

# 全民所有自然资源资产清查经济价值估算方法分析

简健芬

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

**摘要：**在整个生态系统中自然资源占据着重要的地位，随着社会经济的不断发展，资源的消耗量日益升高，在这种背景下，各组织和机构需要将资源的消耗情况与所获得经济效益相联系，这就需要全面贯彻落实党的十八届三中全会的相关要求，对全民所有自然资源资产展开清查，并科学估算其经济价值，以提高自然资源的综合利用效益。本文简要分析了全民所有自然资源资产清查经济价值估算的内涵后，基于科学合理的清查办法，详细阐述了经济价值的估算方法，旨在为自然资源的可持续利用，提供可靠的支撑，以期对相关人士提供参考和借鉴。

**关键词：**全民所有；自然资源；资产清查；经济价值；估算方法

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.23.006

## 引言

在估算全民所有自然资源资产经济价值的过程中，需要采取行之有效的清查办法，统一自然资源资产价格内涵，建立健全资产清查价格机制，逐步完成价值量的估算。但就实际情况而言，相关试点在清查自然资源资产的过程中，还存在诸多不足和欠缺，导致经济价值估算不准确，给自然资源有效利用和长效发展，造成了不良影响。对此，应站在统筹兼顾的角度，考虑多方面内容后，选择先进的清查技术、合适的清查办法，确保自然资源资产经济价值的估算具有科学性，促进自然资源的长效健康发展。

## 一、全民所有自然资源资产清查经济价值估算内涵

自然资源资产指的是兼具经济价值、社会价值以及生态价值的重要资源，这类资源具有三大明显的特征，即稀缺性、产权明确性以及有用性。从法律层面分析自然资源资产，其主要分为国家资产和集体资产，国家所有就代表着全民所有。对此，全民所有自然资源资产涵盖着大量的内容，其中包括土地资源、森林资源、水流以及滩涂等。我国相关法律政策明确规定，可将自然资源资产按照服务形式，分为两大类，一类是有形财富的存量，如土壤、水源等，这类自然资源资产能够为社会经济的发展提供物质和能量。另一类是无形财富的存量，如气候资源，其主要服务于人类社会的生态系统<sup>[1]</sup>。

全民所有自然资源资产经济价值估算指的是，为满足权益部门对资产管理的现实需要，通过实物量以及价值量等指标对资源资产展开衡量，结合估算数据，掌握

两方面内容，一方面是自然资源资产“有多少”另一方面是“值多少”通过这种方式，将自然资源资产所有者的职责落到实处，同时为所有者的基本权益，提供坚实的保障。在清查估算的过程中，要明确自然资源资产所有权的法律边界，在此基础上，对一定时间和空间内的自然资源资产，进行全面的清查以及科学估价，从实物与价值的角度出发，对资源资产的总量以及经济价值展开估算后，掌握其变化趋势，分析在社会经济活动中自然资源的实际耗用情况，获取到相关数据和信息后，为国家调控宏观经济，保护生态环境等，提供有力的数据支持。

## 二、全民所有自然资源资产清查办法

### （一）理论支撑

现阶段，我国许多省市正在推进全民所有自然资源资产清查试点工作，在实际工作过程中，为保障清查质量和效率，为后续工作的顺利实施积累经验，在开展自然资源资产实物量统计以及资产价值量估算工作时，利用了两大理论，分别是地球系统科学理论与自然资源价值理论。

在统计自然资源资产实物量时，主要是运用地球系统科学理论，该理论指的是站在全局的角度，从各个方面分析地表各圈层之间的相互作用关系，如地理层面、生物层面等，最终研究出人类在消耗自然资源时对生态环境的影响。该理论在长期实践和发展的过程中，形成了一套完善且成熟的技术体系，其中包括勘探技术、建模技术等，在各种先进技术手段的支持下，能够实现对自然资源质量、存量、发展趋势以及权益归属等相关参数的准确估算。因此将地球系统科学理论综合运用到清查工作中，能够为自然资源资产经济价值精准判断，奠定良好的基础。

在估算自然资源资产经济价值时，要科学运用自然资源价值理论，该理论强调自然资源是客体，即客观存在的物质，其价值主要体现在两方面，分别是供给有形产品以及服务生态系统，在人们不断利用深入挖掘自然的过程中，又延伸了一种价值，即劳动价值。因此决定自然资源价值的要素较多，如稀缺程度、开采难度等，在衡量资源资产的经济价值时，还要考虑到市场环境。具体而言，自然资源资产经济价值的估算，要采取“分步测算”的模式，即在价格理论的支持下，对资源内在的产品价值、市场需求价值以及劳动力价值展开综合核算，再确定资源的具体价格，确保价格具有合理性。

(二) 清查对象

国家所有的各类自然资源资产均属于全民所有自然资源资产范畴内，在估算各类自然资源资产的经济价值时，要明确清查对象以及清查要素等，以土地资源为例，在估算其经济效益时，其清查要素与森林资源、矿物资源，存在一定的差异性，具体内容详见表1。

表1 全民所有土地资源清查要素

序号	清查项目	清查要素
1	经济效益	地价、土地出让金
2	耕地质量	坐标、图斑编码
3	建筑用地占比	权责性质
4	农业用地占比	归属集体

(三) 工作思路

在开展全民所有自然资源资产的清查工作时，为实现理想的工作目标，需要细化清查流程，如图1所示，规范清查程序，确保清查结果能够为自然资源资产所有者展开相关工作提供科学的指导，为资源资产所有者的根本权益提供可靠的保障。

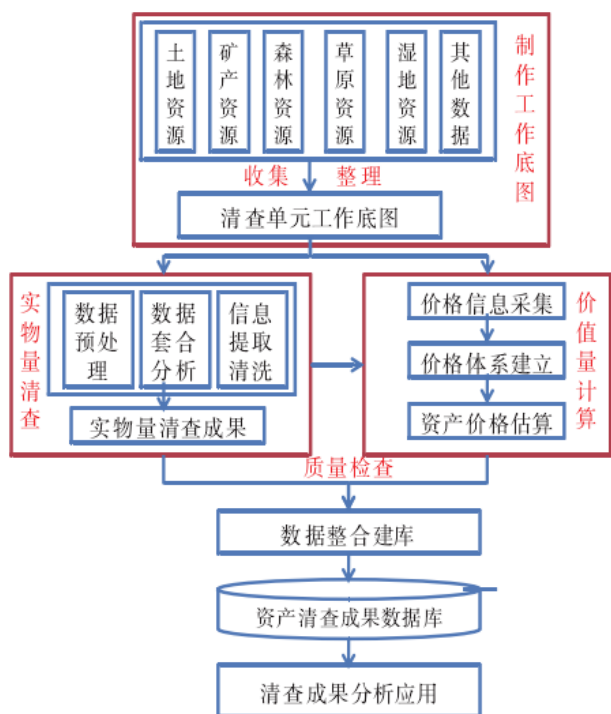


图1 全民所有自然资源资产清查流程图

通过对图1的深入研究和分析可知，自然资源资产的清查工作涉及大量复杂且繁琐的内容，而资源资产经济价值的核算，要科学利用清查成果，在实际操作中，可从以下几方面入手：

①根据清查数据，对资源资产的特征数据展开全面系统的分析，并从中提取出更多有价值的信息，为资产经济价值估算工作的顺利实施，创造有利条件。

②将采集到信息数据进行处理，这就需要相关部门建立数据库，做好资产数据的整合、填报等工作，确保

能够在数据库中快速检索到目标信息<sup>[2]</sup>。

③利用自然资源资产清查数据库，对相关数据信息展开全方位的分析，将真实、客观、准确的数据，应用到资产的价值估算、优化配置以及增值保值等关键领域。

③将自然资源资产经济价值的估算结果可视化，编制成估算报告后，上交至各级政府等相关部门，确保估算成果能够服务于社会经济的发展。

(四) 关键技术

在信息化时代，信息技术、大数据技术等先进技术手段的发展，为全民所有自然资源资产清查经济价值估算工作，提供了新的方向和路径。因此在实际估算过程中，要加强对现代化技术手段的应用，保证清查的全面性，估算的科学性。当前，在自然资源资产清查估算领域，关键的技术手段有观测技术、数据核查技术以及大数据分析技术等。以观测技术为例，其指的是通过高分辨率摄像功能，在航空遥感技术的支持下，对地物信息等进行探测以及识别等，提取到目标物有关信息后，相关部门即可安排专业的人员到达自然资源所在地展开实地考察，在考察的过程中采集信息数据，形成全面系统的数据报告后，能够为经济价值的有效估算提供助力。因此各试点在开展工作的过程中，要结合当地自然资源的实际情况，有针对性选用技术手段，实现全面清查的目标，避免因清查不到位，影响到自然资源资产经济价值的估算。

三、全民所有自然资源资产清查经济价值估算方法——以土地资源为例

(一) 统一资产价格内涵

将自然资源资产价格内涵进行统一化管理，是开展经济价值估算工作的前提基础。在统一自然资源资产价格内涵的过程中，应注意以下内容：

①明确土地资源经济价值的内涵。农业用地、建筑用地、湿地等土地类资源资产的经济价值指的是有偿使用的价格，即使用权价格<sup>[3]</sup>。

②科学设定估价日期。在估算土地类全民所有自然资源资产的实物量时，要严格按照《国土三调变更调查》中规定的内容，确定估价范围和面积。在建立资产清查价格机制的过程中，基准时点的设定要与国土三调变更调查具有高度的一致性。

③统一权利期限。我国有关法律政策明确规定，耕地的承包年限为30年，草地与林地的承包年限分别为30-50年、30-70年。因此在估算资产经济价值的过程中，要设定统一的使用年限，即30年，按照统一的权利期限，对耕地、林地以及湿地等土地资源实行估算。此外还需要注意的是，建设用地的使用性质不同，最高使用年限也会有所不同，因此要根据建设用地的具体用途确定权利期限。

## （二）建立健全价格体系

在建立自然资源资产清查价格体系过程中，主要采取两种建设模式，一种是自下而上、逐级确定，另一种是自下而上、逐级统筹。

首先，第一种建设模式适用于基价体系不完善、缺少价格信号的自然资源资产清查中。相关试点在建设该模式的过程中，需要基于全国层面，建立自然条件、经济条件以及社会条件相一致的工作原则，在该原则的基础上，按照土地资源的用途等确定样点，然后采集与样点价格相关的数据，通过对相关信息数据的深层次分析，还原样点的净收益，或者计算年租金等，利用科学合理的手段，对样点的价格展开综合评估，计算出样点的平均价格后，再实施对比分析以及验证等，能够获得国家级自然资源资产清查价格，省级机关在构建资产价格机制时，要以国家级清查价格为基础。各省可联系现实情况，针对影响资产清查价格的各项因素，建立健全省级清查价格修正机制，对国家级自然资源资产清查价格实行有针对性的调整后，能够获得到县级平均资产价格，从而为全民所有自然资源资产经济价值的估算，提供精细化的资产清查价格清单，有利于提高估算的准确性，减少估算偏差。例如，部分试点县全民所有农用地基准地价评价机制不完善，因此其在开展工作时，就要以国有农用地基准地价为基础，采取自上而下、逐级确定的评估模式，在估算过程中，要以广东省兴宁市等地的农用地的基准地价成果为导向，对本县域内的耕地、园地以及农用地等基准地价实行科学合理的估算。

其次，第二种建设模式适用于基准地价体系完善且价格信号较强的自然资源资产清查中。相关试点在应用这种自下而上、逐级统筹的资产价格体系时，可以先按照县域的城镇基准地价，对权利期限、性质用途等加以修正，进而获取到各种级别、各种性质土地的资产清查价格。为在最大程度上保证估算精度，针对部分可以采集到容积率等数据的宗地，可依托于容积率，以土地资产的级别价格为基础，获取到宗地的资产清查价格<sup>[4]</sup>。

最后，经济水平较高的地区，可利用现代化技术手段获取到更多有价值的信息数据，采取基准地价的技术路线，确定基准地价。

## （三）选取资产估算方法

在全民所有自然资源资产经济价值的评估中，常见的估算方法主要有四种，分别是市场法、收益法以及成本法，不同的估算方法优缺点以及应用方法，存在一定的差异性。在选取资源资产经济价值估算方法时，可结合以下内容：

①市场法：这种估算方法指的是以市场价值为基础，评估资源资产的价格，其优点在于操作简单便于掌握，能够直观地反映出市场环境的变化情况，但在交易市场发育不佳的情况下，估算结果会受到主观因素的影

响，与实际情况出现较大偏差。市场法又涵盖直接比较法、间接比较法与代替市场法三种，以直接比较法为例，这种估算方法的应用方式为：对周边区域、相似案例的价格信号展开综合对比分析后估算自然资源资产的价格。

②收益法：其适用于可单独计算收益的无形资产中，这种估算方法获取到的结果，更容易被供求双方所接受，政府部门可利用收益还原法、生产成本法等确定资源的纯收益，但该方法的适用范围较小。

③成本法。其适用于具有特定用途的自然资源资产估价中，这种估算方法的优势特征较多，如公平、客观、合理等，但工作量较大，在计算自然资源资产的未来自收益时，面临的问题较多。该方法包括净价值与机会成本法两种。以机会成本法为例，其主要的应用方法为：对全民所有自然资源资产的投入成本实行科学估算后，再计算投入成本所消耗的替代用途收入，进而明确资源资产的具体价格。

总体而言，全民所有自然资源资产经济价值量的估算方法较多，在选取各种方法的过程中，要以“有无市场交易”为标准，按照市场发育程度科学选取估算方法。常规情况下，当自然资源能够利用市场交易获得一次性收益时，就要优先使用市场法；当自然资源能够获得持续性收益时，如资金等，要优先使用收益法。此外，土地资源价格的估算还可利用剩余法、地价系数修正法等<sup>[5]</sup>。

## 结论

综上所述，在全民所有自然资源资产清查经济价值估算工作中，要科学根据自然资源的性质、用途等，科学选择估算方法，确保估算结果具有参考和使用价值，助力于自然资源的可持续发展。

## 参考文献

- [1] 邓世赞, 王璟, 邓新忠, 等. 自然资源资产清查统计系统设计与实现[J]. 中国国土资源经济, 2022, 35(10): 45-51.
- [2] 马辉, 贾月江, 任安才. 全民所有自然资源中土地、森林资产清查及负债表编制相关问题的研究及建议[J]. 四川农业科技, 2022(10): 83-86.
- [3] 赵暖. 全民所有自然资源资产清查管理系统设计与实现[D]. 长江大学, 2022.
- [4] 叶红. 全民所有自然资源资产清查的整体思路与运行要素[J]. 河南科技, 2022, 41(17): 99-102.
- [5] 叶宗磊, 孟德彪. 全民所有自然资源资产清查工作思路的初步探讨[J]. 浙江国土资源, 2022(05): 28-30.

作者简介：简健芬（1976年10月）女，籍贯：广东惠阳，汉族，本科，现有职称：建筑与房地产高级经济师职称，主要研究方向：土地、房地产、资产评估，规划咨询，绩效评价。