

工商舖成交報告｜灣仔・銅鑼灣

2026年10月

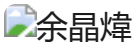
資料範圍：2025年11月—2026年10月

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（137 宗，總計 66.97 億元） 6

四 租賃成交（1,263 宗，月租總計 12,062 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

1,400	137	1,263	66.97 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 1,400 宗成交，較上年度同期（1,391 宗）增加 0.6%；買賣 137 宗（+5.4%）、租賃 1,263 宗（+0.2%）。
2. **寫字樓買賣「量價平穩」**：成交 101 宗（上年 94 宗，+7.4%），中位數呎價 7,174 元（上年 7,261 元，-1.2%）；永倫商業大廈一棟錄得 12 宗、佔該類 12%。
3. **商舖買賣「量穩價軟」**：成交 36 宗（上年 36 宗，+0.0%），中位數呎價 12,111 元（上年 15,685 元，-22.8%）；洛克中心一棟錄得 2 宗、佔該類 6%。
4. **租賃結構**：寫字樓 979 宗、商舖 284 宗；中位數呎租分別為 30.0、69.5 元 / 呎·月。
5. **寫字樓租賃**：979 宗（+2.2%），中位數呎租 30.0 元（-3.2%）；商舖租賃 284 宗（-6.3%），中位數呎租 69.5 元（-11.6%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 66.97 億元（上年 42.93 億元，+56.0%），其中 7 宗（7 個項目）逾 1 億元，合計 49.9 億元、佔總額 75%；最大宗為中國華融大廈 95,515 呎 @11.6 億元（12,145 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 12,062 萬元（上年 16,326 萬元，-26.1%）；主要來自中環廣場、光大中心等大額租務。

02 二、市場總覽

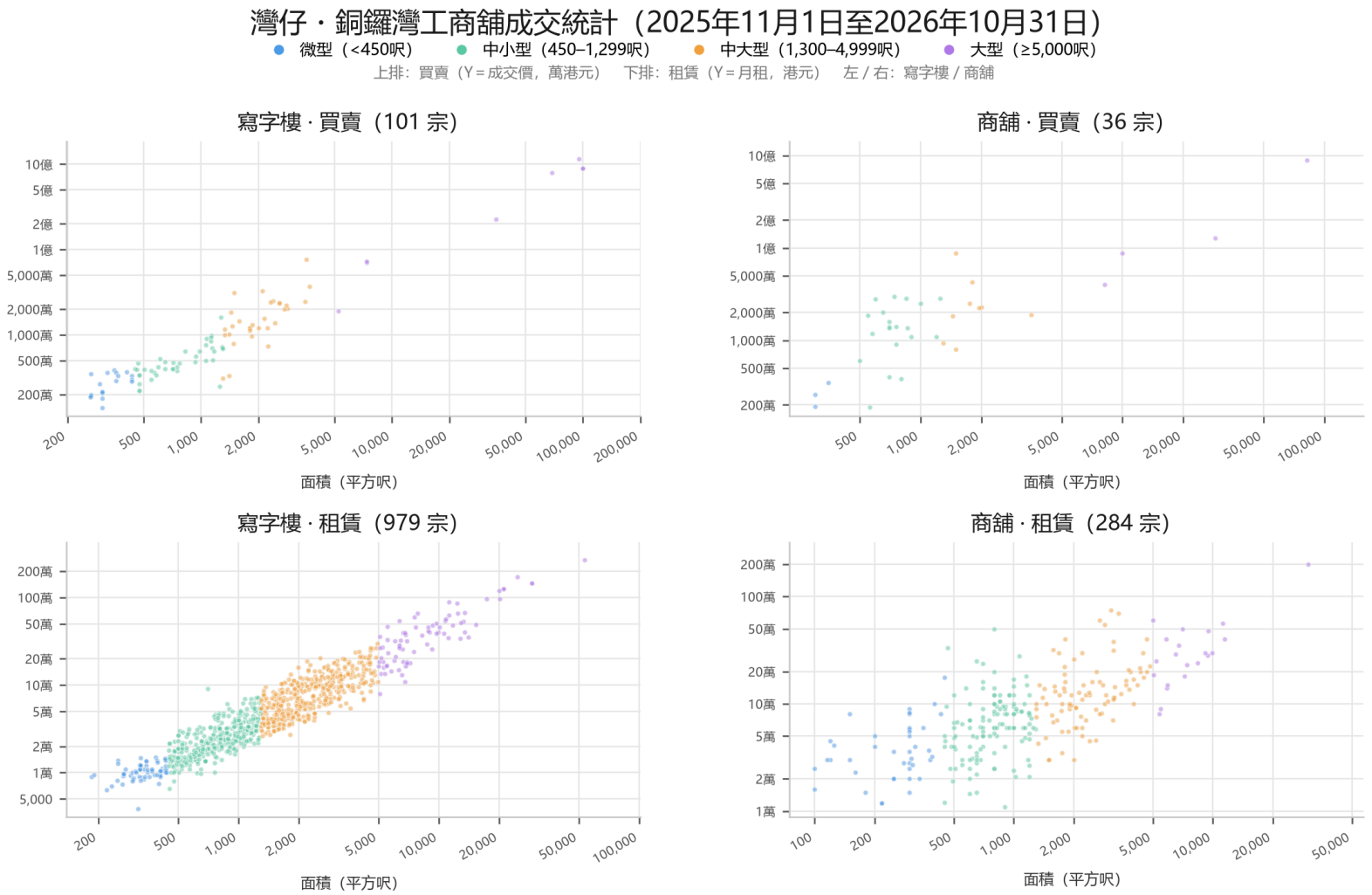


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-11-01 至 2026-10-31）

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	101	1,066	560 萬	7,174 元/呎	49.77 億
寫字樓	租賃	979	1,340	41,356 元/月	30.0 元/呎·月	8,612 萬/月
商舖	買賣	36	855	1,720 萬	12,111 元/呎	17.20 億
商舖	租賃	284	1,000	80,000 元/月	69.5 元/呎·月	3,450 萬/月
合計	買賣	**137**	1,000	—	—	**66.97 億**
合計	租賃	**1,263**	1,287	—	—	**12,062 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 90%，反映灣仔・銅鑼灣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（1,000 呎）明顯小於租賃（1,287 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（12,111） > 寫字樓（7,174） 元 / 呎；租賃則為 商舖（69） > 寫字樓（30） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（137 宗，總計 66.97 億元）

3.1 寫字樓（101 宗，49.77 億元）

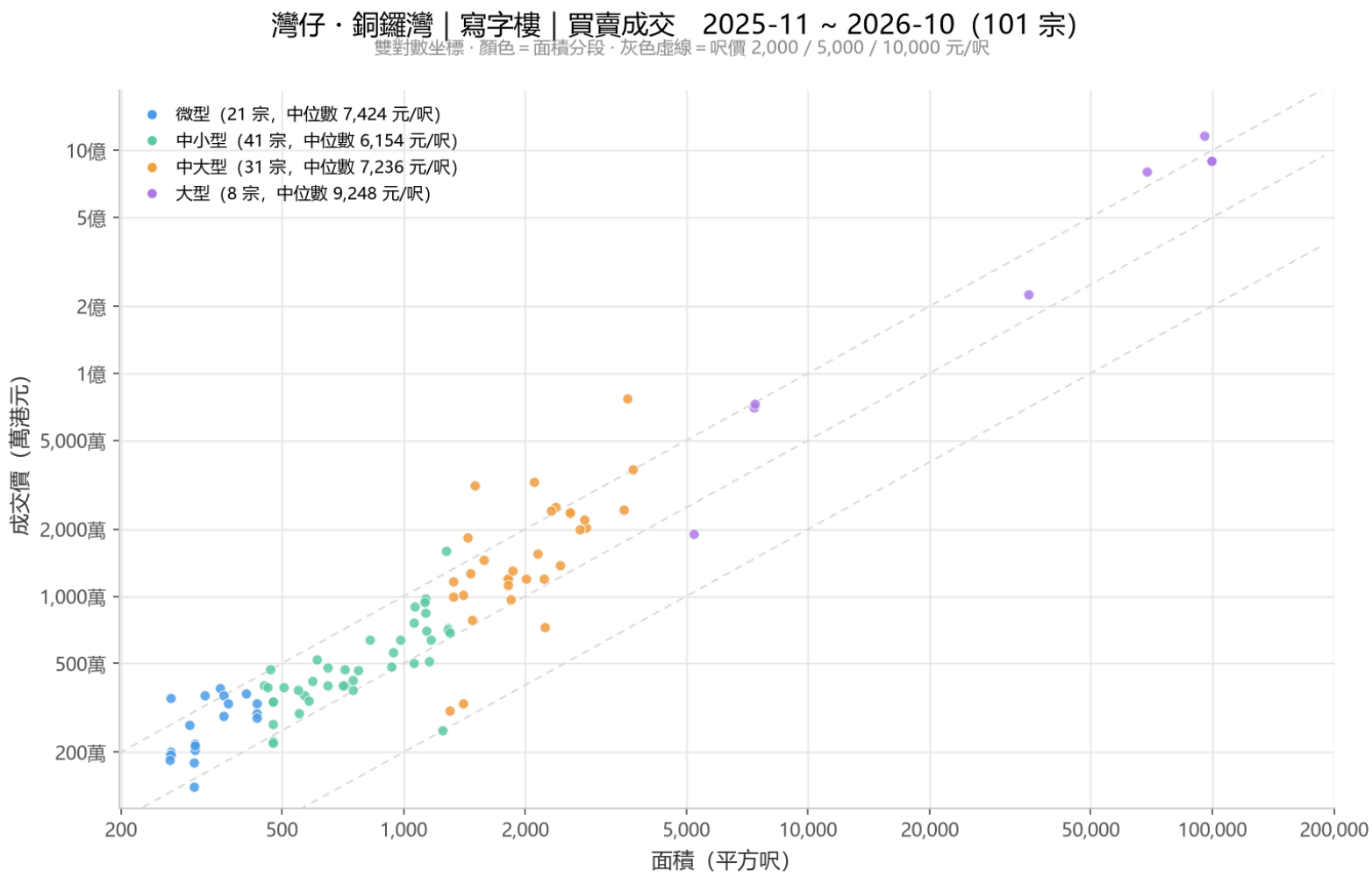


圖 2　寫字樓・買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,066 呎、中位數售價 560 萬元、中位數呎價 7,174 元（上年 7,261 元，-1.2%）。
- 面積段：中小型 41 宗（41%）、大型 8 宗、中大型 31 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,236 元最高，中小型 6,154 元，大型 9,248 元（全層及大樓面折讓）。
- **高度集中**：德華中心 12 宗（12%）；前 5 棟合計 28 宗、佔 28%；全區僅 59 棟錄得成交。
- 指標成交：中國華融大廈 95,515 呎 @11.6 億元（12,145 元/呎）；廣旅集團大廈 99,496 呎 @8.92 億元（8,965 元/呎）。

3.2 商舖（36 宗，17.2 億元）

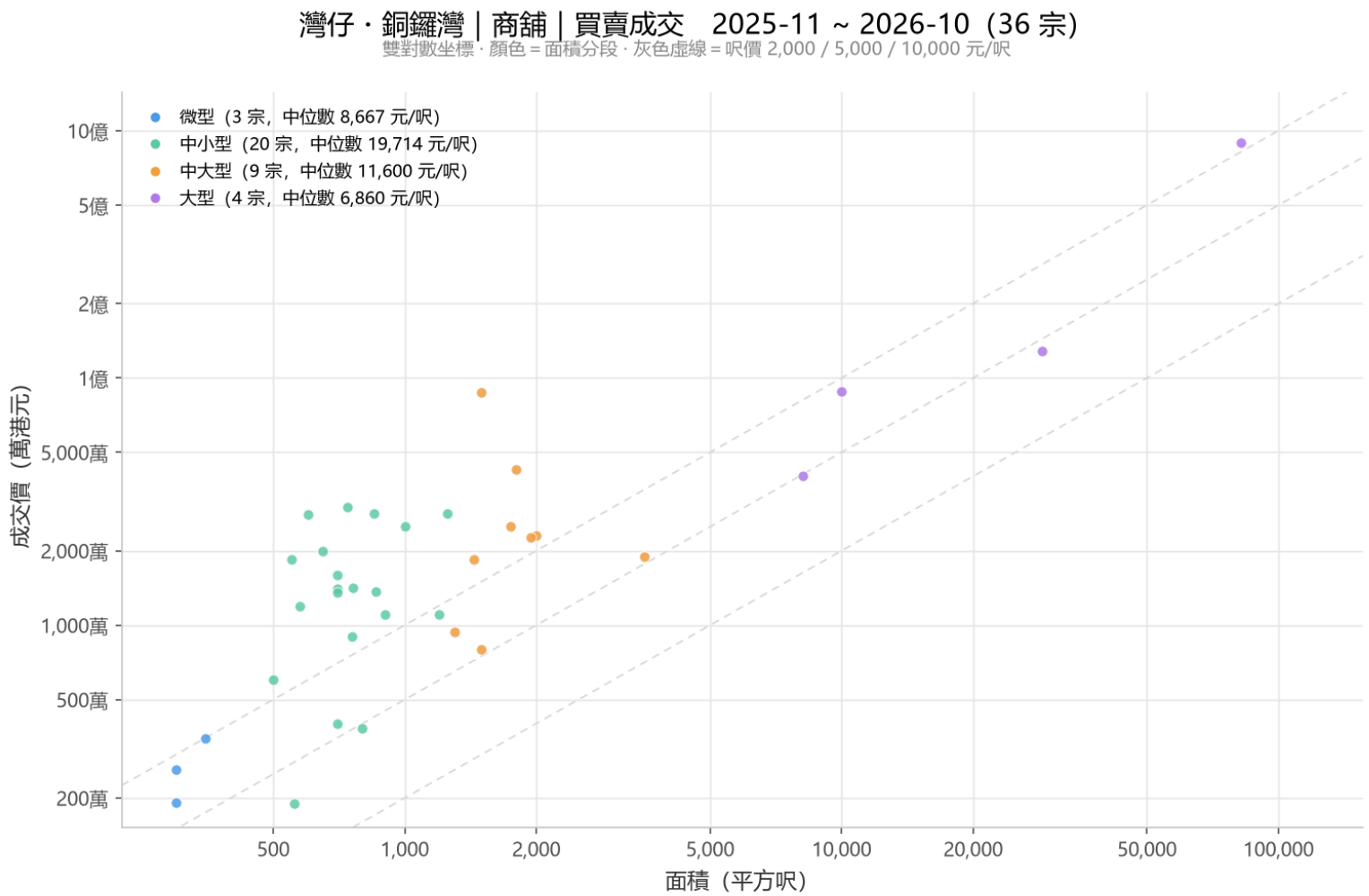


圖 3　商舖・買賣成交散點圖

- 樣本僅 36 宗，統計穩定性有限；中位數面積 855 呎、中位數售價 1,720 萬元、中位數呎價 12,111 元（上年 15,685 元，-22.8%）。
- 面積段：中小型 20 宗、中大型 9 宗、大型 4 宗，無微型成交；中大型呎價 11,600 元最高。

- 最貴：HDH Centre 82,000 呎 @8.92 億元（10,878 元/呎）。
- 集中度：交加里 7 號 2 宗，佔 6%；前 5 棟佔 25%。

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	2025-11-14	寫字樓	中國華融大廈	95,515	11.60	12,145
2	2026-07-06	寫字樓	廣旅集團大廈	99,496	8.92	8,965
3	2026-07-06	寫字樓	亨利集團中心	99,496	8.92	8,965
4	2026-08-04	商舖	HDH Centre	82,000	8.92	10,878
5	2026-06-25	寫字樓	銀河大廈	68,872	8.00	11,616
6	2026-05-22	寫字樓	鴻翔中心	35,104	2.26	6,438
7	2026-09-28	商舖	友光大廈	28,750	1.28	4,452
8	2026-06-11	商舖	謝斐道 501-515 號	10,000	0.88	8,800
9	2026-07-30	商舖	香港大廈	1,500	0.88	58,333
10	2026-07-15	寫字樓	海港中心	3,567	0.77	21,531

04 四、租賃成交（1,263 宗，月租總計 12,062 萬元）

4.1 寫字樓（979 宗，月租 8,612 萬元）

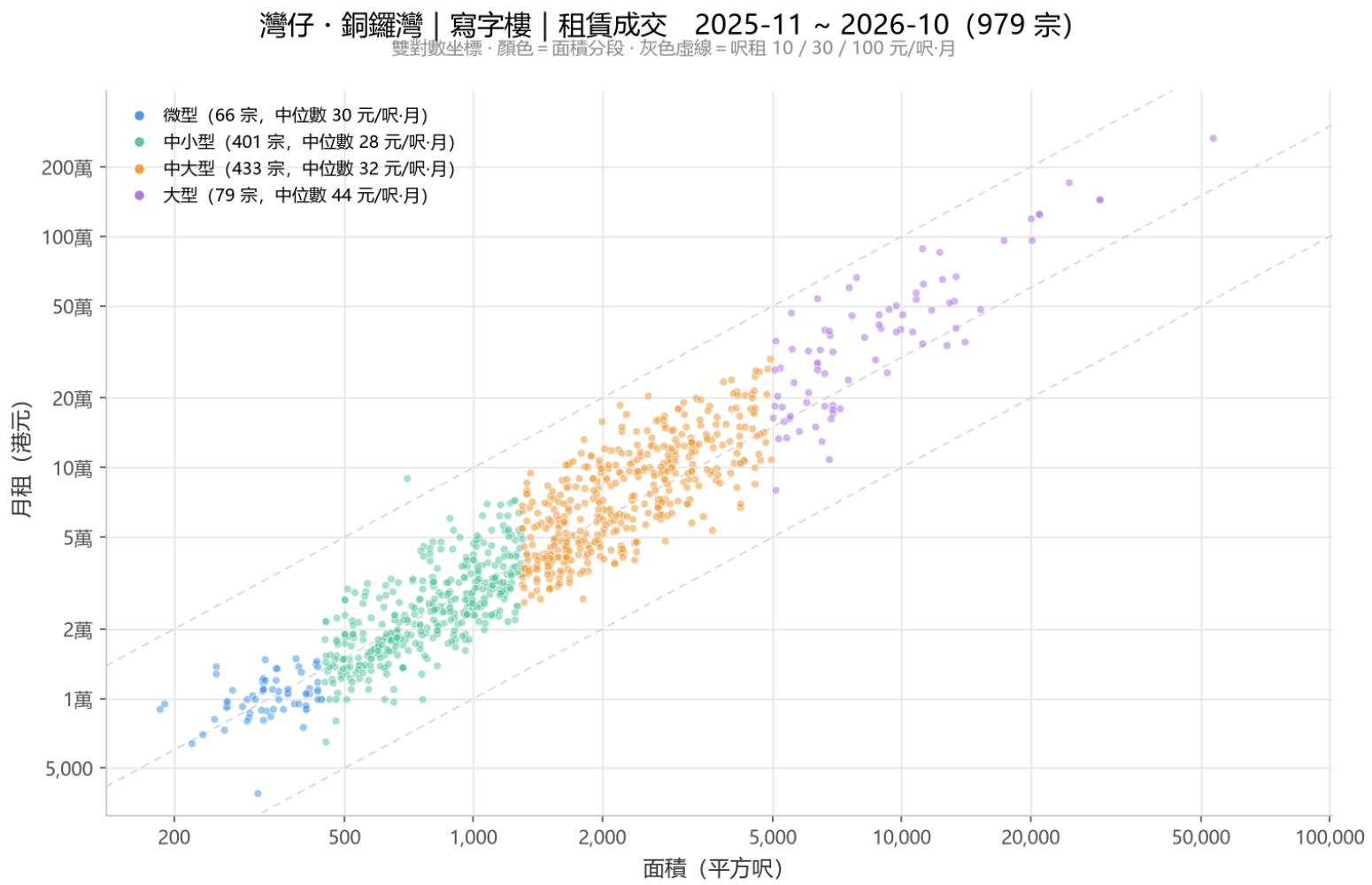


圖 4　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,340 呎、月租 41,356 元、呎租 30.0 元/呎·月（上年 31.0 元，-3.2%）。
- 面積段：中大型 433 宗、中小型 401 宗、大型 79 宗、微型 66 宗。
- 呎租：大型 44.1 元最高，中小型 28.5 元、中大型 32.0 元相若；微型 30.4 元（樣本僅 66 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：中環廣場（40 宗）、華潤大廈（24 宗）、恒隆中心（21 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（284 宗，月租 3,450 萬元）

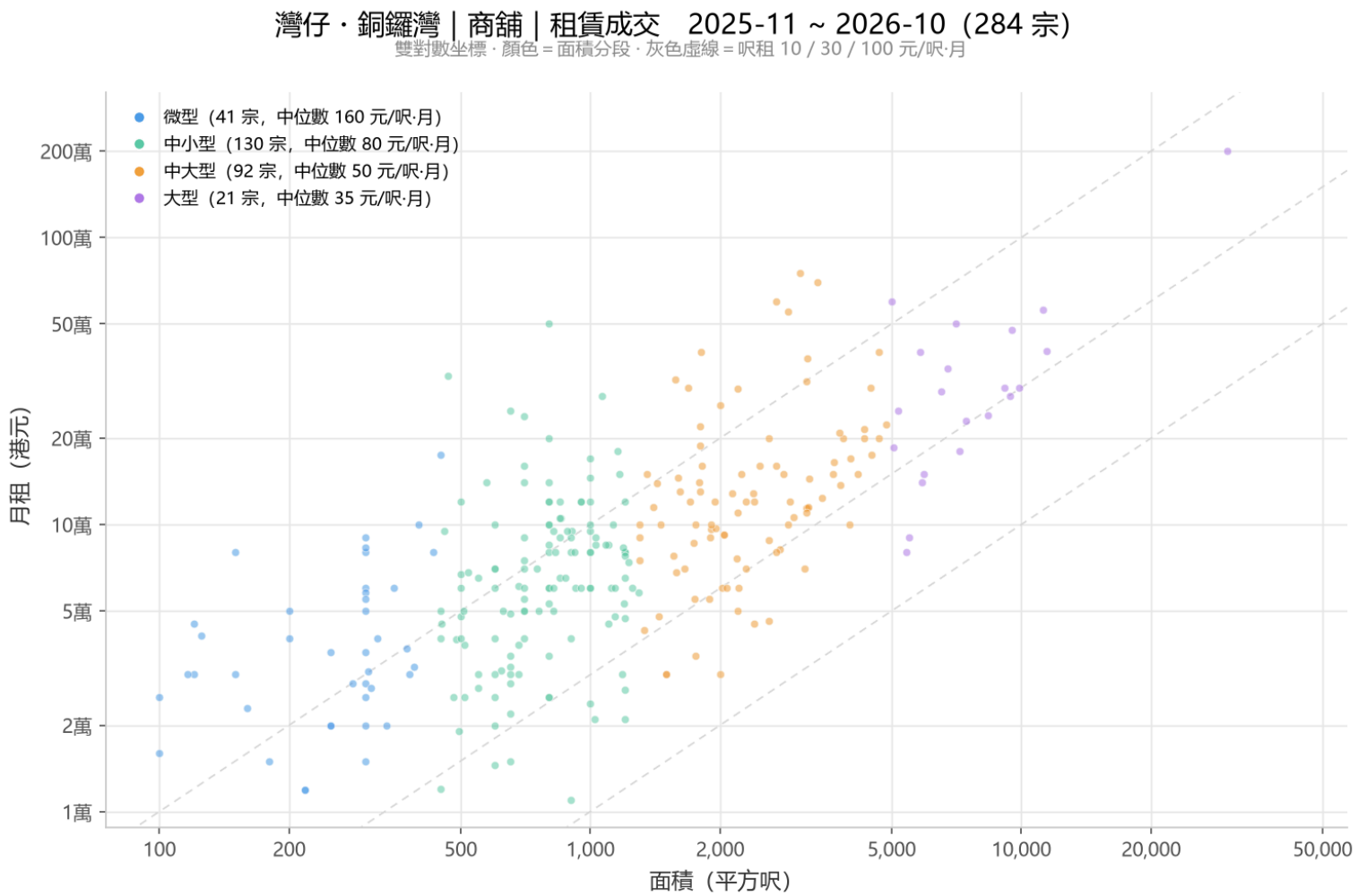


圖 5　商舖・租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,000 呎、月租 80,000 元、呎租 69.5 元/呎·月（上年 78.6 元，-11.6%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 160.0 元（街舖細位）→ 中小型 80.0 → 中大型 49.8 → 大型 35.0 元。
- 最活躍：灣仔道 177-179 號（9 宗）、ZING!（8 宗）、英皇集團中心（6 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 12%，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	2026-04-30	寫字樓	光大中心	53,259	2,662,950	50.0
2	2026-04-28	商舖	恒隆中心	30,000	2,000,000	66.7
3	2026-08-11	寫字樓	浦發銀行大廈	24,536	1,717,520	70.0
4	2026-07-29	寫字樓	光大中心	28,964	1,448,200	50.0
5	2026-06-01	寫字樓	中環廣場	20,930	1,255,800	60.0
6	2026-02-04	寫字樓	中環廣場	20,930	1,255,800	60.0
7	2026-04-21	寫字樓	中環廣場	20,000	1,200,000	60.0
8	2025-12-22	寫字樓	利園三期	17,293	968,408	56.0
9	2026-02-27	寫字樓	中環廣場	20,110	965,280	48.0
10	2026-06-12	寫字樓	太古廣場3期	11,168	893,400	80.0

05 五、過去 12 個月趨勢

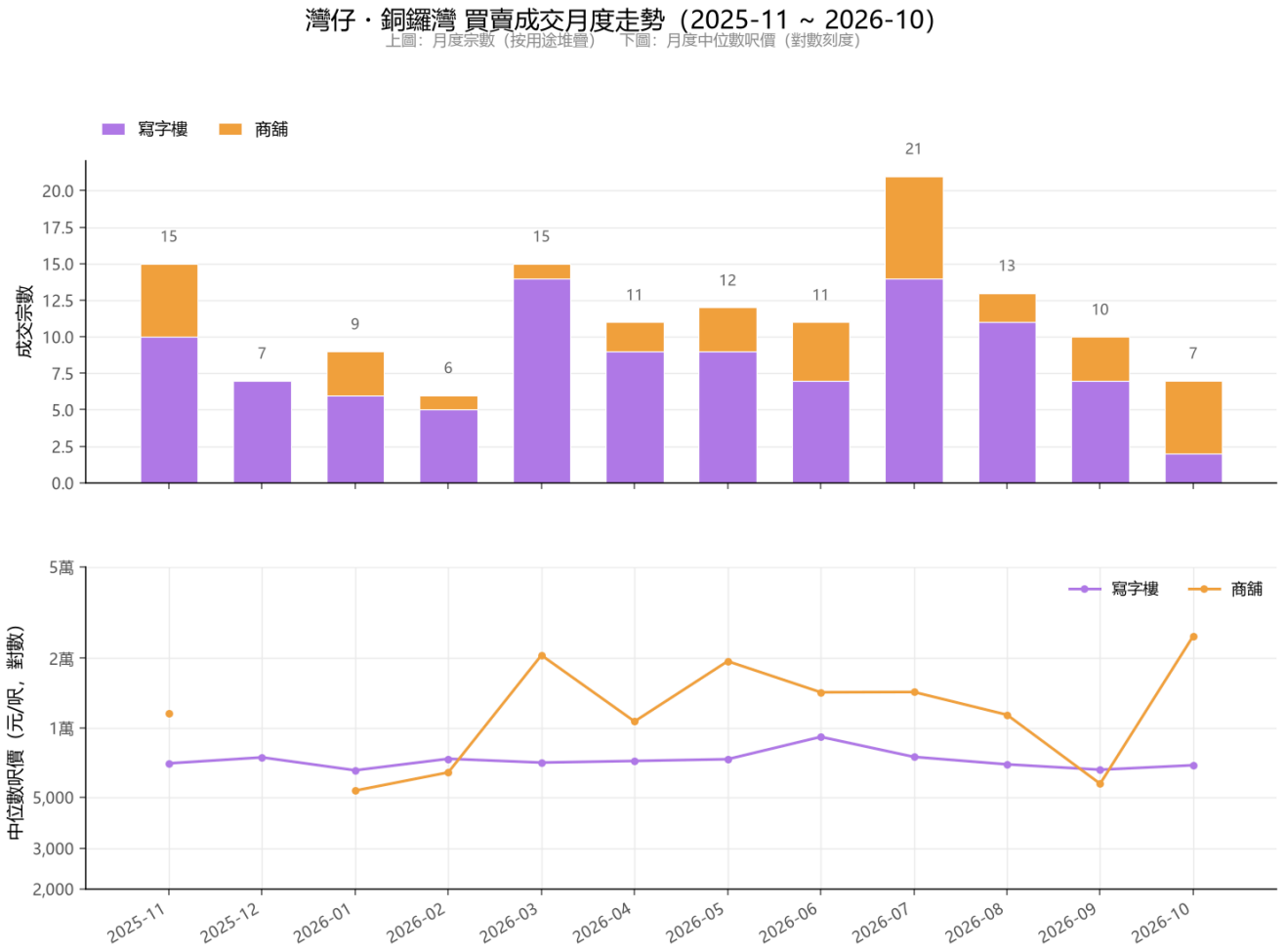


圖 6　買賣月度走勢

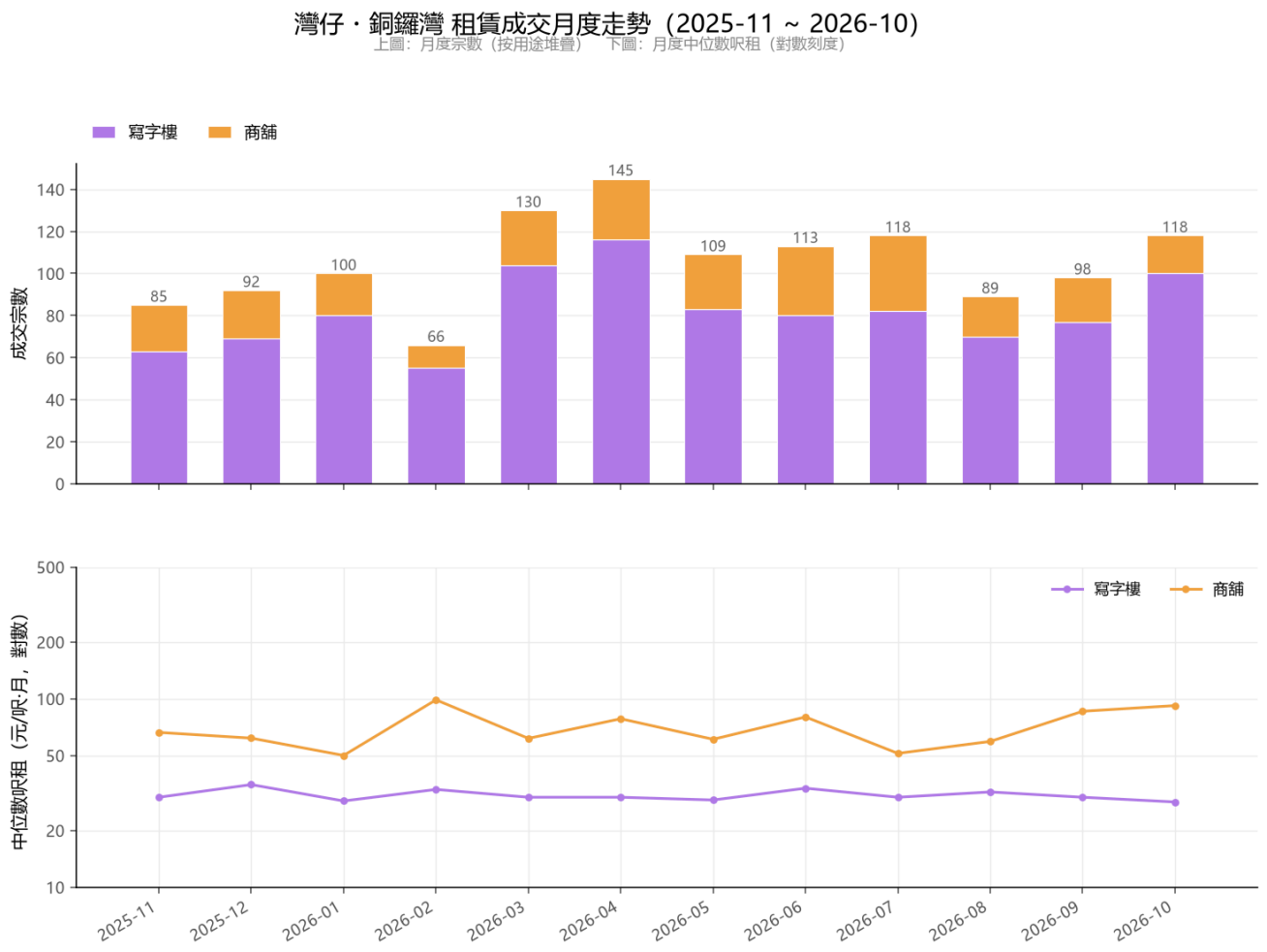


圖 7　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 72–156 宗，月均 117 宗；買賣月均 11.4 宗、租賃月均 105.2 宗。
- 高點為 2026-04（156 宗），低點為 2026-02（72 宗）；近三個月月均 112 宗，較期初三個月（103 宗）上升。

- 季度合計：2025Q4 199 宗 → 2026Q1 326 宗 → 2026Q2 401 宗 → 2026Q3 349 宗 → 2026Q4（僅10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 7,008 元降至 6,874 元（區間 6,874–7,300 元）；路徑 2025Q4 7,008 → 2026Q1 7,000 → 2026Q2 7,300 → 2026Q3 7,203 → 2026Q4(部分) 6,874。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 31 元降至 28 元（區間 28–31 元）；路徑 2025Q4 31 → 2026Q1 30 → 2026Q2 30 → 2026Q3 31 → 2026Q4(部分) 28。
- **商舖買賣**：季度中位數由 11,500 元升至 25,000 元（區間 6,400–25,000 元）；路徑 2025Q4 11,500 → 2026Q1 6,400 → 2026Q2 15,919 → 2026Q3 11,937 → 2026Q4(部分) 25,000。
- **商舖租賃**：季度中位數由 62 元升至 92 元（區間 62–92 元）；路徑 2025Q4 62 → 2026Q1 70 → 2026Q2 73 → 2026Q3 64 → 2026Q4(部分) 92。

> 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	101	94	+7.4%	7,174 元/呎	7,261 元/呎	-1.2%	49.77 億	20.65 億
寫字樓	租賃	979	958	+2.2%	30.0 元/呎·月	31.0 元/呎·月	-3.2%	8,612 萬/月	12,456 萬/月
商舖	買賣	36	36	+0.0%	12,111 元/呎	15,685 元/呎	-22.8%	17.20 億	22.28 億
商舖	租賃	284	303	-6.3%	69.5 元/呎·月	78.6 元/呎·月	-11.6%	3,450 萬/月	3,870 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」。

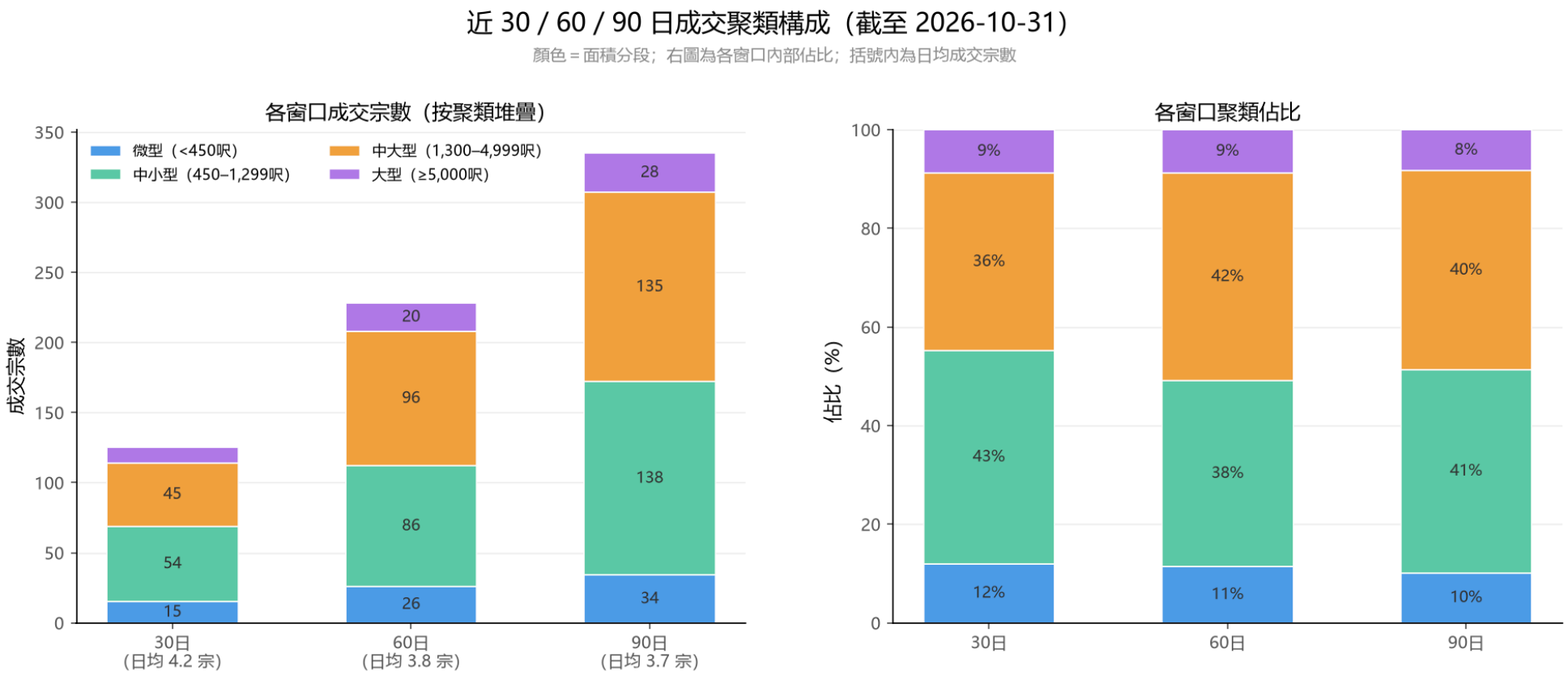


圖 8　近 30/60/90 日聚類

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	7	118
60 日	228	3.8	16	212
90 日	335	3.7	30	305

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	—	15	32.0	15	12.0%
30 日	中小型	5	25,000	49	28.4	54	43.2%
30 日	中大型	2	15,226	43	33.7	45	36.0%
30 日	大型	0	—	11	41.0	11	8.8%
60 日	微型	2	12,106	24	33.4	26	11.4%
60 日	中小型	8	8,120	78	29.0	86	37.7%
60 日	中大型	5	10,590	91	36.0	96	42.1%
60 日	大型	1	4,452	19	39.0	20	8.8%
90 日	微型	3	11,054	31	33.9	34	10.1%
90 日	中小型	16	7,004	122	29.2	138	41.2%
90 日	中大型	8	8,886	127	36.0	135	40.3%
90 日	大型	3	9,532	25	40.0	28	8.4%

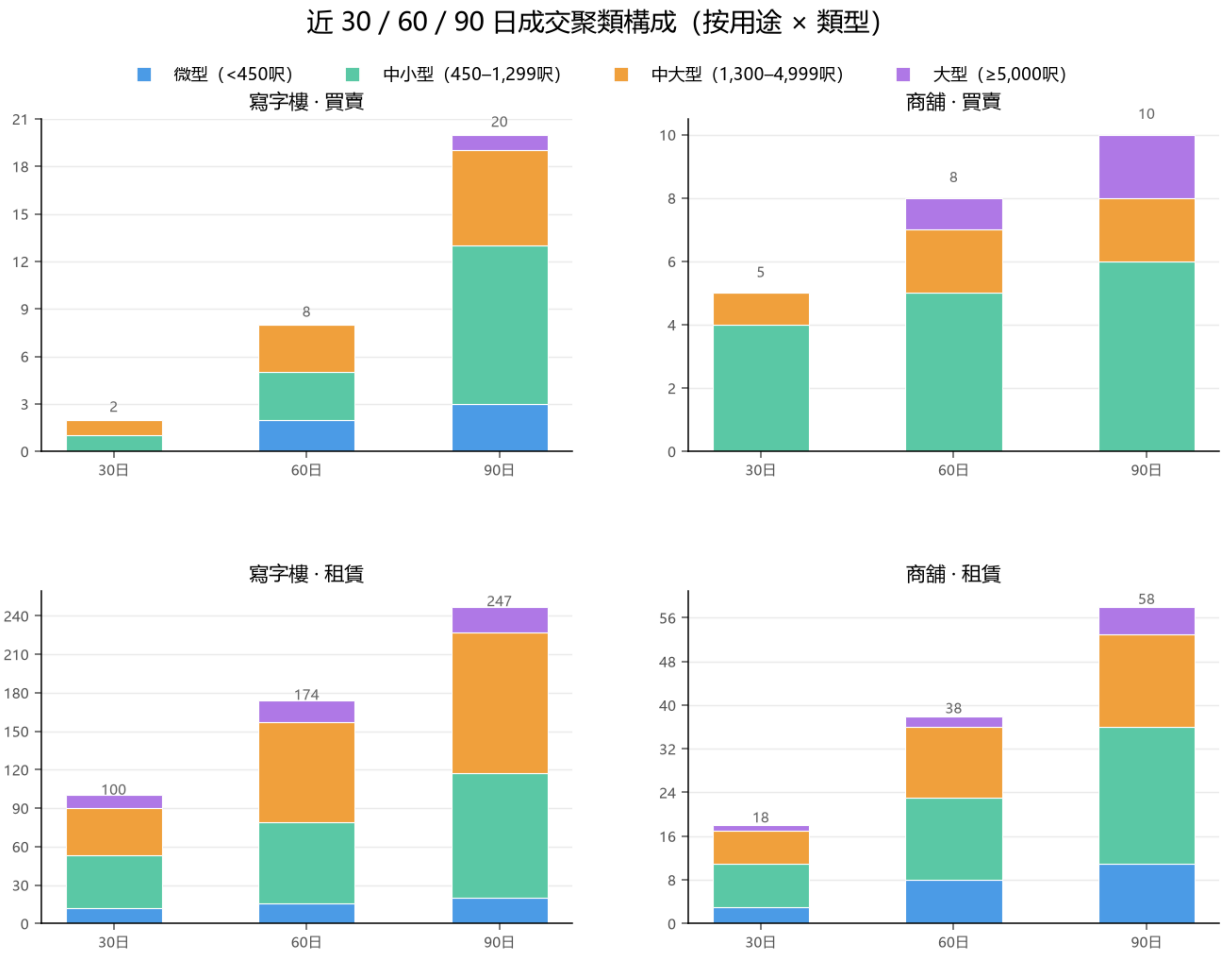


圖 9　近 30/60/90 日分類別聚類

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	2	中小型 1（50%）	8	中小型 3（38%）	20	中小型 10（50%）
寫字樓	租賃	100	中小型 41（41%）	174	中大型 78（45%）	247	中大型 110（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	5	中小型 4（80%）	8	中小型 5（62%）	10	中小型 6（60%）
商舖	租賃	18	中小型 8（44%）	38	中小型 15（39%）	58	中小型 25（43%）

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 228 宗、日均 3.8 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 12.0%（15 宗），高於 90 日的 10.1%；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「中小型」為最大宗（30 日 54 宗、佔 43%；90 日 138 宗、佔 41%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 2 宗（越秀大廈、永倫商業大廈），低於 90 日的月均水平（90 日合共 20 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 59 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 101 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	永倫商業大廈	12	286	209	7,145	0.30
2	華軒商業中心	6	356	246	5,339	0.17
3	嘉年華商業大廈	4	938	519	5,556	0.24
4	北海中心	3	1,477	784	5,672	0.27
5	得利商業大廈	3	433	300	6,928	0.09
6	榮華商業大廈	3	750	420	5,320	0.15
7	中望商業中心	2	1,808	1,160	6,416	0.23
8	中華大廈	2	2,102	1,606	7,537	0.32
9	亨寧大廈	2	650	440	6,769	0.09
10	修頓商業大廈	2	475	244	5,137	0.05
11	宇宙商業大廈	2	1,328	1,084	8,163	0.22
12	安邦商業大廈	2	1,423	625	5,895	0.12
13	富盛商業大廈	2	992	335	4,090	0.07
14	必發商業大廈	2	431	340	7,919	0.07
15	新銀集團中心	2	5,541	5,504	9,950	1.10

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	會展廣場辦公大樓	2	1,688	2,425	14,013	0.48
17	欣榮商業大廈	2	340	360	10,604	0.07
18	海港中心	2	2,532	5,408	21,250	1.08
19	秀華商業大廈	2	1,059	630	5,949	0.13
20	筆克大廈	2	2,575	2,368	9,196	0.47

7.2 寫字樓・租賃

全區共 227 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 979 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	中環廣場	40	2,687	149,060	56.2	1,125
2	華潤大廈	24	1,812	111,307	58.0	329
3	恒隆中心	21	666	33,000	50.0	108
4	樂基中心	20	344	12,750	28.0	28
5	協成行灣仔中心	19	800	30,732	40.0	60
6	瑞安中心	19	1,746	68,094	39.0	165
7	大有大廈	18	1,266	36,662	28.0	72
8	新鴻基中心	18	1,240	71,406	58.0	193
9	會展廣場辦公大樓	16	2,247	96,992	45.0	166
10	合和中心	15	1,956	70,668	37.0	255
11	堅雄商業大廈	15	656	18,480	28.0	30
12	祥豐大廈	15	852	23,856	28.0	57
13	中國海外大廈	13	2,013	72,216	34.5	112
14	欣榮商業大廈	13	325	11,700	34.2	15
15	中糧大廈	12	2,958	122,997	44.5	187
16	The Hennessy	11	1,637	45,000	26.5	73
17	大新金融中心	11	1,937	58,110	35.0	144

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	**海港中心**	11	1,592	77,314	49.0	109
19	**Plaza 228**	10	2,697	68,774	25.0	76
20	**時代廣場2座**	10	2,291	137,145	47.5	188

7.3 商舖・買賣

全區共 32 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 36 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	**交加里 7 號**	2	300	226	7,533	0.05
2	**堅拿道西 10 號**	2	625	2,400	38,718	0.48
3	**寶明大廈**	2	720	1,700	23,127	0.34
4	**洛克中心**	2	950	1,230	14,298	0.25
5	**9 Keswick**	1	1,438	1,841	12,801	0.18
6	**HDH Centre**	1	82,000	89,200	10,878	8.92
7	**Health Aura**	1	1,947	2,258	11,600	0.23
8	**亨寧商業大廈**	1	1,300	940	7,231	0.09
9	**仁文大廈**	1	700	1,400	20,000	0.14
10	**其發大廈**	1	560	190	3,393	0.02
11	**友光大廈**	1	28,750	12,800	4,452	1.28
12	**告士打道 77-79 號**	1	1,800	4,280	23,778	0.43
13	**堅彌地街 1 號**	1	500	600	12,000	0.06
14	**堅拿道西 20 號**	1	2,000	2,300	11,500	0.23
15	**安興大廈**	1	800	384	4,800	0.04
16	**寶靈頓道 16 號**	1	700	1,600	22,857	0.16
17	**恆達樓**	1	1,500	800	5,333	0.08
18	**新基大廈(灣仔)**	1	3,535	1,900	5,375	0.19
19	**春園街 1-11 號**	1	550	1,850	33,636	0.18

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）
20	**東南大廈**	1	850	2,828	33,271	0.28

7.4 商舖・租賃

全區共 184 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 284 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	**灣仔道 177-179 號**	9	300	40,000	96.0	33
2	**ZING!**	8	3,182	114,000	35.9	92
3	**英皇集團中心**	6	1,318	71,500	38.6	78
4	**香港大廈**	6	750	160,000	225.0	112
5	**兆豐大廈**	5	650	22,000	33.8	17
6	**銅鑼灣廣場一期**	5	305	30,800	55.0	51
7	**2000年廣場**	4	1,692	360,000	212.1	155
8	**The L. Square**	4	2,032	57,500	30.8	23
9	**英皇鐘錶珠寶中心**	4	5,052	600,000	139.5	230
10	**謝斐道 130-146 號**	4	780	51,500	66.0	22
11	**謝斐道 379-389 號**	4	555	31,500	57.8	13
12	**亨利中心**	3	1,901	96,000	50.5	29
13	**僑康大廈**	3	1,000	40,000	70.6	18
14	**寶富大樓**	3	575	140,000	185.6	36
15	**寶明大廈**	3	800	30,000	150.0	18
16	**捷利中心**	3	8,364	240,000	32.8	74
17	**春園街 6-12 號**	3	800	100,000	125.0	29
18	**樂居樓**	3	820	50,000	73.2	16
19	**永德大廈**	3	800	60,000	78.6	20
20	**灣景樓**	3	300	30,000	93.3	9

解讀

- 寫字樓買賣由 永倫商業大廈（12 宗、中位數 7,145 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 中環廣場、華潤大廈、恒隆中心 領先（各 40–21 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、呎價大致持平。**成交 101 宗（上年 94 宗，+7.4%），中位數呎價 7,174 元（-1.2%）；分層單位主流成交集中於 5,822–8,869 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。**979 宗，中位數呎租 30.0 元 / 呎·月；以中位數買賣呎價計算，毛租金回報約 5.0%，可與其他商業區比較。
3. **商舖：量與價同步觀察。**買賣 36 宗（+0.0%），中位數呎價 12,111 元（-22.8%）；租賃 284 宗（-6.3%），中位數呎租 69.5 元（-11.6%）。
4. **商舖：面積與呎租的取捨。**商舖微型（160.0 元）與大型（35.0 元）相差 357%；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 7,174 元/呎、租 30.0 元/呎·月；商舖買賣 12,111 元/呎、租 69.5 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	21	305	266 萬	7,424 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	41	750	469 萬	6,154 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	31	2,010	1,380 萬	7,236 元/呎
寫字樓	買賣	大型	8	51,988	51,300 萬	9,248 元/呎
寫字樓	租賃	微型	66	336	10,185 元	30.4 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	401	800	23,160 元	28.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	433	2,144	72,900 元	32.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	79	7,500	354,900 元	44.1 元/呎·月
商舖	買賣	微型	3	300	260 萬	8,667 元/呎
商舖	買賣	中小型	20	720	1,384 萬	19,714 元/呎
商舖	買賣	中大型	9	1,750	2,258 萬	11,600 元/呎
商舖	買賣	大型	4	19,375	10,800 萬	6,860 元/呎
商舖	租賃	微型	41	300	32,000 元	160.0 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	130	800	60,500 元	80.0 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	92	2,202	120,000 元	49.8 元/呎·月
商舖	租賃	大型	21	7,041	290,000 元	35.0 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：2025-11-01 ~ 2026-10-31