

旅游资源经营权的价格评估方法初探 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E6_97_85_E6_B8_B8_E8_B5_84_E6_c47_80664.htm

旅游资源经营权是指对旅游资源一定时期的占有、使用和收益的权利，是一种以合约形式规定的法律上的财产权利。其表现为两种形式，一是对已进行一定程度开发或投入的旅游景区、景点的占有、使用、和收益权利，可称为旅游景区经营权；另一种是对尚未进行开发或投入的旅游资源的占有、使用、和收益权。

2. 旅游资源经营权价格

旅游资源经营权价格是在一定期限内持有旅游资源的使用权、收益权所形成的一种价格。目前我国旅游资源(主要指以实物形式存在的自然旅游资源和人文旅游资源)的所有权归国家，旅游资源经营权的价格是以旅游资源的使用权、收益权出让、转让为前提的，因此，以一次性支付(或分期支付)的旅游资源这个特殊标的多年的资本现值总额，是旅游资源所有权在经济上的实现形式。旅游资源经营权价格的形成包含两种形式：其一是以价值为基础的受供求关系调节的一般商品价格形式，如旅游风景区中已投入和开发的基础设施；其二是以其稀缺性和经营垄断性为基础形成的价格方式，如景区里的土地资源、森林资源、水资源以及自然奇观等等。正是由于旅游资源的特殊性，决定了旅游资源经营权价格形成方式的复杂性，旅游资源决不能等同于一般商品，更不能简单采用一般商品的价格决定形式。旅游资源和一般的国有资产也有较大区别，它是一种“公益性国有资产”，因此也不可将一般国有资产出让经营权的方式套用到旅游资源上。

(二)旅游资源经营权价格评估

旅游资源经营权价

格评估是根据旅游资源属性和特征，以旅游资源经营权的转让为目的，运用科学的方法对旅游资源的现时价格进行评定和估算，其核心是对旅游资源在某一时点的使用权价格进行估算。旅游资源作为特殊的资源，既不同于土地资源、森林资源等单一形式的自然资源，也不同于一般的国有资产，难以用单位价格形式确定其价格，评估时，不仅要对其市场的有形价值和无形价值进行评估，并以此作为经营权价格评估的重要因素，而且由于旅游资源的“公益性”，还应对其社会价值、生态价值进行效益评价和效益货币化。目前我国的评估工作，无论是评估实务，评估管理，还是在评估的理论研究方面都获得了一定的进步和发展，但比之于发达国家的评估工作，比之于客观提出的对评估工作的需要还有较大的差距，特别是对旅游资源这种专业性、行业性较强的评估，理论研究尚待深入。

二、旅游资源经营权价格的评估指标

旅游资源在经营权转让过程中包括完全未开发的旅游资源的转让和已有一定程度开发的旅游资源的转让，因此，对于完全未开发的旅游资源的经营权价格，我们只能通过旅游资源自身的价值评估和预期收益状况来确定；对于已有一定程度开发的旅游资源，由于旅游资源的构成中既包括消耗了一般人类劳动的劳动产品，又包含了以稀缺性和垄断性为基础的非劳动产品，其旅游资源经营权价格确定时，既要把这些追加到旅游资源中，使旅游资源变为人类可直接利用的资源的各种劳动消耗在旅游资源经营权转让中得以补偿，同时还应将其中的稀缺性和垄断性资源以租金折现的形式来实现其所有权价格。

(一)旅游资源自身价值评估指标

旅游资源的自身价值的评估，目前业界还没有一个统一的模式，不同专家学者

基于不同的目的，提出了不同的评估体系。这里我们从旅游资源经营权出让的角度来进行讨论，也就是说对旅游资源自身价值的评估，主要考虑能产生经济效益，能将其价值转化为货币，换句话讲，就是能对旅游者产生吸引力的价值进行评估。1．观赏价值(美感、独特性、新奇程度)；2．文化价值(古、名、民族特色性、级别)；3．科学价值(学术、研究、科考价值)；4．资源丰度(种类、数量)；5．环境指标(气候、植被、水等环境质量)。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com