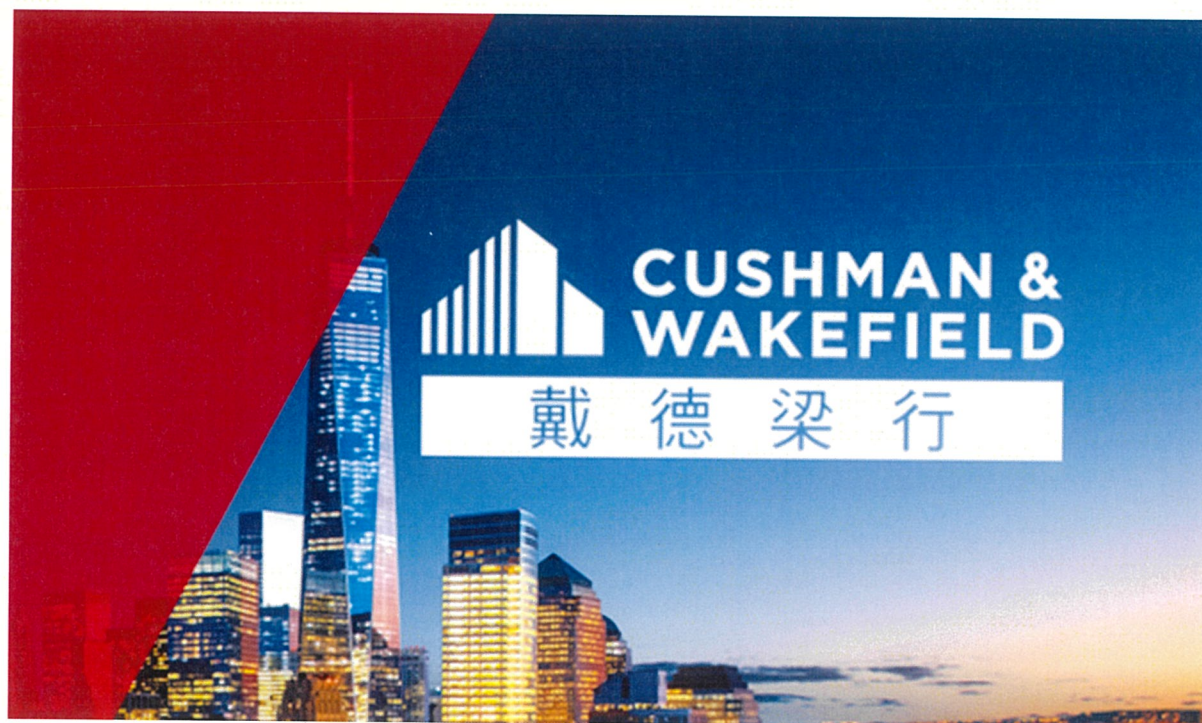




# 房地产市场租金评估报告

广东省横琴粤澳深度合作区内  
69个项目办公用房市场租金评估

2025年08月01日

## 房地产市场租金评估报告

**估价报告编号：**

F/GZ/2507/2180/MF

**估价项目名称：**

广东省横琴粤澳深度合作区内69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 69 个项目办公用房（详见下页《估价结果明细表》）。

价值时点：2025 年 6 月 19 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》。

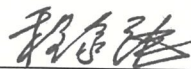
本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二五年八月一日至二〇二六年七月三十一日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

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

估价结果明细表（69 个项目办公用房）

| 序号 | 项目名称               | 区片    | 市场租金单价<br>(元/平方米/月) |
|----|--------------------|-------|---------------------|
| 1  | 信德口岸商务中心           | 横琴口岸  | 54                  |
| 2  | 中葡商贸广场             | 横琴口岸  | 54                  |
| 3  | 南光大厦               | 横琴口岸  | 54                  |
| 4  | 灏怡财富中心             | 横琴口岸  | 44                  |
| 5  | 中冶盛世国际广场           | 横琴口岸  | 44                  |
| 6  | 横琴总部大厦             | 口岸服务区 | 49                  |
| 7  | 横琴国际商务中心(ICC)      | 口岸服务区 | 84                  |
| 8  | 洲际航运大厦             | 口岸服务区 | 37                  |
| 9  | 横琴国贸大厦             | 口岸服务区 | 41                  |
| 10 | 中国华融大厦             | 口岸服务区 | 42                  |
| 11 | 梧桐树大厦              | 口岸服务区 | 46                  |
| 12 | 铁建广场               | 口岸服务区 | 72                  |
| 13 | 横琴台商总部大厦           | 口岸服务区 | 49                  |
| 14 | 三一南方总部大厦           | 口岸服务区 | 70                  |
| 15 | 华策国际大厦             | 口岸服务区 | 49                  |
| 16 | 华南新能源广场            | 口岸服务区 | 57                  |
| 17 | 金融街三期（金融产业发展基地）    | 口岸服务区 | 50                  |
| 18 | 跨境电商及直播基地(华发)创新产业园 | 口岸服务区 | 73                  |
| 19 | 横琴澳金财富大厦           | 口岸服务区 | 65                  |
| 20 | 横琴国际金融中心(IFC)      | 中央商务区 | 94                  |
| 21 | 中交汇通横琴广场           | 中央商务区 | 80                  |
| 22 | 铁建大厦               | 中央商务区 | 65                  |
| 23 | 易方达-方达成大厦          | 中央商务区 | 64                  |
| 24 | 南方金融传媒大厦           | 中央商务区 | 65                  |
| 25 | 中大金融大厦             | 中央商务区 | 45                  |

| 序号 | 项目名称                                  | 区片    | 市场租金单价<br>(元/平方米/月) |
|----|---------------------------------------|-------|---------------------|
| 26 | 横琴粤港澳金融中心                             | 中央商务区 | 55                  |
| 27 | 珠江国际金融中心                              | 中央商务区 | 45                  |
| 28 | 新兴际华财富广场                              | 中央商务区 | 45                  |
| 29 | 珠海富力中心                                | 中央商务区 | 47                  |
| 30 | 民生电商国际金融大厦                            | 中央商务区 | 40                  |
| 31 | 横琴国际创新创业大厦                            | 中央商务区 | 40                  |
| 32 | 横琴国际交易广场                              | 中央商务区 | 70                  |
| 33 | 华通金融租赁总部大厦                            | 中央商务区 | 65                  |
| 34 | 保利华南总部大厦                              | 中央商务区 | 65                  |
| 35 | 金源国际广场                                | 综合服务区 | 61                  |
| 36 | 横琴·澳门青年创业谷<br>(综合办公楼: 17#至 21#)       | 综合服务区 | 65                  |
|    | 横琴·澳门青年创业谷<br>(独栋办公: 1#至 10#、12#、22#) | 综合服务区 | 80                  |
| 37 | 恒立大厦                                  | 综合服务区 | 43                  |
| 38 | 保利国际广场                                | 综合服务区 | 40                  |
| 39 | 国际青年文化中心                              | 综合服务区 | 40                  |
| 40 | 天沐琴台                                  | 综合服务区 | 49                  |
| 41 | 横琴文化艺术中心                              | 综合服务区 | 45                  |
| 42 | 应来科创广场                                | 综合服务区 | 40                  |
| 43 | 钜星汇                                   | 综合服务区 | 36                  |
| 44 | 港澳智慧城                                 | 文化创意区 | 45                  |
| 45 | 天汇星                                   | 文化创意区 | 45                  |
| 46 | 德智广场                                  | 文化创意区 | 40                  |
| 47 | 金汇国际广场                                | 文化创意区 | 48                  |
| 48 | 宇信大厦                                  | 文化创意区 | 52                  |
| 49 | 隆义-乾元酒店写字楼                            | 文化创意区 | 39                  |

| 序号 | 项目名称              | 区片    | 市场租金单价<br>(元/平方米/月) |
|----|-------------------|-------|---------------------|
| 50 | 天庆粤凯广场            | 文化创意区 | 39                  |
| 51 | 创新方·汇信中心          | 文化创意区 | 46                  |
| 52 | 紫檀文化中心            | 文化创意区 | 29                  |
| 53 | 香洲埠一期-四合院         | 文化创意区 | 102                 |
| 54 | 香洲埠二期             | 文化创意区 | 42                  |
| 55 | 仁和横琴国际中医药创新中心     | 文化创意区 | 43                  |
| 56 | 华润横琴万象世界          | 科技研发区 | 36                  |
| 57 | 中葡经贸中心（颂琴）        | 科技研发区 | 52                  |
| 58 | 澳能研究院             | 科技研发区 | 43                  |
| 59 | 云谷广场一期、二期         | 科技研发区 | 42                  |
| 60 | 澳邻 Park           | 科技研发区 | 36                  |
| 61 | 永同昌时代广场（未来中心）     | 科技研发区 | 43                  |
| 62 | 大昌行物流中心           | 高新技术区 | 34                  |
| 63 | 横琴国际科技创新中心        | 高新技术区 | 49                  |
| 64 | 粤澳合作中医药科技产业园-办公厂房 | 高新技术区 | 42                  |
|    | 粤澳合作中医药科技产业园-写字楼  | 高新技术区 | 69                  |
| 65 | 汤臣倍健              | 高新技术区 | 43                  |
| 66 | 南光横琴综合物流中心        | 高新技术区 | 34                  |
| 67 | 横琴人文天地文创中心        | 高新技术区 | 37                  |
| 68 | 科学城二期             | 高新技术区 | 42                  |
| 69 | 科学城三期             | 高新技术区 | 42                  |

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公共部位基础装修、室内毛坯状态下的市场租金。
- 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，水电费等以及其他费用。