

连线

这里的农房可抵押

——安徽省深化农村宅基地改革试点调研(上)

本报记者 李亮



农民的住房能不能变成钱?房子能不能从银行贷出款?许多农民曾经这样发问。

对于这一问题,安徽省宣城市宣州区从上世纪90年代中期就开始作答,他们“悄悄地、大胆地”试点农村房屋产权登记,使农民的房屋可以作为抵押物从银行贷款。

审慎推进贷款

曾彩富,安徽宣城市宣州区养贤乡鱼塘村周冲组农民。前不久,他以自家170平方米的房子作抵押,向养贤支行贷款15万元。“我贷款是因为养羊缺钱。”曾彩富说。

现在,像曾彩富这样的农民在宣州不是个例,他们在生产经营过程中,如果缺乏资金,就利用农房抵押贷款。2003年至去年11月,宣州区农房抵押贷款余额达11.3亿元。

上面的数字清楚说明,在宣州区,农房抵押贷款不是什么新鲜事物,已是一项较为成熟的业务。其实,早在上世纪90年代,宣州区就尝试农房抵押贷款了。

说起农房抵押贷款,林志旺是一个标志人物。1995年3月20日,宣州区向阳镇河北村村民林志旺领取了自家房屋的房产证,随后以该房屋抵押向当地信用社贷款2万元,用于自己兴办的雨具厂扩大再生产。此后10多年,林志旺和弟弟林志民以各自的房屋为抵押向当地信用社申请贷款10余次,累计贷款近70万元。林志旺的第一份贷款凭证,现在被保存在宣城市房管局。

从林志旺开始,皖南农村商业银行(原宣州区农村信用联社)开始审慎地推进农房抵押贷款。“最初,选择国、省、县、乡道路两侧可用于经营、容易变现、实际‘商住’两用的房屋,或符合村庄规划的行政村等确权发证的房屋开展抵押贷款业务。”皖南农村商业银行副行长缪宗强回忆说。

2000年以后,宣州区农房抵押贷款逐步走向常态化、规范化。2011年,宣州区成为了安徽省农房发证与抵押流转改革试点区。“现在,对有信贷需求用于农业生产经营的农户,我们经过贷前调查,将他们的房产证和宅基地土地使用证作为

安徽省宣城皖南农村商业银行结合农村实际情况,积极开展农房抵押贷款业务:



抵押物,在房管部门办理抵押登记,按照房屋市场评估价值不超过50%的比例发放贷款。”缪宗强说。

尽管农房抵押贷款已开展多年,但是依然存在较高的政策和市场风险,皖南农商行对农房抵押贷款一直表现得较为审慎。去年,这一业务的贷款额为7000多万元,今年到现在则不到5000万元。

有一个问题记者比较关心:农民用农房抵押贷款后,钱流向了哪里?几年前,宣城市房管局对宣州区部分乡镇进行了专题调查。调查发现,农房抵押贷款的用途和结构为:种植业占10%、禽畜养殖业占15%、水产特产占10%、茶叶特产占10%、农产品加工业占20%、农产品购销占20%、运输业占5%、服务业占4%,其他工业及服务行业占6%。

这份调查结果与记者采访了解的情况基本一致。宣州区农民以住宅抵押贷款并不主要用于粮食种植,而是流向了其他很多农业产业,农房抵押贷款支持了当地一大批特色产业的兴起。

要贷款先办证

在宣州区,农民要用住宅抵押贷款,必须有两证:宅基地土地使用证和房产证。

为农民的房屋登记发证,宣州区起步很早,困难也不少。1989年,宣州区就开始了集体土地上房屋的登记发证工作,随即遭遇了诸多问题,如规划混乱复杂、用地前置要件合法性界定难、房屋勘丈、权利人认定、业务受理等基础工作量大。

除了技术性问题,还有观念问题。由于农村房屋自由流转受到限制,农民看不到办证的现实功效,对办理房屋产权证并不热心。在他们眼中,祖祖辈辈都居住的房屋,“没有证也没有人抢去”。他们认为,自己的宅基地和房产又不准自由买卖,产权证又有何用?

尽管条件不成熟,宣州区还是努力稳步推进农房登记发证。他们在各乡镇政府成立了房屋产权登记发证办公室,接受农村房屋登记的申报受理工作,为了增强此项工作的权威性,把农房产权登记中的登记收件、勘丈绘图、申报材料初审等环节,委托各乡镇政府代办,由市房管局进行统一的业务指导与管理。

针对基础工作量大的问题,宣州区各乡镇共安排专职人员200多人,区财政安排拨付专项工作经费,用于农村房屋的现场调查、勘丈绘图以及申请受理、初审、公示等工作。

为了激励农民进行农房产权登记的积极性,宣州区采取多种措施进行服务。考虑到部分乡镇路程较远、交通不便等因素,为方便农村申报房屋登记,他们在交易大厅设立快捷通道,提供“一站式”服务。只要产权清楚,申报材料齐备,当天内办结。

后来,当地金融部门的农房抵押贷款业务量逐步增大,农民切切实实看到了申请房屋登记的现实功效。宣州区农房登记发证得以迅速推开。截至去年11月底,宣州区首批试点的5个乡镇64个行政村共4.8万户农民申请了农房登记发证,其中完成审核登记、权证制作的近2.3万户。再加上此前的发证量,宣州区共核发农村房屋产权证3.79万本。

无法还贷怎么办

在宣州区采访农房抵押贷款的过程中,记者一直在思考个问题:一旦农民无法还贷,该怎么办?有没有好的办法来解决这个问题,银行通过什么途径来规避出现不良贷款的风险?

由于《物权法》、《担保法》、《土地管理法》对农村宅基地抵押转让有着种种限制,宣州区农房抵押存在一定法律障碍,这种障碍放大了银行的风险。在现实中,

司法部门无法就农房抵押贷款给予强有力的支持,造成银行放贷后处于缺乏有效法律保障的尴尬境地。这是皖南农村商业银行发展农房抵押贷款要面对的最大问题。这个问题决定着银行开展农房抵押贷款业务动力、积极性以及规模,更决定着这项惠农业务的未来。

带着疑问,记者不止一次向皖南农商行的工作人员问及,“一旦出现还贷困难,该如何处理农民用于抵押的宅基地?”

“总体来说农民还是比较讲诚信的。但是如果出现不良贷款,我们其实没有太好的办法处理。”养贤支行行长程玉甫坦言。今年,养贤支行就有一笔用农房做抵押的不良贷款。他们的做法是:银行工作人员、乡司法所干部和村委会干部共同到贷款农民家中做工作,反复劝说,最后通过分期还贷的方式解决了问题。

养贤支行处理不良贷款的做法,也正是皖南农村商业银行一贯的做法。不过,现在有了一些变化。宣州区建立了政府风险补偿基金,对皖南农商行农房抵押发生的不良贷款予以补偿。“但数额较小,作用不是很大。”缪宗强说。

为更有效规避风险,皖南农商行目前只能从自身做起。他们更多地将防范风险的努力放在贷前审查,把好“三关”:一是审核关。以还款意愿强、无不良记录为前提,按照农户的经营项目、自筹资金情况是否合规等进行调查、建档。二是审贷关。皖南农商行与房管部门商定,比照城市房屋抵押登记受理要件办理,要求提供抵押房屋价值的确认和集体经济组织同意的证明材料等,并由双方共同负责把关后,将房屋权利人过户到贷款机构。三是监督关。对房产抵押贷款户逐笔建立台账,专人管理,严防“重贷轻收”。

我们相信,通过政府、银行、农村经济合作组织等共同努力,大胆实践,一定能找到解决这些问题的好途径,农房抵押贷款一定能从目前的星星之火变为燎原之势。

一年一度的中国国际农产品交易会日前在青岛举办,相同的是展厅里的摩肩接踵,不同的是今年第十二届农交会的农业信息味更浓。一号展厅入口处是“青岛市农产品质量安全综合监管平台”。输入起止日期、行政区划区、基地等关键信息后,入网的青岛农业企业大至认证资质情况,小到最近一次施用化肥的种类和时间,都一清二楚。青岛市农委质检处处长宋杰说,该系统目前已覆盖全市276家农业企业和合作社。

在今年农交会上首次出现的农业信息化专题展上,杨凌安全农产品溯源标识管理系统、西安诚信网络农产品销售平台和武功县的电子商务代表陕西省参展。近两年,陕西省农产品电子商务快速发展,仅淘宝网目前就有1200家网店销售洛川苹果。周至猕猴桃、铜川苹果、定边马铃薯……本届农交会,陕西展团有64家涉农企业和合作社的参展队伍,展示了林果业、种植业、畜牧业三大类百余个名优特农产品。

在农垦专业展区,广西农垦永新畜牧集团的“永新源”生猪产品吸引了消费者的目光。打开手机客户端扫一扫,相关信息一目了然。广西农垦是广西第一家开展质量可追溯的畜牧企业,经过4年建设实施,旗下共有12家农产品质量全程追溯企业,可追溯种植面积4.7万亩,产量6万吨。

广东省佛山市农业局副局长李金旺告诉记者,借助物联网,佛山率先在全省推行水产品产地标识管理,进入11家“试点企业”交易的3个“试点品种”必须附带水产品标识单据。如今,佛山已形成了种植业以高值花卉苗木、优质蔬菜种植为主,水产业以桂花鱼、加州鲈等优质鱼养殖为特色的产业格局。

佛山市高明区合水粉葛合作社理事长黎耀辉这次带来了当地的地理标志产品合水粉葛。“区里启动‘智慧农业’项目,农业信息化成了我们的重大机遇。”有了“智慧农业”项目,粉葛去年带动当地农民户均增收5700多元。

“本届农交会更加注重农产品质量安全,更加关注农业现代化。”农业部市场司司长张合成说,在农业信息化专题展上,集中展示了智慧农业、农产品电子商务、农业信息服务、技术创新应用等方面的技术、产品及解决方案。

修好水利 种粮有底

本报记者 张雪

近日,在湖南省浏阳市金云村刚收获过的稻田内,乡干部、村干部与80多名村民一起,挽起裤腿,挥动铁锹,疏浚一条5公里长的水渠。当天上午,当地召开冬春农田水利基本建设动员会,拉开了冬春兴修水利的序幕。

头年修好了水利,来年种粮心里才有底。据水利部发布,去冬今春我国农田水利建设任务超额完成目标,在抵御今年水旱灾害的过程中,农田水利设施和重大水利工程发挥了重要作用。尽管如此,农田水利基础设施薄弱依然是我国农业发展的“瓶颈”制约,工程建设组织难、投入难、管理难等问题依然突出,水利改革发展的任务依然相当艰巨。

为此,水利部门对今冬明春农田水利建设提出了新的目标任务:总投资较上年增长10%以上。要求着力打好农村饮水安全攻坚战,确保今年解决6000多万农村人口饮水安全问题,明年全面完成“十二五”规划目标任务;加快重大水利工程建设;健全完善农田水利设施,确保明年春灌前完成40处大型灌区、150处中型灌区和40处大型灌排泵站改造任务,加快解决农田灌排“最后一公里”问题;大力发展高效节水灌溉,确保新增高效节水灌溉面积2000万亩以上;加强防洪抗旱薄弱环节建设;抓好水毁灾损工程修复;搞好水土保持和农村水电建设。



河北省赤城县引进龙头企业,带动全县成立各类农业专业合作社220个,发展蔬菜种植16.5万亩,带动了全县8.24万贫困人口人均增收1630元,实现了稳定脱贫。图为赤城县一个专业合作社社员把大白菜运往北京。 申贵摄

我国每年约有5000亿斤粮食阶段性储存在农户手中——

农户建仓忙 储好每粒粮

本报记者 刘慧

记者最近去山东平度县农村采访,随处可见农民在公路上晾晒粮食,来来往往的车辆在晾晒粮食的公路上驶过,留下一路尘土飞扬。

当地农民告诉《经济日报》记者,现在农村晾晒场地缺乏,他们只好把新收获的粮食晾晒到公路上,粮食晾晒完后,或者直接把粮食卖掉,或者用塑料编织袋装好放到家里的简易粮仓中,每年因此造成的损失巨大。

农户是粮食生产经营的主体,也是粮食储藏的主体。我国每年约有5000亿斤粮食阶段性储存在农户手中,但是,由于储藏条件差、技术水平落后、储粮装具简陋、不掌握科学储粮知识等原因,农户储粮造成的粮食损失率约为8%,每年储粮损失高达400亿斤,占到全年粮食损失的一半以上。改善农户储粮条件,不仅有利于减少农户储粮损失,而且有利于确保国家粮食安全和食品安全。

粮食损失减少

减少粮食产后损失,首要的举措就是改变农户储粮方式。2007年以来,我国推行农户科学储粮工程,为农户发放新型储粮装具,目前已累计为全国26个省份

配置817万套新型储粮装具,使受益农户的储粮损失率平均下降6%,每年能为这些农户减少储粮损失90万吨。

山东日照市东港区三庄镇王家寨村很多农民家里安装了彩色钢板储粮仓。村民王均东告诉记者,以前他家的粮食主要放在废旧的编织袋或水泥缸里,100斤粮食有时损失达到10斤。自从安装了科学储粮仓,粮食基本没有损失了。

然而,我国农户数量庞大,全国种粮农户有2.1亿户,已实施农户科学储粮专项的农户不足3%,产后晾晒整理和储存损失依然很大,减少农户储粮损失任重道远。

粮仓亟待升级

记者在各地采访时了解到,随着土地规模化经营发展和农民专业合作社、家庭农场、种粮专业大户的兴起,他们的储粮规模越来越大,每到粮食收获季节,因为没有良好的粮食仓储设施,面临的储粮损失也不少。有的家庭农场主为了减少粮食产后损失,在新粮集中上市价格下跌的情况下,不得不把粮食卖掉,严重影响种粮收益。

北大荒股份854农业分公司第一管

理区第八作业站的丁胜利今年种植了4500亩水稻,由于气候条件好,产量比去年增产将近27%。今年水稻托市收购价达到每斤1.55元,但由于现在黑龙江托市收购价格还没有启动,丁胜利不得不以每斤1.46元的价格把没有粮仓储存的水稻全部卖掉,纯收入400多万元。如果有粮食仓储设施存粮,等到水稻价格上涨时出售,他的种粮收益会更好。

丁胜利说,他早就想建设一个带有烘干设备的仓容达到2500吨的粮库,这至少得投资200多万元,苦于没有资金迟迟没有动工。再过两三年,一定要建设属于自己的粮库,这不仅可以实现种粮效益最大化,还可以为国家减少粮食仓储压力。

吉林省德惠市朱城市镇哈拉哈村达兰家庭农场主周延武今年种植了4000亩玉米,虽然遭受严重干旱,但是由于洼地增产,产量仍然达到400多万斤,比去年收益要高。他现在把玉米储存在科学储粮仓和自己用木杆铁丝搭建的简易储粮仓里,准备年前或者年后卖掉。

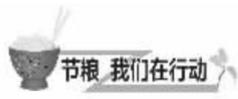
周延武说,现在的科学储粮仓仓容小,不能满足他们这样的种粮大户。他希望建一个带有烘干设备的粮库,但是得花费几十万元,他希望国家能够针对他们这样的种粮大户,研发大型科学储粮仓。

扶持政策明确

目前,像周延武这样的家庭农场主或者种粮专业大户,普遍面临着粮食仓储的难题。建一个带有烘干设备的粮食仓储设施,少则三四十万元,多则几百万元,很多家庭农场主和种粮大户无法承受。这就需要国家加大扶持力度,为他们提供所需的资金、技术、服务,鼓励他们提高储粮科学技术水平,减少产后损失。

现在国家明确,鼓励支持农民合作社、家庭农场、专业大户等新型农业经营主体建设粮食仓储设施,对于种粮大户来说,这无疑是值得期待的。

国家粮食局有关负责人明确表示,今后要扩大农户科学储粮工程的实施范围,加大对农民先进储粮技术方面的培训力度,同时针对种粮大户、家庭农场特点,开发研制新的大型储粮装具,帮助种粮大户减少储粮损失,确保国家粮食安全。



本版编辑 刘佳