

农户住房财产权抵押意愿影响因素

——以成都市温江区为例^{*1}

何格 张绍阳 陈明红

【摘要】利用成都市温江区农户的问卷调查数据，建立毛 Logistic 模型，研究影响农户住房财产权抵押意愿的因素。结果表明：教育程度、从业类型、社保水平、拥有住房数量、抵押担保、财产价值评估方式等变量对农户住房财产权抵押意愿有显著正向影响；住房距中心城区距离、对住房财产权的认知、融资方式偏好、付货利率敏感度等变量对农户意愿有显著负向影响。为推动农户住房财产抵押提出政策建议：加大对金融机构的政策支持、创新住房财产权抵押担保体系、构建科学的农户住房价值评估体系、提高农村县名社会保障水平及在城郊地区先行试点等。

【关键词】宅基地、使用权抵押、Logistic 模型、影响因素

【中图分类号】 F327 **【文献标识码】** A **【文章编号】** 1003 — 7470 (2016) — 03 — 0044 (06)

一、问题的提出

近年来，随着城乡一体化进程的不断深入，“三农”问题的解决取得了长足进展。但与此同时，“三农”问题也面临着资金匮乏、农户由于缺乏有效抵押品而导致金融机构支农力度普遍不足。^[1]允许农户住房财产权抵押是新时期农村产权制度改革的重要举措，是激活农村资源、促进农村要素市场化的必然选择，也是融通农业发展资金、落实农民土地用益物权和深化农村金融体制改革的必由路径。^[2]为此，国家颁布了积极稳妥推进包括农户住房财产权抵押在内的“两权”抵押贷款试点的指导意见。农户是住房财产权的主体，分析他们对住房财产权的抵押意愿进而制定针对性的措施是推动试点工作的前提和基础。^[3]作为成都市首批农村产权制度改革试点区县，温江区以农村“两权一房”抵押融资试点为契机，通过农户住房所有权与宅基地使用权一并处置，为农户住房财产权的抵押提供了突破口，对解决农民财产权的有效实现形式和农户融资难等问题进行了有益探索。

既有成果对农户财产权的抵押进行了多方面研究，有学者从完善农地金融市场的角度探讨了宅基地使用权抵押的必要性；^{[4][5]}也有学者从法律视角出发指出宅基地抵押的法律依据缺失，应先行修改相关法律以破除其抵押的制度障碍；^{[6][7]}还有学者从金融机构视角分析了试点地区所面临的抵押物难以处置等困境，认为应构建完善的宅基地抵押机制以平衡各方利益。^[8]尽管如此，现有文献却较少涉及农户视角的研究，农户作为住房财产权的主体，其意愿是推动住房财产权抵押的重要因素。为此，本研究拟在已有研究基础上（以温江区为样本），以农户为视角，探索影响其住房财产权抵押意愿的主要因素，进而为制定和改进相关政策提供依据。

二、数据来源与研究方法

¹ *本文系四川省 2015 年软科学项目“政策创新驱动我省农业新型经营主体培育研究”（编号：2015ZR0045）、四川省社会科学重大招标项目“四川农业产业转型升级战略研究”（编号：SC14ZD09）和四川省社会科学高水平研究团队“四川农村资源市场化研究”的研究成果。

1. 数据来源

(1) 问卷设计及调查。农户是否愿意参与住房财产权抵押, 是一种根据自身内部条件和外部环境约束来追求经济效益最大化的行为选择。^[9]基于农户行为理论, 农户的个体特征、家庭经济状况、思想观念等都是影响其经济行为的原动力;^[10]而外部制度环境, 如土地法律制度、农地金融以及社会经济条件等亦会影响农户住房财产权抵押决策。基于上述分析以及既有相关研究,^[11-14]选取农户的家庭特征、拥有住房财产权状况、对住房财产权的认知、农地金融需求等四大类因素来研究其是否会对农户住房财产权抵押意愿产生影响, 并据此设计针对农户的调查问卷。

兼顾调查地区不同乡镇的经济发展水平及地理区位差异, 选取温江区的公平街道、寿安镇、和盛镇、永宁镇和金马镇等 5 个镇(街道)的 20 个村庄进行问卷调查。本次调查总共发放问卷 500 份; 剔除填写不规范或者有重要信息缺失的问卷, 最终有效问卷为 436 份, 占发放问卷总数的 87.16%。

(2) 样本基本特征。对调查问卷予以处理, 得出农户基本特征。在 436 个样本中, 受访者的年龄集中在 51—60 岁和 60 岁以上两个年龄段; 其受教育程度普遍不高, 以初中和高中文化程度为主, 大专及以上学历的仅有 4.82%; 社会发展使得农户逐渐分化成不同类型, 按照非农收入占农户总收入比重这一常用指标, 可将农户分为纯农户、低度兼业农户、高度兼业农户和非农户, 受访者中低度兼业户和高度兼业户所占比例较高, 分别为 25.8% 和 42.9%; 由于温江区已基本实现了农村医疗保险和养老保险的全覆盖, 因此将农户参加社保的种类多少作为衡量其社保水平的指标, 有近半数受访者除农村医疗和养老保险之外还购买了其他商业保险等; 受访者的家庭年收入在 2—5 万元和 5—10 万元区间的最多, 合计达 61.24%, 反映了温江区的农户收入处于较高水平; 受访者所拥有的住房面积大多集中在 101—200m²。而在受访者中, 具有住房财产权抵押意愿的仅占样本总数的 37.15%, 表明当前温江区农户对住房财产权进行抵押的意愿并不高。

2. 研究方法

(1) 模型构建。农户对于住房财产权抵押意愿是一个只存在愿意与不愿意两种选择的二分变量, Logistic 模型是适用于因变量为两分变量的回归分析, 是分析个体决策行为的理想模型, 因此选用该模型来分析农户住房财产权抵押意愿的影响因素。将农户住房财产权抵押意愿作为因变量, 把具有抵押意愿的农户赋值为 $y = 1$, 不具有抵押意愿的农户赋值为 $y = 0$, 设农户愿意进行住房财产权抵押的概率为 p 。 y 的分布可以用函数表示为:

$$f(y) = p^y (1 - p)^{1-y}$$

对 p 做 logistic 转换, 建立线性回归方程:

$$\text{logit}(p) = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_m x_m$$

由方程得到 logistic 回归模型:

$$p = \frac{\text{Exp}(\beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_m x_m)}{1 + \text{Exp}(\beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_m x_m)}$$

上式中, p 是农户愿意进行宅基地使用权抵押的概率; x_1, x_2, \dots, x_m , 是影响农户住房财产权抵押意愿的因素; β_0 是常数项, $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_m$ 是偏回归系数, 表示各影响因素对 p 的贡献量。

(2) 变量选取及特征描述。根据前文研究, 将影响农民宅基地抵押意愿的因素分为农户特征、拥有宅基地状况、宅基地产权认知、农地金融需求 4 组变量。相关变量的含义、赋值及描述性统计分析结果见表 1。

果见表 1。

表 1 变量含义、赋值与描述性统计分析

变量名称		变量赋值	均值	标准差	预期方向
因变量	抵押意愿	1=愿意; 0=不愿意	0.37	0.487	
	农户特征				
	户主年龄	实际观测值	53.64	4.457	-
	户主受教育程度	1=小学及以下; 2=初中; 3=高中; 4=大专及以上	2.46	0.884	+
	从业类型	1=纯农户; 2=低度兼业户; 3=高度兼业户; 4=非农户	2.63	0.929	+
	参与社保水平	1=仅参加医疗和养老两项社保; 2=参加了 3 项社保; 3=参加了 4 项及以上社保	1.92	0.555	+
	家庭收入水平	1=2 万元以下; 2=2~5 万元; 3=5~10 万元; 4=10 万元以上	2.83	0.696	+
宅基地状况	拥有住房面积	1=100m ² 及以下; 2=101~200m ² ; 3=200m ² 及以上	2.02	0.561	+
	距中心城区距离	1=1~5km; 2=6~10km; 3=11~15km; 4=16~20km	2.44	1.083	-
	所处区域经济水平	1=较发达; 2=发达	1.54	0.500	+
产权认知	宅基地可否自由处置	1=不可以; 2=需经村集体同意; 3=可以	2.25	0.836	+
农地金融需求	是否有过贷款经历	0=否; 1=是	0.14	0.349	+
	融资方式倾向	1=亲友借贷; 2=抵押和质押贷款; 3=信用贷款	2.42	0.728	-
	对贷款利率的敏感程度	1=非常高; 2=高; 3=一般; 4=低; 5=非常低	2.45	0.825	+
	是否希望有担保机构提供担保	0=否; 1=是	0.83	0.378	+
	住房价值评估方式	1=双方协商; 2=由专业机构进行评估	1.81	0.394	+

三、实证结果与分析

1. 模型回归结果

本文利用 SPSS20.0 统计分析软件对样本数据进行 Logistic 回归分析对模型的整体检验, 得到 -2log likelihood 以及 Cox &

Snell R Square 和 Nagelkerke R Square 等三个指标的值分别为 57.19、0.624 和 0.849，表明该模型的拟合程度较好，具有进一步讨论的价值。而农户住房财产权抵押亿元影响因素的回归模型最终结果：在农户家庭特征变量中，户主受教育程度、兼业类型、参与社保水平分别通过了 1%、1%和 10%的显著性检验，且影响为正。反映农户拥有宅基地状况的变量中，拥有宅基地数量通过了 5%水平的显著性检验，影响为正向；宅基地距中心城区的距离通过了 5%水平的显著性检验，影响为负向。农户对宅基地可否自由处置的认知通过了 5%水平的显著性检验，影响为正向。反映了农地金融需求的变量中，融资方式倾向通过了 5%水平的显著性检验，影响为负向；对贷款利率的敏感程度、是否希望有担保机构提供担保、土地价值评估方式分别通过了 1%、5%和 5%水平的显著性检验，且影响为正向。除以上变量外，模型中的其他变量则均未通过显著性检验。

2. 结果分析

(1) 农户家庭特征变量的影响。户主年龄对其住房财产权抵押意愿的影响并不显著。原因可能在于，尽管年龄较小的农民接受新事物的能力较强，也由于从事较多的非农经济活动而具有一定融资需求，但其可能出于自身经济基础较弱、还款能力不足等风险考虑而抵押意愿不强，而且其融资需求往往也不容易通过长辈、亲友支持来得到满足。

户主受教育程度对住房财产权抵押意愿有显著的正向影响。表明受教育程度越高的农户，其住房财产权抵押意愿越强。受教育程度高的农户见识阅历较丰富，接受新事物的能力也越强，因而对住房财产权抵押的政策认知度要高于其他农民，从而使其进行住房财产权抵押的意愿也较强。

农户从业类型对住房财产权抵押意愿有显著的正向影响。表明兼业程度越高的农户，其住房财产权抵押意愿越强。相比于主要从事农业生产的农户，从事非农经济活动程度越高的农户，一方面可能存在较强的融资需求，另一方面住房对其的保障功能更加弱化而使其更加注重其资产价值，存在强烈的显化住房财产价值的诉求，因此其住房财产权抵押意愿越高。

农户享受社保水平对住房财产权抵押意愿有显著的正向影响。表明享受社保水平越高的农户，其住房财产权抵押意愿越强。长期以来，农村居民的社保主要由其自身所拥有的土地来承担。而随着城乡统筹进程中农户社保水平的不断提高，其对住房财产权的保障价值认知会越弱，农户失去住房财产权后所面临的生存风险也不断降低，因此享受社保水平越高农户的住房财产权抵押意愿越强。

农户家庭收入水平对住房财产权抵押意愿的影响并不显著。可能的原因在于，家庭年收入较低的农户，尽管存在应对生病、嫁娶、子女入学等资金需求，但其由于收入较低、还款能力不足而不愿将住房财产权用于抵押；家庭年收入高的农户尽管具有较强的还款能力和抵抗风险能力，但也可能由于收入的稳定性和持续性较好而没有明显融资需求，从而导致其住房财产权抵押意愿较弱。因此造成农户家庭年收入对其住房财产权抵押意愿的影响并不显著。

(2) 农户拥有住房财产权状况的影响。农户拥有住房面积对住房财产权抵押意愿的影响并不显著。原因可能在于，尽管农户拥有的住房面积较大，但对于只有一套房屋的农户来说，其可能担心由于无法按时还款而失去唯一的住所，因此导致其抵押意愿较弱。

住房距中心城区的距离对农户住房财产权抵押意愿有显著的负向影响。表明住房距中心城区越近，农户的抵押意愿越强。城市郊区的土地受城市发展辐射影响较大，土地价值提升明显，农户有强烈的将住房资产抵押变现的意愿；在实地调查中发现，农户私下的住房流转行为已十分普遍。而在距城市中心较远的地区，土地价值往往较低，农户将住房财产权抵押所能获取的收益较为有限，因此抑制了农户的住房财产权抵押意愿。

住房所处区域的经济水平对农户住房财产权抵押意愿的影响并不显著。可能的原因在于，尽管经济较发达地区会由于农村产业多样化发展等而带来较强的融资需求，但这些区域由于自身经济基础较好、对外来资金的吸引能力较强，可能通过其他渠道来满足资金需求，从而导致农户没有较强的住房财产权抵押意愿。

(3) 农户住房财产权认知的影响。农户对住房财产权能否自由处置的认知对其抵押意愿有显著负向影响。表明认为自己享有越多住房权益的农户，其抵押意愿越强。农户认为住房的处置权归自己所有，就会认为自己合法地享有住房的买卖、出租或抵押等流转机会，会激励其抵押意愿；反之，如果认为自己的住房使用权是一种受限的权利，就会出于规避失去土地的风险或政策不稳定性的预期而抑制其抵押意愿。

(4) 农地金融需求的影响。是否有过抵押贷款经历对农户住房财产权抵押意愿的影响不显著。可能是因为住房财产权抵押贷款作为一种制度创新，与传统的农户融资方式存在较大差别，从而导致农户难以根据以前的贷款经历来对住房财产权抵押贷款作出种种预期，使其存在较大顾虑而抵押意愿不强。

融资方式倾向对农户住房财产权抵押意愿有显著的负向影响。表明金融机构提供的融资方式操作越简单、成本越低廉，农户的住房财产权抵押意愿就越强。亲友借贷由于大多建立在无息基础上，其融资成本最低、程序也最为简单，而小额信用贷款、抵押或质押贷款的融资成本则依次上升、程序也趋于复杂，农户往往更倾向于程序简单、成本低廉的融资方式。

农户对贷款利率的敏感程度对住房财产权抵押意愿有显著负向影响。表明农户对贷款利率的敏感度越高，其住房财产权抵押意愿越弱。对贷款利率敏感度越高，表明农户越注重对融资成本的考虑，如果融资成本过高无疑会限制农户的住房财产权抵押意愿；而对贷款利率敏感度较低的农户，大多存在严重的资金短缺状况，即便贷款利率较高，其住房财产权抵押意愿也会十分强烈。

是否希望有担保机构提供担保对农户住房财产权抵押意愿有显著的正向影响。表明有担保机构提供担保时，农户的住房财产权抵押意愿越强。由于农户在无法偿还贷款时会面临失地风险，因此通过引入担保机构来化解这一风险，会激励农户的住房财产权抵押意愿。

价值评估方式对农户住房财产权抵押意愿有显著的正向影响。表明土地价值评估的科学性越高，农户的住房财产权抵押意愿越强。价值评估是住房财产权抵押的前提，由于农村土地市场尚不完善，由专业机构来进行评估，使土地价格更接近于其真实市场价值，农户的住房财产权抵押意愿就越强。

四、结论与建议

1. 研究结论

本文通过建立 Logistic 模型对影响农户住房财产权抵押意愿的因素进行分析，结论如下：农户的住房财产权使用权抵押意愿受到多种因素的影响，户主受教育程度、从业类型、享受社保水平、是否希望有金融机构提供担保、价值评估方式等变量对农户住房财产权抵押意愿有显著的正向影响；住房距中心城区的距离、农户对住房财产权的认知、融资方式倾向、农户对贷款利率的敏感程度等变量对农户住房财产权抵押意愿有显著的负向影响。

2. 政策建议

为了提高农户参与住房财产权使用权抵押的意愿，推动农村产权制度改革的顺利进行和农村金融市场的健康发展，根据上述研究结论，提出以下对策建议：

(1) 加大对金融机构的政策支持。应通过政策、资金等形式的扶持,鼓励金融机构探索住房财产权抵押中实现农户、金融机构等相关主体共赢的金融服务模式。金融部门作为营利性机构,由于现行土地法律法规的诸多限制,导致其在开展住房财产权抵押贷款业务时不仅面临较大的风险,而且盈利水平也不高,造成其在推行住房财产权抵押过程中的主动性和积极性不足。作为一项制度创新,政府应在前期给予大力扶持,通过财政奖励、税收优惠、降低存款准备金率、贷款风险补偿,以及对农户进行贴息以降低贷款利息负担等方式,逐步提高金融机构尤其是涉农金融机构以及政策性金融机构,如农业银行、农村信用社等开展此项业务的积极性。

(2) 创新农地产权抵押担保体系。应根据宅基地使用权抵押的特点,建立相应的抵押担保体系,以控制农户进行宅基地抵押的风险。可积极探索设立多种形式的涉农信贷担保机构,除了当前主要由政府组织成立的担保机构之外,还可以通过引入社会资金来成立相应的农地产权抵押担保机构,一方面可以减轻政府的资金负担,另一方面也可以缓解政府行政手段的过度干预。与此同时,还应积极创新担保模式和风险担保机制,尝试推行农村产权融资专业担保、风险基金担保、农户联保等方式来化解信贷风险。

(3) 构建科学的集体土地价值评估体系。要完善农村集体土地的价值评估体系。由于农村土地市场发育迟缓,集体土地的价值评估往往只能依靠双方协商或者政府的基准指导价来确定;尤其是宅基地的区位条件差异较大、地上房屋质量参差不齐等因素使其价值评估的主观性、随意性较大,往往会由于评估价值与土地实际价值的偏差而降低农户与金融机构、政府等部门之间的信任程度,影响其参与的积极性。因此应积极培育专业的土地评估机构,制定农村土地产权价值评估的科学依据和标准,并根据市场变化实行动态调整,为住房财产权抵押提供相对独立的价值评估体系。

(4) 提高农村居民社会保障水平。应通过完善农村社会保障体系来不断弱化宅基地的保障功能,从而减少宅基地抵押可能给农民带来的潜在失地风险和生存风险。具体而言,应建立失地农民的基本生活保障制度。很多农户进行宅基地抵押贷款是用于开展农业生产经营项目,但由于农业生产的固有风险以及我国农业保险的相对滞后,当其生产经营项目失败无力偿还贷款而失去土地时,如果没有较高的社会保障水平,将使其陷入生活困境,因此应建立相应的救济机制来解决失地农民的基本生存、居住问题。除此之外,还应继续提高农村居民的社保水平,不断弱化土地的社保功能,通过减轻农民所面临的风险而释放宅基地抵押贷款业务的发展空间。

(5) 在城郊发达地区先行试点。应选取城郊区位条件较好的区域先行开展试点,再将其经验逐步推广当前温江区对于住房财产权抵押的探索尚处于起步阶段,为了推动农户住房财产权抵押工作的顺利开展和进行,应在城郊区位条件较好的地区,也即农户抵押意愿相对较高的区域先行开展试点;与此同时,城郊发达地区农户的兼业程度往往也越高,农户的宅基地抵押意愿相对较高,可通过这些区域的先行试点来不断积累经验,逐步完善农户住房财产权抵押的相关政策和程序,从而提高农户参与的积极性和主动性。

参考文献:

(1) 郭忠兴,汪险生,曲福田. 产权管制下的农地抵押贷款机制设计研究— 基于制度环境与治理结构的二层次分析 [J]. 管理世界, 2014, (09).

(2) 高圣平. 农地金融化的法律困境及出路 [J]. 中国社会科学, 2014, (08).

(3) 中国人民银行,中国银行业监督管理委员会,中国证券监督管理委员会,中国保险业监督管理委员会. 关于全面推进农村金融产品和服务方式创新的指导意见 [Z]. 2010-05-19.

(4) 张克俊,高杰,付宗平. 深化农村土地制度改革与增加农民财产性收入研究 [J]. 开发研究, 2015, (01).

-
- (5) 刘守英. 中国城乡二元土地制度的特征、问题与改革 [J] . 国际经济评论, 2014, (03) .
- (6) 万广军, 杨遂全. 农村产权抵押融资的抵押物研究— 成都经验的启示 [J] . 经济体制改革, 2011 , (02) .
- (7) 胡建. 农村宅基地使用权抵押的立法嬗变与制度重构 [J] . 南京农业大学学报 (社会科学版), 2015 , (03) .
- (8) 林乐芬, 王军. 农村金融机构开展农村土地金融的意愿及影响因素分析 [J] . 农业经济问题, 2011 , (12) .
- (9) 李超. 农户土地使用权抵押意愿与模式优化 [D] . 中国农业大学, 2014 .
- (10) 西奥多· W · 舒尔茨著, 梁小民译. 改造传统农业 [M] . 北京: 商务印书馆, 2006 .
- (11) 黄忠华, 杜雪君. 农户非农化、利益唤醒与宅基地流转: 基于浙江农户问卷调查和有序 logit 模型 [J] . 中国土地科学, 2011 , (08) .
- (12) 关江华, 黄朝禧, 胡银根. 农户宅基地流转意愿差异及其驱动力研究— 基于农户可持续生计视角 [J] . 资源科学, 2013 , (11) .
- (13) 龙开胜, 刘澄宇, 陈利根. 农民接受闲置宅基地治理方式的意愿及影响因素 [J] . 中国人口, 资源与环境, 2012 , (09) .
- (14) 肖轶, 魏朝富, 尹珂. 农户农村“三权”抵押贷款需求意愿及影响因素分析— 基于重庆市 22 个县 (区) 1141 户农户的调查数据 [J] . 中国农村经济, 2012 , (09) .