

农村房地产抵押贷款的风险及对策

赵蕊, 李国良, 辛琳, 廖恒泉

(昆明理工大学 建筑工程学院, 昆明 650500)

摘要: 房地产作为农民最大的财富并没有发挥出其财产的最大价值, 而且由于房地产的不可移动性、价值的稳定性, 使其最适宜抵押, 是一种良好的担保财产。但我国农村房地产因缺乏相关政策和立法保障、产权不明晰等原因, 致使农村房地产抵押贷款存在极大的风险。通过分析农村房地产抵押贷款存在的问题和风险, 并给出相应的对策和建议, 从而能够有助于规避和防范农村房地产抵押贷款的风险。

关键词: 农村房地产; 抵押贷款; 抵押贷款风险; 产权

中图分类号: F830 **文献标志码:** A **文章编号:** 1671-1807(2018)10-0107-02

随着我国社会主义市场经济的不断增长, 房地产市场日趋活跃, 经过房地产评估行业不断的发展, 房地产评估已经成为我国社会主义市场经济中不可或缺的一部分, 作为市场经济中一个重要的服务行业, 房地产评估在合资、合作、股份经营、资产拍卖、转让、抵押、租赁、企业清算、国有资产管理等方面扮演着不同的角色。

许多农民由于缺乏资金无法对农产品进行扩大再生产、也无法进行转型, 抑制了农产品的发展, 同时也阻碍了农民经济的发展。房产作为农民最大的财富并没有发挥出其财产的最大价值, 而且由于房地产具有不可移动、寿命长久、价值较大、保值增值等特性, 使其成为了一种作为抵押的良好担保财产。这就为农民农产品扩大再生产和转型的资金问题提出了一个快捷有效的解决途径——以房地产作抵押进行贷款。但是, 由于农村房地产缺乏市场, 流动性较低, 进行抵押贷款存在极大的风险, 同时也存在着诸多的问题, 这就为学者提出了新的研究方向。

基于此, 本文通过分析农村房地产抵押贷款的现状, 找到农村房地产抵押贷款存在的潜在风险和问题, 最终给出相应的对策和建议, 为农村房地产抵押贷款提供一定的研究参考。

1 农村房地产抵押贷款的现状

农村住房产权有两种情形: 一种是属于自建住

房, 自建住房一般指在宅基地上建造的住房。在我国, 宅基地是属于国家和集体所有的, 公民个人只有使用权, 没有所有权。对于宅基地的使用权, 是指农村居民及少数城镇居民为建造自有房屋对集体土地所享有的占有、使用的权利。宅基地上的自建住房, 可以根据相关规定办理房屋所有权证。另一种是属于小产权的类型, 国家不发产权证的, 由乡镇政府发证书的叫小产权, 又被称为乡产权。这样房子的产权没有明确时间, 可随时终止。如果农村住房产权属于第一种情形, 那么房子可以办理抵押、贷款; 如果农村住房产权是另外一种情形, 属于小产权的类型, 由乡镇政府发证书。那么这样的产权不可以办理抵押、贷款。

2 农村房地产抵押贷款的问题及风险

2.1 缺乏立法保障

在我国现行的法律法规中, 关于农村房地产抵押贷款的规定不利于农村房地产抵押贷款。关于集体土地使用权的抵押范围问题, 《物权法》、《担保法》和《土地管理法》有关规定, 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, 但法律规定允许抵押的除外^[1]。《担保法》第53条规定抵押人到期不能清偿债务, 可以与抵押人协议, 以折价、拍卖或变卖抵押物来还债, 协议不成可向法院起诉^[1]。银行抵押房地产的处置方式多为公开拍卖的形式, 无疑增加了放贷方的风险。

收稿日期: 2018-08-12

基金项目: 国家自然科学基金项目(71301175)。

作者简介: 赵蕊(1993—), 女, 云南玉溪人, 昆明理工大学建筑工程学院, 技术经济及管理研究生, 研究方向: 房地产经济及管理、房地产评估; 李国良(1974—), 男, 黑龙江绥化人, 昆明理工大学建筑工程学院, 副教授, 硕士生导师, 博士, 主要研究方向: 系统建模与优化、工程项目管理、房地产评估、建筑经济。

2.2 产权不明晰

农村房地产抵押要以明晰的产权为条件。产权的不明晰,不仅会导致交易过程中交易成本的提高,还会导致抵押权得不到相应的保护,农民的土地承包经营权、农村私有住房等物权不能转化为有效的抵押担保,增加了银行房贷的风险,银行与农民之间缺乏信息沟通载体,降低了金融机构参与农村房地产抵押贷款的积极性。

2.3 农民收入不稳定

由于目前农民收入主要来自种植业,而种植业受气候、设备、环境、市场等诸多因素的影响,导致种植业收入不稳定。畜牧业作为大农业的一个重要组成部分,由于养殖水平低、饲养数量少、资金不足、市场价格影响大等因素的影响,收入波动性较大,其发展也是不稳定的。农村比较效益低,投资效率率低,如果到期农民还不起贷款,会大大增加交易成本,增加银行抵押贷款的风险。

2.4 变现能力差

首先,由于农村房地产抵押贷款没有相关立法保障,缺乏一定的市场,在没有市场的情况下,无法用市场比较法进行抵押评估,从而没有较为客观的抵押评估的市场价值;其次,对抵押房地产变现能力程度的确定完全是由估价师根据自己的经验,定性地做出的,缺乏对变现能力客观的评判。增加了银行抵押贷款的风险。

3 农村房地产抵押贷款的对策及建议

3.1 建立健全制度保障

各级政府应加快完善农村房地产抵押的相关政策和制度,确定抵押的程序、明确抵押物价值评估的规则和制度、完善产权登记管理制度、明确争议解决办法等。同时政府可以与金融机构合作,对农村房地产抵押贷款的范围、条件、用途、时点、监管等作出明确的规定^[2],并提供政策咨询、法律维权、司法处置等服务,开展有效的救助,及时拓宽筹资渠道^[3],建立科学的房地产抵押贷款评估体系^[4],以规避一定的抵押风险。

3.2 明晰产权

明晰产权,建立农民住房和宅基地使用权取得及登记制度。用于抵押的农村房屋必须具备《房屋所有权证》和《集体土地使用证》或《宅基地使用证》,且房屋状况良好,无权属纠纷^[5]。只有明晰农村产权,明确农村房地产产权所包括的内容、合法交易以及所有权人和使用权人的权利内容,有效避免各种纠纷,确定农民现实将来可能的收益,并以此作为融资中介,才能实现农村金融持续健康发展。

3.3 加快建设农村社会保障体系

农民通过抵押住房和宅基获得贷款后,有可能会因为诸多因素导致经营失败而无法偿还贷款,为了保护农民的基本生存权利,评估机构应根据贷款的期限、债务人的偿债能力以及资信等级、抵押住房和宅基地的风险大小,确定贷款比例。借款人短期资金困难不能按时偿还的,可延迟拍卖或变卖;若借款人长期无法偿还的,可以以出租合约代替司法拍卖或变卖,让借款人按期缴纳租金以用于分期偿还贷款^[2]。

3.4 加强对抵押物变现能力的评估分析

估价机构和银行除了要对该抵押房地产的变现能力有基本的定性认识之外更应该有一个定量的把握,这样才能够更加清晰地认识到抵押农村房地产变现能力的影响因素,合理客观的确定变现率,从而直观的了解到抵押农村房地产变现能力的强弱强度,更加有利于金融机构防范风险。

参考文献

- [1] 刘红梅,王克强.关于我国农地抵押贷款问题的研究[J].江西农业经济,2000(3):9-10.
- [2] 秦红松.重构农村房地产抵押制度[J].中国金融,2013(23):59-60.
- [3] 刘辰,周天齿,侯魁,等.房地产抵押贷款评估问题及对策研究[J].东方企业文化,2012(23):161-163.
- [4] 安娜,杨景海.房地产抵押贷款评估存在的问题及对策[J].对外经贸,2014(8):150-151.
- [5] 马红,戴灿涛.农村房屋抵押贷款[J].时代金融,2013(6):62.

Risks and Countermeasures of Rural Real Estate Mortgage loan

ZHAO Rui, LI Guo-liang, XIN-Lin, LIAO Heng-xiao

(School of Architectural Engineering, Kunming University of Science and Technology, Kunming 650500, China)

Abstract: real estate as the largest wealth of farmers and did not play out the maximum value of their property, and because of the immobility of real estate, the stability of value, make it the most suitable mortgage, is a good guarantee property. However, due to the lack of relevant policies, legislative protection and unclear property rights in rural real estate, there is a great risk of mortgage loans in rural real estate. This paper analyzes the problems and risks of the real estate mortgage loan in rural areas, and puts forward the corresponding countermeasures and suggestions, which can help to avoid and prevent the risk of the real estate mortgage loan in rural areas.

Key words: rural real estate; mortgage risk; property rights