



您的位置：首页 - 文章选登

避免土地抵债风险的措施建议(杨笑裙；8月8日)

文章作者：杨笑裙

近年来，金融机构为加快不良贷款的处置，在货币清收困难的情况下，抵入大量土地资产。土地是稀有资源，不仅能保值，还有极大的升值空间，理论上说，是最好的抵债资产。但是这些年来，土地抵债并没有给金融机构带来好的收益，而且普遍出现抵债土地资产大量积压、变现损失大、过户费用高、处置困难的现象。2004年10月国务院发布《关于深化改革严格土地管理的决定》，开始实行最严厉的土地管理制度。土地抵债的风险已经引起金融机构和一些地方政府的高度重视。

土地抵债的主要风险包括：抵债之前土地权利已经存在瑕疵，抵债后风险随之转嫁金融机构的引入风险，金融机构在土地抵债过程中违规抵入、土地闲置等管理风险，以及市场风险、交易风险等。土地抵债是以土地权利（物权）替换了贷款债权，原贷款债权丧失，一旦抵债土地出现风险，金融机构就要面临损失，甚至可能陷入物（土地）、权（债权）两空的境地。因此，土地抵债必须谨慎、规范，抵入后要把握时机，采取各种方式，加快处置。

1、了解抵债土地的状况，预测风险

土地抵债之前，金融机构要对拟抵债土地的情况进行全面调查：了解抵债土地性质、使用权的形式，及其限制性的规定；了解抵债土地的登记情况。拟抵债土地是否经过了合法登记，有否欠费、违规违章或民事争议等，土地权利是否存在瑕疵；了解抵债土地开发利用现状。抵债土地的开发利用程度、进展是否符合取得时合同规定、或项目审批要求，是否存在闲置土地的情况，以及闲置土地的原因、期限；了解抵债土地变现市场行情。包括目前土地市场对各类土地的需求量、交易量、价格、市场交易土地的主要来源和用途，预测未来土地交易行情。

2、规范土地抵债与处置行为，防范风险

一是规范抵入。土地存在违法违规未经依法处理的、土地欠费未落实偿还来源的、土地长期闲置未落实开发利用项目和资金来源的，以及存在其他土地权利瑕疵的，严禁抵入；土地抵债需要履行报审批、登记过户、经原发包方同意等程序的，应当按规定履行相应的手续，不能仅以一纸抵债协议代替一切。

二是依法处置。已抵债土地的处置变现要依法进行，国有划拨土地和国有出让土地应按规定分别通过招标、拍卖、挂牌或协议的方式进行出让和转让，租赁土地和承包经营土地应按规定程序进行转租或转让，严禁私下协议转让土地；严禁擅自改变抵债土地用途进行转让；严禁私自转租、转让租赁经营和承包经营土地。防止因抵债土地处置违法违规，出现处置行为无效、收益返还、收益被没收、权利受侵害等得不到保护、土地被无偿收回等现象。

3、抵债与处置并举，避免风险

抵债和处置是两个先后发生的行为，两者的分立，造成了双倍支付过户费用和抵债土地长期积压的可能。解决这个问题，可以借鉴诉讼执行中，先拍卖债务人资产—多次拍卖未成交后—再考虑抵债的模式，在协议土地抵债时，将处置前移，处置和抵债结合起来同时操作。可以避免因盲目抵入挤占资金，避免两次过户增加处置成本。当然，也要注意控制风险，要在依法合规的前提下，先协商、再拍卖、后受偿，对风险确实较小、暂不能变现的，最后考虑抵入问题。

4、争取政府支持，最大限度地减少损失

最严厉的土地政策已经开始实施，但毕竟规范土地管理行为的主要还是政策，不是法律，弥补过去的失误还是有可能的。对过去由地方政府许可或默认的违规土地抵债问题，以及为帮助地方政府解决改制企业的债务而大量抵入的闲置集体建设用地、变现困难的国有划拨土地等问题，要争取地方政府的政策支持，尽快妥善解决历史遗留问题。在这方面，有些地方的做法可以推广。2004年广东省政府提出金融机构抵债土地可以通过四种方式处置：公开拍卖、挂牌、招标，委托土地储备中心处置，请求土地储备中心收购，申请置换土地，并规定了抵债土地处置的最低价。同年，吉林省政府下文规定，可以减免金融机构抵债土地交易契税、营业税、手续费、测绘费等，并按一次过户交费。

文章出处：《金融时报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载请经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所