

农民住房财产权抵押贷款行为响应及约束条件研究

——基于江苏省宿迁市泗洪县的试点

周月书 葛云杰 罗曼徐¹

【摘要】: 本文基于试点地区江苏泗洪县农民住房财产权抵押贷款的实地调查数据, 构建 Poisson Hurdle 模型实证分析影响农民住房财产权抵押贷款行为响应的约束条件。结果表明, 户主性别为男性、文化程度在初中及以上、从事非农经营、家庭结构为中年家庭的农户, 对农民住房财产权抵押贷款行为响应有显著的促进作用; 以农村住房为抵押品、房产估值在 20 万元~40 万元间的农户是申请农民住房财产权抵押贷款的目标群体, 贷款额度集中在 8 万元~15 万元之间, 主要用于商业性生产经营; 同时, 农户房产确权、证权一致有利于其获得贷款; 而对贷款政策和流程不了解、贷款不便等对贷款行为响应有明显的抑制作用。农民住房财产权抵押贷款是对农地承包经营权抵押贷款的补充和完善, 能有效缓解传统小农户和农村个体经营户因抵押物缺失带来的融资难问题, 拓宽了农户的融资渠道。

【关键词】: 农民住房财产权抵押贷款 农房抵押贷款 行为响应 约束条件

【中图分类号】 F830.58 **【文献标识码】** A **【文章编号】** 1003-7470(2020)-05-0091(08)

一、引言

长期以来, 农村地区有效抵押物缺失, 融资难问题普遍存在。为了缓解农民融资难问题, 2008 年宁夏同心县、重庆开县等地陆续推出农村土地承包经营权抵押贷款试点业务, 2009 年浙江温州等地也相继开展农民住房财产权抵押贷款试点业务。2015 年, 国务院印发《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》(国发[2015]45 号) 和《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等 232 个试点县(市、区)、天津市蓟县等 59 个试点县(市、区) 行政区域分别暂时调整实施有关法律规定的决定》等政策规定; 2016 年, 人民银行会同相关部门联合印发《农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办法》和《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》, 同步推进“两权抵押贷款”体系建设。以上政策与指导意见对金融机构、试点地区和相关部门推进落实“两权”抵押贷款试点明确了政策要求, 并为拓宽农民融资渠道, 进一步推进乡村振兴战略实施提供了依据。在“两权抵押贷款”中, 土地承包经营权抵押贷款提出较早, 但只有拥有承包土地经营权的农民才有机会申请贷款, 对于拥有土地经营权较少的大多数农民依然存在抵押物不足的问题, 而农民住房作为农户手中价值较高的资产, 其金融属性没有得到有效激活。在此背景下, 中央进一步深化农村金融改革, 允许农民住房财产权抵押就是新时期农村产权制度改革的一个重大举措, 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。^[1]

农民住房财产权抵押贷款(以下简称“农房抵押贷款”), 是指在不改变宅基地所有权性质的前提下, 以农民住房所有权及

¹**基金项目:** 国家自然科学基金面上项目“规模农户产业链融资运行机制、融资绩效与政策优化研究”(编号:71773049); 教育部人文社会科学研究规划基金项目“基于规模农户的农业产业链融资影响机制及绩效研究”(编号:17YJA790099)的阶段性研究成果。

作者简介: 周月书 教授 博士生导师 南京农业大学金融学院 江苏南京 210095
葛云杰 硕士研究生 南京农业大学金融学院 江苏南京 210095
罗曼徐 硕士研究生 南京农业大学金融学院 江苏南京 210095

所占宅基地使用权作为抵押、由银行业金融机构向符合条件的农民住房所有人发放的、在约定期限内还本付息的贷款。该概念把农民宅基地使用权和房屋所有权凝聚成相对独立的财产形态——住房财产权，实现了财产物理形态与财产法理论的统一。^[2] 农房抵押贷款对农户激活自由住房资产的金融属性起到重要作用，在信贷约束导致的贷款困境成为当前农村经济发展首要障碍的背景下，能缓解农户抵押物不足而导致的信贷配给难现象。^[3] 已有研究在理论层面大多讨论如何完善农地金融市场与法律政策，以及农房抵押贷款的实施障碍。^{[4][5]} 在实证层面，主要探讨农民住房财产权能否提升农户信贷可得性和农户对农房抵押贷款接受度和参与意愿，尚缺少基于农户视角分析其对农房抵押贷款政策实际响应情况的研究，而农户作为住房财产权的主体，其行为响应与主观约束是制约农户参与贷款的重要因素。因此，对此进行深入调查研究，对于进一步完善农房抵押贷款政策具有重要的现实意义。

基于此，本文选取江苏省宿迁市泗洪县试点作为样本地，以有融资需求的农户为研究对象，调查农户对农房抵押贷款的行为响应情况，进而分析限制其响应的约束条件，为进一步完善农房抵押贷款政策因地制宜开展贷款业务提供理论依据和对策建议。本文所指的农房抵押贷款行为响应是指农户在一定时间内以住房财产权向正规金融机构申请并确实获得农房抵押贷款（参与贷款）的行为，表现为农户在一定时间内从正规金融机构获取贷款的次数（笔数）。本文界定有行为响应的农户为确实参与并至少获得一次农房抵押贷款的农户。

二、文献综述

农村金融市场中的信息不对称现象严重，这促使金融机构惜贷，将抵押品视为甄别潜在借款人和降低信贷风险最主要的工具。^[6] 我国推行的“两权”抵押贷款，分别以农村土地产权和农民住房作为抵押，正是瞄准了农村土地及其地上附着物具有固定存在且难以移动的特性，是较为理想的抵押品。

对于农民住房财产权抵押能否提升农户信贷可得性，已有研究有三种不同观点。第一种观点认为，住房财产权抵押可以有效提升农户信贷可得性。Besley 等发现，农地产权抵押能提高农户的贷款可获得性，增加农户信贷参与行为。^{[7][8]} 第二种观点认为，住房财产权抵押不能提升信贷可能性。Hare 对越南的研究表明，在缺乏适当的配套条件和外部制度支持的情况下，农户是否拥有正规土地所有权证书对信贷供给的影响很小。^[9] Murphy 和 Scott 研究爱尔兰农房抵押贷款时发现，在经济衰退时农房抵押对提高农户信贷可得性并无显著作用，农户家庭参与贷款的积极性不高。^[10] 第三种观点认为，住房财产权抵押和农户信贷可得性之间关系不确定。Kochar、刘西川等发现，贫困群体有较高的利率敏感性，当利率水平过高时，农户可能由于盈利水平低而主动退出信贷市场，造成一部分的农户缺乏有效信贷需求的情况。如果不能将这一部分农户纳入考察范围，农户信贷可获得性是否确实提升存疑。^{[11][12]} 刘炎周等发现，虽然有贷款需求的农户表现出高农房抵押贷款接受度，但对于部分风险厌恶型的农户而言，农房作为传统意义上的安身立命资产，是否能给予金融机构积极的抵押反馈仍有待考证。^[13]

国内学者对农房抵押贷款的实证研究主要集中于农户对贷款的接受度和参与意愿。研究发现，户主的性别、文化程度、家庭年均总收入、家庭负债水平、过往信贷经历等家庭特征对农户参与农房贷款意愿有促进作用；贷款资质层面，农户到最近金融机构的距离和贷款利率等因素对农户参与农房贷款意愿有消极作用。也有研究结论存在分歧：在农户家庭特征层面，张龙耀得出户主年龄对农房抵押贷款参与的负向影响，而彭丽坤等认为农户年龄对其是否参与贷款无影响。^{[14][15]} 在农户贷款资质层面，惠献波与何格在农户拥有住房数量与农户参与抵押贷款的意愿之间的关系上得出完全相反结论。^{[16][17]} 杨婷怡和罗剑朝指出，当农户对相关政策有一定了解并知晓蕴含的风险时，会有较高参与住房财产权抵押贷款积极性，而何格得出相反的结论。^[18]

综上，虽然已有研究在政策解读、法律政策制约等方面进行了探索，但是目前学术界对农民住房财产权抵押能否提高农户信贷可得性这一问题尚未得出一致结论，且研究主要围绕农户主观意愿上对农房抵押贷款的接受度和参与意愿展开，尚未见基于试点地区的实践来探讨农房抵押贷款政策的实施状况及实施效果。基于此，本文基于试点样本地的实地问卷调查，分析农户参与农房抵押贷款的行为响应及其约束条件，以期准确反映政策实施效果，进一步完善农房抵押贷款政策。

三、变量选择与模型设定

1. 数据来源

本文数据来源于课题组于 2017 年 7 月在江苏泗洪县的实地问卷调查。泗洪县位于江苏省北部，是中国首批农房抵押贷款的试点地区，自 2011 年开始试点至今，实施较早、历时较长，贷款响应的人数较多且已初步取得成效，是理想的样本区。泗洪县为欠发达地区，总人口 108 万，2017 年农业总产值达 61 亿元，农民的经营类型多样，主要包括种植、牲畜饲养、批发、零售等，2017 年农村人均可支配收入达到 13625 元。该地农房抵押贷款享受抵押贷款利率，利率在 6%~12% 之间浮动，还款期限灵活，为一至三年。2011~2017 年，已累计发放 14.2 亿元，月发放贷款达 2.79 亿元。

调查问卷采取随机抽样法，在泗洪县随机抽取 400 户农户，剔除无融资需求的农户问卷后共收回有效问卷 339 份，其中有 161 户农户对农房抵押贷款产生了行为响应，占比 47.49%，有 178 户农户未产生行为响应，占比 52.50%。产生贷款行为响应的农户获取的贷款额度主要集中在 8~15 万元之间，贷款额度平均 12 万元左右。

2. 模型设定

本文借鉴 Mullahy 采用的 Poisson Hurdle 模型（泊松门槛模型），分析农户对农房抵押贷款的行为响应及其约束条件，以期对审查样本进行一致和有效的估计，有效解决被解释变量受限问题。^[19]该模型由两个子方程组成，分别对应农户是否产生抵押贷款行为响应方程和农户产生抵押贷款行为响应具体次数的方程，两部分模型彼此独立。

第一部分分析外生变量（即解释变量）如何影响有融资需求的农户 i 在选定时间内是否对抵押贷款产生行为响应（ C_i ）。如果农户 i 在选定时间内产生了行为响应，则第二部分会分析外生变量如何影响农户行为响应的具体次数（ S ）。第一部分采用 Complementary Log-log 模型（简称 CLL 模型，下文同），以审查样本计数特征为目的，处理农户 i 在选定时间段内对抵押贷款是否产生行为响应（用“0”和“1”值分别代表“产生行为响应”和“未产生行为响应”）。

第二部分采用 Truncated Poisson Regression 模型（简称 TPR 模型，下文同），处理数据中的非“0”值（“非零”值，即产生了行为响应的群体）。如果农户在选定时间段内对抵押贷款没有产生行为响应（ $\alpha_i=0$ ）则有 $S=0$ ；反之，如果 $\alpha_i=1$ 则有 $S>0$ 。接下来如果 $\alpha_i=0$ 则有 $P(C_i=0)$ ；如果 $\alpha_i=1$ ，则有 $P(C_i=1) \times f(S|\alpha_i=1) = P(\alpha_i=1) \times f(S>0)$ ，其中， $P(\cdot)$ 为概率方程， $f(\cdot)$ 为密度方程。^[20]

首先，采用 CLL 模型估计农户在选定时间段内对抵押贷款有行为响应（ $\alpha_i=1$ ），模型如下所示：

$$P(\alpha_i=0) = e^{-\exp(\eta'x)} \quad (1)$$

$$P(\alpha_i=1) = 1 - e^{-\exp(\eta'x)} \quad (2)$$

公式（1）（2）中， x 是影响农户 i 在选定时间段内对抵押贷款有行为响应的外生变量集， η 则是对应的系数向量。

如果农户在选定时间段内对抵押贷款有行为响应（ $\alpha_i=1$ ），则确定抵押贷款行为响应的具体次数（ $S>0$ ）的 TPR 模型的方程如下所示：

$$P(S | S > 0) = P(S) / P(S > 0) = E_y \times (k'y)^S / S! (1 - E_y)^{1-S}, E_y = e^{-\exp(k'y)}, S = 1, 2, \dots, N \quad (3)$$

接下来，将公式（1）、（2）、（3）联立，可得到 PH 模型的对数似然方程：

$$\ln L = \sum_{i=1}^N \{ -e^{k'y} + S k'y - \ln(1 - E_y) \} \quad (4)$$

3. 变量定义

（1）被解释变量。被解释变量为样本地区有融资需求农户从 2011 年至 2017 年 7 月参与农房抵押贷款行为响应次数和有效行为响应次数（贷款大于等于一次）。

（2）解释变量。为考察农户对抵押贷款行为响应的约束条件，本文选择的解释变量包括以下五类：（1）农户基本特征。引入户主性别（男=1，女=0）、受教育水平（小学及以下=1，小学文化=2，初中文化=3，高中文化=4，大专及以上文化=5）、家庭结构 1（青年家庭=1，中青年家庭=2，中年家庭=3，中老年家庭=4，老年家庭=5）、家庭年收入（2 万元以下=1，2~5 万元=2，5~10 万元=3，10 万元以上=4）、经营类型（纯农业=1，农业为主兼营其他=2，非农业为主兼营农业=3，非农业=4）等 5 个变量。（2）农户拥有房产情况。引入农户拥有房屋类型（农村住房=1，商品房=2，两者兼有=3）、房产总面积（100 平米及以下=1，100~200 平米=2，200~300 平米=3，300~400 平米=4，400 平米以上=5）、房产估值（20 万元以下=1，20~40 万元=2，40~80 万元=3，80~120 万元=4，120 万元以上=5）等 3 个变量。（3）获得贷款的农户特征。引入农户申请贷款用作抵押的房屋类型（农村住房=1，商品房=0）、贷款利率、贷款用途（农业经营=1，商业用途=2，生活消费=3，其他活动=4）、住房价值评估方式（双方协商=1，专业机构评估=0）、试点推行时间内所有申请的抵押贷款是否获得担保（是=1，否=0）等 5 个变量。（4）农户贷款资质情况。引入宅基地可否自由处置（不可以=1，可以=2，需村集体同意=3，不清楚=4）、房产证权是否一致（一致=1，不一致=2，不清楚=3）、对政策的了解（没有听说过=1，听说过但不是很了解=2，比较了解=3，很了解=4）、农户家庭居住地前往最近正规金融机构交通便利程度（非常不方便=1，不方便=2，一般=3，方便=4，非常方便=5）等 4 个变量。

4. 描述性统计结果

对数据初步分析发现，样本地农户户主以男性为主，受教育水平集中在小学和初中文化之间，家庭结构以中年家庭为主，家庭年收入在 2 万元~5 万元之间，经营类型以农业兼营其他为主。农户拥有房屋类型以农村住房、农村住房和商品房兼有居多；房产总面积平均在 100~300 平方米，总价值在 40~120 万元之间。通过比较发现，对农房抵押贷款行为响应的农户平均年龄略大于非响应农户，多为从事非农业经营、家庭年收入平均在 4~7 万元。相较于非响应农户而言，行为响应农户具有更加稳定的家庭结构和相对较高的收入，这使其具有更强的风险抵御能力，而非农业经营方式使得行为响应农户需要更多的融资渠道来获得资金，有一定融资需求也更愿意尝试新型贷款方式。在拥有住房方面，行为响应农户拥有农村住房比例更高，对抵押房产的估值主要集中在 20~40 万元的区间内。抵押房产价值的相对固定反映出行为响应农户的融资需求额度控制在小额信贷范围内。对农房抵押贷款的政策了解和居住地前往最近正规金融机构交通便利程度方面，行为响应农户也表现出一定优越性。行为响应

农户申请贷款房屋类型以农村住房居多，贷款平均利率 9.04%，申请贷款商业用途，所申请贷款均获得担保。

四、估计结果与分析

1. 模型有效性检验

采用 PH 模型需要满足研究样本数据分布应服从泊松分布（Poisson Distribution）的假设条件。对受访农户在 2011~2017 年间对农房抵押贷款行为响应次数进行分析表明，全部 339 个有效样本农户对农房抵押贷款行为响应次数符合计数数据特征，农户在样本期间参与抵押贷款次数是随机且独立发生的，全部 339 个样本农户参与次数的均值（0.6785）和样本标准差（0.9068）较接近，从统计学意义上来看，可以认为基本没有显著性差异。因此我们认为，农房抵押贷款行为响应次数的数据分布特征近似泊松分布，假设条件成立，模型有效性得到验证。

2. 估计结果分析

在 PH 模型的 CLL 和 TPR 两个子方程的解释变量上，将反映样本农户基本特征的变量同时纳入 PH 模型的 CLL 和 TPR 两个子模型。反映农户获得贷款类型、贷款利率、贷款用途、贷款评估方式和农户房屋抵押贷款是否获得担保的变量仅纳入 TPR 模型。变量被纳入两个子模型后，本文采用后向逐步变量选择法（backward stepwise selection）进行逐步回归，根据设定通过检验的方程自变量显著性概率 P 值大小，反复将自变量放入计量模型中，剔除显著性概率 P 值大于设定 P 值的自变量。CLL 模型即模型 1 分析有融资需求的农户在 2011~2017 年间是否有农房抵押贷款行为响应（是否申请并获得贷款）的影响因素，TPR 模型即模型 2 考察在有农房抵押贷款行为响应的基础上，农户行为响应的具体次数（获得贷款的具体次数）的影响因素。

（1）农户家庭特征对农房抵押贷款行为响应的影响。男性户主对 TPR 模型中的行为响应有显著的正向影响，对此可能的解释是男性相较于女性更愿意尝试新的融资方式，并对家庭贷款决策具有重要影响。文化程度高的农户更倾向于参与农房抵押贷款，这一结果在两个模型估计结果中基本保持一致，变量系数均为正并在 10%的水平上显著，表明文化程度较高对农户参与贷款有促进作用，农户具备更高学识水平时，更能理解并愿意尝试新的融资方式。农户家庭结构为中年家庭在 TPR 模型中显著正向影响其行为响应，这表明户主年龄在 40~49 岁的农户家庭具有较为稳健的家庭结构，既积累了一定财富抵御贷款风险，也愿意尝试新的融资方式。农户经营类型为非农业在 TPR 模型中显著为正，且通过了 1%水平的显著性检验，表明农户经营类型为非农业经营对农房抵押贷款行为响应有显著正向影响，从事非农业的农户相比其他农户存在更高的融资需求来维持日常经营活动。家庭年收入在模型中不显著，可能原因是农房抵押贷款的参与条件是以农房作为抵押，年收入的多少对是否响应农房抵押贷款影响不大。

（2）农户拥有房产情况对农房抵押贷款行为响应的影响。拥有农村住房对农户农房抵押贷款行为响应有显著的正向影响，说明农户拥有可抵押的农村住房对参与农房抵押贷款有积极作用。对房产预期估值越接近 20~40 万元区间，农户对农房抵押贷款的行为响应可能性就越高，这主要是由于农户参与农房抵押贷款的目的是满足经营资金周转需求，房产预期价值过低不利于向银行抵押，而拥有高价值房产的农户也失去了抵押必要性，因此，农房抵押贷款能有效提升农户对小额贷款的需求，缓解其因抵押物缺失带来的融资难问题。

（3）行为响应农户特征对贷款行为响应的影响。使用农村住房申请农房抵押贷款因素通过了 10%水平的显著性检验，且其系数为正，说明该因素对提高农户抵押贷款行为响应有显著促进作用。与 CLL 模型相比，申请贷款用途变量在 TPR 模型中更为显著，在商业用途和生活消费用途上显著性水平均有所提升，变量系数也有所增大，表明相比参与其他融资渠道的农户，农房抵押贷款行为响应的农户申请贷款主要用于生产经营活动，这与上文中经营类型为非农业经营的农户对农房抵押贷款有更积极的响应相互印证。贷款利率水平变量在模型中并不显著，可能原因是当地金融机构提供的利率水平为 6%~12%，贷款年限为 1~3 年，总体条件较为宽松，利率水平比较适当，符合农户的贷款需求，不是制约其参与农房抵押的因素。

(4) 农户贷款资质对行为响应的影响。在 TPR 模型中, 房产证权是否一致变量在 1%的水平上显著为正, 说明农户房产是否确权对参与农房抵押意义重大, 房产证权一致有利于农户通过审查并获得贷款。在 CLL 模型中, 农户家庭居住地前往最近正规金融机构交通不便变量在 5%的水平上显著为负, 说明农户前往最近金融机构交通越方便, 越有可能参与贷款。TPR 模型中该变量不显著, 主要是江苏地区农村商业银行发展迅速, 在各乡镇皆有网点, 农户前往正规金融机构相对容易。农户对政策的了解程度在 TPR 模型中不显著, 在 CLL 模型中显著, 这表明农户对农房抵押贷款的认知还停留在不太了解层面, 对政策不了解会降低农户参与农房抵押贷款的可能性。

五、结论与政策启示

本文基于试点地区江苏泗洪县农房抵押贷款的实地问卷调查数据, 构建 Poisson Hurdle 模型实证分析影响农房抵押贷款行为响应的约束条件, 得到以下主要结论:

第一, 农户家庭特征对其参与农房抵押贷款行为响应的影响。户主性别为男性、文化程度在初中及以上、家庭结构为中年家庭等因素对农户农房抵押贷款行为响应有显著的促进作用; 同时, 从事非农业经营的农户对农房抵押贷款的响应积极, 贷款主要用于生产经营。从事非农业经营、文化程度较高的中年家庭, 有一定经济基础, 相比其他农户有更强的融资需求, 并愿意尝试新的融资方式; 而农户对农房贷款政策和流程不够了解、前往正规金融机构不便等, 阻碍其申请并获得贷款。

第二, 农户的房产特征影响其对农房抵押贷款的行为响应。以农村住房为抵押品、房产估值在 20~40 万元区间的农户是申请农房抵押贷款的目标群体, 从事非农经营的农户参与农房抵押贷款获得贷款的额度主要集中在 8~15 万元之间, 贷款额度平均 12 万元左右。同时, 农户房产确权是金融机构评定房产价值和贷款金额的重要依据, 房产证权一致有利于农户获得农房抵押贷款。

江苏泗洪县作为农地抵押的重要试点地区, 当地农村商业银行仍大力推广农房抵押贷款必然有其原因。本文调查发现, 农地抵押贷款受土地面积制约, 需要大面积农地才能抵押的苛刻条件使得该类贷款的主体集中为种养大户、家庭农场和农民专业合作社等, 而对拥有农地面积少且又面临融资需求的农村个体工商户而言, 农房抵押贷款的抵押物更易得, 贷款利率与期限更加灵活, 符合非农业经营农户用于生产经营活动的贷款需求。因此, 农房抵押贷款是对农地抵押贷款的有益补充, 有助于以农村商业银行为首的正规金融机构对不同群体、不同资金需求的农户进行更加精准的定位, 提供更加高效的信贷服务。同时, 在抵押物方面, 农房相比农地特别是农地较少的传统小农户而言更易抵押。因此, 在推出农地承包经营权抵押贷款的同时, 农房抵押贷款错位提供信贷服务, 是对农地抵押贷款的有益补充, 切实缓解了农户的信贷约束, 进一步拓宽了农户的融资渠道。

基于上述研究结论, 本文得到如下政策启示:

第一, 进一步加强农房抵押贷款的政策宣传和示范推广, 结合试点地区的实践经验, 根据不同地区的农户特征、资源禀赋和贷款需求, 更加精准地为其提供信贷服务, 切实缓解农户融资难问题。

第二, 进一步完善农房与宅基地的确权工作, 为农房抵押贷款提供法律支持。通过政策引导和优化, 使农户进一步加强确权意识; 同时, 完善农村房屋与宅基地的确权、估值等方面的法律工作, 做到有法可依, 可协同农村基层组织如村委会等开展, 既保障农户房产权益, 又更加客观、高效地开展工作。

第三, 进一步优化金融机构的贷款手续。农房抵押贷款的便利程度对农户贷款行为响应有显著影响。因此, 银行可以同时开通网银和线上咨询等线上平台, 网络化贷款手续, 使农户更加便捷地申请和获得相关金融服务。

参考文献:

-
- [1]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).
- [2]孟光辉. 农户语境下的住房财产权与抵押登记问题[J]. 中国土地科学, 2016, (09).
- [3]黄惠春, 李静. 农村抵押贷款创新产品的供给意愿: 江苏例证[J]. 资本市场, 2013, (09).
- [4]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).
- [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]李韬, 罗剑朝. 农户土地承包经营权抵押贷款的行为响应——基于 PoissonHurdle 模型的微观经验考察[J]. 管理世界, 2015, (07).
- [7]Besley T. Property Rights and Investment Incentives: Theory and Evidence from Ghana[J]. The Journal of Political Economy, 1995, (103).
- [8]Binswanger H P, and K Deininger. The Evolution of the World Bank's land Policy: Principles, Experience and Future Challenges [J]. World Bank Research Observer, 1999, (14).
- [9]Hare D. The Origins and Influence of Land Property Rights in Vietnam [J]. Development Policy Review, 2008, (03).
- [10]Murphy E, Scott M. Mortgage-related Issues in a Crisis Economy: Evidence from Rural Households in Ireland [J]. Geoforum, 2013, (46).
- [11]Kochhar A. An Empirical Investigation of Rationing Constraints in Rural Credit Markets in India [J]. Journal of Development Economics, 1997, (02).
- [12]刘西川, 陈立辉, 杨奇明. 农民正规信贷需求与利率: 基于 Tobit III 模型的经验考察[J]. 管理世界, 2014, (03).
- [13]刘炎周, 王芳等. 农民分化、代际差异与农房抵押贷款接受度[J]. 中国农村经济, 2016, (09).
- [14]张龙耀, 周南等. 农户住房财产权抵押融资意愿实证分析——基于区域差异的视角[J]. 上海金融. 2015, (10).
- [15]彭丽坤, 宁国强等. 农户宅基地使用权抵押贷款意愿的研究——以辽宁省为例[J]. 江苏农业科学, 2014, (06).
- [16]惠献波. 农民住房财产权抵押贷款: 响应意愿及影响因素分析——基于农户阶层分化的视角[J]. 农村金融, 2018, (08).
- [17]何格, 张绍阳, 陈明红. 农户住房财产权抵押意愿影响因素——以成都市温江区为例[J]. 农村经济, 2016, (03).
- [18]杨婷怡, 罗剑朝. 农户参与农村产权抵押融资意愿及其影响因素实证分析——以陕西高陵县和宁夏同心县 919 个样本农户为例[J]. 中国农村经济, 2014, (04).
- [19]Mullahy. Specification and testing of some modified count data models[J]. Journal of Econometrics, 1986, (03).

[20]李韬, 罗剑朝, 陈妍. 农户正规融资获贷笔数及影响分析——基于泊松门栏模型的微观实证研究[J]. 农业技术经济, 2014, (05).

注释:

1 家庭结构划分细则以户主为准: 青年家庭: 29 岁及以下; 中青年家庭: 30~39 岁; 中年家庭: 40~49 岁; 中老年家庭: 50~59 岁; 老年家庭: 60 岁及以上。