

工商舖成交報告｜灣仔・銅鑼灣

2026年7月

資料範圍：2025年8月—2026年7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（143 宗，總計 63.21 億元） 6

四 租賃成交（1,268 宗，月租總計 13,287 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

1,411	143	1,268	63.21 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 1,411 宗成交，較上年度同期（1,400 宗）增加 0.8%；買賣 143 宗（+19.2%）、租賃 1,268 宗（-0.9%）。
2. **寫字樓買賣「量價平穩」**：成交 112 宗（上年 80 宗，+40.0%），中位數呎價 7,145 元（上年 7,431 元，-3.8%）；永倫商業大廈一棟錄得 9 宗、佔該類 8%。
3. **商舖買賣「量價平穩」**：成交 31 宗（上年 40 宗，-22.5%），中位數呎價 12,588 元（上年 12,687 元，-0.8%）；寶明大廈一棟錄得 2 宗、佔該類 6%。
4. **租賃結構**：寫字樓 974 宗、商舖 294 宗；中位數呎租分別為 30.4、69.8 元 / 呎·月。
5. **寫字樓租賃**：974 宗（+1.2%），中位數呎租 30.4 元（+0.5%）；商舖租賃 294 宗（-7.5%），中位數呎租 69.8 元（-12.6%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 63.21 億元（上年 40.54 億元，+55.9%），其中 7 宗（7 個項目）逾 1 億元，合計 44.83 億元、佔總額 71%；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 13,287 萬元（上年 15,994 萬元，-16.9%）；主要來自中環廣場、利園一期等大額租務。

02 二、市場總覽

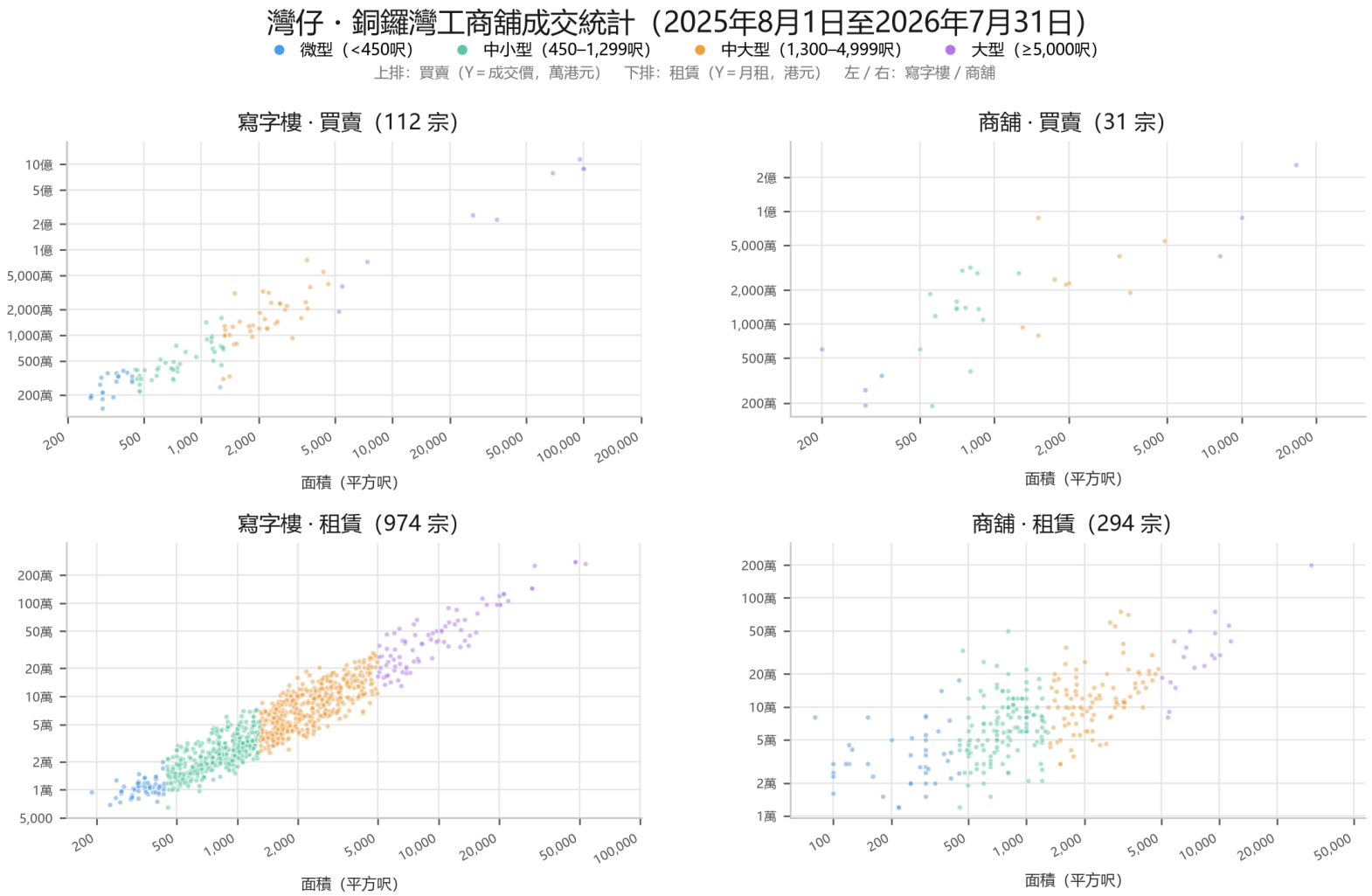


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-08-01 至 2026-07-31）

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	112	1,162	705 萬	7,145 元/呎	53.86 億
寫字樓	租賃	974	1,375	42,000 元/月	30.4 元/呎·月	9,812 萬/月
商舖	買賣	31	850	1,600 萬	12,588 元/呎	9.35 億
商舖	租賃	294	1,000	80,000 元/月	69.8 元/呎·月	3,475 萬/月
合計	買賣	**143**	1,134	—	—	**63.21 億**
合計	租賃	**1,268**	1,282	—	—	**13,287 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（1,134 呎）明顯小於租賃（1,282 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（12,588） > 寫字樓（7,145） 元 / 呎；租賃則為 商舖（70） > 寫字樓（30） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（143 宗，總計 63.21 億元）

3.1 寫字樓（112 宗，53.86 億元）

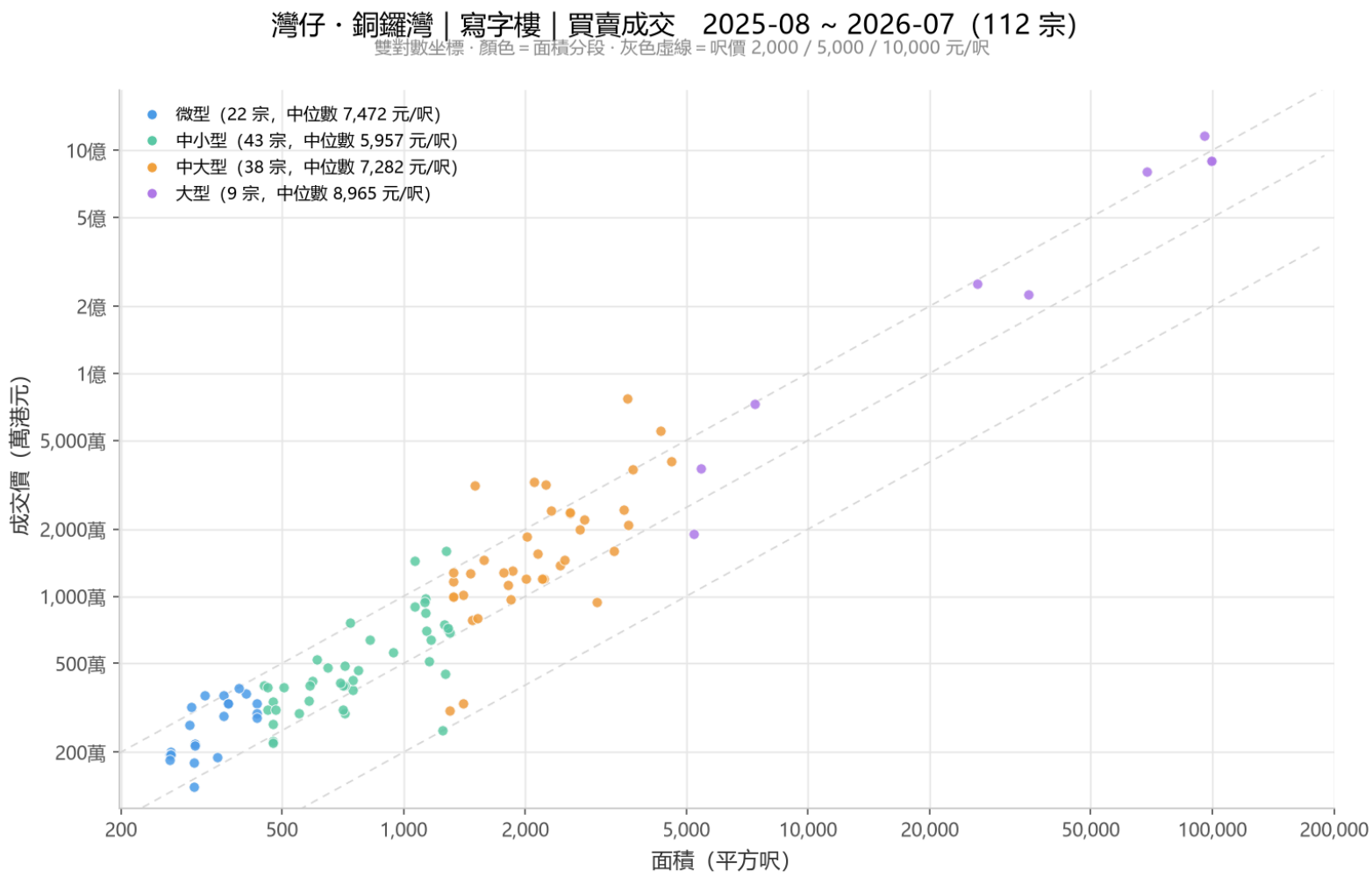


圖 2　寫字樓・買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,162 呎、中位數售價 705 萬元、中位數呎價 7,145 元（上年 7,431 元，-3.8%）。
- 面積段：中小型 43 宗（38%）、大型 9 宗、中大型 38 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,282 元最高，中小型 5,957 元，大型 8,965 元（全層及大樓面折讓）。
- **高度集中**：德華中心 9 宗（8%）；前 5 棟合計 30 宗、佔 27%；全區僅 64 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（31 宗，9.35 億元）

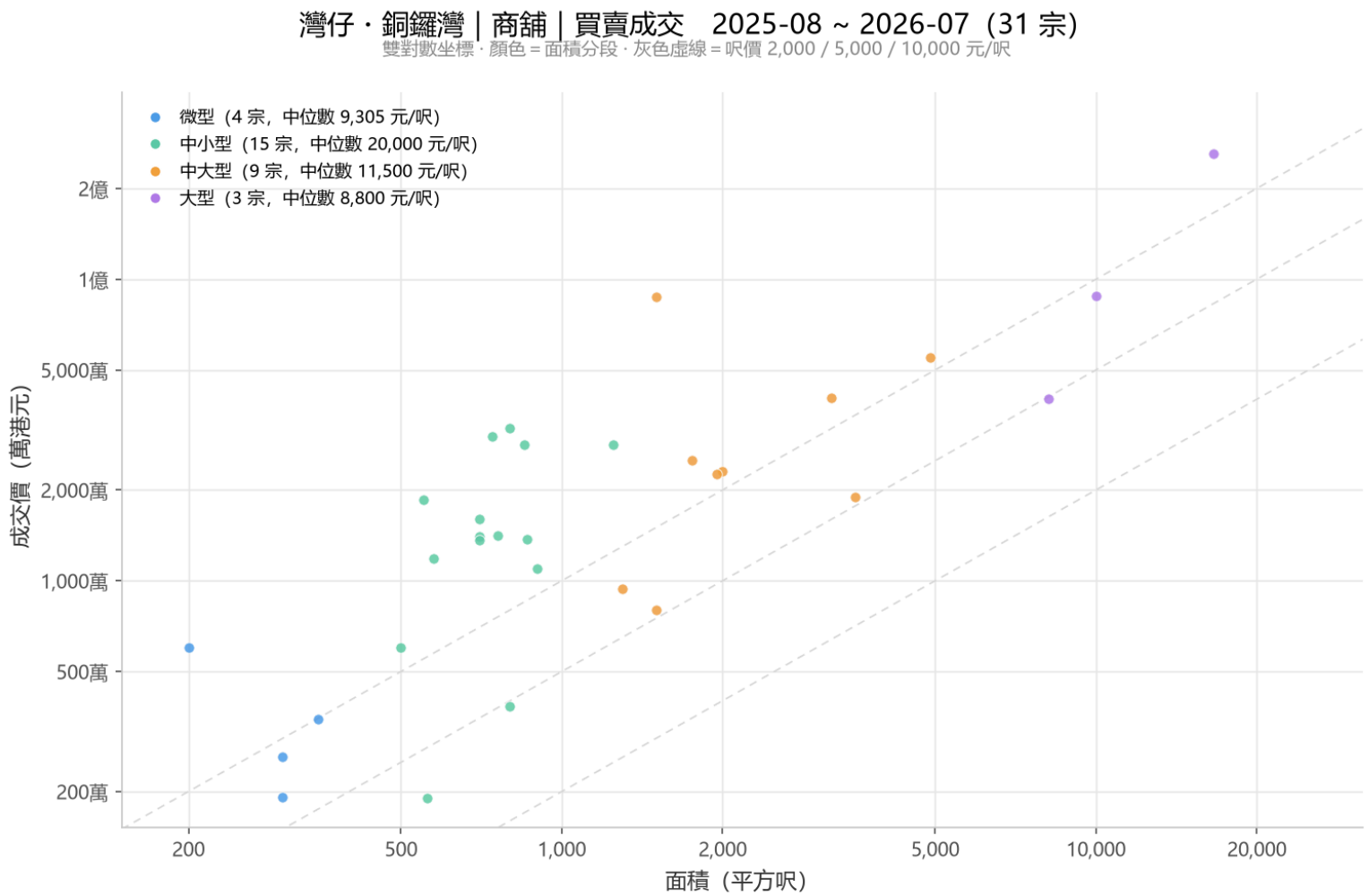


圖 3　商舖・買賣成交散點圖

- 樣本僅 31 宗，統計穩定性有限；中位數面積 850 呎、中位數售價 1,600 萬元、中位數呎價 12,588 元（上年 12,687 元，-0.8%）。
- 面積段：中小型 15 宗、中大型 9 宗、大型 3 宗，無微型成交；中大型呎價 11,500 元最高。

- 最貴：資本中心 16,606 呎 @2.6 億元（15,657 元/呎）。
- 集中度：交加里 7 號 2 宗，佔 6%；前 5 棟佔 23%。

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	2026-06-25	寫字樓	銀河大廈	68,872	8.00	11,616
5	2025-08-22	商舖	資本中心	16,606	2.60	15,657
6	2025-10-23	寫字樓	Ovolo	26,202	2.53	9,656
7	2026-05-22	寫字樓	鴻翔中心	35,104	2.26	6,438
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（1,268 宗，月租總計 13,287 萬元）

4.1 寫字樓（974 宗，月租 9,812 萬元）

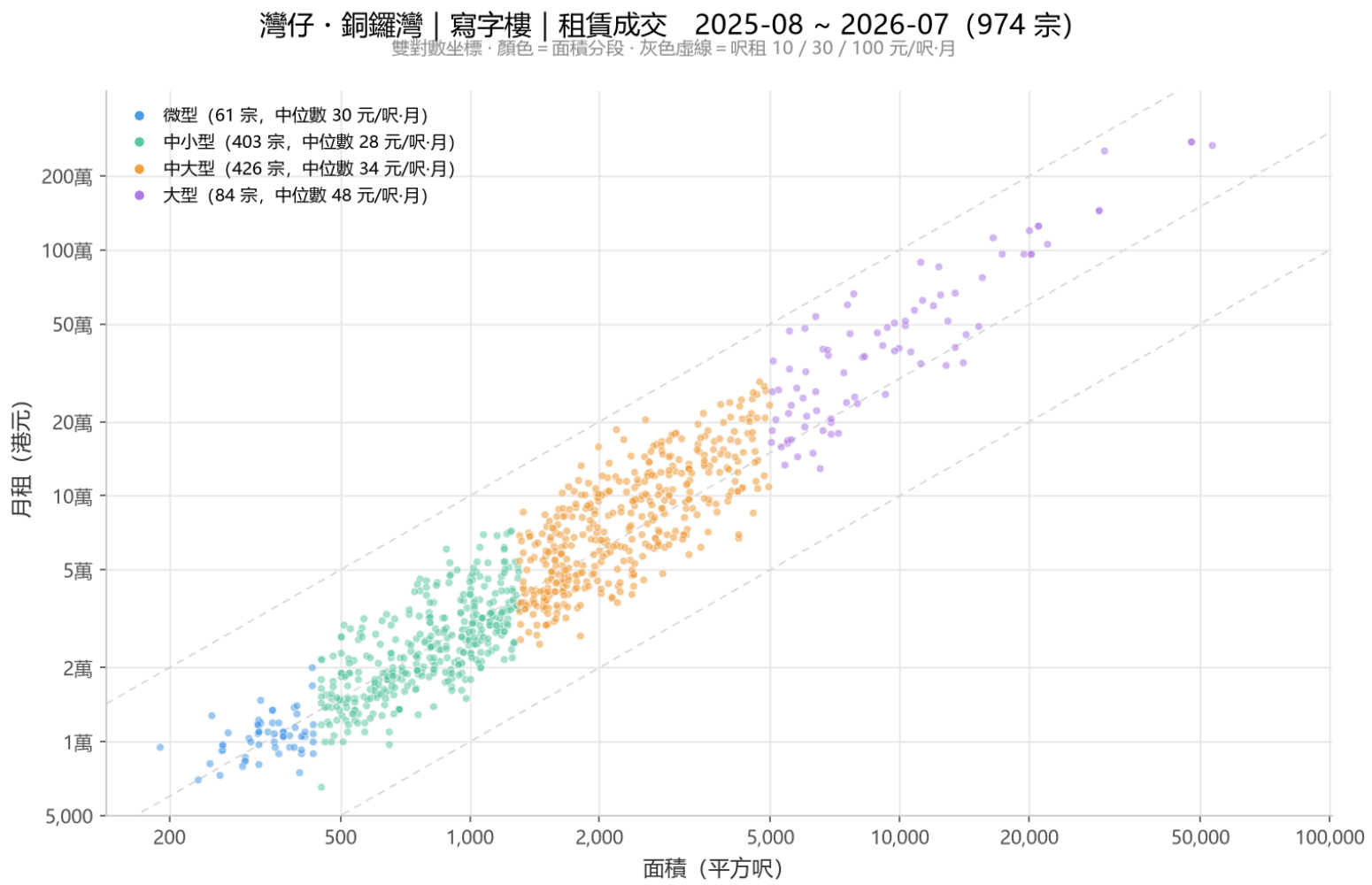


圖 4　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,375 呎、月租 42,000 元、呎租 30.4 元/呎·月（上年 30.3 元，+0.5%）。
- 面積段：中大型 426 宗、中小型 403 宗、大型 84 宗、微型 61 宗。
- 呎租：大型 48.0 元最高，中小型 28.5 元、中大型 33.9 元相若；微型 30.4 元（樣本僅 61 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：中環廣場（54 宗）、恒隆中心（23 宗）、新鴻基中心（20 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（294 宗，月租 3,475 萬元）

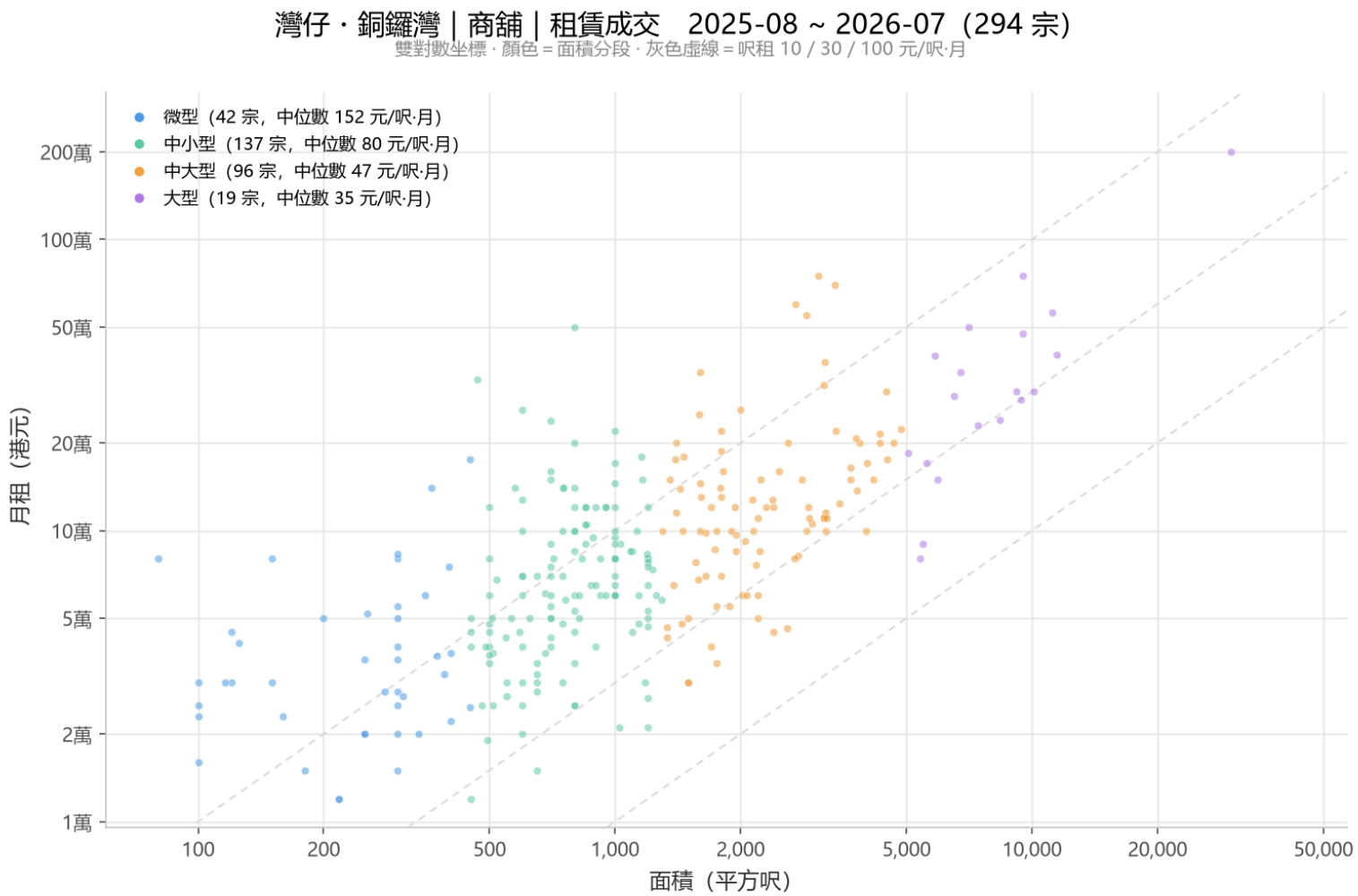


圖 5　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,000 呎、月租 80,000 元、呎租 69.8 元/呎·月（上年 79.9 元，-12.6%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 152.0 元（街舖細位）→ 中小型 80.0 → 中大型 46.9 → 大型 35.0 元。
- 最活躍：ZING!（10 宗）、灣仔道 177-179 號（8 宗）、英皇集團中心（7 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	2025-08-20	寫字樓	利園一期	47,666	2,764,628	58.0
2	2026-04-30	寫字樓	光大中心	53,259	2,662,950	50.0
3	2025-09-24	寫字樓	太古廣場3期	29,892	2,540,820	85.0
4	2026-04-28	商舖	恒隆中心	30,000	2,000,000	66.7
5	2026-07-29	寫字樓	光大中心	28,964	1,448,200	50.0
6	2026-06-01	寫字樓	中環廣場	20,930	1,255,800	60.0
7	2026-02-04	寫字樓	中環廣場	20,930	1,255,800	60.0
8	2026-04-21	寫字樓	中環廣場	20,000	1,200,000	60.0
9	2025-10-20	寫字樓	希慎廣場	16,481	1,120,708	68.0
10	2025-10-06	寫字樓	中環廣場	22,027	1,057,296	48.0

05 五、過去 12 個月趨勢

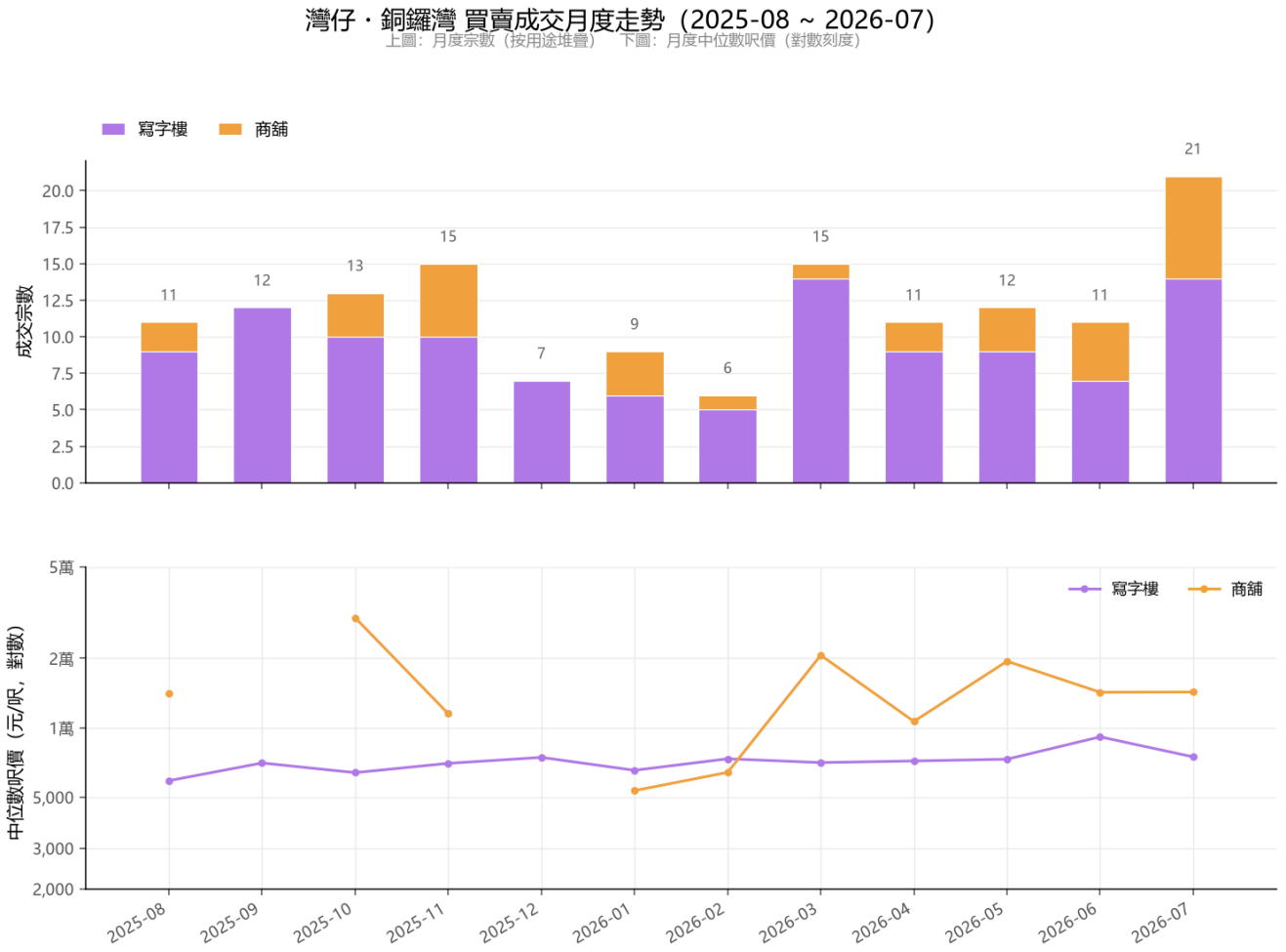


圖 6　買賣月度走勢

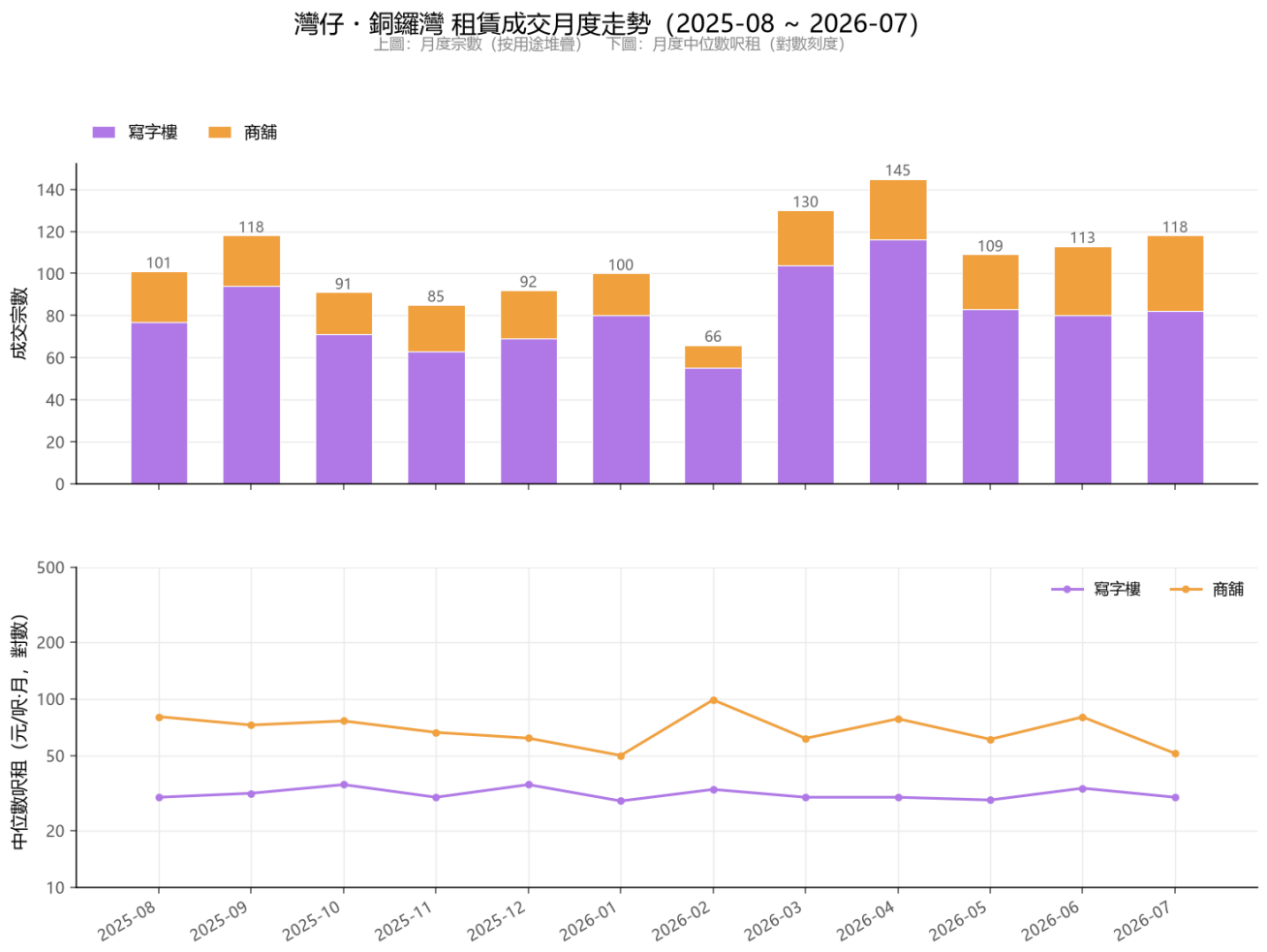


圖 7　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 72–156 宗，月均 118 宗；買賣月均 11.9 宗、租賃月均 105.7 宗。
- 高點為 2026-04（156 宗），低點為 2026-02（72 宗）；近三個月月均 128 宗，較期初三個月（115 宗）上升。

- 季度合計：2025Q3 242 宗 → 2025Q4 303 宗 → 2026Q1 326 宗 → 2026Q2 401 宗 → 2026Q3（僅7月）139 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,825 元升至 7,472 元（區間 6,825–7,472 元）；路徑 2025Q3 6,825 → 2025Q4 7,000 → 2026Q1 7,000 → 2026Q2 7,300 → 2026Q3(部分) 7,472。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 30 元降至 30 元（區間 30–33 元）；路徑 2025Q3 30 → 2025Q4 33 → 2026Q1 30 → 2026Q2 30 → 2026Q3(部分) 30。
- **商舖買賣**：季度中位數由 14,122 元升至 14,286 元（區間 6,400–15,919 元）；路徑 2025Q3 14,122 → 2025Q4 11,550 → 2026Q1 6,400 → 2026Q2 15,919 → 2026Q3(部分) 14,286。
- **商舖租賃**：季度中位數由 77 元降至 51 元（區間 51–77 元）；路徑 2025Q3 77 → 2025Q4 66 → 2026Q1 70 → 2026Q2 73 → 2026Q3(部分) 51。

> 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	112	80	+40.0%	7,145 元/呎	7,431 元/呎	-3.8%	53.86 億	19.65 億
寫字樓	租賃	974	962	+1.2%	30.4 元/呎·月	30.3 元/呎·月	+0.5%	9,812 萬/月	11,531 萬/月
商舖	買賣	31	40	-22.5%	12,588 元/呎	12,687 元/呎	-0.8%	9.35 億	20.89 億
商舖	租賃	294	318	-7.5%	69.8 元/呎·月	79.9 元/呎·月	-12.6%	3,475 萬/月	4,463 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」。

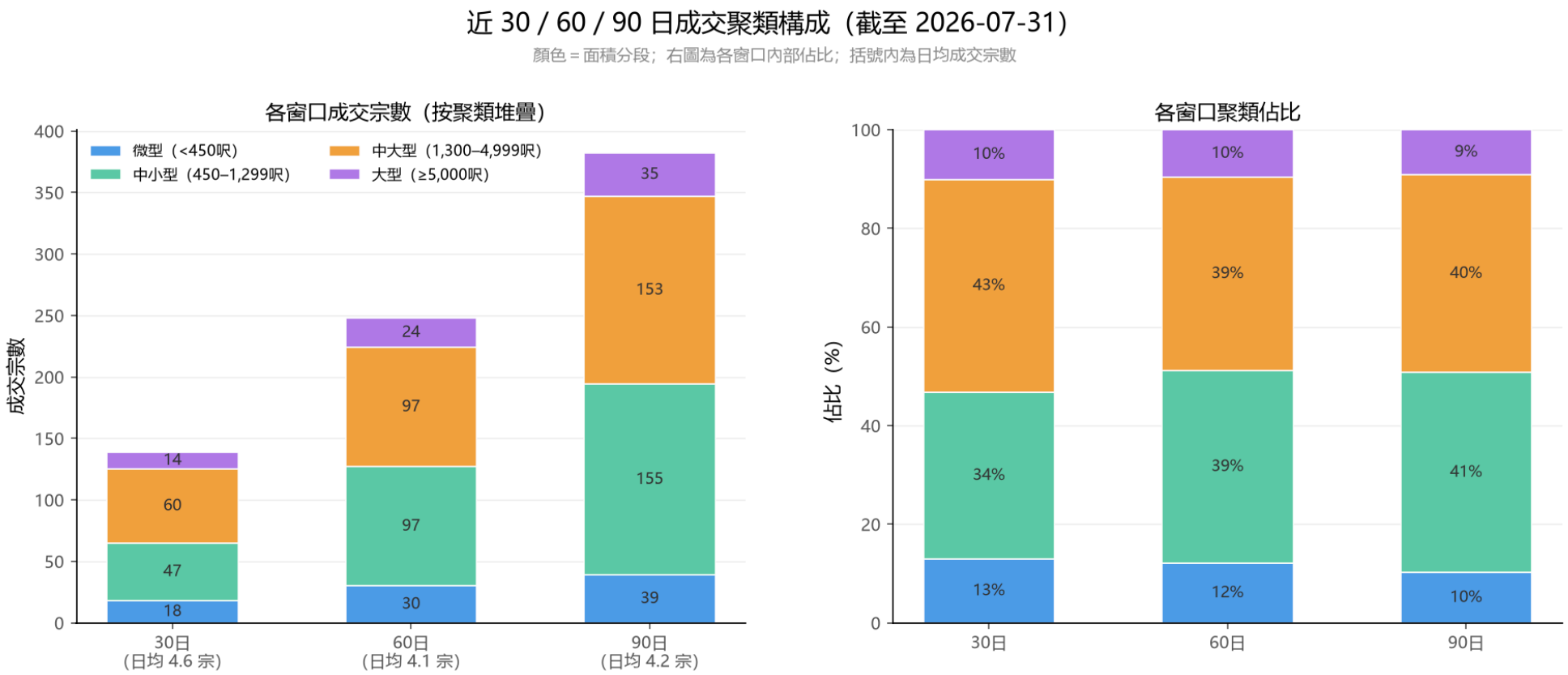


圖 8　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	139	4.6	21	118
60 日	248	4.1	30	218
90 日	382	4.2	44	338

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	4	7,570	14	62.8	18	12.9%
30 日	中小型	6	8,533	41	32.7	47	33.8%
30 日	中大型	9	8,795	51	35.9	60	43.2%
30 日	大型	2	8,965	12	36.7	14	10.1%
60 日	微型	6	7,570	24	42.3	30	12.1%
60 日	中小型	9	5,600	88	38.2	97	39.1%
60 日	中大型	11	9,126	86	37.4	97	39.1%
60 日	大型	4	8,965	20	40.2	24	9.7%
90 日	微型	8	7,570	31	45.5	39	10.2%
90 日	中小型	16	10,321	139	33.5	155	40.6%
90 日	中大型	14	9,196	139	37.0	153	40.1%
90 日	大型	6	8,965	29	40.3	35	9.2%

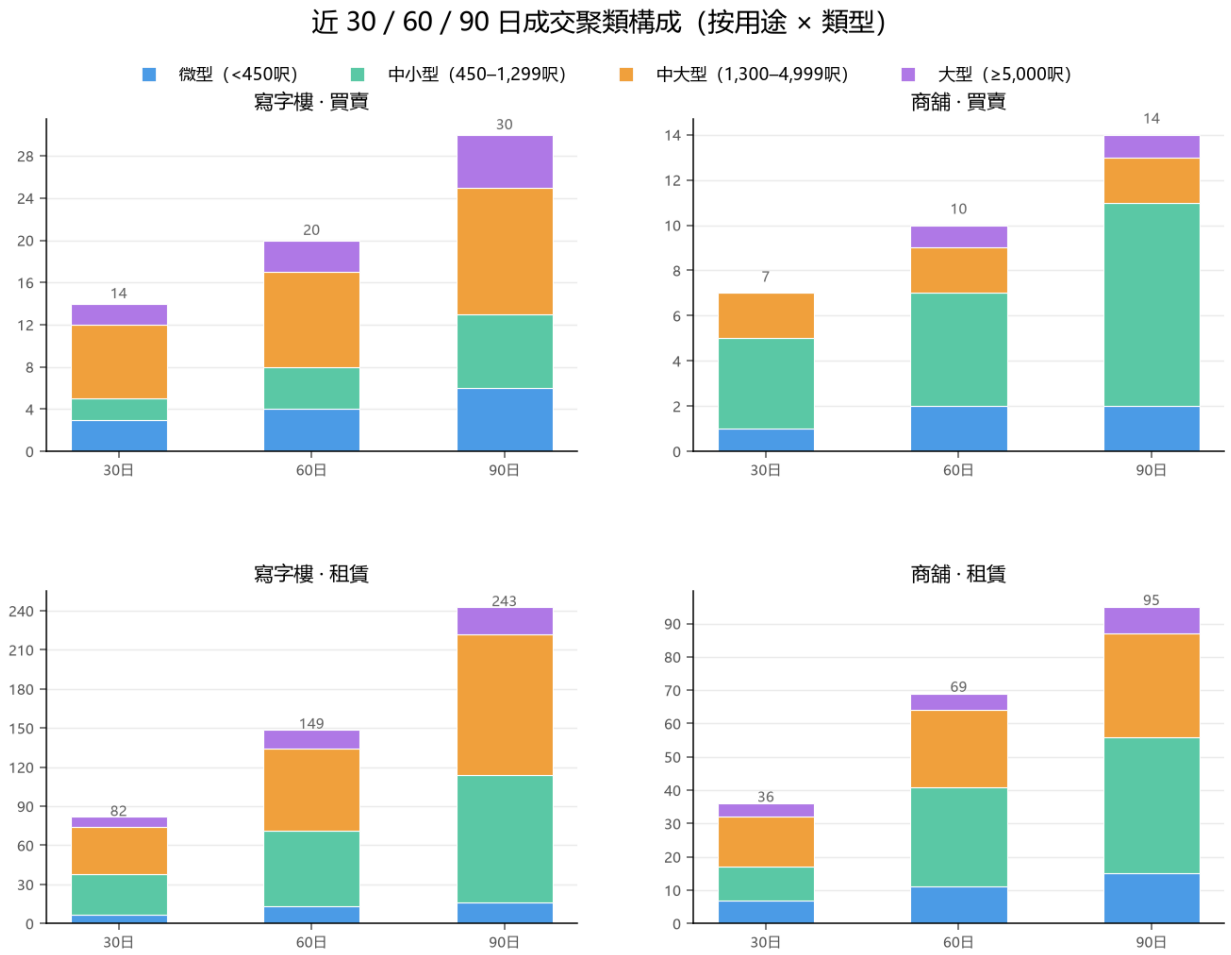


圖 9　近 30/60/90 日分類別聚類

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	14	中大型 7（50%）	20	中大型 9（45%）	30	中大型 12（40%）
寫字樓	租賃	82	中大型 36（44%）	149	中大型 63（42%）	243	中大型 108（44%）

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	7	中小型 4（57%）	10	中小型 5（50%）	14	中小型 9（64%）
商舖	租賃	36	中大型 15（42%）	69	中小型 30（43%）	95	中小型 41（43%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 139 宗（日均 4.6 宗），高於 90 日的日均 4.2 宗；60 日 248 宗、日均 4.1 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 12.9%（18 宗），高於 90 日的 10.2%；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 60 宗、佔 43%；90 日 155 宗、佔 41%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 14 宗（永倫商業大廈、航空大廈、中華大廈、海港中心、得利商業大廈、嘉年華商業大廈、華軒商業中心、榮華商業大廈、廣旅集團大廈、亨利集團中心、駱克道88號、宇宙商業大廈），高於 90 日的月均水平（90 日合共 30 宗）；同期工商買賣 30 日 0 宗、90 日 0 宗，兩類買賣同步推進。
- **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 64 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 112 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	9	266	200	7,174	0.22
2	華軒商業中心	7	408	266	4,737	0.21
3	嘉年華商業大廈	6	708	395	5,556	0.30
4	得利商業大廈	5	433	310	6,582	0.16
5	北海中心	3	1,477	784	5,672	0.27
6	新銀集團中心	3	3,694	3,694	9,900	1.29
7	榮華商業大廈	3	750	420	5,320	0.15
8	經信商業大廈	3	1,287	720	5,594	0.22
9	裕安商業大廈	3	715	400	5,594	0.12
10	中望商業中心	2	2,704	1,604	5,997	0.32
11	中華大廈	2	2,102	1,606	7,537	0.32
12	修頓商業大廈	2	475	244	5,137	0.05
13	威利商業大廈 (譚臣道)	2	368	330	8,967	0.07
14	宇宙商業大廈	2	1,328	1,084	8,163	0.22
15	富盛商業大廈	2	992	335	4,090	0.07

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	必發商業大廈	2	431	340	7,919	0.07
17	會展廣場辦公大樓	2	1,688	2,425	14,013	0.48
18	欣榮商業大廈	2	340	360	10,604	0.07
19	海港中心	2	2,532	5,408	21,250	1.08
20	生和大廈	2	1,324	1,140	8,610	0.23

7.2 寫字樓・租賃

全區共 225 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 974 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	54	2,784	157,261	53.0	1,667
2	恒隆中心	23	820	36,900	50.0	135
3	新鴻基中心	20	1,308	71,920	58.0	267
4	大有大廈	19	1,065	31,950	28.0	63
5	協成行灣仔中心	17	800	32,000	40.8	55
6	合和中心	17	1,963	70,668	38.0	280
7	會展廣場辦公大樓	17	1,830	72,154	43.0	161
8	瑞安中心	17	1,746	68,094	39.0	162
9	華潤大廈	17	2,219	132,276	53.0	246
10	欣榮商業大廈	16	325	11,750	33.6	29
11	利園一期	14	3,098	189,371	60.0	759
12	堅雄商業大廈	14	658	18,588	28.2	29
13	祥豐大廈	14	773	21,237	28.0	44
14	大新金融中心	11	2,835	96,390	35.0	163
15	金鐘匯中心	11	451	20,000	33.0	31
16	The Hennessy	10	1,618	41,122	26.5	59
17	中國海外大廈	10	2,324	75,390	33.2	90

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	信和廣場	10	1,716	81,672	45.0	115
19	時代廣場2座	10	2,291	137,145	47.7	141
20	銅鑼灣廣場1期	10	2,484	80,854	30.5	98

7.3 商舖・買賣

全區共 29 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 31 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	寶明大廈	2	770	3,100	40,270	0.62
3	Health Aura	1	1,947	2,258	11,600	0.23
4	亨寧商業大廈	1	1,300	940	7,231	0.09
5	京都廣場	1	4,886	5,500	11,257	0.55
6	仁文大廈	1	700	1,400	20,000	0.14
7	其發大廈	1	560	190	3,393	0.02
8	堅彌地街 1 號	1	500	600	12,000	0.06
9	堅彌地街 3 號	1	200	600	30,000	0.06
10	堅拿道西 20 號	1	2,000	2,300	11,500	0.23
11	安興大廈	1	800	384	4,800	0.04
12	寶靈頓道 16 號	1	700	1,600	22,857	0.16
13	恆達樓	1	1,500	800	5,333	0.08
14	新基大廈(灣仔)	1	3,535	1,900	5,375	0.19
15	春園街 1-11 號	1	550	1,850	33,636	0.18
16	東南大廈	1	850	2,828	33,271	0.28
17	永德大廈	1	1,250	2,830	22,640	0.28
18	洛克中心	1	700	1,360	19,429	0.14
19	灣仔道 212-214 號	1	350	348	9,943	0.03

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	謝斐道 130-146 號	1	760	1,410	18,553	0.14

7.4 商舖・租賃

全區共 189 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 294 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	ZING!	10	3,182	110,790	35.4	113
2	灣仔道 177-179 號	8	300	40,500	108.0	30
3	英皇集團中心	7	1,138	60,000	52.7	77
4	The L. Square	5	1,883	55,000	32.3	28
5	兆豐大廈	5	600	23,000	78.3	17
6	寶明大廈	5	800	80,000	150.0	46
7	謝斐道 130-146 號	5	760	53,000	76.3	25
8	銅鑼灣廣場一期	5	404	22,200	55.0	23
9	香港大廈	5	800	180,000	250.0	98
10	寶富大樓	4	664	140,000	214.7	56
11	英皇鐘錶珠寶中心	4	5,052	600,000	139.5	230
12	謝斐道 379-389 號	4	555	31,500	57.8	13
13	銅鑼灣廣場二期	4	4,189	175,000	88.3	90
14	AURA ON PENNINGTON	3	1,948	97,000	49.8	33
15	OLIV	3	2,390	128,000	61.8	100
16	V Point	3	1,800	220,000	122.2	62
17	捷利中心	3	8,364	240,000	32.8	74
18	春園街 6-12 號	3	800	100,000	125.0	29
19	永德大廈	3	800	60,000	78.6	20
20	波斯富街 77-83 號	3	300	80,000	214.3	28

解讀

- 寫字樓買賣由 永倫商業大廈（9 宗、中位數 7,174 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、恒隆中心、新鴻基中心 領先（各 54–20 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 112 宗（上年 80 宗，+40.0%），中位數呎價 7,145 元（-3.8%）；分層單位主流成交集中於 5,636–8,965 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。**974 宗，中位數呎租 30.4 元 / 呎·月；以中位數買賣呎價計算，毛租金回報約 5.1%，可與其他商業區比較。
3. **商舖：量與價同步觀察。**買賣 31 宗（-22.5%），中位數呎價 12,588 元（-0.8%）；租賃 294 宗（-7.5%），中位數呎租 69.8 元（-12.6%）。
4. **商舖：面積與呎租的取捨。**商舖微型（152.0 元）與大型（35.0 元）相差 334%；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 7,145 元/呎、租 30.4 元/呎·月；商舖買賣 12,588 元/呎、租 69.8 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	22	314	276 萬	7,472 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	43	739	450 萬	5,957 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	38	2,121	1,415 萬	7,282 元/呎
寫字樓	買賣	大型	9	35,104	25,300 萬	8,965 元/呎
寫字樓	租賃	微型	61	347	10,608 元	30.4 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	403	811	23,296 元	28.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	426	2,184	74,690 元	33.9 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	84	8,064	390,822 元	48.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	300	304 萬	9,305 元/呎
商舖	買賣	中小型	15	740	1,400 萬	20,000 元/呎
商舖	買賣	中大型	9	1,947	2,300 萬	11,500 元/呎
商舖	買賣	大型	3	10,000	8,800 萬	8,800 元/呎
商舖	租賃	微型	42	290	30,000 元	152.0 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	137	800	61,000 元	80.0 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	96	2,190	115,000 元	46.9 元/呎·月
商舖	租賃	大型	19	7,430	300,000 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：2025-08-01 ~ 2026-07-31