

01 / 房产摘要

Princess Tower

2026-09-05 • 公寓 • 900 平方英尺 • 1 卧室

HOME PULSE 结论

要求说明溢价依据。

输入价格比上四分位数高出 AED 115,836。支付定金前，请要求提供景观、楼层、房屋状况及合同差异的依据。

已登记成交区间

AED 1,304,655 – AED 1,384,164

登记数据，不保证实际出售价格。

输入价格

AED 1,500,000

本次分析所提供的输入。

数据依据

5 条记录

本楼栋 • 6 个月 • 质量 53/100

输入价格比上四分位数高出 AED 115,836。支付定金前，请要求提供景观、楼层、房屋状况及合同差异的依据。

样例 • 示例输入，并非在售房源。

02 / 价格与数据

了解价格所处位置。

本楼栋 · 5 所选记录

中位数参考

AED 1,325,485

按面积及时效加权。

与中位数的差额

AED 174,515

13.2%

您的价格

加权第 25 至第 75 百分位数

该区间描述所选登记记录，并非您的出价上限或官方估值。

细看可比记录

PRINCESS TOWER

2026-08-27 · 923.4 平方英尺 · 现房

AED 1,360,000
PRINCESS TOWER

2026-08-06 · 922.6 平方英尺 · 现房

AED 1,250,000
PRINCESS TOWER

2026-08-31 · 862.3 平方英尺 · 现房

AED 1,250,000
PRINCESS TOWER

2026-05-06 · 862.3 平方英尺 · 现房

AED 1,334,357

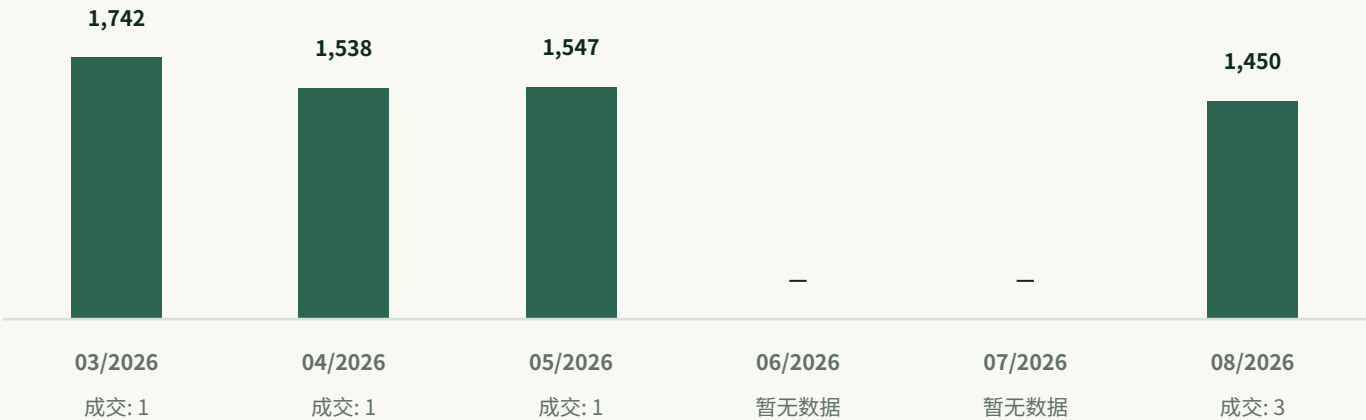
全部选取记录、标识及权重见附录。

03 / 市场历史

查看记录随时间的变化。

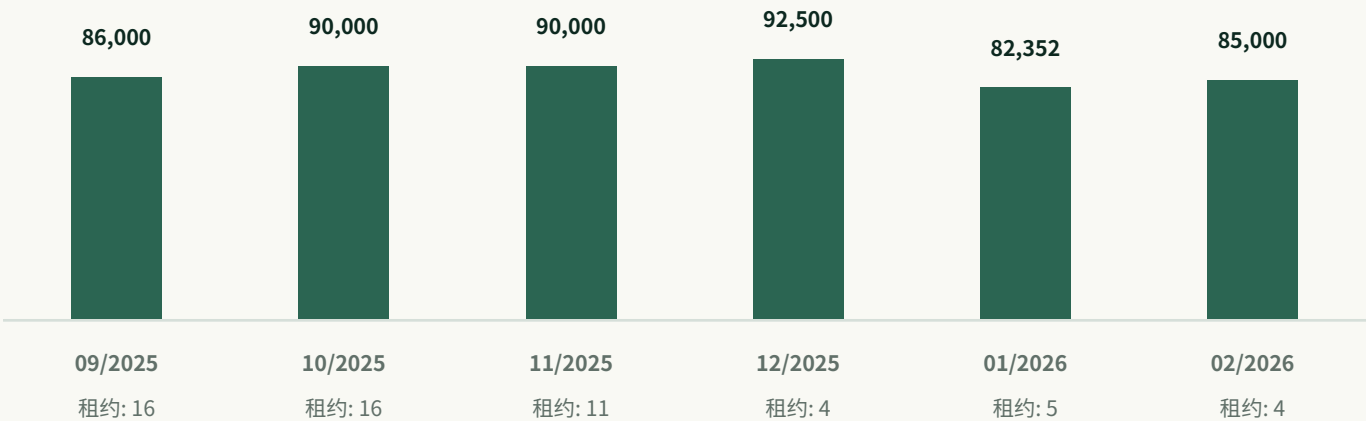
月度中位数。每个月均显示支持该数值的成交或租约数量。

成交 · AED / 平方英尺



楼栋历史与加权估值使用不同样本。成交房源组合的变化会影响中位数。

租金 · AED / 年



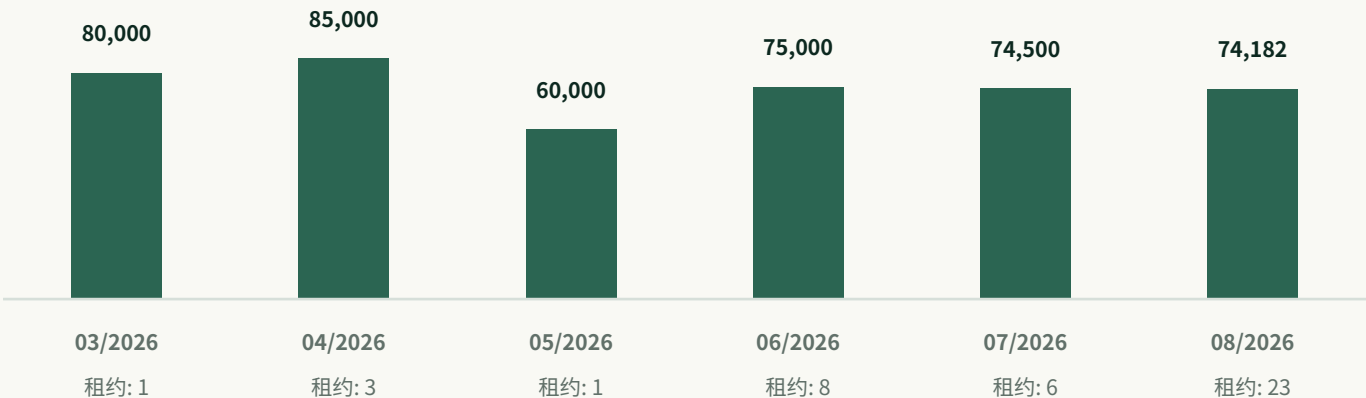
选取的 Ejari 租约。公开记录不包含卧室数；项目匹配不能确定属于同一栋楼。

04 / 市场历史

查看记录随时间的变化。

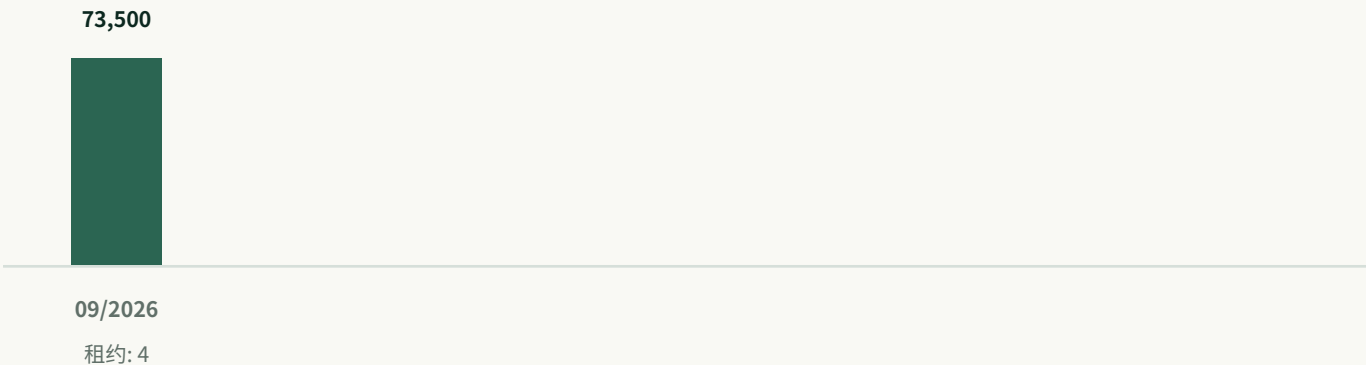
月度中位数。每个月均显示支持该数值的成交或租约数量。

租金 · AED / 年



选取的 Ejari 租约。公开记录不包含卧室数；项目匹配不能确定属于同一栋楼。

租金 · AED / 年



选取的 Ejari 租约。公开记录不包含卧室数；项目匹配不能确定属于同一栋楼。

05 / 您的收支

扣除成本后剩余多少。

输入与模型假设分别列示。缺失成本保持未知。

年度净运营收入

AED 58,500

融资前

模型收益率

3.9%

购置成本及融资前

年租金
AED 80,000

选取的租约

物业服务费
AED 13,500

15 AED/平方英尺 • 假设

运营预留金
AED 8,000

10.0% • 假设

如果物业服务费更高

15 AED/平方英尺


3.9%

25 AED/平方英尺


3.3%

35 AED/平方英尺


2.7%

仅改变物业服务费假设。这些是情景分析，并非已核实收费或预测。

<https://dubailand.gov.ae/en/eservices/service-charge-index-overview/service-charge-index/>

06 / 个人情景

价格只是资金承诺的一部分。

根据本报告输入计算；取得确认数值后请更新。

价格 + 购置成本

AED 1,580,000

融资前

偿还按揭后的年现金流

AED 10,500

使用您输入的还款金额

购置成本

AED 80,000

每月按揭还款

AED 4,000

收入目标改变可接受价格

按您的目标收益率 5.0%: AED 1,170,000. 根据模型净收入推算，并非市场估值或卖家接受的价格。

哪些因素可能改变决策

空置、维修、融资变化或出售延迟都会改变结果。请核实房屋状况及合同。这些记录无法确定未来价格或出售所需时间。

07 / 房产周边区域

了解更广泛的市场。

区域快照 • 2026-09-03

登记成交 / 12 个月

3,857

整个地籍区域

EJARI 租约 / 12 个月

13,526

区域总计，并非本楼栋

已登记项目

28

快照日期时在建

未来待交付房源

8,875

不保证时间及交付

这对您的决策有何影响

询问周边哪些项目争夺相同租客或买家，以及房源可能何时入市。待交付供应是调查线索，不能证明供应过剩，也不是价格预测。

区域统计涵盖的房产组合比估值样本更广，议价时应分开看待。您可在 Home Pulse 免费查看当前区域比较。

08 / 其他选择

同等预算还曾在哪些地方成交。

历史登记，并非在售房源。比较报价前，请核实可售状态及实际房屋。

MARINA DIAMOND 4

Marsa Dubai

AED 1,010,000

2 匹配成交

777 平方英尺 • 面积差异 -13.7% • 2026-03-31

预算差额: AED -490,000. 景观、楼层及房屋状况仍需核实。

ID: 1-11-2026-12191

ELITE RESIDENCE

Marsa Dubai

AED 1,220,000

11 匹配成交

737 平方英尺 • 面积差异 -18.1% • 2026-09-03

预算差额: AED -280,000. 景观、楼层及房屋状况仍需核实。

ID: 1-11-2026-27243

09 / 行动计划

将数据转化为问题。

下次沟通时带上本页。

01 解决价格问题

输入价格比上四分位数高出 AED 115,836。支付定金前，请要求提供景观、楼层、房屋状况及合同差异的依据。

02 核实成本

索取实际物业服务费账单、维护义务及融资条款。用已核实数值替换模型假设。

03 实地检查并核实

核查房屋状况、实用面积、景观、噪声、业主或经纪人权限、房产身份及占用情况。本报告未核实产权或法律状态。

04 设定继续交易的条件

只有在房产身份、成本、文件及付款条款明确后才继续。作出不可退还的付款承诺前，解决重大差异。

10 / 方法与来源

了解结论的依据。

带日期的登记市场数据快照。

匹配范围

本楼栋

5 / 6 候选记录

数据质量指数

53/100

内部指数，并非准确概率

时期

6 个月

面积容差

15.0%

已剔除异常值

0

区域数据截至

2026-09-03

加权第 25、第 75 百分位数及中位数使用所选记录及其面积和时效权重。质量指数反映样本量、范围、面积容差及数据年龄。月度历史使用未加权中位数，可能采用不同样本。区域总量不能证明单套房产估值的确定性。

迪拜土地局 / Data Dubai<https://dubailand.gov.ae/en/open-data/real-estate-data/>

11 / 数据附录

选取的买卖登记

5 完整保留的记录

日期 / 标识 / 房产	金额 / 面积 / 权重
1. 2026-08-31 • 1-11-2026-26734 PRINCESS TOWER • 现房 • 1 B/R	AED 1,250,000 862.3 平方英尺 • 权重 0.882
2. 2026-08-27 • 1-11-2026-26515 PRINCESS TOWER • 现房 • 1 B/R	AED 1,360,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.918
3. 2026-08-06 • 1-11-2026-24326 PRINCESS TOWER • 现房 • 1 B/R	AED 1,250,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.885
4. 2026-05-06 • 1-11-2026-15453 PRINCESS TOWER • 现房 • 1 B/R	AED 1,334,357 862.3 平方英尺 • 权重 0.706
5. 2026-04-08 • 1-11-2026-12982 PRINCESS TOWER • 现房 • 1 B/R	AED 1,418,883 922.6 平方英尺 • 权重 0.704

12 / 数据附录

选取的租赁合同

102 完整保留的记录

日期 / 标识 / 房产

金额 / 面积 / 权重

1. 2026-09-05 • CNT2137034576 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 70,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.928
2. 2026-09-01 • CRT2136197076 PRINCESS TOWER • 续租	AED 77,709 922.6 平方英尺 • 权重 0.920
3. 2026-09-01 • CNT2137000680 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 77,000 863.7 平方英尺 • 权重 0.879
4. 2026-09-01 • CRT2136917976 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 65,000 864.7 平方英尺 • 权重 0.882
5. 2026-08-31 • CRT2136832234 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 82,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.919
6. 2026-08-26 • CRT2136908516 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 72,000 863.7 平方英尺 • 权重 0.869
7. 2026-08-25 • CNT2136944784 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 80,000 862.3 平方英尺 • 权重 0.864
8. 2026-08-25 • CRT2136839537 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 72,000 863.7 平方英尺 • 权重 0.868
9. 2026-08-25 • CNT2136915187 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 75,000 864.2 平方英尺 • 权重 0.869
10. 2026-08-22 • CRT2136839093 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 78,000 923.7 平方英尺 • 权重 0.900
11. 2026-08-15 • CRT2136741502 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 70,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.889
12. 2026-08-15 • CNT2136813859 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 65,000 862.3 平方英尺 • 权重 0.847
13. 2026-08-13 • CNT2136802704 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 65,000 863.7 平方英尺 • 权重 0.848

13 / 数据附录

选取的租赁合同

102 完整保留的记录

日期 / 标识 / 房产	金额 / 面积 / 权重
14. 2026-08-10 • CNT2136612107 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 68,000 864.2 平方英尺 • 权重 0.845
15. 2026-08-10 • CNT2136711596 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 68,000 864.7 平方英尺 • 权重 0.846
16. 2026-08-07 • CRT2136647006 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 75,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.878
17. 2026-08-07 • CNT2136715756 PRINCESS TOWER • 续租	AED 78,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.875
18. 2026-08-05 • CRT2136786576 PRINCESS TOWER • 续租	AED 72,000 864.7 平方英尺 • 权重 0.838
19. 2026-08-05 • CRT2136643146 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 70,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.872
20. 2026-08-05 • CNT2136584768 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 74,182 862.3 平方英尺 • 权重 0.831
21. 2026-08-04 • CRT2136647416 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 80,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.870
22. 2026-08-01 • CRT2136542946 PRINCESS TOWER • 续租	AED 108,000 922.1 平方英尺 • 权重 0.869
23. 2026-08-01 • CRT2136460856 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 75,000 922.7 平方英尺 • 权重 0.868
24. 2026-08-01 • CRT2136621596 PRINCESS TOWER • 续租	AED 81,000 864.7 平方英尺 • 权重 0.832
25. 2026-08-01 • CNT2136507391 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 70,000 863.7 平方英尺 • 权重 0.829
26. 2026-08-01 • CNT2135514325 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 113,333 863.7 平方英尺 • 权重 0.829

14 / 数据附录

选取的租赁合同

102 完整保留的记录

日期 / 标识 / 房产	金额 / 面积 / 权重
27. 2026-08-01 • CRT2136557907 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 70,000 922.7 平方英尺 • 权重 0.868
28. 2026-07-30 • CRT2136600866 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 89,000 923.7 平方英尺 • 权重 0.861
29. 2026-07-25 • CNT2136276666 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 67,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.856
30. 2026-07-19 • CNT2136432009 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 74,000 864.2 平方英尺 • 权重 0.810
31. 2026-07-15 • CNT2136212861 PRINCESS TOWER • 续租	AED 75,000 863.7 平方英尺 • 权重 0.803
32. 2026-07-04 • CNT2136487085 PRINCESS TOWER • 续租	AED 75,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.823
33. 2026-07-01 • CNT2136235499 PRINCESS TOWER • 续租	AED 70,957 864.2 平方英尺 • 权重 0.783
34. 2026-06-30 • CNT2136251573 PRINCESS TOWER • 续租	AED 62,000 922.7 平方英尺 • 权重 0.816
35. 2026-06-27 • CNT2136203066 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 75,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.812
36. 2026-06-20 • CNT2135905460 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 84,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.801
37. 2026-06-15 • CNT2136102623 PRINCESS TOWER • 续租	AED 72,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.794
38. 2026-06-13 • CNT2136032121 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 75,000 922.7 平方英尺 • 权重 0.790
39. 2026-06-04 • CNT2135911599 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 72,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.777

15 / 数据附录

选取的租赁合同

102 完整保留的记录

日期 / 标识 / 房产

金额 / 面积 / 权重

40. 2026-06-01 • CNT2136359994 PRINCESS TOWER • 续租	AED 85,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.771
41. 2026-06-01 • CNT2135746789 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 78,000 922.7 平方英尺 • 权重 0.773
42. 2026-05-01 • CNT2135538694 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 60,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.727
43. 2026-04-26 • CNT2135660800 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 85,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.722
44. 2026-04-10 • CNT2135344723 PRINCESS TOWER • 续租	AED 85,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.700
45. 2026-04-01 • CNT2135440537 PRINCESS TOWER • 续租	AED 84,000 863.7 平方英尺 • 权重 0.658
46. 2026-03-20 • CNT2134732407 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 80,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.671
47. 2026-02-26 • CNT2134801867 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 85,000 862.3 平方英尺 • 权重 0.614
48. 2026-02-02 • CNT2134493814 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 85,000 861.7 平方英尺 • 权重 0.585
49. 2026-02-01 • CNT2134644712 PRINCESS TOWER • 续租	AED 79,430 923.4 平方英尺 • 权重 0.614
50. 2026-02-01 • CNT2134315336 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 90,000 864.2 平方英尺 • 权重 0.589
51. 2026-01-18 • CNT2134280532 PRINCESS TOWER • 续租	AED 80,000 863.7 平方英尺 • 权重 0.572
52. 2026-01-10 • CNT2134114203 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 90,000 864.2 平方英尺 • 权重 0.565

16 / 数据附录

选取的租赁合同

102 完整保留的记录

日期 / 标识 / 房产	金额 / 面积 / 权重
53. 2026-01-09 • CNT2134148311 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 90,000 864.7 平方英尺 • 权重 0.565
54. 2026-01-06 • CNT2134067352 PRINCESS TOWER • 续租	AED 82,352 922.6 平方英尺 • 权重 0.586
55. 2026-01-01 • CNT2134196958 PRINCESS TOWER • 续租	AED 82,284 863.7 平方英尺 • 权重 0.554
56. 2025-12-23 • CRT2133703956 PRINCESS TOWER • 续租	AED 88,000 861.7 平方英尺 • 权重 0.541
57. 2025-12-05 • CRT2133683476 PRINCESS TOWER • 续租	AED 92,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.551
58. 2025-12-04 • CNT2133696402 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 95,000 864.2 平方英尺 • 权重 0.527
59. 2025-12-01 • CRT2133631566 PRINCESS TOWER • 续租	AED 93,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.546
60. 2025-11-25 • CRT2133579006 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 120,000 867.1 平方英尺 • 权重 0.523
61. 2025-11-25 • CRT2133648626 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 91,000 864.2 平方英尺 • 权重 0.518
62. 2025-11-20 • CNT2133560145 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 90,000 862.3 平方英尺 • 权重 0.509
63. 2025-11-16 • CRT2133543806 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 105,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.532
64. 2025-11-14 • CNT2133521866 PRINCESS TOWER • 续租	AED 89,250 862.3 平方英尺 • 权重 0.504
65. 2025-11-11 • CNT2133539291 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 160,000 922.7 平方英尺 • 权重 0.526

17 / 数据附录

选取的租赁合同

102 完整保留的记录

日期 / 标识 / 房产	金额 / 面积 / 权重
66. 2025-11-10 • CNT2133628636 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 80,000 862.3 平方英尺 • 权重 0.500
67. 2025-11-02 • CRT2133254986 PRINCESS TOWER • 续租	AED 88,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.518
68. 2025-11-01 • CRT2133455116 PRINCESS TOWER • 续租	AED 100,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.515
69. 2025-11-01 • CNT2133287028 PRINCESS TOWER • 续租	AED 78,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.517
70. 2025-11-01 • CNT2133267470 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 81,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.517
71. 2025-10-30 • CNT2133425569 PRINCESS TOWER • 续租	AED 85,000 862.3 平方英尺 • 权重 0.489
72. 2025-10-25 • CNT2133192483 PRINCESS TOWER • 续租	AED 105,000 863.7 平方英尺 • 权重 0.487
73. 2025-10-25 • CNT2133198004 PRINCESS TOWER • 续租	AED 90,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.510
74. 2025-10-24 • CRT2133127029 PRINCESS TOWER • 续租	AED 90,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.509
75. 2025-10-24 • CNT2133307066 PRINCESS TOWER • 续租	AED 100,000 864.7 平方英尺 • 权重 0.488
76. 2025-10-24 • CNT2133187060 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 81,900 923.7 平方英尺 • 权重 0.507
77. 2025-10-20 • CRT2132984256 PRINCESS TOWER • 续租	AED 87,500 922.6 平方英尺 • 权重 0.505
78. 2025-10-19 • CRT2132847636 PRINCESS TOWER • 续租	AED 110,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.503

18 / 数据附录

选取的租赁合同

102 完整保留的记录

日期 / 标识 / 房产	金额 / 面积 / 权重
79. 2025-10-15 • CRT2133113826 PRINCESS TOWER • 续租	AED 85,000 864.7 平方英尺 • 权重 0.480
80. 2025-10-14 • CNT2133047796 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 112,000 864.2 平方英尺 • 权重 0.478
81. 2025-10-12 • CRT2133038126 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 85,000 922.7 平方英尺 • 权重 0.497
82. 2025-10-06 • CRT2132782671 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 90,000 862.3 平方英尺 • 权重 0.468
83. 2025-10-05 • CNT2132871273 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 90,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.490
84. 2025-10-05 • CNT2132775878 PRINCESS TOWER • 续租	AED 82,467 862.3 平方英尺 • 权重 0.467
85. 2025-10-01 • CNT2132807664 PRINCESS TOWER • 续租	AED 100,000 861.7 平方英尺 • 权重 0.462
86. 2025-10-01 • CRT2132702216 PRINCESS TOWER • 续租	AED 107,500 922.6 平方英尺 • 权重 0.487
87. 2025-09-30 • CRT2132797585 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 105,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.485
88. 2025-09-30 • CRT2132872726 PRINCESS TOWER • 续租	AED 100,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.485
89. 2025-09-28 • CNT2132804063 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 80,000 863.7 平方英尺 • 权重 0.463
90. 2025-09-28 • CNT2132629592 PRINCESS TOWER • 续租	AED 86,281 922.6 平方英尺 • 权重 0.484
91. 2025-09-25 • CNT2132661934 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 83,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.480

19 / 数据附录

选取的租赁合同

102 完整保留的记录

日期 / 标识 / 房产	金额 / 面积 / 权重
92. 2025-09-24 • CNT2132828410 PRINCESS TOWER • 续租	AED 121,275 861.7 平方英尺 • 权重 0.456
93. 2025-09-23 • CRT2132847496 PRINCESS TOWER • 续租	AED 90,000 922.7 平方英尺 • 权重 0.480
94. 2025-09-20 • CRT2132612366 PRINCESS TOWER • 续租	AED 86,000 923.4 平方英尺 • 权重 0.476
95. 2025-09-20 • CNT2132943274 PRINCESS TOWER • 续租	AED 86,000 922.7 平方英尺 • 权重 0.477
96. 2025-09-20 • CRT2132707796 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 85,000 862.3 平方英尺 • 权重 0.454
97. 2025-09-15 • CRT2132522136 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 82,000 922.6 平方英尺 • 权重 0.473
98. 2025-09-12 • CNT2132570546 PRINCESS TOWER • 续租	AED 86,000 922.7 平方英尺 • 权重 0.470
99. 2025-09-12 • CNT2132533105 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 90,000 864.7 平方英尺 • 权重 0.450
100. 2025-09-10 • CRT2132265229 PRINCESS TOWER • 续租	AED 85,000 862.3 平方英尺 • 权重 0.445
101. 2025-09-05 • CNT2132517121 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 74,986 922.6 平方英尺 • 权重 0.464
102. 2025-09-05 • CNT2132500552 PRINCESS TOWER • 新租约	AED 78,000 863.7 平方英尺 • 权重 0.443