

辽宁省辽阳市探索“设施农业物权+土地流转收益权”抵押贷款

【案例】

创新抵押贷款方式盘活农地资产

近年来,辽宁省辽阳农村信用社推出“设施农业物权+土地流转收益权”抵押贷款业务,通过对土地经营权及地上附着物的联合确权,使地上设施与土地使用权不再分离,真正成为可以用于抵押的财产。这项创新业务盘活了农地资产,破解了农户大额贷款抵押担保难问题,推动了当地设施农业的规模化、集约化发展。

●土地流转催生设施农业规模化发展

辽阳市将分散农户经营和闲置的土地流转给种植大户建设设施农业大棚,是土地流转的一个重要组成部分。设施农业的发展在促进农业生产规模化、集约化的同时,种植大户们对大额信贷的需求也在日益增加。

辽阳灯塔市柳条寨北李大人村有耕地面积近7200亩,其中水田4000亩,旱田3200亩。自2008年开始,村里得知有村民在沈阳红旗台种植北虫草的效益很好,便将北虫草种植作为“一村一品”项目进行重点发展,当地农户也对这一致富项目跃跃欲试。

北虫草养殖属于高投入、高产产业。养殖专业户李忠文说,建设一栋大棚需要水泥、砖、钢架设备等费用7万元,种植器皿、光源、空调等17万元,地租、菌种、人工等其他生产投入5万元,共计大约需要投入资金近30万元。按每年培育三茬、每茬产量800公斤、每公斤市价150元计算,一栋大棚的年利润大约36万元。虽然经济效益十分可观,但是前期建设投入资金大,加上按照贷款制度规定,农户贷款超过5万元须提供抵押物或保证人进行担保,这令很多人望而却步。

据了解,随着农业生产向产业化、规模化发展,地方政府和村集体开始介入和协调土地流转行为,土地流转逐渐由农民间的自主行为转变为村集体行为,有转包意愿的农户和有承包意愿的种养大户或企业主与村集体签订流转合同,减少了承包经营权纠纷。辽阳市银监分局局长刘立平说,规范的土地经营权流转行为,降低了风险,为农信社合理利用土地使用权价值,进一步创新信贷品种提供了基础和空间。

●确权登记建章立制 加装保险严控风险

据了解,为推进“设施农业物权+土地流转收益权”抵押贷款,辽阳农信社主要采取了以下几项措施:

一是为设施农业和土地确权。从农业设施物权和土地承包经营权抵押入手解决农民贷款难



问题,难点在于产权的确定。2010年3月,辽阳市农信社与辽阳市农委、人民银行辽阳中支和辽阳银监分局联合制定下发《辽阳市设施农业产权登记暂行办法》,详细规定了农业设施产权、土地承包经营权的登记工作内容,将经政府部门确权登记的种植、养殖大棚正式纳入农信社的抵押担保范围,为农业设施物权及土地承包经营权抵押的规范化操作提供制度保证。

二是为设施农业物权及土地流转收益办理抵押登记。办理有效的抵押登记是防范贷款风险的重要保证。为加强农村土地流转服务体系建设,政府成立了乡镇土地流转服务中心,明确相关职责和操作流程。

针对农业设施及土地承包经营权属登记的特点,辽阳农信社制订《设施农业抵押贷款流程》规定,持《设施农业所有权证》的农户如需要贷款时,可到当地农信社提出书面贷款申请,并由当地村委会出具同意设施农业所有权登记的证明。政策关键点在于借款人需与农信社签订《同意土地流转协议书》,相当于为设施农业抵押贷款上了保险。

三是审慎管理授信风险。对客户的贷款项目市场前景进行充分评估,将第一还款来源及客户信用情况等作为贷款发放的前提条件,避免简单依据抵押物选择客户;合理确定信贷额度。根据所有权人、村委会、乡镇农信社和人民政府四方联合调查确定农业设施抵押物价值,并严格按照抵押物价值、使用年限、变现能力等情况,合理确

定抵押率,最高不超过确定价值的70%;严格控制贷款用途,规定以农业设施及流转土地经营权收益抵押获得的贷款,只能用于本设施农业项目生产,不得挪用。

●真正盘活沉睡资产 促进设施农业发展

东北财经大学教授肖兴志认为,“设施农业物权+土地流转收益权”抵押贷款,合理解决了土地使用权不得抵押的法律限制问题,盘活了农民手中中长期处于睡眠状态的土地资产。同时,通过对土地经营权及地上附着物的联合确权,使地上设施与土地使用权不再分离,真正成为可以用于抵押的财产。

由此,在农民便于向信用社申请贷款的同时,信用社的信贷投放意愿也进一步增强,促进了支农贷款的有效投放。两年多来,辽阳农信社累计投放“设施农业物权+土地流转收益权”抵押贷款7786万元,抵押农业设施1223处,涉及流转土地面积4434亩,到期回收率达到100%。

发展设施农业一般需要先期投入一笔较大的资金,以往农民因缺少抵押物而无法获得大额信贷支持,无法实现对设施农业的先期投入,农业生产一直处在低水平徘徊。辽阳农信社“地上设施农业物权+土地流转收益权”抵押贷款的推出,有效解决了设施农业快速发展面临的资金瓶颈问题。

徐扬

【链接】

土地承包经营权抵押存法律障碍

农民不断提升的大额信贷需求,促使当地涉农金融机构去适应农村经济发展需要,及时推出相应信贷品种。而在现实中,土地承包经营权抵押存在法律障碍。辽阳市农信社负责人表示,根据我国现行法律规定,农村土地承包经营权抵押只限于通过招标、拍卖、协商方式取得的“四荒地”,而“耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权”不得抵押。承包经营土地和宅基地在农民所拥有的财产份额里占有绝对大的比重,将这

两项财产权利排除在抵押物范围之外,使农民的财产价值大打折扣,农户信贷中缺乏有效抵押资产。

更重要的是,单纯的设施农业抵押贷款,处于地上物与土地相分离的尴尬境地,这是设施农业抵押贷款面临的重大风险。辽阳市灯塔农信社信贷部长夏春风说,农信社曾做过地上设施单独抵押的尝试,但一旦借款人违约,将面临地上抵押设施与土地使用权不能同时处置的风险,如何追偿将十分困难。

三农生活·B5

安徽农民自发成立首个“耕地保护协会”

安徽首个由农民自发组织成立的“耕地保护协会”日前在安徽省含山县运漕镇黄墩村成立。该协会共有22名协会会员,由该村60多名村民代表选举产生,以老党员、老村干为主。协会会员的职责主要有宣传土地国策,带领村民自觉履行耕地保护的义务和任务,协助镇政府、镇土地管理所对耕地保护、土地整治、农民建房等事项进行审批监督,以及带头示范农业生产新品种。此外,会员还会在村内旱涝灾害发生时组织自救,参与村内新农村建设的决策和管理等。

杨玉华

河北农业气象专家给汛期受灾作物“开药方”

7月下旬以来,河北省出现入汛以来的最强降雨过程,致使全省中北部9个设区市的58个县((区))遭受洪涝、风雹灾害。据相关部门统计,全省农作物受灾面积201.8万亩,绝收18.8万亩。河北省农业气象专家魏瑞江建议,应及时对受淹农田和蔬菜大棚进行排水,以减少积水缺氧引起农作物沤根、烂根等根部病害的发生。对于可恢复生长的农作物,排除积水后要扶正倒伏作物,并洗去作物叶片上的淤泥,以利于其进行光合作用,促进作物生长发育;对于损毁严重、需要毁种的农田,要及时进行补种,但不宜补种玉米作物。

任丽颖

新疆65万册科技知识读本免费进村入户

随着“新疆农业实用科技知识进村入户工程”在天山南北拉开序幕,包括种养技术、农机操作、设施农业、致富经验、防灾减灾、政策法规等方面的实用技术和基本常识的46种、65万册图书和手册,全部免费发放给广大农牧民。此次“农业实用科技知识进村入户工程”突出系统性、通俗性、实用性和实效性,编制的农业技术图书用汉、维、哈、蒙等多种语言文字编译,图文并茂,操作性强。此外,还有8种、17万册农业科普图书和涉及农业科技知识的音像制品,将于9月列入“东风工程”免费送到农村乡镇村组及农家书屋。

关俏俏

江西9亿元建食堂 百万农村学生吃上“放心餐”

为落实农村义务教育阶段学生营养改善计划,江西省专门筹集9亿元资金,用于支持农村地区新建或改建4130余所农村义务教育学校食堂,要求这些食堂建筑使用寿命须达到50年以上标准,且消毒设备配置完善。资金分配依据各县(市)农村义务教育阶段学生营养改善计划试点工作情况和农村义务教育学校数、学生数、现有食堂面积等因素。此次预计将新建食堂32.8万平方米,改扩建现有食堂26.5万平方米,将有超过110万在校学生从中受益,吃上干净放心餐。

甘泉

海南600名大学生志愿者支教逾万名农村小学生将受益

来自全国各地的600名大学生支教志愿者今天开始深入海南18个市县的50多所农村小学进行暑期支教活动,预计超过10000名海南农村小学生将受益。此次支教活动为期12天,由海南“美在心灵”大学生支教志愿者协会组织,支教志愿者团队将统一开设海南民俗文化、弟子规教育、理想与人生等课程,特别在偏远的小学开设美术、手工等,弥补其师资不足的欠缺。志愿者还将收集海南农村孩子的优秀作品在高校义卖,所得善款将全部用于购买学习用品回赠给孩子们。

马超

【点击】

“两癌”免费检查项目为农村妇女带去健康福音

自2009年起,卫生部和全国妇联共同推动实施农村妇女“两癌”免费检查项目。3年来,财政拨付资金5.62亿元,其中中央财政支持3.55亿元,共对1169万名农村妇女进行了宫颈癌免费检查,对146万妇女进行了乳腺癌检查,超额完成目标任务。

目前,3年试点项目已顺利结束。日前,全国妇联和卫生部联合召开全国“两癌”检查项目电视电话会议,标志着新一轮农村妇女“两癌”检查项目正式启动实施。

公共政策阳光普照。关于女性健康,有两组数据让人揪心:我国乳腺癌每年约有17万新发病例,每年死亡4.5万人,死亡率排在女性癌症死亡率之首,且发病率在以每年3%—4%的速度递增。宫颈癌每年约有10万新发病例,占全世界的1/5,且患者明显呈现年轻化趋势。

妇女“两癌”防治,迫在眉睫!3年前的“两会”上,政府工作报告首次提出,“在农村妇女中开展妇科疾病定期检查”。短短16个字,却关系到2亿农村妇女和家庭切身福祉!

随即好消息不断传来,农村妇女“两癌”检查项目先后纳入国民经济和社会发展年度计划、国家新医改方案、国家重大公共卫生服务项目。

卫生部和全国妇联联合下发了《农村妇女“两癌”检查项目管理方案》,明确在2009年—2011年期间,对221个县的1000万农村妇女进行宫颈癌检查,对200个县的120万农村妇女进行乳腺癌检查。

点燃生命的希望。这是一组引人注目的数字:项目共检出宫颈癌及癌前病变等阳性病例16313例,检出率为141.56/10万,其中属于早期发现并诊断的为14963例,早诊率达91.7%;共确诊乳腺癌631例,检出率为48/10万,其中早诊率达69.72%。

“要不是有这个政策,让我及早发现病情,及时得到治疗,后果真是不堪设想!”天津市蓟县尤古庄镇程庄子的王桂芹说。2009年9月,王桂芹听说镇卫生院正在免费给妇女检查身体就去了,结果确诊为乳腺癌中期,她随后

在县医院进行了化疗和手术治疗,病情得到控制。

病查出了,没钱治又成了大问题。2011年4月,全国妇联建立了贫困母亲“两癌”救助专项基金,财政部每年从中央彩票公益金中拨付5000万元,用于贫困妇女救治工作。同时,全国妇联也通过公益平台,募集社会资金扩充基金总量。目前,基金已为5142名贫困患病妇女每人发放了一万元的救助金。

为了共同的目标。项目开展以来,各级妇幼保健机构和相关医疗机构起到了“主力军”的作用,平均每月有3万余名医务工作者参与检查。为了保障检查质量,卫生部门开展逐级督导近千次,培训项目管理和医务人员15万人,98.6%的项目县成立了县级专家技术指导组。3年来,全国妇联共面向200多个试点县编写、发放了300万册《妇女健康知识100问》宣传册,并通过举办妇女健康知识讲座等形式,帮助广大农村妇女了解惠民政策,掌握卫生保健知识。

刘维涛