

资产评估管理在新农村建设中的应用

作者：西安外事学院 张晗 张小芳

[摘要] 本文阐述了资产评估管理在农村的应用现状，并结合甘肃省宁县新农村建设的实际，分析了资产评估管理方法和技术的必要性、可行性和经济效益，探讨了资产评估管理在新农村建设中的社会效益和推广前景。

[关键词] 资产评估；管理；新农村建设；应用

资产评估与管理在我国兴起于上个世纪八十年代末，源于市场经济发展的资产交易、产权重组、企业改制、司法实践等评价、估值和管理的需要，使评估的客体处于相对公允的价值中，并对资产运营、可行性分析、项目前景分析、效益分析和防止资产浪费和流失具有现实意义。当前，新农村建设如火如荼，个取得了相当丰硕的成果，但在建设过程中，也存在一定的问题。其一，由于对新农村的理解的偏差，没有结合当地农村实际进行有效地资源整合和资源开发，从某种意义上讲是借助政府的部分资金修路、建房子、修广场、盲目上项目，没有进行科学的论证，致使很多建设项目虎头蛇尾，浪费土地，浪费资源，浪费政府资金，并给农民带来巨大债务。其二，对新农村建设的操作者缺乏一定的监督机制，对农村集体资产和资源不能科学的管理，造成资源和资产的浪费和流失。而资产评估管理正好适合在新农建设过程中对项目的可行性进行论证，对项目的建成后效益进行分析，能避免在上项目过程中的盲目性和不科学性，科学地资产管理机制和方法可以防止集体资产的浪费和流失，有利于农村集体资源和资产的合理的配置和有效利用。

一、资产评估管理在农村的应用现状

国务院早于 1995 年 12 月 31 日发布了《国务院关于加强农村集体资产管理工作的通知》要求各级人民政府要高度重视农村集体资产管理工作，集体经济组织要加强对农村集体资产的管理，积极开展对农村集体资产的清产核资工作，加强对农村集体资产的评估工作，加强对农村集体经济的审计工作，健全集体资产管理的法规和制度。云南省农业厅于 1996 年 10 月 27 日，发布了《农村集体资产评估管理暂行办法》、《农村集体资产评估管理暂行办法实施细则》、《农村集体资产评估机构与评估员资格管理暂行办法》等三个集体资产评估管理的试行通知。重庆市涪陵区农业局在 2000 年 8 月 22 日就向重庆市区政府作了《重庆市涪陵区农业局关于加强农村经营管理工作的请示》，已经在实践管理中意识到集体资产评估管理的迫切性。2006 年 4 月 21 日新疆维吾尔自治区克孜勒苏柯尔克孜自治州人民政府颁布了《自治州乡（镇）村集体经济资产管理试行办法》湖北省人民政府于 2006 年 12 月 6 日发布了《湖北省农村集体资产评估管理暂行办法》，有针对性地对农村集体资产进行评估和有效管理。

但就目前来讲，资产评估管理主要应用于城市土地、房地产、企业资产、机器设备、无形资产、国家资源性资产等，尽管有关部门已经意识到农村集体资产评估管理的必要性和紧迫性，国务院和部分省、自治区都下发了农村集体资产评估管



理的法规，但在具体执行和操作中还没有成熟的经验可循，农村资产的评估管理数量庞大，农村的干部缺乏相关的意识和知识，同时也大量缺乏资产评估管理的专业人才，资产评估管理在农村举步维艰。

二、资产评估管理在新农村建设中的必要性分析

当前，根据新农村建设的方向和实践操作中出现一些不容忽视的问题，使得资产评估与管理在新农村建设中非常必要。

1、资产评估与管理的目的和方向是与党建设新农村的方针政策是一致的

纵观新农村建设的 20 字方针，“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”，这既是中央对新农村建设的要求，也是其总体目标。这 20 个字包含的内容极为丰富，涉及农村政治、经济、文化、社会管理等方方面面，而资产评估管理正适合为这个目标服务。

2、一些项目的盲目上马，急需资产评估技术与方法进行可行性论证

一些乡镇、村干部对新农村建设缺乏正确理解，利用新农建设这个契机不是积极整合和开发村集体资源和资产，而是狮子大张口，跑项目，要钱，规划一些不合乎实际的工程、项目，造成资金浪费，土地浪费，人民群众债务累累。例如，甘肃省宁县中村乡苏韩村，村干部在新农村建设表现非常积极，除了修路，建起了 3000 多平方米的广场，舞台，并有路灯，而实际上是村子里人口居住分散，留守人口较少，很少有人光顾广场，村子里连开路灯的电费都出不起。甘肃省宁县米桥乡赵家村在乡干部的一再督促下，贷款修路、建新农村住宅、建养牛基地，其结果，新住宅无人购住，养牛基地由于人员、资金、饲料、市场等问题，也宣告结束，其占用了 20 几亩土地，浪费了国家投资的资金，并给村民带来了巨大的债务。

3、村务管理混乱，急需资产评估与管理人才和科学管理机制

农村普遍存在个人独裁，村党支部书记或村长就是村子的主宰，对村务的管理缺乏科学的方法和机制，并缺乏有效的监督机制，一些村干部贪污腐化，恣意妄为。如甘肃省宁县中村乡政平村，干部更换频繁，帐务不清，村子里兴办了几家砂石场，本来有利于村子经济的发展和村民的就近就业，可村干部采用各种方法收取不同名目的费用，甚至怂恿村民拦路阻挠，最终导致几家场子撤离，村民后悔不已。

三、可行性分析

1、在新农村建设中，所有的项目和工程都可以用资产评估管理的方法和技术手段进行评估和可行性分析。如在新农村的住宅建设上，我们可以应用资产评估中的“假设开发法”来进行可行性分析。假设住宅已经建成，在未来的几年中房屋的销售进行预测和分析。必须对新住宅的区位、面积、朝向、格局、设计、基础设施、造价、建筑风格，当地村民的生活习惯、风俗习惯、信仰以及生活来源、经济收入、个性化需求等进行全方位的调查和了解，在此基础上得出销售前景，然后判断该住宅建筑项目可行还是不可行，上马还是不上马。如在上例提到过的甘肃省宁县米桥乡赵家村的住宅建设，建设于村公用地，全为二层小楼独院，距离村民聚居地方 500 多米，道路不够宽敞，无自来水，而且没有进行调查和征求村民意见，造价达 8 万多元，能买得起的村民住宅完好，住宅陈旧的又无购买能力，致使住宅空置。而甘肃省宁县早胜镇在新农村的住宅建设上，就先进行广泛的市场调查，利用“假设开发法”得出拟建住宅的销售前景，在此基础上，通过农户先行订购，并充分考虑农户的住宅需要，建在水、电、公路、学校、医院等配套设施较为齐全的镇街道附近，有能力支付的农户对此非常满意，订购比较积极。再如前面提到的养牛基地，在建设过程中，规模过大，建设和购牛投资过多，以至于在饲养过程中对饲料的承受能力和市场的应变能力过差，最终导致失败。如果用评估的方法进行可行性论证和调查，就不会出现盲目的项目和工程。

2、对村集体资产和资源的管理上，严格按照国务院有关资产评估管理的办法进行

各省、市、自治区也可以根据自己的实际情况制定相关的法规，对资产拍卖、出售、转让；



以招标方式发包、租赁资产经营权；实行兼并、分立、联营、股份经营及改组股份合作经营；以股份的形式将存量资产折股量化或折股出售；与外国公司、企业和其他经济组织或个人开办中外合资、合作经营企业；企业清算；资产毁损；依照国家有关规定必须进行资产评估的其他情形。以资产抵押或作经济担保；更换主要领导人；资产的非平均承包经营 承包期满评价经营管理状况；必须进行评估，以确保资产的有效使用、增值保值和不浪费、不流失。例如，在更换领导前，对村集体资产进行评估和登记造册，一段时期可以再评估，对领导的业绩进行考核，即能督促领导真抓实干，又能防止贪污腐化和集体资产的浪费和流失，能够在新农村建设中真正达到资源的优化配置、整合和开发。

四、前景和效益分析

目前，我们对农村的资产和资源的评估与管理还未真正起步，但国有资产评估与管理的成功经验值得新农村建设借鉴。我国是农业大国，农村的集体经济发展关乎 8 亿农民的切身利益，因此，新农村资产评估管理对整合和开发集体经济资源和资产，防止浪费和流失具有很现实的意义，将是新农村建设的有力保障，应用前景广阔，能为在新农村建设盲目经济发展和过热经济发展提供理性的、科学的判断依据，避免造成资金、土地、资产和其他资源的浪费，产生更好的经济效益、社会效益和生态效益。有深入研究、开展和推广的价值。

五、资产评估管理在新农村建设中应用的合理化建议

- 1、加强理论研究。当前，农村集体资产评估管理还处于初级阶段，就其操作规范、流程、体系、机构等应进行深入的理论探讨和研究，便于较快地应用于指导农村实践操作。
- 2、加强宣传和教育。在新农村建设中大部分干部群众没有意识到在集体经济中资产评估管理的必要性，或者已经意识到而没有具体的方法和经验，因此，应大力宣传和教育，使资产评估管理观念深入人心，了解和掌握其理论依据和具体操作流程和方法。
- 3、严格执法。对国务院和部分省、市、自治区的有关农村集体资产评估管理的法规严格执行，确保起到促进新农村建设的作用。
- 4、加强有关农村有关领导干部的培训和有关专业人员的教育培训。目下，当务之急是我们迫切需要资产评估管理方面的专业人才，懂原理、懂技术、懂操作方法，业务素质高、职业道德良的专业人员去具体执行资产评估管理的规定，同时，带动和教育广大的干部群众去认识并重视农村资产评估管理，为新农村建设推波助澜。

[参考文献]

[1]<http://www.zjagri.gov.cn/html/main/manageView/2006122083457.html>

[2]全国注册资产评估师.资产评估.中国财政经济出版社.

[3]高文华.资产评估在农村集体资产管理中的应用.《黑龙江农业》.2002 年第卷第 11 期

[4] http://www.law-lib.com/law/law_view.asp?id=33222

[5]<http://www.yn.gov.cn/yunnan,china/78541418419519488/20080326/1168368.html>

[6] <http://www.fayixing.com/lawcontent.jsp?id=61279>

[作者简介]张晗，管理学硕士，西安外事学院经济管理二院教师，西安外事学院西部经济发展研究所研究人员。张小芳，管理学硕士，西安文理学院讲师。

