

DB33

浙江省地方标准

DB33/T XXXXX—XXXX

海域价格评估规范

Specification for Sea Area Appraisal

(报批稿)

XXXX - XX - XX 发布

XXXX - XX - XX 实施

浙江省质量技术监督局

发布

前 言

本标准依据GB/T 1.1-2009规则起草。

本标准由浙江省海洋与渔业局提出。

本标准由浙江省海洋资源环境标准化技术委员会归口。

本标准起草单位：浙江海洋大学、浙江省海洋与渔业局。

本标准主要起草人：崔旺来、顾波军、陈畅、彭勃、王晓慧、傅舒、钟海玥、赵晟、马苏群、李月定、桂峰、应晓丽、俞仙炯、刘超、梅依然。

海域价格评估规范

1 范围

本标准规定了海域价格评估的原则、方法和成果要求。
本标准适用于管辖范围内的海域价格评估。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

HY/T 123 海域使用分类

海域评估技术指引(国海管字〔2013〕708号)

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本标准。

3.1

海域

中华人民共和国内水、领海的水面、水体、海床和底土。

3.2

海域使用权

单位或个人在法律范围内对海域占有、使用、收益和部分处分的权利。

3.3

海域使用金

国家以海域所有者身份依法出让海域使用权，向取得海域使用权的单位和个人收取的权利金。

3.4

海域价格

一定年期的海域使用权未来纯收益的现值及其附属的用海设施价格的总和。

3.5

海域使用权价格

在正常经营条件下，一定年期的海域使用权未来纯收益的现值总和。

3.6

海域基准价

某一基准日上一定年期海域使用权的区域平均价格。

3.7

评估基准日

评估结果对应的日期。

3.8

均质海域

同一海域使用类型中区位、海域使用、收益状况等条件类似的用海区域。

3.9

海域取得费

用海单位或个人为取得海域使用权而支付的各项客观费用。

3.10

海域开发费

为使海域达到一定的使用条件而投入的各项客观费用。

3.11

海域开发利润

一定年期内海域开发过程中各项投资利润之和。

3.12

海域增值

待估海域因改变用途或进行海域开发，达到某种利用条件而发生的价值增加量。

3.13

用海设施

利用海域空间建造的，与海域使用权人的生产活动存在直接或间接联系的辅助性设施。

4 总则

4.1 评估原则

4.1.1 最佳使用原则

海域评估应以评估对象的最有效使用为前提，应符合其自身利用条件、海洋功能区划及相关规划，实现海域、资本、劳动力、技术、经营管理等生产要素的最优配置。

4.1.2 预期收益原则

海域评估应以评估对象在正常利用条件下未来客观有效的预期收益为依据。

4.1.3 贡献分配原则

海域价格应根据海域对海域总收益的贡献大小确定。

4.1.4 市场供需原则

海域评估应以市场供需决定海域价格为依据，并充分考虑海域供需的特殊性和海域市场的区域性。

4.1.5 替代原则

海域评估应以相等等别均质海域在同等利用条件下的海域市场交易价格为参照，评估结果不应明显偏离具有替代性质的海域客观价格。

4.2 技术途径

采用收益还原法、成本逼近法、假设开发法、市场比较法和基准价系数修正法评估海域价格。

4.3 评估成果

评估成果应包括：

- a) 海域价格评估报告；
- b) 海域价格评估技术报告。

5 评估方法

5.1 收益还原法

5.1.1 适用条件

收益还原法是将海域未来预期纯收益，按一定还原利率折算成评估基准日收益总和的一种方法。该方法只适用于有收益或有潜在收益并能按照贡献原则较准确的计算海域未来每年纯收益的情形。

5.1.2 计算公式

公式如下：

$$V = \frac{a}{r} \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right] \dots\dots\dots (1)$$

式中：

- V ——待估海域收益价格，单位为万元；
 a ——待估海域未来每年纯收益，单位为万元；
 r ——还原利率；
 m ——未来海域使用年期。

5.1.3 程序与要求

程序与要求如下：

- a) 收集相关资料；
- b) 估算待估海域年总收入，按经营性主体利用待估海域所创造的价值总额计算，收入期超过或不足一年的应统一按年折算；
- c) 估算待估海域年总费用，按经营性主体在利用待估海域进行生产性经营活动时发生的各项必要的年支出总额计算，支出期超过或不足一年的应统一按年折算；
- d) 计算待估海域年总收益，按年总收入扣除年总费用后的余额确定；
- e) 计算待估海域年纯收益，按年总收益中扣除非海域生产要素贡献后的余额确定；
- f) 确定还原利率，宜采用安全利率加风险系数的方式确定；
- g) 确定未来海域使用年期；
- h) 测算待估海域收益价格；
- i) 确定待估海域价格。

5.2 成本逼近法

5.2.1 适用条件

成本逼近法是以开发海域所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和海域增值收益来确定海域价格的评估方法。该方法适用于抵押贷款、保险中的海域现值或拍卖底价；新开发且周边海域市场欠发育、交易实例少的海域。

5.2.2 计算公式

公式如下：

$$V = \frac{E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3}{V_E + R_3} \dots\dots\dots (2)$$

式中：

- V ——海域使用年期修正前的海域价格，单位为万元；
- E_a ——海域取得费，单位为万元；
- E_d ——海域开发费，单位为万元；
- T ——税费，单位为万元；
- R_1 ——利息，单位为万元；
- R_2 ——利润，单位为万元；
- R_3 ——海域增值，单位为万元；
- V_E ——海域成本价格，单位为万元。

5.2.3 程序与要求

程序与要求如下：

- a) 收集与评估有关的成本费用、利息、利润及增值收益等资料。
- b) 确定海域取得费；按照用海单位为取得海域使用权而支付的各项客观费用计算，包括海域使用前期费用和各项补偿费，其中海域使用前期费用应包括海域使用论证费用、海洋环境影响评价费用等，各项补偿费用根据国家和当地政府的标准或应支付的客观费用确定；从二级市场购入海域时，海域取得费即为海域使用权购买价格。

- c) 确定海域开发费；按照需投入并固化在海域上的各项客观费用计算，如构筑人工鱼礁、炸礁或建设其他海上构筑物等花费的费用。
- d) 确定各项税费；按照海域取得和开发过程中应必须支付的有关税收和费用计算确定。
- e) 确定开发利息；按照界定海域开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息，海域开发周期超过一年的，利息应按复利计算。
- f) 确定海域开发利润；应按照海域取得费、海域开发费以及各项税费为基础，结合各地实际情况与投资风险确定各项投资回报率，估计海域投资应得取的投资利润。
- g) 确定海域开发后较开发前的价值增加额；应根据海域条件的完善或者用途的改变并结合该区域因素综合确定。
- h) 按公式求取待估海域的价格。
- i) 对海域价格进行使用年期、个别因素的修正，确定待估海域的最终价格。

采用成本逼近法评估有限年期海域价格时，应根据具体情况计算海域使用年期修正系数：

- 1) 当海域增值是以有限年期的市场价格与成本价格的差额确定时，年期修正已在增值收益中体现，不再另行修正。
- 2) 当海域增值是以无限年期的市场价格与成本价格的差额确定时，海域增值收益与成本价格一同进行年期修正。
- 3) 当待估海域为已出让海域时，应进行剩余使用年期修正。

海域使用年期修正系数公式为：

$$k = 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \dots\dots\dots (3)$$

式中：

- k ——海域使用年期修正系数；
- r ——海域还原利率；
- n ——海域使用年期。

5.3 假设开发法

5.3.1 适用条件

假设开发法是指以预计或已开发完成后海域及其附属用海设施、人工构筑物市场总价扣除正常的开发成本、利润后的余额作为待估海域价格的一种方法。该方法适用于具有投资开发或再开发潜力，且开发后的收益水平易估计的待开发海域的估价。

5.3.2 计算公式

公式如下：

$$V = A - B - C \dots\dots\dots (4)$$

式中：

- V ——待估海域价格，单位为万元；
- A ——开发完成后的海域及其附属用海设施总价值，单位为万元；
- B ——海域开发成本，单位为万元；
- C ——开发合理利润，单位为万元。

5.3.3 程序与要求

程序与要求如下：

- a) 调查待估海域的基本情况。
- b) 确定待估海域的最有效利用方式。
- c) 估计开发建设周期和投资进度安排。
- d) 估算开发完成后的海域总价值；海域开发后用于销售时，应根据当地市场现状，采用市场比较法确定开发完成后的总价；海域开发后用于出租或自营时，应根据当地市场现状，采用收益还原法确定开发完成后的总价。
- e) 估算开发成本，按照为形成特定资产而固化在海域上的各项支出计算，包括海域取得费、海域开发费、管理费、销售税费和投资利息等，其中海域取得费、海域开发费和管理费等全部预付资本要计算利息，利息的计算要充分考虑到资本投入的进度安排，按复利计算。
- f) 估算开发合理利润，按照开发形成后资产的总价值与项目利润率综合确定，项目利润率应根据同一市场上类似项目的平均利润率确定。
- g) 确定待估海域价格。

5.4 市场比较法

5.4.1 适用条件

市场比较法是在求取待评估海域价格时，以条件类似海域买卖实例与待估海域加以对照比较，从而求取待估海域价格的一种方法。该方法适用于海域市场发达、有充足的具有替代性的比较实例的地区。

5.4.2 计算公式

公式如下：

$$V = VB \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \dots\dots\dots (5)$$

式中：

- V ——待估海域价格，单位为万元；
- VB ——比较实例价格，单位为万元；
- K_1 ——交易情况修正系数；
- K_2 ——海洋经济因素修正系数；
- K_3 ——区域经济因素修正系数；
- K_4 ——社会发展因素修正系数；
- K_5 ——资源环境因素修正系数；
- K_6 ——使用年期修正系数；
- K_7 ——评估基准日修正系数。

5.4.3 程序与要求

程序与要求如下：

- a) 收集宗海交易实例。
- b) 确定比较实例；应选择与评估基准日最接近，与评估宗海用途、等别相同，条件基本一致的交易作为比较实例，且至少应选取三个以上的比较实例。
- c) 建立价格可比基础。

- d) 进行交易情况修正；应排除交易行为中的一些特殊情况所造成的比较实例的价格偏差，将成交价格修正为正常市场价格；评估人员应通过已掌握的交易资料进行分析计算，将特殊因素对海域价格的影响程度求和，确定修正系数；交易行为中的特殊情况包括：
- 1) 不同出让方式的交易；
 - 2) 以净价形式进行的交易；
 - 3) 多宗用海同时交易的情形；
 - 4) 宗海面积较大的交易。
- e) 海域价格影响因素修正；应包括海洋经济因素修正、区域经济因素修正、社会发展因素修正以及资源环境因素修正；确定的主要步骤为：
- 1) 选择比较因子。根据评估对象的具体用海情况，选择重要的比较因子。
 - 2) 确定各因子条件指数。在海域价格和各影响因子相关关系分析的基础上，总结各因子条件量化标准和规律。根据各因子指标条件，对照上述标准和规律，并结合实际状况确定条件指数。
 - 3) 修正系数的确定。采用单因子与海域价格相关关系分析确定条件指数时，应采用积算的方式确定评估海域和比较实例的因子条件指数后比较确定相应的修正系数。
- f) 进行使用年期修正；应将各比较实例的不同使用年期修正到评估对象的使用年期，消除因海域使用年期不同而对价格带来的影响。
- g) 进行评估基准日修正；应指将比较实例在其成交日期的价格调整为评估基准日的价格；在未建立海域价格指数的情况下，应通过收集大量案例资料，运用统计方法分析特定区域内海域价格随时间变动的规律，求取相关指数，确定修正系数。
- h) 确定待估海域价格。

5.5 基准价系数修正法

5.5.1 适用条件

基准价系数修正法是指以海域基准价为基础，采用替代原理建立基准价、海域价格以及影响因素之间的关系，利用海域基准价修正系数将海域基准价修正为待估海域价格的方法。该方法适用于海域市场不成熟、市场交易资料不健全的情形。

5.5.2 计算公式

公式如下：

$$V = V_{1b} \times (1 + \sum K_i) \times \prod K_j \dots\dots\dots (6)$$

式中：

V ——海域价格，单位为万元；

V_{1b} ——海域基准价，单位为万元；

$\sum K_i$ ——海域价格修正系数；

$\prod K_j$ ——评估基准日、海域使用年期、海域开发程度、交易情况修正系数等其它修正系数。

5.5.3 程序与要求

程序与要求如下：

- a) 收集有关海域基准价资料；

- b) 依据 HY/T 123 和《海域评估技术指引（国海管字[2013]708 号）》，分析待估海域价格影响因素，编制海域基准价修正系数表和海域价格影响因素指标条件说明表；
- c) 依据海域基准价修正系数表和海域价格影响因素指标条件说明表，确定待估海域价格修正系数；
- d) 进行评估基准日、海域使用年期、海域开发程度、交易情况等其它修正；
- e) 确定待估海域价格。

海域价格修正因素及指标参照附录A，海域基准价修正用表参照附录B，海域价格修正系数的确定参照附录C。

6 宗海价格评估

6.1 程序与要求

6.1.1 确定评估基本事项

主要确定评估类型、评估对象、评估目的、评估基准日与评估日期等。

6.1.2 拟订评估作业计划

需确定评估项目、内容、资料类型及来源、调查方法、人员安排、时间与成果组成等。

6.1.3 资料收集

收集宗海所处地区的海洋经济因素、区域经济因素、社会发展因素和资源环境因素资料，宗海自身条件、权利状况和利用状况及与待估宗海相关的海域交易实例资料等。

应收集的图件资料包括海籍图、海域基准价图、宗海图等。

评估人员应实地踏勘待估宗海，了解掌握待估宗海所在位置、形状、海域利用状况、基础设施条件、道路交通状况以及周围环境等情况。

海域价格评估调查的相关资料见附录D。

6.1.4 选择评估方法

应针对评估目的、评估对象所属的用海类型、评估对象开发利用状态和海域市场现状等，根据各评估方法的适用条件选择适用的评估方法。评估宜选用两种以上方法。

6.1.5 确定评估参数和修正系数

针对选择的评估方法，确定必要的评估参数和修正系数。

6.1.6 测算海域价格

利用所选各评估方法的计算公式分别测算海域价格。

6.1.7 确定宗海价格

仅采用一种方法评估的，测算价格为最终宗海价格。

采用多种方法评估的，宜选用以下方法确定评估结果。

- a) 简单算术平均法；
- b) 加权算术平均法；
- c) 中位数法；

d) 综合分析法。

海域出让评估应明确海域开发费、专业费、补偿费、业务费、其他费用等内容。

海域转让评估应明确海域转让前的取得价格、附属用海设施和海上构筑物重置费以及转让增值收益等内容。

最终结果以人民币注明宗海价格和单价，宗海价格应附大写金额。

6.2 成果整理

6.2.1 报告整理

宗海价格评估完成后要提交评估报告书。评估报告书包括《海域价格评估报告》和《海域价格评估技术报告》，报告书格式分为文字式和表格式。

评估报告主要包括以下内容：

- a) 总述，即评估的基本事项，说明委托评估人、评估项目名称、评估日期、评估人员及评估对象地址和状况、评估说明、假设与限制条件、评估目的、评估基准日、评估海域权利状况等；
- b) 评估对象及其背景条件，包括政治与经济因素、海域所在区域影响因素、规划要求与税收影响、宗海的资源环境因素资料、评估对象所属行业特殊因素、海上附着物状况等；
- c) 价格评估过程与结果，包括海域最佳用途、评估依据、评估方法、评估价格调整与结果、评估人背景与资历等；
- d) 附件。

评估报告格式见附录E。

6.2.2 附件整理

附件包括海域产权证书复印件或海域产权证明材料、海籍图、宗海图、宗海位置示意图、评估对象照片、有关背景材料、评估机构资质证书及营业执照复印件、评估师资格证书复印件等。

6.2.3 资料归档

宗海评估过程中所收集的资料，应按报告编号整理存档以备查证。

7 不同类型海域价格评估要点

7.1 渔业用海

7.1.1 渔业基础设施用海

宜采用成本逼近法和基准价系数修正法。

7.1.2 围海养殖用海

按以下条件选择评估方法：

- a) 同一区域内，存在相同、相似围海养殖用海并可获取其现值的，宜采用市场比较法确定；
- b) 对于围海养殖收益或潜在收益易确定的，可采用收益还原法；
- c) 对于具有围海养殖开发价值或再开发潜力，且开发完成后的养殖收益易估计的，可采用假设开发法；
- d) 政府公布海域基准价的，可采用基准价系数修正法。

7.1.3 开放式养殖用海

按以下条件选择评估方法：

- a) 同一区域内，存在相同、相似开放式养殖用海并可获取其现值的，宜采用市场比较法；
- b) 对于开放式养殖收益或潜在收益易确定的，可采用收益还原法；
- c) 政府公布海域基准价的，可采用基准价系数修正法。

7.1.4 人工鱼礁用海

按以下条件选择评估方法：

- a) 海域交易市场不成熟且可取得海域开发成本的，宜采用成本逼近法。
- b) 对于人工鱼礁收益或潜在收益易确定的，可采用收益还原法。

7.2 工业用海

7.2.1 盐业用海

按以下条件选择评估方法：

- a) 对于盐业生产经营收益或潜在收益易确定的，可采用收益还原法；
- b) 政府公布海域基准价的，可采用基准价系数修正法。

7.2.2 固体矿产、油气开采用海

按以下条件选择评估方法：

- a) 收益或潜在收益易确定的，可采用收益还原法；
- b) 政府公布海域基准价的，可采用基准价系数修正法。

7.2.3 船舶工业用海

按以下条件选择评估方法：

- a) 政府已经公布海域基准价的，可采用基准价系数修正法；
- b) 对于船舶工业的收益或潜在收益易确定的，可采用收益还原法；
- c) 同一区域内，存在相同、相似船舶工业用海并可获取其现值的，宜采用市场比较法。

7.2.4 电力工业用海

宜采用成本逼近法和基准价系数修正法。

7.2.5 海水综合利用用海

宜采用收益还原法或成本逼近法。

7.3 交通运输用海

7.3.1 港口用海

按以下条件选择评估方法：

- a) 同一区域内，存在相同、相似港口用海并可获取其现值的，宜采用市场比较法；
- b) 海域交易市场不成熟且可取得海域开发成本的，可采用成本逼近法。

7.3.2 航道用海

宜采用成本逼近法和基准价系数修正法。

7.3.3 锚地用海

宜采用成本逼近法和基准价系数修正法。

7.3.4 路桥用海

宜采用成本逼近法和基准价系数修正法。

7.4 旅游娱乐用海

7.4.1 评估旅游基础设施用海

按以下条件选择评估方法：

- a) 政府公布海域基准价的，可采用基准价系数修正法；
- b) 填海造地用于旅游开发和建设宾馆、饭店等的用海，可采用假设开发法；
- c) 旅游经营收益或潜在收益易确定的，可采用收益还原法。

7.4.2 评估浴场用海

按以下条件选择评估方法：

- a) 对于开发完成后采用出租或自营方式经营的浴场用海，可以根据经营收益或潜在收益，采用收益还原法；
- b) 同一区域内，存在相同、相似浴场用海并可获取其现值的，可采用市场比较法。

7.4.3 评估游乐场用海

按以下条件选择评估方法：

- a) 对于开发完成后采用出租或自营方式经营的游乐场用海，可以根据经营收益或潜在收益，采用收益还原法；
- b) 同一区域内，存在相同、相似游乐场用海并可获取其现值的，可采用市场比较法。

7.5 造地工程用海

7.5.1 建设填海造地用海

宜采用假设开发法和成本逼近法。

7.5.2 农业填海造地用海

宜采用基准价系数修正法和成本逼近法。

7.5.3 废弃物处置填海造地用海

宜采用基准价系数修正法和成本逼近法。

7.6 用海设施

关于海上构筑物的评估参照国家及省市规定的地上构筑物评估相关条例进行。

附录 A
(资料性附录)
海域价格修正因素及指标

渔业用海、工业用海、交通运输用海、旅游娱乐用海和造地工程用海的价格修正因素及指标参照表 A.1~A.5。

表A.1 渔业用海价格修正因素和修正指标

影响因素	影响指标	说明
经济发展水平	海洋渔业发达度	评估对象所处乡镇海洋渔业单位面积产值。
	乡镇经济发展水平	评估对象所处乡镇的人均 GDP。
区位条件	与邻近乡镇中心距离	评估对象与邻近乡镇中心的距离。
	距县城距离	评估对象与邻近县城中心的距离。
	乡镇在县城中的地位	所在乡镇在管辖县域中的影响力。
交通条件	宗海临路条件	评估对象与周边道路的连接程度。
	宗海临港条件	评估对象与大型港口的距离。
基础设施条件	基础设施完善度	道路、供水、排水、供电、供气、供热、通讯等基础设施的齐全性及保证率。
	区域公用设施方便度	公用设施的完善度及距离的远近。
渔业产业状况	渔业生产能力	评估对象所在乡镇的水产品加工厂、育苗场等渔业配套设施的数量与规模。
	渔业从业人员	评估对象所在乡镇直接从事海洋渔业的捕捞、养殖与后勤生产的在业人员数。
区划与规划	区域海域利用限制	评估对象对海域利用类型、利用强度的限制程度。
宗海条件	地形地貌	评估对象海底平面形状对渔业基础设施建设的影响程度。
	地质条件	评估对象地质承载力的强弱及对渔业基础设施建设的影响程度。
	自然灾害	风暴潮、灾害性海浪与海啸等发生强度及频次。
	海洋环境质量	综合考虑评估对象所在乡镇海水增养殖区养殖环境质量优劣度、海水质量优劣度、海洋沉积物质量优劣度、海域贝类生物质量优劣度、气象与气候条件、近岸海域环境综合污染程度等，确定海洋环境质量指数。
	海洋生物资源丰度	评估对象海洋生物资源的富集和丰富程度。
	增养殖方式	评估对象增养殖方式对海域质量影响程度。
	养殖安全性	评估对象所处港湾掩护能力。

表A.2 工业用海价格修正因素和修正指标

影响因素	影响指标	说明
经济发展水平	海洋经济发达程度	评估对象所处乡镇海洋经济增加值占地区 GDP 比重。
	乡镇经济发展水平	评估对象所处乡镇的人均 GDP。
区位条件	与邻近乡镇中心距离	评估对象与邻近乡镇中心的距离。
	距县城距离	评估对象与邻近县城中心的距离。
	乡镇在县城中的地位	所在乡镇在管辖县域中的影响力。
交通条件	宗海临路条件	评估对象与周边道路的连接程度。
	宗海临港条件	评估对象与大型港口的距离。
基础设施条件	基础设施完善度	道路、供水、排水、供电、供气、供热、通讯等基础设施的齐全性及保证率。
	区域公用设施方便度	公用设施的完善度及距离的远近。
涉海工业产业状况	涉海工业生产能力	评估对象所在乡镇涉海工业企业的数量与规模。
	涉海工业从业人员	评估对象所在乡镇涉海工业企业从事生产的在业人员数。
人口集聚度	人口密度	评估对象所处乡镇单位土地面积的人口数量。
	人流量	评估对象所处乡镇在一定时期内流入、流出的人数。
毗邻土地情况	毗邻土地价格	评估对象毗邻工业用地的级别与基准价格。
区划与规划	区域海域利用限制	评估对象对海域利用类型、利用强度的限制程度。
宗海条件	水深状况	评估对象海平面到其海床的最大垂直距离。
	海洋水文	评估对象温度、盐度、海流、潮汐、海浪等。
	地形地貌	评估对象海底平面形状对海上设施建设的影响程度。
	地质条件	评估对象地质承载力的强弱及对海上设施建设影响的程度。
	自然灾害	风暴潮、灾害性海浪与海啸等发生强度及频次。
	海洋环境质量	综合考虑评估对象所在乡镇海岸地貌、海岸带环境质量、海洋水文与海域环境质量优劣度等，确定海洋环境质量指数。
	生产安全性	评估对象所处港湾掩护能力。

表A.3 交通运输用海价格修正因素和修正指标

影响因素	影响指标	说明
经济发展水平	海洋经济发达程度	评估对象所处乡镇海洋经济增加值占地区 GDP 比重。
	乡镇经济发展水平	评估对象所处乡镇的人均 GDP。
区位条件	与邻近乡镇中心距离	评估对象与邻近乡镇中心的距离。
	距县城距离	评估对象与临近县城中心的距离。
	乡镇在县城中的地位	所在乡镇在管辖县域中的影响力。
交通条件	宗海临路条件	评估对象与周边道路的连接程度。
	宗海临港条件	评估对象与大型港口的距离。
基础设施条件	基础设施完善度	道路、供水、排水、供电、供气、供热、通讯等基础设施的齐全性及保证率。
	区域公用设施方便度	公用设施的完善度及距离的远近。
	港口设施完善度	堆场、航道、锚地、海关、海事和商检等配套设施完善程度。
港口生产能力	港口年吞吐量	评估对象所属港口一年间经水运输出、输入港区并经过装卸作业的货物总量。
	码头建设规模	泊位的数量和大小。
	港口等级	评估对象所属港口的级别或者定位。
区划与规划	区域海域利用限制	评估对象对海域利用类型、利用强度的限制程度。
宗海条件	水深状况	评估对象海平面到其海床的最大垂直距离。
	锚地条件	适宜于船舶锚泊的水域宽窄。
	泥沙淤积状况	评估对象泥沙淤积厚度。
	地形地貌	评估对象海底平面形状对海上设施建设的影响程度。
	地质条件	评估对象地质承载力的强弱及对海上设施建设影响的程度。
	作业天数	通过对风、雨、雾、浪等气象水文资料的统计分析确定适宜港口作业天数。
	生产安全性	评估对象所处港湾掩护能力。

表A.4 旅游娱乐用海修正因素和修正指标

影响因素	影响指标	说明
经济发展水平	海洋经济发达程度	评估对象所处乡镇海洋经济增加值占地区 GDP 比重。
	乡镇经济发展水平	评估对象所处乡镇的人均 GDP。
区位条件	与邻近乡镇中心距离	评估对象与邻近乡镇中心的距离。
	距县城距离	评估对象与邻近县城中心的距离。
	乡镇在县城中的地位	所在乡镇在管辖县域中的影响力。
交通条件	宗海临路条件	评估对象与周边道路的连接程度。
	宗海临港条件	评估对象与大型港口的距离。
基础设施条件	基础设施完善度	道路、供水、排水、供电、供气、供热、通讯等基础设施的齐全性及保证率。
	区域公用设施方便度	公用设施的完善度及距离的远近。
	旅游设施完善度	宾馆饭店的等级、数量和接待能力以及旅游娱乐设施项目数量等。
旅游资源条件	旅游区级别指数	综合考虑评估对象周边各等级景区数量与质量等级，确定旅游区级别平均指数。
	适游时间	评估对象所在乡镇的海洋气象、水文条件确定一年内适宜开展旅游活动的天数。
	景区年客流量	景区每年游客数量。
	海鲜美食	旅游景区所提供的特色餐饮种类。
人口集聚度	人口密度	评估对象所处乡镇单位土地面积的人口数量。
	人流量	评估对象所处乡镇在一定时期内流入、流出的人数。
区划与规划	区域海域利用限制	评估对象对海域利用类型、利用强度的限制程度。
宗海条件	岸滩状况	岸滩类型。
	沙滩条件	沙滩的长度、宽度。
	生物多样性	海洋生物资源的富集和丰富程度。
	海洋环境质量	综合考虑评估对象所在乡镇的海水质量、海水浴场健康指数、旅游度假区水质状况指数和海面状况指数、海域环境质量优劣度、气象和气候条件与大气质量优劣度等，确定海洋环境质量指数。

表A.5 造地工程价格修正因素和修正指标

影响因素	影响指标	说明
经济发展水平	海洋经济发达程度	评估对象所处乡镇海洋经济增加值占地区 GDP 比重。
	乡镇经济发展水平	评估对象所处乡镇的人均 GDP。
区位条件	与邻近乡镇中心距离	评估对象与邻近乡镇中心的距离。
	距县城距离	评估对象与邻近县城中心的距离。
	乡镇在县城中的地位	所在乡镇在管辖县域中的影响力。
交通条件	宗海临路条件	评估对象与周边道路的连接程度。
	宗海临港条件	评估对象与大型港口的距离。
基础设施条件	基础设施完善度	道路、供水、排水、供电、供气、供热、通讯等基础设施的齐全性及保证率。
	区域公用设施方便度	公用设施的完善度及距离的远近。
工程建设条件	填海工程量	陆域吹填需要的砂石总量。
	单位陆域吹填费	每立方米陆域吹填发生的人工、砂石等成本。
人口集聚度	人口密度	评估对象所处乡镇单位土地面积的人口数量。
	人流量	评估对象所处乡镇在一定时期内流入、流出的人数。
毗邻土地情况	毗邻土地价格	评估对象毗邻土地的用地类型、级别与基准价格。
区划与规划	区域海域利用限制	评估对象对海域利用类型、利用强度的限制程度。
宗海条件	水深状况	评估对象海平面到其海床的最大垂直距离。
	泥沙淤积状况	评估对象泥沙淤积厚度。
	潮间带宽度	评估对象高潮线与低潮线之间的距离。
	地形地貌	评估对象海底平面形状对填海作业的影响程度。
	地质条件	评估对象地质承载力的强弱及对填海影响的程度。
	自然灾害	风暴潮、灾害性海浪与海啸等发生强度及频次。
	海域环境质量	综合考虑评估对象所在乡镇海岸地貌、海洋水文、海岸带环境质量优劣度与海域环境质量优劣度等，确定海洋环境质量指数。

附 录 B
(资料性附录)
海域基准价修正用表

海域基准价修正用表见表B.1～表B.10。

表B.1 渔业用海海域基准价修正系数表

宗海修正因素		海域使用二级类型																			
		渔业基础设施用海					围海养殖用海					.....					人工鱼礁用海				
		修正系数																			
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素 1	指标 1																				
	指标 2																				
影响因素 2	指标 1																				
	指标 2																				
	指标 3																				
影响因素 3	指标 1																				
	指标 2																				
.....																				

注：用海类型分级依据HY/T 123。

表B.2 渔业用海宗海价格影响因素指标条件说明表

宗海修正因素		海域使用二级类型																			
		渔业基础设施用海					围海养殖用海									人工鱼礁用海				
		修正系数																			
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素 1	指标 1																				
	指标 2																				
影响因素 2	指标 1																				
	指标 2																				
	指标 3																				
影响因素 3	指标 1																				
	指标 2																				
.....																				

注：用海类型分级依据HY/T 123。

表B.3 工业用海海域基准价修正系数表

宗海修正因素		海域使用二级类型																			
		盐业用海					固体矿产开采用海									海水综合利用用海				
		修正系数																			
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素 1	指标 1																				
	指标 2																				
影响因素 2	指标 1																				
	指标 2																				
	指标 3																				
.....																				

注：用海类型分级依据HY/T 123。

表B.4 工业用海宗海价格影响因素指标条件说明表

宗海修正因素		海域使用二级类型																			
		盐业用海					固体矿产开采用海									海水综合利用用海				
		修正系数																			
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素 1	指标 1																				
	指标 2																				
影响因素 2	指标 1																				
	指标 2																				
	指标 3																				
.....																				

注：用海类型分级依据HY/T 123。

表B.5 交通运输用海海域基准价修正系数表

宗海修正因素		海域使用二级类型																			
		港口用海					航道用海					.....					路桥用海				
		修正系数																			
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素 1	指标 1																				
	指标 2																				
影响因素 2	指标 1																				
	指标 2																				
	指标 3																				
.....																				

注：用海类型分级依据HY/T 123。

表B.6 交通运输用海宗海价格影响因素指标条件说明表

宗海修正因素		海域使用二级类型																			
		港口用海					航道用海					.....					路桥用海				
		修正系数																			
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素 1	指标 1																				
	指标 2																				
影响因素 2	指标 1																				
	指标 2																				
	指标 3																				
.....																				

注：用海类型分级依据HY/T 123。

表B.7 旅游娱乐用海海域基准价修正系数表

宗海修正因素		海域使用二级类型														
		旅游基础设施用海					浴场用海					娱乐场用海				
		修正系数														
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素 1	指标 1															
	指标 2															
影响因素 2	指标 1															
	指标 2															
	指标 3															
.....															

注：用海类型分级依据HY/T 123。

表B.8 旅游娱乐用海海域价格影响因素指标条件说明表

宗海修正因素		海域使用二级类型														
		旅游基础设施用海					浴场用海					娱乐场用海				
		修正系数														
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素 1	指标 1															
	指标 2															
影响因素 2	指标 1															
	指标 2															
	指标 3															
.....															

注：用海类型分级依据HY/T 123。

表B.9 造地工程用海海域基准价修正系数表

宗海修正因素		海域使用二级类型														
		建设填海造地用海					农业填海造地用海					废弃物处置填海造地用海				
		修正系数														
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素 1	指标 1															
	指标 2															
影响因素 2	指标 1															
	指标 2															
	指标 3															
.....															

注：用海类型分级依据HY/T 123。

表B.10 造地工程用海宗海价格影响因素指标条件说明表

宗海修正因素		海域使用二级类型														
		建设填海造地用海					农业填海造地用海					废弃物处置填海造地用海				
		修正系数														
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素 1	指标 1															
	指标 2															
影响因素 2	指标 1															
	指标 2															
	指标 3															
.....															

注：用海类型分级依据HY/T 123。

附 录 C
(资料性附录)
海域基准价修正体系

C.1 海域基准价修正体系构成

应包括基准价修正系数表与海域价格影响因素指标条件说明表等内容。

C.2 主要用途海域价格修正因素

见附录A。

C.3 海域价格修正因素权重确定

采用特尔斐法、层次分析法等方法确定各因素的权重值。

C.4 各因素修正幅度的计算

C.4.1 修正幅度计算

以待估海域基准价为标准，调查该待估海域正常情况下交易价格的最高值和最低值，分别以最高值和最低值与基准价相减，得到上调或下调的最高值。

上调幅度的计算公式为：

$$F_1 = [(I_{nh} - I_{lb}) / I_{lb}] \times 100\% \dots\dots\dots (C.1)$$

式中：

F_1 ——基准价上调最大幅度；

I_{nh} ——待估海域正常情况下交易价格的最高值；

I_{lb} ——待估海域基准价。

下调幅度的计算公式为：

$$F_2 = [(I_{lb} - I_{nl}) / I_{lb}] \times 100\% \dots\dots\dots (C.2)$$

式中：

F_2 ——基准价下调最大幅度；

I_{lb} ——待估海域基准价；

I_{nl} ——待估海域正常情况下交易价格的最低值。

C.4.2 各因素修正幅度计算

根据不同用途用海类型各因素对海域价格的影响，按照下式计算各因素的修正幅度。

$$F_{1i} = F_1 \times W_i \dots\dots\dots (C. 3)$$

式中:

F_{1i} —— i 因素的上调幅度;

F_1 ——基准价上调最大幅度;

W_i —— i 因素对宗海价格的影响权重。

$$F_{2i} = F_2 \times W_i \dots\dots\dots (C. 4)$$

式中:

F_{2i} —— i 因素的下调幅度;

F_2 ——基准价下调最大幅度;

W_i —— i 因素对宗海价格的影响权重。

C.5 确定待估海域修正系数

C.5.1 确定海域基准价修正系数表

海域基准价修正系数表应按优、较优、一般、较劣、劣分为五档,其中优档取值 $1 + F_{1i}$,较优档取值 $1 + F_{1i}/2$,一般档取值1,较劣档取值 $1 - F_{2i}/2$,劣档取值 $1 - F_{2i}$ 。修正系数表应通过已有海域价格点的检验、校核,海域基准价修正系数表参见附录B的相应表格。

C.5.2 编制海域价格影响因素指标条件说明表

编制海域价格影响因素指标条件说明表应以海域基准价修正系数表为基础,根据各用途海域价值特征,按照五档分别设定各海域影响因素指标条件。指标条件应尽量采用量化标准,并填入附录B的相应表格。

C.5.3 求取待估海域修正系数

求取待估海域修正系数的说明如下:

- a) 根据海域基准价修正系数表和海域价格影响因素指标条件说明表,得到待估海域修正系数。
- b) 海域基准价修正系数确定应区分不同的海域使用类型和用海方式。

表D.3 工业用海效益调查表

单位名称	主管单位	所在位 置	用海 类型	用海 方式	资金 占有额(万 元)		工资总 额(万 元)	职 工 人 数 (人)	年产值 (万元)				年利润额 (万元)				年税后留利 (万元)				用海 面积 (平方 米)	用海 效益 (元/平 方米. 年)	
					流 动 资 金	固 定 资 金			年	年	年	平 均	年	年	年	平 均	年	年	年	平 均			

注：同表D.1。

表D.5 造地工程用海效益调查表

单位名称	主管单位	所在位 置	用海 类型	用海 方式	资金 占有额(万 元)		工资 总额 (万 元)	职 工 人 数 (人)	年产值 (万元)				年利润额 (万元)				年税后留利 (万元)				用海面 积 (平方 米)	用海 效益 (元/平方 米·年)	
					流 动 资 金	固 定 资 金			年	年	年	平 均	年	年	年	平 均	年	年	年	平 均			

注：同表D.1。

表D.6 海域使用权出让价格调查表

年： 编 号：
海域等别： 海域区域号：

市		县	乡(镇)	村
海籍区	界址	宗海号		
受让人	地址	电话号码		
出让时间	出让方式： 拍卖 招标 挂牌			
海域用途				
用海方式				
海域出让总价格	万元；	海域出让总面积	平方米	
单位面积海域价格	元/平方米；			
海域开发状况				
备注	说明：		位置略图：	

调查人：

调查时间： 年 月 日

表D.7 海域使用权转让价格调查表

年： 编 号：
海域等别： 海域区域号：

市		县	乡(镇)	村
海籍区	界址	宗海号		
转让人	地址	电话号码		
受让人	地址	电话号码		
转让时间	转让方式： 拍卖 招标 挂牌 其它			
转让前用途	用海方式			
转让后用途	用海方式			
海域转让总价格	万元；	海域转让总面积	平方米	
单位面积海域价格	元/平方米；			
海域开发状况				
备注	海域正常转让总价格(注明修正原因)		万元	
	海域正常转让价格		元/平方米	
	说明：		位置略图：	

调查人：

调查时间： 年 月 日

表D.8 海域使用权出租租金调查表

年： 编 号：
海域等别： 海域区域号：

市		县		乡(镇)		村	
海籍区	界址	宗海号					
出租人	地址	电话号码					
承租人	地址	电话号码					
出租时间	出租期						
出租前用途	用海方式			出租方式			
出租后用途	用海方式			出租方式			
海域出租总租金	万元；		海域出租总面积		平方米		
单位面积海域出租租金	元/平方米；		单位面积海域价格		元/平方米		
备注	海域正常出租总价格(注明修正原因)						万元
	海域正常出租租金						元/平方米
	海域正常价格						元/平方米
	说明：			位置略图：			

调查人：

调查时间： 年 月 日

表D.9 海域联营入股资料调查表

年： 编 号：
海域等别： 海域区域号：

市		县		乡(镇)		村	
海籍区	界址	宗海号					
出海人	地址	电话号码					
出资人	地址	电话号码					
联营时间	联营期						
联营海域用途	用海方式						
出资方资金总额	万元；		出海方利润分成比例		%		
出海方投入海域面积	平方米；		单位面积海域年收入		元/平方米		
出海方年纯收入	万元；		%				
单位面积海域价格	元/平方米						
备注	说明：			位置略图：			

调查人：

调查时间： 年 月 日

表D.10 海域征收开发资料调查表

年： 编 号：
 海域等别： 海域区域号：

市		县		乡(镇)		村		
海籍区		界址		宗海号				
征海单位		地址		电话号码				
时间								
海域用途		用海方式						
征海补偿费	元/平方米	支付其它费用		元/平方米				
养殖育苗补偿费	元/平方米	海域开发费		元/平方米				
用海设施补偿费	元/平方米	市政设施配套费		元/平方米				
海上构筑物补偿费	元/平方米	其它费用		元/平方米				
海域修复费	元/平方米	取得海域成本		元/平方米				
备注	说明：			位置略图：				

调查人：

调查时间： 年 月 日

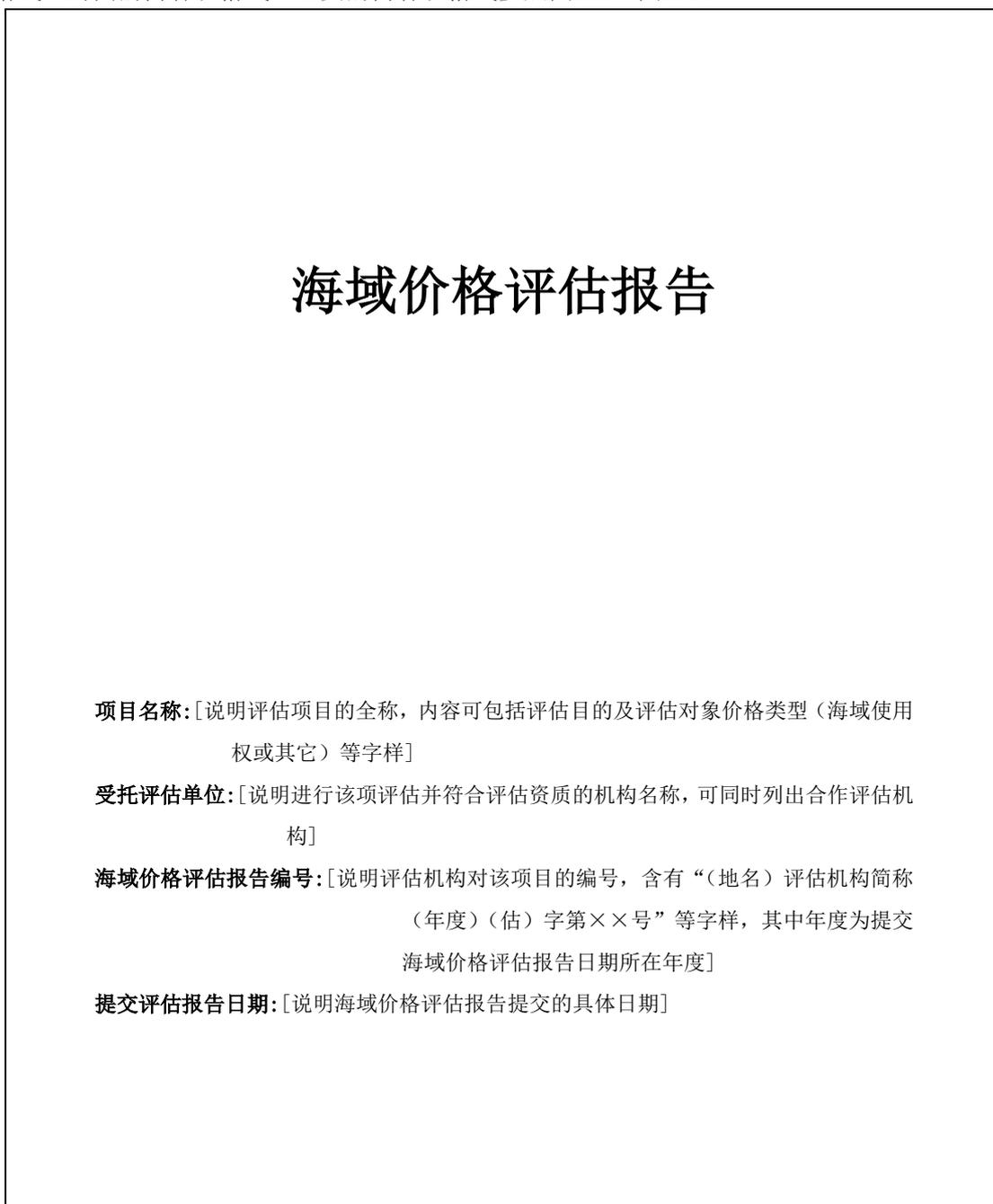
表D.11 业劳动力标准表

项 目		大型企业						中型企业						小型企业						
	类 型	A	B	C	D	..	..	..	A	B	C	D	..	..	A	B	C	D	..	..
渔业	人 员 标 准																			
	类 型																			
交通运输	人 员 标 准																			
	类 型																			
工业	人 员 标 准																			
	类 型																			
旅游娱乐	人 员 标 准																			
	类 型																			
造地工程	人 员 标 准																			
	类 型																			

注：A、B、C、D为不同用海方式分类

附录 E
(规范性附录)
评估报告规范格式

海域价格评估报告(文字式)封面的内容和格式、正文的内容和格式参照图E.1~图E.2;海域价格评估技术报告(文字式)封面的内容和格式、正文的内容和格式参照图E.3~图E.4;海域价格评估报告(表格式)封面的内容和格式、正文的内容和格式参照图E.5~图E.6。



图E.1 海域价格评估报告(文字式)封面的内容和格式

第一部分 摘要

一、评估项目名称
[与封面文字保持一致。]

二、委托评估方
[说明该项评估的委托单位或个人。]

三、评估目的
[说明该项评估是为了满足委托方的何种需要及其评估依据、评估结果的应用方向等，对评估依据则应注明文号、批准单位及批准日期等。]

四、评估基准日
[说明评估结果对应的具体日期，样式为××××年××月××日。]

五、评估日期
[说明该项评估工作的起止日期。]

六、海域价格定义
[说明评估对象实际用途和宗海内外实际开发程度、本次评估所设定的开发程度和用途及其理由，现状利用或规划利用条件，实际用途需以浙江省海域使用管理办法为依据。海域开发程度的设定应与评估对象海域利用特点和评估目的相一致；海域价格定义应注明所估海域价格的内涵是指在评估基准日、现状利用或规划利用条件下、设定的开发程度与用途、法定最高年限内一定年期的海域使用权（或包括其它内容）价格。]

七、评估结果
[说明最终确定的总海域价格、单位面积价格，须以人民币表示，总海域价格附大写金额，并附海域评估结果一览表。如需用外币表示的，应标明评估基准日外币与人民币的比价。]

海域评估人员签字：（签名，海域评估岗位培训证书编号）

××× ××××××

××× ××××××

评估机构：（机构公章）

××××年××月××日

图E.2 海域价格评估报告（文字式）正文的内容和格式

附

海域价格评估结果一览表

评估机构：

评估报告编号：

评估基准日：

评估基准日的海域使用权性质：

评估基准日的 海域使用者	宗海 编号	宗海名称	海域使用证 编号	宗海位置	评估基准日 的实际用途	评估设定 的用途	评估基准日的实 际海域开发程度	评估设定的海 域开发程度	海域使用权 年限(年)	面积 (公顷)	单位面积价格 (万元/公顷)	总地价 (万元)	备注
合 计													

一、上述海域价格评估结果的限定条件

1. 海域权利限制：[说明有否影响海域价格的海域权利限制及具体内容]
2. 规划限制条件：[说明有否影响海域价格及海域利用的规划限制条件以及具体内容]
3. 影响海域价格的其他限定条件：[说明有否影响海域价格的其它限定条件及具体内容]

二、其他需要说明的事项[参照评估报告中“其它需要特殊说明的事项”]

评估机构：（加盖公章）

年 月 日

图 E.2 海域价格评估报告（文字式）正文的内容和格式（续）

第二部分 评估对象界定

一、委托评估方

[说明该项评估的委托单位及其隶属关系、委托单位与评估对象海域使用者之间的关系、主营业务范围等以及单位地址、法人代表、联系人等，或委托的个人、联系地址、联系人等]

二、评估对象

[说明评估对象的具体范围，指出评估的是海域还是包括其它内容，并具体说明评估对象的面积、海域使用者、用途等]

三、评估对象概况

1. 海域登记状况[说明评估对象的来源及历史沿革，海域使用权人、海域地理位置、海域的四至、用海类型、用海方式、用海面积、海域等别、海域权属性质及权属变更、海域使用权证书编号、海域使用金缴纳情况、海籍图号、宗海号等]

2. 海域权利状况[说明评估对象海域使用权取得时间、批准使用年限和剩余使用年限、海域设立抵押权、租赁权、权利纠纷等情况]

3. 海域利用状况[说明评估对象海域开发利用现状、沿革及海上构筑物建设情况。海域利用变迁包括评估对象的不同利用历史、规划利用、最佳利用等情况，对以规划条件进行评估的，应说明规划条件的批准机关及批准日期、具体规划条件等]

四、影响海域价格因素说明

1. 海洋经济因素[指反映沿海地区海洋经济发达程度的海洋经济规模、产业、结构和动力因素等，要包括海洋经济增加值、增长率、人均海洋经济产值、海洋经济比重、海洋产业增加值和增长率、从业人员数量、产业结构水平、外贸依存度、技术创新等]

2. 区域经济因素[指影响沿海地区经济发展水平的经济规模、经济结构、经济发展水平等因素，主要包括国民经济生产总值和增长率、人均国民经济生产总值、财政收入和增长率、固定资产投资额和增长率、第三产业比重、非农产业比重、就业结构、恩格尔系数、物价水平、居民收入水平等。]

3. 社会发展因素[指影响沿海地区社会发展水平的人口、生活、公共服务和行政因素等，主要包括地理位置、人口、居民生活、开发成本、行政区划、城镇性质、交通条件、公用设施及基础设施水平、人文环境条件、海域使用制度、海洋功能区划等。]

4. 资源环境因素[指海洋资源与环境的实际承载能力，主要包括海岸线长度、潮间带面积及类型、水深条件、水文气候条件、海洋地质地貌、海洋生物资源丰度、资源类型及蕴藏量、海水质量、海洋沉积物质量、海域环境质量、大气质量状况、海洋自然灾害、开发程度等。]

图 E.2 海域价格评估报告（文字式）正文的内容和格式（续）

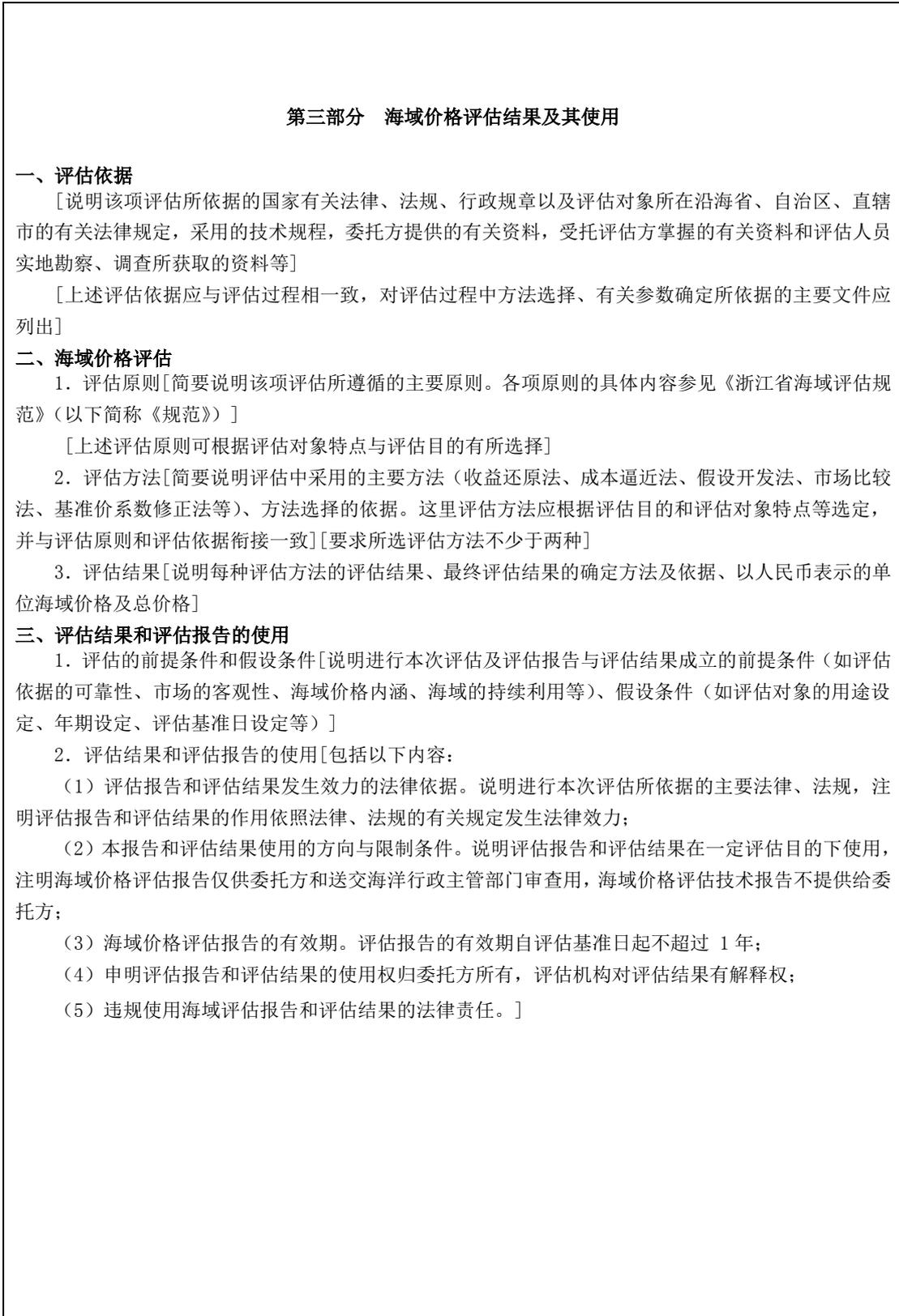


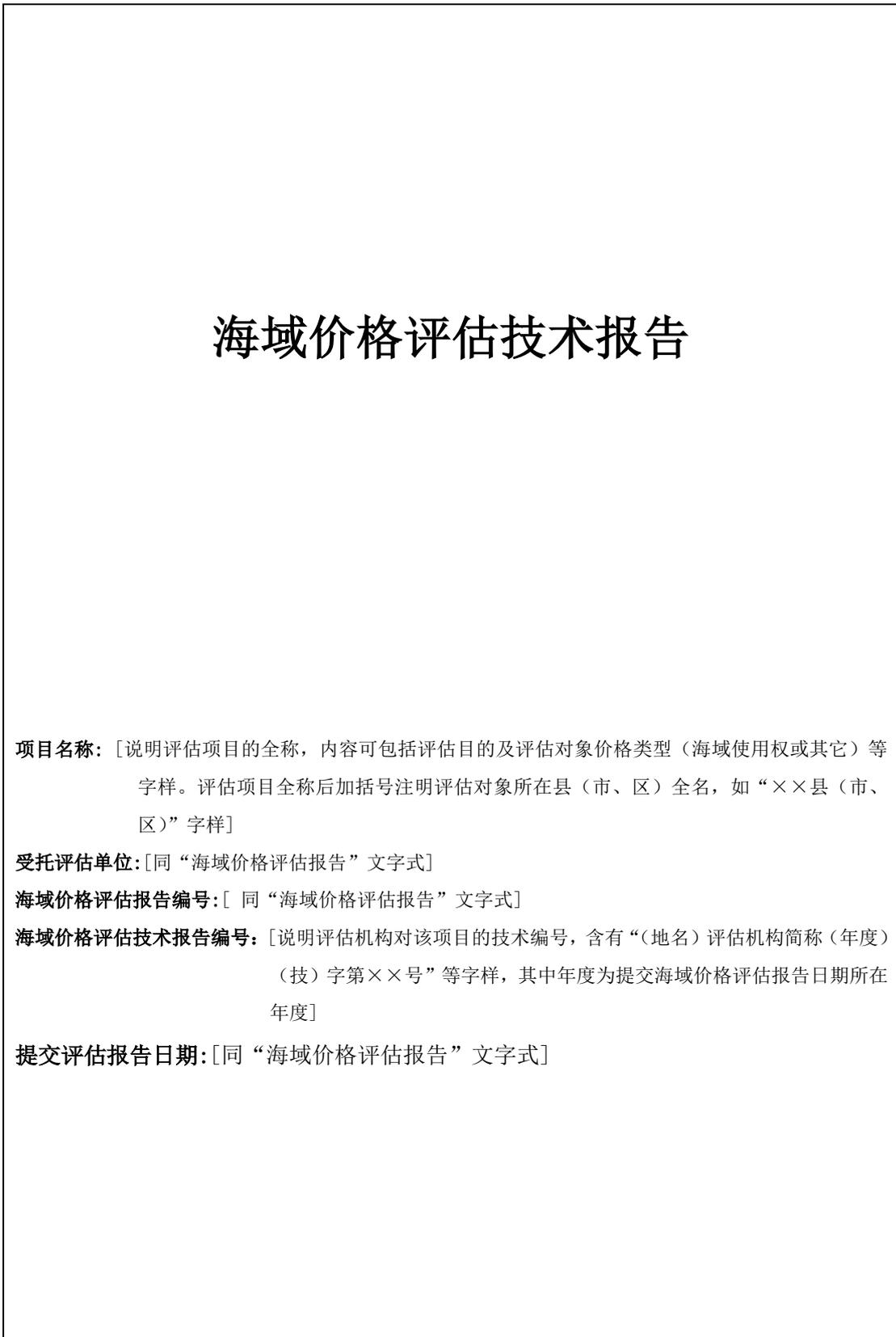
图 E.2 海域价格评估报告(文字式)正文的内容和格式(续)

第四部分 附件

[分标题][应包括委托评估函、评估对象海域使用权证书复印件或海域产权证明材料(附宗海图)(出让海域需附出让合同或协议)、海籍图或宗海区域位置图、评估对象照片(从不同角度体现宗海上主要建筑物、用途及利用特点)、有关背景材料(如评估项目的有关批准文件等,如为规划利用应提交规划利用的项目建议书、可行性研究报告、造地用海规划许可证、造地工程规划许可证或审定设计方案通知书等规划文件)、评估对象如设定他项权利时有关权利人证明材料、评估机构资质及签字海域评估师证书复印件、委托方营业执照等]

[在提交有关评估对象海域产权证明材料时,评估人员必须对海域产权证明原件(如海域使用权证书等)进行验对核实后,在复印件上加盖评估机构公章]

图 E.2 海域价格评估报告(文字式)正文的内容和格式(续)



图E.3 海域价格评估技术报告（文字式）封面的内容和格式

第一部分 总述

一、评估项目名称
 [与封面文字保持一致。]
 [如一个项目涉及两个以上县（市、区）时，应分县（市、区）分别出具还与价格评估技术报告。]

二、委托评估方
 [说明该项评估的委托单位或个人。]

三、受托评估方
 [说明该项评估的受托评估机构、机构地址、评估机构资质级别、资格证书获得时间、评估资格有效期、资格证书编号、法人代表等]

四、评估目的
 [同“海域价格评估报告”文字式]

五、评估依据
 [同“海域价格评估报告”文字式]

六、评估基准日
 [同“海域价格评估报告”文字式]

七、评估日期
 [同“海域价格评估报告”文字式]

八、海域价格定义
 [同“海域价格评估报告”文字式]

十、需要特殊说明的事项
 [同“海域价格评估报告”文字式]

海域评估人员签字：（签名，海域评估岗位培训证书编号）

××× ××××××

××× ××××××

评估机构：（机构公章）

××××年××月××日

图E.4 海域价格评估技术报告（文字式）正文的内容和格式

<p>第二部分 评估对象描述及海域价格影响因素分析</p> <p>一、评估对象描述</p> <p>1. 海域登记状况[同“海域价格评估报告”文字式]</p> <p>2. 海域权利状况[同“海域价格评估报告”文字式]</p> <p>3. 海域利用状况[同“海域价格评估报告”文字式]</p> <p>[上述内容中，海域登记和权利状况以海域登记、海域使用权证书和海域使用权出让合同中的有关内容为准，海域利用状况以实际勘察与调查的内容为准]</p> <p>[海域权利状况中他项权利限制以及海域利用限制等对海域价格造成影响的，应说明影响趋势及影响程度]</p> <p>二、海域价格影响因素分析</p> <p>[说明影响评估对象海域价格水平的因素]</p> <p>1. 海洋经济因素[同“海域价格评估报告”文字式]</p> <p>2. 区域经济因素[同“海域价格评估报告”文字式]</p> <p>3. 社会发展因素[同“海域价格评估报告”文字式]</p> <p>4. 资源环境因素[同“海域价格评估报告”文字式]</p> <p>[上述因素分析与“海域价格评估报告”中的因素说明有所区别，“海域价格评估报告”的影响海域价格的因素说明侧重于对有关影响因素的陈述，这里则侧重于对海域价格影响因素进行分析，其中对海域价格影响大的重要因素必须分析，与本次评估相关性小或无关的因素仅为参照。因海域的特殊用途或其它原因而影响海域价格的特殊因素，要在这里说明并进一步分析]</p> <p>[在对海域影响因素进行分析时，通过定性和定量分析，着重分析这些因素对海域价格可能产生的影响程度及影响趋势，并与海域价格评估过程中有关方法选择、参数确定、因素分析和比较内容等相对应，要求对海域价格影响因素的分析要与评估结果的确定联系起来，做到分析合理、参数有据、评估得当，不能前后矛盾]</p> <p>[海域价格影响因素的分析，必须做到客观描述，用语规范，内涵准确，能够定量反映的必须用定量数据表述]</p>
--

图 E.4 海域价格评估技术报告（文字式）正文的内容和格式（续）

第三部分 海域价格评估

一、评估原则

[同“海域价格评估报告”文字式]

二、评估方法与评估过程

[要求说明评估方法选择依据和每种方法的评估过程]

[应根据评估对象特点及项目的实际情况，依据《规范》选取适宜的评估方法（收益还原法、成本逼近法、假设开发法、市场比较法、基准价系数修正法等）。要求在一项评估中所选方法不少于两种，并说明评估方法选择的依据。同时，各种评估方法的应用过程还应分别满足《规范》的相应要求]

（一）收益还原法

[应用此方法评估，要依据《规范》规定程序和方法进行，技术报告中应对以下内容予以明确说明：

1. 具体说明实际总收益和客观总收益及评估时采用的收益额和相应的条件，采用市场比较法、假设开发法等求算收益时，应根据各自方法的有关要求列出计算步骤和计算过程。
2. 总费用中涉及到的项目和各项标准，要具体说明其确定的依据、确定方法和各项参数的选取标准，依据涉及有关法律、法规的，要说明批准机关、批准时间、文号及内容等。
3. 说明海域纯收益的计算依据和方法。
4. 明确说明还原利率的确定方法、依据和具体标准。
5. 说明海域使用年限、收益还原法公式选取和收益价格确定]

（二）成本逼近法

[应用此种方法评估，要求按照《规范》的规定程序和方法进行，并需明确以下有关内容：

1. 要详细说明海域取得费的各组成项目及费用标准，并说明其确定的依据。有文件依据的，应首先符合国家性法律、法规等，不合理收费不应作为依据。同时要说明所依据文件的名称、批准机关、批准时间及文件中有关费用标准；没有文件依据的，如属当地一般规定，要有沿海省、自治区、直辖市海洋行政主管部门或有关的政府部门证明，涉及到当地不同区域的费用标准，要在对评估对象所在区域进行充分调查实际情况的基础上，分析后确定客观取得费用，并说明原因。
2. 明确评估对象的开发期限、开发状况和相应的开发费用标准，并说明依据。有文件依据的，说明文件的批准机关、批准时间及内容等，没有文件依据的，应通过对海域市场中开发费用的调查，确定的开发费用能反映当地的平均开发水平。
3. 贷款利息、投资回报率的确定，要在技术报告中说明依据的资料及其来源、分析计算过程及结果。
4. 说明成本价格基础上的海域增值标准的确定方法和依据。
5. 根据评估对象的海洋经济因素、区域经济因素、社会发展因素与资源环境因素条件进行修正，因素说明应与第二部分的海域价格影响因素相一致，具体格式可参照基准价系数修正法中的修正体系。
6. 说明海域价格的确定方法和结果]

（三）假设开发法

[应用此方法评估，要依据《规范》规定程序和方法进行，技术报告中应对以下内容予以明确说明：

1. 通过分析评估对象条件、利用现状等，考虑到规划利用及管理限制条件，确定海域的最佳利用方式。
2. 明确评估对象开发完成后的利用方式（招标、拍卖、挂牌、抵押、出租、海上直通车等）及依据目前市场状况估算的不动产总价，并说明估算方法及依据。
在估算不动产总价时，应选择至少三个市场案例，可采用市场比较法的有关程序和要求进行确定。
3. 对计算中所采用的建设费、专业费用要说明其确定的方法和依据；对开发周期、利息、税费、手续费和开发商利润等要说明其选择依据和标准。
4. 说明计算公式、计算过程和结果]

图 E.4 海域价格评估技术报告（文字式）正文的内容和格式（续）

(四) 市场比较法

[应用此种方法评估, 要按照《规范》规定, 选择相似比较实例, 进行因素比较修正后, 确定待估海域的价格。要求比较实例不得少于三个。评估中, 除要求选择的实例与评估对象属于同一供需圈、用途一致、在区位上属邻近海域或类似海域外, 对比较实例选择、比较因素选择、因素条件的比较及因素修正有以下具体要求:

1. 比较实例选择。要求比较实例至少有三个, 选择的实例与评估对象应属于同一供需圈、用途相同或相近、交易时间与评估基准日相差不超过 3 年、在区位上属邻近海域或类似海域, 所选实例应是实际交易实例, 并具体说明实例的位置、用途、面积、海域等别、用海方式、海域利用情况、海域开发程度、交易时间、海域使用年限、交易方式、交易情况和交易价格等。

2. 因素选择。评估时选择的比较因素应包括影响海域价格的全部主要因素, 主要是海洋经济发达程度因素、区域经济发展状况因素、区域社会发展水平因素、资源环境条件因素。不同用途的因素选择应有所不同, 具体因素选择可参照《浙江省海域评估规范》。以上因素要与报告第二部分所分析的海域价格影响因素相一致, 不得漏掉重要因素, 必要时应说明进行因素选择的依据。

3. 因素条件说明。具体说明评估对象和比较实例的各因素条件, 见表 1。

表 1 中所列因素应根据不同用途, 并结合实际调查情况和评估对象的特点确定, 因素描述的应是比较因素的具体条件和具体内容, 不能使用相同、较好、接近、较差等无具体含义的用语, 能量化的一定使用量化指标, 如海洋生产总值应注明具体产值为多少; 无法量化的指标, 也必须具体描述。

评估对象和比较实例的各项条件说明要客观、具体, 其中评估对象的因素条件说明要与第二部分影响海域价格的因素分析相一致, 不能前后矛盾。

表 1 比较因素条件说明表

比较因素	评估对象与比较案例					
	评估对象	实例一	实例二	实例三	实例四	……
交易时间						
交易情况						
交易方式						
海域使用年限						
海域用途						
影响因素 1	指标 1					
	指标 2					
	指标 3					
	……					
影响因素 2	指标 1					
	指标 2					
	指标 3					
	……					
……	……					

图 E. 4 海域价格评估技术报告 (文字式) 正文的内容和格式 (续)

4. 编制比较因素条件指数表

为在因素指标量化的基础上进行比较因素修正，必须将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，并编制比较因素指数表。除交易时间、交易情况、交易方式、海域使用年限、海域用途外，应以评估对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与评估对象相比较，确定出相应的指数，并说明确定的依据。在说明确定依据时，应以海域市场情况（如市场交易实例、海域基准价及修正体系、海域市场水平、市场变化趋势等）和评估对象特点为基础，根据评估人员的合理分析或依据有关法律、法规等确定条件指数，有法律、法规等规定的，应说明批准机关、批准内容、文号及批准时间等，见表 2。

表 2 比较因素条件指数表

比较因素	评估对象与比较案例					
	评估对象	实例一	实例二	实例三	实例四	……
交易时间						
交易情况						
交易方式						
海域使用年限						
海域用途						
影响因素 1	指标 1					
	指标 2					
	指标 3					
	……					
影响因素 2	指标 1					
	指标 2					
	指标 3					
	……					
……	……					

图 E. 4 海域价格评估技术报告（文字式）正文的内容和格式（续）

5. 因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例评估基准日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，见表 3。

表三 比较因素修正系数表

比较因素	评估对象与比较案例					
	评估对象	实例一	实例二	实例三	实例四	.....
交易时间						
交易情况						
交易方式						
海域使用年限						
海域用途						
影响因素 1	指标 1					
	指标 2					
	指标 3					
					
影响因素 2	指标 1					
	指标 2					
	指标 3					
					
.....					

[注：表中所列比较因素、因素说明及修正系数仅表示修正方向，具体内容及修正幅度需依照《规范》和相应分析确定]

6. 实例修正后的海域价格计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到评估对象条件时的比准价格，再依据《规范》的海域价格确定方法，最后确定评估对象的价格]

(五) 基准价系数修正法

[应用此方法进行评估，应按《规范》规定的程序和方法进行。在技术报告中应对如下事项予以明确说明：

1. 具体说明采用的海域基准价的公布（或制定）时间、批准文号、批准机关、海域基准价内涵及其利用海域基准价计算宗海价格的公式等。

海域基准价内涵是指在海洋功能区划范围内，对现状利用条件下不同等别或不同均质海域，按照渔业、工业、交通运输、旅游娱乐、造地工程等用途，分别评估确定的某一评估基准日上法定最高年期海域使用权区域平均价格。

2. 说明宗海位置、用途、用海方式及评估对象所在等别的基准价和对应的因素修正系数表及因素条件说明表，并注明来源及依据。

3. 说明评估对象的各项因素具体条件，应按因素修正系数表的内容具体列出。具体形式可参见市场比较法中因素条件说明表。

4. 确定评估对象各因素修正系数和综合修正系数。

5. 说明年期、期日及其它影响海域价格因素间的差别和相应的修正系数。

6. 对海域基准价修正得到宗海价格。当评估对象设定的海域开发程度与海域基准价设定的海域开发程度不相一致时，应进行海域开发程度修正]

图 E. 4 海域价格评估技术报告（文字式）正文的内容和格式（续）

三、海域价格的确定

1. 海域价格确定的方法[要求说明对不同评估方法结果进行增值或减值调整的原因。对采用众数、平均值或以其中某一价格等为最终宗海价格的，要解释其方法选择的依据]

[如评估方法选择采用基准价系数修正法，最终评估结果必须考虑基准价系数修正法的评估结果]

2. 评估结果[应注明海域价格种类、总海域价格、单位面积海域价格（每亩海域价格和每公顷海域价格）、海域价格单位，总海域价格并用大写表示。如用外币表示海域价格，应注明评估基准日外币与人民币的比价]

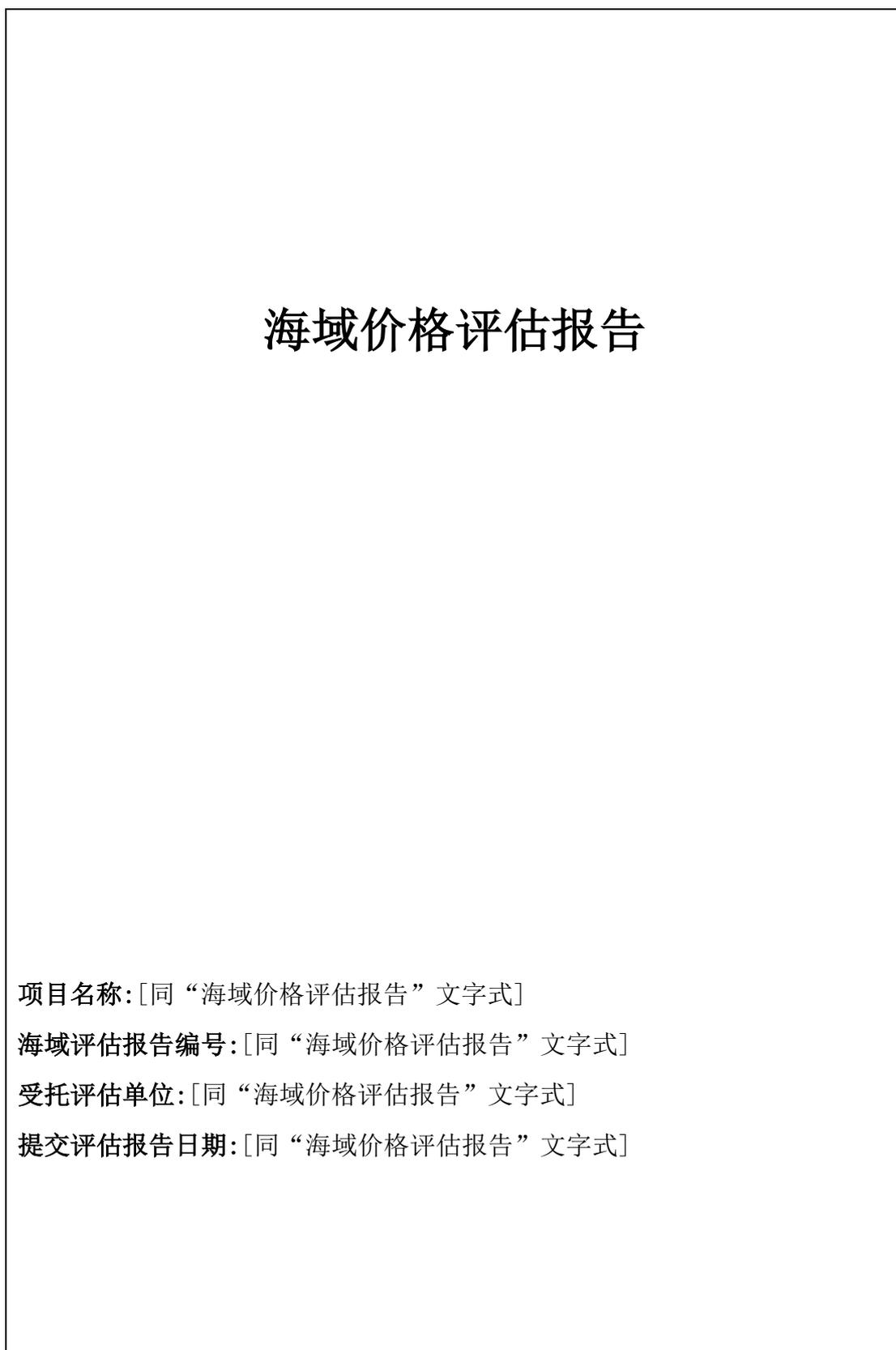
图 E. 4 海域价格评估技术报告（文字式）正文的内容和格式（续）

第四部分 附件

[分标题][应包括委托评估函、评估对象海域使用权证书复印件或海域产权证明材料(附宗海图)(出让海域需附出让合同或协议)、海籍图或宗海区域位置图、评估对象照片(从不同角度体现宗海上主要建筑物、用途及利用特点)、有关背景材料(如评估项目的有关批准文件等,如为规划利用应提交规划利用的项目建议书、可行性研究报告、造地用海规划许可证、造地工程规划许可证或审定设计方案通知书等规划文件)、评估对象如设定他项权利时有关权利人证明材料、评估机构资质及签字海域评估师证书复印件、委托方营业执照等]

[在提交有关评估对象海域产权证明材料时,评估人员必须对海域产权证明原件(如海域使用权证书等)进行核对核实后,在复印件上加盖评估机构公章]

图 E.4 海域价格评估技术报告(文字式)正文的内容和格式(续)



图E.5 海域价格评估报告（表格式）封面的内容和格式

第一部分 概述		
1. 评估项目名称	_____	
2. 委托评估方	_____	
联系地址	_____	
联系电话	_____	
法人代表	_____	
联系人	_____	
3. 受托评估方	_____	
联系地址	_____	
联系电话	_____	
法人代表	_____	
联系人	_____	
4. 评估基准日	_____ ××××年××月××日	
5. 评估日期	_____ ××××年××月××日至××××年××月××日	
6. 评估目的	_____	
	[如为出让目的，应注明出让方式：拍卖、招标或挂牌]	
7. 海域价格定义	_____	
8. 海域价格评估结果	_____	
评估对象总面积	_____	
单位面积海域价格	_____ 万元/公顷	
总海域价格	_____	
大写	_____	
9. 海域评估师签字	_____	
评估师姓名	评估师证书号	签字
_____ .	_____ .	_____ .
_____ .	_____ .	_____ .
_____ .	_____ .	_____ .
10. 海域评估机构	_____	

	评估机构负责人签字：	(机构公章)
		××××年××月××日

图E.6 海域价格评估报告（表格式）正文的内容和格式

第二部分 评估对象界定

一、评估对象描述

1. 权属登记状况

- 1.1 海域位置_____
- 1.2 海域来源及其变革_____
- 1.3 海域权属性质及其权属变更状况_____
- 1.4 海籍图号_____ 1.5 宗海号_____
- 1.6 海域用途_____ 1.7 海域面积_____公顷
- 1.8 海域等别_____

2. 权利状况

- 2.1 海域所有者_____
- 2.2 海域使用者_____
- 2.3 海域使用证编号_____
- 2.4 共有海域使用者_____
- 共有使用权分摊面积_____
- 2.5 他项权利类型_____
- 他项权利权利人_____ 他项权利义务人_____
- 其它_____
- 2.6 海域使用权取得方式_____
- 海域取得时间_____ 批准机关_____
- 海域批准使用年限_____ 已使用年限_____ 剩余年限_____

3. 利用状况

- 3.1 规划利用说明
- 规划批准文件_____
- 3.2 实际利用说明_____
- 3.3 构筑物状况_____
- 3.4 海域利用的特殊说明_____

二、影响海域价格因素说明

1. 海洋经济发达程度

1.1 经济规模因素

- 海洋经济增加值_____
- 海洋经济增长率_____
- 人均海洋经济产值_____
- 海洋经济占GDP比重_____

图 E.6 海域价格评估报告（表格式）正文的内容和格式（续）

1.2 海洋产业因素	
海洋渔业增加值	海洋渔业增长率
海洋渔业单位面积产值	
海洋渔业从业人员数量	
海洋交通运输业营运收入增加值	
海洋交通运输业营运收入增长率	
海洋交通运输业单位岸线产值	
海洋交通运输业从业人员数量	
海洋工业增加值	海洋工业增长率
单项工业用海产值所占比重	
海洋工业从业人员数量	
海洋旅游总收入	海洋旅游收入增长率
海洋旅游客流数量	质量
海洋旅游从业人员数量	
单位岸线产值	
海洋产业从业人员数量	
1.3 经济结构因素	
海洋产业结构水平	
海洋第三产业人数占海洋产业从业人数的比例	
海洋第三产业增长弹性系数	
海洋产业从业人员数量	
1.4 经济动力因素	
水产品加工能力	
海洋渔业人均总产值	
航道通航能力	
海洋交通运输业人均总产值	
海洋交通运输业贡献度	
海洋工业劳动生产率	
海洋工业人均总产值	
海洋工业贡献度	
旅游区等级	
海洋旅游业人均总产值	
海洋产业贡献度	
海洋高新技术产业产值	
国际化程度	
海洋产业外贸依存度	
技术创新	

图 E.6 海域价格评估报告（表格式）正文的内容和格式（续）

2. 区域经济发展状况
2.1 经济规模
国民经济生产总值_____
地方财政收入_____
全社会固定资产投资_____
2.2 经济结构
第三产业比重_____非农产业比重_____
就业结构优化度_____
2.3 经济发展水平
恩格尔系数_____
物价水平_____
居民收入水平_____
3. 区域社会发展水平
3.1 社会因素
渔农村建设状况_____渔民生活方式_____
公共设施建设_____
开发成本_____围填海费用_____
毗邻土地价格_____
人口密度_____居民生活方式_____
社会人文环境_____
3.2 交通条件
道路状况_____交通便捷程度_____
距邻近乡镇的距离_____
交通进入的难易程度_____
距货物集散地（车站、码头、机场）距离_____
货物集散地的规模档次_____
交通管制_____

图 E.6 海域价格评估报告（表格式）正文的内容和格式（续）

3.3 基础设施条件	
周围道路类型、等级	_____
供水状况	_____ 供电状况 _____
供气状况	_____ 供暖状况 _____
电讯状况	_____ 排水状况 _____
渔场状况	_____ 渔港状况 _____
主航道深度	_____
航道、锚地配套条件	_____
泊位数量	_____ 大小 _____
旅游接待能力	_____
旅行社服务条件	_____
游乐设施项目数量	_____
3.4 工业区成熟度	
产业集聚规模	_____
工业区的未来发展趋势	_____
3.5 行政因素	
海域使用制度	_____
海洋功能区划	_____
海洋经济发展规划	_____
海洋产业发展规划	_____
政府的特殊政策	_____
3.6 其它条件 _____	
4. 资源环境条件	
4.1 自然因素	
宗海地理位置	_____
海洋地貌条件	_____
海洋地质条件	_____ 地基承载力 _____

图 E.6 海域价格评估报告（表格式）正文的内容和格式（续）

陆域宽窄	水域宽窄
水深条件	淤积状况
海洋水文	
气象与气候条件	
离岸距离	
掩护条件	
海洋适游时间	
海洋自然灾害	
4.2 资源因素	
海洋生物资源丰度	
潮间带面积及类型	
海洋渔场面积	
海洋水产资源供给能力	
深水岸线	深水面积
锚地规模	
海洋矿产类型	
海洋资源蕴藏量	
海洋旅游区特色	
海洋旅游资源类型	
海洋旅游资源多样化	
海洋旅游资源稀缺性	
滨海公园数量及面积	
海水浴场数量及面积	

图 E.6 海域价格评估报告（表格式）正文的内容和格式（续）

海鲜美食以及与客流的适应性_____
海岸线长度_____
海岛数量及面积_____
海洋资源的潜在价值量_____
岸线已开发利用率_____
临近海域的利用情况_____
4.3 环境因素
海水增养殖区养殖环境质量指数_____
海水质量优劣度_____
海洋沉积物质量优劣度_____
海域贝类生物质量优劣度_____
海水浴场健康指数_____
旅游度假区水质状况指数_____
海面状况指数_____
大气质量状况_____
海岸带环境质量_____
近岸海域环境综合污染程度_____
海陆统筹状况_____

图 E.6 海域价格评估报告（表格式）正文的内容和格式（续）

三部分 海域价格评估结果及其使用	
一、评估依据	
1.	_____
2.	_____
3.	_____
二、评估原则	
1.	_____
2.	_____
3.	_____
[具体评估原则的内容参见《规范》和评估报告规范格式文字式。]	
三、海域价格评估	
1. 评估基本事项	
1.1 海域等别	_____ 海域基准价 _____
1.2 海域用途	_____ 用海方式 _____
2. 评估方法	
2.1 评估方法	_____
2.2 评估方法选择依据	_____
3. 评估程序	
3.1 评估前期准备工作	_____
3.2 现场评估阶段	_____
3.3 评估汇总阶段	_____
3.4 提交报告阶段	_____
4. 评估结果	
评估对象总面积	_____
单位面积价格	_____ 万元/公顷
总价格	_____
大写	_____
四、评估结果和评估报告的使用	
1. 评估的前提条件 _____	
假设条件 _____	
2. 评估结果和评估报告的使用	
2.1 评估报告和评估结果的主要法律依据	_____
2.2 评估报告和评估结果的使用方向	_____
2.3 评估报告和评估结果的限制条件	_____
2.4 评估报告的有效期限	_____
3. 其它需要特殊说明的事项 _____	

图 E.6 海域价格评估报告（表格式）正文的内容和格式（续）

<p>第四部分 附件</p> <p>[分标题][应包括委托评估函、评估对象海域使用权证书复印件或海域产权证明材料(附宗海图)(出让海域需附出让合同或协议)、海籍图或宗海区域位置图、评估对象照片(从不同角度体现宗海上主要建构筑物、用途及利用特点)、有关背景材料(如评估项目的有关批准文件等,如为规划利用应提交规划利用的项目建议书、可行性研究报告、造地用海规划许可证、造地工程规划许可证或审定设计方案通知书等规划文件)、评估对象如设定他项权利时有关权利人证明材料、评估机构资质及签字海域评估师证书复印件、委托方营业执照等]</p> <p>[在提交有关评估对象海域产权证明材料时,评估人员必须对海域产权证明原件(如海域使用权证书等)进行核对核实后,在复印件上加盖评估机构公章]</p>
--

图 E.6 海域价格评估报告(表格式)正文的内容和格式(续)