

示例 · 报价仅供演示，并非出租或出售房源。

01 / 办公室概览

JUMAIRAH BAY TOWER-X2

办公室购买 · 处于参考价格区间内

加权中位数

约 119万

AED

您的报价

1,330,000

AED

参考价格区间

约 118万 - 138万

AED

办公室与样本信息

面积 · 平方英尺

892 平方英尺

装修情况

未确认

选取记录数

5

数据期 · 月

6

最新可比交易

2026年9月18日

面积差异上限

±15%

该区间取选定每平方英尺价格经加权后的中间 50%，再按您的办公室面积折算。它是样本区间，不是统计置信区间。价格较低不代表办公室更好。

DLD 登记数据，由 Data Dubai 提供

示例 · 报价仅供演示，并非出租或出售房源。

成本与情景测算

部分费用尚未确认。补全缺失信息后，才能计算完整预算。

您填写的成本估算

预计年租金收入 · AED	未确认
年度物业服务费 · AED	未确认
其他年度运营费用 · AED	未确认
预计每年空置月数	未确认
一次性装修费用 · AED	未确认
其他购置费用 · AED	未确认

仅按您填写的假设测算，未计融资费用和税费。购置的不利情景假设租金下降 10%，空置期增加两个月。可退还押金与费用分开计算，未计租金上涨。

交易前核查清单

- 1 确认登记面积与实际可用面积。
- 2 核实装修、停车位和物业服务费。
- 3 确认获准经营的业务及所需审批。
- 4 根据相关文件核查租约条款、优惠、交付与空置情况。

如何阅读本报告

仅使用同一登记楼宇或项目、面积相近的办公室记录。新租约与续租分别分析。至少需要五条记录，必要时将查询期从 6 个月扩展至 12 或 24 个月。不会用整个区域的均价替代结果。

登记记录无法核实装修、楼层、景观、优惠或获准经营的业务。参考价格区间不属于正式估值，也不构成保证。

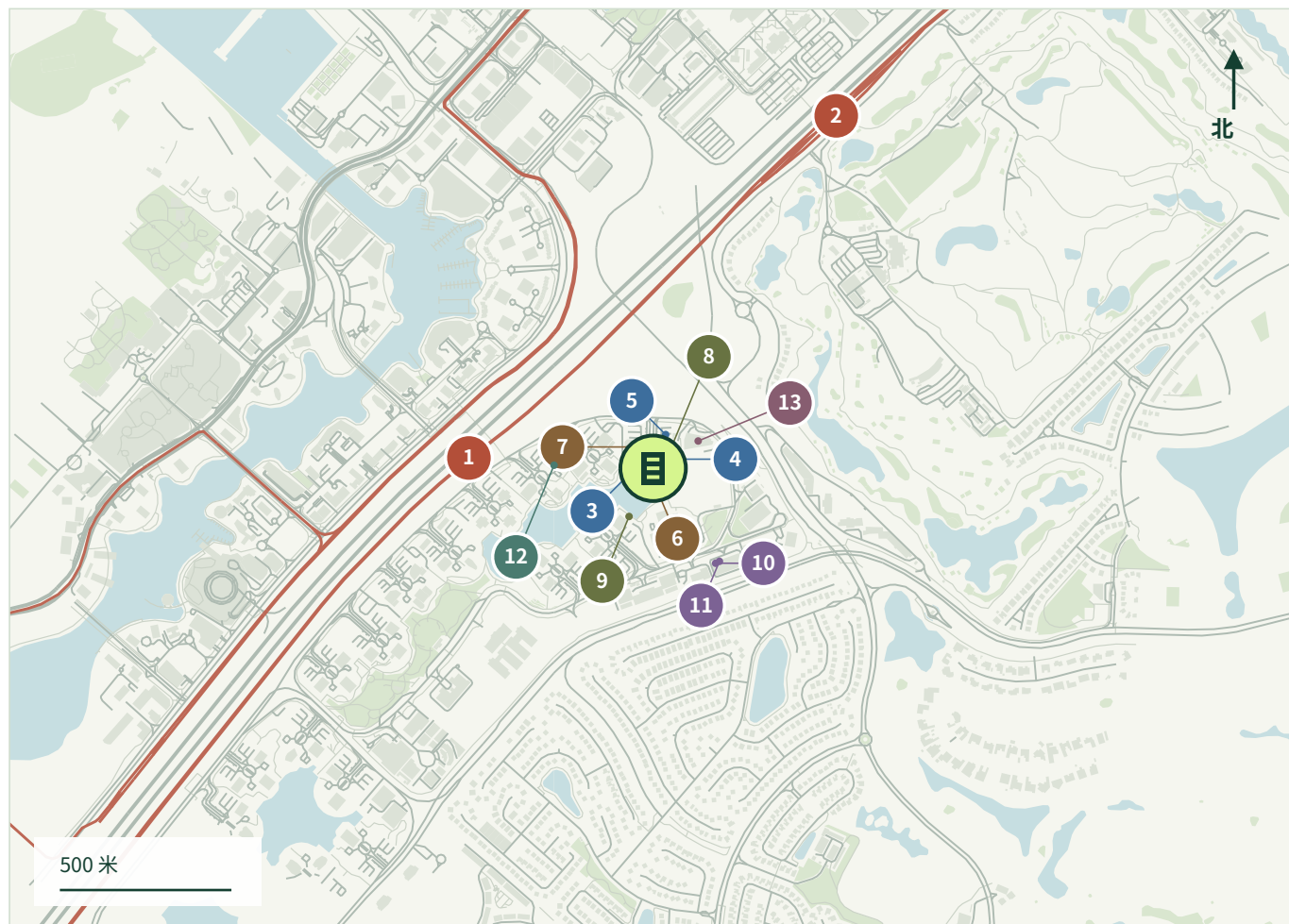
示例 • 报价仅供演示，并非出租或出售房源。

办公室周边有什么

所选楼宇附近地图上标注的地铁站、停车场和日常服务。

JUMAIRAH BAY TOWER-X2

地图数据截至: 2026年10月13日 • OpenStreetMap / Geofabrik



© OpenStreetMap contributors • ODbL

1 • 地铁

540 米

Sobha Realty

3 • 停车场

40 米

源地图未命名

6 • 咖啡馆和餐厅

70 米

Sofreh Kitchen & Grill

地图编号对应下方地点，浅绿色标记为您的办公楼。最近的已标注地点 • 直线距离

打开完整地图 • [OpenStreetMap](#)

示例 · 报价仅供演示，并非出租或出售房源。

按类别查看周边地点

最近的已标注地点 · 直线距离

地图数据截至: 2026年10月13日

地铁

地图标注数量, 范围 3 公里: 3

1. Sobha Realty

540 米

2. Al Fardan Exchange

1.16 公里

停车场

地图标注数量, 范围 1.5 公里: 94

3. 源地图未命名

40 米

地图显示免费 · 地图标注可公开进入 · 地面停车场

4. 源地图未命名

50 米

地图显示免费 · 地图标注可公开进入 · 地面停车场

5. 源地图未命名

100 米

地图显示收费 · 地图标注可公开进入 · 地面停车场

咖啡馆和餐厅

地图标注数量, 范围 1.5 公里: 164

6. Sofreh Kitchen & Grill

70 米

7. Broccoli

90 米

商店和超市

地图标注数量, 范围 1.5 公里: 51

8. Spinneys

80 米

9. Bedaya mart

160 米

示例 • 报价仅供演示，并非出租或出售房源。

按类别查看周边地点

地图数据截至: 2026年10月13日

药房和诊所

地图标注数量, 范围 1.5 公里: 31

10. Aster Medical Centre(JLT)

330 米

11. Conceive -The Gynaecology Center

330 米

银行和 ATM

地图标注数量, 范围 1.5 公里: 17

12. 源地图未命名

290 米

酒店

地图标注数量, 范围 1.5 公里: 24

13. Taj Jumeirah Lakes Towers

150 米

数据来源与待核事项

距离为从地图上的楼宇位置计算的近似直线距离，并非步行路线长度或通行时间。道路、出入口和过街设施可能使实际路程更长。

停车场标记不代表有空位，也不代表办公室附带车位。请确认出入条件、收费及车位情况。

OpenStreetMap 由社区维护，各地资料完整度不一。地图上没有标注，不代表实际不存在。出发前请确认开放情况及营业时间。

当前比例尺省略了部分背景细节。

查看 RTA 地铁信息

© OpenStreetMap contributors • ODbL

示例 • 报价仅供演示，并非出租或出售房源。

还值得考虑的办公楼

最多展示同一 DLD 区域内的三栋楼宇，依据面积与您所填面积相差不超过 ±25% 的办公室记录筛选。

依据历史登记记录，并非当前可租售房源。请核实实际报价、装修及房源情况。

DLD / Data Dubai • 报告日期: 2026年10月13日

HDS Tower

预算相近的另一栋楼宇

按您的办公室面积换算的价格参考 • 892 平方英尺

约 134万 AED

中间 50% 单价按您的面积折算的区间 约 118万 - 144万 AED

与您的报价相比 +0.4%

选定记录的面积范围 768 - 1,089 平方英尺

符合条件的记录 25

最新记录 2026年10月6日

支持此选项的近期记录

- 2026年10月6日 • 1-11-2026-30348
1,359,850 AED • 1,046 平方英尺
- 2026年10月6日 • 1-11-2026-30349
998,410 AED • 768 平方英尺
- 2026年10月6日 • 1-11-2026-30353
1,359,850 AED • 1,046 平方英尺

GoldCrest Executive

预算相近的另一栋楼宇

按您的办公室面积换算的价格参考 • 892 平方英尺

约 134万 AED

中间 50% 单价按您的面积折算的区间 约 127万 - 143万 AED

与您的报价相比 +0.6%

选定记录的面积范围 795 - 879 平方英尺

符合条件的记录 13

最新记录 2026年9月22日

支持此选项的近期记录

- 2026年9月22日 • 1-11-2026-28959
1,061,000 AED • 854 平方英尺
- 2026年9月18日 • 1-11-2026-28648
2,270,000 AED • 795 平方英尺
- 2026年7月30日 • 1-11-2026-23678
1,250,000 AED • 879 平方英尺

示例 • 报价仅供演示，并非出租或出售房源。

还值得考虑的办公楼

DLD / Data Dubai • 报告日期: 2026年10月13日

FORTUNE TOWER

预算相近的另一栋楼宇

按您的办公室面积换算的价格参考 • 892 平方英尺

约 132万 AED

中间 50% 单价按您的面积折算的区间 **约 115万 - 145万 AED**

与您的报价相比 **-0.6%**

选定记录的面积范围 **800.6 - 1,066.6 平方英尺**

符合条件的记录 **13**

最新记录 **2026年10月5日**

支持此选项的近期记录

2026年10月5日 • 1-11-2026-30258
1,300,000 AED • 800.6 平方英尺

2026年9月23日 • 1-11-2026-29178
1,510,000 AED • 1,019.3 平方英尺

2026年9月23日 • 1-11-2026-29207
1,425,000 AED • 940.6 平方英尺

这些办公楼如何筛选？

这些是历史成交数据，并非可租售房源。金额按您填写的面积折算；请核实际报价、装修、车位和房源情况。每栋楼在过去 12 个月内至少有五条记录，其中至少一条在 180 天内。折算金额须在您报价的 60-125% 之间，先按接近预算的程度、再按记录数量排序。

DLD / Data Dubai • 报告日期: 2026年10月13日

示例 • 报价仅供演示，并非出租或出售房源。

办公室周边区域

Al Thanyah Fifth • 同一 DLD 登记区域内的市场活动。属于同一区域，并不代表所有建筑都在步行范围内。

市场分析期间: 2025年10月1日 - 2026年9月30日 • 与此前 12 个月相比

DLD / Data Dubai • 报告日期: 2026年10月13日

办公室买卖市场

登记单价中位数	1,650 AED / 平方英尺
单价中位数变化	+21.3%
符合条件的记录	756
最新记录	2026年9月30日

办公室租赁市场

新签租约	
登记单价中位数	126.1 AED / 平方英尺 / 年
单价中位数变化	+5.6%
符合条件的记录	1,023
最新记录	2026年9月30日

住宅公寓成交

登记单价中位数	1,454.2 AED / 平方英尺
单价中位数变化	+5%
符合条件的记录	887
最新记录	2026年9月30日

住宅公寓租赁

新签租约	
登记单价中位数	103.8 AED / 平方英尺 / 年
单价中位数变化	-2.1%
符合条件的记录	3,314
最新记录	2026年9月30日

办公室与住宅分别分析。成交数据仅含已建成物业。办公室租金按您选择的新租或续租情形统计，住宅租金仅采用新签合同。区域统计包含不同面积的物业，成交结构变化会影响中位数；这并非预测，也不代表某间办公室的升值幅度。

示例 • 报价仅供演示，并非出租或出售房源。

区域发展情况

登记为尚未完工的项目，以及同一区域内近期有成交记录的住宅楼。

登记的未完工项目数: 24 • 展示示例: 4

DLD / Data Dubai • 报告日期: 2026年10月13日

می دوری 2

登记完工比例	95.5%
项目数据加载日期	2026年6月15日
登记的计划完工日期	2025年12月31日
项目登记单位数	407

项目数据已超过 90 天，请向开发商确认当前进度。

اورا ذی امبتکمنت

登记完工比例	95.1%
项目数据加载日期	2026年6月15日
登记的计划完工日期	2023年8月1日
项目登记单位数	535

项目数据已超过 90 天，请向开发商确认当前进度。

وند تاور II

登记完工比例	84.5%
项目数据加载日期	2026年6月15日
登记的计划完工日期	2023年6月5日
项目登记单位数	430

项目数据已超过 90 天，请向开发商确认当前进度。

وند تاور I

登记完工比例	74.6%
项目数据加载日期	2026年6月15日
登记的计划完工日期	2023年6月5日
项目登记单位数	525

项目数据已超过 90 天，请向开发商确认当前进度。

登记数据可能滞后于实际施工进度。项目涵盖各类物业，其登记单位数量并不等于未来新增办公室供应量。

示例 • 报价仅供演示，并非出租或出售房源。

区域内的住宅楼

按近期符合条件的成交数量选取，并非按距离排序。数据仅涉及已建成公寓，不能据此判断办公室需求或居民收入。

DLD / Data Dubai • 报告日期: 2026年10月13日

MBL Royal

登记单价中位数	2,034.1 AED / 平方英尺
符合条件的记录	36
最新记录	2026年10月7日

CONCORDE TOWER 1

登记单价中位数	1,254 AED / 平方英尺
符合条件的记录	34
最新记录	2026年9月2日

JUMAIRAH BAY TOWER-X1-1

登记单价中位数	1,371.7 AED / 平方英尺
符合条件的记录	31
最新记录	2026年10月6日

示例 • 报价仅供演示，并非出租或出售房源。

选取的登记记录

以下选定交易是价格比较的依据。每条记录均保留登记编号及其计算权重。

JUMAIRAH BAY TOWER-X2

DLD 登记数据，由 Data Dubai 提供 • 办公室购买

日期 / 登记编号	面积 • 平方英尺	登记金额 • AED	AED / 平方英尺	登记类型	权重
2026年9月18日 1-11-2026-28717	861.5	1,150,000	1,334.8	现房	0.9026
2026年9月9日 1-11-2026-27751	831	1,288,004	1,550	现房	0.8006
2026年8月21日 1-11-2026-25943	892.4	949,899	1,064.4	现房	0.9468
2026年8月20日 1-11-2026-25850	876.8	1,409,148	1,607.1	现房	0.8993
2026年6月10日 1-11-2026-18128	831	1,100,000	1,323.7	现房	0.6736