



重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目被征收房屋价值分户评估报告之分报告一

(被征收人：重庆国际集装箱码头有限责任公司)

估价报告编号：(重庆)华康(2022)(估)字第205-1-1号

估价项目名称：重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目
涉及重庆国际集装箱码头有限责任公司分户评估报告
之分报告一

估价委托人：重庆两江新区建设管理局

房地产估价机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：汪立(注册号：5020040150)

陈刚(注册号：5020090010)

廖毅(注册号：5020200052)

汪健(注册号：5020130015)

估价报告出具日期：2022年12月8日



致估价委托人函

重庆两江新区建设管理局：

受贵单位的委托，我公司对重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目涉及重庆国际集装箱码头有限责任公司被征收的资产价值进行了评估，并提出了评估意见。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，结合估价对象房地产的实际情况，对估价对象实施了必要的估价程序，估价工作已完成。按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的要求，致函于贵单位。

一、估价对象

根据《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目的决定》（渝两江管发[2022]30号）、《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收的公告》（渝两江管发[2022]31号），征收范围为：重庆国际集装箱码头有限责任公司（现重庆果园集装箱码头有限公司）（重庆市江北海尔路306号）、重庆保税港区港欣资产经营管理有限公司（重庆市江北区远航大道88号附3号-24/25）、重庆保税港区开发管理有限公司（G49-1-1/03地块、G50-1/03地块、G46-1/03地块、G24-1-1/04地块、G26-1-1/06地块、G23-2-1/04地块、G23-1-2/04地块、原收储协议书地块）等重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目征收红线范围内的房屋。

本报告估价对象为第一批次交付资产，列入本估价报告的估价对象包括未



经登记建筑（经认定为有证房屋）、容积率小于1的空地（工业）、构附着物、设备，明细如下：

（一）未经登记建筑（经认定为有证房屋）

序号	所属资产种类	资产名称	评估面积（平方米）	备注
1	未经登记建筑（经认定为有证房屋）	东侧管理用房	74.49	
2	未经登记建筑（经认定为有证房屋）	规划大门管理控制间	95.2	
3	未经登记建筑（经认定为有证房屋）	规划检查桥	480.7	
4	未经登记建筑（经认定为有证房屋）	规划拆装箱库	2,965.09	
5	未经登记建筑（经认定为有证房屋）	规划6号变电所	415.84	
6	未经登记建筑（经认定为有证房屋）	规划7号变电所	251.7	
7	未经登记建筑（经认定为有证房屋）	规划调度楼	1,193.34	
8	未经登记建筑（经认定为有证房屋）	规划消防泵房	33.32	
9	未经登记建筑（经认定为有证房屋）	规划食堂	10,797.93	
10	未经登记建筑（经认定为有证房屋）	水果肉类指定口岸	1,661.98	

（二）容积率小于1的空地（工业）

序号	所属资产种类	资产名称	评估面积（平方米）	备注
1	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	47,102.70	渝（2022）两江新区不动产权第000609950号
2	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	25,928.70	渝（2022）两江新区不动产权第000612058号
3	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	1,703.00	渝（2022）两江新区不动产权第000611969号
4	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	3,869.40	渝（2022）两江新区不动产权第000612016号
5	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	4,736.68	渝（2022）两江新区不动产权第000962190号
6	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	123,629.82	渝（2022）两江新区不动产权第000962214号
7	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	162,914.30	渝（2022）两江新区不动产权第000962229号
8	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	8,467.20	渝（2022）两江新区不动产权第000961868号
9	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	31.5	渝（2022）两江新区不动产权第000962349号
10	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	21,612.11	渝（2022）两江新区不动产权第000962248号
11	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	14,986.30	渝（2022）两江新区不动产权第000962204号
12	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	28,928.90	渝（2022）两江新区不动产权第000962303号

（三）构附着物



序号	所属资产种类	资产名称	单位	数量	备注
1	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000609950号
2	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000612058号
3	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000611969号
4	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝2022两江新区不动产权第000612016号
5	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000962190号
6	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000962214号
7	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000962229号
8	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000961868号
9	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000962349号
10	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000962248号
11	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000962204号
12	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000962303号
13	构附着物	西侧堆场蓄水池	m ²	118.81	
14	构附着物	二期管理用房旁油污分离器	m ²	5.46	
15	构附着物	洗车场工程	项	1	
16	构附着物	隧道使用权	项	1	

(四) 设备

序号	所属资产种类	资产名称	计量单位	数量	资产自编号对照	备注
1	设备1	岸边集装箱起重机	台	2	8-岸5001/5002	不可搬迁
2	设备1	集装箱起重机	台	1	8-岸5003	不可搬迁
3	设备1	岸桥4001(二期)	台	1	8-岸4001	不可搬迁
4	设备1	轨道式集装箱门式起重机	台	1	8-场01	不可搬迁
5	设备1	轨道式集装箱门式起重机	台	2	8-场02/03/05	不可搬迁
6	设备1	轨道式集装箱门式起重机	台	2	8-场04/07	不可搬迁
7	设备1	12号桥场(二期)	台	1	8-场12	不可搬迁
8	设备1	堆高机	台	1	8-堆03	可搬迁
9	设备1	堆高机2台	台	2	8-堆04/05	可搬迁
10	设备1	21号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵21(含8-集挂21)	不可搬迁
11	设备1	22号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵22(含8-集挂22)	不可搬迁
12	设备1	23号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵23(含8-集挂23)	不可搬迁
13	设备1	24号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵24(含8-集挂24)	不可搬迁



序号	所属资产种类	资产名称	计量单位	数量	资产自编号对照	备注
14	设备1	25号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵25(含8-集挂25)	不可搬迁
15	设备1	26号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵26(含8-集挂26)	不可搬迁
16	设备1	平板车	辆	4	8-集挂1/2/3/4	不可搬迁
17	设备1	中集华骏40英尺双轴骨架码头专用半挂车	辆	1	8-集挂17	可搬迁
18	设备1	中集华骏40英尺双轴骨架码头专用半挂车	辆	1	8-集挂18	可搬迁
19	设备1	叉车	台	1	8-叉2501抱/804	可搬迁
20	设备1	H2000型2.5T叉车	台	1	8-叉2505	可搬迁
21	设备1	集装箱叉车	台	3	8-叉2502/03/04/叉501	可搬迁
22	设备1	叉车CPCD80-C3	台	1	8-叉802	可搬迁
23	设备1	8t叉车	台	1	8-叉805	可搬迁
24	设备1	艀船	个	1	原滚装码头用艀船	不可搬迁
25	设备1	电动单梁起重机	台	1	车间维修行车	不可搬迁
26	设备1	钳工平台	台	1	钳工平台	不可搬迁
27	设备1	牛头刨床	台	1	牛头刨床	不可搬迁
28	设备1	车床CY6166B/1500	台	1	车床CY6166B/1500	不可搬迁
29	设备1	车床CY6140A/750	台	1	车床CY6140A/750	不可搬迁
30	设备1	车床CY61-1B/500	台	1	车床CY61-1B/500	不可搬迁
31	设备1	立钻	台	1	立钻	不可搬迁
32	设备1	剪板机	台	1	剪板机	不可搬迁
33	设备1	台钻Z4016	台	1	台钻Z4016	不可搬迁
34	设备1	台钻Z4025	台	1	台钻Z4025	可搬迁
35	设备1	万能铣床	台	1	万能铣床	不可搬迁
36	设备1	弓锯床	台	1	弓锯床	不可搬迁
37	设备1	电焊机	个	1	电焊机	不可搬迁
38	设备1	空压机	个	1	空压机	不可搬迁
39	设备1	双柱液压机	个	1	双柱液压机	不可搬迁
40	设备1	全液压摇臂钻床	台	1	全液压摇臂钻床	不可搬迁
41	设备2	港区外供电系统	项	1		不可搬迁
42	设备2	高压电缆1、2、3、4号箱变	项	1		不可搬迁

二、估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据,评估被征收房屋的价值。

三、价值时点

重庆两江新区管理委员会于2022年10月11日作出《重庆两江新区管理



委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目的决定》（渝两江管发[2022]30号），并于2022年10月17日发布《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收的公告》（渝两江管发[2022]31号），根据重庆市征收评估相关规定，价值时点为房屋征收决定公告之日，故将2022年10月17日定为本估价报告的价值时点。

四、估价方法

本次估价采用比较法和收益法评估未经登记建筑（经认定为有证房屋）价值；采用市场比较法和成本逼近法评估容积率小于1的空地（工业）价值；采用成本法评估构附着物及设备价值。

五、价值类型

本报告未经登记建筑（经认定为有证房屋）、容积率小于1的空地（工业）、构附着物及设备价值，是指未经登记建筑（经认定为有证房屋）及其占用范围内的土地使用权、容积率小于1的空地（工业）、构附着物及设备在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，但不考虑未经登记建筑（经认定为有证房屋）、容积率小于1的空地（工业）、构附着物及设备租赁、抵押、查封等因素的影响。

六、估价结果

本公司估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择科学的估价方法，并综合分析影响被征收标的物价值的各种因素，综合确定估价对



象在 2022 年 10 月 17 日（价值时点）的价值如下：

评估总值：2,088,790,025.44 元；

人民币大写：贰拾亿零捌仟捌佰柒拾玖万零贰拾伍元肆角肆分。

明细如下表：

（一）未经登记建筑（经认定为有证房屋）

序号	所属资产种类	资产名称	评估面积 (平方米)	评估单价(元/ 平方米)	评估总价(元)	备注
1	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	东侧管理用房	74.49	6760	503,552.00	
2	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划大门管理控制间	95.2	6760	643,552.00	
3	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划检查桥	480.7	6640	3,191,848.00	
4	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划拆装箱库	2,965.09	6970	20,666,677.00	
5	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划 6 号变电所	415.84	6760	2,811,078.00	
6	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划 7 号变电所	251.7	6760	1,701,492.00	
7	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划调度楼	1,193.34	6760	8,066,978.00	
8	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划消防泵房	33.32	6760	225,243.00	
9	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划食堂	10,797.93	7040	76,017,427.00	
10	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	水果肉类指定口岸	1,661.98	6830	11,351,323.00	
	小计				125,179,170.00	

（二）容积率小于 1 的空地

序号	所属资产种类	资产名称	评估面积(平方米)	评估单价(元/ 平方米)	评估总价(元)	备注
1	容积率小于 1 的空地	容积率小于 1 的空地	47,102.70	2080	97,973,616.00	渝(2022)两江新区不动产权第 000609950 号
2	容积率小于 1 的空地	容积率小于 1 的空地	25,928.70	2140	55,487,418.00	渝(2022)两江新区不动产权第 000612058 号
3	容积率小于 1 的空地	容积率小于 1 的空地	1,703.00	2140	3,644,420.00	渝(2022)两江新区不动产权第 000611969 号
4	容积率小于 1 的空地	容积率小于 1 的空地	3,869.40	2140	8,280,516.00	渝(2022)两江新区不动产权第 000612016 号
5	容积率小于 1 的空地	容积率小于 1 的空地	4,736.68	2140	10,136,495.20	渝(2022)两江新区不动产权第 000962190 号
6	容积率小于 1 的空地	容积率小于 1 的空地	123,629.82	2140	264,567,814.80	渝(2022)两江新区不动产权第 000962214 号



序号	所属资产种类	资产名称	评估面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(元)	备注
7	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	162,914.30	2140	348,636,602.00	渝(2022)两江新区不动产权第000962229号
8	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	8,467.20	2080	17,611,776.00	渝(2022)两江新区不动产权第000961868号
9	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	31.5	2140	67,410.00	渝(2022)两江新区不动产权第000962349号
10	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	21,612.11	2140	46,249,915.40	渝(2022)两江新区不动产权第000962248号
11	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	14,986.30	2140	32,070,682.00	渝(2022)两江新区不动产权第000962204号
12	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	28,928.90	2080	60,172,112.00	渝(2022)两江新区不动产权第000962303号
	小计				944,898,777.40	

(三) 构附着物

序号	所属资产种类	资产名称	计量单位	数量	评估单价(元/计量单位)	评估总价(元)	备注
1	构附着物	码头及附属设施	项	1		88,256,693.96	渝(2022)两江新区不动产权第000609950号
2	构附着物	码头及附属设施	项	1		48,583,617.69	渝(2022)两江新区不动产权第000612058号
3	构附着物	码头及附属设施	项	1		3,190,370.58	渝(2022)两江新区不动产权第000611969号
4	构附着物	码头及附属设施	项	1		7,249,912.64	渝2022两江新区不动产权第000612016号
5	构附着物	码头及附属设施	项	1		34,662,558.36	渝(2022)两江新区不动产权第000962190号
6	构附着物	码头及附属设施	项	1		234,762,192.39	渝(2022)两江新区不动产权第000962214号
7	构附着物	码头及附属设施	项	1		309,885,194.11	渝(2022)两江新区不动产权第000962229号
8	构附着物	码头及附属设施	项	1		15,865,958.33	渝(2022)两江新区不动产权第000961868号
9	构附着物	码头及附属设施	项	1		59,308.17	渝(2022)两江新区不动产权第000962349号
10	构附着物	码头及附属设施	项	1		40,634,277.66	渝(2022)两江新区不动产权第000962248号
11	构附着物	码头及附属设施	项	1		28,079,351.36	渝(2022)两江新区不动产权第000962204号



序号	所属资产种类	资产名称	计量单位	数量	评估单价(元/计量单位)	评估总价(元)	备注
12	构附着物	码头及附属设施	项	1		54,205,623.29	渝(2022)两江新区不动产权第000962303号
13	构附着物	西侧堆场蓄水池	m ²	118.81	120	14,257.00	
14	构附着物	二期管理用房旁油污分离器	m ²	5.46	200	1,092.00	
15	构附着物	洗车场工程	项	1		385,641.00	
16	构附着物	隧道使用权	项	1		56,559,500.00	
	小计					922,395,548.54	

(四) 设备

序号	所属资产种类	资产名称	计量单位	数量	资产自编号对照	评估价值(元)	备注
1	设备1	岸边集装箱起重机	台	2	8-岸5001/5002	22,895,175.00	不可搬迁
2	设备1	集装箱起重机	台	1	8-岸5003	13,467,780.00	不可搬迁
3	设备1	岸桥4001(二期)	台	1	8-岸4001	13,942,872.00	不可搬迁
4	设备1	轨道式集装箱门式起重机	台	1	8-场01	7,555,392.00	不可搬迁
5	设备1	轨道式集装箱门式起重机	台	2	8-场02/03/05	10,508,890.00	不可搬迁
6	设备1	轨道式集装箱门式起重机	台	2	8-场04/07	11,962,761.00	不可搬迁
7	设备1	12号桥场(二期)	台	1	8-场12	7,529,184.00	不可搬迁
8	设备1	堆高机	台	1	8-堆03	178,000.00	可搬迁
9	设备1	堆高机2台	台	2	8-堆04/05	356,000.00	可搬迁
10	设备1	21号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵21(含8-集挂21)	48,810.00	不可搬迁
11	设备1	22号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵22(含8-集挂22)	48,810.00	不可搬迁
12	设备1	23号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵23(含8-集挂23)	48,810.00	不可搬迁
13	设备1	24号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵24(含8-集挂24)	48,810.00	不可搬迁
14	设备1	25号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵25(含8-集挂25)	48,810.00	不可搬迁
15	设备1	26号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵26(含8-集挂26)	48,810.00	不可搬迁
16	设备1	平板车	辆	4	8-集挂1/2/3/4	39,900.00	不可搬迁
17	设备1	中集华骏40英尺双轴骨架码头专用半挂车	辆	1	8-集挂17	8,890.00	可搬迁
18	设备1	中集华骏40英尺双轴骨架码头专用半挂车	辆	1	8-集挂18	8,890.00	可搬迁
19	设备1	叉车	台	1	8-叉2501抱/804	28,200.00	可搬迁
20	设备1	H2000型2.5T叉车	台	1	8-叉2505	15,937.50	可搬迁
21	设备1	集装箱叉车	台	3	8-叉2502/03/04/叉501	46,500.00	可搬迁
22	设备1	叉车CPCD80-C3	台	1	8-叉802	34,790.00	可搬迁



序号	所属资产种类	资产名称	计量单位	数量	资产自编号对照	评估价值(元)	备注
23	设备1	8t 叉车	台	1	8-叉 805	34,790.00	可搬迁
24	设备1	舢板	个	1	原滚装码头用舢板	2,768.00	不可搬迁
25	设备1	电动单梁起重机	台	1	车间维修行车	6,870.00	不可搬迁
26	设备1	钳工平台	台	1	钳工平台	920.00	不可搬迁
27	设备1	牛头刨床	台	1	牛头刨床	3,530.00	不可搬迁
28	设备1	车床 CY6166B/1500	台	1	车床 CY6166B/1500	7,960.00	不可搬迁
29	设备1	车床 CY6140A/750	台	1	车床 CY6140A/750	4,470.00	不可搬迁
30	设备1	车床 CY61-1B/500	台	1	车床 CY61-1B/500	3,100.00	不可搬迁
31	设备1	立钻	台	1	立钻	3,300.00	不可搬迁
32	设备1	剪板机	台	1	剪板机	1,450.00	不可搬迁
33	设备1	台钻 Z4016	台	1	台钻 Z4016	390.00	不可搬迁
34	设备1	台钻 Z4025	台	1	台钻 Z4025	200.00	可搬迁
35	设备1	万能铣床	台	1	万能铣床	7,800.00	不可搬迁
36	设备1	弓锯床	台	1	弓锯床	1,180.00	不可搬迁
37	设备1	电焊机	个	1	电焊机	590.00	不可搬迁
38	设备1	空压机	个	1	空压机	560.00	不可搬迁
39	设备1	双柱液压机	个	1	双柱液压机	8,140.00	不可搬迁
40	设备1	全液压摇臂钻床	台	1	全液压摇臂钻床	65,250.00	不可搬迁
41	设备2	港区外供电系统	项	1		2,464,600.00	不可搬迁
42	设备2	高压电缆 1、2、3、4 号箱变	项	1		4,826,640.00	不可搬迁
		小计				96,316,529.50	

七、特别提示

1、我公司已对重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目所涉及重庆国际集装箱码头有限责任公司的被征收资产出具（重庆）华康（2022）（估）字第 205-1 号《重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目被征收房屋价值分户评估报告（被征收人：重庆国际集装箱码头有限责任公司）》，因本次征收范围内的资产分三批次进行交付，我公司根据被征收人提供的各批次资产交付清单对相应的资产评估价值进行了分割，其中第一批次交付资产的评估总值为 2,088,790,025.44 元，第二批次交付资产的评估总值为 1,785,869,779.77 元，第三批次交付资产的评估总值为 1,005,311,160.79 元。纳入本报告的评估范围为第一批次交付资产。



2、本报告地位从属于（重庆）华康（2022）（估）字第205-1号《重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目被征收房屋价值分户评估报告》，仅供征收人与被征收人分批次签订房屋征收补偿协议及分批次交付资产使用。

房地产估价机构法定代表人：



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

致函日期：二〇二二年十二月八日





目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
被征收房屋价值估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、价值时点	19
六、价值类型	20
七、估价原则	20
八、估价依据	21
九、估价方法	23
十、估价结果	27
十一、注册房地产估价师	27
十二、实地查勘期	31
十三、估价作业期	31
附 件	32
一、房屋征收评估委托书	32
二、征收决定及征收公告	32
三、估价对象部分现状照片	32
四、估价对象区域位置示意图	32
五、估价机构营业执照复印件	32
六、房地产估价机构备案证书复印件	32
七、注册房地产估价师资质证书复印件	32



估价师声明

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人、及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》、《住房和城乡建设部关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》、《重庆市人民政府关于印发重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则的通知》（渝府发〔2022〕26号）、《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法〉的通知》（渝建发〔2022〕10号）、《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范〉的通知》（渝建发〔2022〕11号）等重庆市征收评估相关规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、本报告涉及的设备评估得到了资产评估师陈洪炳等人的专业帮助；所涉及的构附着物评估得到了造价工程师郭超等人的专业帮助。



估价的假设和限制条件

本次估价以《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目的决定》（渝两江管发[2022]30号）、《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收的公告》（渝两江管发[2022]31号）、《房屋征收评估委托书》及评估明细表等资料为依据，按照《住房和城乡建设部关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》、《重庆市人民政府关于印发重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则的通知》（渝府发〔2022〕26号）、《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法〉的通知》（渝建发[2022]10号）、《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范〉的通知》（渝建发[2022]11号）及相关规定，为房屋征收部门与被征收人确定未经登记建筑（经认定为有证房屋）、容积率小于1的空地（工业）、构附着物及设备价值的补偿提供依据，评估未经登记建筑（经认定为有证房屋）、容积率小于1的空地（工业）、构附着物及设备的价值。

基于估价对象的特殊性和估价目的，本估价报告按以下假设条件测算估价对象的价值，并在限制条件内使用本报告。

一、估价假设：

A、**房地产类（未经登记建筑（经认定为有证房屋）、容积率小于1的空地（工业））估价假设**



(一) 本次估价的一般假设：

1、假设交易行为满足：自愿销售的卖方，物业可以自由转让，有足够的时间进行议价，信息对比等，在此期间物业价值稳定，不考虑特殊买家的额外出价。

2、假设价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

3、本次估价所运用的被征收房屋的有关的基础资料、数据以及法律文书等均由估价委托人提供，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整。

4、估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的相关资料记载建筑面积大体相当。另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途、土地使用权类型等均以估价委托人提供的评估明细表记载为准。

6、假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若报告使用人对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

7、假设重庆市房地产市场在短期内无重大变化。

8、假设价值时点与实地查勘期，估价对象实体及权益状况一致。

9、本估价报告的价值时点是基于估价对象处于并保持正常使用状态为前



提。

10、假设估价对象的权利状况清楚，无产权纠纷，不考虑抵押担保等他项权利。

(二) 本次估价的未定事项假设：

本次估价，估价对象无未定事项假设需要说明，故本次估价无未定事项假设。

(三) 本次估价的背离事实假设：

1、根据《国有土地上房屋征收评估办法》及渝建发[2022]11号《关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范〉的通知》规定，被征收房屋的室内装修价值由征收当事人协商确定或房地产估价机构另行评估确定，故本报告估价结果不含室内装修的价值。

2、本报告涉及“未经登记建筑（经认定为有证房屋）”共10项房屋尚未办理产权登记，根据《重庆市人民政府关于印发重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则的通知》（渝府发〔2022〕26号）、《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法〉的通知》（渝建发[2022]10号）的规定及估价委托人提供《重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目专题会议纪要》（2022-161），本次估价按有证房屋进行评估。

3、重庆国际集装箱码头有限责任公司容积率小于1的空地，其红线内实际开发程度部分达到“五通一平”、部分场平，结合港口项目的特点，宗地上的通路、通上下水、通电、通讯等工程已列入构附着物中评估，为避免重复评估，故本次估价设定估价对象容积率小于1的空地红线内开发程度为场地平整。



(四) 本次估价的不相一致假设：

本次估价，估价对象无不相一致假设事项需要说明，故本次估价无不相一致假设。

(五) 本次估价的依据不足假设：

本次估价，估价对象无依据不足假设事项需要说明，故本次估价无依据不足假设。

B: 构附着物及设备估价假设：

构附着物及设备的分析和估价结果在设定的以下假设条件下成立：

(一) 基本假设

1、本报告中构附着物及设备估价结果所依据的由估价委托人所提供的信息资料是可信的和准确的，估价数据来源于估价委托人提供的评估明细表、工程结算书及相关资料、合同、发票、测绘报告及图纸等。

2、估价对象的产权持有者合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯。

(二) 市场环境假设

1、估价对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于价值时点无重大变动；

2、估价对象所在地的社会经济环境相对于价值时点无重大变动；

3、与估价对象有关的利率、汇率、物价水平相对于价值时点无重大变动；

4、与估价对象有关的国际政治、经济环境相对于价值时点无重大变动。

(三) 特别假设

1、本报告的估价结果没有考虑价值时点及将来资产可能存在的租赁、抵押、查封等事项的影响。



2、无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值实现造成重大影响。

3、本次评估范围内的部分设备估价委托人未提供购买合同、购置发票等相关资料或购买合同、购置发票未记载设备规格型号，对于该部分设备按照类似或功能类似产品，并根据其于价值时点的现状、成新度进行估价。

二、估价报告书使用限制条件

1、本估价报告书及估价结果只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；估价结果的有效性取决于本次估价的假设和限制条件为前提；本报告地位从属于（重庆）华康（2022）（估）字第205-1号《重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目被征收房屋价值分户评估报告》，仅供征收人与被征收人分批次签订房屋征收补偿协议及分批次交付资产使用。

2、本估价报告的使用者仅限于估价委托人、相关当事方及国家法律、法规规定的报告使用者，且仅限对本次估价目的所对应的经济行为，其它用途的使用均属无效。

3、根据国家有关规定，本估价报告书使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算）。

4、本估价报告中内容未经估价机构同意，不得见诸任何公开媒体。

5、在本次估价报告书有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本报告书及估价结果无效。

三、需特别说明的事项：

（一）关于被征收房屋范围、用途等属性的特殊说明：

1、重庆两江新区管理委员会于2022年10月11日发布《重庆两江新区管



管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目的决定》（渝两江管发[2022]30号），并于2022年10月17日发布《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收的公告》（渝两江管发[2022]31号），我公司接受重庆两江新区建设管理局的委托，对重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目所涉及位于重庆国际集装箱码头有限责任公司（现重庆果园集装箱码头有限公司）（重庆市江北海尔路306号）、重庆保税港区港欣资产管理有限公司（重庆市江北区远航大道88号附3号-24/25）、重庆保税港区开发管理有限公司（G49-1-1/03地块、G50-1/03地块、G46-1/03地块、G24-1-1/04地块、G26-1-1/06地块、G23-2-1/04地块、G23-1-2/04地块、原收储协议书地块）等重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目征收红线范围内的房屋价值进行了估价。

2、根据《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目的决定》（渝两江管发[2022]30号）、《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收的公告》（渝两江管发[2022]31号），征收范围为：重庆国际集装箱码头有限责任公司（现重庆果园集装箱码头有限公司）（重庆市江北海尔路306号）、重庆保税港区港欣资产管理有限公司（重庆市江北区远航大道88号附3号-24/25）、重庆保税港区开发管理有限公司（G49-1-1/03地块、G50-1/03地块、G46-1/03地块、G24-1-1/04地块、G26-1-1/06地块、G23-2-1/04地块、G23-1-2/04地块、原收储协议书地块）等重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目征收红线范围内的房屋。

本报告估价对象位于重庆市江北区海尔路306号，属上述征收红线范围



内。

3、本次估价所采用的容积率小于1的空地（工业）的土地使用权面积、土地用途、土地使用权类型、批准年限；设备名称、数量、规格型号、启用日期；构附着物工程量、规格、材质、建成年代等相关信息均以估价委托人提供的《房屋征收评估委托书》、评估明细表及相关资料为依据。

本次估价所采用的未经登记建筑（经认定为有证房屋）的坐落、房屋用途、房屋结构、建筑面积、建成年代、土地使用权类型等信息均以《重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目专题会议纪要》（2022-161）、《重庆两江新区建设管理局关于寸滩国际新城邮轮母港国有土地上未经登记建筑认定及补偿方式确认会议纪要》记载为准。

我公司估价人员在现场查勘过程中根据《房屋征收评估委托书》及评估清单对纳入本次征收范围的资产进行了复核。本估价报告使用者在使用本报告过程中，应对资产数量进行据实清核，若纳入估价范围的资产数量发生变化，其估价结果应随之进行调整，特提醒报告使用人注意。

4、估价报告提供的照片为所描述房地产梗概，此梗概仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

5、本估价报告中所附估价对象区域位置示意图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

（二）关于估价结果内涵的特殊说明：

1、本估价报告未经登记建筑（经认定为有证房屋）估价结果是房屋建筑面积对应的房地产价值。

2、本估价报告被征收房屋估价结果中不包含其室内装修的价值。

3、本估价报告未经登记建筑（经认定为有证房屋）估价结果中包含被征收房



屋及其占用范围内的出让土地使用权价值。

4、本估价报告容积率小于1的空地(工业)估价结果中仅为土地使用权价值,不包含地上附着物价值。

5、本次估价不考虑被征收房屋或有的租赁、抵押、查封等因素对其价值的影响。

6、本次估价不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价值的影响。

7、本次估价报告中被征收房屋评估价格不低于被征收房屋类似房地产市场价格。

(三) 关于实地查勘的特殊说明:

根据渝建发[2022]10号《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法〉的通知》及相关规定,我公司估价人员于2022年3月21日至2022年3月25日与征收当事人共同对估价对象进行了现场查勘。

本公司估价人员对未经登记建筑(经认定为有证房屋)、容积率小于1的空地(工业)、构附着物及设备的现状作了相关查勘记录和拍照;本公司估价人员、征收人代表、被征收人代表分别在房屋征收估价现场查勘表上签字。

(四) 其他需要说明的事项

1、本次被征收房屋的登记产权人为重庆国际集装箱码头有限责任公司,根据估价委托人提供的《重庆果园集装箱码头有限公司-重庆国际集装箱码头有限责任公司吸收合并协议》复印件记载,重庆国际集装箱码头有限责任公司已由重庆果园集装箱码头有限公司吸收合并,合并后的公司名称为重庆果园集装箱码头有限公司,权属登记名称尚未变更。本报告对被征收人和房屋



产权人的表述以权属登记“重庆国际集装箱码头有限责任公司”为准，提请报告使用人注意。

2、重庆国际集装箱码头有限责任公司原土地证记载面积共计 1094979.8 平方米，其中有 3511.8 平方米系原海尔路工程已占用补偿土地面积，产权证未作变更扣除，本次评估土地使用权面积扣除了已被占用补偿的 3511.8 平方米。

3、我公司已对重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目所涉及重庆国际集装箱码头有限责任公司的被征收资产出具（重庆）华康（2022）（估）字第 205-1 号《重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目被征收房屋价值分户评估报告（被征收人：重庆国际集装箱码头有限责任公司）》，因本次征收范围内的资产分三批次进行交付，我公司根据被征收人提供的各批次资产交付清单对相应的资产评估价值进行了分割，其中第一批次交付资产的评估总值为 2,088,790,025.44 元，第二批次交付资产的评估总值为 1,785,869,779.77 元，第三批次交付资产的评估总值为 1,005,311,160.79 元。纳入本报告的评估范围为第一批次交付资产。

4、本报告“构附着物”中涉及的码头及附属设施的评估价值按其所在地块面积占总土地面积的比例同比例分摊得出。

5、本报告地位从属于（重庆）华康（2022）（估）字第 205-1 号《重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目被征收房屋价值分户评估报告》，仅供征收人与被征收人分批次签订房屋征收补偿协议及分批次交付资产使用。



被征收房屋价值估价结果报告

(重庆)华康(2022)(估)字第205-1-1号

一、估价委托人

- 1、名称：重庆两江新区建设管理局
- 2、地址：重庆市渝北区金渝大道68号新科国际A栋4楼
- 3、联系人：饶韵竹
- 4、联系电话：023-67463658

二、房地产估价机构

- 1、房地产估价机构名称：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
- 2、法定代表人：殷翔龙
- 3、注册资本：伍佰万元整
- 4、企业类别：有限责任公司
- 5、住所：重庆市渝中区中山三路168号
- 6、联系电话：(023) 63620916
- 7、估价机构备案等级：

① 《房地产估价机构备案证书》

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-006号

审批发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

② 《重庆市规划和自然资源局关于重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司备案情况的函》



备案编号：渝土估备字[2019]0016号

发函单位：重庆市规划和自然资源局

③《资产评估机构备案的公告》

编号：公告[2017]4号

三、估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

四、估价对象

根据《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目的决定》（渝两江管发[2022]30号）、《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收的公告》（渝两江管发[2022]31号），征收范围为：重庆国际集装箱码头有限责任公司（现重庆果园集装箱码头有限公司）（重庆市江北海尔路306号）、重庆保税港区港欣资产经营管理有限公司（重庆市江北区远航大道88号附3号-24/25）、重庆保税港区开发管理有限公司（G49-1-1/03地块、G50-1/03地块、G46-1/03地块、G24-1-1/04地块、G26-1-1/06地块、G23-2-1/04地块、G23-1-2/04地块、原收储协议书地块）等重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目征收红线范围内的房屋。

本报告估价对象为第一批次交付资产，列入本估价报告的内容包括未经登记建筑（经认定为有证房屋）、容积率小于1的空地（工业）、构附着物、设备，明细如下。



(一) 未经登记建筑 (经认定为有证房屋)

序号	所属资产种类	资产名称	评估面积 (平方米)	备注
1	未经登记建筑 (经认定为有证房屋)	东侧管理用房	74.49	
2	未经登记建筑 (经认定为有证房屋)	规划大门管理控制间	95.2	
3	未经登记建筑 (经认定为有证房屋)	规划检查桥	480.7	
4	未经登记建筑 (经认定为有证房屋)	规划拆装箱库	2,965.09	
5	未经登记建筑 (经认定为有证房屋)	规划6号变电所	415.84	
6	未经登记建筑 (经认定为有证房屋)	规划7号变电所	251.7	
7	未经登记建筑 (经认定为有证房屋)	规划调度楼	1,193.34	
8	未经登记建筑 (经认定为有证房屋)	规划消防泵房	33.32	
9	未经登记建筑 (经认定为有证房屋)	规划食堂	10,797.93	
10	未经登记建筑 (经认定为有证房屋)	水果肉类指定口岸	1,661.98	

(二) 容积率小于1的空地

序号	所属资产种类	资产名称	评估面积 (平方米)	备注
1	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	47,102.70	渝(2022)两江新区不动产权第000609950号
2	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	25,928.70	渝(2022)两江新区不动产权第000612058号
3	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	1,703.00	渝(2022)两江新区不动产权第000611969号
4	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	3,869.40	渝(2022)两江新区不动产权第000612016号
5	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	4,736.68	渝(2022)两江新区不动产权第000962190号
6	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	123,629.82	渝(2022)两江新区不动产权第000962214号
7	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	162,914.30	渝(2022)两江新区不动产权第000962229号
8	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	8,467.20	渝(2022)两江新区不动产权第000961868号
9	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	31.5	渝(2022)两江新区不动产权第000962349号
10	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	21,612.11	渝(2022)两江新区不动产权第000962248号
11	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	14,986.30	渝(2022)两江新区不动产权第000962204号
12	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	28,928.90	渝(2022)两江新区不动产权第000962303号

(三) 构附着物

序号	所属资产种类	资产名称	单位	数量	备注
1	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000609950号
2	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000612058号
3	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝(2022)两江新区不动产权第000611969号



序号	所属资产种类	资产名称	单位	数量	备注
4	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝 2022 两江新区不动产权第 000612016 号
5	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000962190 号
6	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000962214 号
7	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000962229 号
8	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000961868 号
9	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000962349 号
10	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000962248 号
11	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000962204 号
12	构附着物	码头及附属设施	项	1	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000962303 号
13	构附着物	西侧堆场蓄水池	m ²	118.81	
14	构附着物	二期管理用房旁油污分离器	m ²	5.46	
15	构附着物	洗车场工程	项	1	
16	构附着物	隧道使用权	项	1	

(四) 设备

序号	所属资产种类	资产名称	计量单位	数量	资产自编号对照	备注
1	设备 1	岸边集装箱起重机	台	2	8-岸 5001/5002	不可搬迁
2	设备 1	集装箱起重机	台	1	8-岸 5003	不可搬迁
3	设备 1	岸桥 4001 (二期)	台	1	8-岸 4001	不可搬迁
4	设备 1	轨道式集装箱门式起重机	台	1	8-场 01	不可搬迁
5	设备 1	轨道式集装箱门式起重机	台	2	8-场 02/03/05	不可搬迁
6	设备 1	轨道式集装箱门式起重机	台	2	8-场 04/07	不可搬迁
7	设备 1	12 号桥场 (二期)	台	1	8-场 12	不可搬迁
8	设备 1	堆高机	台	1	8-堆 03	可搬迁
9	设备 1	堆高机 2 台	台	2	8-堆 04/05	可搬迁
10	设备 1	21 号集卡车 (二期)	辆	1	8-集牵 21 (含 8-集挂 21)	不可搬迁
11	设备 1	22 号集卡车 (二期)	辆	1	8-集牵 22 (含 8-集挂 22)	不可搬迁
12	设备 1	23 号集卡车 (二期)	辆	1	8-集牵 23 (含 8-集挂 23)	不可搬迁
13	设备 1	24 号集卡车 (二期)	辆	1	8-集牵 24 (含 8-集挂 24)	不可搬迁
14	设备 1	25 号集卡车 (二期)	辆	1	8-集牵 25 (含 8-集挂 25)	不可搬迁
15	设备 1	26 号集卡车 (二期)	辆	1	8-集牵 26 (含 8-集挂 26)	不可搬迁
16	设备 1	平板车	辆	4	8-集挂 1/2/3/4	不可搬迁



序号	所属资产种类	资产名称	计量单位	数量	资产自编号对照	备注
17	设备 1	中集华骏 40 英尺双轴骨架码头专用半挂车	辆	1	8-集挂 17	可搬迁
18	设备 1	中集华骏 40 英尺双轴骨架码头专用半挂车	辆	1	8-集挂 18	可搬迁
19	设备 1	叉车	台	1	8-叉 2501 抱/804	可搬迁
20	设备 1	H2000 型 2.5T 叉车	台	1	8-叉 2505	可搬迁
21	设备 1	集装箱叉车	台	3	8-叉 2502/03/04/叉 501	可搬迁
22	设备 1	叉车 GPCD80-C3	台	1	8-叉 802	可搬迁
23	设备 1	8t 叉车	台	1	8-叉 805	可搬迁
24	设备 1	艀船	个	1	原滚装码头用艀船	不可搬迁
25	设备 1	电动单梁起重机	台	1	车间维修行车	不可搬迁
26	设备 1	钳工平台	台	1	钳工平台	不可搬迁
27	设备 1	牛头刨床	台	1	牛头刨床	不可搬迁
28	设备 1	车床 CY6166B/1500	台	1	车床 CY6166B/1500	不可搬迁
29	设备 1	车床 CY6140A/750	台	1	车床 CY6140A/750	不可搬迁
30	设备 1	车床 CY61-1B/500	台	1	车床 CY61-1B/500	不可搬迁
31	设备 1	立钻	台	1	立钻	不可搬迁
32	设备 1	剪板机	台	1	剪板机	不可搬迁
33	设备 1	台钻 Z4016	台	1	台钻 Z4016	不可搬迁
34	设备 1	台钻 Z4025	台	1	台钻 Z4025	可搬迁
35	设备 1	万能铣床	台	1	万能铣床	不可搬迁
36	设备 1	弓锯床	台	1	弓锯床	不可搬迁
37	设备 1	电焊机	个	1	电焊机	不可搬迁
38	设备 1	空压机	个	1	空压机	不可搬迁
39	设备 1	双柱液压机	个	1	双柱液压机	不可搬迁
40	设备 1	全液压摇臂钻床	台	1	全液压摇臂钻床	不可搬迁
41	设备 2	港区外供电系统	项	1		不可搬迁
42	设备 2	高压电缆 1、2、3、4 号箱变	项	1		不可搬迁

(一) 被征收片区房屋概述

1、被征收房屋范围：

根据《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目的决定》（渝两江管发[2022]30号）、《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收的公告》（渝两江管发[2022]31号），征收范围为：重庆国际集装箱码头有限责任公司（现重庆果园集装箱码头有限公司）（重庆市江北海尔路 306 号）、重庆保税港区港欣资产管理有限公司（重庆市江北区远航大道 88 号附 3 号-24/25）、重庆保税港区开发管理有限公司（G49-1-1/03 地块、G50-1/03 地块、G46-1/03



地块、G24-1-1/04 地块、G26-1-1/06 地块、G23-2-1/04 地块、G23-1-2/04 地块、原收储协议书地块) 等重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目征收红线范围内的房屋。

2、被征收的有证房屋（经认定为有证房屋部分）

(1) 用途分类

房屋用途均为工业用房，均属港口配套用房。

(2) 结构分类

房屋结构均为钢混结构。

(3) 建筑年代分类

房屋建筑年代均为 2015 年。

(4) 层高分类

房屋层高分为 5 米及 5 米以下、5 至 10 米、10 米及 10 米以上。

(5) 具体情况

①工业用房-2015 年-钢混-出让-层高 5 米及 5 米以下

房屋名称	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	楼层	结构	土地使用权类型	建成年代	现状
规划候工间	江北区海尔路 306 号	工业用房	74.49	1 层	钢混	出让	2015 年	外墙砖，室内地面铺地砖，内墙面刷涂料，天棚刷涂料，木门、塑钢窗，层高约 3.2 米，水电齐全。
规划大门管理控制间	江北区海尔路 306 号	工业用房	95.2	1 层	钢混	出让	2015 年	外墙砖，室内地面铺地砖，内墙面刷涂料，天棚刷涂料，塑钢门、塑钢窗，层高约 3.2 米，水电齐全。
规划 6 号变电所	江北区海尔路 306 号	工业用房	415.84	1 层	钢混	出让	2015 年	外墙砖，防火门、塑钢窗，层高约 5 米，水电齐全。
规划 7 号变电所	江北区海尔路 306 号	工业用房	251.7	1 层	钢混	出让	2015 年	外墙砖，塑钢门、塑钢窗，层高约 5 米，地砖、涂料，水电齐全。
规划调度楼	江北区海尔路 306 号	工业用房	1193.34	1-2 层	钢混	出让	2015 年	外墙砖，室内地面铺地砖，内墙面刷涂料，天棚刷涂料，塑钢门、塑钢窗，层高约 4 米，水电齐全。
规划消防泵房	江北区海尔路 306 号	工业用房	33.32	1 层	钢混	出让	2015 年	外墙砖，室内水泥地面，内墙面刷涂料，天棚刷涂料，塑钢门、塑钢窗，层高约 4.8 米，水电齐全。



规划食堂	江北区海尔路306号	工业用房	10797.93	负3-2层	钢混	出让	2015年	外涂料, 配备1部电梯, 负3层至负1层为车库, 地面为耐磨地坪, 内墙面和天棚刷涂料, 层高约3.65米(消防高空约2.6米); 1至2层为食堂, 地面铺地砖, 内墙面刷涂料(局部墙砖), 天棚局部吊顶, 玻璃门、木门、铝合金窗, 层高约3.2米, 水电齐全。
水港进境水果肉类指定口岸	江北区海尔路306号	工业用房	1640.74	1-2层	钢混	出让	2015年	外墙砖, 层高约8米, 局部4米, 水电齐全。

②工业用房-2015年-钢混-出让-层高5至10米

房屋名称	坐落	房屋用途	建筑面积(m ²)	楼层	结构	土地使用权类型	建成年代	现状
规划拆装箱库	江北区海尔路306号	工业用房	2965.09	1层	钢混	出让	2015年	墙体为彩钢, 层高约8米, 室内水泥地面, 约1.2米钢混墙基, 约1.4米砖混基础, 水、电齐全。

③工业用房-2015年-钢混-出让-层高10至10米以上

房屋名称	坐落	房屋用途	建筑面积(m ²)	楼层	结构	土地使用权类型	建成年代	现状
规划检查桥	江北区海尔路306号	工业用房	480.7	1层	钢混	出让	2015年	类似收费站, 层高约13米, 无围护。

3、容积率小于1的空地(工业)具体情况

根据委托人提供的《房屋征收评估委托书》、不动产权证书复印件及评估明细表, 纳入本报告的容积率小于1的空地(工业)面积共443910.61平方米, 明细如下表。

序号	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	权属证号	评估土地面积(m ²)	现状
1	重庆市江北区海尔路306号	出让	工业用地	2055年10月31日	渝(2022)两江新区不动产权第000609950号	47,102.70	土地形状呈不规则多边形, 有一定坡度, 宗地内外基础设施较完善, 其开发程度达到红线外“五通”, 红线内“五通一平”。
2					渝(2022)两江新区不动产权第000961868号	8,467.20	
3					渝(2022)两江新区不动产权第000962303号	28,928.90	
4	重庆市江北区海尔路306号	出让	工业用地	2058年12月10日	渝(2022)两江新区不动产权第000612016号	3,869.40	土地形状呈不规则多边形, 有一定坡度, 宗地内外基础设施较完善, 其开发程度达到红线外“五通”, 红线内“五通一平”。
5					渝(2022)两江新区不动产权第000962190号	4,736.68	



6					渝(2022)两江新区不动产权第000962214号	123,629.82	度达到红线外“五通”，红线内“五通一平”。
7					渝(2022)两江新区不动产权第000962229号	162,914.30	
8					渝(2022)两江新区不动产权第000611969号	1,703.00	
9	重庆市江北区海尔路306号	出让	工矿用地、交通运输用地	2058年12月10日	渝(2022)两江新区不动产权第000612058号	25,928.70	土地形状呈不规则多边形，有一定坡度，宗地内外基础设施较完善，其开发程度达到红线外“五通”，红线内“五通一平”。
10					渝(2022)两江新区不动产权第000962349号	31.50	
11					渝(2022)两江新区不动产权第000962204号	14,986.30	
12					渝(2022)两江新区不动产权第000962248号	21,612.11	

4、构附着物具体状况

根据委托人提供的《房屋征收评估委托书》及评估明细表，纳入本报告的构附着物共16项，包括码头及附属设施、西侧堆场蓄水池等。

5、设备具体状况

根据委托人提供的《房屋征收评估委托书》及评估明细表，纳入本报告的设备共42项，包括港口主要设备（岸边集装箱起重机等）、港口附属设备（高压电缆1、2、3、4号箱变等）。

(二) 被征收房屋的类似房地产状况：

类似房地产	坐落	房屋用途	建筑年代	结构	土地使用权类型	层高	备注
1	江北区寸滩港附近	工业	2015年	钢混	出让	5米及5米以下	外墙砖，室内简装，卷帘门、塑钢窗，水电齐全。
2	江北区寸滩港附近	工业	2015年	钢混	出让	5米及5米以下	外墙砖，室内简装，卷帘门、塑钢窗，水电齐全，局部层高8米。
3	江北区寸滩港附近	工业	2015年	钢混	出让	5米及5米以下	外墙砖，室内简装，卷帘门、塑钢窗，水电齐全，配有电梯。
4	江北区寸滩港附近	工业	2015年	钢混	出让	5至10米	外墙砖，室内简装，卷帘门、塑钢窗，水电齐全。
5	江北区寸滩港附近	工业	2015年	钢混	出让	10米及10米以上	类似收费站，无围护。

(三) 被征收房屋区位状况

1、区域位置



江北区隶属于重庆市，是重庆主城核心区之一。地处长江、嘉陵江两江之北，自西向东呈长条型带状分布。全区下辖 9 个街道、3 个镇，幅员面积为 220.77 平方千米。

征收片区位于大佛寺长江大桥和寸滩长江大桥之间，毗邻何家梁立交，所在区域主要为工业及配套设施。周边有寸滩港、保税港水港功能区、绿地绿地保税中心等，征收片区工业聚集度较好，位置条件较好。

2、区域交通状况

征收片区临海尔路，对外交通较便捷。距离轨道交通 9 号线何家梁站较近，距离江北机场约 18 公里，通过何家梁立交和白杨沟立交连接沪渝高速，对外交通便捷度较好，公共交通便捷度较好。

3、基础设施

征收片区基础配套设施全部进入市政网络，能满足人们日常的生活、生产需要。

4、土地级别

根据《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管〔2012〕305 号），本次征收片区的土地级别为重庆市主城区工业 4 级。

五、价值时点

重庆两江新区管理委员会于 2022 年 10 月 11 日作出《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目的决定》（渝两江管发〔2022〕30 号），并于 2022 年 10 月 17 日发布《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收的公告》（渝两江



管发[2022]31号)，根据重庆市征收评估相关规定，价值时点为房屋征收决定公告之日，故将2022年10月17日定为本估价报告的价值时点。

六、价值类型

本报告未经登记建筑（经认定为有证房屋）、容积率小于1的空地（工业）、构附着物及设备价值，是指未经登记建筑（经认定为有证房屋）及其占用范围内的土地使用权、容积率小于1的空地（工业）、构附着物及设备在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，但不考虑未经登记建筑（经认定为有证房屋）、容积率小于1的空地（工业）、构附着物及设备租赁、抵押、查封等因素的影响。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。



（五）最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

八、估价依据

（一）政策法规：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（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修订）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修订）；
- 3、《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，自2016年12月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
- 5、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）；
- 5、《住房和城乡建设部关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77号）；
- 6、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 7、《重庆市人民政府关于印发重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则的通知》（渝府发〔2022〕26号）；
- 8、《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法〉的通知》（渝建发〔2022〕10号）；
- 9、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道路



横镇土地级别的通知》（渝国土房管〔2012〕305号）。

（二）技术规范及计价依据：

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 4、《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范〉的通知》（渝建发〔2022〕11号）；
- 5、《水运建设工程概算预算编制规定》、《内河航运水工建筑工程定额》、《内河航运工程船舶机械艘（台）班费用定额》、《内河航运设备安装工程定额》；
- 6、2018年《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》、《重庆市通用安装工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》、《重庆市建设工程费用定额》；
- 7、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—机器设备》。
- 8、中国机械工业出版社出版的《2022年机电产品报价手册》；
- 9、同花顺 iFinD 终端数据资料。

（三）估价委托人提供资料：

- 1、《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目的决定》（渝两江管发〔2022〕30号）复印件；
- 2、《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收的公告》（渝两江管发〔2022〕31号）复印件；
- 3、《房屋征收评估委托书》；



4、评估明细表；

5、重庆市寸滩片区开发建设领导小组办公室《长江北岸（塔子山至金科太阳海岸段）岸线生态综合修复工程配套城市道路推进工作会议纪要》（2022-4）；

6、其他相关资料。

（四）估价人员搜集的资料：

- 1、估价人员调查周边同类房地产市场所取得的资料；
- 2、估价人员调查周边同类房地产征收补偿案例所取得的资料；
- 3、估价人员收集的相关估价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料；
- 4、估价人员现场查勘中收集、整理的资料。

九、估价方法

（一）估价技术路线：

本次估价所涉及的估价对象包括未经登记建筑（经认定为有证房屋）、容积率小于1的空地（工业）、构附着物及设备，根据不同类型估价对象的特点，采用不同的估价方法。

1、被征收的有证房屋（未经登记建筑经认定为有证房屋）估价技术路线通过实地查勘，查阅登记资料、核实估价委托人提供的资料等方式，明确被征收的有证房屋的产权状况、房屋坐落、建筑面积、房屋用途、房屋结构、修建年代等属性。根据《重庆市人民政府关于印发重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则的通知》（渝府发〔2022〕26号）、《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法〉的



通知》（渝建发[2022]10号）的规定结合估价委托人的要求，参照产权建筑面积并按房屋现行用途（工业），根据《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范〉的通知》（渝建发[2022]11号）的规定，选用适当的技术路线对被征收的有证房屋予以估价；将其估值与类似房地产价格进行比较，根据建房[2011]77号文及《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范〉的通知》（渝建发[2022]11号）的相关规定，确定被征收的有证房屋的价值。

根据建房[2011]77号文及《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范〉的通知》（渝建发[2022]11号）的相关规定，被征收的有证房屋的类似房地产有交易的，应当选用比较法评估；被征收的有证房屋或者其类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估；被征收的有证房屋是在建工程的，应当选用假设开发法评估。不宜采用比较法和收益法的，可采用其它评估方法。

被征收的有证房屋为工业用房，经调查周边区域或类似区域近期有新近实施征收补偿的案例，能够获取其类似房屋的补偿价格，满足采用比较法的条件，故可以采用比较法进行估价。被征收的有证房屋为工业用房，其所在区域有一定数量类似房屋的租赁实例，其市场租金是该类物业保持持续经营状态下的租赁价格，可作为客观租金使用，满足采用收益法的条件，故可以采用收益法进行估价，先求取具有代表性被征收的有证房屋新房价格，再根据技术规范求取被征收的有证房屋价格。

2、容积率小于1的空地（工业）估价技术路线

通过实地查勘，查阅登记资料、核实估价委托人提供的资料等方式，明确被征收土地的状况、土地坐落、用途、面积、使用权类型、土地使用权终



止日期等属性，选用适当的技术路线对土地使用权以估价。根据土地供应方式、土地性质、土地用途、地理位置等因素，估价机构对土地使用权价值进行估价，评估出的价值作为补偿依据。

根据建房[2011]77号文及《重庆市住房和城乡建设委员会关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范〉的通知》（渝建发[2022]11号）的相关规定，土地部分评估过程应符合《城镇土地估价规程》的规定，本次估价根据估价对象特点，采用市场比较法和成本逼近法进行估价，综合分析确定容积率小于1的空地（工业）的价值。

3、构附着物、设备的估价技术路线：

构附着物、设备按重置成本扣减折旧额确定其价值。

（二）估价方法：

1、被征收的有证房屋估价方法（经认定为有证房屋部分）

（1）比较法

比较法是指在同等市场条件下，根据替代原则，将估价对象与在价值时点的近期已发生过交易的可比房地产加以比较对照，对这些可比房地产的成交价格进行修正来求取估价对象价格的方法。

其计算公式为：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

（2）收益法



收益法是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

其基本公式为：

式中：

V—收益价值（元或元/ m²）；

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/ m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

n—收益期（年）。

被征收房屋价值=新房价值×（1±各项因素调整幅度之和）

2、容积率小于 1 的空地（工业）估价方法

（1）市场比较法

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或价值相同的宗地买卖案例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取估价对象在价值时点地价的方法。

基本公式如下：

单位地价=样本地价×情况修正×期日修正×区域因素修正×个别因素修正

（2）成本逼近法

成本逼近法是指：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来确定土地价格的估价方法。

基本原理是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益（利润）



的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，同时根据国家
对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益（其实
质来源于土地增值），组成土地价格的基础部分从而求得土地价格。

其基本公式如下：

土地价格=土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+投资利润+土地
增值收益

3、构附着物、设备的估价方法

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格扣除折旧，以此估算估价对
象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：构附着物、设备价值=构附着物、设备重置价格-折旧

十、估价结果

本公司估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择科学
的估价方法，并综合分析影响被征收标的物价值的各种因素，综合确定估价对
象在 2022 年 10 月 17 日（价值时点）的价值如下：

评估总值：2,088,790,025.44 元；

人民币大写：贰拾亿零捌仟捌佰柒拾玖万零贰拾伍元肆角肆分。

明细如下表：

（一）未经登记建筑（经认定为有证房屋）

序号	所属资产种类	资产名称	评估面积 (平方米)	评估单价(元/ 平方米)	评估总价(元)	备注
1	未经登记建筑(经认定为 有证房屋)	东侧管理用房	74.49	6760	503,552.00	
2	未经登记建筑(经认定为 有证房屋)	规划大门管理控 制间	95.2	6760	643,552.00	



序号	所属资产种类	资产名称	评估面积 (平方米)	评估单价(元/ 平方米)	评估总价(元)	备注
3	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划检查桥	480.7	6640	3,191,848.00	
4	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划拆装箱库	2,965.09	6970	20,666,677.00	
5	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划6号变电所	415.84	6760	2,811,078.00	
6	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划7号变电所	251.7	6760	1,701,492.00	
7	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划调度楼	1,193.34	6760	8,066,978.00	
8	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划消防泵房	33.32	6760	225,243.00	
9	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	规划食堂	10,797.93	7040	76,017,427.00	
10	未经登记建筑(经认定为有证房屋)	水果肉类指定口岸	1,661.98	6830	11,351,323.00	
	小计				125,179,170.00	

(二) 容积率小于1的空地

序号	所属资产种类	资产名称	评估面积 (平方米)	评估单价(元/ 平方米)	评估总价(元)	备注
1	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	47,102.70	2080	97,973,616.00	渝(2022)两江新区不动产权第000609950号
2	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	25,928.70	2140	55,487,418.00	渝(2022)两江新区不动产权第000612058号
3	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	1,703.00	2140	3,644,420.00	渝(2022)两江新区不动产权第000611969号
4	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	3,869.40	2140	8,280,516.00	渝(2022)两江新区不动产权第000612016号
5	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	4,736.68	2140	10,136,495.20	渝(2022)两江新区不动产权第000962190号
6	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	123,629.82	2140	264,567,814.80	渝(2022)两江新区不动产权第000962214号
7	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	162,914.30	2140	348,636,602.00	渝(2022)两江新区不动产权第000962229号
8	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	8,467.20	2080	17,611,776.00	渝(2022)两江新区不动产权第000961868号
9	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	31.5	2140	67,410.00	渝(2022)两江新区不动产权第000962349号
10	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	21,612.11	2140	46,249,915.40	渝(2022)两江新区不动产权第000962248号
11	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	14,986.30	2140	32,070,682.00	渝(2022)两江新区不动产权第000962204号
12	容积率小于1的空地	容积率小于1的空地	28,928.90	2080	60,172,112.00	渝(2022)两江新区不动产权第000962303号
	小计				944,898,777.40	

(三) 构附着物



序号	所属资产种类	资产名称	计量单位	数量	评估单价(元/计量单位)	评估总价(元)	备注
1	构附着物	码头及附属设施	项	1		88,256,693.96	渝(2022)两江新区不动产权第000609950号
2	构附着物	码头及附属设施	项	1		48,583,617.69	渝(2022)两江新区不动产权第000612058号
3	构附着物	码头及附属设施	项	1		3,190,370.58	渝(2022)两江新区不动产权第000611969号
4	构附着物	码头及附属设施	项	1		7,249,912.64	渝2022两江新区不动产权第000612016号
5	构附着物	码头及附属设施	项	1		34,662,558.36	渝(2022)两江新区不动产权第000962190号
6	构附着物	码头及附属设施	项	1		234,762,192.39	渝(2022)两江新区不动产权第000962214号
7	构附着物	码头及附属设施	项	1		309,885,194.11	渝(2022)两江新区不动产权第000962229号
8	构附着物	码头及附属设施	项	1		15,865,958.33	渝(2022)两江新区不动产权第000961868号
9	构附着物	码头及附属设施	项	1		59,308.17	渝(2022)两江新区不动产权第000962349号
10	构附着物	码头及附属设施	项	1		40,634,277.66	渝(2022)两江新区不动产权第000962248号
11	构附着物	码头及附属设施	项	1		28,079,351.36	渝(2022)两江新区不动产权第000962204号
12	构附着物	码头及附属设施	项	1		54,205,623.29	渝(2022)两江新区不动产权第000962303号
13	构附着物	西侧堆场蓄水池	m ³	118.81	120	14,257.00	
14	构附着物	二期管理用房旁油污分离器	m ³	5.46	200	1,092.00	
15	构附着物	洗车场工程	项	1		385,641.00	
16	构附着物	隧道使用权	项	1		56,559,500.00	
	小计					922,395,548.54	

(四) 设备

序号	所属资产种类	资产名称	计量单位	数量	资产自编号对照	评估价值(元)	备注
1	设备1	岸边集装箱起重机	台	2	8-岸5001/5002	22,895,175.00	不可搬迁
2	设备1	集装箱起重机	台	1	8-岸5003	13,467,780.00	不可搬迁
3	设备1	岸桥4001(二期)	台	1	8-岸4001	13,942,872.00	不可搬迁
4	设备1	轨道式集装箱门式起重机	台	1	8-场01	7,555,392.00	不可搬迁
5	设备1	轨道式集装箱门式起重机	台	2	8-场02/03/05	10,508,890.00	不可搬迁
6	设备1	轨道式集装箱门式起重机	台	2	8-场04/07	11,962,761.00	不可搬迁
7	设备1	12号桥场(二期)	台	1	8-场12	7,529,184.00	不可搬迁
8	设备1	堆高机	台	1	8-堆03	178,000.00	可搬迁
9	设备1	堆高机2台	台	2	8-堆04/05	356,000.00	可搬迁



序号	所属资产种类	资产名称	计量单位	数量	资产自编号对照	评估价值(元)	备注
10	设备1	21号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵21(含8-集挂21)	48,810.00	不可搬迁
11	设备1	22号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵22(含8-集挂22)	48,810.00	不可搬迁
12	设备1	23号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵23(含8-集挂23)	48,810.00	不可搬迁
13	设备1	24号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵24(含8-集挂24)	48,810.00	不可搬迁
14	设备1	25号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵25(含8-集挂25)	48,810.00	不可搬迁
15	设备1	26号集卡车(二期)	辆	1	8-集牵26(含8-集挂26)	48,810.00	不可搬迁
16	设备1	平板车	辆	4	8-集挂1/2/3/4	39,900.00	不可搬迁
17	设备1	中集华骏40英尺双轴骨架码头专用半挂车	辆	1	8-集挂17	8,890.00	可搬迁
18	设备1	中集华骏40英尺双轴骨架码头专用半挂车	辆	1	8-集挂18	8,890.00	可搬迁
19	设备1	叉车	台	1	8-叉2501抱/804	28,200.00	可搬迁
20	设备1	H2000型2.5T叉车	台	1	8-叉2505	15,937.50	可搬迁
21	设备1	集装箱叉车	台	3	8-叉2502/03/04/叉501	46,500.00	可搬迁
22	设备1	叉车CPCD80-C3	台	1	8-叉802	34,790.00	可搬迁
23	设备1	8t叉车	台	1	8-叉805	34,790.00	可搬迁
24	设备1	艀船	个	1	原滚装码头用艀船	2,768.00	不可搬迁
25	设备1	电动单梁起重机	台	1	车间维修行车	6,870.00	不可搬迁
26	设备1	钳工平台	台	1	钳工平台	920.00	不可搬迁
27	设备1	牛头刨床	台	1	牛头刨床	3,530.00	不可搬迁
28	设备1	车床CY6166B/1500	台	1	车床CY6166B/1500	7,960.00	不可搬迁
29	设备1	车床CY6140A/750	台	1	车床CY6140A/750	4,470.00	不可搬迁
30	设备1	车床CY61-1B/500	台	1	车床CY61-1B/500	3,100.00	不可搬迁
31	设备1	立钻	台	1	立钻	3,300.00	不可搬迁
32	设备1	剪板机	台	1	剪板机	1,450.00	不可搬迁
33	设备1	台钻Z4016	台	1	台钻Z4016	390.00	不可搬迁
34	设备1	台钻Z4025	台	1	台钻Z4025	200.00	可搬迁
35	设备1	万能铣床	台	1	万能铣床	7,800.00	不可搬迁
36	设备1	弓锯床	台	1	弓锯床	1,180.00	不可搬迁
37	设备1	电焊机	个	1	电焊机	590.00	不可搬迁
38	设备1	空压机	个	1	空压机	560.00	不可搬迁
39	设备1	双柱液压机	个	1	双柱液压机	8,140.00	不可搬迁
40	设备1	全液压摇臂钻床	台	1	全液压摇臂钻床	65,250.00	不可搬迁
41	设备2	港区外供电系统	项	1		2,464,600.00	不可搬迁
42	设备2	高压电缆1、2、3、4号箱变	项	1		4,826,640.00	不可搬迁
		小计				96,316,529.50	

十一、注册房地产估价师



姓名	注册号	签名	签名日期
汪立	5020040150	汪立	2022年12月8日
陈刚	5020090010	陈刚	2022年12月8日
廖毅	5020200052	廖毅	2022年12月8日
汪健	5020130015	汪健	2022年12月8日

十二、实地查勘期

2022年3月21日至2022年3月25日。

十三、估价作业期

2022年3月21日至2022年12月8日。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二二年十二月八日





附 件

- 一、房屋征收评估委托书
- 二、征收决定及征收公告
- 三、估价对象部分现状照片
- 四、估价对象区域位置示意图
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师资质证书复印件

房屋征收评估委托书

一、委托人

重庆两江新区建设管理局

二、受委托评估机构

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

三、评估目的

为重庆两江新区建设管理局与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

四、评估对象范围

本项目涉及重庆国际集装箱码头有限责任公司（重庆果园集装箱码头有限公司）、重庆保税港区开发管理集团有限公司、重庆保税港区港欣资产经营管理有限公司三户被征收人，评估范围包括被征收房屋、未经登记建筑、容积率小于1的空地、构附着物、设备、苗木。详见《房屋基本情况调查登记表》及评估明细表。

五、评估要求

贵公司应收到本委托书之后尽快组织具有相应评估资格的人员进场开展评估工作，并应根据相关规范和我局工作开展进度的需要提供初步评估结果和正式评估报告。

六、委托日期

二〇二二年三月八日

重庆两江新区建设管理局

二〇二二年三月八日



重庆两江新区管理委员会文件

渝两江管发〔2022〕30号

重庆两江新区管理委员会 关于重庆寸滩国际新城邮轮母港 国有土地上房屋征收项目的决定

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目符合国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用总体规划、专项规划，现决定对重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目红线范围内的房屋实施征收。

本房屋征收项目共涉及被征收单位 3 家，房屋建筑面积 54327.45 m²。房屋被依法征收后，国有土地使用权一并收回。同

时，由重庆两江新区建设管理局按规定做好房屋征收补偿工作。

被征收人对本决定不服的，可自本决定公布之日起 60 日内向重庆市人民政府申请行政复议，也可以自本决定公布之日起 6 个月内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

重庆两江新区管理委员会

2022 年 10 月 11 日

(此件公开发布)

重庆两江新区管委会办公室

2022 年 10 月 12 日印发

重庆两江新区管理委员会文件

渝两江管发〔2022〕31号

重庆两江新区管理委员会 关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上 房屋征收的公告

因基础设施建设公共利益的需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，重庆两江新区管理委员会于2022年10月11日作出《重庆两江新区管理委员会关于重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目的决定》(渝两江管发〔2022〕30号)(附件1)，决定对重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目红线范围内的国有土地上房屋进行征收。现将房屋

征收有关事项公告如下：

一、项目名称：重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目。

二、征收范围：重庆市国际集装箱码头有限责任公司（现重庆果园集装箱码头有限公司）（重庆市江北海尔路306号）、重庆保税港区港欣资产管理有限公司（重庆市江北区远航大道88号附3号-24/25）、重庆保税港区开发有限公司（G49-1-1/03地块、G50-1/03地块、G46-1/03地块、G24-1-1/04地块、G26-1-1/06地块、G23-2-1/04地块、G23-1-2/04地块、原收储协议书地块）等重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收项目征收红线范围内的房屋。

三、征收补偿方案：详见附件2

四、签约期限：2022年10月18日起至2022年12月16日止，共计60天。

五、征收部门：重庆两江新区建设管理局。

六、现场办公地址：重庆市江北区海尔路306号B211室
办公电话：13350311883

办公时间：2022年10月18日起至2022年12月16日止，
每天上午9:00至下午18:00

七、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。被征收人若对征收决定不服，可自本公告发布之日起60日内向重庆市人民政府申请行政复议，也可以自本公告发布之日起6个月内向

有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

- 附件：1.重庆两江新区管理委员会关于寸滩国际新城邮轮母港房屋征收项目的决定（渝两江管发〔2022〕30号）
- 2.重庆寸滩国际新城邮轮母港国有土地上房屋征收补偿方案



（此件公开发布）

估价对象部分现状照片

(被征收人: 重庆国际集装箱码头有限责任公司)



被征收的有证房屋-综合楼



被征收的有证房屋-厕所



被征收的有证房屋-1号变电所



被征收的有证房屋-候工楼



被征收的有证房屋-3号停车场管理间



被征收的有证房屋-1号前方调度楼

估价对象部分现状照片

(被征收人: 重庆国际集装箱码头有限责任公司)



未经登记建筑(经认定为有证房屋) -
规划前方调度楼



未经登记建筑(经认定为有证房屋) -
规划1#变电房



未经登记建筑(经认定为有证房屋) -
规划候工间



未经登记建筑(经认定为有证房屋) -
规划大门管理控制间



未经登记建筑(经认定为有证房屋) -
规划拆装箱库



未经登记建筑(经认定为有证房屋) -
规划食堂

估价对象部分现状照片

(被征收人: 重庆国际集装箱码头有限责任公司)



未经登记建筑-大门门卫室



未经登记建筑-熏蒸药品库



未经登记建筑-一期2平台码头管理间



未经登记建筑-CFS 办公楼



未经登记建筑-CFS 办公楼旁公厕



未经登记建筑-候工楼库房

估价对象部分现状照片

(被征收人: 重庆国际集装箱码头有限责任公司)



构附着物-码头及附属设施



构附着物-码头及附属设施



构附着物-码头及附属设施



构附着物-码头及附属设施



构附着物-候工楼晒坝彩钢棚



构附着物-综合楼喷泉及雕塑

估价对象部分现状照片

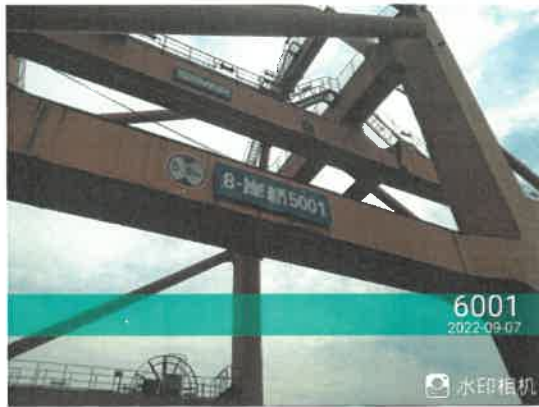
(被征收人: 重庆国际集装箱码头有限责任公司)



容积率小于1的空地



容积率小于1的空地



设备-岸桥



设备-岸桥



设备-场桥



设备-场桥

估价对象区域位置示意图

(被征收人: 重庆国际集装箱码头有限责任公司)



备注	此图仅为说明评估对象区域位置。	制作单位	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
		示例	红色圆圈代表估价对象所在区域



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915001036761192206

扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、许可、备案信息。



名称 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 殷翔龙

经营范围 一般项目：从事证券业务资产评估及资产评估咨询业务；全国范围内从事土地评估业务（按评估证书核定从事经营）；房地资产评估一级；（综合B级含证券期货相关业务）司法鉴定（土地评估、社会稳定性风险评估、司法鉴定除外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

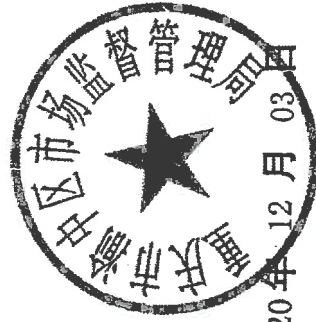
注册资本 伍佰万元整

成立日期 2008年06月17日

营业期限 2008年06月17日至永久

住所 重庆市渝中区中山三路168号第22层

登记机关



2020年12月03日

副本号：1-1

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 殷翔龙

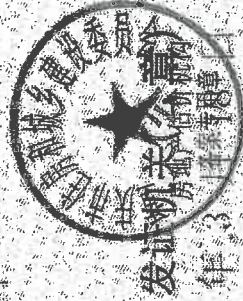
住所：重庆市渝中区中山三路168号第22层

统一社会信用代码：915001036761192206

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-006号

有效期限：2021年3月18日至2024年3月17日



发证机关
2021年3月18日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

汪立

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

51021319791023707X

注册号 / Registration No.

5020040150

执业机构 / Employer

重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-09-21

持证人签名 / Bearer's signature

汪立



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有者有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产权益业务，有权在房地产权益报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser in provided real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on nationwide scale.



姓名 / Full name

院刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

520683197903080014

注册号 / Registration No.

5020090010

执业机构 / Employer

重庆华夏资产评估土地房地产估价有限公司
 有限责任分公司

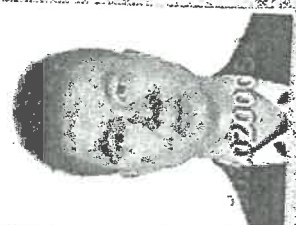
有效期至 / Date of expiry

2024-05-31

持证人签名 / Bearer's signature

院刚

NO. 002101074



姓名 / Full name

糜毅

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

500234199001160975

注册号 / Registration No.

5020200052

执业机构 / Employer

重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-22

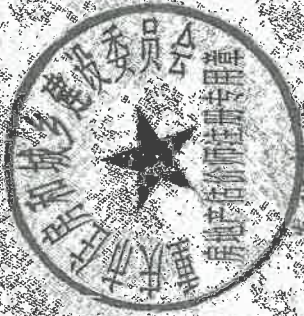
持证人签名 / Bearers signature

糜毅

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00186855

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产生估价业务，有权在房地产生估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

汪健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510212197803121614

注册号 / Registration No.

5020130015

执业机构 / Employer

重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-12

持证人签名 / Bearer's signature

(Handwritten signature)