规模化畜禽养殖场退养评估实践

探讨和总结

**张 荣**

【摘要】2016年，我们有幸参与了浦东新区畜禽退养项目的评估工作，畜禽退养评估与常见的协议征收、减量化评估既有共同点又有很大的区别，本文就此次项目评估中所取得的经验教训作一些初略的探讨和总结。

【关键词】畜禽退养、专用设备、专用设施

**一、规模化畜禽养殖场退养评估的背景和意义**

浦东新区有很大的郊区面积，不规范畜禽养殖面广量大，环境污染严重，食用畜产品安全面临挑战，有些养殖户违规饲用餐厨泔水，卫生状况极差，蚊蝇、臭味使周边居民饱受滋扰；也有的养殖户直接向周边排放污水，导致河道发黑发臭；还有人违章使用基本农田，乱搭乱建，甚至不顾法律规定，违规使用药物、饲料和饲料添加剂，对食用畜产品安全构成严重隐患，这些不规范、不文明的养殖行为不仅直接危害着养殖业自身的安全，还危害着广大群众的身体健康，更严重影响着浦东新区新农村建设的进程与形象。浦东畜牧业从2010年开始开展治理不规范养殖工作，经过6年左右治理，全区关闭不规范畜禽养殖户3200多家，大大改善了治理地区的环境状况。2016年开始，浦东启动畜禽退养工作，从治理到退养，浦东的畜牧业在转型，对区内规模畜禽场开展有计划、分步骤减量退养及布局调整，很多养殖场处于主要交通干道、水源地、居民居住区旁，与浦东新区社会经济发展及创建生态城市的要求不相匹配，为加强养殖业发展和环境保护，消除畜禽生产对环境质量带来的负担，推进浦东生态城市建设，对新区畜禽留存量进行减量，以建设生态城市为目标，以“不养少养”加强生态保护、合理产业布局，建设美丽乡村为要求，对规模畜禽场开展调整，仅保留高端种源、高科技、标准化、生态化设施并与居民区保持适宜距离，全区畜禽养殖总量将从75.6万头标准猪减量至17.2万头标准猪，复垦耕地约3200亩。通过畜牧业的转型升级来优化人居环境、转变农村生产方式和生活方式，调整养殖布局，确保食品安全。

**二、前期介入**

规模化畜禽养殖场退养评估工作不同于一般意义上的房地产估价，由于存在养殖场建筑、设施、设备、物资呈现多样化、复杂化、非标化等客观情况，各个养殖行业之间差异很大，如何顺利推进整个退养评估工作呢？为此，我们在未正式参与项目之前就免费提供了相关的调查和咨询服务，在大量的调查研究、类似养殖场实地考察的基础上，结合长期动迁评估积累的经验教训，提出了很多建设性的意见，从退养工作全过程角度制定出一套有针对性的工作流程和技术操作规范和标准，在若干次考察后，我们提出的方案和对整个退养评估的整体认识程度和解决对方提出的难点、棘手问题的能力得到了的认可。如果在一开始没有进行大量先期调查研究，不能针对性的发现问题，不能跟上客户的思路和需求，为客户提供有建设性的专业意见，很可能在一开始就被市场所淘汰。事后我们还看到了一些欣慰的现象，就是我们在前期提出的大量想法和建议，很多部分后来由委托方修改后编入了有关部门的《工作指南》中。

**三、先期锁定**

在评估之前先期采取数量锁定的方式，包括对建筑物、附属设施、物资、畜禽数量、类别、青饲料、产品（如蛋、奶）按某个基准日予以锁定，锁定后增加的设施和物资不纳入评估和补偿范围，避免出现突击和恶意搬迁、增加项目的情况出现，为控制整个项目的资金成本把好第一道关。锁定工作另一个作用是前期摸底，在锁定整个数量后，就可以大致估算出整个项目的资金需求总量，由于项目资金有限，通过前期锁定后的估算出的资金缺口，也为各个镇确定需要配套的资金作参考。

**四、退养户的心态各有不同**

在正式评估工作开展后，我们很快会发现，各个养殖行业的退养业主对待退养工作的配合态度是不同的，因为众所周知的原因，在2016年，养猪行业几乎是暴利行业，行情最好的时候每头猪的利润可以达到惊人的1000元，养殖户简直就是日进斗金，在这种情况下，养殖户有抵触情况，要他积极配合工作，不仅要通过政策宣讲，阐明退养工作对整个浦东发展、生态、环境保护的意义，也要在具体评估工作中有理有节，仔细、专业、耐心解释，消除其疑虑和不解，有时候我们开玩笑说遇到不配合的被评估对象，评估人员还要承担一个类似“心理疏导员”的角色，从现场踏勘进门时的抵触、怀疑，到踏勘结束时的相互理解和信任，需要我们评估师对整个项目的政策、背景、从养殖户角度的分析的利弊都要清楚，被评估人会在现场提出各种各样的问题，随时等待我们专业的回答，如果一味敷衍，显然是不负责任的。评估师要在各个环节对相关方都表现出专业、负责、有执业能力和精神。

**五、评估师的专业精神、吃苦精神在本项目中充分体现**

作为评估师，我们既要评估高楼大厦、高档住宅、土地价值、企业价值评估等高大上的对象，也要评估类似畜禽退养这种脏、臭、累的接地气的对象，一个阳春白雪，一个下里巴人，都是我们评估师需要用专业精神平等对待的。畜禽养殖场虽然都是规范养殖，但实际情况还是远远超出我们的想象，特别是女评估师，也要战斗在一线，特别不容易，克服一系列困难；比如高温时还要穿上防护服，畜禽的粪便会溅到你身上，棚内及堆粪场会不可避免的恶臭，蚊虫还是会大量存在叮咬，整个工作环境还是很恶劣的，用语言其实是不足以表达的，经常发生现场踏勘完就把鞋子扔掉的情况。

**六、评估标准、技术上的一些考量和罗列**

**（一）相关标准**

由于畜禽行业的特殊性，畜禽跨区流动有很大的限制，几乎不大可能异地流通，比如奶牛在此次退养后，由于异地接收有难度，几乎都由外地商人低价收购后作为肉牛处理，还有很多养殖企业关闭后就彻底离开了养殖行业，在上海本地再在他处养殖几乎是不可能的，而远离家乡到外地养殖大多数也不愿意，因此，本次评估我们对专业性设备设施采用关闭类标准，即按重置价格结合成新率确定评估值。

**（二）政府财力投资的设施的评估**

为了促进环境保护，政府对各场都配套投入了一些污水处理和沼气发电等项目，根据相关规定，这些项目如果使用超过10年，产权自动归养殖户所有，评估实践中有些项目使用未到10年，就要对属于政府配套投入相对应的那部分权益在评估结果中按年限予以扣除。

**（三）无形资产评估**

在评估过程中，有些养殖户提出了无形资产评估的要求，因为其产品有在上海地方上有一些品牌知名度。我们经过研究发现：第一，每个规模养殖场其实都有自己的品牌，也都有一定范围的知名度，如果只为个别企业评估品牌价值，存在不公平现象；第二，有品牌的养殖户一般都另有商业流通企业配套，其品牌往往属于其流通企业，而退养后其商业流通企业受影响不大，通过调查我们发现，很多企业本身现状就是通过大量从外省流通畜禽产品维持自己的品牌，品牌自给率并不高；第三，通过市场价格调查，我们发现有品牌的企业的产品并没有在价格上有明显的大优势，综合考虑，最终并未将品牌资产纳入评估范围。当然这部分还是值得探讨和商榷的。

**（四）、按养殖对象进行评估分类**

按养殖对象分类主要可分为奶牛养殖场、猪养殖场、蛋（鸭）鸡养殖场、种鸽养殖场。

**（五）、按设施分类**

按设施分类可分为建筑物、构筑物、装修装潢、附属设施、不易恢复使用的设备、易恢复设备、畜牧业专用设备、物资搬迁类。

**（六）、评估价值标准**

1、规模化畜禽养殖退养的最大特点就是被退养场一律采取关闭形式，所以在评估标准上，都采用补偿费的价值定义，即：①建筑物、生产附属设施（围墙、场地、道路、下水道、水池等）、不易恢复使用的设备、畜牧业专用设备按重置价结合成新进行评估；②易恢复使用的设备、物资、绿化苗木按搬迁价进行评估；③低值、易耗设备按残值评估。

2、养殖用房屋的使用寿命：钢筋混凝土结构房屋按50年，砖混结构为30年，简易类房屋按10年。改建和翻建房屋使用年限以改建、翻建竣工之日起计算，并经人民政府审核认可。

3、生产附属设施使用寿命一般按20年计，特殊设施使用寿命经审核后确定。改造过的设施的使用年数以改造完工之日起算，并经镇人民政府审核认可。

4、场外设施的评估：按污水减排要求建设的场外污水处理系统纳入评估范围，

5、水电用水开户、增容等费用由场方提供发票或有政府部门出具相关证明后列示。

6、设备类评估要点：

（1）、养殖用设备一般使用寿命为10年，主要包括：饲养设备、防疫设备、粪污处理设备等。

（2）、更新设备的使用年数以更新年度起算，并经镇人民政府审核认可。

（3）、对低值、易耗设备按残值评估；对不易恢复使用的设备和畜牧业专用并无商业流通价值的设备（如产床、饲喂用翻斗车、清粪用铲车等），按重置价格结合成新原则评估，对易恢复设备按搬迁价评估。

（4）、特殊设施、设备评估要点：特殊设施、设备是指沼气工程、发电设备、电暖（水暖）设施等。

（5）、绿化类评估的要点：按搬迁价评估。

**七、退养评估中各类型养殖场的特征**

|  |  |
| --- | --- |
| **奶牛养殖场** | |
| 地  上  建  筑  物 | 1. 旧式砖混结构牛舍：   砖混结构，东西山墙为一砖附壁柱、层高4.3米，木或铁大门3道，南北为通透仅用彩钢或其他简单材料作一些遮光处理，南侧一般设有彩钢顶运动场，室外设有大型露天运动场，放牛场采用中间高，四周低的设计，现浇结构柱，轻钢屋架人字洋瓦屋面，内部一般为双圈，设有水泥喂料通道、颈护栏，设有牛床，向粪尿沟呈2%坡度，两侧粪尿沟各自连通牛舍中走道下大口径排污管道，与污水处理系统相连。  2、新式钢结构牛舍  层高约9.8米，钢结构主体结构，外墙彩钢围护，彩钢加保温棉屋面，铝合金门窗，钢大门，多垮，每垮双圈设计，设有水泥喂料通道、颈护栏、牛床、刮粪集粪装置及通道、加料通道。 |
| 专  用  设  备 | 牛舍内设有挤奶管道系统与设备间奶缸（冷缸）相连、喷淋系统、饮水系统、湿帘排风降温系统、排风机、挤奶装置、粪车、料车、粗料粉碎机、青储切割机、挤奶器、牛床垫、牛粪机、粪污分离机、吊牛架、消毒烘干设备、锯草机、流量器、液氮罐、进口管道式先进挤奶系统，管道式挤奶设备一般为利拉伐或韦斯伐里亚杯组、卧式制冷缸（3T-8T）。 |
| 附  属  设  施 | 道路、围墙、场地、明沟、牛码头、放牛场、污水处理池、干粪码头、饮水池青玉米池 |
| 特  殊  项  目 | 进口草料的搬迁费评估 |

|  |  |
| --- | --- |
| **养猪场** | |
| 地  上  建  筑  物 | 砖混结构，层高3.3米，净高2.4-2.8米，洋瓦人字屋面、塑钢窗、铁门，配有若干嵌墙式湿帘，地面架空设计，中走道抬高，两侧双圈漏粪板带2%坡度，架空层为下沉式水泡粪池。舍内部采用小单元设计，方便猪群全进全出。 |
| 专  用  设  备 | 自动饮水系统，产床（附粪板）、保胎架（附粪板）、公猪栏、高床保育栏、保育栏（附地暖）、限位栏、地暖板等 |
| 附  属  设  施 | 道路、围墙、场地、明沟、消毒池、猪跑道、化尸池、运动场、氧化塘等 |
| 特  殊  项  目 | 大型污水处理系统及水泡粪猪舍的评估是难点。 |

|  |  |
| --- | --- |
| **养鸡场（蛋鸡）** | |
| 地  上  建  筑  物 | 简易结构，层高3.1米，彩钢人字屋面、轻钢三角屋架、一砖墙附壁柱，条形基础，铝合金窗、铁门，配有若干嵌墙式湿帘，前后有明沟，内水泥地坪，设有2道清粪槽（配有刮粪机组），每2道为1组。 |
| 专  用  设  备 | 自动高压喷雾，消毒泵、培养箱、干燥箱、鸡粪车、备用柴油发电机组、灭菌器、恒温水浴锅、不锈钢消毒箱、清粪机组、翻耙机、饲料加工机械、全自动喂料机(含轨道）、不锈钢鸡笼、铁鸡笼等 |
| 附  属  设  施 | 道路、围墙、场地、明沟、消毒池、装卸通道、化粪池、氧化塘、有机肥加工场。 |
| 特  殊  项  目 | 氧化塘、沼气发电设施、排污减排工程的评估是难点。  鸡笼的区分按条计，每条4个鸡笼，每笼4只鸡，一般常见三阶梯式鸡笼6条为1组，每组养殖96只蛋鸡。 |

|  |  |
| --- | --- |
| **养鸽场（种鸽）** | |
| 地  上  建  筑  物 | 简易结构，层高2.5米，双层，彩钢人字屋面、轻钢三角屋架、一砖墙，条形基础，铝合金窗、铁门，前后明沟，内水泥地坪，设有鸽笼及喂料饮水系统。 |
| 专  用  设  备 | 冷库、孵化机、鸽笼、污水处理设备、饲料加工机组、消毒机、取暖设施等 |
| 附  属  设  施 | 道路、围墙、场地、明沟、消毒池等。 |
| 特  殊  项  目 | 各类鸽笼成套设施的评估，常规区分鸽笼方法1组为3层12笼位，含粪板及四件套，每笼位为1对鸽。 |

**八、结语**

畜禽退养评估是一种特殊的评估项目，所涉及的建筑物、设施、设备都根据养殖对象的不同有很大区别，且每一种养殖门类都有其特殊的设施、设备，其种类繁杂，用途各异，如果没有预先充分的学习和认知，查阅相关专业资料，向专业畜牧养殖技术人员学习请教，很多专业性很强的设备、设施我们评估人员就不认识，可能连基本概念和原理都不知道，不能体现我们的专业性，也得不到被评估人的尊重，我们通过大量研究总结，整理出一套评估畜禽养殖类估价对象的技术标准和操作规范，基本能对上海本地或周边的养殖类型能做到覆盖，不存在大的盲点，当然，在制定评估标准时我们发现，由于畜禽养殖和地区、气候差异关系很大，南方和北方在养殖方式和采用设备上差异很大，所以，并不能跨区域完全照搬。

参考文献：

《浦东新区畜禽退养工作指南》

（作者单位：上海港城房地产土地估价有限公司）