

工商舖成交報告｜中環・金鐘

2026年4月

資料範圍：2025年5月—2026年4月

余晶煒　高級營業經理　編著

工商物業投資、租務熱線　(852) 6996 8956

CONTENTS

目錄



余晶煒
高級營業經理

博士 / 碩士顧問團隊，香港工商物業專家，為您發掘物業價值、評估回報及風險，助您獲得更高回報。

核心價值：專業，誠實，守信，與您共創價值

一 執行摘要 3

二 市場總覽 4

三 買賣成交（142 宗，總計 191.3 億元） 6

四 租賃成交（1,131 宗，月租總計 37,442 萬元） 10

五 過去 12 個月趨勢 14

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-09-30） 17

七 成交量 Top 20 的大廈 21

八 洞察與建議 26

九 附錄 27

01 一、執行摘要

1,273	142	1,131	191.30 億
總成交宗數	買賣成交	租賃成交	買賣總額（港元）

1. **總量上升、結構分化**：期內錄得 1,273 宗成交，較上年度同期（1,032 宗）增加 23.4%；買賣 142 宗（+97.2%）、租賃 1,131 宗（+17.8%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 118 宗（上年 56 宗，+110.7%），中位數呎價 12,000 元（上年 15,013 元，-20.1%）；中環中心一棟錄得 13 宗、佔該類 11%。
3. **商舖買賣「以價換量」**：成交 24 宗（上年 16 宗，+50.0%），中位數呎價 12,256 元（上年 24,763 元，-50.5%）；翡翠中心一棟錄得 4 宗、佔該類 17%。
4. **租賃結構**：寫字樓 953 宗、商舖 178 宗；中位數呎租分別為 42.0、72.8 元 / 呎·月。
5. **寫字樓租賃**：953 宗（+23.4%），中位數呎租 42.0 元（-2.3%）；商舖租賃 178 宗（-5.3%），中位數呎租 72.8 元（+3.5%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 191.3 億元（上年 128.06 億元，+49.4%），其中 18 宗（10 個項目）逾 1 億元，合計 163.46 億元、佔總額 85%；最大宗為中國建設銀行大廈 111,622 呎 @34.98 億元（31,338 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 37,442 萬元（上年 23,271 萬元，+60.9%）；主要來自國際金融中心一期、國際金融中心二期等大額租務。

02 二、市場總覽

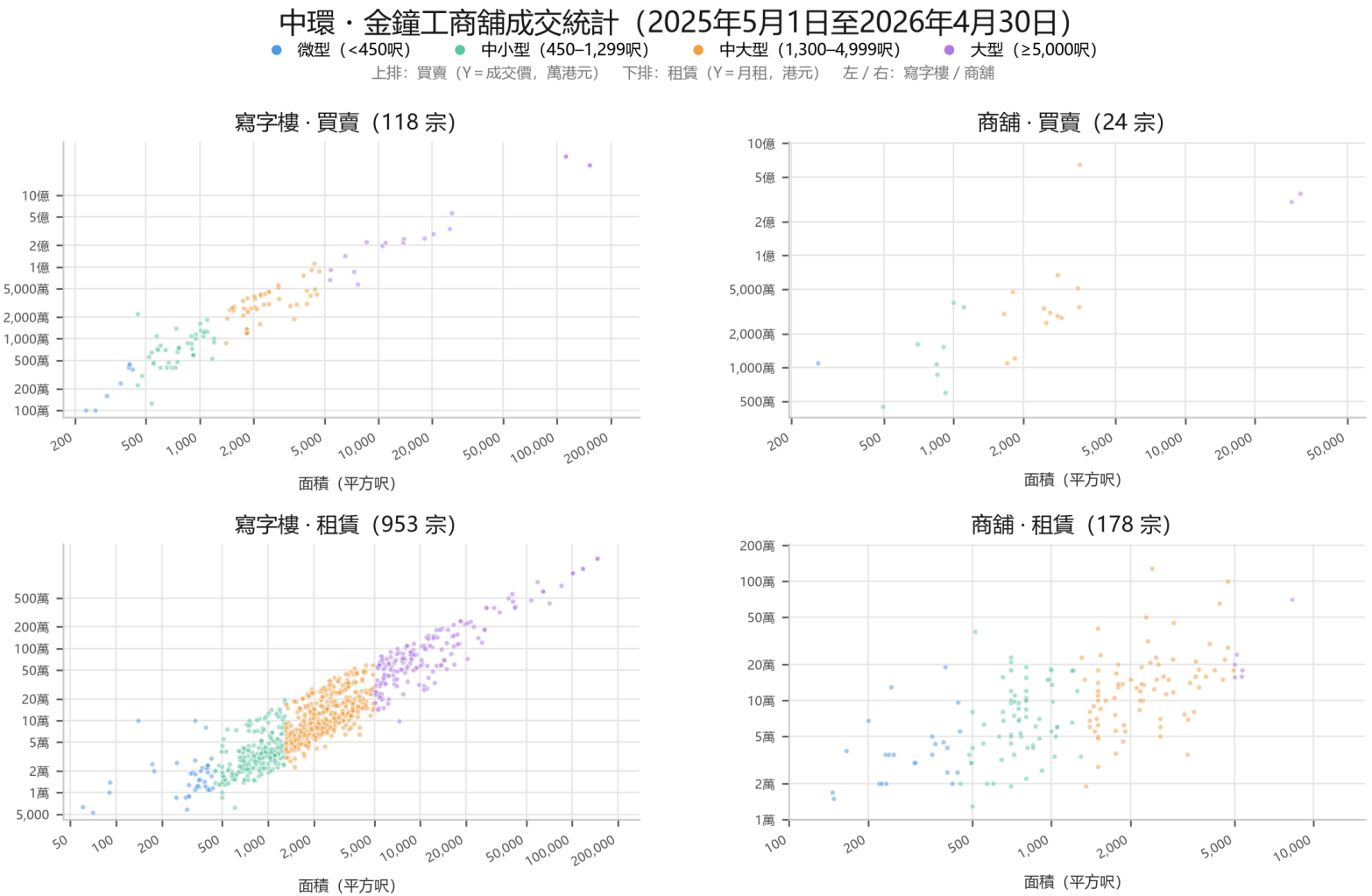


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **面積分類**：微型 <450 呎；中小型 450–1,299 呎；中大型 1,300–4,999 呎；大型 ≥5,000 呎（按成交面積劃分，450 / 1,300 / 5,000 呎分別歸入中小型 / 中大型 / 大型）。

表 1：用途 × 類型匯總（2025-05-01 至 2026-04-30）

用途	類型	宗數	面積中位數（呎）	售價 / 月租中位數	呎價 / 呎租中位數	合計
寫字樓	買賣	118	1,747	1,735 萬	12,000 元/呎	172.85 億
寫字樓	租賃	953	1,963	84,300 元/月	42.0 元/呎·月	35,202 萬/月
商舖	買賣	24	1,819	2,950 萬	12,256 元/呎	18.45 億
商舖	租賃	178	1,200	87,500 元/月	72.8 元/呎·月	2,240 萬/月
合計	買賣	**142**	1,754	—	—	**191.30 億**
合計	租賃	**1,131**	1,809	—	—	**37,442 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 89%，反映中環・金鐘以用家租務市場為主，買賣以投資者及用家自置為主。
- 面積錯位：買賣中位數面積（1,754 呎）明顯小於租賃（1,809 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（12,256） > 寫字樓（12,000） 元 / 呎；租賃則為 商舖（73） > 寫字樓（42） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（142 宗，總計 191.3 億元）

3.1 寫字樓（118 宗，172.85 億元）

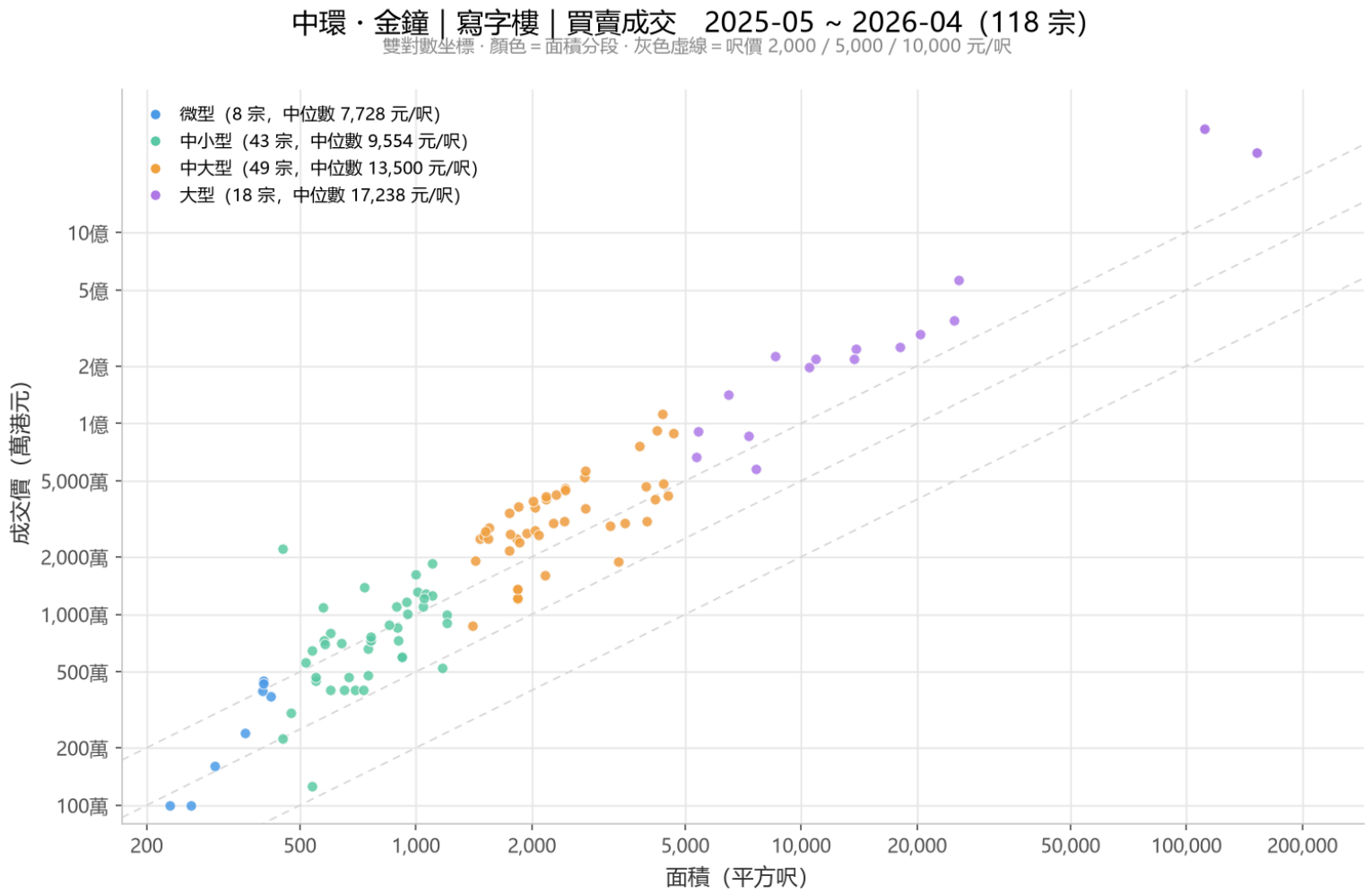


圖 2　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,747 呎、中位數售價 1,735 萬元、中位數呎價 12,000 元（上年 15,013 元，-20.1%）。
- 面積段：中小型 43 宗（36%）、大型 18 宗、中大型 49 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 13,500 元最高，中小型 9,554 元，大型 17,238 元（全層及大樓面折讓）。
- **高度集中**：德華中心 13 宗（11%）；前 5 棟合計 50 宗、佔 42%；全區僅 48 棟錄得成交。
- 指標成交：中國建設銀行大廈 111,622 呎 @34.98 億元（31,338 元/呎）；中環中心 151,934 呎 @26.19 億元（17,238 元/呎）。

3.2 商舖（24 宗，18.45 億元）

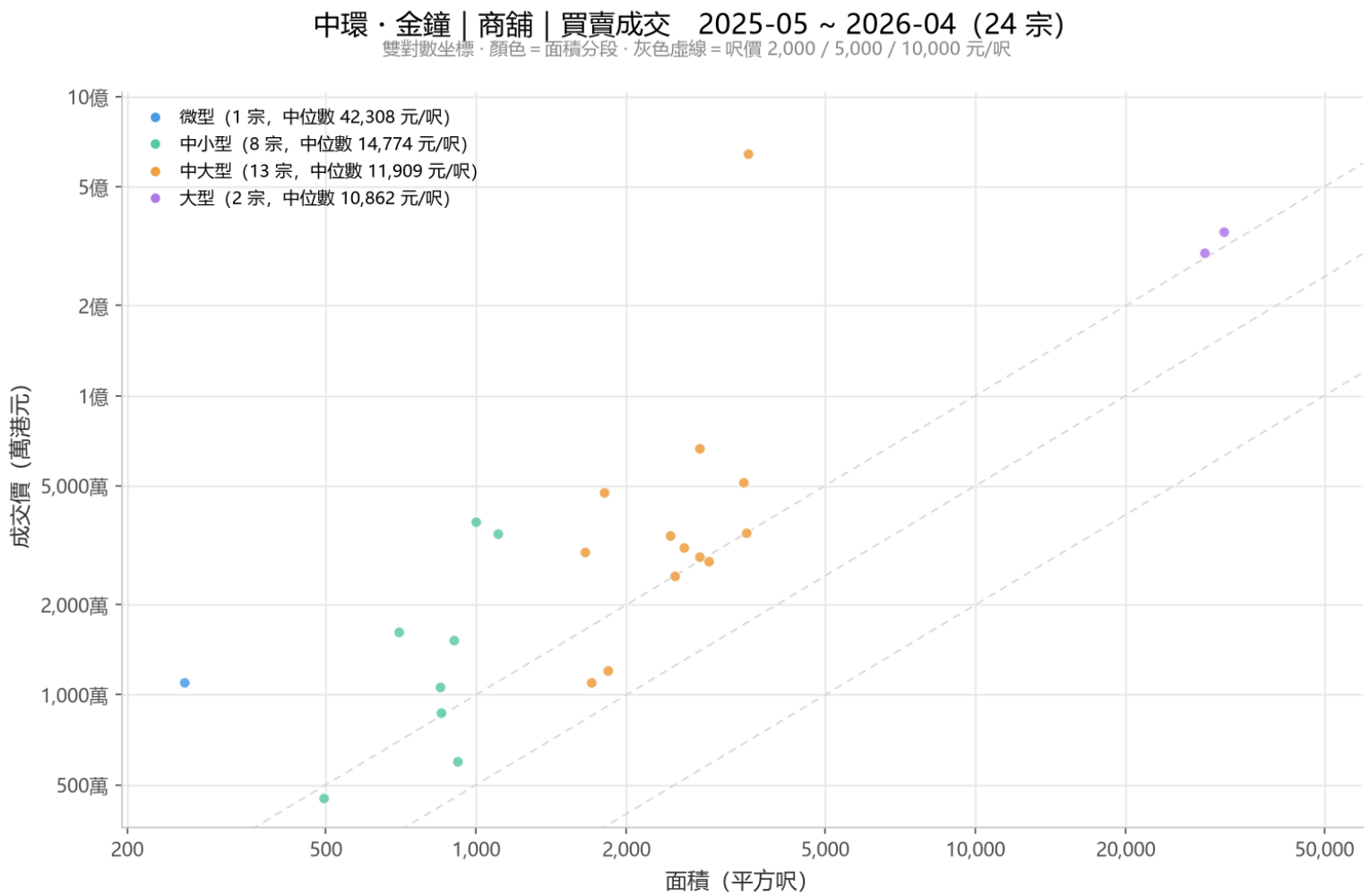


圖 3　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 24 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,819 呎、中位數售價 2,950 萬元、中位數呎價 12,256 元（上年 24,763 元，-50.5%）。
- 面積段：中小型 8 宗、中大型 13 宗、大型 2 宗，無微型成交；中大型呎價 11,909 元最高。

- 最貴：環球大廈 3,500 呎 @6.449 億元（184,267 元/呎）。
- 集中度：翡翠中心 4 宗，佔 17%；前 5 棟佔 46%。

表 3：期內十大買賣成交

#	日期	用途	大廈	面積（呎）	成交價（億）	呎價（元/呎）
1	2025-12-10	寫字樓	中國建設銀行大廈	111,622	34.98	31,338
2	2026-03-27	寫字樓	中環中心	151,934	26.19	17,238
3	2025-07-14	商舖	環球大廈	3,500	6.45	184,267
4	2025-11-07	寫字樓	中環中心	25,695	5.65	22,000
5	2025-07-08	商舖	統一中心	31,410	3.54	11,283
6	2025-07-11	寫字樓	中環中心	24,980	3.45	13,811
7	2026-01-02	商舖	力寶中心	28,712	3.00	10,442
8	2025-12-31	寫字樓	海富中心一座	20,318	2.92	14,380
9	2026-02-09	寫字樓	力寶中心1座	18,085	2.51	13,879
10	2025-11-06	寫字樓	美國銀行中心	13,880	2.47	17,800

04 四、租賃成交（1,131 宗，月租總計 37,442 萬元）

4.1 寫字樓（953 宗，月租 35,202 萬元）

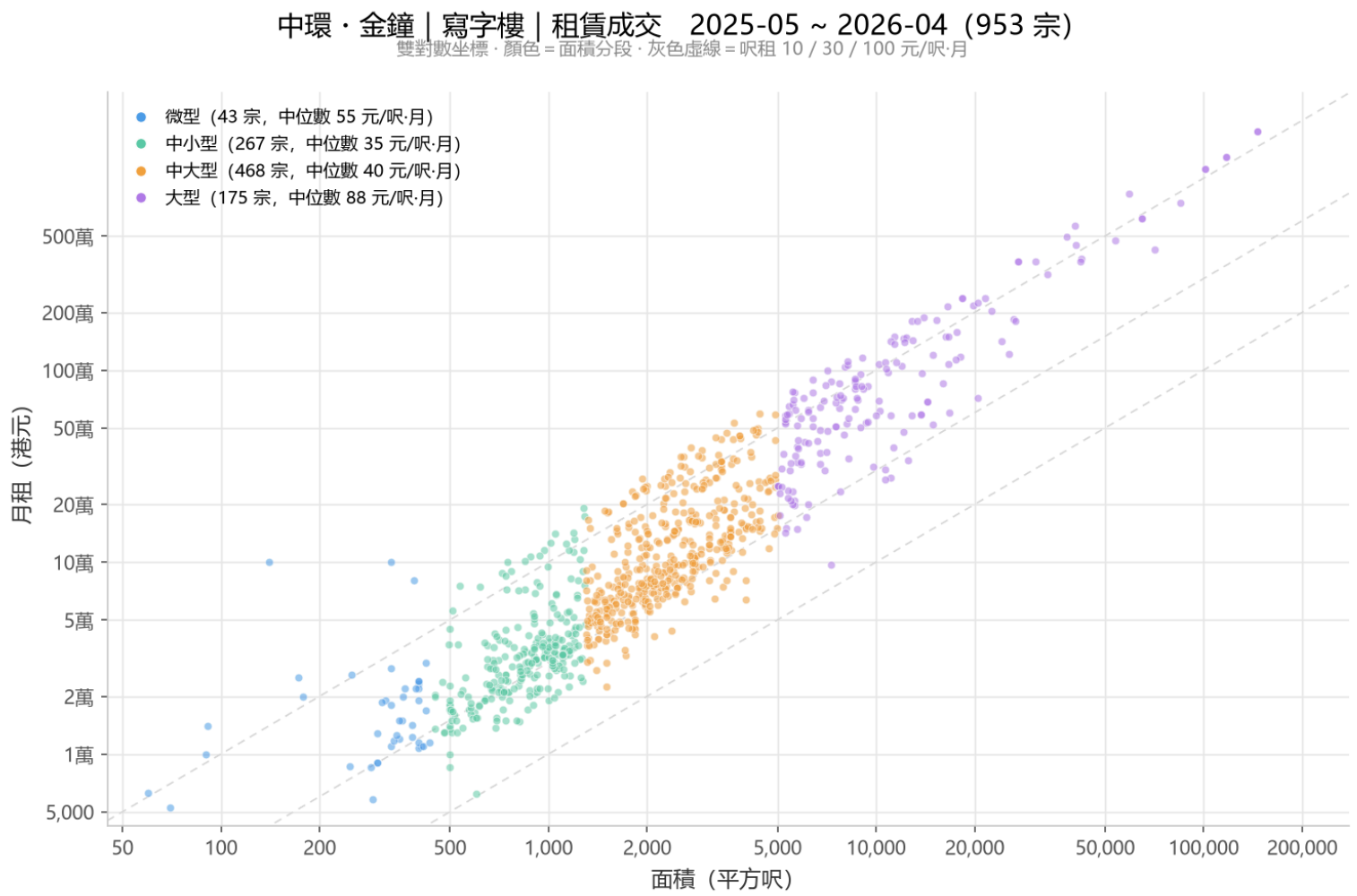


圖 4　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,963 呎、月租 84,300 元、呎租 42.0 元/呎·月（上年 43.0 元，-2.3%）。
- 面積段：中大型 468 宗、中小型 267 宗、大型 175 宗、微型 43 宗。
- 呎租：大型 88.0 元最高，中小型 35.0 元、中大型 40.0 元相若；微型 54.5 元（樣本僅 43 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：中環中心（45 宗）、力寶中心1座（33 宗）、力寶中心2座（30 宗）。
- 大額：安盛金融大樓 176,008 呎 @434.6 萬元/月（24.7 元/呎·月）、宏利廣場 144,669 呎 @405.1 萬元/月（28.0 元/呎·月），為區內罕見全層 / 多層大宗租務。

4.2 商舖（178 宗，月租 2,240 萬元）

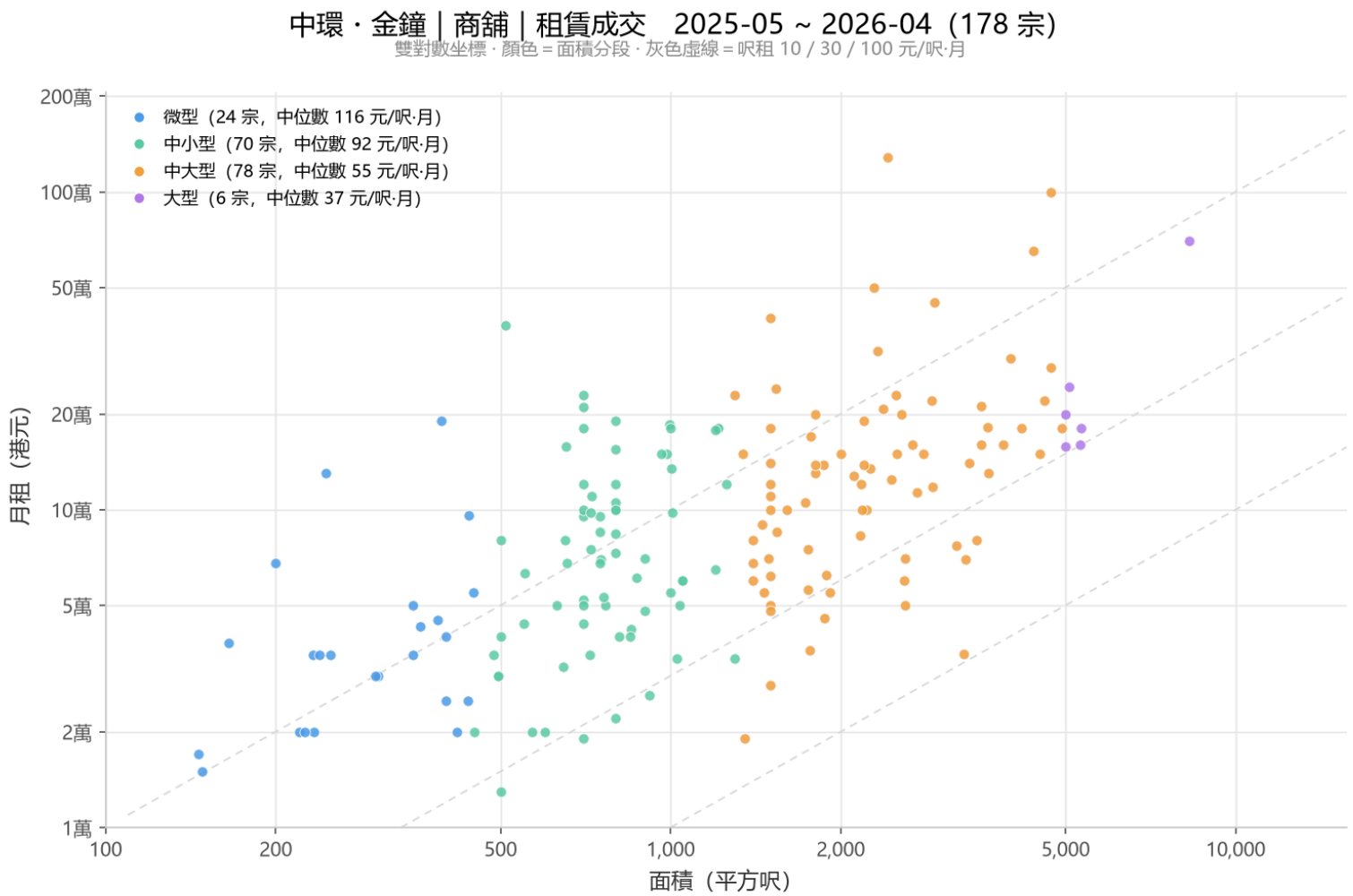


圖 5　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,200 呎、月租 87,500 元、呎租 72.8 元/呎·月（上年 70.3 元，+3.5%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 116.4 元（街舖細位）→ 中小型 91.8 → 中大型 55.2 → 大型 36.9 元。
- 最活躍：海富中心（14 宗）、環球大廈（11 宗）、新利大廈（5 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 21%，租務分散於街舖及商場兩類供應。

表 4：期內十大租賃成交

#	日期	用途	大廈	面積（呎）	月租（元）	呎租（元/呎•月）
1	2025-12-23	寫字樓	國際金融中心二期	146,070	17,528,400	120.0
2	2025-08-19	寫字樓	長江集團中心	117,279	12,900,690	110.0
3	2025-05-19	寫字樓	國際金融中心一期	101,072	11,117,920	110.0
4	2026-03-30	寫字樓	國際金融中心一期	59,304	8,302,560	140.0
5	2025-12-23	寫字樓	太古廣場2期	84,974	7,446,272	87.6
6	2025-05-30	寫字樓	太古廣場1期	64,640	6,140,800	95.0
7	2026-04-17	寫字樓	國際金融中心一期	40,459	5,664,260	140.0
8	2026-04-30	寫字樓	The Henderson	38,120	4,955,600	130.0
9	2026-02-12	寫字樓	太古廣場1期	53,640	4,720,320	88.0
10	2025-12-10	寫字樓	國際金融中心一期	40,780	4,485,800	110.0

05 五、過去 12 個月趨勢

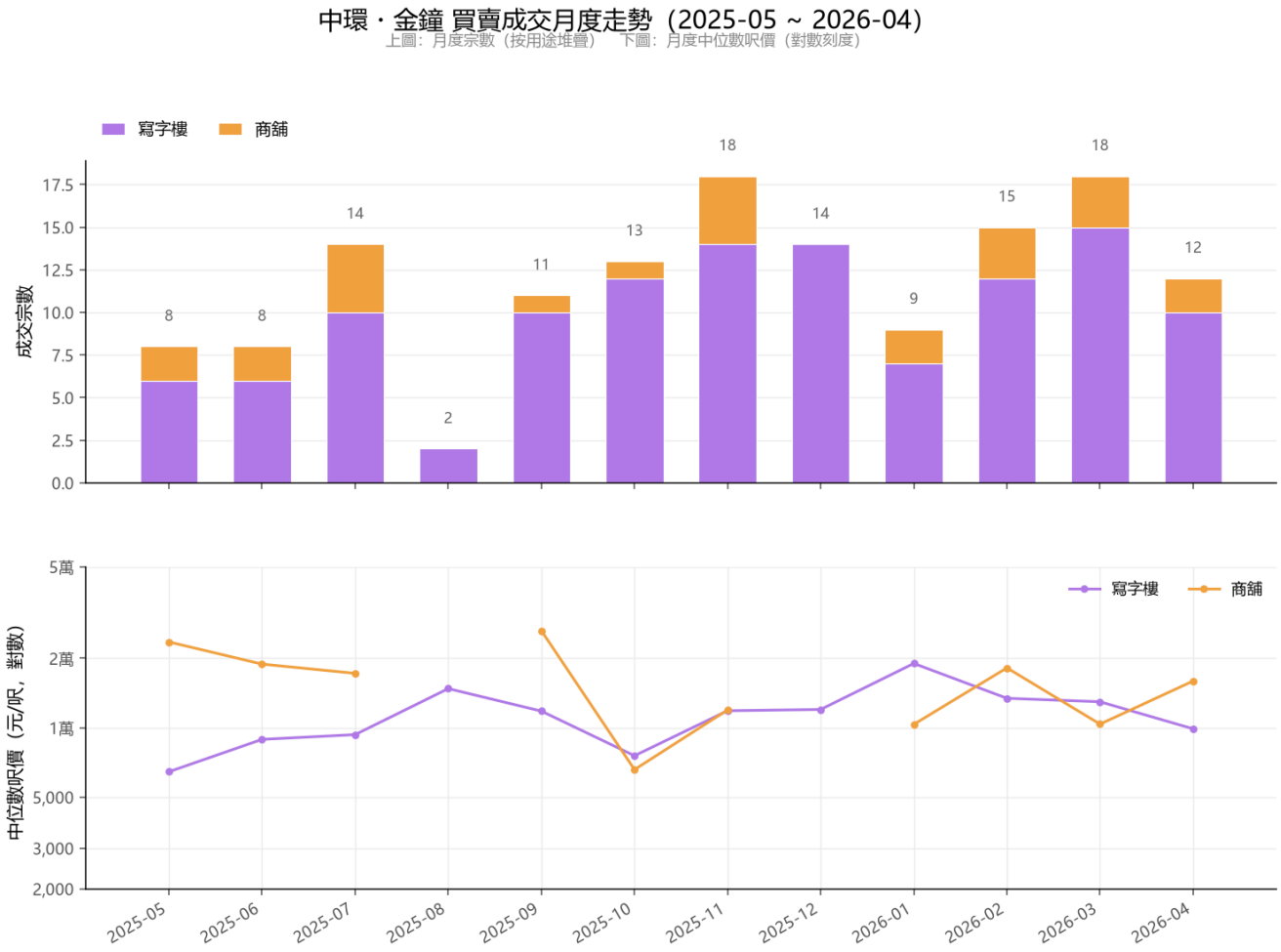


圖 6　買賣月度走勢

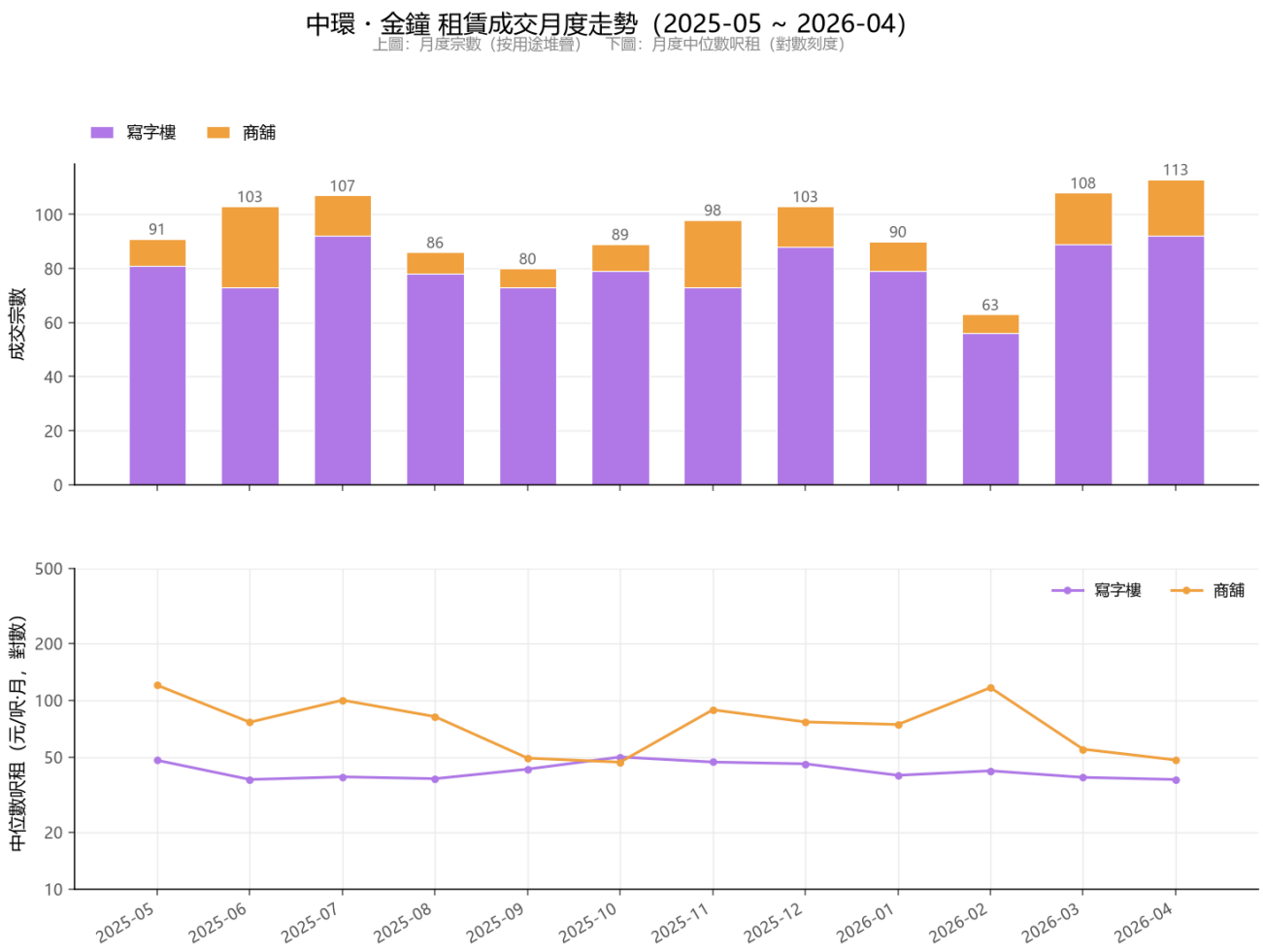


圖 7　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 78–126 宗，月均 106 宗；買賣月均 11.8 宗、租賃月均 94.2 宗。
- 高點為 2026-03（126 宗），低點為 2026-02（78 宗）；近三個月月均 110 宗，較期初三個月（110 宗）橫行。

- 季度合計：2025Q2 210 宗 → 2025Q3 300 宗 → 2025Q4 335 宗 → 2026Q1 303 宗 → 2026Q2（僅4月）125 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **寫字樓買賣**：季度中位數由 7,663 元升至 9,889 元（區間 7,663–13,500 元）；路徑 2025Q2 7,663 → 2025Q3 11,330 → 2025Q4 11,497 → 2026Q1 13,500 → 2026Q2(部分) 9,889。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 43 元降至 38 元（區間 38–48 元）；路徑 2025Q2 43 → 2025Q3 40 → 2025Q4 48 → 2026Q1 40 → 2026Q2(部分) 38。
- **商舖買賣**：季度中位數由 20,197 元降至 15,944 元（區間 10,000–23,143 元）；路徑 2025Q2 20,197 → 2025Q3 23,143 → 2025Q4 10,000 → 2026Q1 11,175 → 2026Q2(部分) 15,944。
- **商舖租賃**：季度中位數由 83 元降至 48 元（區間 48–85 元）；路徑 2025Q2 83 → 2025Q3 76 → 2025Q4 85 → 2026Q1 67 → 2026Q2(部分) 48。

> 最後一季僅含該季部分月份，季度比較以完整季度為準。

5.5 按年對比總表

表 2：本期 vs 上年度同窗口

用途	類型	本期宗數	上年宗數	宗數變化	本期呎價 / 呎租	上年呎價 / 呎租	價格變化	本期金額	上年金額
寫字樓	買賣	118	56	+110.7%	12,000 元/呎	15,013 元/呎	-20.1%	172.85 億	122.02 億
寫字樓	租賃	953	772	+23.4%	42.0 元/呎·月	43.0 元/呎·月	-2.3%	35,202 萬/月	20,773 萬/月
商舖	買賣	24	16	+50.0%	12,256 元/呎	24,763 元/呎	-50.5%	18.45 億	6.04 億
商舖	租賃	178	188	-5.3%	72.8 元/呎·月	70.3 元/呎·月	+3.5%	2,240 萬/月	2,499 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-09-30）

以 2026-09-30 為基準向前取 30 / 60 / 90 日，觀察最近三個月的成交結構，可對照全年趨勢判斷「當下市場在買什麼、租什麼」。

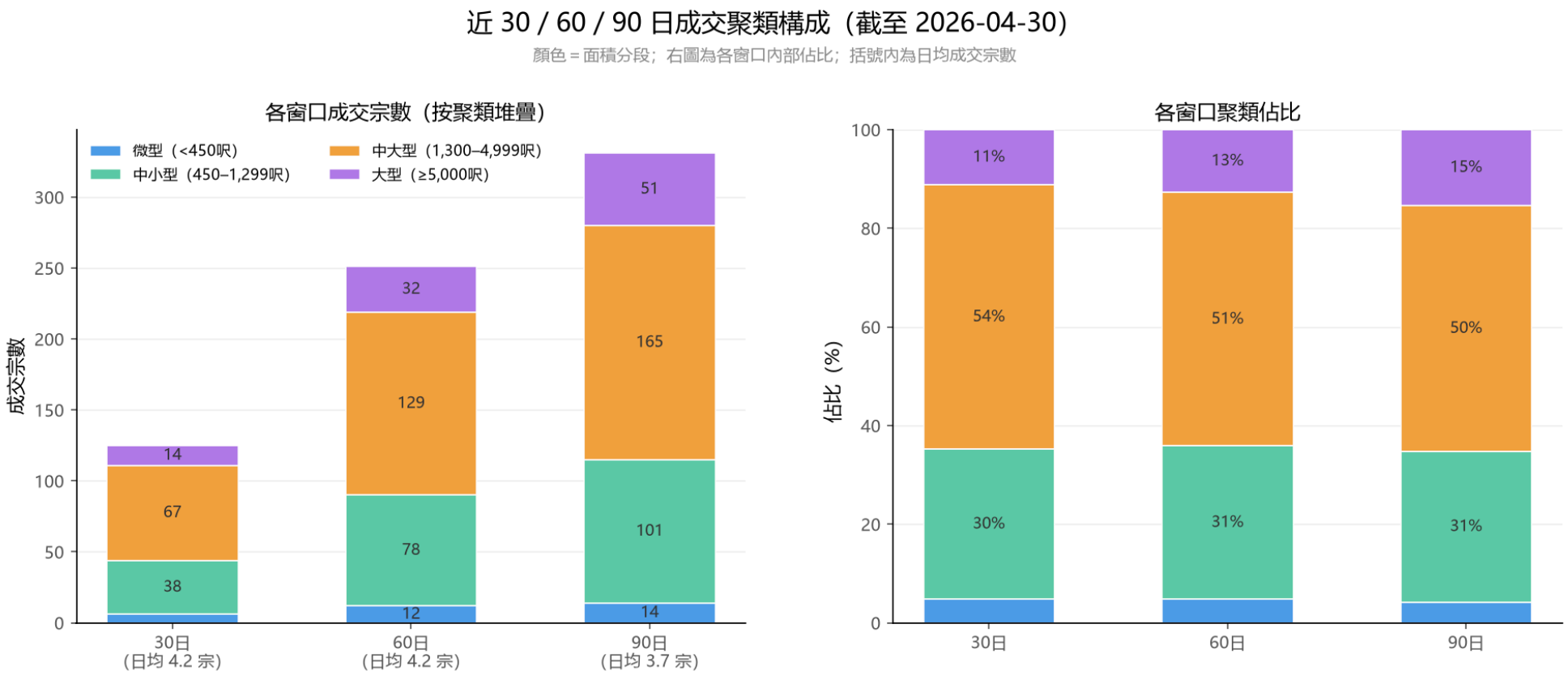


圖 8　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	125	4.2	12	113
60 日	251	4.2	30	221
90 日	331	3.7	45	286

表 6-2：總體聚類構成（買賣 / 租賃分列）

窗口	面積段	買賣宗數	買賣中位數呎價（元/呎）	租賃宗數	租賃中位數呎租（元/呎•月）	合計	佔比
30 日	微型	0	—	6	37.4	6	4.8%
30 日	中小型	6	8,491	32	35.2	38	30.4%
30 日	中大型	6	16,720	61	38.3	67	53.6%
30 日	大型	0	—	14	101.0	14	11.2%
60 日	微型	2	7,061	10	52.9	12	4.8%
60 日	中小型	11	8,800	67	36.0	78	31.1%
60 日	中大型	15	14,943	114	38.0	129	51.4%
60 日	大型	2	17,238	30	100.0	32	12.7%
90 日	微型	2	7,061	12	52.9	14	4.2%
90 日	中小型	18	10,758	83	36.5	101	30.5%
90 日	中大型	21	15,000	144	39.6	165	49.8%
90 日	大型	4	15,558	47	100.0	51	15.4%

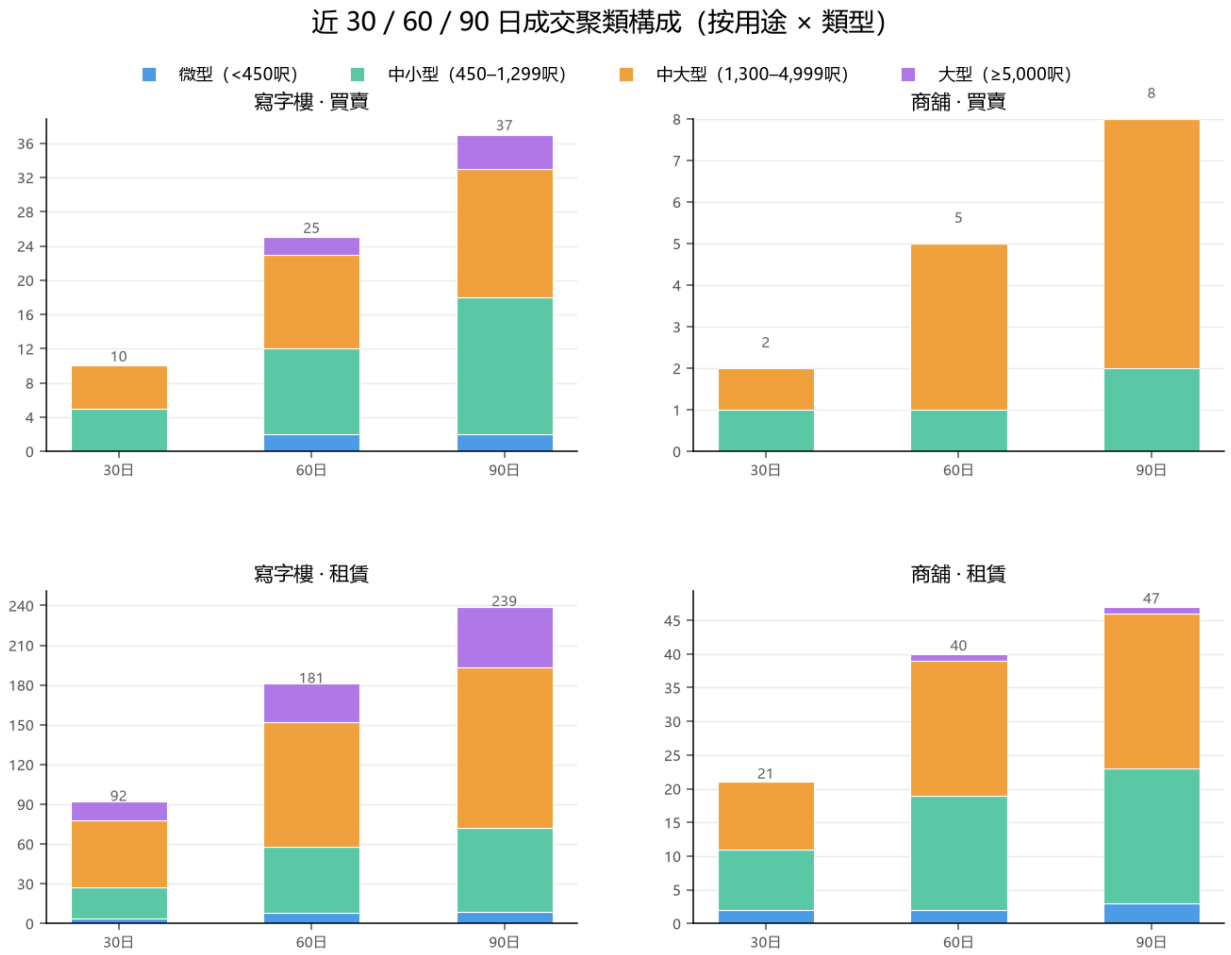


圖 9　近 30/60/90 日分類別聚類

表 6-3：各用途 × 類型的主力面積段

用途	類型	30 日宗數	30 日主力面積段	60 日宗數	60 日主力面積段	90 日宗數	90 日主力面積段
寫字樓	買賣	10	中小型 5（50%）	25	中大型 11（44%）	37	中小型 16（43%）
寫字樓	租賃	92	中大型 51（55%）	181	中大型 94（52%）	239	中大型 121（51%）

用途	類型	30 日宗數	30 日主力面積段	60 日宗數	60 日主力面積段	90 日宗數	90 日主力面積段
商舖	買賣	2	中小型 1（50%）	5	中大型 4（80%）	8	中大型 6（75%）
商舖	租賃	21	中大型 10（48%）	40	中大型 20（50%）	47	中大型 23（49%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 125 宗（日均 4.2 宗），高於 90 日的日均 3.7 宗；60 日 251 宗、日均 4.2 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 4.8%（6 宗），高於 90 日的 4.2%；反映近月成交向低總價細單位傾斜。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中大型」為最大宗（30 日 67 宗、佔 54%；90 日 165 宗、佔 50%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 10 宗（裕成商業大廈、遠東金融中心、致發大廈、力寶中心2座、力寶中心1座、中環中心、雲咸大廈、萬安商業大廈、萬祥大廈），低於 90 日的月均水平（90 日合共 37 宗）；同期工商買賣 30 日 0 宗、90 日 0 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租**：近期工商微型租務樣本不足，未作環比比較。

07 七、成交量 Top 20 的大廈

> 口徑：按成交宗數排序；寫字樓與工商分開，買賣與租賃分開；同一大廈名稱以成交紀錄登記名稱為準。合計金額為期內該大廈全部成交之和（未剔除重複刊登）。

7.1 寫字樓・買賣

全區共 48 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 118 宗）。

排名	大廈	宗數	面積中位數（呎）	售價中位數（萬）	呎價中位數（元/呎）	合計（億）
1	**中環中心**	13	4,651	9,229	19,000	68.96
2	**美國銀行中心**	11	1,840	3,629	18,750	7.36
3	**翡翠中心**	11	1,836	1,208	6,580	1.17
4	**力寶中心1座**	8	1,786	2,265	12,687	3.73
5	**力寶中心2座**	7	1,936	2,638	12,957	1.86
6	**業豐大廈**	5	402	450	10,860	0.23
7	**海富中心一座**	4	2,816	3,250	13,321	3.69
8	**中興商業大廈(干諾道中)**	3	1,000	729	8,100	0.29
9	**太富商業大廈**	3	762	728	9,554	0.22
10	**海富中心二座**	3	1,422	1,920	13,500	0.58
11	**環球大廈**	3	2,316	4,229	18,400	1.16
12	**遠東金融中心**	3	4,359	9,072	16,800	2.27
13	**D Part Building**	2	265	130	4,841	0.03
14	**中國建設銀行大廈**	2	111,622	349,800	31,338	69.96
15	**威基商業中心**	2	616	263	4,049	0.05

排名	大廈	宗數	面積中位數（呎）	售價中位數（萬）	呎價中位數（元/呎）	合計（億）
16	德和大廈	2	525	1,500	31,111	0.30
17	皇后大道中九號	2	11,144	22,150	21,072	4.43
18	祥興商業大廈	2	1,200	950	7,917	0.19
19	致發大廈	2	635	435	6,841	0.09
20	萬安商業大廈	2	700	440	6,277	0.09

7.2 寫字樓・租賃

全區共 190 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 953 宗）。

排名	大廈	宗數	面積中位數（呎）	月租中位數（元）	呎租中位數（元/呎•月）	合計月租（萬）
1	中環中心	45	2,269	132,090	60.0	1,180
2	力寶中心1座	33	1,887	78,000	38.0	330
3	力寶中心2座	30	1,697	59,514	36.8	227
4	新世界大廈1期	26	1,616	88,000	57.5	362
5	美國銀行中心	21	1,400	58,000	43.1	210
6	國際金融中心二期	20	4,876	591,322	135.0	5,260
7	海富中心一座	20	1,898	66,588	35.5	201
8	長江集團中心二期	19	5,268	537,336	100.0	1,101
9	交易廣場第二座	17	2,262	271,440	122.0	1,442
10	遠東金融中心	17	2,400	108,000	44.0	181
11	國際金融中心一期	16	14,342	1,773,158	120.0	5,454
12	建業榮基中心	16	1,038	33,735	33.0	69
13	海富中心二座	16	1,386	63,232	38.0	142
14	中保集團大廈	14	1,715	33,812	25.5	76
15	皇后大道中九號	14	2,416	94,697	44.7	253
16	中信大廈	13	7,080	481,440	65.0	1,064
17	中國工商銀行大廈	13	3,006	270,540	90.0	898

排名	大廈	宗數	面積中位數（呎）	月租中位數（元）	呎租中位數（元/呎•月）	合計月租（萬）
18	冠君大廈	13	2,564	205,120	90.0	606
19	怡和大廈	13	1,852	222,240	120.0	260
20	太古廣場1期	12	10,482	962,826	90.0	2,620

7.3 商舖・買賣

全區僅 18 棟錄得成交，已全數列出。

排名	大廈	宗數	面積中位數（呎）	售價中位數（萬）	呎價中位數（元/呎）	合計（億）
1	翡翠中心	4	2,317	2,004	8,084	0.75
2	環球大廈	2	1,880	32,797	113,288	6.56
3	環貿中心	2	848	968	11,419	0.19
4	統一中心	2	17,422	20,285	13,113	4.06
5	中晶商業大廈	1	1,802	4,750	26,360	0.47
6	中環遠東發展大廈	1	1,000	3,800	38,000	0.38
7	中興商業大廈	1	700	1,620	23,143	0.16
8	伊利近街 28 號	1	2,500	2,500	10,000	0.25
9	力寶中心	1	28,712	29,980	10,442	3.00
10	和安里 1-3 號	1	1,650	3,000	18,182	0.30
11	威蘭樓	1	2,800	6,680	23,857	0.67
12	威靈頓街 61 號	1	494	450	9,109	0.04
13	威靈頓街 98 號	1	2,603	3,100	11,909	0.31
14	安蘭街 18 號	1	2,448	3,400	13,889	0.34
15	租庇利街 9-11 號	1	1,106	3,460	31,284	0.35
16	金豪大廈	1	1,700	1,100	6,471	0.11
17	雲咸街 44 號	1	3,480	3,480	10,000	0.35
18	鴨巴甸街 29 號	1	900	1,525	16,944	0.15

7.4 商舖・租賃

全區共 114 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 178 宗）。

排名	大廈	宗數	面積中位數（呎）	月租中位數（元）	呎租中位數（元/呎•月）	合計月租（萬）
1	**海富中心**	14	468	37,500	61.2	138
2	**環球大廈**	11	350	30,000	100.0	53
3	**新利大廈**	5	800	128,000	131.2	63
4	**歐陸貿易中心**	4	1,905	255,000	339.4	120
5	**海富中心二期**	4	673	26,000	48.6	11
6	**The L. Place**	3	4,186	180,000	43.0	49
7	**世紀廣場**	3	1,000	180,000	152.6	55
8	**元益大廈**	3	1,050	60,000	57.1	17
9	**威靈頓廣場**	3	3,880	160,000	41.2	48
10	**萬宜大廈**	3	552	63,000	114.1	22
11	**雲咸街 29 號**	3	2,224	105,000	45.0	32
12	**THE LOOP**	2	1,607	55,500	34.8	11
13	**中晶商業大廈**	2	2,409	88,492	43.1	18
14	**余悅禮行**	2	2,582	107,500	93.4	22
15	**嘉軒廣場**	2	740	64,000	86.9	13
16	**威靈頓公爵大廈**	2	750	90,000	120.0	18
17	**擺花街8號**	2	1,529	117,500	92.4	24
18	**新威大廈**	2	1,150	115,000	111.7	23
19	**新豐樓**	2	1,500	55,000	36.7	11
20	**永安集團大廈**	2	1,215	180,000	148.1	36

解讀

- 寫字樓買賣由 中環中心（13 宗、中位數 19,000 元/呎）主導，其餘項目多為 1–12 宗的大樓面成交，一手 / 分層推售特徵明顯。
- 寫字樓租賃由 中環中心、力寶中心1座、力寶中心2座 領先（各 45–30 宗），創紀之城系列多期合計 0 宗，是區內甲級寫字樓租務的核心供應。

08 八、洞察與建議

1. **寫字樓：成交量上升、呎價下降。**成交 118 宗（上年 56 宗，+110.7%），中位數呎價 12,000 元（-20.1%）；分層單位主流成交集中於 7,616–17,235 元/呎（第 25–75 百分位），可作為議價起點。
2. **寫字樓租賃：呎租水平。**953 宗，中位數呎租 42.0 元 / 呎·月；以中位數買賣呎價計算，毛租金回報約 4.2%，可與其他商業區比較。
3. **商舖：量與價同步觀察。**買賣 24 宗（+50.0%），中位數呎價 12,256 元（-50.5%）；租賃 178 宗（-5.3%），中位數呎租 72.8 元（+3.5%）。
4. **商舖：面積與呎租的取捨。**商舖微型（116.4 元）與大型（36.9 元）相差 216%；細位單位呎租較高但管理成本與空置風險亦較大，宜按人流與業態評估。
5. **市場定價中位數**：寫字樓買賣 12,000 元/呎、租 42.0 元/呎·月；商舖買賣 12,256 元/呎、租 72.8 元/呎·月。上述為全區中位數，實際成交應按大廈質素、樓層、景觀及裝修作調整。

09 九、附錄

A. 面積分段明細

用途	類型	面積段	宗數	面積中位數（呎）	售價 / 月租中位數	呎價 / 呎租中位數
寫字樓	買賣	微型	8	380	305 萬	7,728 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	43	762	728 萬	9,554 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	49	2,040	2,900 萬	13,500 元/呎
寫字樓	買賣	大型	18	13,800	23,603 萬	17,238 元/呎
寫字樓	租賃	微型	43	343	15,000 元	54.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	267	885	31,152 元	35.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	468	2,274	102,879 元	40.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	175	8,688	700,000 元	88.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	1	260	1,100 萬	42,308 元/呎
商舖	買賣	中小型	8	875	1,295 萬	14,774 元/呎
商舖	買賣	中大型	13	2,603	3,100 萬	11,909 元/呎
商舖	買賣	大型	2	30,061	32,710 萬	10,862 元/呎
商舖	租賃	微型	24	302	35,000 元	116.4 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	70	756	68,750 元	91.8 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	78	2,190	130,000 元	55.2 元/呎·月
商舖	租賃	大型	6	5,195	190,000 元	36.9 元/呎·月

DISCLAIMER

免責聲明

本報告數據取自公開成交紀錄，僅供參考，不構成任何投資、買賣或租賃建議。租賃成交多來自市場消息，未經土地註冊處核實；成交價可能包含公司轉讓、關連交易或特殊條款，未必反映公開市場水平。報告中的中位數、均值及按年變化均基於上述樣本計算，樣本量較小的類別波動較大，解讀時請審慎。我們不對因使用本報告而引致的任何損失承擔責任。

資料範圍：2025-05-01 ~ 2026-04-30