

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估（2026）（咨）字第 00050 号

估价项目名称：上海虹桥国际机场区域部分土地及房地产市场租

金价格评估咨询报告

估价委托人：上海机场（集团）有限公司

房地产估价机构：上海城市房地产估价有限公司

注册房地产估价师：崔璨（注册号：3120200013）

蒋炎冰（注册号：3120150026）

估价报告出具日期：2026 年 1 月 28 日

致估价委托人函

上海机场（集团）有限公司：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的上海虹桥国际机场区域部分土地及房地产市场租金进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受估价委托人委托，评估估价对象土地及房地产市场租金，为估价委托人签订租赁合同提供价格参考。

2. 估价对象

本次估价对象为上海虹桥国际机场区域内，上海机场（集团）有限公司名下的 15 处土地及房地产，包括 13 处土地（合计土地面积 6,660,256.12 平方米）及 2 处房地产（合计建筑面积为 9,684.95 平方米），估价对象具体坐落、面积、用途及权属等详见表 1、表 2。

3. 价值时点

本报告的价值时点为 2025 年 11 月 30 日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为土地及房地产市场租金。

1) 租赁年限: 3-5 年

2) 租赁部位: 上海虹桥国际机场区域内, 上海机场(集团)有限公司名下的 15 处土地及房地产, 包括 13 处土地(合计土地面积 6,660,256.12 平方米)及 2 处房地产(合计建筑面积为 9,684.95 平方米)。

3) 不包含出租方需缴纳的增值税及附加。

4) 水费、电费、物业管理费及其他费用均由承租方支付。

5. 估价方法

本次评估根据估价目的、估价对象特点及资料完备性, 遵循《房地产估价规范》方法适用性要求, 选择标准价调整法作为总体技术路径。具体土地标准租金主要选用价值折算法与剩余法, 房地产标准租金选用比较法及成本法等方法(详见评估报告第十部分)。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下:

年租金: 399,906,900 元/年

(大写: 人民币叁亿玖仟玖佰玖拾万零陆仟玖佰元整)

其中: 土地项目年租金: 394,898,900 元/年

(大写: 人民币叁亿玖仟肆佰捌拾玖万捌仟玖佰元整)

房地产项目年租金: 5,008,000 元/年

(大写: 人民币伍佰万零捌仟元整)

估价对象土地项目资产清单

序号	资产类型	资产名称	土地面积 (m ²)
1	土地	停车场(虹桥货运区)	16000

序号	资产类型	资产名称	土地面积 (m ²)
2	土地	市政管理中心及配套办公楼、特种车辆及车库	16357.03
3	土地	能源中心外共同沟(地下)	2919.04
4	土地	能源中心、S01	22180.66
5	土地	变电所(S02)	2701.93
6	土地	南合污泵站	8836.54
7	土地	北雨建泵站	4195.38
8	土地	飞行区区域	6204695.9
9	土地	公务机基地(一期)	20339.40
10	土地	公务机基地(二期)	8124.32
11	土地	交通中心(P1停车场)	49041.55
12	土地	1号航站楼	73841.33
13	土地	2号航站楼及航站区	231023.04
合计			6660256.12

估价对象房地产项目资产清单

序号	资产类型	资产名称	建筑面积 (m ²)
1	房地产	运行指挥中心第2、3层	520.95
2	房地产	安全运行保障配套用房项目	9164
合计			9684.95

7. 特别提示

1) 估价结果基于租金单价 × 计租面积计算，取整至万元保留两位小数。

2) 估价对象土地使用权取得方式为划拨, 本次评估结果已考虑上述因素对租金的影响。

3) 本报告仅供为估价委托人签订租赁合同提供市场租金价格参考。

4) 本报告的使用期限为自估价报告出具之日起计算为壹年, 即 2026年1月28日起至2027年1月27日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人(签章): 王常华



致函日期: 二〇二六年一月二十八日

目 录

一、 估价委托人	12
二、 房地产估价机构	13
三、 估价目的	13
四、 估价对象	13
五、 市场分析	19
六、 价值时点	30
七、 价值类型	30
八、 估价原则	31
九、 估价依据	32
十、 估价方法	33
十一、 估价结果	35
十二、 实地查勘期	37
十三、 注册房地产估价师	37
十四、 估价作业期	37
附件	38
1. 《评估委托书》；	
2. 《估价对象清单》；	
3. 估价对象地理位置示意图；	
4. 估价对象实地查勘情况和实景照片；	
5. 房地产估价机构营业执照复印件；	
6. 房地产估价机构资质证书复印件；	
7. 注册房地产估价师注册证书复印件。	

估价师声明

我们郑重声明:

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、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,但受到本估价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本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 本报告没有相关专业帮助情况和相关专业意见。
5. 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》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)及《上海市房地产租金评估技术指引(试行)》(沪房地估协[2024]1号)的规定进行估价工作,撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。本次评估一般假设如下：

(1) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 根据《上海市房地产权证》/《不动产权证书》/《国有土地使用证》记载，估价委托人依法拥有估价对象的合法权益。估价对象土地使用权取得方式均为划拨，基于估价目的，本次评估以估价对象在价值时点符合《中华人民共和国城市房地产管理法》及相关地方政策下可依法出租为前提，且未考虑未来政策变动风险。

(3) 本次评估中，估价对象的财产范围、法律权属、土地与房屋建筑面积等基础信息均以估价委托人提供的《上海市房地产权证》/《不动产权证书》/《国有土地使用证》及《估价对象清单》等文件为准。估价对象在评估设定用途下的租赁用途，系以估价委托人及项目使用方的陈述为基础，并经由注册房地产估价师在实地查勘过程中予以必要的关注和合理核实。若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司

不承担任何责任。

(4) 估价对象所涉部分土地及房地产的财务报表、经营状况、建设成本等相关资料由估价委托人提供。本公司及估价人员已对其进行必要的审慎核查(该核查并非审计或鉴证程序),且无理由怀疑其真实性、准确性与完整性。本次评估工作基于委托人已告知所有重大相关事项的前提开展,若因所提供资料存在不实、遗漏或隐匿等情形导致评估结论失实或产生其他后果,本公司不承担相关责任。

(5) 估价人员已对具备现场调查条件的各估价对象执行了规范的实地查勘程序。对于因位于飞行区等受安全管理限制、估价人员无法直接进入现场的区域内的项目,我们在估价委托人的专人引领下,于指定的安全观测点实施了远距离查勘;并获取及审阅了由估价委托人提供的反映以上估价对象当前状况的影像资料,作为本次评估的辅助依据。

(6) 本次估价对土地及房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注,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,假定其是安全的。

(7) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

2. 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次评估无未定事项假设。

3. 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对

估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次评估无背离事实假设。

4. 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次评估无不相一致假设。

5. 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为委托人签订租赁合同提供市场租金价格参考，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 除法律强制要求外，未经本房地产估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本房地产估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本房地产估价报告使用期

限自估价报告出具之日起为壹年，即 2026 年 1 月 28 日起至 2027 年 1 月 27 日止。若报告使用期限内，民航运输业、旅游业、土地及房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

房地产估价结果报告

一、 估价委托人

本次估价的委托人为上海机场(集团)有限公司(以下简称“机场集团”),也是本次估价所涉各估价对象的及产权持有人。

1. 公司名称: 上海机场(集团)有限公司
2. 统一社会信用代码: 91310000132284295X
3. 法定代表人: 冯昕
4. 注册资本: 人民币 3,650,000 万元
5. 类型: 有限责任公司(国有独资)
6. 成立日期: 1997年06月09日
7. 住所: 上海市浦东新区启航路 900 号

8. 许可项目: 许可项目: 民用机场运营; 建设工程施工; 通用航空服务; 公共航空运输; 房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 航空运营支持服务; 航空运输货物打包服务; 航空国际货物运输代理; 航空商务服务; 进出口代理; 国内贸易代理; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 供应链管理服务; 物联网应用服务; 以自有资金从事投资活动; 投资管理; 物业管理; 非居住房地产租赁; 酒店管理; 食品销售(仅销售预包装食品); 会议及展览服务; 广告设计、代理; 广告制作; 广告发布。(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)

开展经营活动)。

二、 房地产估价机构

1. 单位名称：上海城市房地产估价有限公司
2. 住所：上海市宝山区月罗路241号3幢D210室
3. 法定代表人：王常华
4. 办公场所：上海市黄浦区北京西路1号（新金桥广场）15-18楼
5. 联系电话：021-63589988
6. 公司网址：www.surea.com
7. 备案等级：一级
8. 房地产估价机构备案证书编号：沪建房估证字[2025]09号
9. 有效期限：2025年7月20日至2028年7月19日

三、 估价目的

受估价委托人委托，评估估价对象土地及房地产市场租金，为估价委托人签订租赁合同提供价格参考。

四、 估价对象

(一) 估价对象所在区位

咨询对象上海虹桥国际机场系4E级民用国际机场，是中国三大门户复合枢纽之一、国际定期航班机场、对外开放的一类航空口岸和国际航班备降机场。

上海虹桥国际机场位于长宁区和闵行区交界处，四至范围东临友乐路，南临沪青平公路，西临申昆路，北临天山西路。距上海市中心人民广场约12公里，距内环线约7公里。该项目周边为虹桥商务区，居住密度一

般，周边地块利用强度较高，有明显的商业商办辐射区效应。地理位置示意图如下：

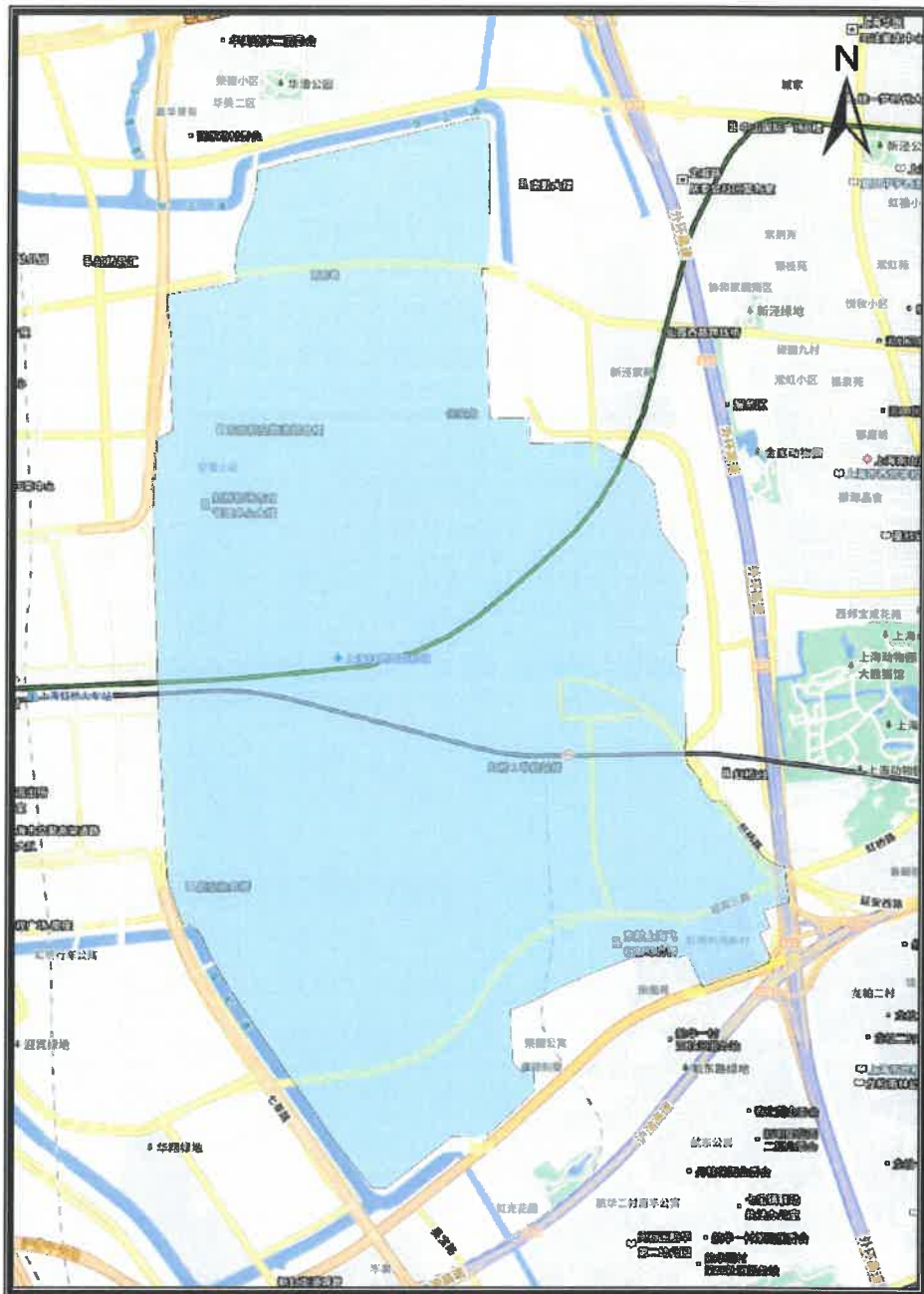


图 1：上海虹桥国际机场区域范围示意图

估价对象位于上海虹桥国际机场核心区域，其价值受机场枢纽能级、航线网络及区域经济影响显著。

（二） 估价对象范围

根据估价委托人提供的《估价对象清单》等资料，本次估价对象为上

海虹桥国际机场区域内集团公司所有的 15 处土地及房地产，包括 13 处土地（合计土地面积 6,660,256.12 平方米）及 2 处房地产（合计建筑面积为 9,684.95 平方米），具体位置如下图所示：



图 2：估价对象具体位置示意图

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【沪(2023)闵字不动产权第511625号】(复印件)等产权信息资料,估价对象的权利人为上海机场(集团)有限公司,土地权属性质为国有建设用地使用权,土地使用权取得方式为划拨,土地用途为民用机场。估价对象具体情况详见下表:

(以下空白)

表1: 估价对象土地项目一览表

资产名称	土地面积 (m ²)	涉及产证编号	权利性质	土地用途	位置信息	备注
停车场(虹桥货运区)	16000	沪(2023)闵字不动产权第511625号	划拨	民用机场	虹桥一路8号虹桥西货运区内	
市政管理中心及配套办公楼、特种车辆及车库	16357.03	沪(2021)市字不动产权第000712号	划拨	民用机场	虹桥二路39号	
能源中心外共同沟(地下)	2919.04	沪(2021)市字不动产权第000714号	划拨	民用机场	虹桥二路77号	位于地下
能源中心、S01	22180.66	沪(2021)市字不动产权第000706号	划拨	民用机场	虹桥二路78号	
变电所(S02)	2701.93	沪(2021)市字不动产权第000555号	划拨	民用机场	申达三路上海虹桥机场东航之家西侧	
南合污水泵站	8836.54	沪(2021)市字不动产权第000717号	划拨	民用机场	闵行区申达五路80号	
北雨泵站	4195.38	沪(2023)闵字不动产权第511625号	划拨	民用机场	闵行区虹翔一路8号西侧	
飞行区区域	3806378.13	闵2010036683、闵2010036678、闵2011016928、沪国用(长宁)字第017210号	划拨	民用机场	虹桥机场飞行区机坪5号门北侧; 4号坪防吹坪以西; 虹桥机场东区K1道口以北的3号机坪	跑道区
	土面区					
公务机基地(一期)	20339.40	沪(2021)市字不动产权第000702号	划拨	机场	长宁区迎宾七路99号	
公务机基地(二期)	8124.32	沪(2021)市字不动产权第000702号	划拨	机场	长宁区迎宾七路99号	
交通中心(P1停车场)	49041.55	沪(2021)市字不动产权第000700号	划拨	民用机场	虹桥路2936号	

资产名称	土地面积 (m ²)	涉及产证编号	权利性质	土地用途	位置信息	备注
1号航站楼	73841.33	沪(2021)市字不动产权第000752号	划拨	民用机场	长宁区虹桥路3000号	
2号航站楼及航站区	231023.04	沪(2025)闵字不动产权第045891号、沪(2023)市字不动产权第000065号	划拨	民用机场	闵行区申达一路1号	

表2: 估价对象房地产项目一览表

资产名称	证载土地面积	建筑面积 (m ²)	涉及产证编号	权利性质	土地用途	位置信息	房屋实际用途	备注
运行指挥中心第2、3层	4471734	520.95	沪国用(长宁)字第017210号	划拨	机场	迎宾二路200号	办公	使用面积
安全运行保障配套用房项目	23673.59	9164	沪(2024)长字不动产权第001436号	划拨	民用机场	空港三路1030号	办公	

注: 房地产涉及的土地面积为所在宗地的证载土地面积。

估价人员已对具备现场调查条件的各估价对象执行了规范的实地查勘程序。对于因位于飞行区等受安全管理限制、估价人员无法直接进入现场的区域内的项目,我们在估价委托人的专人引领下,于指定的安全观测点实施了远距离查勘;并获取及审阅了由估价委托人提供的反映以上估价对象当前状况的影像资料,作为本次评估的辅助依据。

五、 市场分析

(一) 经济运行状况

1. 上海区域国内生产总值

根据上海市统计局数据，2024年全市生产总值（GDP）为53,926.71亿元，同比增长5.0%，经济运行保持平稳。其中第三产业占比78.2%，体现经济结构优化，对机场区域高端物流需求形成支撑。

作为长三角城市群的核心经济引擎，上海经济总量的稳步增长特别是第三产业的快速发展，有效带动了高端制造、国际贸易、现代物流等产业的集聚，而这些产业对航空运输的时效性与可靠性的较高诉求则持续推动了空港物流的需求提升，为机场区域内土地及房地产租金形成市场基础。

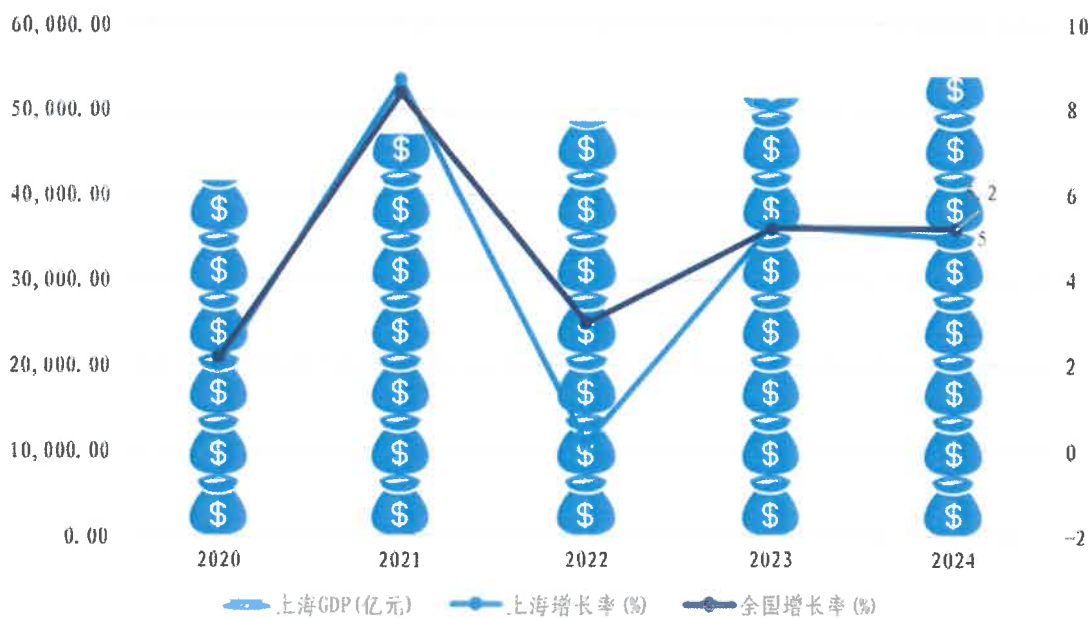


图2：近期上海GDP走势图

从长期来看，上海经济的转型升级与机场枢纽能级的提升正形成协同效应。产业结构向人工智能、生物医药等先导产业的倾斜，对机场区域的土地利用提出了更高要求，驱动租金水平与产业能级同步提升。到2025年，虹桥国际开放枢纽将基本建成，中央商务区 and 国际贸易中心新平台功

能框架与制度体系全面确立，综合交通管理水平显著提升，服务长三角和联通国际的作用进一步发挥；到 2035 年，虹桥国际开放枢纽将全面建成，成为推动长三角一体化发展、提升我国对外开放水平、增强国际竞争合作新优势的重要载体。

2. 物价指数变动

■居民消费价格指数温和波动，为区域租金提供基础性支撑

2023 年 10 月至 2025 年 9 月期间，全国居民消费价格指数（CPI）同比增幅在-0.8%至 0.9%区间内温和波动，整体处于较低水平。

CPI 的平稳运行反映了当前居民消费端价格的总体稳定，未出现明显通胀或通缩压力。虹桥机场区域部分土地和房地产的租赁需求与机场服务、国际贸易、航空物流等经济活动密切相关。CPI 的稳定态势在一定程度上体现了终端消费市场的平稳运行，为估价对象的租金提供了基础性支撑。

■工业生产者出厂价格指数持续承压，对租赁需求形成间接影响

同期全国工业生产者出厂价格指数（PPI）持续处于负值区间，2024 年下半年以来虽降幅有所收窄，但整体仍面临下行压力。PPI 的持续走弱，反映了工业领域企业盈利空间收窄、投资扩张意愿趋于谨慎，在一定程度上抑制其对生产、仓储、物流等相关设施的需求，进而间接影响机场货运及配套服务表现，对区域内部分功能板块的土地及房地产租赁意愿带来一定影响。



图 3：近期 CPI 与 PPI 走势趋势图

(二) 上海市土地价格走势

根据官方发布的城市地价动态监测数据，近年来上海土地市场价格呈显著的结构化分化态势。总体而言，居住用地和综合用地（含住宅、商业、办公等用途）价格指数保持稳健上行；而商业用地和工业用地价格指数自 2023 年末至 2024 年初触及阶段性高点后出现小幅回调趋势。

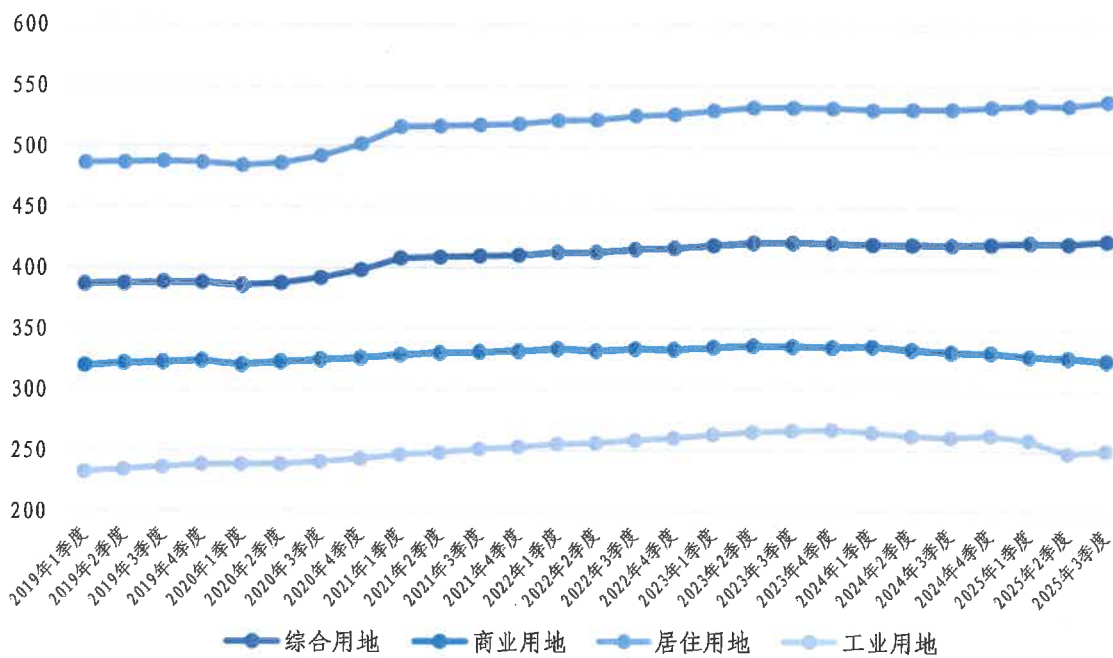


图 4：近期上海市地价指数表（定比）

当前的分化格局清晰地反映了市场需求的深刻变化：人口集聚效应和改善型住房需求为住宅及综合性开发用地价值提供了核心支撑；而商业模式的快速转型（如线上经济对实体商业的冲击）以及部分区域产业结构的调整升级则对传统商业和工业用地的需求产生了直接影响。

展望未来预计上海土地市场的分化格局仍将延续。核心区域的住宅与综合用地，由于资源稀缺且规划能级高，其价值仍有较强的支撑；而非核心区域及部分商业、工业用地的市场竞争将更趋理性。当前上海土地市场的底层逻辑已从过去的普涨模式，转向基于区位稀缺性、规划前景和产品附加值的深度价值重估。

（三）上海市房地产市场

近年来，上海房地产市场在“房住不炒”的总体基调下稳步推进高质量发展，市场展现出较强的韧性与深厚的潜力。开发投资规模稳健增长，供需结构持续优化，逐步建立起以商品住宅和保障性住房协同发展的“市场+保障”住房供应体系。

开发投资总额保持增长，投资结构呈现分化：2020年至2024年全市房地产开发投资额由4,698.75亿元增长至6,228.91亿元，累计增幅达到32.6%。投资结构发生显著变化，住宅投资增长强劲，从2,418.79亿元增至3,686.98亿元，累计增幅达52.4%；相比之下，办公楼投资有所回调，从833.08亿元回落至684.40亿元，商业营业用房投资亦呈现下降趋势，反映出在经济转型和需求结构变化的背景下，市场投资更趋理性与精准。

建设规模趋向稳定，发展模式注重质效：在市场建设方面，呈现出“稳存量、减增量”的特征。房屋施工面积总体保持稳定，但新开工面积从2020年的3,440.62万平方米下降至2024年的2,186.22万平方米，累计降幅为36.5%。该变化不仅是土地供应端主动调整的结果，更是行业在“高质量增长”导向下，逐步摒弃规模扩张旧模式，转向精益化运营和效

率驱动新阶段的直接体现。

销售市场回归理性，价格结构保持稳定：在销售端，新建商品房销售面积在达到阶段性高点后有所回落，市场呈现出“量缩价稳”的态势。体现了新房供应总量的周期性调整以及市场在精准调控下逐步回归理性、预期趋于稳定的趋势。价格方面，全市新建住宅销售均价保持稳定，但内部分化特征显著，核心区域与外围片区、不同产品类型之间的价格走势差异明显，反映了市场基于区位、品质等因素的结构化价值重估。

表 3：近年上海市房地产主要指标一览表

指标	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
房地产开发投资（亿元）	4698.75	5035.18	4979.54	6062.04	6228.91
住宅投资（亿元）	2418.79	2673.95	2771.80	3466.79	3686.98
办公楼投资（亿元）	833.08	767.63	695.81	772.74	684.40
房屋施工面积（万m ² ）	15740.34	16627.9	16678.19	17215.73	16818.02
新开工面积（万m ² ）	3440.62	3845.97	2939.74	2373.60	2186.22
商品房销售面积（万m ² ）	1789.16	1880.45	1852.88	1808.03	1656.86

总体而言，上海房地产市场已进入新的发展阶段，其驱动逻辑逐步转向依赖于城市能级的持续提升、产业结构的深度优化以及精准的因城施策。未来，随着“好房子”战略的推进和房地产发展新模式的构建，上海房地产市场有望在结构性分化中延续其稳健修复的态势，迈向更高质量、更可持续的发展轨道。

（四）全国民用运输机场行业分析

1. 航空运输规模

2019 年至 2024 年，中国民航业的运输规模经历了从疫情严重冲击到全面复苏的历程。2024 年，全行业完成运输总周转量 1,485.2 亿吨公里、

旅客运输量 7.3 亿人次、货邮运输量 898.2 万吨，同比分别增长 25%、17.9%、22.1%，较 2019 年分别增长 14.8%、10.6%、19.3%。

这一结果表明行业已全面恢复并超越疫情前水平。国际客运市场复苏进程显著，2024 年国际客运航班量恢复至疫情前 84% 的水平，周均航班量增至约 6,400 班。行业整体经营效益持续改善，2024 年全行业同比大幅减亏 206 亿元，实现扭亏为盈。

表 4：近年全国民用航空运输规模对比表

指标	2024 年实际完成	同比增速	较 2019 年增长
运输总周转量	1,485.2 亿吨公里	25.0%	14.8%
旅客运输量	7.3 亿人次	17.9%	10.6%
货邮运输量	898.2 万吨	22.1%	19.3%

2. 航线网络布局

民航航线网络在结构性调整后持续优化。截至 2024 年，我国已与“一带一路”共建国家新增 19 个航点，至中亚、西亚、欧洲方向的旅客运输量较 2019 年分别增长 152.4%、49.5% 和 25.7%，网络布局更趋均衡。国际航空枢纽建设稳步推进，民航局研究制定《关于推进国际航空枢纽建设的指导意见》，旨在系统性提升“3+7+N”枢纽体系的综合保障能力与国际竞争力。航线覆盖范围进一步扩大，航空服务已覆盖全国 92.6% 的地级行政单元、91.2% 的人口及 94.3% 的经济总量，体现了航线网络的社会经济价值。

3. 运输机场建设

民航基础设施投资保持强劲，为长期发展奠定基础。2024 年，全国运输机场总数增至 263 个，总设计容量达到 15 亿人次；全行业完成固定资产投资 1,350 亿元，连续 5 年维持在千亿规模以上。

运行效率显著提升，千万级机场航班近机位平均靠桥率达 83.8%，全

国航班正常率 87.1%，连续 7 年高于 80%，反映了地面保障与协同运行能力的整体进步。机场建设的持续推进有效扩大了航空服务覆盖范围，提升了旅客出行的便捷性与效率。

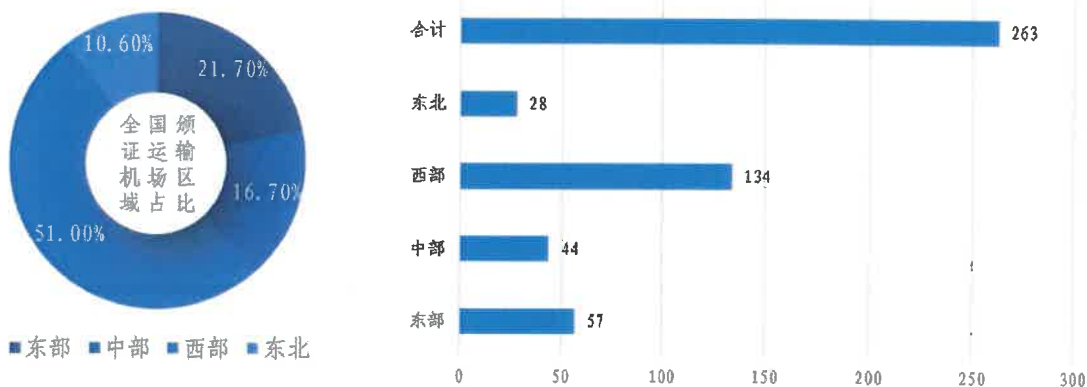


图 5: 截至 2024 年全国颁证运输机场区域分布及占比

经济效益方面，全行业同比减亏 206 亿元，整体扭亏为盈，航空公司整体盈利 44.7 亿元，行业财务状况呈现根本性改善。

表 5: 近年全国民用航空运输效率对比表

效率指标	2024 年数据	同比变化	较 2019 年变化
飞机日利用率	8.9 小时	+0.8 小时	-
正班客座率	83.3%	+5.4 个百分点	+0.1 个百分点
载运率	72.0%	+4.3 个百分点	+0.4 个百分点

总体而言，2019-2024 年中国民航业成功应对了疫情冲击，实现了全面复苏和高质量发展。运输规模超越疫情前水平，航线网络布局更加完善，基础设施保障能力持续增强，运营效率和经济效益显著提升。随着国产 C919 飞机规模化运营、低空经济蓬勃发展以及国际航线的进一步恢复，中国民航业将继续发挥其对国民经济的战略支撑作用，为构建新发展格局提供有力保障。

(五) 虹桥国际机场运行情况

上海虹桥国际机场于 1921 年始建，1950 年重建，1971 年改为民航专

用，是中国三大门户复合枢纽之一，飞行区等级为**4E**级，可起降波音**777**、空客**A330**等主流宽体客机。当前，虹桥机场持续优化运行效率，通过智慧化改造、流程再造等措施提升保障能力。作为长三角地区重要的航空枢纽，虹桥机场以国内及地区航线为主，与浦东机场形成功能互补，共同支撑上海国际航空枢纽建设，为区域经济发展提供有力支撑。

1. 航班起降情况

虹桥国际机场的航班起降情况呈现出稳健复苏的态势。受疫情影响，机场航班起降量在**2020**年和**2022**年经历了阶段性回调。自**2023**年起，随着航空市场复苏，航班起降量强势反弹，全年达到**275,288**架次，已超过**2019**年疫情前水平（**272,928**架次）。进入**2024**年及**2025**年上半年，复苏趋势得到进一步巩固。公开数据显示，**2025**年上半年虹桥机场航班起降量同比增长**3.06%**，表明其运营规模已稳定恢复并持续增长，且国际航线增速较快。

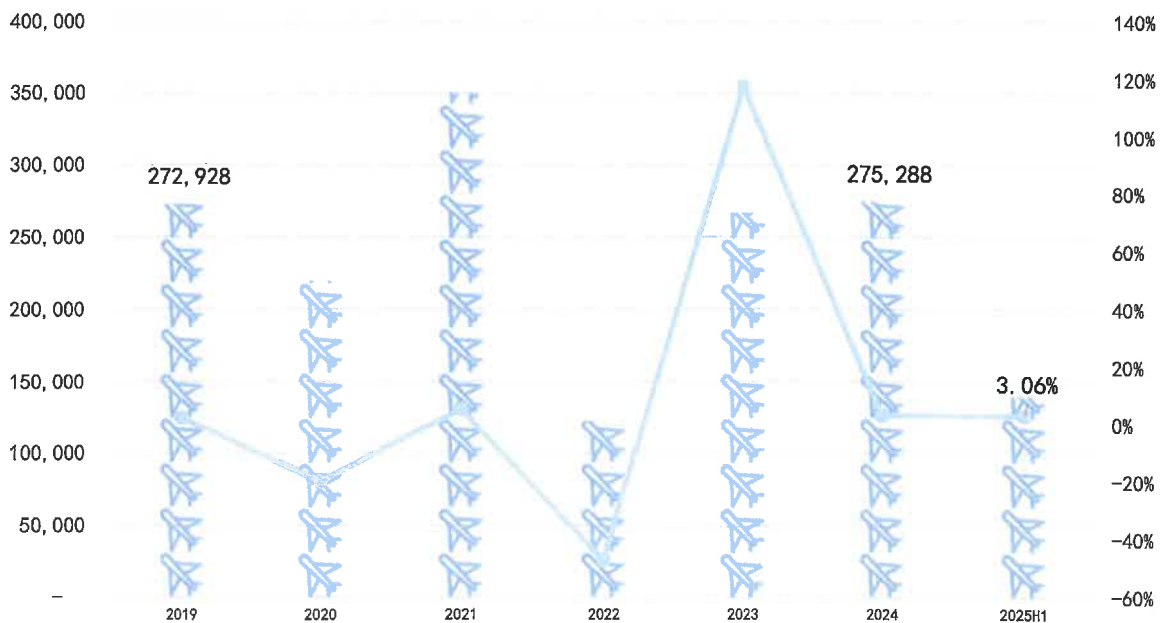


图 6：2019 年至今虹桥国际机场飞机起降量走势图

航班起降量是衡量机场航空主业活跃度的核心指标，其持续、稳定的增长直接带动了机场区域内各类运营设施的需求，为本项目租金评估提供

了关键的市场基本面支撑。

2. 旅客吞吐量情况

上海虹桥国际机场的旅客吞吐量情况展现出强劲的复苏韧性，其复苏进程主要由国内航线引领。

疫情前，机场 2019 年旅客吞吐量为 4,563.79 万人次。随后几年受疫情影响而下降，但从 2023 年开始强劲反弹，当年吞吐量已迅速恢复至 4,794.41 万人次，首次超过 2019 年水平，显示出显著的复苏势头。至 2024 年，吞吐量进一步增长，并延续至今，持续巩固并扩大了超越疫情前的运营规模。

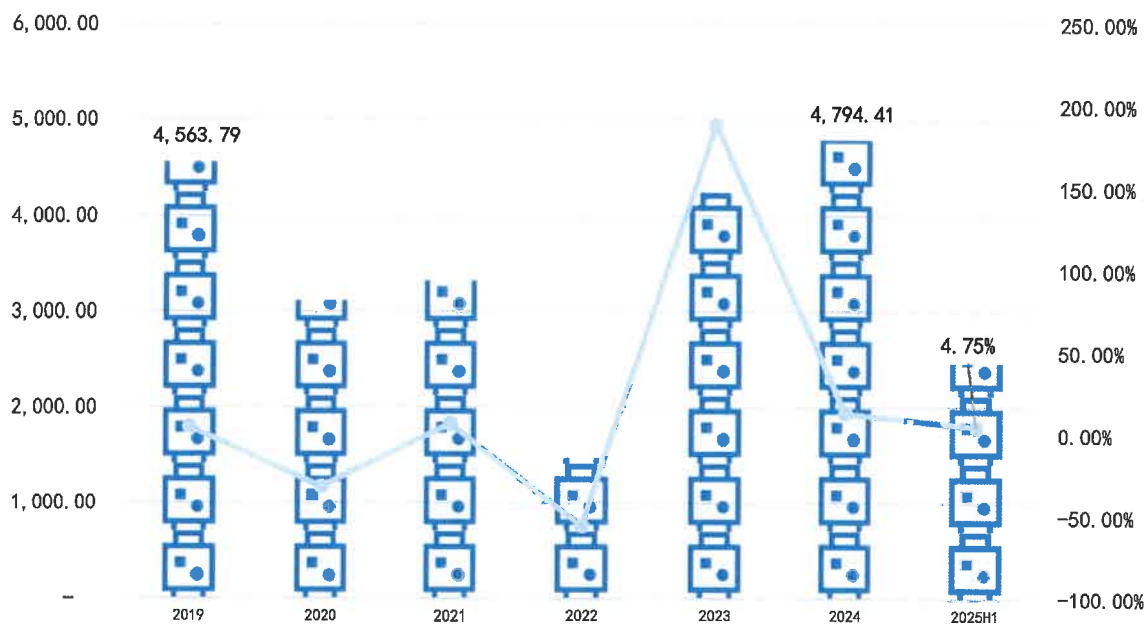


图 7：2019 年至今虹桥国际机场旅客吞吐量走势图

虹桥机场的复苏结构特征清晰。其恢复主要得益于国内航线的强劲需求，并构成了其客流反弹的绝对主力。与此同时，国际及地区航线的占比较低，旅客结构的这一特点决定了其商业价值的核心驱动力在于国内商务及休闲旅客，与依赖国际旅客高客单价消费的模式存在差异。

3. 货邮吞吐量情况

上海虹桥国际机场的货邮业务在近年展现出稳健的恢复与增长态势。

受外部环境波动影响，其货邮吞吐量在2020年至2022年间经历阶段性调整，但自2023年起已实现确定性复苏。2023年，机场货邮吞吐量达42.77万吨，已超越2019年疫情前42.36万吨的水平，标志着货运规模重回并站上新的平台，此后，货运业务保持稳定提升趋势。

进入2025年上半年，货邮吞吐量延续积极表现，增长动力得以巩固。该数据的稳健恢复得益于机场高效的货运保障能力和以国内为主的航线网络韧性，使其能够在市场波动中快速响应并满足客户需求，支撑了区域物流体系的稳定运行。

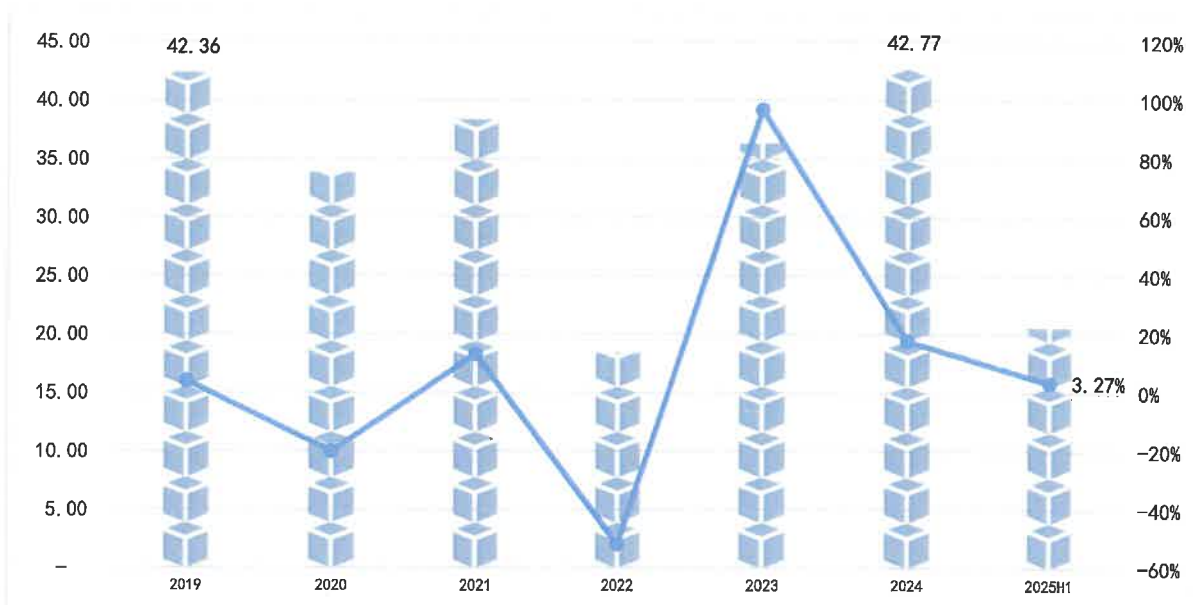


图 8：2019 年至今虹桥国际机场货邮吞吐量走势图

虹桥机场的货运业务发展，与其明确的国内干线快件枢纽定位和持续优化的运营措施紧密相关。为提升物流效率，机场通过实施“虹桥-浦东”两场货物远程驳运安保试点，实现跨机场货物快速转运，较传统模式节约用时4小时以上，有效发挥了两场航线网络协同优势。同时，通过优化货运操作流程、完善信息系统建设，提升货物处理效率，为国内快件运输提供更便捷的服务。这些软实力的提升与机场货运设施持续优化相辅相成。虹桥机场西货运区等现有设施通过智慧化改造，不断提升保障能力。作为

上海空港型国家物流枢纽的重要组成部分，虹桥机场以国内货运为主，与浦东机场形成功能互补，共同支撑上海国际航空货运枢纽建设，为服务长三角一体化、畅通国内大循环提供有力支撑。

4. 对估价对象的影响

航空核心设施（如飞行区、跑道、停机坪）的租金水平与航班起降量、货邮吞吐量等航空主业运营指标密切相关。当前业务量的稳步提升，为该类项目的租金提供了最为直接的市场支撑。

航站楼商业等业态的租金表现，更多依赖于旅客的结构质量，尤其是国际旅客占比及其消费能力。当前国际客流占比仍处于恢复阶段，成为影响此类资产租金回升节奏的关键变量。

运行指挥中心第2、3层等配套功能的租金，则主要受益于机场整体客货运规模带来的集聚效应。航空业务量的稳定增长，为驻场单位、服务商及相关服务空间带来了持续的使用需求。

（六）“十五五”规划展望

基于“十五五”规划纲要确立的2035年人均国内生产总值达到中等发达国家水平的总体目标，经测算，2026至2035年间中国经济年均增速预计约为4.70%。规划明确以“做强国内大循环、畅通国内国际双循环”为实现路径。

在此背景下，旅游业被定位为战略性支柱产业。中国拥有全球最大的国内旅游市场，旅游业对GDP的综合贡献率超过10%，成为扩大内需的重要引擎；与此同时，入境旅游市场加速恢复，2024年入境游客规模约1.32亿人次，同比增长超过60%，国际旅游收入达397亿美元，同比增长59%，显示出其在促进国际循环方面的显著作用。

“十五五”期间，推进旅游强国建设被列为重点任务，主要包括丰富高品质旅游产品供给、提升入境旅游便利化水平、深化文旅融合等方面。

上述举措将直接带动航空客货运需求持续增长。客运方面，国内与国际航线客流有望稳步回升；货运方面，高附加值商品及跨境物流需求预计进一步扩张。航线网络的持续拓展和航班时刻资源的优化配置，将为机场业务发展提供有力支撑。

六、 价值时点

本报告以《评估委托书》记载的 2025 年 11 月 30 日为价值时点。

七、 价值类型

1. 价值类型名称

本报告所提供的价值类型为土地及房地产市场租金。

2. 价值定义

市场租金是指在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，就租赁协议条款和限制条件自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及估价对象自身条件等因素。

3. 价值内涵

1) 租赁年限：3-5 年

2) 租赁部位：上海虹桥国际机场区域内，上海机场（集团）有限公司名下的 15 处土地及房地产，包括 13 处土地（合计土地面积 6,660,256.12 平方米）及 2 处房地产（合计建筑面积为 9,684.95 平方米）。

3) 不包含出租方需缴纳的增值税及附加。

4) 水费、电费、物业管理费及其他费用均由承租方支付。

八、 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其权属证书，具有合法的权益且用途合法。

3. 价值时点原则

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产、土地的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

4. 替代原则

替代原则是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。

本次评估中，相关评估方法中所选取的可比实例、收益及运营成本等参数参考市场同类项目进行确定，遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利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。

估价对象所在土地用途主要为民用机场用地，当前实际用途符合土地使用法定用途及城市规划限制条件，在技术与工程层面具备可行性，且现有运营模式在财务上可持续。

估价对象作为虹桥国际机场整体功能布局的组成部分，其价值体现于该整体系统协同运营所带来的贡献。若对现有功能配置进行分割或调整，可能影响其作为航空枢纽的功能完整性与运营协同性，进而对资产的整体价值产生负面影响。基于上述分析，本次评估认定估价对象的现状利用即为其最高最佳利用，并以维持现状持续使用为前提进行评估。

九、 估价依据

1. 有关法律、行政法规、部门规章

◆ 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行);

◆ 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号、2021 年 1 月 1 日起施行);

◆ 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号、2019 年 8 月 26 日修改);

◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号、2019 年 8 月 26 日修改);

◆ 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和出让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号、2020 年 11 月 29 日修改);

◆ 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号，根据 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);

◆ 《城市房地产出让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 96 号、2001 年 8 月 15 日实施);

◆ 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 656 号、自 2015 年 3 月 1 日起施行, 2019 年 3 月 24 日修订);

◆ 《上海市房屋租赁条例》(2022 年 11 月 23 日上海市第十五届人民代表大会常务委员会第四十六次会议通过);

2. 规范性文件、技术规范

◆ 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

◆ 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

◆ 《上海市房地产租金评估技术指引(试行)》[沪房地估协(2024)1 号]。

3. 估价委托人提供的有关资料

◆ 《评估委托书》;

◆ 《上海市房地产权证》/《不动产权证书》/《国有土地使用证》;

◆ 《估价对象清单》;

◆ 《项目概算》等。

4. 房地产估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的有关资料

◆ 房地产市场调查资料;

◆ 实地查勘资料;

◆ 其他相关资料。

十、 估价方法

本次评估根据估价目的、估价对象特点和所获资料完备性, 审慎选择评估方法。考虑到估价对象为位于同一特定功能区域内的大量土地及房地产项目, 其物业类型与价值内涵具有显著的系统性和可比性。因此, 本评

估采用标准价调整法作为本次批量评估的总体技术路径。

在此总体框架下，土地项目主要选用价值折算法与剩余法进行评估；房地产项目则可根据其具体特性和市场可比性，分别采用比较法及成本法等方法进行评估。

(一) 土地项目的评估方法选择

选取价值折算法的原因：价值折算法是选取适宜方法求得估价对象土地市场价值或价格，然后确定合适的报酬率或资本化率，选用适当的数学公式求取折算系数，计算土地的净收益，加上运营费等得出租金的方法。

目前估价对象周边区域土地市场价值可通过比较法、成本逼近法、基准地价法、剩余法等方式估算，并以土地价值为基准折算土地租金，因此可采用价值折算法进行计算。

选取剩余法的原因：针对估价对象中实际存在或可产生经营收益的项目，在收集其经营收益及运营成本的基础上，扣除房屋产生的租金后得出土地的净收益，并考虑运营费等得出土地租金。

不选取比较法的原因：估价对象为机场区域内的特种用途土地（如飞行区、跑道等），其功能具有高度的专属性，与常规土地在用途、特性及价值驱动因素上存在显著差异，导致可比案例稀缺，不符合比较法的适用条件，因此未采用。

不选取成本法的原因：成本法是以租金各个构成项之和来求取租金的方法，多用于房地产租金的测算，以土地租金为基础并考虑房屋折旧、装饰装修家具家电折旧、运营费、租赁营销费及相关税费的影响，因此仅评估土地租金时并不适用。

(二) 房地产项目的评估方法选择

选取比较法的原因：比较法是根据与估价对象相似的房地产租金来经比较、调整或修正来求取估价对象房地产租金的方法。对于估价对象用途

较为普遍的房地产，如运行指挥中心第2、3层等可通过选取合适的租赁成交或挂牌案例，通过比较、调整来求取估价对象的房地产租金。

选取成本法的原因：上文中已对成本法的定义有了较为详细的说明。针对以保障用途为核心的房地产，可在求取土地租金的基础上叠加房屋折旧费、室内装饰装修和家具家电折旧费、运营费、租赁营销费等，以获取房地产的租金。

十一、 估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适当的方法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2025 年 11 月 30 日的估价结果如下：

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

年租金：399,906,900 元/年

(大写：人民币叁亿玖仟玖佰玖拾万零陆仟玖佰元整)

其中：土地项目年租金：394,898,900 元/年

(大写：人民币叁亿玖仟肆佰捌拾玖万捌仟玖佰元整)

房地产项目年租金：5,008,000 元/年

(大写：人民币伍佰万零捌仟元整)

估价对象土地项目资产清单

序号	资产类型	资产名称	土地面积 (m ²)
1	土地	停车场 (虹桥货运区)	16000
2	土地	市政管理中心及配套办公楼、特种车辆及车库	16357.03
3	土地	能源中心外共同沟 (地下)	2919.04

序号	资产类型	资产名称	土地面积 (m ²)
4	土地	能源中心、S01	22180.66
5	土地	变电所 (SO2)	2701.93
6	土地	南合污泵站	8836.54
7	土地	北雨建泵站	4195.38
8	土地	飞行区区域	6204695.9
9	土地	公务机基地 (一期)	20339.40
10	土地	公务机基地 (二期)	8124.32
11	土地	交通中心 (P1 停车场)	49041.55
12	土地	1 号航站楼	73841.33
13	土地	2 号航站楼及航站区	231023.04
合计			6660256.12

估价对象房地产项目资产清单

序号	资产类型	资产名称	建筑面积 (m ²)
1	房地产	运行指挥中心第 2、3 层	520.95
2	房地产	安全运行保障配套用房项目	9164
合计			9684.95

1. 估价结果基于租金单价 × 计租面积计算，取整至万元保留两位小数。
2. 本结果不含增值税及附加。
3. 估价对象土地使用权取得方式为划拨，本次评估结果已考虑上述因素对租金的影响。
4. 估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的年租金总价 39990.69 万元/年，其中虹桥机场公司年租金总价为 39760.55 万元/年，物流公司年租金总价为 140.80 万元/年，股份公司本部年租金总价为 89.34 万元/年。

十二、 实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2025 年 9 月 10 日-2025 年 11 月 30 日。

十三、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
崔璨	3120200013		2026.1.28
蒋炎冰	3120150026		2026.1.28.

十四、 估价作业期

本次估价作业日期为 2025 年 09 月 01 日至 2026 年 1 月 28 日。

(以下空白)