

工商舖成交報告｜灣仔・銅鑼灣

2026年1月

資料範圍：2025年2月—2026年1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（131 宗，總計 47.73 億元） 6

四 租賃成交（1,236 宗，月租總計 13,136 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

1,367	131	1,236	47.73 億
總成交宗數	買賣成交	租賃成交	買賣總額（港元）

1. **總量下降、結構分化**：期內錄得 1,367 宗成交，較上年度同期（1,422 宗）減少 3.9%；買賣 131 宗（+23.6%）、租賃 1,236 宗（-6.1%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 98 宗（上年 69 宗，+42.0%），中位數呎價 7,173 元（上年 8,463 元，-15.2%）；華耀商業大廈一棟錄得 7 宗、佔該類 7%。
3. **商舖買賣「量價齊跌」**：成交 33 宗（上年 37 宗，-10.8%），中位數呎價 13,029 元（上年 14,000 元，-6.9%）；Health Aura一棟錄得 3 宗、佔該類 9%。
4. **租賃結構**：寫字樓 953 宗、商舖 283 宗；中位數呎租分別為 30.0、74.3 元 / 呎·月。
5. **寫字樓租賃**：953 宗（+0.6%），中位數呎租 30.0 元（-4.5%）；商舖租賃 283 宗（-23.3%），中位數呎租 74.3 元（-12.8%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 47.73 億元（上年 29.33 億元，+62.7%），其中 7 宗（7 個項目）逾 1 億元，合計 30.71 億元、佔總額 64%；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 13,136 萬元（上年 17,764 萬元，-26.1%）；主要來自太古廣場3期、中環廣場等大額租務。

02 二、市場總覽

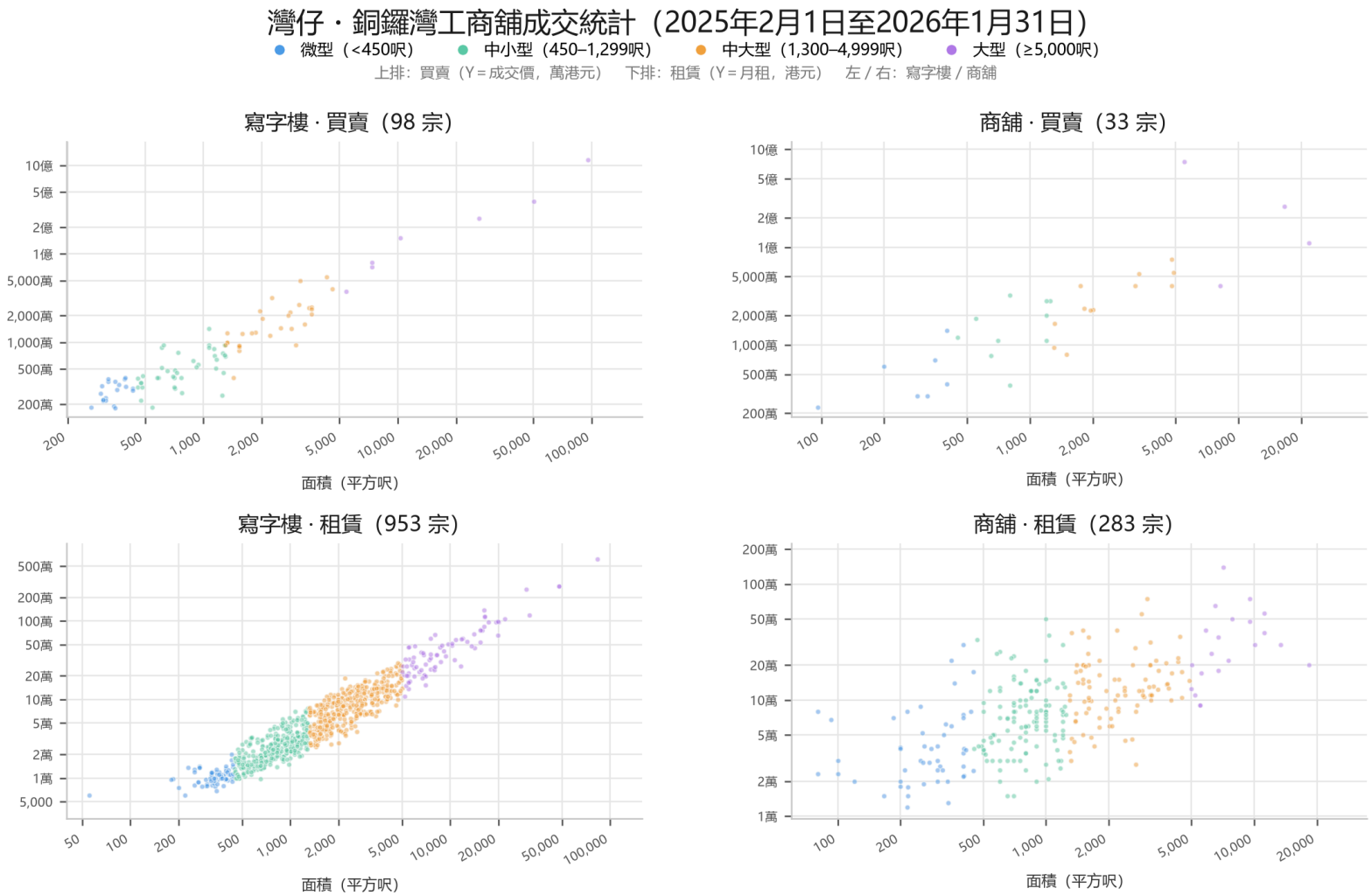


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-02-01 至 2026-01-31）

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	98	1,097	695 萬	7,173 元/呎	29.94 億
寫字樓	租賃	953	1,295	39,676 元/月	30.0 元/呎·月	9,659 萬/月
商舖	買賣	33	1,250	2,000 萬	13,029 元/呎	17.78 億
商舖	租賃	283	1,000	80,000 元/月	74.3 元/呎·月	3,477 萬/月
合計	買賣	**131**	1,168	—	—	**47.73 億**
合計	租賃	**1,236**	1,227	—	—	**13,136 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（1,168 呎）明顯小於租賃（1,227 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（13,029） > 寫字樓（7,173） 元 / 呎；租賃則為 商舖（74） > 寫字樓（30） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（131 宗，總計 47.73 億元）

3.1 寫字樓（98 宗，29.94 億元）

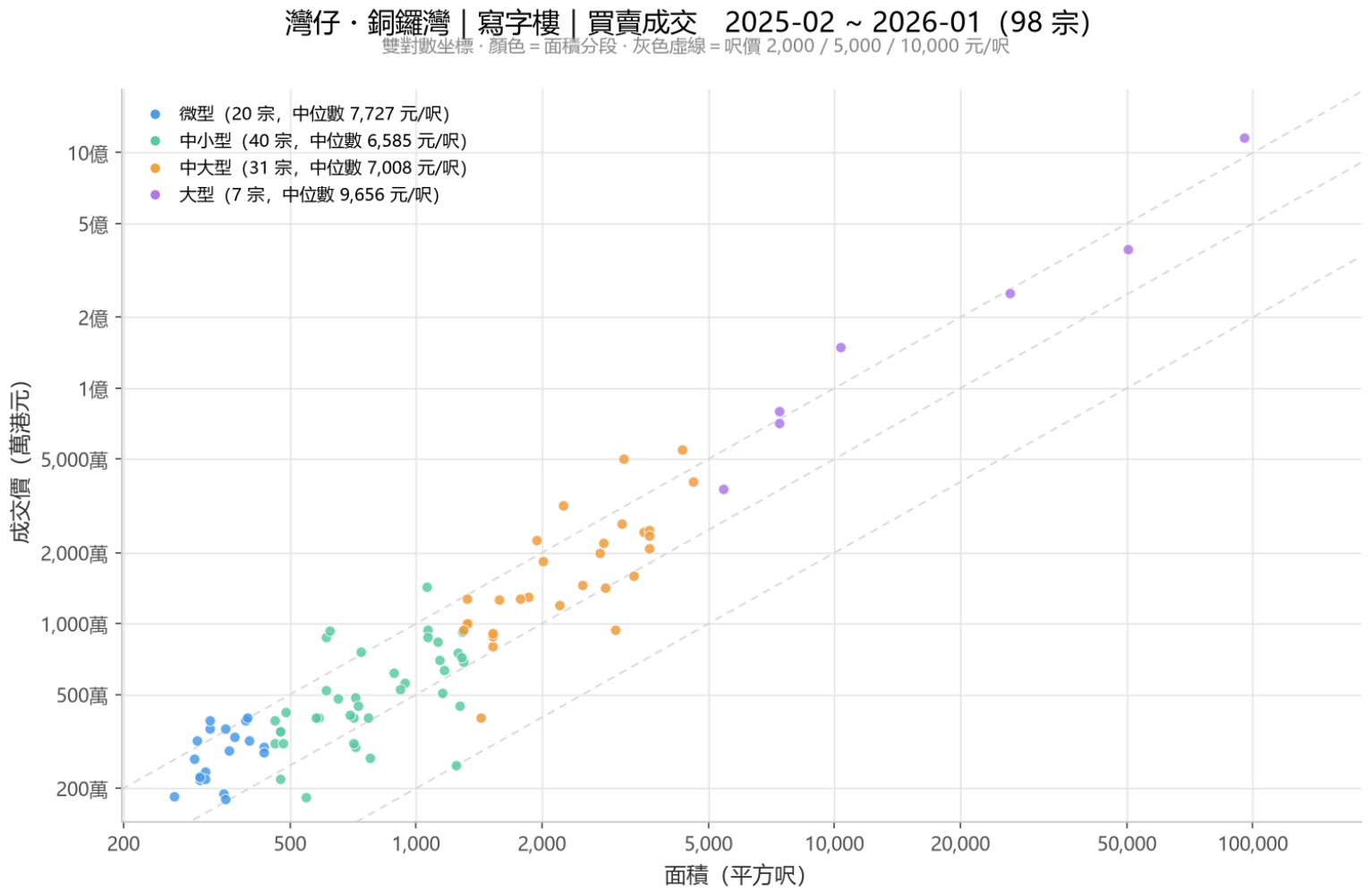


圖 2　寫字樓・買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,097 呎、中位數售價 695 萬元、中位數呎價 7,173 元（上年 8,463 元，-15.2%）。
- 面積段：中小型 40 宗（41%）、大型 7 宗、中大型 31 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,008 元最高，中小型 6,585 元，大型 9,656 元（全層及大樓面折讓）。
- **高度集中**：德華中心 7 宗（7%）；前 5 棟合計 25 宗、佔 26%；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）；金鐘大廈 50,169 呎 @3.88 億元（7,734 元/呎）。

3.2 商舖（33 宗，17.78 億元）

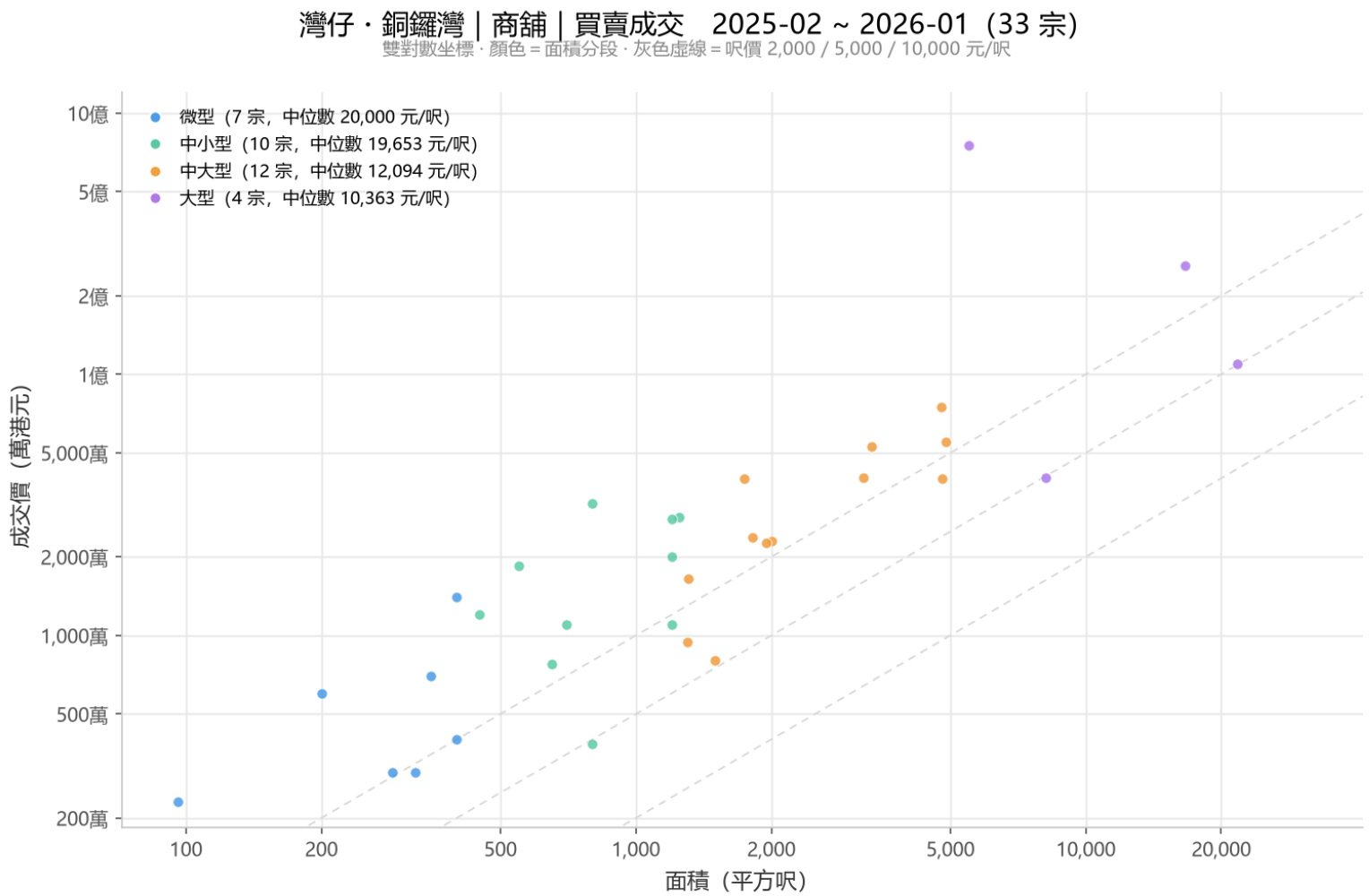


圖 3　商舖・買賣成交散點圖

- 樣本僅 33 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,250 呎、中位數售價 2,000 萬元、中位數呎價 13,029 元（上年 14,000 元，-6.9%）。
- 面積段：中小型 10 宗、中大型 12 宗、大型 4 宗，無微型成交；中大型呎價 12,094 元最高。

- 最貴：景隆街 20-28 號 5,500 呎 @7.5 億元（136,364 元/呎）。
- 集中度：Health Aura 3 宗，佔 9%；前 5 棟佔 33%。

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	2025-07-07	商舖	景隆街 20-28 號	5,500	7.50	136,364
3	2025-03-24	寫字樓	金鐘大廈	50,169	3.88	7,734
4	2025-08-22	商舖	資本中心	16,606	2.60	15,657
5	2025-10-23	寫字樓	Ovolo	26,202	2.53	9,656
6	2025-06-30	寫字樓	天樂廣場	10,330	1.50	14,521
7	2025-05-27	商舖	凱利商業大廈	21,702	1.10	5,069
8	2025-03-10	寫字樓	新銀集團中心	7,388	0.80	10,800
9	2025-03-05	商舖	莊士敦道 20-26 號	4,773	0.75	15,713
10	2025-03-27	寫字樓	新銀集團中心	7,388	0.71	9,610

04 四、租賃成交（1,236 宗，月租總計 13,136 萬元）

4.1 寫字樓（953 宗，月租 9,659 萬元）

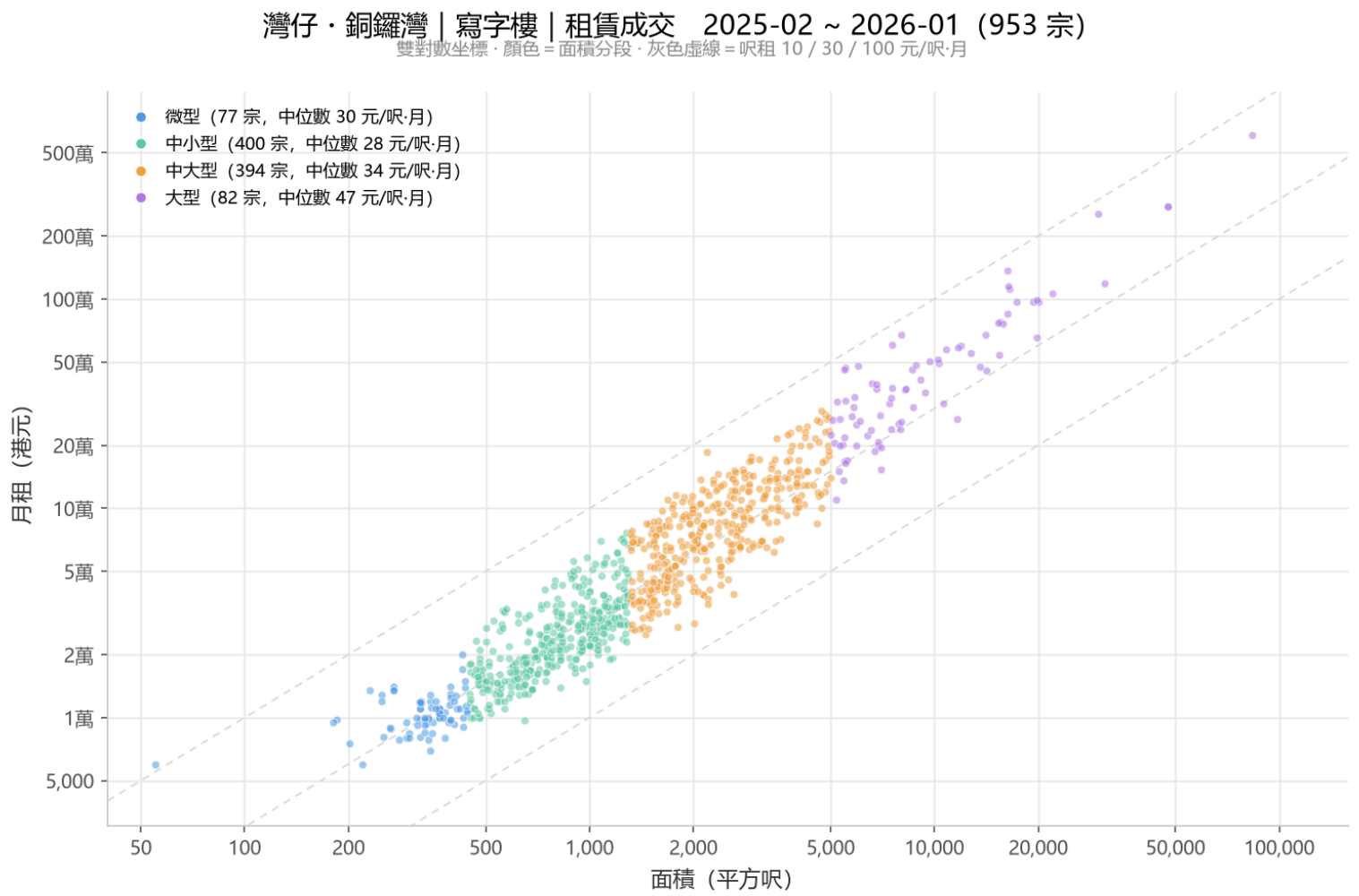


圖 4　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,295 呎、月租 39,676 元、呎租 30.0 元/呎·月（上年 31.4 元，-4.5%）。
- 面積段：中大型 394 宗、中小型 400 宗、大型 82 宗、微型 77 宗。
- 呎租：大型 46.5 元最高，中小型 28.0 元、中大型 34.2 元相若；微型 29.9 元（樣本僅 77 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：中環廣場（51 宗）、華潤大廈（20 宗）、恒隆中心（19 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（283 宗，月租 3,477 萬元）

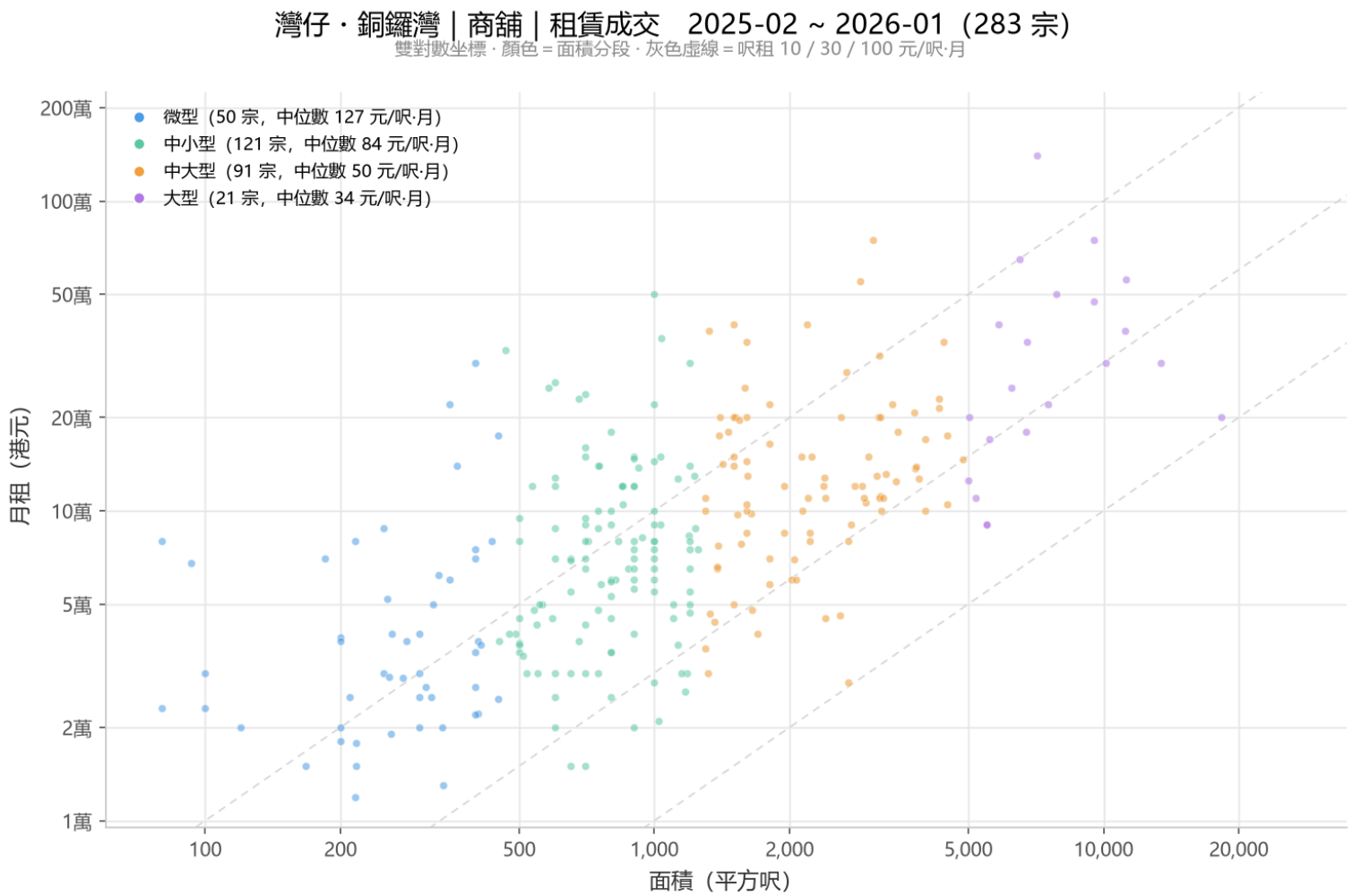


圖 5　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,000 呎、月租 80,000 元、呎租 74.3 元/呎·月（上年 85.2 元，-12.8%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 126.7 元（街舖細位）→ 中小型 83.5 → 中大型 50.0 → 大型 34.0 元。
- 最活躍：ZING!（6 宗）、銅鑼灣廣場一期（6 宗）、寶明大廈（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 8%，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	2025-06-10	寫字樓	太古廣場3期	83,353	6,075,400	72.9
2	2025-08-20	寫字樓	利園一期	47,666	2,764,628	58.0
3	2025-09-24	寫字樓	太古廣場3期	29,892	2,540,820	85.0
4	2025-04-03	商舖	金朝陽中心	7,102	1,400,000	197.1
5	2025-07-04	寫字樓	太古廣場3期	16,290	1,368,400	84.0
6	2025-03-31	寫字樓	海港中心	31,154	1,183,852	38.0
7	2025-02-17	寫字樓	利園一期	16,383	1,146,810	70.0
8	2025-10-20	寫字樓	希慎廣場	16,481	1,120,708	68.0
9	2025-10-06	寫字樓	中環廣場	22,027	1,057,296	48.0
10	2025-02-18	寫字樓	中環廣場	19,851	992,550	50.0

05 五、過去 12 個月趨勢

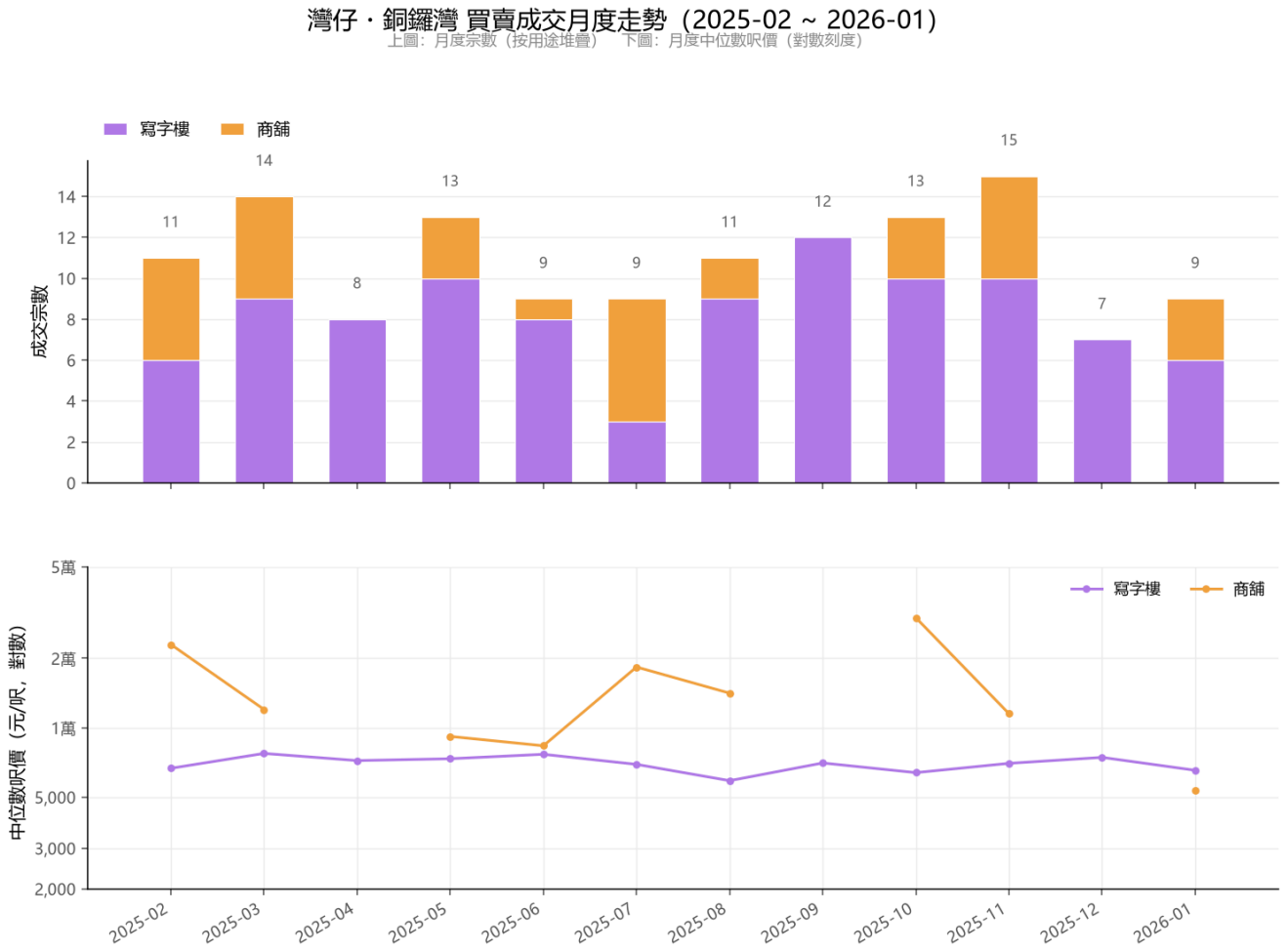


圖 6　買賣月度走勢

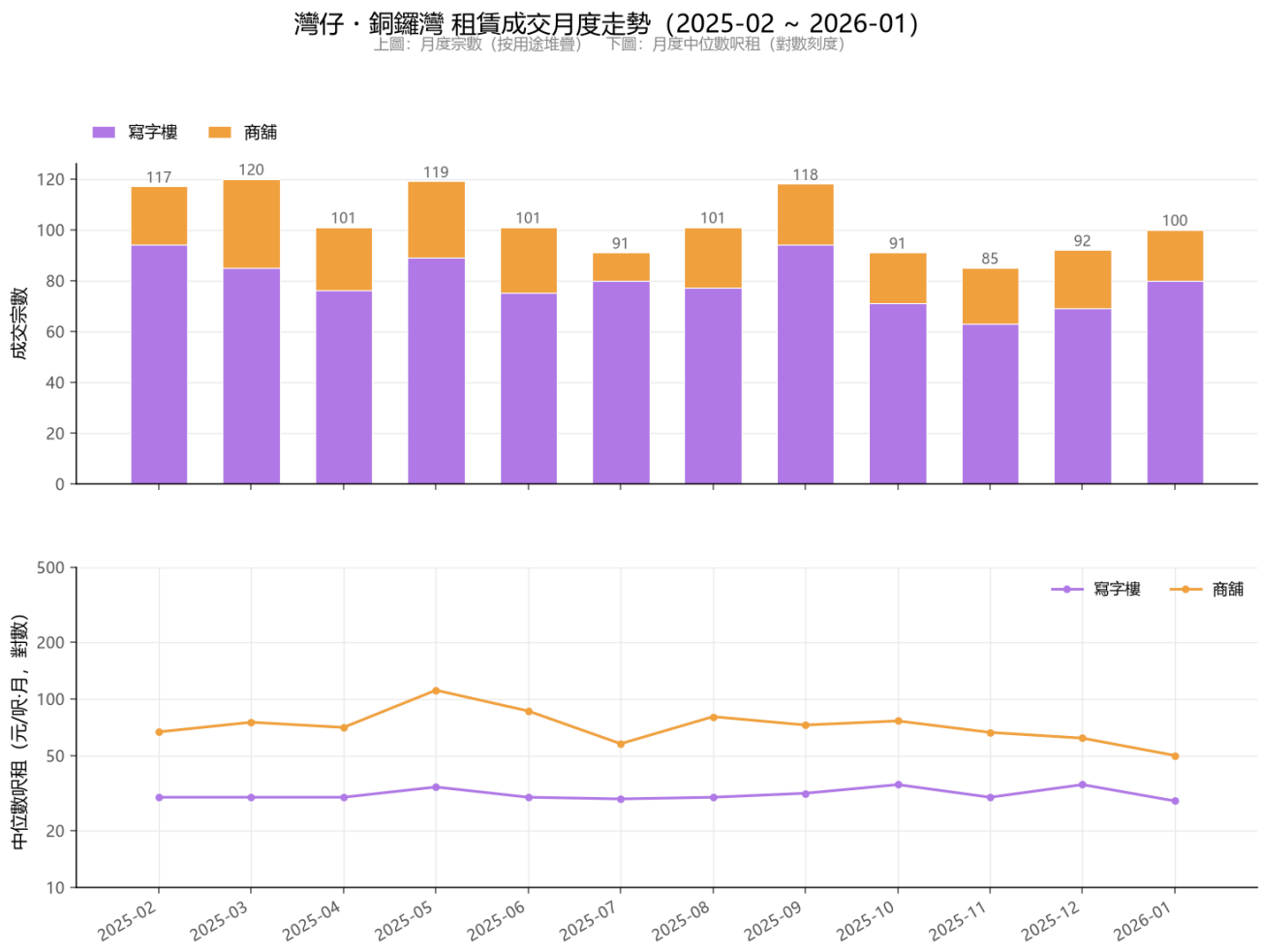


圖 7　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 99–134 宗，月均 114 宗；買賣月均 10.9 宗、租賃月均 103.0 宗。
- 高點為 2025-03（134 宗），低點為 2025-12（99 宗）；近三個月月均 103 宗，較期初三個月（124 宗）回落。

- 季度合計：2025Q1 262 宗 → 2025Q2 351 宗 → 2025Q3 342 宗 → 2025Q4 303 宗 → 2026Q1（僅1月）109 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **寫字樓買賣**：季度中位數由 7,368 元降至 6,534 元（區間 6,534–7,368 元）；路徑 2025Q1 7,368 → 2025Q2 7,314 → 2025Q3 6,847 → 2025Q4 7,000 → 2026Q1(部分) 6,534。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 30 元降至 29 元（區間 29–33 元）；路徑 2025Q1 30 → 2025Q2 31 → 2025Q3 30 → 2025Q4 33 → 2026Q1(部分) 29。
- **商舖買賣**：季度中位數由 14,371 元降至 5,333 元（區間 5,333–16,190 元）；路徑 2025Q1 14,371 → 2025Q2 8,757 → 2025Q3 16,190 → 2025Q4 11,550 → 2026Q1(部分) 5,333。
- **商舖租賃**：季度中位數由 74 元降至 50 元（區間 50–85 元）；路徑 2025Q1 74 → 2025Q2 85 → 2025Q3 75 → 2025Q4 66 → 2026Q1(部分) 50。

> 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	98	69	+42.0%	7,173 元/呎	8,463 元/呎	-15.2%	29.94 億	16.85 億
寫字樓	租賃	953	947	+0.6%	30.0 元/呎·月	31.4 元/呎·月	-4.5%	9,659 萬/月	12,047 萬/月
商舖	買賣	33	37	-10.8%	13,029 元/呎	14,000 元/呎	-6.9%	17.78 億	12.48 億
商舖	租賃	283	369	-23.3%	74.3 元/呎·月	85.2 元/呎·月	-12.8%	3,477 萬/月	5,718 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」。

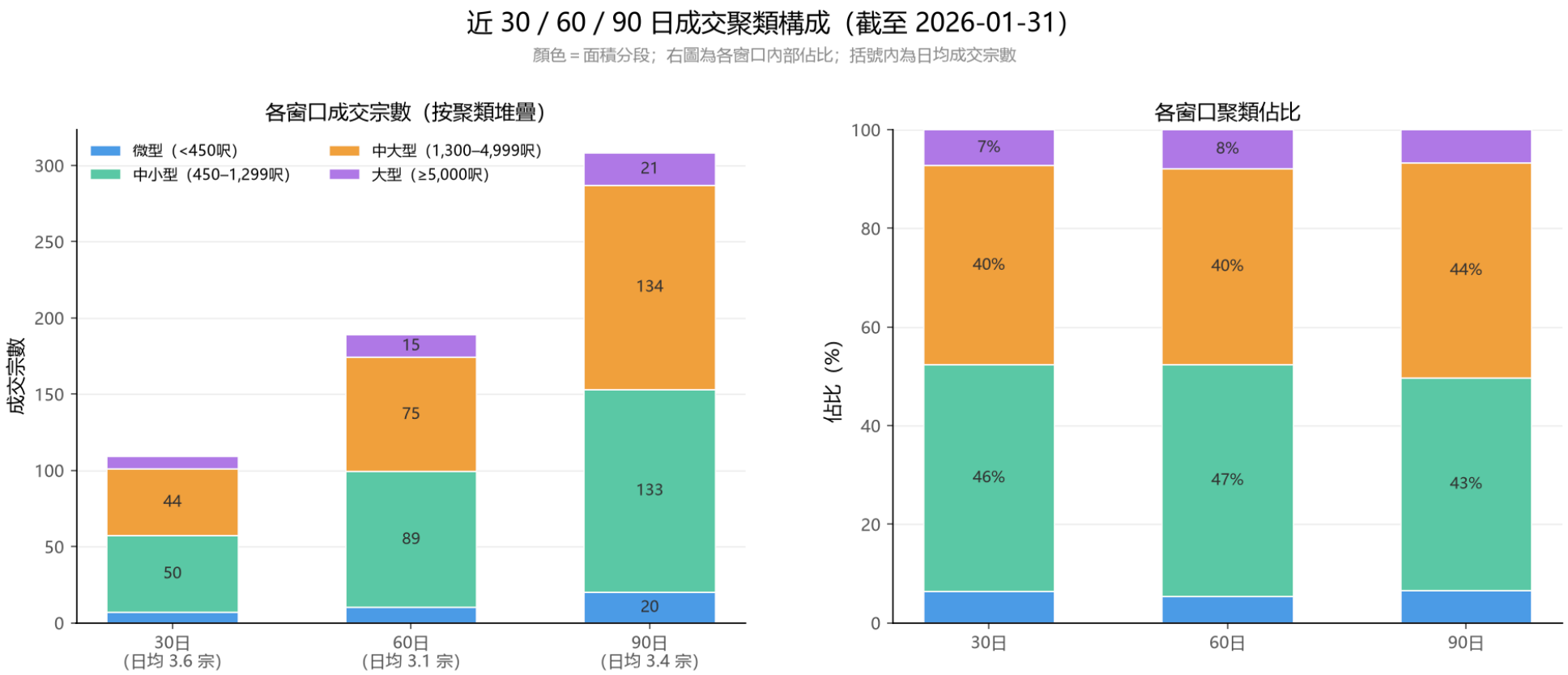


圖 8　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	109	3.6	9	100
60 日	189	3.1	14	175
90 日	308	3.4	31	277

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	1	6,928	6	29.2	7	6.4%
30 日	中小型	5	6,140	45	30.0	50	45.9%
30 日	中大型	2	6,432	42	29.9	44	40.4%
30 日	大型	1	4,920	7	50.0	8	7.3%
60 日	微型	2	9,054	8	31.4	10	5.3%
60 日	中小型	8	6,049	81	32.0	89	47.1%
60 日	中大型	3	7,000	72	31.0	75	39.7%
60 日	大型	1	4,920	14	52.0	15	7.9%
90 日	微型	6	7,550	14	31.4	20	6.5%
90 日	中小型	15	5,957	118	31.6	133	43.2%
90 日	中大型	8	7,380	126	33.5	134	43.5%
90 日	大型	2	8,532	19	52.5	21	6.8%

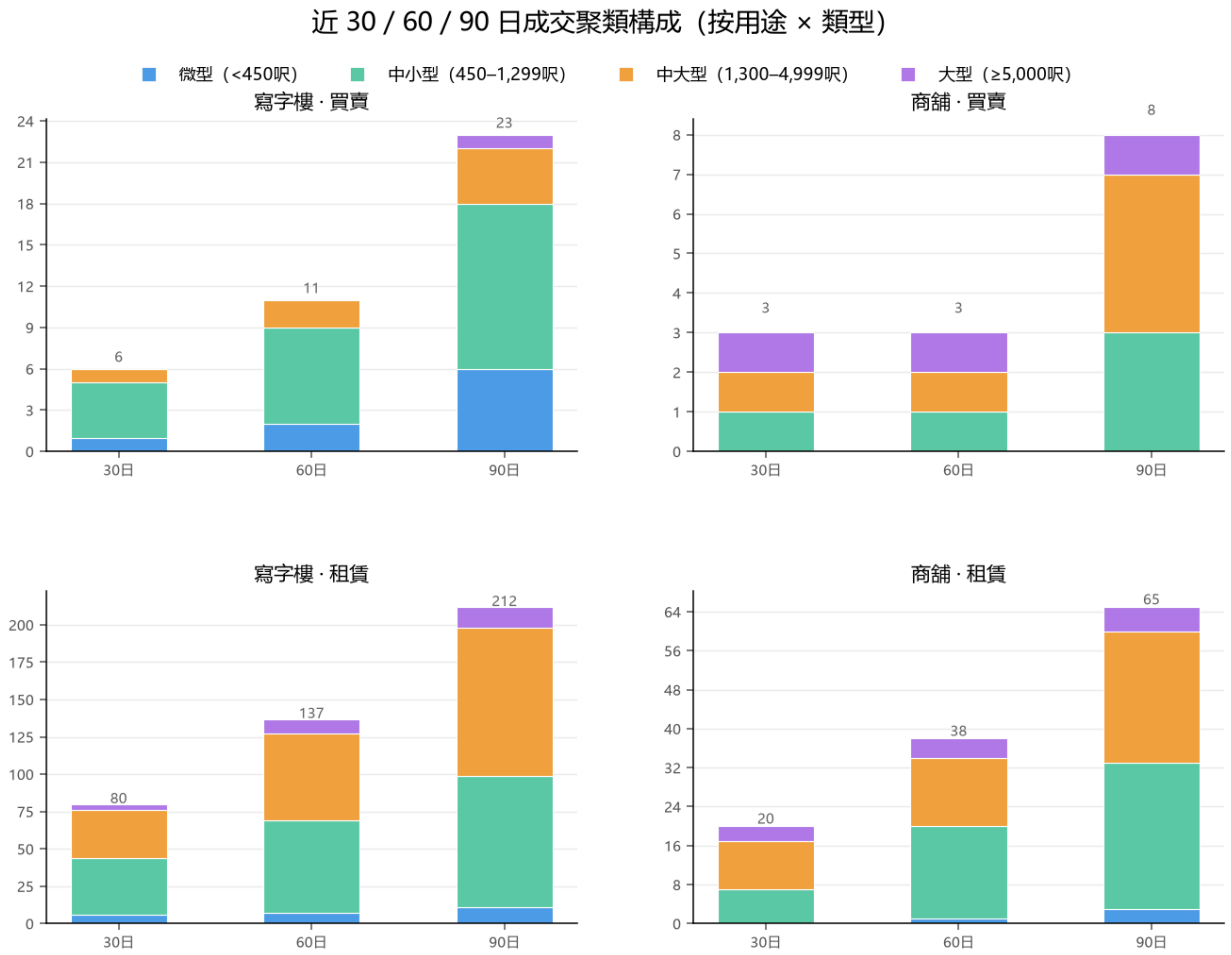


圖 9　近 30/60/90 日分類別聚類

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	6	中小型 4（67%）	11	中小型 7（64%）	23	中小型 12（52%）
寫字樓	租賃	80	中小型 38（48%）	137	中小型 62（45%）	212	中大型 99（47%）

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	3	中小型 1（33%）	3	中小型 1（33%）	8	中大型 4（50%）
商舖	租賃	20	中大型 10（50%）	38	中小型 19（50%）	65	中小型 30（46%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 109 宗（日均 3.6 宗），高於 90 日的日均 3.4 宗；60 日 189 宗、日均 3.1 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比持平**：30 日微型佔 6.4%（7 宗），與 90 日的 6.5% 相若。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中小型」為最大宗（30 日 50 宗、佔 46%；90 日 134 宗、佔 44%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 6 宗（亨寧大廈、得利商業大廈、銅鑼灣商業大廈、宇宙商業大廈、嘉年華商業大廈、北海中心），低於 90 日的月均水平（90 日合共 23 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 98 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	華耀商業大廈	7	314	225	7,368	0.18
2	中威商業大廈	5	1,526	888	5,819	0.44
3	嘉年華商業大廈	5	708	390	5,650	0.20
4	得利商業大廈	5	482	310	6,582	0.22
5	中望商業中心	3	3,600	2,370	6,583	0.70
6	偉信商業大廈	3	351	190	5,491	0.07
7	新銀集團中心	3	7,388	7,100	9,610	1.69
8	欣榮商業大廈	3	322	388	11,180	0.11
9	華軒商業中心	3	1,156	450	4,412	0.12
10	銅鑼灣商業大廈	3	739	700	6,173	0.19
11	亨寧大廈	2	975	710	7,308	0.14
12	京都廣場	2	3,532	3,750	10,011	0.75
13	信和財務大廈	2	1,328	950	7,119	0.19
14	天樂廣場	2	6,913	8,725	10,764	1.75
15	浙江興業大廈	2	1,064	909	8,543	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）
16	海聯大廈	2	1,289	928	7,199	0.19
17	生和大廈	2	1,324	1,140	8,610	0.23
18	裕安商業大廈	2	715	394	5,510	0.08
19	金鐘匯中心	2	440	404	9,265	0.08
20	333 Hennessy	1	609	880	14,450	0.09

7.2 寫字樓・租賃

全區共 220 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	中環廣場	51	2,330	128,000	52.0	1,192
2	華潤大廈	20	1,989	104,308	52.0	277
3	恒隆中心	19	926	43,065	50.0	109
4	欣榮商業大廈	19	333	11,000	30.6	32
5	會展廣場辦公大樓	17	2,337	100,491	44.9	227
6	新鴻基中心	16	1,980	117,805	55.5	281
7	333 Hennessy	15	611	18,330	28.0	28
8	協成行灣仔中心	15	800	34,000	40.8	58
9	銅鑼灣廣場1期	13	2,624	88,200	31.0	97
10	利園一期	12	2,925	181,350	60.0	812
11	瑞安中心	12	2,831	113,240	38.8	140
12	堅雄商業大廈	11	656	18,696	28.0	24
13	大有大廈	11	1,065	31,950	29.0	32
14	東美中心	11	945	21,924	25.0	23
15	銅鑼灣廣場2期	11	1,290	49,020	35.0	89
16	駱克道382號	11	270	13,500	50.0	21
17	大新金融中心	10	1,437	49,658	34.5	80

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	英皇集團中心	10	1,470	33,708	27.0	36
19	金鐘匯中心	10	628	20,176	30.9	29
20	威利商業大廈 (譚臣道)	9	368	10,500	28.5	9

7.3 商舖・買賣

全區共 27 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 33 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	Health Aura	3	1,819	2,258	12,595	0.63
2	京都廣場	2	4,839	4,750	9,802	0.95
3	安興大廈	2	562	342	7,044	0.07
4	經信商業大廈	2	319	500	15,208	0.10
5	莊士敦道 20-26 號	2	4,055	6,400	15,798	1.28
6	亨寧商業大廈	1	1,300	940	7,231	0.09
7	凱利商業大廈	1	21,702	11,000	5,069	1.10
8	合宜大廈	1	1,741	3,998	22,964	0.40
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	寶富大樓	1	400	400	10,000	0.04
12	寶明大廈	1	800	3,200	40,000	0.32
13	恆達樓	1	1,500	800	5,333	0.08
14	施弼街 18-20 號	1	1,200	1,100	9,167	0.11
15	春園街 1-11 號	1	550	1,850	33,636	0.18
16	景隆街 20-28 號	1	5,500	75,000	136,364	7.50
17	永德大廈	1	1,250	2,830	22,640	0.28
18	灣仔道 151-163 號	1	96	230	23,958	0.02
19	莊士敦道 18 號	1	400	1,400	35,000	0.14

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	裕安商業大廈	1	700	1,100	15,714	0.11

7.4 商舖・租賃

全區共 208 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 283 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!	6	3,194	110,790	35.4	69
2	銅鑼灣廣場一期	6	310	20,015	62.1	49
3	V Point	4	3,410	210,000	81.0	82
4	兆豐大廈	4	400	21,500	114.2	10
5	寶明大廈	4	650	80,000	151.4	38
6	渣甸中心	4	1,808	130,000	81.9	52
7	謝斐道 130-146 號	4	780	41,500	71.3	17
8	采怡閣	4	1,050	75,000	67.8	29
9	OLIV	3	2,390	128,000	61.8	100
10	利昌大廈	3	1,030	75,000	83.5	22
11	永德大廈	3	800	70,000	100.0	22
12	波斯富街 77-83 號	3	680	150,000	338.2	46
13	灣仔道 232 號	3	3,224	110,000	37.6	44
14	英皇集團中心	3	711	80,000	89.0	21
15	AURA ON PENNINGTON	2	2,094	117,500	55.3	24
16	The L. Square	2	1,375	94,275	67.5	19
17	合亞大廈	2	1,292	49,500	35.3	10
18	堅拿道西 10 號	2	900	115,000	127.8	23
19	富盛商業大廈	2	3,367	220,000	56.5	44
20	寶富大樓	2	558	140,000	285.8	28

解讀

- 寫字樓買賣由 華耀商業大廈（7 宗、中位數 7,368 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 51–19 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 98 宗（上年 69 宗，+42.0%），中位數呎價 7,173 元（-15.2%）；分層單位主流成交集中於 5,824–8,724 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 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 33 宗（-10.8%），中位數呎價 13,029 元（-6.9%）；租賃 283 宗（-23.3%），中位數呎租 74.3 元（-12.8%）。
4. **商舖：面積與呎租的取捨。**商舖微型（126.7 元）與大型（34.0 元）相差 272%；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 7,173 元/呎、租 30.0 元/呎·月；商舖買賣 13,029 元/呎、租 74.3 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	20	334	288 萬	7,727 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	40	734	484 萬	6,585 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	31	2,200	1,420 萬	7,008 元/呎
寫字樓	買賣	大型	7	10,330	15,000 萬	9,656 元/呎
寫字樓	租賃	微型	77	346	10,000 元	29.9 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	400	816	23,000 元	28.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	394	2,200	80,900 元	34.2 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	82	7,894	372,265 元	46.5 元/呎·月
商舖	買賣	微型	7	323	400 萬	20,000 元/呎
商舖	買賣	中小型	10	800	1,525 萬	19,653 元/呎
商舖	買賣	中大型	12	1,974	3,184 萬	12,094 元/呎
商舖	買賣	大型	4	12,378	18,500 萬	10,363 元/呎
商舖	租賃	微型	50	290	30,000 元	126.7 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	121	800	70,000 元	83.5 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	91	2,188	120,000 元	50.0 元/呎·月
商舖	租賃	大型	21	6,738	300,000 元	34.0 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：2025-02-01 ~ 2026-01-31