

蔬菜还没熟就能抵押办贷款

枣庄推新融资模式解决贷款难

本报枣庄5月13日讯(记者 杨霄 通讯员 高洁) 正在大棚内生长的蔬菜可以换来生产急需的流动资金,在枣庄,这种创新以土地收益权作为担保的贷款方式已经逐步推广。枣庄市财政局成立一家担保公司为合作社担保,有效破解了全市土地合作社发展中的资金瓶颈。这之前的2008年,山亭农村信用社开创了以土地使用权作抵押进行贷款的模式。

据枣庄市市中区税郭镇义合蔬菜产销农民专业合作社法人代表徐玉喜介绍,从2010年开始,他与4人合股以每亩1800元的价格流转土地300亩,专门搞蔬菜大棚种植,规模一年比一年扩大,先后投入资金500余万元。进入今年以来,资金相对紧张,便向信用社申请120万元的贷款。贷到款后,专门用于购买农药、化肥、种子并作其他周转资金,很快便解决了燃眉之急。“我们这里每天都能采摘到15000斤黄瓜,通过专业批发市场销往上海、广东等地,自去年12月1日上市,采摘期能达到6个月,一年时间就可轻松地还上贷款。”

据了解,今年初,枣庄市规定,凡是市级农民专业合作社,在以其所有的土地使用产权在信用社办理抵押贷款时,原则上由枣庄市金土地融资担保有限公司提供担保。申请贷款的市级农民专业合作社需要向担保公司缴纳10%的保证金,在贷款到期的最后一个月,担保公司会将这笔保证金划到银行账户上。如果合作社未能按期还款,担保公司会将余下的贷款还上,从而降低了银行的风险,但未能按期还款的合作社信誉将会受到影响,银行将不再贷款给这家合作社。同时,信用社每年给贷款的合作社授信,信用等级提高也会有更多的贷款优惠政策。按照规定,贷款期限不超过2年,最高贷款金额不超过合作社净资产的70%,严格按照合作社中用于抵押的土地不能超过总土地的三分之一,贷款金额不超过抵押土地评估额的三分之一。义合蔬菜产销农民专业合作社便是枣庄市创新贷款方式后第一家享受优惠政策的合作社。



工作人员把信贷资金送到田间地头。

延伸阅读

在全国率先开创新模式,土地经营权可拿出来作抵押

经营权换贷款 山亭已五年

文/片 本报记者 杨霄 本报通讯员 高洁 崔东 李秀全

以土地使用产权作抵押,为土地流转合作社进行贷款,山亭区农村信用社这一全国首家的大胆尝试,破解了土地合作社规模发展的资金瓶颈。运行五年来,已累计发放土地合作社类贷款1.57亿元,其中,土地合作社贷款81笔,金额7290万元,合作社社员贷款1143笔,金额8421万元。

抵押土地经营权,这个探索挺大胆

2008年5月,全国第一家由工商注册的土地流转合作社成立。由于经营基础薄弱,资金短缺成为最大的发展瓶颈。全国第一家土地合作社徐庄土地合作社理事长张凯华介绍,当时跑了当地7家银行,无一家愿意贷款给土地合作社。

据山亭区信用联社理事长褚晓曙分析,由于法律规定,农村的土地归国家和集体所有,不能转让、继承和抵押,土地的私人使用权是无法换来银行贷款的。另一方面,合作社刚刚起步,规模偏小,经营主体少,并且存在内控制度不健全、

财务管理不规范等诸多问题,对贷款难以投放和管理,贷款到期不能还款,银行也无法申请强制执行。由于农村土地合作社抵押物不足,担保能力有限,无法向银行申请贷款,银行也因信贷资金不安全而无法向合作社贷款。

为确保积极稳妥,

山亭区信用联社与人民银行、枣庄银监分局和省联社枣庄办事处一起,多次调研后,进行大胆探索,把农村的土地变成资本,探索推出以农村土地使用产权证抵押进行贷款,迈出了金融支持农村土地流转的第一步。

运行五年 实现共赢

为更好服务土地合作社发展,山亭区信用联社在做好贷款项目的调查、评级、授信、审批、发放等工作的基础上,建立了土地合作社信用档案,将土地使用产权证抵押贷款全部纳入了农村信用工程评定体系中,根据合作社的经营规模、规范程度等指标评定信用等级,根据信用等级确定贷款额度。目前,已累计为56家土地合作社进行了信用等级评定,为46家土地合作社授信6720万元。

“信用社的贷款利率在普通抵押贷款利率基础上再下调20%,贷款授信期限根据实际需要由一年可延长2到3年,一年或一季收益不好,明年好了可把贷款还上,有了缓冲时间,增加了合作社发展空间。信用社每年给我授信,由于信誉好,目前合作社信用等级从A级达到了最高的AAA级,享受了更多的贷款优惠。目前,授信额度由原来的30万元提升到100万元,还给我们赠送科技书籍安装了电话POS机,不出办公室,就可以办理转账、刷卡等业务,太方便了。”张凯华说。

从目前山亭联社的分析报告中不难看出,通过资金的投入,土地合作社发展壮大了,不仅能及时把贷款还上,而且还把盈余存入信用社。各项存款余额28.67亿元,较年初增加3.56亿元,市场占有率达到46%;各项贷款余额22.48亿元,较年初增加3.78亿元,市场占有率达到55%,连年缴纳税金过千万元,去年,缴纳税金1364万元,今年1至4月份,已缴纳税金538万元,居全区第3位,成为名副其实的支持地方经济发展的金融主力军。

虽有政府当后盾,贷款风险仍然有

2008年9月初,徐庄土地合作社拿着由山亭区人民政府颁发的《农村土地使用产权证》,向信用社递交了贷款申请书,按照用于抵押的土地不能超过总土地的三分之一的原则,以1723亩土地经营权以及土地附着物进行抵押。经过评估价值为102万元,并在徐庄镇农村土地使用产权交易服务所进行土地交易登记,徐庄镇人民政府出具了《资产评估确认和交易登记确认书》。在贷款办理过程中,首先确定了

抵押率,之后联社评定该合作社信用等级为A级,颁发《评级授信证书》,贷款授信额度为30万元,并颁发了贷款证。当年的9月16日,山亭农村信用合作联社向徐庄土地合作社发放贷款30万元。全国第一笔合作社土地使用产权证抵押贷款便这样按设计的程序成功办理了交易。

“虽说有政府做后盾,但贷款风险还是存在的。为此,我们实行了专人专职,跟踪服务,认真监督好每一笔贷款,使之用在刀

上,真正促进合作社发展,合作社发展好了,风险自然就小了。”山亭区信用联社风险管理部经理傅瑞国说。

针对土地合作社在经营项目、规模、管理方式和贷款风险大小的不同,信用社也“因材施教”,从贷款期限、金额、利率优惠、资金监督方式和贷后服务上提供差异化信贷服务,并引导土地合作社根据自身实际需要,选择不同的信贷产品,不仅满足了土地合作社的需求,让利合作社,更提高了农信社的贷款管

理水平。

在山亭万恒土地合作社,记者见到城头信用社信贷专管员郭启海正与合作社理事长魏洪光交流分析市场行情,现场为他们办理卖粮款收储手续。2010年成立的万恒土地合作社是以粮食种植、生猪繁育为主的合作社,由于季节性较强,每年“三秋”“三夏”季节,信贷员便到合作社,上门算经济账,帮助分析市场,现场收放贷,减少了合作社人员来回奔波之苦,腾出更多时间进行生产。

名片

土地经营权

是公民集体对集体所有或国家所有由全民所有制或集体所有制单位使用的国有土地的承包经营权。

该项权利的权利主体为公民或集体;权利客体为集体所有土地或国家所有由全民所有制单位或集体所有制单位使用的国有土地;权利内容由合同约定。