

江西华能昌贤新能源有限公司  
罗溪光伏发电项目土地经营权流转补偿  
评估服务

批准：罗可平

审核：李淑欣

编制：刘松

2022年09月09日

# 华能罗溪光伏发电项目土地经营权流转

## 补偿评估服务技术规范书

### 一、项目简介

江西华能昌贤新能源有限公司拟在南昌市进贤县投资开发建设罗溪光伏发电项目（以下简称该项目），建设直流侧容量 150MW<sub>p</sub>，根据项目建设方案，需对可租可用土地（养殖水面）约 2600 亩和升压站建设用地约 9 亩进行租赁和土地经营权流转。本服务项目工作为对拟征用养殖水面和建设用地的附属设施、渔业养殖、牧业养殖及后期收益等进行综合评估，认定征租土地的的补偿价值。

### 二、土地经营权流转补偿评估范围

投标方按照国家和行业要求对该项目可租可用（养殖水面）约 2600 亩和升压站建设用地约 9 亩进行土地经营权流转补偿评估，分别是架桥镇东湖头村约 540 亩，罗溪镇精养鱼塘约 570 亩，罗溪镇章港村门前塘约 120 亩，罗溪镇迴峰杨家约 900 亩，张公镇精养鱼塘约 470 亩，升压站征用罗溪镇养殖牛场约 9 亩。

### 三、土地经营权流转补偿评估内容

对项目涉及的上述地块进行实地查勘，从土地的权利状态、资本投入、经济效益、环境条件方面的具体内容进行客观确认，按照市场比较法、收益法、成本法，进行评估印证。

评定估算的主要内容是：依据所掌握的资料，按照法定的评估方法，对被评估土地经营权的现有价值、资本投入、未来预期收益等进行评定和估算，从而明确各地块经营权流转的实际补偿总价值。对本项目范围内的土地经营权流转补偿出具合法、合规的评估报告。

#### **四、 评估依据**

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《国有建设用地使用权出让评估技术规范》、《江西省渔业条例》等法律、法规的有关规定，对上述土地经营权进行独立、客观、公正的评估，评估应符合国家现行有关标准、规范的规定。

#### **五、 评估程序**

- 5.1 明确评估业务基本事项。
- 5.2 签订业务约定书。
- 5.3 编制评估计划。
- 5.4 现场调查。
- 5.5 收集评估资料。
- 5.6 评定估算。
- 5.7 编制和提交评估报告。
- 5.8 工作档案归档。

#### **六、 评估报告内容的要求**

编制的评估报告应包括但不限于以下内容：评估的目的、评估范围和对象、评估基准日、评估原则、评估依据、评估

方法、评估过程、评估结论、特殊事项说明、评估基准日期后重大事项。评估报告具有法律效率、适用范围和有效期、评估报告出具日期等。

## **七、 投标报价**

投标方应充分了解本项目情况，并进行项目的现场实地勘察。充分考虑各种费用后报价，包括人工费、计算软件费用、车辆费等全部费用，本报价为一次报价，固定价格不调。一经中标，双方签订服务合同，中标方在合同规定的时间内完成评估工作，出具合法、合规的土地经营权流转补偿评估报告。

## **八、 计划时间**

1. 投标方随时响应招标人进场时间要求。

2. 投标方在进场后 10 个工作日内出具土地经营权流转补偿评估报告初稿，正式报告按照我公司聘请的律师事务所和我方要求完成，具体以实际要求为准。

3. 服务期：自服务合同签订之日起至工作完成并得到招标人认可之日止。合同执行期内，确因不可抗力因素，无法按照工期要求完成工作的，需向招标人出具情况说明，招标人同意后方可顺延工期。

## **九、 招标人义务**

1. 招标人应按照国家法律、行政法规规定载明补偿评估报告的使用目的及用途。

2. 招标人应当为投标方及其补偿评估专业人员开展补

偿评估业务提供必要的工作条件及协助；招标人应当根据补偿评估业务需要，负责投标方及其补偿评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3. 招标人依法提供补偿评估业务需要的资料必须保证资料的真实性、完整性、合法性。

4. 招标人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，投标方有权拒绝履行资产评估委托合同。

5. 招标人应按本合同约定条件及时足额支付评估费用。

6. 招标人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，招标人应当按照投标方已经开展补偿评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

## **十、 投标方的义务**

1. 投标方出具补偿评估报告应依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制；

2. 未经招标人书面许可，投标方及其资产评估专业人员不得将补偿评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、法规、行政法规另有规定的除外；

3. 投标方需在收到招标方提供的全部评估申报资料后，10个工作日内完成招标方委托的评估工作，并向招标方提供正式的一式四份《补偿评估报告书》。

4. 投标方应遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告；投标方应依照独立、客观、公正的原则进行评估，对出具的《补偿评估报告书》承担相应的法律责任。

5. 投标方应对工作中知悉的招标人的商业秘密保密，不得将所获得的招标人的有关资料 and 文件用于与委托事项无关的活动。

6. 投标方应在约定时间内提交《补偿评估报告书》。

7. 投标方负责评估工作人员的人身安全、意外伤害等。

8. 招标方不能在约定时间内交付符合补偿评估准则的《补偿评估报告书》，逾期超过七天的，招标人有权解除本合同，受托人应返还委托人已支付的费用，向招标人承担 20% 的违约金及因此给委托人造成的全部损失。

## 十一、 违约责任和争议解决

1. “不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于：天灾、水灾、地震或其他灾难，战争或暴乱，以及其他在受影响的一方合理控制范围以外且经该方合理努力后也不能防止或避免的类似事件。“政府行为”是指国家依据法律、法规、规章或政策实施的强制行为，包括但不限于拆迁、征收、禁令，以及其他本合同当事方无法控制的且对合同履行有实质性影响的事件。

2. 由于不可抗力或政府行为的原因，而不能履行合同或延迟履行合同的一方可视不可抗力的实际影响免除部分或全部违约责任，法律另有规定的除外。

3. 除因不可抗力或政府行为因素影响外，招标人未按约定提供必要的资料及相关配合工作，影响评估工作进度和质量，不接受或逾期接受投标方出具的资产评估报告或因招标人原因使补偿评估报告不能通过确认的，支付的报酬不得追回，未支付的报酬应当支付。

4. 除因不可抗力或政府行为因素影响或因招标人等其他相关当事方影响外，投标方未按时出具资产评估报告或未进行实质性工作，应当承担减收或免收报酬等违约责任。

5. 本委托合同履行地为投标方出具评估报告所在地，因本委托合同所引起的或与本委托合同有关的任何纠纷或争议，双方首先通过协商和解，协商不成则选择以下方式解决：

(1) 向有管辖权的人民法院提起诉讼；

(2) 提交仲裁委员会仲裁。

6. 其他事宜应按照《中华人民共和国民法典》的规定承担违约责任。