

第一部分 摘要

一、评估项目名称

福建华澄码头投资有限公司角美作业区 1-2 号泊位海域使用权价格评估。

二、委托评估方

上海市第二中级人民法院

三、评估目的

根据上海市第二中级人民法院的司法评估委托函，本次评估的目的为上海市第二中级人民法院依法拍卖福建华澄码头投资有限公司角美作业区 1-2 号泊位海域使用权提供价格参考。

四、评估基准日

2018 年 6 月 20 日。

五、评估对象

(一) 国海证 083570039 号填海造地用海海域使用权

- 1、海域位置：福建省漳州台商投资区白礁村南侧海域。
- 2、海域四至：北至沧江路，东至厦漳大桥，南至 1-2 号泊位港池及调头区用海，西至 3-4 号泊位拟用海海域。
- 3、海域使用权证号：国海证 083570039 号。
- 4、用海类型：根据海域使用权证书登记，用海类型一级类为“工业用海”，二级类为“其他工业用海”。
- 5、用海方式：根据海域使用权证书登记，用海方式为“填海造地用海”。
- 6、海域面积：根据海域使用权证书，用海面积为 36.34 hm²。
- 7、海域使用权登记日期：2008 年 11 月 24 日。
- 8、海域使用终止日期：2057 年 12 月 26 日。
- 9、评估对象的开发利用现状为有部分残留砂量，无其他附属用海设施和海上构筑物。

(二) 国海证 083570040 号港池用海海域使用权

- 1、海域位置：福建省漳州台商投资区白礁村南侧海域。
- 2、海域四至：北至 1-2 号泊位填海造地用海，东至厦漳大桥，南至空置海域，西至 3-4 号泊位拟用海海域。
- 3、海域使用权证号：国海证 083570040 号。
- 4、用海类型：根据海域使用权证书登记，用海类型一级类为“工业用海”，二级类为“其他工业用海”。
- 5、用海方式：根据海域使用权证书登记，用海方式为“港池用海”。
- 6、海域面积：根据海域使用权证书，用海面积为 27.58 hm²。
- 7、海域使用权登记日期：2008 年 11 月 24 日。
- 8、海域使用终止日期：2057 年 12 月 26 日。
- 9、评估对象的开发利用现状为空置海域，无附属用海设施和海上构筑物。

六、价值定义

根据本次评估目的并综合考虑海域实际情况，本次评估海域价格定义如下：

- 1、评估基准日为 2017 年 10 月 31 日；
- 2、海域所有权人和使用权人均为福建华澄码头投资有限公司；
- 3、海域使用类型均为一级类为“工业用海”，二级类为“其他工业用海”；
- 4、国海证 083570039 号的用海方式为“填海造地用海”；国海证 083570040 号的用海方式为“港池用海”；
- 5、海域剩余使用年限均为 39.5 年；
- 6、实际开发程度：为已完成前期专业工作，但未开展具体建设活动，无用海设施及其他附属物。

设定开发程度：为已完成前期专业工作，尚未开展建设活动，无用海设施及其他附属物。

7、本次评估的海域使用权价值为评估对象在满足用海方式、开发利用程度和剩余使用年限于评估基准日公开市场条件下的海域使用权价值。包括前期专业费用，不包含残留砂量的价值估算、退养补偿费用、生态补偿费用、税费等其他费用。

七、评估结果

经评估人员现场查勘和对当地市场分析，按照海域价格评估的基本原则和评估程序，选择合适的海域价格评估方法，在满足海域价格定义及全部假设和限制条件下，经评定估算，确定评估对象福建华澄码头投资有限公司角美作业区 1-2 号泊位在评估基准日（2018 年 6 月 20 日）的海域使用权价值为：伍仟捌佰柒拾贰万贰仟玖佰元整（¥5872.29 万元）。

该评估结果不包括受让人每年应自行缴交国海证 083570040 号港池用海海域使用金 82740.00 元。

海域评估机构：国家海洋局第三海洋研究所

二零一八年七月三十日



第二部分 报告正文

一、评估依据

(一) 法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国海域使用管理法》（中华人民共和国主席令[2001]61号，2002年1月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；
- 3、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）；
- 4、《财政部 国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》（财综[2007]10号）；
- 5、《福建省海域使用管理条例》（2006年5月26日福建省十届人大常委会第23次会议通过，2006年7月1日起实施）；
- 6、《福建省海域使用补偿办法》（闽政〔2008〕8号）；
- 7、《福建省人民政府关于进一步深化海域使用管理改革的若干意见》（闽政[2014]59号，2014年11月28号）；
- 8、《关于全面推进海域资源市场化配置的实施意见》（闽海渔[2015]191号）；
- 9、《漳州市人民政府关于印发漳州市海域使用权管理办法（试行）的通知》（漳政综[2012]161号）；
- 10、其他与海域评估相关的法律、法规。

(二) 技术规范

- 1、《海域评估技术指引》（国家海洋局，2013年10月）；
- 2、《海域使用分类》（HY/T 123-2009，国家海洋局，自2009年5月1日起施行）；
- 3、《海籍调查规范》（HY/T 124-2009，国家海洋局，自2009年5月1日起施行）；

4、其他相关技术规范。

(三) 委托方提供的相关资料

- 1、海域使用权证书；
- 2、其他与本项目相关的资料；

(四) 其他参考资料

- 1、相关区划规划；
- 2、评估人员实地查勘、调查所获取的资料。

二、评估对象概况

(一) 评估对象位置

本次价值评估对象为福建华澄码头投资有限公司角美作业区 1-2 号泊位，位于福建省漳州台商投资区白礁村南侧海域，厦漳大桥旁。包含两本海域使用权证书，即国海证 083570039 号和国海证 083570040 号，具体位置见图 1。



图 1 评估对象位置图

(二) 海域使用权登记情况

1、国海证 083570039 号

发证机关为福建省人民政府，签发日期为 2008 年 11 月 24 日。证书载明海域使用权人为福建金帝码头投资开发有限公司，根据闽发改交通[2013]46 号，福建金帝码头投资开发有限公司变更为福建华澄码头投资有限公司。项目名称

为厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位工程。用海类型一级类为“工业用海”，二级类为“其他工业用海”，用海方式为“填海造地用海”，海域等别四等，用海面积 36.34 公顷，批准使用终止日期为 2057 年 12 月 26 日。海域使用金缴纳方式为一次性缴纳，缴纳金额为 1635300.00 元。

2、国海证 083570040 号

发证机关为福建省人民政府，签发日期为 2008 年 11 月 24 日。证书载明海域使用权人为福建金帝码头投资开发有限公司，根据闽发改交通[2013]46 号，福建金帝码头投资开发有限公司变更为福建华澄码头投资有限公司。项目名称为厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位工程。用海类型一级类为“工业用海”，二级类为“其他工业用海”，用海方式为“港池用海”，海域等别四等，用海面积 27.58 公顷，批准使用终止日期为 2057 年 12 月 26 日。海域使用金缴纳方式为逐年缴纳，根据评估人员从福建省海洋渔业厅海域使用金缴纳窗口的调查，海域使用金的实际缴纳情况见表 1。2007 年一次缴纳 5 年的海域使用金，每年缴纳金额为 82740.00 元，2012 年与 2013 年的海域使用金一并缴纳，2014 年的海域使用金在 2015 年 1 月 9 日缴纳，2015 年和 2016 年的海域使用金均按时缴纳。2017 年的海域使用金应于 2017 年 11 月 24 日缴纳，但截至评估基准日业主并未缴纳该年的海域使用金，且已产生滞纳金。

表 1 海域使用金缴纳年度审查

序号	实际缴纳时间	海域使用金收缴情况（元）
1	2007.12.27	413700.00
2	2013.12.20	165480.00
3	2015.1.9	82740.00
4	2015.12.25	82740.00
5	2016.11.22	82740.00

（三）权利状况

根据闽发改交通[2013]46 号，海域使用所有权人为福建华澄码头投资有限公司。委估宗海面积以海域使用权证为准。假设评估对象在评估基准日未设定租赁、抵押、担保等他项权利，也未考虑查封用海设施、构筑物而限制海域使用权的状况。

(四) 项目海域周边开发利用现状

根据评估人员的现场踏勘和走访调查，评估基准日海域周边开发利用现状主要为：项目北侧陆域有福欣特殊钢有限公司等多家企业，项目东侧有一临时沙场，占用本项目部分海域。沙场东侧为厦漳大桥，厦漳大桥再往东为海沧保税港区，详见图 2。假设本项目海域使用权不受相邻用海类型及用海方式限制，相邻陆域使用限制等。



图 2 项目周边开发利用现状

(六) 项目海域开发利用概况

根据闽发改交能[2007]147号《福建省发展和改革委员会关于厦门港海沧港区角美作业区 1 号、2 号泊位项目核准的批复》：本项目拟建设 3 万吨级多用途和杂货泊位各一个，年设计货物吞吐能力为件杂货 170 万吨、集装箱 8 万标箱，同步建设码头配套、辅助设施。本核准意见有效期 2 年，逾期重新申报核准。

2012 年该码头项目重新申报核准，根据闽发改网交通[2012]60号《福建省发展和改革委员会关于厦门港海沧港区角美作业区 1 号、2 号泊位项目核准的批复》：项目拟建设 2 个 3 万吨级通用泊位，水工结构按照靠泊 5 万吨级散杂货船设计，设计年通过能力 360 万吨，同步建设相应的配套设施。本核准意见有效期 2 年，逾期重新申报核准。

根据闽发改交通[2013]46号《福建省发展和改革委员会关于厦门港海沧港

区角美作业区 1#、2#泊位项目业主名称变更的函》：由于原项目业主（福建金帝码头投资开发有限公司）实力不足等原因，项目未能按期实施，2010 年 8 月厦门华澄集团收购原项目业主单位 75%股权，并与同年 9 月 15 日将工商登记由福建金帝码头投资开发有限公司变更为福建华澄码头投资有限公司。福建省发改委于 2013 年 1 月 16 日发文同意变更。

2014 年 4 月 25 日项目业主在中国采招网发布“厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位工程施工招标公告”。但截至评估基准日，项目业主无法提供相应资料表明招标成功并进行部分工程施工工作。

2018 年 6 月 19 日，评估人员对现场进行了实地踏勘，发现项目所在海域有部分残留砂量，无其他附属用海设施和海上构筑物。详见图 3。



(1)



(2)



(3)



(4)

图 3 待估海域周边现场调查图

三、价格影响因素分析

评估对象宗海价格的影响因素主要考虑自然资源、社会经济状况、交通等基础设施条件、相关政策、区划与规划等。

(一) 自然资源状况

漳州地处“闽南金三角”，陆域南北长 187 公里，东西宽 127 公里，面积 12607 平方公里。博平岭横亘于西北，戴云山余脉深入北部境内。平和县的大芹山主峰海拔 1544.5 米，为漳州市第一高峰。九龙江全长 1923 公里，为福建第二大河。流域面积 14741 平方公里，在漳州境内流域面积 7586 平方公里。此外还有鹿溪、漳江、东溪等主要河流。九龙江中下游平原面积 720 平方公里，市省内最大平原，素有“海滨邹鲁”的美誉。海域面积略大于陆域面积。大陆岸线 519 公里，岛屿岸线 112 公里。零米高程以上滩涂面积 285.5 平方公里，可利用水产养殖面积 117.2 公里。

漳州素有“花果之城”、“鱼米之乡”的美称,境内拥有万亩“荔枝海”、香蕉园、水仙花基地。水仙花、片仔癀和八宝印泥被誉为“漳州三宝”。此外,漳州还拥有丰富的植物资源、水产资源、水电资源、矿产资源和温泉资源。

(二) 社会经济状况

1、漳州市经济发展概况

根据《漳州市 2017 年国民经济和社会发展统计公报》,2017 年全年实现地区生产总值 3563.48 亿元,比上年增长 9.1%。其中,第一产业增加值 430.44 亿元,增长 4.0%;第二产业增加值 1695.87 亿元,增长 7.5%;第三产业增加值 1437.17 亿元,增长 12.7%。人均地区生产总值 70216 元,比上年增长 8.1%。

全年一般公共预算总收入 318.08 亿元,比上年增长 10.6%。其中,地方一般公共预算收入 204.04 亿元,增长 8.7%,同口径增长 11.1%;上划中央收入 114.04 亿元,增长 14.0%。一般公共预算支出 430.71 亿元,增长 16.3%。

全年居民消费价格比上年上涨 1.1%,其中,城市上涨 1.2%,农村上涨 0.9%。工业生产者出厂价格上涨 8.2%,其中,生产资料类上涨 12.8%,生活资料类上涨 1.7%。

2、漳州台商投资区经济发展概况

2016 年,台商区在省委、省政府和市委、市政府的正确领导下,紧紧围绕年度目标任务,深入开展“三个年”和“一大战役”活动,一二三产齐发力,经济社会发展呈现稳中求进、转型升级、效益提升的良好态势。全年完成 GDP234.13 亿元,增长 10.3%【其中:第一产业增加值 8.19 亿元,增长 2.4%;第二产业增加值 158.17 亿元,增长 7.2%;第三产业 67.77 亿元,增长 19.5%。】;规模以上工业总产值 602.53 亿元,增长 9.8%;固定资产投资 270.02 亿元,增长 10.2%;财政总收入 29.12 亿元,增长 15.41%;地方级财政收入 18.22 亿元,增长 13.47%;外贸出口 9.09 亿美元,增长 10.07%;实际利用外资 1.45 亿美元,增长 6.45%;社会消费品零售总额 26.59 亿元,增长 8.8%。城镇居民人均可支配收入 31621 元,增长 9.7%;农村居民人均可支配收入 16101 元,增长 10.5%。16 个指标有 10 个增幅高于全市平均水平,其中,第三产业增加值增幅排名全市第一;衡量发展效益的一般公共预算总收入增幅全市第二,净增 3.9 亿元,税性收入比重达 94.4%。2016 年我们用占全市 1.27%的面积,实现了全市 7.5%

的 GDP、10.2%的地方级财政收入、12%的规模工业总产值和 13.5%的出口总值。

3、漳州台商区发展概况

漳州台商投资区是国务院批准设立的“国字号”台商投资区，因台资企业密集而设立，对台合作是最大的优势、最大的特色、最大的亮点。近年来，漳州台商投资区坚持按照“着眼全局、加强宣传、扩大联谊、合作发展”的工作思路，充分发挥独特的对台区位和产业优势，秉持“一站式、保姆式”的服务理念，积极营造亲商、安商、富商投资创业发展环境，全力推进台资企业转型升级，形成逆势上扬、增资扩产的良好局面。主要有以下几个特点：

一是发展质量好。自 1991 年第一家台资企业入驻以来，全区现有台资企业 161 家，总投资约 65 亿美元，涵盖食品饮料、特殊钢铁、电子家电等主导产业，台塑、统一、泰山、灿坤、福贞、长春化工等台湾六大上市集团均在区内投资办厂。经过多年的发展、滚动投资，台资企业投资规模不断扩大、产业不断升级，有的已从最初的投资额几百万美元达到现在的上亿美元。据统计，2000 年台商在我区平均投资规模不到 300 万美元，到 2016 年则上升至约 3500 万美元。目前我区投资总额 2000 万美元以上的外资项目有 28 个，其中台资企业就有 12 个；投资总额上亿美元以上的外资项目 9 个，其中台资企业 6 个；2016 年我区工业产值超亿元的外资企业有 61 家，其中台资企业有 13 家，产值超 10 亿元的有福欣、灿坤、统一马口铁、福贞、凯景、长春化工、新格、金之榕等 8 家台企。同时，台资进驻之后产业结构不断优化，高科技产业投资渐成热点，随着一批台资高新科技企业相继落户我区，极大改善了我区台商投资结构。

二是转型升级快。一方面，区内原有台资企业转型升级和增资扩产步伐不断加快，制造业水平向高端制造及品牌竞争加速转化，比如福贞金属从最初的 300 万美元经多次增资至 2.65 亿美元，统一实业多次增资至 2.32 亿美元，福欣特钢多次增资至 22.76 亿美元；另一方面，产业链招商成效显著，台湾高新技术企业等配套产业成批落户，一批与特殊钢铁等高端制造产业链关联度高的台资工业项目正在积极对接中，力促项目尽快签约、落地投建。

三是社会贡献大。2016 年全区台资企业实现产值 235 亿元，占全区规模工业产值 39%；纳税 4.11 亿元，占全区企业纳税总额 14.95%；出口 6.24 亿美元，占全区进出口总额 68.6%。台资企业的入驻不仅带来了资金、技术和人才，增

加就业和税收，也带来新的管理理念和经营模式。

（三）交通等基础设施条件

漳州台商投资区地处九龙江出海口，与福建自贸区厦门海沧片区接壤，距厦门岛 15 公里，是厦门市环岛半小时经济圈和海湾型城市建设的重要组成部分。境内交通便捷，距厦门高崎国际机场 26 公里，距厦门东渡和海沧国际货柜码头分别为 19 公里和 13 公里。324 国道、319 国道，沈海高速公路、厦成高速公路，鹰厦铁路、厦深高铁横贯区内。

（四）海域使用相关政策

根据《福建省海域使用管理条例》海域使用应当符合海洋功能区划，实现统一规划、综合利用、合理开发、促进经济发展与环境保护相结合的原则。不符合海洋功能区划的海域使用申请，不得批准。

已批准使用的海域，海域使用权人超过一年未开发利用的，由县级机地方人民政府海洋行政主管部门责令其开发利用；连续二年未开发利用的，由批准该海域使用权得人民政府收回海域使用权，并公告注销。

因公共利益、国家安全的需要，或者海洋功能区划的调整，原批准用海的人民政府依法提前收回海域使用权得，应当与原海域使用权人协商或者共同委托有资质的评估机构进行评估后，给予相应补偿。

（五）区划规划

根据《福建省海洋功能区划（2011-2020）》，项目所在海域的功能区划为“海沧港口航运区”。项目周边海域的海洋功能区划有九龙江口红树林海洋保护区、厦门珍稀海洋物种海洋保护区和厦门湾保留区。本项目在福建省海洋功能区划的位置见图 4，福建省海洋功能区划登记表详见表 2。

海沧港口航运区的用途管制为保障港口用海，兼容不损害港口功能的用海。用海方式为填海控制前沿以内允许适度改变海域自然属性，以外禁止改变海域自然属性；控制填海规模，优化码头岸线布局，尽量增加码头岸线长度。

根据海域使用权证，本项目名称为“厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位工程”，用海方式分填海造地和港池用海两类，符合所在功能区的用途管制及用海方式。

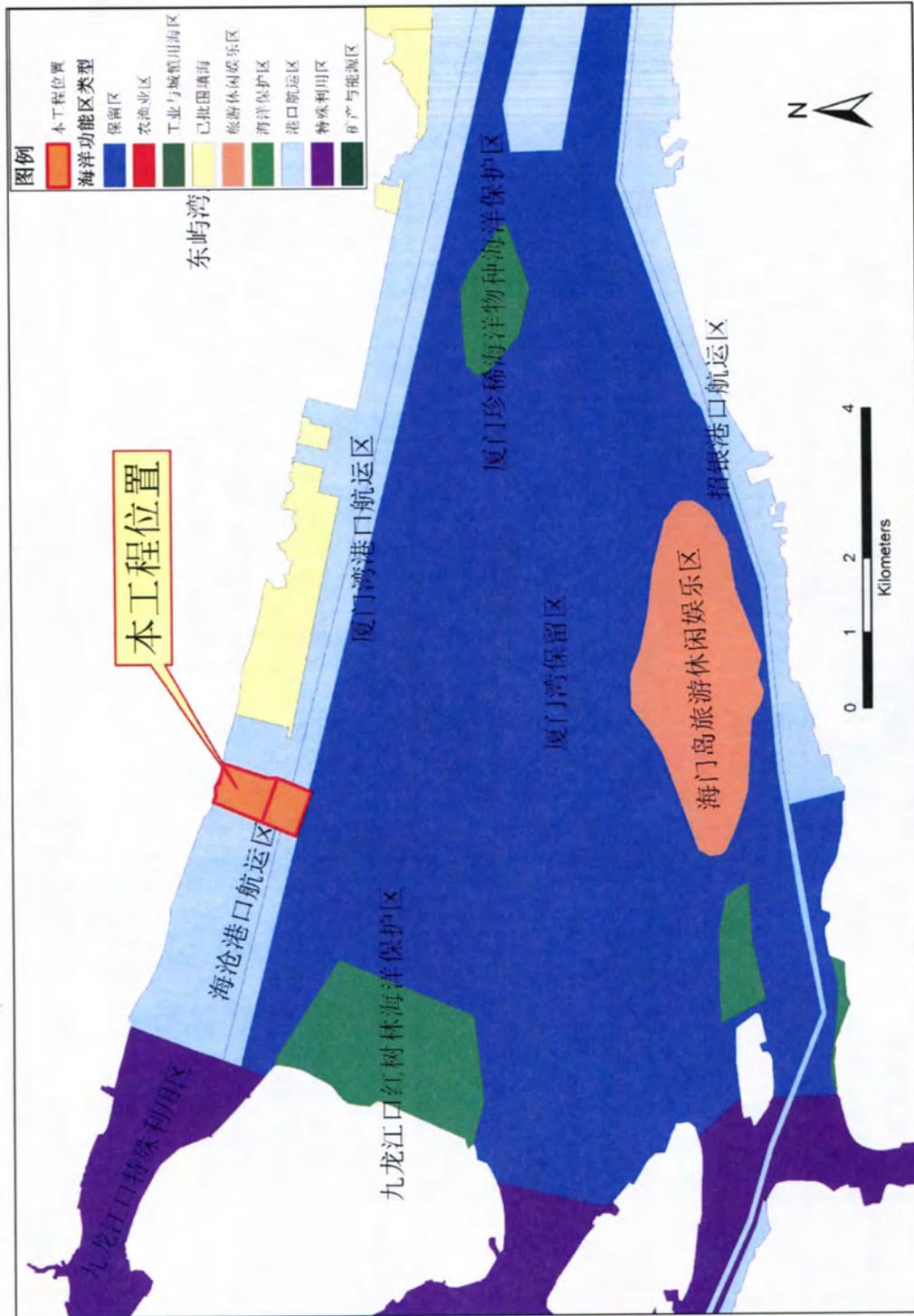


图 4 (2) 本项目在福建省海洋功能区划中的矢量图

表 2 项目周边福建省海洋功能区登记表

序号	代码	功能区名称	地区	地理范围 (东经、北纬)	功能区类型	面积 (公顷)	岸段长度 (米)	用途管制	用海方式	海岸整治	海洋环境保护要求
1	A2-37	海沧港口航运区	厦门市和漳州市	九龙江口北岸海域,东至118° 2' 47.2" E、西至117° 54' 50.1" E、南至24° 26' 04.9" N、北至24° 28' 41.6" N。	港口航运区	1038	17700	保障港口用海, 兼容不损害港口功能的用海	填海控制前沿线以内允许适度改变海域自然属性, 以外禁止改变海域自然属性; 控制填海规模, 优化码头岸线布局, 尽量增加码头岸线长度	加强海岸景观建设	重点保护港区前沿的水深地形条件, 保护中华白海豚、白鹭, 保护九龙江口红树林保护区生态环境, 执行不劣于第四类海水水质标准、不劣于第三类海洋沉积物质量标准、不劣于第三类海洋生物质量标准
2	A6-09	九龙江口红树林海洋保护区	漳州市龙海市	九龙江口海域,东至117° 56' 05.7" E、西至117° 54' 11.4" E、南至24° 23' 33.4" N、北至24° 27' 38.5" N。	海洋保护区	432	1830	保障海洋保护区用海	禁止改变海域自然属性	保护自然岸线, 适度种植红树林	重点保护红树林生态系统; 严格执行自然保护区管理要求。

序号	代码	功能区名称	地区	地理范围 (东经、北纬)	功能区类型	面积 (公顷)	岸段长度 (米)	用途管制	用海方式	海岸整治	海洋环境保护要求
3	B6-14	厦门珍稀海洋物种海洋保护区	厦门市	厦门岛边海域,东至 118° 25' 02.6" E、西至 117° 59' 46.1" E、南至 24° 24' 34.5" N、北至 24° 34' 02.6" N。	海洋保护区	34000	--	保障海洋保护区用海,兼容跨海桥梁、海底工程、航道、旅游娱乐等用海	严格限制改变海域属性	保护自然岸线	重点保护对象中华白海豚、文昌鱼、白鹭。严格执行自然保护区管理要求。
4	B8-09	厦门湾保留区	泉州市、厦门市	围头湾海域,东至:118°34'49.0"E 西至:117°48'32.7"E 南至:24°15'34.4"N 北至:24°38'42.3"N	保留区	69001	--	保障渔业资源自然繁育空间	禁止改变海域自然属性		重点保护海洋生态环境和渔业苗种场、索饵场、洄游通道,执行不低于现状的海水水质标准,加强生态环境整治和改善

四、海域评估的原则、方法和过程

(一) 评估原则

1、贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对海域生产活动的产品和海域经营的收益是多种生产要素有机结合的综合结果，其中包括海域、资产、建筑物、管理、毗邻土地等多重因素的贡献。在进行海域评估时，应按照贡献原则，对各类要素收益贡献的大小分配，合理确定海域的收益。

2、最有效利用原则

最有效利用原则要求：海域使用类型和用海方式符合海域自然条件要求，符合海洋功能区划及相关规划；海域经营中，按照海域、资本、劳动力、经营管理、技术等生产要素合理组合，实现对海域最有效利用和经济、社会、环境效益的协调发展。

3、替代原则

市场运行规律决定了在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求，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与比较之后才决定的。海域价格同样遵循替代规律。海域评估应以同类地区类似海域在同等利用条件下的价格为基准。

4、市场供需原则

由于海域具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，不能实行完全竞争，其价格的独占倾向性较强。海域属于国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的海域使用权。海域评估要以市场供需为依据，要充分考虑海域供需的特性和海域市场的地域性。

5、预期收益原则

评估对象海域在正常开发利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(二) 评估方法和过程

根据《海域评估技术指引》，海域价格评估的主要方法有收益还原法、市

市场比较法、基准价格系数修正法、成本法和假设开发法。

市场比较法是以成熟完善的交易市场为前提、以较多市场交易实例为比较基准来评估价格的方法。收益还原法是运用适当的还原利率将海域未来每年预期纯收益贴现到评估时点海域价格的方法。基准价格系数修正法，用于已有海域基准价格的地区。假设开发法是在测算出海域开发完成后的总价值基础上，扣除预计的正常开发成本和利润来确定海域价格。成本法是以利用海域所耗费的各项费用之和作为主要依据，加上正常的利息、利润和税费来确定海域价格的方法。

由于在评估基准日公开的海域市场可供参考的交易案例较少，因此不采用市场比较法进行评估；由于评估人员无法搜集项目设计及工可等资料，无法测算海域开发完成后的总价值及施工费用，也无法预测海域未来每年的纯收益，因此不再用假设开发法和收益还原法；由于在评估基准日福建省无海域基准价格，因此不采用基准价格系数修正法。综上，本报告拟采用成本法对本项目的海域使用权补偿价格进行评估。

成本法

根据海域评估技术指引，成本法以开发和利用海域所耗费的各项费用之和为基础，加上正常的利润、利息和税费等来确定海域价格。海域取得费和海域开发费是评估基准日的重置费用，计算公式为：

$$P=(Q+D+B+I+T) \times K_2$$

式中：P—海域价格；

Q—海域取得费；

D—海域开发费；

B—海域开发利息；

I—海域开发利润；

T—税费；

K_2 —海域使用年期修正系数。

1、海域取得费

指用海者为取得海域使用权而支付的各项客观费用，包括海域使用金、专业费和各种补偿费。

(1) 海域使用金

本项目的剩余海域使用权价格包含两本海域使用权证，一是国海证 083570039 号，另一是国海证 083570040 号，分别计算各自的海域使用金。

①国海证 083570039 号

根据海域使用权证，项目用海面积 36.34 公顷，海域使用终止日期为 2057 年 12 月 26 日，用海方式为填海造地，用海类型为工业用海。

依据财政部 2018 年 3 月 13 日印发的《调整海域 无居民海岛使用金征收标准》的通知（财综[2018]15 号），本项目所在海域等别为四类，工业、交通运输、渔业基础设施等填海的海域使用金征收标准为 140 万元/公顷，一次性征收。本征收标准的实施日期为 2018 年 5 月 1 日。

因此，本项目填海造地用海的海域使用金为： $36.34 \times 140 = 5087.60$ 万元。

②国海证 083570040 号

根据海域使用权证，项目用海面积 27.58 公顷，海域使用终止日期为 2057 年 12 月 26 日，用海方式为港池用海，用海类型为工业用海。

依据财政部 2018 年 3 月 13 日印发的《调整海域 无居民海岛使用金征收标准》的通知（财综[2018]15 号），本项目所在海域等别为四类，港池、蓄水用海的海域使用金征收标准为 0.46 万元/公顷，逐年缴纳。本征收标准的实施日期为 2018 年 5 月 1 日。采用先付年金现值计算未来 50 年所需缴纳的海域使用金现值，以评估基准日五年期中债国债收益率（3.29%）加风险调整值（2.5%）作为报酬率，即 5.79%，则海域使用金现值为：

$$12.687 \times [(P/A, 5.79\%, 50-1) + 1] = 217.91 \text{ 万元。}$$

根据评估人员调查的国海证 083570040 号海域使用金缴纳记录（表 1），逐年缴纳的费用为 82740.00 元/年，即 0.3 万元/公顷·年。依据财综[2018]15 号，对于已获批准按规定逐年缴纳海域使用金的用海项目，项目确权登记时间在通知实施前的，仍执行原海域使用金征收标准，出让合同另有约定的除外，缴款通知书已有规定的从其规定。因此，本项目的实际海域使用金缴纳标准仍按照原标准 0.3 万元/公顷逐年缴纳。

根据《福建省海域使用管理条例》第二十五条，对减缴、免缴海域使用金的项目用海，转让海域使用权的，应当依法补缴海域使用金；继承、转让、抵押、出租海域使用权得，应当向元登记机关办理登记手续。法律、法规另有规定的除外。

因此，本报告假设未来 50 年的海域使用金已全部缴齐，无拖欠，无滞纳金。采用先付年金现值计算未来 50 年所需缴纳的海域使用金现值，以评估基准日五年期中债国债收益率（3.29%）加风险调整值（2.5%）作为报酬率，即 5.79%，则海域使用金现值为：

$$8.274 \times [(P/A, 5.79\%, 50-1) + 1] = 142.11 \text{ 万元。}$$

由于本项目未来年限的海域使用金并未缴纳，需在取得海域使用权证书以后，按照原标准，即 0.3 万元/公顷·年逐年缴纳。因此，在计算海域使用金时，需扣除原缴纳标准下未来 50 年的海域使用金现值。故，本项目港池用海的海域使用金为 $217.91 - 142.11 = 75.80$ 万元。

综上，本项目的海域使用金为 $5087.60 + 75.80 = 5163.40$ 万元。

（2）专业费

专业费包括海域使用论证费、海洋环境影响评价费、工程可行性研究费等。

根据《海域使用论证收费标准（试行）》的通知（国海管字[2003]110 号），本项目的海域使用论证费用大约为 25 万元。

根据《福建省建设项目环境影响评价收费标准》（闽价[2002]费 248 号），本项目的海洋环境影响评价费大约为 30 万元。

根据《国家发展计划委员会关于印发建设前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格（1999）1283 号），本项目的工程可行性研究费大约为 40 万元。

综上，本报告假设本项目的海域取得专业费大约为 95 万元。

（3）补偿费用

根据评估人员现场走访调查，项目所在海域在评估基准日基本无养殖及捕捞作业，因此本报告不考虑退养补偿费用。

综上，本项目的海域取得费为： $5163.40 + 95 = 5258.40$ 万元。

2、海域开发费

根据评估人员现场实地查勘，并咨询相关专家，发现待估海域有围堰的痕迹，且在围堰范围内仍有部分残留海砂。由于海域所有权人无法出示当年的施工资料，因此评估人员无法知晓当年的实际施工状况及施工费用。如果拟对现场残留海砂方量进行测算，则需另聘请专业团队进行实地踏勘。经评估人员与委托评估方沟通后，委托评估方决定暂不对残留海砂方量进行现场测量。

故由于海砂方量等基本资料的缺失，导致本评估报告无法对本项目的开发费用进行准确可靠的估计，因此本报告不包含对本项目开发费用的估算。

3、海域开发利息

根据本项目的投标文件，计划工期为 24 个月，主要工程包括码头水工结构、港池疏浚、护岸、围埝、后方陆域形成、地基处理、道路堆场以及通信、控制、供电照明、给排水、消防、环保、生产生活辅助建筑等。

因此，本报告假设本项目的客观施工周期为 24 个月，海域取得费为前期投入，计息期为整个施工期，以此计算利息。利率采用中国银行一至五年期贷款基准利率 4.75%，则利息为：

$$5258.40 \times [(1+4.75\%)^2 - 1] = 511.41 \text{ 万元。}$$

4、海域开发利润

海域使用的平均利润一般为 6%-8%，本项目的的设计用海类型为港口码头用海，综合考虑港口码头用海的收益及风险，本报告拟取 8%为利润率，计算海域开发利润为：5258.40×8%=420.67 万元。

5、税费

本评估报告不包含税费的计算。

6、海域使用年期修正系数

根据海域使用权证书：国海证 083570039、083570040 号，海域使用权的批准使用终止日期为 2057 年 12 月 26 日。从评估基准日起剩余使用年期约为 39.5 年。因此需对其进行年期修正，还原率 r 为 5.79%，则修正系数 K_2 = $[1-1/(1+r)^{39.5}] / [1-1/(1+r)^{50}] = 0.9486$

7、海域价格

综上，采用成本法计算的福建华澄码头投资有限公司角美作业区 1-2 号泊位的海域使用权价格为： $(5258.40+511.41+420.67) \times 0.9486=5872.29$ 万元

五、评估结果的确定

根据《海域评估技术指引》及评估对象的具体情况，本次评估采用成本法对待估海域的海域使用权价格进行测算。成本法是以剩余海域使用权价值为基础确定，在满足海域价格定义及全部假设和限制条件下，经评定估算，确定评估对象福建华澄码头投资有限公司角美作业区 1-2 号泊位，剩余海域使用权用年期为 39.5 年，在评估基准日（2018 年 6 月 20 日）的海域使用权价格为大写：伍仟捌佰柒拾贰万贰仟玖佰元整。

该评估结果不包括受让人每年应自行缴交国海证 083570040 号港池用海海域使用金 82740.00 元。

六、需要说明的事项

（一）价格咨询的前提条件和假设条件：

本报告评估结果为满足以下价值评估前提或假设条件下的价值：

- 1、相关权利证书和批复文件经过委托评估方认可。
- 2、该项目开发利用必须经省发改委核准，核准意见有效期 2 年，逾期重新申报核准。目前已过有效期。本次评估设定按此核准意见继续开发利用。
- 3、本次评估设定评估对象宗海开发程度为已完成前期专业工作，但未开展具体建设活动，无用海设施及其他附属物。评估价值包含前期专业费用，不包含残留砂量的价值估算、退养补偿费用、生态补偿费用、税费等其他费用。
- 4、经与委托方沟通，本次评估不包含评估对象宗海范围内剩余海砂价值的测定，即不包含海域开发费用的测算，如需评估该部分的费用，需另行委托。
- 5、委托方提供的资料均为真实、合法、有效，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。
- 6、委托评估的资产按法定用海方式使用，评估基准日的外部经济环境在评估报告有效期内无重大变动。

7、评估基准日的市场为公正、公开、公平的均衡市场；

8、本次评估是以评估基准日国家规定的缴纳海域使用金征收标准为依据进行测算的。

9、本评估报告中评估对象用海面积、用途、类型及用海期限以海域使用权证确定的为准。如若上述指标发生改变，应委托评估机构重新评估。

10、任何有关评估对象的运作方式、程序均符合国家地方的有关法律法规；价格评估过程中未考虑不可预见因素及不可抗力影响因素。

(二) 价格咨询结果和价格咨询报告的使用：

1、评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的等条件以及评估中遵循的其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2、本报告评估结果是在满足海域价格定义所设定条件下的海域使用权价格，若待估宗海的海域产业类型、用海方式、评估基准日、海域开发状况、剩余使用年限、面积等影响海域价格的因素发生变化，该评估价格应作相应调整；

3、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托评估机构不承担责任。任何个人和单位未经评估机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

4、本报告仅供委托方作为依法拍卖海域使用权确定价格使用，未经委托方同意不得随意向他人提供或公开；

5、本报告的全部或其部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体上，本机构对本报告拥有最终解释权。

6、本报告自评估基准日算起一年内有效，即从 2018 年 6 月 20 日起至 2019 年 6 月 19 日止的期限内有效。超过一年，或该期间出现明显的经济波动并影响该项目的经济价值时，都需重新对其进行价值评估。

(三) 需要特殊说明的事项：

1、资料来源说明

1) 海域使用权证由委托方提供，海域区位条件等评估相关资料均由评估人员调查取得；

2) 评估人员根据国家有关法律、法规、评估规范及地方有关海域基准价格标准, 结合待估宗海具体状况, 确定评估原则、方法及参数的选取;

3) 有关待估宗海的海域用海面积、用海界址等以海域使用权证为依据。

2、海域使用金的缴交情况以评估人员从福建省海洋与渔业厅海域使用金缴纳窗口搜集的资料为准。经征求委托评估方意见, 海域使用权人拖欠的海域使用金对评估结果的影响不予考虑。

3、本评估报告的评估结果不包括受让人每年应自行缴交国海证 083570040 号港池用海海域使用金 82740.00 元。

4、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出, 由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或整数, 因此, 可能出现个别等式左右不完全相等的情况, 但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

5、本报告由国家海洋局第三海洋研究所负责解释。

第三部分 附件

- 一、评估委托函
- 二、评估机构证明材料
- 三、海域使用权证书
- 四、闽发改交能[2007]147 号
- 五、闽发改网交通[2012]60 号
- 六、闽发改交通[2013]46 号
- 七、厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位工程施工招标公告

二、评估机构证明材料

国家海洋局

国海管字〔2012〕246号

关于公布海域评估机构推荐名录的通知

沿海省、自治区、直辖市海洋厅（局），局属有关单位，其他相关单位：

为推动海域评估工作开展，经沿海省级海洋主管部门推荐和有关单位自荐，我局对拟从事海域评估业务的机构进行了遴选，确定了《海域评估机构推荐名录》，现予以公布。

以招标、拍卖和挂牌方式出让海域使用权涉及确定底价，海域使用权转让涉及确定海域增值收益，海域使用权损害赔偿以及海域使用权提前收回补偿，需要进行海域评估的，应当从《海域评估机构推荐名录》中选择评估机构。

入选的海域评估机构应当依据相关法律法规和技术规范开展海域评估业务，并对评估结果负责。我局将根据海域评估机构工作业绩和沿海各地海域评估业务需求情况对《海域评估机构推荐名录》作相应调整。

附件：海域评估机构推荐名录



附件:

海域评估机构推荐名录

- 辽宁省: 国家海洋环境监测中心
辽宁省海洋水产科学研究院
- 河北省: 唐山市地产评估咨询中心
- 天津市: 国家海洋技术中心
国家海洋信息中心
天津市海洋咨询评估中心
- 山东省: 国家海洋局第一海洋研究所
中国海洋大学
山东海洋水产研究所
- 江苏省: 南京师范大学
连云港市海域使用保护动态管理中心
南通市海籍调查测量中心
- 上海市: 上海东海海洋工程勘察设计研究院
- 浙江省: 国家海洋局第二海洋研究所
浙江大学
国家海洋局温州海洋环境监测中心站
- 福建省: 国家海洋局第三海洋研究所
福建海洋研究所
福建省水产设计院

广东省：南海海洋工程勘察设计与环境研究院

广东海洋资源发展研究中心

广东海洋大学

广西壮族自治区：国家海洋局北海海洋环境监测中心站

广西中锋大公资产评估有限公司

海南省：海南省海洋开发规划设计研究院

主题词：海域 评估 机构 通知

公开方式：公开

国家海洋局海域管理司

2012 年 4 月 20 日印发

校对入：孙娟

打印 50 份

三、海域使用权证书

国海证 083570039 号
Certificate No.

中华人民共和国
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制
State Oceanic Administration

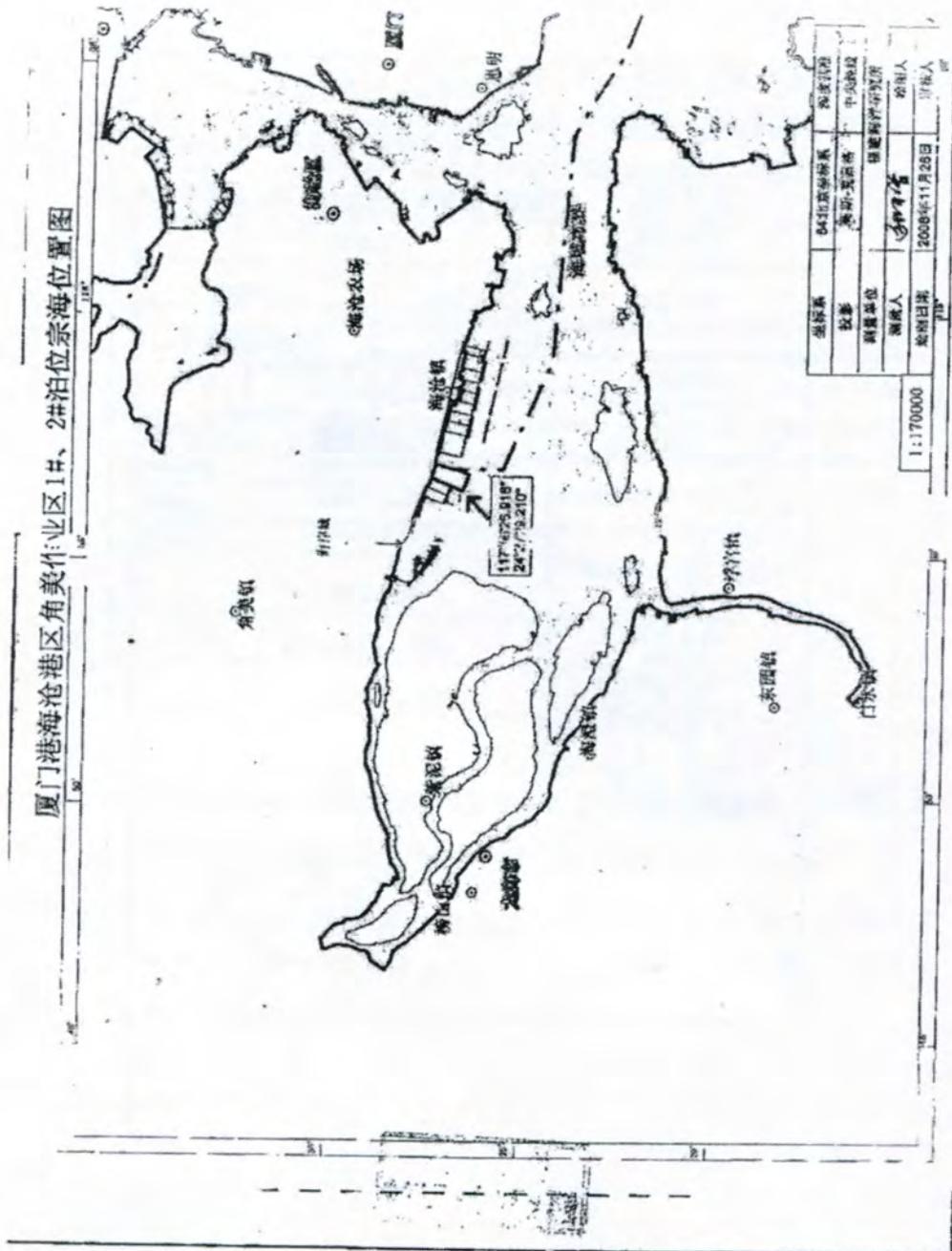
根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

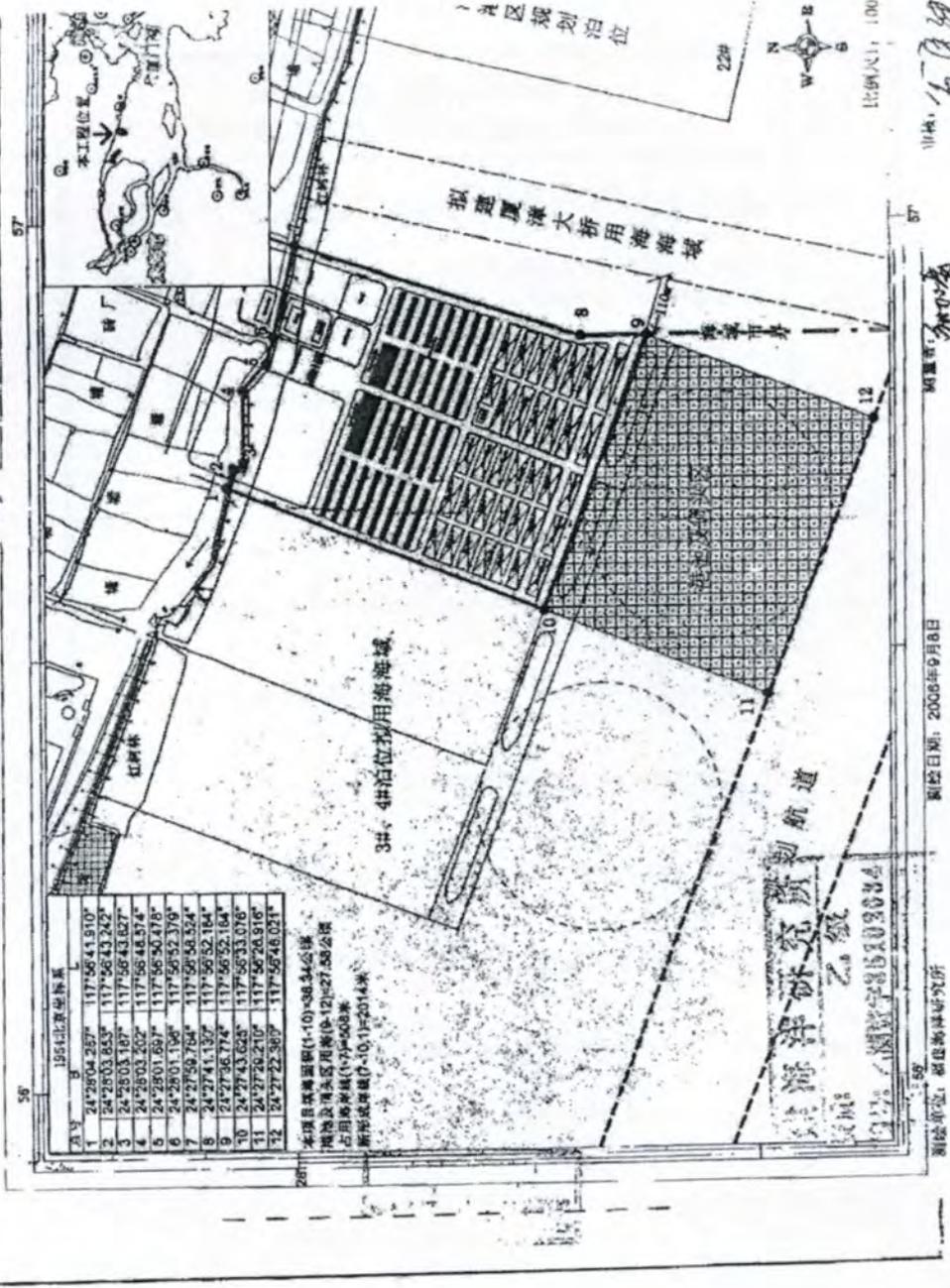
发证机关 福建省人民政府 (印章)
Certificate Issuing Authority (Seal)

二〇〇八年十一月二十四日
____ Year ____ Month ____ Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	福建金帝码头投资开发有限公司		
地址 Address	龙海市龙池开发区龙池广场12楼		
项目名称 Project Title	厦门港海沧港区角美作业区1#、2#泊位工程		
项目性质 Project Character	经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use	一级类 I-Class Type	工业用海	
	二级类 II-Class Type	其他工业用海	
宗海面积 Area of Sea Plot	叁拾陆点叁肆 公顷 (ha.)	海域等级 Grade of Sea Area	四等
	填海造地	叁拾陆点叁肆	公顷(ha.)
用海方式 Sea Use Pattern			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea	码头泊位		
终止日期 Deadline	2057年12月26日		
登记编号 Registration No.	35000020080039		
登记机关 福建省海洋与渔业局 (印章) Registration Authority (Seal) 二〇〇八 年 十 一 月 二 十 四 日 Year Month Date			



厦门港海沧港区角美作业区1#、2#泊位工程用海范围图



点号	X	Y
1	24°28'04.257"	117°56'41.910"
2	24°28'03.853"	117°56'43.242"
3	24°28'03.187"	117°56'43.827"
4	24°28'03.202"	117°56'48.574"
5	24°28'01.697"	117°56'50.478"
6	24°28'01.196"	117°56'52.379"
7	24°27'59.784"	117°56'53.524"
8	24°27'41.137"	117°56'52.164"
9	24°27'36.774"	117°56'52.164"
10	24°27'43.628"	117°56'53.076"
11	24°27'26.210"	117°56'52.916"
12	24°27'22.387"	117°56'54.031"

本项目用海面积(10)×38.34公顷
 海沧区角美作业区用海(12)×27.58公顷
 占用岸线长(17)×600米
 新形成岸线(7-10)×2014米

海洋研究设计院
 2-6 级
 证书号: 030303034

比例尺: 1:100
 日期: 2006年9月8日
 制图单位: 福建海洋研究设计院

海域使用金缴纳记录 Record of Paying the Sea Area Use Fee				
缴纳方式 Form of Paying	缴纳金额 (元) Paid Amount (yuan)	缴纳时间 Date of Paying	计征机关 Collection Authority	经办人 Person Managing the Affair
一次性缴纳	1635300.00元	2007年 12月27日	福建省海洋与渔业局	

他项权利设定记录 Record of Setting Other Rights				
他项权利 类型 Types of Other Rights	他项权利人 Persons of Other Rights	设定时限 Set Time Limit	登记机关 Registration Authority	经办人 Person Managing the Affair

国海证 083570040 号
Certificate No.

中华人民共和国
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制
State Oceanic Administration

根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.



二〇〇八年十一月二十四日
____ Year ____ Month ____ Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	福建金帝码头投资开发有限公司		
地址 Address	龙海市龙池开发区龙池广场12楼		
项目名称 Project Title	厦门	港海沧港区角美作业区1#, 2#泊位工程	
项目性质 Project Character	经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use	一级类 I-Class Type	工业用海	
	二级类 II-Class Type	其他工业用海	
宗海面积 Area of Sea Plot	贰拾柒点伍捌 (ha.)	公顷 (ha.)	海域等级 Grade of Sea Area 四等
用海 方式 Sea Use Pattern	港池用海	贰拾柒点伍捌	公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea	港池用海		
终止日期 Deadline	2057年12月28日		
登记编号 Registration No.	35000020080040		
登记机关福建省海洋与渔业厅 (印章) Registration Authority (Seal) 二〇〇八 年 月 十四 日 Year Month Date			

海域使用金缴纳记录 Record of Paying the Sea Area Use Fee				
缴纳方式 Form of Paying	缴纳金额 (元) Paid Amount (yuan)	缴纳时间 Date of Paying	计征机关 Collection Authority	经办人 Person Managing the Affair
逐年缴纳	413700.00元	2007年 12月27日	福建省海洋与渔业局	曾印六

根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

发证机关 福建省人民政府
Certificate Issuing Authority



二〇〇八年十一月二十四日
Year Month Date

四、闽发改交能[2007]147 号

福建省发展和改革委员会文件

闽发改交能〔2007〕147 号

福建省发展和改革委员会关于 厦门港海沧港区角美作业区 1 号、 2 号泊位项目核准的批复

漳州市发展和改革委员会：

你委关于上报漳州龙池开发区厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位核准的请示（漳发改交能[2007]11 号和 12 号）及有关附件均悉。经研究，核准建设厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位，具体意见如下：

一、建设必要性。漳州龙池开发区位于漳州与厦门交界处，紧邻厦门市海沧投资区，区内有福欣（年产不锈钢 80 万吨）、灿坤（年产小家电 50 万台套）、长春化工、金龙客车和喜盈门家具



等一批大型企业。为改善龙池开发区投资环境，促进临港工业发展和区域经济发展，适应开发区企业物资运输需要，在厦门港海沧港区角美作业区建设 3 万吨级的多用途和杂货泊位各 1 个是必要的。

二、港址选择与资源管理。根据《厦门港总体规划》（已审）原则同意该项目选址在厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#；岸线、海域及土地使用依法报批。

三、建设规模和平面布置。同意建设 3 万吨级多用途和杂货泊位各 1 个，年设计货物吞吐能力为件杂货 170 万吨、集装箱 8 万标箱，同步建设码头配套、辅助设施。原则同意推荐的项目总平面布置方案，为充分发挥和保护深水岸线资源，请做好与邻近泊位岸线和后方陆域的衔接，同时加强泥沙淤积研究。

四、环保与安全。应严格按照环境影响报告书批复的要求落实各项生态保护和污染防治措施。项目应按规定组织通航安全论证。

五、项目业主与经营年限。项目业主为福建金帝码头投资开发有限公司。经营年限 30 年。

六、投资与资金来源。项目估算总投资 7.7 亿元，其中资本金不少于项目总投资的 35%，建设资金全部由业主负责筹措。

七、招标事项。根据招标投标法、福建省招标投标条例等有关规定，核准该项目勘察、设计、建筑工程、安装工程、监

理、主要设备及重要材料等采购依法招标，并委托相应资质的招标代理机构组织招标，招标方式（公开招标或邀请招标）另行核准。

请据此核准意见办理有关手续，落实各项建设条件后开工建设，并将项目开工和建设的有关情况报我委备案。本核准意见有效期两年，两年内未能完成开工准备工作并开工建设的，或核准事项如建设地点、建设规模、主要建设内容、技术方案及主要（控股）投资方等发生变化的，则本核准意见自动失效。项目如仍需建设，要按有关规定重新申报核准。



主题词：交通 港口 核准 批复

抄送：省政府办公厅，省交通厅、国土资源厅、环保局、海洋与渔业局，福建海事局，厦门港口管理局，漳州市港口管理局，龙海市人民政府。

福建省发展和改革委员会办公室

2007年2月9日印发

五、闽发改网交通[2012]60 号

福建省发展和改革委员会文件

闽发改网交通[2012] 60 号

福建省发展和改革委员会关于厦门港海沧港区 角美作业区 1#、2#泊位工程项目核准的批复

福建金帝码头投资开发有限公司：

报来的《关于重新报请核准厦门港海沧港区角美作业区 1 号、2 号泊位项目的请示》（金帝码头[2012]010 号）及有关附件均悉。2007 年我委以闽发改交能[2007]147 号文核准该项目建设，由于前期工作滞后和港区规划调整等原因，项目未能如期实施。2011 年 1 月，我委专题会议协调该项目业主股权变更和功能调整，业主单位据此纪要意见补充完善了相关手续，鉴于项目核准有关内容变化较大，经研究，对该项目重新核准事项批复如下：

一、为适应厦门湾新增长区域临港产业和腹地经济发展对散杂货运输需求，改善漳州投资区港口基础设施条件，缓解厦门港通用码头通过能力不足问题，同意建设厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位工程。

二、项目业主为福建金帝码头投资开发有限公司，该公司由厦门华澄集团有限公司（占股 75%）和厦门溢成投资有限公司（占股 25%）共同出资组建的民营企业。项目建设地点为厦门港海沧港区角美作业区（漳州龙海市角美镇），项目建设符合厦门港总体规划（征求意见稿）。

三、新建 2 个 3 万吨级通用泊位，水工结构按照靠泊 5 万吨级散货船设计，设计年通过能力 360 万吨，同步建设相应的配套设施。

四、项目估算总投资 8.1 亿元，其中项目资本金 2.84 亿元，占项目总投资的 35%，由项目业主自筹解决，资本金以外投资申请商业银行贷款解决。

五、项目建设工期 24 个月。

六、项目已按国家用能和节能的标准规范进行节能审查，本批复附《固定资产投资项目节能登记表》1 份，请项目单位落实各项节能措施，加强运营期的节能管理。

七、项目单位须严格执行环保、海洋部门的有关批复意见，加强疏浚、吹填施工管理，采用先进工艺设备，落实各项生态保护和污染防治措施。

八、项目招投标：根据《福建省招标投标条例》及其配套规定，以及国家有关法律法规，本批复附《招标事项核准决定书》1份，请遵照组织实施。

九、项目重新核准的相关文件分别是：龙海市建设局关于该项目的规划选址意见（龙建综[2007]011号）、省环保厅关于该项目工程环境影响报告书的函（闽环保评[2007]56号）、省政府颁发的海域使用权证（登记编号 35000020080040号）、省地震局关于该项目工程场地地震安全性评价报告的批复（闽震[2007]23号）、厦门海事局关于该项目工程通航安全评估论证的意见（闽海事厦通航[2011]178号）、交通运输部关于该项目使用港口岸线的批复（交规划发[2011]596号）、省发展改革委关于项目审查审核会议纪要（专题会议纪要[2011]8号、[2012]39号）漳州市发展改革委关于该项目的初审意见（漳发改交能[2012]9号）、项目招投标事项核准申请表、固定资产投资项目节能登记表、企业资信证明、公司章程、资本金承诺函和银行贷款承诺函（NO: 20120017号）等。

十、如需对本项目核准文件所规定的有关内容进行调整，请及时以书面形式向我委报告，并按照有关规定办理。

十一、请项目单位据此核准文件抓紧开展初步设计，落实各项条件后开工建设，并将项目开工和建设的有关情况报我委备案。

十二、本核准文件有效期限 2 年，自发布之日起计算。在

核准文件有效期内未开工建设项目的，应在核准文件有效期届满 30 日前向我委申请延期。项目在核准文件有效期内未开工建设也未申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准，本核准文件自动失效。

- 附件：1、招标事项核准决定书
2、固定资产投资节能登记表



主题词：交通 港口 核准 批复

抄送：省政府办公厅，省国土资源厅、交通运输厅、环保厅、海洋与渔业厅、省港航管理局，福建海事局，厦门港口管理局，漳州市发展改革委、国土局、环保局、海洋渔业局、龙海市政府，漳州台商投资区管委会。

福建省发展和改革委员会办公室 2012 年 6 月 21 日印发

附件 1:

招标事项核准决定书

项目名称: 厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位工程								
项目单位名称: 福建金帝码头投资开发有限公司								
	招标范围		招标方式		招标组织形式		不采用 招标形式	备注
	全部	部分	公开	邀请	自行招标	委托招标		
勘察	√			√		√		
设计	√			√		√		
施工	√			√		√		
监理	√			√		√		
重要 设备	√			√		√		
主要 材料	√			√		√		
其他								
<p>核准决定说明:</p> <p>该项目工程估算总投资 8.1 亿元, 资金来源中民营投资占主体, 根据《福建省招标投标条例》和《福建省工程建设项目招标事项核准实施办法》, 项目勘察、设计、施工、监理以及重要设备材料采购等依法邀请招标, 并委托具有相应资质的招标代理机构组织招标事宜。</p> <p>注意事项:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依法必须招标的项目采用公开招标方式的, 项目单位应当至少在一家政府指定媒体(中国日报、中国经济导报、中国建设报、福建日报、中国采购与招标网、福建招标与采购网)上发布招标公告。但是, 在福建招标与采购网以外媒体发布招标公告的, 项目单位应当同时将招标公告如实抄送福建招标与采购网。 2. 依法必须进行招标的项目, 项目单位应当将资格预审公告及结果、中标结果等有关事项在福建招标与采购网(http://www.fjbid.gov.cn/)上公开。 3. 若项目第一次招标失败, 在重新招标之前, 须向项目招标事项核准部门提交书面的招标投标情况。 								

附件 2:

固定资产投资节能登记表

项目名称: 厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位工程 填表日期: 2012 年 5 月 30 日

项目概况	项目建设单位	福建金帝码头投资开发有限公司			单位负责人	陈宝飞
	通讯地址	漳州台商投资区龙池广场大楼			负责人电话	0592-5331568
	建设地点	漳州台商投资区			邮编	363107
	联系人	周勇			联系人电话	15960258589
	项目性质	<input checked="" type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 扩建			项目总投资	81000万元
	投资管理类别	审批 <input type="checkbox"/>			核准 <input checked="" type="checkbox"/>	备案 <input type="checkbox"/>
	项目所属行业	交通			建筑面积 (m ²)	81652.7
年耗能量	建设规模及主要内容	新建2个3万吨级通用泊位, 水工结构按照靠泊5万吨级散货船设计, 设计年通过能力360万吨, 同步建设相应的配套设施。				
	能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量 (吨标准煤)	
	电力	万Kwh	92.8	1.229	114.1	
	柴油	t	468	1.457	681.9	
	能源消费总量 (吨标准煤)					796
	耗能工质种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量 (吨标准煤)	
	新水	M3	65000	0.0857	5.6	
耗能工质总量 (吨标准煤)					5.6	
项目年耗能总量 (吨标准煤)					801.6	
项目节能措施简述 (采用的节能设计标准、规范以及节能新技术、新产品并说明项目能源利用效率): 项目建成达产后年综合能源消费量约801.6吨标准煤, 装卸生产设计可比能源综合单耗不高于2.42吨标准煤/万吨吞吐量 (电力折算系数取等价值); 装卸作业设备、码头及堆场照明及生产、生活辅助建筑电器等选用应达到国家 I 级能效标准的产品和设备; 项目投产运行后, 建立三级能源计量管理体系。						
其它需要说明的情况: 无。						
节能审查登记备案意见: 同意备案。						
					(签章)	
					2012年6月20日	

注: 各种能源及耗能工质折标准煤参考系数参照《综合能耗计算通则》(GB/T2589)。

六、闽发改交通[2013]46 号

福建省发展和改革委员会文件

闽发改交通〔2013〕46 号

福建省发展和改革委员会关于厦门港 海沧港区角美作业区 1#、2#泊位 项目业主名称变更的函

福建华澄码头投资有限公司：

报来的《关于报请厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位工程项目业主名称变更的请示》(华澄码头[2013]002 号)及相关材料收悉。2007 年 2 月我委以闽发改交能[2007]147 号文核准厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位工程建设，项目业主为福建金帝码头投资开发有限公司。由于原项目业主实力不足等原因，项目未能按期实施。2010 年 8 月厦门华澄集团收购原项目业主单位 75% 股权，并于同年 9 月 15 日将工商登记由

— 1 —

福建金帝码头投资开发有限公司变更为福建华澄码头投资有限公司。

2011年2月我委组织召开推进该项目前期工作协调会(专题会议纪要[2011]8号),为减少海域、岸线等变更手续,结合有关方面意见,同意该项目仍保留“福建金帝码头投资开发有限公司”项目业主名称;2012年6月我委重新核准该项目(闽发改网交通[2012]60号)时也明确这一意见。但项目单位利用福建金帝码头投资开发有限公司进行投资建设时,发现该项目单位名称已被他人办理工商登记,致使影响了项目单位投资建设。

鉴于以上情况,结合厦门港口管理局意见,经研究,同意将厦门港海沧港区角美作业区 1#、2#泊位工程项目业主名称由福建金帝码头投资开发有限公司变更为福建华澄码头投资有限公司,其他事项仍按闽发改网交通[2012]60号文批复意见执行。请你司据此意见抓紧办理相关变更手续。

福建省发展和改革委员会

2012年1月16日

(此件依申请公开)



抄送：省交通运输厅、海洋与渔业厅、环保厅，省港航管理局，福建海事局，
厦门港口管理局，漳州市发展改革委，漳州海事局。

福建省发展和改革委员会办公室

2013 年 1 月 16 日印发

本委员会

— 3 —