

# 海域估价结果报告

项目名称：江苏省沿海开发（东台）有限公司委托评估位于条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水工厂化养殖一区、二区、三区、四区及条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水养殖一区、二区、三区、四区、五区及仓东垦区北共十宗海域使用权25个标段2021年发包单价评估（东台市）

委托评估方：江苏省沿海开发（东台）有限公司

评估机构：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

评估报告编号：（江苏）三师（2020）（估）字第1044号

提交报告日期：二〇二〇年十月十日

## 第一部分 摘要

### 一、评估项目名称

江苏省沿海开发（东台）有限公司委托评估位于条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水工厂化养殖一区、二区、三区、四区及条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水养殖一区、二区、三区、四区、五区及仓东垦区北共十宗海域使用权25个标段2021年发包单价评估（东台市）。

### 二、委托估价方

名称：江苏省沿海开发（东台）有限公司

### 三、估价目的

依据《省沿海开发集团有限公司国有资产评估管理办法》（苏海开发〔2019〕176号），委托方江苏省沿海开发（东台）有限公司为确定条子泥垦区条北海水东、西区围海养殖用海2021年海水养殖使用权发包单价，特委托江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司对位于条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水工厂化养殖一区、二区、三区、四区及条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水养殖一区、二区、三区、四区、五区及仓东垦区北共十宗海域使用权25个标段共6975.75亩围海养殖用海使用权2021年发包单价进行评估，为委托方确定土地使用权发包单价提供参考依据。

### 四、评估对象

根据委托方江苏省沿海开发（东台）有限公司提供的评估对象的《海域使用权证书》、《不动产权证书》，评估对象用海类型为围海养殖用海，证载总面积为588.4838公顷。根据委托方确认的明细表，评估范围为6975.75亩，在评估基准日，评估对象已开发建设完成，正在进行海水养殖，宗地实际开发程度为宗地红线外通路、通电、沟通渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平。

### 五、评估基准日



二〇二〇年九月二十六日。

## 六、海域价格定义

### 1.价值类型

本次评估采用的价值类型为市场租金价值。市场租金价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### 2.评估对象实际用途与宗地实际开发程度

根据委托方江苏省沿海开发（东台）有限公司提供的评估对象的《海域使用权证书》、《不动产权证书》，评估对象用海类型为围海养殖用海，证载总面积为 588.4838 公顷。根据委托方确认的明细表，评估范围为 6975.75 亩，在评估基准日，评估对象已开发建设完成，正在进行海水养殖，宗地实际开发程度为宗地红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平。

### 3.使用年期

根据委托方江苏省沿海开发（东台）有限公司提供的评估对象的《海域使用权证书》、《不动产权证书》，东区评估对象证载用海类型为围海养殖用海，证载用海使用权终止日期至 2024 年 11 月 04 日，仓东垦区北终止日期为 2020 年 12 月 31 日，已提交续期申请，待发证；根据本次委托方提供的相关资料结合本次估价目的，确定本次宗海池塘发包租赁期限为 1 年。

### 4. 评估结果价格内涵

本次委托估价目的是为委托方确定宗海池塘使用权发包单价提供参考依据。评估对象位于条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水工厂化养殖一区、二区、三区、四区及条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水养殖一区、二区、三区、四区、五区及仓东垦区北共十宗海域使用权 25 个标段，登记用途为围海养殖用海，宗地红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平，设定的养殖期为一年养殖期的养殖水面，于评估基准日的

宗地 2021 年发包单价。

综合以上分析，本报告设定的宗评估结果格内涵为在公开市场条件下、在评估基准日的现状利用条件下：宗地红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平，用途为围海养殖用海，于评估基准日的宗海使用权 2021 年发包单价。

## 七、评估结果

江苏省沿海开发（东台）有限公司委托评估位于条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水工厂化养殖一区、二区、三区、四区及条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水养殖一区、二区、三区、四区、五区及仓东垦区北共十宗海域使用权 25 个标段发包单价，于评估基准日二〇二〇年九月二十六日，现状利用条件下，评估设定宗地用途为围海养殖用海，设定宗地红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平，在公开市场条件下的 2021 年发包单价具体估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。



表1 土地估价结果一览表

估价机构：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司  
 估价报告编号：（江苏）三师（2020）（估）字第1044号  
 估价目的：为委托方确定土地使用权发包单价提供参考价格  
 土地性质：围海养殖用海使用权  
 评估基准日：2020年09月26日

海域使用权人	标段	位置	评估基准日的用途	实际土地开发程度	设定的土地开发程度	承包年期	面积(亩)	评估单价(元/亩·年)	备注
江苏省沿海开发(东台)有限公司	1	条北海水东区一区	围海养殖用海				254.01	650	
	2	条北海水东区二区	围海养殖用海				265.756	1105	
	3	条北海水东区三区	围海养殖用海				285.509	1105	
	4	条北海水东区四区	围海养殖用海				276.149	1105	
	5	条北海水东区五区	围海养殖用海				280.201	1105	
	6	条北海水东区六区	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	286.328	1105	
	7	条北海水东区七区	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	271.011	1105	
	8	条北海水东区八区	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	279.309	1105	
	9	条北海水东区九区	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	282.061	1105	
	10	条北海水东区九区西侧三角	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	85.192	1105	
	11	条北海水东区十区	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	256.154	1105	
	12	条北海水东区十一区	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	240.623	1105	
	13	条北海水东区十二区	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	196.279	1105	
	14	条北海水东区十三区	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	267.948	1105	
	15	条北海水东区七、八区西侧池塘	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	438.86	1200	
	16	条北海水东区五、六区西侧	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	422.88	1200	
	17	条北海水西区一区	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	323.33	980	
	18	条北海水西区二区	围海养殖用海		宗地红线外	宗地红线外	366.68	980	

19	条北海水西区三区	围海养殖用海	308.5	980
20	条北海水西区四区	围海养殖用海	336.7	980
21	条北海水西区五区	围海养殖用海	283.1	980
22	条北海水西区六区	围海养殖用海	347.45	980
23	条北海水西区七区 701-706	围海养殖用海	158.38	980
24	条北海水西区七区 707-716	围海养殖用海	373.09	980
25	条北海水西区主路西侧3个塘	围海养殖用海	90.25	980
			6975.75	-

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、海域权利限制：在评估基准日二〇二〇年九月二十六日，评估对象不考虑抵押、担保等其他权利的限制。
- 2、基础设施条件：至评估基准日二〇二〇年九月二十六日，评估对象实际开发水平为宗地红线外通路、通电、通沟渠泵站灌溉排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平。
- 3、规划限制条件：现状利用条件不变。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：改变土地租赁条件等都将影响估价结果。
- 5、本次评估结果的假设前提是：设定土地用途为国有划拨围海养殖用海，设定使用年期为1年的市场年租金价值。

二、其他需要说明的事项

- 1、评估对象面积以委托方提供的《江苏省沿海开发（东台）有限公司条北海水养殖池塘2021年公开竞价发包标段列表》为依据。
- 2、本评估报告仅为委托方确定土地使用权发价提供参考依据，不能作为他用。
- 3、评估报告自提交报告之日起一年内有效。



估价机构：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司  
二〇二〇年十月十日

## 八、土地估价师签字

1、土地估价师余大元签字 余大元，证书号：2007310039

2、土地估价师郑和忠签字 郑和忠，证书号：2009320045

江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

估价机构法定代表人签字：柏明灼

二〇二〇年十月十日



## 第二部分 报告正文

### 一、评估的依据

#### 1、国家及有关部门颁布的法律法规及相关文件

1.1 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行)

1.2、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,自2007年10月1日起施行)

1.3、《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,自2020年1月1日起施行)

1.4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,自2020年1月1日起施行)

1.5、《中华人民共和国海域使用管理法》(中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议于2001年10月27日通过,自2002年1月1日起施行)

1.6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院令 第256号,1999年1月1日施行)

1.7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令 第55号,1990年5月19日施行)

1.8、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(2001年2月13日国土资发[2001]44号)

1.9、中华人民共和国城乡规划法(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,自2008年1月1日起施行)



1.10、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号)

1.11、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(2001年4月30日,国发[2001]15号)

1.12、《国务院关于深化改革严格土地管理的通知》(2004年10月21日,国发[2004]28号)

1.13、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(2008年1月30日,国发[2008]3号)

1.14、《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日,中华人民共和国国务院令第91号)

1.15、《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年12月31日,中华人民共和国财政部令第14号)

1.16、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院令91号)

1.17、《国有资产评估管理办法实施细则》(根据国务院发布的《国有资产评估管理办法》(以下简称《办法》),第三十八条的规定,制定本实施细则)

## 2、地方有关部门颁布的法规及相关文件

2.1、《江苏省土地管理条例》(2004年4月16日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议《关于修改〈江苏省土地管理条例〉的决定》第二次修正,自2004年5月1日起施行)

2.2、江苏省国土资源厅《转发国土资源部〈关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知〉的通知》(2001年7月24日苏国土资发[2001]63号)

2.3、江苏省国土资源厅《转发国土资源部〈关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知〉的通知》(苏国土资发[2001]63号)

2.4、《省沿海开发集团有限公司国有资产评估管理办法》(苏海开发[2019]176号)

## 3、有关技术标准

3.1、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）

3.2、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）

3.3、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）

3.4、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会联合发布的国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）

3.5 国家海洋局颁布的国海管字[2013]第 708 号《国家海洋局关于印发<海域评估技术指引>的通知》

#### 4、其他资料

4.1、委托方提供的有关资料

(1) 《海域使用权证书》

(2) 《不动产权证书》

(3) 《江苏省沿海开发(东台)有限公司条北海水养殖池塘 2021 年公开竞价发包标段划分表》

4.2、受托估价方掌握的有关资料

(1) 东台市统计资料

(2) 评估对象所在地城乡规划资料

(3) 评估对象所在地基础设施基本情况资料

(4) 评估对象所在区域池塘承包、供需状况等市场方面的资料

(5) 评估对象所在区域养殖成本及养殖物收购价格等方面的相关信息

4.3、估价人员实际勘察、调查所获取的资料

(1) 估价人员实地踏勘和调查收集的有关评估对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

(2) 估价人员实地踏勘和调查收集的评估对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料



(3) 估价人员实地踏勘和调查收集的评估对象所在区域统计资料

(4) 估价人员实地踏勘和调查收集的评估对象所在区域基础设施基本情况资料

## 二、评估对象概况

### (一) 海域使用权登记情况

1.来源与历史沿革：评估对象为条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水工厂化养殖一区、二区、三区、四区及条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水养殖一区、二区、三区、四区、五区及仓东垦区北共十宗海域使用权 25 个标段，评估范围为 6975.75 亩，已办理了《海域使用权证书》《不动产权证书》。

2. 海域使用权证书证号：国海证 2014B32098106206 号、国海证 2014B32098106217 号、国海证 2014B32098106221 号、国海证 2014B32098106231 号、国海证 2014B32098106035 号、国海证 2014B32098106044 号、国海证 2014B32098106056 号、国海证 2014B32098106186 号、国海证 2014B32098106072 号。

不动产权证证号：苏（2018）东台市不动产权第 1300270 号

3.宗地位置：条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水工厂化养殖一区、二区、三区、四区及条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水养殖一区、二区、三区、四区、五区及仓东垦区北共十宗海域使用权 25 个标段。

4.土地面积：证载海域面积为 588.4838 公顷，本次评估土地面积 6975.75 亩。

5.用途：证载围海养殖用海，评估设定用围海养殖用海。

6.用海方式：围海养殖

7.终止日期：2024 年 11 月 04 日，2020 年 12 月 31 日

### (二) 权利状况

1.土地所有权：在评估基准日，评估对象的土地所有权属国家所有。

2.土地使用权：评估对象现使用权人江苏省沿海开发（东台）有限公司，在评估基准日二〇二〇年九月二十六日，用途为围海养殖用海。

3.土地他项权利：评估对象在评估基准日二〇二〇年九月二十六日，委托方提供的资料中未见他项权利证书，根据估价目的，不考虑抵押、出租等他项权利对评估结果的影响。

### （三）利用状况

评估对象已开发建设完成，正在进行海水养殖，宗地实际开发程度为红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平。

## 三、海域价格影响因素分析

### 1.自然因素

#### 1.1 地形坡度

东台市地处江苏省沿海中部，长江三角洲北翼，东拥黄海，西接泰州，南依南通，北望盐城。位于东经  $120^{\circ} 07' \sim 120^{\circ} 53'$ ，北纬  $32^{\circ} 33' \sim 32^{\circ} 57'$ ，全市地势平坦，海拔 2.6~4.6 米左右。地形坡度不明显，为  $0^{\circ}$ 。

#### 1.2 盐渍化程度

土壤盐渍化是指土壤底层或地下水的盐分随毛管水上升到地表，水分蒸发后，使盐分积累在表层土壤中的过程。东台市无土地盐渍化。

#### 1.3 土壤质地

该宗地所在地区为条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区东区五、六区西侧及七、八区西侧两宗海域使用权 2 个标段，近海，土壤质地较优，适用于养殖。

#### 1.4 土壤障碍层深度

土壤的障碍层次类型就是影响作物生长的土壤层次的种类，评估对象为池塘，土壤障碍层一般。

#### 1.5 土壤有机质含量



土壤有机质是土壤固相部分的重要组成成分，是植物营养的主要来源之一，能促进植物的生长发育，改善土壤的物理性质，促进微生物和土壤生物的活动，促进土壤中营养元素的分解，提高土壤的保肥性和缓冲性的作用。评估对象为沿海池塘，有机质含量较高。

#### 1.6 田块大小

评估对象均为 200-400 亩左右一块的养殖池塘，面积适中。

#### 1.7 地块形状

评估对象内分隔面积形状较规则，对宗地利用基本无影响

### 2. 社会经济因素

#### 2.1 城市化水平

东台，江苏省辖县级市，由盐城市代管，古称晏，又称西溪、宁海、东亭、建陵等，江苏沿海城市，国家园林城市和中国优秀旅游城市，江苏省政府批复的江苏省 20 个中心城市之一，确立为沿海现代化工商业城市、沿海城市轴重要中心城市，省计划单列市。

#### 2.2 城市规模

截至 2019 年，全市辖 4 个经济区、14 个镇，总面积 3240 平方千米，建成区面积 86 平方千米，常住人口 97.04 万人，城镇人口 68.43 万人，城镇化率 61.7%，城市规模一般。

#### 2.3 农业生产传统

作为农业大县，东台面积不算大，但在中国粮食安全中的地位不可小觑：近年来，粮食产量连年增加，粮食单产、人均粮食占有量等多项指标居于全国前列，农业生产传统较优。

#### 2.4 人均土地指标

评估对象位于沿海开发区，人均耕地面积较优，人均围海养殖用海较优。

#### 2.5 农民人均收入水平

东台市住户抽样调查资料显示：全年全市居民人均可支配收入 31817 元，较上年增长 8.9%。其中，工资性收入 14146.9 元，增长 10.0%；经营净收入 6887.4 元，增长 4.7%；财产净收入 1498.5 元，增长 6.7%；

转移净收入 9284.2 元，增长 10.9%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 38351 元，增长 8.4%；农村居民人均可支配收入 23317 元，增长 8.8%。

## 2.6 土地利用规划限制

评估对象登记用途为围海养殖用海，实际用途为沿海池塘，规划无限制。

## 2.7 交通通达度

评估对象距离主干道约 5 公里，交通通达度较优。

## 3. 特殊因素

### 3.1 特殊的气候条件

评估对象位于东台市，东台市位于中纬度亚洲大陆东岸，属亚热带和暖温带的过渡区，季风显著，四季分明，雨量集中，雨热同季，冬冷夏热，春温多变，秋高气爽，日照充足。常年平均气温 15.0℃，无特殊气候条件。

### 3.2 特殊的土壤条件

东台市土壤分成三个土类，四个亚类，十一个土属，三十八个土种和十二个变种，评估对象为黑土质地，无特殊土壤条件。

### 3.3 特殊的环境条件

评估对象无特殊的环境条件。

### 3.4 特殊的环境污染状况

评估对象无特殊的污染状况

## 四、海域评估的原则、方法和过程

### （一）评估原则

本次土地估价将遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行评估，具体表现在以下几个方面：

#### 1、预期收益原则

海域评估应以海域在正常开发利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

#### 2、最有效利用原则



海域评估应反映海域在合法利用的前提下，实现海域、资本、劳动力、管理技术等生产要素的优化组合，并取得最佳经济效益时的价格。

### 3、替代原则

海域评估应以同类地区类似海域在同等利用条件下的价格为基准。

### 4、市场供需原则

海域评估应充分考虑海域供需的特性和海域市场地域性。

### 5、贡献原则

海域评估应以海域在开发利用活动中的重要程度确定其对总收益的贡献值。

总之，本次评估以公正、公平的态度和道德，在公开市场条件进行土地价格评估，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

## （二）评估方法和过程

### I 估价方法与估价技术路线

#### 1. 估价方法的选择

##### 1.1 评估思路

一般而言，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。具体进行宗地地价评估时，需根据评估对象的土地利用特点和估价目的以及各种估价方法的特点和适用范围，并根据委托方提供和估价师搜集的资料，结合土地交易市场状况，选取适当的方法。

本次评估评估对象于评估基准日设定用途为围海养殖用海，土地使用权类型设定为围海养殖用海，本次评估中采用市场比较法、剩余法分别评估测算评估对象设定条件下的土地承包金年发包单价格，然后经过综合分析两种测算方法及其测算结果，最终得出评估对象的土地使用权承包权 2021 年度发包单价格。

### 1.2 不宜采用以下方法的理由:

(1) 收益法评估土地未来净收益, 本次评估土地承包权的承包价格, 为土地承包者支出成本, 不需要估算评估对象纯收益, 故不采用收益还原法评估宗地地价。

(2) 评估对象为围海养殖用海, 区域内类似土地取得成本较难获得, 故本次评估中未选用成本逼近法。

### 1.3 采用以下方法的理由:

(1) 由于评估对象所在区域相同或相似供需圈内类似用途的承发包案例较多, 故可采用市场比较法评估评估对象发包单价格。

(2) 剩余法指在预计围海养殖用海正常收益的基础上, 扣除预计的正常经营成本及有关的费用、利润、税金等价值, 余额来估算围海养殖用海承包价格的方法。评估对象可预计养殖期收益及相关成本利润等, 故可选用剩余法评估。

综上所述, 本次估价采用市场比较法和剩余法进行评估。

## 2. 估价技术路线

### 2.1 市场比较法估价技术路线

市场比较法的基本思路是在估算评估对象地价时, 根据替代原则, 将评估对象与具有替代性的, 且在评估基准日近期市场上成交的类似地产进行比较, 并依据后者已知的承包价格, 参照评估对象的交易时间、交易情况、交易方式、区域以及个别因素等, 修正评出比准单价, 最终以交易的类似地产比准地价估算评估对象在评估基准日的承包单价。

$$P = P_b \times K_c \times K_t \times K_n \times K_e \times K_s \times K_y$$

式中: P ——比准价格;

$P_b$  ——交易实例价格;

$K_c$  ——情况修正系数;

$K_t$  ——期日修正系数;

$K_n$  ——自然因素的修正系数;

$K_e$  ——社会经济因素的修正系数;



$K_s$ ——特殊因素的修正系数；

$K_y$ ——年期修正系数。

## 2.2 剩余法估价技术路线

剩余法的基本思路是预计围海养殖用海正常收益的基础上，扣除预计的正常经营成本及有关的费用、利润、税金等价值，余额来估算围海养殖用海承包价格的方法。其基本公式为：

承包价=预计的养殖年收益-经营成本-管理费用-投资利息-投资利润-销售费用-增值税等税费；

## II 地价的确定

### 1、地价确定方法

本次评估采用市场比较法和剩余法测算了评估对象租金价值，采用剩余法评估结果为 1037 元/亩，采用市场比较法评估结果为 1173 元/亩，两种方法测算结果相差不大，故最终选用两种方法测算结果的算术平均值作为评估对象单价，即：

$$\begin{aligned} 2-14 \text{ 标段承包费用发包单价} &= (1037 \text{ 元/亩} + 1173 \text{ 元/亩}) \div 2 \\ &= 1105 \text{ 元/亩 (取整)} \end{aligned}$$

标段 1 位于条北海水东区一区，与标段 2~16 相比较，宗地内未进行分隔，后经由承包方自行开发整理开发整理，故采用标段 2-14 评估的承包单价扣除整理费用约 400-500 元/亩，故最终确定租金下调 455 元/亩，则本次标段 1 发包单价为 650 元/亩。

标段 15-16 位于条北海水东区七、八区西侧池塘及条北海水东区五、六区西侧，面积更适合大面积混养虾蟹，养殖条件优，以评估对象养殖条件为基准(100)，每相差一个等级，租金修正 $\pm$ 4.3，故 15-16 标段发包单价=1105 元/亩  $\times$  108.6  $\div$  100=1200 元/亩

条北海水西区相对东区由于地块形状不均衡，基础设施条件一般，故需进行修正。以评估对象形状为基准(100)，每相差一个级别，租金修正 $\pm$ 1.5，以评估对象基础设施条件为基准(100)，每相差一个级别，租金修正 $\pm$ 10，故 17-25 标段发包单价=1105 元/亩  $\times$  90

$\div 100 \times 98.5 \div 100 = 980$  元/亩

即：估价对象发包底价见下表：

标段	面积（亩）	评估发包单价（元/亩）
1	254.01	650.00
2~14	3272.52	1105.00
15-16	861.74	1200.00
17~25	2587.48	980.00

## 2、估价结果

江苏省沿海开发（东台）有限公司委托评估位于条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水工厂化养殖一区、二区、三区、四区及条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水养殖一区、二区、三区、四区、五区及仓东垦区北共十宗海域使用权 25 个标段发包单价，于评估基准日二〇二〇年九月二十六日，现状利用条件下，评估设定宗地用途为围海养殖用海，设定宗地红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平，在公开市场条件下的 2021 年发包单价具体估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》

## 六、需要说明的事项

### （一）评估的前提条件和假设条件

1. 本次估价的前提条件是：依据《省沿海开发集团有限公司国有资产评估管理办法》（苏海开发〔2019〕176号），江苏省沿海开发（东台）有限公司委托江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司对位于条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水工厂化养殖一区、二区、三区、四区及条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水养殖一区、二区、三区、四区、五区及仓东垦区北共十宗海域使用权 25 个标段的 6975.75 亩池塘使用权 2021 年发包单价进行评估，为委托方确定土地使用权发包单价提供参考依据。估价结果成立的前提条件是：评估对象能够按照委托方提供的现状条件进行开发利用，并在发包年限内持续使用。

2. 本报告评估结果是指评估对象的 2021 年发包单价，仅适用于



本评估报告之特定目的，它依据如下假设：

- 2.1 具有一个公开的土地市场；
- 2.2 委估标的能够自由地在市场上进行交易活动；
- 2.3 委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的；
- 2.4 评估对象能够依据现状条件进行开发利用。

## （二）本估价结果和估价报告的使用方向与限制条件

1. 本次评估的评估对象 2021 年发包单价，是指评估对象在公开土地市场条件下合法交易的正常供需价格，即正常发包价格。

2. 土地估价结果仅为委托方确定土地使用权发包单价提供参考依据，不能作为他用。

3. 土地估价报告的有效期自提交报告之日起一年内有效。

4. 估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

## （三）需要特殊说明的事项

1. 有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料

1.1 估价机构仅对委托方提供的有关资料复印件进行了核对，但未对其真实性进行核实。委托方应对其提供全部材料的完整性、真实性、合法性承担全部责任。

1.2 估价人员对评估对象的现场勘察仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分因无法实地确认而未实际确认，评估时依据委托估价方提供的资料和估价人员掌握的资料进行评估。

2. 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

2.1 本次估价所引用的参数如利润率等的选取会对估价结果产生影响。本次估价结果在现行政策规定的取费标准基础上测算所得，如政策发生变化，估价结果需作相应调整。

3. 评估对象的特殊性及其估价中未考虑的因素

3.1 由于评估对象的个别性所形成的特殊性，评估对象的价格更

受需求市场的影响，本次估价把投资人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传鼓动因素对地价的影响。

3.2 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

3.3 委托方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

3.4 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化，城乡规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价格的影响。

4.其它需要说明的事项

4.1 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合评估对象状况确定估价原则、方法及参数的选取。

4.2 地价货币单位：人民币元/亩



## 第四部分 附 件

- 一、评估对象海域使用权证书复印件
- 二、池塘评估明细表
- 三、承诺函
- 四、评估对象区域位置示意图
- 五、评估对象照片
- 六、受托估价方营业执照及资格证书复印件
- 七、估价师资格证书复印件