

# 海域估价技术报告

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  
泥垦区条北一区、条南二区及三区共40个标段2022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（2021）（估）字第1082号

评估技术报告编号：（江苏）三师（2021）（技）字第1082号

提交报告日期：二〇二一年十月十二日

## 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条北一区、条南二区及三区共40个标段2022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

依据江苏省沿海开发（东台）有限公司总经理专题会第54号会议纪要、《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淡水养殖南、北区围海养殖用海2022年淡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条北一区、条南二区及三区共40个标段共9557亩围海养殖用海使用权2022年发包单价进行评估，为委托方确定海域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》，评估对象用海类型为围海养殖用海，证载总面积为719.0496公顷。根据委托方确认的明细表，评估范围为9557亩，在评估基准日，评估对象已开发建设完成，正在进行淡水养殖，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海域平整开发水平。

### 五、评估基准日

二〇二一年十月十一日。

### 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》，评估对象用海类型为围海养殖用海，证载总面积为 719.0496 公顷。根据委托方确认的明细表，评估范围为 9557 亩，在评估基准日，评估对象已开发建设完成，正在进行淡水养殖，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海域平整开发水平。

### 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》，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，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条北一区、条南二区及三区共 40 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海域平整开发水平，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 2022 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海域平整开发水平，用途为围海养殖用海，于评估基准日的宗海使用权 2022 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条北

一区、条南二区及三区共 40 个标段发包单价，于评估基准日二〇二一年十月十一日，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海域平整开发水平，在公开市场条件下的 2022 年发包单价具体估价结果详见表 1《海域估价结果一览表》。



表1 海域估价结果一览表

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  
 评估基准日：2021年10月11日

估价报告编号：（江苏）三师（2021）（估）字第1082号  
 土地使用权性质：围海养殖用海使用权

估价目的：为委托方确定海域使用权承包单价提供参考依据

海域使用权人	标段	位置	评估基准日的用途	实际海域开发程度	设定的海域开发程度	承包权年期	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	条北一区1号塘	围海养殖用海				700	604	
	2	条北一区2号塘	围海养殖用海				730	604	
	3	条北一区3号塘	围海养殖用海				730	604	
	4	条北一区4号塘	围海养殖用海				720	604	
	小计						2880		
	5	条南二区1号塘	围海养殖用海				183.43	914	
	6	条南二区2号塘	围海养殖用海				180.10	914	
	7	条南二区3号塘	围海养殖用海				181.17	914	
	8	条南二区4号塘	围海养殖用海				181.12	914	
	9	条南二区5号塘	围海养殖用海				181.08	914	
	10	条南二区6号塘	围海养殖用海				183.19	914	
	11	条南二区7号塘	围海养殖用海				181.24	914	
	12	条南二区8号塘	围海养殖用海				181.44	914	
	13	条南二区9号塘	围海养殖用海				181.58	914	
	14	条南二区10号塘	围海养殖用海				182.29	914	
	15	条南二区11号塘	围海养殖用海				179.90	914	
	16	条南二区12号塘	围海养殖用海				182.05	914	
	17	条南二区13号塘	围海养殖用海				182.16	914	
	18	条南二区14号塘	围海养殖用海				180.74	914	
19	条南二区15号塘	围海养殖用海				182.56	914		

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海域平整开发水平

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海域平整开发水平

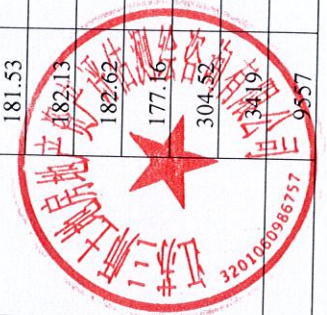
2022年

平

整开发水平



20	条南二区 16号塘	围海养殖用海				178.06	914
21	条南二区 17号塘	围海养殖用海				181.18	914
22	条南二区 18号塘	围海养殖用海				174.72	914
小计						3258	
23	条南三区 1号塘	围海养殖用海				211.12	914
24	条南三区 2号塘	围海养殖用海				180.53	914
25	条南三区 3号塘	围海养殖用海				182.40	914
26	条南三区 4号塘	围海养殖用海				180.72	914
27	条南三区 5号塘	围海养殖用海				182.04	914
28	条南三区 6号塘	围海养殖用海				180.94	914
29	条南三区 7号塘	围海养殖用海				182.49	914
30	条南三区 8号塘	围海养殖用海				182.87	914
31	条南三区 9号塘	围海养殖用海				183.28	914
32	条南三区 10号塘	围海养殖用海				181.73	914
33	条南三区 11号塘	围海养殖用海				180.20	914
34	条南三区 12号塘	围海养殖用海				181.28	914
35	条南三区 13号塘	围海养殖用海				181.56	914
36	条南三区 14号塘	围海养殖用海				181.53	914
37	条南三区 15号塘	围海养殖用海				182.13	914
38	条南三区 16号塘	围海养殖用海				182.62	914
39	条南三区 17号塘	围海养殖用海				177.16	914
40	条南三区 18号塘	围海养殖用海				304.52	914
小计						34819	
合计						9557	





一、上述海域估价结果的限定条件

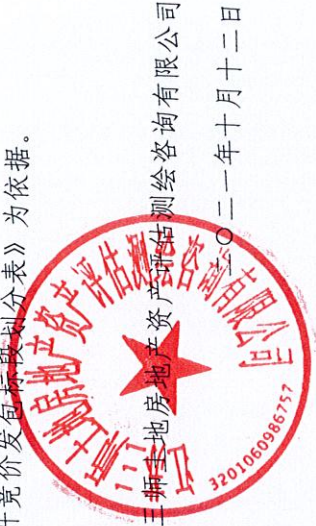
1、海域权利限制：在评估基准日二〇二一年十月十一日，评估对象不考虑抵押、担保等其他权利的设置。  
2、基础设施条件：至评估基准日二〇二一年十月十一日，评估对象实际开发水平为宗地红线外通路、通电、通沟泵站灌溉排水、具备养殖用地相应的海域平整开发水平。

3、规划限制条件：现状利用条件不变。

4、影响海域价格的其他限定条件：改变海域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：设定海域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）有限公司条北淡水养殖池塘2022年公开竞价发包标段划分表》为依据。
- 2、本评估报告仅为委托方确定海域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  
二〇二一年十月十二日

## 八、土地估价师签字

1、土地估价师蔡大春签字 蔡大春，证书号：2006320016

2、土地估价师吴海燕签字 吴海燕，证书号：2013320096

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： 杨明

二〇二一年十月十二日



## 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 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行）

1.2、《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于通过，自2016年12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》（2021年4月21日，国务院地132次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自2021年9月1日起施行）

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》(国务院令第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、自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》的通知(自然资办发〔2020〕51号)

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》

3.6 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

### 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) 《江苏省沿海开发(东台)有限公司条北淡水养殖池塘 2022 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条北一区、条南二区及三区共 40 个标段，评估范围为 9557 亩，已办理了《海域使用权证书》。

2. 海域使用权证书证号：国海证 2014B32098105640 号、国海证 2014B32098105844 号、国海证 2014B32098105831 号、国海证 2014B32098107445 号、国海证 2014B32098107456 号、国海证 2014B32098107467 号、国海证 2014B32098107475 号、国海证 2014B32098107518 号、国海证 2014B32098107525 号、国海证 2014B32098107531 号、国海证 2014B32098107420 号。

3.宗地位置：条子泥垦区条北一区、条南二区及三区共 40 个标段。

4.海域面积：证载海域面积为 719.0496 公顷，本次评估海域面积 9557 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

### (二) 权利状况

1.海域所有权：在评估基准日，评估对象的海域所有权属国家所有。

2.海域使用权：评估对象现使用权人江苏省沿海开发（东台）有限公司，在评估基准日二〇二一年十月十一日，用途为围海养殖用海。



3.海域他项权利：评估对象在评估基准日二〇二一年十月十一日，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，正在进行淡水养殖，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海域平整开发水平。

## 三、海域价格影响因素分析

### 1.经济状况

2020 年达到 890 亿元，比“十二五”末增长 43.3%。累计完成固定资产投资 2570 亿元，38 个项目列入省重点工业投资项目计划。社会消费品零售总额达 245 亿元，比“十二五”末增长 43.8%。金融机构存贷款余额分别达 1080 亿元、725 亿元，较“十二五”末分别增长 70%、108%，获评省金融生态优秀县（市）。全社会研发投入占 GDP 比重达 2.5%，单位 GDP 能耗下降 22 个百分点，创成中国绿色发展示范城市。被表彰为省首批推进高质量发展先进县（市、区），获得省落实重大政策措施真抓实干成效明显地方 14 项表彰，连年跻身全国县域经济百强县（市）。

### 2.交通条件

#### 2.1 距交通节点距离

评估对象所在区域道路路网密度较大，距次干道临海公里约 2 公里，宗地范围以支路为主，道路面宽度约 10 米，距离港口、火车站、汽车站等均 10 公里以上，远。

#### 2.2 距社会经济活动中心距离

评估对象距离条子泥景区较近，距离镇中心一般。

### 3.区划与规划

评估对象目前为淡水养殖，为围海养殖，农业发展上形成特色养殖区，功能区划符合渔业用海养殖规划，符合程度较高。

### 4.基础设施和配套设施条件



#### 4.1 基础设施齐全性

评估对象 40 个标段中，标段条北一区 1、2、3、4 号塘为大塘，中间缺乏隔离堤坝，标段条南二区、三区道路、水电、护坡等基础设施较齐全，保养维护较优。

#### 4.2 配套设施完善度

评估对象 40 个标段配套设施较齐全，完善度较高。

#### 5. 海域开发利用现状（渔业用海规模）

评估对象标段条南二区、三区面积已进行适当分隔，用海面积适宜，标段条北一区 1、2、3、4 号塘为大塘，面积不适宜。

#### 6. 养殖条件

评估对象各标段养殖用水较优，较利于养殖物生长，目前养殖南美对虾、梭鱼、鲤鱼及鳊鱼。

#### 7. 其他个别因素状况

其他个别因素对估价对象海域的利用无影响。

### 四、海域评估的原则、方法和过程

#### （一）评估原则

海域评估应遵循以下基本原则：

##### 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海域价格评估，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、合法的原则进行海域价格评估，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，海域估价方法主要有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法、海域基准价格修正系数法等。具体进行宗地地价评估时，需根据评估对象的海域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，结合海域交易市场状况，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，海域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、假设开发法分别评估测算评估对象设定条件下的海域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海域使用权承包权 2022 年度发包单价格。

##### 1.2 不宜采用以下方法的理由：

（1）收益法评估海域未来净收益，本次评估海域承包权的承包价格，为海域承包者支出成本，不需要估算评估对象纯收益，故不采用收益法评估宗地地价。

（2）评估对象为围海养殖用海，区域内类似海域取得成本较难获得，故本次评估中未选用成本法。

##### 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) 假设开发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。

$$P = P_b \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

式中：P ——海域价格；

$P_b$  ——比较实例的海域价格；

$K_1$  ——交易情况修正系数；

$K_2$  ——海域使用年期修正系数；

$K_3$  ——评估基准日修正系数；

$K_4$  ——价格影响因素的修正系数。

### 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 估价过程



## A、条北一区养殖

### 方法一：剩余法评估

#### 1.确定年养殖收益

根据调查了解，评估对象主要以养殖南美对虾、梭鱼、鲤鱼,养殖收益见下表:

养殖物	年产量(斤/亩)	销售单价(元/斤)	年收益(元/亩)
南美对虾	100	6	600
梭鱼	1000	3.6	3600
鲤鱼	100	13	1300

养殖收益为 5500 元/亩。

#### 2.预计经营成本

因评估对象在评估基准日 2021 年 10 月 11 日，结合估价师的调查，将评估对象进行养殖需支付的经营成本主要有:

##### 2.1.1 苗种费用

经调查，南美对虾每亩放养 3 万尾苗种，0.02 元/尾，鲤鱼苗种 15 元/斤，每亩放养 400 尾，一斤有 160 尾，梭鱼苗 14 元/斤，一斤有 9 尾，每亩 100 尾左右，则种苗种年费用约为  $14 \text{ 元/斤} \times 100 \text{ 尾/亩} \div 9 \text{ 尾/斤} + 15 \text{ 元/斤} \times 400 \text{ 尾/亩} \div 160 \text{ 尾/斤} + 30000 \text{ 尾/亩} \times 0.02 \text{ 元/尾} = 794 \text{ 元/亩}$ 。

##### 2.1.2 人工工资

根据调查，养殖户承租 1430 亩，工人捕鱼捕虾人工费为 200000/年，则  $200000 \div 1430 = 140 \text{ 元/亩}$ 。

##### 2.1.3 饲料费用

根据调查统计，饲料费用约为养殖收益的 30%，即  $5500 \times 30\% = 1650 \text{ 元/亩}$ 。

##### 2.1.4 增氧机等设备折旧

每 20 亩池塘需要 5 台增氧机，每台 2000 元，折旧期按 10 年计，



则增氧机折旧费： $5 \div 20 \times 2000 \div 10 = 50$  元/亩。

#### 2.1.5 水电费用

电费主要为增氧机消耗，增氧机大概在 0.8 元/度，水费为 5 元/吨，水电费大概在 330 元/亩。

#### 2.1.6 其他费用

主要为调水、用药、保健等，取养殖收益的 10%，  
即  $5500 \times 10\% = 550$  元/亩

#### 2.1.7 经营成本合计

$794 + 140 + 1650 + 50 + 330 + 550 = 3514$  元/亩（取整）

#### 3. 管理费用

即养殖单位为组织生产经营活动所必须发生的费用，取管理费用为经营成本的 3%，管理费用假设在养殖期内均匀投入。

管理费用 =  $3514 \times 3\% = 105$  元/亩

#### 4. 投资利息

投资利息率按评估基准日执行的中国人民银行 1 年期贷款利率 4.35% 计，其计息期为 1 年，在养殖期内均匀投入，则

投资利息 =  $4.35\% \times (3514 + 105) \div 2 = 79$  元/亩

#### 5. 经营利润

经营利润是养殖者进行生产经营获取的经营收益，因此经营利润应与同行业投资回报相一致。通过调查类似养殖单位的经营利润数据，经调整修正，取经营利润为 20%。

经营利润 =  $5500 \times 20\% = 1100$  元/亩

#### 6. 销售费用

销售费用是预售或销售完成后的必要支出，通过调查类似养殖单位近年的销售费用数据，经调整修正，取销售费用为养殖收益的



3%。

$$\text{销售费用} = 5500 \times 3\% = 165 \text{ 元/亩}$$

#### 7. 增值税:

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号):  
“第十五条 下列项目免征增值税: (一) 农业生产者销售的自产农产品……”, 本次评估不计算增值税。

#### 8. 承包价测算

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 - 增值税等税费

$$= 5500 - 3514 - 105 - 79 - 1100 - 165 - 0$$

$$= 537 \text{ 元/亩}$$

#### 9. 方法应用评价

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。由于上述各项参数的选取客观、可靠, 故剩余法测算的结果具有较高的可信度。

#### 方法二: 市场比较法评估

##### 1、比较案例的选择

本次评估登记用途为围海养殖用海, 评估设定用途为围海养殖用海, 根据估价师对盐城市的围海养殖用海的调查分析并结合评估对象的实际情况, 由于评估对象作为围海养殖用海, 根据评估对象同一建设项目的开发情况, 本次评估根据评估对象所处地形坡度、耕作难易程度、特殊的土壤条件等因素, 土地估价师根据委托方提供的租赁合同, 搜集了与评估对象处于类似供需圈, 类似海域用途的多宗案例, 并选取其中三宗地作为比较案例。

##### 案例一

该地块位于 1-1、1-2, 用地面积: 427.21 亩, 用途: 淡水养殖,



承包期限：一年，承包费单价 840 元/亩，交易情况：正常。

### 案例二

该地块位于 2-1、2-2，用地面积：424.38 亩，用途：淡水养殖，承包期限：一年，承包费单价 840 元/亩，交易情况：正常。

### 案例三

该地块位于 3-3、3-4，用地面积：447.35 亩，用途：淡水养殖，承包期限：一年，承包费单价 850 元/亩，交易情况：正常。

## 2、比较因素选择

根据评估对象的特点和土地估价师搜集的资料，本次评估选择下列因素作为比较因素：

- ①交易情况：考虑交易是否正常对地价的影响。
- ②海域使用年期：海域使用年期的长短对地价的影响，需进行年期修正。
- ③评估基准日：因交易日期的不同而地价存在差异，需进行基准日修正。
- ④价格影响因素：主要有交通条件、区划与规划、基础设施和配套设施条件、海域开发利用现状、养殖条件等

## 3、编制比较因素条件说明表

根据评估对象与比较案例的实际情况，编制比较因素条件说明表如下：

表 2 比较因素条件说明表

比较因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
位置		条北一区	1-1、1-2	2-1、2-2	3-3、3-4
发包价（元/m <sup>2</sup> ）		待估	840	840	850
海域使用年期		逐年缴纳海域使用金，对土地利用限制无影响	对土地利用限制无影响	对土地利用限制无影响	对土地利用限制无影响
发包时间		2021	2020	2020	2020
交易情况		正常	正常	正常	正常
经济情况		较优	较优	较优	较优
交通条件	距交通节点距离	远	远	远	远
	距社会经济活动中心距离	一般	一般	一般	一般



区划与规划		符合区域与规划条件	符合区域与规划条件	符合区域与规划条件	符合区域与规划条件
基础设施和配套设施条件	基础设施齐全性	一般	较高	较高	较高
	配套设施完善度	较适宜	较适宜	较适宜	较适宜
海域开发利用现状（渔业用海规模）		面积不适宜	面积适宜	面积适宜	面积适宜
养殖条件		较优	较优	较优	较优
其他个别因素状况		无影响	无影响	无影响	无影响

#### 4、因素条件指数表编制

##### ①海域使用年期

评估对象为海域使用权，目前为淡水养殖，逐年缴纳海域使用金。可比案例为淡水养殖，为围海养殖用海，逐年缴纳海域使用金，对土地利用限制均无影响。

##### ②期日修正

根据估价师对东台市围海养殖用海地价调查分析，结合委托方提供的近两年淡水养殖承包合同及实际情况分析，评估对象租金年增长约 0.4%。

##### ③交易情况

评估对象与比较案例交易情况均属正常交易，故不进行交易情况比较修正。

##### ④经济情况

评估对象和比较案例均位于县级市，经济情况类似。

##### ⑤交通条件

a.距交通节点距离：分为远、较远、较近、近四个等级。以评估对象距交通节点距离为基准（100），每相差一个级别，租金修正+/-2；

b.距社会经济活动中心距离：分为远、较远、较近、近四个等级。以评估对象所在区域距社会经济活动中心距离为基准（100），每相差一个级别，租金修正+/-2；

⑥区划与规划：分为符合度高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估对象符合度为基准（100），每相差一个级别，租金修正+/-2；

##### ⑦基础设施和配套设施条件



a.基础设施齐全性：分为齐全、较齐全、较不齐全、不齐全四个等级，以评估对象所在区域的基础设施齐全性为基准（100），每相差一个级别，租金修正 $\pm 14$ ；

b.配套设施完善度：分为齐全、较齐全、较不齐全、不齐全四个等级，以评估对象所在区域的配套设施完善度为基准（100），每相差一个级别，租金修正 $\pm 5$ ；

⑧海域开发利用现状（渔业用海规模）：分为适宜、不适宜五个等级，以评估对象用海规模为基准（100），每相差一个级别，租金修正 $\pm 10$ ；

⑨养殖条件：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象养殖条件为基准（100），每相差一个级别，租金修正 $\pm 2$ ；

⑩其他个别因素状况：分为有影响、无影响两个等级，以评估对象其他个别因素状况为基准（100），每相差一个级别，租金修正 $\pm 2$

根据因素条件说明表中的评估对象与比较案例的因素情况，对其进行对比分析并量化比较因素指数，编制因素条件指数表如下：

表3 比较因素条件指数表

比较因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
位置		条北一区	1-1、1-2	2-1、2-2	3-3、3-4
发包价（元/m <sup>2</sup> ）		待估	840	840	850
海域使用年期		100	100	100	100
发包时间		100	100.4	100.4	100.4
交易情况		100	100	100	100
经济情况		100	100	100	100
交通条件	距交通节点距离	100	100	100	100
	距社会经济活动中心距离	100	100	100	100
区划与规划		100	100	100	100
基础设施和配套设施条件	基础设施齐全性	100	114	114	114
	配套设施完善度	100	100	100	100
海域开发利用现状（渔业用海规模）		100	110	110	110
养殖条件		100	100	100	100
其他个别因素状况		100	100	100	100

## 5、因素修正



在各因素条件指数表的基础上,进行比较案例海域使用年期、交易情况、发包时间、年期修正、交通条件修正、社会经济因素修正、基础设施和配套设施条件修正,即将评估对象的因素条件指数与比较案例的因素条件进行比较,得到各因素修正系数,并计算得出比准价格,如下表:

表4 比较因素修正系数表

比较因素		案例一	案例二	案例三
位置		1-1、1-2	2-1、2-2	3-3、3-4
发包价(元/m <sup>2</sup> )		840	840	850
海域使用年期		100/100	100/100	100/100
发包时间		100/100.4	100/100.4	100/100.4
交易情况		100/100	100/100	100/100
经济情况		100/100	100/100	100/100
交通条件	距交通节点距离	100/100	100/100	100/100
	距社会经济活动中心距离	100/100	100/100	100/100
区划与规划		100/100	100/100	100/100
基础设施和配套设施条件	基础设施齐全性	100/114	100/114	100/114
	配套设施完善度	100/100	100/100	100/100
海域开发利用现状(渔业用海规模)		100/110	100/110	100/110
养殖条件		100/100	100/100	100/100
其他个别因素状况		100/100	100/100	100/100

6、比较修正后,三个比准价格差异不大,经比较分析,以三个比准价格的算术平均值作为评估对象租金的评估结果,即:

$$\begin{aligned} \text{条北标段单位面积租金} &= (667 \text{ 元/m}^2 + 667 \text{ 元/m}^2 + 675 \text{ 元/m}^2) \div 3 \\ &= 670 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

#### 7、方法应用评价

市场比较法是根据替代原则,以市场真实成交价为依据,是将交易案例与待估对象的交易时间、交易状况、区域因素、个别因素等各项影响海域价格因素进行综比较修正得出修正价格,此价格真实反映了海域市场状况,评估出的结果具有可信度。

**B、条南二区及三区养殖,条南位于南部,与条北标段相比较,宗地内有隔离堤坝,基础设施齐全,保养维护优,且条南标段用海布**



局规整面积适宜，临路状况较优。

### 方法一：剩余法评估

#### 1.确定年养殖收益

根据调查了解，评估对象主要以养殖南美对虾、梭鱼、鲤鱼,养殖收益见下表:

养殖物	年产量(斤/亩)	销售单价(元/斤)	年收益(元/亩)
南美对虾	100	6	600
梭鱼	1320	3.6	4752
鲤鱼	100	13	1300

养殖收益为 6652 元/亩。

#### 2.预计经营成本

因评估对象在评估基准日 2021 年 10 月 11 日，结合估价师的调查，将评估对象进行养殖需支付的经营成本主要有:

##### 2.1.1 苗种费用

经调查，南美对虾每亩放养 3 万尾苗种，0.02 元/尾，鲤鱼苗种 15 元/斤，每亩放养 400 尾，一斤有 160 尾，梭鱼苗 14 元/斤，一斤有 9 尾，每亩 100 尾左右，则种苗种年费用约为  $14 \text{ 元/斤} \times 100 \text{ 尾/亩} \div 9 \text{ 尾/斤} + 15 \text{ 元/斤} \times 400 \text{ 尾/亩} \div 160 \text{ 尾/斤} + 30000 \text{ 尾/亩} \times 0.02 \text{ 元/尾} = 794 \text{ 元/亩}$ 。

##### 2.1.2 人工工资

根据调查，养殖户承租 3358 亩，工人捕鱼捕虾人工费为 480000/年，则  $480000 \div 3358 = 143 \text{ 元/亩}$ 。

##### 2.1.3 饲料费用

根据调查统计，饲料费用约为养殖收益的 30%，即  $6652 \times 30\% = 1996 \text{ 元/亩}$ 。

##### 2.1.4 增氧机等设备折旧

每 20 亩池塘需要 5 台增氧机，每台 2000 元，折旧期按 10 年计，



则增氧机折旧费： $5 \div 20 \times 2000 \div 10 = 50$  元/亩。

#### 2.1.5 水电费用

电费主要为增氧机消耗，增氧机大概在 0.8 元/度，水费为 5 元/吨，水电费大概在 370 元/亩。

#### 2.1.6 其他费用

主要为调水、用药、保健等，取养殖收益的 10%，  
即  $6652 \times 10\% = 665$  元/亩

#### 2.1.7 经营成本合计

$794 + 143 + 1996 + 50 + 370 + 665 = 4018$  元/亩（取整）

#### 3. 管理费用

即养殖单位为组织生产经营活动所必须发生的费用，取管理费用为经营成本的 3%，管理费用假设在养殖期内均匀投入。

管理费用 =  $4018 \times 3\% = 121$  元/亩

#### 4. 投资利息

投资利息率按评估基准日执行的中国人民银行 1 年期贷款利率 4.35% 计，其计息期为 1 年，在养殖期内均匀投入，则

投资利息 =  $4.35\% \times (4018 + 121) \div 2 = 90$  元/亩

#### 5. 经营利润

经营利润是养殖者进行生产经营获取的经营收益，因此经营利润应与同行业投资回报相一致。通过调查类似养殖单位的经营利润数据，经调整修正，取经营利润为 20%。

经营利润 =  $6652 \times 20\% = 1330$  元/亩

#### 6. 销售费用

销售费用是预售或销售完成后的必要支出，通过调查类似养殖单位近年的销售费用数据，经调整修正，取销售费用为养殖收益的



3%。

$$\text{销售费用} = 6652 \times 3\% = 200 \text{ 元/亩}$$

#### 7. 增值税:

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号):  
“第十五条 下列项目免征增值税: (一) 农业生产者销售的自产农产品……”, 本次评估不计算增值税。

#### 8. 承包价测算

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 - 增值税等税费

$$= 6652 - 4018 - 121 - 90 - 1330 - 200 - 0$$

$$= 893 \text{ 元/亩}$$

#### 9. 方法应用评价

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。由于上述各项参数的选取客观、可靠, 故剩余法测算的结果具有较高的可信度。

#### 方法二: 市场比较法评估

##### 1、比较案例的选择

本次评估登记用途为围海养殖用海, 评估设定用途为围海养殖用海, 根据估价师对盐城市的围海养殖用海的调查分析并结合评估对象的实际情况, 由于评估对象作为围海养殖用海, 根据评估对象同一建设项目的开发情况, 本次评估根据评估对象所处地形坡度、耕作难易程度、特殊的土壤条件等因素, 土地估价师根据委托方提供的租赁合同, 搜集了与评估对象处于类似供需圈, 类似海域用途的多宗案例, 并选取其中三宗地作为比较案例。

##### 案例一

该地块位于 1-1、1-2, 用地面积: 427.21 亩, 用途: 淡水养殖,



国海证 201452206107510

Certificate No.

中华人民共和国

THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书

SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制

State Oceanic Administration

证号: 0010184

矿藏、水流、海域属于国家所有。  
依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国物权法》  
海域属于国家所有，国务院代表国家行使海域所有权。

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。  
海域使用权人依法使用海域并获收益的权利受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

国家实行海域有偿使用制度。  
——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water current and sea areas are owned by the State.  
The sea area use right acquired according to law shall be protected by the law.

——Extracts from the Law of the People's Republic of China on Real Rights

The sea areas are owned by the State and the State Council holds the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be protected by the law and may not be infringed upon by any entity or individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area use.

——Extracts from the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use



根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关  
法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海  
单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审查，  
准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of  
China on the Management of Sea Area Use and relevant laws  
and regulations to protect the lawful rights and interests of the  
owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in  
this certificate as applied for registration by the sea area use  
entities and individuals, the certificate is issued after they have  
been examined and permitted for registration.

发证机关  
Certificate Issuing Authority

江苏省人民政府  
Registration Authority

(印章)  
(Seal)

2014 年 11 月 06 日  
Year Month Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(苏北)有限公司
地址 Address	江苏省苏北地区经济开发区
项目名称 Project Title	苏子泥港区(一期)填海造地工程
项目性质 Project Character	填海造地
用海类型 Types of Sea Area Use	I-Class Type 填海工程 II-Class Type 围海养殖
宗海面积 Area of Sea Plot	57.3538 公顷
用海 方式 Sea Use Pattern	围海养殖 57.3538
用海设施和构筑物 Structures and Facilities at Sea	
终止日期 Deadline	2024-11-01
登记编号 Registration No.	320000-20140130

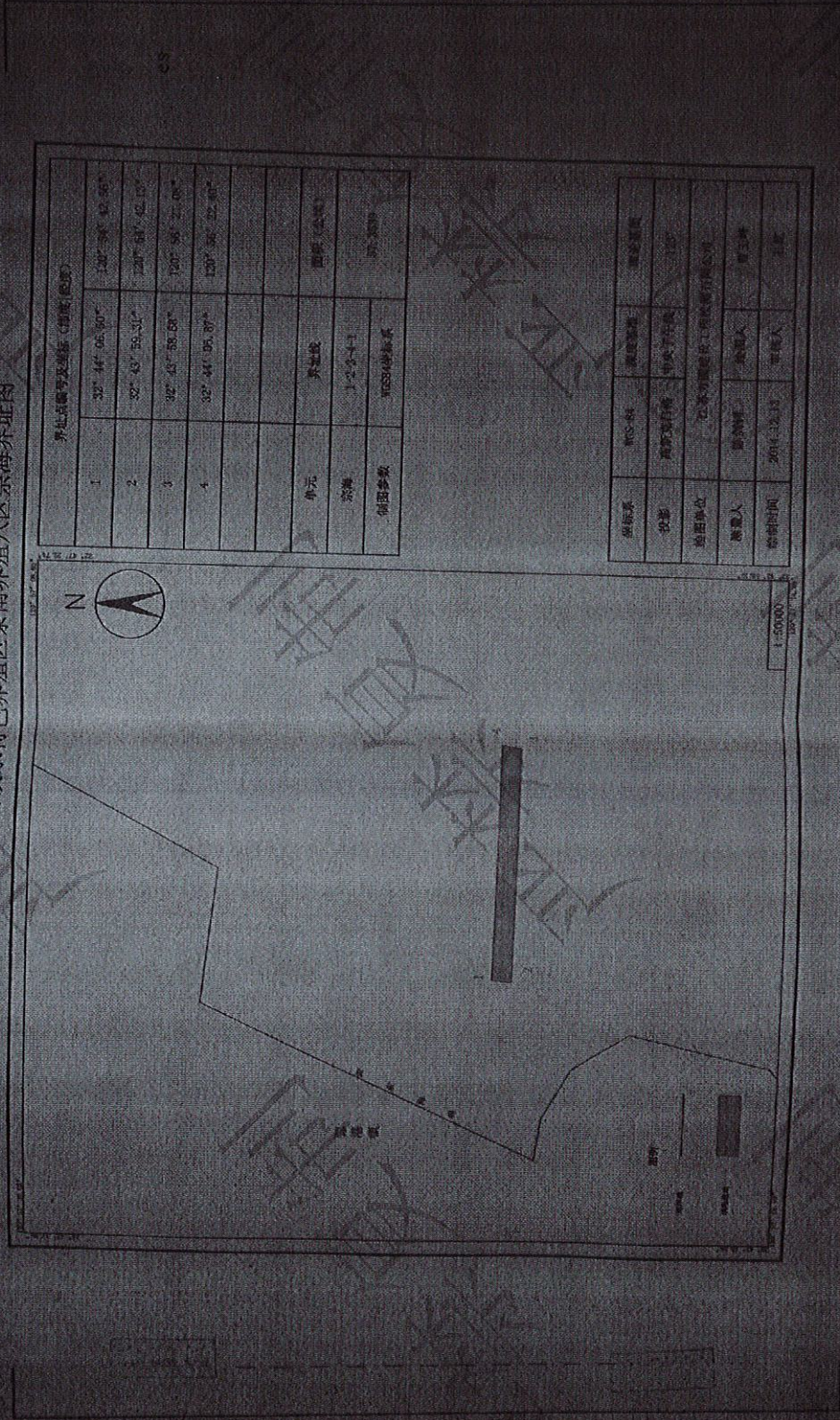
登记机关  
Registration Authority  
(印章)  
(Seal)  
2014 年 11 月 06 日  
Year Month Date







条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南养殖区八区宗海界址图



界址点坐标及方位角(度分秒)			
1	32° 44' 02.80"	120° 58' 42.85"	
2	32° 43' 56.51"	120° 58' 42.15"	
3	32° 43' 50.03"	120° 58' 32.00"	
4	32° 44' 05.89"	120° 58' 32.80"	
单元	界址线	图例	(A) 宗海
宗海	1:50000		
制图参数	WGS84坐标系		

编制人	审核人	编制日期	审核日期
制图人	审核人	编制日期	审核日期
编制单位: 宁波市自然资源和规划局			
编制日期: 2014.12.15			
编制人: [Name]			
审核人: [Name]			







承包期限：一年，承包费单价 840 元/亩，交易情况：正常。

### 案例二

该地块位于 2-1、2-2，用地面积：424.38 亩，用途：淡水养殖，承包期限：一年，承包费单价 840 元/亩，交易情况：正常。

### 案例三

该地块位于 3-3、3-4，用地面积：447.35 亩，用途：淡水养殖，承包期限：一年，承包费单价 850 元/亩，交易情况：正常。

## 2、比较因素选择

根据评估对象的特点和土地估价师搜集的资料，本次评估选择下列因素作为比较因素：

①交易情况：考虑交易是否正常对地价的影响。

②海域使用年期：海域使用年期的长短对地价的影响，需进行年期修正。

③评估基准日：因交易日期的不同而地价存在差异，需进行基准日修正。

④价格影响因素：主要有交通条件、区划与规划、基础设施和配套设施条件、海域开发利用现状、养殖条件等

## 3、编制比较因素条件说明表

根据评估对象与比较案例的实际情况，编制比较因素条件说明表如下：

表 2 比较因素条件说明表

比较因素	评估对象	案例一	案例二	案例三
位置	条北一区	1-1、1-2	2-1、2-2	3-3、3-4
发包价（元/m <sup>2</sup> ）	待估	840	840	850
海域使用年期	逐年缴纳海域使用金，对土地利用限制无影响	对土地利用限制无影响	对土地利用限制无影响	对土地利用限制无影响
发包时间	2021	2020	2020	2020
交易情况	正常	正常	正常	正常
经济情况	较优	较优	较优	较优
交通条件	距交通节点距离	远	远	远
	距社会经济活动中心距离	一般	一般	一般



区划与规划		符合区域与规划条件	符合区域与规划条件	符合区域与规划条件	符合区域与规划条件
基础设施和配套设施条件	基础设施齐全性	高	较高	较高	较高
	配套设施完善度	较适宜	较适宜	较适宜	较适宜
海域开发利用现状(渔业用海规模)		面积适宜	面积适宜	面积适宜	面积适宜
养殖条件		较优	较优	较优	较优
其他个别因素状况		无影响	无影响	无影响	无影响

#### 4、因素条件指数表编制

##### ①海域使用年期

评估对象为海域使用权，目前为淡水养殖，逐年缴纳海域使用金。可比案例为淡水养殖，为划拨农用地，无限年期养殖，对土地利用限制均无影响。

##### ②期日修正

根据估价师对东台市围海养殖用海地价调查分析，结合委托方提供的近两年池塘承包合同及实际情况分析，评估对象租金年上涨约0.4%。

##### ③交易情况

评估对象与比较案例交易情况均属正常交易，故不进行交易情况比较修正。

##### ④经济情况

评估对象和比较案例均位于县级市，经济情况类似。

##### ⑤交通条件

a.距交通节点距离：分为远、较远、较近、近四个等级。以评估对象距交通节点距离为基准（100），每相差一个级别，租金修正+/-2；

b.距社会经济活动中心距离：分为远、较远、较近、近四个等级。以评估对象所在区域距社会经济活动中心距离为基准（100），每相差一个级别，租金修正+/-2；

⑥区划与规划：分为符合度高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估对象符合度为基准（100），每相差一个级别，租金修正+/-2；

##### ⑦基础设施和配套设施条件



a.基础设施齐全性：分为齐全、较齐全、较不齐全、不齐全四个等级，以评估对象所在区域的基础设施齐全性为基准（100），每相差一个级别，租金修正 $\pm 10$ ；

b.配套设施完善度：分为齐全、较齐全、较不齐全、不齐全四个等级，以评估对象所在区域的配套设施完善度为基准（100），每相差一个级别，租金修正 $\pm 5$ ；

⑧海域开发利用现状（渔业用海规模）：分为适宜、不适宜五个等级，以评估对象用海规模为基准（100），每相差一个级别，租金修正 $\pm 25$ ；

⑨养殖条件：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象养殖条件为基准（100），每相差一个级别，租金修正 $\pm 2$ ；

⑩其他个别因素状况：分为有影响、无影响两个等级，以评估对象其他个别因素状况为基准（100），每相差一个级别，租金修正 $\pm 2$ 。

根据因素条件说明表中的评估对象与比较案例的因素情况，对其进行对比分析并量化比较因素指数，编制因素条件指数表如下：

表3 比较因素条件指数表

比较因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
位置		条北一区	1-1、1-2	2-1、2-2	3-3、3-4
发包价（元/m <sup>2</sup> ）		待估	840	840	850
海域使用年期		100	100	100	100
发包时间		100	100.4	100.4	100.4
交易情况		100	100	100	100
经济情况		100	100	100	100
交通条件	距交通节点距离	100	100	100	100
	距社会经济活动中心距离	100	100	100	100
区划与规划		100	100	100	100
基础设施和配套设施条件	基础设施齐全性	100	90	90	90
	配套设施完善度	100	100	100	100
海域开发利用现状（渔业用海规模）		100	100	100	100
养殖条件		100	100	100	100
其他个别因素状况		100	100	100	100

## 5、因素修正



在各因素条件指数表的基础上,进行比较案例海域使用年期、交易情况、发包时间、年期修正、交通条件修正、社会经济因素修正、基础设施和配套设施条件修正,即将评估对象的因素条件指数与比较案例的因素条件进行比较,得到各因素修正系数,并计算得出比准价格,如下表:

表4 比较因素修正系数表

比较因素		案例一	案例二	案例三
位置		1-1、1-2	2-1、2-2	3-3、3-4
发包价(元/m <sup>2</sup> )		840	840	850
海域使用年期		100/100	100/100	100/100
发包时间		100/100.4	100/100.4	100/100.4
交易情况		100/100	100/100	100/100
经济情况		100/100	100/100	100/100
交通条件	距交通节点距离	100/100	100/100	100/100
	距社会经济活动中心距离	100/100	100/100	100/100
区划与规划		100/100	100/100	100/100
基础设施和配套设施条件	基础设施齐全性	100/90	100/90	100/90
	配套设施完善度	100/100	100/100	100/100
海域开发利用现状(渔业用海规模)		100/100	100/100	100/100
养殖条件		100/100	100/100	100/100
其他个别因素状况		100/100	100/100	100/100

6、比较修正后,三个比准价格差异不大,经比较分析,以三个比准价格的算术平均值作为评估对象租金的评估结果,即:

$$\begin{aligned} \text{条北标段单位面积租金} &= (930 \text{ 元/m}^2 + 930 \text{ 元/m}^2 + 941 \text{ 元/m}^2) \div 3 \\ &= 934 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

### 7、方法应用评价

市场比较法是根据替代原则,以市场真实成交价为依据,是将交易案例与待估对象的交易时间、交易状况、区域因素、个别因素等各项影响海域价格因素进行综比较修正得出修正价格,此价格真实反映了海域市场状况,评估出的结果具有可信度。

## III 地价的确定

### 1、地价确定方法



**A、条北一区养殖**

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 537 元/亩，采用市场比较法评估结果为 670 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：

$$\begin{aligned} \text{条北标段承包费用发包单价} &= (537 \text{ 元/亩} + 670 \text{ 元/亩}) \div 2 \\ &= 604 \text{ 元/亩 (取整)} \end{aligned}$$

**B、条南二区及三区养殖**

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 893 元/亩，采用市场比较法评估结果为 934 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：

$$\begin{aligned} \text{条南标段承包费用发包单价} &= (893 \text{ 元/亩} + 934 \text{ 元/亩}) \div 2 \\ &= 914 \text{ 元/亩 (取整)} \end{aligned}$$

即：估价对象发包底价见下表：

位置	面积 (亩)	评估发包单价 (元/亩·年)
条北一区 1 号塘	700	604
条北一区 2 号塘	730	604
条北一区 3 号塘	730	604
条北一区 4 号塘	720	604
条南二区 1 号塘	183.43	914
条南二区 2 号塘	180.10	914
条南二区 3 号塘	181.17	914
条南二区 4 号塘	181.12	914
条南二区 5 号塘	181.08	914
条南二区 6 号塘	183.19	914
条南二区 7 号塘	181.24	914
条南二区 8 号塘	181.44	914
条南二区 9 号塘	181.58	914
条南二区 10 号塘	182.29	914
条南二区 11 号塘	179.90	914



条南二区 12 号塘	182.05	914
条南二区 13 号塘	182.16	914
条南二区 14 号塘	180.74	914
条南二区 15 号塘	182.56	914
条南二区 16 号塘	178.06	914
条南二区 17 号塘	181.18	914
条南二区 18 号塘	174.72	914
条南三区 1 号塘	211.12	914
条南三区 2 号塘	180.53	914
条南三区 3 号塘	182.40	914
条南三区 4 号塘	180.72	914
条南三区 5 号塘	182.04	914
条南三区 6 号塘	180.94	914
条南三区 7 号塘	182.49	914
条南三区 8 号塘	182.87	914
条南三区 9 号塘	183.28	914
条南三区 10 号塘	181.73	914
条南三区 11 号塘	180.20	914
条南三区 12 号塘	181.28	914
条南三区 13 号塘	181.56	914
条南三区 14 号塘	181.53	914
条南三区 15 号塘	182.13	914
条南三区 16 号塘	182.62	914
条南三区 17 号塘	177.16	914
条南三区 18 号塘	304.52	914

## 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条北一区、条南二区及三区共 40 个标段发包单价，于评估基准日二〇二一年十月十一日，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海域平整开发水平，在公开市场条件下的 2022 年发包单价具体估价结果详见表 1《海域估价结果一览表》



## 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条北一区、条南二区及三区共40个标段的9557亩池塘使用权2022年发包单价进行评估，为委托方确定海域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2022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 具有一个公开的海域市场；
- 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2022年发包单价，是指评估对象在公开海域市场条件下合法交易的正常供需价格，即正常发包价格。

2. 海域估价结果仅为委托方确定海域使用权发包单价提供参考依据，不能作为他用。

3. 海域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、《江苏省沿海开发（东台）有限公司淡水养殖区2022年度标段划分表》
- 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



矿藏、水流、海域属于国家所有，依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国物权法》  
海域属于国家所有，国务院代表国家行使海域所有权。

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权，海域使用权人依法使用海域并不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》  
国家实行海域有偿使用制度。

Mineral resources, water current and sea areas are owned by the State.  
The sea area use right acquired according to law shall be protected by the law.

—— Extracts from the Law of the People's Republic of China on Real Rights  
The sea areas are owned by the State and the State Council holds the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be protected by the law and may not be infringed upon by any entity or individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area use.

—— Extracts from the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use

2014832098105931  
国海证  
Certificate No.

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA  
海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

印刷号: 0010244



根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关  
法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海  
单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，  
准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of  
China on the Management of Sea Area Use and relevant laws  
and regulations to protect the lawful rights and interests of the  
owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in  
this certificate as applied for registration by the sea area use  
entities and individuals, the certificate is issued after they have  
been examined and permitted for registration.



发证机关

(印章)

Certificate Issuing Authority

(Seal)

2014 年 11 月 04 日

Year Month Date

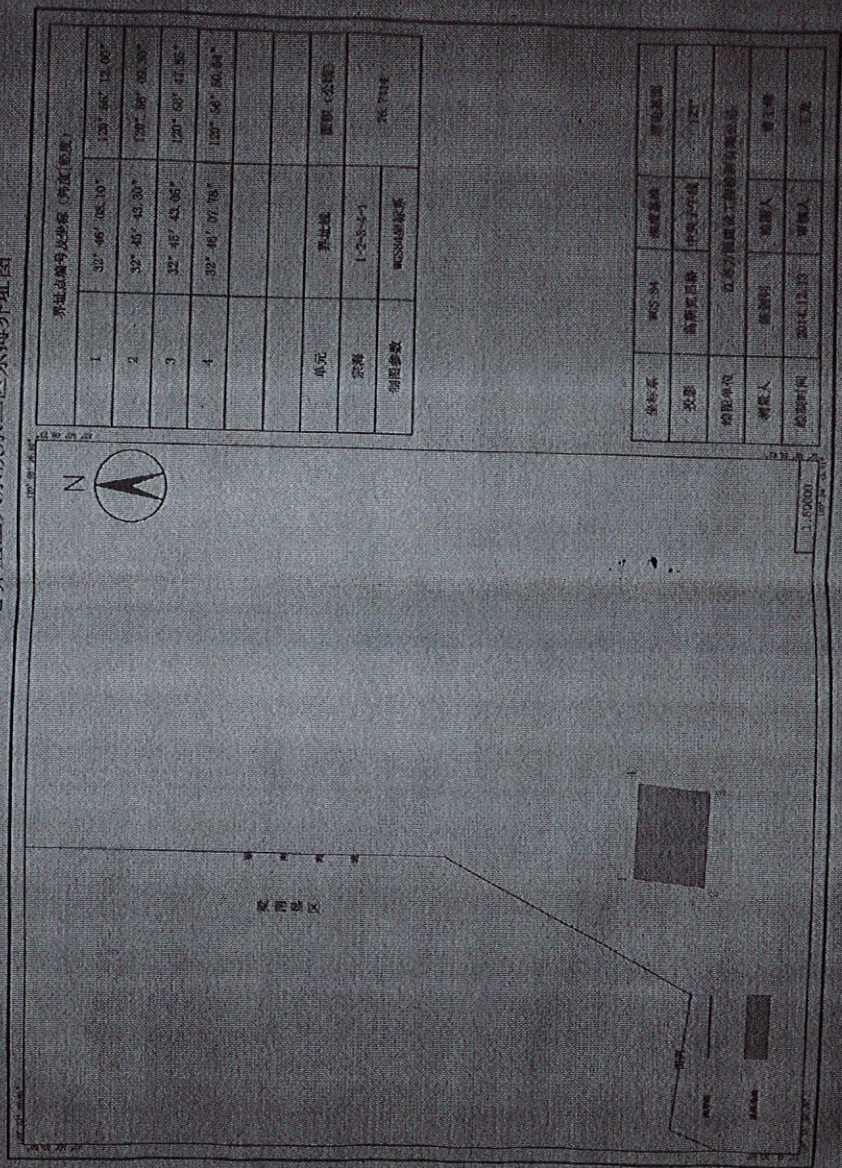
海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(东台)有限公司	
地址 Address	江苏省东台市沿海经济区通海路之盛园2号楼	
项目名称 Project Title	条子泥垦区(一期)大条淡水生态养殖区大 穿淡水二区	
项目性质 Project Character	经营性	
用海类型 Types of Sea Area Use	一级类 I-Class Type	渔业用海
	二级类 II-Class Type	围海养殖用海
宗海面积 Area of Sea Plot	公顷 (ha)	76.7414
围海养殖 Sea Use Pattern	公顷 (ha)	76.7414
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea	公顷 (ha)	公顷
终止日期 Deadline		2024-11-04
登记编号 Registration No.		320000-20140118
登记机关 Registration Authority		(印章) (Seal)
发证日期 Date	Year	2014 年 11 月 05 日
	Month	05
	Date	







条子泥垦区(一期)大宗淡水生态养殖区大宗淡水二区宗海界址图









矿藏、水流、海域属于国家所有。  
依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国物权法》  
海域属于国家所有，国务院代表国家行使海域所

有权。

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。  
海域使用权人依法使用海域并获收益的权利受  
法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

国家实行海域有偿使用制度。

——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water, current and sea areas are owned  
by the State.

The sea area use right acquired according to law shall be protected  
by the law.

——Extracts from *the Law of the People's Republic of China  
on Real Rights.*

The sea areas are owned by the State and the State Council holds  
the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to  
acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in  
accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be  
protected by the law and may not be infringed upon by any entity or  
individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area  
use.

——Extracts from *the Law of the People's Republic of China  
on the Management of Sea Area Use.*

2014E32098105944  
号  
国海证  
Certificate No.

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA  
海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

印刷号: 0010243



根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对海域单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审查，准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.



发证机关 (印章)  
 Certificate Issuing Authority (Seal)

2014 年 11 月 05 日  
 Year Month Date

海域使用人 Overseer of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(苏台)有限公司		
地址 Address	江苏省东台市沿海经济区通海路及绿岛2号楼		
项目名称 Project Title	东台泥垦区(一期)大东淤八生态养殖区大东淤水三区		
项目性质 Project Character	经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use	I-Class Type	渔业用海	
	II-Class Type	围海养殖用海	
宗海面积 Area of Sea Plot	76.9717	公顷 (ha)	海域等级 Sea Area Grade
围海养殖 Sea Use Pattern	76.9717	公顷 (ha)	公顷 (ha)
用海设施和高构筑物 Facilities and Structures at Sea			
终止日期 Deadline	2024-12-04		
登记编号 Registration No.	320000-20140110		

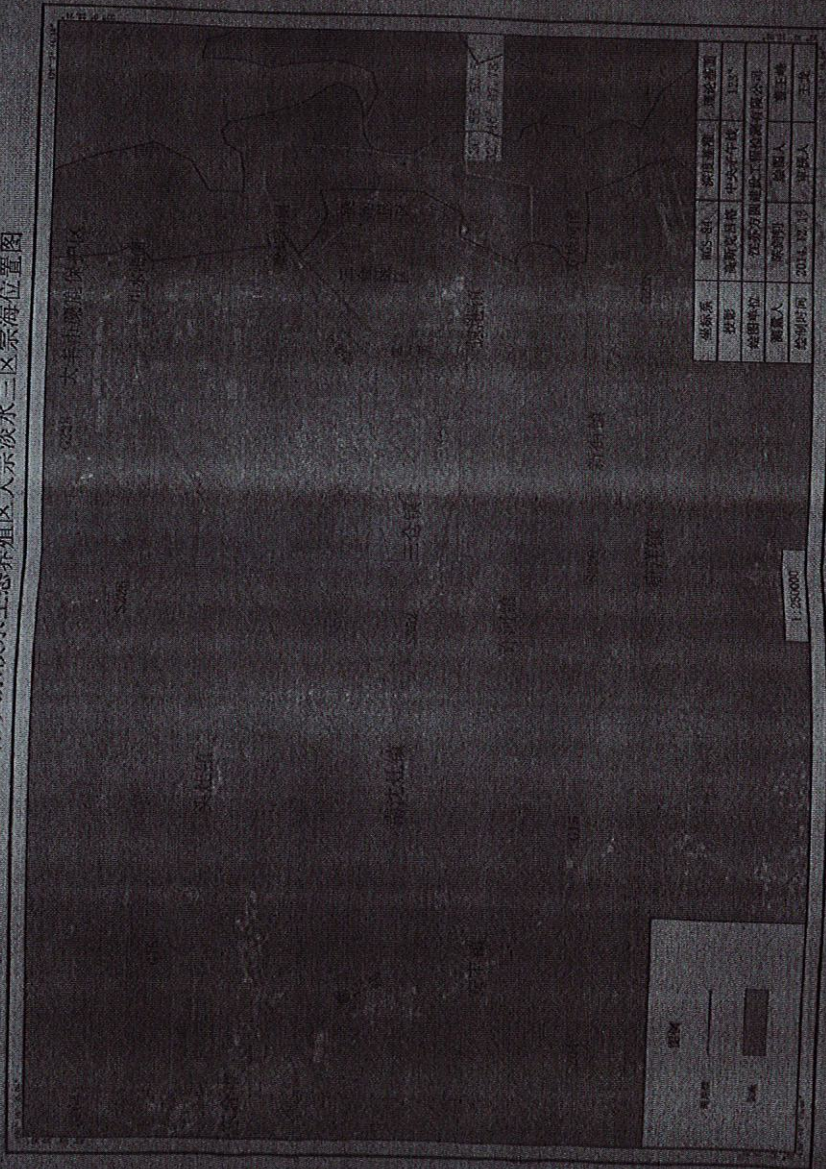


登记机关 (印章)  
 Registration Authority (Seal)

2014 年 11 月 05 日  
 Year Month Date



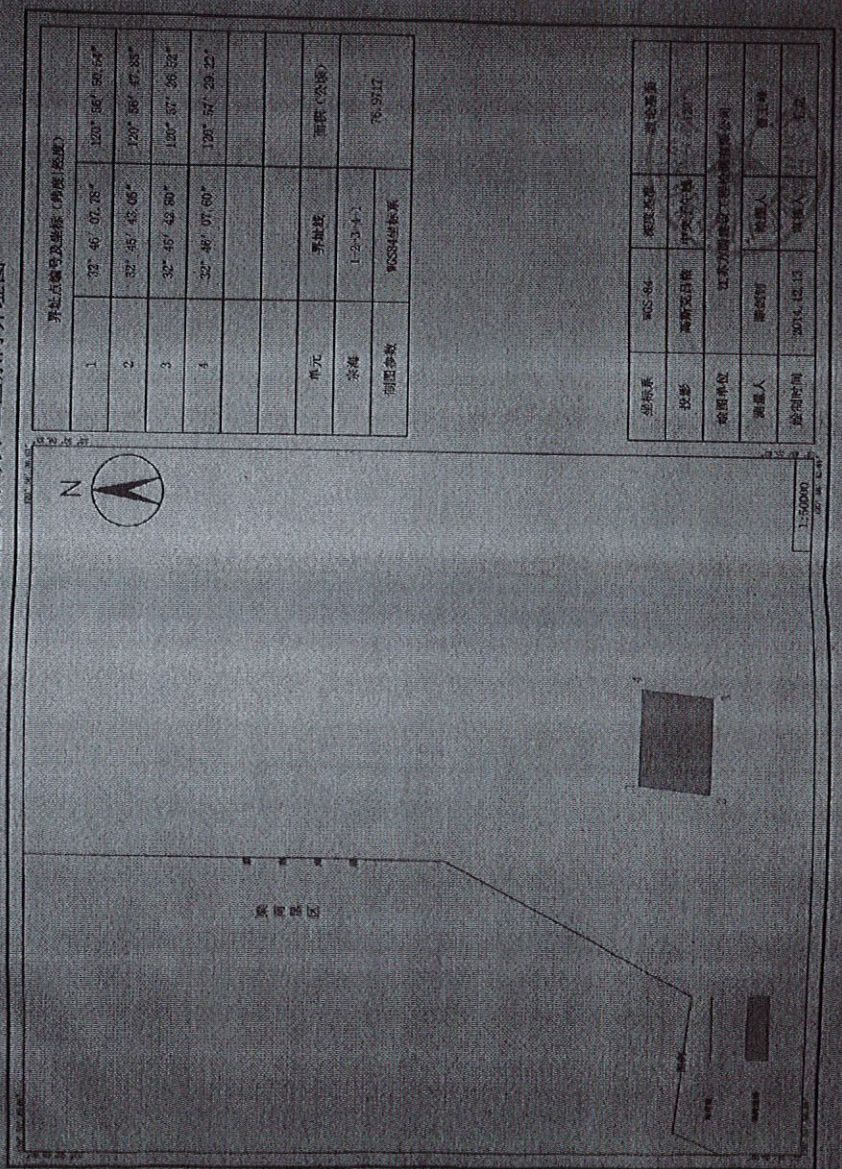
条子泥旱区(一期)大宗淡水生态养殖区大宗淡水三区宗海位置图



坐标系	CGS-44	投影标准	高斯投影
投影	横轴墨卡托	中央子午线	120°E
绘图单位	江苏苏垦盐业工程勘察有限公司		
负责人	张立群	绘图人	董玉峰
绘图日期	2014.12.19	审核人	王戈



条子泥垦区(一期)大宗淡水生态养殖区大宗淡水三区宗海界址图



界址点编号及坐标 (物标/经纬度)	
1	32° 46' 07.78" 120° 56' 50.64"
2	32° 45' 42.05" 120° 56' 47.85"
3	32° 46' 42.80" 120° 57' 56.82"
4	32° 46' 07.60" 120° 57' 29.22"
市元	界址线
宗地	1-2-3-4
宗地参数	宗地号: 76.5917

坐标系	WGS 84	投影方式	高斯投影	图例来源	宗地号: 76.5917	
投影	高斯投影	投影比例尺	1:5000	制图人	曹玉梅	
制图单位	江苏润农建设工程有限公司				审核人	曹玉梅
制图人	曹玉梅	制图日期	2024.12.13	审核人	曹玉梅	
制图时间	2024.12.13	制图比例尺	1:5000	审核人	曹玉梅	







矿藏、水流、海域属于国家所有。  
依法取得的海域使用权受法律保护。  
——摘自《中华人民共和国物权法》  
海域属于国家所有，国务院代表国家行使海域所有  
权。

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。  
海域使用权人依法使用海域并获得收益的权利受  
法律保护，任何单位和个人不得侵犯。  
国家实行海域有偿使用制度。  
——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water current and sea areas are owned by  
the State.  
The sea area use right acquired according to law shall be protected  
by the law.

—— Extracts from the *Law of the People's Republic of China  
on Real Rights*

The sea areas are owned by the State and the State Council holds  
the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to  
acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in  
accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be  
protected by the law and may not be infringed upon by any entity or  
individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area  
use.

—— Extracts from the *Law of the People's Republic of China  
on the Management of Sea Area Use*

201332098105640  
号  
国海证  
Certificate No.

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

印制号: 001-0360



根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关  
法律法规，为保护海域使用权人合法权益，对用海  
单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，  
准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of  
China on the Management of Sea Area Use and relevant laws  
and regulations to protect the lawful rights and interests of the  
owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in  
this certificate as applied for registration by the sea area use  
entities and individuals, the certificate is issued after they have  
been examined and permitted for registration.



发证机关  
Certificate Issuing Authority

(印章)  
(Seal)

2014 年 11 月 05 日  
Year Month Date

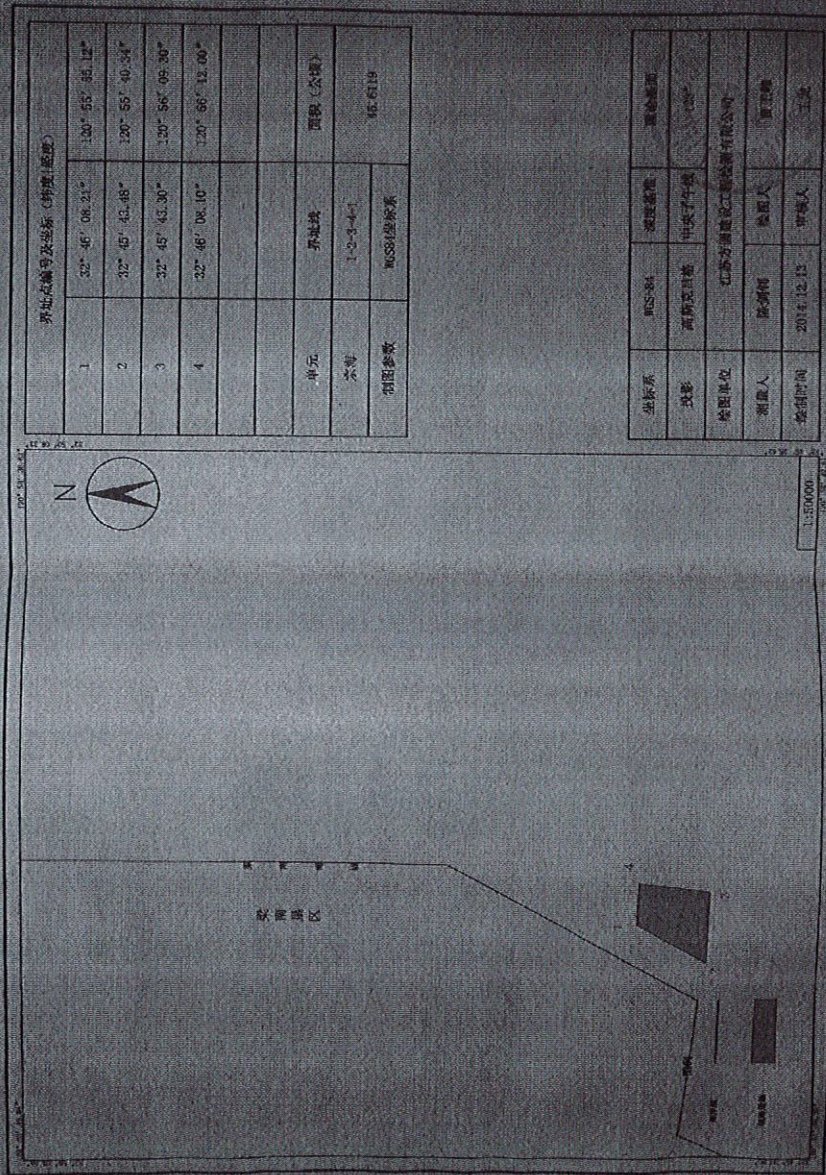
海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(苏台)有限公司		
地址 Address	江苏省泰州市裕海经济开发区惠康路九里国际商务区		
项目名称 Project Name	裕子湖景区(一期)大涌淡水生态养殖区六 标段A-1区		
项目性质 Project Character	经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use	I-Class Type I-Class Type	渔业用海	
	II-Class Type II-Class Type	围海养殖用海	
宗海面积 Area of Sea Plot	公顷 (ha)	海域等级 Grade of Sea Area	六等
用海 方式 Sea Use Pattern	45.6119		公顷(ha)
	45.6119		公顷(ha)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			
终止日期 Deadline	2024-11-04		
登记编号 Registration No.	820000-20140117		
 登记机关江苏海洋局 Registration Authority (印章) (Seal)			
2014 年 11 月 05 日 Year Month Date			







条子泥垦区(一期)大宗淡水生态养殖区大宗淡水一区宗海界址图



界址点编号及坐标 (物探/磁控)			
1	32° 46' 06.21"	120° 55' 56.12"	
2	32° 45' 43.48"	120° 55' 40.54"	
3	32° 45' 43.30"	120° 56' 09.30"	
4	32° 46' 08.10"	120° 56' 12.00"	
单元	界址线	面积 (公顷)	
条子泥	1-2-3-4-1	16.619	
制图参数	WGS84坐标系		

坐标系	WGS84	投影基准	黄海高程
投影	高斯克首切	中央子午线	120°
绘图单位	江苏方圆测绘工程有限公司		
测量人	陈炳明	绘图人	董卫峰
绘图时间	2014.12.15	审核人	王波







矿藏、水流、海域属于国家所有。  
依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国物权法》  
海域属于国家所有，国务院代表国家行使海域所有权。

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。  
海域使用权人依法使用海域并获得收益的权利受法律保护。任何单位和个人不得侵犯。

国家实行海域有偿使用制度。  
——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water current and sea areas are owned by the State.  
The sea area use right acquired according to law shall be protected by the law.

——Excerpts from the Law of the People's Republic of China on Real Rights.

The sea areas are owned by the State and the State Council holds the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be protected by the law and may not be infringed upon by any entity or individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area use.

——Excerpts from the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use.

国海证 2014B32049107465 号  
Certificate No.

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

证书号: 0016376



根据《中华人民共和国海域使用管理法》及有关  
法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海  
单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审查，  
准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of  
China on the Management of Sea Area Use and relevant laws  
and regulations to protect the lawful rights and interests of the  
owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in  
this certificate as applied for registration by the sea area use  
entities and individuals, the certificate is issued after they have  
been examined and permitted for registration.

发证机关

江苏省人民政府

Certificate Issuing Authority

(印章)

(Seal)

2014 年 11 月 06 日  
Year Month Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(苏台)有限公司	
地址 Address	江苏省沿海开发(苏台)有限公司	
项目名称 Project Name	阜宁县垦区(一期)条带状生态绿色养殖区	
项目性质 Project Character	养殖类	
用海类型 Types of Sea Area Use	I-Class Type 一类	渔业用海
	II-Class Type 二类	围海养殖
宗海面积 Area of Sea Plan	54.4001	公顷 (ha)
用海 方式 Sea Use Pattern	围海养殖 SI-001	公顷 (ha)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea		公顷 (ha)
终止日期 Deadline	2024-11-06	
登记编号 Registration No.	320000-20140186	

登记机关

江苏省海洋与渔业厅

Registration Authority

(印章)

(Seal)

2014 年 11 月 06 日  
Year Month Date







条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南养殖一区宗海界址图









矿藏、水流、海底属于国家所有。  
依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国物权法》  
海域属于国家所有，国务院代表国家行使海域所

有权

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。  
海域使用民人依法使用海域并求得收益的权利受  
法律保护，任何单位和个人不得侵犯。  
国家实行海域有偿使用制度。

——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water current and sea areas are owned by  
the State.  
The sea area use right acquired according to law shall be protected  
by the law.

——Excerpts from the Law of the People's Republic of China  
on Rural Rights

The sea areas are owned by the State and the State Council holds  
the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to  
acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in  
accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be  
protected by the law and may not be infringed upon by any entity or  
individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area  
use.

——Excerpts from the Law of the People's Republic of China  
on the Management of Sea Area Use

国海证 2014832099107456  
Certificate No.

中华人民共和国

THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书

SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制

State Oceanic Administration

国海证 2014832099107456



根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审查，准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

发证机关

Certificate Issuing Authority

(印章)  
(Seal)

2014 年 11 月 06 日  
Year Month Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(东台)有限公司		
地址 Address	江苏省东台市沿海经济开发区通海镇步云路255号		
项目名称 Project Title	东台港二期(一期)垦滩涂水特色养殖区垦滩涂二期		
项目性质 Project Character	经营性		
用途类型 Types of Sea Area Use	I-Class Type 一级类	渔业用海	
	II-Class Type 二级类	围海养殖	
宗海面积 Area of Sea Plot	92.2858	公顷 (ha)	公顷(ha)
用海方式 Sea Use Pattern	92.2858	公顷 (ha)	公顷(ha)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			
终止日期 Deadline	2024-11-04		
登记编号 Registration No.	200990-20140157		

登记机关  
Registration Authority

(印章)  
(Seal)

2014 年 11 月 06 日  
Year Month Date

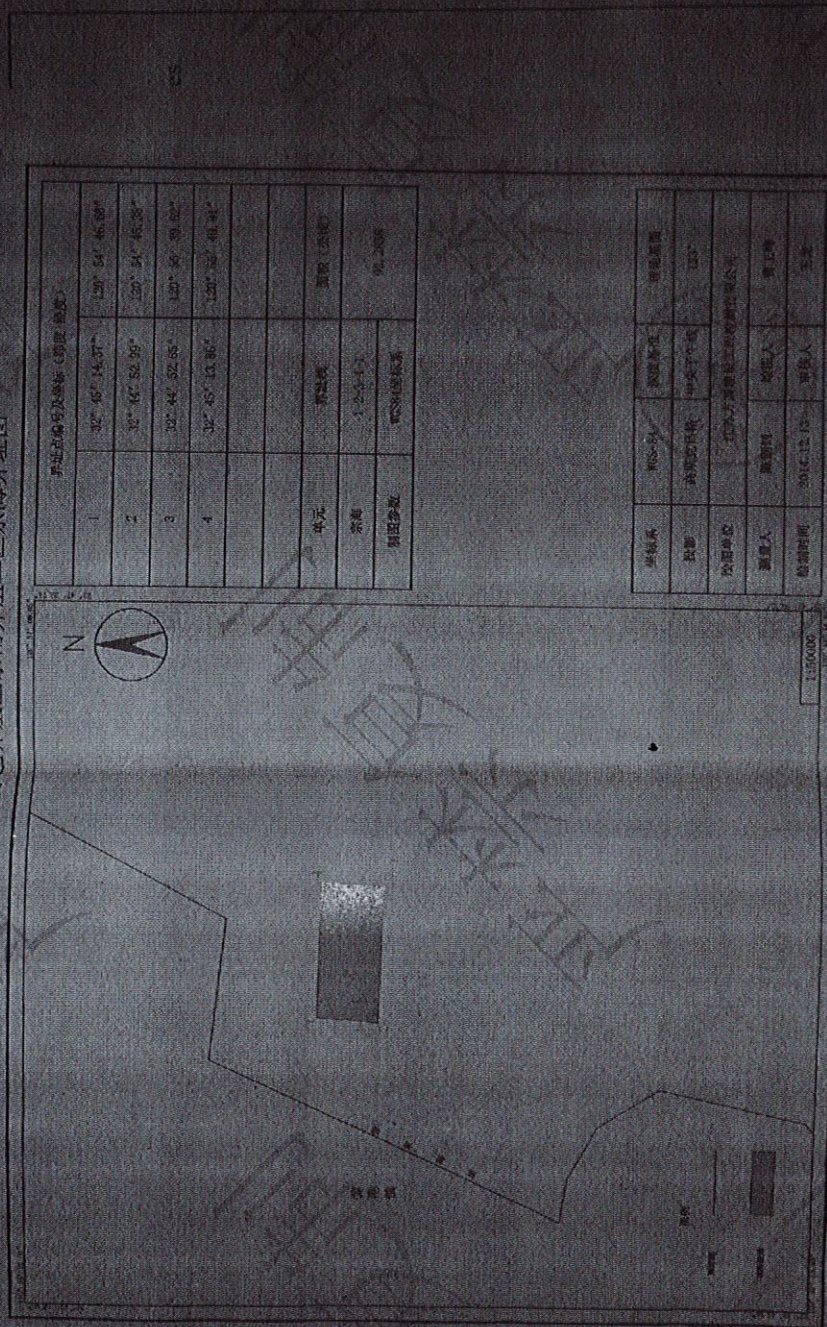


条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南养殖二区宗海位置图





条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南养殖二区宗海界址图



界址点编号及坐标(投影 单位)	
1	32° 45' 14.57" 120° 54' 46.88"
2	32° 46' 52.99" 120° 54' 45.25"
3	32° 44' 52.85" 120° 56' 30.92"
4	32° 45' 13.86" 120° 52' 40.91"
单元	养殖塘 面积(公顷)
宗地	1.25(亩)
宗地参数	宗地面积(公顷)
	0.2000

编制人	何文娟	审核人	何文娟
日期	2012年11月	中测(盖章)	1:500
绘图单位	江苏省海盐县土地勘测队有限公司		
制图人	何文娟	审核人	何文娟
绘图时间	2012.12.15	审核人	何文娟







矿藏、水流、海域属于国家所有。  
依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国物权法》  
海域属于国家所有，国务院代表国家行使海域所

有权

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。  
海域使用权人依法使用海域并获得收益的权利受

法律保护，任何单位和个人不得侵犯。  
国家实行海域有偿使用制度。

——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water current and sea areas are owned  
by the State.  
The sea area use right acquired according to law shall be protected  
by the law.

—— Extracts from the Law of the People's Republic of China  
on Real Rights

The sea areas are owned by the State and the State Council holds  
the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to  
acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in  
accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be  
protected by the law and may not be infringed upon by any entity or  
individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area  
use.

—— Extracts from the Law of the People's Republic of China  
on the Management of Sea Area Use

国海证 2014522088107407  
Certificate No.

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA  
海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

印刷号: 0010574



根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关  
 法律法规，为保护海域使用人的合法权益，对用海  
 单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，  
 准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of  
 China on the Management of Sea Area Use and relevant laws  
 and regulations to protect the lawful rights and interests of the  
 owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in  
 this certificate as applied for registration by the sea area use  
 entities and individuals, the certificate is issued after they have  
 been examined and permitted for registration.

发证机关

Certificate Issuing Authority

(印章)

(Seal)

2014 年 05 月 05 日  
 Year Month Day

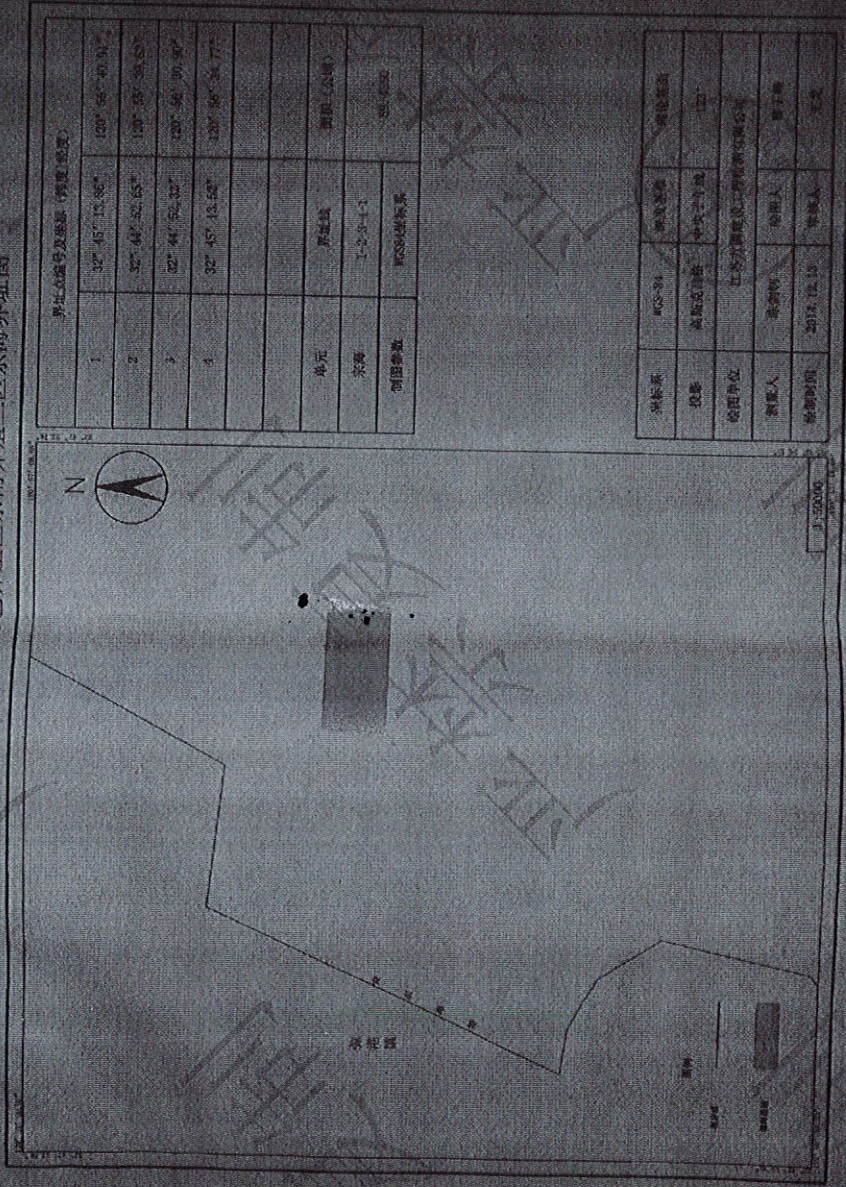
海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(东台)有限公司
地址 Address	江苏省东台市沿海经济带盐城港东台港区
项目名称 Project Title	东台港港区(一期)东台港特色养殖区水
项目性质 Project Character	南养殖三区
用海类型 Types of Sea Area Use	养殖用海
	I-Class Type
	II-Class Type
宗海面积 Area of Sea Plot	89.455 公顷(ha)
用海方式 Sea Use Pattern	89.455 公顷(ha)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea	公顷(ha)
终止日期 Deadline	公顷(ha)
登记编号 Registration No.	2014-11-05
	200960-20140188
登记机关 Registration Authority	(印章) (Seal)
	2014 年 05 月 05 日 Year Month Day







条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南养殖三区宗海界址图



界址点编号及坐标 (单位: 公里)	
1	32° 45' 15.86" 120° 58' 40.31"
2	32° 44' 52.65" 120° 55' 58.52"
3	32° 44' 52.32" 120° 56' 00.90"
4	32° 45' 13.52" 120° 58' 36.77"
备注	界址点 面积 (公顷)
宗海	1-2-3-4-1
宗海面积	1058.655

坐标系	CGCS2000	投影方式	高斯投影
投影	高斯投影	中央子午线	120°
绘图单位	江苏省自然资源厅二〇二〇年自然资源公报		
制图人	张明华	审核人	李学军
制图日期	2021.12.15	审核日期	2021.12.15







矿藏、水流、海域属于国家所有。  
依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国宪法》

海域属于国家所有。国务院代表国家行使海域所有权。

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。  
海域使用权人依法使用海域并获收益的权利受法律保护。任何单位和个人不得侵犯。

国家实行海域有偿使用制度。

——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water current and sea areas are owned by the State.

The sea area use right acquired according to law shall be protected by the law.

——Extracts from *the Law of the People's Republic of China on Reef Rights*.

The sea areas are owned by the State and the State Council holds the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be protected by the law and may not be infringed upon by any entity or individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area use.

——Extracts from *the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use*.

国海证 2014BS2058167475 号  
Certificate No.

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA  
海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

印制号: 0010373



根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审查，准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

发证机关

Certificate Issuing Authority

(印章)

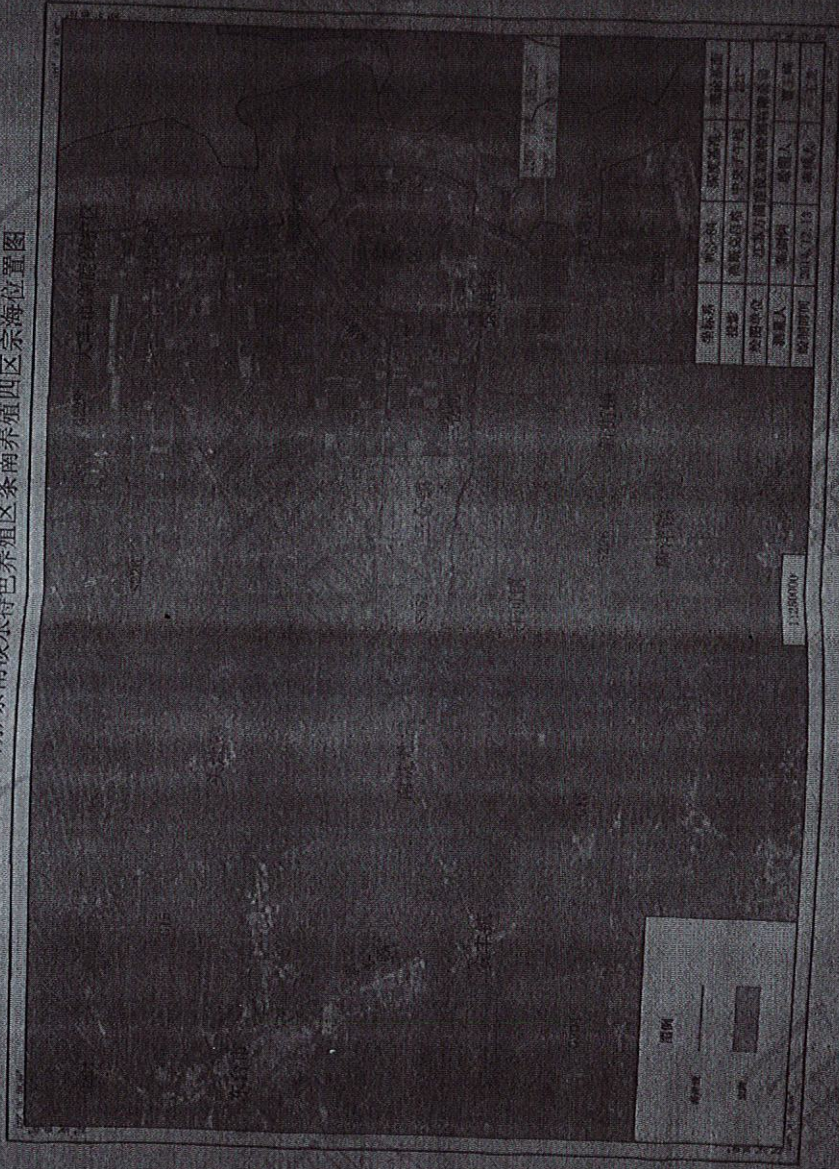
(Seal)

2014 年 06 月 11 日  
Year Month Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(承台)有限公司		
地址 Address	江苏省苏台五湖海盐区通海镇立港路2号		
项目名称 Project Title	各子堤垦区(一期)东面淡水特色养殖区东 面养殖四区		
项目性质 Project Character	盐垦类		
用海类型 Types of Sea Area Use	I-Class Type 一级类	渔业用海	
	II-Class Type 二级类	盐滩涂养殖用海	
宗海面积 Area of Sea Plot	92.2858	公顷 (ha)	公顷(ha)
用海方式 Sea Use Pattern	92.2358	公顷 (ha)	公顷(ha)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			
终止日期 Deadline	2024-11-04		
登记编号 Registration No	S20409-20140189		
发证机关 Registration Authority		(印章) (Seal)	
		2014 年 06 月 11 日 Year Month Date	



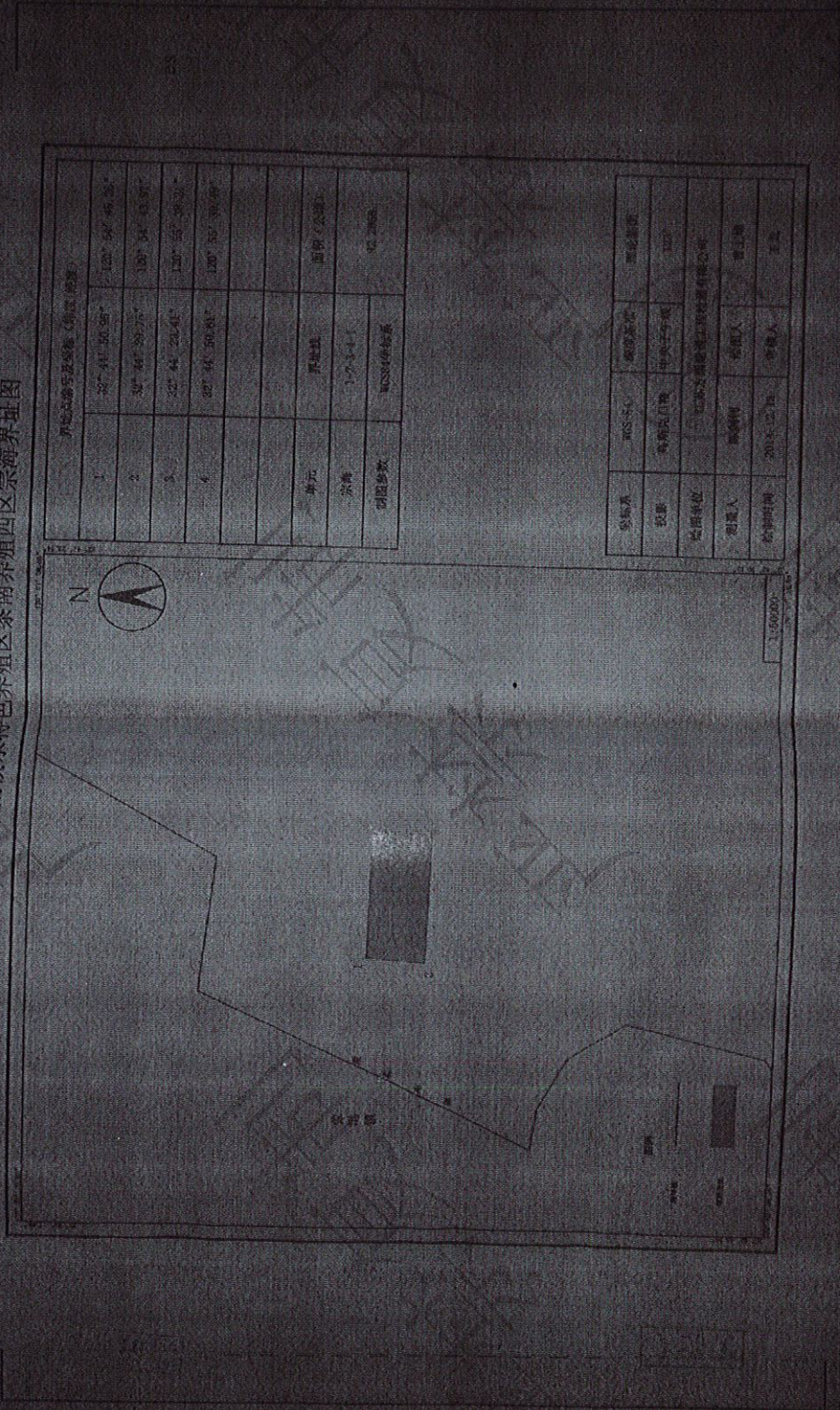
条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南养殖四区宗海位置图



图例	比例尺	编制日期	编制人
注	1:25000	2014.12.18	张成心
编制单位	编制人	审核人	审核人
编制日期	编制人	审核人	审核人



条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南养殖四区宗海界址图









矿藏、水流、海域属于国家所有。  
依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国物权法》  
海域属于国家所有。国务院代表国家行使海域所有  
权。

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。  
海域使用权人依法使用海域并获得收益的权利受  
法律保护。任何单位和个人不得侵犯。  
国家实行海域有偿使用制度。

——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water current and sea areas are owned by  
the State.  
The sea area use right acquired according to law shall be protected  
by the law.

——Extracts from the *Law of the People's Republic of China  
on Reef Rights*

The sea areas are owned by the State and the State Council holds  
the ownership on behalf of the State.  
Any entity or individual that intends to use the sea areas has to  
acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in  
accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be  
protected by the law and may not be infringed upon by any entity or  
individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area  
use.

——Extracts from the *Law of the People's Republic of China  
on the Management of Sea Area Use*

国海证 2014F32098107325 号  
Certificate No.

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

印刷号: 0010385



根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关  
法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海  
单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审查，  
准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of  
China on the Management of Sea Area Use and relevant laws  
and regulations to protect the lawful rights and interests of the  
owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in  
this certificate as applied for registration by the sea area use  
entities and individuals, the certificate is issued after they have  
been examined and permitted for registration.

发证机关

Certificate Issuing Authority



(印章)

(Seal)

2014 Year 11 Month 06 Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(东台)有限公司	
地址 Address	江苏省东台市沿海经济开发区通海路龙盛里2号	
项目名称 Project Title	条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条 南养殖九区	
项目性质 Project Character	经备案	
用海类型 Types of Sea Area Use	I-Class Type 一类类	渔业用海
	II-Class Type 二类类	西塘滩涂养殖
宗海面积 Area of Sea Plot	56.8486 公顷 (ha.)	56.8486 公顷 (ha.)
用海 方式 Sea Use Pattern	围海养殖	围海养殖
用海设施和构筑物 Structures at Sea	终止日期 Dedline	
	2024-12-04	
登记编号 Registration No.	320000-2014-0194	

登记机关  
Registration Authority



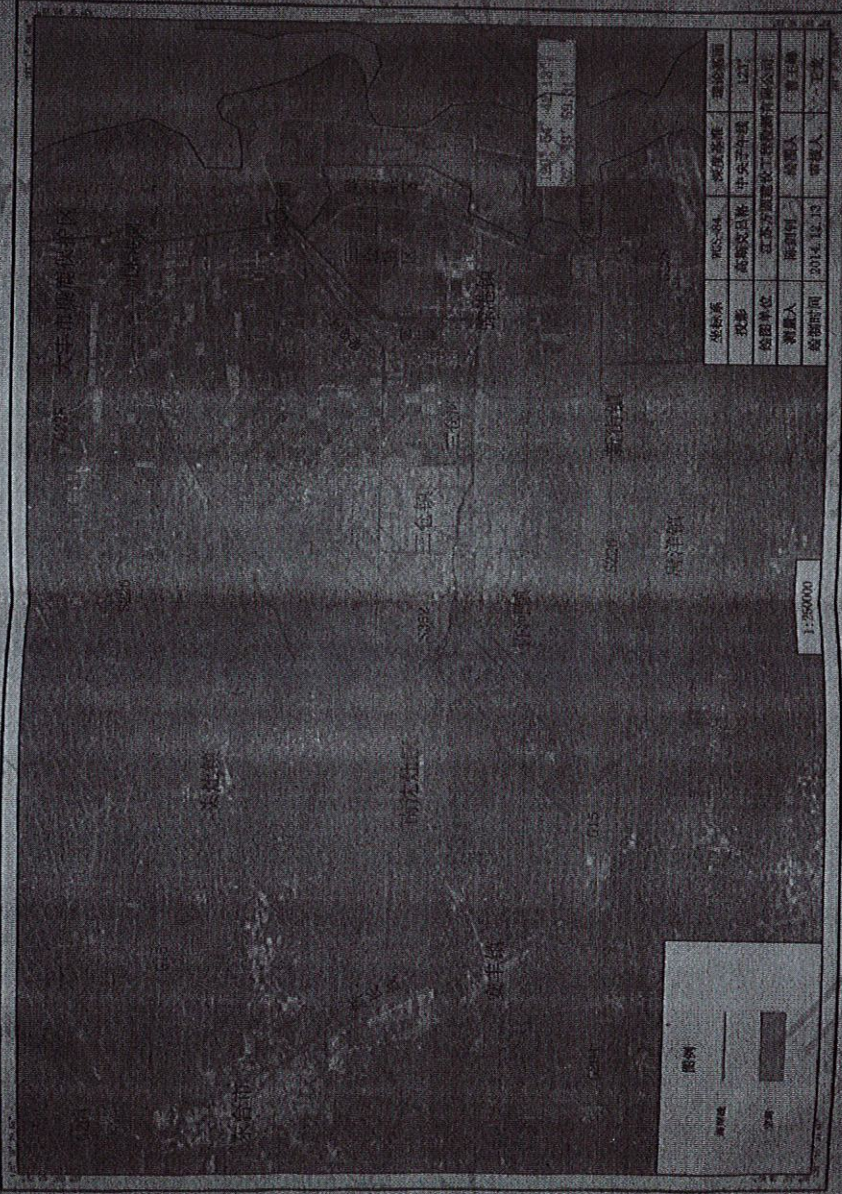
(印章)

(Seal)

2014 Year 11 Month 05 Date



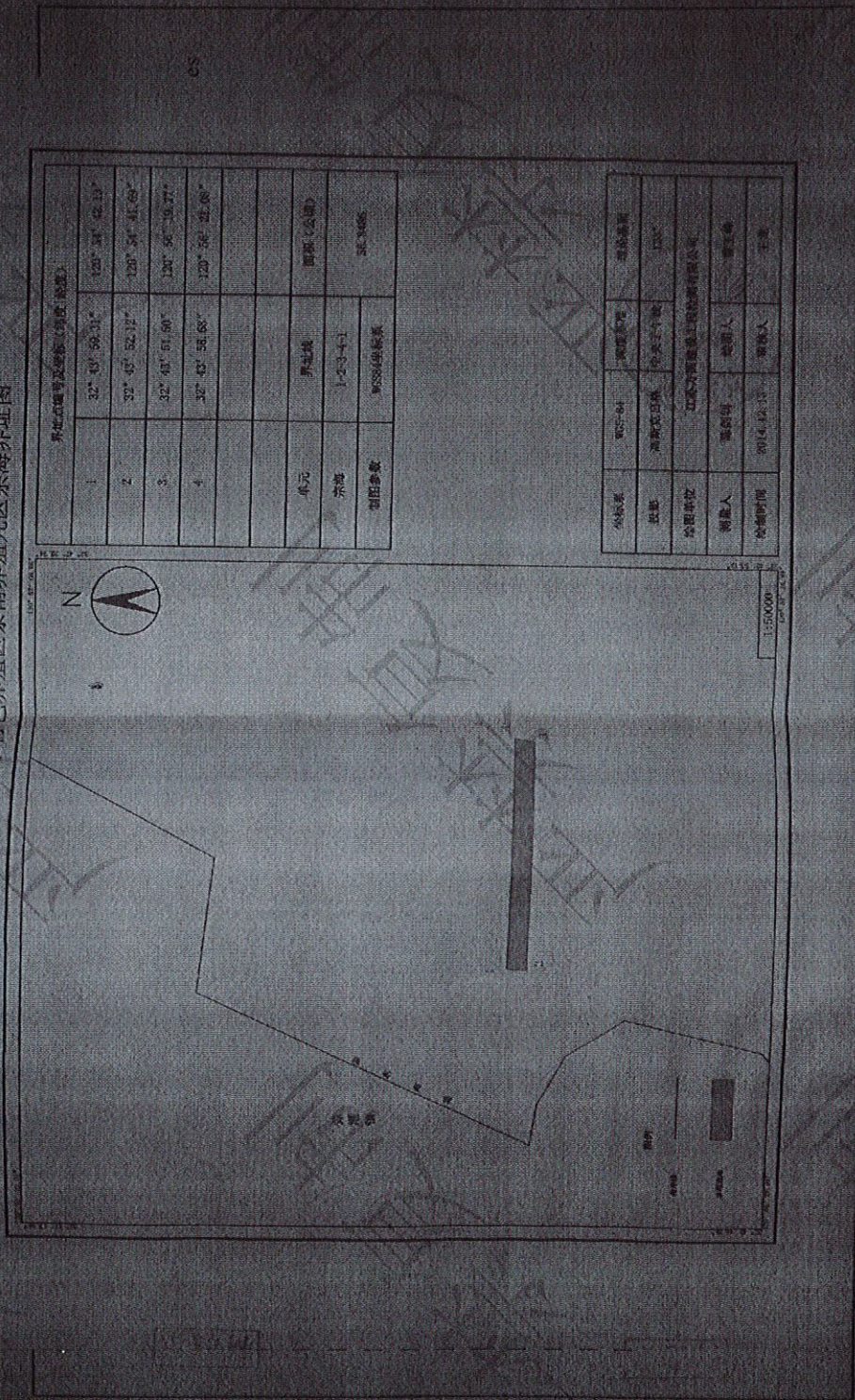
条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南养殖九区宗海位置图



坐标系	WGS-84	投影基准	通用地球
投影	高斯投影	中央经线	121°
绘图单位	江苏万源建设工程有限公司		
制图人	张利军	审核人	王友
制图时间	2014.12.13	审核人	王友



条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南养殖九区宗海界址图









矿藏、水流、海域属于国家所有。  
依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国物权法》  
海域属于国家所有，国务院代表国家行使海域所有权。

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。  
海域使用权人依法使用海域并获得收益的权利受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。  
国家实行海域有偿使用制度。

——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water current and sea areas are owned by the State.  
The sea area use right acquired according to law shall be protected by the law.

——Extracts from the Law of the People's Republic of China on Real Rights.

The sea areas are owned by the State and the State Council holds the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be protected by the law and may not be infringed upon by any entity or individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area use.

——Extracts from the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use.

国海证 2014B32058107531 号  
Certificate No.

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA  
海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

印刷号: 0010363



根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所涉海域权利，经审查，准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applicant for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

发证机关

Certificate Issuing Authority

(印章)

(Seal)

2014 Year 06 Month 06 Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(东台)有限公司
地址 Address	江苏省东台市沿海经济新区通海镇北緯路2号
项目名称 Project Title	东台海堤(一期)东滩淡水特色养殖区东滩养殖十区
项目性质 Project Character	养殖业
用海类型 Types of Sea Area Use	I-Class Type 渔业用海 II-Class Type 养殖用海
宗海面积 Area of Sea Plot	57.1809 公顷 (ha) 公顷(ha)
用海方式 Sea Use Pattern	57.1809 公顷(ha) 公顷(ha)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea	
终止日期 Deadline	2024-11-04
登记编号 Registration No.	320009-20140195
登记机关 Registration Authority	江苏省海洋与渔业局 (印章)
	2014 Year 11 Month 05 Date

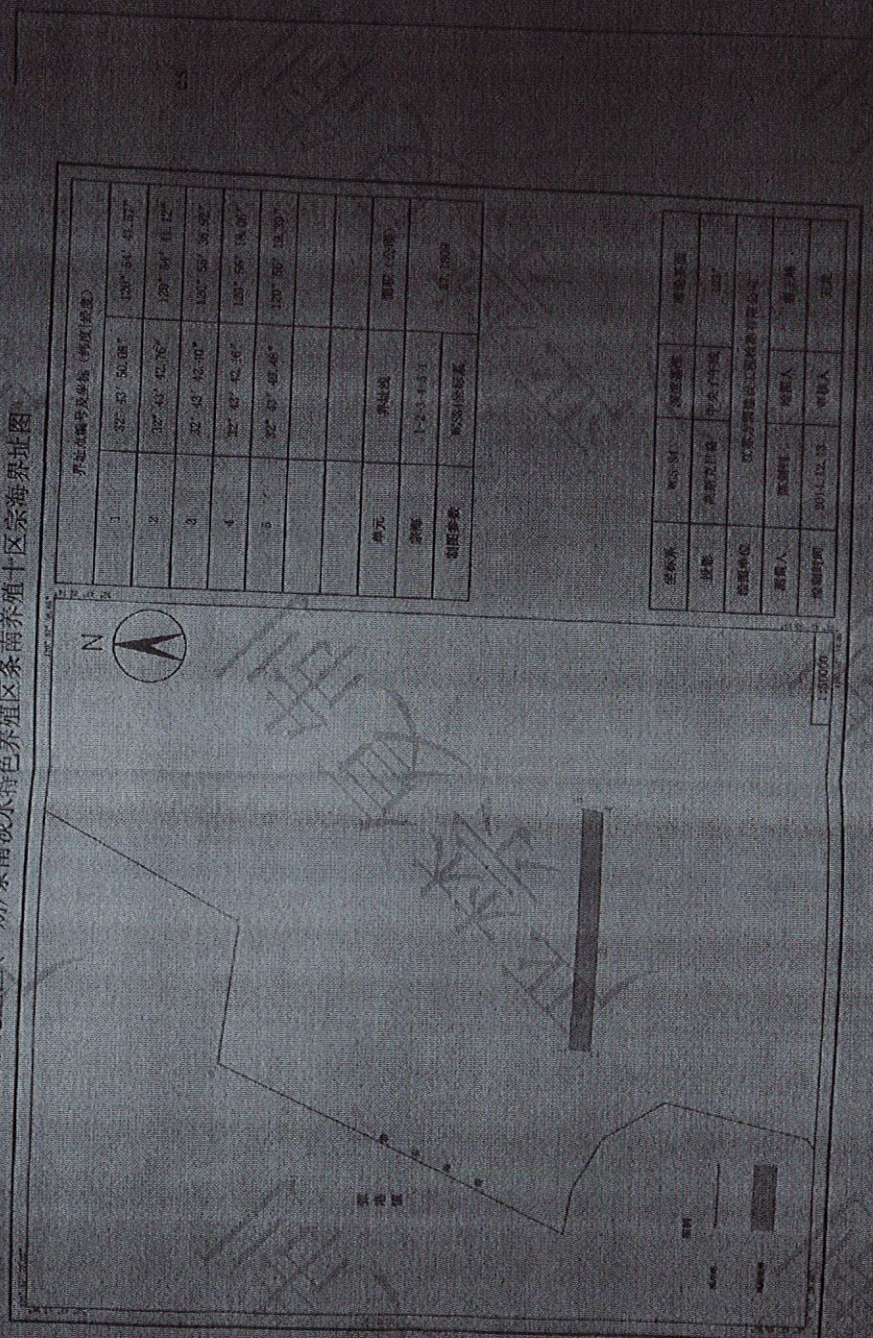


条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南养殖十区宗海位置图





条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南养殖十区宗海界址图









矿藏、水流、海域属于国家所有。  
依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国物权法》  
海域属于国家所有。国务院代表国家行使海域所有权。

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。  
海域使用权人依法使用海域并获得收益的权利受法律保护。任何单位和个人不得侵犯。  
国家实行海域有偿使用制度。

——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water, current and sea areas are owned by the State.

The sea area use right acquired according to law shall be protected by the law.

——Extracts from *the Law of the People's Republic of China on Real Rights*.

The sea areas are owned by the State and the State Council holds the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be protected by the law and may not be infringed upon by any entity or individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area use.

——Extracts from *the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use*.

国海证 2014E32093107420 号  
Certificate No.

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA  
海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

印制号: 0010378



根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审查，准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate, as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

发证机关

Certificate Issuing Authority



2014 年 11 月 06 日  
Year Month Date

(印章)

(Seal)

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(东台)有限公司
地址 Address	江苏省东台市沿海经济开发区通海镇步云路2号
项目名称 Project Title	东台市沿海经济开发区(一期)东滩海水绿色养殖区
项目性质 Project Character	南美白对虾
用海类型 Types of Sea Area Use	I-Class Type 渔业用海 II-Class Type 普通养殖用海
宗海面积 Area of Sea Plot	19.9145 公顷 (ha.)
用海方式 Sea Use Pattern	围海养殖 19.9145 公顷 (ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea	
终止日期 Deadline	2024-11-06
登记编号 Registration No.	320000-20140104

登记机关  
Registration Authority



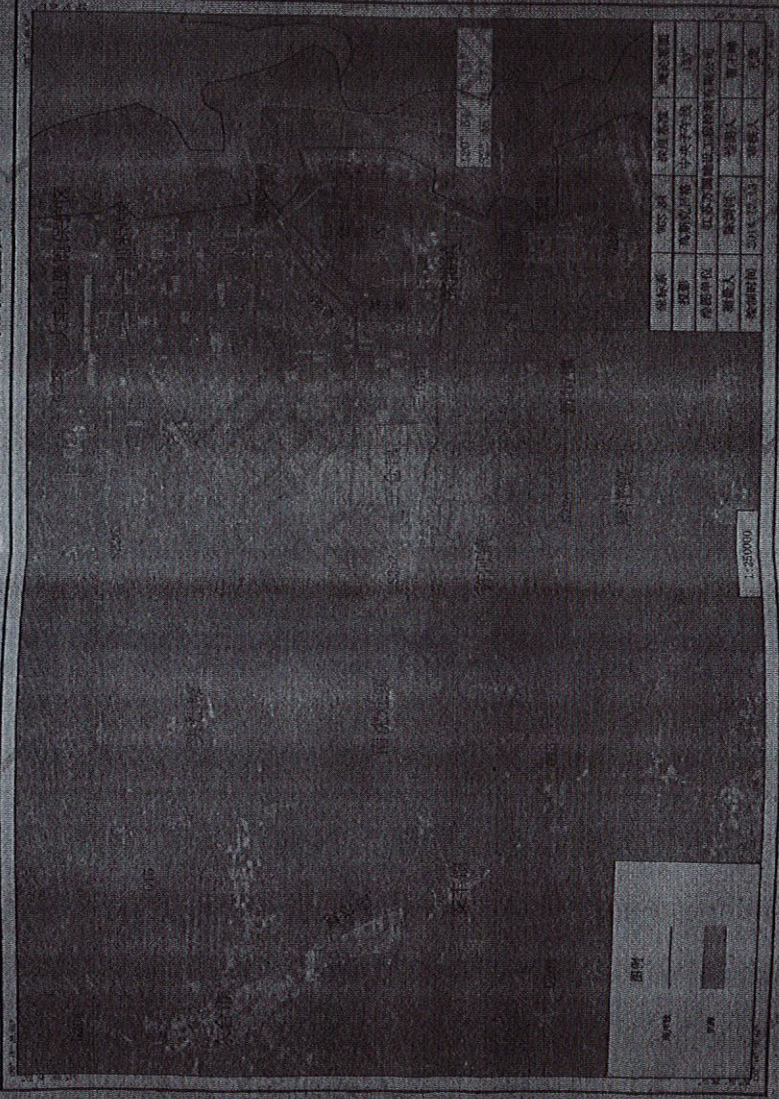
2014 年 11 月 05 日  
Year Month Date

(印章)

(Seal)



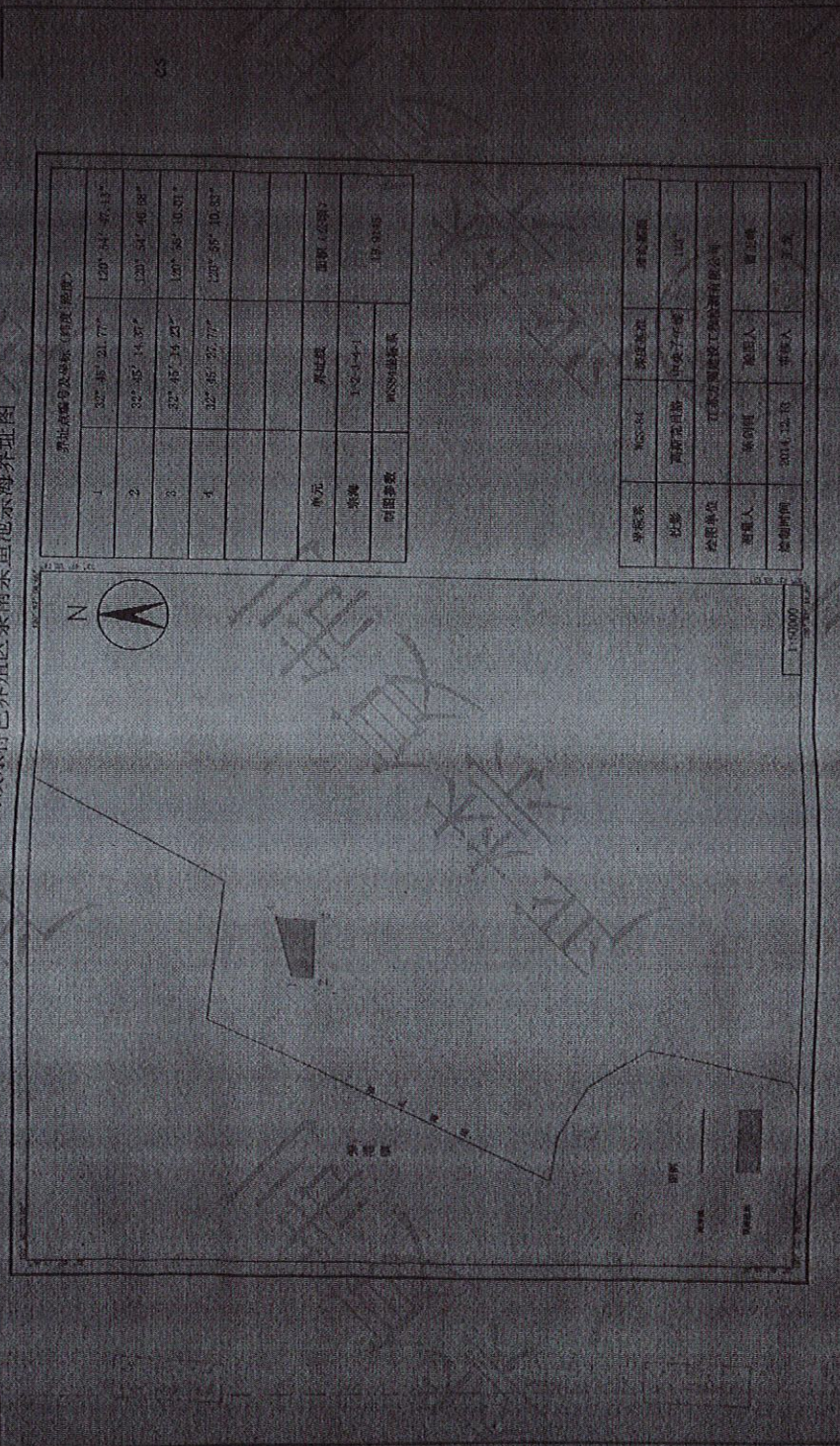
条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南亲鱼池宗海位置图



图例	条南亲鱼池	条南淡水特色养殖区	条南淡水养殖区
说明	条南亲鱼池	条南淡水特色养殖区	条南淡水养殖区
编制单位	条南亲鱼池	条南淡水特色养殖区	条南淡水养殖区
编制人	条南亲鱼池	条南淡水特色养殖区	条南淡水养殖区
编制时间	条南亲鱼池	条南淡水特色养殖区	条南淡水养殖区



条子泥垦区(一期)条南淡水特色养殖区条南亲鱼池宗海界址图









# 江苏省沿海开发(东台)有限公司

---

## 承诺函

江苏省沿海开发(东台)有限公司因生产经营需要,委托江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司对条子泥部分养殖池塘进行市场价值评估。

我公司承诺:所提供的一切材料真实合法有效。

特此承诺。

江苏省沿海开发(东台)有限公司

2021年10月11日



---



江苏省沿海开发(东台)有限公司海水养殖区  
2022年度发包标段划分表

条北海水东区	标段	位置	面积(亩)
	1	条北海水东区一区	254.01
	2	条北海水东区二区	265.756
	3	条北海水东区三区	285.509
	4	条北海水东区四区	276.149
	5	条北海水东区五区	280.201
	6	条北海水东区六区	286.328
	7	条北海水东区七区	271.011
	8	条北海水东区八区	279.309
	9	条北海水东区九区	282.061
	10	条北海水东区九区西侧三角	85.192
	11	条北海水东区十区	256.154
	12	条北海水东区十一区	240.623
	13	条北海水东区十二区	196.279
	14	条北海水东区十三区	267.948
	15	条北海水东区十四区	331.2
	16	条北海水东区七、八区西侧池塘	438.86
17	条北海水东区五、六区西侧	422.88	
合计			4719.47
条北海水西区	标段	位置	面积(亩)
	18	条北海水西区一区	323.33
	19	条北海水西区二区	366.68
	20	条北海水西区三区	308.5
	21	条北海水西区四区	336.7
	22	条北海水西区五区	283.1
	23	条北海水西区六区	347.45
	24	条北海水西区七区701-706	158.38
	25	条北海水西区七区707-716	373.09
	26	条北海水西区主路西侧3个塘	90.25
合计			2587.48
其他	标段	位置	面积(亩)
	27	虾蟹育苗中心	800
合计			800
总计 8106.95亩			



江苏省沿海开发(东台)有限公司淡水养殖区  
2022年度标段划分表

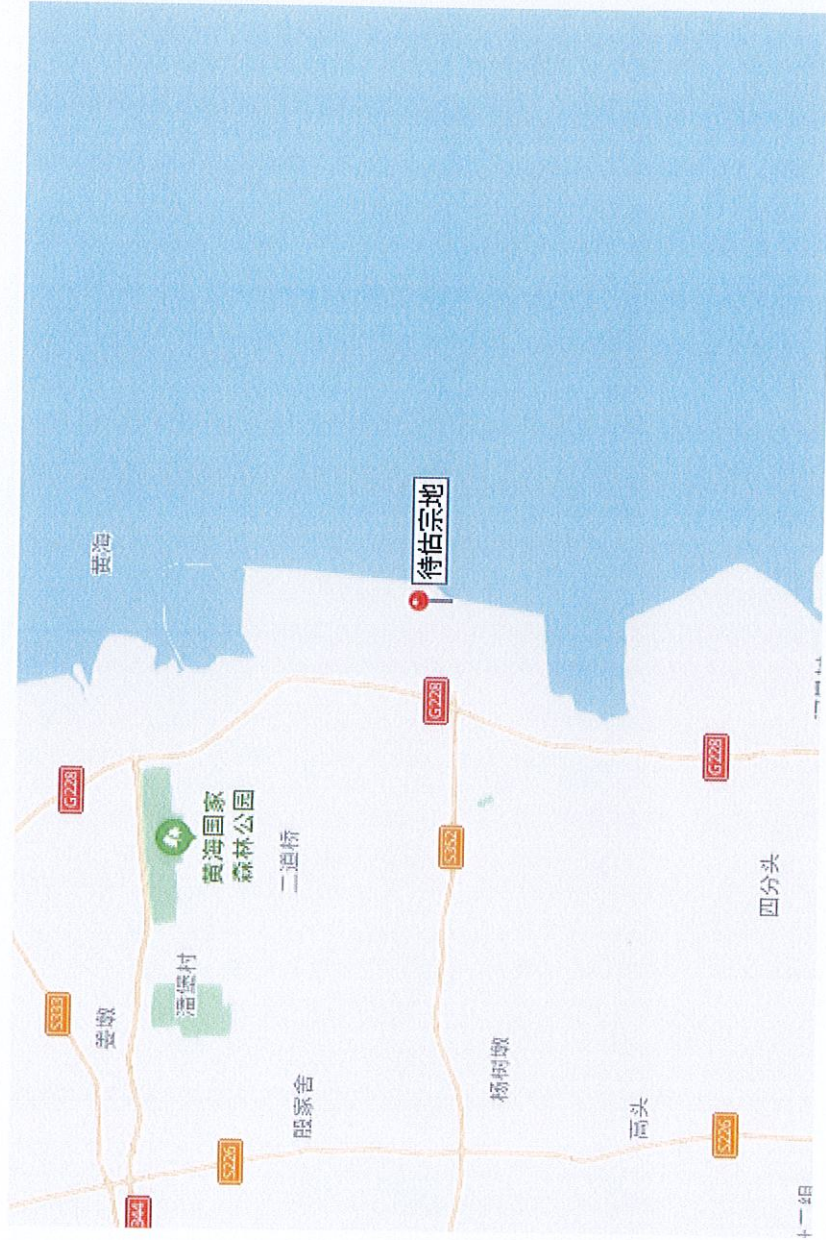
标段	位置	面积 (亩)
1	条北一区1号塘	700
2	条北一区2号塘	730
3	条北一区3号塘	730
4	条北一区4号塘	720
合计		2880
5	条南二区1号塘	183.43
6	条南二区2号塘	180.10
7	条南二区3号塘	181.17
8	条南二区4号塘	181.12
9	条南二区5号塘	181.08
10	条南二区6号塘	183.19
11	条南二区7号塘	181.24
12	条南二区8号塘	181.44
13	条南二区9号塘	181.58
14	条南二区10号塘	182.29
15	条南二区11号塘	179.90
16	条南二区12号塘	182.05
17	条南二区13号塘	182.16
18	条南二区14号塘	180.74
19	条南二区15号塘	182.56
20	条南二区16号塘	178.06
21	条南二区17号塘	181.18
22	条南二区18号塘	174.72
合计		3258
23	条南三区1号塘	211.12
24	条南三区2号塘	180.53
25	条南三区3号塘	182.40
26	条南三区4号塘	180.72
27	条南三区5号塘	182.04
28	条南三区6号塘	180.94
29	条南三区7号塘	182.49
30	条南三区8号塘	182.87
31	条南三区9号塘	183.28
32	条南三区10号塘	181.73
33	条南三区11号塘	180.20



34	条南三区12号塘	181.28
35	条南三区13号塘	181.56
36	条南三区14号塘	181.53
37	条南三区15号塘	182.13
38	条南三区16号塘	182.62
39	条南三区17号塘	177.16
40	条南三区18号塘	304.52
合计		3419
总计		9557

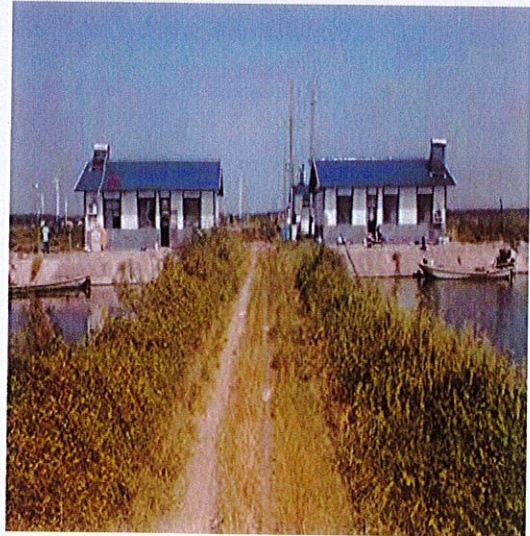
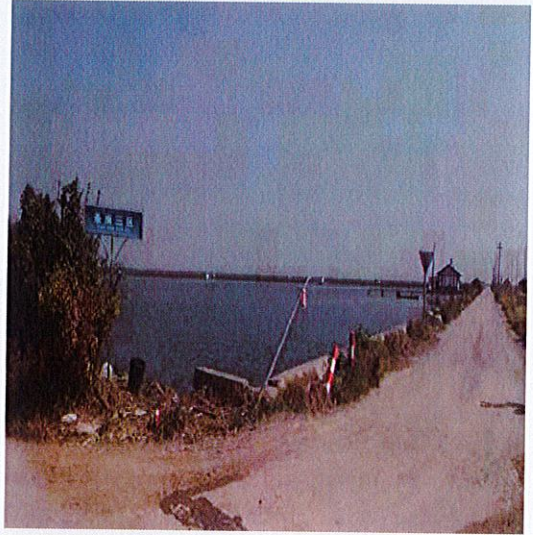
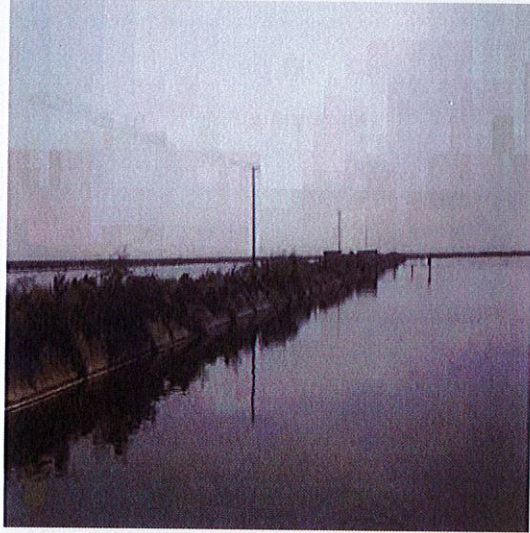
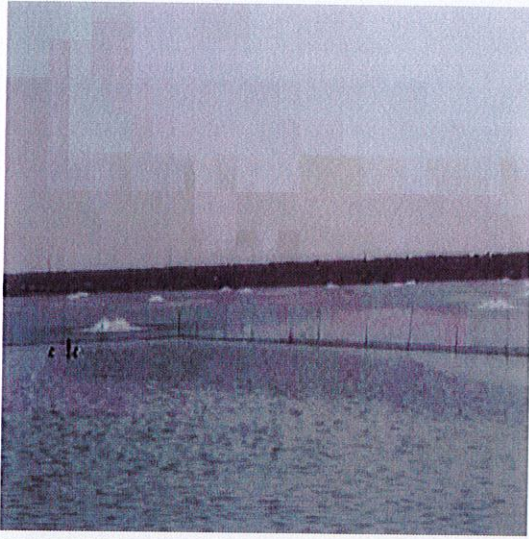


估价对象区域位置图





估价对象照片









# 江苏省自然资源厅

苏土估备字〔2020〕0232号

## 关于江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司备案 情况的函

江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年9月30日  
完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限  
公司

备案编号：2020320232

统一社会信用代码：91320106721742063L

法定代表人（执行事务合伙人）：杨彤焰

估价师信息见附记页

原函（苏土估备字〔2020〕0015号）作废。





持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.*



编号  
No. 2013320096

姓名: 吴海燕  
Full Name

性别: 女  
Sex



身份证号码: 321081198611293624  
ID No.

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 3 月 1 日  
Date of Issue

有效期至: 2034 年 2 月 28 日  
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.*



编号  
No. 2006320016

姓名: 蔡大春  
Full Name

性别: 男  
Sex



身份证号码: 320902197302163570  
ID No.

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2007 年 6 月 1 日  
Date of Issue

有效期至: 2027 年 5 月 31 日  
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC