2015 年第 3 期
（第 14 卷）
华南农业大学学报（社会科学版）
JOURNAL OF SOUTH CHINA AGRICULTURAL UNIVERSITY
（SOCIAL SCIENCE EDITION）

农地抵押融资试验模式比较与适用条件

房启明，罗剑朝，曹 璨

（西北农林科技大学 a. 经济管理学院；b. 农村金融研究所，陕西 杨凌 712100）

摘 要： 我国农地抵押融资试点已形成“自下而上”和“自上而下”两种典型模式。两种模式在抵押实质、流转市场、政府财力、金融机构交易成本、风险化解机制等方面存在显著差异，但二者都对农村土地承包经营权、土地流转市场、抵押操作规范做出了相应要求。在经济欠发达地区农地抵押仍然存在试点推广的可行性；鲜明的农业主导产业、明晰的土地承包经营权、高效的流转市场、严密的操作规程是推广农地抵押融资的必备条件；抵押物价值、政府行政能力及财力、土地流转市场及群体信用差异是模式差异选择的依据。

关键词： 农地抵押融资；土地承包经营权；土地流转；融资风险

中图分类号： F301.3 **文献标识码：** A **文章编号：**1672－0202(2015)03－0033－10

一、引言

为缓解农村贷款难，2008 年中国人民银行和银监会下发《关于加快推进农村金融产品和服务方式创新的意见》，在中部 6 省和东北 3 省“创新贷款担保方式，扩大有效担保品范围”，拉开农村土地承包经营权抵押融资（以下简称农地抵押融资）试点的序幕。2015 年中央一号文件《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》中进一步强调做好承包土地的经营权抵押担保贷款试点工作。目前全国有 20 多个省份开展了农地抵押融资试点工作，已有实践既是对我国现阶段农地抵押融资的有益探索，也是对农地抵押融资制度可行性的证明。

针对农地抵押融资试行可行性及政策建议，学者普遍认为农地抵押融资在缓解农村金融市场信息不对称、农户融资难、推动产权改革、促进城乡要素均等化等方面具有可行性[1－2]，土地权利可作为抵押标的物且更可靠也更安全[3－4]。在农地抵押融资困境方面，有学者认为法律政策缺失、农地产权主体不明晰及稳定性不强、土地规模狭小、土地保障功能强、银行权利赎回难度大等制约农地抵押融资业务发展[5－6]，并提出了建立相互配套、同步推进的农村社会保障体系等制度建议[7－9]。

在农地抵押融资模式比较研究方面，李乾宝[10]通过对三明、平罗、成都等地农地抵押模式的分析，认为各地实践突破了家庭承包经营土地不可抵押的法律限制并取得了良好的实践效果。伍振军和孔祥智等[11]认为同心农地抵押贷款是以土地协会为媒介，间接实现土地经营权抵押贷款的方

收稿日期：2015－05－14 **DOI：**10.7671/j.issn.1672－0202.2015.03.004

基金项目：教育部 2011 年度“长江学者和创新团队发展计划”创新团队项目（IRT1176）；西北农林科技大学基本科研业务费—人文社科项目（2014RWZD01）

作者简介：房启明（1988—），男，江苏徐州人，西北农林科技大学经济管理学院博士研究生，主要研究方向为农村金融理论与政策。E－mail：fangqiming9158@163.com

式,实质是"抵押+保证+信用"贷款。汪险生[12]通过对江苏新沂、宁县同心农地抵押融资试验的考察,认为两种模式生成方式、前提条件、抵押形式及担保物的处置方式等方面存在显著差异。靳聿轩、张雷刚[13]通过对临沂、枣庄、莱芜的案例分析,认为农地流转体系的完善和专业合作社的发展对农户选择农地抵押贷款具有促进作用。

在农地抵押融资模式选择研究方面,罗剑朝等[14]认为,我国应在借鉴美国"自上而下"模式的基础上,构建中国特色、"三权分离"条件下的农地抵押融资模式。黄惠春[15]认为,农地抵押融资试点应在经济发展水平较高、农业生产水平较高、土地流转市场相对完善的地区先行开展后再逐步展开。黎翠梅[16-17]认为可以在经济发达地区以发展性耕地承包经营权为抵押客体,以非农收入水平高的企业型农户为抵押主体进行试点。

纵观已有文献,学者们多从宏观视角对农地抵押融资的可行性进行研究并对既有试验模式进行归纳总结,且较为深入。但仍缺乏对不同农地抵押融资模式差异与共性的比较和对不同地区经济社会条件差异、农地抵押融资模式分异的考虑。因此,本文对农地抵押融资试验模式进行梳理总结,并运用对比分析方法对不同模式试点案例的共性与差异进行比较分析,试图从社会经济条件寻找产生差异的原因,总结不同模式适用条件,为形成"可复制、易推广、广覆盖"的农地抵押融资模式、促进农地抵押融资业务的推广与发展提供理论支持。

二、农地抵押融资试验主要模式及试点案例

(一)农地抵押融资试验主要模式

各地试行的农地抵押融资实践形式多样,模式各异,但从推动主体、制度变迁路径可归纳为"自下而上"和"自上而下"模式两类[18]。"自下而上"模式是由农户和农村金融机构联合主导的金融创新,通过成立农户土地承包经营权抵押贷款协会,农户以土地承包经营权入股成为贷款协会会员,贷款会员与协会其他会员多户联保向农村金融机构申请贷款,贷款协会以贷款会员入股土地承包经营权价值为限提供反担保,政府起引导、规范、监督作用的贷款模式。"自上而下"模式是以地方政府出台土地承包经营权确权、价值评估、流转制度、贷款流程等指导性政策文件,成立专门性土地承包经营权确权、评估、流转等机构,将农村金融机构、农户纳入农地抵押贷款业务范围,自上而下推动的农地抵押融资模式。

(二)农地抵押融资试验案例

1. 同心试验

基本情况。同心县是国家重点扶持开发贫困县,农业经济基础薄弱,地力相对贫瘠,以牛羊养殖业、枸杞种植等为主导产业。同心县农业人口29.36万人,占总人口的75.1%;回族人口33.49万人,占总人口的85.6%。民众主要信奉伊斯兰教,教众定期集会礼拜,群体信用环境较好。2010年农民人均纯收入3421.45元,2013年农民人均纯收入5171.9元,属农村居民中等偏下收入县①。

农地抵押融资操作流程。农户以村为单位、以拥有的1/3左右的土地承包经营权入股成立土地流转合作社,贷款会员与其他会员多户联保达成担保协议申请贷款,流转合作社为其提供总担

① 根据国家统计局农村住户抽样调查资料的分类标准,2013年农民人均纯收入五级分类标准:<2583元——低收入;2583~5516元——中等偏下收入;5516~7942元——中等收入;7942~11373元——中等偏上收入;>21272元——高收入。

保,农户以入股的土地承包经营权向流转合作社提供反担保。当贷款农户不能按期归还贷款时,由担保农户或流转合作社代偿,担保农户或流转合作社从农户土地承包经营权流转所得收益中获得补偿,当农地流转收益足够偿还贷款本息时农户取回抵押的土地承包经营权并退出土地流转合作社(详见图 1)。

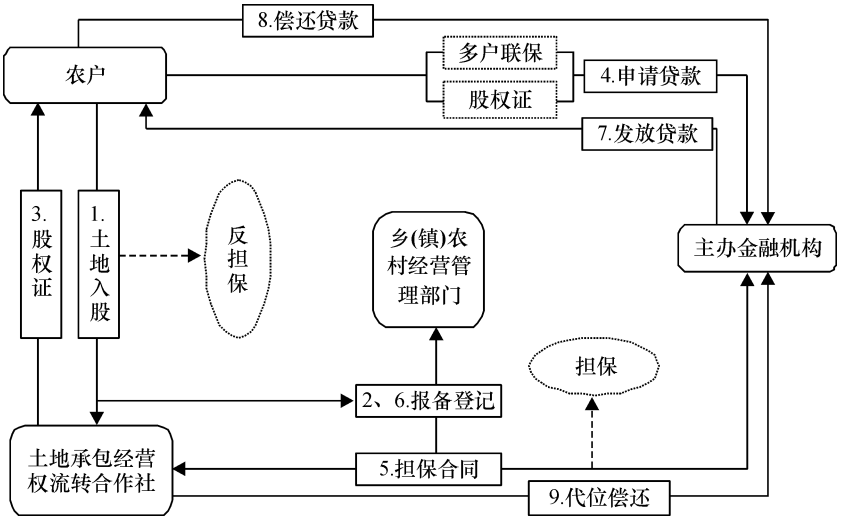


图 1　宁夏同心县农地抵押融资贷款流程图

试验成效。据吴忠市人行的统计,2006 年仅 750 户农民获得 150 万元农地抵押贷款,2012 年末农地抵押贷款余额达到 1.61 亿元[19]。截至 2014 年 1 月末,农地抵押贷款余额 2.2 亿元,惠及农户 6500 余户,涉及 5 个乡镇的 37 个行政村,农户抵押土地 5.3 万余亩,户均贷款 3.38 万元,农地抵押融资业务运行良好。

2. 高陵试验

基本情况。高陵县位于陕西省关中平原腹地,是西北有名的吨粮县,小麦、玉米种植为主要粮食作物。高陵县紧邻西安城区,大力发展都市设施农业,并形成规模。2009 年农民人均纯收入 5735 元,2013 年农村居民人均纯收入 12167 元,属农村居民中等收入县。

农地抵押融资操作流程。申请人凭抵押证件申请贷款——金融机构审核——借贷双方订立贷款及抵押合同——土地流转中心办理抵押登记——流转中心进行价值评估——流转中心出具他权证书及价值评估报告,收回并保管申请人经营权证书——金融机构凭他权证书、评估报告及借款合同发放贷款——申请人偿还本息,收回他权证书——申请人凭还款凭证、他权证书等办理注销他权证书手续(详见图 2)。

试验成效。2010 年高陵流转土地 4.5 万亩,累计为 408 户农户发放贷款 3060 万元。截至 2014 年 5 月,高陵县已实现农村产权确权登记全面覆盖,颁证 2.4 万余本,累计发放以各类农村产权抵押贷款 3.5 亿元,惠及农户达到 4680 户,单笔贷款最高金额 500 万元,成效显著。

3. 平罗试验

基本情况。平罗地处宁夏平原北部,是西北鱼米之乡,中国商品粮生产基地之一,农业产业化程度较高,农村土地交易较为活跃。平罗总灌溉面积 82.57 万亩,农业主导产业是水稻种植业。农业人口 21.43 万人,占总人口的 70.65%;2012 年全县农民人均纯收入 8167 元,2013 全年农村居民

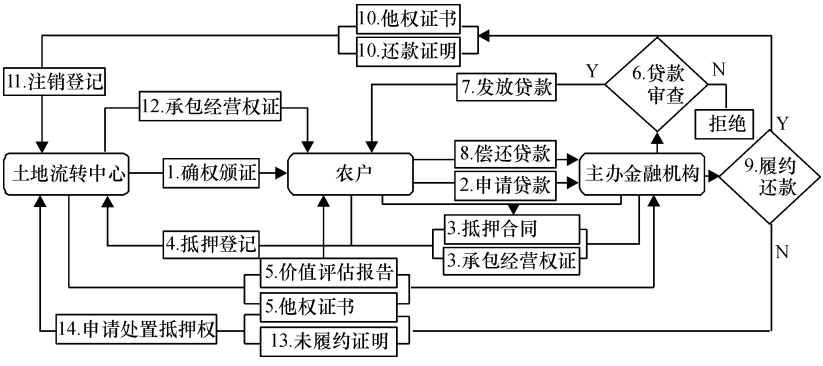


图2 陕西高陵县农地抵押融资贷款流程

人均纯收入9172元,属农村居民中等收入县。

农地抵押融资操作流程。农户经村集体同意后,携带土地承包经营权证等相关证明向金融机构提出贷款申请;金融机构依据农户申请做出是否受理的决定;对受理农户开展贷前调查审查;农户和金融机构双方依照政府指导文件对抵押物进行价值评估并经农村土地经营管理制度改革服务中心;金融机构确定授信额度、审批发放贷款;农村土地经营管理制度改革服务中心办理抵押登记,保管农户抵押的土地承包经营权证;农户偿还贷款后办理抵押注销取回土地承包经营权证(详见图3)。

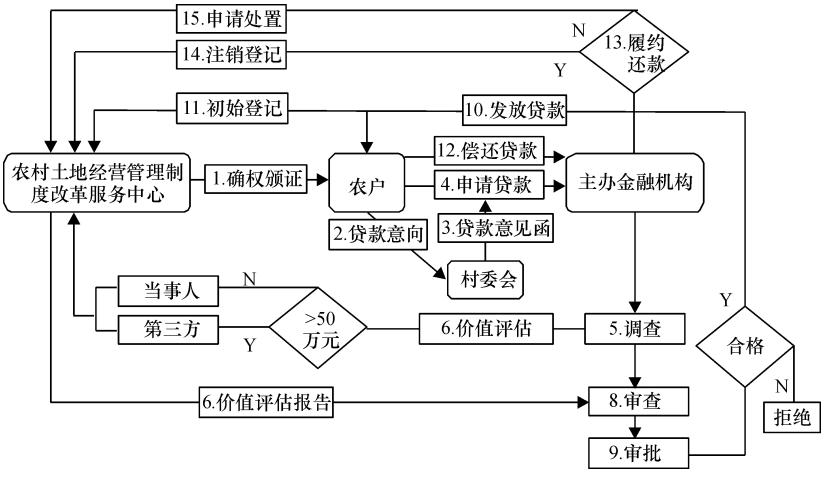


图3 平罗县农地抵押融资贷款流程

试验成效。2013年末,平罗农村商业银行共发放农地抵押贷款2697万元,其中农户贷款669笔,合计2397万;经营大户贷款1笔,共300万元。截至2014年11月,平罗农村商业银行共发放农地抵押贷款2.13亿元,农户贷款5166笔,合计2.1亿元;经营大户贷款2笔,共500万元,未发生一笔不良贷款。

三、农地抵押融资试验模式比较及原因解析

(一)农地抵押融资试验模式比较

表 1　典型地区农村土地承包经营权抵押融资试验比较

内容	自下而上	自上而下	
	宁夏同心	陕西高陵	宁夏平罗
政策目标	加快城镇化建设,统筹解决城乡、山川发展的不平衡问题。	统筹城乡经济社会发展,推进城乡一体化。	面向家庭农场、企业经营和股份合作三类抵押贷款主体,鼓励规模化经营。
贷款主要对象	种、养殖户	设施农业农户	普通农户、经营大户
抵押物	土地经营权抵押、信用担保	土地承包经营权	土地经营权、收益权
抵押实质	抵押与贷款分离	直接抵押贷款	直接抵押贷款
政策法规	《农村土地承包经营权反担保贷款管理办法》等	《关于开展农村土地承包经营权抵押贷款的意见》等	农村土地承包经营权、流转经营权和宅基地使用权抵押贷款管理办法(试行)等
产权交易机构	土地承包经营权流转合作社	农村产权交易中心	平罗县农村土地经营管理制度改革服务中心
评估机构	乡(镇)农村经营管理部门	农村产权交易中心	农村土地经营管理制度管理中心或贷款抵押当事人
估价方式	土地承包经营权价值 = 年租地平均收益 × 经营期限 + 地上种养物价值	土地承包经营权剩余年限和地面附着物价值的各 50%	依据政府公布的基准参考价格评估
农户贷款流程	农户入股土地协会—寻找担保人—申请贷款—权属登记—反担保协议书—银行放贷	农户申请—抵押合同—产权登记—价值评估—他权证书及价值评估报告—金融机构放款	申请受理—银行调查审查—审批—评估—抵押登记—发放贷款—偿还—登记注销
贷款额度	贷款金额一般不超过反担保土地承包经营权认定价值的 80%	不超过评估价值的 70%	不超过借款人所需资金或不超过贷款人认定的土地经营权抵押评估价值的 50%
贷款期限	双方协商且不超过提供反担保的土地承包经营权剩余期限	通常为 1 年	一般为 1 年,最长不超过 3 年
抵押物处置	银行不可处置抵押物,土地承包经营权在流转合作社内部流转	银行向土地产权流转服务中心申请处理土地承包经营权	银行可通过流转、变现、收储、诉讼等方式处置抵押物
违约偿还	土地承包经营权流转合作社代偿	银行处置抵押土地获得偿还	银行处置抵押土地获得偿还
风险分担	农户违约后由流转合作社代偿,流转合作社从流转农户土地经营权收益中获得补偿	财政按前一年土地经营权抵押贷款的 10% 建立风险基金对风险予以适当补偿	农村土地经营管理制度改革服务中心建立 1000 万元的风险防范基金,与金融机构按 80%、20% 比例承担风险

1. 差异比较

通过表 1 的对比,可见,两种模式的主要差异表现在以下方面:

(1)抵押实质不同。“自下而上”模式下土地抵押与贷款相分离,以土地协会为媒介、以“群体信用”为基础的间接的土地抵押贷款,其实质是“抵押 + 保证 + 信用”贷款[11]。“自上而下”模式是以土地承包经营权、收益权等为抵押标的物,属于直接抵押。

(2)对土地流转市场的要求不同。土地流转市场既是土地交换的场所,同时也是风险补偿的最后场所。“自下而上”模式依靠市场自发力量形成以村为单位的土地市场(土地流转合作社),承担土地承包经营权的内部流转、变现,而这种内部流转在抵押担保人不履行职责时必要性才会凸显。“自上而下”模式对土地流转市场的要求更高,土地流转市场必须具备较强的流转交易能力,

一方面农户等通过流转土地产生新的金融需求,另一方面金融机构需要通过土地流转市场处置土地承包经营权以获得贷款违约补偿,土地流转不局限于村集体范围。

(3)对政府角色及财力的要求不同。“自下而上”模式是源于“草根”阶层的探索,政府仅起引导规范作用,不承担风险兜底责任,对政府财力要求相对较小。“自上而下”模式则是依靠政府行政力量推动,进行土地确权、流转平台搭建、风险兜底等,需要政府具备较强的财政能力以承担较高的强制性制度变迁成本。

(4)金融机构交易成本不同。“自下而上”模式中担保小组相互监督,并实行不合格会员退出机制,降低了银行审查及监督成本;流转合作社代偿机制降低金融机构抵押物处置风险和成本。“自上而下”模式以农户土地承包经营权、收益权为直接抵押,金融机构需承担较高的贷前调查、贷时审查、贷后检查成本;农户违约后金融机构面临处置抵押物的法律风险和市场风险,交易成本较高。

(5)风险化解机制不同。“自下而上”模式中的土地流转合作社、担保人承担向金融机构还款的连带责任,违约风险内部消化。“自上而下”模式中银行需通过处置土地承包经营权、政府风险基金获得补偿,属违约风险的外部化解。

2. 共性分析

虽然两类模式差异较为明显,但也存在如下共性特征:

(1)都明确了土地承包经营权的抵押担保权能。土地承包经营权是农地抵押贷款的抵押标的物,确立可用于抵押的土地承包经营权是开展该项业务的第一步。三地均制定了农村土地承包经营权登记的相关地方法规,明确农户土地承包经营权的四至边界,确立农村土地承包经营权的抵押担保权能。

(2)都建立了土地流转市场。土地流转市场具备价格发现、流转中介、价值变现功能,是化解风险的场所。农户可通过土地流转市场流入、流出土地,农村金融机构可通过流转市场处置违约农户的土地承包经营权获得风险补偿。两种模式建立的土地流转市场虽规模、组建方式不同,但都具备流转中介和价值变现的功能。

(3)都制定了严密的操作规范。农地抵押融资业务自身是对现行法律的突破,抵押品处置面临法律风险和市场风险;农业天然的弱质性导致其收益低、风险高,农地抵押融资业务面临诸多风险。两种模式均出台了相应政策文件对农地抵押融资贷款进行规范指导;各参与金融机构均建立起严密、规范的抵押贷款操作流程以防范业务开展过程中风险,保障该项业务的顺利开展。

基于以上分析可以看出,两类模式差异特征明显,同一模式下不同地区的试验在具体操作上也不尽相同,因此,农地抵押融资业务的试点与推广应因地因时制宜,允许各地进行有益的尝试,避免“一刀切”。同时,开展农地抵押融资业务必须进行土地承包经营权确权颁证、明晰产权,以保障土地的抵押权能;必须建立一定规模的土地流转市场,以实现土地流转,以化解金融风险;必须制定严密的操作规范,以防范风险。

(二)经济社会条件比较

1. 差异比较

(1)抵押物价值不同。农地抵押贷款作为一种抵押贷款必然要求抵押物足值。农地抵押融资抵押率较低,且农村土地市场不健全,土地价格被低估的概率较大,对农地价值提出了更高的要求。同心以旱地为主,土地价格较低,租地价格亩均300元左右,农地抵押价值小,直接抵押可得资金少,难以满足农户需求,必须辅之以信用担保等手段以实现“增信”;高陵、平罗土地以水地为主,租地价格在亩均800元左右,农地抵押价值较大,直接抵押所获资金基本可以满足农户需要。可见,抵押物价值的差异决定了两种模式对“信用”“资产”的倚重程度,农地价值较低的地区开展直接抵押的意义不大。

(2)土地流转市场发育差异。“自上而下”模式采取金融机构流转处置抵押物以获得贷款违约偿还,对土地流转市场提出了更高的要求。同心县土地贫瘠,土地流转市场交易并不活跃,一旦贷款违约金融机构很难通过流转农地承包经营权获得违约补偿,势必加大金融机构风险,降低金融机构积极性,因而土地市场发育较差的地区难以适应“自上而下”模式的要求。而高陵、平罗土地条件良好,流转市场交易活跃,市场主体能够在流转市场上快捷、高效地实现土地流转、变现。

(3)政府财力差异。表 2 显示,同心、高陵、平罗开展农地抵押融资试验的当年地方财政收入分别为 0.89、4.01、13.69 亿元,2013 年分别为 2.11、11.51、13.84 亿元,高陵仅确权颁证的成本就近亿元,这无疑是同心难以承受的。地方财政收入少,财力薄弱,难以承担土地确权颁证、土地市场组建、政府风险兜底等巨大的制度变迁成本,这也在一定程度上决定了同心及类似地区难以采用自上而下的农地抵押融资模式。

表 2　两种农地抵押融资模式试验地区经济社会条件比较

项目	自下而上	自上而下	
	宁夏同心	陕西高陵	宁夏平罗
地区 GDP/亿元			
开展抵押当年	26.45	156.9	111.29
2013 年	40.4	279.94	125.01
地方财政收入/亿元			
开展抵押当年	0.89	4.01	13.69
2013 年	2.11	11.51	13.84
农业总产值/亿元			
开展抵押当年	14.89	20.4	30.1
2013 年	24.21	39.95	32.63
农户人均纯收入/元			
开展抵押当年	3421.45	5735	8167
2013 年	5171.9	12167	9172
农业人口/万人	29	18	22
土地面积/万亩	212	22.86	89
人均耕地面积/亩	7.31	1.27	4.05
农业主导产业	畜牧养殖业	设施农业	规模化水稻种植业
融资主要投向	牛羊养殖	蔬菜大棚、蔬菜种植	水稻种植、收购

注:数据根据同心县、高陵县和平罗县 2010—2013 年国民经济和社会发展统计公报,陕西省、西安市、吴忠市、石嘴山市 2011—2014 年统计年鉴以及实地调查数据整理计算而得。

(4)群体信用差异。多户联保是“自下而上”模式中较为重要的一环。伊斯兰教是同心县主要宗教,教众定期集会礼拜,倡导“穆斯林四海皆兄弟”,彼此相互了解,群体信用较好,自组织能力强,能够结成紧密的担保小组。陕西高陵、宁夏平罗则缺乏相应的聚集机制,担保小组难以形成,决定了采用直接抵押的“自上而下”模式更为有效。

2. 共性分析

(1)经济基础较弱。三地都不属于经济发达地区,农业人口比例大、农民人均纯收入处于中等及中等偏下水平,特别是同心县属国家级贫困县,经济基础更为薄弱。但三地的农地抵押融资试验都取得了显著的成效,这显然与有些学者提出的农地抵押可在经济发达地区、农业生产水平较高的地区先行试点再逐步推开的观点不同,三地的既有试验是在经济欠发达地区开展农地抵押融资业务的事实证明。

(2)农业主导产业鲜明且具有潜力。同心的牛羊养殖业、高陵的都市设施农业、平罗的水稻种植业都是当地具有一定规模和发展潜力的主导产业,农地抵押贷款围绕主导产业及其上下游关联

产业进行贷款设计,一方面能够保证拥有持续性、规模化的金融需求,保证农地抵押的市场潜力,另一方面能够通过主导产业的利润确保贷款的偿还,实现业务的可持续性,这也是三地农地抵押贷款取得良好效果的关键。

(3)耕地资源丰富。无论是"自上而下"还是"自下而上"模式,农地抵押融资额度都与农地价值直接相关,那么,耕地资源的富集程度也自然成为能否试行农地抵押融资的重要条件。三地耕地资源相对较为丰富,人均耕地面积较大,具备农地流转的基础和市场条件,确保农户能够凭借自有或流入的具有一定规模的土地进行农地抵押融资贷款,以满足其资金需求,这也是三地能够开展农地抵押融资业务的一个重要前提。

从三地经济社会条件的差异分析可见,农地价值、农村土地流转市场发育状况、政府财力、群体信用差异等导致"自下而上"和"自上而下"两种模式存在显著差异。同时,三地经济社会条件的共性分析说明,在经济欠发达的农村地区农地抵押融资不仅可以试行而且可以运行良好;当地是否具备能够产生足够有效金融需求、带来足够利润保证贷款清偿的农业主导产业则是农地抵押融资能否可持续发展的关键;耕地资源的富集程度是农地抵押能否试行的一条重要标准。

四、农地抵押融资模式适用条件分析

(一)共性前提

判断一个地区能否试行农地抵押融资业务,首先,是否具有鲜明且具有发展潜力的主导产业应成为重要判断标准,产生于农业主导产业的金融需求以及农业主导产业带来的丰厚利润,为农地抵押融资提供市场基础的同时也保证了业务的可持续性。其次,需要确立清晰明确、稳定持久、保障有力的农村土地承包经营权权属关系,一是法律层面,明确土地承包经营权的产权地位、权属、抵押担保权能,做到界定清晰、保障有力,把"虚化"的产权"实体化";二是操作层面,需确权颁证,明晰农户所拥有的农村土地承包经营权面积及四至边界。再次,需要建立公开、公平、公正、高效、规范的农村土地承包经营权流转市场,为农村土地承包经营权流转、变现提供现实条件。最后,应制定严密、规范的操作规程,一是政府要出台相关政策制度,引导规范该项业务的实施及其后续发展;二是金融机构应制定严密的业务操作流程,严把风险防控关,降低操作风险。

表3 两种模式适用条件分析

项目		自下而上	自上而下
共性前提	主导产业	主导产业鲜明,金融需求持久有效,经济效益可观	
	土地承包经营权	土地承包经营权确权颁证,权属清晰、保障有力	
	流转市场	建立公开、公平、公正、高效、规范的农村土地承包经营权流转市场	
	操作规程	政府政策支持有力;金融机构业务操作流程严密规范	
差异选择	抵押物价值	价值较小,需信用增信	价值较大,能够提供足够担保
	政府行政能力	引导规范	制度改革者,强势推动
	政府财力	要求相对较低	相对雄厚,承担改革成本,分担风险
	土地流转市场	内部流转,价格发现	具备价格发现、高效流转、价值变现功能
	群体信用	集体信用较强	金融生态环境良好

(二)差异选择

判断一个地区具体采用哪种模式,应考虑以下问题:

(1)抵押物价值。当农地价值较低,抵押后可贷资金不足以满足农户资金需求时,可采用"自下而上"模式,建立反担保机制,通过"增信机制"在实现对农户贷款发放的同时降低金融机构风险。相反,农地价值相对较高,抵押后可贷资金足以满足农户需求时,直接抵押可充当有效的抵押

物和风险防火墙,则可选择“自上而下”模式。

(2)政府行政能力及财力。“自下而上”模式中政府仅起规范引导作用,政府负担较小,而“自上而下”模式中政府扮演制度改革者的角色,强力改革、强势推动,政府需承担较高的制度变迁成本。虽然政府财力雄厚并不必然要求选择“自上而下”模式,但政府财力不足的情况下选择“自下而上”模式则更为有效。

(3)土地流转市场。土地市场发育相对滞后、流转交易不活跃、不具备规模流转条件的地区,可采用“自下而上”模式,以反担保约束贷款农户,以担保降低金融机构风险,以合作社内部流转补偿担保人损失。若土地市场发育较好、交易活跃,则可采用“自上而下”模式,引导适度规模经营,进行土地承包经营权的直接抵押融资。

(4)群体信用。若群体信用发展较好,信用环境较好,同时抵押物价值较低,可采用“自下而上”的反担保模式,通过担保实现增信,降低金融风险。若群体信用发育较差,多户联保要求会对农户形成新的约束,那么采用“自上而下”模式则更为合适。

五、结论与启示

农地抵押融资模式试点要因地制宜,不存在全国统一的模式,未来可能是两种或更多模式并行的状态。制度效率在于制度的适用性,我国各地区经济社会发展水平、资源禀赋存在显著差异,各地应因地制宜选择适合本地实际的抵押融资模式。实践证明在经济欠发达地区甚至是贫困地区农地抵押融资依然可以试行,农地抵押融资业务存在进一步推广扩大的可行性。

农地抵押融资业务开展必须满足以下前提:一是要判断当地农业主导产业及其上下游关联产业能否产生持久有效的金融需求确保业务的持续开展,能否获得足够的利润保证贷款的偿还,以保障业务的可持续性;二是要确立清晰明确的土地承包经营权并明确其抵押担保权能,以提供符合市场要求的抵押物;三是要建立公开、公平、公正、高效、规范的土地流转市场,以实现土地承包经营权高效流转;四要建立严密规范的操作规程,控制操作风险,以确保该项业务的顺利运行。

对于农地抵押融资试点模式的选择,农地价值较高、政府行政能力及财力较强、土地流转市场发育相对完善、群体信用一般的地区可采用“自上而下”模式,引导土地规模经营,推动农地抵押融资业务的发展。反之,则采用“自下而上”模式,通过群体信用实现增信,降低金融机构风险,缓解农户缺乏抵押物难以获得正规金融机构贷款的矛盾。

参考文献:

[1]尹云松. 论以农地使用权抵押为特征的农地金融制度[J]. 中国农村经济,1995,(6):36 -40.

[2]厉以宁. 论城乡二元体制改革[J]. 北京大学学报(哲学社会科学版),2008,(2):56.

[3]惠献波. 农户土地承包经营权抵押贷款潜在需求及其影响因素研究——基于河南省四个试点县的实证分析[J]. 农业经济问题,2013,(2):9 -15,110.

[4]肖诗顺,高　锋. 农村金融机构农户贷款模式研究——基于农村土地产权的视角[J]. 农业经济问题,2010,(4):14 -18,110.

[5]姜新旺. 农地金融制度应该缓行——对构建我国农地金融制度的思考[J]. 农业经济问题,2007,(6):11 -14.

[6]钱忠好. 农地承包经营权市场流转:理论与实证分析——基于农户层面的经济分析[J]. 经济研究,2003,(2):83 -91,94.

[7]王选庆. 中国农地金融制度管理创新研究[J]. 中国农村观察,2003,19(3):25 -34.

[8]宋文献. 论中国农地金融的特殊性[J]. 经济论坛,2004,(5):97 -98.

[9]邓　纲. 我国农村产权抵押融资制度改革的问题与前景——基于成都市相关新政的分析[J]. 农业经济问题,2010,(11):67 -72,111.

[10]李乾宝. 农地入股抵押模式的实践探索及其风险防范探究[J]. 福建师范大学学报(哲学社会科学版),2013,

(6):28 - 32.
[11]伍振军,张云华,孔祥智. 土地经营权抵押解决贷款问题运行机制探析——宁夏同心县土地抵押协会调查[J]. 农业经济与管理,2011,(1):9 - 15.
[12]汪险生,郭忠兴. 土地承包经营权抵押贷款:两权分离及运行机理——基于对江苏新沂市与宁夏同心县的考察[J]. 经济学家,2014,(4):49 - 60.
[13]靳聿轩,张雷刚. 农户农地抵押融资方式选择行为影响因素分析——以山东临沂、枣庄、莱芜为例[J]. 经济与管理研究,2012,(7):75 - 83.
[14]罗剑朝,庸 晖,庞玺成. 农地抵押融资运行模式国际比较及其启示[J]. 中国农村经济, 2015,(3):84 - 96.
[15]黄惠春,曹 青,曲福田. 农村土地承包经营权可抵押性及其约束条件分析——以湖北与江苏的试点为例[J]. 中国土地科学,2014,6(28):44 - 50.
[16]黎翠梅. 基于农地保障功能区域差异视角的探讨[J]. 求索,2007,(9):24 - 26.
[17]黎翠梅. 农村土地承包经营权抵押贷款制度探讨[J]. 软科学,2008,22(2):94 - 96,112.
[18]杨婷怡,罗剑朝. 农户参与农村产权抵押融资意愿及其影响因素实证分析——以陕西高陵县和宁夏同心县919个样本农户为例[J]. 中国农村经济,2014,(4):42 - 57.
[19]陈伟忠. 让"金娃娃"活起来宁夏推动农村土地产权抵押融资模式不断创新[EB/OL]. (2013 - 05 - 22). http://www.financialnews.com.cn/dfjr/tx/201305/t20130522_33298.html.

Comparison and Applicable Conditions of the Rural Land Contracted Rights Mortgage Financing Mode

FANG Qi-ming, LUO Jian-chao, CAO Li
(*a. College of Economics and Management*;
b. Institute for Rural Finance, Northwest A&F University, Yangling 712100, *China*)

Abstract: There are two kinds of rural land mortgage financing patterns: bottom-up mode and top-down mode. There are significant differences in mortgage essence, land market, government financial resources, financial institutions transaction cost and risk mitigation mechanism; but the two patterns made the corresponding requirements on rural land contract management right, land market, operation specification. Applicable condition analysis shows that in economic less developed areas there still exists feasibilities to promote the rural land contracted rights mortgage; distinctive agricultural leading industry, clear land contracted management right, efficient land market, strict operation rules are prerequisites for land mortgage promotion; and pattern different choice is based on collateral value, government administrative ability and financial resources, land transfer market and community credit differences.

Key Words: rural land contracted rights mortgage financing; contracting right of land; rural land transferring; financing risk