# 三招破解三农融资难题——国土永用、减税贴息、逐年付租

来源：网络 作者：红叶飘零 更新时间：2024-09-03

*（一）仅能维持简单再生产的资金量，从根本上制约着三农发展农业现代化需要资金，农村城市化需要资金，农民市民化需要资金。例如，推广农业科技、加深农业机械化、更加精耕细作和实行农业企业化等等，需要资金。发展农工商一体化、兴办各类农副产品深加工产业...*

（一）仅能维持简单再生产的资金量，从根本上制约着三农发展

农业现代化需要资金，农村城市化需要资金，农民市民化需要资金。

例如，推广农业科技、加深农业机械化、更加精耕细作和实行农业企业化等等，需要资金。发展农工商一体化、兴办各类农副产品深加工产业链，需要资金。建立和健全劳保、医疗和养老等福利保险，发展和完善各类乡政建设与服务，需要资金。取消农村－城市二元户口制度，为转化成市民的农民提供工作机会与劳保、医疗和养老等福利保险，扩充相应的市政建设与服务，需要资金。

没有足够资金，一切均无从谈起、无法进行！ 但是，目前三农手中的资金，维持简单再生产都很困难，更不同说满足农业现代化、农村城市化和农民市民化所需。仅能维持简单再生产的资金量，从根本上制约着三农发展。

三农从哪里筹措组稿足够的资金呢？或者说，从哪里或怎样向三农注入资金呢？

（二）应该把社会资金和银行贷款引向三农

三农发展所需要的大量初始资本从哪里来呢？

首先，从提高农副产品价格来？尽管必需、可行，但显然幅度有限。在一个半农业半工业半现代化的经济下，农产品价格过高，会伤及经济的平衡与发展。

其次，从政府的各种直接财政补贴与拨款来？尽管必需、可行，但在我们这样一个大的、特殊的发展中国家，需要用钱的方面太多，财政支持非常有限，远远不够统筹城乡发展的需要。

再次，从减免三农税费来。三农税费，的确应该减免，同时减免过多的县乡镇职能机构，使其社会化、市场化、民营化。但是，目前三农税费数额，即使完全免除，与三农发展所需相比，远远微不足道。

最后，从银行或民间对“三农”的投资和贷款来？在目前的各种相关体制下，由于投资“三农”成本高、风险大、收益低，各类银行和投资者对“三农”不仅望而止步、而且不断地抽离。

但是，民间投资和银行贷款，无论与提高农产品价格相比，还是与财政直接补贴拨款相比，或是与减免三农税费相比，不仅大得多，活得多，而且副作用较小，在民营资本和外国投资相当发达的情况下，更是如此。

所以，我们必须把眼光投向民间资本，投向国际资本，投向银行贷款。我们不能仅仅依靠财政的直接补贴和直接拨款。我们应该根据经济杠杠原理，运用少量的财政花费拨动几倍、甚至十几倍或几十倍的社会资金投向三农。

（三）把投资和贷款引向三农，关键在于创造风险低、收益高的三农投资环境

然而，如何才能把民间投资和银行贷款引向三农呢？

与城市工商项目相比，三农项目的现金收入流量一般比较小，但比较稳定。也就是说，与城市工商项目相比，三农项目的投资回报率尽管比较稳定，但很低。所以，不仅大量的民间资本和各种社会资金涌向城市，而且三农的民间资本和各种资金也纷纷抽离三农、涌向城市。那么，怎样才能不仅把三农的各种储蓄和资金留在三农，而且吸引城市的各种储蓄和资金投向三农呢？

各类相关的专家、学者、政要，均提出了许多很好的办法、体制、措施和政策。总括起来，大多数不是围绕着如何健全和完善服务三农的银行金融体系，就是如何从政策、监管上使银行金融系统为三农服务。毫无疑问，这些当然都是非常重要的。这是因为，没有一个健全和完善的服务三农的银行金融系统，储蓄和资金就不会流向三农。但是，问题的关键在于，一个健全的和完善的服务三农的银行金融系统，只是引导储蓄和资金流向三农的必要条件，并非充分条件。

什么是引导储蓄和资金流向三农的充分条件呢？就是贷款和投资的利益动机，即低风险和高回报率。就是说，如果与城市项目投资相比，投资给三农的风险高、回报率低，则无论服务三农的银行金融系统怎么健全和完善，储蓄和资金也不会自觉流向三农。反过来，如果与城市项目投资相比，投资给三农的风险低、回报率高，则无论服务三农的银行金融系统怎么不健全和不完善，储蓄和资金也会千方百计地流向三农。

所以，要让社会资金和银行贷款经由市场自觉地流向三农，除了健全和完善的服务三农的银行金融系统，更重要的在于，必须有根本性的具体举措，一者降低投资和贷款给三农的风险，二者提高投资和贷款给三农的收益率。

本文所出的三招，国土永用、减税贴息、逐年付租，其根本宗旨，就在于创造一个投资三农的市场条件，也就是创造一个风险低、收益高的三农投资环境，不仅把三农的各种储蓄和资金留在三农，而且吸引城市的各种储蓄和资金主动地、千方百计地投向三农。

（四）实行国土永用制，盘活和赋予三农近30万亿的经济资源

农民变市民所需的大量资本究竟从哪里来呢？除了适度提高农产品价格和加强财政补贴，自然只有从“三农”本身来，从“三农”自己可以利用的的经济资源来。哪些是“三农”可以利用的的经济资源呢？回答自然是除了土地，还是土地。土地、只有土地，才是“三农”唯一可资利用的的经济资源。那么，就让“三农”凭借土地来取得现代化所需的大量初始资本。

要让“三农”凭借土地来取得现代化所需的大量初始资本，根本大法就是，实行国土永用制，以“国家所有、农户永用”代替“集体所有、家庭承包”。

国土永用制，主要包括农村土地的“国家所有，农户永用，自由流转”等三个方面。首先，所谓“国家所有”，就是一切土地、包括农业用地，永远属于国家代表全体公民共同所有。政府规定国有土地的用途、性质，非经政府批准，土地使用者不得擅自更改所用土地的性质与用途。其次，所谓“农户永用”，就是政府赋予农户对现在所承包土地的永久使用权，并颁给农户具有法律效力的国土永用权证。某块土地的国土永用权证，是该证持有者拥有永久使用该块土地之权利的法律凭证。国家保护国土永用权的神圣不可侵犯。再次，所谓“自由流转”，就是以国土永用权证为载体，国土永用权以继承、赠送、转让、租赁、抵押和买卖等各种方式在不同主体之间流转。按照相关的法规、经过正当的程序和支付合理的价格，任何合法的主体均可取得国有土地的永用权。法律保护国土永用权的自由、平等和有偿流转不受任何侵犯。

从本质上讲，国土永用制，就是国家把农村的国土使用权交给农户个人所有和自由处置，实际上等于把土地这个农民唯一可能拥有的财产赋予了农民，从而使农田自由流转、“三农”凭农田取得必要资金成为可能。

其一，以土地使用权担保换贷款，降低银行贷款三农的风险。就是说，以拥有的土地永久使用权作为抵押担保，农户或农业企业从各种银行金融机构取得农业经营所需贷款。目前，银行等金融机构普遍不愿向“三农”贷款，究其根本原因，除了其他诸种因素，在于“三农”没有任何信用担保。尽管新的土地承包准许土地承包权用于抵押，可由于土地的集体所有、农户承包期的有限、农户承包权的不完全确定性、以及农户不能独立自主处置土地承包权等原因，农户不能直接以个人名义抵押或出让自己的土地承包权，也没有任何银行、法人和机构会接受。在国土永用制下，农村土地的所有权归国家，使用权首先永久地交给农户，农户从而能够直接以个人名义抵押或出让自己的土地永久使用权。既然农户能独立自主处置土地的永用权，如继承、赠送、转让、租赁、抵押和买卖等，而且国土永用权具有市场价格，任何银行、法人和机构都会接受国土永用权作为贷款等各种融资方式的信用担保。有了融资的信用担保，农民就能从金融机构取得资金和贷款。

其二，出卖国土永用权换取从事农、工、商经营所需资本。或者自愿个人或组织起来从事农业企业经营，或者自愿在县乡镇从事工业或商业经营，农民就需要原始资本。拥有了国家赋予的、可自由买卖、转让的国土使用权证，农民就可以根据自己的需用来筹集一定数量的初始经营资金。

其三，用土地使用权卖价买保障，

（五）减税贴息，即让三农获低息贷款、又使三农投资获平均收益

水流，需要水势，由高向低流动。电流，需要电势，从高压流向低压。资金流动，需要收益率或利率落差，从低利率流向高利率。

三农发展需要大量的资金和贷款。要使资金和贷款自觉地经过市场流向三农，三农投资的利率至少不得低于城市各类项目的平均资本收益率。但是，三农项目、尤其农业企业项目，不仅单位占用资本的收益率低，而且三农企业付不起较高的贷款利息。这就形成了一个两难矛盾。一方面，投给三农的资金和贷款至少需要获得市场平均收益率；另一方面，三农企业既无较高收益率、又付不起较高的贷款利率。要解决这个两难矛盾，需要政府财政的帮助。

在这个方面，政府可以做两件事。第一件事，减税，即减少或免去三农企业的各类与收入相关的税费，减少或免除三农投资收益的税收。这样，其它条件不变，与城市企业相比，三农企业的税后净收入会增加10％－30％左右，投向三农的资金或贷款利率也会增加10％－30％左右。

第二件事，贴息，即政府为三农企业支付部分贷款利息。这样，即使三农贷款利率保持较高水平，有了政府的贴息，三农所实际支付的利率却来得低一些。

（六）逐年付租，降低投资三农的初始资本以降低风险、提高收益率

三农就是三农。无论三农的农业生产项目、或是县乡工业项目、还是乡镇商业项目，其收益现金流量，与城市的各类工商项目相比，都会相当地低。那么，给定相对低的收益现金流量，是否有办法降低投资风险、提高投资收益率呢？

我们从经典的或基本的计算投资回报率的公式出发来讨论。这个公式的最简形式是：投资回报率＝净现金收入流量/资本投资量。请注意，在这个公式中，作为分母的，不是每一经营时期的资金占用量或资金成本，而是资金投资量，或曰垫支资本的数量。

上述公式告诉我们一个基本的投资常识：在每期现金净收入流量给定的条件下，初期的投资量越少，资本的投资回报率越高、投资回收期限也就越短；反之，初期的投资量越多，资本的投资汇报率越低、投资回收期限也就越长。

就是说，如果有办法在不减少未来收入流量的前提下减少初期的原始资本投资，就能在收入流量不变的条件下提高三农投资的收益率。

这个办法就是所谓的“逐年付租”。具体地讲，在进行农业企业改制时，在涉及需要大量土地从事经营的农工商项目时，与土地相关和其它资产的价款，不必要求一次付清，初期只要支付20％左右既可，其余的价款可以列为租金逐年偿付。这就象贷款买房子一样，因为有房子作为抵押，头期付款或投资只要能抵消变卖损失即可。

不难看出，根据所谓“逐年付租”的办法，由于三农项目的投资者，在购买相关资产和土地使用权时，不必在初期缴付太多的价款，从而不必投资太多的原始资本，这样，在不影响项目未来的收入流量的同时，既能降低三农项目的风险投资，又使其收益率相应提高。

总之，要破解三农融资难题，除了从三农银行金融体系上着手，除了从财政拨款、财政信贷、减免农业税费等直接财政支持上着手，除了从农产品价格的提升或补贴上着手，更重要的，必须从降低三农投资和贷款风险、提高三农投资和贷款收益率着手。只有三农投资和贷款能够至少获得平均收益率，才能解决三农的融资难题

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找