

土地估价结果报告

项目名称：江苏省沿海开发（东台）有限公司委托评估江苏省沿海开发（东台）有限公司位于东台市沿海经济开发区条子泥垦区条南二区 1-6 号 1090.09 亩、条北海水东区、西区 7306.95 亩养殖池塘海域使用权市场租金价格评估（江苏省东台市）

委托估价方：江苏省沿海开发（东台）有限公司

受托估价单位：江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

土地估价报告编号：（苏）拓普森（2024）（估）字第 NJF0302 号

提交估价日期：二〇二四年元月五日

土地估价结果报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

江苏省沿海开发（东台）有限公司委托评估位于东台市沿海经济开发区条子泥垦区条南二区 1-6 号 1090.09 亩、条北海水东区、西区 7306.95 亩养殖池塘海域使用权市场租金价格。

二、委托估价方

名称：江苏省沿海开发（东台）有限公司

类型：有限责任公司

住所：东台沿海经济区条子泥垦区水产养殖管理中心

法定代表人：王维健

三、受托估价方

机构名称：江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

备案编号：2020320142

法定代表人（执业事务合伙人）：吴秋根

联系人：周浩

联系电话：15861819978

邮政编码：210000

四、估价目的

依据《江苏省沿海开发（东台）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）有限公司为确定东台市沿海经济开发区条南淡水区二区 1-6 号塘 1090.09 亩、条北海水区 7306.95 亩养殖池塘土地使用权市场租金价格，特委托江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司进行评估，为委托方确定土地使用权市场租金价格提供参考

依据。

五、估价期日

依据委托方要求及土地估价师查勘现场日期，确定本次估价期日为二〇二三年十二月三十一日。

六、估价日期

二〇二三年十二月三十一日至二〇二四年元月五日。

七、地价定义

1. 价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。市场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，评估对象在估价期日进行正常公平交易的价值估计数额。

2. 估价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）有限公司提供的估价对象的《不动产权证书》、《海域使用权证书》，地类用途为围海养殖，经估价师现场查勘，实际为养殖用地，座落为条南淡水区二区 1-6 号塘 1090.09 亩、条北海水区 7306.95 亩养殖池塘，证载宗地面积为 8397.04 亩。根据委托方确认的《评估申报明细表》，评估范围为 8397.04 亩，在估价期日，估价对象已开发建设完成，正在进行淡水、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）有限公司提供的估价对象的《国有土地使用证》，估价对象证载使用权类型为海域使用权，根据本次委托方提供的相关资料结合本次估价目的，确定本次土地市场租金价格期限为 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土地使用权市场租金价格提供参考依据。估价对象位于条南淡水区二区 1-6 号塘 1090.09 亩、条北海水区 7306.95

亩养殖池塘，登记用途为围海养殖用海，经估价师现场查勘，现状为养殖用地，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，于估价期日的宗地 2024 年土地使用权市场租金价格。

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、在估价期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，用途为养殖用地，于估价期日的宗地使用权 2024 年市场租金价格。

八、估价结果

江苏省沿海开发（东台）有限公司委托评估位于条南淡水区二区 1-6 号塘 1090.09 亩、条北海水区 7306.95 亩养殖池塘使用权市场租金价格，于估价期日二〇二三年十二月三十一日，现状利用条件下，评估设定宗地用途为养殖用地，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 2024 年市场租金价格具体估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。





土地估价结果一览表

估价机构：江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

估价报告编号：（苏）拓普森（2024）（估）字第NJF0302号

估价日期：2023年12月31日

估价目的：为委托方确定土地使用权市场租金价格提供参考依据

土地使用权性质：国有划拨农用地使用权

国有土地 使用权人	座落	位置	估价期日 的用途	估价期日 的实际用 途	设定用途	实际土地开发程度	设定的土地开发程 度	使用期 年期	面积 (亩)	平均评估租 金单价(元/ 亩·年)	总价 (万元)	备 注
江苏省沿 海开发 (东台) 有限公司	泥子河垦 区条南淡 水区二区	条南淡水 区二区 1-6号	围海养殖 用海	围海养殖用 海	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	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	2024 年	1090.09	1003	109.34	
江苏省沿 海开发 (东台) 有限公司	泥子河垦 区条北海 水区东 区、西区	条北海水 区、西 区	围海养殖 用海	围海养殖用 海	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	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	2024 年	7306.95	1348	984.84	
合计											1094.18	

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：于估价期日，未考虑估价对象抵押权、租赁权等其他项权利。
2. 规划限制条件：满足估价对象的相关规划条件。
3. 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

1. 评估结果有效期为自估价报告提交之日起一年内有效；
2. 本评估报告不作为确定土地权属之依据；
3. 评估结果仅委托估价方了解估价对象市场租金价格提供价值参考，不能作为他用。

估价机构：江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

二〇二四年元月五日

九、土地估价师签字

估价师姓名	土地估价师资格证书号	签名
糜若茵	2008320055	
吴锦文	2010320014	

十、土地估价机构

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

估价机构法定代表人签字：

二〇二四年元月五日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：江苏省沿海开发（东台）有限公司

类型：有限责任公司

住所：东台沿海经济区条子泥垦区水产养殖管理中心

法定代表人：王维健

二、估价对象

根据委托方江苏省沿海开发（东台）有限公司提供的估价对象的《国有土地使用权证》，地类用途为围海养殖，经估价师现场查勘，实际为养殖用地，座落为条南淡水区二区 1-6 号塘 1090.09 亩、条北海水区 7306.95 亩养殖池塘，证载宗地面积为 8397.04 亩。根据委托方确认的《评估申报明细表》，评估范围为 8397.04 亩，在估价期日，估价对象已开发建设完成，正在进行淡水、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。

三、待估宗地描述

（一）土地登记状况

宗地一

1. 来源与历史沿革：待估宗地为条子泥垦区条南二区 1-6 号、条北海水区、西区养殖池塘，评估范围为 8397.04 亩，已办理了《海域使用证》。

2. 海域使用权证书：国海证 2014B32098106206 号、国海证 2014B32098106221 号、国海证 2014B32098106035 号、国海证 2014B32098106056 号、国海证 2014B32098106072 号、国海证 2014B32098106217 号、国海证 2014B32098106231 号、国海证 2014B32098106044 号、国海证 2014B32098106186 号、国海证 2014B32098107456 号；

不动产权证：苏(2020)东台市不动产权第 1302794 号、苏(2020)东

台市不动产权第 1303440 号、苏(2020)东台市不动产权第 1303435 号、苏(2020)东台市不动产权第 1303436 号、苏(2020)东台市不动产权第 1303437 号、苏(2020)东台市不动产权第 1303438 号、苏(2020)东台市不动产权第 1300231 号、苏(2020)东台市不动产权第 1300235 号、苏(2020)东台市不动产权第 1300236 号。

3. 宗地位置：条子泥垦区条南二区 1-6 号、条北海水东区、西区。

4. 土地面积：8397.04 亩，本次估价面积 8397.04 亩。

5. 用途：围海养殖

6. 使用权类型：经营性

(二) 土地权利状况

1. 土地所有权：在估价期日，估价对象的土地所有权属国家所有。

2. 土地使用权：估价对象现使用权人江苏省沿海开发(东台)有限公司，在估价期日二〇二三年十二月三十一日，登记用途为围海养殖，经估价师现场查勘，实际为围海养殖。

3. 土地他项权利：估价对象在估价期日二〇二三年十二月三十一日，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) 土地利用状况

估价对象已开发建设完成，正在进行淡水、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。

四、地价影响因素分析

(一) 自然因素

自然因素是指影响农用地生产的各种自然条件，包括 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 有效积温，降雨量，降雨均衡度、无霜期、灾害性气候状况、地形坡度、土壤质地、土层厚度、有机质含量、盐渍化程度、地下水埋深、农田基本设施状况、地块形状等。

1、地理位置

东台市位于江苏省中部，盐城市最南端，北纬 $32^{\circ} 33' \sim 32^{\circ} 57'$ ，东经 $120^{\circ} 07' \sim 120^{\circ} 53'$ ，东与黄海相连，南与南通市海安县接壤，西与泰州市兴化市毗邻，北与盐城市大丰区交界。全市总面积 3175.67 平方公里，为江苏省面积最大的县（市）。市境拥有海岸线长 85.4 公里。连陆滩涂 10.4 万公顷，其中潮上带 2.6 万公顷、潮间带 7.8 万公顷；此外还有东沙、条子泥等岸外辐射沙洲 6.7 万公顷，滩涂面积占江苏省的 22%。

2、地质面貌

东台境内地势平坦，地面高程 1.4~5.1 米，大部分地区在 2.6~4.6 米之间，范公堤（老 204 国道）贯穿南北，将全市分成堤东、堤西两大自然板块：堤西属苏北里下河碟形洼地东部碟缘平原，东北高平，西南低洼，为著名时溱洼地；堤东地区为黄河夺淮后泥沙淤积形成的滨海平原，海岸线以东约 50 公里的东沙岛已高出零线以上，为江（长江）淮（淮河）两大水系冲击回流之沉积岛。

3、气候特征

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°C ，无霜期 220 天，降水量 1061.2 毫米，日照 2130.5 小时。

3.1 气温

年平均气温 16.1°C ，比常年平均 15.0°C 偏高 1.0°C ；全年极端最高气温 36.4°C ，出现在 7 月 26 日；极端最低气温 -8.4°C ，出现在 1 月 12 日。

3.2 降水

年总降水量 1190.0 毫米，比常年平均 1061.2 毫米偏多 128.8 毫米。6 月 28 日入梅，7 月 8 日出梅，梅雨期 10 天，梅雨期雨量 229.4 毫米。

3.3 日照

年总日照时数 2044.1 小时，比常年平均 2130.5 小时偏少 86.4 小时。

3.4 蒸发量

蒸发总量 891.6 毫米，比常年平均 882.8 毫米偏多 8.8 毫米。

3.5 大雾和霾

全年大雾日数 55 天，霾日数 40 天。大雾除 7 月未出现外其他各月均有分布，其中 1 月、5 月、11 月、12 月出现较多。霾除 7 月、8 月、9 月未出现外，其他各月均有分布，其中 1 月、3 月、12 月出现较多。

3.6 大风

年内共出现大风 4 次，分别出现在 3 月 4 日、3 月 15 日、5 月 16 日和 8 月 17 日。

3.7 暴雨

年内有暴雨 5 次，分别出现在 5 月 6 日、5 月 25 日、7 月 2 日、7 月 23 日和 8 月 17 日。

4、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。是指易溶性盐分在土壤表层积累的现象或过程，也称盐碱化估价对象内部与附近地区在土壤和气候等方面无明显的差异。估价对象属沿海滩涂围垦造地，部分地块存在盐碱化现象。

5、土壤质地与土层厚度

土壤质地是土壤物理性质之一。指土壤中不同大小直径的矿物颗粒的组合状况。土壤质地与土壤通气、保肥、保水状况及耕作的难易有密切关系；土壤质地状况是拟定土壤利用、管理和改良措施的重要依据。肥沃的土壤不仅要求耕层的质地良好，还要求有良好的质地剖面。虽然土壤质地主要决定于成土母质类型，有相对的稳定性，但耕作层的质地仍可通过耕作、施肥等活动进行调节。估价对象为鱼塘、林地，土壤质地与土层厚度适用于养殖、种植。

2. 社会经济因素

社会经济因素是指影响农用地收益的社会经济发展条件、土地制度和交通条件等，包括区域城市化水平、城市规模、农业生产传统、人均土地指标（人均耕地、人均农地），农民人均收入水平，单位土地投入资本量，单

位土地投入劳动量,农产品市场供求、农机应用方便度、土地利用规划限制、交通通达性等。

1、2022年东台经济发展状况

2022年全市实现地区生产总值1050.52亿元,迈上千亿元新台阶,按可比价格计算增长4.7%。分三次产业看,第一产业增加值157.35亿元,可比增长4.0%;第二产业增加值381.65亿元,可比增长5.1%;第三产业增加值511.52亿元,可比增长4.6%。经济结构不断优化,三次产业增加值比例调整为15:36.3:48.7,制造业增加值占GDP比重30.1%,较上年提高0.2个百分点。全年人均地区生产总值118215元,增长4.7%。

全年新增就业人数9074人,年末城镇登记失业率保持在4%以内。全年安置就业困难人员313人。年末工商部门登记的私营企业2.97万户,全年新登记私营企业0.36万户;年末登记个体经营户6.88万户,全年新登记个体户0.59万户。

年末全市常住人口88.63万人,城镇化率达60.47%,比上年提高0.74个百分点。全市户籍人口104.08万人,其中18岁以下人口10.86万人,18-34岁人口16.10万人,35-59岁人口41.8万人,60岁及以上人口35.31万人。全年人口出生率为3.25%,人口死亡率为11.9%。全市城镇户籍人口68.07万人,乡村户籍人口36.01万人。

2、东台的行政规划

东台市为县级市建制,市域内设溱东、时堰、五烈、梁垛、安丰、南沈灶、富安、唐洋、新街、许河、三仓、头灶、弼港、东台镇14个镇,354个村民委员会(其中含75个农村居委会),42个居民委员会,3363个村民小组。境内驻有江苏省属弼港农场、新曹农场。年内,弼港镇开展村组合并工作,共合并9个村,全市村民委员会由2017年的363个减少至354个。

3、交通条件

3.1 通路状况

估价对象所在区域内道路类型主次干道并重,有临海公路、省道352、川新线等主次干道,主干道宽度约为30米,通路状况较优。

估价对象所在区域有专线公交线路，公交便捷程度较一般。

3.2 距交通节点距离：估价对象所在区域道路路网密度较大，主干道临海公路穿过待估土地，省道 352 与宗地最近距离约 2 公里，道路面宽度约 30 米，沥青路面，路面质量较好。

3.3 距社会经济活动中心距离：估价对象距东台市弼港镇约 8 公里。

4、农业生产传统

盐城在江苏乃至全国来说都算是农业大市，无论是农业生产规模还是农副产品产量在全省都遥遥领先，但在农副产品加工上却有些滞后，还没有培育出像徐州维维那样销售几十个亿、上百亿的大型龙头加工。

近年来盐城市农业专业合作经济组织有了较大的发展，对农业生产和农民收入的提高起到了积极作用，但也存在着以下三个问题：一是覆盖面小，组织化的作用尚未得到充分发挥。目前农民专业合作经济组织的数量和规模都不大，农户有限，服务半径小，带动能力弱。二是运作程序不规范，缺乏发展的后劲。目前大多数农业合作经济组织的操作还不够规范，利益共享、风险共担的机制尚未完善。三是重中间环节、轻产前产后，类型单一。市场竞争，农民作为市场经济主体的地位也很难确立。

有些农民不愿意将土地转让给别人，哪怕雇人种也不转让。原因在于：一是目前农业税已经全部减免，农民种田不但没有税收，而且还有补贴。二是土地是农民的基本生活保障，在没有稳定收入来源的情况下，他们轻易不会放弃。三是传统的种植习惯，使农民对土地产生了依赖，在自己的土地上劳作他们有安全感。

社会化服务体系建设滞后。一方面是千家万户的小生产者需要技术和服 务，另一方面是传统的农业服务体系严重弱化，而符合市场经济要求的农业社会化服务体系还没有建立起来。

5、人均土地指标

东台市土地面积 3176 平方公里，列全省各县(市)首位。户籍人口 112.7 万人，列全省第 14 位，人均土地 4.23 亩。

6、农民人均收入水平

2021 年东台农村居民收入稳定增长。农业生产稳定、农林牧渔业服务业全面发展，农村劳动力工资上涨，全市农村居民人均现金收入保持良好增长态势。农村居民人均可支配收入 29741 元，比上年增长 10.1%

7、农林牧渔业

全年实现农林牧渔业增加值 166.8 亿元，按可比价格计算增长 4.2%。实现农林牧渔业总产值 290.8 亿元，同比增长 4.3%。其中，农业产值 150.2 亿元，同比增长 1.3%；林业产值 5.3 亿元，同比增长 9.5%；牧业产值 72.1 亿元，同比增长 12.4%；渔业产值 46.8 亿元，同比增长 0.1%。

全年粮食播种面积为 14.8 万公顷，比上年增长 0.3%。2022 年东台全年粮食总产达到 102.5 万吨，增长 0.2%。十八大以来，全市小麦、稻谷面积稳步增长，小麦面积占比由 33.5% 增长至 37.8%，稻谷面积占比由 24.0% 增至 32.2%。大力推进大豆玉米复合种植，全市复种面积达 2820 公顷，粮食种植结构进一步改善。

全年造林面积 220 公顷。全年生猪出栏 89 万头，增长 6.1%；猪肉产量 7.2 万吨，增长 2.4%；山羊饲养量 123.3 万只，增长 8.8%；家禽出栏 3352 万羽，增长 5.8%；禽蛋产量 37.3 万吨，增长 5.0%。水产品产量 18.34 万吨（不含远洋捕捞），其中淡水产品 8.73 万吨；海水产品 9.61 万吨。

全年新建高标准农田 0.63 万公顷，农作物耕种收机械化率达 85.0%。年末农业机械总动力 116.2 万千瓦，比上年增长 5.9%。新认定绿色有机农产品 14 个，总数达 127 个。新开工千万元以上农产品加工项目 15 个，部省级农业龙头企业发展到 18 家，农产品加工产值超 750 亿元。

8、农产品市场供求

东台市，是江苏省的文明城市，农林牧渔总产值在全国名列第四，在江苏名列榜首。10 年来，东台抢抓发展战略机遇，坚持农业基础地位不动摇，探索出了一条优势农产品集聚区创新之路。现已形成的优势农产品规模集聚区（带）有淡海水产品、畜禽产品、林果蔬产品、特经产品和粮棉油产品等五大板块，生产的优势农产品有 18 种。

9、农机应用方便度

2018年东台市加快实施“一项行动、两大工程”（粮食生产全程机械化示范市创建行动、高效设施农业“机器换人”工程、绿色环保农机装备与技术示范工程），加大粮食生产全程机械化整体推进示范市创建力度，并组织申报农业农村部主要农作物生产全程机械化示范县。至2018年年底，全市农机保有量12.1万台（套），其中大中型拖拉机4465台、联合收割机3268台、水稻插秧机2764台、粮食烘干机460台，全市农机总动力97.8万千瓦。

10、土地利用规划限制

琼港镇城乡产业规划为“稳定种植业、先进加工业、活跃流通业”，农业发展上形成特色养殖区。估价对象功能区划符合本区域产业规划，符合程度较高。

（三）特殊因素

特殊因素是指影响农用地生产力和收益所独有的条件或不利因素。

1、特殊的气候条件

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。待估土地所在区域地处东台沿海经济区北侧，无特殊的气候条件。

2、特殊的土壤条件

无特殊的土壤条件。

3、特殊的环境条件

无特殊的环境条件。

特殊的环境污染状况

无特殊的环境污染状况。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

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〉）；

1.2《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

1.3《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

1.4《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，由中华人民共和国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2016年7月2日通过，2016年12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256号，1999年1月1日施行，2021年7月2日中华人民共和国国务院令743号第三次修订）

1.7国土资源部《关于改革价款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）；

1.8《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91号）；

1.9国土资源部《关于印发试行〈土地分类〉的通知》（2001年8月21日国土资发〔2001〕255号）；

1.10《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)；

1.11《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)；

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

1.13《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)；

1.14《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)；

1.15《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院令第91号)；

1.16《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》，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，2021年1月15日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议修订)；

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江苏省人民政府和江苏自然资源厅、原江苏省国土资源厅、原江苏省国土管理局颁发的有关文件。

2.4盐城市人民政府和盐城市自然资源和规划局颁发的有关文件

2.5《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《农用地质量分等规程》(GB/T 28407-2012)；

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

估价规程》（GB/T 28406-2012）；

3.4 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《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）。

4、其他资料

4.1、委托方提供的有关资料

- (1) 《国有海域使用证》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 委托方提供的其他资料

4.2、受托估价方掌握的有关资料

- (1) 盐城市统计资料
- (2) 估价对象所在地城乡规划资料
- (3) 估价对象所在地基础设施基本情况资料
- (4) 估价对象所在区域鱼塘市场租金、供需状况等市场方面的资料
- (5) 估价对象所在区域养殖成本及养植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估价对象权属、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估价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估价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估价对象所在区域基础设施基本情况资料。

二、土地估价

（一）估价原则

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

1. 预期收益原则

对于土地价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要

意义在于为推测未来的收益变化动向提供依据，其价格应是由反映该宗土地将来的总收益所决定。这要求土地估价师必须了解过去的土地收益状况，并对土地市场状况、发展趋势、政治经济形势等诸方面对土地市场的影响进行细致的分析研究和预测，准确地预测土地现在和未来能为权利人带来的利润总和，即收益价格。农用地估价以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

2. 替代原则

根据市场规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低着吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

3. 报酬递增递减原则

报酬递增递减原则，也即边际效益递减原则，经济学中是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加，对于土地估价而言，在技术条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而呈现由递增到递减的趋势。这一规律在农业生产经营中普遍存在，估价中应充分依据这一原则。

4. 贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其它生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。贡献原则要求在评估土地资产的价值时，必须综合考虑该项土地资产在整体资产构成中的重要性，考虑其它生产要素如房屋、机器设备、经营者的经营能力等所带来的收益，而不是孤立地确定土地资产的价值。

5. 合理有效利用原则

由于土地具有多种用途，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，

且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格既要以最有效发挥本宗地效用为前提，又要以待估土地的规划方案为评估的最有效使用条件。

6. 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

7. 供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特性。

除以上规定的土地估价基本原则外，土地使用权市场价值评估还需考虑以下原则：

价值主导原则：土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

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) 估价方法

1、土地估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，现行的租金评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准租金系数修正法、路线价法等。根据东台市房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的，我们认为：

(1) 收益还原法是将待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率还原，以此估算待估土地租金格的方法。本次评估土地使用权的市场租金价格，为土地使用者支出成本，不需要估算估价对象纯收益，故不采用收益还原法评估宗地租金。

(2) 市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

市场比较法适用于市场比较稳定有大量交易案例的地区，并且交易案例与待估地块有相关性和替代性。由于估价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估价对象市场租金价格。

(3) 成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地租金格的估价方法。估价对象为农用地，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。

(4) 剩余法指在预计农用地正常收益的基础上，扣除预计的正常经营成本及有关费用、利润、税金等价值，余额来估算农用地市场租金价格的方法。估价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。

(5) 基准租金系数修正法是利用城镇基准租金和基准租金修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准租

金进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

本次评估估价对象于估价期日设定用途为农用地，土地使用权类型设定为农用地，本次评估中采用市场比较法、剩余法分别评估测算估价对象设定条件下的土地使用权年市场租金价格，然后经过综合分析两种测算方法及其测算结果，最终得出估价对象的土地使用权 2024 年度市场租金价格。

综上所述，本次评估采用剩余法和市场比较法两种方法进行评估。

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估价对象地价时，根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上成交的类似地产进行比较，并依据后者已知的市场租金价格，参照估价对象的交易时间、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估价对象在估价期日的市场租金单价。

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

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农用地正常收益的基础上，扣除预计的正常经营成本及有关的费用、利润、税金等价值，余额来估算农用地市场租金价格的方法。其基本公式为：

土地租金=预计的年收益-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

(三) 估价结果

1、租金确定

本次评估采用市场比较法和剩余法测算了估价对象租金，两种方法计算结果较接近，其中：市场比较法是以市场真实成交价为依据，是将交易案例与估价对象的交易时间、交易状况、区域因素、个别因素等各项影响土地租金价格因素进行综合比较修正得出修正价格，此价格真实反映了土地市场状况，评估出的结果具有可信度；剩余法指在预计农用地正常收益的基础上，扣除预计的正常经营成本及有关的费用、利润、税金等价值，余额来估算农用地市场租金价格的方法。故以简单算术平均法求取两种测算结果作为估价对象使用权市场租金价格的标准案例值，即：

位置	种类	市场法 (元/亩)	剩余法 (元/亩)	综合价 (元/亩)
条南二区 1-6 号	淡水养殖鱼塘	893	1112	1003
条北海水东区、西区	海水养殖鱼塘	1380	1476	1428

通过标准鱼塘，再结合每个区位的实际状况进行修正，得出具体位置的土地使用权市场租金价格。

估价对象具体市场租金价格见下表：

一、位于泥子河垦区条南二区 1-6 号 1090.09 亩（淡水养殖）

条南二区 1-6 号（淡水养殖）租金评估结果一览表

序号	区域	位置	面积	评估单价 (元/亩)	租金总价 (万元)
1	淡水区	条南二区 1-2 号	363.53	1003	36.46
2		条南二区 3-4 号	362.29	1003	36.34
3		条南二区 5-6 号	364.27	1003	36.54
合计			1090.09		109.34

二、位于泥子河垦区条北海水东区、西区 7306.95 亩（海水养殖） 条北海水东区、西区（海水养殖）租金评估结果一览表

序号	区域	位置	面积	评估单价 (元/亩)	租金总价 (万元)
1	海水区	条北海水东区一区	254.01	1428	36.27
2		条北海水东区二区	265.756	1428	37.95
3		条北海水东区三区	285.509	1428	40.77
4		条北海水东区四区	276.149	1428	39.43
5		条北海水东区五区	280.201	1428	40.01
6		条北海水东区六区	286.328	1428	40.89
7		条北海水东区七区	271.011	1428	38.7
8		条北海水东区八区	279.309	1428	39.89
9		条北海水东区九区	282.061	1428	40.28
10		条北海水东区九区西侧三角	85.192	1428	12.17
11		条北海水东区十区	256.154	1428	36.58
12		条北海水东区十一区	240.623	1428	34.36
13		条北海水东区十二区	196.279	1428	28.03
14		条北海水东区十三区	267.948	1428	38.26
15		条北海水东区十四区	331.2	1428	47.3
16		条北海水东区五、六区西侧池塘	422.88	1442	60.98
17		条北海水东区七、八区西侧池塘	438.86	1442	63.28
18		条北海水西区一区	323.33	1201	38.83
19		条北海水西区二区	366.68	1201	44.04
20		条北海水西区三区	308.5	1201	37.05
21		条北海水西区四区	336.7	1201	40.44
22		条北海水西区五区	283.1	1201	34
23		条北海水西区六区	347.45	1201	41.73
24		条北海水西区七区 701-706	158.38	1201	19.02
25		条北海水西区七区 707-716	373.09	1201	44.81
26		条北海水西区主路西侧三个塘	90.25	1083	9.77
合计			7306.95	1348	984.84

2、估价结果

江苏省沿海开发（东台）有限公司委托评估江苏省沿海开发（东台）有限公司位于条子泥垦区条南二区 1-6 号 1090.09 亩、条北海水东区、西区 7306.95 亩养殖池塘海域使用权市场租金价格，于估价期日二〇二三年十二月三十一日，现状利用条件下，评估设定宗地用途为养殖用地，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 2024 年市场租金价格具体估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 本次估价的前提条件和假设条件

1、本次估价的前提条件是：依据《江苏省沿海开发(东台)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)有限公司委托江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司对位于条子泥垦区条南二区1-6号1090.09亩、条北海水东区、西区7306.95亩养殖池塘使用权2024年市场租金价格进行评估，为委托方确定土地使用权市场租金价格提供参考依据。估价结果成立的前提条件是：估价对象能够按照委托方提供的现状条件进行开发利用，并在开发年限内持续使用。

2. 本报告评估结果是指估价对象的2024年市场租金价格，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 估价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、本次评估的估价对象2024年市场租金价格，是指估价对象在公开土地市场条件下合法交易的正常供需价格，即正常市场租金价格。

2. 土地估价结果仅为委托方确定土地使用权市场租金价格提供参考依据，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 估价人员对估价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. 估价对象的特殊性 & 估价中未考虑的因素

3.1 由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价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，结合估价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、2024 年土地市场评估价格明细表；
- 二、委托协议复印件；
- 三、委托方营业执照复印件；
- 四、委托方承诺函复印件；
- 五、《国有土地使用证》复印件；
- 六、估价对象位置图与现状照片；
- 七、估价师承诺函
- 八、估价机构营业执照和资质证书复印件；
- 九、土地估价师证书复印件

序号	区域	位置	面积	评估单价 (元/亩)	租金总价 (万元)
1	海水区	条北海水东区一区	254.01	1428	36.27
2		条北海水东区二区	265.756	1428	37.95
3		条北海水东区三区	285.509	1428	40.77
4		条北海水东区四区	276.149	1428	39.43
5		条北海水东区五区	280.201	1428	40.01
6		条北海水东区六区	286.328	1428	40.89
7		条北海水东区七区	271.011	1428	38.7
8		条北海水东区八区	279.309	1428	39.89
9		条北海水东区九区	282.061	1428	40.28
10		条北海水东区九区西侧三角	85.192	1428	12.17
11		条北海水东区十区	256.154	1428	36.58
12		条北海水东区十一区	240.623	1428	34.36
13		条北海水东区十二区	196.279	1428	28.03
14		条北海水东区十三区	267.948	1428	38.26
15		条北海水东区十四区	331.2	1428	47.3
16		条北海水东区五、六区西侧池	422.88	1442	60.98
17		条北海水东区七、八区西侧池	438.86	1442	63.28
18		条北海水西区一区	323.33	1201	38.83
19		条北海水西区二区	366.68	1201	44.04
20		条北海水西区三区	308.5	1201	37.05
21		条北海水西区四区	336.7	1201	40.44
22		条北海水西区五区	283.1	1201	34
23		条北海水西区六区	347.45	1201	41.73
24		条北海水西区七区701-706	158.38	1201	19.02
25		条北海水西区七区707-716	373.09	1201	44.81
26		条北海水西区主路西侧三个塘	90.25	1083	9.77
合计			7306.95	1348	984.84
1	淡水区	条南二区1-2号	363.53	1003	36.46
2		条南二区3-4号	362.29	1003	36.34
3		条南二区5-6号	364.27	1003	36.54
合计			1090.09	1003	109.34

评估业务委托合同

甲方（委托方）：江苏省沿海开发（东台）有限公司

乙方（服务方）：江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估基本准则》等法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方就甲方委托乙方进行资产及土地评估的有关事宜协商一致，共同达成如下合同条款：

第一条 评估目的

土地发包、资产处置。

第二条 委托评估对象及范围

1. 条南循环水南侧16个池塘、条南淡水二区17-18号池塘、三区1-15号池塘及条南淡水五区池塘计6766.15亩发包价格评估；

2. 条南淡水二区1-6号池塘及条北海水区池塘计8397.04亩发包价格评估；

3. 南干河码头资产设备6台（套）处置价值评估。

第三条 评估基准日

以甲方工作通知单为准。

第四条 评估报告使用者

甲方、报告使用机关、资产评估主管部门、其他按国家

法律法规规定的评估报告使用者。

第五条 评估报告提交期限

根据资产评估工作的时间安排，甲方应在乙方指导下完成资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后 10 日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交正式《资产评估报告》一式叁份。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间相应顺延。本约定书约定的期限除甲方未能及时提供评估必需资料或者不可抗力造成乙方不能开展评估工作且取得甲方书面同意外，一律不予顺延。

第六条 评估报告提交方式

乙方直接向甲方书面提交《资产评估报告》，乙方应确保《资产评估报告》的真实性、合法性、可操作性、有效性、准确性等。

第七条 评估报酬及付款方式

1. 评估费用

根据此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，本次资产评估收费额为人民币大写 贰万壹仟元整 (¥21000) (含税)。该费用包括评估费、人工费、材料费、交通费、税金等乙方完成本约定书全部义务甲方应支付的全部费用。差旅费用（包括乙方人员往来交通费）由乙方自行承担。

若因甲方原因提出重大更改，需要乙方返工，或修改评估基准日，给乙方增加工作量的，双方应另行协商增加相应

评估费用。

2. 支付方式

本合同采用下列付款方式：

【一次性支付】合同签订后，乙方完成所有工作内容并经甲方验收合格后5个工作日内，甲方一次性支付合同的全部价款。

在乙方无违约行为的情况下，如本合同因甲方原因终止的，乙方未开始工作的，甲方无须支付乙方任何费用；乙方已经开始工作的，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

3. 甲方每次付款前，乙方需根据甲方通知提前开具相应金额的增值税专用发票，因乙方开票原因导致的付款延期，责任由乙方承担。因乙方为行政事业单位或其他原因无法开具增值税专用发票的，经甲方同意可开具普票或其他符合规定的财务票据。

4. 甲方发票信息如下：

名称：江苏省沿海开发（东台）有限公司

税号：913209815642614687

单位地址：东台市沿海经济开发区前进路东侧

电话：0515-85729308

开户银行：中国农业银行东台沿海经济区支行

银行账户：10423301040005952

5. 乙方指定收款账号：

户名：

账号：

开户行：

自甲方将相应款项付至乙方指定收款账号起，即视为甲方履行完成相应付款义务。除非协议另有约定，甲方不接受乙方授权任何员工、第三方收款；因乙方或非甲方原因导致无法支付的，甲方不承担任何责任。

第八条 甲方的权利义务

1.甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

2.向乙方及时提供评估所需要的资料，并对提供文件、资料的真实性、完整性和合法性负责。

3.密切配合乙方的评估工作，特别是在乙方进行现场勘察及其他资产抽查核实工作时，甲方应指定专业人员配合。

4.乙方履行义务完全符合本合同约定及法律规定且无违约行为的，甲方须按约定的付费时间及时支付费用。

第九条 乙方的权利义务

1.根据《资产评估准则——基本准则》的规定，在评估工作中，坚持独立、客观、公正的原则，认真执行法律和行政法规规定，对出具《资产评估报告》承担相应的法律责任。

2.乙方应指派专人指导甲方人员，进行财产清查、编制资产清查评估明细表、搜集有关评估资料，并应做好与其他中介机构的协调工作。

3.乙方应指派至少两名资产评估师和具有相关专业知识和经验的评估助理人员承办该项业务，以确保评估工作按期

顺利完成。

4.未经甲方书面同意，乙方不得将评估事项转委托给第三人，也不得允许非乙方工作人员或第三人以乙方名义进行评估工作。

5.乙方应当在甲方提交资料当日进行审核，资料存在错误或不完整的，乙方应当在当日向甲方提出书面异议，书面告知甲方需要修改或补充的资料；乙方没有提出的，视为甲方已提供完整合格的资料。

6.乙方因评估需要到甲方进行现场勘查的，应遵守甲方的相关管理规定，注意自身安全以及他人人身财产安全；否则，发生事故的，由乙方负责赔偿给甲方、第三方造成的人身财产损失。

第十条 评估报告的使用范围

乙方在评估工作完成时出具的《资产评估报告》其使用权归甲方所有，但评估报告仅能用于报告书中确定的目的，使用不当的责任与乙方无关。若乙方非为法律、行政法规规定所允许或经甲方书面同意，不得向他人提供或公开该报告书及相关内容，否则追究乙方相关法律责任，并赔偿甲方的损失。

第十一条 合同联系方式

1.为更好的履行本合同，双方提供如下联系方式：

(1)甲方联系方式

联系人：张高超

手机：19952821763

(2) 乙方联系方式

联系人：周浩

手机：15861819978

2. 一方变更联系方式，应以书面形式通知对方；否则，该联系方式仍视为有效，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

3. 本联系方式条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力影响，始终有效。

第十二条 违约责任

1. 协议生效后，乙方如果无故终止履行本协议，应当向甲方支付评估费用总金额 10% 的违约金；若违约金不足以弥补甲方实际遭受的损失，乙方还应当对甲方承担损失赔偿责任。

2. 乙方未在本约定书约定期限提交评估报告的，每逾期一天，乙方应向甲方支付评估费用总金额 5% 的违约金。逾期超过 5 天，甲方有权立即解除本协议并拒付本协议相关费用，同时甲方有权要求乙方按评估费用总金额 10% 标准支付违约金并承担因此给甲方造成的损失赔偿责任。

3. 如事后能够证明乙方出具的评估报告中存在错误或重大偏差，乙方应在甲方要求时间内进行修正，如乙方不予修正的，视为乙方违约，乙方应按评估费用总金额 10% 向甲方支付违约金，如由此造成甲方其他损失的，乙方应承担全部损失赔偿责任。

第十三条 不可抗力

1.出现不可抗力事件时，发生不可抗力的一方应及时、充分地以书面形式向对方告知不可抗力事件，并告知对方该类不可抗力事件对本协议可能产生的影响，并应当在合理期限内提供相关证明。

2.由于不可抗力事件致使协议的部分或全部不能履行或延迟履行，则甲、乙双方于彼此间不承担任何违约责任。

第十四条 反商业贿赂及保密

1.双方均不得向对方或对方经办人、工作人员或其他相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等，否则构成重大违约。如该等利益属于行业惯例或通常做法，则须在本合同中明示，否则亦为重大违约。

2.乙方保证对在讨论、签订、履行本合同过程中所获悉的属于甲方及甲方关联方的所有无法自公开渠道获取的文件及资料（包括但不限于商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经同意，乙方不得超出本合同约定的目的和范围使用该商业秘密，不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。

上述保密义务，在本合同终止或解除之后仍需履行。

第十五条 争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，可

向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十六条 约定事项的变更

在本合同执行过程中，如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，甲乙双方可对合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订合同。

第十七条 部分无效处理

如任何法院或有权机关认为本合同的任何部分无效、不合法或不可执行，则该部分不应被认为构成本合同的一部分，但不应影响本合同其余部分的合法有效性及可执行性。

第十八条 不放弃权利

除非另有约定，任何一方未能行使或迟延履行其在本合同项下的任何权利，不得被视为其放弃行使该等权利，且任何权利的任何单独或部分行使亦不得妨碍该等权利的进一步行使或其他任何权利的行使。一方在任何时候放弃追究其他各方违反本合同任何条款或规定的违约行为，不得被视为该方放弃追究其他各方今后的违约行为，且不得被视为该方放弃其在该等规定项下的权利或其在在本合同项下的其他任何权利。

第十九条 附则

1.甲乙双方均对本合同内容完全了解并无异议。双方将遵守本合同中所有条款。

2.甲乙双方确认其授权代表已获得充分授权办理合同签订及执行管理相关事宜。

3.本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

4.本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，自甲、乙双方签字并盖章之日起生效。各份合同文本均具有同等法律效力。

5.本协议如有未尽事宜，由双方另行商定后签署补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

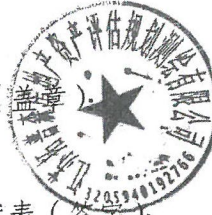
甲方（盖章）：

授权代表（签字）：



乙方（盖章）：

授权代表（签字）：



签署日期：2023年12月5日



委托方承诺函

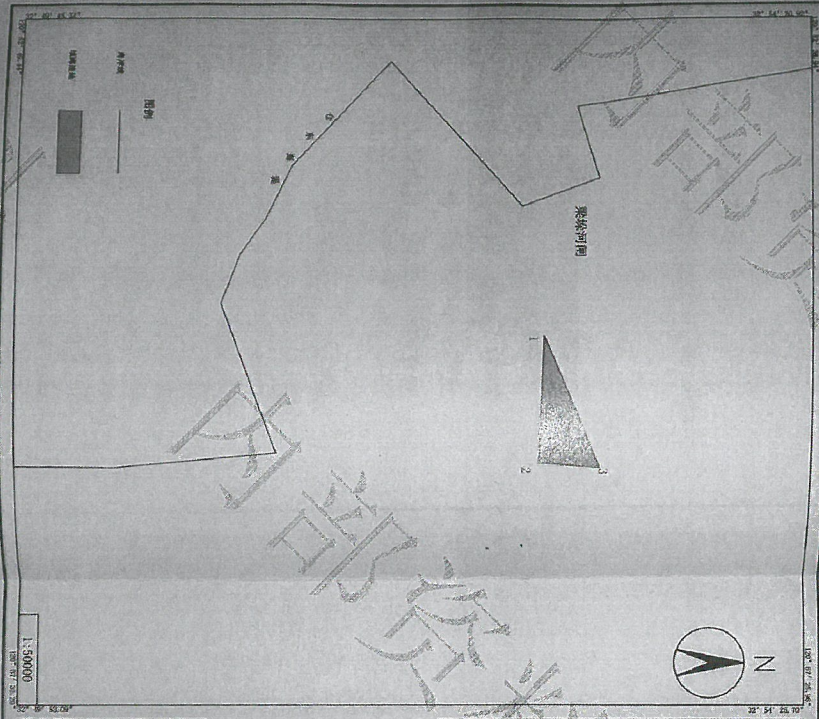
江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司：

因需了解养殖池塘发包价格事项的需要，我单位委托你公司对位于条南二区（淡水区）1090.09亩、条北海水东区、西区（海水区）7306.95亩的养殖池塘2024年发包价格进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、海域评估的经济行为符合国家有关规定；
- 2、纳入评估范围的海域产权属明确，出具的权属证明文件合法有效；
- 3、所提供的企业资料、委评房地产资料以及其他与评估相关的资料均客观、真实；所提供的复印件或传真件与原件一致。



条子泥垦区(一期)条北海水生生态养殖区海水工厂化养殖一区宗海界址图



界址点编号及坐标 (角度(经纬))		面积 (公顷)
1	32° 52' 24.07"	130° 55' 17.92"
2	32° 52' 23.55"	130° 55' 09.95"
3	32° 52' 44.61"	130° 56' 11.40"
单元	界址线	
宗海	1-2-3-1	
宗海参数	WGS84坐标系	43.8955

坐标系	WGS 84	宗海范围	宗海面积
投影	高斯克吕格	中央子午线	123°
绘图单位	江苏方圆建设工程有限公司	绘图人	唐玉峰
测量人	陈剑利	审核人	王超
绘图时间	2014.12.13		

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

2014B22098106206

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: 0010266

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)

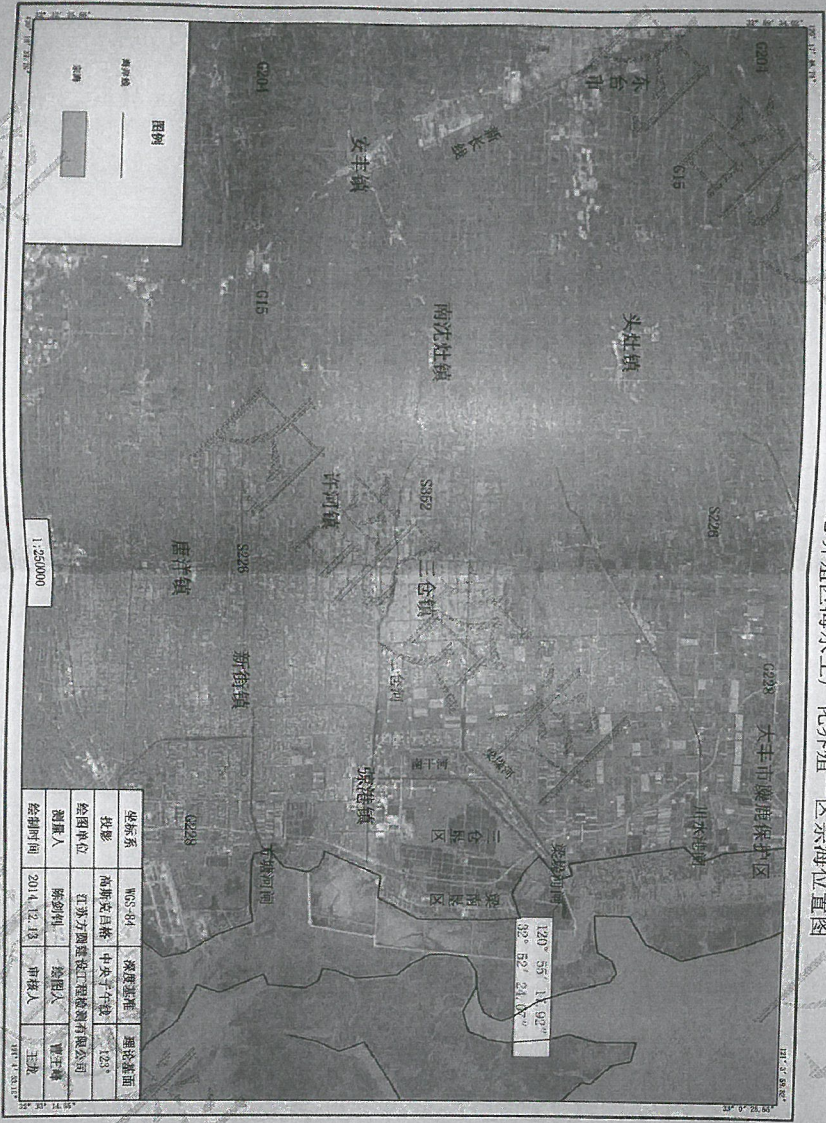
2014年11月06日
Year Month Date

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区通海路龙绿阁2号楼		
项目名称 Project Title	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		
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	
崇海面积 Area of Sea Plot	43.8985 (ha)	海域等级 Grade of Sea Area	五等
用海方式 Sea Use Pattern	围海养殖	公顷(ha)	43.8985
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea		公顷(ha)	
终止日期 Deadline	2024-11-04	公顷(ha)	
登记编号 Registration No.	320000-20140165	公顷(ha)	

登记机关
Registration Authority
(印章)
(Seal)

2014年11月05日
Year Month Date

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宗海位置图



坐标系	WGS-84	投影	高斯投影	中央子午线	123°
绘图单位	江苏方圆建筑设计院有限公司	制图人	陈利利	绘图人	曹玉峰
制图时间	2014.12.13	审核人	王波	制图人	王波

条子泥垦区(一期)条北海水生态养殖区海水工厂化养殖二区宗海界址图



界址点编号及坐标(控制点坐标)			
1	32° 52' 15.88"	120° 54' 56.59"	
2	32° 52' 09.46"	120° 54' 52.28"	
3	32° 52' 09.11"	120° 55' 27.55"	
4	32° 52' 21.99"	120° 55' 28.44"	
5	32° 52' 22.15"	120° 55' 12.91"	
单元	界址线	面积(公顷)	
宗海	1-2-3-4-5-1		23.3250
坐标参数	WGS84坐标系		

坐标系	WGS-84	测图基准	理论基面
投影	高斯克吕格	中央子午线	118°
绘图单位	江苏万润建设工程有限公司		
测图人	陈剑利	绘图人	曹士峰
绘图时间	2014.12.15	审核人	王虎

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
2014BS2098106217

Certificate No.

号

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

证制号: 0010265

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。

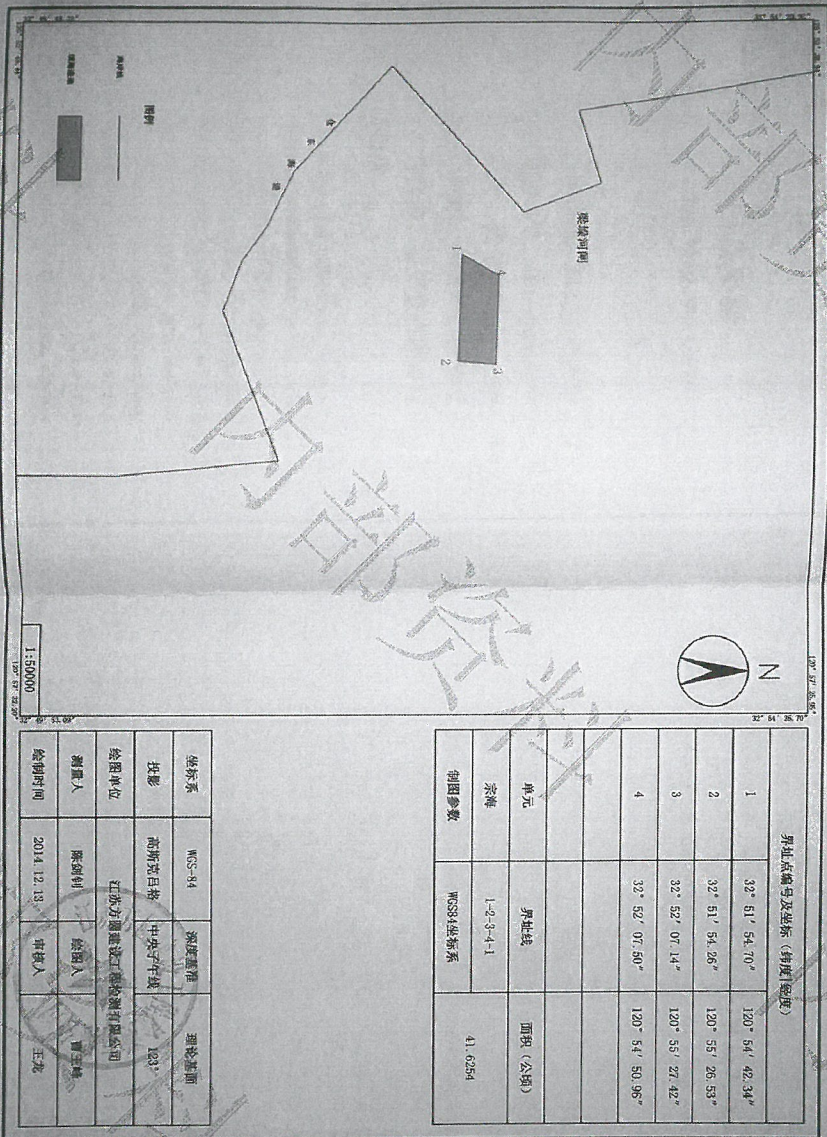
In accordance with the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea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

发证机关
江苏省人民政府
（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路龙缘阁2号楼		
项目名称 Project Title	条子泥垦区（一期）条北海水生生态养殖区海水工厂化养殖三区		
项目性质 Project Character	经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use	一级类 1-Class Type	渔业用海	
宗海面积 Area of Sea Plot	二级类 Type II-Class Type	围海养殖用海	公顷 (ha)
用海方式 Sea Use Pattern		海域等别 Grade of Sea Area	五等 公顷 (ha)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			公顷 (ha)
终止日期 Deadline	2024-11-04		
登记编号 Registration No.	320000-20140166		
登记机关 Registration Authority	江苏省海洋与渔业厅 （印章） （Seal）	2014 年 11 月 05 日 Year Month Date	

条子泥垦区(一期)条北海水生态养殖区海水工厂化养殖三区宗海界北图



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
2014B32098106221
Certificate No.

号

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: 0010264

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
江苏省人民政府
（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	2014B320958106221 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缘园2号楼	
项目名称 Project Title	条子泥垦区（三期）条子泥生态养殖区海	
项目性质 Project Character	经营类 生态养殖	
用海类型 Types of Sea Area Use	1-Class Type 二级类 II-Class Type	渔业用海
宗海面积 Area of Sea Plot	41.6254 (ha)	海域等级 Grade of Sea Area 五级
用海方式 Sea Use Patterns	围海养殖 41.6254	公顷(ha)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea		公顷(ha)
终止日期 Deadline	2024-11-04	
登记编号 Registration No.	320000-20140187	
登记机关 Registration Authority	江苏省海洋与渔业厅 （印章） （Seal）	2014年11月05日 Year Month Date

条子泥垦区(一期)条北海水生态养殖区海水工厂化养殖三区宗海位置图



坐标系	MG95_84	深度基准	理论深度
投影	高斯投影	中央子午线	120°
绘图单位	江苏万源建设工程有限公司	绘图人	曹玉峰
制图时间	2014.12.13	审核人	王迪

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*.

2014B320968106231

国海证

Certificate No.

号

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: 0010263

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.

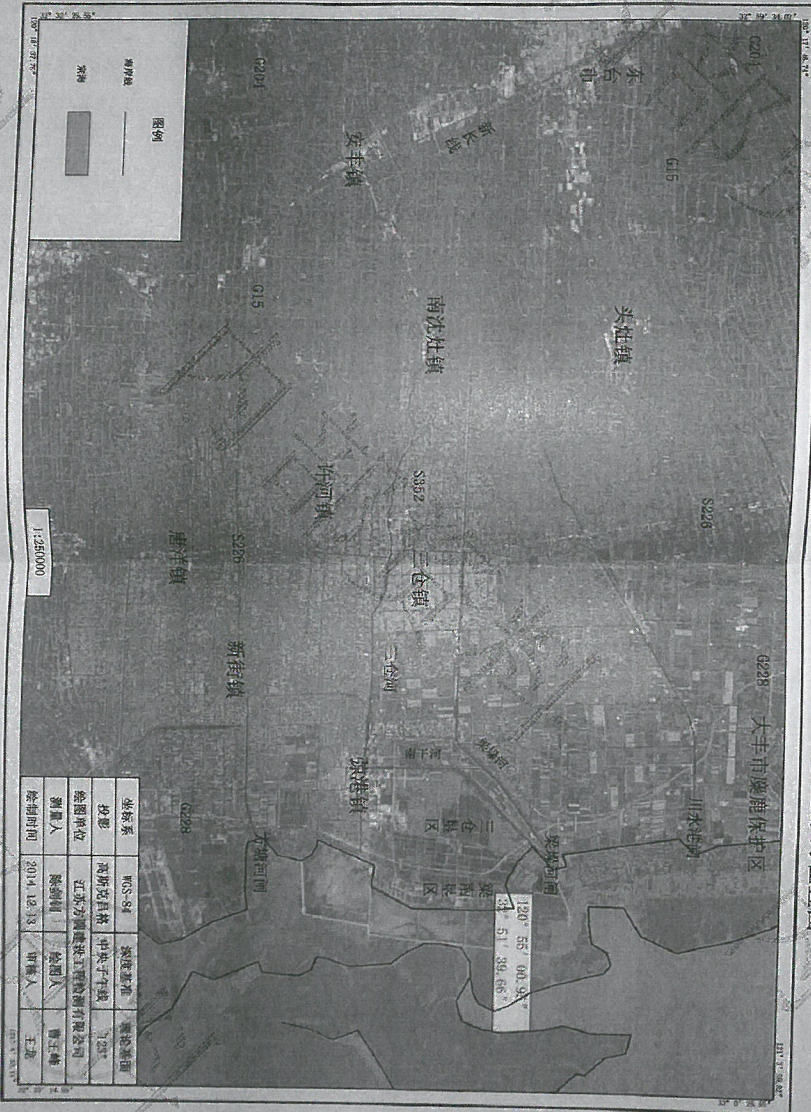
发证机关
江苏省海洋与渔业厅
(印章)
(Seal)



2014 年 06 月
Year Month Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(集团)有限公司		
地址 Address	江苏省泰州市沿海经济开发区通海路龙缘阁2号楼		
项目名称 Project Title	泰子堤垦区(二期)东北海水生态养殖区海水工化养殖四区		
项目性质 Project Character	经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use	一级类 1-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	39.577	公顷 (ha)	海域等级 Grade of Sea Area
围海养殖	39.577	公顷 (ha)	五等
用海方式 Sea Use Pattern			公顷(ha)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			公顷(ha)
终止日期 Deadline	2024-11-04		
登记编号 Registration No.	320000-20140168		
登记机 Registration Authority	江苏省海洋与渔业厅 (印章) (Seal)		
	2014	年 11 月 05 日	Year Month Date

条子泥垦区(一期)条北海水生生态养殖区海水工厂化养殖四区宗海位置图



坐标系	WGS-84	投影基准	高斯投影
投影	高斯投影	中央子午线	120°E
绘图单位	江苏省测绘工程院	绘图人	曹玉峰
测量人	陈剑	审核人	王忠
绘图时间	2014.12.13	审核人	王忠

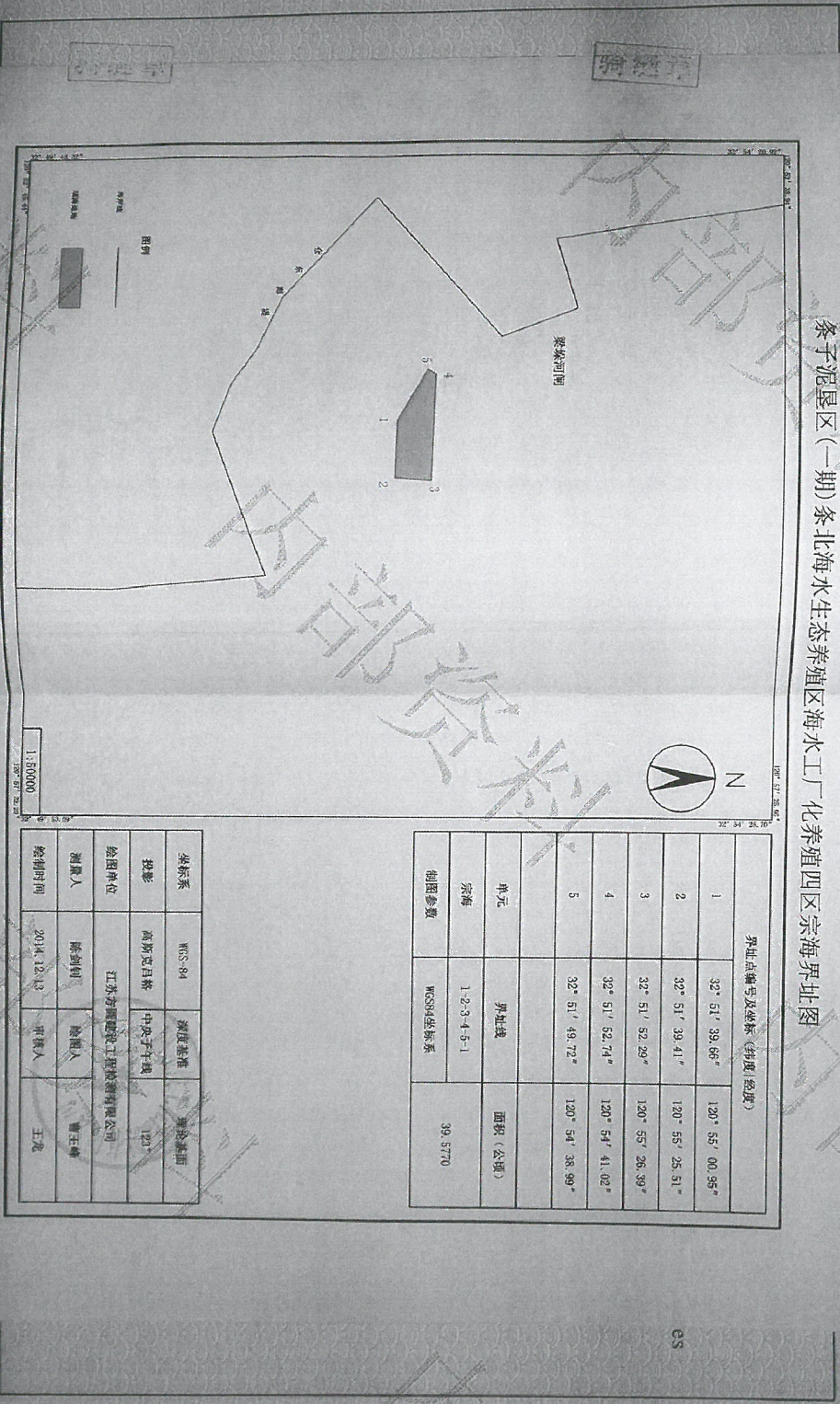
比例尺

1:250000

图例

宗海

条子泥垦区(一期)条北海水生态养殖区海水工厂化养殖四区宗海界址图



界址点编号及坐标(物度(弧度))	
1	32° 51' 39.66" 120° 55' 00.95"
2	32° 51' 39.41" 120° 55' 25.51"
3	32° 51' 52.29" 120° 55' 26.39"
4	32° 51' 52.74" 120° 54' 41.02"
5	32° 51' 49.72" 120° 54' 38.99"
单元	界址线 面积(公顷)
宗海	1-2-3-4-5-1
制图参数	WGS84坐标系 39.5770

坐标系	WGS 84	测度基准	测绘基准
投影	高斯克吕格	中央子午线	121°
绘图单位	江苏海垦建设工程有限公司		
测图人	陈剑利	绘图人	曹玉峰
绘图时间	2014.12.13	审核人	王虎

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未得收益的权利受
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
2014B32098106035

Certificate No.

号

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: 0010355

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 (印章)
 Certificate Issuing Authority (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(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缘阁2号楼		
项目名称 Project Name	条子泥垦区(一期)条北海水生态养殖区海水养殖二区		
项目性质 Project Character	经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use	I-Class Type II-Class Type	渔业用海	
宗海面积 Area of Sea Plot	42.7072	公顷 (ha)	海域等级 Grade of Sea Area
用海方式 Sea Use Pattern	围海养殖	42.7072	公顷(ha)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea	无		
终止日期 Deadline	2024-11-04		
登记编号 Registration No.	320000-20140148		

登记机 (印章)
 Registration Authority (Seal)

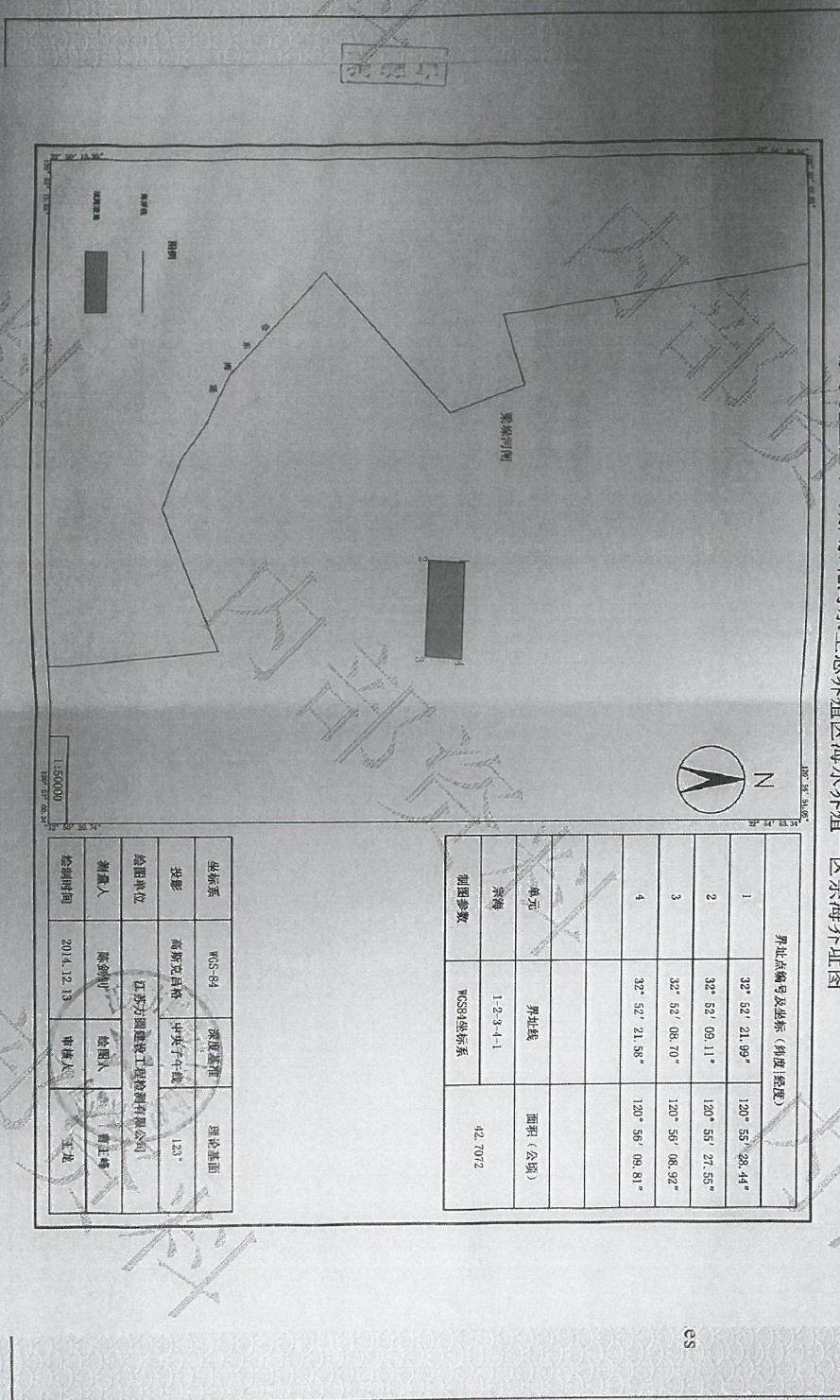


2014年 11月 05日
 Year Month Date

条子泥垦区（一期）条北海水生生态养殖区海水养殖一区宗海位置图



条子泥垦区(一期)条北海水生生态养殖区海水养殖一区宗海界址图



界址点编号及坐标 (角度 [弧度])		
1	32° 52' 21.99"	120° 55' 28.44"
2	32° 52' 09.11"	120° 55' 27.55"
3	32° 52' 08.70"	120° 56' 08.92"
4	32° 52' 21.58"	120° 56' 09.81"
单元	界址线	面积 (公顷)
宗海	1-2-3-4-1	42.7072
制图参数	WGS84坐标系	

坐标系	WGS-84	投影基准	理论基准
投影	高斯投影	中央子午线	123°
绘图单位	江苏方圆建设工程检测有限公司		
制图人	陈剑明	绘图人	曹江峰
绘图时间	2014.12.13	审核人	王龙

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
2014B32098106044
Certificate No. 号

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: 0010354

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(莱台)有限公司		
地址 Address	江苏省东台市沿海经济区通海路龙缘阁2号楼		
项目名称 Project Title	条子泥垦区(一期)条北海木生态养殖区海洋养殖二区		
项目性质 Project Character	经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use	一般类 I-Class Type	渔业用海	
	II-Class Type	围海养殖用海	
宗海面积 Area of Sea Plot	42.7072 公顷 (ha)	海域等别 Grade of Sea Area	五等
用海方式 Sea Use Pattern	围海养殖		公顷(ha)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			公顷(ha)
终止日期 Deadline	2024-11-04		
登记编号 Registration No.	320000-20140149		

登记机关  (印章)
Registration Authority (Seal)

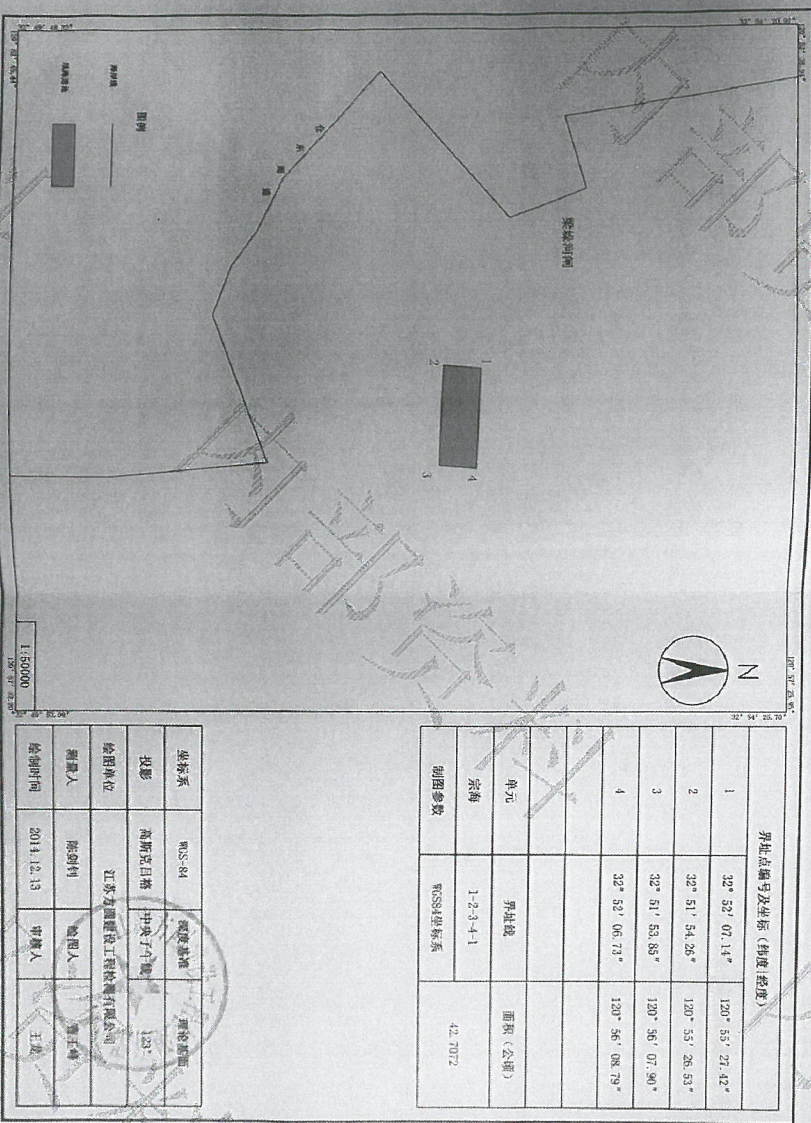
2014年11月05日
Year Month Date

条子泥垦区(一期)条北海水生生态养殖区海水养殖二区宗海位置图



编制人	王健
审核人	王健
编制时间	2014.12.14
编制单位	江苏苏南建设工程有限公司
编制人	王健
审核人	王健
编制时间	2014.12.14
编制单位	江苏苏南建设工程有限公司
编制人	王健
审核人	王健
编制时间	2014.12.14

条子泥垦区(一期)条北海水生态养殖区海水养殖二区宗海界址图



界址点编号及坐标(经纬度、投影)	
1	32° 32' 07.14" 120° 55' 27.42"
2	32° 51' 54.25" 120° 53' 26.53"
3	32° 51' 53.85" 120° 56' 07.90"
4	32° 52' 06.73" 120° 56' 08.79"
单元	界址线
宗海	1-2-3-4-1
投影参数	WGS84坐标系
	面积(公顷)
	42.7072

坐标系	WGS-84	投影参数	通用高斯
投影	高斯克吕格	中央子午线	120°
绘图单位	江苏苏垦建设工程集团有限公司		
编制人	陈剑利	审核人	王子峰
绘图时间	2014.12.13	审核人	王康

CS

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
2014B32098106055

Certificate No.

号

中华人民共和国

THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书

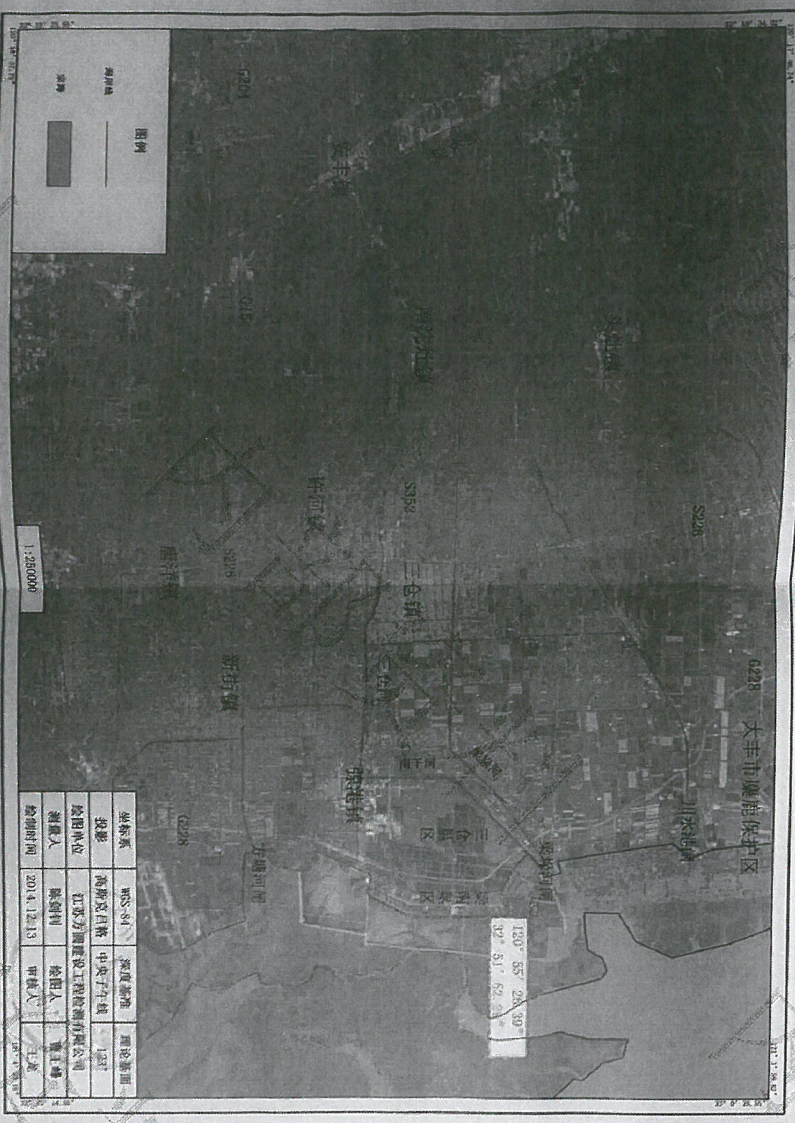
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制

State Oceanic Administration

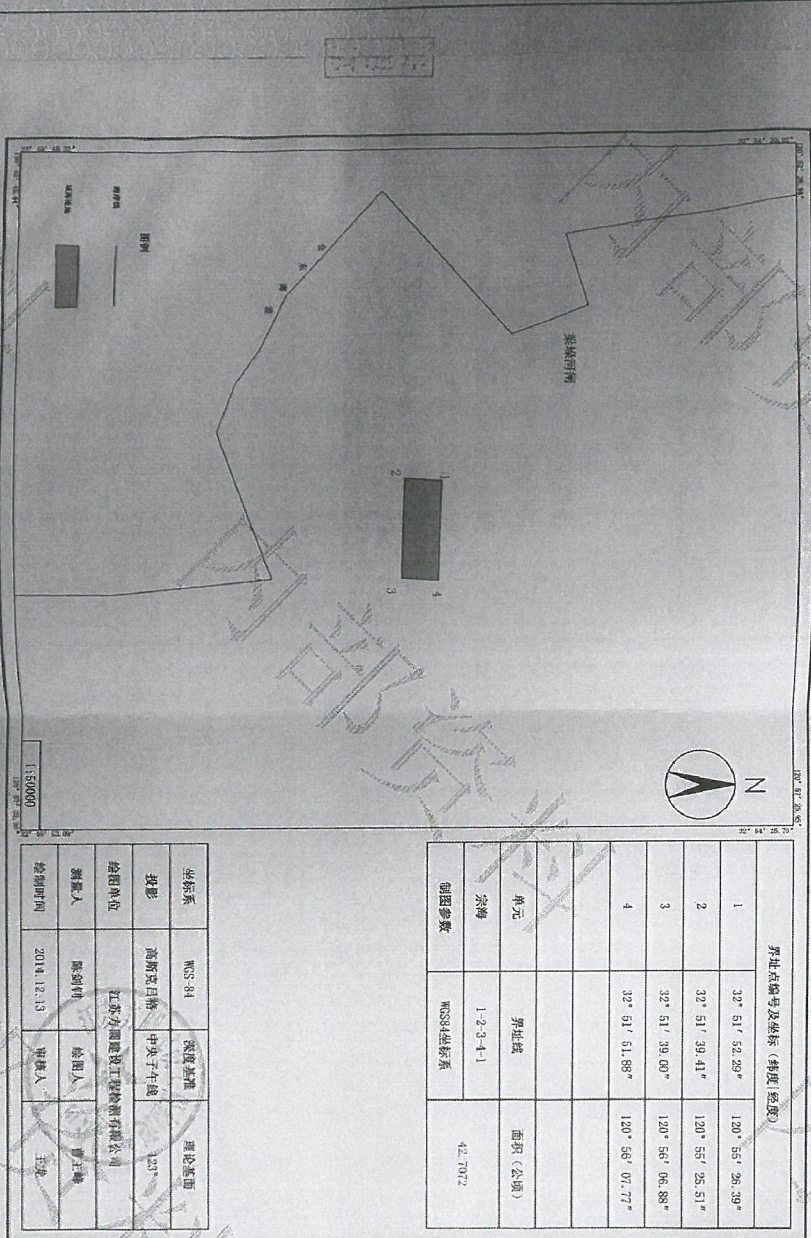
印刷号: 0010353

条子泥垦区(一期)条北海水生态养殖区海水养殖三区宗海位置图



坐标系	WGS-84	深度基准	理论基面
投影	高斯投影	中央子午线	120°
绘图单位	江苏省建设厅工程勘察院有限公司	绘图人	王士军
制图人	陈利利	审核人	王士军
制图时间	2014.12.13		

条子泥垦区(一期)条北海水生生态养殖区海水养殖三区宗海界址图



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 2014B32098106186 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: 0010268

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 (印章)
 Certificate Issuing Authority (Seal)



2014年 11月 06日
 Year Month Date

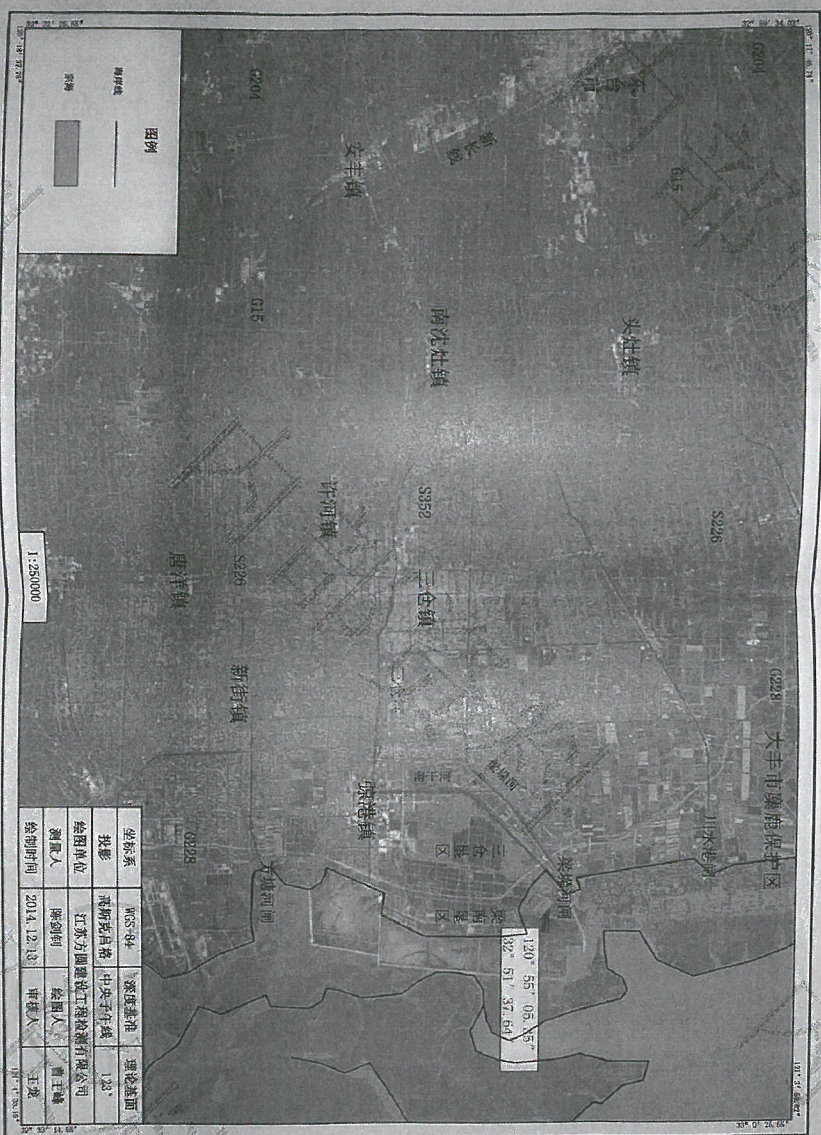
海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	江苏省沿海开发(东台)有限公司		
地址 Address	江苏省东台市沿海经济区通海路龙缘阁2号楼		
项目名称 Project Title	条子泥垦区(一期)条北海水生生态养殖区海水养殖四区		
项目性质 Project Character	经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use	一类类 I-Class Type	渔业用海	
	二类类 II-Class Type	围塘养殖用海	
宗海面积 Area of Sea Plot	49.2028 公顷 (ha)	海域等级 Grade of Sea Area	五等
用海方式 Sea Use Pattern	围海养殖	49.2028	公顷 (ha)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			公顷 (ha)
终止日期 Deadline	2024-11-04		公顷 (ha)
登记编号 Registration No.	320000-20140151		

登记机关 (印章)
 Registration Authority (Seal)



2014年 11月 05日
 Year Month Date

条子泥垦区（一期）条北海水生态养殖区海水养殖四区宗海位置图



图例

图例

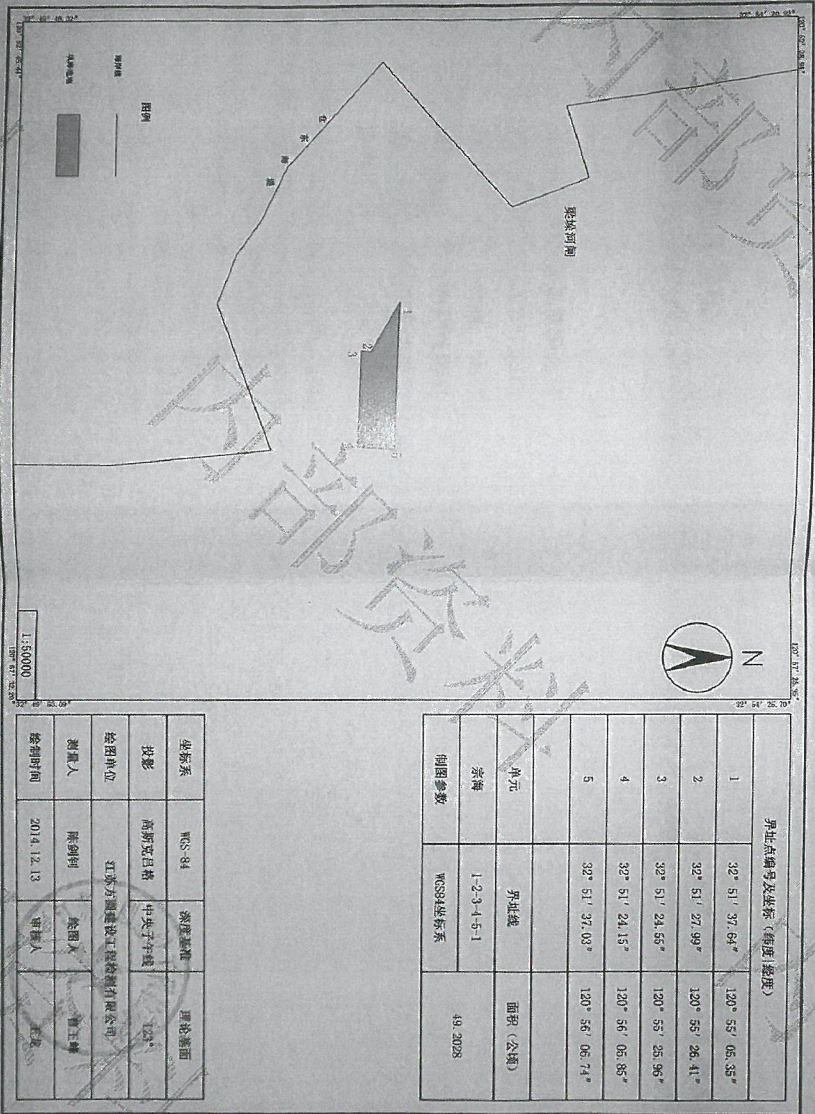
宗海

宗海

坐标系	WGS-84	投影	高斯-克吕格	投影带	120°E
绘图单位	江苏方圆测绘工程有限公司	绘图人	曹王峰	审核人	曹王峰
制图时间	2014.12.13	制图人	曹王峰	审核人	曹王峰

1:250000

条子泥垦区(一期)条北海水生态养殖区海水养殖四区宗海界址图



坐标系	WGS-84	测量基准	理论水准
投影	高斯反投影	中央子午线	123°
绘图单位	江苏方圆建设工程检测有限公司		
测量人	陈剑利	绘图人	曹玉峰
绘图时间	2014.12.13	审核人	朱俊

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.

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

国海证
2014B32098108072
Certificate No.

号

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: 0010351

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)

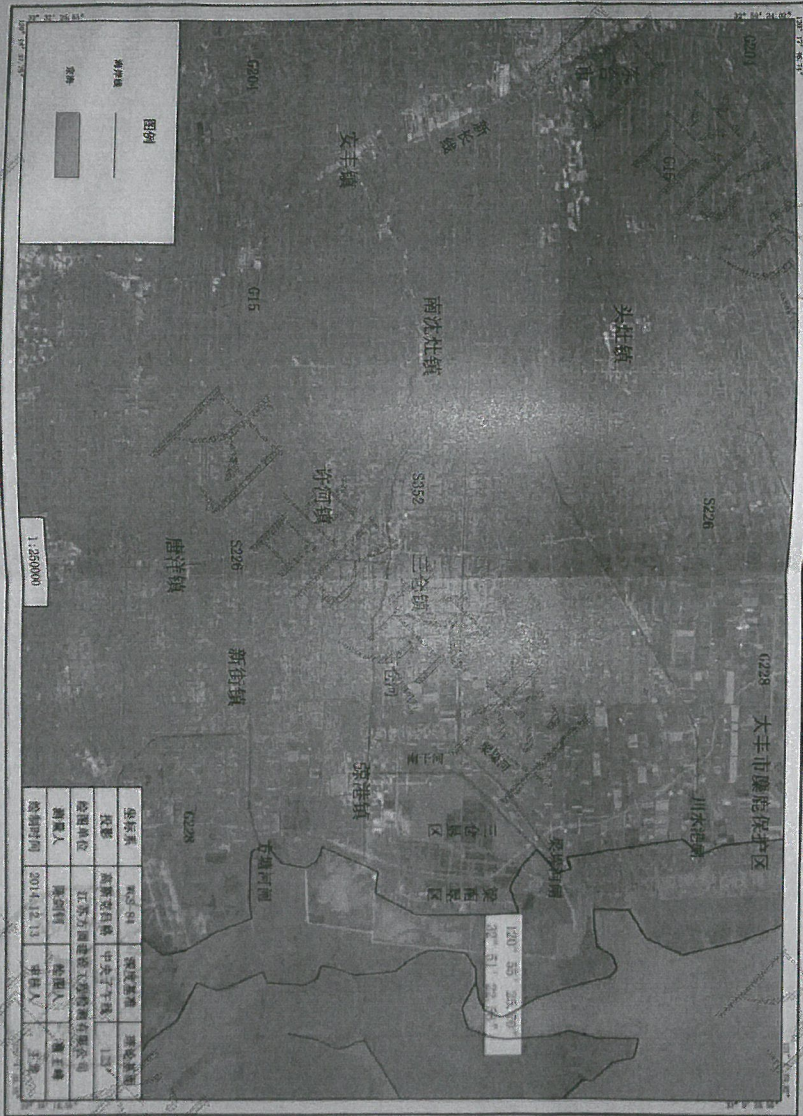
2014年11月06日
Year Month Date

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路龙缘阁2号楼		
项目名称 Project Name	条子泥垦区(一期)条北海水生态养殖区海水养殖五区		
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	56.8005 公顷 (ha.)	海域等别 Grade of Sea Area	六等
围海养殖	56.8005		公顷(ha.)
用海方式 Sea Use Pattern			公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			公顷(ha.)
终止日期 Deadline	2024-11-04		
登记编号 Registration No.	320000-20140152		

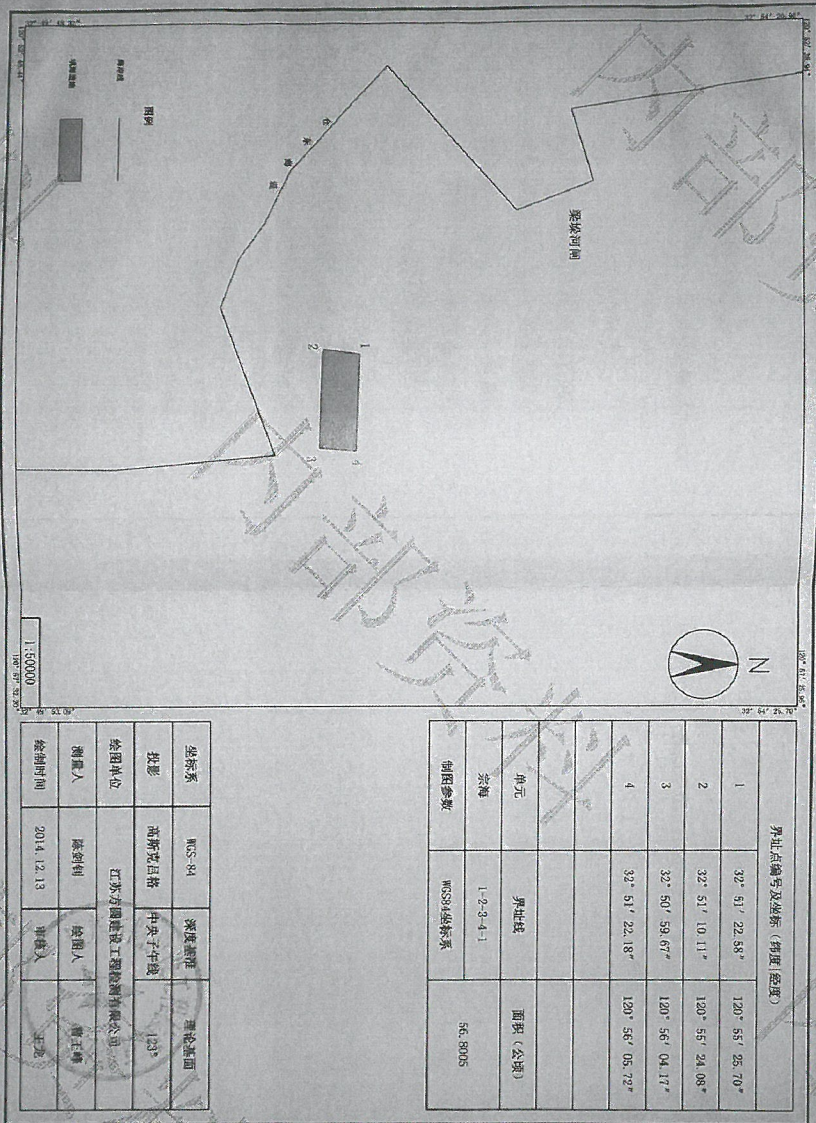
登记机关 (印章)
Registration Authority (Seal)

2014年11月05日
Year Month Date

条子泥垦区(一期)条北海水生态养殖区海水养殖五区宗海位置图



条子泥垦区(一期)条北海生态养殖区海水养殖五区宗海界址图



苏(2022) 东台市 不动产权第 1303438 号

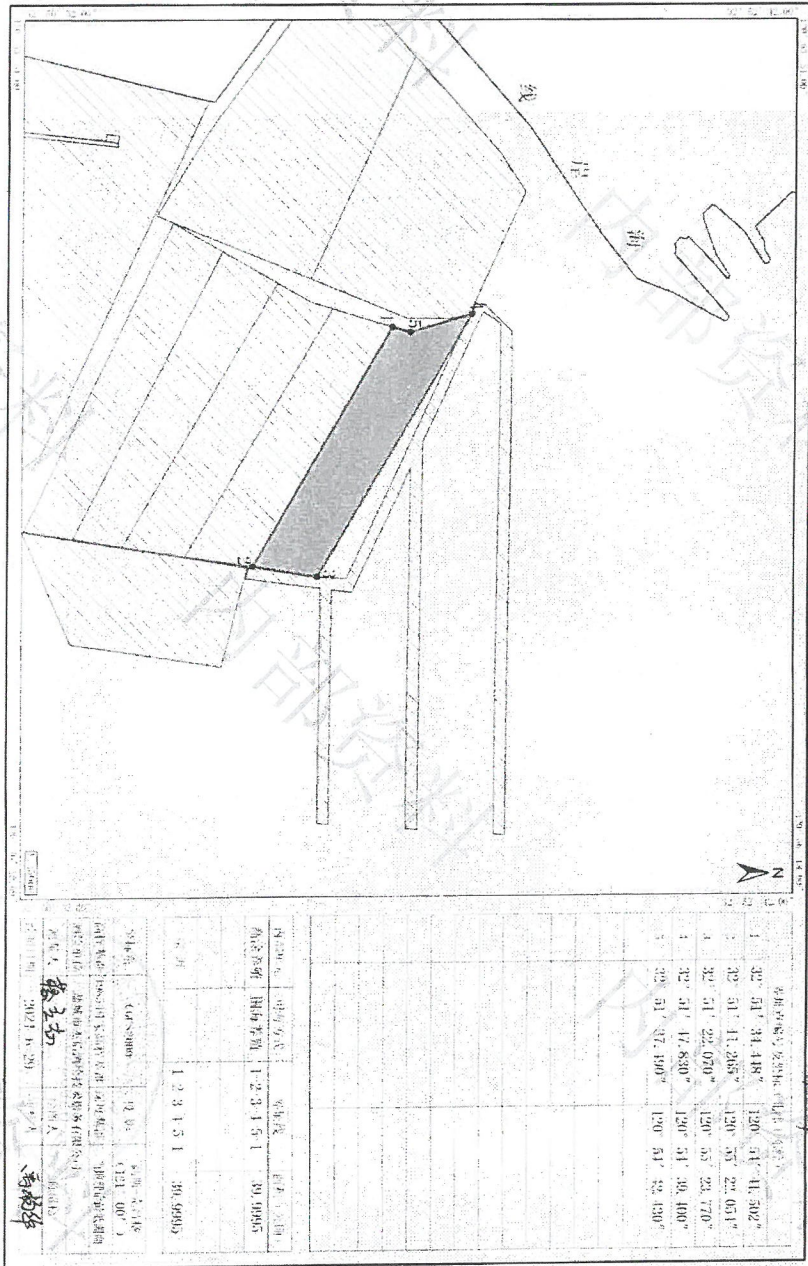
附 记

权利人	江苏省沿海开发(东台)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东台市弶港镇合东垦区北海域
不动产单元号	320981 013013 6H00042 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	围海养殖用海
面积	宗海面积39.9995公顷
使用期限	海域使用权 2021年01月01日起2025年12月31日止
权利其他状况	项目名称 江苏省沿海开发(东台)有限公司海水 高涂养殖-1 项目性质 经营性 用海方式 围海养殖用海

海域管理号: 2021D32098103691, 海域登记号:
320981-20070001

江苏省沿海开发(东台)有限公司围海养殖项目宗海界址图
 骑缝章(15)

江苏省沿海开发(东台)有限公司围海养殖项目宗海界址图 2021.10



内部资料

东台市 不动产权第 1302794 号

权利人	江苏省沿海开发(东台)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东台市董港镇梁南垦区北侧海域
不动产单元号	320981 013013 6H00051 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	围海养殖用海
面积	宗海面积18.5700公顷
使用期限	海域使用权 2021年02月05日起2025年12月31日止
权利其他状况	项目名称:江苏省沿海开发(东台)有限公司海水 高位养殖-10 项目性质:经营性 用海方式:围海养殖

附 记

2018D32098102760、320981-20150010

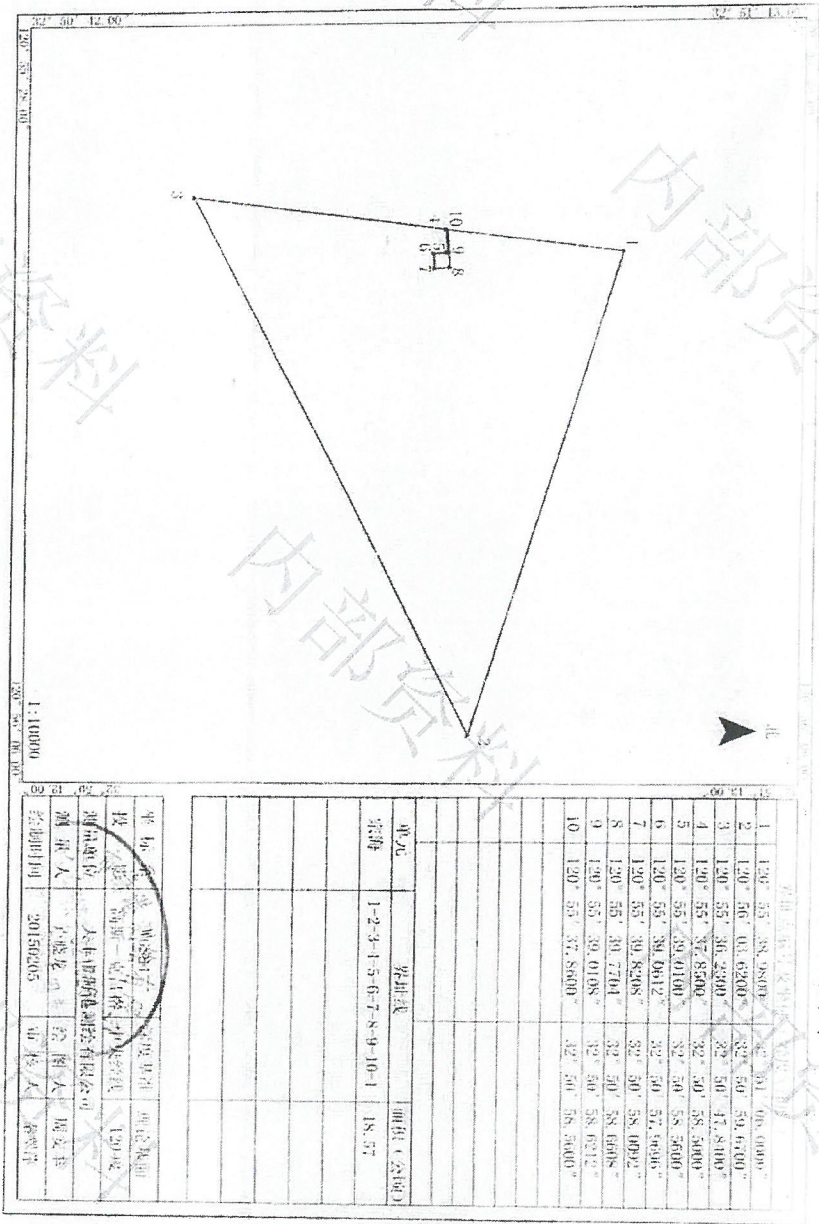


2022 7 8

不动产登记中心
骑缝章(15)

附图页

江苏省沿海开发(东台)有限公司高涂养殖项目宗海界址图



序	方位角	距离	面积
1	120° 53' 58.9800"	32.50	58.5600
2	120° 56' 03.6300"	32.50	59.6700
3	120° 55' 30.2300"	32.50	47.8100
4	120° 55' 37.8500"	32.50	58.5000
5	120° 55' 39.0100"	32.50	58.5600
6	120° 55' 38.0912"	32.50	57.5006
7	120° 55' 39.8208"	32.50	58.0092
8	120° 55' 39.7704"	32.50	58.6008
9	120° 55' 39.0198"	32.50	58.6212
10	120° 55' 37.8600"	32.50	58.5000

宗海	界址表	面积(公顷)
宗海	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-1	18.57

权利人	宗海人	审核人	日期
江苏省沿海开发(东台)有限公司	李德龙	宗海人	周文祥
测绘单位	江苏测绘院	测绘人	陈文祥
宗海编号	20150205	宗海编号	宗海编号

苏 (2022) 东台市 不动产权第 1303447 号

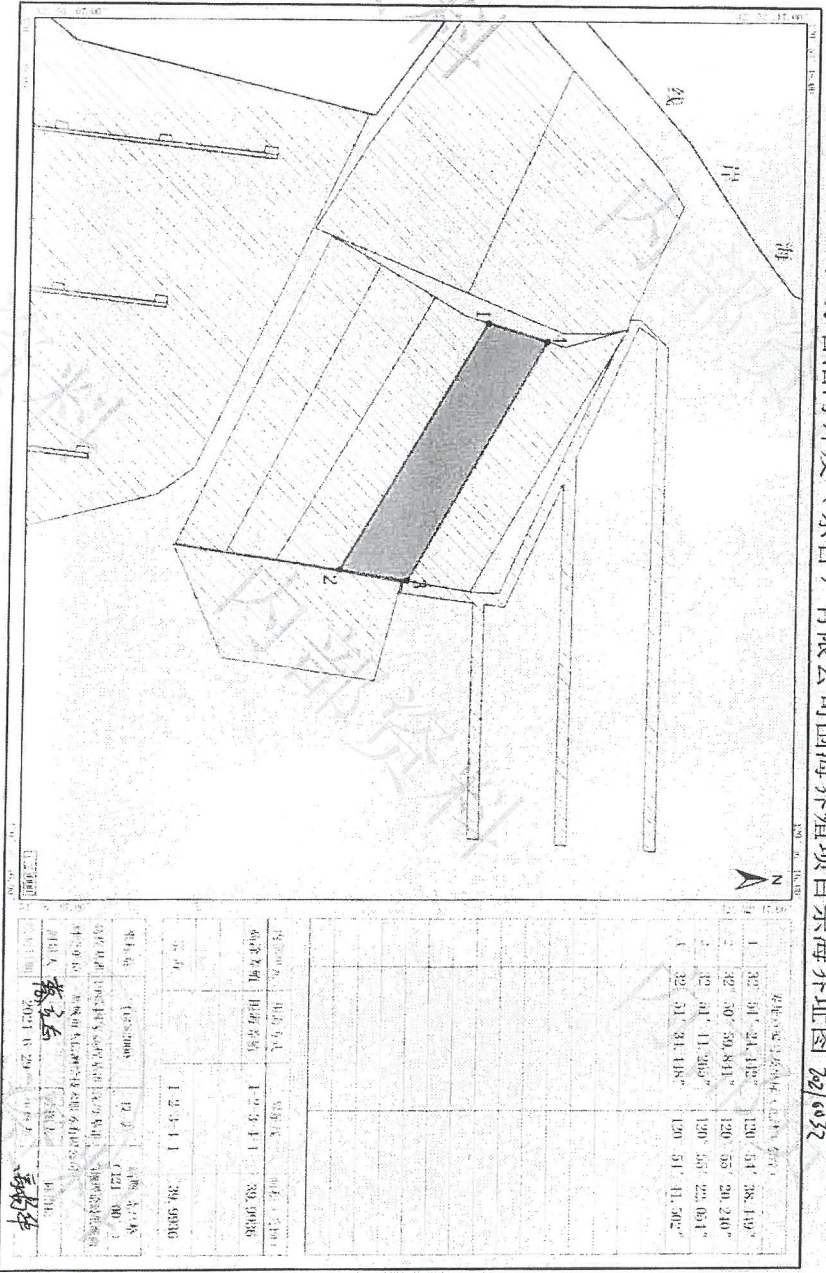
附 记

权利人	江苏省沿海开发(东台)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东台市弼港镇位东园区北海域
不动产单元号	320981 013013 0H09214 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	围海养殖用海
面积	宗海面积39.9936公顷
使用期限	海域使用权 2021年01月01日起2025年12月31日止
权利其他状况	项目名称:江苏省沿海开发(东台)有限公司海水 高涂养殖-11 项目性质:经营性 用海方式:围海养殖用海

海域管理号: 2021B32098103690, 海域登记号: 320981-20210032

骑缝章(15)

江苏省沿海开发(东台)有限公司围海养殖项目宗海界址图 20210432



比例尺 1:5000

编制人: 蔡立兵
 审核人: 蔡立兵
 日期: 2021.04.29

() 不动产权第 号

权利人	江苏省沿海开发(东台)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东台市梁垛镇合东社区北港组
不动产单元号	320981 013013 0H00215 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	围海养殖用海
面积	宗海面积39.9942公顷
使用期限	海域使用期: 2021年01月01日起2025年12月31日止
权利其他状况	项目名称: 江苏省沿海开发(东台)有限公司海水高涂养殖-12 项目性质: 经营性 用海方式: 围海养殖用海

附 记

海域管理号: 2021032098103671, 海域登记号: 320981-20210033

苏(2022) 东台市 不动产第 1303436 号

附 记

权利人	江苏省沿海开发(东台)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东台市弤港镇仓东垦区北海域
不动产单元号	320981 013013 6H00216 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	围海养殖用海
面积	宗海面积39.8554公顷
使用期限	海域使用权 2021年01月01日起2025年12月31日止
权利其他状况	项目名称:江苏省沿海开发(东台)有限公司海水 自然养殖-13 项目性质:经营性 用海方式:围海养殖用海

海域管理号: 2021D32098103668, 海域登记号:
320981-20210034

东(2022) 东台市 不动产第 1303437 号

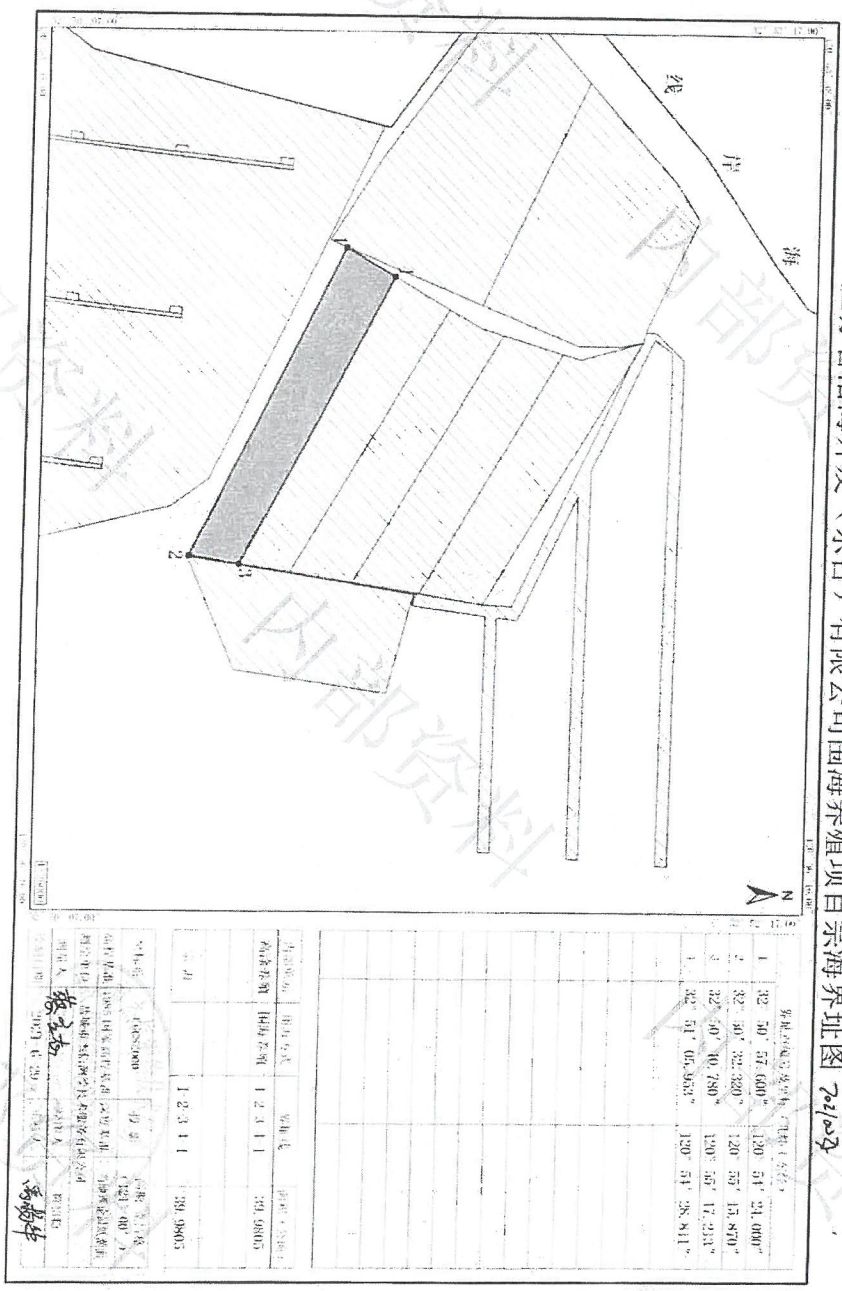
权利人	江苏省沿海开发(东台)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东台市梁港镇仓东垦区北场域
不动产单元号	320981 013013-GH00217 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	围海养殖用海
面积	宗海面积39.9805公顷
使用期限	海域使用税 2021年01月01日起2025年12月31日止
权利其他状况	项目名称:江苏省沿海开发(东台)有限公司海水 高涂养殖-14 项目性质:经营性 用海方式:围海养殖用海

附 记

海域管理号: 2021D32098103655, 海域登记号:
320981-20210035

江苏沿海开发(东台)有限公司
宗海界址图(15)

江苏省沿海开发(东台)有限公司围海养殖项目宗海界址图 2012.02



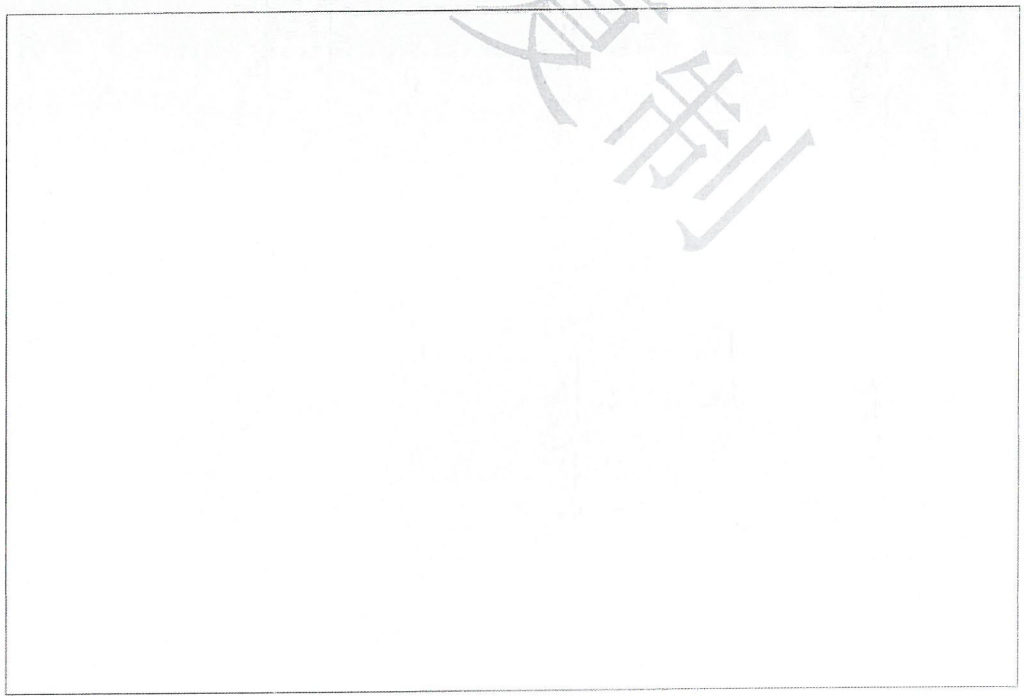
内部资料

() 不动产权第 号

2020 东台市 1300235

权利人	江苏省沿海开发(东台)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盐东垦区东侧
不动产单元号	320984-013013-0H00065-W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	围海养殖用海
面积	宗海面积30.0500公顷
使用期限	2020年05月15日起至2025年05月14日止
权利其他状况	项目名称:江苏省沿海开发(东台)有限公司海水 高涂养殖-4 项目性质:经营性 用海方式:围海养殖

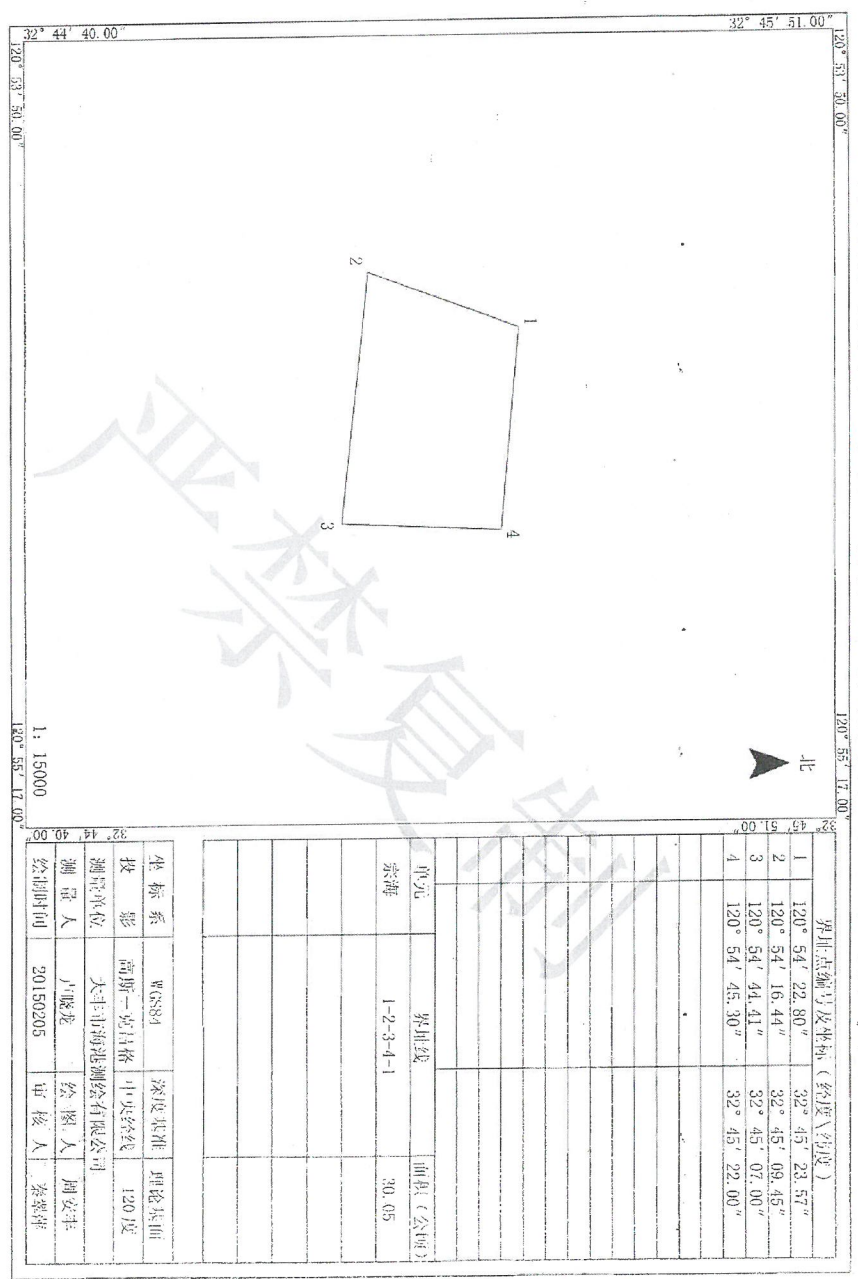
附 记





附 图 页

江苏省沿海开发（东台）有限公司高涂养殖项目宗海界址图

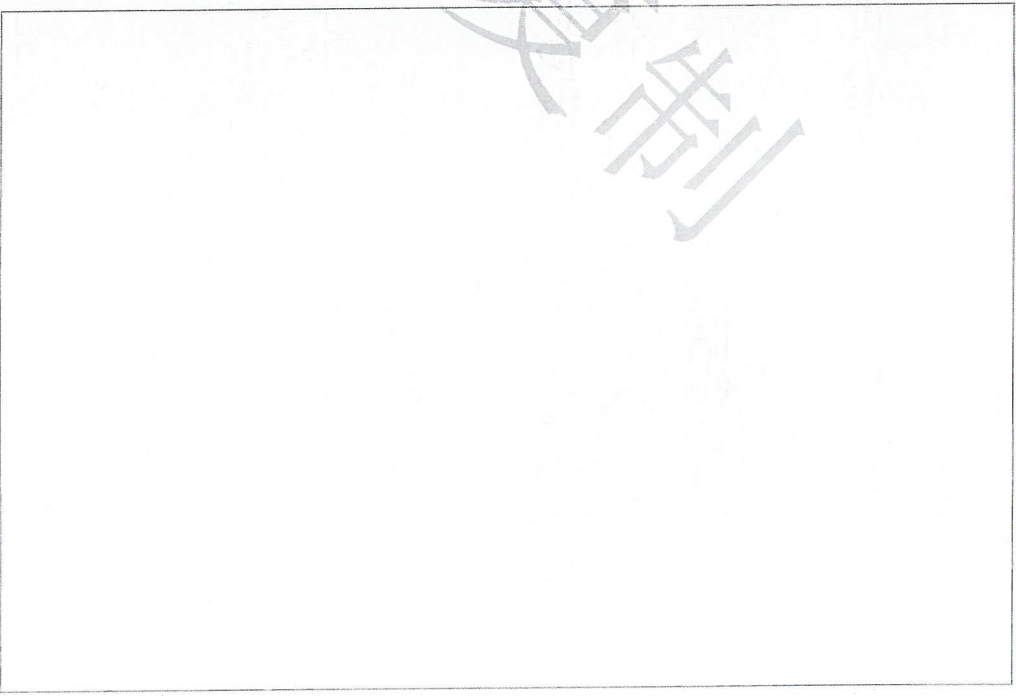


1: 15000

() 不动产权第 1300236 号
苏 2020 东台市

附 记

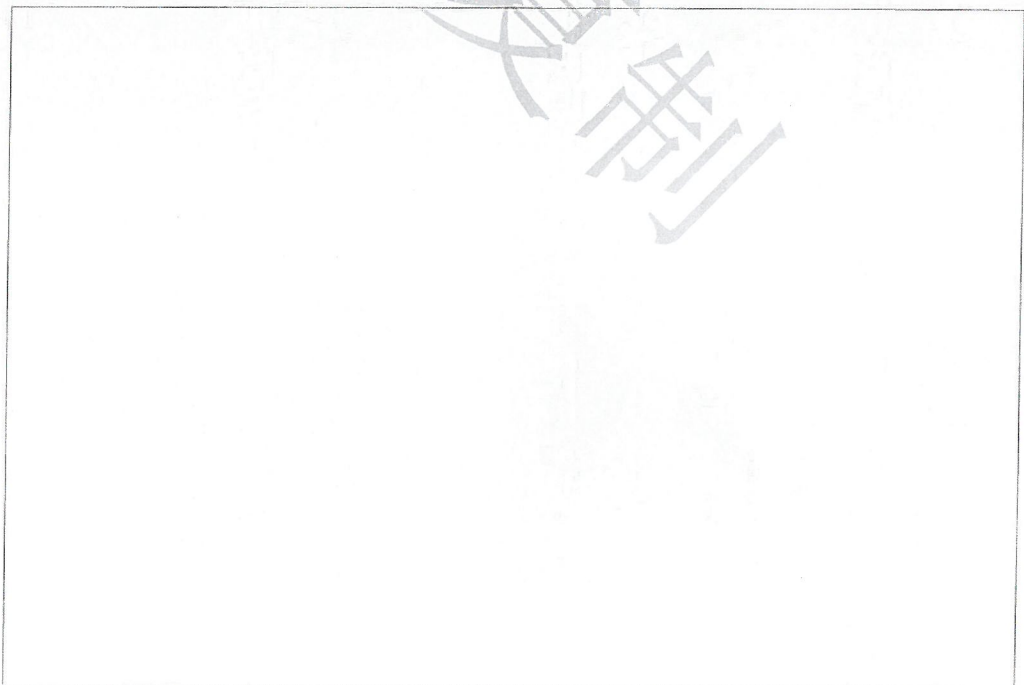
权利人	江苏省沿海开发(东台)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东台垦区东侧
不动产单元号	320981 013013 GH00064 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请南批
用途	围海养殖用海
面积	宗海面积27.4900公顷
使用期限	2020年05月15日起2025年05月14日止
权利其他状况	项目名称:江苏省沿海开发(东台)有限公司海水 高涂养殖-5 项目性质:经营性 用海方式:围海养殖



(苏) 2020 车台市 不动产权第 1300234 号

权利人	江苏省沿海开发(东台)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东台垦区东侧
不动产单元号	320981 013013 GH00063 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	围海养殖用海
面积	宗海面积38.7900公顷
使用期限	2020年05月15日起至2025年05月14日止
权利其他状况	项目名称:江苏省沿海开发(东台)有限公司海水 高涂养殖-6 项目性质:经营性 用海方式:围海养殖

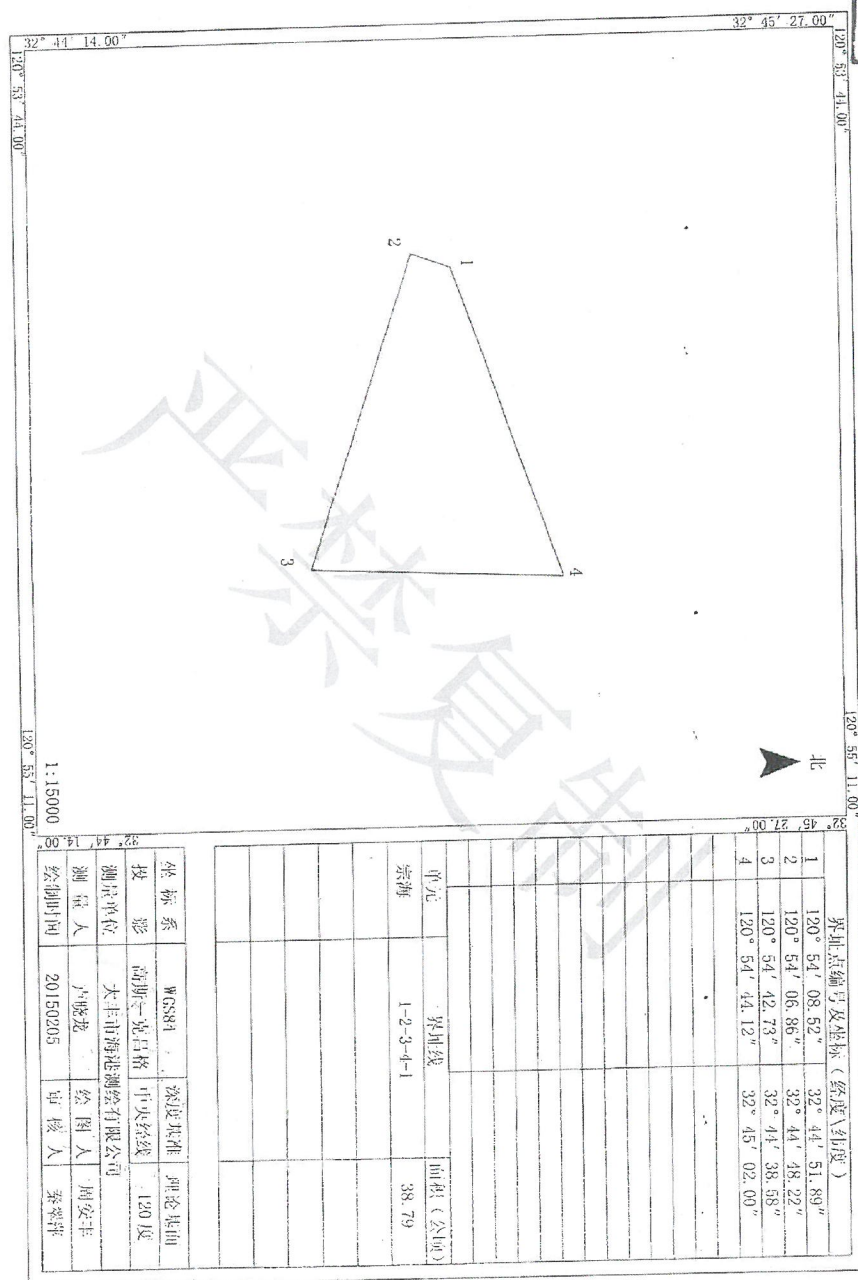
附 记



东台市不动产登记中心
东台市不动产登记章(13)

附图页

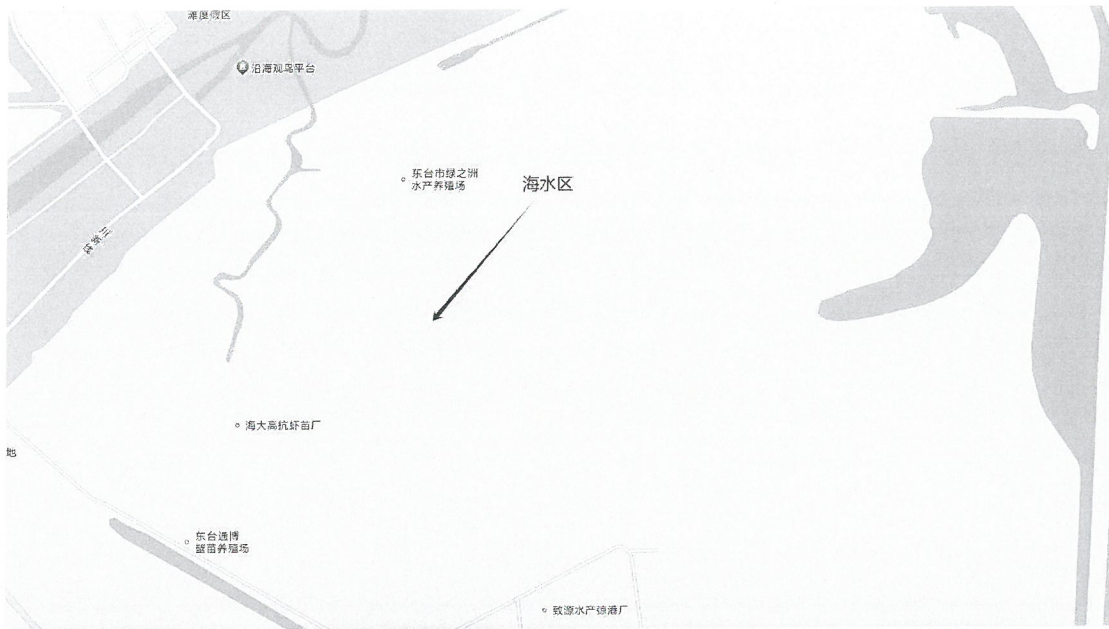
江苏省沿海开发(东台)有限公司高涂养殖项目宗海界址图



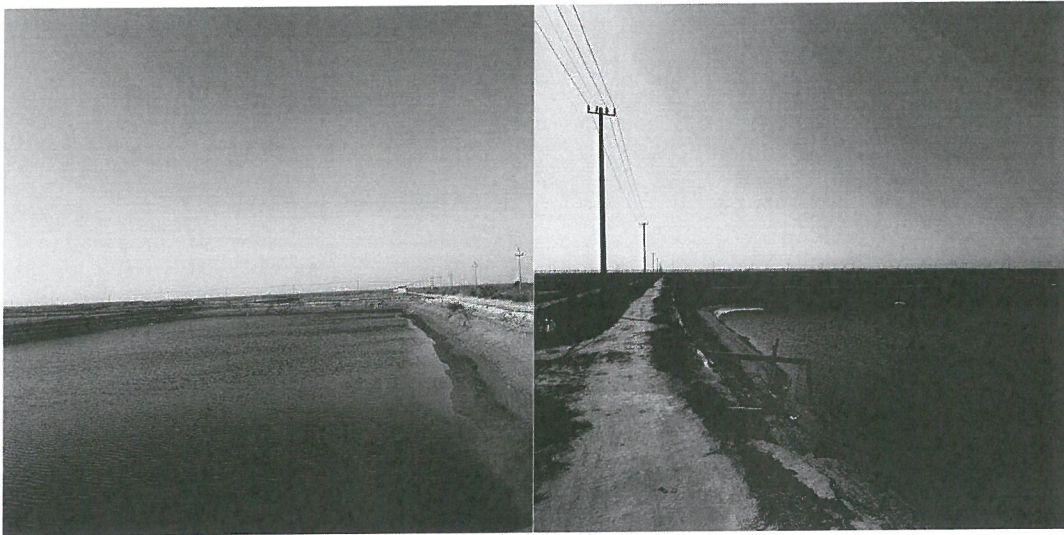
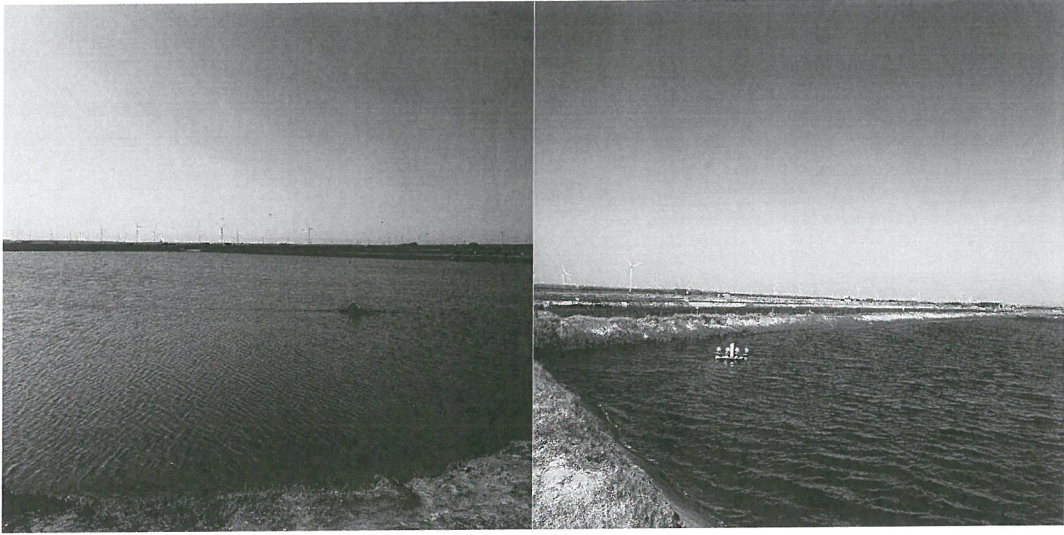
界址点编号及坐标(经度\纬度)		面积(公顷)
1	120° 54' 08.62" 32° 44' 51.89"	
2	120° 54' 06.86" 32° 44' 48.22"	
3	120° 54' 42.73" 32° 44' 38.56"	
4	120° 54' 44.12" 32° 45' 02.00"	
界址线		
单元	1-2-3-4-1	38.79
宗海		

坐标系	WGS84	高程基准	理论基面
投影	高斯-克吕格	中央经线	120度
测量单位	大丰市海港测绘有限公司		
测量人	卢晓龙	绘图人	胡安丰
绘制时间	20150205	审核人	蔡翠萍

1:15000



估价对象现状照片



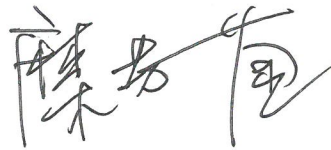
估价师承诺函

江苏省沿海开发（东台）有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司涉及的东台市沿海经济开发区条子泥垦区条南二区、条北海水东区、西区养殖池塘海域使用权市场租金价格进行了评估，形成了海域使用权市场租金价格评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、估价对象和估价范围与不动产估价业务约定书约定一致。
- 三、对估价对象进行了必要的核实。
- 四、根据房地产估价规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响估价结果的因素
- 六、估价结论合理。
- 七、估价工作未受到非法干预并独立进行。

估价师签名：



估价师签名：



2024年01月06日

江苏省自然资源厅

苏土估备字(2020)0142号

关于江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

备案情况的函

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司:

根据《资产评估法》要求,你单位于2020年6月28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:江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公

司

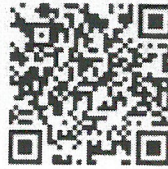
备案编号:2020320142

统一社会信用代码:913205947715157154

法定代表人(执行事务合伙人):吴秋根

估价师信息见附记页

原函(苏土估备字(2020)0043号)作废。



2022年6月30日



持证人经国家统一考试认定，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. 2008020055

姓名
English Name 廖井岗

性别
Sex 男



身份证号码
ID No. 320504197001080014

注册人姓名
Registration of Member

发证日期
Date of Issue 2009 年 3 月 1 日

有效期至
Valid Until 2029 年 2 月 28 日

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

14

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.

姓名: 吴锦文
Full Name: 吴锦文

性别: 女
Sex: 女



身份证号码: 320504198109202524
ID No: 320504198109202524

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2011年3月1日
Date of Issue: 2011年3月1日

有效期至: 2031年2月28日
Date of Expiry: 2031年2月28日

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



编号: 2010320014
No: 2010320014