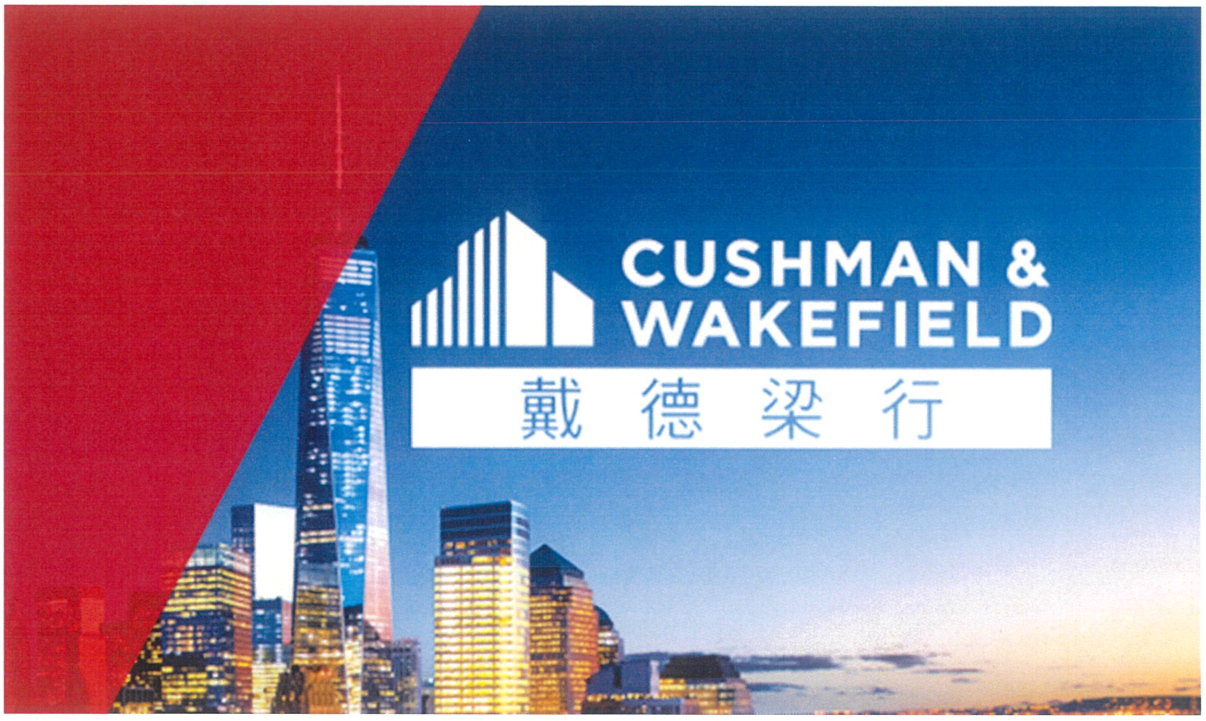
CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



房地产市场租金评估报告

横琴粤澳深度合作区2026年度
办公用房市场租金评估

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/2610/2188/JL/JO/MF/AL

估价项目名称：

横琴粤澳深度合作区2026年度办公用房（71个项目）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：横琴粤澳深度合作区 2026 年度办公用房（71 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《房地产市场租金评估报告》（编号 F/GZ/2507/2180/MF）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（71 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	53
2	中葡商贸广场	横琴口岸	53
3	南光大厦	横琴口岸	53
4	慧天然安信大厦	横琴口岸	53
5	灏怡财富中心	横琴口岸	43
6	中冶盛世国际广场	横琴口岸	43
7	横琴总部大厦	口岸服务区	48
8	横琴国际商务中心(ICC)	口岸服务区	81
9	洲际航运大厦	口岸服务区	36
10	横琴国贸大厦	口岸服务区	40
11	中信粤澳大厦(原中国华融大厦)	口岸服务区	41
12	梧桐树大厦	口岸服务区	45
13	铁建广场	口岸服务区	70
14	横琴台商总部大厦	口岸服务区	48
15	三一南方总部大厦	口岸服务区	67
16	华策国际大厦	口岸服务区	48
17	华南新能源广场	口岸服务区	56
18	金融街三期（金融产业发展基地）	口岸服务区	49
19	跨境电商及直播基地(华发)创新产业园	口岸服务区	70
20	横琴澳金财富大厦	口岸服务区	62
21	横琴国际金融中心(IFC)	中央商务区	95
22	中交汇通横琴广场	中央商务区	78
23	铁建大厦	中央商务区	63
24	易方达-方达成大厦	中央商务区	62

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

序号	项目名称	区片	市场租金单价（元/平方米/月）
25	南方金融传媒大厦	中央商务区	63
26	中大金融大厦	中央商务区	43
27	横琴粤港澳金融中心	中央商务区	53
28	珠江国际金融中心	中央商务区	44
29	新兴际华财富广场(融创中国横琴财富中心)	中央商务区	44
30	珠海富力中心	中央商务区	46
31	民生电商国际金融大厦	中央商务区	40
32	横琴国际创新创业大厦	中央商务区	40
33	横琴国际交易广场	中央商务区	68
34	华通金融租赁总部大厦	中央商务区	65
35	保利华南总部大厦	中央商务区	63
36	金源国际广场	综合服务区	60
37	横琴•澳门青年创业谷（综合办公楼：17、18、21#（A、B、C）、19#（A、B）、20#（A、B、D）	综合服务区	64
	横琴•澳门青年创业谷（独栋（园景）办公：17#D、17#E、20#C、22#）	综合服务区	71
	横琴•澳门青年创业谷（独栋（水景）办公：1#至10#、12#）	综合服务区	78
38	恒立大厦	综合服务区	41
39	保利国际广场	综合服务区	39
40	国际青年文化中心	综合服务区	39
41	天沐琴台	综合服务区	48
42	横琴文化艺术中心	综合服务区	44
43	应来科创广场	综合服务区	39
44	钜星汇	综合服务区	35

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

序号	项目名称	区片	市场租金单价（元/平方米/月）
45	横琴国际网球中心	综合服务区	43
46	港澳智慧城	文化创意区	44
47	天汇星	文化创意区	44
48	德智广场	文化创意区	39
49	金汇国际广场	文化创意区	46
50	宇信大厦	文化创意区	50
51	隆义-乾元酒店	文化创意区	38
52	天庆粤凯广场	文化创意区	38
53	创新方·汇信中心、汇达中心	文化创意区	45
54	紫檀文化中心	文化创意区	29
55	香洲埠一期-四合院	文化创意区	95
56	香洲埠二期	文化创意区	40
57	仁和横琴国际中医药创新中心	文化创意区	41
58	华润横琴万象世界	科技研发区	35
59	中葡经贸中心（颂琴）	科技研发区	50
60	澳能研究院	科技研发区	41
61	云谷广场一期、二期	科技研发区	40
62	澳邻 Park	科技研发区	34
63	永同昌时代广场（未来中心）	科技研发区	41
64	大昌行物流中心	高新技术区	33
65	横琴国际科技创新中心	高新技术区	48
66	粤澳合作中医药科技产业园-办公厂房	高新技术区	41
	粤澳合作中医药科技产业园-写字楼	高新技术区	67
67	汤臣倍健	高新技术区	41
68	南光横琴综合物流中心	高新技术区	34

序号	项目名称	区片	市场租金单价 （元/平方米/月）
69	横琴人文天地文创中心	高新技术区	35
70	科学城二期	高新技术区	40
71	科学城三期	高新技术区	40

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。