

在全国率先试行“两权一房”抵(质)押贷款,又推出“房票通”贷款业务

江北多项政策唤醒农民沉睡资产



系列报道之 4

日前,江北区洪塘街道洋市村村民汪钦明又收到了来自宁波市市区信用联社的一笔贷款。加上之前的一笔,他一共利用“房票”抵押贷款了35万元。

2009年4月,江北区在全国率先试行“两权一房”抵(质)押贷款,首次允许农民将股份经济合作社股权、土地承包经营权和农村住房等原来被视为“沉睡”的资产,作为抵押物申请抵(质)押贷款。

2011年年底,江北区又推出了“房票通”贷款业务,农民可以凭“集体土地房屋拆迁补偿权益”(即“房票”),到市区信用联社下辖的信用社进行质押贷款,从而将“两权一房”抵(质)押贷款进一步深化。

记者 林伟 通讯员 吴红波 顾筠



农民办理两权一房贷款

●数字解读

江北农村“沉睡”资本至少达130多亿元

截至去年11月底,市区信用联社共为江北区“两权一房”累计发放贷款近3.4亿元,2634户农户因此受益。这笔钱为众多农民从事一、二、三产创业,扩大农业生产规模提供了资金保障,激发了他们创业致富的热情。

其中,农村住宅抵押贷款发放金额最大,达到了1.7亿多元,贷款户数也达到了732户;农村土地承包经营权抵押贷款的发放金额最小,仅1600余万元,贷款户数635户。

农民手中沉睡资本的价值空间非常广阔。据有关部门的测算,江北区农村现有住房总面积约787.4万平方米,1.45万农户拥有土地承包经营权,农村股份经济合作社达到了108家,股本金16.11亿元。

同时,江北区目前农村平均每年有近50万平方米的老房拆迁,房子单价按每平方米约1万元、抵押率按60%计,整个江北区仅“房票”贷款就可盘活30亿元。

这样算起来,江北区农村的“沉睡资本”起码超过了130亿元。

●风险控制

四条措施设置防线化解贷款风险

值得注意的是,江北区推出农村“两权一房”抵(质)押贷款项目以来,引发了一些人的担忧和争议,其核心在于“两权一房”是农民的最后保险,一旦失去了这个保险,就会引发农村的不稳定和一系列社会问题。

“为此,我们和江北区未雨绸缪,设置了四条防线,化解风险。”市区信用联社副主任张军介绍。

首先,将村党支部和村委会作为第一责任人。对贷款项目的可行性、安全性,村里最有话语权,贷款先由村委会审核,行不行,先看村里一颗章。

其二,乡镇街道联手把关,再设保险阀。“两权一房”贷款上报后,乡镇街道再次审核把关。

其三,万一发生不良贷款,由村回购。江北区“两权一房”抵(质)押贷款管理部门负责相关手续的办理,是明确村集体应承担相应的责任。

最后,设立风险基金兜底保障。“江北区政府一次性拨款300万元,市区信用联社按1:6的比例投入,风险基金总计达2100万元。”

●专家点评

激活了农村沉睡资产 赋予农民更多财产权利

浙江省农业厅办公室主任童日晖表示,党的十八届三中全会提出,要建立城乡统一的建设用地市场,健全城乡发展一体化体制机制,赋予农民更多的财产权利。

“两权一房”贷款政策使江北股份经济合作社股权、土地承包经营权、农村住房这些农村的沉睡资产得到激活,集体土地房屋拆迁补偿权益抵押贷款则是“两权一房”抵(质)押贷款的延伸与深化。

贷款担保物范围的扩大,融资渠道的不断拓宽,使江北区农民可以将这些沉睡资产像城市房产一样到信用社办理抵(质)押贷款,从而进行创业。

农村“两权一房”抵(质)押贷款均在全市、全省乃至全国走在前列,四个支农惠民贷款产品的组合推出,将有效破解江北区辖内农民贷款难的瓶颈,从而将进一步加快推进城乡一体化发展和新农村建设的步伐。

江北农民的这些“沉睡”资产可拿来贷款

1. 房票

47岁的汪钦明是宁波市江北欣欣塑料制品厂法人,企业生产场地约400平方米左右,拥有注塑机3台、员工5名,主要经营产品为塑料制品的加工。

去年10月底,因购置原材料所需,汪钦明流动资金短缺。“我从报纸上看到过,可以用集体土地拆迁补偿权益进行质押贷款。”正好,他父母家的老房子拆迁了。因为房子还没拿到,手上只有一纸“集体土地

房屋拆迁补偿权益”文书。

“本来还能用老房子去抵押贷款的,老房子拆迁了,我就以为没东西再可以拿去作抵押了。”更让他满意的是,用“房票”贷款,还能享受利率上的优惠。

“我算了一下,‘房票’质押贷款不但方便快捷,而且贷款利息还比以前的担保贷款下浮0.5个百分点,减轻了我还本付息的压力。”

截至去年12月,市区信用联社已成功向汪钦明发放房票质押贷款两笔共计35万元,缓解了年终流动资金紧缺之急。

政策解析

集体土地房屋拆迁补偿权益质押贷款:以借款人或第三人拥有的集体土地房屋拆迁补偿权益作为质押的一种贷款。

“房票”质押能有效解决农户创业急需资金的燃眉之急,让农户手中安置协议流动起来。

考虑到对农户利益的基本保障和质押的风险,江北区也明确了权益质押的前提是贷款人家必须拥有或将拥有2套以上房子,贷款人的借款金额不得超过质押物价值的60%。

2. 农村住房

江北压赛村村民方世杰从承包一个小小鱼塘开始,发展到如今的集垂钓农家乐于一体的渔乐休闲农场,初步实现了创业致富梦。对他来说,创业过程中最重要的一笔资金就来自于“两权一房”抵(质)押贷款。

2008年,方世杰认定渔业一定有很好的市场前景,于是试着承包了23亩鱼塘。经过不断摸索,2009年初,他在掌握了必要的养鱼技术后,决定紧跟市场,扩大养殖规模。但因流动资金欠缺,他一腔创业热情

无法付诸实现。

2009年5月,江北推出了“两权一房”抵(质)押贷款,他得知这一消息后,立即向市区信用联社进行咨询并提出申请办理农村住房抵押贷款。在进行详尽调查后,市区信用联社没多久就为他发放了25万元贷款。

在得到资金支持后,通过全家人的精心养护,加之这几年良好的气候条件,及自身养殖技术的成熟,经营利润逐步攀升。

目前,方世杰已投资成立了宁波江北区渔乐休闲农庄,该农庄鱼类养殖面积成倍扩大,服务项目也丰富多样,吸引了很多垂钓爱好人士与鱼类采购商。

政策解析

农村住房抵押贷款:是市区信用联社对江北辖区内拥有农村住房所有权的具有完全民事行为能力的自然人发放的,以农村住房抵押贷款担保方式申请贷款的一种贷款方式。需要指出的是,在抵押贷款之前,必须先取得江北区建设部门负责办理的农村住房抵押贷款申请核准表。

贷款额度根据该住房在抵押期内的折旧、价格变化及处理费用等情况确定,原则可达评估价值的60%。贷款期限较长,短期贷款最长可达一年;中长期贷款一般为1至3年;最长不超过5年。

3. 农村土地承包权质押贷款

江北的三勤村是我市有名白茶种植基地之一。虽然白茶上市后,卖出的价格在千元上下,利润也是很可观的。不过,茶农每年先期资金投入对于普通农民家庭而言,也算是较大的一个开支。

茶农兄弟周忠伟和周忠宝虽然了解一些有关“两权一房”的情况,也对这一贷款品种

比较感兴趣,但却不知道究竟该怎么来贷款。当地信用社经过走访和调查,认为他们完全符合“两权一房”抵(质)押贷款中,有关农村土地承包权质押的要求。

2010年3月,周忠伟和周忠宝兄弟俩以农村土地承包权质押分别获得贷款3万元和4万元,有了资金的投入,他们扩大了白茶种植,年销售量步步攀升。兄弟俩的年收入从过去的三四万元到现在的10多万元,收入翻了好几番。

政策解析

农村土地承包经营权质押贷款:以农村土地承包经营权人为服务对象,是对符合条件的自然人发放的,用于满足生产、经营资金需求,并以本人或者第三人的农村土地承包经营权作抵押的一种贷款方式。

贷款金额最高可达其所提供的农村土地承包经营权质押评估价值的60%,其价值则由该街道(镇)农村土地承包经营权流转中心认定。

有什么抵押物可供贷款的了。

庄桥信用社在走访企业过程中了解到这一情况,在得知夫妇俩在村股份经济合作社享有股权后,随即按照贷款流程为其提供了10万元的“股份经济合作社股权质押贷款”与90万元的保证贷款,陈炼芳的燃眉之急就这样解决了。

近年来,陈炼芳的公司经营规模不断扩大,目前已经拥有45辆运输车辆,成了当地小有名气的运输企业。

政策解析

股份经济合作社股权质押贷款:是指对符合条件的自然人发放的,用于个人消费或从事合法生产、经营、投资资金需求,并以借款人或第三人持有的股份经济合作社股权作质押的一种贷款。

对股权持有人股权质押贷款的金额,最高可达其所提供质押股权面额的80%。贷款期限最长为一年。

4. 股份经济合作社股权质押贷款

庄桥街道李家村的陈炼芳与妻子共同经营宁波顺源永兴运输有限公司,随着托运订单的不断增大,夫妻俩最渴望的是抓住这些客户,购买车辆,提升运输能力。

但让两人无奈的是,他们已将全部资金都投入到生意中去了,再无闲置资金,也没