

# 森林资源资产评估

## 知识读本

国家林业局林产工业规划设计院 郭保香 编写

中国林业出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

森林资源资产评估知识读本/郭保香 编写. -北京:中国林业出版社, 2011. 3

ISBN 978-7-5038-6110-9

I. ①森… II. ①郭… 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 (2011) 第 043313 号

中国林业出版社

责任编辑:李 顺

---

出版 中国林业出版社(北京西城区德内大街刘海胡同7号, 100009)

网站 <http://lycb.forestry.gov.cn/>

印刷 三河祥达印装厂

发行 新华书店北京发行所

电话 (010)83224477

版次 2011年3月第1版

印次 2011年3月第1次

开本 787mm × 1092mm 1/16

印张 6.75

字数 100千字

印数 2000册

---

定价 15.00元

# 前 言

森林资源资产评估工作，是深化林业体制改革的一项十分重要的基础工作，也是林权制度改革的前提和基础，对于规范和促进森林资源资产的科学管理和合理流转，实现森林资源资产和国有资产的保值、增值，促进森林资源资产的增量、增收、增效均具有十分重要的意义。

《中共中央国务院关于全面推进集体林权制度改革的意见》中明确要求加强森林资源资产评估管理，加快建立森林资源资产评估师制度和评估制度，规范评估行为，维护交易各方合法权益。加强森林资源资产的管理和评估工作，需要规范森林资源资产评估行为，防止森林资源流失，促进林木和林地流转，对维护社会公共利益和资产评估各方当事人的合法权益具有重要意义。为方便干部群众了解掌握森林资源资产评估的知识，结合工作实际编写了森林资源资产评估知识普及读本。本书力求用通俗的语言阐述分析森林资源资产评估发展的历史过程、科学内涵、发展规律以及评估的方法，以期使大家在较短的时间内对森林资源资产评估有一个概括性的了解。

本书内容丰富、翔实、系统，重点突出，理论与实际紧密结合，内容简明扼要，可作为从事森林资产评估、森林资源资产化管理专业以及基层林业工作人员的自学用书，也可作为林业院校林业、林业经济管理等专业的学习用书。

# 目 录

## 前言

### 森林资源资产评估基础知识

1. 什么是资产? ..... 2
2. 什么是资产评估? ..... 2
3. 为什么要进行资产评估? ..... 2
4. 资产评估有哪些特点和要素? ..... 3
5. 我国资产评估行业是如何兴起的? ..... 4
6. 我国资产评估行业发挥了哪些作用? ..... 5
7. 资源和资产有什么区别? ..... 6
8. 什么是森林资源资产? ..... 6
9. 什么是森林资源资产评估? ..... 6
10. 什么样的经济行为需要森林资源资产评估? ..... 7
11. 为什么说建立森林资产评估制度是林业产权改革的一个重要保障? ..... 8
12. 我国早期林价研究的主要内容是什么? ..... 8
13. 我国第一个森林资产管理文件是什么? ..... 9
14. 我国对森林资源资产评估的发展制定了哪些政策?  
..... 10
15. 如何理解森林资源资产评估的政策性? ..... 12
16. 如何理解森林资源资产评估的技术性和专业性? ...  
..... 12
17. 如何理解森林资源资产评估的综合性? ..... 13

- 18. 如何理解森林资源资产评估的时效性? ..... 13
- 19. 如何理解森林资源资产评估的规范性? ..... 13
- 20. 如何理解森林资源资产评估的公证性? ..... 14
- 21. 怎样理解森林资源资产评估的权威性? ..... 14
- 22. 怎样理解森林资源资产评估的责任性? ..... 14
- 23. 如何理解森林资源资产评估的风险性? ..... 15
- 24. 森林资源资产评估依据的法律、法规有哪些? .....  
..... 15
- 25. 森林资源资产评估机构的资质有哪些要求? ..... 16
- 26. 森林资源资产评估的资料依据有哪些? ..... 16
- 27. 什么是森林资源资产评估操作的产权利益主体变动的原则? ..... 17
- 28. 什么是森林资源资产评估操作的持续经营原则? ...  
..... 18
- 29. 使用资产持续经营原则要充分考虑什么条件? .....  
..... 18
- 30. 什么是森林资源资产评估操作的替代性原则? .....  
..... 19
- 31. 什么是森林资源资产评估操作的公开市场原则? ... 19
- 32. 什么是森林资源资产评估操作的贡献原则? ..... 19
- 33. 什么是森林资源资产评估操作的预期原则? ..... 19
- 34. 森林资源资产评估有哪 4 方面的特定目的? ..... 20
- 35. 森林资源资产评估有哪 5 方面基本作用? ..... 21
- 36. 什么是森林资源资产评估的估价标准? ..... 22
- 37. 什么是森林资源资产评估的估价匹配? ..... 22

### 森林资源调查与资产核查

- 38. 什么是森林资源? 森林资源的作用有哪些? ..... 26

39. 森林资源主要有哪些特点? .....	26
40. 森林资源按作用和特性可形成几种分类形式? .....	27
41. 我国森林资源分布概况? .....	28
42. 我国森林资源状况如何? .....	29
43. 我国是如何对森林资源进行计量的? .....	30
44. 我国森林资源资产的调查方法有哪些? .....	30
45. 什么是森林资源经营管理? .....	32
46. 什么是森林资源档案? .....	32
47. 什么是森林资源目测调查法? .....	33
48. 什么是森林资源抽样调查法? .....	34
49. 我国森林资源调查中经常使用哪些林业基础数表? .....	34
50. 什么是有效的森林资源资产清单? .....	35
51. 森林资源资产清单的编制依据大致有几种? .....	36
52. 森林资源资产核查包括哪些工作步骤? .....	36
53. 森林资源资产核查的内容主要有哪些? .....	37
54. 材种出材量的计算方法有哪些? .....	39
55. 森林资源资产核查中应遵循哪些技术规定? .....	39

## 森林资源资产评估

56. 如何界定森林资源资产? .....	42
57. 森林资源资产评估有什么重要意义? .....	42
58. 森林资源资产价格的主要构成要素有哪些? .....	42
59. 森林资源资产具有哪些特点? .....	43
60. 什么是森林资源资产的获利性? .....	43
61. 什么是森林资源资产的占有性? .....	43

62. 什么是森林资源资产的变现性? .....	43
63. 什么是森林资源资产的可比性? .....	44
64. 怎么认识森林资源资产经营的永续性? .....	44
65. 怎么认识森林资源资产再生的长期性? .....	44
66. 怎么认识森林资源资产分布的辽阔性? .....	45
67. 怎么认识森林资源资产功能的多样性? .....	45
68. 怎么认识森林资源资产管理的艰巨性? .....	45
69. 界定森林资源资产的基本原则有哪4项? .....	45
70. 森林资源资产的财产构成有哪两层界定依据? .....	46
71. 森林资源资产所有权的各种权能界定依据是什么? .....	47
72. 森林资源资产如何认定? .....	47
73. 森林资源资产怎么分类? .....	49
74. 森林资产评估有哪些方法? .....	50
75. 选择森林资源资产评估方法时必须要考虑哪些因素? .....	51
76. 森林资产评估市场法的特点及适用条件? .....	52
77. 森林资产评估市场法中可比案例的确定标准有哪些? .....	52
78. 森林资源资产评估中使用抽样调查成果要注意哪些方面? .....	52
79. 森林资源资产评估要遵守哪些原则? .....	53
80. 森林资源资产评估有哪些操作程序? .....	54
81. 森林资源资产评估的依据都包括哪些内容? .....	54
82. 森林资源资产有哪些价值类型? .....	55
83. 决定和影响森林资源资产价值量的主要因素有哪些? .....	56

## 森林资源资产评估报告编制

84. 什么是森林资源资产评估报告? ..... 60
85. 资产评估报告书有哪些作用? ..... 60
86. 森林资源资产评估的主要目的有哪些? ..... 60
87. 如何确定评估基准日和评估报告日? ..... 61
88. 森林资源资产评估中的基本假设前提包括哪些方面?  
..... 62
89. 从事森林资源资产评估的专业评估人员应具备哪些  
素质? ..... 63
90. 森林资源资产评估机构和从业人员如何规避执业风  
险? ..... 64
91. 林木资产评估的主要方法和原理有哪些? ..... 65
92. 在林木资产评估中, 影响“林分质量调整系数”的主  
要因素有哪些? ..... 66
93. 竹林资源资产评估的方法有哪些? ..... 66
94. 林木经营成本包括哪些内容? ..... 68
95. 在林木资产评估中, 利用收益净现值法估算时如何  
确定“折现率”? ..... 68
96. 在林木资产评估中, 利用收获现值法估算时如何测  
算“标准林分主伐时的纯收入”? ..... 69
97. 中、幼龄林资产在评估中存在较大差值的原因是什么?  
..... 69
98. 在对特种用途林进行资产评估时应选用哪些评估方  
法? ..... 71
99. 在经济林资产评估过程中必须注意哪些问题? .....  
..... 71



# 森林资源资产评估基础知识



## 1. 什么是资产?

在经济学上，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，企业有权利用它们而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。

## 2. 什么是资产评估?

所谓的资产评估，就是由专业机构和专业人员，按照国家法律、法规和资产评估准则，根据特定目的，遵循评估原则，依照评估程序，选择适当的价值类型，运用评估方法，对评估对象在评估基准日的特定价值进行分析、估算和判断，并发表专业意见的行为和活动。

资产评估的实质是一种对资产价值的判断。它是评估者根据所掌握的市场资料和资产资料并对现在和未来市场进行多因素分析的基础上，对资产所具有的现时市场价值量进行估算。

## 3. 为什么要进行资产评估?

资产评估是市场经济条件下客观存在的经济范畴，随着商品经济的发展，越来越多的不同所有者和不同的利益主体，在社会经济主体资本的指导下，通过市场纽带，建立起由社会分工、社会必要劳动所规范的社会联

系，越来越多地把生产成果及生产条件纳入交换、流通、竞争和价值规律制约的范围。这样既适应了生产社会化的发展，又强有力地发展了社会化大生产，成为社会经济繁荣的有效动力机制。

为了将生产成果和生产条件共同纳入商品经济的约束范围内，维护不同所有者和经济利益主体的权益，就必须合理地估计和判断这些生产条件和生产成果的现时市场价格，这就要对这些生产条件和生产成果(资产)进行评估。

#### 4. 资产评估有哪些特点和要素？

资产评估的市场性、公正性、专业性，既是资产评估的特点，又是其赖以存在的必然要求。资产评估作为一门实践性很强的学科，有其自身的理论基础。从资产评估的要素看，包括评估主体、评估客体、评估目的、价值类型、评估基准日、评估依据、评估假设、评估程序、评估方法、评估结果等。

资产评估学是复合型应用学科，资产评估方法是实现估算资产价值的技术手段。资产评估是借助多种学科理论在价值估算中的应用与实践，并在这些学科技术方法的基础上，按照资产评估自身的运作规律和行业特点形成的一整套方法体系。我国《资产评估准则——基本准则》中关于资产评估方法的表述是：资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

当前，经济全球化和科技进步不断加快，经济结构调整和企业重组成为我国经济增长的强大动力，城乡和谐发展和市场公平交易成为社会发展的基本规则，市场的基础性作用向纵深发展，政府职能的转变、政府行为

的规范和社会法制环境的改善，为我国资产评估行业提供了广阔的发展空间，同时，也对资产评估行业提出了更高的要求，资产评估行业步入了一个充满机遇和挑战的新阶段。

## 5. 我国资产评估行业是如何兴起的？

国外资产评估行业有着悠久的发展历史。19世纪中期以后，随着评估理论的发展成熟以及英美等国评估实践的发展，现代评估业得到正式发展。但在相当长的一段时间里，受传统经济发展模式和传统评估理论的影响，各国评估行业的发展主要集中于不动产领域，特别是在英国、日本等地域狭小、不动产在国民经济中占重要地位的国家中，不动产评估得到了充分的发展。随着传统经济向技术经济和管理经济的发展，以及税收（合理确定相关税种的税基）和部分国家会计计价（以公允价值替代历史成本）的需要，非不动产评估在各国也得到了发展。美国作为产业门类齐全、综合实力强大的国家，在注重不动产评估发展的同时，从20世纪中期开始，机器设备、企业价值、动产、无形资产等领域的评估开始发展。

资产评估行业在我国还是个年轻的行业。我国的资产评估起源于20世纪80年代末，经过20多年的发展，资产评估行业作为一个独立的专业化市场中介服务行业得到了长足发展，在规范资本运作、维护经济秩序、促进经济发展等方面发挥了重要作用，资产评估行业已成为我国市场经济体系中不可或缺的重要组成部分。目前资产评估已从最初为国有经济服务，扩展到为各种所有制经济服务，渗透到企业改制、金融监管、资本市场、房地产市场、珠宝市场、知识产权战略实施、林权制度

改革、公共资产管理、司法鉴定等经济生活的各个方面。1991年11月，国务院颁布了国务院第91号令《国有资产评估管理办法》，该项法规是我国国有资产评估制度基本形成的重要标志。1993年12月，中国资产评估协会正式成立；1995年3月，中国资产评估协会代表中国评估行业加入了国际评估准则委员会；1999年中国成为国际评估准则委员会常务理事国。1995年5月，我国建立了注册资产评估师制度，每年举办一次注册资产评估师全国统一考试。到2009年，我国资产评估行业从业人员8万多人，已有注册资产评估师3万多人，评估机构2500多家。

## 6. 我国资产评估行业发挥了哪些作用？

经过20多年的发展，资产评估专业服务已经成为企业改制、资产重组、中外合资与合作、企业上市、产权交易以及租赁、抵押、税收、保险等重大经济活动的基础环节；为社会经济运行提供了重要价值尺度，有力地支持了企业改革改组和经济结构调整，积极地推动了我国资本市场的规范发展，有效地支撑了政府科学决策和司法公正，对在促进多种经济成分的共同发展，推进资源的有效配置，维护我国金融系统的安全与稳定，维护市场经济的正常运行秩序，保护各类资产产权主体的合法权益等方面发挥着不可替代的作用。

资产评估服务对象已由国有产权主体扩展为多种所有制产权主体；业务领域已由传统的国有企业改制扩展为企业价值评估、金融资产评估、知识产权资产评估、房地产评估、森林资源资产评估等新兴领域。经过20多年的发展，中国资产评估形成了以《国有资产评估管理办

法》即国务院第 91 号令为主干，以资产评估行政主管部门颁布的一系列有关资产评估的规章制度为主体，以相关法律法规、司法解释、规章制度为重要补充的具有中国特色的资产评估法律法规体系，形成了规范评估目的、对象、主体、程序、方法、监管等基本要素的比较完整的框架。

### 7. 资源和资产有什么区别？

资源和资产的原则区别在于，资源更多地表明自然界中客观存在的某些物质与能量，只有那些通过法律程序，明确其为某一经济主体拥有并有效控制的能作为生产要素投入经营活动的资源，才称为资产。

### 8. 什么是森林资源资产？

森林资源资产是用货币表现的森林物质财产、环境财产和其他无形财产。其实物构成包括立木资源、林内动物、林内植物、林内微生物、林地及森林环境产品等；其价值构成包括生产资料的转移价值、活劳动创造的价值及由市场决定的效用价值。森林资源资产具体包括：森林物质资产、森林环境资产、森林无形资产、森林土地资产等方面。

### 9. 什么是森林资源资产评估？

森林资源资产评估是指评估人员依据相关法律、法规和资产评估准则，在评估基准日，对特定目的和条件下的森林资源资产价值进行分析、估算，并发表专业意见的行为和过程。森林资源资产评估为森林资源流转提供价值评估服务，对规范森林资源资产产权交易市场、

盘活森林资源资产存量、防止国有资产流失、保障林农利益发挥着安全带的作用。

森林资源资产评估是对森林资源资产进行的市场价值判断。其评估结果是根据有关资料的可靠性，对森林资源资产价值作出的一种模拟价格。在某种意义上，森林资源资产评估的结论，通常是建立在外部环境按技术上的可能性、经济上的合理性而进行充分分析的基础之上的一种判断性意见，它会随各种因素的变化而变化。同样的森林资源资产因评估的目的不同，所采用的评估标准和评估方法就可能不同，所得的结果也就不同。这就构成了森林资源资产评估的特殊性质。

## 10. 什么样的经济行为需要森林资源资产评估？

国有森林资源资产占有单位有下列情形之一的，应当进行资产评估：

- (1) 森林资源资产转让、置换；
- (2) 森林资源资产出资进行中外合资或者合作；
- (3) 森林资源资产出资进行股份经营或者联营；
- (4) 森林资源资产从事租赁经营；
- (5) 森林资源资产抵押贷款、担保或偿还债务；
- (6) 收购非国有森林资源资产；
- (7) 涉及森林资源资产诉讼；
- (8) 法律、法规规定需要进行评估的其他情形。

森林资源资产有下列情形之一的，可根据需要进行评估：

- (1) 因自然灾害造成森林资源资产损失；
- (2) 盗伐、滥伐、乱批滥占林地人为造成的森林资源资产损失；

### (3) 占有单位要求评估。

## 11. 为什么说建立森林资产评估制度是林业产权改革的一个重要保障？

我国林业产权改革的一个重要保障，就是要建立森林资产评估制度，这个制度包括评估准则、评估机构等，它们构成了一个森林资产评估体系。

森林资产评估就是对森林资产进行价值判断，给林业产权流转提供参考和价格规范。它也可作为衡量森林资源可持续性的一个手段，并可达到促成社会全面认识森林资源的价值等目标。在目前我国大力推进林权改革的情况下，森林资产评估是对分得林地的农民利益的一个基本保障。

森林资产评估缺位或混乱会危害农民的利益，也可能成为强势者豪夺农民土地的手段。这种事情可能在一些地方已经发生，使得农民得到一时小益而丧失了一生的大利，这种强加于农民的伤害甚至猛于管理不善的集体林权。认真对待森林资产评估事业，已经成为我国特殊国情下的林权改革能否达到初衷的一个关键。

森林资源资产评估的从业者不仅要掌握一般资产评估的理论和知识，还要涉及林学、采运等方面的专业知识，又要熟悉经济学、法学、管理学、社会学等知识，要求多学科的协同工作，是一种动态的、市场化的社会经济活动。

## 12. 我国早期林价研究的主要内容是什么？

森林资源资产评估最早始于德国的林价算法，后在中欧经过长期研究与积累经验发展到盈亏计算、成本计算时代。美国于20世纪初引进德国算法，并随着经营学



的发展而广泛应用于林业经营；日本则沿用古典算法，并在第二次世界大战后广泛引进西方经济学，目前多是沿用欧美的办法。就国外而言对森林资源资产评估研究以成熟林和环境效益研究较多，尤其是对成熟林的研究已是相当深入。

我国森林资源资产评估的起源可以追溯到对林价理论研究。我国的林价研究早于1954年开始，当时研究的主要内容为有明显物质属性的用材林等森林资源资产的价值量。在随后近10年时间里，主要针对不同林区、树种和林木等级的森林价值量进行研究。到20世纪70年代末至90年代初，以林价为基础的木材价格研究成为大多数研究者关注的重点，在我国逐步建立、形成了一套比较完整的林价理论。经国务院批准，1991年1月1日开始在我国东北，内蒙古自治区国有林区部分林业局实施林价试点。从20世纪50年代起我国对林价开始了比较系统的和有组织的研究与应用，到20世纪80年代形成了较完整的林价体系，并取得了积极效果。随着改革开放的深入发展，森林资源交易的日益频繁，林价理论已不能满足评估工作的要求。但对林价的深入研究和推广应用，不仅提高了人们的森林价值意识，也为后来森林资源资产评估的理论研究和评估技术方法的确立奠定了基础。

### 13. 我国第一个森林资产管理文件是什么？

随着林业改革的深入，森林资源资产抵押、联营、租赁、转让等经济行为日益频繁。在这些森林资源资产产权交易过程中，一些经济比较发达的地区出现了初始的森林资源资产评估，甚至出现了一些兼职的评估队伍。