



2019年资产评估师资格全国统一考试辅导教材

资产评估基础

中国资产评估协会 编



中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

2019 年资产评估师资格全国统一考试辅导教材

资产评估基础

中国资产评估协会 编

中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估基础 / 中国资产评估协会编. —北京: 中国财政经济出版社, 2019. 5
2019 年资产评估师资格全国统一考试辅导教材
ISBN 978 - 7 - 5095 - 8921 - 2

I. ①资… II. ①中… III. ①资产评估 - 资格考试 - 自学参考资料 IV. ①F20
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 049150 号

责任编辑: 张晓彪 续 磊

责任校对: 黄亚青

责任印制: 刘春年

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 010 - 88191537

北京时捷印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 16.25 印张 400 000 字

2019 年 5 月第 1 版 2019 年 5 月北京第 2 次印刷

定价: 46.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 8921 - 2

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

打击盗版举报热线: 010 - 88191661 QQ: 2242791300

前 言

根据《资产评估法》和《人力资源社会保障部 财政部关于修订印发〈资产评估师职业资格制度暂行规定〉〈资产评估师职业资格考试实施办法〉的通知》（人社部规〔2017〕7号）的有关规定，中国资产评估协会负责资产评估师资格考试的组织和实施工作。

为指导考生复习备考，我们组织专家根据《2019年资产评估师资格全国统一考试大纲》编写了《资产评估基础》《资产评估相关知识》《资产评估实务（一）》《资产评估实务（二）》4个考试科目的辅导教材。教材以资产评估师应具备的专业知识和基本技能为基准，力求体现全面性与系统性、实用性与时效性，旨在培养考生运用资产评估理论及相关专业知识解决资产评估实际问题的能力。教材作为指导考生复习备考之用，不作为资产评估师资格全国统一考试的指定用书。

对于本教材中的疏漏、错误之处，恳请读者指正。

中国资产评估协会
2019年4月

目 录

第一章 资产评估概述	(1)
第一节 资产评估的基本概念及基本作用	(1)
第二节 资产评估的原则	(6)
第三节 我国资产评估行业的发展	(8)
第四节 我国资产评估的地位和作用	(12)
第二章 资产评估的基础理论	(15)
第一节 劳动价值论	(15)
第二节 效用价值论	(20)
第三节 供求理论	(24)
第四节 市场结构	(33)
第五节 有效市场理论	(41)
第三章 资产评估法律制度与监管	(47)
第一节 资产评估法律体系概述	(47)
第二节 资产评估法的主要内容	(48)
第三节 资产评估监管	(55)
第四节 我国国有资产评估管理	(62)
第四章 资产评估准则	(68)
第一节 我国的资产评估准则	(68)
第二节 国际评估准则	(74)
第三节 国外评估准则	(83)
第五章 资产评估基本事项	(90)
第一节 资产评估相关当事人	(90)
第二节 资产评估目的	(96)
第三节 资产评估对象和评估范围	(102)
第四节 资产评估基准日与报告日	(108)
第五节 价值类型	(111)
第六节 资产评估假设	(117)

第六章 资产评估程序	(127)
第一节 资产评估程序概述	(127)
第二节 明确业务基本事项	(128)
第三节 订立业务委托合同	(134)
第四节 编制资产评估计划	(137)
第五节 进行评估现场调查	(140)
第六节 收集整理评估资料	(143)
第七节 评定估算形成结论	(149)
第八节 编制出具评估报告	(149)
第九节 整理归集评估档案	(153)
第七章 资产评估方法	(154)
第一节 市场法	(154)
第二节 收益法	(164)
第三节 成本法	(175)
第四节 资产评估方法的选择	(187)
第八章 资产评估报告与档案	(190)
第一节 资产评估报告概述	(190)
第二节 资产评估报告的基本内容	(193)
第三节 国有资产评估报告的特殊要求	(200)
第四节 资产评估档案的概念与内容	(211)
第五节 资产评估档案的归集和管理	(217)
第九章 资产评估的职业道德与法律责任	(219)
第一节 资产评估的职业道德	(219)
第二节 资产评估的法律责任	(230)
参考文献	(251)

第一章 资产评估概述

第一节 资产评估的基本概念及基本作用

一、资产评估的概念

(一) 资产评估

资产评估属于价值判断的范畴，价值判断是商品交换过程中不可避免的问题。资产评估是使用专业的理论和方法对资产的价值进行定量的估计和判断，其概念可以从一般意义、专业角度和法律角度三个层次进行表述。

一般意义上的资产评估就是估计和判断资产的价值。当进行市场交易时，所有的市场参与者大都会依据自己所掌握的知识与信息，对交易对象进行价值判断，从而确定其交易价格。在此过程中人们可能会自觉地或不自觉地运用资产评估的理论、方法。

作为一种专业服务，资产评估是由资产评估专业人员和评估机构依据一定的执业标准对资产的价值进行评定估算的专业化活动。

《中华人民共和国资产评估法》（简称《资产评估法》）所定义的资产评估是：“评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为”。

正是由于资产评估的专业水准和职业公信力会对委托人等当事人的权利保障和市场秩序的维护产生较大影响，我国2016年7月2日颁布的《资产评估法》不仅提出了上述资产评估概念，还对资产评估的主体、行为和责任等进行了规范。

《资产评估法》提出的资产评估概念除了规定资产评估是一种价值评定、估算行为外，还强调了资产评估的主体、客体、法律性质和服务成果。具体包括：

1. 资产评估的主体。《资产评估法》规定资产评估机构及其评估专业人员是资产评估的主体。

2. 资产评估的客体。资产评估的客体是指资产评估的对象，包括不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益。

3. 资产评估服务的法律性质。资产评估是受委托人与资产评估机构依法订立的资产评估委托合同约束的专业服务。

4. 资产评估服务的内容及成果。资产评估是对评估对象价值进行评定、估算的专业服务，资产评估机构出具的资产评估报告是向委托人提供的服务成果。

资产评估机构及资产评估专业人员除了从事《资产评估法》中所规定的资产评估服务，也可以从事其他与价值或价格相关的咨询服务。《资产评估法》所规定的资产评估服务与其他咨询服务的主要差别体现在行为主体、专业规范和报告形式三个方面。（1）行为主体：《资产评估法》所规定的主体只能是资产评估机构及其资产评估专业人员，其他咨询服务对行为主体没有要求。（2）专业规范：《资产评估法》所规定的资产评估行为受资产评估准则的约束和规范，其他咨询服务则无此规定。（3）报告形式：《资产评估法》所规定的资产评估行为要求提交特定格式的书面报告，其他咨询服务则无此规定。

（二）资产

资产是资产评估的客体，即资产评估的对象。

在资产评估中，资产是指由特定权利主体拥有或控制的、预期会给该主体带来经济利益的经济资源。

对此可以从以下方面理解：

1. 资产是能够为特定主体带来未来经济利益的经济资源

经济资源既可以是实体，也可体现为无形的权利。其所具有的能够带来未来经济利益的潜在能力，是特定主体愿意拥有或控制这种资源的主要动因。这种利益可以表现为两个方面：一是资产本身给特定主体带来的利益，二是通过所有权或控制权的变动给特定主体带来的利益。资产的价值取决于其能够带来的未来经济利益的能力，资产评估就是通过适当的方法量化这种能力，反映资产的价值。

2. 资产必须是特定主体所拥有或控制的

资产作为一项经济资源，应为特定主体拥有或者控制。如自然人、单位或国家等主体拥有某项经济资源的所有权，或者虽然不具有某项经济资源的所有权，但该资源能被这些特定主体控制。对资产的拥有或控制主要体现在对资产产权的界定和保护上。依法取得拥有或控制资产的权利是特定主体能够拥有或支配相关资产的前提条件。

资产的产权是与资产所有权相关的“权利束”，是基于所有权派生的一系列权利，通常包括对资产的占有权、使用权、收益权和处分权等。这种“权利束”一方面可以表现为某项资产的完整产权，即包括对其占有、使用、收益和处分的所有权利，例如土地所有权。另一方面，“权利束”还具有可分解性，可以从中分离设定出不同类型的权利，例如按照我国法律规定，国有建设用地所有权人可以通过出让或划拨方式实现其使用权的让渡，建设用地使用权人可以通过对相关建设用地设定抵押权实现土地资产的融资功能，还可以基于邻里需要为相邻单位提供通行用地而设定地役权。相对于完整产权，被分离设定了部分权利的有限产权的权利人，行使资产权利就会受到分设权利时所承诺义务的限制。因此，不同权利的类型及组合构成了资产的具体产权状态，例如专利所有权、被授予独家许可后的专利所有权、专利使用权等。资产的权利状态不同，为权利人带来的经济利益通常会存在差异，所对应的资产价值也不同。资产的所有权价值一般会高于使用权的价值。即使是同样的资产载体，可能会因为所赋予的权利不相同，表现出不同的经济价值。这也是资产评估中要求资产评估专业人员关注被评估资产的权利状况，重视权利状况对资产评估约束和影响的原因。

在判断资产是否存在时，所有权是要考虑的首要因素，但不是决定因素，在有些情况下，特定主体虽然不拥有经济资源，即不享有经济资源的所有权，但是可以控制这些资源，同样表明该特定主体能够从其控制的资源中获取经济利益。该经济资源仍可界定为该特定主体的资产。因此，资产评估中界定资产的边界是资产的控制权而非所有权。

例如，在我国城镇土地所有权属于国家，个人和企事业单位拥有的土地资产是土地使用权，即依法使用土地，或依法转让、出租、抵押、投资土地使用权的权利。又如，企业对承租的资产拥有租赁物的使用权，且该使用权可以为企业带来经济利益，则该使用权应确认为一项资产。

对资产所有权或实施控制的权利的确立使特定主体对资产的相关权利具有了排他性，其他主体要取得相关权利要付出相应的代价。

3. 资产的价值应当能以货币计量

能够给特定主体带来可量化的效用或利益的资产才是资产评估中所涉及的资产。资产的可计量性是以其能带来的未来利益为基础的，表现为特定主体继续使用或让渡所有（控制）权所能产生的经济收益能力（主要为形成净现金流入的能力）。资产的价值应当能够运用货币计量和反映。

二、价值与价格

从学科属性总结价值理论可以发现：（1）不同学科对价值的内涵有着不同的性质界定；（2）同一学科不同的历史阶段对价值的界定会出现不同的内涵；（3）同一学科不同的视角对价值也会存在不同的理解；（4）价值与价格是既有区别又密切相关的两个概念。

价值和价格是资产评估的基本概念，也是经济学的核心之一。

经济学上的价值理论，其基本任务是解决价值的决定和衡量问题。

（一）劳动价值论的论述

劳动价值论的核心是商品的价值是由劳动决定的。该理论的逻辑起点是商品，商品是用于交换的劳动产品，具有使用价值和价值两个因素。使用价值是“物的有用性”，能够满足人的某种需要，体现商品的自然属性，但不可比较。价值是凝结在商品中的无差别的人类劳动，是商品的社会属性，构成了商品交换的基础。

商品之所以具有使用价值和价值两个因素，其原因在于生产商品的劳动具有二重性，即具体劳动和抽象劳动。具体的有用劳动生产不同质的产品，创造使用价值，满足人们的不同需要。撇开了具体形态的人类劳动力的纯生理学意义上耗费的抽象劳动，形成商品的价值。在商品的交换过程中，各种具体劳动由于不同性质而无法进行量的比较，必须还原为抛开劳动的具体特点的一般人类劳动耗费的抽象劳动。因此，生产商品的劳动二重性决定了商品的二因素，具体劳动构成了商品的使用价值，抽象劳动则形成了商品的价值。

商品的价值量用它所包含的形成价值的劳动量来计量。决定商品价值量大小的不是生产商品的个别劳动时间，而是社会必要劳动时间，即“在现有社会正常的生产条件下、在社会平均的劳动熟练程度和劳动强度下制造某种使用价值所需要的劳动时间”。商品的价值量与生产该商品的社会必要劳动时间成正比，与劳动生产率成反比。

价值规律揭示，商品价值量由生产这种商品的社会必要劳动时间决定，商品按照价值量相等的原则进行交换。价值规律调节生产资料和劳动力在各生产部门的分配，刺激商品

生产者改进生产工具，提高劳动生产率，加强经营管理，促使商品生产者在竞争中优胜劣汰。价值规律是商品生产和交换的基本经济规律，是人类从事一切经济活动都必须遵守的客观规律。

价格是价值的货币表现形式，价值的变动是价格变动的内在的、支配性的因素，是价格形成的基础。商品供求关系的变化引起价格围绕价值上下波动。

（二）效用理论的论述

效用价值论的核心是商品的价值是由人们对商品效用的主观评价决定的。效用是指商品满足人的欲望的能力，是消费者在消费商品时所感受到的满足程度。效用价值理论认为，价值是人们对商品效用的主观评价，只有人们在主观上认为有用的商品，才有价值。

商品的价值量是由边际效用决定的。边际效用是指每增加购买一单位的某种商品给消费者带来的满足程度的增加量，或称总效用的变化量。决定物品价值大小的不是它的最大效用，也不是它的平均效用，而是购买该商品最后一单位的边际效用。

价值形成的两个前提是商品的有用性和稀缺性。能够满足人们某种独特的欲望并不代表这种商品一定具有价值，只有当商品出现稀缺的时候，才能够引起人们对它的渴望，其价值才能被体现。

效用理论从需求的角度阐述了衡量价值的观点，强调价值由效用和稀缺性共同决定，效用决定价值内容，稀缺性决定价值量的大小。

（三）均衡价格理论的论述

均衡价格理论的核心是商品价值是由供求决定的。商品需求量与供给量相等时的价格，即消费者为购买一定商品量所愿意支付的价格与生产者为你提供一定商品量所愿意接受的价格相一致的价格就是均衡价格。当市场实现了供求均衡时，该商品的需求价格与供给价格相等称为均衡价格，该商品的需求量与供给量相等称为均衡数量，此时也被称为市场出清的状态。如果市场价格偏离均衡价格，通过供求力量的相互作用，市场就会出现自动恢复均衡的趋势。

需求价格和供给价格共同决定均衡价格，实际上就是边际效用和生产费用共同决定均衡价格，边际效用决定需求，生产费用决定供给。如果考虑到时间这个因素，则供求两个方面在价格决定上的不同作用是可以区别的。一般而言，时间愈短，消费偏好等影响需求的主要因素对价值的影响愈大；时间愈长，生产成本等影响供给的主要因素对价值的影响愈大。

一个市场供给和需求的影响因素和其他市场上的影响因素彼此不是独立的，市场之间存在相互联系和相互依赖。

均衡价格理论强调，商品的价值除了与商品本身的供求有关，还受市场中劳动的成本、商品未来发挥的效用、其他商品的价格和市场的供求关系等因素的影响。

（四）相关资产评估准则的表述

对于价格、价值及其关系，我国资产评估准则并未涉及。但美国《专业评估执业统一准则》（USPAP）等资产评估准则对此则有一定的阐述。

1. 《专业评估执业统一准则》（2016~2017版）

《专业评估执业统一准则》给出的价格概念是：“某项资产的询价、报价或支付的金额”。其注释中进一步陈述“价格是个事实，无论它是公开披露还是保密。由于特定买方

或卖方的财务实力、动机和兴趣不同，为某项资产支付的价格与他人对该资产的价值判断可能相同或不同”。

对于价值的概念，《专业评估执业统一准则》的表述是，“资产购买方、出售方或使用方与该资产之间的货币关系”，并认为“价值表达的是一个经济概念。因此价值从来就不是一个事实，永远是对某项资产根据特定价值定义在某一特定时点价值多少的意见。在评估业务中，价值必须是经过定义的，如市场价值、清算价值、投资价值等”。

2. 《国际评估准则》

《国际评估准则 2013》的框架部分，出现过对价格和价值的论述：

“价格是指就某项资产的询价、报价或支付的金额。由于给定的买方和卖方拥有特定的财力、动机或者特殊权益，他们所支付的价格可能会不同于其他人为该资产给出的价格。”

“价值不是一个事实，而是以下两种情况下的一种意见：

- (1) 某项资产交换时最可能支付的价格；
- (2) 拥有某项资产带来的经济利益。

交换价值是指一种假定的价格，价值是基于一定的假设条件而估计出来的，假设条件是由评估目的决定的。资产持有者的价值是针对某一特定当事人由于拥有该项资产而应当获得的利益的估计。”

但《国际评估准则 2017》则没有保留上述内容。

三、资产评估的基本作用

资产评估的主要对象是“资产”，随着社会的发展，资产作为生产要素正式从财产中分离，出现了生产要素市场。

不同于在产品市场流通的、可供人们消费的最终产品，在生产要素市场流动、配置的是在生产经营活动中被利用的经济资源，如技术、信息、房屋、土地、机器设备等。除了上述单项资产，资产还包括由多种生产要素组成的、具有获利能力的资产组合体，如整体的企业、完整的业务单元等。

一般而言，市场经济利用“无形的手”对资源进行合理配置，市场对公开交易的资产由供求价格机制定价。但生产要素市场所流通的“资产”形态是复杂的，大部分资产组合是独一无二的，很难在市场上找到相似的参照物，一般不易像普通商品那样通过市场解决定价问题。另外，受资产特性、交易机制等固有局限，或当时当地的主客观条件的影响，有时可能出现市场价格机制失灵的状况。这就需要通过价值判断和估计来解决资产定价问题。

资产评估就是依据市场的价格形成机制，通过模拟市场条件，运用合理的技术方法，确定特定用途资产在约定时点的价值。资产评估作为价格机制的补充手段，是资产价值发现及衡量的重要工具。资产评估行业是市场经济体制中不可或缺的中介服务行业。

因此，反映和揭示资产的价值是资产评估的基本作用。

第二节 资产评估的原则

资产评估原则是规范资产评估行为和业务执行的规则或标准。资产评估原则包括工作原则和经济技术原则两个层面。

一、资产评估工作原则

资产评估的工作原则就是独立、客观、公正。

《资产评估法》第四条要求“评估机构及其评估专业人员开展资产评估业务应当遵守法律、行政法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则”。《资产评估基本准则》也将该内容写入资产评估机构及其资产评估专业人员的“基本遵循”中。

《资产评估法》和《资产评估基本准则》作出这些规定，是由资产评估工作的性质决定的。资产评估机构及其资产评估专业人员是以专业知识和技能为社会提供资产评估服务的，专业性强，需要从专业和职业道德角度规范其从业行为，保障委托人的合法权益、保护公共利益。另一方面，坚持独立、客观、公正原则有利于资产评估机构及其资产评估专业人员维护专业形象，赢得社会信任，得到健康可持续发展。

因此，独立、客观、公正既是资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务应当遵守的工作原则，也是对他们从事资产评估的职业道德要求。

二、资产评估经济技术原则

资产评估经济技术原则，是指在开展资产评估业务过程中的一些技术规范和业务准则，为资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中的专业判断提供技术依据。

（一）供求原则

供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。假定在其他条件不变的前提下，商品的价格随着需求的增长而上升，随着供给的增加而下降。尽管商品价格随供求变化并不成固定比例变化，但变化的方向带有规律性。供求规律对商品价格形成的作用同样适用于资产价值的评估。资产评估专业人员在判断资产价值时应充分考虑和依据供求原则。

由于均衡价格是由需求和供给共同作用的结果，在均衡价格中，生产费用和效用是影响价格的两个均等因素，所以资产评估既需要考虑资产的购建成本，又需要考虑资产的效用。

（二）最高最佳使用原则

该原则依据价值理论原理，强调商品在交换时，应以最佳用途及利用方式实现其价值。

由于商品，特别是资产的使用受到市场条件的制约，因此最高最佳用途的确定，一般需要考虑以下几个因素：

1. 确定该用途法律上是否许可，必须考虑该项资产使用的法律限制。

2. 确定该用途技术上是否可能，必须是市场参与者认为合理的用途。

3. 确定该用途财务上是否可行，必须考虑在法律上允许且技术上可能的情况下，使用该资产能否产生足够的收益或现金流量，从而在补偿资产用于该用途所发生的成本后，仍然能够满足市场参与者所要求的投资回报。

（三）替代原则

任何理性的投资者对具有相同效用的物品，必定选择价格较低的；在价格相同时，必定选择效用较大的。替代原则是指价格最低的同质商品对其他同质商品具有替代性，即相同效能的资产，最低价格的资产需求最大。作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的资产，应有大致相同的交换价格。如果具有相同使用价值和质量的资产，具有不同的交换价值或价格，买方会选择价格较低的。当然，作为卖方，如果可以将资产卖到更高的价格水平上，他会在较高的价位上出售资产。正确运用替代原则是资产评估公正性的重要保证。

（四）预期收益原则

资产之所以有价值，是因为它能够为其拥有或控制者带来未来经济利益。因此在资产评估过程中，资产的价值不在于过去的生产成本或销售价格，而是应当基于其对未来收益的预期加以决定。预期收益原则是资产评估专业人员判断资产价值的一个最基本的依据。

（五）贡献原则

根据经济学边际收益原理，各生产要素价值的大小可依据其对总收益的贡献来衡量。从一定意义上来看，贡献原则是预期收益原则在某种情况下的具体应用。它主要是指某一资产或资产某一构成部分的价值，取决于它对所在资产组合或完整资产整体价值的贡献，或者根据当缺少它时对整体价值的影响程度来确定。贡献原则主要适用于确定构成整体资产的各项要素资产的贡献，或者当完整资产缺少该要素资产将蒙受的损失。

（六）评估时点原则

资产评估具有动态性特点，资产的价值会随着时间因素的变化而变化，因此必须选取一个评估基准日。为了使资产评估得以操作，同时又能保证资产评估结论可以被市场检验，在资产评估时，必须假定市场条件固定在某一时点，这一时点就是评估基准日。它为资产评估提供了一个时间基准。评估时点原则也是对交易假设和公开市场假设的一个反映。市场是变化的，资产的价值会随着市场条件的变化而不断改变。从理论上说，资产评估是对动态资产价格的现实静态反映。这种反映越准确，评估结果越科学。评估基准日为“特定的时间点”，资产评估专业人员的价值意见为该时点的价值意见，价值标准是该时间点适用的价值标准。

（七）外在性原则

资产评估中的外在性原则是指，“外在性”会对相关权利主体带来自身因素之外的额外收益或损失，从而影响资产的价值，对资产的交易价格产生直接的影响。资产评估应该充分关注“外在性”给被评估资产带来的损失或收益以及这种损失或收益对资产价值的影响。

例如，在对房屋建筑物进行评估时，一个重要的价格影响因素就是环境因素。房屋周边开发的程度、环境状况等因素与房屋本身的所有权无关，但对房屋价格有重要影响。有时环境因素影响的权重，甚至不亚于房屋本身的造价。环境因素对房屋建筑物评估价值的

影响实际上就是“外在性”对房屋建筑物价值影响的体现。优良的环境会对房屋使用功能产生溢出效应，增加房屋的转让价值或使用收益；恶劣的环境则会对房屋使用功能产生波及效用，减损房屋的转让或持有价值。

第三节 我国资产评估行业的发展

资产评估行业作为一个独立的社会中介行业在国外有上百年的发展历史。我国资产评估行业诞生于20世纪80年代末90年代初，虽然经历时间不长，但发展迅速。经过近三十年的努力，我国资产评估行业为维护国有资本权益、规范资本市场运作、防范金融系统风险、保障社会公共利益和国家经济安全作出了重要贡献。2016年7月2日全国人大常委会审议通过并于当年12月1日开始施行的《资产评估法》正式奠定了我国资产评估的法律地位，标志着我国资产评估行业进入了法制化发展的新阶段。

一、我国资产评估行业的发展历史

不同于西方市场经济发达国家资产评估行业的发展，我国资产评估是在经济体制改革和对外开放政策背景下，为满足国有资产管理工作的需要而产生的，并走出了一条适合中国特色社会主义市场经济的评估服务专业之路。

1978年12月，中共十一届三中全会作出对国家经济管理体制和国有企业经营管理方式进行改革的重大决策，作为国有资产管理的必备程序和保护国有权益的专业手段，资产评估应运而生。20世纪80年代末，我国国有企业改革进入纵深阶段。为防止国有资产流失，规范国有资产交易行为，政府部门出台一系列政策，规定企业兼并和出售国有小型企业产权，国有资产实行租赁、联营、股份经营，兼并和出售国有企业，资产折股出售，破产清理，企业结业清理，中外合资、合作经营，必须进行资产评估工作，初步确立了资产评估的法律地位。

1989年，国家体改委、财政部、国家国有资产管理局共同发布了《关于出售国有小型企业产权的暂行办法》，明确规定：“被出售企业的资产（包括无形资产）要认真进行清查评估”。同年，国家体改委、国家计委、财政部、国家国有资产管理局共同发布了《关于企业兼并的暂行办法》，明确规定：“对兼并方的有形资产和无形资产，一定要进行评估作价，并对全部债务予以核实。如果兼并方企业在兼并过程中转换为股份制企业，也要进行资产评估。”同年，国家国有资产管理局发布了《关于在国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》。1990年7月，国家国有资产管理局成立了资产评估中心，负责资产评估项目和资产评估行业的管理工作。这些早期资产评估管理文件的发布和资产评估管理机构的成立，标志着我国资产评估工作正式起步。

20世纪90年代初，国家国有资产管理局负责管理资产评估行业，建立了资产评估机构资格准入制度，建立了资产评估收费管理制度，编写了资产评估专业培训教材。特别是1991年以国务院第91号令发布的《国有资产评估管理办法》，是我国第一部对资产评估行业进行政府管理的行政法规，标志着我国资产评估行业走上法制化的道路。该办法明确

规定：凡是涉及国有资产产权或经营主体发生变动的经济行为都要进行评估，同时还规定全国资产评估管理的政府职能部门是国有资产管理部门，将审批评估机构纳入国有资产管理部门的职责范围，规定了被评估资产的管理范围、评估的程序和方法及法律责任等，为推动我国资产评估行业的发展，起到了历史性的作用。

1993年3月，为了适应股份制改造试点和证券公开发行资产评估工作的需要，加强对评估机构的管理，国家国有资产管理局、中国证券监督管理委员会联合印发了《关于从事证券业务的资产评估机构资格确认的规定》（国资办发〔1993〕12号），要求资产评估机构对股票公开发行、上市交易的企业资产进行评估和开展与证券业务有关的资产评估业务，必须取得证券评估许可证，并规定了从事证券业务资产评估机构的资质条件。

1993年12月，中国资产评估协会成立大会召开，并于1995年代表我国资产评估行业加入国际评估准则委员会。中国资产评估协会的成立标志着中国资产评估行业已经开始成为一个独立的中介行业，我国资产评估行业管理体制也开始走向政府直接管理与行业自律管理相结合的道路。

1993年以后，我国经济体制改革的深入推进为资产评估行业提供了重要的发展机会，资产评估行业得到空前发展。1995年5月，人事部、国家国有资产管理局联合印发《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》及《注册资产评估师执业资格考试实施办法》，全国注册资产评估师执业资格制度正式建立，并于1996年5月举行了首次全国注册资产评估师执业资格考试。1996年5月，国家国有资产管理局发布了《关于转发〈资产评估操作规范意见（试行）〉的通知》（国资办发〔1996〕23号），在资产评估准则出台前，《资产评估操作规范意见（试行）》是规范我国国有资产评估业务的技术规范。该规范于2011年2月21日废止。

1998年，根据政府机构改革方案，国家国有资产管理局被撤销，相应的资产评估管理工作移交到财政部，中国资产评估协会划归财政部管理。1999~2000年，我国资产评估行业完成了资产评估机构脱钩改制工作，资产评估机构在人员、财务、职能、名称四个方面与挂靠单位脱钩。

2001年12月31日，国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号），对国有资产评估管理方式进行重大改革，取消财政部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度，实行财政部门的核准制或财政部门、集团公司及有关部门的备案制。之后财政部相继制定《国有资产评估管理若干问题的规定》《国有资产评估违法行为处罚办法》等配套改革文件。评估项目的立项确认制度改为核准、备案制，加大了资产评估机构和注册资产评估师在资产评估行为中的责任。与此相适应，财政部将资产评估机构管理、资产评估准则制定等原先划归政府部门的行业管理职能移交给行业协会。这次重大改革不仅是国有资产评估管理的重大变化，同时也标志着我国资产评估行业的发展进入到一个强化行业自律管理的新阶段。

2003年，国务院设立国有资产监督管理委员会，财政部有关国有资产管理部分职能划归国务院国资委。国务院国资委作为国务院特设机构，以出资人的身份管理国有资产，包括负责监管所属企业资产评估项目的核准和备案。财政部则作为政府管理部门负责资产评估行业管理工作，并行使国有金融企业及烟草、铁路、邮政、科学、教育、文化、

农业、司法等行业的中央企业和行政事业单位国有资产管理职责。这次改革对我国资产评估行业的发展具有重大影响，基本实现了国有资产评估管理与资产评估行业管理的分离，表明我国资产评估行业成为一个独立的专业服务行业。

2004年2月，财政部发布《资产评估准则——基本准则》《资产评估职业道德准则——基本准则》，成为推动我国建立资产评估准则体系的重要标志，为我国资产评估准则制定和资产评估行业规范化发展奠定了坚实基础。

2004年《中华人民共和国行政许可法》实施，根据法律法规和国务院文件的规定，资产评估行业进一步完善行政管理和行业自律管理相结合的管理体制。依据《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（中华人民共和国国务院令 第412号），国家继续对资产评估机构从事证券业务实行行政许可，由财政部和证监会共同实施。2005年5月11日，财政部发布《资产评估机构审批管理办法》（财政部令 第22号），对资产评估机构及其分支机构的设立、变更和终止等行为进行规范。人事部门与财政部门共同实施的注册资产评估师执业资格许可（含珠宝评估专业），注册资产评估师的注册由中国资产评估协会管理。

2009年12月，财政部发布《关于推动评估机构做大做强做优的指导意见》（财企〔2009〕453号），明确提出了要加快培养一批与我国经济发展水平相适应、具有较大规模、较强实力和较高水平的评估机构，推动评估行业科学发展。2010年11月，财政部发布《关于评估机构母子公司试点有关问题的通知》，鼓励证券评估机构集团化发展，采用母子公司经营模式。

2011年8月11日，财政部发布《资产评估机构审批和监督管理办法》（财政部令 第64号），进一步规范了资产评估机构审批行为。

2014年8月12日，国务院发布《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》（国发〔2014〕27号），取消了注册资产评估师等11项职业资格许可和认定事项。2014年8月13日，人力资源和社会保障部印发《关于做好国务院取消部分准入类职业资格相关后续工作的通知》（人社部函〔2014〕44号），将资产评估师职业资格调整为水平评价类职业资格。

2016年7月2日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过《中华人民共和国资产评估法》，自2016年12月1日起施行。《资产评估法》对资产评估机构和资产评估专业人员开展资产评估业务、资产评估行业行政监管和行业自律管理、资产评估相关各方的权利义务责任等一系列重大问题作出了明确规定，全面确立了资产评估行业的法律地位，对促进资产评估行业发展具有重大历史和现实意义。

2017年4月21日，财政部出台《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 第86号），建立了资产评估行业行政监管、行业自律与机构自主管理相结合的管理原则，明确了对资产评估专业人员、资产评估机构和资产评估协会的监管内容和监管要求，划分了各级财政部门的行政监管分工和职能，细化了资产评估法律责任的相关规定。为在财政部门实施监督管理的资产评估行业落实《资产评估法》的管理要求提供了依据。2017年8月23日财政部发布《资产评估基本准则》，9月8日中国资产评估协会发布修订后的25项资产评估执业准则和职业道德准则，实现了资产评估准则的与时俱进。

二、我国资产评估行业的发展特点

我国资产评估行业经过三十年的发展,已经在机构、人员、评估理论、行业组织和国际交流等方面构成了能够在市场经济中占据位置、发挥作用的专业服务行业。同时,我国资产评估行业发展也具有其自身的特点。

(一) 我国资产评估行业发展情况

1. 评估机构和评估专业人员

截至2018年底,全国资产评估机构4 270多家,执业资产评估师36 235人。行业收入由2010年的51亿元增长到2016年的120亿元,年均增长超过15%。

2. 资产评估理论

我国资产评估行业初步形成具有中国特色的资产评估理论框架,从价值理论的经济学基本论点出发,形成了资产评估的基本要素和基本原理,根据成本核算、收益预期及市场博弈等技术方法,形成资产评估的具体路径、方法和参数。我国资产评估行业在基本理论与原理、基本评估方法等方面与国际评估行业保持趋同和一致,在具体操作和参数确定的某些方面体现了中国社会主义市场经济的特色。

3. 行业自律组织

资产评估作为市场经济中不可或缺的一个重要组成部分,其行业协会组织建设对保障行业健康发展、维护经济秩序、实现社会稳定具有重要意义。目前,我国资产评估协会建立了由会员代表大会、理事会、专门和专业委员会、协会秘书处和地方协会构成的完整的行业自律管理组织体系。

4. 国际交流

中国资产评估协会在多个重要国际评估组织担任要职,包括:世界评估组织联合会副主席、副秘书长,国际评估准则理事会管委会委员、资格委员会委员,国际财产税学会、国际企业价值评估学会常务理事等,在我国评估行业参与行业国际规则制定,反映我国评估行业发展诉求,维护我国国家利益和评估行业权益方面发挥了重要作用。此外,中国资产评估协会还与50多个国家和地区评估组织建立了联系或合作关系,为我国评估行业国际化发展奠定了坚实的基础。

(二) 我国资产评估行业发展特点

1. 改革开放催生了我国资产评估行业

我国资产评估行业源自于我国改革开放,并直接服务于对外开放、国企改革等改革的重点领域。随着国有企业对外合资合作、承包租赁、兼并、破产等经济行为日益增多,在与境外企业合资合作中如何客观反映国有资产的价值,防止国有资产流失,引起了社会的广泛关注,合理评估国有资产价值的要求产生了首例资产评估业务。

2. 服务国有企业成为资产评估行业发展壮大的基础

国有企业改革是经济体制改革的中心环节。随着国有企业改革的不断深入,国有资产在国有企业改组、改制、改造、破产进程中的流失问题同样暴露出来。在这样的背景下,资产评估作为加强国有资产管理、维护国有资产权益的重要手段应运而生。我国资产评估行业将国有企业作为主要服务对象一直延续至今。也正是政府在发展初期赋予评估机构国有资产评估这一法定业务,才使评估行业区别于其他中介行业,具备了较高的发展起点。