

Research on the Property of Land-Backed Return-Guaranteed Loan from the Perspective of Financing Companies

土地收益保证贷款的 物权融资公司角度研究

■ 杨利峰 胡滨

土地收益保证贷款突破现有贷款模式,首次将土地未来收益权作为农民的贷款保证,把权益资产化,资产资金化,为创新农村金融产品解决贷款难问题提供了一个较为有效的解决方案。土地收益保证贷款是在不改变土地所有权、土地农业用途的前提下,采取用土地未来一年或多年的承包经营收益做质押、通过将土地承包流转合同在当地农经站进行登记备案、再利用物权融资公司作为第三方提供连带保证的方式来实现农民融资。物权融资公司作为连接农户和银行的桥梁,缓解了银行和农户之间信息不对称所造成的逆向选择和道德风险问题,降低了贷款的风险。本文将对物权公司的公司控股情况、公司数量、注册资金等进行研究。从物权融资公司角度来观察土地收益保证贷款的发展。

首先,物权融资公司在全国分布及概况。根据工商局数据显

示,截至目前(2016年7月20日),全国约有60余家物权融资公司,主要集中在吉林省、内蒙古自治区、黑龙江省、河北省、山西省等(分布见表1)。从表中可以看出吉林省在物权融资公司无论在数量上(占全国的82%)还是在注册资金上都最强,黑龙江和内蒙古则位于第二梯队。而内蒙古有注册公司5家排名第二,但企业规模上略逊于黑龙江。

其次,物权融资公司股权看民营和国有控股情况分析。经工商局查证,目前61余家物权融资公司绝大多数为国有独资(所在县市的财政局单独控股),其中10家民营控股,51家国有控股。从注册资金看来,总计注册资金12.2675亿元,其中民营控股企业注册资金59583万元占48.57%,国有控股63092万元占51.43%。因此,从数量上来说,民营资本控股的企业少,国有控股企业多,这主要是吉林土地收益保证贷款全省层面的大力推

动有关。2015年12月11日，国务院批准《吉林省农村金融综合改革试验方案》后吉林省进一步大力推进了土地收益保证贷款的发展和完善，特别是其中的第9~12条、17条以及22条具体设计土地收益保证贷款的政策更是极大推进了物权融资公司民营资本的进入。从全国范围注册资金额度来看，民营控股和国有控股比例相当，注册资金超过1亿元的3家物权融资公司中有2家是民营控股，即吉林省物权融资登记托管交易股份有限公司和黑龙江肇源县物权融资农业发展有限责任公司，国有控股1家，即吉林省物权融资农业发展有限公司。

第三，2012年至今物权融资公司数量变化分析。2012年吉林梨树首创土地收益保证贷款至今已有5年。观察和分析历年物权融资公司成立和注册的数量变化对于研究土地收益保证贷款有重要意义。图1给出了2012年至今的物权融资公司的数量变化情况。从图3中可以明显发现，在初创阶段国有控股占据较明显的优势，2012年3家全部是国有独资，其中最早成立的梨树县物权融资农业发展有限公司是梨树县国有独资控股的物权融资公司

(2015年股权变更成为民营资本控股的公司，并且注册金由10万元提高到6300万元)。2013年是物权融资公司成立最多的年份，并且国有控股占据了新成立公司的全部35席。2014年物权融资公司成立数量大降，总共成立只有14家。但是，在5月至8月间，黑龙江、吉林和内蒙古成立首批3家民营控股的物权融资公司，另外新成立的国有控股物权融资公司有11家。2015年当年民营控股物权融资公司成立4家超过国有控股2家，并且新成立总数上大幅下降，总计只有6家，相比2014年14家降幅超过50%。2016年截至目前，已有民营控股2家、国有控股1家，共计3家。因此，2016年有望保持2015年的增长水平。

第四，2012年至今物权融资公司注册金额变化分析。公司数量的增长代表从事土地收益保证贷款参与者增加和该金融创新活跃度的提升，而注册资金的变化则代表土地收益保证贷款领域资金的净流入情况。图2给出了历年来物权融资公司注册金额度的变化情况，从大趋势中可以发现，注册资金额度呈现明显的增长态势，从2012年的不到100万元（2012年民营的6300万元，实

表1 物权融资公司各省分布及概况

省区	总数量	注册资金超过1000万元数量	注册资金超过1亿元数量
吉林	50	6	2
内蒙古	5	2	0
黑龙江	4	3	1
山西	1	0	0
河北	1	0	0

数据来源：各省区的工商局

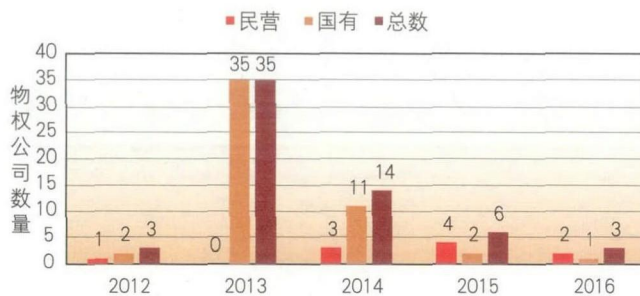


图1 历年已注册物权融资公司数量变化情况

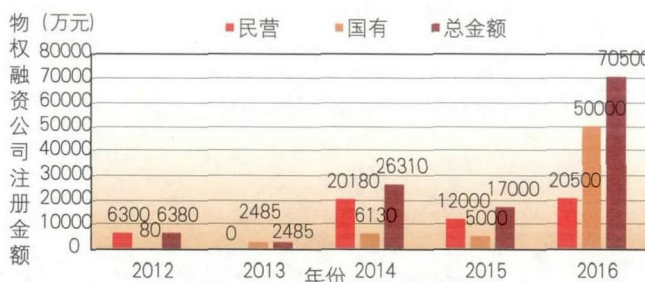


图2 历年已注册物权融资公司注册资金情况

际上是2015年梨树县物权融资农业发展有限责任公司注册资金从2012年的10万元提高到6300万元的结构，应该算在2015年)增加到2016年的7亿元，民营资本和国有资本都保持着较高速度的流入趋势。特别是2016年，民营资本控股的注册资金2亿元的吉林省物权融资登记托管交易股份有限公司和注册资金5亿元的国有控股的吉林省物权融资农业发展有限公司的成立，更是将土地收益保证贷款发展推进到一个高峰。这也从某个角度代表这民营和国有资本对土地收益保证贷款金融创新前景的认可。

总之，物权融资公司从国有占绝对主导发展到目前国有民营共同发展的良好局面，但是民营控股的公司数量上不够多，已有的国有控股公司也存在单个公司注册资金少、工作人员收入低、股权结构过于单一等问题。未来，在新设物权融资公司的股权安排上可以考虑更多民营资本的参与甚至控股，发挥民营企业在资源配置上的更贴近市场的优势。已有的国有独资物权融资公司也可考虑在股权变更的同时提高注册资金的额度以便更好地服务于当地的农民融资需求。甚至，可以考虑保险公司和村集体入股以期从源头上解决物权融资公司在农民征信和违约两大潜在问题和风险。

(作者单位：特华博士后科研工作站，
中国社会科学院金融研究所)

责任编辑：张桂菊
Zhangguiju@yeah.net