

关于农地经营权抵押融资的思考——以四川德阳市为例

◎ 淳道松 蒋 睿

为探索更多的农村产权特别是土地经营权融资路径与方法,本文以四川省德阳市开展的相关农村土地经营权融资实践为例证,进行了调研与思考,建议以此推进深化其他农村产权融资的工作。

基本情况

近年来,四川省德阳市积极推进农村产权交易工作,引进了成都农村产权交易所入驻德阳,合作成立了成都农村产权交易所德阳农村产权交易所有限公司(以下简称“德阳农村产权交易所”)。2019年5月德阳农村产权交易所与相关银行机构协作推出了“农村土地经营权流转交易鉴证书抵押贷款”。其业务模式:由德阳农村产权交易所就相关的农村土地经营权与农户、农村基层组织、农业经营主体等方面涉及的政策、权利与义务关系等问题形成协同一致的意见,并由德阳农村产权交易所向农业经营主体颁发《农村土地经营权流转交易鉴证书》(以下简称“鉴证书”);德阳农村产权交易所建立网络交易平台展示相关农村土地经营权鉴证书涉及项目的交易信息;农业经营主体以鉴证书为抵押物向银行申请抵押贷款。目前,相关银行已发放此类贷款9笔、金额160万元。这类贷款运用“银行+新型农业经营主体+农村土地经营权交易所”模式,一定程度上激活了农村土地经营权的市场活力,在解决农业经营主体“贷款难”“担保难”方面作出了有益的探索。

需要关注的问题

(一)农村土地经营权缺乏二次流

转及多次流转的市场支持,给相关农村土地经营权抵押贷款的风险管理带来了一定的不确定性。通过对德阳农村产权交易所农村土地经营权交易信息的分析发现,目前农村土地经营权流转主要是一次交易,即以农村农户、村社组织流转交易给了农业经营主体,尚未发生农村土地经营权的二次及多次流转交易。由于农村土地经营权缺少二次及多次流转交易的市场支持,当农村土地经营权抵押贷款无法按约定归还本息的事项发生后,涉及的银行贷款就可能难以通过对所抵押农村土地经营权再次流转从而顺利收回贷款本息。这就给相关农村土地经营权抵押贷款的风险管理带来不确定性,必然会制约银行及其工作人员进一步加大农村土地经营权抵押贷款的力度。

(二)农村土地经营权的初始价值评估,缺乏专业服务体系的支持。不同地理位置、不同自然资源禀赋、不同经济社会条件等都会影响农村土地经营权的市场价值水平,这就需要有专业服务体系支持,给出相关农村土地经营权的初始价值评估数据信息,接受市场检验,从而推动相关的农业经营主体与银行合作确定其抵押的价值。但目前缺少这个专业服务体系,一方面,缺少专业的服务机构与人员;另一方面,农村土地经营权价值评估涉及因素多,花费成本高,而收益有限,其他的价值评估机构不愿意参与其中。

(三)鉴证书备案机制层级低,可能面临一定的法律与政策风险。目前,没有明确的法律法规对农村土地经营权流转交易鉴证书抵押登记行为进行规范,也无法律和政策授权明确的部门受理与监管此项登记业务。银行在办理

贷款并对农村土地经营权实施融资抵押登记时,采取的是由德阳农村产权交易所鉴证书的备注栏登记相关融资信息的方式,德阳农村产权交易所的登记行为是否具备对第三方的对抗效力,存在一定的法律与政策风险。

(四)缺少更多的风险分担机制支持。目前,针对农村土地经营权抵押贷款可能出现的风险与损失问题,暂无政府部门的风险补偿政策。同时,也无保险公司介入此类贷款的风险分担活动。

政策建议

(一)完善农村土地经营权的二次及多次流转机制。鉴于农村土地经营权自然属性性强、差异性大,涉及政府监管因素多等情况,要实现农村土地经营权的二次流转及多次流转必然面临不少困难。为推动农村土地经营权能尽快实现二次及多次流转,建议发挥政府部门的政策性引导作用,由政府部门成立专门的公司,参与农村土地经营权的二次流转及多次流转;在银行被抵押的农村土地经营权二次流转及多次流转发生困难时,由该公司按照与银行约定的价值进行收购,从而使银行及时有效地处置抵押的农村土地经营权并回收贷款本息,打通农村土地经营权抵押贷款风险管理机制的“最后一公里”。

(二)完善农村土地经营权价值评估服务体系。建议政府部门结合当地的实际,组织制定农村土地经营权的价值评估标准和评估操作细则,组织设立专业性的评估服务机构开展相关农村土地经营权的评估工作,为农村土地经营权流转提供专业性的参考价值数据信息,从而推动农村土地经营权的价值

发现更加科学、合理,体现市场性。

(三)完善鉴证书的备案机制。建议政府部门进一步梳理涉及农村土地经营权确权、转让、登记等方面的法律法规与政策,按照“依法授权、审慎鉴证、信息共享、有效管理”的要求,建立健全农村土地经营权流转交易过程中的鉴证、抵押登记管理工作制度。其中,依法授权是涉及农村土地经营权管理的各方(如农户、村社组织、基层乡镇政府、农村土地经营权监管部门等)。依法依规授权农村产权交易所提供鉴证书活动过程中享有对农村土地经营权高效确权、登记等方面的权利;审慎鉴证是农村产权交易所出具鉴证书的过程中全面落实好关于农村土地经营权管理的各项法律法规与政策规定;信息共享是农村产权交易所的鉴证信息与涉及农村土地经营权管理的各方依法合规全面充分共享;有效管理是政府部门采取措施全面监管鉴证书活动的各方面情况,从而防范好鉴证书信息与抵押登记信息管理中的法律与合规风险。

(四)完善农村土地经营权抵押贷款风险补偿机制。一是建议政府部门设立农村土地经营权抵押贷款的风险补偿基金,对银行办理农村土地经营权抵押贷款造成的相关损失给予一定程度的风险分担。二是引入保险公司保险保障机制,支持和鼓励保险公司将保险保障的经营行为嵌入到农村土地经营权抵押贷款活动中,发挥保险的风险分担作用,形成“政府+银行+保险”的农村土地经营权抵押贷款风险分担模式。(作者单位:中国银保监会四川监管局德阳监管分局,淳道松系该局局长)

银行员工账户异常行为核查方法

◎ 张 琴 洪 毅

近年来针对银行员工行为“十严禁”,银保监会多次组织银行员工异常行为排查,以期从源头上杜绝产生案件和违规行为的诱因。随着异常行为排查监控,某些员工有了“反排査意识”,违规行为有了新方式新手段,笔者结合日常审计发现浅谈一下“员工账户异常行为”新的具体表现形式及核实方法。

(一)“员工账户异常行为”的主要表现形式。1.员工利用他行的本人卡与客户发生非正常资金往来。主要是利用职务上的便利,与多个信贷客户发生不正常的资金往来,为单位和个人融资充当“资金中介”,或与员工入股公司、小贷公司等融资中介公司发生借贷资金往来。2.出借账户给客户使用或为员工之间出借账户。主要是员工为完成产品营销考核任务,存在出借账户给客户使用,代亲戚、朋友进行理财产品买卖。3.员工利用本人控制的他人本人银行卡、他行卡与客户发生非正常资金往来。主要是员工利用配偶或父母亲及亲属信息开立账户进行资金归集,充当资金掮客。4.员工贷记卡经常透支大额消费或取现消费。主要

是员工利用贷记卡的免息期,在商户或信贷客户POS机上刷卡套现,用于资金周转。

(二)员工异常行为基本模型。1.与个人借款人经营企业往来数据排查。模型思路:根据信贷系统录入的借款人工作单位、账号信息,结合员工账户流水中的对方户名、账号等关联信息。通过编制模型,以企业名称或者账号作为关键字进行数据匹配,就可运行出员工账户流水中与借款人经营企业往来的疑点数据。

2.员工他行卡与信贷客户往来数据排查。模型思路:根据员工本人银行卡一般会与本人的他行卡发生往来的这一特征编制模型。一是根据员工身份证信息调阅本人的所有账户流水,模型筛选条件中输入账户名称与对方账户名称相同这一条件,大多数情况下与对方名称相同的就可以认定疑似本人账户,通过该步骤个就可以运行出员工的本行及他行账户的全部数据。二是通过对上一步骤数据分类汇总、取唯一值就可以运行出员工在本行及他行账户的唯一值。三是根据排查需要选择相应的关键字段建立员工账户信息表。四

是根据信贷客户账户流水中的对方户名及账号与上述信息表匹配,就可运行出信贷客户与员工本行卡及他行卡往来的疑点数据。

3.员工关联人与信贷客户往来数据排查。关联人与信贷客户往来具有一定的隐蔽性,审计检查时对于员工关联人信息收集难免有遗漏。模型编制的重点主要是收集人事、合规部门的员工家庭成员的登记信息,建立员工关联人私有信息数据表,并将该表导入审计系统来进行模型的编制。

4.员工贷记卡消费数据排查。模型思路:模型一,员工贷记卡大额消费情况统计表。通过调取客户资料、卡片资料、员工信息表、客户交易数据信息,通过证件号码、卡号关联,在客户交易数据中筛选出“银联POS”交易数据,汇总交易金额就可以运行出员工在某个时间段内的消费情况。模型二,疑似套现。调取员工刷卡明细,筛选第三方刷卡消费情况,可以在筛选条件中加入商户代码,商户代码主要特征是以“8”字打头;通过该类筛选就可以运行出第三方刷卡消费的疑点数据。

(三)员工账户异常行为排查及核

实方法。1.访谈询问法。对有出现疑点数据较多的员工,与相关信贷审批人员、部门负责人、支行行长沟通谈话,了解该员工日常工作表现,投资消费、社会交往、八小时之外的行为动态,如有异常行为,作为重点分析、深度核查对象。2.账户流水核实。对运行出来的模型数据结合账户明细分户账进行深度分析,对确认为他行卡为本人账户的,则要求其进一步提供他行账户流水,逐笔核实与本行信贷客户往来情况、小贷公司等融资中介公司情况,与本行员工大额往来情况等。对同名他行卡与员工行内账户无往来的,则将疑点数据交员工确认“是否为本人账户”。3.贷记卡核实。对有疑点数据的员工,进一步查看贷记卡刷卡流水,分析消费是否与收入不匹配,是否经常一次刷卡金额接近信用额度,是否存在套现情况。4.面对面核实。对确认是员工本人他行卡、员工控制的关联人卡与信贷客户往来,进一步与信贷客户面谈,了解资金往来的主要原因,有没有收取资金使用费、在发放贷款过程中有没有收取好处费等情况。

(作者单位:江苏宜兴农商银行)

经营探讨

SQL查询在内部审计中的应用——以江苏邳州农商银行为例

◎ 武 伟 李 军

随着计算机技术在银行业的广泛应用,信息化的业务处理方式使传统的手工审计模式难以为继,数据式审计成为银行内部审计发展的方向。近年来,国有大型商业银行和股份制银行纷纷建立内部审计系统,实现了手工审计模式向数据式审计模式的转型。而广大的农商银行受自身规模、经济实力和业务能力等因素制约,普遍未能建立自己的数据审计系统。本文描述了江苏邳州农商银行在未建立审计数据系统的情况下,通过SQL查询主动适应数据式审计需要的实践。在总结成功经验的同时,针对SQL查询审计方法的局限之处,积极探索解决之道,为正在尝试内部数据审计模式转型的农商银行提供借鉴。

SQL查询审计的内涵和使用条件

SQL查询审计是指通过特定SQL语句从系统软件的后台数据库中采集电子数据,通过分析电子数据发现审计疑点和问题。内部审计中运用SQL查询方法需满足两方面条件。

(一)审计单位已建立专门的数据仓库平台。邳州农商银行从2011年启动数据仓库项目建设以来至2015年末,已经将16个核心及外围业务系统和10个中间业务系统源数据全部加载至统一的数据仓库(DW),为SQL查询提供了必要的系统环境。

(二)审计人员具备必要的计算机和数据库知识。审计人员应熟练掌握SQL语句、审计脚本语言(ASL)等计算机语言,能够运用计算机语言进行审计数据分析、查找审计疑点。邳州农商银行审计部门从2013年起便保证人员配置中至少有一名是科技专业人员,具备执行SQL查询的专业能力。

SQL查询审计的主要流程和方法

(一)确立审计模型。邳州农商银行审计部门从员工行为管理、信贷业务风险和内勤操作风险三个维度设计了30多个审计模型,内容包括信贷资金流向内部员工、员工与客户频繁有资金往来、单一客户为多头还款、同一担保人或多个客户担保、超权限用信、向核销客户继续发放贷款、个人结算户户名与身份证姓名不一致、客户身份证或营业执照有效日期过期等风险点。

(二)编辑和执行SQL语句。针对

具体的审计模型编辑并执行对应的SQL查询语句,设定判断和计算条件,对数据平台中的原始数据进行投影、连接、转换等操作,将查询结果导出到EXCEL文件或其他便于查看分析的文件。

(三)落实取证SQL查询结果。主要通过延伸审计、现场审计、外部调查等传统审计方式对数据查询结果进行分析验证,逐条落实疑点数据,获取相关证据。

SQL查询审计方法的不足

借助SQL查询,邳州农商银行审计覆盖的业务范围较之传统的抽样审计有了质的飞跃,可以轻松地从海量业务数据中快速找出审计线索,审计精准度和审计效率大幅提升。但在实际运用中,也存在一些制约SQL查询审计效果的因素。

(一)数据集集中度不够。对于涉及跨区域、跨银行的资金流动、账户往来等交易,在数据获取上存在障碍,使一些问题线索无法查深查透,容易造成审计风险。

(二)数据时效性不强。邳州农商银行的数据仓库平台采取每日“跑批”加载的方式,只支持T+1日查询。基于历史交易数据的数据查询分析使风险的识别和防范存在滞后性。

(三)数据挖掘和分析能力不足。受限于SQL查询操作者的专业能力和对数据结构、数据关系的熟悉程度,很多复杂的审计模型无法通过数据查询实现,对大量复杂数据的精细化挖掘和分析能力有待提高。

对策和建议

(一)重视数据积累,完善数据仓库平台。建立与外部公司、行业的数据共享机制,有效整合跨地区、跨机构、跨产品的信息数据,打破“信息孤岛”。

(二)提升审计人员数据挖掘和分析能力。农村商业银行要加快审计队伍IT人才培养步伐,通过对数据的深度挖掘和分析,深化审计模型,拓宽审计维度。同时通过固化审计语言脚本,快速获取数据,实现对业务的持续监测和评估,动态掌握业务风险变化态势,增强审计前瞻性。

(作者单位:江苏邳州农商银行)

浅析如何有效防范化解金融风险

◎ 卢 程

经济发展决定社会稳定,而经济的稳定核心在于金融的稳定。守住金融不发生系统性风险,在当前经济形势下,有效防范化解金融风险是一个长期的工作。经济高质量发展,离不开金融高质量的风险预防控制手段和风险化解举措。金融风险防控,需要银行从各个方面分析,提高干部员工素质,加强内部系统建设,提升科技力量,推动诚信体系建设。为此,笔者就农商银行如何有效防范化解金融风险提出了一些见解和对策。

(一)持续关注国家政策变化,强化行业生命周期和行业转型可行性分析。一是针对当前主要行业,农商银行不仅要根据全国行业分类标准进行大的行业分类,同时,还要对本地的企业、消费群体进行精准有效的分类,充分做到了解“你的客户”。二是农商银行要加强与专业分析机构的合作,充分利用专业机构政策解读分析资源和银行内部以本地行业结构为“蓝本”的分析,判断国家政策对相关行业生命周期的影响。三是农商银行要在提升团队政策分析素养的前提下,形成总行部门行业周转、解决企业短期资金周转难、银行贷款续贷难及贷款贵等问题。

(二)建诚信体系。优化当地信用环境,加大逃废债打击力度,构建金融和实体经济互利互惠的和谐社会生态。建议政府组织相关部门构建统一的小微企业征信系统,打造中小企业征信“大数据库”,尽可能采集企业纳税情况、企业及法人个人银行信用记录、对外担保、法律诉讼、社保缴纳、劳动用工、用水用电、履约情况等信息,方便金融机构查询,评定中小企业信用等级,为信贷申请获批创造条件,也约束企业自觉履约,增强诚信意识。

(作者单位:湖南桃源农商银行)

推动金融服务实体经济高质量发展——以湖南省常德市农商银行系统为例

◎ 周海军

近年来,围绕解决金融服务实体经济供给不充分、结构不均衡的问题,湖南常德市农商银行系统在用足用活金融服务实体经济信贷政策的基础上巧用“加减乘”法,力推金融服务实体经济高质量发展,“融资难”“融资贵”等问题得到逐步缓解。

巧用“加减乘”法 提升服务质效

(一)在信贷供给和资源配置上做“加法”。一是搭建“政银企”合作平台。推动各农商银行与市县两级政府及相关部门、小微企业开展政银企信贷融资洽谈会,积极推动各农商银行落实人民银行“行长服务中小企业三年行动计划”。今年以来,该市农商银行系统共联系签约企业32家,意向签约17.85亿元;指导各农商银行与湖南省农业信贷担保有限公司合作推出“易惠贷”“惠农担”等一系列产品,向新型农业经营主体发放贷款65笔,金额9645万元。二是强化服务机制建设。督促各农商银行落实监管部门“六项机制”和“四单原则”,为小微企业金融服务打好基础;指导各农商银行推进中小企业贷款专营团队建设,设置专门部门、配备专门人员,在业务营销、贷款审批、人员配置、完善考核上进行倾斜。三是加大网点机具覆盖

面。指导各农商银行大力发展“社区银行”“村口银行”建设,实现了农村乡镇物理网点全覆盖,布放乡镇、社区、村居自助机具5000多台。四是推进产品服务创新。充分利用“大数据”“云计算”等新技术,主导在全市整体推进了线上“常德快贷”项目建设。

(二)在优化服务和简化流程上做“减法”。一是控成本。督促各农商银行贯彻落实“七不准、四公开”“两禁两限”等政策要求;督促各农商银行实施服务优惠和减费让利,有效降低中小企业融资成本。近年来,该市农商银行系统支持的中小企业平均利率呈现逐年下降趋势,较年初下降了0.37个百分点,并在全市农商银行系统内实施“四免”增值服务,即免抵押物评估登记费、免费办理项目评估论证、免费办理代收代付业务、免费办理征信查询,有效降低客户的融资成本。二是降门槛。面对小微企业轻资产、抵押物不足的特征,鼓励农商银行推出了中小企业流动资金循环贷款、“应收账款质押贷款”“存货质押贷款”“科技贷”“农担贷”“常德快贷”“双创贷”“光伏贷”等系列信贷产品,有效解决了中小企业融资难的问题。三是释风险。指导各农商银行与科技、保险、担保等公司合作,采取“科技局风险补偿基金+银行”“科

技局风险补偿基金+担保+银行”“科技局风险补偿基金+保险+银行”三种模式,向科技型中小企业发放担保贷款。四是简环节。督促各农商银行对信贷支持中小企业实行一站式审批,实行限时办结制,开通绿色通道。

(三)在政银共创和社会监督上做“乘法”。一是实施“双基联动”服务模式。该市农商银行系统各单位会同地方党委组织部、政府部门、两级推行基层金融服务与基层党建的结合点,推行“基层党建和基层治理共建共创共享的“双基联动”合作模式;通过推行农商银行基层党组织与地方基层党组织联动,共同完成对农村农户、社区居民、中小企业、农村经营主体的信用评级授信、贷款发放管理、金融产品推介等工作。二是开展评级授信“三年行动计划”。督促各农商银行对辖内农户、商户、新型农业经营主体、中小企业等进行全面信息采集和评级授信,开展了全市农商银行千名党员“包千村进万户入千企”三年行动。三是接受社会各界监督。印发“一信(致各位领导、客户一封信)一书(优化服务承诺书)一卡(优化服务监督卡)”150万份,逐步分县市乡村四级组织负责人、市县乡三级人大代表政协委员、广大农户居民等群体给予农商银行在发展方向、服务定位、市场投向、服务优化、办贷效

能、廉洁自律等方面的监督。

实施“搭给优”力推服务优质高效

(一)搭平台。要搭建和完善金融服务实体经济特别是中小企业信息共享平台,推进政银合作、银税合作、银商合作和大数据信息共享合作等,逐步解决银行与中小企业信息不对称的问题。

(二)给政策。政府可开展过桥贷款,由政府利用财政资金为主主导设立中小企业过桥基金,为辖内基本良好、符合国家产业发展政策和信贷政策的中小企业,在办理银行续贷业务时,因发生暂时性资金周转困难而提供临时性周转,解决企业短期资金周转难、银行贷款续贷难及贷款贵等问题。

(三)优环境。要高度重视信用体系建设,完善征信体系,优化当地信用环境,加大逃废债打击力度,构建金融和实体经济互利互惠的和谐社会生态。建议政府组织相关部门构建统一的小微企业征信系统,打造中小企业征信“大数据库”,尽可能采集企业纳税情况、企业及法人个人银行信用记录、对外担保、法律诉讼、社保缴纳、劳动用工、用水用电、履约情况等信息,方便金融机构查询,评定中小企业信用等级,为信贷申请获批创造条件,也约束企业自觉履约,增强诚信意识。

(作者单位:湖南桃源农商银行)

(作者单位:江西新余农商银行)