

张艳婷. 农民住房财产权抵押贷款意愿影响因素——以安徽省试点地区为例[J]. 江苏农业科学, 2020, 48(18): 316–321.  
doi:10.15889/j.issn.1002-1302.2020.18.059

# 农民住房财产权抵押贷款意愿影响因素 ——以安徽省试点地区为例

张艳婷

(天津大学经济管理学部, 天津 300072)

**摘要:**住房财产权抵押贷款政策是解决农民融资困境的一种新的尝试, 农民参与住房财产权抵押贷款的意愿及影响因素成为影响安徽省试点成效的重要因素。在实地调研的基础上, 对影响安徽省农民参与抵押贷款意愿的因素进行理论分析和实证检验。结果表明, 安徽省农民住房财产权抵押贷款参与意愿影响因素复杂; 农民年龄、是否为户主、受教育水平、农民住房数量、金融机构服务质量等影响显著, 而是否拥有产权证、房屋价值、金融机构数量及工作人员服务态度等因素不存在显著影响, 其他相关因素影响一般。

**关键词:**安徽省; 住房财产权; 抵押贷款; 意愿; 影响因素

**中图分类号:** F830.572 **文献标志码:** A **文章编号:** 1002-1302(2020)18-0316-06

农业在我国国民经济体系中占据重要位置, 农业人口占据了人口总数的绝大部分。随着我国农业不断迈向现代化, 资金问题成为我国家庭农业生

产的主要障碍, 突出表现为个体农户由于缺少抵押物无法像农业大户那样获得金融机构充足的资金支持, 这在一定程度上挫伤了农民的生产积极性、阻碍了农业的有效发展。面对这种情形, 将农民手中的土地经营权和住房财产权转化为生产资本的“两权”抵押贷款政策应运而生, 党的十八届三中全会决定首先选择部分地区进行试点, 安徽省的部分

收稿日期: 2019-11-12

基金项目: 安徽高校人文社会科学重点资助项目(编号: SK2018A0652)。

作者简介: 张艳婷(1990—), 女, 河南濮阳人, 硕士, 主要从事金融风险、农村金融研究。E-mail: 1823117764@qq.com。

[8] Dobermann A. Factors causing field variation of direct-seeded flooded rice[J]. Geoderma, 1994, 62(1/2/3): 125–150.

[9] Ozkan B, Akcaoz H, Fert C. Energy input-output analysis in Turkish agriculture[J]. Renewable energy, 2004, 29(1): 39–51.

[10] 高鸣. 中国粮食生产效率核算及其影响因素分析——基于SBM-Tobit模型二步法的实证研究[J]. 农业技术经济, 2012(7): 63–70.

[11] 李睿. 中国粮食主产区农业生产要素投入的产出效应分析[J]. 南方农业学报, 2016, 47(1): 153–158.

[12] 朱萌, 齐振宏, 蔡校海, 等. 究竟是什么影响了稻农水稻生产技术效率——基于湖北省稻农的调查数据[J]. 科技管理研究, 2015, 35(8): 77–82, 95.

[13] Cao Y. Can Chinese firms behave like market entities; the case of Chinese iron and steel industry[J]. Applied Economics, 1981(25): 269–277.

[14] Krasachat W. Performance measurement of the Thai oil palm farms: a non-parametric approach[J]. Songklanakarin Journal of Science and Technology, 2001, 23: 763–69.

[15] 周炜. 多元化经营背景下家庭农场水稻生产效率——基于全国农村固定观察点的实证研究[J]. 南京农业大学学报(社会

科学版), 2017, 17(5): 132–137.

[16] 孙顶强, 卢宇桐, 田旭. 生产性服务对中国水稻生产技术效率的影响——基于吉、浙、湘、川4省微观调查数据的实证分析[J]. 中国农村经济, 2016(8): 70–81.

[17] 董宏林, 王微. 宁夏不同农业经营主体种植玉米和水稻的生产效率比较[J]. 安徽农业科学, 2015, 43(30): 305–307.

[18] 吴晨. 不同农业经营主体生产效率的比较研究[J]. 经济纵横, 2016(3): 46–51.

[19] 殷志扬, 韩喜秋, 顾金峰, 等. 经济发达地区新型农业经营主体粮食作物生产效率比较——以苏州地区为例[J]. 江苏农业科学, 2017, 45(14): 251–256.

[20] 刘菲菲. 青岛市新型农业经营主体生产效率的比较[J]. 农村经济与科技, 2015, 26(5): 142–143, 173.

[21] 李柯逾, 胡志全, 侯丽薇. 黑龙江省嫩江县不同经营主体大豆生产效率比较[J]. 农业经济, 2018(1): 18–20.

[22] 沈江建, 龙文. 负产出在DEA模型中的处理——基于软件DEAP的运用[C]//第十届中国管理学年会论文集, 2015.

[23] 黄森, 蒲勇健. 中国省域经济综合效率分析——基于三阶段DEA模型的研究[J]. 山西财经大学学报, 2010, 32(3): 23–29.

县(区)被选为第一批试点地区。2016 年“中央一号文件”重点指出,在农民宅基地物权不受损害的前提下,国家鼓励试点地区农民进行住房财产权抵押贷款,在政策上进一步支持安徽省农民住房财产权抵押贷款行为,以推动安徽省农业的有效发展。面对农村融资实情及国家政策,安徽省农民对利用住房财产权抵押进行融资的意愿及其影响因素成为影响安徽省“两权”抵押贷款试点成效的重要因素,能够有效解决安徽省农民融资困境,推动安徽省农业向规模化和集约化发展。

目前国内外已经有较多学者对农民参与住房财产权抵押贷款的意愿进行了相关研究,如彭丽坤等认为,经济发达地区农民参与住房财产权抵押的意愿较强烈,经济欠发达地区农民参与意愿相对较弱<sup>[1-2]</sup>;Akintunde 等认为,农民普遍对土地经营权抵押贷款的参与意愿较高,对住房财产权抵押贷款的参与意愿则较低<sup>[3]</sup>;原伟鹏等认为,农民参与住房财产权抵押贷款意愿的高低受到金融发展程度、农业发展水平、人口素质等多种因素的影响<sup>[4-5]</sup>。已有研究主要针对全国层面或其他省份,针对安徽省的研究还非常少,作为我国的农业大省,同时又是首批试点省份,对安徽省农民住房财产权抵押贷款意愿及影响因素进行研究具有较高的理论和现实意义。

## 1 安徽省农民参与住房财产权抵押贷款意愿影响因素

### 1.1 问卷调查

近年来,随着新型城镇化的不断推进,安徽省农村地区的经济发展状况良好,为安徽省农民的住房财产权抵押融资提供了良好的基础条件。目前金寨县和宣城市宣州区是安徽省的 2 个农民住房财产权抵押贷款试点县(区),本研究通过对这 2 个试点县(区)相关村镇农民的实地调研,综合了解安徽省农民对住房财产权抵押贷款的参与意愿及影响因素情况。

本研究调研综合考虑试点县(区)各村镇人口、地理位置、交通等因素,选取金寨县东南部和宣州区西南部的相关村镇作为调研地区,采取随机选样的方法进行问卷调查。调研共发放问卷 250 份,剔除信息缺失、回答明显错误的,共回收有效、可用问卷 208 份,有效回收率为 83.2%,问卷调查涉及金寨县和宣州区共 13 个村镇,其中金寨县有 7 个村

镇,有效样本量 121 份,宣州区有 6 个村镇,有效样本量为 187 份。调查问卷内容主要包括农民个人及家庭情况、农民家庭宅基地使用及对宅基地相关政策的了解情况、农民对住房财产权抵押贷款政策以及对当地金融机构的了解情况等。

通过对调研数据的基本分析,绝大部分的受访者家庭住房面积在 100 ~ 200 m<sup>2</sup>,低于 100 m<sup>2</sup> 和大于 200 m<sup>2</sup> 的户数较少,二者占比相差 28.4%。调查数据还显示,绝大部分受访者家庭只有 1 处住宅,有 31.5% 的受访者家庭有 2 处及以上住宅,其中处于闲置状态的仅有 5.7%,总体上看,安徽省试点县(区)农民住宅使用状况良好,住宅使用率高。在受访者中,有近 95% 的住宅已经颁发了集体土地使用证,有 67.4% 的住宅有政府颁发的房产证,安徽试点县(区)农民住宅确权体系较完善。

### 1.2 农民参与住房财产权抵押贷款意愿影响因素分析

1.1.1 农民参与住房财产权抵押贷款意愿基本情况 调研数据显示,有 148 户农民表示当面临资金需求时愿意利用住房抵押获得资金,占比达到 71.2%,60 户受访者表示不愿意用住房进行抵押,占比为 28.8%。而在表示“不愿意”的受访者中,51.4% 的农民是因为只有 1 套住宅,担心因为无法按期偿还贷款而丧失住宅;25.3% 的农民是因为对抵押贷款了解不多,且贷款手续复杂;14.1% 的农民是因为有其他较便捷的资金获取渠道;另外,9.2% 的农民是由于其他原因。总体来看,安徽省试点地区农民参与住房财产权抵押贷款的意愿较高,为安徽省农民住房财产权抵押贷款试点工作的开展营造了良好的氛围。

### 1.1.2 农民参与住房财产权抵押贷款意愿影响因素

1.1.2.1 农民个人特征因素 调查数据显示,参与住房财产权抵押贷款意愿最高的年龄段是在 35 岁及以下,该年龄段中有 78.3% 的受访者表示愿意参与抵押贷款,这个年龄段的收入水平正处于人生的峰值期,债务偿还能力及风险承受能力也是人生中最高的。36 ~ 55 岁的受访者中有 61.2% 表示愿意参与,该年龄段的人经过一定时期的积累,已经具备一定的经济基础,具有较好的偿债能力。而仅有 25.4% 的 56 岁及以上的受访者表示愿意参与住房抵押贷款,该年龄段农民已经处于收入的下降期,对金钱及事业的渴求也大不如年轻时期,对待风险

更加谨慎。

农民的户主身份也是其参与住房财产权抵押贷款意愿的重要影响因素,尤其在农村地区,户主一般都是家庭主要收入来源的男性,在家庭的重大决策中拥有绝对的话语权,所以户主的参与意愿一般都比非户主强烈。调研数据显示,是户主的受访者中愿意参与住房抵押贷款的占 66.5%,而非户主受访者中仅有 31.6%。

受教育程度代表一个人的认知能力和新事物接受能力,一般受教育程度越高,越容易理解和接受新事物,同时也更具胆量和魄力<sup>[6]</sup>。面对住房财产权抵押贷款这种农村的新事物,农民接受受教育程度越高,排斥心理就越弱,在心理上越愿意积极面对和接受。调研数据显示,拥有高中及以上学历的农民中,有 94.8% 的农民表示愿意参与住房财产权抵押贷款,而文盲及小学学历的受访者中,表示愿意参与住房财产权抵押贷款的仅有 27.6%。

1.1.2.2 农民家庭特征因素 赡养系数是衡量家庭劳动力直接供养家庭人口的指标,赡养系数越高表示家庭供养负担越重,生活水平以及家庭人均收入水平就越低,家庭整体承受风险的能力也就越低,对住宅依赖度越高<sup>[7]</sup>,所以家庭赡养系数越高的农民,参与住房抵押贷款的意愿越低。调查结果显示,表示不愿意参与住房抵押贷款的受访者中,有 69.2% 的农民家庭的赡养系数在 4 以上,而表示愿意参与的受访者家庭赡养系数在 3 以下的有 70.5%。

家庭收入水平对农民是否愿意参与住房抵押贷款有深刻影响,现阶段的家庭收入水平反映未来家庭收入的高低以及债务偿还能力的大小,家庭收入越高,风险承受能力越高,对利用住房抵押进行贷款的接受意愿越高。调研数据显示,家庭年收入在 5 万元以下的农民基本不愿意参与住房财产权抵押贷款,而家庭年收入在 10 万元以上的农民参与意愿很强烈。

农民以前是否参与过相关贷款业务对其是否愿意参与住房财产权抵押贷款也有一定影响,参与过的农民对金融机构的服务状况、贷款业务办理流程等更熟悉,对未来贷款本息的偿还、风险的承受等事项的排斥心理较弱,相对于从来没有参与过的农民,有过贷款经历的农民更愿意接受住房财产权抵押贷款。在受访者中,曾经有过贷款经历并愿意参与住房财产权抵押贷款的占比为 61.1%,而从未

参与过贷款的农民中,表示愿意参与的只有 38.4%。

1.1.2.3 农民住房和政策特征因素 农民拥有住房数量以及住房的理论价值在一定程度上会影响其参与住房财产权抵押贷款的意愿,住房数量越多、房屋价值越高,参与意愿越强烈。住房数量越多,农民对因丧失抵押物而居无定所的顾虑就越低,承受风险的能力就越强,而住房的理论价值越高,农民可获得的抵押贷款额度就越大,这都提升了农民参与住房财产权抵押贷款的意愿。农民的住房是否有所有权归属凭证直接关系到农民住房权利保障情况,是农民参与抵押贷款以及抵押物处置的权利凭证,影响着农民参与抵押贷款的积极性。有房产证的受访者中,有 61.3% 的农民表示愿意参与住房抵押贷款,而没有房产证的受访者中该比例只有 48.7%。

农民对住房财产权抵押贷款政策的了解程度越高,参与意愿就越强烈,他们对国家制定该政策的导向和意义、对政策的详细情况等把握更准确,在主观意识上有了一定的接受度,同时与其他非正规金融机构融资以及民间借贷相比之后,农民会更加清楚该政策可能给自己带来的好处,所以会更愿意参与。对安徽省试点地区的调研发现,完全不了解该政策的受访者的参与意愿最低,而非常了解的受访者表现出的参与意愿最强烈。

1.1.2.4 金融机构特征因素 在金融机构特征方面,受访者中有 34.5% 的农民认为当地可以为其提供金融服务的金融机构数量较少,其中只有 41.3% 的受访者表示愿意参与抵押贷款;认为金融机构数量一般的受访者占比为 58.7%,其中有 67.5% 的受访者愿意参与抵押贷款;只有 6.8% 的受访者认为当地的金融机构很多,其中有 85.7% 的农民表示愿意参与住房抵押贷款,可见当地金融环境在一定程度上影响农民参与住房财产权抵押贷款的意愿。而交通便利情况也明显影响农民参与抵押的意愿,从调研数据来看,认为从自己居住地到最近的抵押贷款机构交通便利的农民中,80% 以上都愿意参与抵押贷款,而认为交通不便利的受访者中,只有 43.5% 的农民表示愿意参与抵押贷款。

金融机构的服务水平也是影响农民参与住房财产权抵押贷款意愿的重要因素,它在一定程度上影响农民对金融机构以及对抵押政策的认可度,一般认为当地金融机构服务质量好的农民参与住房

财产权抵押贷款的意愿都较高,受访者中认为当地金融机构服务质量很好、一般、较差的农民中,愿意参与住房抵押贷款的占比分别为 78.9%、61.6%、45.5%,可见,金融机构的整体服务质量对农民参与住房财产权抵押贷款意愿的影响较明显。而工作人员的服务态度作为金融机构整体服务质量的一部分,对农民参与抵押的意愿也必然存在一定影响,越是认为金融机构工作人员服务态度好的农民表现出参与抵押的意愿就越高。

2 安徽省农民住房财产权抵押贷款意愿影响因素实证分析

2.1 模型构建及变量定义

农民参与住房财产权抵押贷款意愿分为“愿意”或“不愿意”,适合构建二元 Logistic 回归模型。

$$P = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_n X_n。$$
 (1)

表 1 变量体系及解释

变量类型	变量	定义解释	影响方向
个人特征	年龄 $X_1$	受访农民实际年龄(岁)	-
	是否户主 $X_2$	否 = 0; 是 = 1	+
	受教育程度 $X_3$	文盲 = 1; 小学 = 2; 初中 = 3; 高中 = 4; 高中以上 = 5	+
家庭特征	赡养率 $X_4$	(供养人数 + 劳动力人数)/劳动力人数(%)	-
	家庭年收入 $X_5$	家庭可支配收入(万元)	+
	是否有贷款经历 $X_6$	否 = 0; 是 = 1	+
住房及政策特征	住房数量 $X_7$	农民实际拥有的住房数(套)	+
	房屋价值 $X_8$	5 万元以下 = 1; 5 万 ~ < 10 万元 = 2; 10 万 ~ < 15 万元 = 3; 15 万元及以上 = 4	+
	是否有房产证 $X_9$	无 = 0; 有 = 1	+
	政策了解程度 $X_{10}$	不了解 = 1; 部分了解 = 2; 非常了解 = 3	+
金融机构特征	金融机构数量 $X_{11}$	很少 = 1; 一般 = 2; 很多 = 3	+
	交通方便程度 $X_{12}$	不方便 = 1; 一般 = 2; 方便 = 3	+
	服务质量 $X_{13}$	不好 = 1; 一般 = 2; 很好 = 3	+
	工作态度 $X_{14}$	不好 = 1; 一般 = 2; 很好 = 3	+

2.2 实证分析

2.2.1 描述性统计分析 计算各变量的描述性统计量,以了解各变量的基本情况(表 2)。从各变量的最小值、最大值来看,各变量整体较好,不存在奇异值,从均值与标准差可以看出,各变量基本处于正态分布状态,适合构建回归模型。

2.2.2 模型拟合与分析

2.2.2.1 模型估计与检验 对安徽省农民住房财产权抵押贷款意愿影响因素的二元 Logistic 回归模型进行拟合,并对拟合效果进行检验,计算过程由 SPSS 18.0 实现(表 3)。

Logit 变换,  $P$  转换为  $\ln[P/(1 - P)]$

$$\text{logit}(P) = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_n X_n。$$
 (2)

其中:

$$P = \frac{e^{\alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_n X_n}}{1 + e^{\alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_n X_n}};$$
 (3)

$$1 - P = \frac{1}{1 + e^{\alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_n X_n}}。$$
 (4)

式中:  $P$ 、 $1 - P$  分别表示农民愿意、不愿意参与住房财产权抵押贷款的概率;  $X_i$  表示农民参与抵押意愿的各种影响因素;  $\beta_i$  表示偏回归系数;  $\alpha$  表示常数项。

被解释变量为农民参与住房财产权抵押贷款的意愿,用字母  $Y$  表示,不愿意 = 0, 愿意 = 1。解释变量基于上述理论分析内容,并结合陈燕等的研究成果<sup>[4,8-9]</sup>而设置(表 1)。

由表 3 可知,模型可决系数达到了 0.621,数值均较大,豪斯曼检验统计量值为 0.772 > 0.05,  $\chi^2$  统计量的伴随概率为 0.000,检验结果极显著,所以该二元 Logistic 回归模型整体拟合效果显著,可用于实际问题分析。

2.2.2.2 模型拟合结果分析 由表 3 可知,农民个人特征变量中,  $X_1$  拟合参数在 0.01 水平下显著为负,农民的年龄显著反向影响其抵押意愿,农民年龄越大越不愿意参与住房财产权抵押贷款。  $X_2$  在 0.01 水平下显著为正,农民家庭中的户主参与住宅抵押贷款的意愿强烈。  $X_3$  在 0.1 水平下显著正向

表 2 变量的描述性统计

变量	最大值	最小值	平均值	标准差
Y	1.0	0	0.61	0.514
X <sub>1</sub>	69.0	24.00	49.68	9.807
X <sub>2</sub>	1.0	0	0.68	0.459
X <sub>3</sub>	5.0	1.00	3.02	0.794
X <sub>4</sub>	6.0	1.00	2.04	0.887
X <sub>5</sub>	15.3	8.75	11.34	0.795
X <sub>6</sub>	1.0	0	0.41	0.396
X <sub>7</sub>	4.0	1.00	1.52	0.488
X <sub>8</sub>	4.0	1.00	2.29	1.289
X <sub>9</sub>	1.0	0	0.48	0.303
X <sub>10</sub>	3.0	1.00	1.85	0.488
X <sub>11</sub>	3.0	1.00	1.77	0.732
交通方便程度 X <sub>12</sub>	3.0	1.00	2.35	0.461
服务质量 X <sub>13</sub>	3.0	1.00	2.18	0.582
工作态度 X <sub>14</sub>	3.0	1.00	2.15	0.541

表 3 Logistic 模型拟合结果

变量	拟合系数	标准误	卡方值	P 值	优越比
常数项	-11.634	3.972	5.448	0.022	0.000
X <sub>1</sub>	-0.077	0.031	9.575	0.003	0.767
X <sub>2</sub>	1.958	0.589	10.105	0.002	7.956
X <sub>3</sub>	0.611	0.313	3.988	0.056	0.674
X <sub>4</sub>	-0.612	0.314	3.216	0.051	0.497
X <sub>5</sub>	0.289	0.414	1.465	0.018	1.527
X <sub>6</sub>	1.587	0.613	6.588	0.011	4.787
X <sub>7</sub>	1.795	0.583	6.384	0.004	5.704
X <sub>8</sub>	-0.487	0.199	7.013	0.113	0.731
X <sub>9</sub>	0.482	1.322	0.411	0.546	1.712
X <sub>10</sub>	0.749	0.498	3.815	0.072	1.977
X <sub>11</sub>	-0.288	0.277	1.295	0.303	0.686
X <sub>12</sub>	0.812	0.501	2.855	0.054	2.661
X <sub>13</sub>	1.207	0.515	7.653	0.003	4.022
X <sub>14</sub>	0.316	0.383	0.288	0.617	1.337

注:可决系数=0.621;豪斯曼检验=0.772; $\chi^2=0.855$ ;伴随概率=0.000。

影响被解释变量,说明农民受教育程度越高,其参与住房财产权抵押贷款的意愿越高。

家庭特征变量中,X<sub>4</sub>在0.1水平下显著为负,农民的家庭赡养系数越高,农民越不愿意参与住房抵押贷款。农民家庭供养人口多,人均生活水平就较低,家庭经济基础较薄弱,同时对住房的依赖度较强,面对抵押贷款成本以及可能给整个家庭带来的风险,农民的顾虑更多,其参与意愿便较低。X<sub>5</sub>在0.05水平下显著为正,说明农民家庭年收入越

高,参与意愿越高,较高的家庭收入增加了农民偿还贷款本息的信心,提升了参与抵押贷款的勇气。X<sub>6</sub>在0.05水平下也显著为正,表明以前有过贷款经历的农民更愿意接受住房财产权抵押贷款,他们熟悉贷款办理流程,有过还本付息的经历,当面对资金需求时更倾向于该贷款方式。

住房及政策特征变量中,X<sub>7</sub>在0.01水平下显著为正,说明农民拥有住房数量越多,其参与抵押贷款的意愿越高,拥有较多住宅的农民经济基础一般较好,同时也降低了农民对可能“流离失所”的顾虑,进而提升其参与抵押贷款的意愿。X<sub>8</sub>没有通过0.1的显著性水平,且拟合参数为负,与上述理论分析相悖,说明房屋价值对农民的参与意愿没有显著影响。X<sub>9</sub>的拟合参数为正,与上述分析吻合,但是显著性没有通过0.1,说明房屋是否拥有产权证对农民的参与意愿有一定影响,但不显著。X<sub>10</sub>在0.1水平下显著为正,农民对住房财产抵押贷款政策的了解程度越高,越能够认清其实质、益处和风险,进而参与意愿就越强烈。

金融机构特征变量中,X<sub>11</sub>在0.1水平下不显著,其拟合系数为负,这也与上述分析结论相悖,当地金融机构数量对农民参与住房财产权抵押贷款的意愿没有显著影响。X<sub>12</sub>的拟合系数在0.1水平下显著为正,说明农民对与金融机构之间的交通情况尤为关注,交通越便利其参与意愿越高。X<sub>13</sub>在0.01水平下显著为正向,金融机构的整体服务高质量能够给农民心理上带来安慰,让他们在办理抵押贷款时更放心,参与意愿也就更高。而X<sub>14</sub>没有通过0.1的显著性水平,金融机构工作人员的服务态度更多体现员工个人对待工作的认真程度,并不完全代表整个金融机构,农民也很少在意,所以对农民的参与意愿没有显著影响,与上述理论分析相悖。

3 结论与建议

3.1 基本结论

综上理论分析和实证分析,对安徽省农民参与住房财产权抵押贷款意愿及影响因素的研究主要有以下几点结论:第一,目前安徽省农民参与住房财产权抵押贷款的意愿较高,绝大部分农民在面临资金需求时愿意利用住房进行抵押贷款,影响农民参与抵押贷款意愿的因素纷繁复杂,包括来自农民个人、家庭、农村金融环境等多方面因素。第二,农民个人特征是影响其参与住房财产权抵押贷款意

愿的显著特征,农民的年龄、是否为户主身份、受教育水平等因素都会产生显著影响,其中年龄起着反向影响,而户主身份和受教育水平有正向影响。第三,农民的家庭特征对其参与住房财产权抵押贷款意愿的影响也较显著,家庭赡养系数存在一定的反向影响力,而农民的家庭年收入和贷款经历存在较显著的正向影响作用。第四,住房特征、政策特征以及金融机构特征的影响作用较复杂,对住房财产权抵押贷款政策的了解程度和交通便利情况对农民的参与意愿有一定影响,住房数量和金融机构整体服务质量的影响作用很显著,而房屋是否拥有产权证、房屋价值、金融机构数量以及金融机构工作人员服务态度的影响不显著。

### 3.2 对策建议

为进一步提升安徽省“两权”抵押贷款试点成效,可以从以下几方面着手采取措施。

**3.2.1 强化农民金融意识** 安徽省农民参与住房财产权抵押贷款的意愿受到多种因素影响,其中农民受教育水平、当地金融机构服务水平等是非常重要的影响因素,受教育水平直接关系到农民对现代金融服务的认识程度,而当地金融机构服务水平则直接影响农民对现代金融服务的理解和认可,所以安徽省农民参与住房财产权抵押贷款意愿的提升要从农民的主观意识出发,通过宣传、培训等手段,强化农民的借贷金融意识,打破农村传统借贷观念,帮助农民更全面、更客观地看待住房抵押贷款,提升参与意愿。

**3.2.2 健全农村社会保障体系** 农民家庭的赡养系数及可支配收入深刻影响其参与住房财产权抵押贷款的意愿,所以政府部门应进一步健全和完善农村的社会保障体系,尤其是养老、医疗以及子女教育等保障制度,不断减轻农民的家庭负担,间接提升家庭可支配收入,让农民在参与抵押贷款之后的基本生活、医疗和教育水平不受影响,降低农民的后顾之忧。

**3.2.3 完善政策配套设施** 搭建农村房产流转交易平台,完善农民住房交易的规范性,让农民的房产拥有合理的市场定价机制。同时成立专门的农村房产价值评估机构,能够较精确而权威地对农民的住宅进行定价,以保证农民的切身利益。此外还须要建立合理而人性化的住房财产抵押物的处置

机制,在有效保证农民居住权利的同时,也要做到金融机构的合法权益不受损害。

**3.2.4 加大政策宣传力度** 农民由于文化水平的限制,对住房财产权抵押贷款政策的了解有限,政府部门应该多渠道加强对政策的宣传,让农民充分认识到住房财产权抵押贷款政策实施的意义、申请条件、相关优惠政策等,让农民更清楚、更全面地认识抵押政策,提升农民的参与积极性。

**3.2.5 提升金融机构服务水平** 安徽农村地区金融市场相对较落后,无论在金融机构数量上,还是在金融机构的服务水平上,都不及城镇地区,所以政府部门应该鼓励金融机构在农村地区提升网点分布密度,更重要的是提升金融机构的服务水平,在抵押贷款流程、工作人员服务态度、优惠政策等方面充分考虑农村居民的特点,提升农民对金融机构的整体认可度,助推安徽省农村住房财产权抵押贷款政策的有效实施。

### 参考文献:

- [1]彭丽坤,宁国强,姜健.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,2014,42(6):467-469,477.
- [2]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].农村金融研究,2018(10):51-55.
- [3]马国辉.农民住房财产权抵押贷款问题探讨[J].河海大学学报(哲学社会科学版),2016,18(5):40-45,90-91.
- [4]原伟鹏,刘新平,高玥,等.贷款偏好视角下农户宅基地抵押行为意愿及模式选择——基于昌吉州12村镇255份问卷调查[J].金融理论与实践,2017(1):82-88.
- [5]石永明,骆东奇,朱莉芬.农村宅基地使用权抵押影响因素研究——以重庆市巴南区280户抵押农户调查为例[J].中国农业资源与区划,2019,40(2):152-160.
- [6]丁毅.“两权”抵押贷款对中国农村居民消费的影响——基于Johansen协整检验和误差修正模型的动态分析[J].价格理论与实践,2018(10):113-116.
- [7]胡茂清.农民住房财产权抵押贷款的困境与破解[J].太原理工大学学报(社会科学版),2018,36(4):22-26,73.
- [8]陈燕,谢明柱,吴剑锋.安徽省农地抵押贷款问题研究——基于县域实地调查数据的实证分析[J].南京航空航天大学学报(社会科学版),2016,18(4):32-37.
- [9]He S J, Wang D R, Webster C J, et al. Property rights with price tags? Pricing uncertainties in the production, transaction and consumption of China's small property right housing[J]. Land Use Policy, 2019, 81: 424-433.