

## 江西省赣州市会昌县试点农民住房财产权抵押贷款——

# 让“沉睡资产”醒过来创业

本报记者 刘 兴 通讯员 杨晓安 许远生

### 政策落地面面观

2015年8月，国务院出台《关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》指出，稳妥有序开展“两权”抵押贷款业务，有效盘活农村资源、资金、资产。

作为农民住房财产权抵押贷款全国试点县，江西省赣州市会昌县在认真落实政策的过程中，从推进农房确权颁证、健全风险防控机制等入手，出台了一系列配套政策和机制，使农民的“沉睡资产”变为可以抵押融资的“活钱”

2015年8月，国务院出台《关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》指出，要以落实农村土地的用益物权、赋予农民更多财产权利为出发点，深化农村金融改革创新，稳妥有序开展“两权”抵押贷款业务，有效盘活农村资源、资金、资产。

江西省赣州市会昌县人口约52万，其中农村人口约占85%，房屋是农民最重要的资产，占农民总资产的70%以上。然而，这些房屋却不能在银行抵押贷款，变现成农民创业致富的资本。

据调查统计，有七成农户希望通过住房产权进行抵押贷款。一旦盘活这项“沉睡资产”，不但能解决农户生产生活中的资金难题，还将带来良好的经济社会效应。此外，农民群众因没有有效的抵押物，受贷款难度大、信用贷款额度低等困扰，由此影响了农民创业热情，制约了农村农业发展，影响了贫困群众脱贫进程。

2014年，江西会昌县正式启动农民住房财产权抵押贷款试点工作，2015年底会昌县成为农民住房财产权抵押贷款全国试点县。近年来，会昌县在认真落实政策的实践过程中，结合当地实际，大胆创新，先行先试，从推进农房确权颁证、健全风险防控机制等入手，出台一系列配套政策和机制，让农民有权贷款，让银行放心贷款，使农民的“沉睡资产”变为可以抵押融资的“活钱”，点燃了农民的创业激情。

### 奠定抵押基础

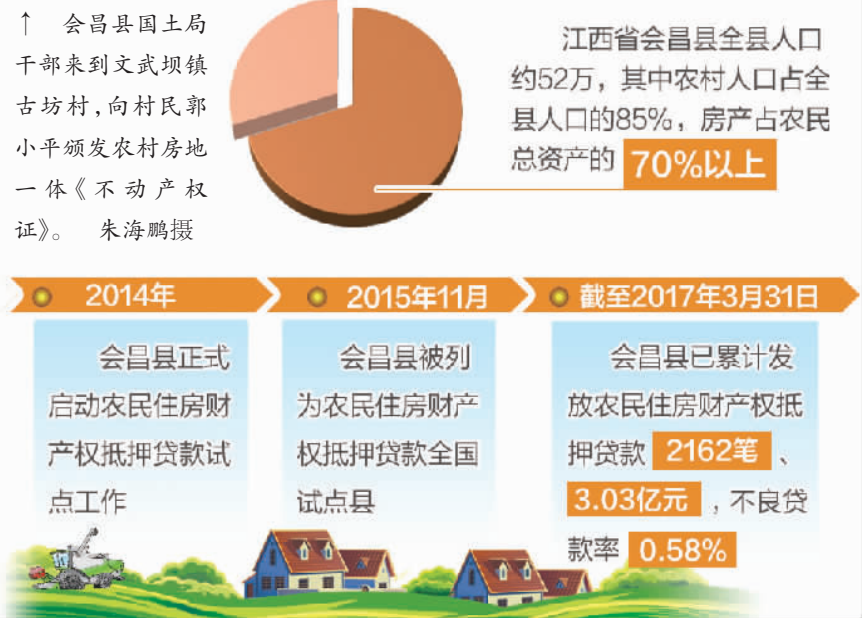
在会昌县洞头乡雪莲山生态旅游风景区，游客络绎不绝。家在景区的村民蓝福长脸上挂满了笑容，他的农家乐生意越来越红火。

2016年初，蓝福长按照景区规划投资20多万元建起一栋3层楼房，因耗光了多年的积蓄，无力再装修房屋和创业。



← 农商银行西江支行工作人员为西山镇饼丘村创业青年王小青办理住房财产权抵押贷款。

许远生摄



2016年6月，蓝福长得知可以凭《不动产权登记证》到当地农村商业银行进行农房抵押贷款，立即将120平方米的房屋作为抵押提出了贷款申请。几天后，他顺利贷到20万元，除用于农家乐装修外，还将剩下的部分资金用作流动资金。

“农村的房子也能抵押贷款，解了我的燃眉之急。”蓝福长说，现在农家乐1年的营业额有13万元，两年就能还清贷款。蓝福长说的《不动产权登记证》，就是他家住宅的房产所有权证和土地证。在会昌县站塘乡南坑村村民肖秋贵家里，记者看到了他今年2月刚拿到的“房地一体”《不动产权证》，在土地所有权一项注明是“集体土地”。“有了这本证书，我家的房子也可以抵押贷款，扩大葡萄种植规模的资金不用愁了。”肖秋贵高兴地说。

确权办证是办理农民住房财产权抵押贷款的基础和关键。开展试点前由于办证程序繁杂、费用负担较重，农民对办证积极性不高，农房办证率极低，普遍存在“三证”（建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、国有土地使用证）不全的问题，而且违规建房现象突出。此外，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。

农民住房财产权抵押贷款试点极大地推动了农村房屋所有权和农村宅基地使用权确权办证。从2016年1月开始，该县全面推开农村房屋所有权和农村宅基地使用权“房地一体”确权登记颁证工作，由财政出资聘请测绘机构对全县的农房进行测量颁证。整合了规划建设、国土、房管、银行等部门资源，在乡（镇）便民服务中心和县城行政服务中心开设了服务窗口，实行“一站式服务”和“限时办结制”，将产权确权、登记到贷款发放近10个环节的办理总时限限制在30个工作日内。

随着当地金融部门的农民住房财产权抵押贷款业务量逐步增大，农民切切实实看到了确权办证的现实功效。目前，该县已调查农村房屋3.2万幢，2802户农户领到了可抵押的土地证和房产证。

### 健全风控体系

“试点之初，我们顾虑很大，因为如果出现不良贷款，没有太好的办法处理。”中国人民银行会昌支行副行长李华松坦言。

由于《物权法》《担保法》《土地管理法》对农村宅基地抵押转让有不少限制，农民住房财产权抵押存在一定法律障碍，这种障碍放大了银行的风险。当出现贷款无法偿还时，由于农村住房的交易受限、出租方式偿债能力低，导致债权的实现存在较大不可操作性，这是推进农民住房财产权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的动力、积极性以及规模，更决定着这项惠农业务的未来。

为消除贷款银行的风险防控顾虑，激励银行积极参与，会昌县探索建立了以风

险缓释补偿基金、农村综合产权流转交易平台、农民信用档案等为主要内容的金融保障体系。特别是去年，该县筹集1000万元资金建立了初始风险缓释补偿基金，每年年初按上年度贷款发放总额的3%补充满，当基金专户余额与全县农民住房财产权抵押贷款余额比例达到1:8时实行差额补足。

受理农房抵押贷款的银行，可对已发放贷款的所有房屋参保，由县财政为其承担30%的风险，并按放贷总金额的2.5%给予补贴奖励。同时，银行部门创新抵押评估方法，实行免费评估和免费保险，全过程实行零收费；贷款利率按相应档次贷款基准利率上浮30%确定（原来为50%至60%），对办理贷款的贫困户由财政进行全额贴息，贷款期限延长到3至5年。

有效的激励政策和严格的贷款管理，对风险防控起到了重要作用，参与银行由原来的会昌农商银行1家发展到了现在的5家。截至今年3月底，全县农房抵押不良贷款率仅0.58%。

### 激发创业热情

在会昌县周田镇有一家生意火爆的牛肉火锅店。店主汪明亮是该镇秧排村农户，原来在206国道边上经营小餐馆，多年来一直办理农户小额信用贷款，授信金额仅8万元。2015年5月，他用自家400平方米的房屋抵押贷款45万元，拿出部分资金把小餐馆改造成牛肉火锅店，还在自家的20多亩自留山上种了橘柚，使果园面积增加到80多亩。

最近37岁的西山镇饼丘村村民王海青在会昌县农商银行西江支行顺利贷到21万元资金，“有了这笔钱，我可以实现办服装加工厂的梦想了。”王海青说。

会昌县委农工部部长吴庆生告诉记者，会昌县深入推进农民住房财产权抵押贷款试点工作，不仅缓解了政府发展农业农村、脱贫攻坚的资金投入压力，而且解决了农民贷款难、创业融资难等问题，使农民最大的资产转化成创业资本。通过农民住房财产权抵押贷款试点，会昌县农村土地及房屋的价值逐渐凸显，农村集体资产管理更加规范，强大的金融支持激发了农村群众创业致富的热情，加快了脱贫攻坚步伐。截至2017年3月31日，会昌县已累计发放农民住房财产权抵押贷款2162笔，共计3.03亿元。

“农民住房财产权抵押贷款增加了农民获得资金的渠道，对激活农村经济的重要意义不言而喻。”李华松说，但这项试点要全面铺开，还存在诸多障碍，亟须国家、省、市层面出台相关配套政策措施。

根据会昌县的实际情况，农民住房财产权抵押贷款还存在不容忽视的问题：一是交易流转体系和不良贷款处置机制建设尚未取得突破，存在抵押物处置难的问题。二是与其他惠农信贷产品相比，农房抵押贷款利率相对更高，对于农户办贷吸引力不足。三是随着贷款规模的不断扩大，风险缓释补偿基金额度进一步增加，财政配套资金压力较大。

对此，不少基层干部群众建议，国家及省市层面应强化顶层设计，出台相关指导意见和政策措施，为加快推进试点工作提供强有力的支撑：一是尽快修订完善农村不动产交易流转和农房抵押物处置法规制度，进一步扩大试点县农村不动产交易流转范围，为试点县农房抵押物处置提供法律保障。二是建立多层级风险缓释基金分摊机制，缓解试点县风险缓释基金筹集压力。三是建立省级以上层面对试点县的工作激励机制，充分调动试点银行放贷积极性。

打火机出口居全国第一，箱包年产量全国前4，中小學生书包占全国七成市场份额……湖南省邵阳市邵东县不沿边、不靠海、不傍河，内无强势资源、外缺区位优势，却赢得了“百工之乡、商贸之城、民营之都”的美誉。

上世纪80年代，邵东民营经济在涌动的改革大潮下破冰前行，邵东人经商的足迹遍布全国。随后，邵东人又走出国门，迅速占领东南亚、非洲和欧美市场。打火机、书包、红包、扳手……这些不起眼的小商品，却被邵东人做成了大产业，走出国门闯入世界大市场。

然而，邵东企业存在大而不强、多而不精、品牌意识薄弱等问题。近年来，随着经济的不断发展，邵东企业原有的优势却开始严重影响出口贸易。面对新的市场需求，邵东人如何再次突破？经过重重摸索，邵东企业选择通过抱团发展和转型升级来解决新问题。

此外，面对“大鱼吃小鱼”的局面，本地企业齐心协力。

2014年，湘商刘纯鹰兴建隆源中小企业创业中心，通过联手省内行业协会，搭载境外商会平台，带动邵东传统产业转型升级，使企业出口业绩成倍增长。

对内，他们通过自动化、智能化“变装”，实现传统制造业转型升级。

2007年，13家有资质的打火机出口企业抱团成立了邵东打火机出口监管委员会，同时开始兴建标准化厂房并进行生产自动化改造。一个个分散破旧的小作坊进入了集中化的现代工业园，并逐渐形成集生产、经营、研发、物流于一体的产业集群。

“这是我们唯一的出路”，邵东创建时间最早、产业规模最大的打火机生产企业湖南东亿电气股份有限公司相关负责人介绍，2016年东亿共投入3000多万元，将充气、试火、质检、贴纸等13道工序全部实现了自动化，人工减少80%，产值却增加了40%。公司还拥有20多个打火机外观专利，10个设计发明专利。

打火机只是企业主动转型升级的一个缩影，在服饰行业，智能吊挂系统可引导各流水线上的工人精准加工；在五金工具生产中，自动化设备开始代替铁锤打……转型升级，使邵东工商业发展具备了更为深厚的基础，也发展了自主品牌。智能变压器、工业蓄电池、工业缝纫机、机车配件等一系列“邵东智造”产品纷纷走向世界。



图为湖南（邵东）德沃普电器有限公司的智能变压器生产线。

黄洲洲摄

### 河南鹿邑：

## 多方吸引企业“凤还巢”

本报记者 夏先清 通讯员 王佳宁

河南省周口市鹿邑县素有“尾毛之乡”的美誉，该县的尾毛产业可追溯到上世纪80年代初。从简单的尾毛加工到如今的尾毛全产业链闭合生产，从家庭式小作坊到园区化聚集发展，鹿邑县尾毛产业的加速发展，离不开当地政府的积极推动。

明新公司董事长梁庆之是土生土长的鹿邑人，以前一直在深圳经营尾毛加工企业。2015年，鹿邑县推出返乡创业优惠政策，梁庆之决定把企业搬回故乡谋发展。“我们看好的是政府的利好政策和技术服务，这让企业发展底气更足！”梁庆之说。

河南顶尚帽业有限公司2015年从义乌迁回鹿邑。公司董事长牛东杰介绍，本地生产化妆刷和羊毛衫的公司会产生大量毛渣，基本满足公司的原料需求，企业成本大幅降低。

毛根做化妆刷，毛绒做羊毛衫，毛渣做帽子……政府引导下的企业集聚发展，使产业链上各环节的企业都获益良多。

针对企业以价格战定输赢的情况，该县帮助企业采用新技术、研发新产品，大大提高了产品的市场份额。在明新公司的产品展示间，各种化妆用品琳琅满目。多孔墩杯、牙刷型化妆刷、电动化妆刷……每年，明新公司都会有30至50个新产品投入市场，受到消费者热捧的不在少数。

去年7月，由11家返乡企业投资3.3亿元承建的尾毛加工企业，在鹿邑产业集聚区尾毛产业园内集中开工。“企业家都有一双敏锐的眼睛，他们最能洞察产业发展先机。我们只有种好‘梧桐树’，才能引来‘凤还巢’，让本土尾毛产业得到长足发展。”鹿邑县商务局局长夏彬说。