

农村资产抵押化的前提与绩效： 宁波样本 >

!"# ?*#O'<# %+, ?#*21*O%+4# 12 \$7*%& C<<#(< A%F'(%&'S%('1+8
!"# A%<# 12 T'+6@1

张龙耀 褚保金

内容提要

现阶段!我国农村经济发展面临着资金的重大瓶颈"据中国银监会统计!我国农村约!"#亿农户有贷款需求!然而获得贷款的农户仅占农户总数的\$\$#%"!与大多数发展中国家的情况相类似!我国农户也面临着较为严重的正规信贷约束#林毅夫!#(((("李锐等!#(())"褚保金等!#((*\$%农户&融资难'的问题始终制约着我国农户收入水平的提高和农村经济的发展%农户融资难的一个重要原因便是缺少有效的抵押物!占农户资产较大比例的土地承包经营权(农村住房等资产的抵押权难以在现行法律制度框架下得以实现%

近年来!很多学者呼吁并主张通过土地产权制度改革来改变农业生产投资不足(农业效率低下的困境!并促进农村金融市场的发育%国家对此出台了一些



具体的改革措施!试图通过创新性的机制和金融产品
缓解抵押约束" 在中央文件的号召之下!全国各地开
展了多种形式的农村抵押贷款试点!依赖于农户多种
类型的资产!形成了不同的抵押贷款创新模式!如重
庆开县的~~土地流转经营权抵押贷款#福建安溪土地流转经营权抵押贷款~~



值根据房子的折旧!市场行情及处理费用等情况来确定"贷款数额原则上不超过评估价值的!"##

当然"在当前的农村土地产权制度下"试点抵押贷款不可避免地面临着法律和政治障碍"赋予土地的抵押权以及取消土地所有者抵押物赎回权都和现行的\$担保法%和\$土地管理法%相冲突#宁波地区试点过程中为了规避潜在的法律风险"规定&经农村住房所在地集体土地所有权单位\$村民委员会%作出同意住房抵押和流转的书面承诺后"按照'地随房走'的原则"在办理房产抵押登记之后"允许集体土地所有权"



的客观基础之一！

同时“随着农村城镇化进程的推进”农村土地被大量征用”村级集体资产总量和构成发生了很大变化”近郊农村特别是要将#撤村建居\$的村进行了农村股份合作制改革”将村集体经营性资产按人口和劳动贡献率等指标折股量化”并按股份进行收益分配%以宁波市江北区为例”!""#\$!""%年已有&'个村完成了经济合作社股份合作制改造”占总村数的(((*”共量化净资产#)+,亿元”()%(万村经济合作社成员成为股东!农村股份经济合作社股权是一种财产所有权”形成了农户的资产并可以获取稳定的收益”从而具备成为抵押物的前提条件!

(二) 城乡一体化社会保障体系——土地保障功能的替代

土地不仅仅具有经济上的生产功能”还具有最后保障的社会功能&王修达,!--+’%城乡一体化带来的公共服务均等化”特别是社会保障体系的完善”一方面”降低了农户对土地的依赖程度和对失地风险的规避程度(另一方面”对于金融机构而言”在某种程度上可以降低其取消借款人赎回土地.或土地相关资产/权利的难度”保证信贷合同的执行%

目前”宁波市城乡一体化民生保障推进较快”已全面建立起覆盖全市的社会保障和医疗保障”农村最低生活保障与城市居民接近持平”失地农民的社会保障待遇甚至比城市居民还高%!--+年”宁波市农村居民参加新型农村合作医疗的人数0,+)&万”全市新型农村合作医疗覆盖率达到(%&)+*%”同时”宁波在全国较早实施被征地农民保障制度”从最初的#应保尽保\$)#即征即保\$到现在的#先保后征\$%截至!--+年+月底”被征地农民参保人数为(,)万人”覆盖(%&0*的村”其中!!)0万人参加了城镇职工养老保险”参保率达+&!)*%完善的农村社会保障体系形成对土地传统的保障功能的替代是农村资产抵押化必须具备的客观基础%

(三) 抵押缺失——“外部利润”的凸现

根据宁波市农村工作办公室!--+年的调查”有贷款意愿的农户占比达到0-*%”同时这种贷款需求以创业资金需求为主”由于农户缺少有效的抵押担保物”其面临的正规信贷约束程度比较高”农户生产性投资所需资金大多来源于民间借贷和私人之间的借款%在农村集体资产股份化之前”村集体可以为农户的贷款提供担保”但是随着近年来股份经济合作社的成立”村集体资产均折股量化”村集体不再具备为农

户的贷款提供担保的条件%

新制度经济学认为”当制度变迁主体认识到#外部利润\$的存在”为获得这种#外部利润\$”形成行动团体”设计制度要素和开展制度创新%如果预期制度变迁的净收益超过预期的成本”一项制度安排就会被创新%制度变迁的实质是#外部利润\$的内部化&林毅夫, ’%, ’%农户粕2 润



村委会作为第一责任人。由于村干部对农户在资金需求、家庭状况、人品以及贷款用途等方面非常了解，可以有效的执行审核和监督机制，降低金融机构和潜在借款人之间的信息不对称，尽量降低潜在的贷款违

审核和监督机制

