

# 森林资源



## 资产评估 运作技巧

陈平留 刘 健 编著

中国林业出版社

责任编辑：徐小英  
版式设计：沈江  
封面设计：聂崇文

ISBN 7-5038-3048-4



9 787503 830488 >

ISBN 7-5038-3048-4/F·0231

定价：38.00元

# 森林资源资产评估 运作技巧

陈平留 刘健 编著

中国林业出版社



## 图书在版编目(CIP)数据

森林资源资产评估运作技巧/陈平留,刘健编著.北京:中国林业出版社,2002.4  
ISBN 7-5038-3048-4

I. 森… II. ①陈…②刘… III. 森林资源-资产评估 IV. F307.22

中国版本图书馆CIP数据核字(2002)第019251号

出版:中国林业出版社(100009 北京西城区刘海胡同7号)

E-mail: cfphz@public.bta.net.cn 电话:66184477

发行:中国林业出版社

印刷:北京林业大学印刷厂

版次:2002年4月第1版

印次:2006年8月第2次

开本:880mm×1230mm 1/32

印张:12.75

字数:392千字

印数:3501~5000册

定价:38.00元



## 前 言

森林资源是自然资源的重要组成部分,是陆地生态系统的主体,是人类赖以生存的必要条件,是国民经济和社会发展的主要物质财富,也是林业可持续发展的物质基础。

在社会主义市场经济条件下,改变传统的森林资源无偿占有和使用的旧观念,进行森林资源资产运营,实行森林资源资产的有偿使用,提高森林资源自身的造血机能,建立了森林资源资产正常运转的内在机制。特别是随着社会主义市场经济的发展和林业体制改革的深化,以及我国加入 WTO,不少林业企业以森林资源资产折价入股改制为股份制或股份合作制公司。一些以木材为主要原料的大中型企业包装上市,这些上市公司为满足原料供应问题,从资金市场上募集了大量的资金投入原料林基地建设,形成了由上市公司控股的以森林经营为主的林业股份有限公司。一些企业还以森林资源资产为抵押物进行贷款。形成了一个较为活跃的森林资源资产市场,产生了较多的森林资源资产评估业务。这给森林资源资产评估的理论研究和实践操作提供了广阔的空间。本书是顺应形势需要,结合作者的教学、科研和评估实践撰写而成,意在进一步充实完善我国森林资源资产评估理论和实践工作,并为此发挥些许的作用。

本书以森林资源资产评估运作为主线,以资产评估和资产评估管理的相关知识为辅助,以理论知识和案例分析相结合,形成了由森林资源资产评估概论、森林资源资产评估的基本知识、森林资源资产评估操作规范、森林资源资产评估质量控制和风险防范、林木资源资产评估运作技巧、林地资源资产评估运作技巧、森林景观资源资产评估运作技巧、整体企业森林资源资产评估运作技巧和其他资源资产评估运作技巧等九个章节组成的森林资源资产评估体系总的框架。对森

林资源资产评估的理论和实践进行了充实和创新,并对个案问题进行专题研究。由于作者水平有限,错误之处在所难免,欢迎读者提出意见,使其进一步加以完善。

本书第一章至第四章由陈平留教授撰写,第五章至第九章由刘健副教授撰写,并由陈平留教授对全书进行统稿。在编著过程中得到了福建林业资产评估事务所同仁的关心、支持、帮助,在此表示诚挚谢意。

编著者

2001年10月



# 目 录

<b>第一章 森林资源资产评估概论</b> .....	(1)
<b>第一节 森林资源资产及其评估</b> .....	(1)
一、森林资源资产概念及特点 .....	(1)
二、森林资源资产的界定 .....	(4)
三、森林资源资产评估 .....	(8)
四、森林资源资产评估的特点 .....	(9)
<b>第二节 森林资源资产评估的主体和依据</b> .....	(12)
一、森林资源资产评估的主体 .....	(12)
二、森林资源资产评估的依据 .....	(14)
<b>第三节 森林资源资产评估的原则</b> .....	(16)
一、森林资源资产评估的工作原则 .....	(16)
二、森林资源资产评估的操作原则 .....	(17)
<b>第四节 森林资源资产评估的特定目的、职能和作用</b> .....	(20)
一、森林资源资产评估的特定目的.....	(20)
二、森林资源资产评估的职能 .....	(21)
三、森林资源资产评估的作用 .....	(22)
<b>第五节 森林资源资产评估的估价标准</b> .....	(24)
一、历史成本标准.....	(25)
二、重置成本标准.....	(26)
三、现行市价标准.....	(27)
四、收益现值标准.....	(28)
五、清算价格标准.....	(29)
<b>第二章 森林资源资产评估的基本知识</b> .....	(32)
<b>第一节 资金的时间价值</b> .....	(32)

一、资金时间价值的概念 .....	(32)
二、资金时间价值的计算方法 .....	(33)
第二节 森林资源资产评估的利率确定 .....	(40)
一、利率的概念及构成 .....	(41)
二、利率对森林资源资产评估值的影响 .....	(44)
三、森林资源资产评估中合理利率的确定 .....	(45)
第三节 林地地租 .....	(48)
一、“资本”化的林地地租 .....	(49)
二、林地投资补偿费 .....	(51)
第四节 森林资源资产评估的基本方法 .....	(51)
一、林木资源资产评估测算方法 .....	(52)
二、林地资源资产评估的基本方法 .....	(60)
三、森林景观资源资产评估方法 .....	(65)
第五节 森林资源资产核查 .....	(68)
一、森林资源调查 .....	(68)
二、森林资源调查成果 .....	(74)
三、森林资源档案 .....	(76)
四、森林资源资产的核查 .....	(79)
第六节 森林成熟与收获预测 .....	(86)
一、森林成熟 .....	(87)
二、轮伐期与择伐周期 .....	(91)
三、林分生长预测 .....	(94)
<b>第三章 森林资源资产评估操作规范 .....</b>	<b>(99)</b>
第一节 森林资源资产评估操作程序 .....	(99)
一、概 述 .....	(99)
二、评估目的 .....	(100)
三、评估范围和对象 .....	(101)
四、森林资源资产评估业务委托协议 .....	(102)
五、评估基准日 .....	(103)
六、评估方案 .....	(104)
七、评估价格标准 .....	(105)



八、评估方法 .....	(106)
九、森林资源资产清查和核查 .....	(106)
十、森林资源资产评估报告书 .....	(107)
十一、三级审核 .....	(111)
十二、立项与确认 .....	(113)
十三、森林资源资产评估工作底稿 .....	(114)
十四、森林资源资产评估档案 .....	(115)
<b>第二节 森林资源资产评估的技术思路 .....</b>	<b>(117)</b>
一、用材林林木资源资产评估 .....	(117)
二、经济林资源资产评估 .....	(119)
三、竹林资源资产评估 .....	(121)
四、林地资源资产评估 .....	(122)
五、森林景观资源资产评估 .....	(123)
<b>第三节 森林资源资产评估所需资料 .....</b>	<b>(125)</b>
一、整体森林资源资产评估所需资料 .....	(125)
二、单项用材林资源资产评估所需资料 .....	(126)
三、经济林资源资产评估所需资料 .....	(127)
四、竹林资源资产评估所需资料 .....	(128)
五、景观资源资产评估所需资料 .....	(128)
<b>第四章 森林资源资产评估质量控制和风险防范 .....</b>	<b>(130)</b>
第一节 影响森林资源资产评估质量的因素 .....	(130)
第二节 提高森林资源资产评估质量的对策 .....	(134)
第三节 森林资源资产评估的风险与防范 .....	(138)
一、森林资源资产评估的责任体系 .....	(138)
二、森林资源资产评估的风险防范 .....	(142)
<b>第五章 林木资源资产评估运作技巧 .....</b>	<b>(146)</b>
第一节 用材林林木资源资产评估 .....	(147)
一、同龄林林木资源资产评估 .....	(147)
二、异龄林林木资源资产评估 .....	(158)
三、用材林林木资源资产评估的几种类型 .....	(164)
第二节 林木资源资产评估案例和专家点评 .....	(166)

案例一:森林资源资产评估报告书 .....	(166)
案例二:林木资源资产评估报告书 .....	(180)
案例三:林木资源资产评估报告书 .....	(189)
<b>第三节 经济林资源资产评估运作技巧 .....</b>	<b>(198)</b>
一、经济林的经营特点及经济林资产特性 .....	(199)
二、经济林资源资产的界定 .....	(202)
三、经济林资源资产评估的特点 .....	(202)
四、影响经济林资源资产价值的主要因素 .....	(205)
五、经济林资源资产核查的方法 .....	(207)
六、经济林资源资产的评估方法 .....	(208)
七、经济林资源资产评估中必须注意的几个问题 .....	(213)
<b>第四节 经济林资源资产评估案例及专家点评 .....</b>	<b>(214)</b>
<b>第五节 竹林资源资产评估运作技巧 .....</b>	<b>(221)</b>
一、竹林资源资产的特性及经营特点 .....	(222)
二、竹林资源资产的清查和评估有关资料收集 .....	(224)
三、竹林资源资产评估的方法 .....	(231)
四、竹林资源资产评估必须注意的几个问题 .....	(235)
<b>第六节 竹林资源资产评估案例及专家点评 .....</b>	<b>(235)</b>
<b>第六章 林地资源资产评估运作技巧 .....</b>	<b>(249)</b>
<b>第一节 林地资源资产评估概述 .....</b>	<b>(249)</b>
一、林地资源与林地资源资产 .....	(250)
二、林地使用权 .....	(253)
三、林地资源资产评估的实质 .....	(254)
四、影响林地资源资产使用权价值的因素 .....	(255)
<b>第二节 用材林林地资源资产评估运作技巧 .....</b>	<b>(260)</b>
一、同龄林林地资源资产评估 .....	(260)
二、异龄林林地资源资产评估 .....	(271)
<b>第三节 其他地类林地资源资产评估运作技巧 .....</b>	<b>(274)</b>
一、经济林林地资源资产评估 .....	(274)
二、竹林林地资源资产评估 .....	(276)
三、疏林地林地资源资产评估 .....	(277)

四、未成林造林地林地资源资产评估 .....	(277)
五、苗圃地资源资产评估 .....	(278)
六、无林地林地资源资产评估 .....	(280)
七、转为它用的林地资源资产评估 .....	(282)
第四节 林地资源资产评估案例 .....	(283)
<b>第七章 森林景观资源资产评估运作技巧 .....</b>	<b>(293)</b>
第一节 森林景观资源资产评估概述 .....	(295)
一、森林景观资源资产的概念 .....	(295)
二、森林景观资源资产特点 .....	(297)
三、森林景观资源资产评估基本假设 .....	(298)
四、森林景观资源资产评估的基本方法 .....	(298)
第二节 森林景观资源资产评估案例 .....	(316)
<b>第八章 整体企业森林资源资产评估运作技巧 .....</b>	<b>(327)</b>
第一节 整体企业森林资源资产评估概述 .....	(327)
一、整体企业森林资源资产评估的涵义 .....	(327)
二、整体企业森林资源资产的特点 .....	(328)
三、整体企业森林资源资产评估的特点 .....	(329)
四、整体企业森林资源资产评估的方法 .....	(330)
五、整体企业森林资源资产的范围界定 .....	(330)
第二节 整体企业森林资源资产评估的收益现值法 .....	(331)
一、收益现值法思路及数学表达式 .....	(331)
二、单个森林经营类型的整体企业森林资源资产评估 .....	(333)
三、多个森林经营类型的整体企业森林资源资产评估 .....	(336)
四、采用收益现值法对企业的整体企业森林资源资产评估必须注意 的问题 .....	(339)
第三节 整体企业森林资源资产评估中的加和法 .....	(341)
一、加和法的基本思想 .....	(341)
二、加和法的计算方法 .....	(342)
三、加和法评估整体企业森林资源资产时必须注意的问题 .....	(342)
<b>第九章 其他森林资源资产评估运作技巧 .....</b>	<b>(344)</b>
第一节 森林资源资产经营权的评估 .....	(344)

一、森林资源资产经营权的涵义 .....	(344)
二、森林资源资产经营权的特点 .....	(345)
三、森林资源资产经营权的评估 .....	(346)
四、森林资源资产经营权评估中必须注意的问题 .....	(349)
第二节 森林资源资产经营权评估案例 .....	(350)
第三节 林木资源资产收益权评估运作技巧及案例 .....	(355)
一、林木资源资产收益权的涵义 .....	(355)
二、林木资源资产收益权评估的特点 .....	(356)
三、林木资源资产收益权评估方法 .....	(356)
四、林木资源资产收益权评估的几点说明 .....	(360)
五、林木资源资产收益权评估案例 .....	(360)
附录 1 森林资源资产评估技术规范(试行) .....	(369)
附录 2 林业部、国家国有资产管理局关于森林资源资产产权 变动有关问题的规范意见(试行) .....	(389)
附录 3 国家国有资产管理局、林业部关于加强森林资源资产 评估管理工作若干问题的通知 .....	(393)
参考文献 .....	(396)



森林资源是陆地生态系统的主体，它具有生态效益、社会效益和经济效益，是人类生存必要条件。森林资源又是人类社会极为重要的财富，林业企业赖以生存和发展的物质基础。森林资源的资产化管理是森林资源管理的一个飞跃，是从计划管理到经济管理、从资源产品经济到资源商品经济的必由之路。森林资源资产评估是森林资源资产化管理的一项重要工作。它对维护森林资源资产所有者、经营者的权益，提高森林资源资产的使用效益，深化林业改革，发展社会主义林业建设，实现林业的可持续发展具有重要意义。

## 第一节 森林资源资产及其评估

### 一、森林资源资产概念及特点

资产是指企业或经济组织拥有以货币计价的、在未来能够带来经济利益的、具有稀缺性的经济资源，它是由财产物资，债权和其他各种权利构成的。它可以是货币性的，也可以是非货币性的；可以是有形的，也可以是无形的；可以是企业经营使用并归企业所有的，也可以是非企业所有，但归企业使用的。总之，只要它们具有价值和使用价值，有助于企业的经营，企业有权利用它们但一般不需要再负担额外费用的一切财产物资、债权和各种权利。

物资资料的生产是人类生存的条件，也是人类社会存在的基础。物质资料生产的发展，又是人类社会各方面发展的前提。在整个物质资料的生产过程中除了人的劳动，无论是劳动资料（生产工具、管道容器、

运输工具、厂房、道路及其建筑物)还是劳动对象(包括未经人们加工的天然物,如原始森林、矿藏、水域以及经过加工的劳动产品,如钢铁、棉花、开采出来的石油等),都是企业和经济组织拥有的或长期控制的各种财产、债权及其他权利。

森林资源是地球生态系统的主体,它具有生态效益、社会效益和经济效益。森林资源资产是以森林资源为物质内涵的资产,它仅是森林资源中具有资产性质的一部分经济资源,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。

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

森林资源资产与一般资产一样具有下列特性:

(1) 获利性。作为森林资源资产是林业企业及其它经济组织所拥有的能够获得预期经济收益的森林资源。企业盈利过程是以生产的价值量形成和实现为前提的。不能给所有者带来经济利益的森林资源,不能作为森林资源资产,只能作为潜在性的森林资源资产,待条件改善后,能获得经济利益再转化为资产。

(2) 占有性。作为森林资源资产必须为某一经济主体排他性地占有,也就是说产权的归属必须明确并能实施有效的控制。无法实施有效控制的森林资源不能作为资产,如现阶段大部分的野生动物和植物资源,由于无法对其实施有效的控制,因而不能作为资产。

(3) 变现性。从市场经济角度考察,任何资产由于具有价值和使用价值,因而应该都是可以变现的,森林资源资产也不例外。虽然森林资源资产的生长周期较长,不同的森林资源资产变现的方式可能不同,但都应受制于价值规律,都应具有变现的能力。

(4) 可比性。根据资产的价值分析,资产功能同成本有着内在的联系。所以,资产的合理价值应体现为生产功能的重要性系数和成本系数的一致性上。虽然森林资源资产由于经营的周期长,成本对市场价格反映较为滞后,但从长时间看成本仍然对其功能发生影响。因此,在评估中可以通过资产功能的对比,确定其调整系数,评估资产的成本价值。

由于森林资源资产是再生性的自然资源性资产，它还具备有以下特点：

(1) 经营的永续性。森林资源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，根据森林生长的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，是不发生折旧问题，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，它的产品要有很长的时间后才能出售，通过投入某一森林资源生产经营的资金少则数年，多则数十年，上百年才能回收，因为一块林地造上林木，要到数十年后，林木成熟并进行采伐时，才能将其资金收回。

(3) 分布的辽阔性。森林资源是陆地上最大的生态系统。森林的分布极为广泛。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，使这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。例如，南方的森林资源资产与北方的森林资源资产不同，山地的森林资源资产与平地的不同，等等。不同地域的森林资源资产有着不同的经营属性不能对其采取同一的经营模式。分布的密集程度也直接关系到森林资源资产的价值与功效，由地域性派生出来的分布不均衡性使森林资源资产的价值评估复杂化。

(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。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定位在广阔的林地上，既不能仓

储，又难以封闭，使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、森林资源资产的界定

森林资源资产评估首先要解决的问题是森林资源的资产界定。森林资产界定主要包含两大方面的内容：其一是界定森林资源资产的物质内涵，即哪些是森林资源资产，哪些不是森林资源资产；其二是界定森林资源资产的所有权，即要确定森林资源资产的占有权、使用权、收益权和处分权。

### (一) 森林资源资产界定的基本原则

森林资源资产的界定是我国林业经济管理体制的变革，是为建立具有中国特色的社会主义市场经济体制服务的。其界定应遵循以下基本原则：

(1) 以法律为依据的原则。森林资源资产的界定是一种法律行为，其界定必须以有关法律、法规为依据。无论是森林资源资产物质内涵的界定，还是森林资源资产所有权的界定，都必须有法律依据。没有法律依据的界定是无法接受的。

(2) 国家所有权受特殊保护的原则。国家是特殊的经济主体，惟有国家的利益最能反映全体人民的共同利益和社会的长远利益。因此，在界定中国家所有权必须受到保护。根据《民法通则》规定：无主财产归国家所有；继承法规定，无人继承的财产归国家所有。就森林资源资产而言，凡没有法律依据为集体所有或其他经济成分所有的森林资源资产均应界定为国有森林资源资产。

(3) 维护其他非国有经济主体合法地位的原则。在森林资源资产的界定中，由于森林资源具有定位性，与林地是不可分割的。而我国的土地所有制只有全民所有和集体所有两种，其他经济主体只拥有土地的占有权与使用权。故保证非国有经济主体对森林资源资产的合法占有与使



用对于林业的发展具有重要意义。

(4) 谁投资谁占有谁受益的原则。在商品经济的条件下, 资产及其收益最终都归投资者所有, 收益的分配也由投资者来控制; 森林资源资产在其形成中有较多的自然力的因素, 但也离不开资金的投入。鼓励多种经济成分积极投资林业是振兴我国林业的重要举措。因此, 在森林资源资产的界定中要特别注意林地资产与林木资产的归属。谁投资谁占有谁受益就是这一政策的最好体现。但必须注意, 林地资产的归属不因林权的改变而随意变动。

## (二) 森林资源资产界定的依据

森林资源资产的界定在内容上分为两个层次:

(1) 界定森林资源资产的不同财产构成。森林资源资产财产构成界定的依据主要有: ①有关的自然资源法规, 如《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国草原法》《中华人民共和国水土保持法》《中华人民共和国野生动植物保护法》《中华人民共和国渔业法》等法规中关于资产构成的条款是资产构成界定的基本依据。②当地生产力发展的水平。资产的财产构成是随着生产力发展水平的提高而丰富的。如森林景观资产在 20 世纪 80 年代中期前, 人们对它的认识是有限的, 没有人将其作为资产。随着时代的进步与科学技术的发展, 森林旅游已成为旅游热点, 森林景观资源就理所当然地成为森林资源的重要组成部分, 也成为了重要的森林资源资产。

(2) 界定森林资源资产所有权的各种权能。所有权的各项职能的界定就是对资产占有、使用、处分、受益的界定。森林资源资产的占有权要依据县(市)以上人民政府的具有法律效力的法律文书来确定归属。如县政府签发的土地证、山林权证等。森林资源资产的使用权界定除了依据县以上人民政府的法律文书外, 通常还可依据森林资源资产占有者具有法律约束力的契约性文书来界定。例如通过签订合同、协议的方式将森林资源资产交由其他经济主体使用。森林资源资产受益权主要根据谁投资谁受益的原则, 依据法定或约定的经济管理文件来界定。如合同书等。森林资源资产的处分权则必须由原占有森林资源资产的经济主体的上级主管部门的具有法律效力的文书来界定, 因为森林资源资产的处