

**HY**

中华人民共和国海洋行业标准

HY/T XXXXX—XXXX

无居民海岛使用权价格评估规程

Regulations for valuation on uninhabited island use right

(点击此处添加与国际标准一致性程度的标识)

(报批稿)

(本草案完成时间：2021-07-12)

XXXX—XX—XX 发布

XXXX—XX—XX 实施

中华人民共和国自然资源部 发布



目 次

前言 ..... II

1 范围 ..... 1

2 规范性引用文件 ..... 1

3 术语和定义 ..... 1

4 评估基本原则 ..... 1

5 评估程序 ..... 2

6 评估方法 ..... 3

附录 A（资料性） 无居民海岛使用权价格评估报告格式 ..... 10

附录 B（资料性） 无居民海岛使用权出让最低价修正因素及修正系数 ..... 15

附录 C（资料性） 市场比较法的比较因素及说明表 ..... 17

参考文献 ..... 19

## 前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由中华人民共和国自然资源部提出。

本文件由全国海洋标准化技术委员会（SAC/TC 283）归口。

本文件起草单位：国家海洋技术中心。

本文件主要起草人：梁湘波、岳奇、李晓冬、赵梦、桑新春、吴姗姗、李锋。

# 无居民海岛使用权价格评估规程

## 1 范围

本文件规定了无居民海岛使用权价格评估的评估原则、评估程序、评估方法和成果要求。  
本文件适用于无居民海岛使用权价格评估。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；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。

GB/T 18508-2014 城镇土地估价规程  
HY/T 119 全国海岛名称与代码  
HY/T 250 无居民海岛开发利用测量规范  
HY/T 254-2018 海滩质量评价与分级  
TD/T 1061-2021 自然资源价格评估通则

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**无居民海岛** uninhabited island

四面环海水并在高潮时高于水面自然形成的陆地区域，同时满足不属于居民户籍管理住址登记地的前提条件。

### 3.2

**无居民海岛使用权价格** price of uninhabited island use right

一定年期的无居民海岛使用权的权利价格。

### 3.3

**无居民海岛使用权价格评估** valuation on uninhabited island use right

评估专业人员根据评估目的和待估无居民海岛的状况，按照一定的评估原则和程序，在全面调查和分析价格影响因素的基础上，选用适宜的评估方法，对待估无居民海岛在估价期日的价格进行估算和判定的活动。

### 3.4

**无居民海岛使用权出让最低标准** minimum standard for uninhabited island leasing price

国务院相关部门根据无居民海岛等别、用岛类型和用岛方式等因素，统一制定的无居民海岛使用权出让最低金额。

### 3.5

**无居民海岛使用权出让最低价** minimum uninhabited island leasing price

无居民海岛使用权出让面积、出让年限和出让最低标准的乘积。

## 4 评估基本原则

#### 4.1 生态优先原则

充分考虑无居民海岛资源的特殊性和稀缺性，将自然岸线、植被、珍稀濒危物种、淡水、沙滩等资源生态条件作为影响无居民海岛使用权价格的主要因素。

#### 4.2 合理有效利用原则

一定的社会经济条件下，以最为合理有效利用待估无居民海岛为前提，开展无居民海岛使用权价格评估。通常以无居民海岛利用是否符合法律法规、相关规划、生态保护要求及市场需求等，作为判定无居民海岛合理有效利用的依据。

#### 4.3 替代原则

以同类地区类似无居民海岛或土地在同等利用条件下的价格为基准，评估结果不得明显偏离具有替代性质的无居民海岛或土地的正常价格。

#### 4.4 预期收益原则

无居民海岛使用权价格评估应以待估无居民海岛正常利用条件下客观有效的预期收益为依据。

#### 4.5 供需原则

在具备市场环境的情况下，无居民海岛使用权价格评估应以市场供需决定价格为依据，并充分考虑无居民海岛使用权市场供需的特殊性和地域性。

#### 4.6 贡献原则

无居民海岛的总收益是由无居民海岛及其他投入要素共同作用的结果，评估时应充分考虑各要素对总收益的实际贡献水平，客观确定评估价格。

### 5 评估程序

#### 5.1 明确评估基本事项

明确待估无居民海岛的名称、代码、位置、等别、用岛类型、用岛方式、用岛面积、用岛年限、规划条件限制和估价期日等内容。

无居民海岛的名称和代码符合HY/T 119的规定。

无居民海岛用岛面积符合HY/T 250的规定。

估价期日符合TD/T 1061-2021中3.5的规定。

#### 5.2 拟定评估作业方案

在确定评估基本事项的基础上，对评估任务进行初步分析，编制评估作业方案。方案应包括以下内容：

- a) 待估无居民海岛基本情况；
- b) 评估拟采用的技术路线和评估方法；
- c) 需要调查的资料及取得途径；
- d) 预计评估工作所需的时间、人力和经费。

#### 5.3 收集资料

收集资料主要内容包括：

- a) 待估无居民海岛及所在地区的基本情况，包括无居民海岛位置、离岸距离、海岛面积、岸线长度、所在地区的社会经济发展状况、县（市、区）无居民海岛总数等；
- b) 待估无居民海岛的自然资源情况，包括动植物、淡水、沙滩、景观等资源的数量和分布等；
- c) 待估无居民海岛保护与开发利用相关资料，包括无居民海岛保护要求以及开发利用具体方案、项目论证报告或出让方案等；
- d) 待估无居民海岛相关规划，包括国土空间规划、海岸带综合保护与利用规划、可利用无居民海岛保护和利用规划等；

- e) 市场交易和基准地价，包括与待估无居民海岛相似的交易实例资料、与待估无居民海岛毗邻的土地基准地价和土地交易资料等；
- f) 其他相关资料。

#### 5.4 实地查勘

对待估无居民海岛进行实地查勘，进一步掌握海岛相关情况，如发现与收集资料不一致的，评估机构应进一步核实确认。

#### 5.5 无居民海岛使用权价格测算

##### 5.5.1 选择评估方法

无居民海岛使用权价格评估应选择至少2种评估方法。如有特殊情况，可采用一种方法评估，但应由评估机构外至少3名行业专家出具论证意见。最低价系数修正法为必选方法。

##### 5.5.2 试算价格

根据所选评估方法的有关要求，确定评估参数取值，并按照计算公式对价格进行试算价格。评估人员应从资料完备性、方法适用性和参数指标的代表性、适当性、准确性等方面，对各试算价格进行客观分析，并结合估价经验进行判断调整。

##### 5.5.3 确定评估价格

评估价格采用各试算价格的算术平均法或加权平均法计算。

应对最终评估价格是否符合无居民海岛使用权出让最低价进行分析说明，不应低于无居民海岛使用权出让最低价。

#### 5.6 撰写评估报告

评估人员按照评估报告格式（见附录A）编制完成无居民海岛使用权价格评估报告。评估报告由不少于2名评估专业人员签字及加盖评估机构公章，按合同约定交付委托方。

评估过程中涉及特殊专业知识和经验的，应聘请有相应资质的专业机构或专家协助工作，并在报告中说明。

#### 5.7 评估资料归档

评估机构完成并出具评估报告后，应对相关资料进行整理、归档和妥善保管。

### 6 评估方法

#### 6.1 最低价系数修正法

##### 6.1.1 适用范围

最低价系数修正法是利用修正系数对无居民海岛使用权出让最低价（见3.5）进行修正，以此估算待估无居民海岛使用权价格的方法。该方法适用于所有无居民海岛使用权价格评估。

##### 6.1.2 计算公式

6.1.2.1 用岛类型为农林牧渔业用岛、工矿通信用岛、交通运输用岛、游憩用岛的，且用岛方式为原生利用式、轻度利用式、中度利用式、重度利用式或极度利用式的，按公式（1）计算：

$$P = P_j \times S \times t \times (1 + \sum_{i=1}^n W_i K_i) \dots\dots\dots (1)$$

式中：

$P$  ——无居民海岛使用权价格，单位为万元；

$P_j$  ——无居民海岛使用权出让最低标准，单位为万元每公顷每年；

$S$  ——用岛面积，单位为公顷；

$t$  ——无居民海岛使用年限，单位为年；

$n$  ——修正因素的个数；

$W_i$  ——第*i*个修正因素的权重；

$K_i$  ——第*i*个修正因素的修正系数。

6.1.2.2 用岛类型为农林牧渔业用岛、工矿通信用岛、交通运输用岛、游憩用岛的，且用岛方式为填海连岛与造成岛体消失的，按公式（2）计算：

$$P = P_j \times S \times (1 + \sum_{i=1}^n W_i K_i) \quad \dots\dots\dots (2)$$

式中：

$P$  ——无居民海岛使用权价格，单位为万元；

$P_j$  ——无居民海岛使用权出让最低标准，单位为万元每公顷；

$S$  ——用岛面积，单位为公顷；

$n$  ——修正因素的个数；

$W_i$  ——第*i*个修正因素的权重；

$K_i$  ——第*i*个修正因素的修正系数。

6.1.2.3 用岛类型为公共服务用岛或国防用岛的特殊用岛，用岛方式为原生利用式、轻度利用式、中度利用式、重度利用式或极度利用式的，按公式（3）计算。使用权出让最低标准根据待估无居民海岛等别、用岛方式以及与其功能用途相似的用岛类型确定。

$$P = P_j \times S \times t \quad \dots\dots\dots (3)$$

式中：

$P$  ——无居民海岛使用权价格，单位为万元；

$P_j$  ——无居民海岛使用权出让最低标准，单位为万元每公顷每年；

$S$  ——用岛面积，单位为公顷；

$t$  ——无居民海岛使用年限，单位为年。

6.1.2.4 用岛类型为公共服务用岛或国防用岛的特殊用岛，且用岛方式为填海连岛与造成岛体消失的，根据待估无居民海岛等别，按相应最低标准和用岛面积计算无居民海岛使用权价格。

### 6.1.3 计算步骤

#### 6.1.3.1 计算出让最低价

依据无居民海岛使用金征收标准及有关规定，按待估无居民海岛的等别、用岛类型和用岛方式确定无居民海岛使用权出让最低标准，并测算无居民海岛使用权出让最低价。

#### 6.1.3.2 分析出让最低价修正因素

用岛方式为原生利用式、轻度利用式、中度利用式、重度利用式或极度利用式的，无居民海岛使用权出让最低价修正因素包括离岸距离、海岛面积、自然岸线、植被覆盖率、珍稀濒危物种、淡水资源、沙滩资源、无居民海岛稀缺程度和用岛方式。

用岛方式为填海连岛与造成岛体消失的，无居民海岛使用权出让最低价修正因素包括离岸距离、海岛面积、自然岸线、植被覆盖率、珍稀濒危物种、淡水资源、沙滩资源、无居民海岛稀缺程度和一次性造成海岛消失。

各修正因素表见附录B中表B.1。

#### 6.1.3.3 确定出让最低价修正因素权重

采用特尔斐法、层次分析法等方法确定无居民海岛使用权出让最低价修正因素权重。

#### 6.1.3.4 确定出让最低价修正系数

根据待估无居民海岛使用权出让最低价修正因素的具体情况，确定各项因素的修正系数（见附录B中表B.2）。

沙滩资源评价符合HY/T 254-2018 中表1海滩质量分级标准的规定。



### 6.1.3.5 测算无居民海岛使用权价格

无居民海岛使用权价格按6.1.2的要求测算。

## 6.2 市场比较法

### 6.2.1 适用范围

市场比较法是将待估无居民海岛与具有替代性的、且在估价期日近期市场上交易的无居民海岛或土地交易实例进行比较，并对交易实例成交价格进行适当修正，以此估算待估无居民海岛使用权价格的一种方法。该方法适用于有可比交易实例地区的无居民海岛使用权价格评估。

### 6.2.2 计算公式

比较实例为无居民海岛时，市场比较法可采用公式（4）进行计算：

$$P = P_b \times K_{b1} \times K_{b2} \times K_{b3} \times K_{b4} \times K_{b5} \times K_{b6} \times S \quad \dots\dots\dots (4)$$

式中：

$P$  ——无居民海岛使用权价格，单位为万元；

$P_b$  ——比较实例价格，单位为万元每公顷；

$K_{b1}$  ——自然资源因素条件修正系数；

$K_{b2}$  ——社会经济因素条件修正系数；

$K_{b3}$  ——交易情况修正系数；

$K_{b4}$  ——估价期日修正系数；

$K_{b5}$  ——使用年限修正系数；

$K_{b6}$  ——用岛方式修正系数；

$S$  ——用岛面积，单位为公顷。

比较实例为土地时，市场比较法可采用公式（5）进行计算：

$$P = P_b \times K_{b1} \times K_{b2} \times K_{b3} \times K_{b4} \times K_{b5} \times S \quad \dots\dots\dots (5)$$

式中：

$P$  ——无居民海岛使用权价格，单位为万元；

$P_b$  ——比较实例价格，单位为万元每公顷；

$K_{b1}$  ——自然资源因素条件修正系数；

$K_{b2}$  ——社会经济因素条件修正系数；

$K_{b3}$  ——交易情况修正系数；

$K_{b4}$  ——估价期日修正系数；

$K_{b5}$  ——使用年限修正系数；

$S$  ——用岛面积，单位为公顷。

### 6.2.3 计算步骤

#### 6.2.3.1 选择比较实例

选择具有替代性的无居民海岛或土地作为比较实例，应符合以下要求：

- a) 比较实例与待估无居民海岛条件的相似性大于差异性；
- b) 比较实例与待估无居民海岛位于相同地区或类似地区；
- c) 比较实例与待估无居民海岛的用途相同或者相似；
- d) 比较实例应为正常交易或者可修正为正常交易；
- e) 比较实例交易时间应与估价期日相近，最长不超过5年；
- f) 比较实例数量不少于2个。

#### 6.2.3.2 建立价格可比基础

应从付款方式、货币单位等方面对各比较实例的价格进行统一。

#### 6.2.3.3 确定比较因素

根据比较实例的类型、自然资源条件、社会经济条件等，选择相应的比较因素（见附录C中表C.1）。

客观、具体说明待估无居民海岛和比较实例的各比较因素，并编制比较因素说明表（见附录C中表C.2）。比较因素应量化描述，无法量化的应具体描述。

#### 6.2.3.4 确定因素条件指数并修正

##### 6.2.3.4.1 自然资源因素条件修正

将比较实例特定自然资源条件下的价格修正为待估无居民海岛自然资源条件下的价格。自然资源因素条件修正系数等于待估无居民海岛各自然资源因素条件指数乘积与比较实例自然资源因素条件指数乘积的比值。计算公式：

$$K_{b1} = \prod_{i=1}^n N_{i1} / \prod_{j=1}^n N_{j1} \quad \dots\dots\dots (6)$$

式中：

$K_{b1}$  ——自然资源因素条件修正系数；

$n$  ——自然资源因素条件个数；

$N_i$  ——第*i*个待估无居民海岛自然因素条件指数；

$N_j$  ——第*j*个比较实例自然因素条件指数。

##### 6.2.3.4.2 社会经济因素条件修正

将比较实例特定社会经济条件下的价格修正为待估无居民海岛社会经济条件下的价格。社会经济因素条件修正系数等于待估无居民海岛各社会经济因素条件指数乘积与比较实例社会经济因素条件指数乘积的比值。计算公式：

$$K_{b2} = \prod_{i=1}^n E_{i1} / \prod_{j=1}^n E_{j1} \quad \dots\dots\dots (7)$$

式中：

$K_{b2}$  ——社会经济因素条件修正系数；

$n$  ——社会经济因素条件个数；

$E_i$  ——第*i*个待估无居民海岛社会经济因素条件指数；

$E_j$  ——第*j*个比较实例社会经济因素条件指数。

##### 6.2.3.4.3 交易情况修正

根据交易行为中的一些特殊因素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。综合分析各特殊因素对价格的影响程度，结合交易资料和经验，确定交易情况修正系数。

交易行为中的特殊因素主要包括：有利害关系人之间的交易、急于出售或者购买情况下的交易、受债权债务关系影响的交易、交易双方或者一方获得的市场信息不全情况下的交易、相邻区块的合并交易以及交易税费非正常负担的交易等。

##### 6.2.3.4.4 估价期日修正

参考待估无居民海岛所在地区地价指数、地区GDP变化和无居民海岛使用权价格变化等相关因素，将比较实例成交日期的价格调整为估价期日的价格。

##### 6.2.3.4.5 使用年限修正

将各比较实例的不同使用年限修正到待估无居民海岛的使用年限。计算公式：

$$K_{b5} = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n} \quad \dots\dots\dots (8)$$

式中：

$K_{b5}$  ——使用年限修正系数；

$r$  ——还原利率；

- $m$  ——无居民海岛使用年限，单位为年；  
 $n$  ——比较实例的使用年限，单位为年。

#### 6.2.3.4.6 用岛方式修正

比较实例为无居民海岛时，应将比较实例的价格修正到待估无居民海岛的用岛方式下的价格水平。根据用岛活动对海岛自然岸线、表面积、岛体和植被等的改变程度确定用岛方式的指数，并计算修正系数。

#### 6.2.3.5 测算无居民海岛使用权价格

对修正后的比较实例价格，采用加权平均法测算无居民海岛使用权价格。

### 6.3 收益还原法

#### 6.3.1 适用范围

收益还原法是将待估无居民海岛未来正常情况下年预期纯收益，以一定的还原利率还原，以此估算待估无居民海岛使用权价格的方法。该方法适用于具有收益或潜在收益能力的无居民海岛使用权价格评估。

#### 6.3.2 计算公式

收益还原法可采用以下公式进行计算：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r_1)(1+r_2)\dots(1+r_i)} \quad \dots\dots\dots (9)$$

式中：

- $P$  ——无居民海岛使用权价格，单位为万元；  
 $n$  ——无居民海岛使用年限，单位为年；  
 $a_i$  ——第*i*年的无居民海岛纯收益，单位为万元；  
 $r_i$  ——第*i*年的无居民海岛还原利率。

#### 6.3.3 计算步骤

##### 6.3.3.1 收集相关资料

收集的资料包括与待估无居民海岛经营方式相同或相似的无居民海岛或土地的年平均总收益、总费用等资料。所收集的资料应具有持续性、稳定性、能反映无居民海岛长期的收益趋势。

##### 6.3.3.2 确定年总收益

根据无居民海岛经营方式的不同，年总收益计算可分为以下3种情形：

- 对于经营方式为商业服务的，可对用岛企业的财务报表进行分析，将企业经营收益调整为正常经营管理水平下的客观收益，以此估算年总收益；
- 对于经营方式为生产的，可根据产品的产量和市场价格估算年总收益，或对用岛企业的财务报表进行分析，将企业经营收益调整为正常经营管理水平下的客观收益，以此估算年总收益；
- 对于经营方式为租赁的，直接估算无居民海岛年总收益。

##### 6.3.3.3 确定年总费用

根据无居民海岛经营方式的不同，年总费用计算可分为以下3种情形：

- 对于经营方式为商业服务的，年总费用包括销售成本、销售费用、经营管理费用、财务费用、经营利润及其他税费等；
- 对于经营方式为生产的，年总费用包括生产成本、产品销售费用、财务费用、管理费用、企业利润及其他税费等；
- 对于经营方式为租赁的，年总费用包括经营管理费、维护费及其他税费等。

##### 6.3.3.4 确定无居民海岛纯收益

无居民海岛纯收益按年总收益扣除年总费用和非无居民海岛生产要素的贡献后的余额计算。

6.3.3.5 确定无居民海岛还原利率

可采用纯收益与价格比率法或安全利率加风险调整值法计算无居民海岛还原利率。

6.3.3.6 测算无居民海岛使用权价格

根据公式（9）测算无居民海岛使用权价格。

6.4 成本逼近法

6.4.1 适用范围

成本逼近法是以取得和开发无居民海岛所耗费的各项费用之和，再加上利润、利息、应缴纳的税费和增值收益来确定待估无居民海岛使用权价格的方法。该方法适用于无居民海岛使用权市场不发达，缺少同类型交易案例的情况。

6.4.2 计算公式

$$P = Q + D + T + B + I + C \quad \dots\dots\dots (10)$$

式中：

- $P$  ——无居民海岛使用权价格，单位为万元；
- $Q$  ——无居民海岛取得费，单位为万元；
- $D$  ——无居民海岛开发费，单位为万元；
- $T$  ——税费，单位为万元；
- $B$  ——无居民海岛开发利息，单位为万元；
- $I$  ——无居民海岛开发利润，单位为万元；
- $C$  ——无居民海岛增值收益，单位为万元。

6.4.3 计算步骤

6.4.3.1 确定无居民海岛取得费

按取得无居民海岛使用权所支付的各项客观费用计算。

6.4.3.2 确定无居民海岛开发费

为达到设定的无居民海岛开发程度和生态保护修复要求，所需要投入的各项客观费用。

6.4.3.3 确定税费

计算无居民海岛取得和开发过程中必要的税费。

6.4.3.4 确定无居民海岛开发利息

按待估无居民海岛正常开发周期，各项费用的投入期限和年利息率，分别计算投入应支付的利息。无居民海岛开发周期超过一年的，利息按复利计算。

6.4.3.5 确定无居民海岛开发利润

按照开发的性质和各地实际情况，确定开发投资的客观回报率，以无居民海岛取得费、开发费和税费等为基础，测算无居民海岛开发应取得的开发利润。

6.4.3.6 确定无居民海岛增值收益

依据同一区域内类似无居民海岛和土地的价格增值比率进行测算。

6.4.3.7 价格修正

根据公式（10）初步测算无居民海岛使用权价格后，可根据无居民海岛增值收益确定的方式进行价格修正。

价格修正符合GB/T 18508-2014中6.4.9的规定。

## 6.5 剩余法

### 6.5.1 适用范围

在测算出无居民海岛开发完成后的总价格基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费,以价格余额来测算无居民海岛使用权价格的一种方法。该方法适用于待估无居民海岛具有开发或再开发潜力的情况。

### 6.5.2 计算公式

$$P = V - Z - I \quad \dots\dots\dots (11)$$

式中:

$P$  ——无居民海岛使用权价格,单位为万元;  
 $V$  ——无居民海岛开发后的总价格,单位为万元;  
 $Z$  ——开发成本,单位为万元;  
 $I$  ——开发利润,单位为万元。

### 6.5.3 计算步骤

#### 6.5.3.1 测算无居民海岛开发后的总价格

根据待估无居民海岛最有效利用方式和当地市场现状,采用市场比较法或收益还原法确定开发完成后的总价。

#### 6.5.3.2 测算开发成本

根据无居民海岛开发建设投资成本、具体方案和论证报告编制等专业费用、投资利息和税费等确定开发成本。

#### 6.5.3.3 测算利润

采用同一市场上类似无居民海岛或土地项目的平均利润率测算。

#### 6.5.3.4 测算无居民海岛使用权价格

根据计算公式(11)测算无居民海岛使用权价格。

附 录 A  
(资料性)

无居民海岛使用权价格评估报告格式

图A. 1至图A. 4明确了无居民海岛使用权价格评估报告封面、摘要、正文及附件的内容和格式。

×××××项目

无居民海岛使用权价格评估报告

(××省××市×××岛)

评估机构:(该项评估的机构名称并加盖公章)

评估报告编号:(项目评估报告编号)

提交报告日期:(提交评估报告的具体日期)

图A. 1 评估报告封面内容与格式

## 第一部分 摘要

### 一、项目名称

评估项目名称，与封面文字一致。

### 二、委托评估方

委托单位或个人相关信息。

### 三、受托评估方

受托机构名称、单位地址、法人代表、联系人等相关信息。

### 四、评估目的

委托方的评估需求以及评估结果的使用方向。

### 五、评估对象

无居民海岛的位置、等别、用岛类型、用岛方式、用岛面积、使用年限等基本情况。

### 六、估价期日

评估结果对应的具体日期，格式为××××年××月××日。

### 七、价格定义

评估报告中无居民海岛使用权价格的内涵，包括估价期日、现状、开发利用方案、设定的保护开发程度与用途、使用年限以及是否包含附属设施和建筑物、构筑物等。

### 八、评估方法

明确待估无居民海岛使用权出让最低标准以及最低价的计算结果。

评估报告采用的评估方法及其对应的评估价格。

### 九、评估结论

以人民币表示无居民海岛使用权单位面积价格和总价格。无居民海岛使用权价格附大写金额。

### 十、评估人员

评估人员签字。

### 十一、评估机构

注明评估机构，并加盖公章。

图A.2 评估报告摘要内容与格式

## 第二部分 报告正文

### 一、评估对象概况

#### （一）评估对象和范围

海岛名称、地理位置、等别、用岛范围、用岛类型、用岛方式、用岛面积和使用年限等。

#### （二）社会经济概述

评估对象所在地区的社会经济发展水平、产业结构、基础设施和公共设施情况等。

#### （三）资源环境概况

评估对象所在岛上的动植物、淡水、沙滩、岸线景观等资源的数量和分布情况等。

评估对象所在海岛的地形地貌、气候条件、海洋水文、海水水质等概况。

#### （四）保护与开发利用现状

评估对象所在海岛的保护与开发利用活动及建筑物和设施建设情况等。

#### （五）开发利用方案

项目用岛的平面布局、主要建筑物与设施、用岛面积、用岛类型、用岛方式和使用年限等。

### 二、价格影响因素说明

结合评估目的、用岛类型和用岛方式等情况，分析无居民海岛使用权价格的主要影响因素及其影响程度。

### 三、评估依据

国家和所在地区有关法律、法规、行政规章、技术标准、相关规划以及其他基础资料等。

### 四、评估基本原则

无居民海岛使用权价格评估中应遵循的基本原则。

### 五、评估方法和过程

该项评估采用的评估方法及其选择依据。针对不同评估方法说明参数取值依据和标准、计算过程和评估结果。

### 六、评估结论

每种评估方法的评估结果、最终评估结果的确定方法，并附评估结果一览表。

图A.3 评估报告正文内容与格式



## 七、需要特别说明事项

### （一）评估的前提条件和假设条件

本次评估结果成立的前提条件和假设条件。

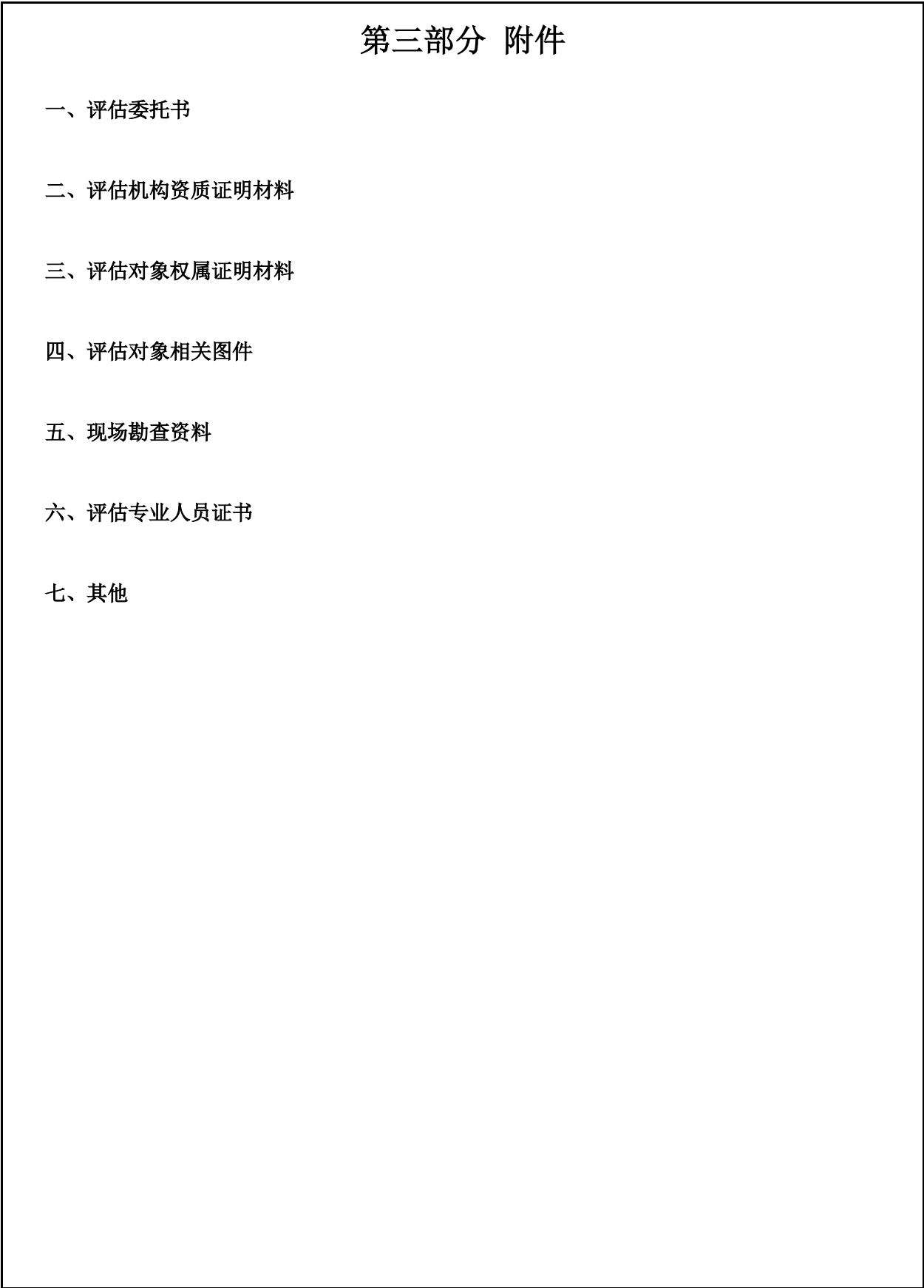
### （二）评估结果和评估报告的使用

- 1、评估结果和评估报告发生效力的法律依据；
- 2、评估结果和评估报告使用的方向和限制条件；
- 3、评估报告的有效期，自报告提交日起，原则上不应超过 1 年。

### （三）需要特别说明的事项

- 1、有关材料来源及未经证实或者无法实地确认的资料和事项；
- 2、评估对象的特殊性、评估中未考虑的因素及采取的特殊处理措施；
- 3、对评估结果和评估工作可能产生影响的事项以及采取的相应措施；
- 4、其他需要特别说明的问题。

图 A.3 （续）



图A. 4 评估报告附件内容与格式

附录 B  
(资料性)

无居民海岛使用权出让最低价修正因素及修正系数

表B. 1至B. 2为无居民海岛使用权出让最低价修正因素表和修正系数表。

表B. 1 无居民海岛使用权出让最低价修正因素表

| 序号 | 修正因素      | 说明                              |
|----|-----------|---------------------------------|
| 1  | 离岸距离      | 无居民海岛距离大陆海岸线的直线距离               |
| 2  | 海岛面积      | 无居民海岛的投影面积                      |
| 3  | 自然岸线      | 无居民海岛自然岸线类型、长度等情况               |
| 4  | 植被覆盖率     | 无居民海岛各类植被覆盖面积占整个海岛面积的比例         |
| 5  | 珍稀濒危物种    | 无居民海岛的珍稀濒危物种的保护级别、种类和数量         |
| 6  | 淡水资源      | 无居民海岛的淡水资源适宜开发利用的程度             |
| 7  | 沙滩资源      | 无居民海岛的沙滩资源质量等级                  |
| 8  | 无居民海岛稀缺程度 | 无居民海岛所在县（市、区）的可开发无居民海岛总数        |
| 9  | 用岛方式      | 用岛活动对待无居民海岛自然岸线、表面积、岛体和植被等的改变程度 |
| 10 | 一次性造成海岛消失 | 用岛项目一次性导致无居民海岛消失的数量             |

表B.2 无居民海岛使用权出让最低价修正系数表

| 修正因素                  | 修正系数                  |                            |                            |                               |                            |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
|                       | 0                     | 0.5                        | 1                          | 1.5                           | 2                          |
| 离岸距离（km）              | $K_1 > 50$            | $50 \geq K_1 > 20$         | $20 \geq K_1 > 5$          | $5 \geq K_1 > 0.5$            | $K_1 \leq 0.5$             |
| 海岛面积（m <sup>2</sup> ） | $K_2 < 50$            | $50 \leq K_2 < 500$        | $500 \leq K_2 < 5000$      | $5000 \leq K_2 < 50000$       | $K_2 \geq 50000$           |
| 自然岸线                  | 无自然岸线                 | 有自然岸线，但无砂质岸线               | 有自然岸线，其中砂质岸线不大于 120m       | 有自然岸线，其中砂质岸线大于 120m 不大于 350m  | 有自然岸线，其中砂质岸线大于 350m        |
| 植被覆盖率（%）              | $K_4 = 0$             | $0 < K_4 \leq 25$          | $25 < K_4 \leq 50$         | $50 < K_4 \leq 75$            | $K_4 > 75$                 |
| 珍稀濒危物种                | 无国家级保护动植物             | 有 1 种国家级保护动植物              | 有 2 种国家级保护动植物              | 有 3 种国家级保护动植物                 | 有 4 种以上国家级保护动植物            |
| 淡水资源                  | 无淡水资源                 | 5%以下的本岛淡水资源适宜利用            | 5%以上，10%以下的本岛淡水资源适宜利用      | 10%以上，30%以下的本岛淡水资源适宜利用        | 30%以上的本岛淡水资源适宜利用           |
| 沙滩资源                  | 无沙滩资源                 | 海滩综合质量评级为差                 | 海滩综合质量评级为中                 | 海滩综合质量评级为良                    | 海滩综合质量评级为优                 |
| 无居民海岛稀缺程度（个）          | $K_8 > 107$           | $107 \geq K_8 > 32$        | $32 \geq K_8 > 13$         | $13 \geq K_8 > 2$             | $K_8 \leq 2$               |
| 用岛方式                  | 原生用岛方式                | 有 1 项用岛方式判定指标达到该岛用岛方式判定指标值 | 有 2 项用岛方式判定指标达到该岛用岛方式判定指标值 | 有 3 项用岛方式判定指标达到该岛用岛方式判定指标值    | 有 4 项用岛方式判定指标达到该岛用岛方式判定指标值 |
| 一次性造成海岛消失             | 用岛项目造成一个海岛消失的，修正系数取 1 |                            |                            | 用岛项目一次性造成 2 个及以上海岛消失的，修正系数取 2 |                            |

## 附录 C

(资料性)

## 市场比较法的比较因素及说明表

表C.1至C.2为市场比较法的比较因素和比较因素说明表。

表C.1 市场比较法的比较因素

| 比较因素     |          | 说明                              | 适用比较实例   |
|----------|----------|---------------------------------|----------|
| 自然资源因素条件 | 珍稀濒危物种   | 无居民海岛珍稀濒危物种的保护级别、种类和数量          | 无居民海岛    |
|          | 淡水资源     | 无居民海岛淡水资源适宜开发利用的程度              | 无居民海岛    |
|          | 沙滩资源     | 无居民海岛沙滩资源适宜开发利用的程度              | 无居民海岛    |
|          | 植被覆盖率    | 无居民海岛各类植被覆盖面积占整岛面积的比例           | 无居民海岛    |
|          | 离岸距离     | 无居民海岛距离大陆海岸线的直线距离               | 无居民海岛    |
|          | 海岛面积     | 无居民海岛的投影面积                      | 无居民海岛    |
|          | 自然岸线     | 无居民海岛自然岸线类型、长度等情况               | 无居民海岛    |
|          | 地形       | 无居民海岛坡度、海拔高度等情况                 | 无居民海岛    |
|          | 自然景观     | 自然要素所构成的景观                      | 无居民海岛    |
|          | 周边海水水质   | 无居民海岛周边海水水质情况                   | 无居民海岛    |
|          | 自然灾害     | 所在地区自然灾害发生频率                    | 无居民海岛、土地 |
|          | 生态环境状况   | 所在地区生态环境状况                      | 无居民海岛、土地 |
|          | 地区人均 GDP | 所在县（市、区）的人均 GDP                 | 无居民海岛、土地 |
| 社会经济因素条件 | 区域交通状况   | 所在地区的道路通达度，公共交通的便捷程度以及对外交通的便利程度 | 无居民海岛、土地 |
|          | 内部基础设施情况 | 岛上或宗地内供水、供电、通讯、交通等基础设施情况        | 无居民海岛、土地 |
|          | 规划限制条件   | 规划对用途、容积率、建筑高度等方面的要求和限制         | 无居民海岛、土地 |
|          | 人文景观     | 历史形成的或人为建造的景观                   | 无居民海岛、土地 |
|          | 交易情况     | 交易行为中的一些特殊情况                    | 无居民海岛、土地 |
| 估价期日     |          | 无居民海岛或土地交易的时间                   | 无居民海岛、土地 |
| 使用年限     |          | 无居民海岛使用年限或者土地使用年限               | 无居民海岛、土地 |
| 用岛方式     |          | 用岛活动对海岛自然岸线、表面积、岛体和植被等的改变程度     | 无居民海岛    |

表C.2 比较因素说明表

| 比较因素     |          | 评估对象与比较实例 |     |     |     |       |
|----------|----------|-----------|-----|-----|-----|-------|
|          |          | 评估对象      | 实例一 | 实例二 | 实例三 | ..... |
| 自然资源因素条件 | 珍稀濒危物种   |           |     |     |     |       |
|          | 淡水资源     |           |     |     |     |       |
|          | 沙滩资源     |           |     |     |     |       |
|          | 植被覆盖率    |           |     |     |     |       |
|          | 离岸距离     |           |     |     |     |       |
|          | 海岛面积     |           |     |     |     |       |
|          | 自然岸线     |           |     |     |     |       |
|          | 地形       |           |     |     |     |       |
|          | 自然景观     |           |     |     |     |       |
|          | 周边海水水质   |           |     |     |     |       |
|          | 自然灾害     |           |     |     |     |       |
|          | 生态环境状况   |           |     |     |     |       |
| 社会经济因素条件 | 地区人均 GDP |           |     |     |     |       |
|          | 交通状况     |           |     |     |     |       |
|          | 区域基础设施状况 |           |     |     |     |       |
|          | 内部基础设施情况 |           |     |     |     |       |
|          | 规划限制条件   |           |     |     |     |       |
|          | 人文景观     |           |     |     |     |       |
| 交易情况     |          |           |     |     |     |       |
| 估价期日     |          |           |     |     |     |       |
| 使用年限     |          |           |     |     |     |       |
| 用岛方式     |          |           |     |     |     |       |

## 参 考 文 献

- [1] HY/T 265-2018海岛保护与利用标准体系
  - [2] HY/T 0288-2020海域价格评估技术规范
  - [3] 中华人民共和国资产评估法 2016年7月2日 第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过
  - [4] 国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（国土资厅发〔2018〕4号）
  - [5] 中华人民共和国财政部,国家海洋局.关于印发《调整海域 无居民海岛使用金征收标准的通知》（财综〔2018〕15号）
  - [6] 资产评估执业准则——资产评估方法（中评协〔2019〕35号）
  - [7] 自然资源部.国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）（自然资办发〔2020〕51号）
-