

着眼农村融资需求 扎实推动农民住房财产权抵押贷款试点



2015年9月,山东省“两权”抵押贷款试点工作领导小组办公室推荐汶上县作为农民住房财产权抵押贷款试点县,并于2015年12月,获得全国人大常务委员会批准,成为全省3个农房抵押贷款试点县之一。试点工作开展以来,人民银行积极加强与地方党委政府的协调配合,从制定实施方案、建立协调工作机制、创新信贷产品、完善试点基础条件、探索抵押物处置机制等方面入手,推进试点工作顺利进行,汶上县“农房”抵押贷款试点工作取得明显成效。

一、“组织保障 + 协调合作”,实现“面”的突破

(一)制度先行,推动试点银行破冰。协调推动制定了《农民住房财产权抵押贷款试点实施方案》,规划了试点任务目标、工作步骤,明确建立农村产权流转交易平台、财政补贴和风险补偿机制,并实行每半月进行一次调度和通报,加大试点工作推进力度。根据全国“两权”抵押贷款试点工作进度安排,人民银行将2017年作为试点“攻坚期”,制定印发了《汶上县农民住房财产权抵押贷款增量扩面“百日攻坚”活动实施办法》,根据《办法》按月制定“增量扩面”任务计划表,将计划落实到具体责任银行和责任人,并严格执行日调度、周通报制度,5次对任务完成好的金融机构进行通报表扬,2次对推进不力的金融机构进行督导、约谈。截至2017年10月末,汶上县贷款试点银行由1家增加到5家,农房抵押贷款余额3.4亿元,较年初增长2.5亿元。

(二)政策引导,提高试点银行积极性。对于积极投放农房抵押贷款的法人金融机构,由人民银行济宁市中心支行在信贷管理

方面给予充分支持。截至2017年10月末,人民银行为汶上县法人金融机构核定信贷投放总量4.65亿元,同比多增1.03亿元。同时,向汶上中银富登村镇银行、汶上农商行2家法人机构发放支农再贷款1.8亿元,树立起明确的政策导向,为发放农房抵押贷款提供有力的资金支持。2017年前10个月,汶上中银富登村镇银行和汶上农商行2家法人金融机构共投放农房抵押贷款19630.25万元,占全县同期新增农房抵押贷款金额的77.52%。

(三)完善风险补偿机制,开办贷款担保和保证保险。人民银行联合汶上县,协调引入山东融资信担担保公司和中国太平洋财产保险汶上支公司,与济宁银行汶上支行分别合作开办农房抵押贷款担保业务和保证保险业务,政府、担保公司(或保险公司)与银行机构按照4:4:2的比例共担风险。同时由财政设立的农民住房财产权抵押贷款风险补偿基金500万元,专门用于对汶上县农民住房财产权抵押贷款风险补偿。截至2017年10月末,办理财信担保公司担保贷款3笔40万元、保证保险贷款1笔10万元,在风险补偿机制建设上实现了新突破。

二、“探索创新 + 补齐短板”,促进“量”的提升

(一)创新农房抵押贷款模式。针对试点前期农房确权颁证率较低的现实情况,人民银行积极探索适合汶上县实际的贷款模式,组织金融机构在未确权房屋抵押上做文章,通过附加第三方证明或担保的方式,推动农民住房财产权抵押贷款快速投放。一是实施“公证抵押”贷款模式。人民银行、县委农办和司法局经过积极协调,对于暂未颁发农房不动产权证书的农户,由县司法局公证处对银农双方签订的农房抵押合同进行公证,产生法律效力。二是“银农协议+村委证明”贷款模式。借款人提出农房抵押贷款申请后,由信贷及风险人员现场核查农房权属、位置,由村委会认可出具权属证明,然后签订抵押协议。三是“抵押担保函”贷款模式。银行向借款申请人发出“抵押担保函”,

要求以农房抵押并附加第三人提供担保的方式贷款,担保人身份、收入等限制条件予以放宽,并给予一定贷款利率优惠。截至2017年10月末,汶上县以上述三种贷款模式共发放农房抵押贷款3499笔,贷款金额33645.8万元,占全部农房抵押贷款的99.97%。

(二)创新农房抵押贷款产品。围绕农房抵押贷款新模式,人民银行指导金融机构积极开发配套的农房抵押贷款产品,完善融资服务机制。一是针对农村个体工商户,设计了“悠享贷”农房抵押系列信贷品种,有效解决了联保、互保带来的连带责任风险。二是为改善农民居住条件,结合新农村建设回迁房安置,设计“宜家贷”信贷品种,农户根据回迁协议,用回迁房抵押,补交房款差价的50%后,可给予额度最高10万、等额本息还款、期限最长10年的贷款支持。目前,汶上县金融机构以“农房”作为抵押品的贷款细分产品达50多个,贷款额度1至30万元,贷款期限6个月至10年,有效拓宽了农村经营主体的融资渠道,激发了农村经济活力。

(三)推动完善试点基础条件。一是推进确权颁证和农房“两证合一”工作。汶上县政府加快推进政府部门职责调整,成立了不动产登记局,选择两个乡镇开展农村不动产颁证试点,进一步提高确权颁证率。已完成首批6个行政村2000余户农房不动产颁证,目前,农村宅基地和农房测绘工作正在积极推进。二是完善农房价值评估、产权交易机制。汶上中都房地产评估测绘有限公司与涉农金融机构签订合作协议,农村产权交易中心能够为农房流转提供一站式服务。截至2017年10月末,汶上县农房不动产证书颁证率达到34%,较年初提高28个百分点,为下一步试点工作深入开展打下坚实基础。

(四)积极探索抵押物处置机制。为破解“农房”抵押贷款催收、执行中的难题,指导金融机构设计了重组、展期、三方处置等处置方式。重组方式,主要是采取延长还款期限,降低还款额等措施化不良贷款为正常贷款。展期方式,主要应对客户暂时的财务困难,在客户具有长期可持续的现实经济来

源,且有诚实可信的还款意愿时,可以进行展期。三方处置方式,指银行、借款人与第三方协商,由第三方购买所抵押房产,所付价款归还银行本息后归借款人所有。目前,汶上中银富登村镇银行通过协议第三方购买房产、村委及公证处公证的方法,成功流转农房1处,收回1笔20万元不良贷款。截至2017年10月末,汶上县“农房”抵押贷款不良贷款率0.45%,比各项贷款不良率低1.63个百分点。

三、取得的成效

(一)助力农户脱贫致富。截至2017年10月末,汶上县“农房”抵押贷款余额33656.8万元,比年初增加25321.71万元,累计支持农户2812户,为农村经济发展提供了有力支持。在“农房”抵押贷款的扶持下,部分农户创办种养项目,扩大经营规模,带动农民集体走上致富之路。如,汶上县后沙村板材加工专业户刘某在“农房”抵押贷款的支持下,创建板皮深加工企业冠豪木业有限公司,成为郭楼镇板材加工行业的带头人,带动周边120多位农民走上共同致富之路。

(二)在全省“两权”抵押贷款中期评估中位居第一。2017年2月,省“两权”抵押贷款试点工作领导小组办公室对试点地区“两权”抵押贷款进展情况进行了中期评估,汶上县综合得分86.46分,在全省3个“农房”试点地区中位居第一。在2017年9月份全省“两权”抵押贷款试点评估打分中,汶上县抵押贷款笔数、余额、累放额、贷款担保额、贷款保证保险额五项指标及综合评分均在全省农房抵押贷款试点县(市)中排名第1位。

(三)得到地方各级党委政府高度肯定。活动开展以来,汶上县委县政府主要领导同志先后4次做出肯定性批示;相关工作被济宁市委市政府评为“双争贡献奖”;分别在2016年11月和2017年7月省政府召开的“两权”抵押贷款试点工作会议上,就服试点基础条件不完善、创新信贷产品、加大信贷力度等方面作典型发言。



为丰富城乡群众的精神文化生活,营造欢乐、喜庆、祥和的节日氛围,元旦期间,汶上山东梆子剧团演职人员不顾寒冷,在市民公园连续演出4台大戏,让广大群众和戏迷过足了“戏瘾”。图为《打金枝》演出片断。 ■记者 刘建新 摄

培育践行社会主义核心价值观

王庄镇村村有了“红白理事会”

本报曲阜讯(通讯员 刘新红 郭盼盼)去年以来,曲阜市王庄镇持续深化群众性精神文明创建活动,大力弘扬社会主义核心价值观,深入开展移风易俗、弘扬时代新风行动,筑牢基层抵制腐朽落后文化侵蚀的堤坝,取得了明显成效。“原来村里谁家有个红白喜事,全家族里的人都得跟着忙活,大操大办讲排场。特别是办丧事,一场丧事办下来花费大量金钱不说,一大批人还得忙上好几天。”谈及村里的红白风俗,王庄镇褚魏村的郁大姐就打开了话匣子,“自从村里推行移风易俗以来,村民文明从简办丧,红喜事喜事新办,老百姓的负担真是减轻啦。”在王庄镇褚魏村提起“红白理事会制度”,村民们都交口称赞。

移风易俗新风来,富裕安康百姓赞。近年来,王庄镇村容村貌发生了巨变,路畅、水清、村美,村民素质也有了大幅提高。村民刘大爷说:“红白理事会富有人情味,不管谁家婚嫁丧娶,大队都会出人出力,省去了我们不少精力,减轻了大家负担,真是太感谢村党支部和村委会了。”

无私奉献 让爱延续

——记曲阜市尼山镇大烟村村民陈敏

■本报记者 唐修岳

1982年8月出生的陈敏,生前是一名普普通通的农村妇女,但她在短短35年人生历程中,却经历了太多极不普通的故事。2017年9月,陈敏癌症晚期病逝并无偿捐献出眼角膜,让两名眼疾病人重见了光明,也为她曲折的人生画上了一个灿烂的句子。

俗话说:远水不解近渴,远亲不如近邻。邻里之间在彼此理解基础上的相互关照、相互帮助,是人们在生活中不可或缺的一项内容。1999年的一天,邻居女孩王茂英不慎从楼梯上摔下,由于女孩父母双亡,家中只剩下兄妹三人相依为命,突然受伤的小女孩既没钱医治又没有人照顾,只能在家中躺着。热心肠的陈敏在得知消息后,立刻来到女孩家看望她,并在女孩受伤的此后三个多月里,每天忙完自己的工作就来到女孩家,为

她煎药、做饭、打理起居,直至恢复健康。不仅如此,由于陈敏生活在农村,村里邻居大多为留守在家的孤寡老人。陈敏总是很热心地照顾老人们饮食起居,为他们洗头、剪指甲,甚至在丰收的时节帮助老人们收庄稼,邻居们都打心眼里感谢她。

“天有不测风云,人有旦夕祸福。”2016年底,陈敏因关节疼痛去医院看病,确诊后发现竟然是肺癌晚期并且癌细胞已经转移到了骨髓,家人都瞒着她,并没有告诉她实情。治疗期间,生性乐观坚强的陈敏,始终强忍着病痛没有流露出一丝痛苦,只因不想家人为她担心流泪。2017年9月,陈敏的癌细胞扩散到全身,昏迷几天后醒来的陈敏断断续续地告诉家人,希望可以帮她完成最后的愿望,她想要把自己身上的器官捐给有需要的人。但是陈敏的病情远比她想象的更糟糕,癌细胞已经转移到她全身上下每一个角落,能用的器官只

剩下了眼角膜。2017年9月6日,一向与人为善的陈敏永远离开了人世,与此同时,她的眼角膜成功帮助两名患者重见光明,虽然陈敏永远告别了家人、朋友,但她助人为乐的精神会留在每一个她帮助过的人心中,她帮助的两名患者将代替她欣赏未来世界的美好。

在我们普通人的眼里,生命如丝如线,那么脆弱又难以理清。对于陈敏而言,生命既然终将归于尘埃,那么承载生命的躯体,在活着的时候就应该彼此爱护,用一次次的施以援手温暖人间;既便是死去,也应该让躯体更有价值。器官捐献是无数像陈敏这样的捐献者搭建起来的爱的桥梁,它离开这个世界的人们有机会让自己的生命得以延续,同时又挽救了更多人的生命。正是因为有无数像陈敏这样的人,才让我们可以相信这份爱、这份情,能把我们很多陌路人系在一起,变成一条生命的纽带,世世传承。

泗水着力提升 服务业发展质量

本报泗水讯(通讯员 孙涛)近年来,泗水县立足县情实际,按照合理规划、彰显特色、集约发展的思路,积极引进文化旅游、电子商务、现代物流等服务业发展项目,不断拓宽服务业发展路径和产业布局,打造多元化、集群化发展新优势,持续加快现代服务业转型升级。

优化环境,强化保障,加大政策支持力度。相继出台了系列政策文件,进一步明确了服务业发展思路、战略定位和发展布局。积极引导相关镇(街道)立足自身优势,全力引进商贸物流、文化旅游等服务业项目,提高产业发展的层次和水平,培育形成产业优势突出、特色鲜明、结构优良、优势互补的县域经济发展格局。深化“放管服”改革,不断提高行政效能,激发发展活力持续推进工商登记制度改革,实行企业登记注册多证合一,规范行政审批流程;逐步扩大县政务服务中心服务范围,探索建立一门受理、内部运作、并联审批、统一收费、限时办结的高效服务模式,方便企业及群众办事。进一步完善提升相关园区承载配套设施,详细编制园区服务业发展规划,加大园区道路、电力、通讯等基础设施建设投入,助力“双创”落地生根,协同推进大学生创业园建设,打造助推服务业发展的创业热土。

贴近实际,突出特色,引领服务业创新发展。进一步优化文化产业发展环境,构建现代文化产业体系,培育发展新兴文化产业,改造提升传统文化产业,完善文化产业发展平台,突出加快文化基础设施建设和历史文化资源保护与利用。深入实施文化惠民工程,有效推进镇(街道)文化站、村(居)文化大院、农家书屋建设,确保全面达到相应标准。作为曲阜优秀传统文化传承发展示范区建设核心区之一,该县深入挖掘历史文化资源,大力弘扬中华优秀传统文化,积极推动相关建设。尼山圣源书院二期相关规划建设得到顺利推进,并被列为济宁市儒家文化政德教育基地。相继开展了下桥及仲庙高明殿修缮工程,完成始祖文化产业规划编制等。

全域旅游,多点发力,融合发展增强动能。充分发挥生态人文资源优势,进一步整合旅游资源,打造乡村生态旅游精品工程,持续做大做强文化旅游业。进一步完善相关景区基础设施,丰富旅游消费内容,提升景区服务功能,积极发展以泗水风土人情展示、生态休闲体验等为主要内容的乡村旅游。围绕“吃、住、行、游、购、娱”旅游要素,延长服务链、产业链和经济链,促进旅游业向综合业态发展。有效打造“泗水赏花汇”乡村旅游品牌,大力推进旅游全域化发展战略,推动旅游产品向观光、休闲、度假并重转变,提高产业支撑能力。统筹利用各方资源,提升农村基础设施,改善群众生活环境,进一步促进服务业的活跃和繁荣,努力走出一条融合式互动互促的一体化发展新路。

打造平台,集约高效,积极发展新兴服务业。以新兴服务业为引领,打造新的经济增长点。聚力发展以电子商务、创意产业、外派劳务为重点的服务业,建立健全门类齐全、功能完善、运作规范的服务体系,形成服务业与先进制造业融合互动、协调发展的新格局。依托互联网的快速发展优势,以互联网思维引导服务业发展,积极打造现代服务业升级版,推动传统服务业加快转型升级。全县已建成电子商务园区4个。农村电子商务迅速发展壮大,农村淘宝等农村电商企业茁壮成长,完成农村电商平台布点近百个,成功创建国家电子商务进农村综合示范县。同时,积极开展形式多样的电子商务培训,为电商发展提供了有力的人才支撑。

新驿镇多举措 促贫困家庭就业创业

本报泉州讯(通讯员 代传春 吴波)宛洲区新驿镇在扶贫攻坚中,坚持把带动贫困家庭有劳动能力、创业能力的成员就业创业作为脱贫解困的重中之重,多措并举创造条件、优化环境,实现了扶贫工作由“输血”向“造血”、由“扶树”向“扶技”的根本性转变。

能人带动就业,挣钱顾家两不误。“我在兆福果蔬基地打工,一月能挣一千多,还不耽误照顾家里的老人,多亏了兆福果蔬基地为我创造了这个就业养家的机会。”村民王清和激动地说。创办已五年的兆福果蔬基地一直把帮助贫困家庭成员就业作为己任,目前在基地打工的贫困户家庭成员达到6人,使他们每个月都有了固定的家庭收入。像兆福果蔬基地一样,如今在新驿有30多家工业企业、商贸业企业和各类合作社、家庭农场等新型经营主体都为有劳动能力的贫困家庭成员敞开了就业的大门。“只要愿意来,他们随时都有活干。”佳华工贸负责人王怀军说。

提供公益岗位,“量身定制”就业。“一户没人就业,全家就没了生机。”新驿规定对具有一定劳动能力的贫困家庭成员,全镇各类社会公共管理、农村社区公共服务等其他公益性岗位,要在同等条件下优先录用贫困家庭成员就业,切实增加贫困家庭的工资性收入。近年来,共从环卫、林业等中拿出公益性岗位20多个,使他们成为了新驿实施农村贫困家庭零转移就业家庭援助行动的受益者。

免费技能培训,破解就业短板。董问红通过参加免费保育员培训后,当起了月嫂,一家人的生活开始有了新的生机。近年来,新驿镇积极建立农村贫困户劳动力申报登记制度,免费开展就业技能“短平快”培训,优先安排就业岗位,带动了60多户脱贫。“像我这样没文化又没有什么手艺的农村妇女能找到这份月嫂的工作,多亏了上级的免费培训好政策。”董问红满怀感激地说。

(上接1版)深入落实服务承诺制、首问负责制、限时办结制,扎实推进“放管服”改革,在全省率先推行县级行政权力清单公开制度,编制完成责任清单、行政审批事项项目录清单、公共服务事项清单。大力提升政务服务效率,对全县行政审批流程进行重新再造,积极推行并联审批、区域化评审和容缺审查等机制,出台了政府投资公共服务类建设项目审批改革“一会三函”制度。全面落实“三统一证合一、一照一码”等商事制度改革,推进登记注册便利化,审批时限由108个工作日缩减为3个工作日,时间压缩95%以上。

进一步完善政策支撑体系,优化“双创”环境,全力打造“双创”平台,加快推进公共服务平台建设,与青岛科技大学建立了“产学研”合作协议,启动了与山东福润德、江苏常吉、上海三牧的合作共建模式。深入实施“1351”骨干企业培植工程和督帮企业“四个一”行动计划,扎实开展“百企技改突破年”活动,培植壮大了一批发展后劲足、产业链条全、科技创新能力强的经济实体,晨光股份、大力专用汽车制造、德丰重工等10户企业成功纳入市“百企护航”企业名录,世纪阳光科技、益大新材料等企业发展成为行业“单项冠军”。以培育产业集群为方向,编制完善产业集群发展规划,培育带动作用强、具有可持续发展能力的龙头企业,不断推动产业集群向产业集群转变。鼓励企业对外合资合作,引导本地企业主动顺应经济发展新常态,鼓励其对外合资合作、挂大靠强,积极开拓国内国际市场,提质增效实现转型升级。着力搭建政银企合作平台,积极引进商业银行、保险、基金等金融机构入驻嘉祥支持实体经济发展。