

服务于自然资源资产组合供应的整体评估技术要点研究

何明伦

重庆市勘规数智科技有限公司 重庆欣荣土地房屋勘测技术研究所有限责任公司

DOI:10.12238/gmsm.v7i11.2043

[摘要] 自2023年起,各地政府积极地响应我国自然资源部要求,加快探索自然资源组合供应,尤其是组合供应全链条工作中的评估工作,为供需双方提供了更好的支持与行为决策。因此,本文将重点研究服务于自然资源资产组合供应的整体评估技术要点,对自然资源资产包价格整体评估核心特点进行分析,以供参考。

[关键词] 自然资源资产; 组合供应; 整体评估; 技术要点

中图分类号: F062.1 文献标识码: A

Research on the key points of overall evaluation technology for serving the supply of natural resource asset portfolios

Minglun He

Chongqing Kangui Shuzhi Technology Co., Ltd., Chongqing Xinrong Land and Housing Survey Technology Research Institute Co., Ltd

[Abstract] Since 2023, local governments have actively responded to the requirements of China's Ministry of Natural Resources, accelerating the exploration of natural resource combination supply, especially the evaluation work in the entire chain of combination supply, providing better support and behavioral decision-making for both supply and demand sides. Therefore, this article will focus on the key points of overall evaluation techniques serving the supply of natural resource asset portfolios, and analyze the core characteristics of overall evaluation of natural resource asset package prices for reference.

[Key words] natural resource assets; Combination supply; Overall evaluation; Technical points

前言

服务于自然资源资产组合供应全链条工作包含设计资产包、显化价值量、优化供应程序等多项关键内容,尤其对于自然资源资产包整体价格量化处理来说,可为供需双方行为决策提供正确指引。更加科学的价格机制,才可保障服务于自然资源资产组合供应的整体评估技术顺利实施,同时还可保障资源所有者合法权益,并对产权人的自然资源开发利用提供引导。

1 服务于自然资源资产组合供应的整体评估内涵

服务于自然资源资产组合供应的整体评估技术属于特殊、非全新的估价类技术,从目前的各类自然资源估价技术标准来看,其并没有准确定义整体评估、整体估价,但《自然资源价格评估通则》在价格内涵界定方面规定:对于包含一种以上的自然资源类型客观对象实施整体评估工作过程中,可依据实际需求对自然资源价格内涵进行分别界定和整体界定。由此可见,服务于自然资源资产组合供应的整体评估技术并不包含全新评估原理或评估技术。另一方面,由于我国地上房屋、土地之间具有无法

分割性,造成传统估价的主要类型是房、地的整体评估。而对于森林资源类型来讲,其属于林木、环境要素等多个内容构成的复合型资源,也可利用整体评估的方式对其进行处理^[1]。

2 服务于自然资源资产组合供应的整体评估技术特点

2.1 多要素构成自然资源资产包

资产包的构成要素主要具备多质态特点,可以多门类自然资源形式存在,同时还可发挥在相同资源载体上使用多种自然资源的权利权能。除此之外,资产包内的多要素组合并非以随意、松散方式呈现,而是以平面相邻、立体相交等方式存在,所以具有一定空间关联性特点,例如采矿权、矿产品生产加工、工业用地组合,同时还包含森林景观资产、周边旅游设施用地等多种组合。在大部分情况下,自然资源资产包构成要素中还会呈现空间关联性与效用关联性,通过对这种关联影响进行分析与量化,还可充分体现出整体评估技术的核心技术特点。

2.2 正确理解并量化组合效应

在整体评估技术应用过程中,如果评估对象特点发生变化,

将会引发评估视角、关注点同时发生变化。资产包构成过程中,如果在其中增加一类资源或权利要素,将会增加超过一个维度的关联关系。因此在服务于自然资源资产组合供应的整体评估技术应用过程中,不可关注单一要素,而要关注其与外界环境之间的关联性范畴。服务于自然资源资产组合供应的整体评估技术中,评估技术人员需要具有丰富资源专业评估技能,同时还应掌握各种资源之间利用效益可能含有的互相影响特点^[2]。

2.3 同时呈现整体价格与分项价格

在我国自然资源部编制的《自然资源资产价格整体评估技术指引》中,第一次在自然资源价格评估中加入协同效应、权衡效益,希望显化资产包内构成要素之间的关联关系生成的组合影响。一般来说,资产包组合会产生更强的组合效应,通过实际案例调查分析发现,在相同资源中设置多元化权利权能过程中,可能会含有协同效应,也可能含有权衡效益。从经济效益角度来看,无法实现更好的组合效应,但基于科学规划前提下,利用多权能设置方式,可有效提高国土空间利用效率,突破模式惯性桎梏,实现资源利用外部成本、外部收益内部化处理,从根本上提高市场主体对生态环境保护行动的重视程度。

3 服务于自然资源资产组合供应的整体评估技术要点

3.1 选择评估模式

3.1.1 合估

合估主要表现为将资产包整体视作主要对象,直接对资产包综合价格水平实施评估的方式。合估的主要价值会从资产包测算分析总收益、总费用角度展现,或利用市场中已经完成交易的相似资产包总价格互相对比,进而确定待合估的对象。这种特征定位看起来更具有直观性、简便性,满足整体评估需求。但从实际工作角度来说,这种优势无法被彻底展现。比如不同资产包具有不同的特点,难以轻易找到资产构成的类型、规模、结构等特点均和待估对象拥有较高可比性的市场案例,对个别因素修正的难度较高,所以会对市场对比法的顺利应用产生阻碍。但测算资产包运营综合收益时,需要做好先行测算才可保障收益贡献。并且,由于不同构成区域具有不同风险,难以确定与资产包整体还原率互相匹配的综合还原率,进而造成合估模式内的收益方法应用难度大幅提高,且会难过分估^[3]。

另外,依据先行管理模式需求,对组合供应评估进行服务时,不仅要包含资产包整体架构,同时还要对资产包内各类资源价格进行明确分列,因此需要基于合估模式基础上拆分处理直接获取的整体价格。唯有如此,才可更好地处理那些可以分估、合估的资产包,选取合估方式显然不恰当。

3.1.2 分估

将资产包内的各门类自然资源、相应产权、整体开发利用作为前提,便是分估模式,其在应用过程中,会对资产包整体效益发挥作用基础上的各门类自然资源资产单项价格进行分别评估,之后对其进行汇总,构成全新、科学的资产包整体价格评估

模式。这种方法的价值在于可以直接获取资产包内各类资源精准价格,满足组合供应提出的分别确定低价管理需求,同时还可为不同所有权主体、代理主体之间的收益合理分配提供数据基础。

有部分学者经过研究后认为,无法利用分估模式对资产包的组合效应进行充分展现,因此获取的最终结果会小于合估。但这种看法并不正确,基于整体评估角度下的分估模式,会与单项资源供应内的评估大相径庭,其主要会以资产包整体存续与运营能力为基础,由整体再对分项价格进行显化,也可以将其理解为资产包内的组合溢价由单项资源分估过程分别展现。从事实角度来看,这种技术特点十分常见,例如在《不动产估价》书内,重点表述强调土地、地上建筑物一体发挥作用过程中的部分估价原理与特点,其内涵与本文分析的分估相似。由此可见,分估模式面临的最大挑战便是对资产包整体运营过程与其构成部分自身效应生成的损益影响进行评估,同时还会提升其量化合理性,只有利用关联因素分析、关键参数测算等技术,才可获得良好处理效果^[4]。

3.1.3 模式选择

基于特定情况背景下,合估模式表现为资产包内各类资源含有较高互相依存性,其中某类资源资产无法单独给权利人带来收益,或资产包综合收益利用某种资产资源实现的情况下,便可以选用合估模式,而其他情况下均应利用分估模式,这种方式可与管理需求形成紧密衔接。如果仅基于提高评估精度方面来说,若利用合估模式后得到整体价格分拆至各种资源单项价格环节内,不管使用合估、分估哪种方法,都会提高评估内的经验判断成分,降低评估精准性。所以,结合效率、精度、评估操作难度等多重要求,将组合评估模式作为资源整合供应场景下的优选评估方案。

3.2 影响因素识别

在传统单项资源价格评估过程中,也会考虑所处区域内各类资源要素对待估对象价格产生的影响。这些内容都会被规划进传统评估自然因素、个别因素、区域因素分析中。但在实际操作过程中,会含有不同产权主体,基于单独供应模式基础上,邻近自然资源要素的不同产权主体会在运营过程追求自身效益最大化。尤其对于任意产权主体来说,其只能被动接收或适应自然资源利用情况,无法主动对该设计进行灵活调整。基于组合供应模式,相同产权主体内会含有多类自然资源要素产权,所以便可基于规划允许范围,利用经营模式、开发方案等多重方式完成自主设计,从根本上提高各构成部分协同性,进而加强综合效益与价值。

整体评估过程中,体现资产包内多个构成要素的内容会在成本、效益、资源利用效率等多个方面互相作用,进而影响价格,这种被称为关联影响因素。由于其对估值结果会产生不同影响,通常可以将其划分成三种类型:影响收益因素、影响成本因素、影响程序效率因素。例如,将邻近房地产开发用地、森林景观资源进行资产包评估过程中,森林景观资源具有自然环境优美因

素, 将会对相同资产包中建设用地价格生成正向影响, 为一直保持正向影响效果, 便需要对相同资产包内的森林资源投入更多维护成本, 确保环境因素质量得到提升^[5]。

3.3 技术要点

3.3.1 基础要求

通过上文分析可以看出, 整体评估的关键技术特点以资产包内构成部分的高效配合、一体化作用发挥效果作为分析视角, 无论使用市场比较法、收益还原法还是假设开发法, 都需要制定科学的资产包整体开发利用方案与运营模式。因此, 作为评估技术人员需要详细掌握供应文件与规划条件内容, 对市场主体投资运营意向开展全面调查, 结合相似资产包实际经营情况, 保障评估方法关键参数测算和取值精准性。由此看出, 资产包含有丰富的要素, 需要获取更多的资产包供应方、潜在市场主体数据信息, 科学设计最佳利用方案, 做好单项资源评估。

3.3.2 技术要点

目前, 各类常见的自然资源估价方式都可用于整体评估。评估前应充分考虑协同效应、权衡效应等对待估对象价格产生的影响, 利用销售单价、成本、利润率等关键参数, 做好良好处理; 同时, 在应用效益比例结合修正路径对比过程中, 需要满足可比案例特殊要求, 对比较因素进行选择性分析, 并且还需关注其他关联影响因素和资产包组合情况产生的差异, 并加入相关类型修正因素。比如在工业用地、组合采矿权组合过程中, 需重点考虑市场对程序效率的影响, 再根据其偏好完成正向修正。在工业用地使用权单独评估时, 需要综合考虑邻近原材料产地对生产效率生成的正向影响。

第二, 应用预期收益贴现还原路径类型方法过程中, 需在费用测算、收益等关键环节考虑关联影响因素、资产组合协同效益等多重内容。如果对收益风险性造成影响, 还要将其体现在贴现率中。例如在土地资源、水域资源组合内, 如果利用方案内包含滨水酒店经营、岸边休憩等设施, 测算宾馆收益时, 应重点关注水面旅游项目对游客吸引方面产生的影响。测算旅游观光经

营收益时, 重点关注资产包内旅游配套设施完善度和利用影响等因素。

第三, 使用整体价值剥离显化路径类方法时, 不仅要应用最佳开发利用方案确定关键环节, 同时还要对开发利润进行扣除, 保留资产包内因协同效益、规模效应生成的超额利润^[6]。

4 结语

开展相关研究过程中, 传统地上建筑物、土地一体化模式基础上的部分估价原理会给分估模式可行性和合理性提供前提。尤其在探索组合供应相关内容过程中, 不仅要基于估价视角做好技术考虑, 还要预判定价、监管中存在的风险, 防止先利用低价获取自然资源资产包, 再进行要素拆分后实施高价转让, 避免不良影响情况发生。

参考文献

- [1] 杨红, 柴铎, 李昊云. 自然资源“资产包”组合供应的增值增效机理与组合规制[J]. 中国土地, 2024, (11): 13-17.
- [2] 彭俞超, 郭豫媚, 沈吉. 经济“脱实向虚”与最优货币政策——基于资产组合视角的理论分析[J]. 经济管理学刊, 2024, 3(04): 119-154.
- [3] 赵明超. 政策组合拳提振信心公募: 中国资产将迎来估值再提升[N]. 上海证券报, 2024-12-11(008).
- [4] 孙晓丹. 经济政策不确定性对商业银行经营管理的影响——基于上市商业银行面板数据的分析[J]. 现代商业, 2024, (22): 79-82.
- [5] 聂林浩. 蜂巢基金李海涛: 用大类资产配置思路构建绝对收益组合[N]. 上海证券报, 2024-11-17(003).
- [6] 方正飞. 为自然资源资产组合供应提供估价规范——《自然资源资产价格整体评估技术指引(试行)》解读[J]. 资源与人居环境, 2024, (11): 13-14.

作者简介:

何明伦(1990--), 女, 重庆市人, 重庆市勘规数智科技有限公司, 重庆欣荣土地房屋勘测技术研究所有限责任公司。