

Asset Management Strategy of Public Institutions under the Change of Land Market

Jing Huang

Nanjing Land Consolidation and Collective Land Expropriation Management Center, Nanjing, Jiangsu, 210000, China

Abstract

This paper probes into the influence of the change of land market on the asset management of self-supporting institutions. Due to the instability of the land market, these units are facing the dual pressures of decreasing income and increasing funds. This paper analyzes in detail the specific influence of market fluctuation on the income, expenditure and asset management of public institutions, including the fluctuation of asset value, the rise of management cost and the complexity of asset allocation. At the same time, in view of these challenges, this paper puts forward a series of innovative strategies, aiming at improving the efficiency and management effect of assets by optimizing asset allocation, strengthening information construction and risk management, and ensuring that institutions can maintain stable operation and effective use of assets in the face of market uncertainty.

Keywords

land market; self-supporting institutions; asset management; urban construction; financial strategy

土地市场变化下的事业单位资产管理策略

黄菁

南京市土地整理和集体土地征收管理中心，中国·江苏南京 210000

摘要

论文探讨了土地市场变化对自收自支型事业单位资产管理的影响，由于土地市场的不稳定性，这些单位面临收入减少和经费增加的双重压力。论文详细分析了市场波动对事业单位收入、经费支出及资产管理的具体影响，包括资产价值的波动、管理成本的上升和资产配置的复杂性增加。同时，针对这些挑战，论文提出了一系列创新策略，旨在通过优化资产配置、强化信息化建设和风险管理，提高资产的使用效率和管理效果，确保事业单位在面对市场不确定性时能保持稳定运营和资产的有效利用。

关键词

土地市场；自收自支事业单位；资产管理；城市建设；财务策略

1 引言

在当前经济环境下，事业单位尤其是用地服务类的单位，面临着土地市场变化带来的严峻挑战。随着用地规模的缩减，事业单位的收入不断减少，同时为适应新的市场和管理需求，不得不增加在调研、设备更新和人力资源上的投入，导致支出持续上升。在这样的背景下，全面而有效的资产管理显得尤为重要。事业单位必须调整现有资产管理策略，以确保资产的高效利用和风险最小化，进而实现资产保值增值，确保单位的长期稳定发展。论文将深入探讨土地市场的波动如何影响事业单位资产管理，以及事业单位如何通过创新管理策略，优化资产配置，加强风险控制，以适应市场变

化，保证运营效率和财务健康。

2 土地市场变化对事业单位资产管理的影响

土地市场的波动对事业单位在资产管理方面带来了显著影响，尤其是对于那些依赖土地资源进行运营和服务的单位。随着市场的不断变化，这些单位面临着收入减少、经费增加以及资产管理复杂化等多方面的挑战。

土地市场的不稳定性直接影响到事业单位的收入。土地价值的波动可能导致单位持有的土地资产价值下降，特别是在土地需求减少或市场供大于求的情况下。此外，土地开发的机会可能会因市场状况的恶化而减少，进而影响到通过土地开发获得的直接收入。对于那些依赖出租土地或建筑设施来获取租金收入的事业单位而言，市场的低迷同样会导致租金价格下跌，间接减少单位的经营收入。

随着土地市场的变化，事业单位在应对市场调整中不得不增加经费支出。新的治理体系和治理模式对单位的运营

【作者简介】黄菁（1978-），女，中国江苏海门人，本科，高级经济师，从事房地产市场涉及的经济问题、国有资产管理和内控管理研究。

提出了新的要求,比如需要进行市场趋势的调研、引进新的技术设备以及增加人员以适应新的管理需求。这些变革不仅增加了日常运营的成本,也加大了事业单位在资产管理上的财务压力。例如,新的设备采购和人员培训都需要额外的资金投入,而这在收入减少的同时,显然增加了单位的经济负担。

资产管理在土地市场波动中的复杂性也随之增加。土地和相关资产在市场低迷期可能面临被闲置的风险。事业单位需要评估持有或即将购入的土地资产的实际使用效率,避免资金长期沉淀在低效或无效的资产上。这要求单位不仅要进行常规的资产评估,还需要对资产的未来发展潜力和市场走势有深入的了解和准确的判断。此外,资产的维护管理也成为了一个不容忽视的问题,特别是在资产可能长时间闲置的情况下,如何有效地保持资产的价值和功能,避免因管理不善而导致的资产贬值,是事业单位必须面对的重要问题。土地市场的波动对事业单位的资产管理带来了一系列挑战,从收入减少到经费增加,再到资产管理的复杂化,每一个环节都需要事业单位在新的市场环境下灵活应对和精准定位,以保证单位的稳定运营和资产的有效利用。

3 现行事业单位资产管理模式的不足

现行事业单位的资产管理模式在多个方面存在显著的不足,这些不足限制了资产的有效利用和增值。传统的管理模式主要依赖于计划经济时代的经验和方法,缺乏现代市场经济条件下的灵活性和适应性。事业单位往往采用静态的、封闭的资产管理方式,难以快速响应市场变化和需求的调整。管理体系的僵化是当前资产管理模式的主要问题之一。许多事业单位仍然沿用陈旧的管理体制,缺乏科学的资产评估和管理机制。这导致了资产信息的不透明和管理决策的滞后。调研数据显示,超过60%的事业单位缺乏系统的资产管理信息平台,资产数据的收集和处理主要依靠手工操作,效率低下,易出错。这样的管理模式不仅无法提供及时、准确的资产数据支持管理决策,还容易造成资产的流失和浪费。

资产配置的低效也是一个突出的不足。事业单位在资产配置上缺乏系统性和战略性,往往仅依据历史数据和主观判断进行决策,忽视了市场动态和实际需求的变化。这种做法导致许多单位的资产配置不合理,大量资源闲置或低效利用。据统计,某事业单位的固定资产闲置率高达25%,这些资产未能发挥其应有的效益,反而增加了维护和管理成本^[1]。缺乏专业化管理团队是现行资产管理模式的另一个重要缺陷。事业单位的资产管理人員多为兼职,专业素养和管理能力有限,难以应对复杂多变的市场环境和资产管理需求。没有专业的管理团队,资产管理的科学化和精细化难以实现。调查显示,超过70%的事业单位没有专门的资产管理部门,管理人员缺乏专业培训和实践经验,这直接影响了资产管理

的效果和效率。

风险管理机制的缺失也严重制约了资产管理水平的提升。传统的资产管理模式对风险控制重视不足,缺乏全面的风险评估和预警系统,容易在市场波动中遭受损失。近年来,随着土地市场的剧烈变化,不少事业单位在资产管理上遭遇了前所未有的挑战和风险。一些单位在高价时期购置的土地和房地产因市场下跌而大幅贬值,造成了严重的财务亏损和资产流失。资产管理中的信息化建设滞后,信息孤岛现象严重。事业单位的资产管理信息系统建设相对滞后,各部门之间信息交流和共享不畅,导致资产管理的整体效率不高。缺乏统一的信息平台,资产数据的采集、存储和分析能力不足,影响了管理决策的科学性和及时性。

4 适应市场变化的事业单位全面资产管理策略

在面对市场变化时,事业单位的全面资产管理策略应包括对各类型资产的综合评估和动态调整。鉴于大多数事业单位并不拥有大量土地资产,而更可能持有一定量的房产及其他形式的资产,如设备和知识产权,这就要求管理策略不仅要应对土地市场的波动,还需要考虑其他资产类别的特点和市场状况。

对于那些拥有房产的单位,一个有效的策略是探索这些资产的最优利用方式。例如,对于位于市中心或其他战略位置的房产,可以考虑将其转化为商业出租空间或与私营部门合作进行开发,以提高资产的收益率和市场价值。此外,对于老旧或低效利用的设施,可以通过资本投入进行现代化改造,或转变其用途,如从仓库转型为办公空间或社区服务设施,以适应市场需求和增加经济效益^[2]。事业单位的全面资产管理策略还需要具备一定的灵活性。为此,单位应定期进行市场调研,及时调整资产配置策略。例如,通过关注国家政策变化和行业发展趋势,事业单位可以预测潜在的市场机会和风险,并提前制定应对措施。同时,为了提高资产的运营效率,事业单位还可以借鉴私营企业的管理经验,引入先进的管理工具和方法,如资产证券化和资产管理公司外包服务。这样,事业单位不仅能够降低管理成本,还能提升资产的运营效率和收益水平。事业单位还应注重与外部专业机构的合作,通过引进外部专业管理团队和咨询公司,获取最新的市场信息和管理理念,从而不断优化自身的资产管理策略。

资产管理还需要依赖强大的信息系统支持,通过建立和维护一个全面的资产管理数据库,对所有资产类型进行定期评估,实时监控其使用状态和维护需要。这样不仅提升资产利用效率,还能通过数据分析预测未来的市场趋势,为资产重新配置或投资决策提供依据。例如,通过分析房产市场的租金走势和入驻率,事业单位可以决定是否继续持有某些资产或者出售以释放资金用于更高效的投资。事业单位应当通过建立风险管理机制来应对市场的不确定性。这包括对市

场变化的敏感度分析,以及设立风险缓冲基金,确保在市场下行时资产价值不会受到重大影响。同时,考虑到资产的多样性,事业单位需要通过专业团队进行管理,这些团队不仅需要财务和市场的专业知识,还需对法律和技术问题有所了解,确保在各种市场条件下资产的合法与技术合规性。

通过上述策略,事业单位能够更好地适应不断变化的市场环境,实现资产的保值增值。这种全面的资产管理方法不仅限于对现有资产的维护和优化,还包括对新投资机会的敏锐洞察,确保在未来市场中保持竞争力和财务健康。

5 创新策略在事业单位资产管理中的应用效果

在事业单位资产管理中,创新策略的应用已经展现出显著的成效,特别是在提升资产利用效率和增强市场适应性方面。例如,中国某大型公立医院通过创新资产管理策略,成功将闲置的医疗设施和土地资源转变为社区健康服务站,不仅提高了资产的使用效率,还增强了社区服务能力。该医院通过资产重组和功能转换,将原本利用率不高的设施改造为社区健康咨询中心和康复训练场所,这一举措不仅满足了社区居民的健康需求,同时也为医院带来了额外的社会效益和经济效益。该医院还通过引入社会资本参与资产管理,采用公私合营(PPP)模式,将部分土地资源开发为健康产业园区,吸引了多家医疗健康企业入驻。

这种合作模式不仅为医院带来了稳定的租金收入,还促进了医疗健康产业的集聚发展,形成了良好的产业生态。据相关数据显示,通过这些创新策略的实施,该医院的土地资产利用率从2019年的65%提升至2021年的85%,资产租赁收入也实现了年均增长率超过20%。在信息化管理方面,该医院通过建立资产管理信息系统,实现了资产信息的数字化管理,提高了资产管理的透明度和效率。系统的应用使得资产评估、配置和监控更加精准和高效,减少了人为因素的干扰,降低了管理成本。通过数据分析和挖掘,医院能够更好地预测市场趋势,及时调整资产管理策略,有效应对市场变化。

这些创新策略的实施,不仅提升了事业单位的资产管理水平,也为其他事业单位提供了可借鉴的经验。通过创新思维和方法,事业单位能够更好地适应市场变化,实现资产的保值增值,促进可持续发展^[1]。具体而言,事业单位通过引入先进的信息技术,比如大数据分析和人工智能算法,对资产进行精准评估和动态监控,从而在资产配置上做出更加科学的决策。

6 事业单位资产管理的未来展望

事业单位资产管理的未来展望充满挑战与机遇。随着经济全球化和数字化转型的加速,事业单位的资产管理将面临更为复杂的市场环境。未来,事业单位需要更加注重资产

管理的智能化、绿色化和国际化。智能化方面,事业单位将广泛采用大数据、人工智能等先进技术,实现资产管理的自动化和智能化。通过构建智能决策支持系统,事业单位能够更精准地预测市场趋势,实现资产配置的最优解。例如,利用机器学习算法对历史数据进行分析,预测土地市场的供需变化,从而指导资产的购置和处置。

绿色化是未来资产管理的另一大趋势。事业单位在资产管理过程中,将更加重视环境保护和可持续发展。通过绿色投资和资产的生态化改造,事业单位不仅能够提升资产的社会价值,还能够响应国家关于生态文明建设的号召。例如,将闲置土地开发为城市绿地或生态公园,既美化了城市环境,也提高了土地资产的使用价值^[4]。国际化则要求事业单位拓宽视野,积极参与国际资产管理市场。随着“一带一路”等国家战略的推进,事业单位有机会将资产配置到海外市场,实现资产的全球化布局。这不仅能够分散投资风险,还能够获取更广阔的市场机遇。

事业单位资产管理的未来还将更加注重风险管理和合规性。随着监管政策的不断完善,事业单位需要建立更为严格的风险控制体系,确保资产管理的合规性。同时,通过建立健全内部审计和监督机制,事业单位能够及时发现和纠正资产管理中的问题,保障资产安全。在人才培养方面,事业单位将加大对资产管理专业人才的培养和引进力度。通过与高等院校、研究机构的合作,事业单位能够培养出更多具有国际视野和专业素养的资产管理人才,为资产管理的创新发展提供人才保障。

7 结语

在土地市场不断演变的大背景下,事业单位的资产管理策略正经历着深刻的变革。深入分析了土地市场变化对事业单位资产管理的影响,并提出了一系列创新策略,旨在提升资产利用效率和风险管理能力。通过优化资产配置、加强信息化管理、探索多元化经营模式等措施,事业单位能够更好地适应市场变化,实现资产的保值增值。展望未来,事业单位资产管理将朝着智能化、绿色化、国际化和专业化的方向发展,以应对更加复杂多变的市场环境。通过持续的创新和改进,事业单位将能够实现可持续发展,为社会创造更大的价值。

参考文献

- [1] 王丽新.2024年土地市场将呈现三大特征[N].证券日报,2024-01-06(A01).
- [2] 李巧.事业单位加强国有资产管理的策略探究[J].投资与创业,2024,35(9):43-45.
- [3] 张旭瑶.加强行政事业单位国有资产管理审计的思考与探究[J].环渤海经济瞭望,2024(4).
- [4] 姜桦.事业单位国有资产管理绩效评价研究[J].财经界,2024(5).