

土地估价技术报告

项目名称：江苏省沿海农业发展有限公司委托评估位于东台市东台河闸南首（淡水养殖、林地）部分国有划拨农用地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（2023）（估）字第NJ002号

土地估价技术报告编号：（苏）拓普森（2023）（技）字第NJ002号

提交估价日期：二〇二三年一月六日

关键词：江苏省东台市
农用地（淡水养殖、林地）
2023年发包底价
江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

土地估价技术报告

第一部分 总述

一、估价项目名称

江苏省沿海农业发展有限公司委托评估位于东台市东台河闸南首（淡水养殖、林地）部分国有划拨农用地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：江苏省沿海农业发展有限公司
类型：有限责任公司
住所：建邺区奥体大街 69 号南京新城科技园国际研发总部园 4B 栋
法定代表人：尤开军

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

江苏省沿海农业发展有限公司为了解位于东台市东台河闸南首（淡水养殖、林地）部分国有划拨农用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对该两块国有划拨农用地使用权市场租金价格进行评估，为其 2023 年度发包提供价格参考依据。

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。

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 东台市人民政府和东台市自然资源和规划局颁发的有关文件

2.6 《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 《评估委托协议书》复印件；

4.2 《鱼塘评估明细表》复印件；

4.3 《国有土地使用证》复印件；

4.4 委托估价方营业执照复印件；

4.5 委托估价方提供的估价对象土地利用条件的资料。

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 土地估价专业评估师实地查勘、调查所获取的资料；

5.5 土地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；

5.6 土地估价专业评估师实地查勘和调查收集的估价对象地形等自然条件资料；

5.7 土地估价专业评估师收集的有关估价对象土地取得费用、开发费用等方面的资料。

六、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二〇二二年十二月三十一日。

七、估价日期

二〇二二年十二月三十一日至二〇二三年一月六日。

八、地价定义

农用地价格是在正常市场条件下,相对于估价期日,依据农用地的自然因

素、社会因素和特殊因素等,农用地所能实现的价格。

(一) 地块一, 位于东台河闸南首(淡水养殖)

1、估价对象规划用途、实际用途与设定用途

根据委托方江苏省沿海农业发展有限公司提供的估价对象所属《国有土地使用证》(东国用(1999)字第270004号)记载,具体的土地权属状况为:

土地使用证号	土地使用者	坐落	用途	总面积(亩)	评估面积(亩)	办证日期
东国用(1999)字第270004号	东台市金东台农场	东台河闸南首	农用地	35232.885	4173.15	1999年6月

估价对象为“东国用(1999)字第270004号”《国有土地使用证》中的部分农用地。根据委托方的“委托评估协议”及附件“2023年金东台公司承包统计表”,评估范围为4173.15亩,具体位置详见委托方提供的位置示意图。

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,正在进行淡水养殖,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土地平均整开发水平。

3、使用年期

根据委托方江苏省沿海农业发展有限公司提供的估价对象的《国有土地使用证》,估价对象权利性质为划拨,无使用期限;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东台河闸南首(淡水养殖)部分国有划拨农用地使用权市场租金价格,对该块国有划拨农用地使用权市场租金价格进行评估,为其2023年度发包提供价格参考依据。

估价对象位于东台河闸南首(淡水养殖)用地,用途为农用地,宗地红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖相应的土地平均整开发水平,设定的养殖期为一年养殖期,于估价期日的宗地2023年发包底价。

综合以上分析,本报告设定的宗地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均整开发水平,用途为国有划拨农用地(淡水养殖),于估价期日的宗地使用权 2023 年发包底价。

(二) 地块二, 位于东台河闸南首(林地)

1、估价对象规划用途、实际用途与设定用途

根据委托方江苏省沿海农业发展有限公司提供的估价对象所属《国有土地使用证》(东国用(1999)字第 270004 号)记载,具体的土地权属状况为:

土地使用证号	土地使用者	坐落	用途	总面积(亩)	评估面积(亩)	办证日期
东国用(1999)字第 270004 号	东台市金东台农场	东台河闸南首	农用地	35232.885	487.46	1999 年 6 月

估价对象为“东国用(1999)字第 270004 号”《国有土地使用证》中的部分农用地。根据委托方的“委托评估协议”及附件“2023 年金东台公司承包统计表”,评估范围为 487.46 亩,具体位置详见委托方提供的位置示意图。

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,正在进行林地种植,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,具备种植用地相应的土地平均整开发水平。本次评估设定开发程度为宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站灌排水,具备种植用地相应的土地平均整开发水平。

3、使用年期

根据委托方江苏省沿海农业发展有限公司提供的估价对象的《国有土地使用证》,估价对象权利性质为划拨,无使用期限;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东台河闸南首(林地)部分国有划拨农用地使用权市场租金价格,对该块国有划拨农用地使用权市场租金价格进行评估,为其 2023 年度发包提供价格参考依据。

估价对象位于东台河闸南首（林地）用地，用途为农用地，宗地红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备种植用地相应的土地平均整开发水平，设定的养殖期为一年养殖期，于估价期日的宗地 2023 年发包底价。

综合以上分析，本报告设定的宗地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均整开发水平，用途为国有划拨农用地（林地），于估价期日的宗地使用权 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，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到估价对象在估价设定的开发程度条件下，于估价期日二〇二二年十二月三十一日，评估设定宗地用途为农用地，设定宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站灌排水，具备养殖、种植用地相应的土地平均整开发水平，本次评估面积约 4660.61 亩（其中淡水养殖鱼塘 4173.15 亩，林地 487.46 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（《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（2023）（技）字第NJ002号

估价日期：2022年12月31日

估价目的：为委托方确定土地使用权发包底价提供参考依据

土地使用权性质：国有划拨农用地使用权

序号	估价期日的土地使用者	土地使用证/不动产权证书证号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价期日的实际用途	估价设定用途	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	使用权类型	登记面积(亩)	评估土地面积(亩)	平均年租金(元/亩)	总价(万)	备注
1	东台市金东台农场	东国用(1999)字第270004号	东台河闸南首	农用地	农用地(坑塘水面)	农用地(坑塘水面)	宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站灌排水及土地平整的开发程度	宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站灌排水及土地平整的开发程度	划拨	35232.885	4173.15	703	293.31	淡水养殖
2	东台市金东台农场	东国用(1999)字第270004号	东台河闸南首	农用地	农用地(林地)	农用地(林地)	宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站灌排水及土地平整的开发程度	宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站灌排水及土地平整的开发程度	划拨	35232.885	487.46	333	16.24	林地
合计											4660.61		309.55	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：在估价期日二〇二二年十二月三十一日，估价对象不考虑抵押、担保等他项权利的设定。

2、基础设施条件：至估价期日二〇二二年十二月三十一日，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、种植用地相应的土地平均整开发水平。

3、规划限制条件：现状利用条件不变。

4、影响土地价格的其他限定条件：改变土地租赁条件等都将影响估价结果。

5、本次评估结果的假设前提是：设定土地用途为国有划拨农用地（坑塘水面）、（林地），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“委托评估协议”及附件“2023年金东台公司承包统计表”为依据。

2、本评估报告仅为委托方确定土地使用权发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：江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

二〇二三年一月六日

估价对象（东台河闸南首）土地租金估价结果明细表（淡水养殖）

序号	区域	位置	土地面积 (亩)	用地类别	租赁起止日期	租期	年租金单价	年租金总价	备注
							(元/亩)	(万元)	
1	一区西	1号鱼塘	25.96	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	665	1.73	
2	一区西	2号鱼塘	143	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	903	12.91	
3	一区西	4-7号塘	249.18	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	785	19.56	
4	一区西	8、9号鱼塘	140.57	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	785	11.03	
5	一区西	10号鱼塘	138.12	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	903	12.47	
6	一区西	11号至12号鱼塘	202.6	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	880	17.83	
7	一区西	13号塘	159.63	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	880	14.05	
8	一区西	14号鱼塘	333	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	880	29.3	
9	一区西	15号鱼塘	110	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	880	9.68	
10	一区东	1号、2号鱼塘	253.58	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	834	21.15	
11	五区东	1号、5-8号鱼塘	450.24	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	640	28.82	
12	五区东	2号、9号鱼塘	565.82	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	633	35.82	
13	五区东	3号鱼塘	263.86	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	633	16.7	
14	五区东	4号鱼塘	258.79	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	640	16.56	



15	六区东	1号鱼塘	198.79	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	520	10.34	
16	七区东	1号、2号鱼塘	329.05	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	520	17.11	
17	七区东	3号、4号鱼塘	350.96	淡水养殖	2023.03.01 至 2024.02.29	1年	520	18.25	
小计			4173.15				703	293.31	



估价对象（东台河闸南首）土地租金估价结果明细表（林地）

序号	区域	位置	土地面积 (亩)	用地类别	租赁起止日期	租期	年租金单价	年租金总价	备注
							(元/亩)	(万元)	
1	二区东	机站西侧林地	8	林地	2022.11.01 至 2023.10.31	1年	300	0.24	
2	八区东	19号林	108	林地	2022.11.01 至 2023.10.31	1年	360	3.89	
3	九区东	20、21号林	78.9	林地	2022.11.01 至 2023.10.31	1年	360	2.84	
4	九区东	1号林	44.56	林地	2022.11.01 至 2023.10.31	1年	234	1.04	
5	七区、八区、九区	圩堤	248	林地	2023.01.01 至 2023.12.31	1年	332	8.23	
合计			487.46				333	16.24	

十、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：江苏省沿海农业发展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东台市东台河闸南首（淡水养殖、林地）部分国有划拨农用地使用权市场租金价格进行评估，为委托方确定土地使用权发包底价提供参考依据。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，并在发包年限内持续使用。

2、本报告评估结果是指估价对象的 2023 年发包底价，仅适用于本评估报告之特定目的，它依据如下假设：

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

3、本次估价对象的面积是以委托评估协议书的附件“2023 年金东台公司承包统计表”的数据为准。

（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 2023 年发包底价，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，即正常发包价格。

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

3、土地估价报告的有效期自提交报告之日起一年内有效。

4、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

（三）需要特殊说明的事项

1、有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料

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

承担全部责任。

1.2 估价人员对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

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、估价对象的特殊性及其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。

十一、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	

十二、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:

二〇二三年一月六日

第二部分 估价对象描述及租金影响因素分析

一、估价对象描述

(一) 地块一，位于东台河闸南首（淡水养殖）

1、土地登记状况

1.1 土地的来源与历史沿革：东台市金东台农场以划拨的方式取得估价对象的国有土地使用权，于1999年06月28日领取了由东台市国土资源局（现东台市自然资源和规划局）颁发的《国有土地使用证》（东国用（1999）字第270004号），并一直沿用至今。

1.2 宗地位置：估价对象所在宗地位于东台河闸南首。

1.3 宗地用途：登记用途为农用地，本次评估的现状用途为农用地（坑塘水面）。

1.4 宗地面积：登记土地面积为35232.885亩，本次评估坑塘水面（淡水养殖）面积为4173.15亩。

1.5 使用权类型：划拨

1.6 终止日期：无终止日期

2、土地权利状况

2.1 土地所有者：在估价期日，估价对象的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：估价对象现使用权人东台市金东台农场，在估价期日二〇二二年十二月三十一日，用途为农用地。

2.3 土地他项权利：估价对象在估价期日二〇二二年十二月三十一日，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。

2.4 土地使用权取得方式：划拨。

3、土地基础设施条件

3.1 宗地外基础设施条件：宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站灌排水。

3.2 宗地内平整状况：具备养殖用地相应的土地平均整体开发水平

4、土地利用状况

4.1 土地利用现状

在估价期日二〇二一年十一月三十日，待估土地为养殖用地。

4.2 土地利用条件

估价对象已开发建设完成，现状为淡水养殖，宗地实际开发程度为红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平均整开发水平。

（二）地块二，位于东台河闸南首（林地）

1、土地登记状况

1.1 土地的来源与历史沿革：东台市金东台农场以划拨的方式取得估价对象的国有土地使用权，于1999年06月28日领取了由东台市国土资源局（现东台市自然资源和规划局）颁发的《国有土地使用证》（东国用（1999）字第270004号），并一直沿用至今。

1.2 宗地位置：估价对象所在宗地位于东台河闸南首。

1.3 宗地用途：登记用途为农用地，本次评估的现状用途为农用地（林地）。

1.4 宗地面积：登记土地面积为35232.885亩，本次评估林地面积为487.46亩。

1.5 使用权类型：划拨

1.6 终止日期：无终止日期

2、土地权利状况

2.1 土地所有者：在估价期日，估价对象的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：估价对象现使用权人东台市金东台农场，在估价期日二〇二二年十二月三十一日，用途为农用地。

2.3 土地他项权利：估价对象在估价期日二〇二二年十二月三十一日，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。

2.4 土地使用权取得方式：划拨。

3、土地基础设施条件

3.1 宗地外基础设施条件：宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站灌排水。

3.2 宗地内平整状况：具备种植用地相应的土地平均整体开发水平

4、土地利用状况

4.1 土地利用现状

在估价期日二〇二一年十一月三十日，待估土地为林地。

4.2 土地利用条件

估价对象已开发建设完成，现状为林地，宗地实际开发程度为红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备林地相应的土地平均整开发水平。

二、影响地价的因素说明

（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℃，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℃，比常年平均 15.0℃偏高 1.0℃；全年极端最高气温 36.4℃，出现在 7 月 26 日；极端最低气温-8.4℃，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。

6、地块大小与形状

评估对象已划分为约 20-400 亩的多块规则的鱼塘、林地，面积大小适合养殖、种植。

7、基本设施状况

基本设施状况为通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖、种植用地相应的设施。

（二）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、2021 年东台经济发展状况

经济运行稳中向好。2021 年实现地区生产总值 986.1 亿元，按可比价格计算增长 8.9%，两年平均增长 7.3%。其中，第一产业增加值 142.9 亿元，

增长 6.2%；第二产业增加值 353.6 亿元，增长 9.5%；第三产业增加值 489.6 亿元，增长 9.3%。经济结构不断优化，三次产业增加值比例为 14.5:35.9:49.6，制造业增加值占 GDP 比重 29.9%，比上年提高 0.8 个百分点。全年人均地区生产总值 110963 元，增长 8.9%。

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、弶港、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。境内驻有江苏省属弶港农场、新曹农场。年内，弶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：估价对象距东台市弶港镇约 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势态。农村居民人均可支配收入 29741 元，比上年增长 10.1%

7、单位土地投入

2018 年，全市累计争取国家计划、城乡建设用地挂钩指标、工矿废弃地计划、单独选址计划等各类建设用地指标 444.58 公顷，办理各类建设项目供地手续 179 宗面积 408.41 公顷。单位土地投入逐年增加。

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。

4、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

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，价格低者吸引需求，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，在技术等条件一定的前提下，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，价格随之下落，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、估价方法与过程

（一）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。本次评估土地承包权的承包价格，为土地承包者支出成本，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发包底价格。

（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的费用、利润、税金等价值，余额来估算农用地承包价格的方法。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，本次评估中未选用基准租金系数修正法。

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承包租金年发包底价格，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承包权 2023 年度发包底价格。

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、具体路线

2.1 先确定样本鱼塘、林地租金

2.2 通过样本鱼塘、林地，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承包底价。

3、估价技术路线

3.1 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，并依据后者已知的承包价格，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承包单价。

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

式中：P——比准价格；

P_b ——交易实例价格；

K_c ——情况修正系数；

K_t ——期日修正系数；

K_n ——自然因素的修正系数；

K_e ——社会经济因素的修正系数；

K_s ——特殊因素的修正系数；

K_y ——年期修正系数。

3.2 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，余额来估算农用地承包价格的方法。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

(二)估价过程

1、东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）租金的测算

本次评估以一区东2号坑塘水面（淡水养殖）为样本鱼塘。

1.1 市场比较法

(1) 比较实例选取

根据估价对象所处位置、交通条件、基础设施条件等因素，土地估价师搜集了与估价对象处于同一供需圈、均为淡水养殖的多宗土地交易实例，并选取其中三宗作为可比实例。可比实例基本情况如下表：

待估土地与比较实例基本情况表

项目	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
地区	东台市	东台市	大丰区	大丰区
交易时间	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31
交易情况	正常	正常	正常	正常

成交单价 (元/亩)			870	890	860
地块形状		规则	规则	规则	规则
自然因素	土壤质地	较好	较好	较好	较好
	盐渍化程度	无	无	无	无
	日照	2200 小时	2200 小时	2200 小时	2200 小时
	面积	约 200 亩	124 亩	30 亩	110 亩
经营耕作因素	灌溉条件	充分满足	充分满足	充分满足	充分满足
	排水条件	充分满足	充分满足	充分满足	充分满足
	农机应用	充分满足	充分满足	充分满足	充分满足
区位条件	交通通达性	较差	一般	一般	较好
	路网状况	G228/G344/S352/S333	G228/G344/S352/S33	G15/G343/G1516	G15/G343/G1516
	距市场远近	较远	较远	较远	较远
特殊因素	气候条件	较优	较优	较优	较优
	土壤条件	较优	较优	较优	较优
	其他	较优	较优	较优	较优

(2) 建立价格可比基础

估价对象与比较案例在付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位等方面一致。

根据待估土地用地的特点和土地估价师收集的资料，具体因素选择如下：

(3) 因素选择

①交易时间：因交易期日的不同而租金存在差异，故需进行期日修正。

②交易情况：考虑交易行为中的一些特殊因素所造成的比较案例租金偏差，将其成交租金修正为正常市场租金。

③交易方式：考虑交易行为中交易方式的不同，而将交易方式修正为同一交易方式的正常市场租金。

④区域因素：主要有区域位置、基础设施状况、交通状况、产业集聚程度、环境状况、自然条件、城市规划限制等。

⑤个别因素：主要指宗地自身条件、开发程度、宗地形状、宗地面积、临路状况、接近对外交通设施距离等。

⑥土地使用年期：将可比实例不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

(4) 因素条件说明

整理估价师收集的有关资料，将估价对象与比较案例的因素条件列表表示，见下表。

比较因素条件说明表

项目	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3	
地区	东台市	东台市	大丰区	大丰区	
交易时间		较近	较近	较近	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
成交单价 (元/亩)		870	890	860	
地块形状	规则	规则	规则	规则	
自然因素	土壤质地	较优	较优	较优	
	盐渍化程度	无	无	无	
	日照	较好	较好	较好	
	面积		124 亩	30 亩	110 亩
经营耕作因素	灌溉条件	充分满足	充分满足	充分满足	
	排水条件	充分满足	充分满足	充分满足	
	农机应用	较好	较好	较好	
区位条件	交通通达性	较差	一般	一般	较好
	路网状况	较好	较好	较好	较好
	距市场远近	较远	较远	较远	较远
特殊因素	气候条件	较优	较优	较优	较优
	土壤条件	较优	较优	较优	较优
	其他	较优	较优	较优	较优

(5) 编制比较因素条件指数

以待估土地的因素条件指数为基数，直接比较分析估价对象和比较案

例的交易情况、区域因素、个别因素及使用年期等差别，各比较因素条件指数确定依据如下：

比较因素条件指数表

项目		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
地区		东台市	东台市	大丰区	大丰区
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
成交单价（元/亩）			870	890	860
地块形状		100	100	100	100
自然因素	土壤质地	100	100	100	100
	盐渍化程度	100	100	100	100
	日照	100	100	100	100
	面积	100	101	102	101
经营耕作因素	灌溉条件	100	100	100	100
	排水条件	100	100	100	100
	农机应用	100	100	100	100
区位条件	交通通达性	100	101	101	102
	路网状况	100	100	100	100
	距市场远近	100	100	100	100
特殊因素	气候条件	100	100	100	100
	土壤条件	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100

①交易时间

估价对象与比较案例所在区域都为盐城市，估价基准日为 2022 年 12 月 31 日，比较案例的交易日期均为 2022 年，农用地租金市场的发展在此期间并无明显变化，租金总体保持平稳，故不进行估价期日修正。

②交易情况

考虑交易情况是否正常对租金的影响。比较案例 1、2、3 均为正常市

场交易，租金水平为正常市场租金，故不需进行交易情况修正。

③交易方式

考虑到比较案例的交易方式均为公开市场条件下的成交价，故不需进行交易方式的修正。

④综合因素

综合因素包括区位优势、气候条件、相关配套、地块情况及经营现状，以估价对象为基准（100%），进行相应修正。

（6）因素修正与比准租金测算

因素比较修正系数表

项目		案例 1	案例 2	案例 3
地区		东台市	大丰区	大丰区
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
成交单价（元/亩）		870	890	860
地块形状		规则	规则	规则
自然因素	土壤质地	100/100	100/100	100/100
	盐渍化程度	100/100	100/100	100/100
	日照	100/100	100/100	100/100
	面积	100/101	100/102	100/101
经营耕作因素	灌溉条件	100/100	100/100	100/100
	排水条件	100/100	100/100	100/100
	农机应用	100/100	100/100	100/100
区位条件	交通通达性	100/101	100/101	100/102
	路网状况	100/100	100/100	100/100
	距市场远近	100/100	100/100	100/100
特殊因素	气候条件	100/100	100/100	100/100
	土壤条件	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100
综合调整系数		0.9803	0.9707	0.9707
比准价格（元/亩）		852.86	863.91	834.79

评估价格 (元/亩)

851

本次评估确定的三个比准租金很接近，故取三者的简单算术平均值作为估价对象客观租金：

$$(852.86 \text{ 元/亩} + 863.91 \text{ 元/亩} + 834.79 \text{ 元/亩}) \div 3 = 851 \text{ 元/亩。}$$

(7) 方法评价

市场比较法的基本思路是在估算估价对象租金时，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交易的类似交易进行比较，并依据后者已知的成交价格，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，修正评出比准租金，最终以交易的类似案例比准租金估算估价对象在估价期日的租金。由于上述各项参数的选取客观、可靠，故采用市场比较法测算的结果可信度较高。

1.2 剩余法

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，余额来估算农用地承包价格的方法。其基本公式为：

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

(1) 预计的养殖年收入

根据市场调查，以一亩鱼塘为单位，按常见的鱼种混养，除天灾人祸，普通的养殖技术，亩产约 1830 斤，按 2022 年的塘口收购价，预计的每亩养殖年收入为 14049 元。

(2) 经营成本

由于实际状况下的经营者以个体为主，经营成本主要包括鱼塘租金、鱼苗、养殖饲料药品、死亡损耗、水电费、人工费。

① 鱼塘租金

设定鱼塘租金为 X。

② 鱼苗

鱼苗的成本按 2022 年的市场单价。

③ 养殖饲料药品

养殖饲料药品的成本大概为 4 元/斤。

④死亡损耗

死亡损耗的成本大概为 0.5 元/斤。

⑤水电费

水电费的成本大概为 0.45 元/斤。

⑥人工费

人工费的成本大概每年为 600 元/亩。

(3) 利润率

经营利润率平均每年的均值不低于 15%，本次取值为 20%。

即：

①收入测算

品种	单品种养殖平均亩产量(斤)	成品鱼		鱼苗			鱼种数量配比	每亩产鱼量(斤)	塘口收购价(元/斤)	年收入(元)	鱼苗成本(元)
		重量	数量(尾)	数量(尾)	死亡损耗率	单价(元/尾)					
草鱼	1500	4-6斤	300	375	20%	0.8	30%	450	6.3	2835	90
鮰鱼	2200	2斤	1100	1375	20%	0.6	30%	660	8.7	5742	247.5
鲫鱼	1800	5-7两	3000	3750	20%	0.25	40%	720	7.6	5472	375
小计								1830		14049	712.5

②租金测算

序号	项目		标准	取值	数量	单位	备注
一	收入	亩产鱼	1830		14049	元	
二	成本	鱼塘租金	X		X	元	
		鱼苗			712.5	元	
		养殖饲料、药品	4元/斤	4	7320	元	
		水电费	0.45元/斤	0.45	823.5	元	
		死亡损耗等	0.5元/斤	0.5	915	元	
		人工费			600	元	按人工成本 12 万元/年，人均管理 200 亩
三	利润率		20%	20%	2809.8	元	

鱼塘租金 X 为 868 元/亩。

1.3 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，是将交易案例与待估土地的交易时间、交易状况、区域因素、个别因素等各项影响土租金格因素进行综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费用、利润、税金等价值，余额来估算农用地承包价格的方法。故以简单算术平均法求取两种测算结果作为估价对象承包费用发包单价的标准案例值，即：

$$(851 \text{ 元/亩} + 868 \text{ 元/亩}) \div 2 = 860 \text{ 元/亩}。$$

通过标准案例，再结合每个区位的实际状况进行修正，得出具体位置的**土地承包底价**。

本次评估以一区东2号坑塘水面（淡水养殖）为基准（100%），根据一区东2号坑塘水面（淡水养殖）的鱼塘情况、地块通达度、进水能力、保水能力、形状、配套设施等因素综合确定估价对象东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）市场租金价格见下表：



序号	区域	位置	面积	样本价	鱼塘具体状况						评估单价 (元/亩)	租金总价 (万元)
					鱼塘状况	地块通达度	进水能力	保水能力	形状	配套设施		
1	一区西	1号鱼塘	25.96	860	94.50%	100.00%	88.00%	92.00%	100%	101%	665	1.73
2	一区西	2号鱼塘	143	860	100.00%	100.00%	104.00%	100.00%	100%	101%	903	12.91
3	一区西	4-7号塘	249.18	860	94.50%	100.00%	104.00%	92.00%	100%	101%	785	19.56
4	一区西	8、9号鱼塘	140.57	860	94.50%	100.00%	104.00%	92.00%	100%	101%	785	11.03
5	一区西	10号鱼塘	138.12	860	100.00%	100.00%	104.00%	100.00%	100%	101%	903	12.47
6	一区西	11号至12号鱼塘	202.6	860	97.50%	98.00%	104.00%	102.00%	100%	101%	880	17.83
7	一区西	13号塘	159.63	860	97.50%	98.00%	104.00%	102.00%	100%	101%	880	14.05
8	一区西	14号鱼塘	333	860	97.50%	98.00%	104.00%	102.00%	100%	101%	880	29.3
9	一区西	15号鱼塘	110	860	97.50%	98.00%	104.00%	102.00%	100%	101%	880	9.68
10	一区东	1号、2号鱼塘	253.58	860	97.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100%	100%	834	21.15
11	五区东	1号、5-8号鱼塘	450.24	860	93.50%	94.00%	92.00%	92.00%	100%	100%	640	28.82
12	五区东	2号、9号鱼塘	565.82	860	93.50%	94.00%	92.00%	92.00%	100%	99%	633	35.82
13	五区东	3号鱼塘	263.86	860	93.50%	94.00%	92.00%	92.00%	100%	99%	633	16.7
14	五区东	4号鱼塘	258.79	860	94.50%	94.00%	92.00%	92.00%	100%	99%	640	16.56
15	六区东	1号鱼塘	198.79	860	94.00%	92.00%	88.00%	90.00%	93%	95%	520	10.34
16	七区东	1号、2号鱼塘	329.05	860	94.00%	92.00%	88.00%	90.00%	93%	95%	520	17.11
17	七区东	3号、4号鱼塘	350.96	860	94.00%	92.00%	88.00%	90.00%	93%	95%	520	18.25
合计			4173.15								703	293.31

估价对象具体发包底价见下表：

东台河闸南首坑塘水面（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	一区西	1号鱼塘	25.96	665	1.73
2	一区西	2号鱼塘	143	903	12.91
3	一区西	4-7号塘	249.18	785	19.56
4	一区西	8、9号鱼塘	140.57	785	11.03
5	一区西	10号鱼塘	138.12	903	12.47
6	一区西	11号至12号鱼塘	202.6	880	17.83
7	一区西	13号塘	159.63	880	14.05
8	一区西	14号鱼塘	333	880	29.3
9	一区西	15号鱼塘	110	880	9.68
10	一区东	1号、2号鱼塘	253.58	834	21.15
11	五区东	1号、5-8号鱼塘	450.24	640	28.82
12	五区东	2号、9号鱼塘	565.82	633	35.82
13	五区东	3号鱼塘	263.86	633	16.7
14	五区东	4号鱼塘	258.79	640	16.56
15	六区东	1号鱼塘	198.79	520	10.34
16	七区东	1号、2号鱼塘	329.05	520	17.11
17	七区东	3号、4号鱼塘	350.96	520	18.25
合计			4173.15	703	293.31

2、东台河闸南首（林地）租金的测算

本次评估以七区东（林地）为样本林地。

2.1 市场比较法

（2）比较实例选取

根据估价对象所处位置、交通条件、基础设施条件等因素，土地估价师搜集了与估价对象处于同一供需圈、均为淡水养殖的多宗土地交易实例，并选取其中三宗作为可比实例。可比实例基本情况如下表：

待估土地与比较实例基本情况表

项目	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3	
地区	东台市	东台市	大丰区	射阳县	
交易时间	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
成交单价（元/亩）		365	370	360	
地块形状	规则	规则	规则	规则	
区位条件	区位状况	区域社会经济发达、农业现代化水平较高	区域社会经济发达、农业现代化水平较高	区域社会经济发达、农业现代化水平较高	
	交通通达性	较好	较好	较好	
	路网状况	G228/G344/S352/S33	G228/G344/S352/S33	G15/G343/G1516	G15/S21/G228
	距市场远近	较远	较远	较远	较远
自然因素	地块形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形坡度	15 ⁰ -25 ⁰			
	土壤质地	有机质含量高、通气透水较好，容易耕作	有机质含量高、通气透水较好，容易耕作	有机质含量高、通气透水较好，容易耕作	有机质含量高、通气透水较好，容易耕作
	盐渍化程度	无盐渍化	无盐渍化	无盐渍化	无盐渍化
	日照（小时/年）	2200	2200	2200	2200
	年平均气温（℃）	10-20℃	10-20℃	10-20℃	10-20℃
	面积（亩）	108	104	80	200
经营耕作	灌溉条件	充分满足	充分满足	充分满足	充分满足
	排水条件	充分满足	充分满足	充分满足	充分满足

因素	农机应用	充分满足	充分满足	充分满足	充分满足
特殊因素	气候条件	较优	较优	较优	较优
	土壤条件	较优	较优	较优	较优
	其他	较优	较优	较优	较优

(2) 建立价格可比基础

估价对象与比较案例在付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位等方面一致。

根据待估土地用地的特点和土地估价师收集的资料，具体因素选择如下：

(3) 因素选择

①交易时间：因交易期日的不同而租金存在差异，故需进行期日修正。

②交易情况：考虑交易行为中的一些特殊因素所造成的比较案例租金偏差，将其成交租金修正为正常市场租金。

③交易方式：考虑交易行为中交易方式的不同，而将交易方式修正为同一交易方式的正常市场租金。

④区域因素：主要有区域位置、基础设施状况、交通状况、产业集聚程度、环境状况、自然条件、城市规划限制等。

⑤个别因素：主要指宗地自身条件、开发程度、宗地形状、宗地面积、临路状况、接近对外交通设施距离等。

⑥土地使用年期：将可比实例不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

(4) 因素条件说明

整理估价师收集的有关资料，将估价对象与比较案例的因素条件列表表示，见下表。

比较因素条件说明表

项目	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
地区	东台市	东台市	大丰区	射阳县

交易时间		2021/11/30	较近	较近	较近
交易情况		正常	正常	正常	正常
成交单价 (元/亩)			365	370	360
地块形状		规则	规则	规则	规则
区位条件	区位状况	区域社会经济发达、农业现代化水平较高	区域社会经济发达、农业现代化水平较高	区域社会经济发达、农业现代化水平较高	区域社会经济发达、农业现代化水平较高
	交通通达性	较好	较好	较好	较好
	路网状况	较优	较优	较优	较优
	距市场远近	较远	较远	较远	较远
自然因素	地块形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形坡度	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	土壤质地	较优	较优	较优	较优
	盐渍化程度	无	无	无	无
	日照 (小时/年)	较长	较长	较长	较长
	年平均气温 (°C)	较适中	较适中	较适中	较适中
	面积 (亩)	较大	较大	较大	大
经营耕作因素	灌溉条件	较好	较好	较好	较好
	排水条件	较好	较好	较好	较好
	农机应用	较好	较好	较好	较好
特殊因素	气候条件	较优	较优	较优	较优
	土壤条件	较优	较优	较优	较优
	其他	较优	较优	较优	较优

(5) 编制比较因素条件指数

以待估土地的因素条件指数为基数，直接比较分析估价对象和比较案例的交易情况、区域因素、个别因素及使用年期等差别，各比较因素条件指数确定依据如下：

比较因素条件指数表

项目	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
地区	东台市	东台市	大丰区	射阳县
交易时间	100	100	100	100

交易情况		100	100	100	100
成交单价（元/亩）			365	370	360
地块形状		100	100	100	100
区位条件	区位状况	100	100	100	100
	交通通达性	100	100	100	100
	路网状况	100	100	100	100
	距市场远近	100	100	100	100
自然因素	地块形状	100	100	100	100
	地形坡度	100	100	100	100
	土壤质地	100	100	100	100
	盐渍化程度	100	100	100	100
	日照	100	100	100	100
	年平均气温	100	100	100	100
	面积	100	100	100	99
经营耕作因素	灌溉条件	100	100	100	100
	排水条件	100	100	100	100
	农机应用	100	100	100	100
特殊因素	气候条件	100	100	100	100
	土壤条件	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100

①交易时间

估价对象与比较案例所在区域都为江苏省市，估价基准日为 2022 年 12 月 31 日，比较案例的交易日期均为 2022 年，农用地租金市场的发展在此期间并无明显变化，租金总体保持平稳，故不进行估价期日修正。

②交易情况

考虑交易情况是否正常对租金的影响。比较案例 1、2、3 均为正常市场交易，租金水平为正常市场租金，故不需进行交易情况修正。

③交易方式

考虑到比较案例的交易方式均为公开市场条件下的成交价，故不需进行交易方式的修正。

④综合因素

综合因素包括区位优势、气候条件、相关配套、地块情况及经营现状，以估价对象为基准（100%），进行相应修正。

(7) 因素修正与比准租金测算

因素比较修正系数表

项目		案例 1	案例 2	案例 3
地区		东台市	大丰区	射阳县
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
成交单价（元/亩）		365	370	360
地块形状		规则	规则	规则
区位条件	区位状况	100/100	100/100	100/100
	交通通达性	100/100	100/100	100/100
	路网状况	100/100	100/100	100/100
	距市场远近	100/100	100/100	100/100
自然因素	地块形状	100/100	100/100	100/100
	地形坡度	100/100	100/100	100/100
	土壤质地	100/100	100/100	100/100
	盐渍化程度	100/100	100/100	100/100
	日照	100/100	100/100	100/100
	年平均气温	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/100	100/99
经营耕作因素	灌溉条件	100/100	100/100	100/100
	排水条件	100/100	100/100	100/100
	农机应用	100/100	100/100	100/100
特殊因素	气候条件	100/100	100/100	100/100
	土壤条件	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100
综合调整系数		1.0000	1.0000	1.0101
比准价格（元/亩）		365.00	370.00	363.64

评估价格（元/亩）

366

本次评估确定的三个比准租金很接近，故取三者的简单算术平均值作为估价对象客观租金：

$$(365.00 \text{ 元/亩} + 370.00 \text{ 元/亩} + 363.64 \text{ 元/亩}) \div 3 = 366 \text{ 元/亩。}$$

（7）方法评价

市场比较法的基本思路是在估算估价对象租金时，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交易的类似交易进行比较，并依据后者已知的成交价格，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，修正评出比准租金，最终以交易的类似案例比准租金估算估价对象在估价期日的租金。由于上述各项参数的选取客观、可靠，故采用市场比较法测算的结果可信度较高。

2.2 剩余法

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，余额来估算农用地承包价格的方法。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

（1）预计的养殖年收入

根据市场调查，以一亩林地为单位，按常见的林地内家禽养殖，除天灾人祸，普通的养殖技术，一亩林地养殖 200 只鸡，每只鸡 2.5 斤，按 2022 年的鸡收购价 11 元/斤，预计的每亩养殖年收入为 5500 元。

（2）经营成本

由于实际状况下的经营者以个体为主，经营成本主要包括林地租金、鸡苗、养殖饲料药品、死亡损耗、水电费、人工费。

①林地租金

设定林地租金为 X。

②鸡苗

鸡苗的成本按 2022 年的市场单价，估价对象按 250 只鸡，每只单价 1.5 元。

③养殖饲料药品

养殖饲料药品的成本大概为 4 元/斤。

④死亡损耗

死亡损耗率为 20%。

⑤水电费

水电费的成本大概为 100 元/亩。

⑥人工费

人工费的成本大概每年为 1200 元/亩。

(3) 投资回报率

投资回报率平均每年的均值不低于 20%，本次取值为 20%。

即：

序号	项目		标准	取值	数量	单位	备注
一	收入	亩养鸡	500		6250	元	
二	成本	林地租金	X		X	元	
		鸡苗	250	1.2	300	元	
		养殖饲料、药品	3.6 元/斤	3.6	1800	元	
		水电费	96 元/亩	96	96	元	
		死亡损耗等	20%	20%	1250	元	
		人工费			1200	元	
三	利润率		20%	20%	1250	1250	

林地租金 X 为 354 元/亩。

2.3 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，两种方法计算结果相差较小，本次评估以算术平均法求取两种测算结果作为估价对象评估值，即：

$$(366 \text{ 元/亩} + 354 \text{ 元/亩}) \div 2 = 360 \text{ 元/亩}$$

通过标准案例，再结合每个区位的实际状况进行修正，得出具体位置的**土地发包底价**。

本次评估以七区东为基准（100%），根据八区东、九区东（七、八、九区圩堤（林地）与基准地块在地块大小、地块形状、坡度、地块通达度、

保水能力、配套设施等因素进行调整,综合确定估价对象东台河闸南首(林地)市场租金价格见下表:



序号	区域	位置	面积 (亩)	样本价 (元/亩)	林地具体状况						评估单 价(元/ 亩)	租金总 价 (万元)
					地块大 小	地块形 状	坡度	地块通 达度	保水能 力	配套设 施		
1	二区东	机站西侧林地	8	360	104.00%	100.00%	100.00%	100.00%	80.00%	100.00%	300	0.24
2	八区东	19号林	108	360	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	360	3.89
3	九区东	20、21号林	78.9	360	102.00%	98.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	360	2.84
4	九区东	1号林	44.56	360	104.00%	98.00%	100.00%	98.00%	65.00%	100.00%	234	1.04
5	七区、八区、九区	圩堤	248	360	96.00%	102.00%	98.00%	98.00%	100.00%	98.00%	332	8.23
合计			487.46								333	16.24

估价对象具体发包底价见下表:

东台河闸南首(林地)租金评估结果一览表

序号	区域	位置	面积	样本价	评估单价	租金总价
			(亩)	(元/亩)	(元/亩)	(万元)
1	二区东	机站西侧林地	8	360	300	0.24
2	八区东	19号林	108	360	360	3.89
3	九区东	20、21号林	78.9	360	360	2.84
4	九区东	1号林	44.56	360	234	1.04
5	七区、八区、九区	圩堤	248	360	332	8.23
合计			487.46		333	16.24

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，是将交易案例与待估土地的交易时间、交易状况、区域因素、个别因素等各项影响土租金价格因素进行综比较修正得出修正价格，此价格真实反映了土地市场状况，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，余额来估算农用地承包价格的方法，评估出的结果具有可信度。由于两种方法测算出来的结果比较接近，以简单算术平均法求取两种测算结果作为估价对象承包费用发包单价的样本值，即：

地块	种类	市场法 (元/亩)	剩余法 (元/亩)	综合价 (元/亩)
地块一	淡水养殖鱼塘	851	868	860
地块二	林地	366	354	360

通过样本，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承包底价。

估价对象具体发包底价见下表：

(1) 地块一，位于东台河闸南首（淡水养殖）

东台河闸南首（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	一区西	1号鱼塘	25.96	665	1.73
2	一区西	2号鱼塘	143	903	12.91
3	一区西	4-7号塘	249.18	785	19.56
4	一区西	8、9号鱼塘	140.57	785	11.03
5	一区西	10号鱼塘	138.12	903	12.47
6	一区西	11号至12号鱼塘	202.6	880	17.83
7	一区西	13号塘	159.63	880	14.05
8	一区西	14号鱼塘	333	880	29.3

9	一区西	15号鱼塘	110	880	9.68
10	一区东	1号、2号鱼塘	253.58	834	21.15
11	五区东	1号、5-8号鱼塘	450.24	640	28.82
12	五区东	2号、9号鱼塘	565.82	633	35.82
13	五区东	3号鱼塘	263.86	633	16.7
14	五区东	4号鱼塘	258.79	640	16.56
15	六区东	1号鱼塘	198.79	520	10.34
16	七区东	1号、2号鱼塘	329.05	520	17.11
17	七区东	3号、4号鱼塘	350.96	520	18.25
合计			4173.15	703	293.31

(2) 地块二，位于东台河闸南首（林地）

东台河闸南首（林地）租金评估结果一览表

序号	区域	位置	面积	样本价	评估单价	租金总价
			(亩)	(元/亩)	(元/亩)	(万元)
1	二区东	机站西侧林地	8	360	300	0.24
2	七区东	18号林	108	360	360	3.89
3	八区东	20、21号林	78.9	360	360	2.84
4	九区东	1号林	44.56	360	234	1.04
5	七区、八区、九区	圩堤	248	360	332	8.23
合计			487.46		328	16

2、估价结果

江苏省沿海农业发展有限公司委托评估的估价对象，于估价期日二〇二二年十二月三十一日，现状利用条件下，评估设定宗地红线内外通路、通电、通沟渠泵站灌排水，具备养殖用地相应的土地平均整开发水平，用途为国有划拨农用地（鱼塘、林地），于估价期日的宗地使用权2023年发包底价具体估价结果详见表《土地估价结果一览表》。

第四部分 附 件

- 一、委托协议（含“2023 年金东台公司承包统计表”、位置示意图）复印件；
- 二、委托方营业执照复印件；
- 三、委托方承诺函复印件；
- 四、《国有土地使用证》复印件；
- 五、估价对象位置图与现状照片；
- 六、估价机构营业执照和资质证书复印件；
- 七、土地估价师证书复印件。