



武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂 权出让收益评估报告

鄂永矿权评[2023]字第 WH0035 号



湖北永业地矿评估咨询有限公司

二〇二三年十一月二十七日

中国矿业权评估师协会
评估报告统一编码回执单



报告编码:4209020230201049874

评估委托方: 武汉市水务执法总队
评估机构名称: 湖北永业地矿评估咨询有限公司
评估报告名称: 武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂
权出让收益评估报告
报告内部编号: 鄂永矿权评[2023]字第WH0035号
评 估 值: 28.19(万元)
报告签字人: 聂一虹 (矿业权评估师)
蒋正华 (矿业权评估师)

说明:

- 1、二维码及报告编码相关信息应与中国矿业权评估师协会评估报告统一编码管理系统内存档资料保持一致;
- 2、本评估报告统一编码回执单仅证明矿业权评估报告已在中国矿业权评估师协会评估报告统一编码管理系统进行了编码及存档, 不能作为评估机构和签字评估师免除相关法律责任的依据;
- 3、在出具正式报告时, 本评估报告统一编码回执单应列装在报告的封面或扉页位置。

武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权出让收 益评估报告

摘 要

鄂永矿权评[2023]字第 WH0035 号

评估机构：湖北永业地矿评估咨询有限公司

评估委托人：武汉市水务执法总队

评估对象：武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权

评估目的：武汉市水务执法总队需征收“武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权”出让收益，根据国家有关规定，需对该采矿权出让收益进行评估。本次评估即是为实现上述目的而向评估委托人确定“武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权”出让收益提供参考意见。

评估基准日：2023 年 10 月 31 日

评估日期：2023 年 11 月 16 日~2023 年 11 月 27 日

评估方法：收入权益法

主要经济技术指标：依据《洪山区人民政府关于报送洪山水务执法码头疏浚工程及疏浚砂综合利用工作总结的请示》（洪政文[2023]59 号），2023 年 7 月 13 日-8 月 31 日完成疏浚砂出库工作，经确认堆场实际出库量即疏浚砂综合利用总量为 7.65 吨；产品方案为细砂；采矿回采率 100%；江砂坑口平均销售价格 83.75 元/吨（不含税）；矿业权权益系数 4.4%；折现系数为 1。

评估结论：经评估人员现场查勘和当地市场分析，按照矿业权出让收益评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过认真估算，确定“武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权”在评估基准日时点上的价值即出让收益价值为 **28.19 万元**，大写人民币**贰拾捌万壹仟玖佰元整**。（详见附表一）

疏浚砂采砂权出让收益市场基准价计算结果：根据《湖北省水利厅关于公布湖北省河道采砂权出让收益市场基准价的通知》（2021 年 05 月 10 日）的有关规定，砂（建筑用砂、粉细砂、粒径<4.75 毫米）出让收益市场基准价为 3.0 元/吨，地区调整系数为 1.2，流域调整系数为 1.0。本次评估利用资源量为 18.18 万吨细

砂。因此，按市场基准价计算该矿业权出让收益=7.65 万吨×3.0 元/吨×1.2×1.0=27.54 万元，低于本次出让收益评估结果。

评估有关事项声明：

依据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》的规定，评估结果需公开的，评估结论使用有效期自公开之日起一年有效，评估结果不公开的，自评估基准日起一年有效。超过一年此评估结果无效，需重新进行评估。

评估结论仅供委托方武汉市水务执法总队确定矿业权出让收益金额时参考使用，与实际确定的矿业权出让收益金额不必然相等。

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的而作。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据有关规定须公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表在任何公开的媒体上。

重要提示：

以上内容摘自《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权出让收益评估报告》正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读该矿业权出让收益评估报告全文。

(本页无正文)

法定代表人:

潘世明

项目负责人:



矿业权评估师:



湖北永业地矿评估咨询有限公司

二〇二三年十一月二十七日

武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂 采砂权出让收益评估报告

目 录

一、正文目录

1. 评估机构	1
2. 评估委托方	1
3. 评估目的	1
4. 评估对象与评估范围	2
5. 评估基准日	2
6. 评估依据	3
6.1 法规、准则依据	3
6.2 经济行为、产权和取价依据等	4
7. 矿产资源开发概况	4
7.1 河道概况	4
7.2 清淤必要性	5
7.3 疏浚砂砂质情况	6
7.4 疏浚施工方案	6
7.5 采砂项目开采细砂总量	7
7.6 采砂作业安排	8
7.7 开发利用现状	8
8. 评估实施过程	8
9. 评估方法	9
10. 技术指标、参数的选取和计算	10
10.1 对清淤疏浚工程实施方案的评价	10
10.2 清淤疏浚工程细砂总量	11
10.3 采砂作业期限	11
10.4 销售收入	11
10.5 矿业权权益系数	13

10.6 折现系数	13
11. 评估假设	14
12. 评估结论	14
12.1 评估利用资源储量评估结果	14
12.2 清淤疏浚砂采砂权出让收益市场基准价计算结果	14
12.3 评估结果	15
13. 特别事项说明	15
13.1 评估结论有效期	15
13.2 评估基准日后的调整事项	15
13.3 特殊事项说明	15
14. 矿业权评估报告使用限制	16
15. 评估机构和矿业权评估师签字、盖章	177
16. 矿业权评估报告日	177

二、附表目录

附件一、武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权评估价值计算表

附表二、武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权评估销售收入计算表

三、附件目录

附件一、关于《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权出让收益评估报告书附件》使用范围的声明（共 1 页）；

附件二、湖北永业地矿评估咨询有限公司企业法人营业执照（共 1 页）；

附件三、湖北永业地矿评估咨询有限公司探矿权采矿权评估资格证书及矿业权评估师资格证书（共 4 页）；

附件四、《委托函》（共 1 页）；

附件五、《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用实施方案》（武汉汇源科技咨询有限公司，2023 年 2 月）；

附件六、湖北省水利厅发布《省水利厅关于武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用的复函》文件（鄂水利函〔2023〕214 号，2023 年 3 月 20 日）；

湖北永业地矿评估咨询有限公司

地址：武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 k6-1 栋 22 层

电话：027-87250866

网址：www.realhom.com

附件七、武汉市洪山区人民政府办公室印发的《洪山区人民政府关于报送洪山水务执法码头疏浚工程及疏浚砂综合利用工作总结的请示》文件（武经开文〔2023〕59号）（2023年11月9日）。

武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂

采砂权出让收益评估报告

鄂永矿权评[2023]字第 WH0035 号

湖北永业地矿评估咨询有限公司受武汉市水务执法总队委托，根据国家矿业权评估的有关规定，本着客观、独立、公正的原则，选择合理的评估方法，按照必要的评估程序，通过实地调查、市场询证、资料收集和综合分析计算等工作，对“武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权”在 2023 年 10 月 31 日评估基准日所表现的出让收益价值作出了反映。现将矿业权评估情况及该时点的评估结果报告如下。

1. 评估机构

名称：湖北永业地矿评估咨询有限公司；

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

地址：武昌区徐家棚街三角路村福星惠誉水岸国际 6 号地块第 1 幢 21 层 7-14 号；

法定代表人：潘世炳；

统一社会信用代码：91420106669542186M；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2008]014 号；

经营范围：矿业权评估咨询、矿业权评估、矿业权评估涉及的矿产资源经济评价；矿业权评估涉及的勘查、开发利用可行性研究；固体矿产勘查：甲级；液体矿产勘查：丙级；水文地质、工程地质、环境地质调查：丙级；地质钻探：丙级。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 评估委托方

本次评估委托方为武汉市水务执法总队。

3. 评估目的

武汉市水务执法总队需征收“武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权”

湖北永业地矿评估咨询有限公司
地址：武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 k6-1 栋 22 层

电话：027-87250866
网址：www.realhom.com

出让收益，根据国家有关规定，需对该采矿权出让收益进行评估。本次评估即是实现上述目的而向评估委托人确定“武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权”出让收益提供参考意见。

4. 评估对象与评估范围

本次评估项目的评估对象为武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权。

根据《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用实施方案》及《省水利厅关于武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用的复函（鄂水利函[2023]214号）》，确定实施武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚区域位于长江中游武汉河段右岸，武汉市白沙洲大桥上游约4.8公里处对应武金堤桩号58+454~58+754。疏浚区域位于洪山水务码头前沿，疏浚区域平面布置呈矩形，顺水流方向长300米，垂直水流方向宽70米。疏浚控制点坐标（2000国家大地坐标系）为：A(3369958.3, 520249.8)、B(3370120.0, 520502.6)、E(3370178.4, 520465.2)、F(3370017.3, 520212.1)。疏浚控制底高程为9.72米（1985国家高程基准），疏浚方量为10.62万立方米，折合砂量16.14万吨。

依据《洪山区人民政府关于报送洪山水务执法码头疏浚工程及疏浚砂综合利用工作总结的请示》（洪政文[2023]59号），武汉市洪山水务码头疏浚工程截至截止作业时间2023年4月30日，预估堆场疏浚砂上岸量约5.1万方，剩余5.52万方未能在施工期内完成清淤疏浚工作。武汉砂石保障公司和洪山城投作为疏浚砂综合利用主体于2023年7月13日-8月31日完成疏浚砂出库工作，经确认堆场实际出库量即疏浚砂综合利用总量为76472.99吨，约5.03万方。

本次评估范围即为武汉市洪山水务码头疏浚工程准许清淤范围内实际出库量即疏浚砂综合利用总量为7.65万吨。

5. 评估基准日

依据武汉市水务执法总队出具的《委托函》，本次矿业权评估基准日确定为2023年10月31日。评估报告中一切计量和计价标准，均为该基准日客观有

效标准。评估值为评估基准日的时点有效价值。

6. 评估依据

评估依据包括法律法规、评估准则、经济行为依据、取价依据及所引用的专业报告等，具体如下：

6.1 法规、准则依据

(1) 2009 年 8 月 27 日修改后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》及其实施细则；

(2) 中华人民共和国主席令第 46 号《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日）；

(3) 2016 年 7 月修订并颁布的《中华人民共和国水法》；

(4) 2016 年 7 月修订并颁布的《中华人民共和国防洪法》；

(5) 2017 年 3 月修订并颁布的《中华人民共和国河道管理条例》；

(6) 国务院 1998 年第 241 号令发布的《矿产资源开采登记管理办法》；

(7) 国土资源部国土资发[2008]174 号文印发的《矿业权评估管理办法（试行）》；

(8) 国土资源部公告 2008 年第 6 号《国土资源部关于实施矿业权评估准则的公告》；

(9) 《固体矿产资源储量分类》（GB/T17766-2020）；

(10) 湖北省财政厅 湖北省国土资源厅 湖北省水利厅 关于印发《湖北省矿业权出让收益征收管理暂行办法》的通知（鄂财绩规[2018]6 号）；

(11) 《湖北省水利厅关于认真开展河道砂石矿业权出让收益征收工作的通知》（鄂水利函[2018]470 号）；

(12) 《湖北省水利厅关于公布湖北省河道砂石矿业权出让收益市场基准价的通知》（鄂水利函[2021]346 号）；

(13) 国土资源部公告发布的《中国矿业权评估准则》；

(14) 中国矿业权评估师协会《中国矿业权评估准则》、《收益途径评估

方法规范》（CMVS12100-2008）、《确定评估基准日指导意见》（CMVS30200-2008）、《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；

（15）国土资源部国土资发[2008]174号《关于印发<矿业权评估管理办法（试行）的通知>》；

（16）《长江河道采砂管理条例实施办法》（水利部令第42号）；

（17）《湖北省河道采砂管理条例》（2018年9月30日省人大第239号）；

（18）财政部 自然资源部 税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知（财综〔2023〕10号）。

（19）《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》

6.2 经济行为、产权和取价依据等

（1）《委托函》；

（2）《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用实施方案》（武汉汇源科技咨询有限公司，2023年2月）；

（3）湖北省水利厅发布《省水利厅关于武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用的复函》文件（鄂水利函〔2023〕214号，2023年3月20日）；

（4）武汉市洪山区人民政府办公室印发的《洪山区人民政府关于报送洪山水务执法码头疏浚工程及疏浚砂综合利用工作总结的请示》文件（武经开文〔2023〕59号）（2023年11月9日）；

（5）评估人员现场核实、收集和调查的其它资料。

7. 矿产资源开发概况

7.1 河道概况

本工程位于长江武汉河段上段沌口水道末端右岸。武汉河段上起武汉江夏区纱帽山，下至新洲区阳逻镇，流经武汉市的江夏区、汉南区、武汉市区和新洲区，全长约70.3千米。

河道平面形态上由顺直分汊和微弯分汊河型组成。全河段受纱帽山和赤矶山、大军山和龙船矶、蛤蟆矶和石嘴、龟山和蛇山、十里长山和青山等五对节点

控制，蛤蟆矶和石嘴、龟山和蛇山两对节点将河段划分为上、中、下三段。由于节点间距和地质条件的差异，武汉河段各段稳定性也不同，上段稳定性较高，中段次之，下段则由于节点间距较大，稳定性相对较差。

本工程所在沌口水道位于武汉河段上段的金口河段，金口河段自纱帽山至沌口，长 19.9 千米，为铁板洲顺直分汉型河段，左汉为主汉，右汉为支汉。沌口水道上起牛头山，下至官闸营，全长约 15 千米，为顺直型河段，右岸有边滩存在：上段有大军山及生头山节点，下段有小军山。沌口水道下接白沙洲水道，白沙洲水道为武汉河段中段，其上起官闸营，下迄省船，全长约 7 千米，为一顺直分汉河型，江中有白沙洲分河道为左右两汉，左汉为主汉，白沙洲基本与官闸营边滩基本相连。

7.2 清淤必要性

7.2.1 实现疏浚砂资源有效利用的需要

根据水利部、交通部于 2020 年 9 月 25 日联合印发的《关于加强长江干流河道疏浚砂综合利用管理工作的指导意见》，鼓励支持疏浚弃砂上岸利用。因此，将码头疏浚砂石上岸进行综合利用，用于各项省、市重点工程建设，“变废为宝”，既实现了疏浚砂石资源的有效利用，又一定程度上的减少了对河砂资源的开采。体现了生态优先、绿色发展的理念，是积极响应长江大保护战略的重要举措。同时，疏浚砂资源有效利用也是贯彻党的二十大精神，落实对再生资源进行综合利用政策。

7.2.2 提供公共建设和基础建设用砂的需要

近年来随着及经济社会的发展，武汉市洪山区每年基础设施项目建设砂石需求量持续上升，但砂石料短缺严重制约了各项目进度，随着社会经济发展，需求量还将继续上升，砂石资源供需矛盾正在逐年增大，导致砂石料价格高居不下，大大提高了项目投资成本。因此疏浚砂石综合利用的实施将有效缓解砂石料供需矛盾，平抑砂石价格，促进各项公共基础设施的建设。

因此，进行洪山水务码头疏浚砂综合利用是十分必要的。

7.3 疏浚砂砂质情况

2022 年 10 月实施单位委托九方安达工程技术集团有限责任公司对洪山水务码头疏浚项目疏浚砂石进行了取样检测。根据湖九方安达工程技术集团有限责任公司《建设用砂检测报告》（见附件），样品颗粒直径大部分在 0.15~2 毫米之间，含量约为 90%。疏浚料抽样检测分析情况统计如下：

粒径（毫米）	占比（%）	总疏浚量（万立方米）	含量（万立方米）	备注
≤0.15	10	10.62	1.06	以实际吹填上岸的方量进行筛分后的数量为准
0.15~0.3	34		3.61	
0.3~0.6	39		4.14	
0.6~1.18	15		1.59	
1.18~2	2		0.21	
≥2	0		0	

根据九方安达工程技术集团有限责任公司《建设用砂检测报告》，疏浚料细度模数为 1.6，堆积密度为 1.52 吨/立方米，判定该样品为细砂，可用于混凝土和建筑砂浆。

7.4 疏浚施工方案

武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用实施方案：主要是采用 1 艘绞吸式挖泥船进行疏浚施工，将疏浚砂直接通过输砂管线输送至位于码头后方长江大堤内的 1 处堆场，然后通过自卸汽车将疏浚砂自堆场转运至各重点项目用砂区域。

疏浚砂综合利用涉及不同行业的衔接和交叉管理，必须在地方人民政府领导下，强化各相关部门的协同配合，并对疏浚砂利用实行全过程监管确保疏浚砂利用的高效、安全、规范、有序。

（1）武汉市洪山水务码头疏浚工程实施河段位于长江干流武汉河段沌口水道右岸处，对应武金堤桩号 58+454~58+754。

(2) 武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚范围位于洪山水务码头前沿疏浚区域平面布置呈长方形, 顺水流方向长 300 米, 垂直水流方向宽 70m, 疏浚控制高程为 9.72 米, 疏浚综合利用总方量约为 10.62 万立方米, (按照泥沙密度 1.52 吨/立方米计算, 折合疏浚料总量约为 16.14 万吨), 具体疏浚综合利用规模以实际吹填上岸量为准。

(3) 根据施工安排, 本次码头疏浚砂石利用实施方案将采用 1 艘绞吸式疏浚船进行疏浚施工。具体船名、船号将由实施单位通过施工招标确定。

(4) 以自身码头为上岸点, 疏浚砂通过管道翻堤吹填方式输送至后方疏浚砂堆场。堆场共 1 处, 位于码头后方西南侧 1000 米的长江干堤内西湾村已征收地块, 堆场围堰面积 23400 米, 围堰容积 107376 米。

(5) 综合利用期限: 本次疏浚施工作业时间为 37 天, 计划选择 2023 年 3 月 25 日至 2023 年 4 月 30 日施工, 非汛期完成施工。综合利用具体作业时间以水利厅疏浚砂综合利用正式批文为准, 并与现场实际施工作业时间相对应, 一旦超警戒水位应立即停止作业。

(6) 根据洪山区人民政府的安排, 武汉市城市建设砂石保障有限公司是疏浚砂石利用的实施主体单位, 负责疏浚砂综合利用的具体实施以及对疏浚砂由码头运输至堆场、堆场出库、配送到项目的管理等全过程管理并负责将施工船舶向各相关监管单位报备, 并做好成本核算、销售资金结算、台账管理等。

7.5 采砂项目开采细砂总量

根据《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用实施方案》及《省水利厅关于武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用的复函(鄂水利函[2023]214号)》, 确定实施武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚区域位于长江中游武汉河段右岸, 武汉市白沙洲大桥上游约 4.8 公里处对应武金堤桩号 58+454~58+754。疏浚区域位于洪山水务码头前沿, 疏浚区域平面布置呈矩形, 顺水流方向长 300 米, 垂直水流方向宽 70 米。疏浚控制点坐标(2000 国家大地坐标系)为: A(3369958.3, 520249.8)、B(3370120.0, 520502.6)、E(3370178.4, 520465.2)、F(3370017.3, 520212.1)。疏浚控制底高程为 9.72 米(1985 国

家高程基准），疏浚方量为 10.62 万立方米，折合砂量 16.14 万吨。

依据《洪山区人民政府关于报送洪山水务执法码头疏浚工程及疏浚砂综合利用工作总结的请示》（洪政文[2023]59 号），武汉市洪山水务码头疏浚工程截至截止作业时间 2023 年 4 月 30 日，预估堆场疏浚砂上岸量约 5.1 万方，剩余 5.52 万方未能在施工期内完成清淤疏浚工作。武汉砂石保障公司和洪山城投作为疏浚砂综合利用主体于 2023 年 7 月 13 日-8 月 31 日完成疏浚砂出库工作，经确认堆场实际出库量即疏浚砂综合利用总量为 76472.99 吨，约 5.03 万方。

7.6 采砂作业安排

依据《关于武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用的复函》（鄂水利函[2023]214 号）洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用施工时间为 2023 年 3 月 25 日-2023 年 4 月 30 日。本次开采的细砂用于武汉洪山区区内重点项目使用。

7.7 开发利用现状

依据《洪山区人民政府关于报送洪山水务执法码头疏浚工程及疏浚砂综合利用工作总结的请示》（洪政文[2023]59 号），武汉市洪山水务码头疏浚工程截至截止作业时间 2023 年 4 月 30 日，预估堆场疏浚砂上岸量约 5.1 万方，剩余 5.52 万方未能在施工期内完成清淤疏浚工作。武汉砂石保障公司和洪山城投作为疏浚砂综合利用主体于 2023 年 7 月 13 日-8 月 31 日完成疏浚砂出库工作，经确认堆场实际出库量即疏浚砂综合利用总量为 76472.99 吨，约 5.03 万方

8. 评估实施过程

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，我公司组织评估人员，对武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权实施了如下评估程序：

（1）接受委托阶段：2023 年 11 月 16 日，项目接洽，与委托方明确此次评估的目的、对象、范围，确定评估基准日，拟定评估计划（评估方案和方法等），提供评估资料准备的清单。

(2) 现场查勘阶段：于 2023 年 11 月 17 日，由本项目评估人员对武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权进行了现场查勘。

(3) 评定估算阶段：于 2023 年 11 月 18 日~2023 年 11 月 22 日，在遵守《矿业权评估技术基本准则》（CMVS00001-2008）和职业道德原则下，依据收集的评估资料，确定评估方法，完成评定估算。具体步骤如下：根据所收集资料进行归纳、整理，查阅有关法律、法规，调查有关矿产开发及销售市场，按照既定的评估程序和方法，对委托评估的矿业权价值进行评定估算，完成评估报告初稿，复核评估结果，并对评估结果进行修改和完善。

(4) 提交报告阶段：2023 年 11 月 23 日~2023 年 11 月 27 日，按照公司内部管理制度，对武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权出让收益评估报告进行三级复核审查，11 月 27 日，提交正式评估报告。

9. 评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，应当根据实际勘查程度或开发阶段、资源储量估算情况、矿产资源储量规模和矿山生产规模，结合各评估方法的使用前提与适用范围和矿业权出让收益征收管理的相关规定，选择恰当的评估途径及其对应的评估方法。此次评估对象为采砂权，有近期编制并通过评审的《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用实施方案》，清淤工程疏浚已实施完毕，其收益和风险均可确定，满足收益途径评估方法应用前提条件。适用的评估方法有折现现金流量法、收入权益法。此次评估对象开采规模较小、矿产资源储量规模属小型，施工期限短。因此，此次评估采用收入权益法进行评估。其计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [SI_i \cdot \frac{1}{(1+i)^i}] \cdot K$$

式中：

P ——矿业权评估价值；

SI_i ——年销售收入；

K ——矿业权权益系数；

i ——折现率；

t ——年序号 ($t=1, 2, 3, \dots, n$)；

n ——评估计算年限。

10. 技术指标、参数的选取和计算

本项目评估技术经济指标的选取，主要参考武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用实施方案》（武汉汇源科技咨询有限公司，2023年2月）（详见附件五）、湖北省水利厅发布《省水利厅关于武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用的复函》文件（鄂水利函〔2023〕214号，2023年3月20日）（详见附件六）；武汉市洪山区人民政府办公室印发的《洪山区人民政府关于报送洪山水务执法码头疏浚工程及疏浚砂综合利用工作总结的请示》文件（武经开文〔2023〕59号）（2023年11月9日）（详见附件七）及评估人员调查收集和平时积累的资料。

10.1 对清淤疏浚工程实施方案的评价

武汉汇源科技咨询有限公司于2023年2月编制的《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用实施方案》（以下简称《实施方案》），评估人员认为：

该《实施方案》内容较为全面，清淤疏浚施工方案基本可行，评价结论基本可信。确定武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚区域位于长江中游武汉河段右岸，武汉市白沙洲大桥上游约4.8公里处对应武金堤桩号58+454~58+754。疏浚区域位于洪山水务码头前沿，疏浚区域平面布置呈矩形，顺水流方向长300米，垂直水流方向宽70米。疏浚控制点坐标（2000国家大地坐标系）为：A（3369958.3，520249.8）、B（3370120.0，520502.6）、E（3370178.4，520465.2）、F（3370017.3，520212.1）。疏浚控制底高程为9.72米（1985国家高程基准）。

方案对清淤疏浚工程的必要性和合理性进行了说明，对清淤疏浚工程概况、用砂项目、疏浚砂综合利用方案及监管方案等进行了详细阐述。

湖北省水利厅组织专家对《实施方案》进行了技术复审，并以《省水利厅关于武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用的复函》文件（鄂水利函〔2023〕

214号)予以批复。实施方案中关于清淤作业方案,疏浚综合利用砂石质量等可作为本次评估砂石资源储量依据。

10.2 清淤疏浚工程细砂总量

依据《洪山区人民政府关于报送洪山水务执法码头疏浚工程及疏浚砂综合利用工作总结的请示》文件,武汉市洪山水务码头疏浚工程截至截止作业时间2023年4月30日,预估堆场疏浚砂上岸量约5.1万方,剩余5.52万方未能在施工期内完成清淤疏浚工作。武汉砂石保障公司和洪山城投作为疏浚砂综合利用主体于2023年7月13日-8月31日完成疏浚砂出库工作,经确认堆场实际出库量即疏浚砂综合利用总量为76472.99吨,约5.03万方。

鉴于河道砂石开采工艺简单,本次评估确定采矿回采率为100%,则本次评估确定武汉市洪山水务码头疏浚工程项目实际产生的资源量为保有资源量,即76472.99吨。

故本次评估确定可采细砂资源量为76472.99吨,即7.65万吨。

10.3 采砂作业期限

依据《关于武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用的复函》(鄂水利函[2023]214号)洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用施工时间为2023年3月25日-2023年4月30日。

10.4 销售收入

10.8.1 销售收入计算公式

本次评估产品方案为建筑用细砂。根据《矿业权出让收益评估应用指南(2023)》,假设生产的产品全部销售,则销售收入的计算公式为:

销售收入=细砂产量×细砂销售价格(不含税)

10.8.2 产品产量

依据《洪山区人民政府关于报送洪山水务执法码头疏浚工程及疏浚砂综合利用工作总结的请示》文件,武汉市洪山水务码头疏浚工程截至截止作业时间

2023年4月30日，预估堆场疏浚砂上岸量约5.1万方，剩余5.52万方未能在施工期内完成清淤疏浚工作。武汉砂石保障公司和洪山城投作为疏浚砂综合利用主体于2023年7月13日-8月31日完成疏浚砂出库工作，经确认堆场实际出库量即疏浚砂综合利用总量为76472.99吨，约5.03万方。

10.8.3 产品价格

参照《中国矿业权评估准则》，销售价格的取值依据一般包括：矿产资源开发利用与生态复绿方案或（预）可行性研究报告或矿山初步设计资料；企业的会计报表资料；市场收集的价格凭证；国家（包括有关期刊）公布、发布的价格信息。矿业权评估中，产品销售价格应根据资源禀赋条件综合确定，一般采用当地平均销售价格，原则上以评估基准日前的三个年度内的价格平均值或回归分析后确定评估计算中的价格参数。对小型矿山，可以采用评估基准日当年价格的平均值。

本次评估人员经统计湖北省发展和改革委员会价格检测中心发布的《全省建筑用砂石水泥混凝土价格汇总表》（<http://fgw.hubei.gov.cn>），2022年11月至2023年10月全省近一年天然砂细砂到厂终端价格销售价格为98.62元/吨，建筑用砂和生产建筑材料用的砂、石料按3%的税率简易方法计征，则不含税价为95.75元/吨（ $98.62 \div (1+3\%)$ ）。具体详见下表：

《全省建筑用砂石水泥混凝土价格汇总表》（2022.12-2023.11）

材料名称	地区	统计月份	产品价格（含税，元/吨）
细砂	湖北省	2023.10.27	98.95
		2023.9.01	104.31
		2023.8.18	99.2
		2023.7.28	94.6
		2023.6.30	100.84
		2023.5.19	94.6
		2023.4.28	94.6
		2023.3.24	94.6
		2023.2.24	94.6
		2023.1.20	102.38

		2022.12.23	102.38
		2022.11.25	102.38
(2022 年 11 月-2023 年 10 月) 平均含税价格 (元/吨)			98.62

根据《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用实施方案》，本次疏浚砂综合利用总体方案为：采用自航式绞吸式挖泥船进行疏浚施工，通过长度 1.1 千米的输砂管道以吹填方式输送至后方堆场，然后通过自卸汽车转运至重点项目建设地点。

《全省建筑用砂石水泥混凝土价格汇总表》统计的细砂价格为市场零售价，评估考虑为商混站到站价格。扣除管道运输及堆场使用成本费用 6.00 元/吨（其中管道运输约 1 元/吨，堆场使用成本费用约 5 元/吨）、汽车装载费用 2.00 元/吨、堆场至附近商混站短途运输费用 4.00 元/吨（计算式：4.00 元/吨=运输距离 8 千米×汽运单价 0.5 元/千米），则砂石不含税价格为 83.75 元/吨（计算式：83.75 元/吨=95.75 元/吨-6.00 元/吨-2.00 元/吨-4.00 元/吨）。

10.8.4 产品销售收入

销售收入=7.65 万吨×83.75 元/吨
=640.67 万元

（销售收入计算详见附表二）

10.5 矿业权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），建筑材料矿产的采矿权权益系数取值范围为 3.5%-4.5%。鉴于武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂项目采砂简单、施工期限较短，本次评估确定矿业权权益系数就高取值，本项目评估矿业权权益系数确定为 4.40%。

10.6 折现系数

依据《洪山区人民政府关于报送洪山水务执法码头疏浚工程及疏浚砂综合利用工作总结的请示》文件，武汉市洪山水务码头疏浚工程截至截止作业时间 2023 年 4 月 30 日，预估堆场疏浚砂上岸量约 5.1 万方，剩余 5.52 万方未能在施工期内完成清淤疏浚工作。武汉砂石保障公司和洪山城投作为疏浚砂综合利

用主体于 2023 年 7 月 13 日-8 月 31 日完成疏浚砂出库工作,经确认堆场实际出库量即疏浚砂综合利用总量为 76472.99 吨,约 5.03 万方。距本次评估基准日较近,施工周期短等特点,故本次评估确定折现系数为 1。

11. 评估假设

- 1、以产销均衡原则及社会平均生产力水平原则确定评估用技术经济参数;
- 2、所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化,所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化;
- 3、以设定的资源储量、产品结构、开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营;
- 4、无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

12. 评估结论

12.1 评估利用资源储量评估结果

本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象及市场情况的基础上,依据科学的评估程序,选取合理的评估方法和评估参数,经过认真估算,确定“武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权”在评估基准日时点上的价值为人民币 28.19 万元,大写人民币贰拾捌万壹仟玖佰元整。

12.2 清淤疏浚砂采砂权出让收益市场基准价计算结果

根据《湖北省水利厅关于公布湖北省河道采砂权出让收益市场基准价的通知》(2021 年 05 月 10 日)的有关规定,砂(建筑用砂、粉细砂、粒径 <4.75 毫米)出让收益市场基准价为 3.0 元/吨,地区调整系数为 1.2,流域调整系数为 1.0。本次评估利用资源量为 7.65 万吨江砂。因此,按市场基准价计算该矿业权出让收益 $=7.65 \text{ 万吨} \times 3.0 \text{ 元/吨} \times 1.2 \times 1.0 = 27.54 \text{ 万元}$,低于本次出让收益评估结果。

12.3 评估结果

经评估人员现场查勘和当地市场分析，按照矿业权出让收益评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过认真估算，确定“武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权”在评估基准日时点上的价值即出让收益价值为**28.19**万元，大写人民币**贰拾捌万壹仟玖佰元整**。（详见附表一）

13. 特别事项说明

13.1 评估结论有效期

根据中国矿业权评估师协会公告 2023 年第 1 号发布的《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，即评估结果公开的，自公开之日起有效期一年，评估结果不公开的，自评估基准日起一年有效。超过有效期，需要重新进行评估。

13.2 评估基准日后的调整事项

在评估结论使用有效期内，如果矿业权所依附的矿产资源发生明显变化，委托方可以委托本公司按原评估方法对原评估结果进行相应的调整；如果本次评估所采用的产品价格标准或税费标准发生不可抗逆的变化，并对评估结果产生明显影响时，委托方可及时委托本公司重新确定矿业权出让收益价值。

评估机构对评估基准日后的资产、以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

13.3 特殊事项说明

1、本次评估工作中评估委托人所提供的有关文件材料包括《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用实施方案》（武汉汇源科技咨询有限公司，2023 年 2 月）、湖北省水利厅发布《省水利厅关于武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用的复函》文件（鄂水利函〔2023〕214 号，2023 年 3 月 20 日）；武汉市洪山区人民政府办公室印发的《洪山区人民政府关于报送洪山水务执法码头疏浚工程及疏浚砂综合利用工作总结的请示》文件（武经开文〔2023〕59

号) (2023 年 11 月 9 日) 是编制本报告的基础, 相关文件材料提供方应对所提供的有关文件材料的真实性、合法性、完整性承担责任。

2、依据《洪山区人民政府关于报送洪山水务执法码头疏浚工程及疏浚砂综合利用工作总结的请示》文件, 武汉市洪山水务码头疏浚工程截至截止作业时间 2023 年 4 月 30 日, 预估堆场疏浚砂上岸量约 5.1 万方, 剩余 5.52 万方未能在施工期内完成清淤疏浚工作。武汉砂石保障公司和洪山城投作为疏浚砂综合利用主体于 2023 年 7 月 13 日-8 月 31 日完成疏浚砂出库工作, 经确认堆场实际出库量即疏浚砂综合利用总量为 76472.99 吨, 约 5.03 万方, 鉴于河道采砂开采工艺简单, 本次评估确定采矿回采率为 100%。

3、评估结论仅供委托方武汉市水务执法总队确定矿业权出让收益金额时参考使用, 与实际确定的矿业权出让收益金额不必然相等

4、对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项, 在评估委托人及矿业权申请人未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下, 评估机构和评估人员不承担相关责任。

5、本次评估结果是在独立、客观、公正的原则下做出的, 本评估机构及参加本次评估人员与评估委托人无任何利害关系。

6、本评估报告含有若干附件, 附件构成本报告书的重要组成部分, 与本评估报告正文具有同等法律效力。

14. 矿业权评估报告使用限制

本评估报告仅供委托方用于委托的评估目的。未经委托方许可, 我公司不会随意向任何单位、个人提供或公开。

本评估报告的所有权属于委托方。

本评估报告的复印件不具有法律效力。

15. 评估机构和矿业权评估师签字、盖章

法定代表人：



项目负责人：



矿业权评估师：



16. 矿业权评估报告日

评估报告书提交日期为二〇二三年十一月二十七日。

湖北永业地矿评估咨询有限公司

二〇二三年十一月二十七日



附表一、武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权评估价值计算表

评估委托人：武汉市水务执法总队		评估基准日：2023年10月31日	
序号	项目名称	生产期	2023年3月25日-4月30日
		月序号	1
1	产品销售收入（万元）	640.67	640.67
2	销售收入折现值	640.67	640.67
3	矿业权权益系数	4.40%	
4	采矿权价值（万元）	28.19	



评估机构：湖北永业地矿评估咨询有限公司 项目负责人：蒋正华 制表人：王思程

附表二、武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂出让收益评估销售收入计算表

评估委托人：武汉市水务执法总队		评估基准日：2023年10月31日	
序号	项目名称	年份	2023年3月25日-4月30日
		合计	1
1	产量（万吨）	7.65	7.65
2	年销售量（万吨）	7.65	7.65
3	江砂销售价格（不含税）（元/吨）		83.75
4	年销售收入（万元）	640.67	640.67

评估机构：湖北永业地矿评估咨询有限公司
项目负责人：蒋正华
制表人：王思程



武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂
权出让收益评估报告
(附件)

鄂永矿权评[2023]字第 WH0035 号

湖北永业地矿评估咨询有限公司

二〇二三年七月十三日



附件目录

附件一、关于《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权出让收益评估报告书附件》使用范围的声明（共 1 页）；

附件二、湖北永业地矿评估咨询有限公司企业法人营业执照（共 1 页）；

附件三、湖北永业地矿评估咨询有限公司探矿权采矿权评估资格证书及矿业权评估师资格证书（共 4 页）；

附件四、《委托函》（共 1 页）；

附件五、《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用的实施方案》（武汉汇源科技咨询有限公司，2022 年 11 月）（共 166 页）；

附件六、湖北省水利厅发布《省水利厅关于武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用的复函》文件（鄂水利函〔2022〕667 号，2022 年 12 月 2 日）（共 4 页）；

附件七、武汉经济技术开发区管理委员会办公室印发的《武汉经开区管委会关于武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂综合利用项目完工总结的报告》文件（武经开文〔2023〕27 号）（2023 年 5 月 18 日）（共 4 页）。

关于《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权出让收益评估报告附件》 使用范围的声明

《武汉市洪山水务码头疏浚工程疏浚砂采砂权出让收益评估报告》附件共有 7 件。
本报告中的所有附件，只能在报告中和该报告一同使用才有效，并具法律效力。附件中的
所有资料、执照、证书（复印件）任何单位和个人不得私自改作他用，违者造成一切
后果自负。

湖北永盛地矿评估咨询有限公司

二〇一三年十一月二十六日

