

房地产咨询报告

咨询报告编号：粤德咨字第 CAJ7N0002 号

咨询项目名称：鹤山市全市住宅、商业用途房地产租金市场价值咨询评估

咨询委托人：鹤山市住房和城乡建设局

房地产估价机构：粤德信（广东）资产房地产土地评估有限公司

咨询报告出具日期：二〇二六年七月三十一日

粤 德 信 （ 广 东 ） 资 产 房 地 产 土 地 评 估 有 限 公 司

土地评估资质 房地产估价资质 资产评估资质

公司地址：佛山市顺德区大良街道东宏路 63 号昌裕花园美居阁 109 号铺

电话：0757-22281040

传真：0757-22281040

电子邮箱：ydecent@126.com



致咨询委托人函

鹤山市住房和城乡建设局：

承蒙委托，本公司秉着客观、公正、独立的原则，对鹤山市全市住宅、商业房地产租金市场价值进行评估。

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在实地察看和市场调查及根据委托方提供的有关材料的基础上认真分析后，采用适应的方法估价，确定咨询对象房地产租金市场价值。现咨询报告已经完成，咨询报告摘要如下：

咨询目的：为咨询委托方确定咨询对象所涉及委托咨询房地产的租金市场价值提供价格参考；

价值时点：二〇二六年四月二十九日；

价值类型：市场价值；

估价方法：比较法；

估价结果：详见《住宅、商业用途房地产租金咨询结果一览表》。

特别提示：咨询报告使用者应特别关注本咨询报告的假设和限制条件。

粤德信（广东）资产房地产土地评估有限公司

二〇二六年七月三十一日





目 录

致咨询委托人函	2
估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
咨询结果报告	7
一、咨询委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、咨询目的	7
四、咨询对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、咨询结果	12
十一、实地查勘期	24
十二、估价作业日期	24
十三、咨询报告使用期限	24
附 件	25



估价师声明

1、注册房地产估价师在咨询报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、咨询报告中的分析、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，但受到咨询报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与咨询报告中的咨询对象没有现实或潜在的利益，与咨询委托人及咨询利害关系人没有利害关系，也对咨询对象、咨询委托人及咨询利害关系人没有偏见；

4、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》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本咨询报告。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、咨询委托人提供了咨询对象的权属、面积、用途等相关资料，估价人员在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定咨询委托人提供的权属状况和面积数据等资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响咨询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进行鉴定、检测的情况下，假定咨询对象安全。

二、未定事项假设

1. 假设咨询对象土地使用权类型为出让，本次评估仅对咨询对象的租赁市场价值进行估价，故本次估价假设咨询对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

三、背离事实假设

本次估价无此项假设。

四、不相一致假设

本次估价无此项假设。

五、依据不足假设

本次估价无此项假设。

六、咨询报告使用限制

1、咨询报告和咨询结果的用途限制

本咨询报告仅用于为咨询对象的租赁提供价值参考，不得用于其他用途。

2、咨询报告和咨询结果使用者的限制

本估价报告专为咨询委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向咨询委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供。

3、咨询报告和咨询结果使用期限的限制

本咨询报告使用期限自出具之日起一年内有效。



4、在使用咨询报告和咨询结果时需要注意的其他事项

在前述报告有效期内咨询对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化, 并对现在结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请房地产评估机构对咨询结果作相应的调整或重新估价。



咨询结果报告

一、咨询委托人

名称：鹤山市住房和城乡建设局

住所：广东省江门市鹤山市沙坪街道前进路 10 号

二、房地产估价机构

名称：粤德信（广东）资产房地产土地评估有限公司

住所：广东省佛山市顺德区大良街道升平社区东宏路 63 号昌裕花园美居阁 109 号铺

法定代表人：曹征求

资质等级：三级

资质证书编号：粤房估备字叁 1300016 号

三、咨询目的

为咨询委托方确定咨询对象所涉及委托咨询房地产的租金市场价值提供价格参考

四、咨询对象

1. 咨询对象范围

本次咨询对象范围是鹤山市全市主要街道的住宅、商业用途房地产。

2. 片区说明详见下表：

鹤山市——住宅		
片区名称	主要楼盘及道路	
沙坪街道	碧桂园片区	碧桂园、碧桂园星语、黄金时代、清华苑、城市 1 号
	人民南路-镇南工业城片区	时代中国（天韵）、爱琴湾、粤宇碧水湾
	连南大桥片区	恒辉花园、罗岗苑
	鹤山市第四小学片区	大昌花园、围仔苑、美景花园、福景花园、朗泰花园、兴教苑、屏苑新村、屏苑新村（二区）、屏苑新村（三区）、莱茵花园、蓝鸟花园、汇豪居、抛网苑、抛网苑（新城苑二区）、新城苑（一区）、新城苑（二区）、丽城花园、华苑大厦、雍逸豪庭、松鹤广场
	坚美园-一汇新天地片区	坚美园、南景湾山水城、南景湾、南景华府、文明苑、经纬凯旋城、经纬花园、小范苑、小范新村、人民一巷、园外苑、前进路段、前进一巷、中宝温馨家园、康乐苑、永安路、义学路、银行



		路、中心路、和平路住宅区、和平二巷住宅楼、中山路、中山一巷、北街口住宅区、金信花园、松鹤百合苑、名雅苑B区、名雅苑A区、昆英绿洲、翡翠绿洲、北湖路住宅区、新航路安居工程住宅小区、新航路住宅区、美雅苑、惠民苑
	新环路东-东升片区	华庭轩、锦绣华虹、华景轩、嘉悦名都、华侨新村三区、中华园、东升小园、东升邨、水围新村、帕佳图尚城雅苑
	鹤山广场-人民东路片区	众域御景湾、鼎丰凤凰湾、鹤山广场、屏苑雅居（横基苑）、骏景湾星悦、恒昌花园、文汇华府、祥盛花园、阳光花园、银山花苑、岗贝苑、商会大厦、松鹤新城西苑、松鹤国际新城东苑、绿地公园城、绿地名门、帝豪居、谷埠商业城、翡翠华府、碧桂园天誉、骏景湾豪庭
	新华城商业区-雁山片区	保利中央公园、骏景湾天汇、新华城、城市之光、方圆旭辉天赋、公园1号、公园1号柏丽湾、都荟、时代倾城、十里方圆、奥园汇源新都、赤坎花园、云溪山庄、时代雁山湖、方圆·鹤山云山诗意
	兴业-新升片区	美雅新邨、桂林苑、富华邨、桂北邨、北秀苑、华山苑、兴业苑、华侨新村、置业花园、新村住宅区、新湖二巷、长塘二街住宅楼、新风路住宅楼、乐民邨、新升苑、旭日邨
龙口镇	光明路片区	裕丰花园、荣华花园
	龙口大道片区	富力尚悦居、新城路2、5号、龙腾路7号
桃源镇	建桃工业区	桃花源住宅小区、顺雅苑
	新圩片区	和记花苑、宏盛花园、宏盛花园二区、富民新村、源雅名轩
共和镇	共和中心片区	万和嘉苑、国瑞山海湖庄园、碧桂园天麓湖、宝丰新城、丽景雅居、幸福花园、虹景家园、方盛苑、畔山花园、侨城颐景园
	工业城片区	时代春树里
双合镇	双合镇圩	合盛花园、星珑湾
宅梧镇	镇中心片区	平湖小区、颐景新城
雅瑶镇	大岗-中宝工业片区	财富广场、越秀星汇名庭
	镇中心片区	为民路95号、中心路40号、中花路44号、农林路4号、龙翔花园
鹤城镇	鹤城镇中心片区	彩虹新邨
	小官田片区	官田人家、华业丽景、尚城华庭
	鹤城大道片区	融创御府、尚城雅居、蓝绿双城·江门玉兰花园、鹤舞昆仑
址山镇	址山镇中心片区	址山碧桂园山水豪园、教师新邨、嘉和苑、址山兴业街11号、13号、15号、17号、19号、21号、25号
古劳镇	古劳镇三连工业片区	奥园峻廷湾、雅景豪庭、古劳教师楼住宅区
	古劳圩片区	金碧嘉园
	古劳镇水乡旅游区片区	鸿升春江明月、春风潮鸣小区、华侨城纯水岸小区



鹤山市——商业	
片区名称	片区主要道路
沙坪街道	碧桂大道、凤盈西街、鹤山大道（镇南工业区段）、文明路、前进南路、经华路、小范街、前进路、永安路、义学路、银行路、中山路（新城路至新环路段）、中山路（新城路至新华市场段）、中山路（新华市场至人民路段）、人民西路、人民南路、人民东路（沙坪社区医院至铁夫路交界段）、人民东路鹤华中学路段、人民东路（文华路交界至纪元中学段）、人民东路谷埠路段、人民路、北社街、美雅街、和平路、新航路、新村街、北湖路、莺朗街、筍山街、石岭街、越塘街、雁前路、鹤山大道（大润发段）、鹤山大道（鹤山市汽车总站段）、鹤山大道（鹤山公园段）、鹤山大道（赤坎段）、金碧家园、新环路、新业路、富华路、新城路、新华路、东升路、裕民路、新鹤路、新风路、美雅街、中东西大道、铁夫路北（文汇华府）、文华路、梁赞路（松鹤新城段）、容章路、大鹏路、铁夫路、兴文路（保利）、文成路、长塘一街、人民一巷、连南大桥往 Y905 方向、一汇新天地、文丰商业城、凤凰新都荟、坚美广场、鹤山广场、新华城广场、易达广场、中邦装饰广场、鹤山时代美食城、长塘二街、崇德路
龙口镇	龙口大道、龙腾路、文明路、金华路、龙口市场外街商铺、光明路、新城路、河滨路、龙胜路、龙津路
桃源镇	桃花源小区外（民源路）、桃源大道南、富源路、新城三街、龙源路
共和镇	碧桂园临街商铺、宝丰新保、碧桂园、共富路、共建路、共兴路、德和路、共和大道、祥和路、平安大道、顺和路、仁和路、铁岗工业区商铺
双合镇	府前路、华康路、祥和路
宅梧镇	双和公路、宅新路、梧树北路、宅建路、中心路
雅瑶镇	雅瑶市场（圩镇）、中心路、方民路、为民路、农林路
鹤城镇	城中路、茶行路、崑源路、鹤城大道、工业三区、福茂广场
址山镇	人民北路、人民南路、兴业路、莲花路、嘉和苑外街商铺、东溪工业区 B、东溪工业区 A
古劳镇	三连工业区内、三连市场、古劳街、大口圩、Y092

五、价值时点

本次价值时点：二〇二六年四月二十九日

价值时点确定理由：根据咨询目的、接受咨询委托的时间、以及现场查勘时间、并经与咨询委托人协商确定。

六、价值类型

本次咨询采用的是市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价原则



（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公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的原则。

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

替代原则要求估价结果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的原则。

遵循替代原则，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应在合理范围内。

（五）最高最佳使用原则

最高最佳使用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务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、档次等。

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。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估中涉及的客户商业秘密。

八、估价依据



（一）法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3. 《资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

4. 《民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5. 国务院、自然资源部、广东省人民政府、广州市人民政府颁发的其他有关法规及政策性文件。

（二）估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

3. 《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021，自 2021 年 6 月 1 日起实施）；

4. 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061—2021，自 2021 年 6 月 1 日起实施）。

（四）估价委托人提供的估价所需资料

1. 咨询委托人提供的参考数据；

（五）本机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 现场调查信息；

2. 互联网信息；

3. 报刊、杂志信息；

4. 公司数据库；

5. 鹤山市土地及房地产市场信息、开发销售资料。

九、估价方法



根据咨询对象的特点和估价人员收集到的资料，本次估价采用比较法进行估价。

比较法选取一定数量的可比实例，将它们与咨询对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到咨询对象价值或价格的方法。

运用比较法进行房地产估价时，按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；
- (7) 计算比较价值。

十、咨询结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法估价，深入细致地分析了本次咨询对象的特点和实际情况，研究了委托方提供的和估价人员所调查掌握的资料，经过测算，结合估价经验与对影响房地产租赁市场价格因素的分析，确定咨询对象于价值时点 2026 年 04 月 29 日可能实现的租赁价值。详见《住宅、商业用途房地产租金咨询结果一览表》。

住宅用途房地产租金咨询结果一览表——沙坪街道

单位：元/㎡·月

片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年		片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年	
		步梯楼	电梯楼			步梯楼	电梯楼
碧桂园片区	碧桂园	12	15	坚美园片区	坚美园	-	15
	碧桂园星语	12	-		南景湾山水城	-	15
	黄金时代	-	15		南景湾	11	-
	清华苑	-	13		南景华府	11	-
	城市 1 号	-	15		文明苑	7	-
人民南路-镇南工业城片区	时代中国（天韵）	-	13		经纬凯旋城	-	15
	爱琴湾	-	13				



	粤宇碧水湾	-	13		经纬花园	11	-
连南大桥片区	罗岗苑	7	-		小范苑	8	-
	恒辉花园	7	-		小范新村	7	-
					人民一巷	5	-
				园外苑	5	-	
					前进路段	6	-
					前进一巷	6	-
					中宝温馨家园	-	13
					康乐苑	7	-
鹤山市第四小学片区	大昌花园	7	-		永安路	7	-
	围仔苑	7	-		义学路	7	-
	美景花园	7	-		银行路	7	-
	福景花园	8	-		中心路	5	-
	朗泰花园	7	-		和平路住宅区	6	-
	兴教苑	6	-		和平二巷住宅楼	5	-
	屏苑新村	7	-		中山路	7	-
	屏苑新村（二区）	8	-		中山一巷	5	-
	屏苑新村（三区）	9	-		北街口住宅区	7	-
	莱茵花园	7	-		金信花园	9	-
	蓝鸟花园	8	-		松鹤百合苑	9	-
	汇豪居	8	-		名雅苑B区	-	14
	抛网苑	7	-		名雅苑A区	12	-
	抛网苑（新城苑三区）	9	-		翡翠绿洲	-	14
	新城苑（一区）	7	-		翡翠绿洲	-	14
	新城苑（二区）	9	-		北湖路住宅区	6	-
	丽城花园	9	-		新航路安居工程住宅小区	7	-
	华苑大厦	-	10		新航路住宅区	7	-
	雍逸豪庭	-	10		美雅苑	7	-
	松鹤广场	9	-		惠民苑	-	9



				新环路东-东升片区	华庭轩	9	-
					锦绣华虹 (步梯、电梯)	12	15
					华景轩	-	15
					嘉悦名都	11	14
					华侨新村三区	9	-
					中华园	7	-
					东升小园	9	-
					东升邨	7	-
					水围新村	7	-
					帕佳图尚城雅苑	-	15
鹤山广场-人民东路片区	众域御景湾	-	15	新华城商业区-雁山片区	保利中央公园	-	15
	鼎丰凤凰湾	-	15		骏景湾天汇	-	15
	鹤山广场	-	16		新华城	-	16
	屏苑雅居 (横基苑)	9	-		城市之光	-	15
	骏景湾星悦	-	15		方圆旭辉天赋	-	15
	恒昌花园	7	-		公园1号	11	-
	文汇华府	-	15		公园1号柏丽湾	-	15
	祥盛花园	9	-		都荟	-	14
	阳光花园	8	-		时代倾城	-	13
	银山花苑	5	-		十里方圆	-	15
	岗贝苑	5	-		奥园汇源新都	-	13
	商会大厦	-	15		赤坎花园	5	-
	松鹤新城西苑	-	15		云溪山庄	6	-
	松鹤国际新城东苑	-	15		时代雁山湖	11	13
	绿地公园城	-	15		鹤山·鹤山诗	-	13
	绿地名门	-	15			-	-
	帝豪居	-	15		美雅新邨	7	-
	谷埠商业城	9	-		桂林苑	5.5	-
	翡翠华府	9	-		富华邨	5.5	-
	碧桂园天誉	-	15		桂北邨	5	-



	骏景湾豪庭	-	15		北秀苑	5	-
					华山苑	5	-
					兴业苑	5	-
					华侨新村	5	-
					置业花园	5	-
					新村住宅区	5	-
					新湖二巷	5	-
					长塘二街住宅楼	5	-
					新风路住宅楼	6	-
					乐民邨	5	-
					新升苑	7	-
					旭日邨	7	-

住宅用途房地产租金咨询结果一览表——龙口镇

单位：元/m²·月

片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年		片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年	
		步梯楼	电梯楼			步梯楼	电梯楼
光明路片区	裕丰花园	7	-	龙口大道片区	富力尚悦居	-	10
	荣华花园	7	-		新城路2、5号	5	-
-	-	-	-		龙口大道7号	5	-

住宅用途房地产租金咨询结果一览表——桃源镇

单位：元/m²·月

片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年		片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年	
		步梯楼	电梯楼			步梯楼	电梯楼
建桃工业区	桃花源住宅小区	7	10	新圩片区	和记花苑	7	10
	顺雅苑	-	10		宏盛花园	7	-
-					宏盛花园二区	7	-
					富民新村	7	-



		源雅名轩	7	-
--	--	------	---	---

住宅用途房地产租金咨询结果一览表——共和镇

单位：元/㎡·月

片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年		片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年	
		步梯楼	电梯楼			步梯楼	电梯楼
共和中心片区	万和嘉苑	-	11	工业城片区	时代春树里	-	13
	国瑞山海湖庄园	-	13	-	-	-	-
	碧桂园天麓湖	-	13				
	宝丰新城	-	11				
	丽景雅居	9	-				
	幸福花园	9	-				
	虹景家园	9	-				
	方盛苑	9	-				
	畔山花园	-	11				
	侨城颐景园	-	12				

住宅用途房地产租金咨询结果一览表——双合镇

单位：元/㎡·月

片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年		片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年	
		步梯楼	电梯楼			步梯楼	电梯楼
双合镇圩	合盛花园	6	-		星珑湾	-	7

住宅用途房地产租金咨询结果一览表——宅梧镇

单位：元/㎡·月

片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年		片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年	
		步梯楼	电梯楼			步梯楼	电梯楼



镇中心 片区	平湖小区	8	-		
	颐景新城	8	-		

住宅用途房地产租金咨询结果一览表——雅瑶镇

单位：元/m²·月

片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年		片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年	
		步梯楼	电梯楼			步梯楼	电梯楼
大岗-中宝工业片区	财富广场	-	11	镇中心片区	为民路 95 号	6	-
	越秀星汇名庭	-	15		中心路 40 号	6	-
-	-	-	-		中心路 44 号	6	-
-	-	-	-		农林路 4 号	6	-
-	-	-	-		龙翔花园	9	11

住宅用途房地产租金咨询结果一览表——鹤城镇

单位：元/m²·月

片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年		片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年	
		步梯楼	电梯楼			步梯楼	电梯楼
鹤城镇中心片区	彩虹新邨	10	-	鹤城大道片区	融创御府	-	13
					尚城雅居	-	11
小官田片区	官田人家	10	-		鹤舞昆仑	10	11
	华业丽景	10	11		玉兰花园	-	13
	尚城华庭	-	11				



住宅用途房地产租金咨询结果一览表——址山镇

单位：元/㎡·月

片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年		片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年	
		步梯楼	电梯楼			步梯楼	电梯楼
址山镇中心片区	址山碧桂园山水豪园	-	11		址山兴业街 11 号、13 号、15 号、17 号、19 号、21 号、25 号	6	-
	教师新邨	6	-				
	嘉和苑	-	9				

住宅用途房地产租金咨询结果一览表——古劳镇

单位：元/㎡·月

片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年		片区名称	楼盘、路段、区域	2026 年	
		步梯楼	电梯楼			步梯楼	电梯楼
古劳镇三连工业片区	奥园峻廷湾	-	14	古劳圩片区	金碧嘉园	-	14
	雅景豪庭	-	11				
	古劳教师楼住宅区	8	-				
古劳镇水乡旅游区片区	鸿升春江明月	-	15				
	春风潮鸣小区	-	16				
	华侨城纯水岸小区	-	15				

商业用途房地产租金咨询结果一览表——沙坪街道

单位：元/㎡·月

楼盘、路段、区域	2026 年	楼盘、路段、区域	2026 年
	租金		租金
碧桂园大道	38	雁前路	21
(碧桂园)悦湖湾一街	47		
凤盈西街	47	鹤山大道(大润发段)	30



鹤山大道（镇南工业区段）	30	鹤山大道（鹤山市汽车总站段）	34
文明路	51	鹤山大道（鹤山公园段）	34
前进南路	51	鹤山大道（赤坎段）	38
经华路	34	金碧家园	30
小范街	38	新环路	34
前进路	43	新业路	43
永安路	38	富华路	38
义学路	51	新城路	56
银行路	34	新华路	51
中山路（新城路至新环路段）	47	东升路	56
中山路（新城路至新华市场段）	128	裕民路	51
中山路（新华市场至人民路段）	137	新鹤路	51
人民西路	21	新风路	43
人民南路	26	美雅街	21
人民东路（沙坪社区医院至铁夫路交界段）	26	中东西大道	64
人民东路鹤华中学路段	51	铁夫路北（文汇华府段）	43
人民东路（文华路交界至纪元中学段）	21	文华路	26
人民东路谷埠路段	38	梁赞路（松鹤新城段）	30
人民路	47	新湖路	51
北社街	21	大鹏路	86
美雅街	26	铁夫路	43
和平路	51	兴文路（保利）	86
新航路	30	长塘一街	17
新村街	30	长塘二街	17
北湖路	26	人民一巷	17
莺朗街	47	连南大桥往 Y903 方向	17
筍山街	47	一汇新天地	128
石岭街	47	文丰商业城	34
越塘街	47	凤凰新都荟	43
崇德路（临中山路段）	94	坚美广场（商场外）	64
崇德路	47	坚美广场（商场内）	128
中邦装饰广场	103	新华城广场	128
鹤山时代美食城	47	易达广场	43
鹤山广场	128		



商业用途房地产租金咨询结果一览表——龙口镇

单位：元/m²·月

楼盘、路段、区域	2026 年	楼盘、路段、区域	2026 年
	租金		租金
龙口大道	26	光明路	26
龙腾路	26	新城路	17
文明路	26	河滨路	21
金华路	17	龙胜路	17
龙口市场外街商铺	34	龙津路	17

商业用途房地产租金咨询结果一览表——桃源镇

单位：元/m²·月

楼盘、路段、区域	2026 年	楼盘、路段、区域	2026 年
	租金		租金
桃花源小区，君威酒店（民源路）	26	新城三街	17
桃源大道南	30	龙源路	17
富源路	21	-	-

商业用途房地产租金咨询结果一览表——共和镇

单位：元/m²·月

楼盘、路段、区域	2026 年	楼盘、路段、区域	2026 年
	租金		租金
碧桂园临街商铺	34	德和路	47
宝丰新城	30(临街)	共和大道	30
	17	祥和路	30
畔山花园	17	平安大道	34
共富路	17	顺和路	34
共建路	26	仁德路	17
共兴路	47	铁岗工业区商铺	21

商业用途房地产租金咨询结果一览表——双合镇

单位：元/m²·月

楼盘、路段、区域	2026 年	楼盘、路段、区域	2026 年
	租金		租金
府前路	21	府中路	26
华康路	21	-	-



商业用途房地产租金咨询结果一览表——宅梧镇

单位：元/m²·月

楼盘、路段、区域	2026 年	楼盘、路段、区域	2026 年
	租金		租金
双和公路	26	宅建路	26
宅新路	26	中心路	26
梧岗北路	21	-	-

商业用途房地产租金咨询结果一览表——雅瑶镇

单位：元/m²·月

楼盘、路段、区域	2026 年	楼盘、路段、区域	2026 年
	租金		租金
雅瑶市场（圩镇）	34	为民路	17
中心路	38	农林路	17
方民路	26	-	-

商业用途房地产租金咨询结果一览表——鹤城镇

单位：元/m²·月

楼盘、路段、区域	2026 年	楼盘、路段、区域	2026 年
	租金		租金
城中路	21	鹤城大道	34
茶行路	9	工业三区	21
崑源路	26	福隆路	30

商业用途房地产租金咨询结果一览表——址山镇

单位：元/m²·月

楼盘、路段、区域	2026 年	楼盘、路段、区域	2026 年
	租金		租金
人民北路	38	嘉和苑外街商铺	21
人民南路	26	东溪工业区 B	21
		东溪工业区 A	21
兴业路	38		34(圩镇)
莲花路	21	-	-



商业用途房地产租金咨询结果一览表——古劳镇

单位：元/m²·月

楼盘、路段、区域	2026 年	楼盘、路段、区域	2026 年
	租金		租金
三连工业区内	21	古劳街	34
三连市场	47(外街)	大口坑	13
	21(内街)	Y092	17

(以下为空白)



适用说明

1. 本租金调查结果适用于鹤山市全市范围内的房屋租赁双方协商议定租金的参考。租赁双方可参考本租金调研结果并综合考虑其它因素，确定实际租金。

2. 本租金调查结果是指鹤山市全市范围内在正常市场条件下，按照住宅、商业用途，依据地段相近的原则划分区片和路线(段)等均质地域，根据房屋出租情况设定建筑结构、建筑成新、装修等标准，分别评估确定的基准日的平均租金。

3. 本租金调查结果仅包括住宅用房、商业用房，房屋租金计算面积采用建筑面积。

4. 房屋租金计算面积采用建筑面积。房屋租金表现形式有三种：一是路线价，即以道路沿线的房屋为单位测定的租金；二是区片价，即以区片内的房屋为单位测定的租金；三是楼盘价，即以单体建筑、居住小区或社区为单位测定的租金。

5. 住宅用房、商业用房租金参考价为普通装修、含普通家电设施状态下的租金。

6. 本租金调查结果仅供房屋租赁双方议定实际租金参考，并不是政府强制性定价行为。实际租金价格仍坚持租赁当事人双方协商一致确定的原则，各企业事业单位(包括拆迁单位、房地产开发公司等)、个人不能违反《中华人民共和国合同法》和房屋租赁合同的约定，不能单方强制性进行租金调整。

7. 鹤山市城镇各路段步梯楼普通住宅在普通装修下平均月租金为 7.30 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，电梯楼普通住宅在普通装修下平均月租金为 12.93 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，商业用房在普通装修下平均月租金为 38.20 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。

(以下为空白)



十一、实地查勘期

二〇二六年四月二十七日至二〇二六年四月二十九日

十二、估价作业日期

二〇二六年四月二十五日至二〇二六年七月三十一日

十三、咨询报告使用期限

二〇二六年七月三十一日至二〇二七年七月三十日



附 件

- 1、部分现场勘查照片；
- 2、评估机构营业执照复印件；
- 3、房地产评估机构资质证书复印件；

沙坪街道-现场勘查照片



碧桂园黄金时代



鹤山广场



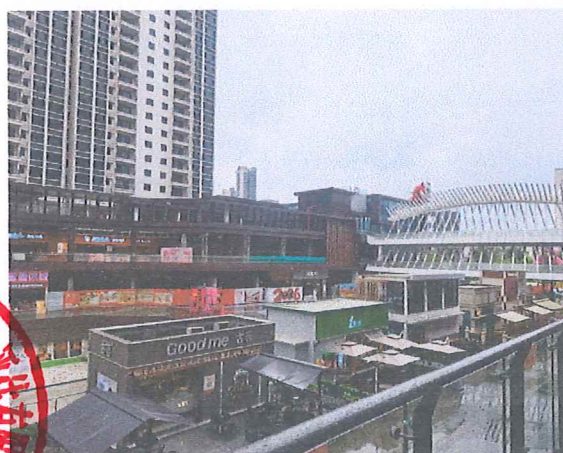
坚美广场



凯旋城



时代城



新华城



一汇新天地



中宝温馨家园



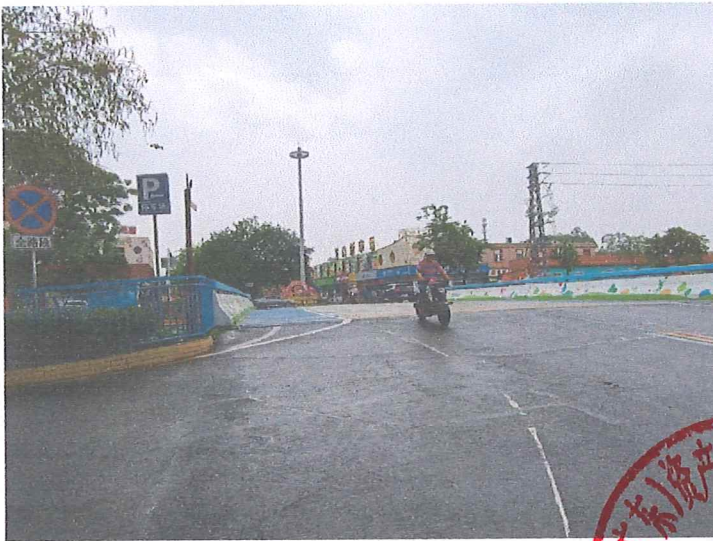
龙口镇-现场勘查照片



龙口市场



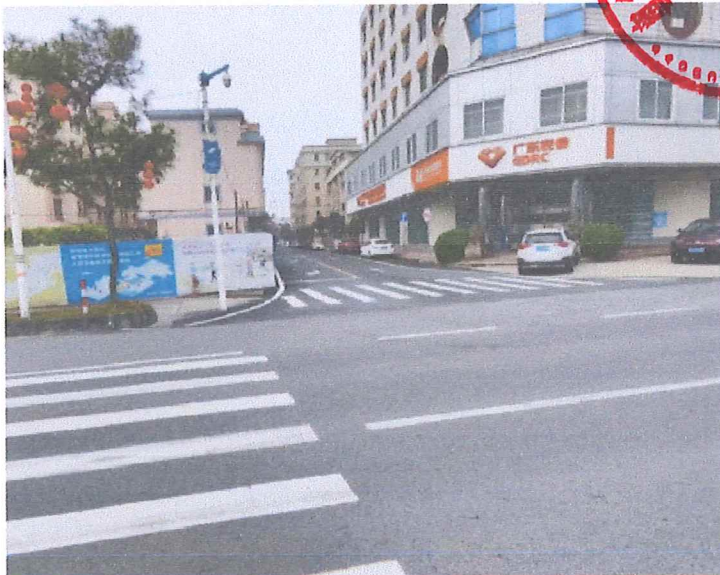
文明路



河滨路



金华路



金华路



荣华花园

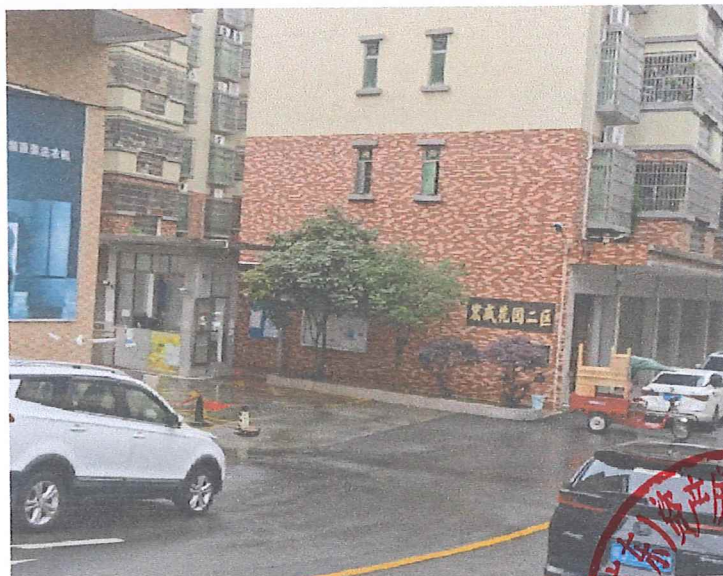
桃源镇-现场勘查照片



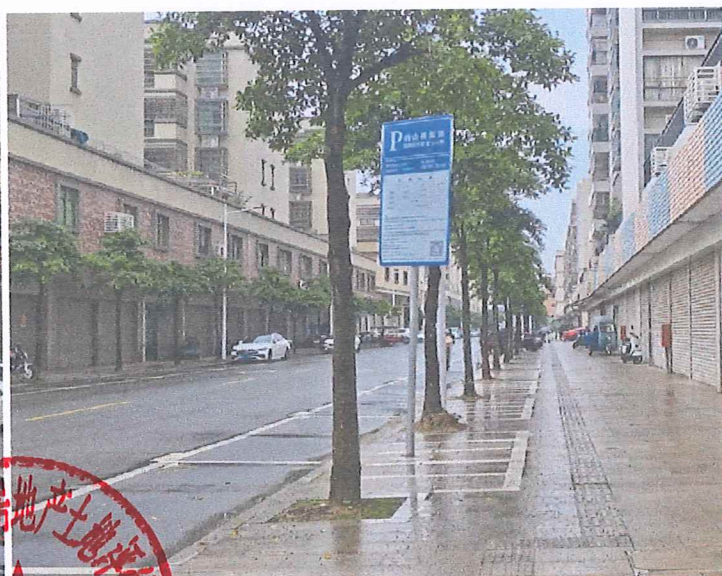
顺雅苑



和记花苑



宏盛花园二区



富源路



桃源大道南



新城三街

共和镇-现场勘察照片



碧桂园



碧桂园临街商铺



碧桂园天麓湖



共富路



山湖海庄园

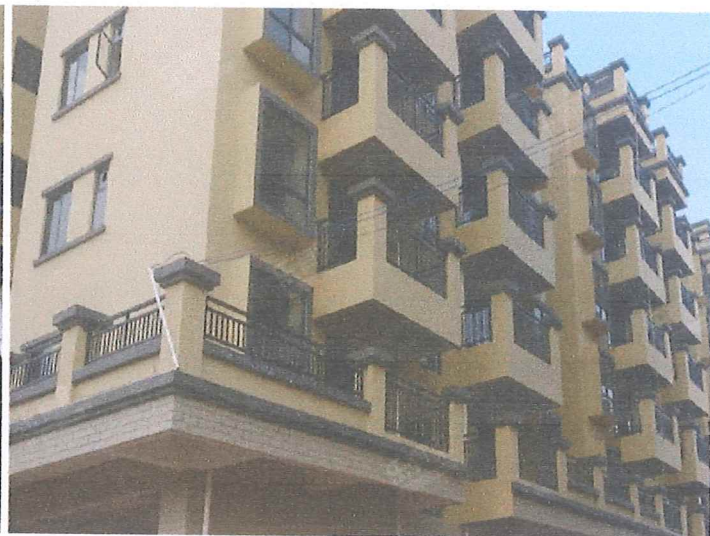


幸福花园

双合镇-现场勘察照片



合盛花园



合盛花园2



府前路



府前路2



府中路



华康路

宅梧镇-现场勘察照片



颐景新城



平湖小区



梧岗北路



双和公路

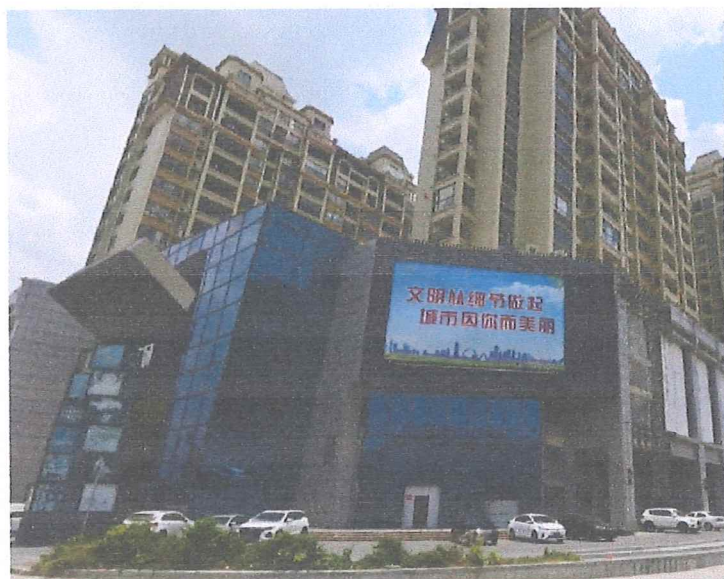


中心路



宅建路

雅瑶镇-现场勘查照片



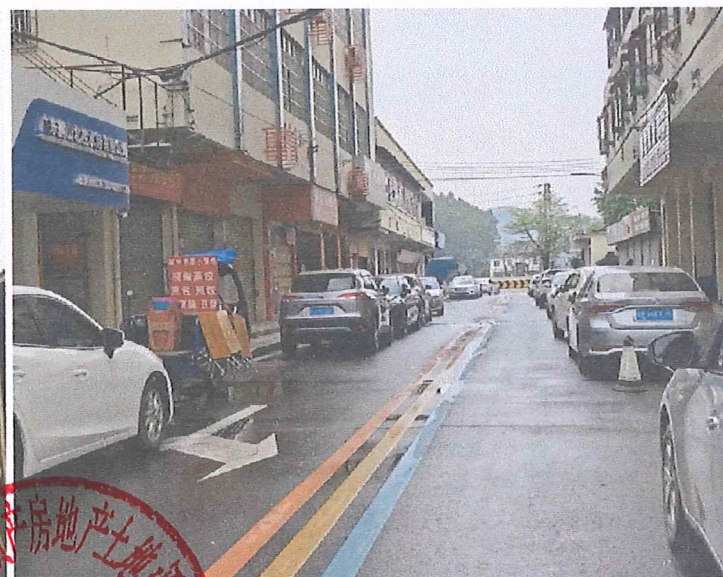
财富广场



龙翔花园



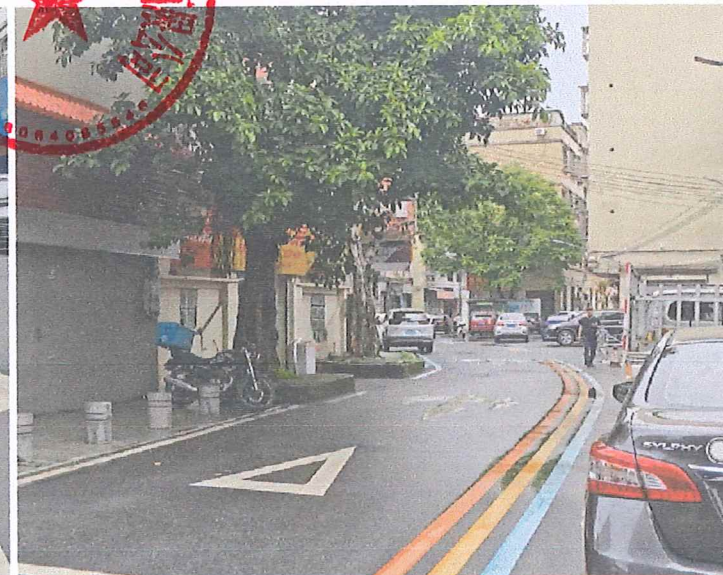
越秀星汇名庭



农林街



为民路1



为民路2

鹤城镇-现场勘察照片



融创御府



玉兰花园



华业丽景



鹤城大道



城中路



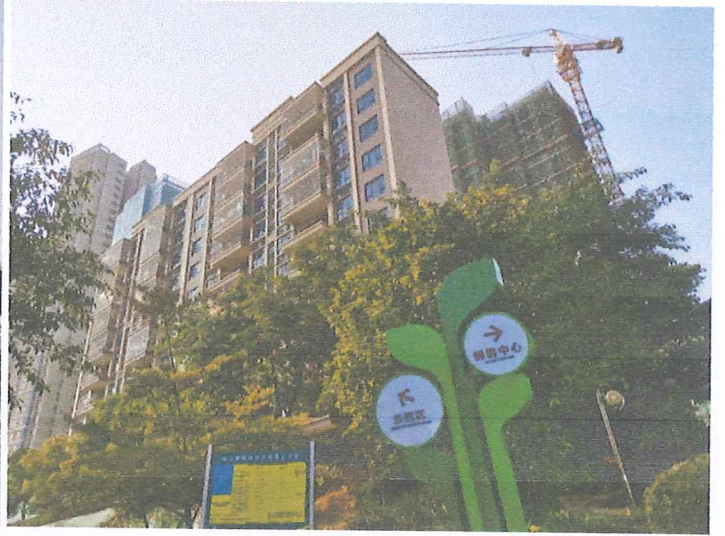
茶行街



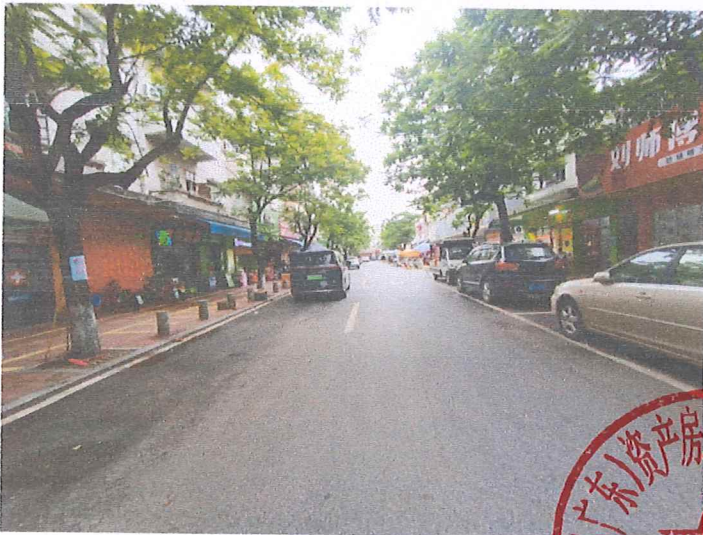
址山镇-现场勘察照片



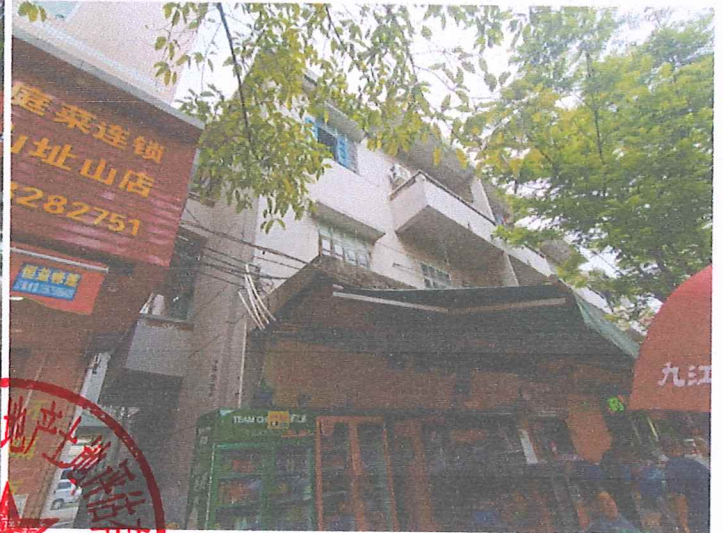
碧桂园山水豪园1



碧桂园山水豪园2



兴业街1



兴业街2



教师新村



嘉和苑

古劳镇-现场勘查照片



奥园峻廷湾



大口圩



古劳教师楼住宅区



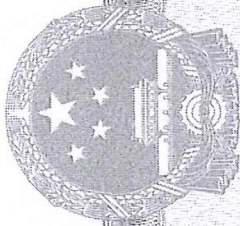
古劳街



金碧嘉园



三连市场



营业执照

统一社会信用代码
91440606MA4UUAXX28



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)
(副本号:1-1)

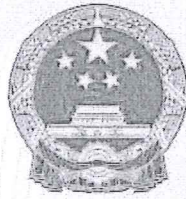
名称	粤德信(广东)资产房地产土地评估有限公司	注册资本	伍佰万元人民币
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年11月30日
法定代表人	曹征求	住所	广东省佛山市顺德区大良街道升平社区东宏路63号昌裕花园美居阁109号铺之一(住所申报)
经营范围	一般项目:资产评估;房地产评估;社会稳定风险评估;财政资金项目预算绩效评价服务;工程造价咨询业务;房地产咨询;土地调查评估服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)		



登记机关

2025年08月27日

报告附件专用
复印无效



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字叁1300016

企业名称：粤德信（广东）资产房地产土地评估有限公司

统一社会信用代码：91440606MA4UUAXX28

法定代表人：曹征求

注册地址：广东省佛山市顺德区大良街道升平社区东宏路63号昌裕花园美居阁109号铺之一
(住所申报)

有效期：至2028年06月10日

备案等级：三级



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：2025年06月10日

报告附件专用
复印无效