

## 房地产估价报告

估价报告编号：沪城估（2025）（咨）字第 00973 号

估价项目名称：上海浦东国际机场区域部分土地及房地产市场租金价格评估

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：2025 年 12 月 10 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, 对贵方委托的上海浦东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浦东国际机场区域内, 上海机场(集团)有限公司享有权益的 65 处土地及房地产, 包括 52 处土地(合计土地面积 1,577.74 万平方米)及 13 处房地产(合计建筑面积为 18.70 万平方米), 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: 上海浦东国际机场区域内, 上海机场(集团)有限公司享有权益的 65 处土地及房地产, 包括 52 处土地(合计土地面积 1,577.74 万平方米)及 13 处房地产(合计建筑面积为 18.70 万平方米)。

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价值折算法、剩余法、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: 983,562,300 元/年

(大写: 人民币玖亿捌仟叁佰伍拾陆万贰仟叁佰元整)

其中: 土地项目年租金: 886,954,600 元/年

(大写: 人民币捌亿捌仟陆佰玖拾伍万肆仟陆佰元整)

房地产项目年租金: 96,607,700 元/年

(大写: 人民币玖仟陆佰陆拾万零柒仟柒佰元整)

### 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 <sup>2</sup> )
1	土地	第二跑道	9384640.63
2	土地	第三跑道系统	
3	土地	西货机坪	

序号	资产类型	资产名称	土地面积 (m <sup>2</sup> )
4	土地	第三跑道消防执勤点、灯光站、雨水泵站	
5	土地	第四跑道系统及消防执勤点、灯光站、雨水泵站等相关配套设施	
6	土地	航站区站坪	
7	土地	T2 航站区消防执勤点	
8	土地	5#35kv 变电站泵站	5512.60
9	土地	南 1#35kv 变电站	3796.30
10	土地	围场河回用水泵站	8151.10
11	土地	南区给排水泵站	10650.30
12	土地	南/北雨水泵站及变电站	80201.40
13	土地	机务区 10kv 开关站	947.1
14	土地	2#能源中心	24237.40
15	土地	出租车蓄车场 (7#)	65385.00
16	土地	登机桥维修保障基地 (三期工程配套)	14200.00
17	土地	应急救援仓库 (三期工程配套)	2189.00
18	土地	市政道路 (三期工程配套)	5744.00
19	土地	市政配套泵站变电站 (三期工程配套)	8351.00
20	土地	能源中心 (三期工程配套)	19700.00
21	土地	第四跑道	2388678.61
22	土地	临时用地 (新建机坪等区域场地平整及 预压堆载工程监测业务临时用地)	3500.00
23	土地	三期扩建工程飞行区工程	1780200.00
24	土地	南机坪 (含南机坪主体工程)	299000.00
25	土地	东机坪 (含东机坪主体工程)	506000.00
26	土地	4#35KV 中心变电站	7232.00
27	土地	南 2#35KV 变电站	2388.50
28	土地	临时停车场 (启航路、海天六路)	9350.00
29	土地	货运停车场 (速航路)	30891.20
30	土地	A1 地块停车场	10145.90
31	土地	P4 停车场	40000.00

序号	资产类型	资产名称	土地面积 (m <sup>2</sup> )
32	土地	P5 停车场	62000.00
33	土地	二轮停车场 (内部)	5000.00
34	土地	临时停车场 (海天三路)	51500.00
35	土地	临时停车场 (I-24-3 地块)	13606.67
36	土地	临时停车场 (海天二路南侧、安航路西侧)	3000.00
37	土地	临时停车场 (一期机务区 W6)	6939.00
38	土地	A-2 地块空管停车场	2200.00
39	土地	临时停车场 (东远航路近海天东二路)	2500.00
40	土地	西货运北侧机坪工程 (含场道工程及相关设备等)	171459.00
41	土地	北横河泵闸工程建设用地	6100.00
42	土地	三期综合楼 (酒店)	39300.00
43	土地	三期贵宾楼	13600.00
44	土地	P2 停车楼 (交通中心)	42925.20
45	土地	机场指挥中心	21816.30
46	土地	职工过夜用房	6293.10
47	土地	东站坪调度中心 (三期)	205
48	土地	T2 (航站楼)	249746.1
49	土地	卫星厅	328300
50	土地	停车场 (海天五路 600 号)	39795.00
51	土地	停车场 (海天一路 555 号)	
52	土地	停车场 (河滨西路 375 号)	
合计			<b>15777377.41</b>

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 <sup>2</sup> )
1	房地产	浦东机场当局楼	20142.00
2	房地产	站坪楼	7200.00
3	房地产	二级单位办公楼	5374.10
4	房地产	商业一条街	27879.00
5	房地产	员工培训及生活配套用房	6938.40
6	房地产	货代 A 楼	15550.00
7	房地产	员工生活配套服务保障经营项目 (原职工浴室)	350
8	房地产	F-1 地块生活配套项目	450
9	房地产	A-1 地块餐饮娱乐中心 (原南园超市场地)	130
10	房地产	商业用房 (磁悬浮车站)	45107.10
11	房地产	长时停车库	54810.00
12	房地产	浦东机场湿垃圾处置中心项目	910.78
13	房地产	一餐厅三楼	2200
合计			<b>187041.38</b>

## 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/出让(空转)，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 2025 年 12 月 10 日起至 2026 年 12 月 09 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: 二〇二五年十二月十日



## 目 录

一、 估价委托人 .....	13
二、 房地产估价机构 .....	14
三、 估价目的 .....	14
四、 估价对象 .....	14
五、 市场分析 .....	25
六、 价值时点 .....	36
七、 价值类型 .....	36
八、 估价原则 .....	37
九、 估价依据 .....	38
十、 估价方法 .....	40
十一、 估价结果 .....	41
十二、 实地查勘期 .....	45
十三、 注册房地产估价师 .....	45
十四、 估价作业期 .....	45
附件 .....	46
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) 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》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) 本次估价对象涉及的多项土地及房地产中，绝大多数已依法取得《上海市房地产权证》或《不动产权证书》，估价委托人对其享有合法

的权益。仅有一项房地产在价值时点尚未取得权属证书。根据估价委托人提供的说明及确认，于价值时点，估价委托人实际占有、使用该项房地产，并享有其相应的收益权。基于估价目的，本次评估报告以估价委托人能够依法享有该项房地产的相关权益，并可凭借该权益通过出租等方式获取收益为前提。

(5) 估价对象第二跑道等 41 处项目位于浦东国际机场 101 街坊 2 丘宗地范围内，根据《不动产权证书》【沪(2023)浦字不动产权第 002032 号】记载，所在土地使用权来源为出让，经委托方确认，该部分的估价对象土地使用权来源为出让(空转)。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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 2025 年 12 月 10 日起至 2026 年 12 月 09 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)。

## 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](http://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

估价对象所在的上海浦东国际机场是位于上海市浦东新区的 4F 级民用机场, 作为中国三大门户复合枢纽之一, 其在长三角地区国际航空货运枢纽群及华东机场群中占据核心地位, 是华东区域的首要枢纽与门户机场。

浦东机场拥有完善的设施, 包括两座航站楼 (T1、T2) 以及全球最大的单体卫星厅, 总建筑面积超过 145 万平方米。飞行区配备四条跑道, 能满足包括 A380 在内的大型飞机起降需求。其硬件设施设计容量可满足年

旅客吞吐量 8,000 万人次的需求。

上海浦东国际机场由浦东国际机场股份有限公司运营管理。未来，随着四期扩建工程的推进，机场的保障能力将进一步提升，以满足持续增长的航空市场需求。

上海浦东国际机场位于上海市浦东新区，四至范围东临东海，南临申嘉湖高速，西临上海绕城高速，北临机场大道，距上海市中心人民广场约 46 公里，距内环线约 29 公里，具体地理位置示意图如下：



图 1：上海浦东国际机场区域范围示意图

估价对象位于上海浦东国际机场核心区域，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浦东国际机场区域内集团公司享有权益的 65 处土地及房地产,包括 52 处土地(合计土地面积 1,577.74 万平方米)及 13 处房地产(合计建筑面积为 18.70 万平方米),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)浦字不动产权第002032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出让(空转)/划拨,土地用途为交通运输/机场综合用地/民用机场。估价对象具体情况详见下表:

沪城估(2025)(咨)字第00973号

表 1: 估价对象土地项目一览表

资产名称	土地面积 ( $m^2$ )	涉及产权证编号	权利性质	土地用途	位置信息	备注
第二跑道		浦 2006005936、沪 (2023)浦字不动产权第 002032号	出让(空 转)	交通运输(机 场综合用地)	浦东机场飞行区内第二跑道 用地	
第三跑道系统		浦 2007101463、南 2008001331	划拨	民用机场	浦东机场飞行区内第三跑道 系统用地	
西货机坪		浦 2007101463、沪 (2022)浦字不动产权第 021926号	划拨	民用机场	浦东机场飞行区内西货机坪 用地	
第三跑道消防执勤点、灯 光站、雨水泵站	9384640.63	浦 2007101463 (消防执 勤点、北灯光站); 南 2008001331 (南灯光站)	划拨	民用机场	浦东机场 3 号消防执勤点; 浦东机场三跑道南灯光站处 于三跑道南头; 浦东机场三 跑道北灯光站处于三跑道北 头	
第四跑道系统及消防执勤 点、灯光站、雨水泵站等 相关配套设施		沪 (2020)浦字不动产权第 068730号	划拨	民用机场	浦东机场 4 号消防执勤点; 浦东机场四跑道灯光站位于 四跑道东南侧	
航站区站坪		沪 (2023)浦字不动产权第 002032号	出让(空 转)	机场综合用 地	T1 航站楼侧	
T2 航站区消防执勤点		沪 (2023)浦字不动产权第 002032号	出让(空 转)	机场综合用 地	浦东机场 2 号消防执勤点	
5#35kV 变电站泵站	5,512.60	沪 (2023)浦字不动产权第 002032号	出让(空 转)	机场综合用 地	浦东机场迎宾高速 T2 交通 中心 TIC 南侧	
南 1#35kV 变电站	3,796.30	沪 (2023)浦字不动产权第 002032号	出让(空 转)	机场综合用 地	浦东机场飞翱路 88 号。	
围场河回用水泵站	8,151.10	沪 (2021)浦字不动产权第 006956号	划拨	民用机场	浦东机场东启航路海天东三 路南侧	

资产名称	土地面积 (m <sup>2</sup> )	涉及产权证编号	权利性质	土地用途	位置信息	备注
南区给水泵站	10,650.30	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场飞翱路500号	
南/北雨水泵站及变电站	80,201.40	南2008001331(南雨水泵站变电站); 浦2007101469(北雨水泵站变电站)	划拨	民用机场	浦东机场飞行区1跑道南/北侧; 浦东机场飞行区2跑道南/北侧; 浦东机场飞行区3跑道南/北侧	
机务区10kv开关站	947.1	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场飞翱路近五号通道	
2#能源中心	24,237.40	沪(2021)浦字不动产权第006956号	划拨	民用机场	浦东机场东远航路6-8号	
出租车蓄车场(7#)	65,385.00	浦2008063511	划拨	民用机场	浦东机场东远航路9号	
登机桥维修保障基地(三期工程配套)	14,200.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场海天二路、安航路交叉口	
应急救援仓库(三期工程配套)	2,189.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场飞行区内应急救援仓库用地(T1航站楼南侧)	
市政道路(三期工程配套)	5,744.00	沪(2021)浦字不动产权第006956号	划拨	民用机场	浦东机场飞速路及三号能源中心西侧路面	
市政配套泵站变电站(三期工程配套)	8,351.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场飞行区内三期工程市政配套泵站变电站用地	
能源中心(三期工程配套)	19,700.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场飞翱路88号	
第四跑道	2,388,678.61	沪(2020)浦字不动产权证第068730号、沪(2023)浦字不动产权证第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场飞行区内第四跑道用地	
临时用地(新建机坪等区域场地平整及预压堆载工程监测业务临时用地)	3,500.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	上海市浦东新区河滨北路370号, 航飞路及航行路中间	

资产名称	土地面积 (m <sup>2</sup> )	涉及产权证编号	权利性质	土地用途	位置信息	备注
三期扩建工程飞行区工程	1,780,200.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场飞行区内港湾站坪等相关工程用地	含相关工程
南机坪(含南机坪主体工程)	299,000.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场飞行区内南机坪用地	含主体工程
东机坪(含东机坪主体工程)	506,000.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场飞行区内东机坪用地	含主体工程
4#35KV中心变电站	7,232.00	浦2006005935	出让(空转)	交通运输	浦东机场海天五路588号	
南2#35KV变电站	2,388.50	沪(2020)浦字不动产权证第068731号	划拨	公共基础设施用地	浦东机场星锦大道(近驰字路路口)	
临时停车场(启航路、海天六路)	9,350.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场P16职工停车场	
货运停车场(速航路)	30,891.20	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场速航路	
A1地块停车场	10,145.90	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场领航路/启航路	
P4停车场	40,000.00	沪(2021)浦字不动产权第006956号	划拨	民用机场	浦东机场东启航路	
P5停车场	62,000.00	沪(2021)浦字不动产权第006956号	划拨	民用机场	浦东机场海天四路/五路	
二轮停车场(内部)	5,000.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场T1非机动车停车点(海天六路);浦东机场T2非机动车停车点(东启航路)	
临时停车场(海天三路)	51,500.00	沪(2021)浦字不动产权第006956号	划拨	民用机场	浦东机场海天三路	

资产名称	土地面积 ( $m^2$ )	涉及产权证编号	权利性质	土地用途	位置信息	备注
临时停车场(I-24地块)	13,606.67	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场机场大道771号	
临时停车场(海天二路南侧、安航路西侧)	3,000.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场东航食品停车场	
临时停车场(一期机务区W6)	6,939.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场三期捷运基地西侧	
A-2地块空管停车场	2,200.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场领航路100号佳美食品对面	
临时停车场(东远航路近海天东二路)	2,500.00	沪(2021)浦字不动产权第006956号	划拨	民用机场	浦东新区东远航路近海天东二路路口, G3加油站对面	
停车场(海天五路600号)	39,795.00	沪房地浦字(2002)第051041号	出让(空转)	仓储	浦东机场海天五路600号	
停车场(海天一路555号)		沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场海天一路555号	
停车场(河滨西路375号)		浦 2007101463	划拨	民用机场	浦东机场河滨西路375号	
西货运北侧机坪工程(含场道工程及相关设备等)	171,459.00	浦 2007101469、浦 2007101463	划拨	民用机场/交通运输	浦东机场西货运北侧	含场道工程及相关设备
北横河泵闸工程建设用地	6,100.00	浦 2008054605	划拨	其他未利用地	浦东机场北横河	
三期综合楼(酒店)	39,300.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号、市 2001010544	出让(空转)	机场综合用地	上海市浦东新区迎宾大道6007、6009号, T1、T2航站楼中间偏南	
三期贵宾楼	13,600.00	市 2001010543	划拨	综合	浦东机场机坪8号门附近	
P2停车场(交通中心)	42,925.20	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场迎宾大道8000号	

资产名称	土地面积 (m <sup>2</sup> )	涉及产权证编号	权利性质	土地用途	位置信息	备注
机场指挥中心	21,816.30	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场T1候机楼南侧三角楼	
职工过夜用房	6,293.10	沪(2021)浦字不动产权第006956号	划拨	民用机场	浦东机场机场大道856号	
东站坪调度中心(三期)	205	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场T2航站楼侧	
T2(航站楼)	249746.1	沪(2023)浦字不动产权第002032号、沪(2021)浦字不动产权第006956号	出让(空转)/划拨	机场综合用地/民用机场	浦东机场迎宾大道8000号	
卫星厅	328300	沪(2023)浦字不动产权第002032号、沪(2018)浦字不动产权第088376号	出让(空转)	机场综合用地/对外交通用地	浦东机场迎宾大道8000号	
合计	15777377.41					

表2: 估价对象房地产项目一览表

资产名称	证载土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	涉及产权证编号	权利性质	土地用途	位置信息	房屋实际用途
浦东机场当局楼	14,358,325.23	20,142.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场启航路900号	办公
站坪楼	14,358,325.23	7,200.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场T1候机楼西边	办公
二级单位办公楼	14,358,325.23	5,374.10	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场安航路200号	办公
商业一条街(办公)	14,358,325.23	27,879.00	沪(2023)浦字不动产权第002032号	出让(空转)	机场综合用地	浦东机场海天五路500号	办公

资产名称	证载土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	涉及产证编号	权利性质	土地用途	位置信息	房屋实际用途
员工培训及生活 配套用房(办 公)	1,206,521	6,938.40	沪(2021)浦字不动产 权第006956号	划拨	民用机场	浦东机场机场大道928 号	办公
货代A楼(办 公)	14,358,325.23	15,550.00	沪(2023)浦字不动产 权第002032号	出让(空 转)	机场综合用 地	浦东机场速航路100号	办公
商业用房(磁悬 浮车站)	-	45,107.10	-	无证资产	-	浦东机场迎宾大道6000 号	经营性交 通
长时停车场	1,206,521 /14,358,325.23	54,810.00	沪(2021)浦字不动产 权第006956号、沪 (2023)浦字不动产权 第002032号	划拨/出让 (空转)	民用机场/机 场综合用地	浦东机场海天五路东启 航路交叉口	经营性交 通
员工生活配套服 务保障经营项目 (原职工浴室) (商业)	1,206,521	350.00	沪(2021)浦字不动产 权第006956号	划拨	民用机场	浦东机场安航路518号	商业
F-1地块生活配 套项目(商业)	14,358,325.23	450.00	沪(2023)浦字不动产 权第002032号	出让(空 转)	机场综合用 地	浦东机场安航路518号	商业
A-1地块餐饮娱 乐中心(原南园 超市场地)	14,358,325.23	130.00	沪(2023)浦字不动产 权第002032号	出让(空 转)	机场综合用 地	浦东机场海天五路225 号	商业
浦东机场湿垃圾 处置中心项目	14,358,325.23	910.78	沪(2023)浦字不动产 权第002032号	出让(空 转)	机场综合用 地	浦东机场河滨北路330 号	保障性交 通, 含设 备
一餐厅三楼	14,358,325.23	2,200.00	沪(2023)浦字不动产 权第002032号	出让(空 转)	机场综合用 地	浦东机场海天五路225 号	保障性交 通
合计		187,041.38					

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。

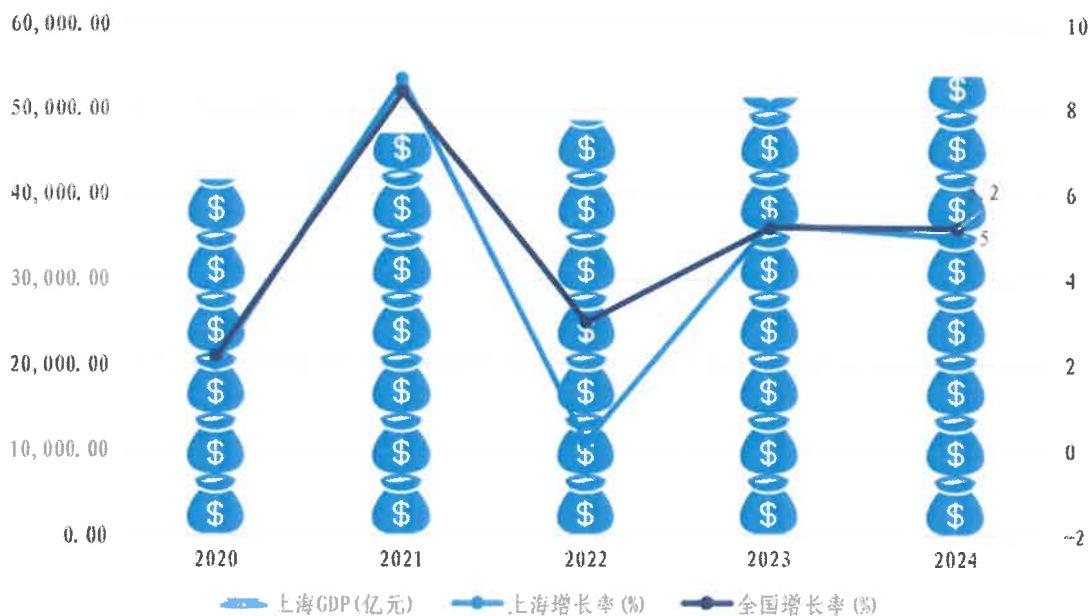


图1：近期上海GDP走势图

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。同时，“五个中心”建设、浦东引领区政策以及机场四期扩建工程等战略红利，

共同增强了该区域的土地及房地产价值的预期。

## 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。浦东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。

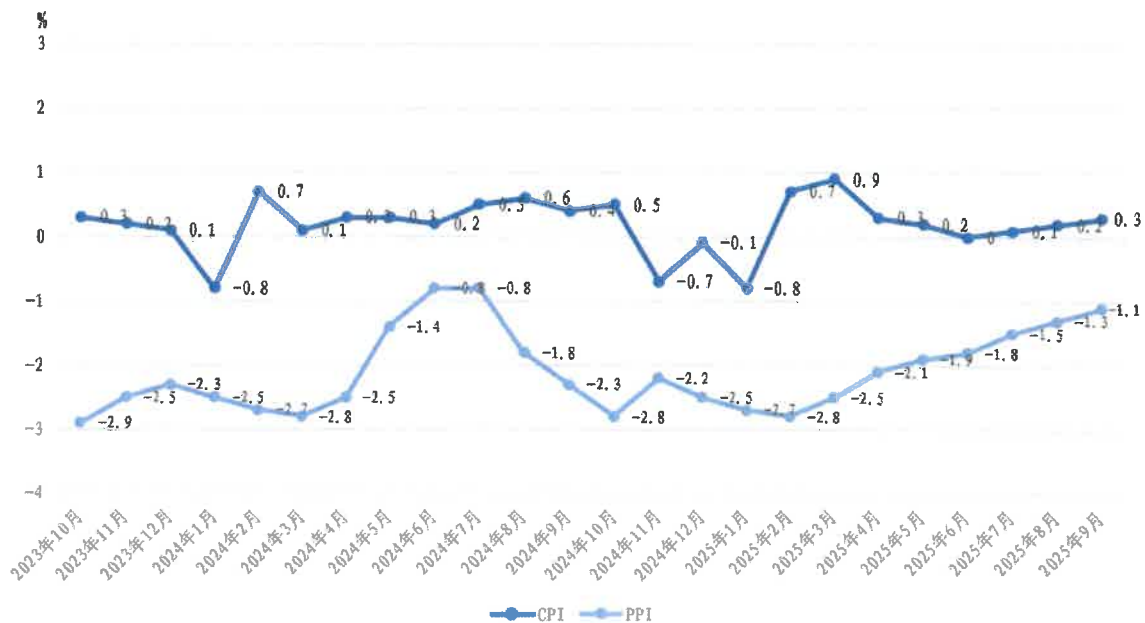


图2：近期CPI与PPI走势趋势图

## (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。

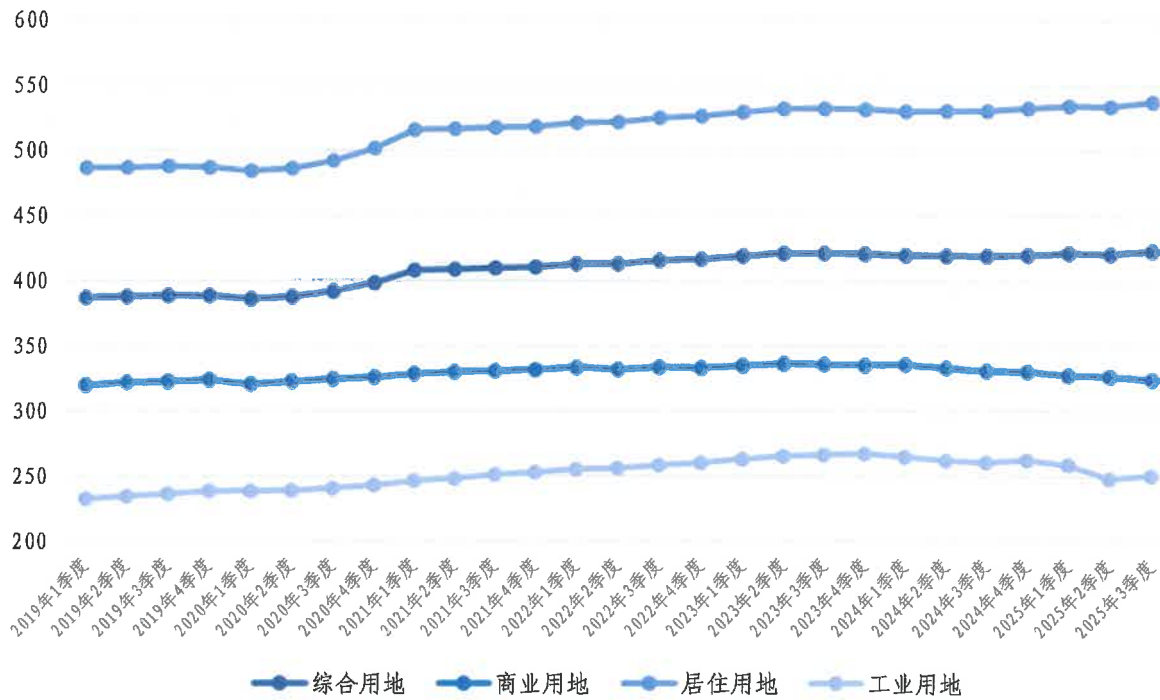


图3：近期上海市地价指数表（定比）

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、品质等因素的深度价值重估。

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 <sup>2</sup> )	15740.34	16627.9	16678.19	17215.73	16818.02
新开工面积 (万 m <sup>2</sup> )	3440.62	3845.97	2939.74	2373.60	2186.22
商品房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )	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	1485.2 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。

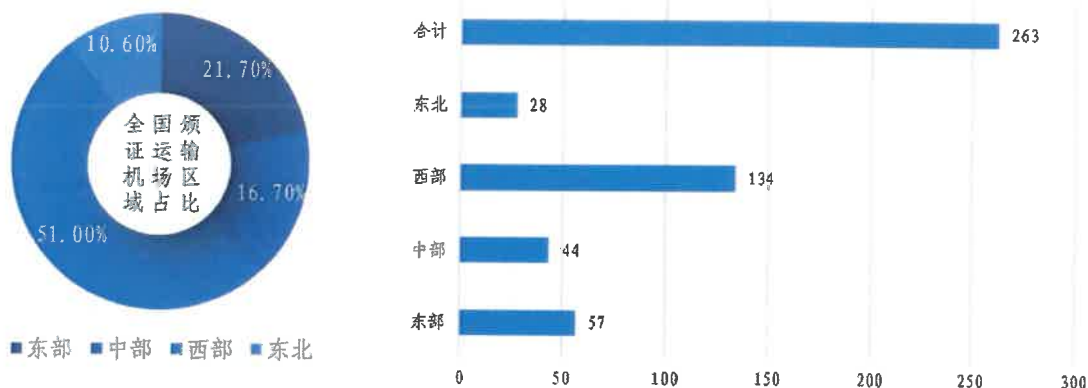


图 4: 截至 2024 年全国颁证运输机场区域分布及占比

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) 浦东国际机场运行情况

上海浦东国际机场于 1999 年 9 月 16 日正式通航，是中国三大门户复合枢纽之一，飞行区等级为最高 4F 级，可起降 A380 等大型飞机。机场目前拥有两座航站楼、一座卫星厅及四条跑道，设计保障能力满足年旅客吞吐量 8,000 万人次、货邮吞吐量 570 万吨。

当前，浦东机场四期扩建工程已全面启动，核心包括 T3 航站楼（设计容量 5,000 万人次）、智能货站及综合交通枢纽（引入 5 条轨道交通），计划 2028 年建成。该工程将显著提升客货运保障能力，进一步巩固其作为长三角国际航空货运枢纽核心节点的地位，为区域土地及物业价值提供长期动能。

### 1. 航班起降情况

浦东国际机场的航班起降量在近年来呈现出显著的“V 型”复苏与增长轨迹。受疫情影响，机场航班起降量在 2020 年与 2022 年经历阶段性回调后，自 2023 年起随航空市场复苏而显著回升。根据公开数据，2023 年全年航班起降量同比实现大幅增长。至 2024 年，全年起降量已全面超越 2019 年疫情前水平。进入 2025 年，复苏势头得到巩固，上半年起降架次同比增长 5.71%，表明运营规模已稳定于新的高位平台。

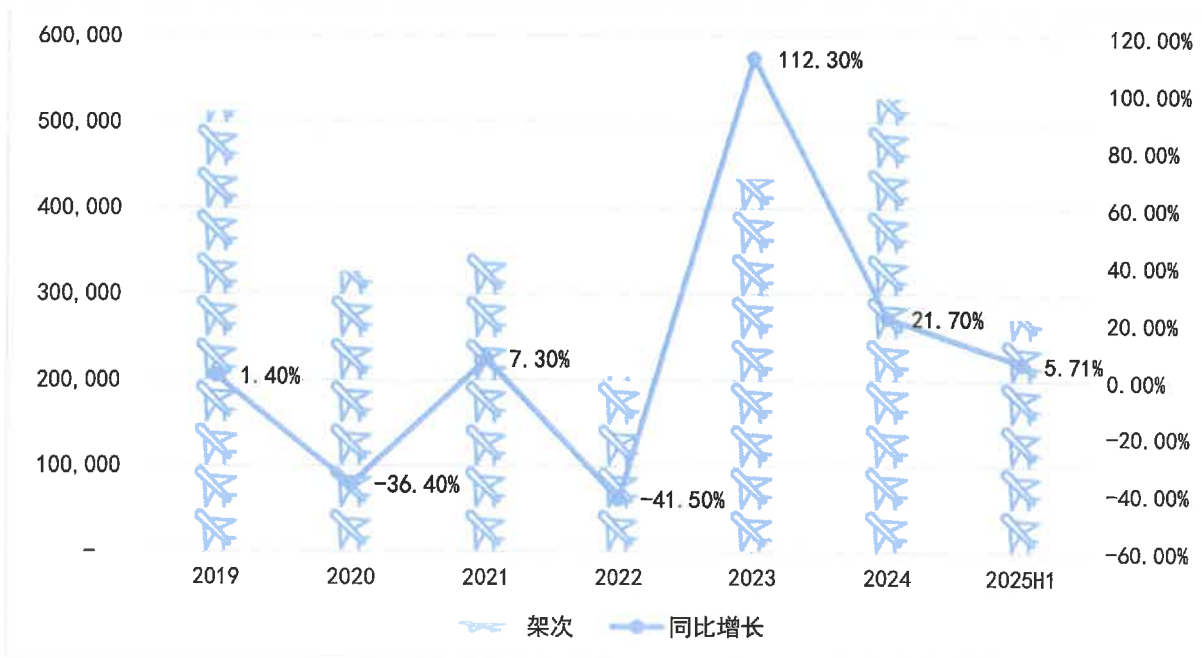


图 5：2019 年至今浦东国际机场飞机起降量走势图

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

上海浦东国际机场的旅客吞吐量在近年呈现出显著的韧性，其复苏轨迹不仅超越了行业平均水平，更在枢纽能级上实现了跃升。

受疫情冲击，机场旅客吞吐量从 2019 年的 7,615.35 万人次锐减至 2022 年的 1,417.84 万人次。然而，随着 2023 年航空市场的强劲反弹，吞吐量大幅回升至 5,447.64 万人次，同比增幅高达 284.2%。至 2024 年，旅客吞吐量进一步达到 7,678.7 万人次，不仅同比强劲增长 41.0%，更超过了 2019 年疫情前水平。得益于国际航线，特别是中远程航线的快速恢复，2024 年其国际旅客量达到 2,715.7 万人次，同比大幅增长 126%，从而助力浦东机场在全国千万级机场旅客吞吐量排名中重返榜首。

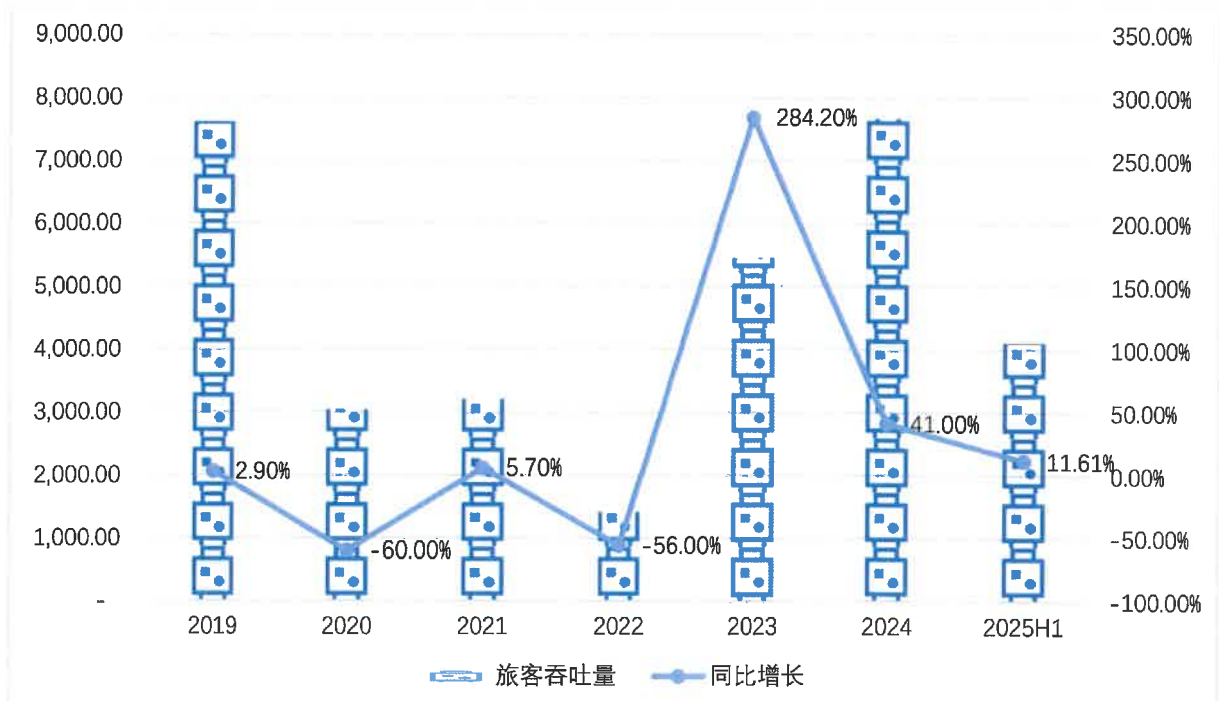


图 6：2019 年至今浦东国际机场旅客吞吐量走势图

在总量持续领先的背景下，上海浦东国际机场的旅客结构正经历深刻调整。尽管机场 2024 年以来国际及地区客流恢复势头强劲，但 2025 年上半年，该部分旅客占比约为 44.2%，与 2019 年占比超 50% 的结构相比，国际及地区客流完全恢复至疫情前的核心地位仍需时间。

国际旅客（特别是长途航线旅客）是免税、奢侈品等高客单价消费的核心客群。该群体占比的波动，构成了商业设施坪效变化的基础，这一效应会传导至商户的支付意愿，并最终作用于其租金承受能力。

### 3. 货邮吞吐量情况

上海浦东国际机场的货邮业务在近年来展现出强劲的韧性与持续的增长潜力。即便面对全球供应链波动等外部挑战，其货运业务始终保持稳健发展态势。2024年，机场货邮吞吐量达到377.83万吨，同比增长9.8%，规模跃居全球第二。这一成就得益于其持续加密全货机航线网络、优化货运操作流程，并积极服务跨境电商等新兴业态需求。进入2025年，增长势头得以延续，2025年1-8月，上海机场（以浦东机场为主）货邮吞吐量达289.40万吨，同比增长6.3%。

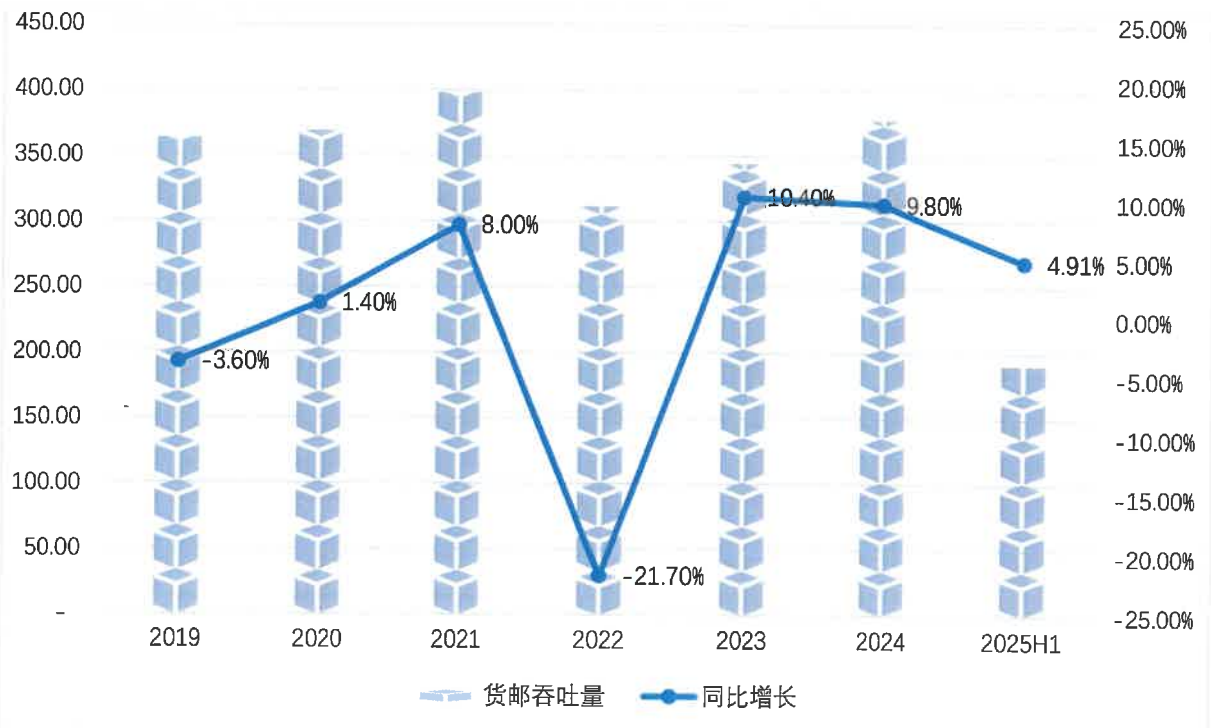


图7：2019年至今浦东国际机场货邮吞吐量走势图

浦东机场货运的卓越表现，与其明确的国际航空枢纽战略定位和一系列卓有成效的运营优化措施紧密相关。为提升物流效率，机场启用了全国

首个跨省市航空前置货站——上海机场-苏州前置货站，此举显著节约了物流时间。同时，通过成功试行国际中转“换单”业务，实现了不同航空公司总运单间的无缝衔接，大幅提升了“空空中转”的运作效率。这些软实力的提升与四期扩建工程（包括 T3 航站楼、智能货站等项目）以及按照超级货站标准规划的新东货运区等硬件基础设施的持续推进相辅相成，共同强化了其作为全球核心货运枢纽的综合功能与竞争力。

#### 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、机场酒店等业态的租金表现，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。

二级公司办公等配套功能的租金，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：上海浦东国际机场区域内，上海机场（集团）有限公司享有权益的 65 处土地及房地产，包括 52 处土地（合计土地面积 1,577.74 万平方米）及 13 处房地产（合计建筑面积为 18.70 万平方米）。

#### 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

合法原则是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。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的相关资料进行评估。

### 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机场综合用地，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。

估价对象作为浦东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

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》;

◆ 《估价对象清单》;

◆ 《浦东国际机场运营状况数据》;

◆ 《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，分别采用价值折算法、剩余法、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，如二级单位办公楼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房地产项目，在收集其经营收益及运营成本的基础上，扣除已发生或必要的改造成本及相应的经营税费、利润，便可获取房地产的租金。

**选取价值折算法的原因：**上文中已对价值折算法的定义有了较为详细的说明。可根据估价对象的实际情况，选取合适的交易案例求取房地产价值或价格，再选取合适的报酬率或资本化率折算房地产租金，因此可采用价值折算法进行计算。

**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: 983,562,300 元/年

(大写: 人民币玖亿捌仟叁佰伍拾陆万贰仟叁佰元整)

其中: 土地项目年租金: 886,954,600 元/年

(大写: 人民币捌亿捌仟陆佰玖拾伍万肆仟陆佰元整)

房地产项目年租金: 96,607,700 元/年

(大写: 人民币玖仟陆佰陆拾万零柒仟柒佰元整)

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 <sup>2</sup> )
1	土地	第二跑道	9384640.63
2	土地	第三跑道系统	
3	土地	西货机坪	
4	土地	第三跑道消防执勤点、灯光站、雨水泵站	
5	土地	第四跑道系统及消防执勤点、灯光站、雨水泵站等相关配套设施	
6	土地	航站区站坪	
7	土地	T2 航站区消防执勤点	
8	土地	5#35kv 变电站泵站	5512.60
9	土地	南 1#35kv 变电站	3796.30
10	土地	围场河回用水泵站	8151.10
11	土地	南区给水泵站	10650.30
12	土地	南/北雨水泵站及变电站	80201.40
13	土地	机务区 10kv 开关站	947.1
14	土地	2#能源中心	24237.40
15	土地	出租车蓄车场 (7#)	65385.00
16	土地	登机桥维修保障基地 (三期工程配套)	14200.00
17	土地	应急救援仓库 (三期工程配套)	2189.00
18	土地	市政道路 (三期工程配套)	5744.00
19	土地	市政配套泵站变电站 (三期工程配套)	8351.00

序号	资产类型	资产名称	土地面积 (m <sup>2</sup> )
20	土地	能源中心 (三期工程配套)	19700.00
21	土地	第四跑道	2388678.61
22	土地	临时用地(新建机坪等区域场地平整及 预压堆载工程监测业务临时用地)	3500.00
23	土地	三期扩建工程飞行区工程	1780200.00
24	土地	南机坪(含南机坪主体工程)	299000.00
25	土地	东机坪(含东机坪主体工程)	506000.00
26	土地	4#35KV 中心变电站	7232.00
27	土地	南 2#35KV 变电站	2388.50
28	土地	临时停车场(启航路、海天六路)	9350.00
29	土地	货运停车场(速航路)	30891.20
30	土地	A1 地块停车场	10145.90
31	土地	P4 停车场	40000.00
32	土地	P5 停车场	62000.00
33	土地	二轮停车场(内部)	5000.00
34	土地	临时停车场 (海天三路)	51500.00
35	土地	临时停车场 (I-24-3 地块)	13606.67
36	土地	临时停车场 (海天二路南侧、安航路西侧)	3000.00
37	土地	临时停车场 (一期机务区 W6)	6939.00
38	土地	A-2 地块空管停车场	2200.00
39	土地	临时停车场(东远航路近海天东二路)	2500.00
40	土地	西货运北侧机坪工程(含场道工程及相 关设备等)	171459.00
41	土地	北横河泵闸工程建设用地	6100.00
42	土地	三期综合楼(酒店)	39300.00
43	土地	三期贵宾楼	13600.00
44	土地	P2 停车楼(交通中心)	42925.20
45	土地	机场指挥中心	21816.30
46	土地	职工过夜用房	6293.10
47	土地	东站坪调度中心 (三期)	205

序号	资产类型	资产名称	土地面积 (m <sup>2</sup> )
48	土地	T2 (航站楼)	249746.1
49	土地	卫星厅	328300
50	土地	停车场 (海天五路 600 号)	39795.00
51	土地	停车场 (海天一路 555 号)	
52	土地	停车场 (河滨西路 375 号)	
合计			<b>15777377.41</b>

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 <sup>2</sup> )
1	房地产	浦东机场当局楼	20142.00
2	房地产	站坪楼	7200.00
3	房地产	二级单位办公楼	5374.10
4	房地产	商业一条街	27879.00
5	房地产	员工培训及生活配套用房	6938.40
6	房地产	货代 A 楼	15550.00
7	房地产	员工生活配套服务保障经营项目 (原职工浴室)	350
8	房地产	F-1 地块生活配套项目	450
9	房地产	A-1 地块餐饮娱乐中心 (原南园超市地)	130
10	房地产	商业用房 (磁悬浮车站)	45107.10
11	房地产	长时停车库	54810.00
12	房地产	浦东机场湿垃圾处置中心项目	910.78
13	房地产	一餐厅三楼	2200
合计			<b>187041.38</b>

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/出让 (空转)，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 98356.23 万元/年，其中浦东机场公司年租金总价为 98205.01 万元/年，物流公司年租金总价为

151.22 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		2025.12.10
蒋炎冰	3120150026		2025.12.10.

## 十四、 估价作业期

本次估价作业日期为 2025 年 09 月 01 日至 2025 年 12 月 10 日。