

工商舖成交報告｜中環・金鐘

2026年8月

資料範圍：2025年9月—2026年8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（156 宗，總計 188.85 億元） 6

四 租賃成交（1,117 宗，月租總計 35,658 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	156	1,117	188.85 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（1,110 宗）增加 14.7%；買賣 156 宗（+88.0%）、租賃 1,117 宗（+8.8%）。
2. **寫字樓買賣「量價平穩」**：成交 134 宗（上年 65 宗，+106.2%），中位數呎價 12,304 元（上年 12,828 元，-4.1%）；美國銀行中心一棟錄得 16 宗、佔該類 12%。
3. **商舖買賣「以價換量」**：成交 22 宗（上年 18 宗，+22.2%），中位數呎價 12,427 元（上年 23,669 元，-47.5%）；翡翠中心一棟錄得 3 宗、佔該類 14%。
4. **租賃結構**：寫字樓 929 宗、商舖 188 宗；中位數呎租分別為 44.0、71.0 元 / 呎·月。
5. **寫字樓租賃**：929 宗（+10.3%），中位數呎租 44.0 元（+4.8%）；商舖租賃 188 宗（+1.6%），中位數呎租 71.0 元（-0.7%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 188.85 億元（上年 136.17 億元，+38.7%），其中 17 宗（7 個項目）逾 1 億元，合計 154.2 億元、佔總額 82%；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 35,658 萬元（上年 28,163 萬元，+26.6%）；主要來自國際金融中心二期、國際金融中心一期等大額租務。

02 二、市場總覽

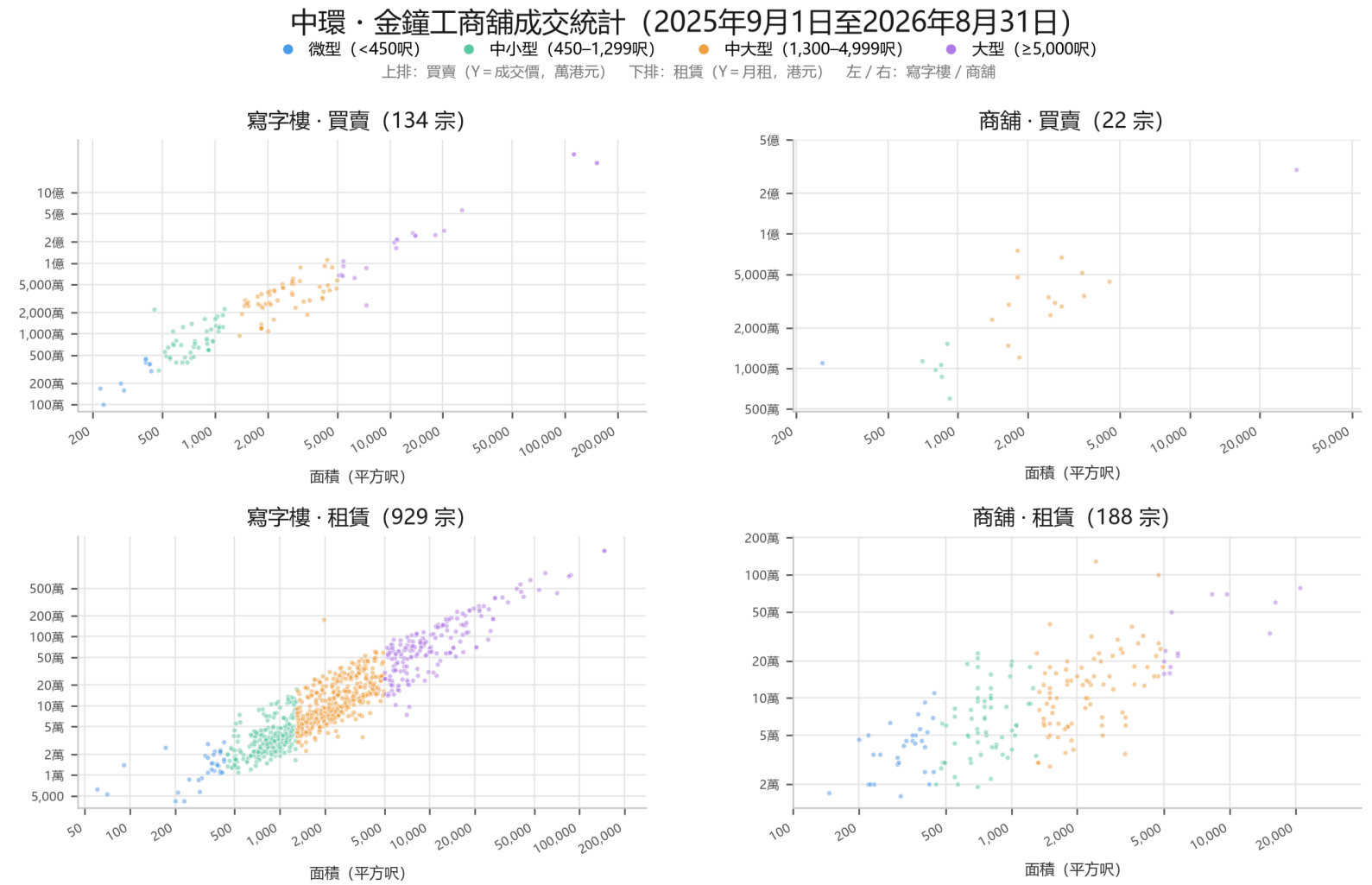


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-09-01 至 2026-08-31）

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	134	1,836	2,329 萬	12,304 元/呎	179.94 億
寫字樓	租賃	929	2,100	96,596 元/月	44.0 元/呎·月	33,231 萬/月
商舖	買賣	22	1,801	2,700 萬	12,427 元/呎	8.92 億
商舖	租賃	188	1,311	81,000 元/月	71.0 元/呎·月	2,427 萬/月
合計	買賣	**156**	1,830	—	—	**188.85 億**
合計	租賃	**1,117**	1,930	—	—	**35,658 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 88%，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（1,830 呎）明顯小於租賃（1,930 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（12,427） > 寫字樓（12,304） 元 / 呎；租賃則為 商舖（71） > 寫字樓（44） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（156 宗，總計 188.85 億元）

3.1 寫字樓（134 宗，179.94 億元）

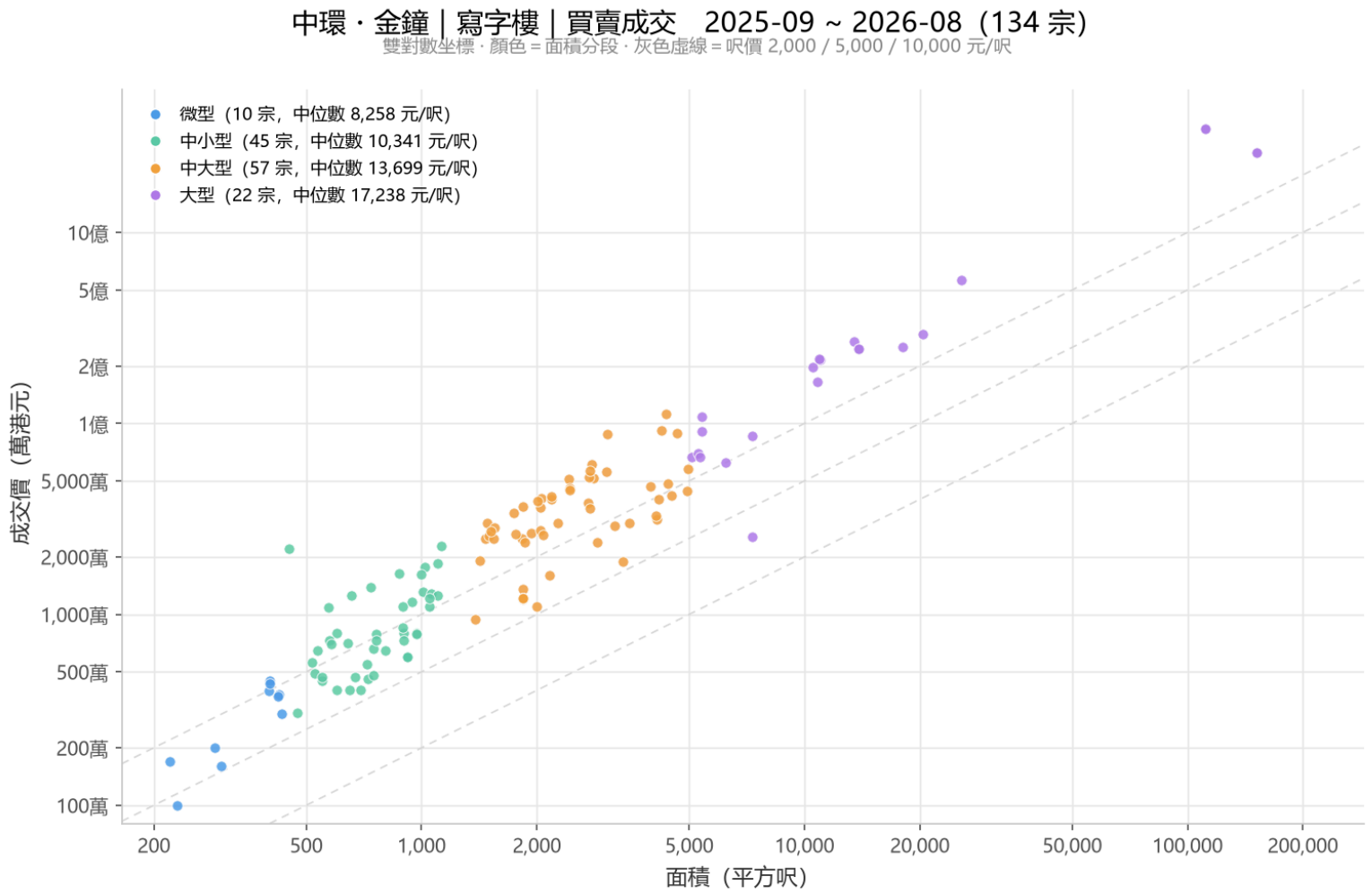


圖 2　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,836 呎、中位數售價 2,329 萬元、中位數呎價 12,304 元（上年 12,828 元，-4.1%）。
- 面積段：中小型 45 宗（34%）、大型 22 宗、中大型 57 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 13,699 元最高，中小型 10,341 元，大型 17,238 元（全層及大樓面折讓）。
- **高度集中**：德華中心 16 宗（12%）；前 5 棟合計 55 宗、佔 41%；全區僅 47 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（22 宗，8.92 億元）

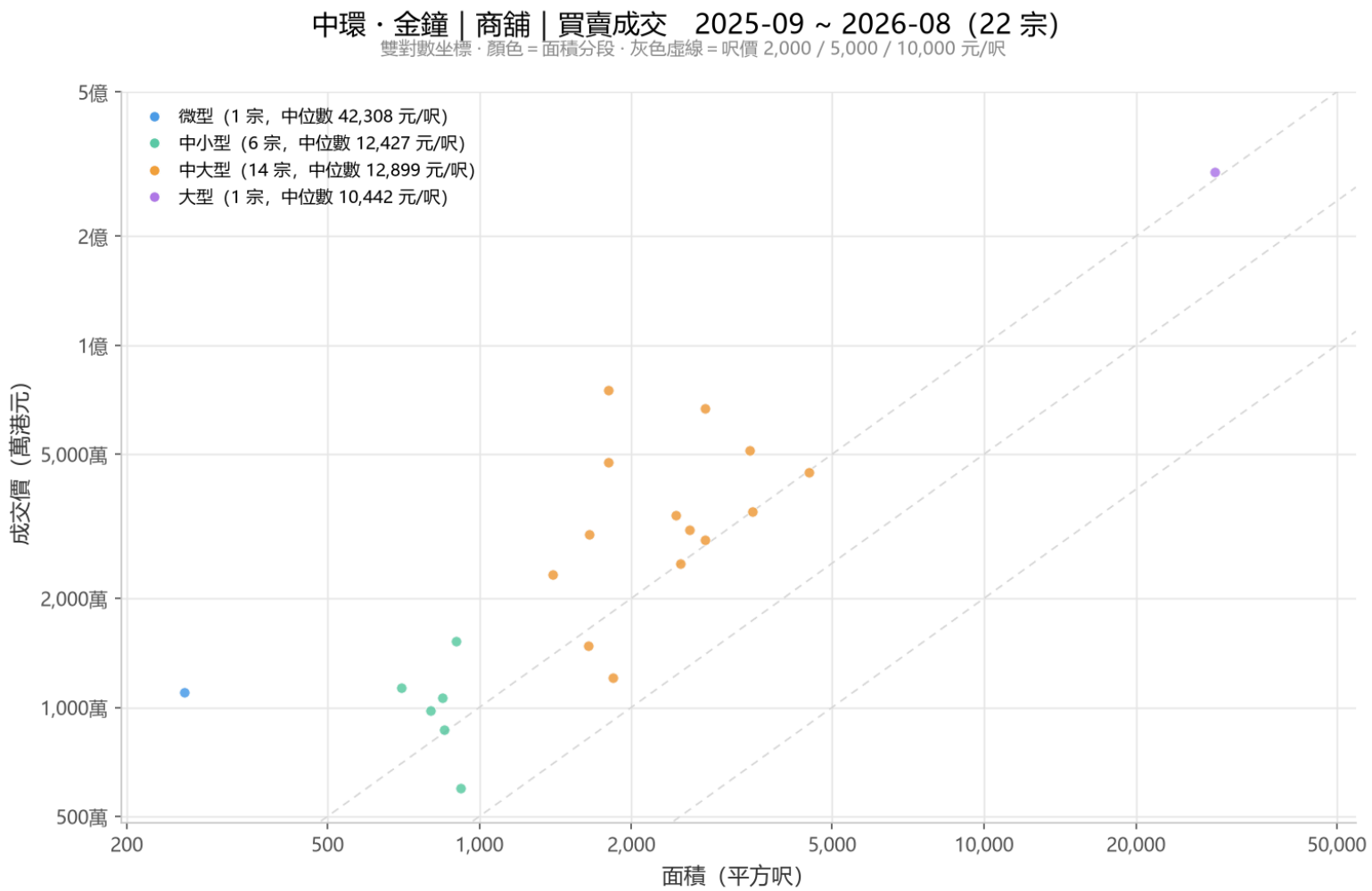


圖 3　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 22 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,801 呎、中位數售價 2,700 萬元、中位數呎價 12,427 元（上年 23,669 元，-47.5%）。
- 面積段：中小型 6 宗、中大型 14 宗、大型 1 宗，無微型成交；中大型呎價 12,899 元最高。

- 最貴：力寶中心 28,712 呎 @2.998 億元（10,442 元/呎）。
- 集中度：翡翠中心 3 宗，佔 14%；前 5 棟佔 36%。

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	2025-11-07	寫字樓	中環中心	25,695	5.65	22,000
4	2026-01-02	商舖	力寶中心	28,712	3.00	10,442
5	2025-12-31	寫字樓	海富中心一座	20,318	2.92	14,380
6	2026-06-17	寫字樓	中環中心	13,442	2.69	20,000
7	2026-02-09	寫字樓	力寶中心1座	18,085	2.51	13,879
8	2025-11-06	寫字樓	美國銀行中心	13,880	2.47	17,800
9	2026-05-28	寫字樓	美國銀行中心	13,882	2.45	17,637
10	2025-10-08	寫字樓	中環中心	10,895	2.18	20,009

04 四、租賃成交（1,117 宗，月租總計 35,658 萬元）

4.1 寫字樓（929 宗，月租 33,231 萬元）

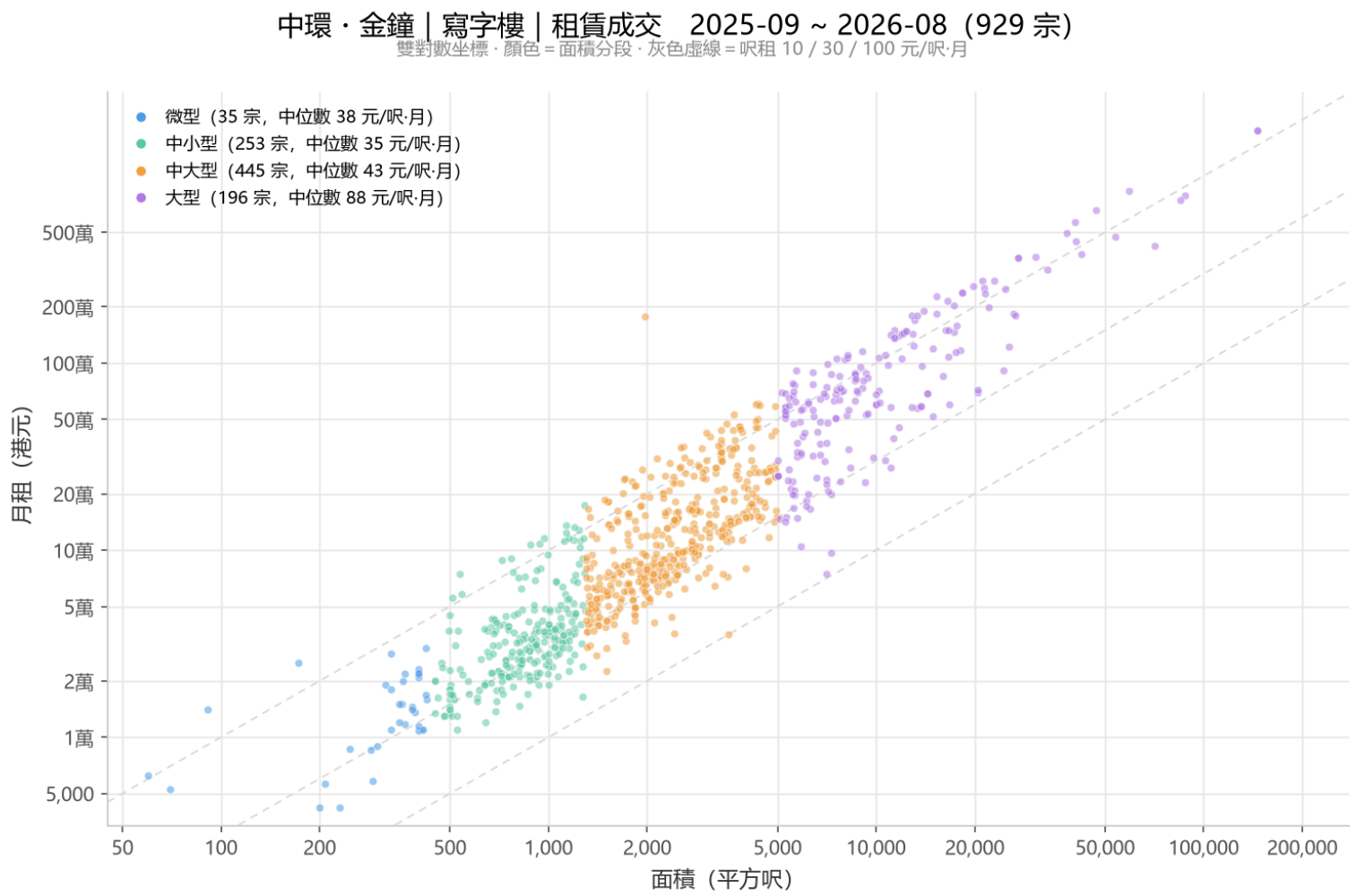


圖 4　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,100 呎、月租 96,596 元、呎租 44.0 元/呎·月（上年 42.0 元，+4.8%）。
- 面積段：中大型 445 宗、中小型 253 宗、大型 196 宗、微型 35 宗。
- 呎租：大型 88.0 元最高，中小型 35.2 元、中大型 43.0 元相若；微型 38.0 元（樣本僅 35 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：中環中心（38 宗）、力寶中心1座（34 宗）、長江集團中心二期（32 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（188 宗，月租 2,427 萬元）

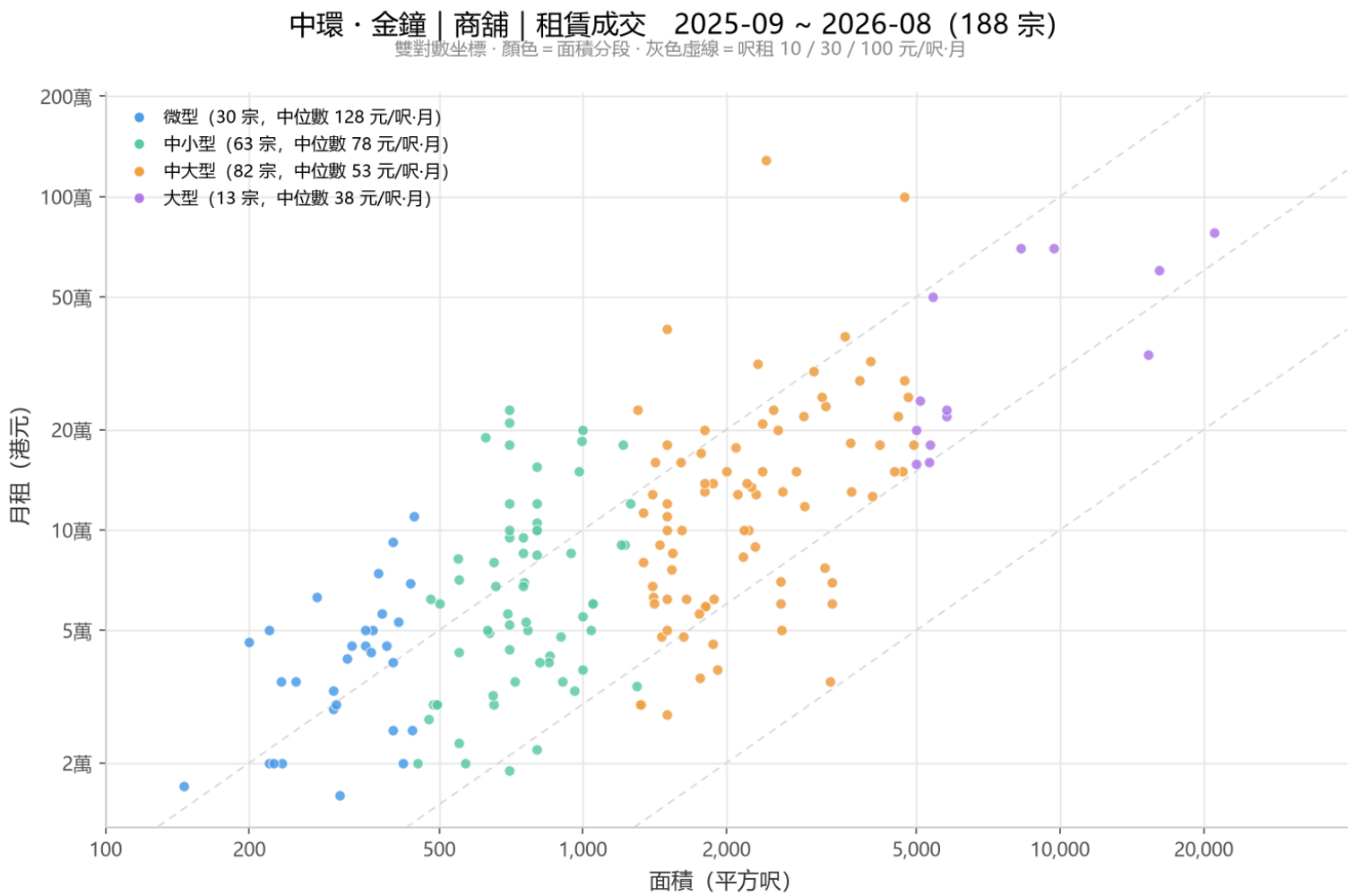


圖 5　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,311 呎、月租 81,000 元、呎租 71.0 元/呎·月（上年 71.4 元，-0.7%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 128.3 元（街舖細位）→ 中小型 78.2 → 中大型 52.9 → 大型 38.1 元。
- 最活躍：萬宜大廈（13 宗）、環球大廈（12 宗）、海富中心（12 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 26%，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	2026-03-30	寫字樓	國際金融中心一期	59,304	8,302,560	140.0
3	2026-08-25	寫字樓	長江集團中心	87,505	7,875,450	90.0
4	2025-12-23	寫字樓	太古廣場2期	84,974	7,446,272	87.6
5	2026-08-31	寫字樓	國際金融中心二期	46,920	6,568,800	140.0
6	2026-04-17	寫字樓	國際金融中心一期	40,459	5,664,260	140.0
7	2026-04-30	寫字樓	The Henderson	38,120	4,955,600	130.0
8	2026-02-12	寫字樓	太古廣場1期	53,640	4,720,320	88.0
9	2025-12-10	寫字樓	國際金融中心一期	40,780	4,485,800	110.0
10	2026-03-12	寫字樓	中信大廈	70,812	4,248,720	60.0

05 五、過去 12 個月趨勢

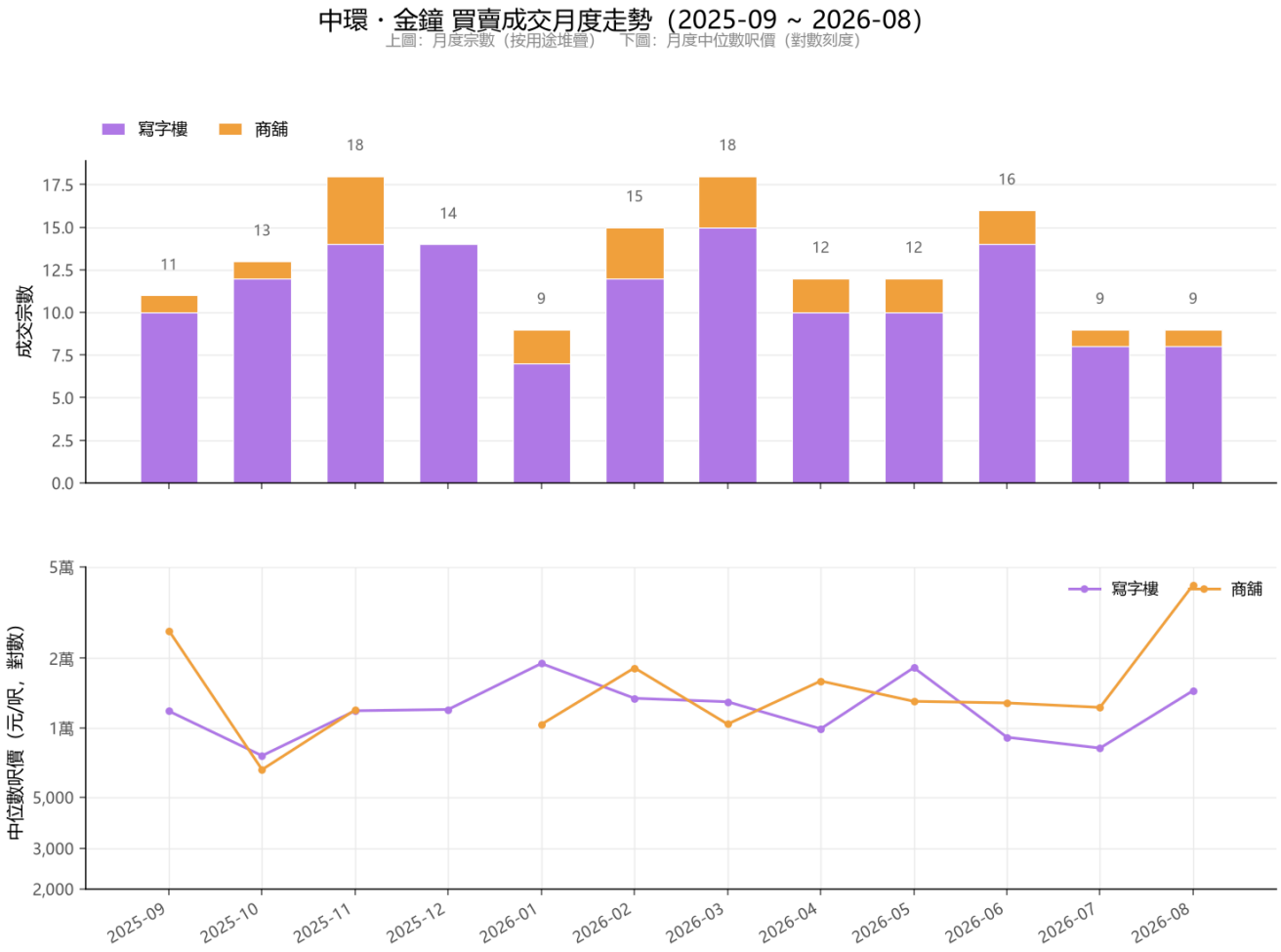


圖 6　買賣月度走勢

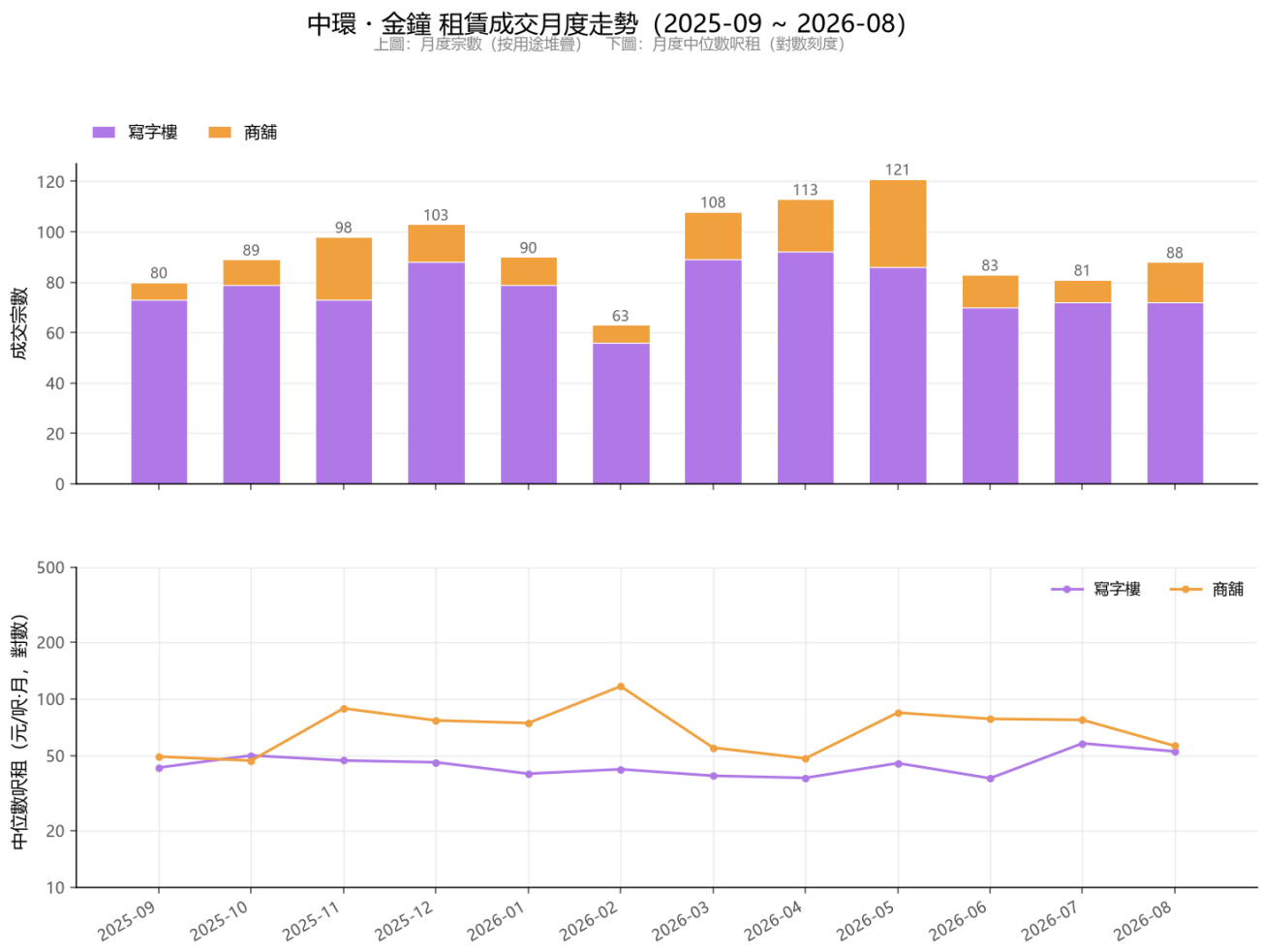


圖 7　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 78–133 宗，月均 106 宗；買賣月均 13.0 宗、租賃月均 93.1 宗。
- 高點為 2026-05（133 宗），低點為 2026-02（78 宗）；近三個月月均 95 宗，較期初三個月（103 宗）回落。

- 季度合計：2025Q3 91 宗 → 2025Q4 335 宗 → 2026Q1 303 宗 → 2026Q2 357 宗 → 2026Q3（僅8月）187 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **寫字樓買賣**：季度中位數由 11,803 元降至 11,006 元（區間 10,284–13,500 元）；路徑 2025Q3 11,803 → 2025Q4 11,497 → 2026Q1 13,500 → 2026Q2 10,284 → 2026Q3(部分) 11,006。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 43 元升至 54 元（區間 40–54 元）；路徑 2025Q3 43 → 2025Q4 48 → 2026Q1 40 → 2026Q2 40 → 2026Q3(部分) 54。
- **商舖買賣**：季度中位數由 26,360 元升至 26,958 元（區間 10,000–26,958 元）；路徑 2025Q3 26,360 → 2025Q4 10,000 → 2026Q1 11,175 → 2026Q2 15,543 → 2026Q3(部分) 26,958。
- **商舖租賃**：季度中位數由 49 元升至 57 元（區間 49–85 元）；路徑 2025Q3 49 → 2025Q4 85 → 2026Q1 67 → 2026Q2 72 → 2026Q3(部分) 57。

> 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	134	65	+106.2%	12,304 元/呎	12,828 元/呎	-4.1%	179.94 億	120.82 億
寫字樓	租賃	929	842	+10.3%	44.0 元/呎·月	42.0 元/呎·月	+4.8%	33,231 萬/月	25,772 萬/月
商舖	買賣	22	18	+22.2%	12,427 元/呎	23,669 元/呎	-47.5%	8.92 億	15.35 億
商舖	租賃	188	185	+1.6%	71.0 元/呎·月	71.4 元/呎·月	-0.7%	2,427 萬/月	2,391 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」。

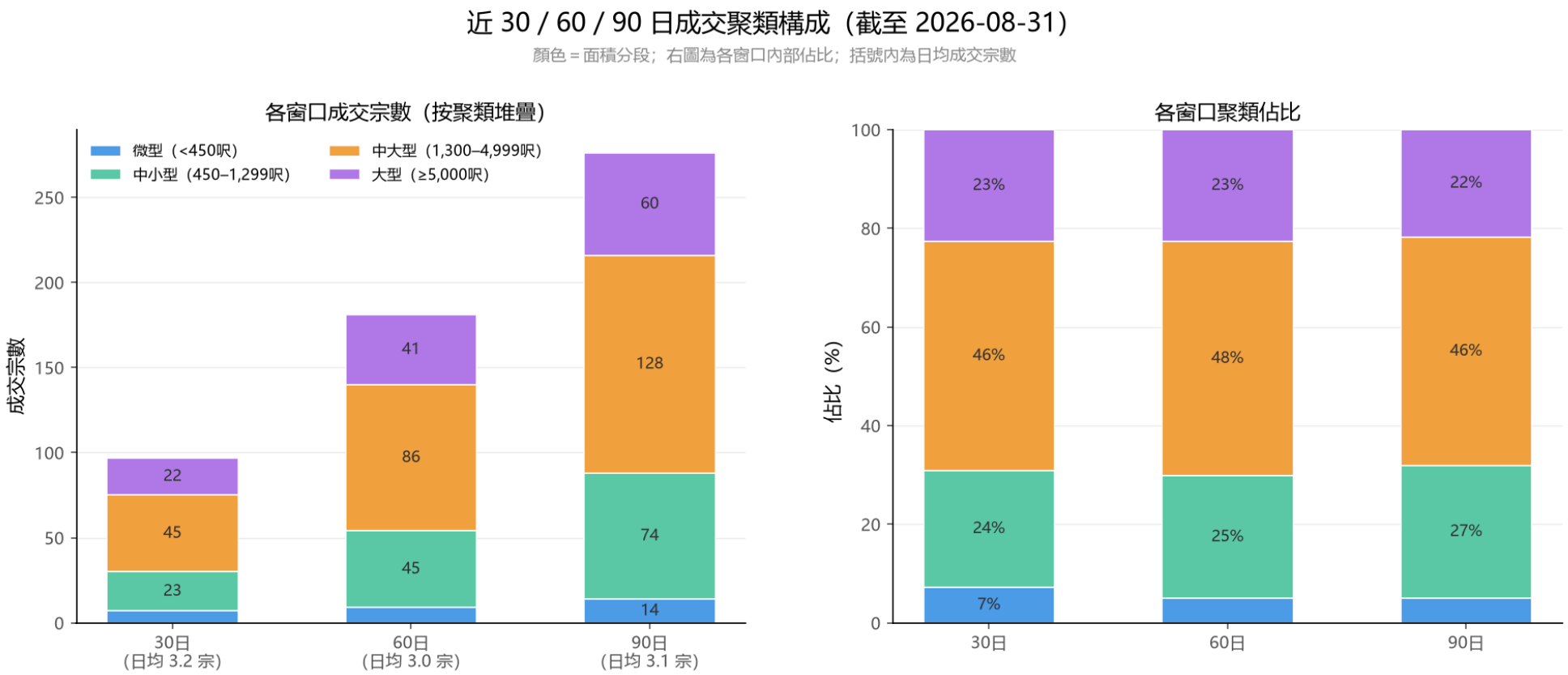


圖 8　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	97	3.2	9	88
60 日	181	3.0	18	163
90 日	276	3.1	32	244

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	2	6,944	5	34.9	7	7.2%
30 日	中小型	3	17,300	20	52.5	23	23.7%
30 日	中大型	4	19,102	41	50.0	45	46.4%
30 日	大型	0	—	22	90.0	22	22.7%
60 日	微型	3	6,944	6	36.4	9	5.0%
60 日	中小型	5	12,250	40	45.6	45	24.9%
60 日	中大型	8	15,036	78	51.5	86	47.5%
60 日	大型	2	16,585	39	95.0	41	22.7%
90 日	微型	3	6,944	11	38.0	14	5.1%
90 日	中小型	9	8,889	65	38.0	74	26.8%
90 日	中大型	13	11,670	115	50.0	128	46.4%
90 日	大型	7	15,300	53	90.0	60	21.7%

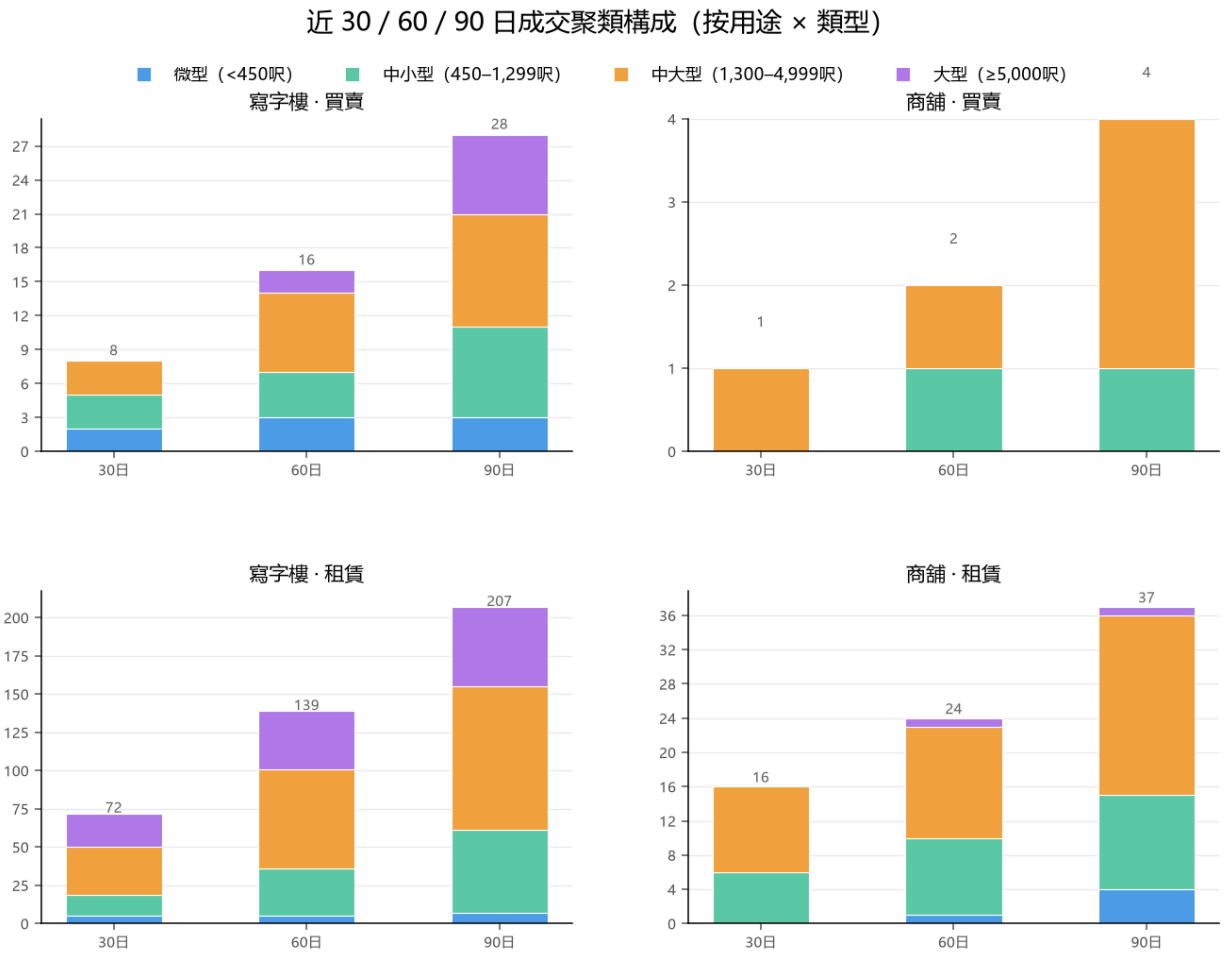


圖 9　近 30/60/90 日分類別聚類

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	8	中小型 3（38%）	16	中大型 7（44%）	28	中大型 10（36%）
寫字樓	租賃	72	中大型 31（43%）	139	中大型 65（47%）	207	中大型 94（45%）

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	1	中大型 1（100%）	2	中小型 1（50%）	4	中大型 3（75%）
商舖	租賃	16	中大型 10（62%）	24	中大型 13（54%）	37	中大型 21（57%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 97 宗（日均 3.2 宗），高於 90 日的日均 3.1 宗；60 日 181 宗、日均 3.0 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 7.2%（7 宗），高於 90 日的 5.1%；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 45 宗、佔 46%；90 日 128 宗、佔 46%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 8 宗（永安集團大廈、美國銀行中心、遠東金融中心、太富商業大廈、力寶中心1座、順聯大廈），低於 90 日的月均水平（90 日合共 28 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 47 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 134 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	美國銀行中心	16	1,678	3,315	18,833	10.62
2	中環中心	14	4,437	9,033	19,250	69.46
3	翡翠中心	10	1,836	1,204	6,558	1.04
4	力寶中心2座	8	2,006	2,655	12,979	2.24
5	力寶中心1座	7	1,825	2,380	12,796	3.77
6	遠東金融中心	7	4,359	9,072	17,300	5.79
7	業豐大廈	6	402	443	10,405	0.25
8	海富中心一座	6	4,622	5,130	12,716	4.98
9	萬安商業大廈	4	738	470	6,372	1.01
10	海富中心二座	3	1,422	1,920	13,500	0.58
11	環球大廈	3	1,550	2,852	18,442	0.90
12	致發大廈	3	670	470	6,797	0.18
13	順聯大廈	3	432	300	6,944	0.10
14	D Part Building	2	265	130	4,841	0.03
15	中國建設銀行大廈	2	111,622	349,800	31,338	69.96

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	中興商業大廈(干諾道中)	2	950	1,174	12,150	0.23
17	信誠廣場	2	3,484	2,834	8,157	0.57
18	利來商業大廈	2	972	792	8,153	0.16
19	太富商業大廈	2	762	758	9,948	0.15
20	好利商業大廈	2	473	429	9,042	0.09

7.2 寫字樓・租賃

全區共 188 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 929 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	38	2,474	147,360	60.0	1,092
2	力寶中心1座	34	2,024	79,402	38.8	446
3	長江集團中心二期	32	5,268	537,336	102.0	1,982
4	國際金融中心二期	27	7,083	850,190	138.0	6,714
5	新世界大廈1期	25	1,291	75,800	56.0	325
6	力寶中心2座	22	1,858	63,330	37.5	194
7	海富中心一座	20	3,415	111,382	35.5	255
8	美國銀行中心	18	1,268	56,288	43.4	153
9	建業榮基中心	17	1,038	33,216	33.0	84
10	中保集團大廈	16	1,307	32,530	25.5	75
11	太古廣場2期	16	5,386	487,670	90.0	1,964
12	中信大廈	13	7,080	481,440	65.0	1,086
13	中國工商銀行大廈	13	3,006	270,540	90.0	901
14	國際金融中心一期	13	11,359	1,363,080	130.0	3,181
15	皇后大道中九號	13	2,563	100,000	43.0	238
16	交易廣場第二座	12	5,383	698,650	121.0	1,519
17	冠君大廈	12	1,768	159,075	90.0	427

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	**太古廣場1期**	11	7,000	563,000	88.0	1,031
19	**怡和大廈**	11	1,852	222,240	120.0	250
20	**環球大廈**	11	2,072	84,952	39.7	129

7.3 商舖・買賣

全區僅 19 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**	3	1,836	1,208	6,580	0.47
2	**環貿中心**	2	848	968	11,419	0.19
3	**中晶商業大廈**	1	1,802	4,750	26,360	0.47
4	**伊利近街 28 號**	1	2,500	2,500	10,000	0.25
5	**利源西街 25 號**	1	1,644	1,480	9,002	0.15
6	**力寶中心**	1	28,712	29,980	10,442	3.00
7	**和安里 1-3 號**	1	1,650	3,000	18,182	0.30
8	**域多利皇后街 11 號**	1	4,500	4,450	9,889	0.45
9	**威蘭樓**	1	2,800	6,680	23,857	0.67
10	**威靈頓街 71 號**	1	1,400	2,326	16,614	0.23
11	**威靈頓街 98 號**	1	2,603	3,100	11,909	0.31
12	**安蘭街 18 號**	1	2,448	3,400	13,889	0.34
13	**環球大廈**	1	260	1,100	42,308	0.11
14	**統一中心**	1	3,433	5,130	14,943	0.51
15	**英邦大廈**	1	800	980	12,250	0.10
16	**鐵行里 10 號**	1	700	1,130	16,143	0.11
17	**閣麟街 30-34 號**	1	1,800	7,500	41,667	0.75
18	**雲咸街 44 號**	1	3,480	3,480	10,000	0.35
19	**鴨巴甸街 29 號**	1	900	1,525	16,944	0.15

7.4 商舖・租賃

全區共 104 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 188 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	**萬宜大廈**	13	400	63,000	147.8	87
2	**海富中心**	12	444	26,000	59.8	104
3	**環球大廈**	12	490	30,000	61.2	40
4	**威靈頓廣場**	6	5,054	190,000	39.0	110
5	**華威大廈**	6	1,668	59,500	40.6	53
6	**海富中心二期**	5	646	20,000	49.4	13
7	**THE LOOP**	4	1,545	48,000	32.4	18
8	**中保集團大廈**	4	330	38,000	103.3	38
9	**新利大廈**	4	800	116,500	118.1	47
10	**The L. Place**	3	4,186	180,000	43.0	49
11	**世紀廣場**	3	1,000	200,000	152.6	57
12	**伊利近街 28 號**	3	2,621	120,000	49.6	31
13	**元益大廈**	3	1,050	60,000	57.1	17
14	**遠東金融中心**	3	2,093	177,000	79.4	56
15	**中央廣場**	2	3,354	315,000	93.1	63
16	**中晶商業大廈**	2	2,409	88,492	43.1	18
17	**余悅禮行**	2	2,582	107,500	93.4	22
18	**利東大廈**	2	3,170	107,500	35.0	22
19	**嘉軒廣場**	2	1,180	106,500	84.9	21
20	**好利商業大廈**	2	3,799	300,000	69.1	60

解讀

- 寫字樓買賣由 美國銀行中心（16 宗、中位數 18,833 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、長江集團中心二期 領先（各 38–32 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 134 宗（上年 65 宗，+106.2%），中位數呎價 12,304 元（-4.1%）；分層單位主流成交集中於 8,194–18,300 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。**929 宗，中位數呎租 44.0 元 / 呎·月；以中位數買賣呎價計算，毛租金回報約 4.3%，可與其他商業區比較。
3. **商舖：量與價同步觀察。**買賣 22 宗（+22.2%），中位數呎價 12,427 元（-47.5%）；租賃 188 宗（+1.6%），中位數呎租 71.0 元（-0.7%）。
4. **商舖：面積與呎租的取捨。**商舖微型（128.3 元）與大型（38.1 元）相差 237%；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 12,304 元/呎、租 44.0 元/呎·月；商舖買賣 12,427 元/呎、租 71.0 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	10	401	335 萬	8,258 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	45	762	730 萬	10,341 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	57	2,178	3,150 萬	13,699 元/呎
寫字樓	買賣	大型	22	10,937	21,706 萬	17,238 元/呎
寫字樓	租賃	微型	35	356	14,000 元	38.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	253	874	31,178 元	35.2 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	445	2,400	117,550 元	43.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	196	8,627	689,506 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	6	848	1,022 萬	12,427 元/呎
商舖	買賣	中大型	14	2,474	3,250 萬	12,899 元/呎
商舖	買賣	大型	1	28,712	29,980 萬	10,442 元/呎
商舖	租賃	微型	30	339	42,000 元	128.3 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	63	750	60,000 元	78.2 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	82	2,140	128,000 元	52.9 元/呎·月
商舖	租賃	大型	13	5,773	243,648 元	38.1 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：2025-09-01 ~ 2026-08-31