

---

# 海域评估技术指引

国家海洋局

2013年10月

---

# 目 次

1 范围 .....	1
2 术语及定义 .....	1
2.1 海域评估.....	1
2.2 海域价格.....	1
2.3 海域基准价格.....	1
3 海域评估原则 .....	1
4 海域价格评估 .....	2
4.1 海域价格评估目的.....	2
4.2 海域价格评估程序.....	2
4.3 海域价格评估方法.....	3
4.4 海域价格影响因素.....	5
5 海域基准价格评估 .....	6
5.1 海域基准价格评估目的.....	6
5.2 海域基准价格评估技术路线.....	6
5.3 海域基准价格评估程序.....	6
附录 A 海域价格评估报告规范格式 .....	8
附录 B 海域价格评估计算公式 .....	13
附录 C 海域价格影响因素指标参考表 .....	17

---

为规范海域评估行为，统一评估程序和方法，保障评估结果客观、公正、合理，根据《中华人民共和国海域使用管理法》、《海域使用权管理规定》等法律、法规的有关规定，制定本技术指引。

## 1 范围

本技术指引适用于宗海的海域价格评估和沿海地方政府管辖海域的基准价格评估。

## 2 术语及定义

### 2.1 海域评估

是指海域评估专业人员按照一定的原则、程序和方法，对特定海域的价值进行评定的活动。

### 2.2 海域价格

是指一定年期海域使用权价格及其附属用海设施和海上构筑物价格的总和。

### 2.3 海域基准价格

是指某一基准日上一定年期海域使用权的区域平均价格。

## 3 海域评估原则

海域评估应遵循以下基本原则：

### (1) 预期收益原则

海域评估应以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。

---

## （2）最有效利用原则

海域评估应反映海域在合法利用的前提下，实现海域、资本、劳动力、管理、技术等生产要素的优化组合，并取得最佳经济效益时的价格。

## （3）替代原则

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

海域评估应充分考虑海域供需的特性和海域市场地域性。

## （5）贡献原则

海域评估应以海域在开发利用活动中的重要程度确定其对总收益的贡献值。

# 4 海域价格评估

## 4.1 海域价格评估目的

海域价格评估的目的是揭示宗海在正常条件下的价格水平，为海域使用权出让、转让、抵押、收回补偿等提供价格参考。

## 4.2 海域价格评估程序

海域价格评估应按以下六个步骤开展：

### （1）确定评估基本事项

根据委托方的要求，确定评估目的、评估对象、评估基准日等基本事项。

### （2）收集相关资料

对评估对象的社会经济和自然环境条件进行现场调访和勘测，收集评估对象及其周边海域的基本情况、相关的生产经营与财务状

---

况、交易实例和海域市场发展现状等资料，并核验资料的完整性和可靠性。

### （3）选择评估方法

根据评估目的、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，选择确定适用的评估方法。

### （4）确定修正系数和评估参数

分析海域价格影响因素及其影响程度，确定必要的价格修正内容和系数，并根据社会平均投资效益、用海类型和产业类型的投资风险差异等，确定海域投资回报率、海域还原利率等参数。

### （5）测算和确定海域价格

利用经核验的有效资料，采用选定的评估方法和评估参数，评定海域价格。多种方法测算海域价格的，可用加权平均等方法评定最终结果。

### （6）编制海域价格评估报告

对整个评估工作的成果进行总结整理，编制完成海域价格评估报告，并提交给委托方。海域价格评估报告格式要求见附录 A。

## 4.3 海域价格评估方法

海域价格评估的主要方法有收益法、成本法、假设开发法、市场比较法和基准价格系数修正法，各方法的适用条件及注意事项如下：

### 4.3.1 收益法

对于能够计算现实收益或潜在收益的海域，可采用收益法评估海域价格，即按一定的还原利率，将海域未来每年预期收益折算至评估基准日，以折算后的纯收益总和作为海域价格。收益法的计算公式及参数说明见附录 B.1。

采用收益法时，应以客观、持续、稳定的收益为基础计算海域

---

的年总收入，按不重不漏原则计算年总费用，合理测算海域纯收益。

#### 4.3.2 成本法

对于新开发的海域，或在海域市场欠发达、海域交易实例少的地区，可采用成本法评估海域价格，即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。成本法计算公式及参数说明见附录 B.2。

采用成本法时，海域取得费和海域开发费应是评估基准日的重置费用，各项费用的取费标准应有明确、充分的依据。

#### 4.3.3 假设开发法

对于待开发和再开发的海域，可采用假设开发法评估海域价格，即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。假设开发法的计算公式及参数说明见附录 B.3。

采用假设开发法时，应根据最有效利用原则确定海域用途，再结合海域的规模、开发难易程度等情况合理估算开发建设周期，并假设在开发周期内各项成本均匀投入或分阶段均匀投入。

#### 4.3.4 市场比较法

在海域市场较发达、海域交易实例充足的地区，可采用市场比较法评估海域价格，即根据市场替代原理，将评估对象与具有替代性且在近期市场上已发生交易的实例做比较，根据两者之间的价格影响因素差异，在交易实例成交价格的基础上做适当修正，以此来确定海域价格。市场比较法的计算公式及参数说明见附录 B.4。

采用市场比较法时，比较实例应与评估对象的用海类型相同，且位于相邻区域或类似区域，交易时间应相近，数量不少于 3 个；应选择差异显著的比较因素进行价格修正，因素条件应尽量量化，无法量化时应定性描述指标的大小。

---

#### 4.3.5 基准价格系数修正法

在已有海域基准价格的地区，可用基准价格系数修正法评估海域价格，即针对评估对象价格影响因素的特殊性，利用海域价格修正系数，在同一地区同类用海的海域基准价格基础上做适当修正，以此确定海域价格。基准价格系数修正法的计算公式及参数说明见附录 B.5。

采用基准价格系数修正法时，应准确把握本区域海域基准价格的内涵及其修正体系的构成，根据海域价格影响因素实际情况确定修正系数。

#### 4.4 海域价格影响因素

海域价格影响因素是指对海域质量和使用效益有重要影响的社会经济条件和自然环境条件。

##### (1) 造地工程用海价格影响因素

包括区域经济状况、交通条件、区划与规划、基础设施和配套设施条件、毗邻土地情况、工程建设条件等因素。分析指标详见附录 C.1。

##### (2) 交通运输用海价格影响因素

包括区域经济状况、交通条件、区划与规划、基础设施和配套设施条件、港口等级和规模、码头建设规模、码头作业条件、工程建设条件等因素。分析指标详见附录 C.2。

##### (3) 渔业用海价格影响因素

包括区域经济状况、交通条件、区划与规划、基础设施和配套设施条件、海域开发利用现状、养殖条件等因素。分析指标详见附录 C.3。

##### (4) 旅游娱乐用海价格影响因素

包括区域经济状况、交通条件、区划与规划、基础设施和配套

---

设施条件、旅游景区条件、滨海旅游资源条件等因素。分析指标详见附录 C.4。

## 5 海域基准价格评估

### 5.1 海域基准价格评估目的

海域基准价格评估的目的是揭示不同类型海域使用权区域平均价格水平，为海洋管理部门掌握和调控海域市场秩序、制定海域管理政策提供科学依据。

### 5.2 海域基准价格评估技术路线

以社会经济条件和自然环境条件类似的均质区域为测算单元，利用海域市场交易资料，测算和修正样点价格，通过算术平均确定不同类型的海域使用权区域平均价格。

### 5.3 海域基准价格评估程序

#### 5.3.1 准备工作

制定海域基准价格评估技术方案，划分测算单元，设计调查表，准备工作底图等。

#### 5.3.2 资料调查

按照代表性好、分布均匀的原则，在测算单元内收集宗海样点资料，包括海域使用权出让、转让、抵押等价格资料；资产租赁、交易中包含海域使用权的价格资料。

#### 5.3.3 样点价格测算和修正

##### (1) 样点价格测算

海域使用权出让、转让价格和抵押价格可直接作为样点价格；资产租赁中含有海域使用权时，可利用收益法测算样点价格；资产交易中含有海域使用权时，应从交易总价中扣除非海域资产的价格、



---

应交税金和管理费计算样点价格。

## (2) 样点价格修正

根据海域基准价格的内涵对样点价格进行交易情况修正、海域使用年期修正和评估基准日修正。

### 5.3.4 海域基准价格测算

对于交易资料充足的测算单元，可利用样点修正价格的算术平均值作为该区域的海域基准价格；对于交易资料欠缺的测算单元，可将其与已有基准价格的同类区域进行价格影响因素比较和修正，以此确定该区域的海域基准价格。

### 5.3.5 建立海域基准价格修正体系

采用特尔斐法确定海域基准价格修正系数表的因素及其权重。将测算单元内样点价格的最高值、最低值与海域基准价格做相对比较，得到相对于海域基准价格的最高和最低修正幅度，并按等间隔划分出五个档次。根据档次和影响因素的权重，将修正幅度分解到各影响因素上，得到修正系数，并确定对应的影响因素指标条件。

### 5.3.6 编制海域基准价格评估成果

海域基准价格评估成果应包括海域基准价格评估报告、海域基准价格图、海域基准价格表、海域基准价格修正系数表和因素指标条件说明表。

### 5.3.7 海域基准价格评估成果验收和公布

海域基准价格评估成果应由省级海洋管理部门组织专家组进行验收，经审核、备案后，向社会公布。

# 海域价格评估报告

项 目 名 称：（说明评估项目的全称）

委 托 评 估 方：（说明委托评估的单位）

评 估 机 构：（说明承担该项评估的机构名称）

评 估 报 告 编 号：（说明该评估机构对该项目的编号）

提 交 报 告 日 期：（说明海域价格评估报告提交的具体日期）

---

## 第一部分 摘要

### 一、 评估项目名称

与封面文字一致。

### 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

说明委托评估方的评估需求以及评估结果的使用方向。

### 四、 评估对象

说明评估对象的位置、面积和用途，并明确评估对象是否包含附属用海设施和海上构筑物。

### 五、 评估基准日

说明评估结果对应的具体日期，格式为××××年××月××日。

### 六、 海域价格定义

说明评估报告中海域价格的具体内涵，包括评估基准日、现状利用或规划利用条件、设定的开发程度与用途、使用年限以及是否包含附属用海设施和海上构筑物等。

### 七、 评估结果

以人民币表示最终评定的海域价格和单位面积价格，海域价格附大写金额。

**海域评估人员签字：**（签名，海域评估岗位培训证书编号）

××× ×××××××

××× ×××××××

**海域评估机构：**（机构公章）

××××年××月××日

---

## 第二部分 报告正文

### 一、评估的依据

说明该项评估所依据的国家或地方有关法律、法规，采用的技术规程，委托方提供的有关材料，评估人员实地勘察、调查所获取的资料等。

### 二、评估对象概况

#### （一）海域使用权登记情况

说明评估对象的地理位置、四至、海域使用类型、用海方式、用海面积、海域使用权证书编号，海域使用金缴纳情况及其他事项。

#### （二）权利状况

说明海域使用权取得时间、批准使用年限和剩余使用年限、海域是否被抵押、有无权利纠纷等情况。

#### （三）利用状况

介绍海域开发利用现状、沿革及附属用海设施和海上构筑物建设情况。

### 三、海域价格影响因素分析

针对不同海域使用类型，通过定性与定量相结合的方式，重点分析海域质量和海域使用效益的主要影响因素及其影响程度、影响趋势，与本次评估相关性小的因素可作为参考。在海域价格影响因素分析时，应做到描述客观，内涵准确，分析合理，参数有据。

### 四、海域评估的原则、方法和过程

#### （一）评估原则

简要说明该项评估所遵循的主要原则。

#### （二）评估方法和过程

应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。

##### 1. 成本法

- （1）应明确海域取得费各组成项目及费用标准，并说明确定依据；
- （2）应明确评估对象的开发状况、开发期限、开发费用标准，并说明依据；
- （3）应说明贷款利息、投资回报率、海域还原利率取值的依据、来源、分析计算过程；
- （4）应说明计算公式和结果。

---

## 2. 收益法

- (1) 应说明年总收入的确定依据或计算方法和过程；
- (2) 应明确年总费用各项构成的确定依据和方法；
- (3) 应说明海域年纯收益的测算依据和方法；
- (4) 应说明海域还原利率和海域使用年限确定的方法和依据；
- (5) 应明确计算公式和评估结果。

## 3. 假设开发法

(1) 应综合分析评估对象条件、利用现状、区划、规划等限制条件，确定海域最有效利用方式；

(2) 应明确评估对象开发完成后的利用方式，并依据当前市场状况估算海域开发后的总价值，说明估算方法和依据；

(3) 应说明评估中涉及的海域取得费、海域开发费确定依据和方法；

(4) 应说明开发周期、利息、税费、利润选择依据；

(5) 应说明计算公式和结果。

## 4. 市场比较法

(1) 应说明比较实例选择的依据和原则；

(2) 应说明比较因素选择依据；

(3) 应说明评估对象和比较实例的各因素条件；

(4) 应编制比较因素条件指数表；

(5) 应在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例的评估基准日修正、交易情况修正、影响因素修正和年期修正；

(6) 应说明计算公式和结果。

## 5. 海域基准价格修正系数法

(1) 应说明海域基准价格公布的时间、批准文号、批准机关、海域基准价格的内涵；

(2) 应说明评估对象所在位置、海域使用类型、所在区域的海域基准价格及对应因素修正幅度表和因素条件说明表；

(3) 应说明评估对象各项因素的具体条件；

(4) 应明确评估对象各因素的修正系数和综合修正系数；

---

(5) 应说明评估基准日、海域使用年期、交易情况修正系数的确定方法和依据；

(6) 应说明计算公式和结果。

## 五、海域价格的确定

采用一种方法评估的，测算价格为最终海域价格。多种方法评估的，可用加权平均等方法评定最终结果。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海域价格和单价，海域价格应附大写金额。

## 六、需要说明的事项

(一) 评估的前提条件和假设条件

说明本次评估结果成立的前提条件、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评估基准日起不超过 1 年。

(三) 需要特殊说明的事项

1. 有关材料来源及未经证实或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. 其他需要特殊说明的问题。

## 第三部分 附件

一、评估委托书

二、委托评估方证明材料

三、评估机构证明材料

四、评估对象权属及有关背景材料

五、现场勘察资料

## 附录 B 海域价格评估计算公式

### B.1 收益法

#### 1. 计算公式

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

式中：

$P$ ——海域价格；

$a_i$ ——分别为未来各年的海域纯收益；

$r_i$ ——海域还原利率；

$n$ ——海域使用年期。

#### 2. 年总收入

指合理使用海域、附属用海设施、海上构筑物以及其他生产要素进行经营活动时持续且稳定获得的正常年收入，包括生产经营收入、租金收入、保证金和押金的利息收入等。

#### 3. 年总费用

指利用海域、附属用海设施、海上构筑物以及其他生产要素进行经营活动时正常合理的必要年支出。

#### 4. 年总收益

指年总收入扣除年总费用后的余额。

#### 5. 海域纯收益

指年总收益中扣除非海域生产要素的贡献后的余额。

#### 6. 海域还原利率

采用纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法或投资风险与投资效益综合排序插入法计算。

### B.2 成本法

#### 1. 计算公式

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

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。

## 2. 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。海域使用金是指一次性缴纳或逐年已缴纳的海域使用金。专业费包括海域使用论证费、海洋环境影响评价费、工程可行性研究费和建筑设计费等。各种补偿费根据国家和当地政府规定的标准或应当支付的客观费用来确定。

## 3. 海域开发费

指投入并固化在海域上的各种客观费用，包括基础设施配套及填海、炸礁、疏浚、建堤坝等费用。在确定海域开发费时，应综合考虑宗海界址内外的开发程度，并根据实际受益程度分摊开发费用。

## 4. 税费

指海域开发过程中必须支付的有关税收和费用。

## 5. 海域开发利润

以海域取得费、开发费和税费为基数，根据海域使用类型、开发周期和所处地区社会经济条件综合确定的海域投资回报率来计算海域开发利润。

## 6. 海域开发利息

按照界定的海域开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和年利息率，分别计算各期投入应支付的利息。海域开发周期超过一年时，利息按复利计算。

## 7. 海域使用年期修正系数

采用成本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。公式为：

$$K_2=1-1/(1+r)^n$$

式中：

$K_2$ ——海域使用年期修正系数；

$r$  ——海域还原利率；

$n$  ——海域使用年期。

## B.3 假设开发法

### 1. 计算公式

$$P=V-Z-I$$

式中：

$P$ ——海域价格；

$V$ ——海域开发后的总价值；

$Z$ ——开发成本；

$I$ ——开发利润。

### 2. 海域开发后的总价值

指开发完成后形成的海域、建筑物、附属用海设施和海上构筑物的总价。海域开发后用于销售时，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，根据当地市场现状，采用收益法确定开发完成后的总价。

### 3. 开发成本

指项目开发建设期间正常发生的客观费用总和，一般包括海域取得费、海域开发费、管理费、销售税费和投资利息等。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资本投入的进度安排，按复利计算。

### 4. 开发利润

一般按海域开发完成后形成的不动产总价或开发前预付总资本的一定比例计算，利润率采用同一市场上类似项目的平均利润率。

## B.4 市场比较法

### 1. 计算公式

$$P=P_b \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

式中：

$P$ ——海域价格；

$P_b$ ——比较实例的海域价格；

$K_1$ ——交易情况修正系数；

$K_2$ ——海域使用年期修正系数；

$K_3$ ——评估基准日修正系数；

$K_4$ ——价格影响因素修正系数。

### 2. 交易情况修正系数

交易情况修正是指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，将其成交价格修正为正常市场价格。评估人员可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。

### 3. 海域使用年期修正系数

海域使用年期修正是指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，得出修正系数，以消除因海域使用年期不同而对价格带来的影响。

### 4. 评估基准日修正系数

评估基准日修正是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。

### 5. 海域价格影响因素修正系数

海域价格影响因素修正是指将比较实例的价格调整为评估对象在相似社会经济和自然环境条件下的价格。价格影响因素修正系数确定的主要步骤：

(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。比较因子选择可参考附录 C。

(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。

## B.5 基准价格系数修正法

### 1. 计算公式

$$P=P_j \times (1+K) \times K_j$$

式中：

$P$ ——海域价格；

$P_j$ ——某一用海类型的海域基准价格；

$K$ ——海域价格影响因素总修正幅度；

$K_j$ ——其他修正系数。

### 2. 海域基准价格

指评估对象所在区域的相同用海类型的海域基准价格。

### 3. 海域价格影响因素总修正幅度

指根据海域基准价格修正体系和评估对象的具体条件确定的各影响因素修正系数之和。

### 4. 其他修正系数

指评估基准日修正系数、海域使用年期修正系数、交易情况修正系数的乘积。

## 附录 C 海域价格影响因素指标参考表

表 C.1 造地工程用海价格影响因素分析指标

影响因素	分析指标	说明
经济状况	GDP	评估对象所处行政区域的经济规模总量。
	人均 GDP	评估对象所处行政区域的人均 GDP。
交通条件	距交通节点距离	指评估对象与火车站、汽车站、港口、等级公路的距离。
	距社会经济活动中心距离	指评估对象与商业中心、公共服务设施或城镇的距离。
区划与规划	功能区划符合度	评估对象与海洋功能区划相关管理要求的符合程度。
基础设施和配套设施条件	基础设施齐全性	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。
毗邻土地情况	土地级别与基准价格	评估对象毗邻土地的用地类型、级别与基准价格。
工程建设条件	填海造地适宜性	综合考虑评估对象所在海域的地形地貌、岸滩冲淤变化趋势、海洋水动力条件、泥沙输移特征、工程地质条件等，确定对填海造地工程的适宜程度。

表 C.2 交通运输用海价格影响因素分析指标

影响因素	分析指标	说明
经济状况	直接腹地 GDP	港口所处行政区域的经济规模总量。
	间接腹地 GDP	与相邻港口分享物资运输的行政区域的经济规模总量。
交通条件	集疏运方式	铁路运输、公路运输、水路运输、管道运输、航空运输的齐全性与运输规模。
区划与规划	功能区划符合度	评估对象与海洋功能区划相关管理要求的符合程度。
基础设施和配套设施条件	基础设施齐全性	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。
	配套设施完善度	堆场、航道、锚地、海关、海事和商检等配套设施完善程度。
港口等级和规模	港口等级	评估对象所属港口的级别或者定位。
	港口吞吐量	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	码头通过能力	码头各泊位在一定时间内能够装卸船舶所载货物的额定数量的总和。
	码头设计吨位	码头能允许靠泊的最大船舶吨位。
码头作业条件	码头作业天数	根据码头作业标准，通过对风、雨、雾、浪等气象水文资料的统计分析确定适宜开展码头作业的天数。
工程建设条件	港口建设适宜性	综合考虑评估对象所在海域的水深、海底地形地貌、工程地质条件等，确定对港口建设的适宜程度。

表 C.3 渔业用海价格影响因素分析指标

影响因素	分析指标	说明
经济状况	人均 GDP	评估对象所在行政区域的人均 GDP。
交通条件	距交通节点距离	指评估对象与港口、火车站、汽车站、等级公路或机场的距离。
	距社会经济活动中心距离	指评估对象与村镇或城区的距离。
区划与规划	功能区划符合度	评估对象与海洋功能区划相关管理要求的符合程度。
基础设施和配套设施条件	基础设施齐全性	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。
	配套设施完善度	评估对象所在区域的水产品加工厂、育苗场等渔业配套设施的数量与规模。
海域开发利用现状	渔业用海规模	评估对象所在区域相同类型的养殖用海数量与面积。
养殖条件	养殖适宜性	综合考虑评估对象所在海域的海水环境质量、水文条件、灾害性天气等条件，确定对养殖用海的适宜程度。

表 C.4 旅游娱乐用海价格影响因素分析指标

影响因素	分析指标	说明
经济状况	人均 GDP	评估对象所在行政区域的人均 GDP。
交通条件	距交通节点距离	评估对象与公共交通设施、火车站、汽车站、港口、等级公路或机场的距离。
区划与规划	功能区划符合度	评估对象与海洋功能区划相关管理要求的符合程度。
基础设施和配套设施条件	基础设施齐全性	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。
	配套设施完善度	旅游娱乐设施、宾馆饭店的等级、数量和接待能力等。
旅游景区条件	景区质量等级	旅游景区质量等级。
	景区年客流量	景区每年游客数量。
滨海旅游资源条件	适游期	根据评估对象所在海域的气象、水文条件确定一年内适宜开展旅游活动的天数。
	旅游资源质量	综合考虑评估对象所在海域的岸滩类型、沙滩长度和宽度、海底地形地貌特征、海水环境质量、海洋生物等因素，确定对旅游开发活动的适宜程度。