

SENLIN ZIYUAN ZICHAN PINGGU SHIWU

董新春 主编

# 森林资源 >>> 资产评估实务

森林资源资产是以森林资源为物质内涵的资产，是一种具有再生能力的自然资源资产，是自然资源资产的主要组成部分。森林资源资产评估是对森林资源资产进行价值判断，并发表专业意见的行为，是为林业产权流转提供价格参考依据，是社会全面认识森林价值的重要手段。

中国林业出版社

# 森林资源资产评估实务

董新春 主编

中国林业出版社

## 内 容 简 介

本教材的编写按照森林资源资产评估项目工作过程,即按“接受评估项目委托→评估项目风险→编制项目工作计划→资产调查→评定估算→整理工作底稿→撰写评估报告→项目资料归档”进行编写的。教材内容共分五章,森林资源资产总论,森林资源资产评估业务承接,森林资源资产评估,森林资源资产评写估算,森林资源资产评估报告。

### 图书在版编目(CIP)数据

森林资源资产评估实务/董新春. —北京:中国林业出版社,2010.8

ISBN 978-7-5038-5908-3

I. ①森… II. ①董… III. ①森林资源—资产评估 IV. ①F307.26

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第166135号

### 中国林业出版社·教材建设与出版管理中心

责任编辑 肖基洪

电 话 83282720 83220109 传 真 83220109

出版发行 中国林业出版社(100009北京西城区德内大街刘海胡同7号)

E-mail: jiaocai@public.163.com 电 话:(010)83224477

网 址: <http://lycb.forestry.gov.cn>

经 销 新华书店

印 刷 北京市昌平百善印刷厂

版 次 2010年8月第1版

印 次 2010年8月第1次印刷

开 本 32开

印 张 9.5

字 数 245千字

定 价 24.00元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有 侵权必究

## 《森林资源资产评估实务》编写人员

**主 编：**董新春

**副 主 编：**叶超飞 彭东生 凌金桥 郭勇君

**参 编：**黄 辉 王婷婷 袁红萍 郭 亮

叶 青 彭 明

# 前 言

森林资源是保障国民经济持续发展的重要物质资源，是人类生存的必要生态资源。森林资源资产是以森林资源为物质内涵的资产，是一种具有再生能力的自然资源资产，是自然资源资产的主要组成部分。森林资源资产评估是对森林资源资产进行价值判断、并发表专业意见的行为，是为林业产权流转提供价格参考依据，是社会全面认识森林价值的重要手段。

林权流转涉及林地使用权和林木所有权的转让、出售、联营、入股、合资、抵押、担保和租赁等经济行为，在这些经济行为中如何公平、公正、公开、合理地评估林权的价值，保护当事人的合法权益，是一个技术性很强的工作，这就需要一大批既懂林业专业知识，又懂资产评估技能的人才作保证。当前，全国范围内从事森林资源资产评估业务的机构有三类：一是具有资产评估资质的资产评估公司；二是由林业主管部门批准的，依托林业调查规划设计单位、林业科研院所设立的专职森林资源资产评估服务机构；三是其他机构，如近年成立的物价鉴定机构。这些森林资源资产评估服务机构不仅数量少，能够从事森林资源资产评估的人才更是奇缺。随着林业产权制度改革的不深入，森林资源资产交易日趋频繁，森林资源资产流转越来越多，森林资源资产评估需求必然会越来越多。森林资源资产评估是推进森林资源

的流转，促进森林资源优化组合，维护森林资源资产所有者、经营者和投资者的合法权益重要的技术保障。随着森林资源资产评估需求的日益多样化和资产评估行业理论、技术的不断完善，开展森林资源资产评估理论与方法的研究显得十分必要，以便更好满足森林资源资产评估工作的实际需要。

2004年9月，江西省在全国率先开始了以“明晰所有权、放活经营权、落实处置权、确保收益权”的林业产权制度改革，到2007年全省林业产权制度改革第一步即“明晰所有权”基本完成，这一改革极大地调动了广大林农的积极性，解放了林业生产力，得到了林农的大力支持。集体林权制度改革被誉为是继农村家庭联产承包责任制改革后又一项农村重大经济体制改革。下一步的改革目标就是如何“放活经营权、落实处置权、确保收益权”，也就是要进一步深化林业产权制度配套措施的改革，而其关键是如何使林农的林地使用权和林木所有权资产化，作为生产要素进入市场，即如何规范林权流转的问题。为了顺应江西省林业产权制度改革的需要，2007年以来全省组建了72个县级林业产权交易中心（或林业要素交易市场），对推进森林资源资产流转、林业产权流转起到了积极作用。2009年11月，江西省在整合全省72家县级林业产权交易所基础上组建了区域性林业产权交易所——南方林业产权交易所。

为顺应江西省林业产权制度改革的需要，江西环境工程职业学院于2006年开设了资产评估与管理（森林资源资产评估方向）专业，主要培养面向林业行业企事业单位、资产评估机构，具备林业资产评估必备的理论知识和专业技能，有较高的综合素质和一定的开拓创新能力，能够从事会计核算、资产评估、森林资源调查、森林资源资产评估及其组织管理等方面工作的高素质技能型专门人才。为了办好这个专业，江西环境工程职业学院组织专业教学团队开始了对森林资源资产评估工作的理论和实践教学研究，并于2007年先后派出10多名教师对江西省部分县

(市) 林业产权改革及林权流转情况进行了调研, 开发了《森林资源资产评估实务》《林业企业会计》和《森林资源资产评估综合实训》校内教材。2009 年“基于资产评估项目工作过程为导向的项目教学法”建设的《森林资源资产评估实务》课程被评为江西省省级精品课程。2009 年 12 月江西环境工程职业学院组织召开了“全省林业产权管理暨森林资源资产评估专业建设研讨会”, 邀请了国家林业局、江西省林业厅、江西农业大学、江西财经大学、省内知名资产评估机构、省内重点林业县的领导、专家共 70 多人就林业产权管理、森林资源资产评估专业建设等问题进行了认真的研讨, 并挂牌成立了江西省森林资源资产评估培训中心, 为全省资产评估专业技术人员提供后学教育培训、森林资源资产评估科学研究提供一个高规格的平台。

本书的编写旨在为高等职业院校培养森林资源资产评估职业技术人才提供一本实用性的教材或参考书。为保障森林资源资产评估工作的科学性、客观性和公正性, 本书编者认真总结过去的研究成果和实践经验, 提出基于森林资源资产评估项目工作过程设计内容, 形成了由森林资源资产评估业务承接、森林资源资产评估核查、森林资源资产评估估算、森林资源资产评估报告等五章组成的森林资源资产评估的总体框架, 并收集整理森林资源资产评估相关法规和森林资源资产评估相关技术参数。本书由董新春教授任主编, 叶超飞、彭东生、凌金桥、郭勇君任副主编, 黄辉、王婷婷、袁红萍、郭亮、叶青、彭明等同志参编。

本书在编写过程中得到了江西省林业厅计划财务处、发展改革处, 许多县市林业部门的领导、专家、基层工作者的指导和帮助, 在此表示感谢! 由于时间仓促, 编者水平有限, 疏漏之处在所难免, 欢迎指正, 以便修订和补充。

编 者

2010 年 5 月

# 目 录

## 前 言

<b>第一章 森林资源资产总论</b> .....	(1)
<b>第一节 森林资源资产概述</b> .....	(1)
一、森林资源资产概念及特点 .....	(2)
二、森林资源资产认定 .....	(5)
<b>第二节 森林资源资产评估概述</b> .....	(7)
一、资产评估的概念 .....	(7)
二、森林资源资产评估的概念 .....	(8)
三、森林资源资产评估的特点 .....	(9)
四、森林资源资产评估的主要内容 .....	(11)
<b>第三节 森林资源资产评估程序</b> .....	(20)
一、评估项目的核准和备案 .....	(21)
二、评估项目洽谈与签约 .....	(21)
三、资产核查 .....	(23)
四、资料搜集 .....	(23)
五、评估数据资料的分析与整理 .....	(24)
六、评定估算 .....	(24)
七、撰写与提交评估报告书 .....	(24)



八、评估报告及相关资料的归档 .....	(25)
<b>第四节 森林资源资产评估基本方法</b> .....	(25)
一、常用森林资源资产核查方法 .....	(25)
二、常用森林资源资产评估方法 .....	(26)
<b>第二章 森林资源资产评估业务承接</b> .....	(28)
<b>第一节 业务承接风险评估</b> .....	(28)
一、评估风险概念 .....	(28)
二、评估风险的分析与防范 .....	(29)
三、评估风险工作底稿的编制 .....	(31)
<b>第二节 评估业务约定书和评估方案</b> .....	(33)
一、申请立项 .....	(33)
二、委托方与当事方情况 .....	(35)
三、资产评估计划 .....	(38)
<b>第三节 评估资料准备</b> .....	(47)
一、资产评估所需准备资料 .....	(47)
二、森林资源资产评估所需材料单独列表 .....	(48)
<b>第三章 森林资源资产核查</b> .....	(52)
<b>第一节 森林资源资产核查概述</b> .....	(52)
一、森林资源资产的界定 .....	(52)
二、森林资源资产清单 .....	(53)
三、森林资源资产的核查内容 .....	(54)
四、森林资源资产核查步骤 .....	(54)
<b>第二节 林木资产核查</b> .....	(55)
一、林木资产核查内容 .....	(55)
二、林木资产核查方法 .....	(56)
三、林木资产核查记录 .....	(59)
<b>第三节 林地资产核查</b> .....	(60)
一、林地资产核查内容 .....	(60)
二、林地面积核查方法 .....	(61)

第四节 森林景观资产核查 .....	(62)
一、森林景观资源资产核查内容 .....	(62)
二、森林景观资源资产核查方法 .....	(63)
第五节 其他森林资源核查 .....	(63)
一、其他森林资源核查内容 .....	(63)
二、其他森林资源核查方法 .....	(63)
第六节 森工企业整体资产核查 .....	(64)
一、森工企业整体资产核查内容 .....	(64)
二、森工企业整体资产核查工作底稿举例 .....	(64)
三、森工企业整体资产核查方法 .....	(65)
第七节 森林资源资产核查报告 .....	(65)
<b>第四章 森林资源资产评定估算 .....</b>	<b>(71)</b>
<b>第一节 林木资产评定估算 .....</b>	<b>(71)</b>
一、林木资产评估的基本方法 .....	(71)
二、林木资产评估的技术思路 .....	(77)
三、用材林林木资产评估 .....	(78)
四、经济林林木资产评估 .....	(89)
五、竹林资产评估 .....	(101)
<b>第二节 林地资产评定估算 .....</b>	<b>(111)</b>
一、林地资产评估价值的影响因素 .....	(111)
二、林地资产评估基本方法 .....	(112)
三、林地资产评估的技术思路 .....	(117)
四、有林地资源资产评估 .....	(117)
五、其他类型林地资产评估 .....	(128)
<b>第三节 森林景观资产评定估算 .....</b>	<b>(134)</b>
一、森林景观资源评估 .....	(134)
二、森林景观资产评估方法 .....	(134)
<b>第四节 森工企业整体资产评定估算 .....</b>	<b>(137)</b>
一、整体森林资源资产评估概念及特点 .....	(137)
二、整体森林资源资产评估评估范围 .....	(140)

三、整体森林资源资产评估评估方法 .....	(141)
四、森工企业整体资产评估 .....	(151)
<b>第五章 森林资源资产评估报告 .....</b>	<b>(166)</b>
<b>第一节 森林资源资产评估报告概述 .....</b>	<b>(166)</b>
一、森林资源资产评估报告书 .....	(166)
二、森林资源资产评估机构编制文件 .....	(166)
<b>第二节 森林资源资产评估报告编写要求与内容 .....</b>	<b>(167)</b>
一、评估报告书编写步骤及其要求 .....	(167)
二、森林资源资产评估报告内容 .....	(168)
<b>第三节 资产评估报告种类及范例 .....</b>	<b>(169)</b>
一、资产评估报告种类 .....	(169)
二、资产评估报告书的编写步骤 .....	(170)
三、范例 .....	(171)
<b>第四节 资产评估说明 .....</b>	<b>(179)</b>
一、资产评估说明的基本概念 .....	(179)
二、资产评估说明的内容 .....	(180)
三、资产评估说明案例 .....	(180)
<b>第五节 森林资源资产评估报告的提交与归档 .....</b>	<b>(209)</b>
一、资产评估报告的提交 .....	(209)
二、资产评估的编报 .....	(209)
三、资产评估资料的归档 .....	(210)
<b>参考文献 .....</b>	<b>(245)</b>
 <b>附 录</b>	
附录 1 森林资源资产评估技术规范（试行） .....	(246)
附录 2 森林资源资产评估管理暂行规定 .....	(267)
附录 3 森林资源资产评估专家评审认定办法 .....	(274)
附录 4 江西省森林资源转让条例 .....	(276)
附录 5 森林资源资产评估其他技术参数 .....	(283)



# 第一章

## 森林资源资产总论



### 第一节 森林资源资产概述

森林资源是国民经济和社会发展的物质基础，是国家重要的经济资源和生态环境资源。长期以来，在计划经济体制下，传统林业在理论上不承认森林资源是一种资产，否认森林资源的资产属性；在实践中对森林资源只作自然资源实物量统计，不作资产登记和核算，对森林资源进行掠夺性经营和无偿采伐利用，使森林资源锐减，生态环境恶化，并威胁人类社会的生存与发展。2002年全国进行了林业产权制度改革，随着改革的深入发展，林业企业转让、承包、抵押、联营、股份经营、中外合资、合并、森林保险、森林灾害损失及补偿等各类资产业务愈加频繁。如何正确评估企业森林资源资产，合理确定森林资源资产的价值，对于保证森林资源资产公平、公正流转和森林资源资产的优化配置，维护森林资源资产所有者、经营者和投资者的合法权益，提高森林生产力，保障森林资源资产的保值和增值有着十分重要的意义。

## 一、森林资源资产概念及特点

### （一）森林资源的概念

对森林资源的定义，从不同角度考虑可以得到不同的结论。

从广义概念和功能理解，森林资源的范畴非常广泛，包括森林、林木、林地以及依托森林、林木、林地生存的野生动物、植物和微生物。但实际上，林木、林地资源乃是构成森林资源的主体。

2000年，我国颁布的《森林法实施细则》中规定：“森林资源，包括森林、林木、林地以及依托森林、林木、林地生存的野生动物、植物和微生物。森林，包括乔木林和竹林。林木，包括树木和竹子。林地，包括郁闭度0.2以上的乔木林地以及竹林地、灌木林地、疏林地、采伐迹地、火烧迹地、未成林造林地、苗圃地和县级以上人民政府规划的宜林地。”

国内也有学者对“森林资源”进行解释：森林资源是以多年生乔木和其他木本植物为主体，包括林地及以森林环境为生存依托的动物、植物和微生物等在内的复合生物群落，它具有特定的生物结构和地段类型，并形成特有的生态环境，经过人类科学、合理地经营和管理，可以连续不断地向社会提供大量的物质产品（传统的有形产品）和以生态效益为主的非物质产品或服务，以促进社会经济的持续发展与生态环境的不断改善。

1992年召开的联合国环境与发展大会，提出了可持续发展战略，并在《关于森林问题的原则声明》中指出：“森林资源和森林土地应以可持续的方式管理，以满足这一代人和子孙后代在社会、经济、文化和精神方面的需要。这些需要是森林产品和服务，例如木材和木材产品、水、粮食、饲料、医药、燃料、住宿、就业、娱乐、野生动物住区、风景多样性、碳的汇合库以及其他森林产品。”从森林的功能和利用角度讲，将能够提供森林

产品和服务的集合称为森林资源。

罗江滨、陈平留在《森林资源资产评估》一书中指出，森林资源是以多年生木本植物为主体并包括以森林环境为生存条件的林内动物、植物、微生物等在内的生物群落，它具有一定的生物结构和地段类型并形成特有的生态环境。森林资源是具有生态效益、社会效益和经济效益，是人类社会极为重要的财富，是林业企业赖以生存和发展的物质基础。

总之，森林资源是自然资源的一种，是具有再生性的自然资源；森林资源是保障国民经济持续发展的重要物质资源，是保障人类生存环境的重要生态资源，随着经济发展与生态环境日益恶化，森林资源的生态效益日益受到重视，合理开发利用森林资源成为全球可持续发展战略的重要组成部分。

## （二）森林资源资产的概念

森林资源资产是以森林资源为物质内涵的资产。它是林业企业赖以生存和发展的物质基础、生产资料的主要来源。森林资源资产是自然资源资产的主要组成部分，是一种具有再生能力的自然资源资产。人们比较一致认同的概念是，森林资源资产是指在现有科学水平条件下进行经营利用，能使其产权主体带来一定经济利益的森林资源。

森林资源资产主要可分为林地资产、林木资产、野生动植物资产、景观资产等。在林木资产中根据其收获形式的不同，还可以分为用材林林木资产、经济林林木资产、薪炭林林木资产和竹林资产等。

## （三）森林资源资产的特点

由于森林资源资产是再生自然资源性资产，故森林资源资产除与一般资产具有的特点（获利性、占有性、变现性、可比性）外，它还具备以下特点：

### (1) 经营的永续性

森林资产属于可再生的资源性资产，森林资源资产消耗可以通过合理的经营，根据森林生长规律和再生能力的特点，采用科学的森林经营利用措施而得到补偿。因而森林资源资产在没有受到自然灾害和人为破坏时，在科学、合理的经营下是不存在折旧问题的。而且每年都出售部分资产（林产品），其森林资源资产的总量保持不变，或略有增长，长期永续地实现其保值增值的目的。

### (2) 再生的长期性

森林资源资产是再生性资产，但根据森林生长的规律，一块林地造上林木要到数十年林木才能成材，它的产品要经历很长的时间后才能出售，通过投入某一森林资源资产经营的资金，少则数年、多则数十年、上百年才能回收投资。

### (3) 分布的辽阔性

森林资源是陆地上最大的生态系统，森林的分布极为广阔，由于森林再生的长期性、经营的永续性，要求森林资源资产的经营部门要拥有较大面积的森林资源资产，通常森林资源资产的经营实体都有成千上万公顷的森林资源资产，否则它将无法永续。由于分布的辽阔，使某一地域的森林资源资产与另一地域的森林资源资产在结构内涵与功效发挥上都有不可比之处，各具特色。

### (4) 功能的多样性

森林资源资产结构复杂、形态各异，决定了它功能的多样性。森林资源资产的某些成分，除了有价值可以交换的商品属性外，还具有一些价值难以度量的生态公益效能。这些效能通常自动外溢，受益者无须付费，即可得益，即公共性，造成森林资源资产的评估价值偏低。

### (5) 管理的艰巨性

与其他资产相比森林资源资产的安全管理任务十分艰巨。森林资源资产漫山遍野地分布在广阔的林地上，既不能仓储，又难

以封闭,对其安全保卫十分困难。火灾、虫灾、盗伐等人为或自然的灾害很难控制,就是说:森林资源资产容易流失,增加了风险损失的可能性。森林资源资产的经营必须引入风险机制,才能使其适应社会主义市场经济的发展。

## 二、森林资源资产认定

### (一) 林地资产的认定

根据《森林法实施条例》第二条规定,林地的认定:郁闭度在0.2以上的乔木林地以及竹林地、灌木林地、疏林地、采伐迹地、火烧迹地、未成林造林地、苗圃地和县级以上人民政府规划的宜林地。

林地作为一种资产,它应具备资产的特性,是以林地资源为物质财富内涵的财产。具体地说:林地必须有明确的产权关系,为特定的法律经济主体所占有并实施有效的控制,即作为资产的林地,其所有权、使用权必须是清楚的,而且是能够有效控制的。这样,一些边远地区的不可及林地,虽然其产权关系明确,但在现阶段还无法对其实施有效控制,因此,这些林地暂时还不能定为资产,不能够进行评估,只能作为资源进行评价、管理。此外,作为资产的林地必须能够进入市场,用货币计量,并进行货币交换。也就是说,作为资产的林地,企业或个人对其进行经营可获得经济效益,产生利润,并且其价值是可以通过货币进行计量和交换的。

另外,某些不能定为林地资产的林地,目前只能作为资源或潜在的资产存在,但随着经营条件的改变,可能转入资产。

### (二) 林木资产的认定

林木资产是具有资产属性的林木的总和,根据《中华人民共和国森林法》的规定,林木资源按其功能主要可分为:用材



林、防护林、经济林、薪炭林和特殊用途林五种。在这五大林种中：

### 1. 经济林

一般应全部认定经济林为森林资源资产。因为它的产权通常较明确，并可实施有效的控制；而且它以生产果品、油料、饮料、调料、工业原料和药材为目的，通常有较多的投入和较高的经济效益。

### 2. 用材林和薪炭林

大部分用材林和薪炭林应认定为森林资源资产，不能认定为资产的主要有：

- ① 产权关系不明确的用材林和薪炭林；
- ② 经营主体无法进行事实上有效控制的用材林；
- ③ 生产条件恶劣或林分质量极差，无法产生经济效益不能作为经营对象的森林。

### 3. 防护林

防护林较为特殊，有些防护林虽以防护效益为主，但仍可产生较大的直接经济效益，如农田牧场防护林、护路林等，则应该认定为森林资源资产。其他的防护林由于其产生的生态效益为社会所共有，且难以用货币计价，它们暂时只能作为潜在的资产而不能直接认定为资产。

### 4. 特殊用材林

特殊用材林情况也很复杂，它的经营目的多种多样，它们中间有一部分产权明确但不能作为森林资源资产，例如：以保护军事设施和军事屏障为主要目的国防林，自然保护区内的禁伐林等。但有些特用林以培养种子为目的的母树林，教学、实验林场的实验林，防止污染、减低噪音为目的环境保护林等在实现目的的前提下，仍有较大的经济效益，可以作为资产经营。

## （三）野生动植物资产的认定

林区野生动植物是森林资源的重要组成部分，它的产生不是