

农房抵押贷款如何开拓新路径?

【政策动态】

农房是农民基本财产之一,但是农民住房财产权的资产价值并未显现,如何唤醒这些“沉睡资产”,成为农村金融改革的一项重点工作,也是落实十八届三中全会提出“赋予农民更多财产权利”的重要举措。因此,党中央、国务院选择天津市蓟县等59个试点县(市、区)慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让,探索农民增加财产性收入渠道。

“三大难题”困扰农房抵押贷款

一是抵押物处置难。农房抵押贷款涉及《物权法》《土地管理法》《担保法》《城市房地产管理法》等多项法律法规,现行法律规定:农村房屋买卖合同在不是同一集体经济组织成员中流转属无效合同。所以农房抵押流转合同在不同的集体经济组织成员中流转、变现,合同也属无效,若认定合同有效,即突破了现行的法律规定。目前人大法律授权仅调整实施“关于集体所有宅基地使用权不得抵押”的规定,并没有解决抵押农房处置方面的法律障碍,基层在试点推进中仍存顾虑。

二是试点工作经费缺口较大。农房确权登记与颁证要经历测量、绘图、建档、办证等多个环节,需要聘请专业人员和机构进行操作,按照户均费用100元计算,如果试点县(市、区)有24万农户,经测算办证需要经费2400万元,加上收储、风险基金等财政支出,预计启动农房抵押贷款试点工作需要筹措工作经费3000万元以上。由于中西部大多数试点县(市、区)级财力有限,筹措试点工作经费压力较大,经费不足将会影响试点工作进度和成效。

三是体制运转不畅。从全国农房抵押贷款59个试点县(市、区)名单上看出,每个省有1到4个县(市、区)参加农房抵押贷款试点,涉及单位较少,试点工作没有引起省级政府及相关部门的足够重视,目前尚未出台省级相关政策,作为一项全国性的试点工作,由于农房抵押贷款试点涉及国土、住建、财政、金融、保险等诸多部门的工作,需要上级相关部门的共同支持,仅由县级政府推动压力较大。

构建“五大体系”开拓农房抵押贷款新路径

一是构建普惠型工作支撑体系,为农房抵押贷款创造条件。在试点县(市、区)全面推进农民宅基地使用权和住房所有权确权登记颁证工作,根据农户申请及时办理农民住房不动产权证。参照城市房屋抵押登记办法,对农民住房财产权进行抵押登记,完善他项权利证书的发放和登记注销程序。

二是构建全方位金融服务体系,为农房抵押贷款搭建平台。鼓励支持试点县(市、区)辖区内所有银行业金融机构结合实际制定农房抵押贷款试点工作实施方案,开发农房抵押贷款



相关信贷产品,人民银行设立专项支农再贷款,银监局制定差异化监管政策,用于支持金融机构积极开展农房抵押贷款试点业务。

三是构建多层次市场流转体系,为农房抵押贷款注入活力。实行农民住房财产权抵押价值评估制度,组建包括农民住房在内的农村产权流转交易平台。建立健全第三方评估机制,规范、公正开展评估,引导法律、评估、担保、公证等专业中介机构为各类农村产权交易提供法律咨询、产权评估、融资担保、交易公证等配套服务。建立农房收储机构,对农户无法履约、银行依法处置的农房资产按市场化方式进行收储处理。完善抵押住房处置机制,通过贷款重组、按序清偿、房产变卖或拍卖等多种方式处置抵押农房。

四是构建广覆盖风险缓释体系,为农房抵押贷款营造环境。将农房抵押贷款纳入政策性融资担保风险分担和代偿补偿范围,鼓励政策性融资担保公司开展农房抵押贷款融资担保业

务。积极引导农业政策性保险机构开办农房抵押贷款保险,并鼓励商业性保险机构积极参与,做到保险费率低于其他保险业务综合费率,切实减轻抵押农房的农民负担,通过保险与涉农信贷的协作配合,创建多层次、多形式的农业担保体系。大力推进信用村、信用乡(镇)评定与授信,为农房抵押贷款营造良好信用环境。

五是构建宽领域政策保障体系,为农房抵押贷款守住底线。做好规划引领,在土地利用总体规划指导下,整合农村土地资源,做好村庄规划和农村宅基地规划,提高农民住房市场价值。适度扩大抵押农房处置范围,变卖或拍卖的农民住房,受让人扩大为试点县(市、区)域内所有户籍居民。建立农民基本住房保障机制,将无力偿还贷款的农民纳入城镇公共租赁住房保障,为无房农民提供廉价住房,切实保护农民的基本居住权,避免农民家庭因丧失住房流离失所或酿成社会问题。 胡宏



国家粮食局举办安全储粮和安全生产培训

为打赢安全储粮“持久战”,逐级传导、层层压实安全储粮和安全生产责任,国家粮食局2016年印发了《粮油储存安全暂行暂行规定》,组织编写了《粮油安全储存守则》和《粮库安全生产守则》(简称“一规定两守则”)。

为促进“一规定两守则”贯彻执行,国家粮食局于9月19日至21日、27日至29日分南北两个片区,先后在四川成都和河南郑州举办安全储粮和安全生产培训。国家粮食局党组成员、副局长徐鸣出席并讲话。

徐鸣同志传达了任正晓同志关于做好安全储粮和安全生产工作的重要指示要求,分析了当前安全储粮和安全生产工作面临的严峻形势和巨大压力,要求各地区各单位进一步增强责任意识、使命意识,把储粮安全和生产安全作为当前各项工作的重中之重,切实抓紧抓好,一定要守住“两个安全”的底线,确保不发生严重霉粮坏粮事故和重特大生产安全事故。

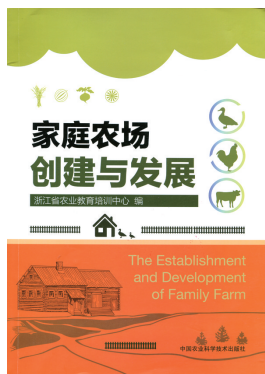
徐鸣同志强调,“一规定”建立了覆盖各层级、各方面的一整套粮油储存安全责任体系及追责制度,“两守则”把“两个安全”相关制度标准和实践经验进行了梳理、归纳和凝练,就是要把相关责任层层分解到位,把各项管理与作业的规范要求贯穿落实到基层一线。

为确保“一规定两守则”落地生根,国家粮食局分南北两个片区组织师资培训,启动“一规定两守则”的全国轮训。各地区各单位要高度重视,按照国家粮食局制定的培训大纲要求,结合当地实际制订本地区(单位)的培训方案,周密部署、落实经费、精选师资、确保效果,从2016年第四季度起至2017年底,在全国粮食行业掀起分级培训、全员培训的热潮。

培训期间,仓储与科技司的有关负责同志解读了《粮油储存安全暂行暂行规定》和培训大纲,国家粮食局安全储粮与安全生产技术指导专家组的有关专家就《粮油安全储存守则》和《粮库安全生产守则》的具体内容进行了讲解。各省(区、市)粮食行政管理部门以及中国储备粮管理总公司、中粮集团有限公司和中航工业集团公司的负责同志、仓储管理机构负责人和业务骨干共约240名学员参加了培训。

华粮

【转载·家庭农场】



该书阐述了家庭农场的定义、现状和发展,家庭农场的认定、申报和管理,以及家庭农场的扶持政策、经营管理、项目建设和新型职业农民培育等。

家庭农场的经营管理(四十四)

(4)完成项目任务的工作方法和措施。主要包括健全组织领导,建立示范田、示范点落实情况,围绕项目实施开展技术研究、组织协作攻关、现场考察、技术指导、技术培训、技术服务等情况。

2.总结时应注意的问题

(1)要充分占有资料。在动笔前先广泛搜集各种资料,资料有序,避免凌乱。要分析研究,提炼观点。

(2)正确评估工作。用辩证唯物主义观点,坚持实事求是,一分为二的观点全面总结工作。对成绩要肯定,不可夸大其词;对不足之处也要反映出来,不可文过饰非。

(3)总结带有规律性的东西。总结工作不是简单的罗列现象、堆砌资料,而要注意研究新问题、新情况、新特点,概括出新的特点,总

家庭农场的发展,有利于推进土地适度规模经营,有利于促进农业经营体制创新和现代农业发展,“家庭农场”模式已成为一条农业和农村改革的新途径。为有利于家庭农场创建和管理,本报对《家庭农场创建与发展》进行连载。(本书由浙江省农业教育培训中心编著,书中涉及地方政策等内容,仅供参考)

总结出有规律性的东西出来。

3.总结报告的一般格式

一般生产经营类农业项目在验收前只需完成相应的项目总结即可,但农业科技推广项目总结要同时提供项目实施工作总结和技术总结。

(1)生产经营类农业项目总结。

①项目来源与合同任务。

②项目实施结果。

③实施项目的主要措施。这是重点,有特色的内容都要总结进去,如组建组织、落实人员、明确责任;落实项目实施地点;抓增产增收的关键技术及优先顺序;组织培训,抓技术落实等。

④对项目的评价与建议。从项目实施情况出发,结合项目的科学性、先进性、可行性,国家国民经济发展战略、农业的现状和条件、国家的要求和农民的意愿等方面的因素进行综合分析,提出今后发展前景和建议,包括项目技术的进一步改进、提高和扩大,实施规模化、产业化以及应注意的问题等。

(2)农业科技推广项目类工作总结。工作总结是对项目实施工作进行全面的总结,是纲领性的,重点对完成项目任务、采取的措施、使用的方法、存在问题及建议等进行阐述,农业科技推广项目其中也包括有技术方

面的内容,但是对关键的、重要的部分提几句,要求全面准确地反映出项目的技术先进水平、实用性、科学性和效益的显著性。

①农业项目工作总结内容及格式一般包括以下部分。

立项依据和意义。主要把项目来源和立项的重要作用交待清楚。

交待完成项目任务的情况。凡是经过申请报批立项的项目都有明确的目标任务。总结时,首先要对照合同或任务书规定完成的指标,逐项检查,看项目实施结束,是否全面地完成和超额完成指标任务,或部分没有完成,或没有完成,或总指标完成,部分分项指标未完成,或总指标未完成,但有些分项指标完成情况良好,等等。对指标完成与否情况,凡是合同书上已经规定的,一点也不能含糊,也没有迂回、调和之余地。完成的情况,系用具体数字来说明。总体、大项完成情况用数字直接表述,小项可用表格式说明,对比多用直观图来表示。

对总结社会效益与生态效益的要求。合同书怎么规定的就怎么进行,要原原本本按照合同书要求办,该量化的就用具体数据说明完成情况,不能量化的,按合同要求用准确的定性来说明完成的程度、水平和情况。

(未完待续)