

Talk briefly about the main points of the value estimation of natural resource assets

Chunyun Ai

Guangdong Huizheng Asset Appraisal and Real Estate Land Appraisal Co., Ltd., Huizhou, Guangdong, 516001, China

Abstract

There are differences between natural resource assets in the subject, purpose, content and method, and they are related to each other. To carry out the value estimation of natural resource assets, it is necessary to improve the price system on the basis of unifying the price connotation of natural resource assets. Through the relevant paths of “top-down, step-by-step determination” and “bottom-up, step-by-step coordination” to further improve, the estimation work is carried out smoothly. Recent years have only recognized valuable natural resources, but there is no broad consensus on metric methods. In view of this, we should carry out the research work of this paper, analyze the specific content of the evaluation, accounting and estimation of natural resource assets, realize the differences and connections between them, improve the value estimation system, carry out the estimation work smoothly, and provide reference for relevant personnel and departments.

Keywords

natural resource assets; value quantity; estimation points

略谈自然资源资产价值量估算要点

艾春云

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司, 中国·广东 惠州 516001

摘 要

自然资源资产评估、核算、估算在主体、目的、内容、方法各方面存在不同之处,又彼此联系。开展自然资源资产价值量估算工作,需要在统一自然资源资产价格内涵基础之上完善价格体系。通过“自上而下,逐级确定”、“自下而上、逐级统筹”的相关路径进一步完善,顺利开展估算工作。近些年人们才承认自然资源具有价值,但在计量方法上缺乏广泛的共识。鉴于此,开展本文的研究工作,分析自然资源资产评估、核算、估算的具体内容,认识到它们之间的区别和联系,完善价值量估算体系,顺利开展估算工作,为相关人员和部门提供参考。

关键词

自然资源资产; 价值量; 估算要点

1 引言

2016年12月,国务院首次提出了开展资产清查核算,及时掌握全民所有自然资源资产家底的政策。2019年,中共中央办公厅和国务院办公厅要求研究建立自然资源资产核算评价制度,探究价值量核算工作。出台了相关文件,明确自然资源资产具有价值,并对其价值量进行评估、估算与核算工作。然而由于未形成广泛共识,导致评估、核算、估算等内涵并不明晰,价格体系不统一,权利类型不同意,因此要从统一内涵方面入手,明确自然资源资产价值与价格的内涵,建立完善统一的价格体系,从而开展有效的估算工作。

2 自然资源资产价值量评估、核算与估算的区别与联系

2.1 定义

自然资源资产价值量评估,根据评估对象的不同结果,可以是定量,也可以是定性的。自然资源资产的评估对象为价格而不是价值。在相关文件中也对其内容进行了明确的规定,是对价格进行评估。评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法等多种方法。而根据特点可以分为收益还原类,主要适用于有租金等持续性收益的评估对象;一类是成本类,适用于无法实现收益的评估对象;一类是市场类,主要适用于可以通过市场交易获得一次性收益的评估对象^[1]。

核算来自会计核算,主要是对经济实体内能以货币计量的经济交易进行核算。在对土地资源资产核算中,明确了核算内容包括实物量、价值量的核算。土地资源资产价值量核算要按照一定规则对一定时间和空间内土地资源资产价

【作者简介】艾春云(1982-),男,中国江西新余人,本科,土地估价师,从事不动产估价研究。

值量,进行全面调查分类、批量评估和统一核定分析。

自然资源资产经济价值量估算指的是使用各类资源资产清查价格或取得成本测算对应资源资产经济价值的计算过程。估算需要建立在清查价格之上,如果没有可以使用的价格,可以将取得成本视为价格并进行经济价值量的估算。

2.2 区别

自然资源资产经济价值量评估、核算与估算三者的主体、目的、内容、单元、方法等存在不同之处,需要明确之间的区别,做好划分,正确开展估算工作。

在主体方面。评估的主体是专业人员,而核算与估算的主体没有类似的要求。在目的方面,核算与估算的目的明确,为开展全民所有自然资源资产管理而服务,而评估的目的多样化。在内容方面,评估的内容是自然资源资产的价格,而核算的内容是自然资源资产的实物量和价值量。估算的内容是价值量,即总价^[2]。单元不同。评估是选用合适的估价方法对宗地或宗海的价格进行估算、核算与评估的,单元可以根据情况灵活调整。评估使用的方法参数比较具体,评估结果为宗地或宗海的评估价。而核算与估算则需要满足自然资源资产管理工作的需求,进行分类批量评估,精度要求低于宗地与中海的评估。

2.3 联系

自然资源资产评估的基本单位是宗地和宗海,按照评估的方法进行评估汇总,得到区域内自然资源资产的总价,而核算与估算工作则在这一价格上进行修正与调整,实现更大范围内的测算^[3]。核算的方法有微观、中观和宏观三个方面,应对不同的单元情况,在开展工程工作时,以图斑为基本单元,选择不同的核算方法。确定图斑价格与图斑对应的实物量匹配后,得到经济价值总量。在实际的工作中,自然资源资产核算与估算目的较为一致,部分成果也比较一致。

3 自然资源资产价值量估算中的难题

针对自然资源资产加以质量开展各项工作,但由于价格内涵不统一、权利类型不一致等诸多问题,影响工作的顺利开展。首先各类资源资产价格的评估目的、方法不同,导致资产价格内涵不统一,可以从国家或者宏观层面角度入手,开展各项工作。在权利类型方面,虽然在土地类资源、森林类资源、海洋类资源方面进行了规定,但是对草原、湿地、水资源等的评估内容界定并不清晰,矿产资源十分复杂。各省建立的基准价体系属于区域性标准,标准不统一。资产价格随着市场行情而波动,而统一估价日期是开展自然资源资产经济价值量估算的必要条件。估价期日不统一,会带来一定的价格差异,影响到估价工作的统一性和科学性。目前来说,森林资源存在市场交易价格,但并未形成价格体系,无法达到资产经济价值量估算工作的要求。国有建设用地基础良好,但建设用地基准地价体系覆盖范围并不广泛,并未

覆盖全部县域,未利用地、草原、湿地的价格基础比较薄弱,缺乏有效的价值信号^[4]。这些问题的存在影响到估算工作的顺利开展。

4 自然资源资产价值量估算要点

4.1 统一自然资源资产价值内涵

开展自然资源资产价值量估算工作,需要统一自然资源资产价值的内涵,解决其中的争议问题,形成广泛共识,顺利推进估算工作。一,权利类型方面。矿产资源、林木资源等物质类资源资产的经济价值为因物质和能量转移而产生的收益价值^[5]。农用地、建设用地、湿地等土地类资源资产为使用权价值。二,估价期日。评估资产的价格是根据对已经公示价格或采集到的市场交易价格进行期日修正。资产价格体系建设的基准时点与国土三调变更调查保持一致。

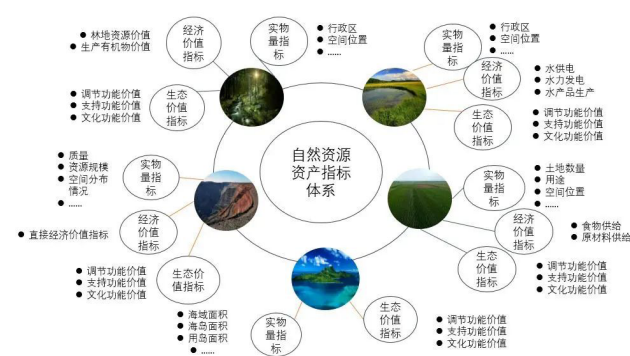


图 1 自然资源资产指标体系

4.2 构建统一内涵的自然资源资产价格体系

明确自然资源资产价值相关内涵,构建建立内涵基础之上的自然资源资产价格体系。可以通过两种路径来实现,一种是自上而下逐级确定,一种是自下而上,逐级统筹。

自上而下,逐级确定。可以从全国层面方面入手,按照自然、经济、社会条件基本一致的原则,划分国家级均质区域。在该层级中选择样点,收集与价格相关的基础数据。根据数据情况,通过年租金或净收益还原、交易单价修正的方式,评估样点价格,进行验证、比较,分析获得国家级资产价格,为省级价格体系的建设提供指导^[6]。各省(自治区、直辖市)在本行政区域范围内选取影响资产价格的相关因素,建立修正体系。将国家级的资产价格修正作为指导进行分析评价。在县域范围内选择影响因素划分级别,建立县级价格修正体系。修正后可以获得县域内不同级别的资产,价格由上而下,逐级确定,构建多层级的资产价格体系。例如在矿产资源方面,虽然行业协会制定了相关的评估指南用于矿业权出让收益基准下的评估核算工作。然而相关标准建设并不统一,缺乏国家标准的支持,影响到工作的顺利开展。现阶段由各省(自治区、直辖市)根据矿政管理的需求建立矿业权出让收益基准价公示体系,为基层工作提供指导。也能确保各地区有效落实,符合当地实际情况。

自下而上，逐级统筹。为了使自然资源资产价格体系更加健全完善，需要根据县级行政区域的基准价，对期日、用途进行修正，可以获得不同级别不同用途的资产价格。将土地资产的级别价格按照容积率进行修正，可以得到宗地的资产价格。一些区域的基准地价并未覆盖，可以参照本行政单元内相应用地类型的末级基准定价。对其进行修正，确定资产的级别价格。对已经取得使用权的海域或者未来用海、用岛方式明确但未取得使用权的海域及海岛资产，可以将其使用金征收标准作为资产价格。

将不同层级的各类自然资源资产价格与实际情况进行比照、验证，分析总体价格水平统筹平衡，形成基本单元内的自然资源资产价格。在相关工作中，需要把握均质区划分指标和价格调整因子，进一步细化，顺利开展价格清查工作。

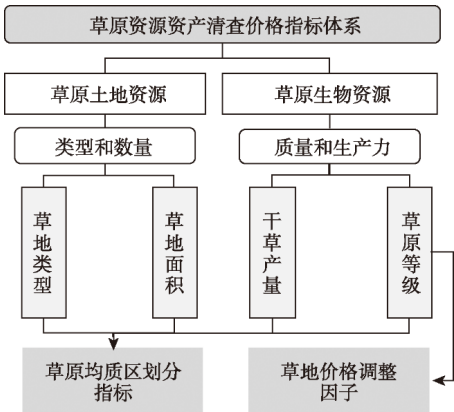


图2 草原资源资产清查价格指标体系

4.3 估算自然资源资产经济价值量

针对自然资源资产经济价值量开展估算工作，依照行政层级将图斑的自然资源资产清查价格与对应的图斑面积相乘，可以获得全国范围内自然资源资产经济价值总量。

在针对耕地资源开展资产价值量估算时，可以使用收益还原法。该方法指的是将使用年限内待估测对象各年预期客观纯收益，以一定贴现率折算到估价期日，进而得到其经济价值^[7]。

$耕地价格 = 耕地年净收益 / 还原利率$ 。耕地年净收益 = 耕地总收益 - 耕地总费用。储备土地成本估算法指的是在土地储备的过程中对成本进行核算。土地成本主要包括收储成本、前期开发成本、资金成本和其他成本等。基准地价估算法凭借基准地价覆盖范围的广度和国有建设用地价格体系的补充，可以基本完整的估算出行政辖区内土地储备价值量，估算价格与实际的出让价格差距不大。两种方法各有优势和局限性，在估算工作中可根据情况优化选择。

5 结语

综上所述，针对自然资源资产价值量开展估算工作，存在一定难题。价格内涵、权利类型、估价期日、价格信号等不统一，难以覆盖全面，会影响到价格体系的建设和估算工作的顺利开展，因此在具体的工作中，需要充分把握自然资源资产价值评估、核算与估算的区别与联系。以评估工作为基础，进行修正调整，降低精度，放宽尺度，构建健全的价格体系，根据实际情况选择合适的价值量估算方法，提高工作效率。在后续的工作中不断积累经验，顺利开展全民所有自然资源资产清查工作。

参考文献

[1] 秦静,吕宾,王曦,等. 自然资源资产价值量估算思路探讨[J]. 中国国土资源经济,2022,35(2):29-35.

[2] 李欣,黄宇红. 全民所有自然资源资产清查储备土地价值量估算方法[J]. 江西科学,2024,42(1):72-76.

[3] 简健芬. 全民所有自然资源资产清查经济价值估算方法分析[J]. 城镇建设,2023(23):16-18.

[4] 唐海磊. 全民所有自然资源资产清查资产价值量核算方法研究[J]. 科技资讯,2024,22(3):243-246.

[5] 殷金火,张文俊,胡燕琴. 自然资源资产核算理论框架与价值量化途径研究[J]. 价值工程,2024,43(29):31-33.

[6] 唐海磊. 全民所有自然资源资产清查资产价值量核算方法研究——以江苏省某县为例[J]. 科技资讯,2024(3):243-246.

[7] 罗艳,张洪吉,罗晓波,等. 四川省耕地资源资产价值估算研究[J]. 中国国土资源经济,2021,34(3):51-57.