



房地产市场租金评估报告

广东省横琴粤澳深度合作区内
62个项目办公用房市场租金评估

2024年07月05日

房地产市场租金评估报告

估价报告编号：

A/GZ/2406/2189/MF

估价项目名称：

广东省横琴粤澳深度合作区内62个项目办公用房市场租金评估

估价委托人：

横琴粤澳深度合作区经济发展局

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

区志强（4420090046）

方猛（4420120037）

李腊枚（4420160178）

曾国胜（4420060036）

估价报告出具日期：

二〇二四年七月五日

致估价委托人函

致横琴粤澳深度合作区经济发展局：

承蒙贵局委托，我们对委托物业进行了租金价值评估，现估价工作已完成，随函呈上估价结果报告，并将估价结果简要报告如下：

估价目的：为估价委托人进行租金补贴内部决策作价值参考。

估价对象：为横琴粤澳深度合作区内 62 个项目办公用房（详见下页《估价结果明细表》）。

价值时点：2024 年 6 月 30 日。

价值类型：市场租金。

估价方法：比较法

估价结果：各项目的平均租金单价（每平方米建筑面积月租金单价）详见下页《估价结果明细表》。

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二四年七月五日至二〇二五年七月四日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

二〇二四年七月五日

估价结果明细表（62 个项目办公用房）

序号	项目名称	区片	市场租金单价 (元/平方米/月)
1	信德口岸商务中心	横琴口岸	61
2	中葡商贸广场	横琴口岸	61
3	南光大厦	横琴口岸	61
4	灏怡财富中心	横琴口岸	50
5	中冶盛世国际广场	横琴口岸	50
6	横琴总部大厦	口岸服务区	55
7	横琴国际商务中心 (ICC)	口岸服务区	94
8	洲际航运大厦	口岸服务区	42
9	横琴国贸大厦	口岸服务区	46
10	中国华融大厦	口岸服务区	47
11	梧桐树	口岸服务区	52
12	铁建广场	口岸服务区	85
13	横琴台商总部大厦	口岸服务区	61
14	三一南方总部大厦	口岸服务区	85
15	华策国际大厦	口岸服务区	58
16	华南新能源大厦	口岸服务区	64
17	金融街三期（金融产业发展基地）	口岸服务区	57
18	跨境电商及直播基地(华发)创新产业园	口岸服务区	77
19	横琴国际金融中心 (IFC)	中央商务区	112
20	中交汇通横琴广场	中央商务区	92
21	铁建大厦	中央商务区	73
22	易方达-方达成大厦	中央商务区	72
23	南方金融传媒大厦	中央商务区	73
24	中大金融大厦	中央商务区	51

序号	项目名称	区片	市场租金单价 (元/平方米/月)
25	横琴粤港澳金融中心	中央商务区	62
26	珠江国际金融中心	中央商务区	51
27	新兴际华财富广场	中央商务区	51
28	珠海富力中心	中央商务区	53
29	民生电商国际金融大厦	中央商务区	40
30	国际创新创业大厦	中央商务区	40
31	金源国际广场	综合服务区	62
32	横琴·澳门青年创业谷	综合服务区	85
33	恒立大厦	综合服务区	48
34	保利国际广场	综合服务区	46
35	国际青年文化中心	综合服务区	45
36	应来科创广场	综合服务区	45
37	钜星汇	综合服务区	40
38	港澳智慧城	文化创意区	56
39	天汇星	文化创意区	56
40	德智广场	文化创意区	45
41	金汇国际广场	文化创意区	60
42	宇信大厦	文化创意区	63
43	隆义-乾元酒店写字楼	文化创意区	44
44	天庆粤凯广场	文化创意区	44
45	创新方·汇信中心	文化创意区	46
46	紫檀文化中心	文化创意区	32
47	香洲埠一期-四合院	文化创意区	120
48	香洲埠二期	文化创意区	48
49	仁和国际	文化创意区	48

序号	项目名称	区片	市场租金单价 (元/平方米/月)
50	华润横琴万象世界	科技研发区	40
51	国家食品安全(横琴)创新中心(颂琴)	科技研发区	58
52	永同昌时代科技园(澳能)	科技研发区	48
53	云谷广场一期、二期	科技研发区	47
54	澳邻 PARK	科技研发区	40
55	永同昌时代广场(未来中心)	科技研发区	48
56	大昌行物流中心	高新技术区	38
57	横琴国际科技创新中心	高新技术区	55
58	粤澳合作中医药科技产业园-办公厂房	高新技术区	47
59	粤澳合作中医药科技产业园-写字楼	高新技术区	82
60	汤臣倍健	高新技术区	48
61	科学城二期	高新技术区	47
62	科学城三期	高新技术区	47

备注:

- 1、租金单位是元/平方米/月，取整至个位；
- 2、该市场租金为假设写字楼装修标准为毛坯状态下的市场租金，该毛坯状态定义为走廊、电梯间等公共部位带装修，其余主要办公区域为室内毛坯。
- 3、本次租金定义为市场月租金平均单价，为各项目办公用房的月平均租金水平，按建筑面积（含公摊面积）计算，含出租方需承担的增值税及附加，不包括承租方需向出租方或物业管理公司支付的管理费，空调费，水电费以及其他费用。

目录

页码

1	估价师声明	1
2	估价假设和限制条件.....	2
3	估价结果报告	5
3.1	估价委托人.....	5
3.2	房地产估价机构.....	5
3.3	估价目的	5
3.4	估价对象	5
3.5	价值时点	22
3.6	价值类型	22
3.7	估价原则	22
3.8	估价对象最高最佳利用分析	24
3.9	估价依据	25
3.10	估价方法	26
3.11	估价结果	27
3.12	实地查勘期.....	27
3.13	估价作业期.....	27
3.14	注册房地产估价师	27
3.15	风险提示	27
4	附件	28
4.1	估价委托书.....	28
4.2	估价对象位置图.....	31
4.3	估价对象实地查勘情况和相关照片	32
4.4	估价对象权属证明复印件.....	40
4.5	专业帮助情况和相关专业意见	41
4.6	估价所依据的其他文件资料.....	42
4.7	房地产估价结构营业执照和估价资质证书复印件.....	45
4.8	注册房地产估价师估价注册证书复印件	47

1 估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

- 1.1 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- 1.4 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 1.5 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】、以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写估价报告。
- 1.6 注册房地产估价师区志强、方猛、李腊枚、曾国胜对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘日期为 2024 年 6 月 27 日至 7 月 1 日。
- 1.7 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

权利人依法拥有估价对象的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

假设估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

假设估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

假设估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

在估算估价对象之市场租金水平时，我们假设租赁双方依法各自缴纳本方应承担的税费，本租金不含管理费、水电费、空调费等，亦不包含签约租期过长或租户品牌影响等一切可能导致租金变化之特殊因素。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们未获得估价对象权属资料，仅获《横琴粤澳深度合作区土地出让情况统计表》，我们以此确定项目的权属人、用地位置、项目名称、用地面积、用地功能等。

我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象租赁价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构鉴定、检测的情况下，假设估价对象可以安全使用。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、租约、担保、按揭或其他债项对其租金水平产生的影响。

我们就该项物业之估值，不计于特别条款或情况引致之预计价格上升或下跌，如非典型融资、售后租回安排、任何与销售相关之人士授出之特别报酬或优惠，或任何特别价值元素。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素等对估价对象租金水平产生的影响。

特别事项说明

经与委托方沟通，本次估价的时点确定为 2024 年 6 月 30 日，实地查勘日期为 2024 年 6 月 27 日至 7 月 1 日，价值时点与实地查勘日期不一致，我们假设估价对象在价值时点的区位状况、实物状况与查勘日期相比没有发生实质性的变化，并以此作为本次估价的假设前提。

本次租金定义为市场月租金平均单价，为各项目办公用房的月平均租金水平，按建筑面积（含公摊面积）计算，含出租方需承担的增值税及附加，不包括承租方需向出租方或物业管理公司支付的管理费，空调费，水电费等以及其他费用。

2.2 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

根据本次估价目的，部分估价对象于价值时点处于在建状态或室内已装修，估价时假设估价对象全部已完工，室内为毛坯状态。

2.4 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

部分估价对象的用地功能并非“办公用途”，例如用地功能为“高新技术产业用地”、“文化创意用地”、“仓储物流用地”等，估价时根据委托方指示评估其办公用房市场租金。

2.5 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估

价对象状况的合理假定。

本次估价部分物业未能入内查勘无法确定内部布局及部分物理特征，假设其为正常办公物业，室内毛坯装修（备注：为走廊、电梯间等公共部位带装修，其余主要办公区域为室内毛坯），无影响价值之特殊因素存在。

本次估价委托方仅提供项目基本数据（《横琴粤澳深度合作区土地出让情况统计表》），估价时通过网上查询相关政府网站、房地产专业网站后，结合现场调研情况后合理设定办公用房基本情况。由于条件所限，部分信息和设定可能与最终确权情况有差异，特此提醒报告使用方注意。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告仅供估价委托人进行租金补贴内部决策作价值参考目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二四年七月五日至二〇二五年七月四日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

估价委托人：横琴粤澳深度合作区经济发展局
地址：横琴粤澳深度合作区横琴港澳大道868号1号楼

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
住所：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场2座18层03B、04室
法定代表人：程家龙
资质等级：房地产估价一级资质
资质证书编号：粤房估备字壹0200022
资质有效期限：至2026年11月2日

3.3 估价目的

为估价委托人进行租金补贴内部决策作价值参考。

3.4 估价对象

3.4.1 估价对象区位状况与描述

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等。估价对象位于广东省横琴粤澳深度合作区，本次主要分析如下：

横琴粤澳深度合作区

1. 概况

横琴粤澳深度合作区位于广东省珠海市南部，毗邻澳门，该区域南北长8.6公里，东西宽7公里，海岛岸线76公里。与澳门路环岛、氹仔岛隔海相望，处珠江口西侧，毗邻港澳，南濒南海，北与珠海保税区一桥（横琴大桥）相连；西接磨刀门水道，与珠海西区一衣带水。

2009年8月14日，国务院正式批准实施《横琴粤澳深度合作区总体发展规划》，将横琴岛纳入珠海经济特区范围，要逐步把横琴建设成为“一国两制”下探索“粤港澳”合作新模式的示范区。

2009年12月16日，“横琴新区”管委会在横琴岛正式挂牌成立，为广东省人民政府派出机构并委托珠海市人民政府管理，规格为副厅级。



2021年9月5日，中共中央、国务院印发了《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，明确横琴粤澳深度合作区（“合作区”）实施范围为横琴岛“一线”和“二线”之间的海关监管区域，总面积约106平方公里。其中，横琴与澳门特别行政区之间设为“一线”；横琴与中华人民共和国关境内其他地区之间设为“二线”。总体方案明确，横琴粤澳深度合作区的战略定位是促进澳门经济适度多元发展的新平台，便利澳门居民生活就业的新空间，丰富“一国两制”实践的新示范，推动粤港澳大湾区建设的新高地。根据总体方案，到2035年，“一国两制”强大生命力和优越性全面彰显，合作区经济实力和科技竞争力大幅提升，公共服务和社会保障体系高效运转，琴澳一体化发展体制机制更加完善，促进澳门经济适度多元发展的目标基本实现。合作区着力发展促进澳门经济适度多元的新产业，聚焦发展科技研发和高端制造产业、中医药等澳门品牌工业、文旅会展商贸产业和现代金融产业，对符合条件的产业企业按15%的税率征收企业所得税，对在合作区工作的境内外高端人才和紧缺人才，其个人所得税负超过15%的部分予以免征。

2023年2月8日，广东省第十四届人民代表大会常务委员会公告(第1号)公布《横琴粤澳深度合作区发展促进条例》，该《条例》是引领和保障合作区建设的首部综合性法规。合作区将发展促进澳门经济适度多元的新技术、新产业、新业态、新模式，重点发展科技研发和高端制造、中医药、文化旅游会展商贸、现代金融等产业。对合作区内符合国家规定条件的产业企业，减按15%的税率征收企业所得税。对企业符合条件的资本性支出，依照国家规定允许在支出发生当期一次性税前扣除或者加速折旧和摊销。对在合作区设立的旅游业、现代服务业、高新技术产业企业新增境外直接投资取得的所得，依照国家规定免征企业所得税。在合作区工作的境内外高端人才和紧缺人才，其个人所得税负超

过15%的部分，依照国家规定予以免征。对在合作区工作的澳门居民，其个人所得税负超过澳门税负的部分，依照国家规定予以免征。支持合作区构建与澳门一体化高水平开放的新体系，促进要素高效便捷流动，打造市场化法治化国际化营商环境。对合作区和澳门之间经“一线”进出的货物（过境合作区货物除外）按照国家规定实施备案管理，简化申报程序和要素。从合作区经“二线”通道进入内地的免（保）税货物，按照进口货物有关规定办理海关手续，依法征收关税和进口环节税。对合作区内企业生产的不含进口料件或者含进口料件在合作区加工增值达到或者超过30%的货物，经“二线”通道进入内地按照国家规定免征进口关税。从内地经“二线”通道进入合作区的有关货物视同出口，按照现行税收政策规定实行增值税和消费税退税，涉及出口关税应税商品的征收出口关税，并根据需要办理海关手续。

2023年12月21日，国家发改委印发《横琴粤澳深度合作区总体发展规划》，对琴澳空间、产业、民生、高水平开放等全方位各领域一体化发展作出了系统谋划、整体规划，标志合作区建设和促进澳门经济适度多元发展事业将迈入新的发展阶段。

（1）在推动琴澳空间一体化方面，《横琴粤澳深度合作区总体发展规划》在延续《横琴总体发展规划》(2009版)总体格局的基础上，充分衔接《澳门特别行政区城市总体规划(2020-2040)》，注重与澳门之间的空间联动和功能协调，提出构建“十字轴带、三大片区”总体发展格局。

（2）在推动琴澳产业一体化方面，《横琴粤澳深度合作区总体发展规划》进一步细化了《总体方案》提出的“四新”产业内容，并精准对接《澳门特别行政区经济适度多元发展规划(2024-2028年)》、“1+4”经济适度多元发展策略，注重优势互补、链条延伸，谋划了一系列重大产业项目。

（3）在推动琴澳民生服务一体化方面，《横琴粤澳深度合作区总体发展规划》聚焦澳门居民关心关切的就业创业、住房、教育、医疗等民生热点问题，深度对接澳门民生公共服务和社会保障体系，营造趋同澳门的宜居宜业生活环境。

（4）在推动琴澳高水平一体化开放方面，《横琴粤澳深度合作区总体发展规划》充分发挥澳门自由港和中葡平台优势，促进人流、物流、资金流、信息流等要素高效便捷流动，构建民商事规则和营商环境衔接澳门、接轨国际的制度体系，携手打造具有全球影响力的开放新高地。同时，进一步健全粤澳共商共建共管共享新体制，优化完善管理委员会议事决策机制，提升合作区开发执行机构运行效能，构建合作区收益共享和常态化评估机制。

2024年3月1日零时，横琴粤澳深度合作区正式实施分线管理封关运行。

2. 行政区划及人口

横琴粤澳深度合作区辖区总面积106平方公里。统计数据显示，2023年年末横琴合作区户籍人口为35,589人；年末实有就业登记人数75,371人，同比增长13.6%，分行业看，信息传输、软件和信息技术服务业，文化、体育和娱乐业，科学研究和技术服务业登记人数分别同比增长45.3%、27.9%、25.1%。

3. 交通

横琴粤澳深度合作区距离珠海机场25分钟车程，距澳门机场30分钟车程，合作区内路网密集，琴澳互联、轨道及航运交通便利。

外联路网：有横琴大桥、横琴二桥、金海大桥、横琴隧道、十字门隧道等；

岛内路网：有环岛路、琴海路、港澳大道、横琴大道、长隆大道、中心大道、天羽道隧道、长湾隧道、大横琴山隧道等；

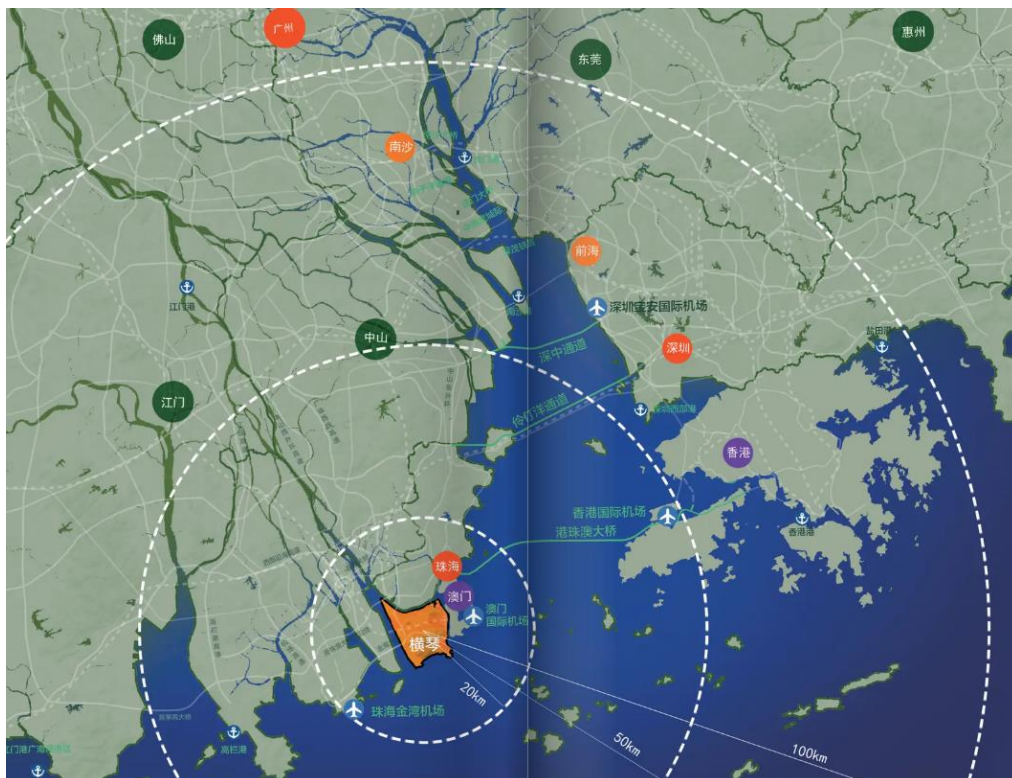
桥梁群：横琴金融岛外联五桥（海鸣桥、海韵桥、海琴桥、海贝桥、海翼桥）；天沐河桥梁群（依依桥、姗姗桥、思思桥、福福桥、期期桥）；

琴澳互联通道：横琴口岸、莲花大桥等；

琴澳互联服务：“通琴号”跨境通勤专线、琴澳民生专线；

轨道交通：横琴粤澳深度合作区现有4座城轨车站：横琴北站、横琴站、珠海长隆站、井湾站；

航运交通：横琴码头位于合作区环岛东路，是合作区唯一的客运码头，横琴码头水上客运航线已开通“四岛一市”航线，即东澳岛、桂山岛、外伶仃岛、万山岛和深圳市（蛇口、深圳机场），以及横琴湾海上游航线。



3.4.2 横琴粤澳深度合作区经济社会发展简况

地区生产总值：

2023年，横琴粤澳深度合作区地区生产总值（GDP）472.53亿元，按不变价格计算，同比增长2.3%。其中，第一产业增加值0.08亿元，同比增长4.6%；第二产业增加值56.59亿元，同比下降0.8%；第三产业增加值415.86亿元，同比增长2.7%。

2024年第一季度，横琴粤澳深度合作区地区生产总值（GDP）121.12亿元，同比增长9.2%。其中，第一产业增加值0.00亿元；第二产业增加值7.92亿元，同比增长32.2%；第三产业增加值113.21亿元，同比增长8%。

工业情况：

2023年，合作区规模以上工业增加值7.84亿元，同比增长28.6%，连续5个月实现正增长。其中，电气机械和器材制造业增加值增长18.3%；电力、热力生产和供应业增加值增长79.9%，工业生产实现较快增长。

2024年1-5月，合作区规模以上工业增加值3.87亿元，同比增长95.0%。分行业看，电气机械和器材制造业，医药制造业，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值分别同比增长782.6%、86.6%、33.8%，工业生产保持快速增长。

服务业情况：

2023年，合作区服务业增加值（第三产业）同比增长2.7%。其中，文化、体育和娱乐业，科学研究和技术服务业，住宿和餐饮业增加值分别增长56.1%、14.9%、11.6%。1-11月，合作区规模以上服务业企业营业收入同比增长33.1%，增速连续维持在较高水平。其中，文化、体育和娱乐业同比增长474.9%，服务业增长势头良好。

2024年1-4月，合作区规模以上服务业实现营业收入203.62亿元，同比增长5.9%。其中，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业，文化、体育和娱乐业营业收入分别同比增长157.0%、92.2%、13.2%、20.0%，服务业稳定增长。

消费市场情况：

2023年，合作区社会消费品零售总额26.53亿元，同比增长32.0%，全年增速保持高位运行。限额以上单位消费品零售额20.27亿元，同比增长41.7%。其中，服装、鞋帽、针纺织品类零售额5.42亿元，同比增长20.4%；限额以上单位餐费收入7.81亿元，同比增长183.4%，接触型服务业加快恢复，消费市场持续释放活力。

2024年1-5月，合作区社会消费品零售总额14.80亿元，同比增长19.4%。限额以上单位消费品零售额12.16亿元，同比增长17.1%；其中，粮油、食品类零售额1.85亿元，同比增长67.4%；家用电器和音像器材类零售额0.82亿元，同比增长68.5%。限额以上单位餐费收入3.82亿元，同比增长18.4%，消费市场依旧活跃。

固定资产投资情况：

2023年，合作区固定资产投资同比下降20.4%。其中，第二产业投资同比下降20.4%，第三产业投资同比下降20.4%。房地产开发投资占固定资产投资的28.8%，比上年同期降低8.3个百分点，固定资产投资结构持续优化。

2024年1-5月，合作区固定资产投资同比下降12.1%；其中第二产业投资同比增长4.4%，第三产业投资同比下降12.4%，固定资产投资低位运行。

对外贸易情况：

2023年，外贸进出口总额251.22亿元，同比下降27.2%，降幅较1-11月收窄4.5个百分点；其中，出口总额121.16亿元，同比下降43.2%；实际吸收外商直接投资额8.09亿美元，同比增长71.8%，对外贸易略有改善，吸收外资大幅增长。

2024年1-5月，合作区进出口总额88.58亿元，同比增长29.6%，增速较1-4月提升1.7个百分点。其中出口总额52.15亿元，同比增长23.2%；进口总额36.43亿元，同比增长40.1%，对外贸易持续增长。

财政收支情况：

2023年，合作区一般公共预算收入86.90亿元，同比下降20.3%；一般公共预算支出170.93亿元，同比增长6.6%，其中民生类支出增长12.2%，一般公共预算支出保持增长。

2024年1-5月，合作区一般公共预算收入41.67亿元，同比增长3.7%；一般公共预算支出58.36亿元，同比增长24.4%，其中民生支出占比83.2%，财政收支保持稳健。

就业情况：

2023年12月末，合作区期末实有就业登记人数75371人，同比增长13.6%；其中本年新增就业登记8575人。分行业看，信息传输、软件和信息技术服务业，文化、体育和娱乐业，科学研究和技术服务业登记人数分别同比增长45.3%、27.9%、25.1%，就业登记人数较快增长。

经营主体情况：

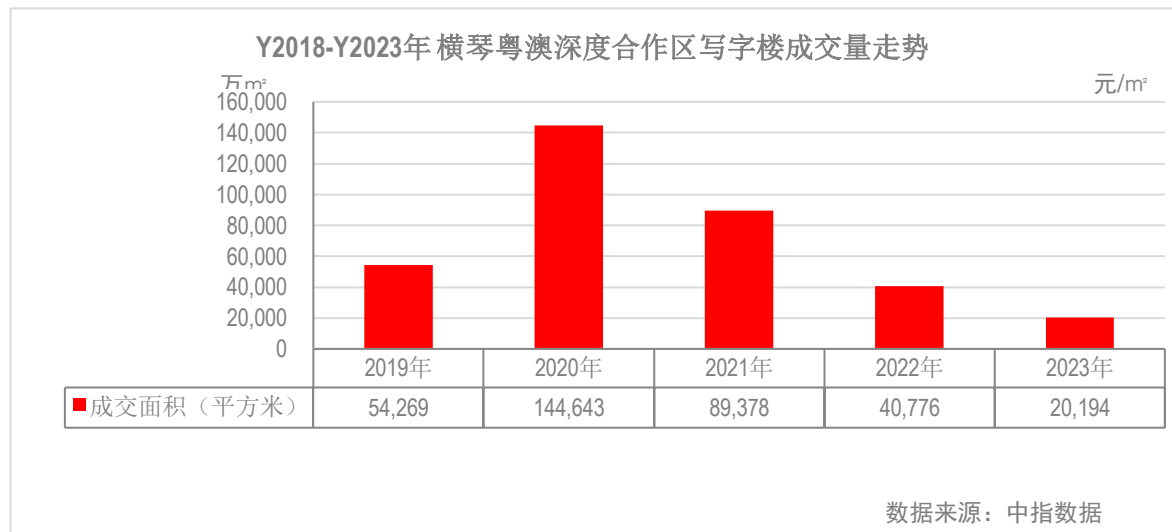
2023年12月末，合作区实有企业经营主体55,544户，同比增长1.6%；其中澳资企业5,952户，同比增长11.8%，较11月末增加62户，经营主体数稳中有增，澳资企业增速较快。

2024年5月末，合作区实有经营主体58,498户（含企业55,928户），同比增长2.0%；其中澳资经营主体6,346户（含澳资企业6,262户），同比增长12.4%。澳资经营主体占全部经营主体比重达到10.8%，较去年同期提升1.0个百分点，经营主体平稳增加，澳资主体占比继续提升。

3.4.3 横琴粤澳深度合作区写字楼市场分析

2023年，横琴粤澳深度合作区写字楼成交20,194平方米。

历史数据表明，2020年是近五年横琴写字楼成交量最高的年份，年度成交额144,643平方米。我们看到，受疫情影响，叠加国内经济大环境不景气，2020年至今，横琴写字楼成交量是逐年减少的，整体呈现量价齐跌的态势。



经估价人员市场调研，横琴粤澳深度合作区写字楼整体空置率高。

目前，横琴办公物业面临如下状况：第一，受全国经济增速放缓、房企信用风险持续发酵及居民收入预期走弱等因素影响，房地产市场短期观望情绪浓，横琴房地产市场承受下行压力，成交量缩减明显。第二，横琴商办政策严控下，办公产品市场遇冷，库存维持高位，库存出清周期延长。

预计随着各类补贴政策到位，二线封关政策实施、一址多照、全面取消澳门非营运客车入出横琴配额限制等利好政策落地实施，持续向市场释放投资价值，未来对横琴办公租赁市场将会有积极的促进作用。

3.4.4 横琴粤澳深度合作区写字楼租金主要影响因素分析

写字楼租金高低受区位、实物、权益等多方面因素的影响，横琴粤澳深度合作区比较突出的影响因素包括：

1、横琴粤澳深度合作区大量新建写字楼为2018年之后集中落成（本次研究范围内的楼盘超过90%均为2018年之后落成），近年来受新冠疫情和全球经济发展放缓等种种不利因素的影响，导致区域内写字楼市场供需严重不平衡，写字楼吸纳能力较差，造成大量写字楼空置。

2、横琴粤澳深度合作区部分写字楼为顺利招商，采取低租金入市。

例如文化创意区内的创新方·汇信中心以低租金策略引入了抖音集团跨境电商总部、圆通集团大湾区总部等知名企业，写字楼出租率大幅高于同板块楼盘的平均水平。

3、横琴粤澳深度合作区内写字楼物业管理费普遍偏高，大部分甲级写字楼的物业管理费在23-32元/平方米/月之间，该物业管理费水平高于深圳、广州不少甲级写字楼的物业管理费水平，物业管理费的高低对写字楼的出租也有较大影响。尤其对于已售且空置率较高的写字楼业主而言，一旦写字楼未能顺利租出，每月动辄高达数千元乃至数万元的物业管理费给业主造成了沉重的经济压力，迫使业主以低租金出租。

4、横琴粤澳深度合作区部分写字楼租金受到产权卖散的影响。合作区内不少写字楼为了快速回笼资金，出售小面积单元造成产权卖散，写字楼无统一招商管理，小业主在市场环境较差的情况下竞相低价出租物业，导致部分写字楼租金极低。据我们摸排，部分位置邻近，其他软硬件条件类似的两个写字楼项目，卖散写字楼比只租不售的写字楼租金单价低20%以上。

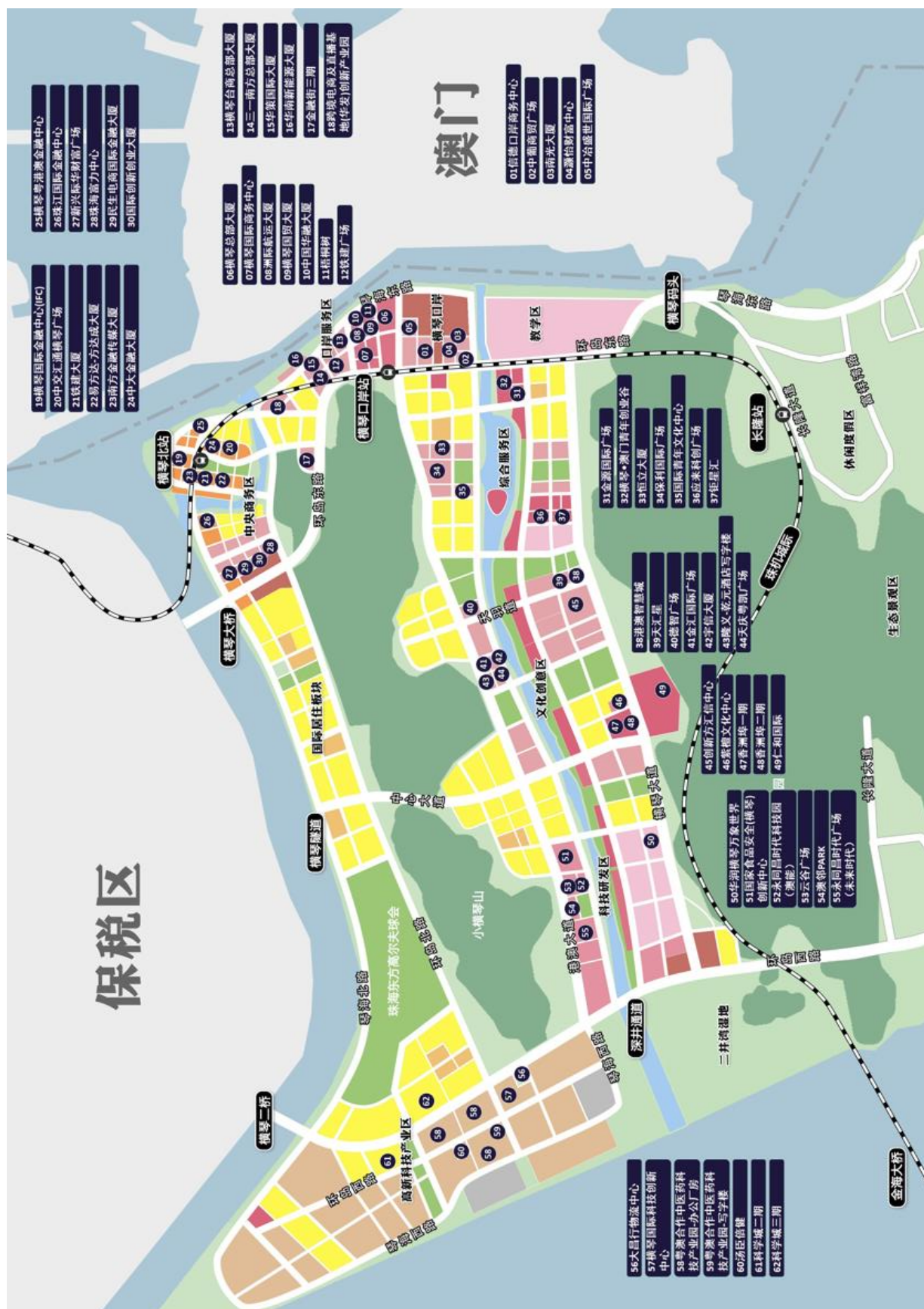
5、横琴粤澳深度合作区部分写字楼违规改建复式公寓受到政府处罚，导致写字楼不能正常开业，影响出租。

3.4.5 估价对象描述

本次估价的财产范围包括估价对象的建筑物所有权（含室内（毛坯）装修及不可移动的房屋附属设施设备）及其分摊的国有出让土地使用权，不含室内设施设备等动产、特许经营权及估价对象涉及的债权债务等其他财产或权益。

参考《横琴粤澳深度合作区总体发展规划》及区域规划。我们将横琴划分为中央商务区、口岸服务区、横琴口岸区、综合服务区、文化创意区、科技研发区、高新技术区等，各分区示意图及估价对象位置图如下：





3.4.6 估价对象基本状况

序号	项目名称	区片	地址	竣工时间
1	信德口岸商务中心	横琴口岸	横琴粤澳深度合作区信德街 28 号	2019 年
2	中葡商贸广场	横琴口岸	横琴粤澳深度合作区濠江路 258 号	2021 年
3	南光大厦	横琴口岸	横琴粤澳深度合作区福临道 55 号	2021 年
4	灏怡财富中心	横琴口岸	横琴粤澳深度合作区福临道 99 号	2020 年
5	中冶盛世国际广场	横琴口岸	横琴粤澳深度合作区港澳大道 151 号	2019 年
6	横琴总部大厦	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区港澳大道 88 号	2014 年
7	横琴国际商务中心 (ICC)	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区环岛东路 3000 号	2021 年
8	洲际航运大厦	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区都会道 162 号	2018 年
9	横琴国贸大厦	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区祥澳路 108 号	2014 年
10	中国华融大厦	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区兴澳路 9 号	2018 年
11	梧桐树	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区琴海东路 501 号	2014 年
12	铁建广场	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区环岛东路东侧、观澳路南侧、都会道西侧、兴澳路北侧	在建中
13	横琴台商总部大厦	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区都会道东侧、观澳路南侧、琴海东路西侧、兴澳路北侧	未竣工
14	三一南方总部大厦	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区环岛东路 3242 号	2020 年
15	华策国际大厦	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区观澳路 8 号	2018 年
16	华南新能源大厦	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区联澳路 1 号	2019 年
17	金融街三期 (金融产业发展基地)	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区洋环路 42 号	2018 年
18	跨境电商及直播基地 (华发) 创新产业园	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区琴海东路 999 号	2024 年
19	横琴国际金融中心 (IFC)	中央商务区	横琴粤澳深度合作区华金街 18 号	2019 年
20	中交汇通横琴广场	中央商务区	横琴粤澳深度合作区十字门大道 338 号	2020 年
21	铁建大厦	中央商务区	横琴粤澳深度合作区荣珠道 171 号	2020 年
22	易方达-方达成大厦	中央商务区	横琴粤澳深度合作区荣粤道 188 号	2020 年
23	南方金融传媒大厦	中央商务区	横琴粤澳深度合作区荣粤道 272 号	2017 年

序号	项目名称	区片	地址	竣工时间
24	中大金融大厦	中央商务区	横琴粤澳深度合作区汇通三路 108 号	2019 年
25	横琴粤港澳金融中心	中央商务区	横琴粤澳深度合作区汇通五路 19 号	2020 年
26	珠江国际金融中心	中央商务区	横琴粤澳深度合作区琴海北路南侧	2023 年
27	新兴际华财富广场	中央商务区	横琴粤澳深度合作区富邦道 178 号	2019 年
28	珠海富力中心	中央商务区	横琴粤澳深度合作区兴盛一路 128 号	2017 年
29	民生电商国际金融大厦	中央商务区	横琴粤澳深度合作区富国道东侧	2019 年
30	国际创新创业大厦	中央商务区	横琴粤澳深度合作区富邦道东侧	在建中
31	金源国际广场	综合服务区	横琴粤澳深度合作区新香江路 88 号	2020 年
32	横琴·澳门青年创业谷	综合服务区	横琴粤澳深度合作区环岛东路 1889 号	2017 年
33	恒立大厦	综合服务区	横琴粤澳深度合作区琴政路 358 号	2023 年
34	保利国际广场	综合服务区	横琴粤澳深度合作区琴朗道 65 号等	2018 年
35	国际青年文化中心	综合服务区	横琴粤澳深度合作区濠江路 838 号	2023 年
36	应来科创广场	综合服务区	横琴粤澳深度合作区君荟巷 8 号	2020 年
37	钜星汇	综合服务区	横琴粤澳深度合作区七色彩虹路 699 号	在建中
38	港澳智慧城	文化创意区	横琴粤澳深度合作区天羽道 38 号	2022 年
39	天汇星	文化创意区	横琴粤澳深度合作区天羽道东侧、彩虹路南侧、伯牙南路西侧、横琴大道北侧	在建中
40	德智广场	文化创意区	横琴粤澳深度合作区横琴粤澳深度合作区濠江路 1566 号	未竣工
41	金汇国际广场	文化创意区	横琴粤澳深度合作区天羽街 28 号	2019 年
42	宇信大厦	文化创意区	横琴粤澳深度合作区艺文二道与濠江路交叉路口	2019 年
43	隆义-乾元酒店写字楼	文化创意区	横琴粤澳深度合作区港澳大道 1699 号	2018 年
44	天庆粤凯广场	文化创意区	横琴粤澳深度合作区贤会巷 16 号	2019 年
45	创新方·汇信中心	文化创意区	横琴粤澳深度合作区天羽道 111 号	2019 年
46	紫檀文化中心	文化创意区	横琴粤澳深度合作区仁山路 96 号等	2018 年
47	香洲埠一期-四合院	文化创意区	横琴粤澳深度合作区中心大道与横琴大道交叉口	2021 年

序号	项目名称	区片	地址	竣工时间
48	香洲埠二期	文化创意区	横琴粤澳深度合作区中心大道与横琴大道交叉口	2021 年
49	仁和国际	文化创意区	横琴粤澳深度合作区三叠泉路 99 号	2022 年
50	华润横琴万象世界	科技研发区	横琴粤澳深度合作区横琴大道与开新二道交汇处	2022 年
51	国家食品安全(横琴)创新中心(颂琴)	科技研发区	横琴粤澳深度合作区港澳大道 2333 号	2020 年
52	永同昌时代科技园(澳能)	科技研发区	横琴新区开新五道东侧、港澳大道南侧、开新三道西侧、濠江路北侧	2023 年
53	云谷广场一期、二期	科技研发区	横琴粤澳深度合作区港澳大道南侧, 濠江路北侧, 达新道东侧, 开新五道西侧	2023 年
54	澳邻 PARK	科技研发区	横琴粤澳深度合作区碧澳巷 38 号、46 号	2019 年
55	永同昌时代广场(未来中心)	科技研发区	横琴粤澳深度合作区濠江路与开新七道交汇处	在建
56	大昌行物流中心	高新技术区	横琴粤澳深度合作区环岛西路 981 号	2019 年
57	横琴国际科技创新中心	高新技术区	横琴粤澳深度合作区厚朴道 398 号	2021 年
58	粤澳合作中医药科技产业园-办公厂房	高新技术区	横琴粤澳深度合作区胜洲七路 133 号等	2018 年
59	粤澳合作中医药科技产业园-写字楼	高新技术区	横琴粤澳深度合作区胜洲七路 133 号等	2018 年
60	汤臣倍健	高新技术区	横琴粤澳深度合作区厚朴道与胜洲一路交叉路口	2023 年
61	科学城二期	高新技术区	横琴粤澳深度合作区厚朴道东侧、百合路南侧、环岛西路西侧、胜洲三路北侧	在建
62	科学城三期	高新技术区	横琴粤澳深度合作区环岛西路东侧、胜洲二路南侧、红景道西侧、环岛北路北侧	在建

3.4.7 估价对象土地、建筑物状况

本次评估假设写字楼装修标准为毛坯状态，该毛坯状态定义为走廊、电梯间等公共部位带装修，其余主要办公区域为室内毛坯。

由于项目众多，在此选择三一南方总部大厦、南方金融传媒大厦、德智广场、澳邻PARK为例进行阐述（含土地及建筑物状况）：

（1）三一南方总部大厦

①土地状况

项目	描述
名称（坐落）	三一南方总部大厦（横琴粤澳深度合作区环岛东路3242号）
土地用途	商业金融业用地
用地功能	综合用地
权利人	三一（珠海）投资有限公司
土地性质	国有
土地使用权取得方式	出让
四至	东临都会道，南临观澳路，北临联澳路，西临环岛东路
形状	规则
地势	平坦
地质	承载稳定，无不良地质现象
土壤	没有受过明显污染
基础设施	宗地外已达到“五通”，包括通路、通上水、通下水、通电、通讯
开发程度	地上已建成三一南方总部大厦

②建筑物状况

项目	描述
名称（坐落）	三一南方总部大厦（横琴粤澳深度合作区环岛东路3242号）
估价范围	3-35层
规划用途	办公
权利人	三一（珠海）投资有限公司
建筑结构及层数	钢筋混凝土结构35层
设施设备	水电、消防设施齐备；配备客梯联系上下
层高	标准层高约4.9m
空间布局	平层
平面布置	可分隔单元使用
建筑功能	办公
装修标准	设定室内毛坯装修
工程质量	较好
外观	外墙面为玻璃幕墙，外观较好
建成时间	约2020年建成

项目	描述
新旧程度	较新
物业管理	较好
使用状况	已建成开业

(2) 南方金融传媒大厦

①土地状况

项目	描述
名称（坐落）	南方金融传媒大厦（横琴粤澳深度合作区荣粤道272号）
土地用途	商业金融业用地
用地功能	商业、办公、酒店、商务公寓
权利人	珠海横琴新区南方锦江置业有限公司
土地性质	国有
土地使用权取得方式	出让
四至	东临荣珠道，南临汇通五路，西临荣粤道，北临汇通六路
形状	规则
地势	平坦
地质	承载稳定，无不良地质现象
土壤	没有受过明显污染
基础设施	宗地外已达到“五通”，包括通路、通上水、通下水、通电、通讯
开发程度	地上已建成南方金融传媒大厦

②建筑物状况

项目	描述
名称（坐落）	南方金融传媒大厦（横琴粤澳深度合作区荣粤道272号）
估价范围	4-38层
规划用途	办公
权利人	珠海横琴新区南方锦江置业有限公司
建筑结构及层数	钢筋混凝土结构38层
设施设备	水电、消防设施齐备；配备客梯联系上下
层高	标准层高约4.4m
空间布局	平层
平面布置	可分隔单元使用
建筑功能	办公
装修标准	设定室内毛坯装修
工程质量	较好
外观	外墙面为玻璃幕墙，外观较好
建成时间	约2017年建成

项目	描述
新旧程度	较新
物业管理	较好
使用状况	已建成开业

(3) 德智广场

①土地状况

项目	描述
名称（坐落）	德智广场（横琴粤澳深度合作区濠江路1566号）
土地用途	教育科研设计用地
用地功能	科教研发（含生活配套）及办公用地
权利人	珠海横琴富昌盛实业发展有限公司
土地性质	国有
土地使用权取得方式	出让
四至	东临和顺路，南临濠江路，西临天羽路，北临港澳大道
形状	规则
地势	平坦
地质	承载稳定，无不良地质现象
土壤	没有受过明显污染
基础设施	宗地外已达到“五通”，包括通路、通上水、通下水、通电、通讯
开发程度	地上已开发德智广场

②建筑物状况

项目	描述
名称（坐落）	德智广场（横琴粤澳深度合作区濠江路1566号）
估价范围	2-19层
规划用途	办公
权利人	珠海横琴富昌盛实业发展有限公司
建筑结构及层数	钢筋混凝土结构19层
设施设备	水电、消防设施齐备；配备客梯联系上下
层高	标准层高约4.2-4.9m
空间布局	平层
平面布置	可分隔单元使用
建筑功能	办公
装修标准	设定室内毛坯装修
工程质量	较好
外观	外墙面为玻璃幕墙，外观较好
建成时间	在建

项目	描述
新旧程度	较新
物业管理	较好
使用状况	部分已建成

(4) 澳邻PARK

①土地状况

项目	描述
名称（坐落）	澳邻PARK（横琴粤澳深度合作区碧澳巷38号、46号）
土地用途	文化娱乐用地
用地功能	文化创意、商业及办公用地
权利人	珠海市横琴新区碧澳房地产开发有限公司
土地性质	国有
土地使用权取得方式	出让
四至	东临开新三道，南临空地，西临开新五道，北临港澳大道
形状	规则
地势	平坦
地质	承载稳定，无不良地质现象
土壤	没有受过明显污染
基础设施	宗地外已达到“五通”，包括通路、通上水、通下水、通电、通讯
开发程度	地上已建成澳邻PARK

②建筑物状况

项目	描述
名称（坐落）	澳邻PARK（横琴粤澳深度合作区碧澳巷38号、46号）
估价范围	2-12层
规划用途	办公
权利人	珠海市横琴新区碧澳房地产开发有限公司
建筑结构及层数	钢筋混凝土结构12层
设施设备	水电、消防设施齐备；配备客梯联系上下
层高	标准层高约4.8m
空间布局	平层
平面布置	可分隔单元使用
建筑功能	办公
装修标准	设定室内毛坯装修
工程质量	较好
外观	外墙面为玻璃幕墙，外观较好
建成时间	约2019年建成

项目	描述
新旧程度	较新
物业管理	较好
使用状况	已建成

3.5 价值时点

经与委托方沟通，本次估价的价值时点确定为 2024 年 6 月 30 日。

3.6 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场租金。

价值定义

市场租金，是指估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。（估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的估计金额）。

本次租金定义为市场月租金平均单价，为各项目办公用房的月平均租金水平，按建筑面积（含公摊面积）计算，含出租方需承担的增值税及附加，不包括承租方需向出租方或物业管理公司支付的管理费，空调费，水电费等以及其他费用。

3.7 估价原则

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

我们在评估中保持了独立、客观、公正，遵循了独立、客观、公正原则。

合法原则

遵循合法原则，要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

我们未获估价对象产权详情，假设其产权、使用和处分均符合法律规定；另估价对象的房屋用途等情况的确定均依据估价委托人提供的合法文件确定或合理设定。

价值时点原则

遵循价值时点原则，要求评估价值是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

我们在测算过程中遵循了价值时点原则。

替代原则

遵循替代原则，要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

我们在比较法的售价测算过程中考虑了替代原则。

最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最

佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

我们在分析估价对象的最高最佳利用方式时，考虑了最高最佳利用原则。

3.8 估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次。寻找估价对象最高最佳利用的方式，是先尽可能地设想出估价对象的各种潜在的利用，然后从法律上是否允许、技术上是否可能、经济上是否可行、价值是否最大化依序筛选。

(1) 法律上是否允许

对于每种潜在的利用，首先检查它是否为法律法规、政策和出让合同等所允许。如果是不允许的，则应该被淘汰。

(2) 技术上是否可能

对于法律上允许的每种利用，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果是不能实现的，则应被淘汰。

(3) 经济上是否可行

对于法律上允许且技术上可能的每种利用，还要进行经济可行性检验。只有收入价值大于支出现值的利用方式才具有经济可行性，否则应被淘汰。

(4) 价值是否最大化

在所有具有经济可行性的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用，便是最高最佳利用。

当估价对象已做了某种利用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出“维持现状、改变用途、更新改造、重新开发”的判断和选择。

根据估价委托人或权利人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，估价对象的最高最佳利用分析如下：

最高最佳利用分析	①法律上允许	②技术上可能	③经济上可行	④价值最大化	分析
更新改造	√	√	×	-	估价对象大多数约2014-2023年建成，估价时设定全部已竣工，其建筑设计适合一般办公用途的需要。无需进行更新改造。
改变用途	×	-	-	-	估价对象设定用途为办公用途，符合片区城市规划要求，若改变用途则在法律上不允许
改变规模	×	-	-	-	估价对象开发方案已取得政府规划、建设部门的审批，若改变规模则在法律上不允许
重新开发	√	√	×	-	估价对象设定为已完工的办公楼，其建筑设计适合一般办公用途的需要。无需进行重新开发。
维持现状	√	√	√	√	估价对象规划用途与实际用途一致，无须更新改造，技术上可能、经济上可行，且可价值最大化

备注：“√”为符合要求，“×”为不符合要求，“-”为因前项不符合要求而不作考虑。

综上所述，估价对象维持现状继续使用，即为法律上允许、技术上可能、经济上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

3.9 估价依据

国家和地方的有关法律、法规和政策

《中华人民共和国城市房地产管理法》【2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行】

《中华人民共和国土地管理法》【2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行】

《中华人民共和国民法典》【2020年5月28日 中华人民共和国主席令第45号】

《中华人民共和国资产评估法》【2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号】

有关估价标准

《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】

《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】

估价委托人或权利人提供的估价所需资料

《横琴粤澳深度合作区土地出让情况统计表》

房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

估价人员实地查勘、摄影和记录
珠海市房地产市场信息

3.10 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象房地产进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，选取比较法对估价对象进行估价。

估价方法	估价方法定义	是否选取	选取/不选取理由
比较法	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法	选取	估价对象所在同一供求范围内，类似房地产的出租交易较为活跃，交易实例较易获取，因此可以采用比较法
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法	不选取	本次估价为租金估价，不适用收益法。
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	不选取	本次估价为租金估价，不适用成本法。
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法	不选取	本次估价设定估价对象处于完工状态，不适用假设开发法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

3.11 估价结果

详见报告前文《估价结果明细表》。

3.12 实地查勘期

二〇二四年六月二十七日至二〇二四年七月一日

3.13 估价作业期

二〇二四年六月二十七日至二〇二四年七月五日

3.14 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
区志强	4420090046		年 月 日
方猛	4420120037		年 月 日
李腊枚	4420160178		年 月 日
曾国胜	4420060036		年 月 日

3.15 风险提示

估价报告使用者应知晓，估价对象状况和房地产市场状况因时间变化会产生变化，并会对房地产租金价值可能产生影响。

由于房地产市场受政策、经济发展状况影响较大，估价报告使用者应定期或者在房地产市场租金价格变化较快时对房地产市场价值进行再估价。

4 附件

4.1 估价委托书

版本编号: 202401

合同编号: 【35/JFJ-TZC-HT/2024】

【 2024 年横琴粤澳深度合作区办公用房市 场租金评估项目 】

服务采购合同

甲方: 横琴粤澳深度合作区经济发展局

乙方: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

第 1 页共 9 页

1
CHW

合同编号：【35/JFJ-TZC-ET/2024】

【2024 年横琴粤澳深度合作区办公用房市场租金评估项目】 服务采购合同

甲方（委托方）：横琴粤澳深度合作区经济发展局

乙方（受托方）：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》及《中华人民共和国政府采购法实施条例》等相关法律、法规的规定，甲方选定乙方为中标人并委托乙方开展【横琴粤澳深度合作区 2024 年办公用房市场租金评估服务】，乙方同意接受甲方委托。为进一步明确甲乙双方的权利、义务，保证合同的顺利进行，并结合本合同的具体情况，甲乙双方在自愿平等的情况下，签订本合同，以兹共同遵守。

第 1 条 委托事项

1.1 服务事项：【横琴粤澳深度合作区 2024 年办公用房市场租金评估项目】

1.2 服务地点：横琴粤澳深度合作区或甲方指定地点。

第 2 条 工作内容

根据采购文件及相关法律法规的要求，乙方具体工作包括：【对合作区内需评估的办公用房项目进行物业查勘、市场调研，并科学合理建立评估模型；以项目为单位，根据项目实际情况，评估项目市场租金，并出具 2024 年度市场租金价格评估报告，公开发布相关项目市场评估租金，并根据需要进行解释、答疑（拟评估项目数量控制在 65 处以内，实际评估办公用房项目数量以采购单位提出的工作要求为准）。】

第 3 条 委托期限

3.1 【自合同签订之日起 60 天内】。

3.2 服务期限内，甲方有权提前 10 天通知乙方解除本合同。如果甲方解除本合同的，应按照乙方已经履约情况如实结算服务费用，但除正常结算解除前的费用以外，甲方不承担其他违约责任。

第 2 页共 9 页

合同编号：【35/JFJ-TZC-HT/2024】

(本页无正文，为编号【35/JFJ-TZC-HT/2024】的《【横琴粤澳深度合作区 2024 年度办公用房市场租金评估项目】服务采购合同》签署页)

甲方(盖章)：横琴粤澳深度合作区经济发展局

负责人或授权代表(签字)：

日期：

21/6/2024

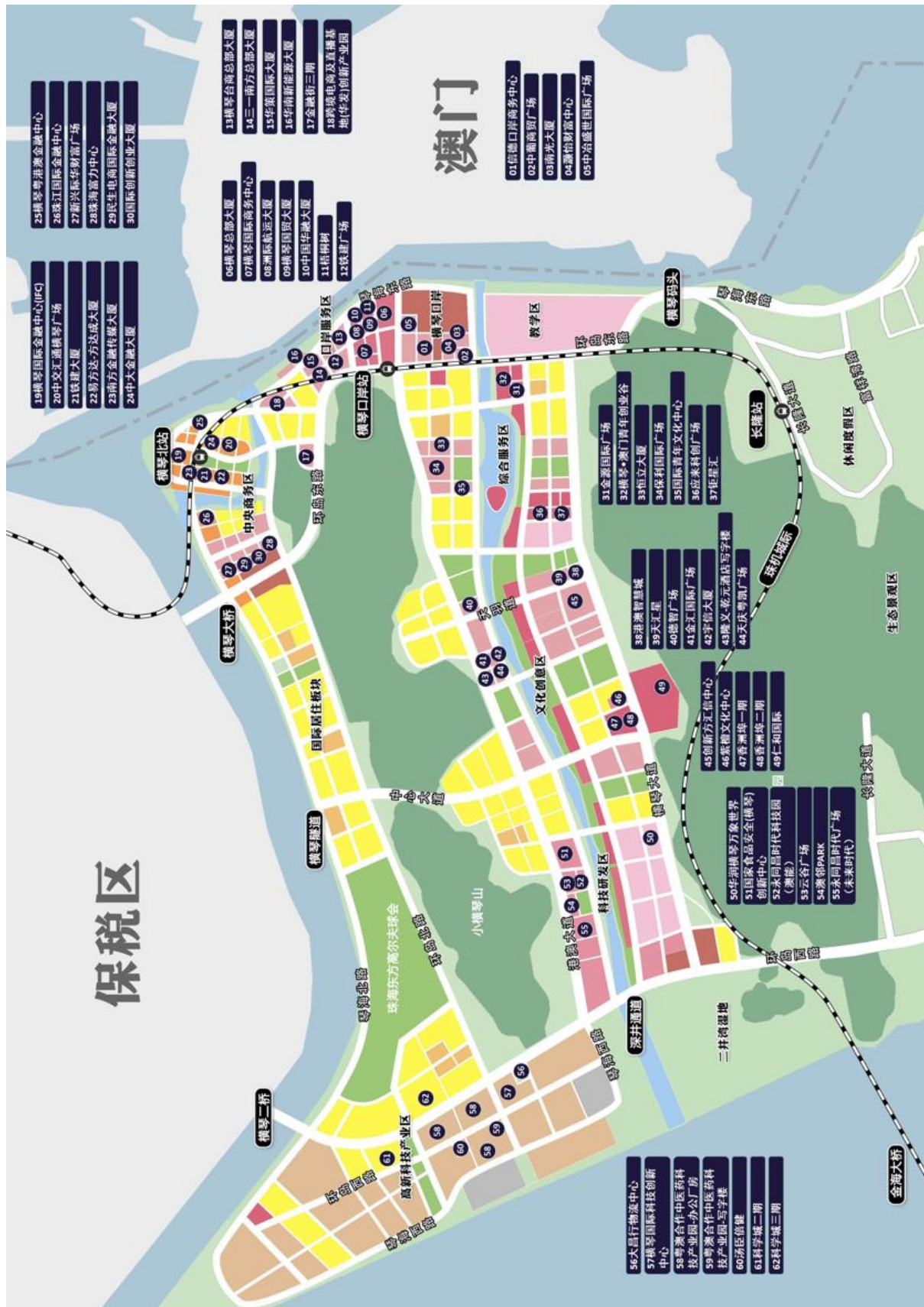
乙方(盖章)：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人或授权代表(签字)：

日期：

第 9 页共 9 页

4.2 估价对象位置图



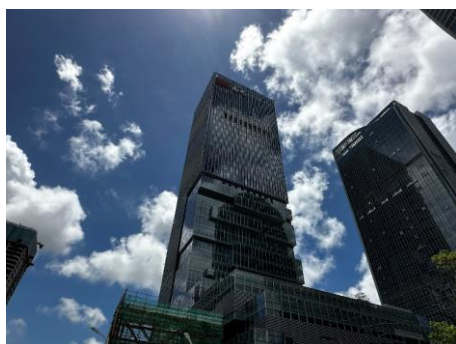
4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片



信德口岸商务中心外观



中葡商贸广场外观



南光大厦外观



灏怡财富中心外观



中冶盛世国际广场外观



横琴总部大厦外观



横琴国际商务中心(ICC)外观



洲际航运大厦外观



横琴国贸大厦外观



中国华融大厦外观



梧桐树大厦外观



铁建广场外观



横琴台商总部大厦外观



三一南方总部大厦外观



华策国际大厦外观



华南新能源大厦外观



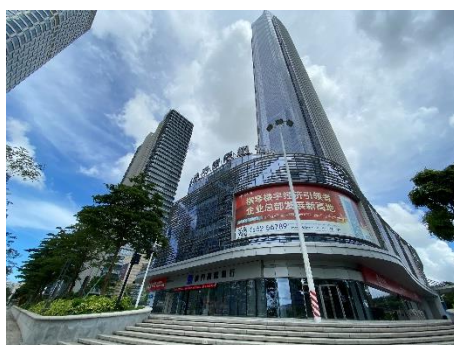
金融街三期（金融产业发展基地）外观



跨境电商及直播基地(华发)创新产业园



横琴国际金融中心(IFC)外观



中交汇通横琴广场外观



铁建大厦外观



易方达-方达成大厦外观



南方金融传媒大厦外观



中大金融大厦外观



横琴粤港澳金融中心外观



珠江国际金融中心外观



新兴际华财富广场外观



珠海富力中心外观



民生电商国际金融大厦外观



国际创新创业大厦外观



金源国际广场外观



横琴·澳门青年创业谷外观



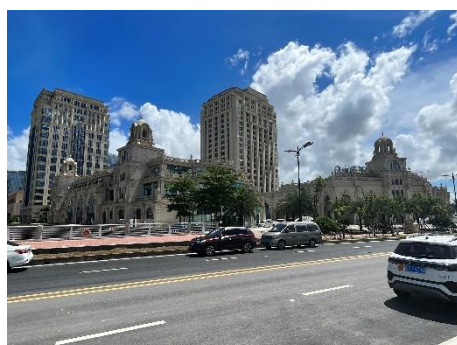
恒立大厦外观



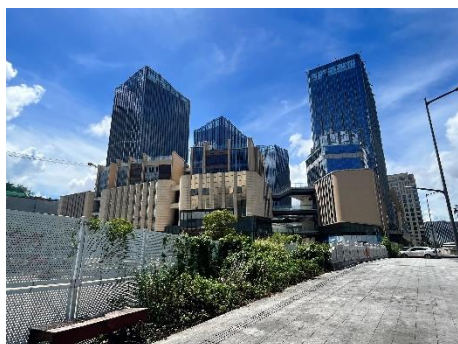
保利国际广场外观



国际青年文化中心外观



应来科创广场外观



钜星汇外观



港澳智慧城外观



天汇星外观



德智广场外观



金汇国际广场外观



宇信大厦外观



隆义-乾元酒店写字楼外观



天庆粤凯广场外观



创新方·汇信中心外观



紫檀文化中心外观



香洲埠一期-四合院外观



香洲埠二期外观



仁和国际外观



华润横琴万象世界外观



国家食品安全创新中心（颂琴）外观



永同昌时代科技园（澳能）外观



云谷广场一期、二期外观



澳邻PARK外观



永同昌时代广场（未来中心）外观



大昌行物流中心外观



横琴国际科技创新中心外观



粤澳合作中医药科技产业园-办公厂房外观



粤澳合作中医药科技产业园-写字楼外观



汤臣倍健外观



科学城二期外观



科学城三期外观

4.4 估价对象权属证明复印件

无

4.5 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助。

4.6 估价所依据的其他文件资料

《横琴粤澳深度合作区土地出让情况统计表》														
序号	宗地编号	竞得人	变更受让人	企业资质	用地位置	项目名称	用地面积 (M2)	用地功能	容积率	总建筑面积 (M2)	成交单价 (楼面地 价)	成交价(万 元)	成交时间	实际竣工 时间
1	珠横国土储2010-02	珠海横琴总部大厦投资有限公司	/	国企	珠海市横琴新区口岸服务区口岸北棚	横琴总部大厦	80046.55	商业、办公、酒店	5.0	40024.75	2000	80047	2010/12/24	2014/12/24
2	珠横国土储2010-03	华能置业(珠海)有限责任公司	华能(珠海)房产 地产开发有限公 司	央企	珠海市横琴新区口岸服务区口岸北棚	中国华能大厦	19926.24	商业、办公、酒店	5.0	99631.2	2000	19926	2010/12/24	2014/6/24
3	珠横国土储2010-04	珠海蓝湾科技发展有限公司	珠海蓝湾发展有 限公司	民企	珠海市横琴新区口岸服务区口岸北棚	横琴国贸大厦	13000	商业、办公、酒店	6.5	84500	2000	16600	2010/12/24	2014/6/24
4	珠横国土储2010-05	珠海市洲际航运有限公司	/	民企	珠海市横琴新区口岸服务区口岸北棚	洲际大厦 (洲际航运大厦)	13800	商业、办公、酒店	7.0	96600	2000	19320	2010/12/24	2014/6/24
5	珠横国土储2010-06	珠海横琴国际投资有限公司	/	民企	珠海市横琴新区口岸服务区口岸北棚	梧桐树	25079.31	商业、办公、酒店	4.0	100317.24	2000	20063	2010/12/24	2014/6/24
6	珠横国土储2011-08	粤澳中医药科技产业园开发有限公司	/	澳门企业	横琴高新技术产业区、环岛北路以北	粤澳合作中医药科技产业园	500000	高新技术产业用地	1.8	900000	1200	60000	2012/1/12	未竣工
7	珠横国土储2012-02	珠海京富旅游开发有限公司	/	民企	横琴新区文化创意区	香洲坪	41985.64	文化创意产业用地	1.2	50382.768	1200	6046	2012/2/28	2021/5/11
8	珠横国土储2011-07	珠海大横琴投资有限公司	/	国企	横琴口岸服务区、环岛东路东侧	横琴国际商务中心 (ICC)	57711.26	商业性办公用地(含商业、办公、酒店)	7.0	426238	2100	86514	2012/6/26	未竣工
9	珠横国土储2012-05	珠海横琴新区中大控股有限公司	/	民企	横琴新区十字门大道东侧、汇通三路北侧、环岛西路西侧、汇通三路南侧	中大金融大厦	18694.24	综合用地	(约) ≤5.9	110136	3350	36896	2012/12/20	2019/7/17
10	珠横国土储2012-06	珠海横琴新区南方横琴置业有限公司	/	国企	横琴新区环岛东路东侧、汇通三路北侧、环岛西路西侧、汇通三路南侧	南方金融大厦	15932.6	商业、办公、酒店、商务公寓	(约) ≤6.9	110526	3350	37026	2012/12/21	2017/12/15
11	珠横国土储2013-01	中交南方投资发展有限公司	/	央企	横琴新区十字门大道东侧、汇通三路北侧、环岛西路西侧、汇通三路南侧	中交汇通横琴广场	32453.77	综合用地	(约) ≤5.9	192239	3580	68843	2013/4/23	2020/10/30
12	珠横国土储2013-04	信德横琴投资有限公司	珠海横琴信德房 地产开发有限公 司	澳门企业	横琴新区环岛东路东侧、吉临路南侧、环岛西路西侧、汇通三路北侧	信德大厦	23834.28	综合用地(办公、酒店、商业、商务公 寓)	(约) ≤5.5	131088.7	5500	72659	2013/7/31	2019/11/18
13	珠横国土储2013-05	横琴有限公司	珠海横琴新源房 地产开发有限公司	香港企业	横琴新区环岛东路东侧、安临路北侧、环岛西路西侧、汇通三路南侧	横琴财富中心	23762.76	综合用地(办公、酒店、商业、商务公 寓)	(约) ≤5.5	130860.4	5500	71973	2013/7/31	2020/7/13
14	珠横国土储2013-03	永辉置业有限公司	珠海横琴新源文 创大地有限公司	香港企业	横琴新区环岛东路东侧、汇通三路北侧、环岛西路西侧、汇通三路南侧	创新·永辉文化中心 (原横琴新源文 创大地)	130173.16	文化创意产业及商业 用地	≤2.0	260346.32	2010	52330	2013/9/24	2019/8/20
15	珠横国土储2013-06	广东保利房地产开发有限公司	珠海横琴保利房 地产开发有限公 司	央企	横琴新区综合服务区	保利国际广场	95831.09	办公、商业用地	地块1≤2.0,地块 2(约)≤4.0	228218.18	5850	133508	2013/9/24	2018/8/26
16	珠横国土储2013-09	深圳市恒立冠投资有限公司	/	民企	横琴新区环岛东路东侧、环岛西路西侧、环岛北路	恒立大厦	7489.31	办公用地	(约) ≤2.6	19644	8300	16305	2013/11/1	2018/12/28
17	珠横国土储2013-11	广州富力地产股份有限公司	/	民企	横琴新区富华道东侧、环岛西路西侧、富华道西侧、环岛北路	珠海富力中心	11466.29	办公、酒店、商业用 地	(约) ≤8.7	100000	4200	42000	2013/11/1	2017/10/30
18	珠横国土储2013-12	江西仁和投资管理有限公司	珠海横琴仁和房 生文化发展有限 公司	民企	横琴新区三叠岩路南侧、大横琴山北棚	仁和一期	24000.1	文化创意产业及配套 用地	(约) ≤2.0	48000	1200	5760	2013/11/1	未竣工
19	珠横国土储2013-13	珠海京富旅游开发有限公司	/	民企	横琴新区中心大道东侧、香江路西侧、环岛西路西侧、环岛北路	香洲坪	51817.2	文化创意产业及配套 用地	≤1.2	62180.64	1200	7462	2013/11/29	2021/5/11
20	珠横国土储2013-10	珠海市华能集团有限公司	珠海横琴华能投 资控股有限公司	民企	横琴新区环岛东路东侧、环岛西路西侧、环岛北路	华能国际大厦	14310.42	商业、办公用地	(约) ≤5.0	71529.05	2560	21101	2013/12/5	2018/12/28

《横琴粤澳深度合作区土地出让情况统计表》														
序号	宗地编号	竞得人	变更受让人	企业性质	用地位置	项目名称	用地面积 (M2)	用地功能	容积率	总建筑面积 (M2)	成交单价 (楼面地价)	成交价 (万元)	成交时间	实际竣工时间
21	珠横国士地2013-20	中国铁建投资有限公司	珠海铁建大厦置业有限公司	央企	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	铁建大厦	17274.64	办公+酒店、商业、商务公寓用地	(约) ≤6.8	117650	4380	51531	2013/12/31	2020/7/10
22	珠横国士地2014-09	应来投资 (国际) 有限公司	珠海横琴应来生态商贸项目开发有限公司	澳门企业	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	横琴应来生态商贸项目 (应来科创广场)	33541.09	办公及商业用地	2.3	77144	3520	27155	2014/9/5	2020/12/23
23	珠横国士地2014-11	大昌行澳门供应链管理有限公司	大昌行供应链管理有限公司	澳门企业	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	大昌行物流中心	25000	仓储物流用地	1.8	45000	1200	5400	2014/9/5	2019/1/29
24	珠横国士地2014-01	珠海中青旅投资有限公司	/	民企	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	国际青年文化中心	40879.12	文化产业及其配套设施	2.7	111191.2	2150	23606	2014/10/22	未竣工
25	珠横国士地2014-03	珠海横琴美琴置业有限公司	/	民企	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	华新国际金融中心 (原横琴路)	13898.12	商业性办公用地	3.5	48644	4500	21890	2014/10/22	2019/5/10
26	珠横国士地2014-05	珠海横琴美琴置业有限公司	/	民企	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	横琴粤港澳金融中心	10163.35	商业服务业务设施用地	8.0	81776	3810	31157	2014/10/22	未竣工
27	珠横国士地2014-14	恒联国际投资有限公司	珠海横琴恒联实业有限公司	澳门企业	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	恒联汇	34792.34	商业、办公、酒店用地	2.5	86980	3540	30791	2014/11/5	2021/6/3
28	珠横国士地2014-12	港澳智慧城投资股份有限公司	/	澳门企业	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	港澳智慧城	56605.82	办公、文化创意用地	2.3	131157.5	1820	23871	2014/11/20	2021/4/28
29	珠横国士地2014-19	协诚有限公司	珠海横琴金源环珠实业有限公司	澳门企业	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	金源国际广场	6000	商业、办公用地	2.3	13800	4450	6141	2014/12/11	2020/7/10
30	珠横国士地2014-13	珠海珠江江帝投资有限公司	/	民企	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	珠江国际金融中心	26140.01	综合用地 (办公、酒店、商业、商务公寓)	7.8	206239	4800	98995	2014/12/17	未竣工
31	珠横国士地2014-23	紫龙 (中国) 有限公司	/	香港企业	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	紫恒	29004.59	文化创意用地	2.0	58000	1800	10440	2014/12/26	2018/12/31
32	珠横国士地2014-04	广东新三股权投资发展有限公司	/	民企	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	易方达·方达大厦	16903.04	综合用地	6.4	108800	4770	51802	2015/1/7	2020/7/31
33	珠横国士地2014-25	珠海宇诚信商科技有限公司	/	民企	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	宇诚信 (宇信大厦)	22109.89	商业性办公用地	2.7	60000	3800	22800	2015/1/14	2019/12/27
34	珠横国士地2014-26	汤臣倍健药业有限公司	/	民企	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	汤臣倍健	15000	中医保健及商务配套用地	2.0	30000	1800	5400	2015/1/14	未竣工
35	珠横国士地2014-24	三一集团有限公司	三一 (珠海) 投资有限公司	民企	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	三一集团	21921.83	地块1为社会停车场、地块2为综合用地	4.9	108421.5	5800	62884	2015/1/28	2020/6/29
36	珠横国士地2014-28	珠海民康互联网金融大厦开发有限公司	/	民企	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	民康互联网大厦 (民生电商)	14713.9	综合用地	4.5	66218	5200	34433	2015/2/4	2019/11/23
37	珠横国士地2014-20	天江·恒里国际投资有限公司	珠海横琴天江星实业有限公司	澳门企业	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	天江星	17200	文化创意、酒店、办公、商业	2.2	37840	2380	9006	2015/2/6	2020/12/14
38	珠横国士地2014-30	金创投资有限公司	珠海金创实业有限公司	澳门企业	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	金汇国际广场	31602.89	商业、办公	2.1	65000	3140	20410	2015/2/6	2019/12/27
39	珠横国士地2014-29	珠海市横琴文化发展有限公司	/	民企	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	粤凯·天庆	15000	文化产业用地	3.0	45000	3650	16425	2015/2/11	2019/5/30
40	珠横国士地2015-01	珠海横琴隆义国际投资有限公司	/	民企	横琴新区东岸路、汇通五路南侧、东岸路北侧、汇通三路北侧	隆义·乾元酒店	20057.23	办公、酒店	2.0	40800	6500	26520	2015/2/6	2018/9/6

《横琴粤澳深度合作区土地出让情况统计表》														
制表单位:	序号	宗地编号	竞得人	变更受让人	企业资质	用地位置	项目名称	用地面积 (M2)	用地功能	容积率	总建设面积 (M2)	成交单价 (楼面地 价)	成交时间	实际竣工 时间
	41	珠横国土储2015-02	中冶国际投资发展有限公司	/	央企	横琴新区福临道东侧、港澳大道南侧、十字门大道西侧、濠江路北侧	中冶国际广场 (中冶国际大厦)	19897.61	商业办公综合用地 (商业、办公、商务公寓)	7.0	140000	6350	2015/3/25	2019/10/23
	42	珠横国土储2015-14	珠海横琴高特投资有限公司	/	民企	横琴新区开新三大道东侧、港澳大道南侧、开新一道西侧、濠江路北侧	【国家食品安全 (横琴) 创新中心】	85887.86	研发、商业综合用地	2.0	171975.72	3750	2015/6/18	2020/8/15
	43	珠横国土储2015-13	珠海华祥开发建设有限公司	/	国企	横琴新区十字门大道西侧、洋环路南侧、开新一道西侧、环岛东路北侧	金融街三期 (金融产业发展基地)	59709.62	办公用地	1.0	59709.62	1000	2015/7/3	2018/6/15
	44	珠横国土储2015-21	江西仁和和投资有限公司	/	民企	横琴新区三叠山路南侧、大横琴山北侧	仁和二期	15001.47	文化创意产业及配套用地	1.0	15001.47	1880	2015/11/18	未竣工
	45	珠横国土储2015-26	新广重工 (珠海) 投资有限公司	/	央企	横琴新区富源道东侧、琴海北路南侧、福临道西侧、安海路西侧	融创	18108.08	商业办公综合用地	5.0	91370	7180	2015/12/30	2019/12/24
	46	珠横国土储2015-07	新恒源投资有限公司	新恒源 (横琴) 发展有限公司	澳门企业	横琴新区环岛东路东侧、安海路南侧、福临道西侧、濠江路北侧	中葡	13483.93	商业、办公、酒店	6.3	84205	3770	2016/1/15	未竣工
	47	珠横国土储2015-25	珠海大横琴创新发展有限公司	/	国企	横琴新区环岛东路东侧、安海路南侧、福临道西侧、濠江路北侧	大横琴科创基地 (横琴国际科技创新中心)	87152.99	科技研发、商务公寓及商业用地	2.8	244028.37	4450	2016/1/28	2021/2/27
	48	珠横国土储2015-06	南光恒丰置业有限公司	南光 (横琴) 置业有限公司	澳门企业	横琴新区环岛东路东侧、安海路南侧、福临道西侧、濠江路北侧	南光 (南光大厦)	10000	商业、办公用地	6.0	60000	3580	2016/2/23	2021/3/30
	49	珠横国土储2015-29	横琴万象世界发展有限公司	/	澳门企业	横琴新区开新三大道东侧、天沐河南侧、开新一道西侧、濠江路北侧	华南万象世界	221331.51	办公、酒店及商业用地	4.2	937000	2660	2016/2/23	未竣工
	50	珠横国土储2016-04	横琴德润城投资 (澳门) 有限公司	珠海横琴富昌隆实业有限公司	澳门企业	横琴新区天沐河西侧、港澳大道南侧、和顺街西侧、濠江路北侧	德润城 (德智广场)	60339.83	科教研发 (含生活配套) 及办公用地	1.7	100000	3700	2017/3/1	未竣工
	51	珠横国土储2017-01	珠海宏洲投资有限公司	/	国企	横琴新区都会道东侧、港澳大道南侧、濠江路北侧	光大 (光启华南区域总部)	12807.31	办公、酒店、商业	4.0	50429	5660	2017/4/28	未竣工
	52	珠横国土储2009-03号宗地的其中一个地块	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	/	国企	横琴新区港澳大道南侧、濠江路北侧、开新一道西侧、环岛东路北侧	IFC项目	17956.22	综合用地 (办公、商业、商务公寓)	7.7			2019/1/2	
	53	珠横国土储2018-11	新国永投资有限公司	珠海市横琴新区阳兴云谷发展有限公司	澳门企业	横琴新区港澳大道南侧、濠江路北侧、开新一道西侧、环岛东路北侧	云谷广场一期、二期	24207.41	医疗、办公、商业	2.7	89532	3230	2019/1/2	
	54					香洲区环岛东路 (澳门大学对面)	横琴澳门青年创业谷项目				26356			

4.7 房地产估价结构营业执照和估价资质证书复印件



营业执照

统一社会信用代码
91440300748859253X

名称 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 程家龙

成立日期 2003年04月07日

住所 深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描上方二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关 2019年08月13日



国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字壹0200022

企业名称: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码: 91440300748859253X

法定代表人: 程家龙

注册地址: 深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有效期: 至 2026年10月11日

备案等级: 一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年10月11日



广东省建设行业数据开放平台查询网址: <http://data.gdcic.net/dop>

4.8 注册房地产估价师估价注册证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

广东省住房和城乡建设厅
执业资格注册专用章

发证机关
No. 00225278

姓名 / Full name
程家龙

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.


注册号 / Registration No.
4419960023

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-11-29

持证人签名 / Bearer's signature


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

广东省住房和城乡建设厅
执业资格注册专用章

发证机关
No. 00297579

姓名 / Full name
曾国胜

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.


注册号 / Registration No.
4420060036

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-02-26

持证人签名 / Bearer's signature


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00297147

姓名 / Full name

方猛

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

4420120037

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司

有效期至 / Date of expiry

2026-12-11

持证人签名 / Bearer's signature

方猛

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00298185

姓名 / Full name

区志强

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

4420090046

执业机构 / Employer



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-05-20

持证人签名 / Bearer's signature

区志强

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p> <div style="text-align: center;"></div> <p style="text-align: center;">发证机关</p> <p style="text-align: center;">No. 00266276</p>	<div style="text-align: right;"> 4420160178</div> <p>姓名 / Full name 李腊枝</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. </p> <p>注册号 / Registration No. 4420160178</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2025-06-29</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>
--	--