

# 矿业权评估 指南

KUANGYEQUAN PINGGU  
ZHINAN

《矿业权评估指南》修订小组 编

中国大地出版社

# 矿业权评估指南

(2004年修订版)

《矿业权评估指南》修订小组 编

中国大地出版社  
· 北 京 ·

## 《矿业权评估指南》修订成员

### 修订领导小组：

组 长：仲伟志 曾绍金

副组长：赖文生 刘连和 王宗亚 杨 璐

成 员：宋伯庆 王 蓓 夏木清 宋 鹏

### 修订成员（以姓氏笔画为序）：

于学滋 王 继 王 蓓 刘忠珍 刘和发

李 岩 宋 鹏 陈开权 张振凯 林运楼

郝 雨 夏木清 彭绍贤

## 前 言

1996年《中华人民共和国矿产资源法》修改后，删除了采矿权不允许转让的条款，增加了探矿权、采矿权（以下统称矿业权）有偿取得并可以依法转让的相关规定。嗣后，国务院又连续发布了三个配套行政法规，具体细化了上述法律原则并作了一些操作性的规定。从而，以法律法规形式肯定了矿业权的财产权属性和商品属性，不言而喻，也肯定了矿业权的使用价值和交换价值，实现了我国矿业权管理制度与市场经济体制相衔接，与国际通行做法相统一。

建立新的矿业权制度的理论基础是物权理论，源于罗马法。按照罗马法的定义，财产所有权是“所有人对所有物行使的最完全的、最绝对的权利”。“最完全”即指对所有物的使用价值和交换价值全面完整的支配权；“最绝对”即指所有人行使所有权无需借助他人行为，权利人以外的不特定的义务主体所承担的只是不作为义务。与此相应，罗马法将所有权的权能定义为三个方面，即：使用权、收益权和处分权。同时，罗马法把“占有”概括为是对物实际控制的事实，是三项权能的前提条件和基础。随着社会经济的发展，仅有所有权的概念已不能满足社会发展需要：一方面，所有者不必要，也不可能时时处处直接支配其所有物；另一方面，所有者在支配其所有物的同时，往往也需要利用他人之物。社会实践推动物权理论的发展，当所有者将其所有物的使用价值交他人支配时，就产生了用益物权；当所有者将其所有物的交换价值交他人支配时，就产生了担保物权。在所有权、用益物权和担保物权概念的基础上罗马法抽象出物权概念，并形成了规范财产归属关系和保障财产归属秩序的物权法。物权法与其后形成的规范财产流转关系、保障财产流转秩序的债权法共同构成财产法的主要部分。

尽管古罗马法距今已历史久远，但罗马法对后世立法的影响并没有因时间的推移而减弱，从现代各国民法的物权或财产权的形态特征看，都比较多地承继了罗马法的物权概念。实践证明，只要有商品经济存在，就有罗马法的适用余地。对此，恩格斯曾多次高度评价罗马法的历史贡献，誉之为“商品生产者社会的第一个世界性法律”，“一切后来的法律，都不能对它作任何实质性的修改”。郑玉波教授讲“各国民法所定之物权，虽参差不一，但皆

大同小异，盖近世物权大多导源于罗马法故也”。杨振山教授说“对于任何一个要致力于建设公正高效的法律制度的国家而言，罗马法研究不止是比较意义上的，而且往往是一种追根溯源的有益手段”。

罗马法对后世立法影响最为深刻的是物权法，它涵盖了现代民法的物权、债权两个领域。将这种法学理论及其法律制度引入矿业管理，用来规范矿业权不仅是可能的，实际上也为世界各国所普遍采用并已成了国际惯例。温故知新，我们重温这段历史，目的就在于希望沿着物权法的形成脉络，准确理解、认识和运用现实生活中的物权制度。

我国建立矿业权有偿取得和依法转让制度（从以占有为前提考虑，也可以称为出让、转让），是矿业权管理制度的一次重大变革，是我国矿业经济适应社会主义市场经济体制改革的重要举措。它标志着我国财产管理和商品流通领域又增加了新的内容，标志着我们将共同营造并面对一个新兴的矿业权市场。矿业权出让、转让工作，无论对于行政机关还是企业、个人来说，既是重要的，也是正在探索的新事。由此，决定了我们必须持既积极又稳妥的态度，努力促进矿业权市场的建立和不断发育完善。

矿业权评估是矿业权出让、转让活动中的有机组成部分，按照现行法律法规的规定，国家出资形成的矿业权出让、转让，必须依法经过评估并对其评估结果进行确认或备案，体现了罗马法“要式移转法律原则”；非国家出资形成的矿业权转让是否需要评估，法律法规没有作出硬性规定，意味着该行为可由当事人自主决定，体现了罗马法“略式移转法律原则”；国务院行政法规规定矿业权转让必须经过有关管理机关批准办理变更登记。上述规定体现了三层涵义：一是为保护国家作为矿业权出资人这种特殊的民事主体权益的维护，对国家出资勘查并已探明矿产地的矿业权的出让、转让行为作出了特别的法律规定；二是对于非国家出资的一般的民事主体的矿业权转让，体现了平等协商的契约原则；三是矿业权转让必须经过批准变更登记，体现了财产交易活动的一般法律原则，即动产交易以给付为要件，不动产交易以登记为要件的原则。

自新的矿产资源法律法规实施至今，矿业权市场建设在已经积累了6年的实践经验的同时，面临着不少需要进一步探索研究的新问题。其间，在我国矿业权评估队伍逐步发展，评估活动普遍启动的同时，党的十六届三中全会通过了《关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》，这一决定从完善市场经济体制角度提出了一系列重要指导方针，必将从总体和长远上对矿业权市场的建立和完善产生积极的影响和重大的指导作用；国务院办公厅

以国办发〔2003〕101号《关于加强和规范评估行业管理意见的通知》中，明确了“矿业权评估师”在我国目前6种评估中介服务业中占有重要的一席之地，从而为矿业权评估师队伍的成长壮大奠定了坚实的社会经济基础和独立的合法地位。我们完全有理由相信：展现在我国矿业权评估队伍面前的，必将是一幅美好的发展前景。

为保证矿业权市场能顺利启动健康成长，国土资源部地质勘查司、矿产开发管理司组织各方面专家，在以往工作的基础上，经过认真论证，深入研讨，重新修编出版了《矿业权评估指南》。它针对探矿权、采矿权的不同性质、不同条件、不同流转方式等等，有针对性地研究了在评估活动中应选择的评估方法、评估要件及指标参数。是现阶段矿业权评估当事人各方的重要参考手册和矿业权评估师培训考试的教材。

纵观矿业权评估活动的发展趋势，当前应该在服从服务于完善我国社会主义市场经济体制的总目标的前提下，努力做好三方面工作：人才培养正规化——把评估师的教育、培训、考试纳入高等院校的正规教育之中；评估行为规范化——健全法规，规范评估及管理行为，加强监督检查；学术交流国际化——通过走出去、请进来，广泛接触、学习国外通行的成功做法和先进经验，不断丰富自身，尽快提高我国矿业权评估工作的总体水平。鉴于我国矿业权交易活动刚刚起步，矿业权评估机构组建运行不久，实际工作中的经验教训有待深入调研、总结，统一认识。建立健全我国物权制度尚待时日，促进矿业经济健康发展更任重道远。行政管理者、理论工作者、生产实践者还应为之持之以恒地付出不懈的努力。

由于受水平所限，加之时间紧迫、实践积累不够等主客观原因，疏漏错误之处在所难免，真诚欢迎同行批评斧正。

仲伟志  
二〇〇四年九月

# 目 录

## 上 篇 概 论

<b>第一章 矿业权概述</b> .....	(3)
第一节 矿业权 .....	(3)
第二节 矿业权市场 .....	(5)
第三节 矿业权价值 .....	(7)
第四节 矿业权评估 .....	(10)
第五节 矿业权评估的原则与途径 .....	(14)
<b>第二章 矿业权评估机构及从业人员管理</b> .....	(19)
第一节 矿业权评估机构及其管理 .....	(19)
第二节 矿业权评估从业人员及其管理 .....	(20)
<b>第三章 矿业权评估工作及资料管理</b> .....	(23)
第一节 矿业权评估基本程序 .....	(23)
第二节 矿业权评估资料的管理 .....	(26)

## 中 篇 探 矿 权 评 估

<b>第四章 收益途径评估方法</b> .....	(31)
第一节 折现现金流法 .....	(31)
第二节 约当投资—折现现金流法 .....	(62)
第三节 折现现金流风险系数调整法 .....	(64)
<b>第五章 市场途径评估方法</b> .....	(69)
第一节 可比销售法 .....	(69)
第二节 粗估法 .....	(76)
<b>第六章 成本途径评估方法</b> .....	(78)
第一节 勘查成本效用法 .....	(78)
第二节 地质要素评序法 .....	(84)
<b>第七章 探矿权评估报告</b> .....	(92)
第一节 探矿权评估报告概述 .....	(92)

第二节 探矿权评估报告书格式和内容 .....	(94)
<b>第八章 探矿权评估管理</b> .....	(102)
第一节 管理制度 .....	(102)
第二节 有关规定 .....	(102)
<b>第九章 探矿权评估案例</b> .....	(104)
第一节 折现现金流法评估案例 .....	(104)
第二节 约当投资—折现现金流法评估案例 .....	(177)
第三节 折现现金流风险系数调整法评估案例 .....	(187)
第四节 可比销售法评估案例 .....	(213)
第五节 地质要素评序法评估案例 .....	(226)

## 下 篇 采 矿 权 评 估

<b>第十章 采矿权评估方法</b> .....	(275)
第一节 贴现现金流量法 .....	(276)
第二节 收益法 .....	(279)
第三节 收益权益法 .....	(282)
第四节 贴现现金流量法、收益法、收益权益法的参数及 选取 .....	(285)
第五节 可比销售法 .....	(307)
<b>第十一章 采矿权评估报告</b> .....	(314)
第一节 采矿权评估报告概述 .....	(314)
第二节 采矿权评估报告的格式、内容和要求 .....	(316)
<b>第十二章 采矿权评估管理</b> .....	(326)
第一节 采矿权评估工作基本要求 .....	(326)
第二节 采矿权评估确认 .....	(327)
第三节 采矿权评估工作行业自律 .....	(329)
<b>第十三章 采矿权评估案例</b> .....	(331)
第一节 贴现现金流量法评估案例 .....	(331)
第二节 收益法评估案例 .....	(399)
第三节 收益权益法评估案例 .....	(460)
第四节 可比销售法评估案例 .....	(493)



## 附 录

附录 1	矿产资源储量 .....	(511)
附录 2	矿山建设规模分类一览表 .....	(524)
附录 3	矿产资源/储量规模划分标准 .....	(527)
附录 4	探矿权地质要素价值指数评判表 .....	(534)
附录 5	探矿权地质要素价值指数评判及调整系数计算结果表 .....	(535)
附录 6	折现现金流风险系数调整法探矿权价值计算汇总表 .....	(536)
附录 7	折现现金流风险系数调整法矿产开发地质风险因素评判及风险系数赋值表 .....	(537)
附录 8	折现现金流法探矿权评估价值估算表(一) .....	(538)
附录 9	折现现金流法探矿权评估价值估算表(二) .....	(539)
附录 10	可比销售法差异调整系数差异要素评判标准 .....	(540)
附录 11	矿业权评估工作底稿 .....	(547)
后 记	.....	(599)

上 篇  
概 论



## 第一章 矿业权概述

矿业权评估是市场经济发展的产物,特指对矿产资源使用权—矿业权的价值的评价和估算。全面认识矿业权及矿业权制度是矿业权评估的重要基础,因此本章将主要阐述矿业权制度和矿业权评估的概念、性质及相关法律特征。

### 第一节 矿业权

#### 一、矿业权概念

探矿权,是指在依法取得的勘查许可证规定的范围内,勘查矿产资源的权利。

采矿权,是指在依法取得的采矿许可证规定的范围内,开采矿产资源和获得所开采的矿产品的权利。

探矿权和采矿权统称矿业权。

#### 二、矿业权法律特征

1996年《中华人民共和国矿产资源法》确定了矿业权的财产权属性,体现在权利对特定物——矿产资源的直接支配性、排他性和保护的绝对性上。

(1) 矿业权是矿产资源所有权派生出来的一种物权。

根据物权理论,矿业权属于物权中的他物权。矿业权是从矿产资源所有权派生出来的,是矿产资源的使用权。矿产资源所有权人将矿产资源使用权让与他人,允许他人使用。

(2) 矿业权的主体是矿业权人,客体是被权利所限定的矿产资源。

(3) 矿业权的权能内容仅指对矿产资源的占有、使用、收益的权利。

(4) 矿业权具有排他性和主体唯一性,任何单位或个人都不得妨碍矿业权人行使合法权利。

(5) 矿业权的取得和转移必须履行严格的法律、行政程序,遵循以登记为要件的不动产变动原则。

### 三、矿业权与矿产资源所有权

#### (一) 矿产资源所有权概念

(1) 矿产资源所有权是指作为所有者的国家依法对矿产资源享有占有、使用、收益和处分的权利。

(2) 矿产资源的国家主权性质。国家对其所有领土范围和管辖海域范围内的矿产资源都享有主权权利，矿产资源是国家主权的客体之一。国家主权高于民事权，除了国家，任何其他主体均不得对矿产资源享有主权权利。中央政府代表国家所有者，由国务院行使国家对矿产资源的所有权。地表或者地下的矿产资源的国家所有权，不因其所依附的土地的所有权或者使用权的不同而改变。

(3) 矿产资源所有权的法律特征。国家是矿产资源所有权的惟一主体；客体矿产资源为禁止流通物。

(4) 矿产资源所有权的内容。对矿产资源所有权的占有、使用、收益和处分等各项权能构成矿产资源所有权的内容。矿产资源所有者的代表是国务院，即国务院代表国家对矿产资源行使占有、使用、收益和处分的权利。占有是指国家的矿产资源神圣不可侵犯，使用矿产资源须经国家批准。使用是指国家可以依法设立矿业权，保护和合理利用矿产资源。收益是指国家作为所有权人依法获得相应收益。处分是指国家依法决定矿业权的设立和终止。矿产资源所有权和矿业权共同构成矿产资源财产权的内容。

#### (二) 矿业权与矿产资源所有权的联系

(1) 矿产资源的所有权和使用权相分离。矿业权属矿产资源的使用权。

(2) 它们同为物权，矿产资源所有权属于自物权，矿业权是他物权；

(3) 矿业权是在矿产资源所有权之下所设定的用益物权，派生于矿产资源所有权；

(4) 它们的权利客体同为矿产资源。

#### (三) 矿业权与矿产资源所有权的区别。

(1) 权利主体不同。矿业权的主体是自然人、法人和其他经济组织；矿产资源所有权的主体是国家。

(2) 权利的可流转性不同。矿业权依法可以流转，为限制流通物；而法律规定矿产资源所有权不允许流转，为禁止流通物。

(3) 权利取得的方式不同。矿业权可以通过申请、审批登记和其他经批准的竞争方式有偿取得，而矿产资源所有权是由宪法规定的。

(4) 权利灭失原因不同。矿业权因行为和事实,如民事法律行为、行政行为 and 权利期限届满而灭失。而矿产资源所有权只因事实,包括自然灭失和人工利用而灭失。

## 第二节 矿业权市场

### 一、矿业权市场的概念

矿业权市场是矿业权交易的场所,包括矿业权交易行为和经济关系的总和,可以是有形的,也可以是无形的。矿业权市场的主体包括市场管理者,矿业权交易当事人及有关中介组织;矿业权市场的客体是矿业权。

矿业权市场所包含的主要经济关系可概括为:矿产资源所有者与矿业权人的关系;国土资源行政管理机关与矿业权人的关系;矿业投资人与矿业权人的关系;中介组织与矿业权市场交易主体的关系。这些经济关系表现为管理与被管理、服务与被服务、平等交易的相互关系。矿业权市场的这些经济关系是通过申请、审批、授予;买卖、合作、合资、委托等行为建立起来的。

### 二、矿业权市场的特征

矿业权市场的特征通过它的主体、客体和机制表现出来。

(1) 矿业权市场的主体就是矿业权交换关系中的当事人。矿业权市场的主体由市场管理者、矿业权人(地勘单位、矿山企业、其他投资者)和中介机构(经纪人、评估机构、律师事务所等)构成。矿业权人和中介机构是一般民事主体,代表政府的市场管理者是矿业权市场的特殊民事主体。

(2) 矿业权市场的客体是矿产资源的探矿权和采矿权,不是矿产资源本身。

(3) 矿业权市场机制是非竞争性和竞争性并存的。国家作为矿产资源所有人出让其矿产资源使用权,可以采用申请批准的形式,也可以实行公开招标、拍卖、挂牌的形式。矿业权人之间的转让在市场中是平等自愿的交易,矿业权人可以通过谈判、协商选择价优者成交。

### 三、矿业权市场结构

矿业权市场体系的结构,按矿业权所有者的不同分为一级(出让)市场

和二级（转让）市场。

#### 1. 一级（出让）市场

一级（出让）市场是指矿业权登记管理机关以批准申请或竞争方式（招标、拍卖、挂牌方式）作出行政许可决定，颁布勘查许可证、采矿许可证的行为和因此而形成的经济关系。矿业权登记管理机关向申请人、投标人、竞得人出让矿业权即构成矿业权一级市场。

#### 2. 二级（转让）市场

转让是指矿业权人将矿业权转移的行为，包括出售、作价出资、分立、合并、合资、合作、重组改制等方式。矿业权在一般民事主体之间转移构成矿业权二级市场。

### 四、矿业权市场的有关法律制度和规定

《中华人民共和国矿产资源法》、《中华人民共和国行政许可法》和国务院制定的矿产资源管理和矿业权管理的有关法规建立了一系列新的法律制度，这些法律制度进一步确立了国家对矿产资源管理和矿业权管理的法律地位，体现了市场对资源的配置作用，明确了国家与矿产资源勘查者和开发者之间的法律关系和经济关系。由于建立这些制度的目的是有差别的，制度的内涵也是不同的，必须清楚这些差别和不同之所在，才能避免在实际经济活动中混淆使用这些制度的概念。

#### 1. 勘查开采矿产资源的登记制度

勘查开采矿产资源登记制度是《中华人民共和国矿产资源法》确立的矿产资源管理的基本制度之一，其第三条规定“勘查、开采矿产资源，必须依法分别申请，经批准取得探矿权、采矿权，并办理登记”。《矿产资源勘查区块登记管理办法》和《矿产资源开采登记管理办法》中进一步规定了勘查开采矿产资源登记制度。

#### 2. 矿业权出让、转让制度

勘查开采矿产资源的登记制度在行政管理上体现为矿业权出让、转让制度。勘查开采矿产资源的申请被批准之时，就是矿业权被设立、出让之时。《中华人民共和国矿产资源法》第六条对允许矿业权转让的情形作出了规定，《探矿权采矿权转让管理办法》又对矿业权的转让条件、批准机关、审批程序作出了明确的规定。矿业权出让转让制度是矿业权市场建立的必备条件。

#### 3. 矿产资源有偿使用法律制度

矿产资源有偿使用法律制度是《中华人民共和国矿产资源法》确立的矿

产资源管理的基本法律制度之一，其第五条规定“开采矿产资源，必须按照国家有关规定缴纳资源税和资源补偿费”。征收矿产资源补偿费是“维护国家对矿产资源的财产权益”（《矿产资源补偿费征收管理规定》）。矿产资源的有偿使用就体现在矿产资源的开采者要向国家缴纳矿产资源税和资源补偿费，这个制度体现的是国家的财产权益，维护的是矿产资源所有者的权益。

#### 4. 矿业权有偿取得法律制度

矿业权有偿取得法律制度是《中华人民共和国矿产资源法》确立的矿业权管理的基本法律制度之一，其第五条规定“国家实行探矿权、采矿权有偿取得的制度”。以此为依据，《矿产资源勘查区块登记管理办法》进一步规定“国家实行探矿权有偿取得的制度”。《矿产资源开采登记管理办法》也规定“国家实行采矿权有偿取得的制度”。矿业权有偿取得制度体现的是国家的行政管理权利，而行政权利是必须依法行使的，不可以有任何随意性。

#### 5. 对国家出资勘查探明矿产地收取矿业权价款的规定

对国家出资勘查探明矿产地收取矿业权价款的规定是由国务院的三个法规确立的。这一规定是考虑国家作为矿产资源投资者的利益如何得到合理补偿的问题。三个法规规定了申请国家出资勘查并已经探明矿产地的探矿权或采矿权，应当缴纳国家出资勘查形成的探矿权价款或采矿权价款。矿业权人转让国家出资勘查所形成的探矿权、采矿权必须进行评估，并对国家出资形成的矿业权价款依照国家规定处置。

上述矿产资源有偿使用制度、矿业权有偿取得制度和矿业权价款规定是国家的三种不同身份的体现，其内涵和意义是完全不同的。虽然按现行法律法规，三个制度均由国土资源行政主管部门实施，但仍要按分别的程序和财务制度运行，概念不可混淆使用，涉及的款项是不能相互抵扣的。

### 第三节 矿业权价值

#### 一、矿业权价值的概念

矿业权价值是指矿业权人依法使用矿业权，勘查或开采矿产资源所获得的或支付的货币量。

#### 二、矿业权价值的类型

矿业权在经济学范畴内可称为资产。同一资产对应于不同的经济行为或



资产的不同使用目的，可以表现为不同的价值类型。资产的价值类型可以有多种划分方式：

分类一：

(1) 市场（实现）价值：是在实际的市场交易中形成的价值。

(2) 评估（市场）价值：是评估师通过假设市场条件、依据社会平均生产力水平估算形成的价值。它是一种预期价值。

分类二：

(1) 使用价值：通过直接使用资产获取的资产利益。

(2) 交易价值：通过转让资产获取的资产利益。

分类三：

(1) 清算价值；

(2) 征用价值；

(3) 公平市场价值；

(4) 现行用途市场价值；

(5) 投资价值；

(6) 效用价值，等等。

资产价值有类型的不同，不同的价值类型其价值构成或价值估算途径和所依据的经济参数和参数的来源也不同。因此，价值一词的使用应该是加修饰词的，从而避免使评估师对评估结果的表达和评估结果使用者的理解出现歧义。

矿业权作为资产的一种在价值评估中也与其他资产有相同、相通之处，其价值类型与评估的目的、矿业权的用途和评估所依据的资料等有对应性。我国目前的矿业权评估主要以矿业权出让、转让交易为目的，其次为资产重组，还有一部分以矿业权抵押为目的。因此，矿业权评估人员着手一个评估项目需要首先确定该评估的价值类型，在一份评估报告的前言中也应首先说明评估结果的价值类型，陈述对这一价值类型的定义，以便给报告的使用者和阅读者一个明确的概念。

### 三、矿业权价值类型的定义

在市场经济国家，资产评估已有较长的历史，近年的发展变化也很显著。为了规范资产评估，一些国家先后制定了资产评估方面的标准和准则。在这些标准和准则中均对资产评估的价值类型做出定位和定义。这是评估业的一个重要发展，它使得评估师、评估行为的监管者和评估报告的使用者对