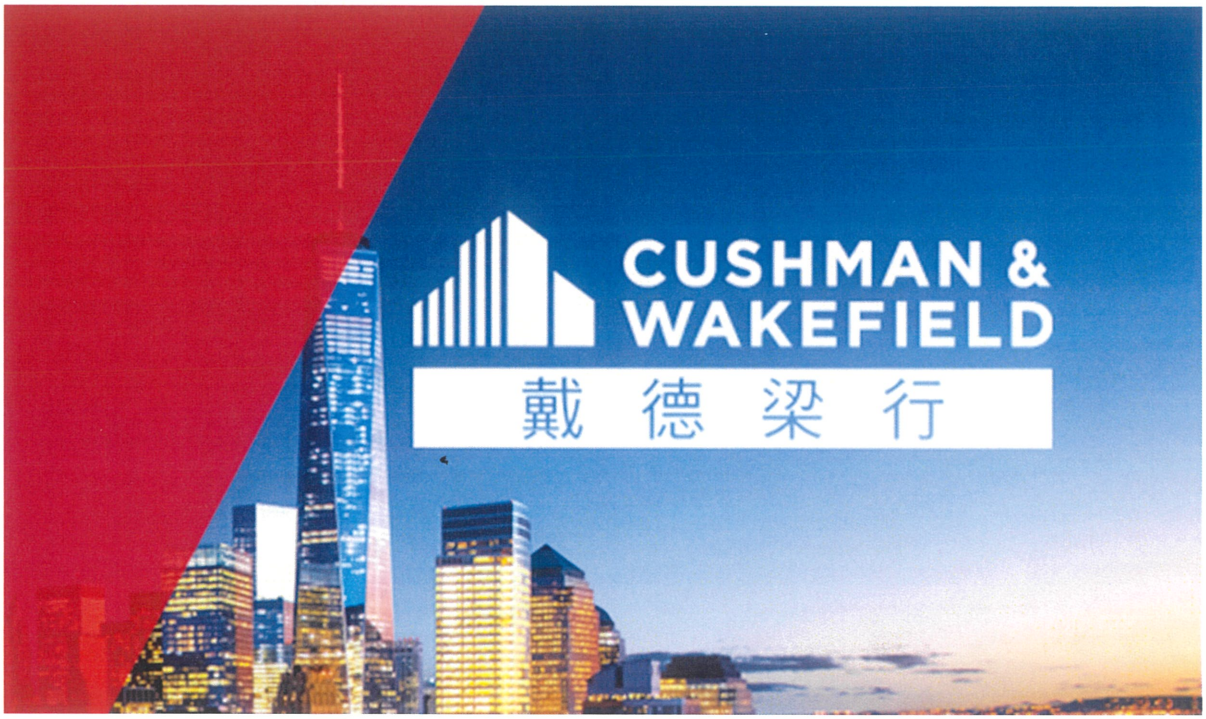
CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



房地产市场租金评估报告

横琴粤澳深度合作区2026年度
商业物业分层租金及区片市场租金评估

2026年11月18日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

房地产市场租金评估报告

估价报告编号：

F/GZ/2610/2187/JL/JO/MF/AL

估价项目名称：

横琴粤澳深度合作区2026年度商业物业（83个项目）分层租金及区片市场租金评估

估价委托人：

横琴粤澳深度合作区产业发展局

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：

二〇二六年十一月十八日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

致估价委托人函

致横琴粤澳深度合作区产业发展局：

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：横琴粤澳深度合作区 2026 年度商业物业（83 个项目）（详见下页《估价结果明细表》）。
价值时点：2026 年 1 月 1 日。
价值类型：市场租金。
估价方法：比较法。
估价结果：各项目的分层租金及区片租金单价（每平方米建筑面积月租金单价）详见下页《估价结果明细表》、《九区片保底租金参考表》。

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，自价值时点二〇二六年一月一日至二〇二六年十二月三十一日，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。

自本报告出具之日起，以前年度出具的对应租金报告作废，租金估价结果以本报告为准。

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

二〇二六年十一月十八日

CUSHMAN & WAKEFIELD 戴德梁行

估价结果明细表（83 个商业物业）

序号	项目名称	区片	2026 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
1	横琴口岸广场（琴鸣广场）	横琴口岸	179	179	298	268	89
2	信德口岸商务中心	横琴口岸	82	76	126	76	76
3	横琴购	横琴口岸			119	71	65
4	中葡商贸广场	横琴口岸		70	117	70	64
5	南光大厦	横琴口岸		68	114	68	63
6	灏怡财富中心	横琴口岸	67	67	112	67	67
7	中冶盛世国际广场	横琴口岸		65	109	65	65
8	慧天然安信大厦	横琴口岸		68	114	68	63
9	横琴国际商务中心（ICC）	口岸服务区			123	74	68
10	铁建广场	口岸服务区			113	68	62
11	三一南方总部大厦	口岸服务区			111	67	61
12	横琴总部大厦	口岸服务区			100	60	55
13	中信粤澳大厦（原中国华融大厦）	口岸服务区		58	96	58	53
14	梧桐树大厦	口岸服务区	53	58	96	58	53
15	横琴华发广场	口岸服务区			133	80	73
16	横琴国贸大厦	口岸服务区			90	54	50
17	洲际航运大厦	口岸服务区			90	54	50
18	华策国际大厦	口岸服务区	50	54	90	54	50
19	华南新能源广场	口岸服务区		54	90	54	50
20	横琴澳金财富大厦	口岸服务区			90	54	50
21	横琴台商总部大厦	口岸服务区		54	90	54	
22	横琴国际金融中心（IFC）	中央商务区		98	163	98	90
23	中交汇通横琴广场	中央商务区			133	80	73
24	铁建大厦	中央商务区		65	108	65	59
25	易方达-方达成大厦	中央商务区			106	64	58
26	南方金融传媒大厦	中央商务区			105	63	58
27	中大金融大厦	中央商务区		61	102	61	56
28	横琴粤港澳金融中心	中央商务区			99	59	54

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

序号	项目名称	区片	2026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
29	珠江国际金融中心	中央商务区		58	97	58	53
30	新兴际华财富广场(融创中国横琴财富中心)	中央商务区		57	95	57	52
31	珠海富力中心	中央商务区		55	91	55	50
32	民生电商国际金融大厦	中央商务区		54	90	54	50
33	横琴国际创新创业大厦	中央商务区			90	54	50
34	横琴国际交易广场	中央商务区			104	62	57
35	华通金融租赁总部大厦	中央商务区		74	124	74	68
36	保利华南总部大厦	中央商务区			107	64	59
37	横琴新家园商业(中央汇)	综合服务区		76	169	101	85
38	励骏庞都广场	综合服务区		99	165	83	74
39	金源国际广场	综合服务区		70	155	93	78
40	优味广场	综合服务区		54	119	71	60
41	彩虹苑	综合服务区			87	52	44
42	横琴新区高级人才公寓	综合服务区			82	49	
43	保利国际广场	综合服务区			75	45	
44	国际青年文化中心	综合服务区		62	103	62	57
45	天沐琴台	综合服务区		63	68	114	
46	横琴文化艺术中心	综合服务区		55			
47	珠海悦天地·华发商业街	综合服务区			103	62	57
48	横琴国际网球中心	综合服务区			81	49	29
49	应来科创广场	综合服务区		46	77	46	42
50	彩虹广场	综合服务区			78	47	43
51	澳门拱廊广场	综合服务区			75	45	41
52	钜星汇	综合服务区			75	45	41
53	澳门新街坊	文化创意区			119	71	
54	港澳智慧城	文化创意区			90	54	50
55	天汇星	文化创意区			90	54	50
56	金汇国际广场	文化创意区		51	85	51	47
57	宇信大厦	文化创意区			85	51	47

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

序号	项目名称	区片	2026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
58	隆义-乾元酒店	文化创意区			70		
59	天庆粤凯广场	文化创意区			70	42	39
60	创新方·娱乐文化中心	文化创意区			107	64	59
61	紫檀文化中心	文化创意区			73		
62	香洲埠文化中心	文化创意区			152	76	68
63	华润横琴万象世界	科技研发区			61	37	
64	中葡经贸中心（颂琴）	科技研发区			92	55	
65	澳能研究院	科技研发区			76	46	42
66	云谷广场一期	科技研发区			73	44	
67	澳邻Park	科技研发区			71	43	
68	东西汇文艺广场	科技研发区		41	68	41	37
69	横琴国际科技创新中心	高新技术区			90	54	
70	粤澳合作中医药科技产业园写字楼商铺	高新技术区			93	56	51
	粤澳合作中医药科技产业园商业街	高新技术区			106	64	58
71	臻林山庄	高新技术区			76		
72	横琴人文天地文创中心	高新技术区			73	44	40
73	科学城一期	高新技术区		47	78	47	43
74	科学城二期	高新技术区			78	47	43
75	科学城三期	高新技术区			78	47	43
76	花海长廊一号驿站	国际居住社区			98		
77	花海长廊二号驿站	国际居住社区			86		
78	花海长廊三号驿站	国际居住社区			82		
79	花海长廊五号驿站	高新技术区			94		
80	天沐河赛艇驿站	文化创意区			82		
81	码头驿站	休闲度假区			115		
82	花园驿站	综合服务区			83		
83	山海驿站	中央商务区			103		

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

九区片保底租金参考表

序号	区片名称	负二层	负一层	首层	二层	三层及以上
1	横琴口岸	65	65	109	65	65
2	口岸服务区	50	54	90	54	50
3	中央商务区	50	54	90	54	50
4	综合服务区	41	45	75	45	41
5	文化创意区	39	42	70	42	39
6	高新技术区	40	44	73	44	40
7	科技研发区	34	37	61	37	34
8	国际居住社区	34	37	61	37	34
9	休闲度假区	34	37	61	37	34

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；区片保底租金为区片代表性楼盘的最低租金水平。

4、 区片保底租金主要用于区片新增楼盘的租金补贴参考依据。