

对土地经营权抵押贷款银行主体的风险缓冲 ——基于“银行+保险(反担保)+农户”模式

王思哲

(东北农业大学,黑龙江 哈尔滨 150000)

摘要:土地经营权的抵押贷款有效解决了“小、大农”融资难的问题,但银行面临的违约、抵押物处置等风险制约了土地经营权抵押贷款的深入推进,风险导致银行出现“有钱却不愿掏”的现象,因此如何降低风险对银行的影响成为推进土地经营权抵押贷款业务的重中之重。在“银行+保险(反担保)+农户”的新模式下,银行可积极寻求与保险公司的合作,保险公司帮助银行有效抵御风险,更有力地支持了农村新型经营主体,从而促成金融资本流入“三农”的长效机制。

关键词:土地经营权抵押贷款;银行主体;风险缓冲

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.30.015

1 引言

土地资源是我国极为重要的一种自然资源,从而“三农”问题一直是全党工作的重中之重。在2014年“中央一号文件”首次明确提出:土地经营权可以抵押融资,我国农村土地制度面临着“两权分离”到“三权分置”的转变。赋予土地经营权抵押贷款的权利不仅解决了“小、大农”融资难的问题更促进土地经营权的流转、盘活农村经济、土地集中化管理,但经过几年的试点发现,农村金融机构面临的不确定的风险颇多,比如:贷款无法收回、土地经营权拍卖、转让有局限性等风险,影响银行资金运作。因此,在“银行+保险(反担保)+农户”的新模式下,将风险转移至保险公司,保障银行的正常资金收回与运作,从而促进土地经营权抵押贷款的全面推进,将金融资金向农村倾斜。

2 土地经营权抵押贷款发展现状——以黑龙江省哈尔滨市呼兰区发展为例

国务院下发《农村承包土地的经营权和农民住房财产全抵押贷款试点指导意见》后,黑龙江省哈尔滨市呼兰区成为农村承包土地经营权抵押贷款试点区,试点工作在政府的大力扶持下有序的推进,围绕着建中心、确权好、服好贷、总好结这几个核心问题展开。

为深化农村产权制度改革,完善小规模农户的信息系统,在地方政府的监督下设立“两个中心”,即:农村产权交易中心、农村土地流转服务中心,为后续的确权工作铺好路。自开启确权试点工作以来,工作人员通过分片走访,信息采集、存

档,已达到显著成果,将农户承包地的权属、面积、空间位置、用途等情况录入农村承包土地管理信息系统,明晰了承包土地关系。同时放活农村土地经营权离不开金融资金的支持,哈尔滨银行利民支行、呼兰区信用联社成为了提供金融资金的“主力军”。据2020年数据统计,全年,全区承包土地经营权抵押贷款余额3.57亿元,收益农户3.7万户,受益新型农业经营主体13家,贷款金额在哈尔滨市辖区(市)位居前列。

农村土地经营权抵押贷款在很大程度上解决了新型农业经营主体由于缺少有效抵押担保融资难的问题,促进了新型农业经营主体的发展壮大和土地的规模化经营。土地经营权抵押贷款工作在不断地探索中寻找惠农利银的运作模式,在人民银行的有效指导下,呼兰区“三农”经济有了坚实的保障。

3 银行作为资金输送体面临的风险及形成原因

土地经营权抵押贷款是我们近年来一直在探索的方向,因此存在硬件设施不发达、操作保障审批流程不完善等相关问题,使得风险暴露逐步呈现多元化、复杂化。作为资金供给方的银行机构而言,无疑是风险的最大承受者。接下来将对银行所面临的风险进行分析。

抵押前,在办理土地经营权抵押贷款之前,银行应按流程对农业经营主体进行资质核查以及资产评估,但由于农村用地情况错综复杂,没有成套的管理体系,导致信息系统不完善,再加上农户信用意识淡,以至于银行机构面临着无法有效识别真实情况,无法辨别出现在经营过程中的不确定性以及农户谎

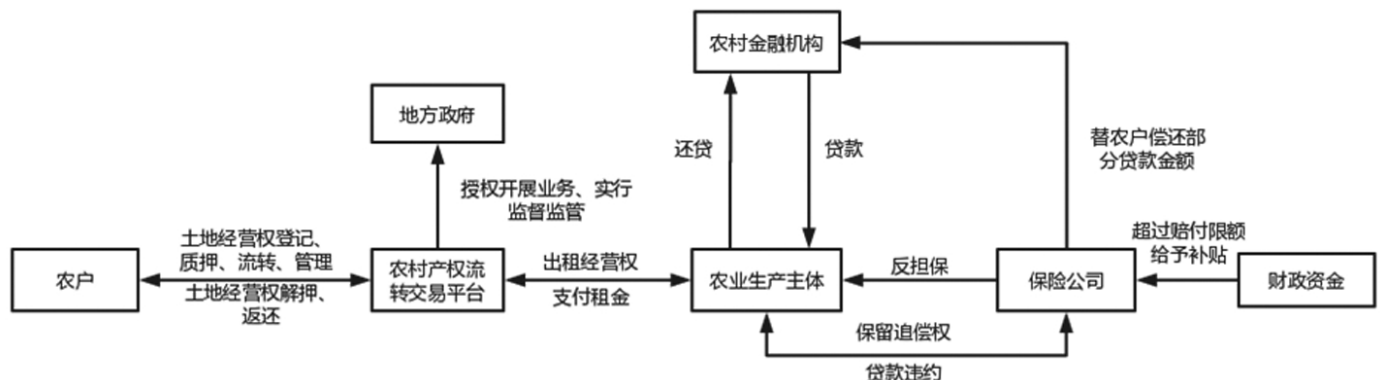


图 1

报、瞒报等导致的审核风险、信用风险、资产评估风险。

抵押中,一方面土地经营权抵押贷款业务是银行机构新派生出来的分支,因此银行内部会存在专业人员储备知识不足、操作流程不熟练等现象,另一方面,银行没有针对于农村土地经营权抵押贷款的专门监管机构,会存在无法监控贷款资金用途,不能保证农户将贷款用到正常的农业生产中的情况,这就导致抵押过程中存在操作风险、监测风险。

抵押后,由于生产过程产出的不确定性、农户自身资金周转受限,所以一旦出现重大灾情或意外,农户自身无法承担,银行将面临着贷款后的违约风险,风险发生后金融机构有权对土地经营权这一抵押物进行处置,获得收益赔偿,但土地经营权不同于其他抵押物,其特殊性加剧了处置的难度,因此金融机构又面临着抵押物处置风险。

4 “银行+保险(反担保)+农户”模式及对风险的缓冲机制

4.1 “银行+保险(反担保)+农户”模式

4.1.1 运作流程

图1所示是该模式下的运作流程图,农户在遵循完全自愿的前提下,将自有小规模的土地经营权经农村产权流转交易平台进行登记备案进行流转,农业生产主体通过农村产权流转交易平台租赁土地经营权,在原本“农户-银行-政府”三者的基础上,引进第三方反担保的方式,银行与特定保险公司之间签订协议,一旦农业生产主体发生违约风险时,由保险公司代农户垫付70%的损失,其余30%由银行承担。

当农业生产主体向银行申请抵押贷款前应与相关保险公司投保,提供相关证明材料,保险公司对农业生产主体资质、财产状况等进行多方面审核,财政部门针对于农户投保情况对其进行保费优惠,最终由保险公司确定赔付比例,并同意为其提供反担保。银行通过保险公司的保单信息对农业生产主体进行二次审核,审核通过后,根据借款人的偿债能力和负债率对最终贷款金额进行确定,最后向农业生产主体发放贷款。由此土地经营权实现由“农户→农业生产主体→银行→保险公司”的移交。

如果农业生产主体发生违约,保险公司按照合同约定为其垫付70%银行贷款,余下30%由银行进行承担,同时银行与保险公司保留对农业生产主体的追偿权,保险公司对于超过合同约定部分的赔付金额由财政部门下拨财政资金进行政府补贴。保险公司对于抵押物土地经营权进行再次流转,若遇到土地经营权流转困难的情况,政府应当进行对该土地经营权的承包经营,土地再次流转所得的收益应先于保险公司与银行之间按约定比例进行分配,余下的收益返还给农业生产主体,同时释放土地经营权。整个运作模式的平稳运行离不开财政部门的资金保障与监督管理。

4.1.2 各主体之间的关联

该运作模式下主体主要包括:银行、农业生产主体、保险公司、政府。其中银行作为资金供给方,农业生产主体作为资金需求方,保险公司作为中间担保方,政府作为资金补贴方,四者之间紧密相连,构成整个经济循环体,盘活了农村经济。

4.2 对风险的缓冲机制

防范化解银行风险已经是推进土地经营权抵押贷款的重要

途径,而保险是风险转移的重要手段之一,引入保险机制将农业经营主体与银行机构间单纯的抵押贷款关系罩上一层“安全网”,大大降低了土地流转的违约风险,保障了借贷双方的利益。

对于银行机构而言,“保险公司+银行机构”的双保险审核机制相比于银行机构的单方审核,可以增加对农业生产主体信息的掌握度与真实度,降低了银行机构所面临的审核风险及评估风险;保险公司与银行双方共同承担贷后管理的责任,保险公司充分发挥了增信保障功能,一旦农业生产主体违约后,保险公司会按照合同约定将保险赔款优先用于归还借款人所欠的银行贷款,降低了银行面临的信用风险;由于抵押物土地经营权的受让主体的转移,降低了银行面临的处置抵押物的风险。

对于农业生产主体而言,融资成本仅是保费与贷款利息,增加了农民生产主体的收益,大大降低了因受灾而还不上款的生计风险,从而调动了农业生产主体的生产积极性,对于农业增产,农业经济等方面起到了促进作用。

总而言之,引入保险公司将银行风险进行转移,有保险公司的保单作为担保,在发生事故时保险公司提供补偿以降低损失,提高银行放贷业务的积极性同时保障整个循环体的资金流通和土地的利用程度,促进经济的长期稳定发展。

5 结束语

土地经营权抵押贷款是助力乡村振兴,激活农村沉睡资源的重要手段,经过几年的试点,我国的土地经营权抵押贷款这项业务在不断的完善,但仍存在一些尚未解决的问题,各个参与主体面临的风险都将在一定程度上阻碍推进土地经营权抵押贷款。银行作为资金的输送体,对风险承担能力较弱,因此银行资金的风险是农村土地经营权抵押贷款推进的主要因素,银行方面应建立健全农业生产主体资信审核机制,增加银行内部人员的专业技能知识,本文讨论的“保险公司+银行”的新模式,可以通过将风险主体转移的方式,降低银行的审核风险、信用风险以及抵押物处置风险,使得资金能够长期流转在农村经济;当然,整体的推进离不开各个参与主体的努力,农业生产主体方面要建立起自我审查机制,增加自身的信用保障,提高自身的负债能力;政府方面也要完善相关政策、建立健全土地产权管理中心以及对农户技术、资金方面的支持,引导农户提高自身的经营水平,从本质上降低风险。

参考文献

- [1]张学军.我国农村土地金融制度的实践探索与思考[J].农村金融研究,2021(06):69-74.
- [2]李川,李建强,龚钰娇,李立娜,陈昊.农村土地经营权抵押贷款风险及防控机制研究[J].中国农业资源与区划,2021,42(06):186-193.
- [3]中国人民银行呼兰支行青年课题组,吴志雄.引金融活水 破承包土地经营权抵押贷款瓶颈——以哈尔滨市呼兰区为例[J].黑龙江金融,2016(08):54-57.
- [4]陈诗,江丽,乔雨欣.我国农村商业银行的弄地产抵押贷款业务发展研究[J].河北金融,2021(09):33-38.