

汕尾市区房屋租金指导价（2024年）

临街一层商铺类房屋路线（片区）租金参考价（单位：元/㎡.月）

序号	辖区	道路范围	街道	范围	租金参考价
1	新港街道	海滨大道（金尊KTV）起-凤照街-二马路-汕尾大道（金尊KTV）止	海滨大道	汕尾大道起，凤照街止	25
2			海边街	汕尾大道起，凤照街止	25
3			大马路1	汕尾大道起，文明路止	30
4			大马路2	文明路起，联兴街止	42
5			大马路3	联兴街起，凤照街止	20
6			二马路西侧1	汕尾大道起，文明路止	90
7			二马路西侧2	文明路起，友谊路止	90
8			二马路西侧3	友谊路起，凤照街止	66
9			汕尾大道南侧	香江大道起，海滨大道止	25
10			渔村中路	海边街起，二马路止	28
11			广场路	海边街起，二马路止	36
12			文明路	海滨大道起，二马路止	54
13			掇鸟街	海边街起，二马路止	36
14			友谊路	海边街起，二马路止	42
15	新港街道	香江大道（金马家居广场）起-工业大道-海滨大道-海事局、海关规划路-海港大厦-汕尾大道（金马家居广场）止	香江大道西侧1	汕尾大道起，金鹏路止	35
16			春晖路	通港路起，海港路止	25
17			汕尾大道北侧	香江大道起，海滨大道止	35
18			通港路	香江大道起，水产批发市场止	50
19			城南路	香江大道起，汕尾海关止	20
			红海大道	香江大道起，飞洋渔业公司止	15
20			海港路	香江大道起，春晖路止	15
21			金鹏路	香江大道起，海景花园小区止	15

汕尾市区房屋租金指导价（2024年）

临街一层商铺类房屋路线（片区）租金参考价（单位：元/㎡·月）

22	香洲街道	汕尾大道（微波楼）起-四马路（协兴广场）-文明路（大新酒店）-二马路（微波楼）止	二马路东侧	汕尾大道起，文明路止	90
23			新城街	汕尾大道起，文明路止	60
24			翠园街1(纵向)	汕尾大道起，文明路止	90
25			翠园街2(横向)	翠园街起，四马路止	90
26			凤园街	文明路起，翠园小区内路止	35
27			四马路西侧	汕尾大道起，文明路止	60
28			汕尾大道侧	二马路起，四马路止	23
29			文明路北侧1	二马路起，四马路止	72
30			文明路北侧2	三马路起，四马路止	72
31			新城一街、二街、天佳街	二马路起，新城街止	42
32	香洲街道	汕尾大道（财政局）起-香洲路南侧-文明路西侧-四马路东侧（财政局）止	汕尾大道1	四马路起，香洲路止	40
33			园林东街	四马起，香洲路止	35
34			文明路西侧	四马路起，香洲路止	48
35			四马路东侧	汕尾大道起，文明路止	60
36			园林中街	汕尾大道起，园林东街止	35
37			香洲路南侧	汕尾大道起，文明路止	45
39	香洲街道	汕尾大道（龙富花园）起-汕尾大道阳光花园-文明路西侧（置富居）-香洲路（龙富花园）止	汕尾大道东侧	香洲路北侧起，阳光花园止	40
40			文明路西侧	香洲路起，阳光花园小区止	72
41			香洲路北侧	汕尾大道起，文明路止	40
42			公园路1	汕尾大道南起，文明路止	30
43	香洲街道	汕尾大道（信利中央广场）起-香城路-城南路-香江大道（信利中央广场）止	汕尾大道西侧	香江大道起，香城路止	40
44			城苑街	兴华路起，香城路止	40
45			通港路	香江大道起，香城路止	45
46			永兴街	香江大道起，兴华路止	20
47			城南路东侧	香江大道起，西门圆盘止	54
48			城内路	汕尾大道南起，西门圆盘止	35
49			香江大道东侧	汕尾大道起，城南路止	35
50			兴华路（澳门街）	汕尾大道起，城南路止	60
51			高第街	兴华路起，城内路止	60
52			香城路	汕尾大道起，西门圆盘止	48

汕尾市区房屋租金指导价（2024年）

临街一层商铺类房屋路线（片区）租金参考价（单位：元/㎡·月）

53	香洲街道	城南路(百汇市场对面)起-西门圆盘-城内路(华园小区背后)-城内路-红海西路-康平路-金鹏路-香江大道(百汇市场对面)止	城南路西侧	香江大道起，西门圆盘止	54
54			红海西路	香江大道起，后径路止	42
55			金鹏路	香洲大道起，城北路止	15
56			香江大道东侧	城南路起，金鹏路止	35
57			贞祥街	金鹏路起至香江大道东止	18
58			吉祥路	金鹏路起至城南路止	60
59			西门街	西门圆盘起，红海西路止	25
60			城内路	西门圆盘起，红海西路红绿灯止	20
61			康平路	红海大道起，金鹏路止	45
62	香洲街道	汕尾大道(东海大厦)起-工业大道-康平路-公园路-红海西路-城内路(华园小区背后)-香城路(东海大厦)止	汕尾大道西侧	香城路起，红海大道止	35
63			德政街	香城路起，红海大道止	30
64			通港路	香城路起，公园路止	55
65			城南路	西门圆盘起，公园路止	35
66			红海西路	城内路起，公园路止	42
67			金鹏路	城北路起，文德路止	20
68			香城路	汕尾大道起，西门圆盘止	48
69			公园路	汕尾大道南起，城南路止	30
70			红海大道	康平路起，汕尾大道止	25
71			文德路	红海大道起，金鹏路止	39
72			莲塘街	文德路起，汕尾大道止	39
73	香洲街道	华附凤凰城片区	凤凰东路	凤凰东路（育才路-龙腾路）华附综合市场片	35
74			育才路	香江大道-育才路	30

汕尾市区房屋租金指导价（2024年）

临街一层商铺类房屋路线（片区）租金参考价（单位：元/㎡·月）

75	凤山街道	二马路起 (荣泰市场片)-海滨大道(海滨假日酒店)-海滨大道(凤山公园)-海滨大道(市场健身广场)-香洲路-文明路(荣泰市场片)	二马路东侧	文明路起，凤照街止	90
76			工联街	文明路起，联兴街止	30
77			新兴街	联兴街起，凤照街止	15
78			三马路1	文明路起，联兴街止	78
79			三马路2	联兴街起，友谊路止	30
80			四马路1	文明路起，凤苑市场止	66
81			四马路2	凤苑市场起，凤山路止	30
82			五马路（凤苑路）	香洲路起，凤山路止	60
83			凤湖路	凤山路起，香洲路止	40
84			海滨大道1	凤山路起，建设路止	35
85			海滨大道2	建设路起，全民健身广场止	30
86			凤山路	海滨大道起，四马路止	35
87			友谊路1	二马路起，三马路止	75
88			友谊路2	三马路起，凤湖路止	30
89			联兴街	二马路起，三马路止	42
90			掇鸟街	二马路起，三马路止	48
91			建设路	四马路起，海滨大道止	40
92			香洲路南侧	文明路起，海滨大道止	50
93			文明路东侧1	香洲路起，四马路止	48
94			文明路东侧2	四马路起，三马路止	72
95			文明路东侧3	三马路起，二马路止	78
96			文明路东侧4	香洲路起，玉台山庄小区止	40
97			文明路东侧5	奎山市场片区	72

汕尾市区房屋租金指导价（2024年）

临街一层商铺类房屋路线（片区）租金参考价（单位：元/㎡·月）

98	凤山街道	香洲路(爱民商行)起-海滨大道(市民健身广场)-海滨大道-红海大道-汕尾大道-文明路(玉台山庄)-文明路与香洲路交汇处(爱民商行)止	香洲路北侧1	文明路起, 公园路止	60
99			香洲路北侧2	天水街起, 金玉湾止(明珠广场与金玉湾片区)	90
100			香洲路北侧3	金玉湾起, 红海大道止	60
101			香洲路南侧4	显达广场起, 红海大道止(金海岸、金碧湾区、熙龙湾片)	45
102			海滨大道1	公园路起, 金海湾止	50
103			海滨大道2	金海湾起, 红海大道止	35
104			红海大道	海滨大道起, 汕尾大道止	25
105			文明路东侧	香洲路起, 玉台山庄小区止	40
106			湖滨大道	香洲路起, 公园路止	60
107			体育支路	湖滨大道, 体育路止	42
108			和顺路1	香洲路起, 政和路止(金玉湾市场与明珠广场片区)	90
109			和顺路2	香洲路起, 政和路止(靠政和路段)	15
110	凤山街道	红海大道(马思聪艺术中心)起-海滨大道-成业路-汕尾大道(马思聪艺术中心)止	红海大道东侧	汕尾大道起, 海滨大道止	25
111			腾飞路1	汕尾大道起, 香洲路止	35
112			腾飞路2	香洲路起, 海滨大道止	60
113			林埠一路	香洲路起, 林埠综合市场止	78
114			林埠二路	香洲路起, 林伟华小学片止	40
115			永通路	汕尾大道起, 创业路止	20
116			兴业路	香洲路起, 海滨大道止	45
117			汕尾大道	红海大道起, 工业大道止	20
118			和顺路	红海大道起, 腾飞路止	35
119			香洲路(三)	腾飞路起, 工业大道止	40
120			海滨大道1	腾飞路起, 成业路止	25
121			东成路	工业大道起, 成业路止	35

汕尾市区房屋租金指导价（2024年）

临街一层商铺类房屋路线（片区）租金参考价（单位：元/㎡·月）

122	新城 新区	碧桂园片区 成业路御景 一号起-海 滨大道-迎 宾大道-东 城大道御景	东城大道	海滨大道、东城大道	30
123			中轴路东侧、 西侧	东城大道起，海滨大道止	35
124			海滨大道	成业路起，中轴路西侧止	25
125		政务中心片 区	金融中心、政 务中心片区	品清大道-红海湾大道-站前 横三路-站前三路	20
126		碧桂园时代 城片区	碧桂园时代城 片区	品清大道-站前大道-站前一 路-十六米支路-市民中心	25
127		大都汇片区	大都汇片区	品清大道起，站前三横路止	20
128		东涌新城 区	华润万象天地 片区	迎宾大道-润兴路-迎宾二路- 人和路	25
129			星钻、融创、 保利时代片区	润兴路-人和路-迎宾西路-迎 宾一路-迎宾二路	25
130	东涌 镇	新地片区、 老东城路片 区	老东城路起-新 兴二路-兴海大 道止	老东城路、新兴二路	20
131		141县道 (东埔龙凤 酒家)起- 迎宾大道- 红海大道- 品清大道- 141县道-东 城大道-兴 陆大道-141 县道(东埔 龙凤酒家 止)	汕遮公路(141 县道)	品清大道起，迎宾大道止	30
132			品清大道	东成大道起，红海湾大道止	30
133			品清一路	品清大道起，红海湾大道止	25
134			品清三路	品清大道起，基督教堂止	20
135			德美路	汕遮公路起，红海湾大道止	25
136	马宫 街道	金町湾片区	听涛路	天海街起，幸福街止	60
137			星涛路(瀚海大 道)	天海街起，水街止	65
138			幸福街	听涛路起，星涛路(瀚海大 道)止	75
139			天海街(独秀 居)	香洲大道起，星涛路(瀚海 大道)止	50
140	马宫 街道	马宫街道	车头路(125县 道)	深渔路起，海旁街止	35
141			海旁街	深渔路(城区水产品批发市 场起)，水产路止	25
142			水产路	深渔路起，海旁街止	25
143			海堤路	海旁街起，万聪船舶修造厂 止	20
144			深渔路	125县道--水产批发市场	20
145			长云路	长沙湾市场片	20

汕尾市区房屋租金指导价（2024年）

临街一层商铺类房屋路线（片区）租金参考价（单位：元/㎡·月）

146	红草镇	红草镇	汕尾大道（埔边段1）	埔边加油站起，沈海高速止	25
147			汕尾大道（埔边段2）	沈海高速起，南堤东路止	40
148			汕尾大道（埔边段3）	埔边市场片区	25
149			汕尾大道（埔边段4）	红草信利第一宿舍区起-洪坑北路止（竹围片区）	25
150			三和路（高新片区）	汕尾大道起，红草大道	20
151			红草大道（高新片区）	三和路起，红草东二路（富力悦禧片区）	30
152			241省道（南汾村片）	南汾村片区（东东饭店-南汾小学片）	10
153			241省道（青草村片）	清新路-青兴街-德美街（青草市场片）	15
154	捷胜镇	捷胜镇	环城路1	捷胜五路起，捷胜一路止	20
155			环城路2	捷胜中心小学起，捷胜综合市场止	25
156			环城路3	捷胜市场以南	15
157			124县道（车站路西片）	捷胜客运站起-北门居委车站路西片	15

2024年汕尾市区临街商铺租金参考价适用说明

一. 估价对象名称及范围:

评估对象为位于汕尾市城区新港街道、香洲街道、凤山街道、汕尾新城新区、马宫街道、东涌镇、捷胜镇等辖区、镇区的沿街商铺。

二. 估价对象总体经济技术指标

总体经济经济技术指标主要包括用途、建筑规模、结构、装修及空间布局等方面，本次委估对象具体状况如下表：

序号	项目名称	涉及范围	建筑面积(m ²)	用途	建筑结构及层数	建造年代	备注
1	底层临街商铺	汕尾市城区新港街道、凤山街道、香洲街道、汕尾新城新区、马宫街道、东涌镇、红草镇、捷胜镇	不考虑具体建筑面积	商业	钢筋砼结构或混合结构之第1层；或混合结构1层	不考虑建造年代	不考虑产权是否完整
备注		因本次评估仅为委托方提供汕尾市城区新港街道、香洲街道、凤山街道、汕尾新城新区、东涌镇、马宫街道、红草镇、捷胜镇等辖区、镇区的临街商铺于价值时点的租金指导参考价，故不需提供具体建筑面积，建造年代、也不需提供具体的产权证及产权证明文件。估价时不考虑土地使用权类型、土地规划条件、建造年代、装修情况及层高等指标对估价结果的影响。					

三. 临街商铺路线分段估价原则

采用分辖区(街道、镇区)、然后分商业路线段范围、再细分路线段起点终点的方法进行租金估价。

即:纳入本次租金评估的辖区范围分别为新港街道、香洲街道、凤山街道、汕尾新城新区、马宫街道、东涌镇、红草镇片区、捷胜镇，然后在辖区内细分商业路线段范围，再细分每条街道的商业路线价，并标注每条街道的起点和终点(除新城新区或小片区范围外)。

四. 商铺租金设定的内涵

纳入本次估价范围内的商铺租金内涵设定条件：1. 商铺宗地内外已五通一平，房地产类型为临街商铺；2. 商铺租金不含水电、室内配备的家具、厨具、家用电器等因素的影响；3. 租金价格不包含小区物业管理费及小区地上、地下停车场等配套设施费；5. 租金价格不包含房产税、增值税、城市维护建设税及教育费附加、所得税、印花税、保险费等税费；6. 不考虑临街标准宽度及深度的影响；7. 租赁面积为建筑面积（不含公共配套区域面积）8. 单位租赁价格以元/m²/月表示。

五. 汕尾市区房屋租金参考价适用说明

(一)本租金参考价仅作为租金议定的参考依据，非政府强制定价标准。

本次房屋租金评估参考价依据2024年市场成交数据进行测定，可作为本通知下发之日起汕尾市城区辖区范围内的房屋租赁双方协商议定租金的参考依据，并非政府强制定价标

准。租赁双方可参考该租金参考价，同时也需结合客观实际和个体化因素差异，必要时可以聘请专业评估机构估价判定，综合确定符合自身实际且切实可行的租金水平。

(二)本租金参考价覆盖范围

汕尾市区房屋租金参考价范围覆盖全市新港街道、香洲街道、凤山街道、汕尾新城区、马宫街道、红草镇、捷胜镇等区域。

(三)本租金参考价是对均质条件下的平均租金参考价进行评估

本次房屋租金参考价是指在全市辖区范围内的正常市场条件下的临街商铺，遵循可比均质的概念加以划分为片区、路段，结合实际实际情况与整体可比区域的差别，对特殊楼盘（新城区）加以单列，在此基础上，对片区、路段在某一价值时点的平均租金参考价进行评估。

(四)本租金参考价各用途用房价格内涵

汕尾市区房屋租金参考价测定为辖区内主要街道的临街底层商铺，租金价格不含税、物业管理费、水电费、小区地上、地下停车场等配套设施费等费用，租赁面积为建筑面积（不含公共配套区域面积）。

(五)本租金参考价表现形式

一是路线价，即某道路沿线商业用途所有物业的平均租金参考价；二是对于新城新区采用片区价，即某片区内临街商铺的平均租金参考价。本租金参考价是以租金单价的形式发布，相应计算单套物业总租金时，面积依据应采用产权资料所记载的建筑面积为准。

(六)关于商业用房的适用性说明

本次评估的租金参考价是指首层临街商铺的整体平均租金参考价。报告所称“租赁价格”是指估价对象在保持现有用途，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的客观价值分析意见。该价格并不代表具体的估价对象在涉及产权变动或资产形态转变时的实际租赁价格。因此，在实际租赁应用过程中，租赁双方应当根据商业用房的层高、具体位置、人流量等因素差异的基础上予以调整

(七)关于本租金参考价的解释说明

本租金参考价仅作为房屋租赁双方议定实际租金的参考依据，并非政府强制 定价标准。我市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 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 民法典》和房屋租赁合同的约定，不得单方强制性进行租金调整。此外，公房住宅租金标准由市房地产行政主管部门和市物价行政主管部门制定，任何单位不得擅自调整公有住房的租金价格。直管公房非住宅租金方面，房屋租金参考价仅供租赁双方议定参考。

临街商铺范围图

新港街道

新港街道片区-海滨大道(金尊KTV)起-凤照街-二马路-汕尾大道(金尊KTV)止



临街商铺范围图

新港街道

香江大道(金马家居广场)起-工业大道-海滨大道-海事局、海关规划路-海港大厦-汕尾大道(金马家居广场)止



临街商铺范围图

香洲街道

汕尾大道(微波楼)起-四马路(协兴广场)-文明路(大新酒店)-二马路(微波楼)止



范围图12

范围图13

临街商铺范围图

香洲街道

汕尾大道（信利中央广场）起-香城路-城南路-香江大道（信利中央广场）止



范围图15

临街商铺范围图

临街商铺范围图

香洲街道

华附凤凰城片区



临街商铺范围图

凤山街道

二马路起(荣泰市场片)-海滨大道(海滨假日酒店)-海滨大道(凤山公园)-海滨大道(市场健身广场)-香洲路-文明路(荣泰市场片)



临街商铺范围图

凤山街道

香洲路(爱民商行)起-海滨大道(市民健身广场)-海滨大道-红海大道-汕尾大道-文明路(玉台山庄)-文明路与香洲路交汇处(爱民商行)止



临街商铺范围图

新城新区

碧桂园片区成业路御景一号起-海滨大道-迎宾大道-东城大道御景一号止



范围图21

临街商铺范围图

临街商铺范围图

东涌镇



临街商铺范围图

马宫街道—金町湾



临街商铺范围图

马宫街道



范围图25

临街商铺范围图



临街商铺范围图

红草镇

埔边片区



临街商铺范围图

红草镇

红草高新区、富力悦禧片区、竹围片区



