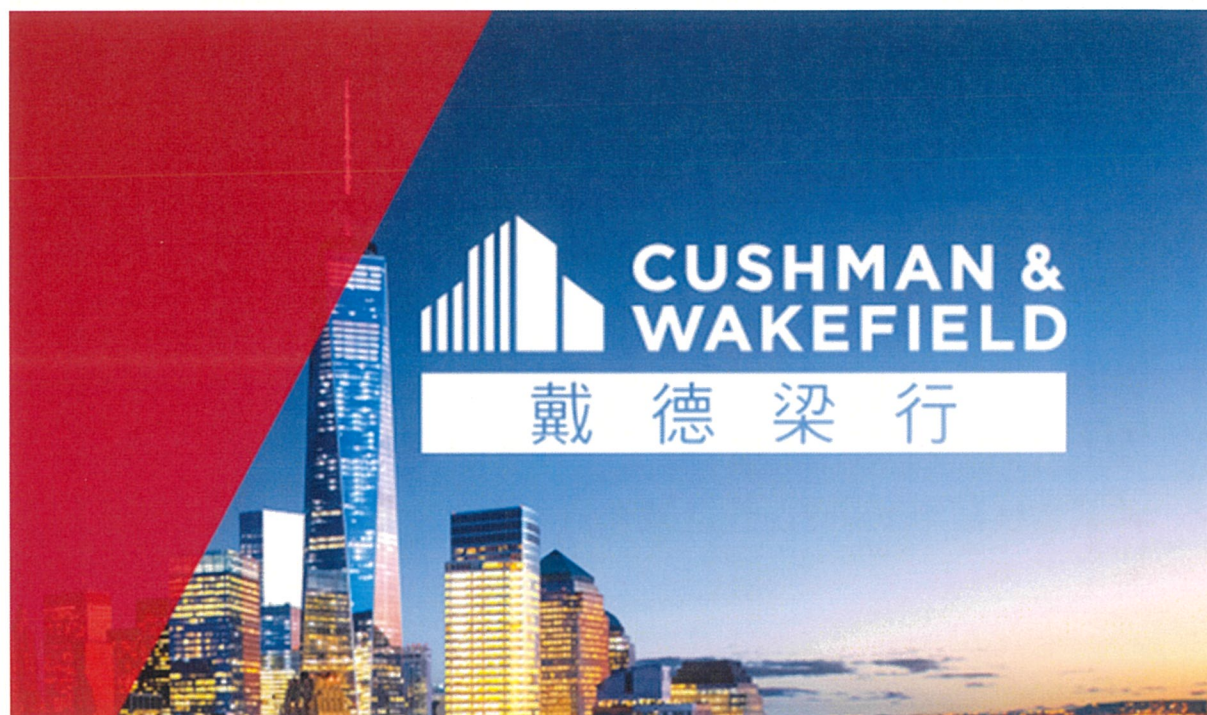




房地产市场租金评估报告

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》。

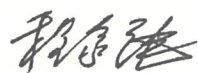
本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自价值时点二〇二五年一月二十六日至二〇二五年十二月三十一日，若市场情况有较大波动或超过有效使用期限需重新进行估价。

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。