

关玉荣. 资源性资产评估在新农村建设中应用对策的研究[J]. 江苏农业科学, 2013, 41(6): 408-410.

资源性资产评估在新农村建设中应用对策的研究

关玉荣

(渤海大学管理学院, 辽宁锦州 121013)

摘要:随着我国新农村建设步伐的加快,农村市场经济不断完善,资源性资产的权益变更越发频繁。这些权益的变更,需要作出恰当的评估,因此,对资源性资产评估的应用产生了强烈需求。本研究在新农村建设视角下,对资源性资产评估应用现状进行分析归纳,指出在新农村建设中针对资源性资产评估存在的问题,包括:从事资源性资产评估的环境欠佳;专门从事资源性资产评估的专业人才短缺;资源性资产评估的内容不完善;资源性资产评估价值不公;资源性资产评估的理论和专业技术方法缺乏适应性。并提出了解决的对策建议:净化资源性资产评估环境,明确评估组织的权力范围;提高从业人员的专业水准,进行特殊的职业资格认证;明确资源性资产评估内容,遵循未来利益原则;资源性资产评估需要形式多样;完善资源性资产评估法制建设。

关键词:资源性资产;评估;新农村;应用对策

中图分类号: F320.3 **文献标志码:** A **文章编号:** 1002-1302(2013)06-0408-03

社会主义新农村建设,概括为“生产发展,生活宽裕,乡风文明,村容整洁,管理民主”^[1]。根据该理念,新农村建设主要是:推进乡村居民集中居住,发展服务业,减少农民、提升农业;鼓励农民到城镇购建房屋,加强城乡联系;乡村建设规划是新农村建设的重中之重,由中央给予扶持。为实现这些目标,农村必须兴修水利、铺筑道路、推进城市化建设进程,这些措施的实施,无疑要影响农民原来的利益^[2-3]。例如,土地承包经营权的变更、集体林权的变更、居住地的变更等。这些权益的变更,需要作出恰当的评估,一方面保证农民享有最大限度的资源利用权益,另一方面又要避免资源性资产的损失和浪费,同时也能体现国家新农村建设的良好初衷,因此,对新农村建设中资源性资产进行科学的评估和核算,是确保农村资源性资产合理配置和利用的直接途径。

收稿日期:2013-04-07

基金项目:辽宁省教育厅人文社会科学研究一般项目(编号:2009A042)。

作者简介:关玉荣(1963—),女,辽宁朝阳人,教授,硕士生导师,主要从事会计理论和农村经济研究。E-mail:gyr756@126.com。

4.3 进一步完善监督管理机制

我国农村非政府组织在发展过程中,往往缺乏必要的监督,进而导致公信力欠缺,发展受到制约。这里的监督指的是社会监督和内部监督。社会监督与政府监督不同,它是政府监督的有效补充,虽然不具有法律效力,但其发生的舆论评价往往对农村非政府组织具有不可忽视的影响。完善我国农村非政府组织社会监督机制的首要问题是建立长效的信息公开制度,根据透明化、公平化、全面化的原则,农村非政府组织应该主动在相关渠道提供相应信息,主动接受社会各方面的监督,还应该培养普通农村大众的社会监督意识,鼓励他们对自己关心的问题进行咨询、监督。另外,一个健全、良好的内部监督机制是对农村非政府组织运行的重要保证。非政府组织

1 基本概念界定

站在会计的视角,自然资源是存在于特定的会计主体或经济个体中,数量随着资源产品的产出而逐渐消耗直至衰竭的一项特殊的长期资产。其价值随着资源储量的逐渐消耗或者使用的逐渐耗损而转移至资源产品成本中,构成产品成本的主要部分。通过资源的开发利用生产出资源产品,从而给所有者和控制者带来一定的收益和财富,称之为资源性资产。

就新农村建设而言,资源性资产是指农村实行土地承包责任制后,农民或部分居民依法确定拥有的土地、水流以及森林、荒地、草原、滩涂、水面、山岭、矿藏等自然资源^[4]。

资产评估,即资产价值形态的评估。是指专门的机构或专门评估人员,遵循法定或公允的标准和程序,运用科学的方法,以货币作为计算权益的统一尺度,对在一定时点上的资产进行评定估算的行为。资产评估就是对资产重新估价的过程,是一种动态性、市场化活动,具有不确定性的特点,其评定价格也是一种模拟价格,而非实际价格。

资源性资产评估是资产评估的重要组成部分,是对农民或部分居民依法确定拥有的自然资源,由专门的人员,根据一定标准,采用一系列专门方法所进行的价值评估。资源性资

可以培养成员健康积极的价值观,让他们以使命感、责任感作为支撑,这样可以使农村非政府组织提高效率,更好地服务于农村公益事业。

参考文献:

- [1] 鄢 奋. 中国农村公共产品供给状况及特点[J]. 东南学术, 2009(2): 60-66.
- [2] 王丽明, 罗来松. 欠发达地区农村公共产品供给与地方政府能力建设[J]. 现代企业教育, 2010(12): 154-155.
- [3] 崔开云. 非政府组织参与中国农村公共产品供给基本问题分析[J]. 农村经济, 2011(4): 28-31.
- [4] 王朝晖, 姚红生. 试析我国农村公共产品供给中的政府行为“失灵”[J]. 经济研究导刊, 2008(11): 51-52.

产的多样性决定对其资产评估的“多变性”之特点,包括固有的生长、生产或再生能力评估^[5]。具体表现为:价值的转化性和自然增值性;生长的阶段性;生命的周期性;地域的差异性;未来的不确定性;收益的外部性等特点评估。因此,资源性资产的价值形成机理以及评估方法将有别于制造业、商品流通等其他行业,资源性资产的评估方法应该单独进行研究。

2 资源性资产评估的应用现状及存在问题

随着农村经济体制改革的深化和结构调整,各方利益格局面临重新分配和调整,在错综复杂的利益冲突中,如何在国家法律的框架内寻求农民利益保护和农业资源转移的规范化问题,往往是业界人士关注的焦点。目前对资源性资产的评估已经普遍存在于不同的领域中,对资源评估的深度和广度都有不同程度的要求,对从业人员的素质也提出了新的考验。然而,从掌握的资料来看,资源性资产评估这一行业在短期内还有许多症结,以至于很难适应新时期社会发展的需求,具体表现在:

2.1 从事资源性资产评估的环境欠佳

在我国从事资源性资产评估业务的机构一般有 3 类:一是具有资产评估资质的资产评估公司;二是由行业主管部门批准的,依托行业调查规划设计单位及科研院所设立的专职资源性资产评估服务机构;三是物价等其他鉴定机构。一方面,我国评估机构的相当一部分设立在城市,长期以来服务对象是城市,对农村的资源性资产以及农民所应享有的权利不很熟悉。另一方面,农民并不知晓当自己资产的所有权发生改变时需要对其进行评估,以保障自己的合法权益,因此,几乎无人知道聘请独立的评估机构,评估自己的资产。此外,同是资产评估业务,国有资产管理部门、土地管理部门、房地产管理部门等行业管理部门都有评估权限,这些评估机构可能会出于自身利益考虑,进行恶性竞争,直接影响到评估的公开、公平、公正和独立性。

2.2 专门从事资源性资产评估的专业人才短缺

资源性资产评估是资源性资产从实物量向价值量的转化过程。评估业务质量的高低受制于实物量调查结果的真实性、可靠性和价值量转化过程。评估人员的专业素质和从业水平,将直接影响到资源性资产评估的质量和评估的信誉。目前,有一些高校或是劳动管理部门也定期组织资产评估师的职业资格认证,但是,因缺少公信力,往往不被承认。在资产评估行业中,资源性资产评估是资产评估的一个分支,其评估人员除具备一般资产评估理论知识和实践经验外,还需要扎实的资源性资产基础知识,熟悉各种资源性资产的生产经营过程,掌握相关的方针政策。况且在现有的从事资产评估的从业人员中,绝大多数没有经过专业机构的培训,不具备专业资格,即便是有一些人员取得了资产评估师的资格,但是从事资源性资产评估的复合型人才少之又少,成为制约资源性资产评估工作的瓶颈^[6]。

2.3 资源性资产评估的内容不完善

资源性资产纷繁复杂,有土地、水流、森林、荒地、草原、滩涂、水面、矿藏等,与之相应的生产经营活动的零星产品不一定被评估。如农民的生物资产、散养的家禽等。对一个农民家庭而言,这点财产是微不足道的,但是对于若干农民家庭,

这些资产的价值就相当可观了。在权利变更评估中这部分资产往往由于各种原因被遗漏,会造成农民利益的损失。另外,评估的依据主要来自于以往的经验,忽视未来可利用的资源,评估内容的不完善,会直接影响资源性资产评估的准确性。

2.4 资源性资产评估价值值不公平

我国资源性资产市场改革和开放程度与其他行业比较相对滞后,具有市场发育不完善、规模小、区域性强等特点,市场交易案例的价格因受各种非市场因素的影响,不具备可比性和参照性,使得资产评估缺少公允价格依据,造成资源性资产评估价值不公平。具体表现为,资源性资产的内在价值和市场价格之间有着较大的落差,造成农民或居民利益被侵害,或者国有集体资产的流失。有些地区,尽管有评估,但依据不健全的市场价格评估,其结果也难以反映资源性资产的内在价值,不能被市场认同。因此,就会出现一方面是居民的资源性资产价值被低估,这样政府需要较少的补偿,但是给居民造成了较大损失;另一方面是居民的资源性资产价值被高估,居民应该获得较高的补偿,但是补偿可能被某些部门截留。

2.5 资源性资产评估的理论和计算方法缺乏适应性

资产评估的技术方法通常有:收益现值法、重置成本法、市场比较法、清算价格法;但是,这些基础理论和技术方法与资源性资产评估的实践相比缺少实用性,资源性资产评估的规范性文件不健全,不能完全适应评估实践的需要。

2.5.1 收益现值法 收益现值法是将评估对象剩余寿命期间每年(或每月)的预期收益,用适当的折现率折现,累加得出评估基准日的现值,公式为: $P = \sum R_i \times (1+r)^{-n}$ 。式中: P 为评估值; R_i 为第*i*年收益; r 为折现率; n 为收益年限。该方法在国际上运用普遍,在国内是应用于技术型资产评估的主要方法;但是,资源性资产受自然、地域、环境、人文、水文、气候等若干因素影响,未来现金流量难以预测,折现率的确定主观因素较大,从而直接影响评估结果的准确性和可信性。

2.5.2 成本法 成本法在资产评估中涉及 4 个要素:重置成本、资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。基本公式是:评估值 = 重置成本 \times (1 - 实体性成新率) - 功能性贬值 - 经济性贬值。其中,重置成本又因不同资产、不同依据、不同条件、不同需求、不同细节而派生出例如重置核算法、价格指数法、功能价值类比法等若干方法。最具代表意义的价格指数法如下:重置成本 = 资产的历史成本 \times (1 - 价格变动指数)。 $X = (1+a_1) \times (1+a_2) \times (1+a_3) \times \cdots \times (1+a_n) \times 100\%$ 。式中: X 为环比价格指数; a_n 为第*n*年环比价格变动指数($n=1,2,3,\cdots,n$)。可见采用重置成本法进行资产评估时,应当考虑功能变化、成新率等因素,评定重估价值。该方法适用于设备评估,对于资源性资产评估不适用,因为资源性资产不能用全新或者成新率来表达,实体性贬值、功能性贬值也不能准确描述资源性资产,价格指数的确定也缺乏可靠依据。

2.5.3 市场比较法 市场比较法是根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。如果参照物与被评估对象是不完全相同,则需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响作出调整。公式为:评估值 = $P' \times A \times B \times C \times D$,其中, P' 为参照物价格; A = 正常交易情况指数/参照物交易情况指数; B = 评估基准日价

格指数/参照物交易时价格指数; C = 待估对象区域因素指数/参照物区域因素指数; D = 待估对象个别因素指数/参照物个别因素指数。可见,比较因素是一个指标体系,它能够全面反映影响价值的因素,它是影响资产市场价值的关键因素。而资源性资产不尽相同,影响因素过多,有效、公平的市场发展相对滞后,其交易价格难以公允,参照困难,因此,因素确定较难,严重缺乏有用性,影响资源性资产的评估。

2.5.4 清算价格法 清算价格法适用于依照《中华人民共和国企业破产法(试行)》的规定,经人民法院宣告破产的公司,根据公司清算时其资产可变现的价值,评定重估价值。这一方法对于一般资源性资产根本不适用。

3 资源性资产评估的思路与对策

资源性资产评估通常是在资产产权变动时进行的,是被评估的资源性资产市场价值的体现。按照此思路,具体对策建议如下:

3.1 净化资源性资产评估环境,明确评估组织的权力范围

资产评估业务主要由我国的资产评估机构来承担完成。因资产评估机构是社会中介服务机构,实行自主经营、自负盈亏、独立承担法律责任,所以资产评估机构从事资产评估业务不受地区、行业限制,实行有偿服务。但是由于资源性资产有其特殊性,它不同于制造业有关资产,所以,国家有关部门应对资源性资产评估机构进行资格认证,划分评估权力范围,规定资质条件。否则,不能开展该项业务评估。

3.2 提高从业人员的专业水准,进行特殊的职业资格认证

资产评估机构的注册资产评估师,大多是财经类或工程类专业毕业,通过全国注册资产评估师资格考试后获取的执业资格。考试科目包括《资产评估》《经济法》《财务会计》《机电设备评估基础》《建筑工程评估基础》。从考试科目的内容看,注重基础知识,偏重普通的机械制造业和建筑工程业知识考核,根本没有对水流、森林、荒地、草原、山岭、滩涂、水面、矿藏等相关知识的考核。具备了注册资产评估师的执业资格,未必能够准确承担资源性资产评估任务。因此,建议有关部门在确定资产评估师考试资格时,可以吸收有农村生活经历并取得经济、农、林、地质、矿业类学历的考生,考试科目内容也可以调整。考试通过后获取资源性资产评估师执业资格。从事资源性资产评估的机构至少有 2 名以上资源性资产评估师才可以具备资源性资产评估资格,特别是县级等基层评估机构。

3.3 明确资源性资产评估内容,遵循未来利益原则

农村经济体制改革步伐和城市化进程加快,农村集体资产不断发展壮大,产权流动、资产重组等经济结构调整步伐日益增多,资产评估会在优化农村经济的资源配置、促进农村产业结构调整、保障农村各类资源性资产的产权主体合法权益

等方面会发挥重要作用。所以,资源性资产评估内容的确定,既要考虑农村集体经济组织中的资源性资产,也要考虑农民或居民其他私有资产;既要考虑这些资产的现有利益,也要考虑放弃该资产的机会损失;既要考虑这些资产的现时环境可实现利益,也要考虑环境改变后可能实现利益。否则,农民的利益得不到充分补偿,会严重影响新农村建设的进程。

3.4 资源性资产评估需要形式多样

资源性资产包括阳光、空气、水、森林、土地、矿藏、空间、自然界的动植物等。它们千差万别,丰富多彩。统一的资产评估方法难以适应,只能在参考普通资产评估方法的基础上,根据时间、地域、价格、文化、观念、行情等若干因素综合确定,因此,资源性资产的多样性、动态性决定其评估形式应该多种多样。千篇一律的评估方法,不可能使资源性资产评估值准确。

3.5 完善资源性资产评估法制建设

目前我国已经出台了《资产评估法》草案,但是,亟须完善并尽快颁布实施细则,特别是涉及自源性资产评估的相关规定。据统计,全国有各类评估机构近万家,执业注册评估师 10 万多人,从业人员约 30 万人。他们对于服务产权交易、完善经济秩序、维护资产所有者和投资者权益等功不可没;但是,由于长期以来缺乏行业发展的总体规划和法律规范,管理上采用行业多头管理,评估市场人为分割,多种行业标准和执业规范并存,各部门互相扯皮,行业监管薄弱,致使在产权交易、土地征用、房屋拆迁等领域出现各种问题。《资产评估法》的出台,使开展该业务活动有法可依,有利于规范资产评估行为,保护资产评估当事人、委托当事人各项合法权益和公共利益。再通过尽快出台资源性资产评估细则,例如,约定资源性评估机构资质、人员素质要求、培训计划等,进而促进资产评估行业健康发展,以维护市场经济秩序,保护资产所有者的合法权益。

参考文献:

- [1] 杨欣,方天堃,于学文. 农村劳动力城镇就业对社会主义新农村建设的双重影响分析[J]. 农业经济,2008(6):40-41.
- [2] 杨忠伟,臧慧怡. 苏州新农村建设中土地流转新模式[J]. 江苏农业科学,2010(2):411-413.
- [3] 徐世明. 农村集体也应进行资产评估[J]. 农村财政与财务,2002(10):5-7.
- [4] 孙军. 资产评估在农村集体资产管理中的应用[J]. 农业经济,2000(1):17-19.
- [5] 王海春. 资源性资产评估发展现状研究综述[J]. 中国管理信息化,2012(4):14-16.
- [6] 李爽. 村集体土地资产管理“会计化”研究[J]. 管理世界,2010(9):175-176.