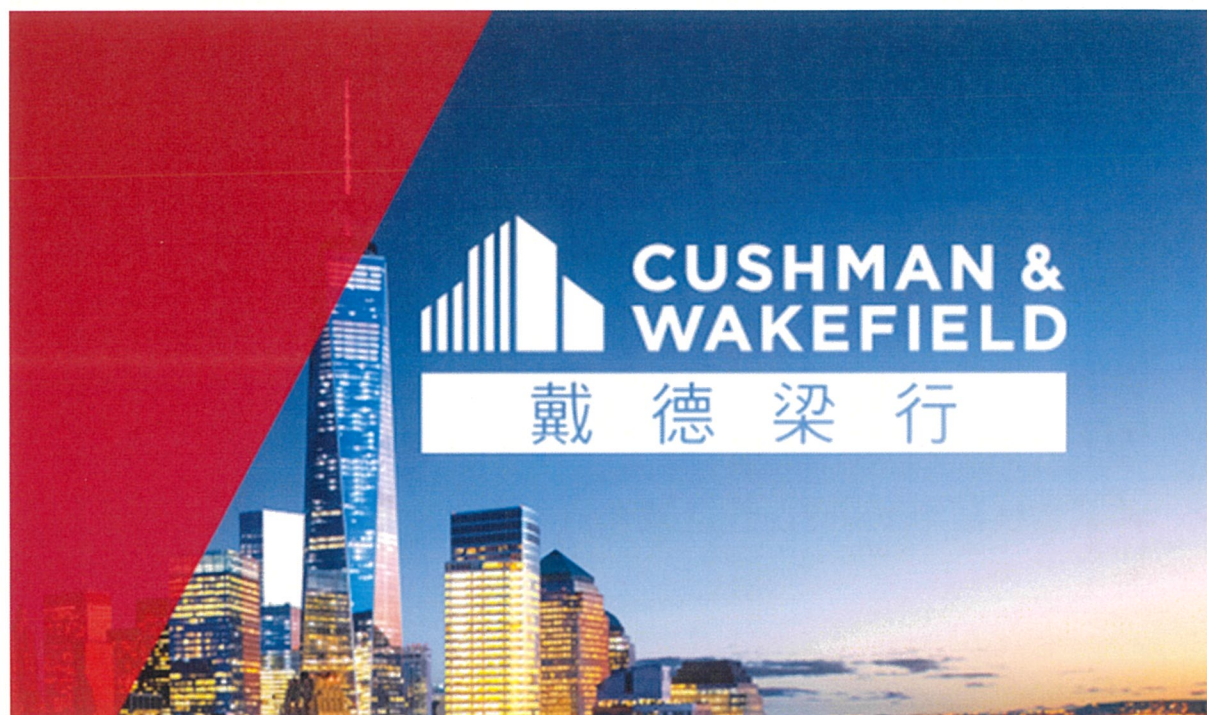




房地产市场租金评估报告

广东省横琴粤澳深度合作区

82个商业物业分层租金及分片区租金评估

2025年8月1日



房地产市场租金评估报告

估价报告编号：

F/GZ/2506/2172/AL

估价项目名称：

广东省横琴粤澳深度合作区82个商业物业分层租金及分片区租金评估

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：

二〇二五年八月一日

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：估价对象为横琴粤澳深度合作区商业物业，涉及物业约 82 个。

价值时点：2025 年 1 月 26 日。

价值类型：市场租金。

估价方法：比较法

估价结果：详见下页《评估结果明细表》。

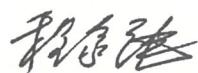
本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自价值时点二〇二五年一月二十六日至二〇二五年十二月三十一日，若市场情况有较大波动或超过有效使用期限需重新进行估价。

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司



法人代表


程家龙

二〇二五年八月一日

评估结果明细表（82 个商业物业）

序号	项目名称	区片	2025 年商业市场租金单价(元/m ² /月)				
			负二层	负一层	首层	二层	三层及以上
1	横琴口岸广场	横琴口岸	190	190	316	284	95
2	信德口岸商务中心	横琴口岸	86	80	133	80	80
3	横琴购	横琴口岸			125	75	69
4	中葡商贸广场	横琴口岸		74	123	74	68
5	南光大厦	横琴口岸		73	121	73	67
6	灏怡财富中心	横琴口岸	71	71	118	71	71
7	中冶盛世国际广场	横琴口岸		69	115	69	69
8	横琴国际商务中心(ICC)	口岸服务区			130	78	72
9	铁建广场	口岸服务区		71	119	71	65
10	三一南方总部大厦	口岸服务区			117	70	64
11	横琴总部大厦	口岸服务区			105	63	58
12	中国华融大厦	口岸服务区		61	101	61	56
13	梧桐树大厦	口岸服务区	56	61	101	61	56
14	横琴华发广场	口岸服务区			141	85	78
15	横琴国贸大厦	口岸服务区			95	57	52
16	洲际航运大厦	口岸服务区			95	57	52
17	华策国际大厦	口岸服务区	52	57	95	57	52
18	华南新能源广场	口岸服务区		57	95	57	52
19	横琴澳金财富大厦	口岸服务区			95	57	52
20	横琴台商总部大厦	口岸服务区		57	95	57	
21	横琴国际金融中心(IFC)	中央商务区		103	172	103	95
22	中交汇通横琴广场	中央商务区			140	84	77
23	铁建大厦	中央商务区		68	114	68	63
24	易方达-方达成大厦	中央商务区			112	67	62
25	南方金融传媒大厦	中央商务区			110	66	61
26	中大金融大厦	中央商务区		64	107	64	59
27	横琴粤港澳金融中心	中央商务区			104	62	57
28	珠江国际金融中心	中央商务区		61	102	61	56
29	新兴际华财富广场(融创中国横琴财富中心)	中央商务区		60	100	60	55
30	珠海富力中心	中央商务区		58	96	58	53

序号	项目名称	区片	2025 年商业市场租金单价(元/㎡/月)				
			负二层	负一层	首层	二层	三层及以上
31	民生电商国际金融大厦	中央商务区		57	95	57	52
32	横琴国际创新创业大厦	中央商务区			95	57	52
33	横琴国际交易广场	中央商务区			109	65	60
34	华通金融租赁总部大厦	中央商务区		78	130	78	72
35	保利华南总部大厦	中央商务区			113	68	62
36	横琴新家园商业(中央汇)	综合服务区		80	177	106	89
37	励骏庞都广场	综合服务区		104	174	87	78
38	金源国际广场	综合服务区		73	162	97	81
39	优味广场	综合服务区		56	125	75	63
40	彩虹苑	综合服务区			92	55	46
41	横琴新区高级人才公寓	综合服务区			87	52	
42	保利国际广场	综合服务区			79	47	43
43	国际青年文化中心	综合服务区		65	108	65	59
44	天沐琴台	综合服务区		63	69	115	
45	横琴文化艺术中心	综合服务区		58			
46	珠海悦天地·华发商业街	综合服务区			108	65	59
47	国际网球中心	综合服务区			85	51	31
48	应来科创广场	综合服务区		49	82	49	45
49	彩虹广场	综合服务区			83	50	46
50	澳门拱廊广场	综合服务区			79	47	43
51	钜星汇	综合服务区			79	47	43
52	澳门新街坊	文化创意区			126	76	
53	港澳智慧城	文化创意区			95	57	52
54	天汇星	文化创意区			95	57	52
55	金汇国际广场	文化创意区		54	90	54	50
56	宇信大厦	文化创意区			90	54	50
57	隆义-乾元酒店	文化创意区			75		
58	天庆粤凯广场	文化创意区			75	45	41
59	创新方·娱乐文化中心	文化创意区			112	67	62
60	紫檀文化中心	文化创意区			77		

序号	项目名称	区片	2025 年商业市场租金单价(元/m ² /月)				
			负二层	负一层	首层	二层	三层及以上
61	香洲埠文化中心	文化创意区			162	81	73
62	华润横琴万象世界	科技研发区			65	39	
63	中葡经贸中心（颂琴）	科技研发区			97	58	
64	澳能研究院	科技研发区			80	48	44
65	云谷广场一期	科技研发区			77	46	
66	澳邻 Park	科技研发区			75	45	
67	东西汇文艺广场	科技研发区		43	72	43	40
68	横琴国际科技创新中心	高新技术区			95	57	
69	粤澳合作中医药科技产业园-写字楼商铺	高新技术区			98	59	54
	粤澳合作中医药科技产业园-商业街	高新技术区			111	67	61
70	臻林山庄	高新技术区			80		
71	横琴人文天地文创中心	高新技术区			78	47	43
72	科学城一期	高新技术区		49	82	49	45
73	科学城二期	高新技术区			82	49	45
74	科学城三期	高新技术区			82	49	45
75	花海长廊一号驿站	国际居住社区			104		
76	花海长廊二号驿站	国际居住社区			92		
77	花海长廊三号驿站	国际居住社区			87		
78	花海长廊五号驿站	高新技术区			100		
79	天沐河赛艇驿站	文化创意区			87		
80	码头驿站	休闲度假区			122		
81	花园驿站	综合服务区			88		
82	山海驿站	中央商务区			109		

9 片区保底租金参考表

序号	区片名称	负二层	负一层	首层	二层	3层及以上
1	横琴口岸	69	69	115	69	69
2	口岸服务区	52	57	95	57	52
3	中央商务区	52	57	95	57	52
4	综合服务区	43	47	79	47	43
5	文化创意区	41	45	75	45	41
6	高新技术区	43	47	78	47	43
7	科技研发区	36	39	65	39	36
8	国际居住社区	36	39	65	39	36
9	休闲度假区	36	39	65	39	36

备注：

- 1、租金单位是元/平方米/月，取整至个位；
- 2、本次租金定义为市场月租金平均单价，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、单个物业租金为单层平均租金；片区保底租金为片区代表性楼盘的最低租金水平。
- 4、片区保底租金主要用于片区新增楼盘的租金补贴参考依据。

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	20
3.6	价值类型	20
3.7	估价原则	21
3.8	估价对象最高最佳利用分析	22
3.9	估价依据	24
3.10	估价方法	24
3.11	估价结果	25
3.12	实地查勘期	25
3.13	估价作业期	25
3.14	注册房地产估价师	26
3.15	风险提示	26
4	附件	27
4.1	估价委托书	27
4.2	估价对象位置图	29
4.3	估价对象实地查勘情况和相关照片（部分物业）	30
4.4	估价对象权属证明复印件（部分列举）	41
4.5	专业帮助情况和相关专业意见	43
4.6	估价所依据的其他文件资料	44
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 2025 年 6 月 18 日至 6 月 19 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。

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。

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。

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。

估价对象在公开市场上转让时应符合《城市房地产转让管理规定》及估价对象所在地地方行政法规的规定。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得权利人提供给我们的估价对象部分权属电子证明文件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得权利人提供给我们的估价对象的包括但不限于规划许可、法定通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或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。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

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，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

特别事项说明

根据《估价服务协议》，本次估价的价值时点确定为 2025 年 1 月 26 日，实地查勘日期为 2025 年 6 月 18 日-2025 年 6 月 19 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，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。

单个物业租金为单层平均租金；片区保底租金为片区代表性楼盘的最低租金水平。

片区保底租金主要用于片区新增楼盘的租金补贴参考依据。

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，公共部位基础装修，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。

部分估价对象的产权证载用途或规划用途并非“商业用途”，例如登记用途为“文化创意用房”、“其他”，估价时根据土地分类、项目规划和实际情况设定为商业用途。

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，假设其为普通商业物业，无影响价值之特殊因素存在。

本次估价委托方或业主未能提供部分物业产权、规划资料，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商业用房所在楼层。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，自二〇二五年一月二十六日至二〇二五年十二月三十一日，若市场情况有较大波动或超过有效使用期限需重新进行估价。

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10月11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，截止2025年3月末，横琴合作区户籍人口为41,430人，同比增长12.8%；在横琴粤澳深度合作区就业生活居住的澳门居民数为27,428人(其中就业人数5,521人，生活居住人数22,963人)，同比增长27.2%。

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；

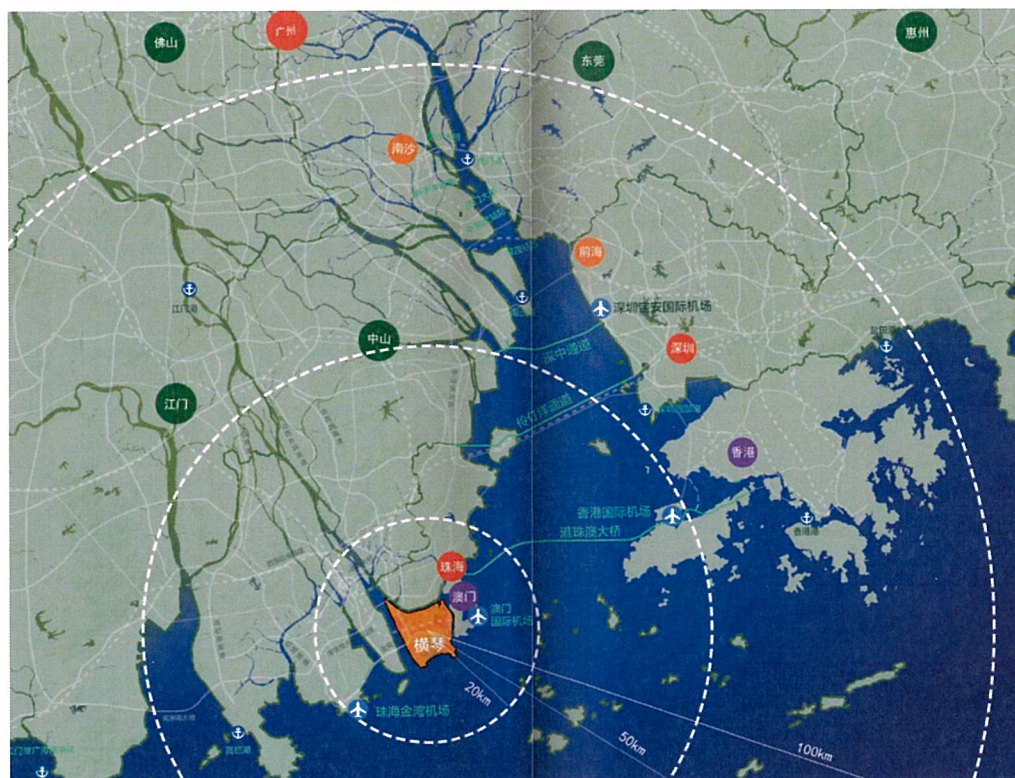
桥梁群：横琴金融岛外联五桥（海鸣桥、海韵桥、海琴桥、海贝桥、海翼桥）；天沐河桥梁群（依依桥、姗姗桥、思思桥、福福桥、期期桥）；

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 横琴经济社会发展简况

地区生产总值：

2024年，横琴粤澳深度合作区实现地区生产总值（GDP）538.48亿元，按不变价格计算，同比增长5.3%。其中，第二产业增加值98.42亿元，同比增长0.5%；第三产业增加值440.06亿元，同比增长6.5%。

2025年一季度，横琴粤澳深度合作区实现地区生产总值（GDP）135.78亿元，同比增长9.7%，增速比上年全年提高4.4个百分点。其中，第二产业增加值10.80亿元，同比下降34.9%；第三产业增加值124.99亿元，同比增长16.6%。

工业情况：

2024年，横琴粤澳深度合作区规模以上工业增加值10.72亿元，同比增长23.5%。分行业看，电气机械和器材制造业，专用设备制造业，计算机、通信和其他电子设备制造业、医药制造业增加值分别同比增长61.4%、39.2%、30.2%、13.4%。新动能领域不断壮大，规模以上高技术制造业增加值同比增长18.6%。

2025年1-5月，横琴粤澳深度合作区规模以上工业增加值同比下降12.1%，降幅较1-4月收窄3.8个百分点。其中，专用设备制造业同比增长26.0%，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值同比增长16.1%。新动能产业表现较好，规模以上高技术制造业增加值同比增长16.7%。

服务业情况：

2024年，横琴粤澳深度合作区服务业（第三产业）增加值440.06亿元，同比增长6.5%，对经济增长的贡献率达到98.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业，房地产业，住宿和餐饮业增加值分别增长46.9%、35.2%、20.3%、9.7%。1-11月，合作区规模以上服务业实现营业收入610.29亿元，同比增长12.1%。

2025年1-4月，横琴粤澳深度合作区规模以上服务业（不含批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业和房地产开发业）实现营业收入214.11亿元，同比增长21.8%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业营业收入分别同比增长78.0%、15.0%。

消费市场情况：

2024年，横琴粤澳深度合作区社会消费品零售总额42.62亿元，同比增长25.5%。限额以上单位消费品零售额37.62亿元，同比增长35.1%，其中，通过公共网络实现的零售额达到20.04亿元，同比增长69.5%。在消费品以旧换新政策的带动下，限额以上家用电器和音像器材类零售额8.23亿元，同比增长371.8%。限额以上单位餐费收入9.77亿元，同比增长12.8%。

2025年1-5月，横琴粤澳深度合作区社会消费品零售总额21.15亿元，同比增长49.7%，连续四个月实现两位数增长；限额以上单位消费品零售额19.90亿元，同比增长52.7%，其中，通过公共网络实现的零售额达到11.87亿元，同比增长97.9%。消费品“以旧换新”政策继续发力，1-5月，限额以上家用电器和音像器材类实现零售额2.60亿元，同比增长191.9%；限额以上单位餐费收入4.40亿元，同比增长10.2%。

固定资产投资情况：

2024年，横琴粤澳深度合作区固定资产投资同比下降12.1%。其中，第二产业投资同比下降1.2%；第三产业投资同比下降12.4%。扣除房地产开发投资，全区固定资产投资下降9.9%。

2025年1-5月，横琴粤澳深度合作区固定资产投资同比下降31.4%，降幅较1-4月收窄3.5个百分点。其中，第二产业投资延续增长，同比增长20.1%；第三产业投资同比下降32.3%，降幅较1-4月收窄3.6个百分点。

对外贸易情况：

2024年，横琴粤澳深度合作区进出口总额257.49亿元，同比增长1.9%。其中，出口总额141.48亿元，同比增长16.8%；进口总额116.01亿元，同比下降11.8%。实际使用外资金额8.11亿美元，同比增长0.3%。

2025年1-5月，横琴粤澳深度合作区进出口总额195.65亿元，同比大幅增长114.3%。其中，出口总额116.92亿元，同比增长112.7%；进口总额78.74亿元，同比增长116.7%。

财政收支情况：

2024年，横琴粤澳深度合作区一般公共预算收入92.51亿元，同比增长6.5%；一般公共预算支出204.68亿元，同比增长19.7%，其中民生支出占比67.3%。

2025年1-5月，横琴粤澳深度合作区一般公共预算收入44.69亿元，同比增长7.3%；一般公共预算支出62.25亿元，同比增长6.7%，其中民生支出占比80.2%。

经营主体情况：

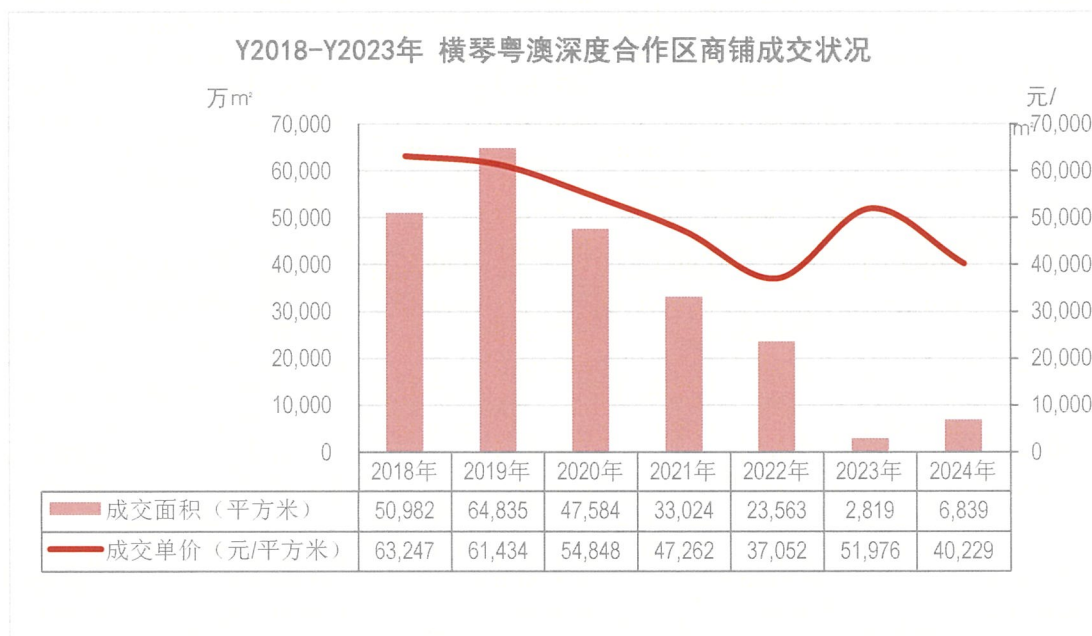
2024年，横琴粤澳深度合作区澳资经营主体6798户（含澳资企业6681户），同比增长12.9%。澳资经营主体占全部经营主体的11.6%，占比较上年同期提升1.2个百分点。

截至2025年5月末，横琴粤澳深度合作区澳资经营主体7222户（含澳资企业7103户），同比增长13.8%。澳资经营主体占全部经营主体的12.2%，占比较上年同期提升1.3个百分点。

分析：横琴粤澳深度合作区服务业、外贸业经济取得较为快速增长，澳资经济主体进一步聚集，横琴粤澳深度合作区经济正在积极发展中。

3.4.3 横琴商业市场分析

2024年横琴商业成交6,819平方米，成交均价为40,229元/平方米。历史数据表明，2019年是近五年横琴商铺成交量最高的年份，年度成交额64,835平方米，2018年是横琴写字楼成交价格最高年份，约63,247元/平方米。我们看到，受疫情影响，叠加国内经济大环境，2019至今，横琴商铺成交量逐年减少。2022年，录得近五年最低成交价格37,052元/平方米。



横琴大型的商业项目有横琴购口岸商业中心、华发商都、励骏庞都广场、中央汇、华润万象世界街区商业、天沐琴台等，目前，华发商都、励骏庞都和中央汇经营状况较好，出租率较高，约达到75%以上。横琴各大片区商铺经营状况不一样，金融岛片区裙楼商铺空置率较高，普遍90%以上。中部、西部片区发展速度相对较慢，目前除部分住宅裙楼有零星经营，绝大部分处于空置状态。口岸区商业是横琴发展最早也是最旺的区域，商业氛围较浓的中央汇首层部分商铺租金可以达160-250元/平方米/月。金融岛较佳地段首层商铺可达100-150元/平方米/月。

目前，横琴商业物业面临如下状况：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、消费疲软等因素影响，房地产市场短期观望情绪较浓，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，商业及办公租金有小幅下降趋势。

随着封关政策实施、各类补贴政策到位，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，未来对横琴商业的运营将会有积极的促进作用。

3.4.4 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。



以上片区划分以《横琴总体发展规划》为参考依据。



3.4.5 估价对象基本状况

序号	项目名称	区片	地址	竣工时间	商业分布楼层
1	横琴口岸广场	横琴口岸	横琴粤澳深度合作区环岛东路 2050 号	2020 年	负 2 至 5 层
2	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	负 2 至 4 层
3	横琴购	横琴口岸	横琴粤澳深度合作区港澳大道 263 号	2017 年	1 至 3 层
4	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	负 1 至 4 层
5	南光大厦	横琴口岸	横琴粤澳深度合作区福临道 55 号	2021 年	负 1 至 6 层
6	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	负 2 至 4 层
7	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	负 1 至 4 层
8	横琴国际商务中心 (ICG)	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区环岛东路 3000 号	2021 年	1 至 4 层
9	铁建广场	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区环岛东路辅路与兴澳路交叉口东北	2024 年	1 至 4 层
10	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	1 至 4 层
11	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	1 至 4 层
12	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	负 1 至 3 层
13	梧桐树大厦	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区琴海东路 501 号	2014 年	负 2 至 5 层
14	横琴华发广场	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区都会道 531 号	2024 年	1 至 10 层
15	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	1 至 4 层
16	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	1 至 4 层
17	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	负 2 至 3 层
18	华南新能源广场	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区联澳路 1 号	2019 年	负 1 至 3 层
19	横琴澳金财富大厦	口岸服务区	横琴粤澳深度合作区都会道 86 号	2021 年	1 至 3 层
20	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与兴澳路交叉口东北	在建	负 1 至 2 层
21	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	负 1 至 2 层
22	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	1 至 3 层
23	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	1 至 3 层
24	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	1 至 3 层
25	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	1 至 3 层
26	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	1 至 4 层
27	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	1 至 3 层
28	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	1 至 3 层
29	新兴际华财富广场 (融创中国横琴财富中心)	中央商务区	横琴粤澳深度合作区富邦道 178 号	2019 年	1 至 3 层

序号	项目名称	区片	地址	竣工时间	商业分布楼层
30	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	负 1 至 4 层
31	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	负 1 至 2 层
32	横琴国际创新创业大厦	中央商务区	横琴粤澳深度合作区富邦道东侧	在建	1 至 2 层
33	横琴国际交易广场	中央商务区	横琴粤澳深度合作区十字门大道东侧、汇通七路南侧	在建	1 至 4 层
34	华通金融租赁总部大厦	中央商务区	横琴粤澳深度合作区荣港道 271 号	在建	1 至 4 层
35	保利华南总部大厦	中央商务区	横琴粤澳深度合作区琴海东路与荣粤道交叉路口南侧	2024 年	1 至 3 层
36	横琴新家园商业(中央汇)	综合服务区	横琴粤澳深度合作区香江路 10 号	2013 年	负 1 至 3 层
37	励骏庞都广场	综合服务区	横琴粤澳深度合作区琴政路 38 号	2019 年	负 1 至 6 层
38	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	负 1 至 3 层
39	优味广场	综合服务区	横琴粤澳深度合作区新香江路 188 号	在建	负 1 至 7 层
40	彩虹苑	综合服务区	横琴粤澳深度合作区子期南道 120 号	2021 年	
41	横琴新区高级人才公寓	综合服务区	横琴粤澳深度合作区七色彩虹路 139 号等	2017 年	1 至 2 层
42	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	1 至 2 层
43	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	负 1 至 3 层
44	天沐琴台	综合服务区	横琴粤澳深度合作区香江路北侧	2024 年	负 1 至 3 层
45	横琴文化艺术中心	综合服务区	横琴粤澳深度合作区琴朗道与琴政路交叉口	2024 年	负 1 层
46	珠海悦天地·华发商业街	综合服务区	横琴粤澳深度合作区濠江路 1018 号	2019 年	1 至 3 层
47	国际网球中心	综合服务区	横琴粤澳深度合作区横琴大道 398 号	2017 年	1 至 3 层
48	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	负 1 至 3 层
49	彩虹广场	综合服务区	横琴粤澳深度合作区横琴大道北侧，彩虹路南侧，知音南道西侧	2024 年	1 至 7 层
50	澳门拱廊广场	综合服务区	横琴粤澳深度合作区香江路与知音南路西南角	在建	1 至 4 层（预计）
51	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	1 至 6 层（预计）
52	澳门新街坊	文化创意区	横琴粤澳深度合作区港澳大道北侧、天羽路西侧	2024 年	1 至 2 层
53	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	1 至 7 层（预计）
54	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	2022 年	1 至 6 层
55	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	负 1 至 3 层
56	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	1 至 3 层
57	隆义-乾元酒店	文化创意区	横琴粤澳深度合作区港澳大道 1699 号	2018 年	1 层
58	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	1 至 3 层

序号	项目名称	区片	地址	竣工时间	商业分布楼层
59	创新方·娱乐文化中心	文化创意区	横琴粤澳深度合作区天羽道 111 号	2019 年	1 至 6 层
60	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	1 层
61	香洲埠文化中心	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	负 1 至 3 层
62	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	1 至 2 层
63	中葡经贸中心（颂琴）	科技研发区	横琴粤澳深度合作区港澳大道 2333 号	2020 年	1 至 2 层
64	澳能研究院	科技研发区	横琴粤澳深度合作区濠江路颂琴西侧	2023 年	1 至 3 层
65	云谷广场一期	科技研发区	横琴粤澳深度合作区达新道东侧、港澳大道南侧、开新五道西侧、濠江路北侧	2023 年	1 至 2 层
66	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	1 至 2 层
67	东西汇文艺广场	科技研发区	横琴粤澳深度合作区开新六路东侧、香江路南侧、开新五路西侧、横琴大道北侧	在建	负 1 至 4 层
68	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	1 至 2 层
69	粤澳合作中医药科技产业园-写字楼商铺	高新技术区	横琴粤澳深度合作区胜洲七路 133 号等	2018 年	1 至 3 层为主
	粤澳合作中医药科技产业园-商业街	高新技术区	横琴粤澳深度合作区胜洲七路 133 号等	2018 年	1 至 4 层为主
70	臻林山庄	高新技术区	横琴粤澳深度合作区琴海西路东侧、胜洲七路南侧、远志道西侧、胜洲六路北侧	2022 年	1 层
71	横琴人文天地文创中心	高新技术区	横琴粤澳深度合作区胜洲五路 398 号	在建	1 至 3 层（预计）
72	科学城一期	高新技术区	横琴粤澳深度合作区厚朴道北侧，琴海北路南侧，环岛西路西侧，胜洲八路东侧。	在建	负 1 至 3 层
73	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	1 至 4 层
74	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	1 至 3 层
75	花海长廊一号驿站	国际居住社区	横琴粤澳深度合作区花海长廊一号驿站	2018 年	1 层
76	花海长廊二号驿站	国际居住社区	横琴粤澳深度合作区花海长廊二号驿站	2018 年	1 层
77	花海长廊三号驿站	国际居住社区	横琴粤澳深度合作区花海长廊三号驿站	2018 年	1 层
78	花海长廊五号驿站	高新技术区	横琴粤澳深度合作区花海长廊五号驿站	2018 年	1 层
79	天沐河赛艇驿站	文化创意区	横琴粤澳深度合作区艺文二道	2023 年	1 层
80	码头驿站	休闲度假区	横琴粤澳深度合作区环岛东路 5000 号	2020 年	1 层
81	花园驿站	综合服务区	横琴粤澳深度合作区港澳大道保利国际广场与小横琴山南侧之间，现代天桥与横琴山脉交汇处	2022 年	1 层
82	山海驿站	中央商务区	横琴粤澳深度合作区环岛东路与十字门大道交叉口	2022 年	1 层

3.4.6 估价对象土地、建筑物状况

由于项目众多，在此选择IFC（横琴国际金融中心）、ICC（横琴国际商务中心）、创新方·娱乐文化中心为例进行阐述（含土地及建筑物状况）：

A、IFC（横琴国际金融中心）

项目	描述
名称（坐落）	横琴粤澳深度合作区华金街18号
土地用途	综合用地（办公、商业、商务公寓）
权利人	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司
使用期限	城镇住宅用地使用年限70年，商务金融用地及零售商业用地使用年限40年，从2010年6月26日起计
土地性质	国有
土地使用权取得方式	出让
四至	东临十字门大道，南临汇通之路，北临荣粤道，西临荣珠道
形状	不规则
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	已开发一栋地上73层的商住楼宇

项目	描述
名称（坐落）	横琴粤澳深度合作区华金街18号
估价范围	商业负一层至第二层
规划用途	商业
权利人	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司
建筑结构及层数	钢筋混凝土结构73层
设施设备	水电、消防设施齐备；配备客梯、货梯、手扶电梯联系上下
层高	标准层高约5m
空间布局	标准商铺间隔
平面布置	可分隔单元使用
建筑功能	商业

项目	描述
装修标准	商业物业：运营区域地面铺地砖，天花吊顶，墙面刷乳胶漆；空置区域地面水泥或毛坯、墙面刷乳胶漆
工程质量	较好
外观	外墙面为装饰板、玻璃幕墙，外观较好
建成时间	约2019年建成
新旧程度	较新
物业管理	有统一的经营管理
使用状况	首层基本满租，负一层有1-3个商家在经营，2层有一家餐饮处于经营状态

B、ICC（横琴国际商务中心）

项目	描述
名称（坐落）	横琴粤澳深度合作区环岛东路3000号
土地用途	商业性办公用地(含商业、办公、酒店)
权利人	横琴国际商务中心开发有限公司
使用期限	批发零售用地自2012年06月29日起至2052年06月29日止 商务金融用地自2012年06月29日起至2052年06月29日止 住宿蚕蛹用地自2012年06月29日起至2052年06月29日止
土地性质	国有
土地使用权取得方式	出让
四至	东临都会道，南临祥澳路，北临兴澳路，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	已开发2栋地上33层的商办楼宇

项目	描述
名称（坐落）	横琴粤澳深度合作区环岛东路3000号
估价范围	商业一层至第四层
规划用途	商业
权利人	横琴国际商务中心开发有限公司

项目	描述
建筑结构及层数	钢筋混凝土结构33层
设施设备	水电、消防设施齐备；配备客梯、货梯、手扶电梯联系上下
层高	标准层高约6m
空间布局	标准商铺间隔
平面布置	可分隔单元使用
建筑功能	商业
装修标准	商业物业：运营区域地面铺地砖，天花吊顶，墙面刷乳胶漆；空置区域地面水泥或毛坯、墙面刷乳胶漆
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
新旧程度	较新
物业管理	有统一的物业管理
使用状况	整体出租率约52%

C、 创新方· 娱乐文化中心

项目	描述
名称（坐落）	横琴粤澳深度合作区天羽道111号
土地用途	文化创意产业及商服用地
权利人	珠海横琴丽新文创天地有限公司
使用期限	文化设施用地年限50年，商务金融用地及零售商业用地使用年限40年，从2013年12月31日起计
土地性质	国有
土地使用权取得方式	出让
四至	东临天羽道，南临智水路，西临艺文一道，北临彩虹路
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	已开发多栋商办楼宇，含文化创意用房、商业、办公、酒店

项目	描述
名称（坐落）	横琴粤澳深度合作区天羽道111号
估价范围	商业一层至第四层
规划用途	文化设施用地/其他
权利人	珠海横琴丽新文创天地有限公司
建筑结构及层数	钢筋混凝土结构25层
设施设备	水电、消防设施齐备；配备客梯、货梯、手扶电梯联系上下
层高	标准层高约4.5m，娱乐城层高约8m
空间布局	标准商铺间隔
平面布置	可分隔单元使用
建筑功能	商业、娱乐
装修标准	商业物业：运营区域地面铺地砖，天花吊顶，部分墙面贴复合板、部分墙面刷乳胶漆；空置区域地面铺地砖、墙面刷乳胶漆，天花吊顶
工程质量	好
外观	外墙面为铝板、铝制格栅、玻璃幕墙，外观好
建成时间	约2019年建成
新旧程度	较新
物业管理	有统一的物业管理
使用状况	整体出租率约81%

3.5 价值时点

根据《估价服务协议》，本次估价的价值时点确定为 2025 年 1 月 26 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，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。

单个物业租金为单层平均租金；片区保底租金为片区代表性楼盘的最低租金水平。

片区保底租金主要用于片区新增楼盘的租金补贴参考依据。

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）。

估价对象为商业物业，部分办理合法产权，部分尚未完工，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、建筑面积、使用年期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，符合合法原则。

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波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

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2015-2024年建成，估价时设定全部已竣工，其建筑设计适合一般商铺用途的需要。无需进行更新改造。
改变用途	×	-	-	-	估价对象规划用途为商业用途，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	√	√	×	-	估价对象均设定为已完工状态，其建筑设计适合一般商铺用途的需要。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议第十二次会议修订，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议第十二次会议修订，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

各楼盘简介及产权文件

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
横琴粤澳深度合作区房地产市场信息

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

估价方法	估价方法定义	是否选取	选取/不选取理由
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	估价对象周边租赁交易并不活跃，未形成较成熟的租赁市场。因此不建议采用收益法。
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	本次估价为租金估价，不适用假设开发法。

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。

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《评估结果明细表》。

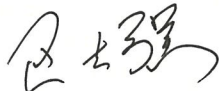
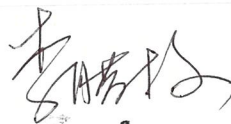
3.12 实地查勘期

二〇二五年六月十八日至二〇二五年六月十九日

3.13 估价作业期

二〇二五年六月十八日至二〇二五年八月一日

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		2025年8月1日
方猛	4420120037		2025年8月1日
李腊枚	4420160178		2025年8月1日
曾国胜	4420060036		2025年8月1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

 VAA3C9506218506	
版本编号: 202408	合同编号: 【092-XI-JFJ-TZC-HT-2025】
【2025 年度横琴粤澳深度合作区办公用房 和商业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 H	



合同编号：【092-XT-JFJ-TZC-HT-2025】

【2025 年度横琴粤澳深度合作区办公用房和商业用房市场 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【2025 年度横琴粤澳深度合作区办公用房和商业用房市场租金评估项目】，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：【2025 年度横琴粤澳深度合作区办公用房和商业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

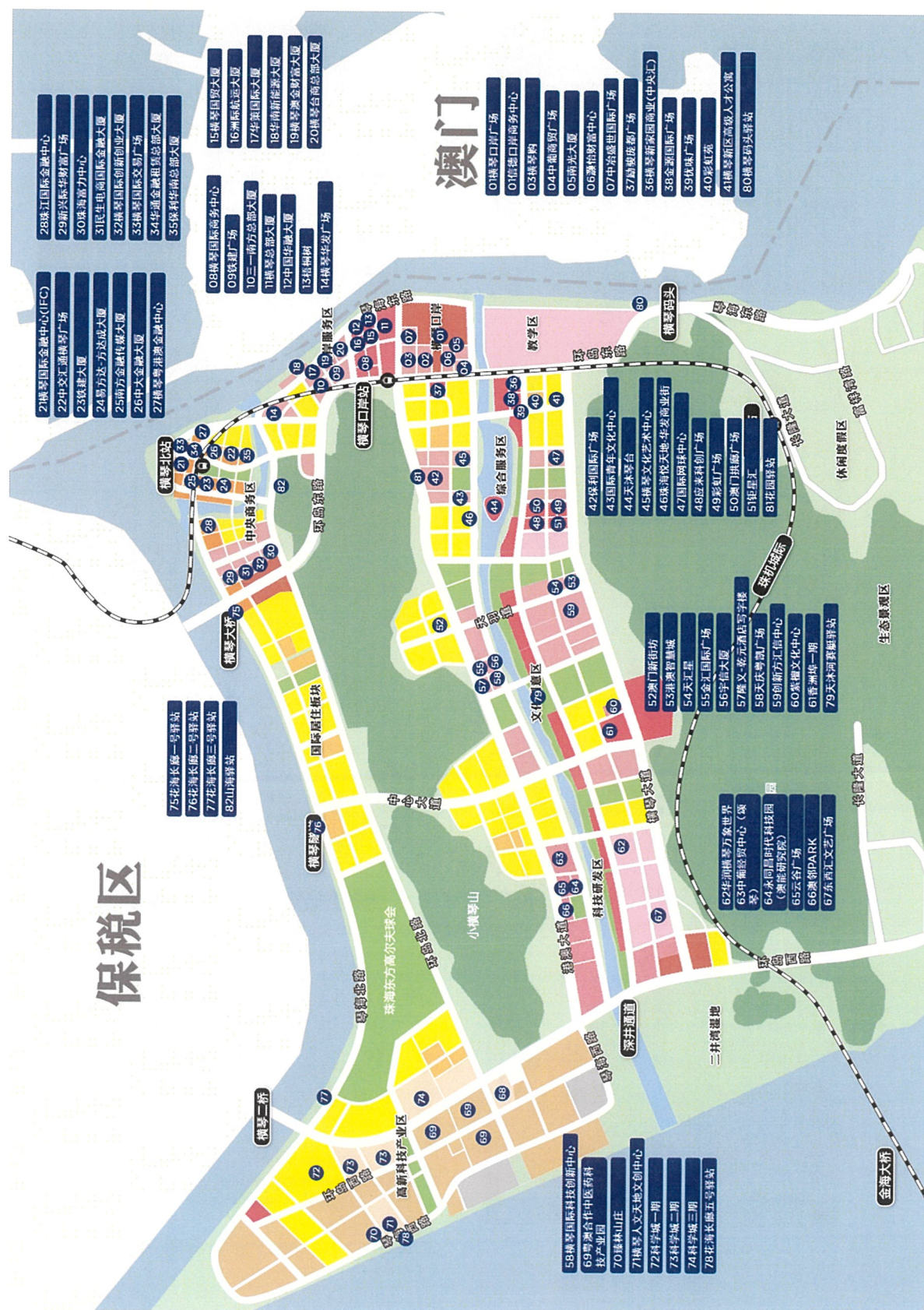
根据采购文件及相关法律法规的要求，乙方具体工作包括：【对合作区指定载体的办公用房、商业用房进行租金评估（拟评估载体数量控制在 70 处以内，具体以采购单位提出的工作要求为准），详细分析载体的现状、区位优势、市场供需情况等影响租金的因素，运用科学合理的评估方法，对载体的办公用房、商业用房进行客观、公正的评估，出具正式的办公用房租金评估报告和商业用房租金评估报告。】

第3条 委托期限

3.1 【中标通知书发出之日起至 2025 年 08 月 31 日（具体以服务验收合格时间为准）】。

第 2 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（部分物业）



横琴口岸广场



信德口岸商务中心



横琴购



中葡商贸广场



南光大厦



灏怡财富中心



中冶盛世国际广场



南方金融传媒大厦



横琴国际商务中心 (ICC)



铁建广场



三一南方总部大厦



横琴总部大厦



中国华融大厦



梧桐树大厦



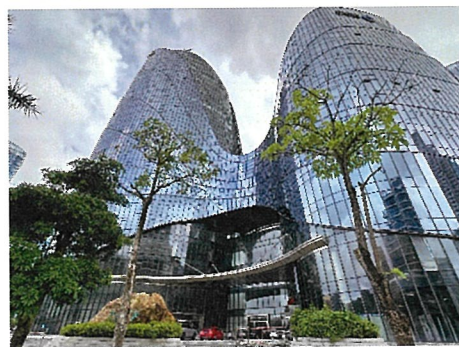
横琴华发广场



横琴国贸大厦



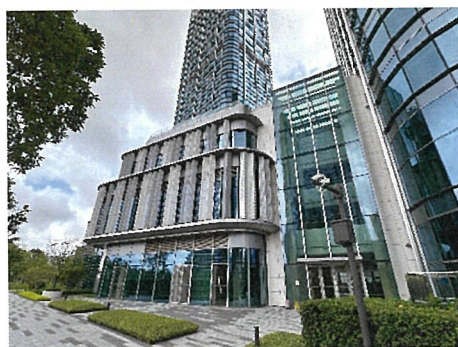
洲际航运大厦



华策国际大厦



华南新能源广场



横琴澳金财富大厦



横琴台商总部大厦



横琴国际金融中心 (IFC)



中交汇通横琴广场



铁建大厦



易方达-方达成大厦



中大金融大厦



横琴粤港澳金融中心



珠江国际金融中心



新兴际华财富广场（融创中国横琴财富中心）



珠海富力中心



民生电商国际金融大厦



横琴国际创新创业大厦



横琴国际交易广场



华通金融租赁总部大厦



保利华南总部大厦



横琴新家园商业（中央汇）



励骏庞都广场



金源国际广场



优味广场



彩虹苑



横琴新区高级人才公寓



保利国际广场



国际青年文化中心



天沐琴台



横琴文化艺术中心



珠海悦天地华发商业街



国际网球中心



应来科创广场



彩虹广场



澳门拱廊广场



矩星汇



澳门新街坊



港澳智慧城



天汇星



金汇国际广场



宇信大厦



隆义-乾元酒店



天庆粤凯广场



创新方娱乐文化中心



紫檀文化中心



香洲埠文化中心



粤澳合作中医药科技产业园——商业街



华润横琴万象世界



中葡经贸中心（颂琴）



澳能研究院



云谷广场一期



澳邻Park



东西汇文艺广场



横琴国际科技创新中心



粤澳合作中医药科技产业园——写字楼
商铺



臻林山庄



横琴人文天地文创中心



科学城一期



科学城二期



科学城三期



花海长廊一号驿站



花海长廊二号驿站



花海长廊三号驿站



花海长廊五号驿站



天沐河赛艇驿站



码头驿站



花园驿站



山海驿站

4.4 估价对象权属证明复印件（部分列举）

粤房地权证 珠字第 0100232088 号

房地产权属人	珠海横琴新区南方锦江置业有限公司		
身份证明号	营业执照(440003000005872)		
房屋性质	规划用途		
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	登记时间	2014-02-20	
房屋坐落	珠海市横琴新区荣粤道东侧、汇通六路南 侧、荣珠道西侧、汇通五路北		
房屋结构	层数		
建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)		
地号	4404020140 01GS00053	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	15952.6
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	年月日取得 使用年限 年

附 记

土地用途:
商业服务业自(2012-12-24至2052-12-24止)
写字楼自(2012-12-24至2052-12-24止)
酒店自(2012-12-24至2052-12-24止)
住宅用地自(2012-12-24至2082-12-24止)
土地用途为: 商业、办公、酒店、商务公寓。

填发单位: (盖章)

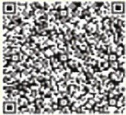
粤房地权证 珠字第 0100228556 号

房地产权属人	中交南方投资发展有限公司		
身份证明号	营业执照(440003000005821)		
房屋性质	规划用途		
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	登记时间	2014-01-23	
房屋坐落	珠海市横琴新区十字门大道东侧、汇通三 路南、荣港道西侧、汇通二路北侧		
房屋结构	层数		
建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)		
地号	4404020140 01GS00029	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	32463.77
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	年月日取得 使用年限 年

附 记

土地用途:
写字楼自(2013-06-01至2053-06-01止)
酒店自(2013-06-01至2053-06-01止)
商业服务业自(2013-06-01至2053-06-01止)
其他用地自(2013-06-01至2083-06-01止)
商务公寓土地使用期限从2013年6月1日起计七十年。

填发单位: (盖章)

粤 (2021) 珠海市 不动产权第 0088303 号	
不动产权电子证书	权利人 珠海铁建大厦置业有限公司 (营业执照: 91440400091760637P)
根据《中华人民共和国民法典》等法律法规, 为保护不动产权利人合法权益, 对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。	共有情况 单独所有
	坐落 珠海市横琴新区荣珠道169号302办公
	不动产单元号 440402014001GB00267F00020088
2021 年 08 月 20 日	权利类型 国有建设用地使用权/房屋所有权
	权利性质 国有土地-出让/自建房
	用途 商务金融用地/办公
	面积 共有宗地面积17274.64m²/房屋建筑面积275.88m²
	使用期限 国有建设用地使用权2014年01月07日起2054年01月06日止
	权利其他状况 分摊土地使用权面积: 28.76m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 168.15m², 分摊建筑面积: 107.73m² 房屋总层数: 50层, 所在层数: 第3层 房屋竣工时间: 2020年12月
	附记 本宗地批准土地用途: 办公与酒店、商业、商务公寓用地 房屋备注: 竣工验收满5年后方可核准销售

珠房地权属字第: 202100020

商品房地产权属证明书			
经审查, 确认该宗房地产权利人: 珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司			
以珠房地权属字第 202100020		号登记在案, 特发给产权权属证明书。	
凭此证明办理商品房交易登记手续			
登记机关盖章 2021年02月16日			
权利人	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司		
房地产座落	横琴新区华金街18号		
宗地号	440402014001GB00267F00020088	权利性质	国有
共有用地面积	17956.64平方米	自有用地面积	-----
分摊占地面积	-----	土地用途	综合用途(办公、商业、商务公寓)
宗地四至	东 十字门大道 西 荣珠道	南 汇通六路 北 汇通七路	
房屋用地用途	使用期限		
城镇住宅用地	从 2010年06月26日 至 2080年06月26日	年限	70
商务金融用地	从 2010年06月26日 至 2050年06月26日	年限	40
零售商业用地	从 2010年06月26日 至 2050年06月26日	年限	40
栋(座)号	横琴新区华金街18号		
结 构	钢筋混凝土结构	层 数	73
房屋用途	办公、商务住宅、地下室、公用设施、商业服务、物业管理	建成年月	2019/12/3
基底面积	陆仟叁佰捌拾伍点壹叁	土地分摊系数	0.08987319
总建筑面积	壹拾玖万玖仟柒佰玖拾伍点零柒	总非住宅面积	106678.33
		总住宅套数	170
占有建筑面积	壹拾玖万玖仟柒佰玖拾伍点零柒	占有非住宅面积	106678.33
		占有住宅套数	170
房屋四至	东	南	西
			北

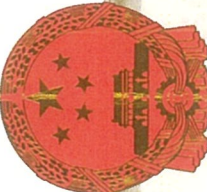
4.5 专业帮助情况和相关专业意见

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

无

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

登记机关 2019年08月18日



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、法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可项目等依法经市场监督管理部门公示，请各市场主体在交易前，通过国家企业信用信息公示系统或信用信息公示平台查询。

3. 商事主体应当依法履行公示义务，未按规定公示信息的，将依法予以处罚。

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

国家市场监督管理总局监制



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.
[Barcode]

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
程家龙

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.
4420060036

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
曾国胜

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.

姓名 / Full name
李腊枚

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
4420160178

注册号 / Registration No.
4420160178

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
2028-05-26

持证人签名 / Bearer's signature
李腊枚

发证机关
No. 00303309

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.

姓名 / Full name
方猛

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
4420120037

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

发证机关
No. 00297147

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

