



中华人民共和国海洋行业标准

HY/T 0288—2020

海域价格评估技术规范

Technical regulation for valuation on sea area

2020-06-28 发布

2020-10-01 实施

中华人民共和国自然资源部 发布

目 次

前言	III
1 范围	1
2 术语和定义	1
3 海域价格评估技术原则	2
3.1 预期收益原则	2
3.2 最有效利用原则	2
3.3 替代原则	2
3.4 市场供需原则	2
3.5 贡献原则	2
4 海域价格评估的程序	2
4.1 明确海域价格评估基本事项	2
4.2 拟定海域价格评估工作方案	2
4.3 收集海域价格评估资料	2
4.4 实地查勘待估海域	3
4.5 选定海域价格评估方法测算价格	3
4.6 确定海域价格评估结果	3
4.7 编制海域价格评估报告	3
4.8 海域价格评估资料归档	3
5 海域价格评估方法	3
5.1 收益还原法	3
5.2 成本逼近法	4
5.3 剩余法	6
5.4 市场比较法	6
6 不同评估目的海域价格评估要求	8
6.1 海域使用权出让评估	8
6.2 海域使用权抵押评估	8
6.3 海域使用权转让评估	9
6.4 海域使用权收回、征用评估	9
6.5 企业各种经济活动涉及的海域价格评估	9
附录 A (资料性附录) 不同用海类型资料收集要求	10
附录 B (规范性附录) 海域价格评估报告规范格式	11
附录 C (资料性附录) 还原利率确定方法	16
附录 D (资料性附录) 海域价格影响因素数表	17
参考文献	20

前 言

本标准按照 GB/T 1.1—2009 给出的规则起草。

本标准由中华人民共和国自然资源部提出。

本标准由全国海洋标准化技术委员会(SAC/TC 283)归口。

本标准起草单位:国家海洋技术中心、自然资源部海域海岛管理司。

本标准主要起草人:梁湘波、曹东、徐伟、张志华、郭海波、赵梦、桑新春、李锋、祁峰、张凤成、彭洪兵。

海域价格评估技术规范

1 范围

本标准规定了我国海域价格评估的原则、程序和方法。

本标准适用于我国内水、领海的水面、水体、海床和底土范围内的海域价格评估。

2 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

2.1

海域价格 price of sea area

在市场条件下形成的一定年期的海域使用权价格。

2.2

海域价格评估 valuation on sea area

按照一定的原则、程序和方法,对特定海域价格进行评定、估算,并出具评估报告的行为。

2.3

估价期日 base date

海域价格评估结果对应的日期。

2.4

收益还原法 income approach

以适当的海域还原利率,将待估海域未来正常情况下每年预期纯收益折算为估价期日纯收益总和来测算海域价格的方法。

2.5

成本逼近法 cost approach

以取得和开发利用海域所耗费的各项客观费用、利润、利息、应缴纳的税金和海域增值收益等之和来测算海域价格的方法。

2.6

剩余法 surplus method

在测算出海域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,以价格余额来测算海域价格的一种方法。

2.7

市场比较法 market comparison approach

将待估海域与具有替代性的,且在估价期日近期市场上已发生交易的案例比较,并对交易案例的成交价格做适当修正,以此测算待估海域价格的一种方法。

2.8

海域增值收益 incremental profit from sea area

待估海域因市场供需状况、开发利用条件或用途改变,而发生的价值增加。

2.9

海域还原利率 sea area capitalization rate

将海域产生的未来纯收益还原为某一估价期日海域价格的比率。