

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南二区、条北海水东区、西区养殖池塘部分国有海域使用权市场租金价格评估(江苏省东台市)

受托估价单位：江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

估价报告编号：(苏)金汇通(2023) (估)字第106号

估价技术报告编号：(苏)金汇通(2023) (技)字第106号

提交估价日期：二〇二三年二月九日

关键词：江苏省东台市

海域（淡水区、海水区）

2023年发包底价

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

估价技术报告

第一部分 总述

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条子泥垦区条南二区、条北海水东区、西区养殖池塘部分国有海域使用权市场租金价格评估（江苏省东台市）

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：王维建

三、受托估价方

机构名称：江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司
法定代表人：李忠营
机构地址：南京市鼓楼区广州路 37 号 23 层 06-12 室
执业范围：全国范围内从事土地评估业务
备案编号：苏土估备字[2020]0028 号
备案时间：2020 年 4 月 10 日
联系电话：025-84719289-8001 传真号码：025-84715989
邮政编码：210008
网址：<http://jhtpg.com/>

四、估价目的

江苏省沿海开发（东台）有限公司为了解位于条子泥垦区条南二区、条北海水东区、西区养殖池塘部分国有海域使用权市场租金价格，特委托江苏

金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司对该国有海域使用权市场租金价格进行评估, 为其 2023 年度发包价提供价格参考依据。

五、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 第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 第743号第三次修订）

1.7 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）；

1.8 《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施行细则》(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, 制定本施行细则)。

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。

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);

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

4、其他资料

- 4.1 《估价委托书》复印件;
- 4.2 《淡水区、海水区面积统计表》复印件;
- 4.3 《海域使用权证》、《不动产权证》复印件;
- 4.4 委托估价方营业执照(副本)复印件。

5、受托估价方掌握的有关资料

- 5.1 估价对象所在地自然条件等方面的基本情况资料;
- 5.2 估价对象所在地社会经济条件资料;
- 5.3 估价对象所在地行政区划人口基本情况资料;
- 5.4 评估对象所在区域池塘承包、供需状况等市场方面的资料;
- 5.5 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;
- 5.6 估价专业评估师实地查勘、调查所获取的资料;
- 5.7 估价专业评估师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、自然因素、社会经济因素、特殊因素等方面的资料。

六、估价期日

依据委托方要求及估价师查勘现场日期,确定本次估价期日为二〇二三年二月二日。

七、估价日期

二〇二三年二月二日至二〇二三年二月九日。

八、海域定义

1、估价对象规划用途、实际用途

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《海域使用权证书》,估价对象用海类型为围海养殖用海,根据委托方提供的明细表,本次评估面积为 8397.04 亩,于估价期日估价对象正在进行水产养殖。

2、估价对象实际开发程度与设定开发程度

在估价期日,估价对象已完成不同程度的开发建设,正在进行水产养殖,宗地实际基础开发程度为宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站灌排水,具备养殖用地相应的海域平均整开发水平。

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《海域使用权证书》，估价对象海域使用权终止日期分别为 2024 年 11 月 04 日、2025 年 05 月 14 日；根据本次委托方提供的相关资料结合本次估价目的，确定本次海域发包租赁期限为 1 年（2023 年度）。

4、评估结果价格内涵

本次委托估价目的是为委托方了解位于条子泥垦区条南二区、条北海水东区、西区养殖池塘部分国有海域使用权市场租金价格，对该块国有海域使用权市场租金价格进行评估，为其 2023 年度发包价提供价格参考依据。

估价对象位于条子泥垦区条南二区、条北海水东区、西区养殖池塘，用海类型为围海养殖用海，宗地红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖相应的海域平均整开发水平，设定的养殖期为一年养殖期，于估价期日的海域 2023 年发包底价。

综合以上分析，本报告设定的海域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，具备养殖相应的海域平均整开发水平，用途为围海养殖用海，于估价期日的海域使用权 2023 年发包底价。

九、估价结果

经估价人员现场勘查和对当地市场分析，按照评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定的开发程度条件下，于估价期日二〇二三年二月二日，评估海域用途为围海养殖用海，设定宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站灌排水，具备养殖相应的海域平均整开发水平，本次评估面积共 8397.04 亩（其中条南二区（淡水区）1090.09 亩，条北海水东区、西区（海水区）7306.95 亩），在公开市场条件下的 2023 年发包价格，具体估价结果详见下表（《估价结果一览表》）。

估价结果一览表

估价机构: 江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

估价报告编号: (苏)金汇通(2023)(技)字第106号

估价日期: 2023年02月02日

估价目的: 为委托方确定海域使用权发承包底价提供参考依据

海域使用权性质: 围海养殖用海使用权

序号	估价期的海域使用者	宗地位置	估价期的登记用途	估价期的实际开发程度	估价设定的开发程度	面积(亩)	租金单价(元/亩·年)	总价(万元/年)	备注
1	江苏省沿海开发(东台)有限公司	条南二区1-2号	围海养殖用海	宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站排水及海域平整的开发程度	宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站排水及海域平整的开发程度	363.53	924	33.59	淡水区
2		条南二区3-4号				362.29	924	33.48	
3		条南二区5-6号				364.27	924	33.66	
小计						1090.09		100.73	
4	江苏省沿海开发(东台)有限公司	条北海水东区一区	围海养殖用海	宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站排水及海域平整的开发程度	宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站排水及海域平整的开发程度	254.01	1112	28.25	海水区
5		条北海水东区二区				265.756	1112	29.55	
6		条北海水东区三区				285.509	1112	31.75	
7		条北海水东区四区				276.149	1112	30.71	
8		条北海水东区五区				280.201	1112	31.16	
9		条北海水东区六区				286.328	1112	31.84	
10		条北海水东区七区				271.011	1112	30.14	
11		条北海水东区八区				279.309	1112	31.06	
12		条北海水东区九区				282.061	1112	31.37	
13		条北海水东区九区西侧三角				85.192	1112	9.47	
14		条北海水东区十区				256.154	1112	28.48	
15		条北海水东区十一区				240.623	1112	26.76	
16	条北海水东区十二区	196.279	1112	21.83					
17	条北海水东区十三区	267.948	1112	29.8					

序号	估价日的海域使用权者	宗地位置	估价日的登记用途	估价日的实际开发程度	估价设定的开发程度	面积(亩)	租金单价(元/亩·年)	总价(万元/年)	备注
18		条北海水东区十四区				331.2	1112	36.83	
19		条北海水东区七、八区西侧池塘				438.86	1208	53.01	
20		条北海水东区五、六区西侧池塘				422.88	1208	51.08	
21		条北海水西区一区				323.33	994	32.14	
22		条北海水西区二区				366.68	994	36.45	
23	江苏省沿海开发(东台)有限公司	条北海水西区三区	围海养殖用海	宗地红线内外 通路、通电、 通沟渠泵站灌 排水及海域平 整的开发程度	宗地红线内外 通路、通电、 通沟渠泵站灌 排水及海域平 整的开发程度	308.5	994	30.66	
24		条北海水西区四区				336.7	994	33.47	
25		条北海水西区五区				283.1	994	28.14	海水区
26		条北海水西区六区				347.45	994	34.54	
27		条北海水西区七区 701-706				158.38	994	15.74	
28		条北海水西区七区 707-716				373.09	994	37.09	
29		条北海水西区主路西侧三个塘				90.25	994	8.97	
小计						7306.95		790.29	
	合计					8397.04		891.02	

一、上述海域估价结果的限定条件

- 1、海域权利限制：在估价期日二〇二三年二月二日，估价对象不考虑抵押担保等其他权利的限制。
- 2、基础设施条件：至估价期日二〇二三年二月二日，估价对象实际开发水平为宗地红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖相应的海域平均整体开发水平。

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：海域用途为围海养殖用海，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、估价对象面积以委托方提供的“淡水区、海水区面积统计”为依据。

地址：南京市鼓楼区广州路37号江苏科技大厦23楼

7 联系电话：025-84719289

- 2、本评估报告仅为委托方确定海域使用权发承包底价提供参考依据, 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: 江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二三年二月九日