

第三方促进农地抵押贷款缔约和履约：交易特征—嵌入视角*

——以宁夏同心县样本为例

陈东平^{1,2} 高名姿³

摘要：作为农村产权制度改革的重要内容，农地抵押贷款被寄予厚望并在许多地区试点，但是，抵押农地难以处置成为困扰试点发展的瓶颈。“同心模式农地抵押贷款”利用第三方解决了抵押农地处置难题，取得了显著效果，其原因何在？本文以抵押农地的处置市场即农地流转市场的交易特征为分析起点，结合交易嵌入的中国差序格局社会网络特点，构建农地抵押贷款缔约条件和履约机制分析框架。以宁夏同心县样本为例的数据和典型案例分析结果显示：以村内第三方组织为反担保平台是农地发挥抵押物作用的前提，降低交易成本是第三方组织促进农地抵押贷款缔约的条件；第三方组织基于熟人社会治理机制实现抵押农地的有效处置以及代理人强激励，是保证第三方组织履约的机制。

关键词：第三方 农地抵押 契约 交易特征 嵌入

中图分类号：F301 F832 **文献标识码：**A

一、引言

由于信息不对称、缺少抵押物，农户普遍面临信贷约束（Stiglitz and Weiss, 1981），贷款难成为制约农户经济发展的瓶颈。中央政府寄希望于农村产权制度改革和农村土地经营权抵押贷款（下文简称“农地抵押贷款”）^①来化解这一难题，出台了一系列政策文件推动农地抵押贷款金融产品创新。在政策支持下，许多地区开始试点农地抵押贷款金融产品创新，然而结果并不理想。江苏新沂市的试点因抵押农地难以处置在2014年暂停；湖北武汉市、山东枣庄市的试点也面临贷款户违约而抵押农地难

*本文研究得到国家自然科学基金项目“合作社内农户信用合作契约达成及治理结构选择”（项目批准号：71673138）和国家自然科学基金项目“农民资金互助组织演化过程中风险累积的识别与抑制研究”（项目批准号：71273138）的资助。感谢匿名评审专家意见，文责自负。

^①经营权是债权还是物权，相应的贷款是质押贷款还是抵押贷款，本文不作讨论，沿用学界的普遍用法，称之为“抵押贷款”。

以处置的困境。学者研究发现，农地抵押贷款在地方试点中呈现贷款总量低、平均贷款规模小的特征（如张龙耀、褚保金，2010）。农地抵押贷款发展困难的主要原因是农地难以处置（于丽红、兰庆高，2013），农地经营权抵押的配套法律政策等制度缺位也是重要原因（缪德刚、龙登高，2017）。

在各地农地抵押贷款试点面临农地抵押和处置难题的情况下，“同心模式农地抵押贷款”（同心信用社开展的农地抵押贷款实际上是将农地经营权抵押给第三方组织的农地反担保贷款，为行文一致，本文称其为“同心模式农地抵押贷款”或“同心模式”）成功实现了抵押农地处置，覆盖户数和贷款余额持续增长，银行无一笔呆坏账。学者对“同心模式农地抵押贷款”的运作模式和治理机制作了深入探讨。伍振军等（2011）较早关注了同心信用社借助农地经营权反担保，规避农地抵押法律困境、提高农户信贷可得性的做法。郭忠兴等（2014）在产权管制的基础上，从宏观的制度环境和中观的治理结构两个层面探讨了“同心模式农地抵押贷款”的治理机制，发现“同心模式农地抵押贷款”的实施过程包含了多级“链式”交易，这决定了“土地承包经营权流转合作社+市场”的“混合型”治理结构是“同心模式农地抵押贷款”降低交易成本的关键。贷款制度设计中的团体信用机制则是降低合作社内部监督交易成本的制度安排（汪险生、郭忠兴，2016）。

前面的研究从不同的视角分析了中国发展农地抵押贷款面临的困境，更有学者分别从宏观和中观层面深入剖析了“同心模式”的制度设计和治理结构，为理解“同心模式农地抵押贷款”何以成功提供了理论框架和经验证据。然而，在中国特有的差序格局社会网络背景下，农地抵押贷款的缔约条件和履约机制是什么？利益相关者的激励机制是什么？回答如上问题，需要更微观层面的分析，但是相关研究还很匮乏。

在农户普遍面临信贷约束的背景下，贷款契约达成的关键是银行是否有供给激励，因此，本文以交易为分析单位，将农地抵押贷款^①的多级交易安排看作是在银行有供给激励的基础上，交易各方为控制履约风险而形成的系列制度安排。其中，银行有供给激励是农地抵押贷款发生的缔约条件，有效保证交易者履约的制度安排则为履约机制。本文从嵌入的视角，将处置抵押农地的交易特征作为分析起点，在中国农村差序格局社会网络背景下，以“同心模式”为例，分析农地抵押贷款的缔约条件和履约机制。本文研究成果不仅可以对已有宏观政策分析和中观组织层面研究形成有益补充，更可以增进对中国特有社会背景下发展农地抵押贷款的理解。

二、分析框架

（一）第三方参与促进农地抵押贷款缔约

1. 三方治理是交易特征约束下的农地抵押贷款治理结构选择

^①抵押物分为两类：第一类是，贷款人向放贷者提供抵押物，这种抵押物是可处置的，比如设备或地产，借款人提供抵押物的边际成本是抵押物处置的交易成本（Chan and Kanatas, 1985）。第二类是，抵押物从法定意义上通常无法处置，其作用是信号传递，比如个人住房，这类抵押物是帮助达成一致结论的可观测变量（Stiglitz and Weiss, 1981）。本文使用第一类抵押物的含义。

治理是实现秩序、化解冲突、获得共同利益的行为 (Williamson, 2000)。治理结构是缔约工具 (contractual instrument) (Williamson, 1991), 是“交易发生时所包含的明确与隐含的契约结构” (Williamson, 1981)。最优的治理结构能够最有效地节约缔约和履约的交易成本 (Williamson, 2002)。治理结构分为市场 (Market)、混合 (Hybird) 和等级^① (Hierarchy) 三类, 三类治理结构在合作和协调机制方面有明显差异 (Williamson, 1991)。其中, 混合治理结构可以分为双方治理和三方治理两类, 前者基于协商机制化解冲突; 后者基于第三方仲裁化解冲突 (Williamson, 1985)。契约又称合约, 可以分为古典契约、新古典契约和关系契约三类 Macneil (1974), 三类契约在交换资源特征、交易者人格特质和第三方作用方面有明显差异, 如表 1 所示。以交易频率和投资的资产专用性特征来刻画交易, 治理结构和契约类型可以形成匹配关系, 如表 2 所示。

表 1 古典契约、新古典契约、关系契约的特征比较

	古典契约	新古典契约	关系契约
交换资源特征	可变现资源的对等交换	可变现资源的对等交换	不以可变现资源为限
交易者人格特质	无	无	有
第三方作用	无	强	弱

资料来源: 基于 Macneil (1974)、Williamson (1979、1985)、青木昌彦 (1995) 研究的归纳。

表 2 治理结构与契约类型的匹配

交易频率	投资的资产专用性特点		
	无专用性	专用性较强	专用性强
偶然	市场 (协调机制: 讨价还价) 古典契约	混合: 三方 (协调机制: 第三方仲裁) 新古典契约	等级 (协调机制: 行政命令、权威) 关系契约
经常		混合: 双方 (协调机制: 协商) 关系契约	

资料来源: 基于 Macneil (1974)、Williamson (1979, 1985, 1991)、Heide (1994)、青木昌彦 (1995) 研究的归纳。

注: 需要说明的是, 投资资产专用性较强的偶然交易, 一般采用三方治理结构, 投资资产专用性强的偶然交易也可能采用三方治理结构。

农地抵押贷款的核心交易特征是以农地为抵押物, 抵押物的处置市场即农地流转市场。因农业生产的长周期性, 农地流转是交易频率比较低的交易。通常认为, 农地有较强地理位置专用性, 但是不同类型农地的地理位置专用性不同。

中国农户自有农地的流转市场日渐活跃和成熟, 但是受农地细碎化约束, 农户自有农地的流转半径小。农业部的资料显示, 20 世纪 90 年代初, 全国农地流转比例为 1% 左右, 到 2007 年以后, 该比

^①等级治理结构, 也称单方 (Unilateral) 治理结构 (Heide, 1994), 亦有文献译为“层级”治理结构。

例上升到 15%左右（陈杰、苏群，2017）。截至 2014 年 6 月，全国农地经营权流转面积 3.8 亿亩，占家庭承包经营农地面积的 28.8%（叶兴庆等，2015）。可见，参与农地流转的农户比例逐渐增多，农地流转市场日渐活跃和成熟。但是由于中国农村人均耕地面积小，加上好坏、远近搭配，农户自有农地呈现细碎化特征（钟甫宁、王兴稳，2010）。这决定了农户自有农地单块面积小，随着交易半径扩大，流入者承担的边际交易成本将大幅上升，从而降低缔约概率，这是农地地理位置专用性强的具体表现。其现实结果是，农户自有农地流转以村内流转为主（黎霆等，2009；郇亮亮等，2011）。因此，在目前的农地流转市场下，银行难以处置农户自有农地的经营权。

农地以规模化经营的形式存在，则会大大提高地块相邻的可能性和地块的可分割性，从而降低农地的地理位置专用性。目前，规模化经营农地主要有两类：有承包经营权的土地合作社的自有农地和仅有经营权的流转农地。由于土地合作社的规模化自有农地的流转市场还未形成，因此，银行难以处置其抵押农地。仅有经营权的流转农地的经营权处置则受如下因素制约：首先，流转农地经营者一般一年支付一次租金，如果贷款户违约后银行通过处置农地经营权来收回贷款本息，谁去支付农户流转土地的租金？其次，流转农地经营权的流转市场几乎不存在，这决定了流转农地经营权难以处置。

综合如上分析，在目前只有农户自有农地有较成熟农地流转市场的条件下，农户自有农地有可能成为合格抵押物。在银行难以处置农户自有农地的背景下，要使农地成为合格抵押物，需要可以处置农户自有农地经营权的第三方参与，借助三方治理结构实现抵押农地的有效处置。而农户自有农地流转的特征决定了，村落是第三方的有效边界。

2. 第三方参与降低交易成本，促进农地抵押贷款缔约

一般而言，如果投资有较强资产专用性且交易频率低，三方治理结构是节约交易成本的选择。针对农地抵押贷款，本文将有农地抵押贷款需求的农户和有意愿流入农地的农户纳入一个第三方组织，具体分析如下：

如图 1 所示，假设在竞争性市场中，一般抵押贷款可以全部收回，信用贷款有 P ($0 < P < 1$) 的概率收回；一般抵押贷款的利率为 i_0 ，总成本为 TC_0 ，总收益为 TR_0 ；信用贷款的总成本为 TC_c ，总收益为 TR_c ；银行可放贷资金总量为 Q 。由于竞争的存在，银行的经济利润为 0。则信用贷款的利率 i' 满足如下条件：

$$Q(1+i_0) - Q(1+i')P = 0 \quad (1)$$

从 (1) 式可以推导出，信用贷款的利率为：

$$i' = (i_0 + 1 - P) / P \quad (2)$$

可见：

$$i' > i_0 \quad (3)$$

信用贷款的总收益为：

$$TR_C = Q(1+i') = Q[1+(i_0+1-P)/P] \quad (4)$$

信用贷款的总成本为：

$$TC_C = TR_C \quad (5)$$

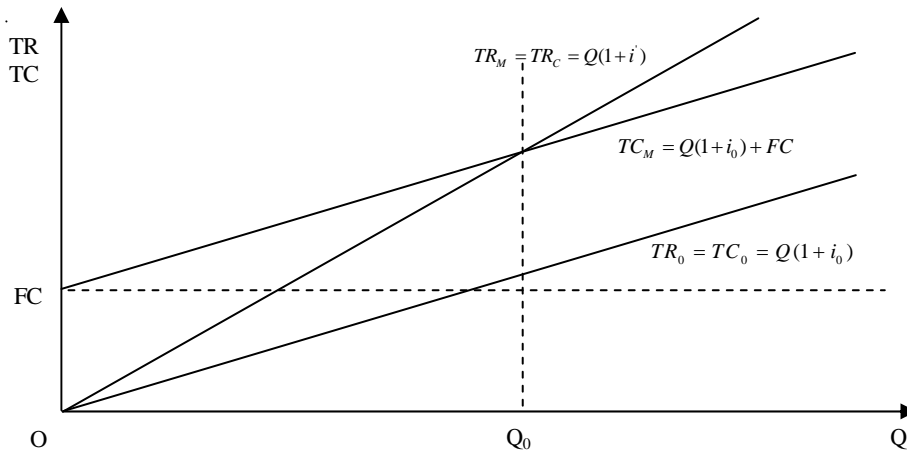


图1 第三方组织为抵押权人的农地抵押贷款缔约条件分析

假设村内第三方组织为M，银行借助M缔结农地抵押贷款的总成本为 TC_M ，总收益为 TR_M 。假设在M担保下的农地抵押贷款风险与一般抵押贷款的风险一致，则农地抵押贷款的边际成本为 i_0 。由于组建M及相关制度建设存在制度建设成本FC，所以，农地抵押贷款的总成本为：

$$TC_M = Q(1+i_0) + FC \quad (6)$$

假设银行发放贷款的最高利率即信用贷款利率 i' 。如果银行以利率 i' 、借助M开展农地抵押贷款业务，则其总收益为 $TR_M = TR_C$ 。如图1所示，当放贷资金量大于 Q_0 时，银行借助M发放农地抵押贷款的总收益和总成本满足(7)式，银行有激励借助M发放农地抵押贷款。

$$TR_M > TC_M \quad (7)$$

(二)“熟人社会治理机制+强激励”促进交易者履约

1.村落熟人社会治理机制促进交易者履约

格兰诺维特提出，个体不是孤立的原子，个体决策受所处社会网络的影响(Granovetter, 1985; 2001)。首先，社会网络特征将影响信息不对称情况。信息获取深受信息渠道的影响，而社会网络是信息的重要载体，交易者因所处社会网络差异而有获取信息的优势或劣势(Granovetter, 1985)。其次，社会网络特征影响个体的互动方式。不同特征社会网络中，个体对彼此未来交易的预期不同，因而会选择不同的互动方式(Luo, 2005)。因此，交易嵌入(Embeddedness)在特定的社会网络中(Granovetter, 1985)。社会网络中的个体依所处网络特征而采用差异化的互动方式，从而影响到交易成本并改变治理

结构（罗家德、叶勇助，2007）。显而易见，威廉姆森交易特征决定治理结构的理论和格兰诺维特的嵌入理论是相辅相成的（Williamson，1996）。

在嵌入视角下，农地抵押贷款所嵌入的社会网络对其治理结构有重要影响。中国农村是差序格局社会，个体依距离自己远近定亲疏，离自己越近越“公”，越不计较一时一地得失，离自己越远越“疏”，越锱铢必较（费孝通，1947）。差序格局下的社会连带可以分为四类：家人连带、熟人连带、弱连带和无连带（黄光国，1988）。其中，熟人连带构成了熟人社会，其中的个体在长期交往中依惯例、习俗等对个体行为形成稳定预期，发展出以协商和善意合作为主要治理机制的熟人社会治理机制（Heide，1994）。尽管农村原子化问题广受关注，但是不可否认，中国农村仍然是熟人社会，村落仍然是以地域为边界的熟人社会共同体（高名姿等，2015）。

村落熟人社会治理机制对农地流转交易有重要影响，表现为农地流转在村内交易可以口头缔约而实现良好治理（付江涛等，2016）；但是对村外交易者，农户往往利用地缘优势，使自己在农地流转中承担的违约责任降到最低，从而提高了外部（村外）流入者的交易成本（钱忠好，2003）；熟人社会的人情机制也对农地流转缔约有重要影响（陈奕山等，2017）。农地流转受到村落熟人社会网络的重要影响，也意味着农地发挥抵押物作用需要借助熟人社会治理机制，而熟人社会的信息优势和基于人情法则的协商机制可能是降低交易成本、促进农地抵押贷款交易者履约的有效安排。因此，以村落熟人社会为基础的第三方组织成为化解抵押农地处置难题、促进交易者履约的路径选择。

2. 强激励保障农地抵押贷款交易者履约

M 提供的担保有团体担保的特征，团体担保的潜在优势包括：①成员彼此熟悉，知道贷款户信用程度和还款能力；②成员为了维护共同信用会督促贷款户还款；③团体放贷可以提高单笔贷款额度，从而减少放贷的边际成本。但是，国内外众多实践证明，上述团体担保贷款的优势不必然存在（茅于軾，2005；约纳森·莫达奇，1998）。如何发挥团体担保的优势？在中国农村熟人社会背景下，以**M**提供团体担保的农户自有农地抵押贷款为分析对象，可以发现：优势①几乎必然存在；优势②是否存在取决于团体成员是否有激励维护团体在银行的信用；优势③的实现受组建团体的成本制约，如果**M**建立在既有熟人社会网络基础上，则组建团体成本低，银行有激励组建团体发放贷款。因此，在农地抵押贷款制度设计中，让作为抵押权人的**M**发挥作用的条件是实现团体担保的优势②，即**M**有激励为贷款户提供担保，且**M**有激励帮助银行监督贷款户履约。

（1）**M**为贷款户提供担保的激励，即贷款户履约的激励。在熟人社会网络中执行农地抵押契约，意味着可以利用村落内生的、由交易者共享的社会规范执行（Ferguson et al., 2005）。这种以人情法则实施的交易有明显的关系契约特征：交易不以等价可变现资源为限、协商是重要的矛盾化解方式、交易有人格特质。在关系契约中，声誉是重要的治理机制。假设贷款户的声誉资本为 R_{LA} ，贷款资金量为 Q ，贷款户违约的短期收益为 R_{SA} ，则 $R_{SA} = Q$ 。如果贷款资金量 Q 和 R_{LA} 的关系满足（8）式，则贷款户有激励违约，**M**不会为贷款户提供担保。

$$R_{SA} = Q > R_{LA} \quad (8)$$

如果加入抵押物，使贷款户违约时不仅损失声誉资本 R_{LA} ，还损失抵押物价值 R_S ，那么，(9) 式成立会保证交易者履约。

$$R_{SA} < R_{LA} + R_S \quad (9)$$

(2) **M** 监督贷款户履约的激励，即 **M** 代理人履约的激励。在贷款技术层面，银行发放的贷款可以分为四类，分别是：财务报表贷款、资产抵押贷款、信用评级贷款和关系贷款 (Berger and Udell, 2006)。由于 **M** 的本质是农户自组织，有银行认可合格抵押物的可能性不大，在与银行交易初期也很难提供财务报表或信用记录获得担保资格，因此，在交易初期，**M** 更有可能以关系贷款技术与银行缔约。作为典型的关系契约，关系贷款面临的主要问题是交易者的机会主义行为，建立信任关系和提供抵押物是治理机会主义行为、保证交易者履约的机制 (Williamson, 1985; 1996)。未来预期收益作为信任关系的产出，既建立在信任基础上，又是重要的抵押替代品。假设 **M** 的代理人为 **m**，**m** 履约的未来预期收益现值为 R_{Lm} 、违约的短期收益现值为 R_{Sm} ，如果满足 (10) 式，则可以有效约束 **m** 的机会主义行为、实现契约的自我实施 (self-enforcing)。

$$R_{Sm} < R_{Lm} \quad (10)$$

三、典型案例分析

(一) 资料来源及“同心模式农地抵押贷款”实施概况

同心信用社是最早采用农地反担保方式推行农地抵押贷款的金融机构，且取得了贷款余额持续增长和信用社无一笔不良贷款的成绩，是成功运用农地抵押化解农户贷款难问题的典型，因此，本文以同心样本为例，解读农地抵押贷款的缔约条件和履约机制。本文所用资料主要通过问卷调查和访谈获得，部分资料来自已有研究成果。在实地调查前，作者针对同心信用社农地抵押贷款业务负责人、同心信用社开展农地抵押贷款业务的网点负责人、村干部和土地合作社负责人、贷款户、担保户等调查对象分别设计访谈提纲和（或）调查问卷，于 2015 年 8 月作了试调查。根据试调查结果，作者调整了访谈提纲和调查问卷，正式调查由课题组成员在 2016 年 3 月完成。根据课题研究需要，同心信用社推荐了信用社工作人员、村干部和土地合作社负责人接受访谈，入村调查时，课题组成员随机入户访谈了贷款户、担保户和部分村干部。在论文撰写过程中，作者进一步与调研对象核实信息，确保数据准确可靠。

1. 产生背景

同心县位于宁夏回族自治区，总人口 39.8 万，其中农业人口 30.2 万，是典型的农业县。2014 年，同心县农民人均可支配收入 6175 元，远低于全国平均水平。2005 年底，宁夏农村信用社改制完成，同心信用社开始实行“贷款第一责任人制”，即如果贷款户违约，不仅要信贷员偿付贷款本息，同一网点相关人员也要承担责任，因此，信贷员发放贷款的意愿低。为了拓展业务，同心信用社从“农户惜地”和“信贷员惜工资”出发，设计出“农户农地反担保+土地合作社担保+贷款第一责任人制”的农

地反担保贷款制度，并将信贷员的奖金和贷款收益挂钩。2007年，同心信用社选择3个村开展农地抵押贷款试点，贷款全部按期收回。此后，农地抵押贷款逐步在同心县西部扬黄灌区推开。

2. 实施方式

“同心模式农地抵押贷款”的实施方式如下：①选村。同心信用社的农地抵押贷款只在西部扬黄灌区实施，以行政村为单位试点。选村要求主要有两点：村干部尤其是村主任和（或）村支书稳定，村干部稳定说明其声望高、能力强；如果村内有沉淀贷款，要先偿还沉淀贷款，催收沉淀贷款通常由村干部完成。②推动行政村成立土地合作社^①。土地合作社是农户贷款的担保组织和抵押农地的平台，土地合作社通过公选产生会长和副会长各1名，并按会员人数产生若干名常务会员。③农户以部分农地的经营权入股土地合作社，经常务会员批准后成为会员。土地合作社通常每年一次集中受理农户的入会和退会申请。④贷款户同时与土地合作社和担保人签订《土地合作社担保承诺书》（下文简称“《承诺书》”）和《土地承包经营权反担保贷款协议书》（下文简称“《协议书》”）。⑤贷款申请、审查和发放。信贷员每年在固定时间^②到村集中办理农地抵押贷款，农户也可以单独向信用社申请农地抵押贷款。

3. 发展概况

自2007年试点以来，同心信用社的农地抵押贷款余额逐年上升，且信用社无一笔不良贷款发生。同心信用社2007~2015年的农地抵押贷款发放情况如表3所示。

表3 同心信用社农地抵押贷款发放情况（2007~2015年）

年份	覆盖区域范围		总贷款余额		覆盖农户		抵押农地面积（亩）	户均贷款余额（万元）	亩均贷款余额（万元）
	乡镇（个）	村（个）	余额（万元）	年增长率（%）	数量（户）	年增长率（%）			
2007	3	3	607	—	289	—	1156	2.10	0.53
2008	3	4	887	46.13	354	22.49	1593	2.51	0.56
2009	6	37	5804	554.34	5300	13.97	59865	1.10	0.10
2010	6	37	8114	39.80	5067	-4.40	53554	1.60	0.15
2011	6	37	10632	31.03	6120	20.78	48690	1.74	0.22
2012	6	37	14293	34.43	7392	20.78	61852	1.93	0.23
2013	6	37	19500	36.43	8542	15.56	66115	2.28	0.29
2014	6	37	32620	67.28	11999	40.47	82000	2.72	0.40
2015	6	37	37254	14.21	12913	7.62	85544	2.88	0.44

数据来源：同心信用社授信审批部。

4. 典型案例

“同心模式农地抵押贷款”中信用社无一笔违约，土地合作社有少量违约、风险事件发生，典型

^①各村成立的土地合作社名称有差异，有养殖合作社、土地承包经营权流转合作社等名称，且前期为协会、后期为合作社，下文除特殊情境，统一用“土地合作社”指代。

^②通常春耕、秋收各有一次集中办理，土地合作社负责人也可以根据农户贷款需求情况与信贷员协商集中办理时间。

案例基本情况如案例 1~4 所述。

案例 1: 2007 年, 丁塘镇新华村李某与 2 户农户组成联保小组, 通过口头协议将 3 亩耕地抵押给土地协会, 在土地协会担保下获得信用社贷款 3000 元, 贷款资金用于养羊。由于行情不好且缺乏养殖经验, 当年李某收益不好, 贷款到期后无法偿还。2 位担保人考虑到李某确实没有还款能力, 分别代其偿还 1500 元贷款的本息, 没有将其抵押农地流入。2008 年, 李某归还担保人代偿资金。考虑到李某确实因家庭困难而无法按期还款, 土地协会没有将李某除名。

案例 2: 2008 年, 豫海镇余家梁村“马某将 3 亩耕地抵押给土地协会, 贷款 4000 元, 之后, 马某死亡, 贷款到期, 2 个担保人和土地协会将抵押农地流转出去, 获得 5000 元, 归还了贷款。2 个月, 该农户家庭赎回了耕地”(伍振军等, 2011)。

案例 3: 2009 年, 王团镇北村土地合作社受理了 140 个农户的入会申请, 批准 83 户, 57 户农户因信用不佳、没有还款能力等原因, 入会申请没有获批。

案例 4: 2014 年, 村委会换届选举结束后, S 村村主任马某没有连任, 为了给新上任村主任增加工作难度, 马某鼓动农户不还信用社贷款。信贷员了解到这一信息后及时向同心信用社汇报, 信用社意识到村主任的影响力, 派出工作人员与信贷员一起到 S 村挨家挨户做工作, 向农户讲解不还贷款的危害, 并动员贷款户的亲戚一起做工作。在新上任村主任的协助下, 当年 S 村的农地抵押贷款没有出现违约。

(二) “同心模式农地抵押贷款” 缔约条件分析

1. 土地合作社参与使处置抵押农地的威胁可置信, 村落是土地合作社的地域边界

笔者实地调查显示, 与中国大多数村庄一样, 同心县农户自有农地流转主要发生在村内, 只有规模化农地流转才有村外交易者参加, 而且村落内部农户的农业生产结构有同质性, 使得对同村人而言, 某地块由 A 户使用还是由 B 户使用, 其差异不大, 这降低了农地的资产专用性。因此, 农户自有农地处置的最佳范围是村内。案例 2 则提供了村内第三方组织可以处置抵押农地的直接、有效证据。

2. 信用社和土地合作社分摊农地抵押贷款制度建设成本, 有效识别出农地抵押贷款需求量 (Q) 多的村, 降低交易成本, 促进农地抵押贷款缔约

如实施方式所示, 土地合作社是在信用社的推动下, 由行政村自主组建, 土地合作社也是落实村内相关制度的主体。因此, 制度建设成本 (FC) 由信用社和土地合作社共同承担。土地合作社成员集中贷款的制度安排, 则进一步降低了信用社的放贷成本, 从而使 (7) 式成立。还清沉淀贷款才能实施农地抵押贷款项目, 及制度建设成本 (FC) 由信用社和土地合作社共同承担的制度安排, 则识别出了农地抵押贷款需求量 (Q) 多的村。这是因为, 如果农户的农地抵押贷款需求量很少, 村集体便没有激励督促村民归还沉淀贷款、组建土地合作社和落实相关制度。

(三) “同心模式农地抵押贷款” 履约机制分析

1. 土地合作社基于熟人社会网络运作, 降低信息不对称, 并使抵押农地处置更“合情理”, 保障交易者履约

由于土地合作社以熟人社会网络为基础，而熟人社会是信息不对称程度较低的社会网络，这使得信用社可以以低成本筛选出优质客户，如案例 3 所示，土地合作社有效剔除了无还款能力或不守信用的农户从而减少了逆向选择发生的概率。案例 1 则表明，土地合作社可以有效识别农户还款困难是策略性赖账还是确实有困难，从而减少了道德风险发生的概率。

熟人社会基于协商和善意合作治理，使抵押农地处置更“合情理”。如案例 1 所示，尽管贷款户没有能力还款，但担保户没有处置其抵押农地，而是善意地代其还款，从而使通常为新古典契约的抵押条款亦有人格特质。案例 2 则提供了处置抵押农地的证据。因此，“同心模式农地抵押贷款”实现了声誉机制和抵押机制的有效结合，并根据具体情况应对违约问题，使抵押条款实施更“合情理”。

“同心模式农地抵押贷款”的实践还表明，正式制度约束可能不是影响农地抵押贷款产生和发展的最重要因素。案例 2 发生在 2008 年，尽管当时政策允许部分地区试点农村金融产品创新，但是同心县不是试点地区，而《担保法》规定：耕地“等集体所有的土地使用权”不得抵押。在这样的背景下，同心县没有贷款户主张《协议书》违法的纠纷发生。2009 年正式制度开始鼓励农地抵押金融产品创新后，同心信用社农地抵押贷款覆盖户数没有出现明显上升（见表 3）。

为何土地合作社内的契约条款可以在与政策法规等正式制度相冲突的情况下仍有强执行力？这源自熟人社会网络中社会规范的稳定性和有效性。“同心模式农地抵押贷款”除了用“农地反担保”规避法律风险，更利用了内生于熟人社会的社会规范，实现了“不合法抵押物”的有效抵押。案例 2 中土地协会能成功处置抵押农地的事实证明，内生于熟人社会的社会规范有强自我执行力。

2. 交易者强激励，保障农地抵押贷款交易者履约

“农地抵押+声誉机制”促进贷款户履约。如案例 1 显示，在贷款户还款困难时，尽管有农地抵押的约定，且抵押农地价值大于贷款额度，但担保户没有处置其抵押农地，而是代偿贷款，说明担保户相信贷款户的人品，而贷款户尽快归还担保户代偿资金的事实也证实了贷款户的人品，这说明声誉机制在履约中发挥了作用。案例 2 则显示，贷款户违约时，可以通过处置抵押农地偿还贷款。因此，农地抵押和熟人社会的声誉机制共同激励了农户履约。

土地合作社的团体担保何以成功？代理人强激励是关键。与一般的联户担保不同，“同心模式农地抵押贷款”将与村干部几乎重合的土地合作社管理者纳入契约中，让村干部承担了担保人的责任。诸多制度设计提高了村干部履约的长期收益现值（ R_{Lm} ），使（10）式成立。第一，履约可以提高村干部声望。选村的标准之一是村干部稳定能干，因为这样的村干部更看重自己的声望。如果贷款户违约，村内其他贷款户将受到不良影响，表现为贷款利率提高、授信额度降低等，这将影响村干部的声望。第二，如果土地合作社履约，信用社将在该村发放其他支农贷款，这将提高村干部“政绩”，且有利于村干部“笼络人心”。第三，在“贷款第一责任人制”的强激励下，信贷员与村干部合作的前提是相信村干部会履约，这一关系契约的存在证明两者之间有信任关系基础，信贷员将估计村干部对信任关系的估值，进而做出放贷决策。收回沉淀贷款的行为也传递出村干部希望与信用社合作的信号。

从表 3 可以发现，农户获得的平均贷款余额逐年提高，这意味着，在交易初期，由于土地合作社（和农户）没有信用记录，因此获得的授信额度较小。随着土地合作社（和农户）信用累积，获得的

授信额度相应提高。但是正如案例 4 显示，土地合作社由村干部管理，村干部的变动可能影响土地合作社的履约效果。

四、研究结论和进一步的讨论

本文在交易特征—嵌入的视角下，以“同心模式”为例，分析了农地抵押贷款的缔约条件和履约机制。研究结论如下：

第一、土地合作社解决抵押农地处置难题，促进农地抵押贷款缔约。土地合作社参与使抵押农地可处置。在农户自有农地流转以村内为主的情况下，银行难以处置抵押农地。实现农地抵押贷款缔约，需要借助可以处置抵押农地的第三方，而村落是处置抵押农地的有效边界。

第二、土地合作社参与降低交易成本，促进农地抵押贷款缔约。土地合作社分摊制度建设成本的制度安排，可以识别出农地抵押贷款需求量多的村落，降低农地抵押贷款放贷成本。集中放贷的制度安排进一步降低了农地抵押贷款放贷成本，促进农地抵押贷款缔约。

第三、熟人社会治理机制降低信息不对称和制度实施成本，促进交易者履约。首先，农地抵押贷款交易借助熟人社会网络，降低了交易者信息不对称程度，有效筛选出优质客户并进行“时时监督”，化解逆向选择和道德风险问题；其次，熟人社会背景下，共享社会规范的农户以协商和善意合作化解矛盾，使违约处理更“合情理”，不易形成大的冲突和不稳定因素，从而降低制度实施成本。

第四、交易者强激励，为农地抵押贷款契约履行提供保障。研究表明，同心信用社之所以能成功试点并推广农地抵押贷款金融创新产品，与其制度设计中的强激励安排有关。首先，作为土地合作社代理人的村干部受到强激励约束。农地抵押贷款金融产品设计中有多项制度安排激励村干部履约，例如，信用社将对履约好的村发放其他支农贷款等，从而有利于村干部提高“政绩”。其次，土地合作社参与后，抵押农地处置威胁可置信，与声望机制相结合，促使农户履约。

除前面结论外，还有一些问题需进一步明确。

第一，农地流转市场现状分析表明，银行和村外第三方组织难以处置抵押农地，不宜成为农地抵押贷款的抵押权人，但是本文没有否认这种可能性。如果要在更大的区域范围内发展第三方组织，需要解决农户单块农地面积小的问题，而这一问题的解决与农户数量减少相伴，这决定了农地抵押贷款的交易特征在短期内难以发生大的变化。虽然规模化自有农地经营权代理人（土地股份合作社）已经出现，但是其农地流转市场还在培育中，这决定了现阶段要选择村内第三方组织为农地抵押贷款的抵押权人。

第二，为何“同心模式农地抵押贷款”如此成功而没有被广泛推广？这可能与同心信用社重视小额贷款市场开发有关。实地调查资料显示，自改制以来，同心信用社历年农户小额贷款（20 万元以下）余额均在当年贷款余额的 60% 以上。同心信用社之所以重视开发农户小额贷款市场，除了政策引导外，可能还有两个原因：一是同心县是农业县，二三产业不发达，没有更好的贷款投放渠道；二是同心信用社是地方银行，更注重人口规模因素（董晓林、徐虹，2012）。

第三，第三方组织的建立受诸多内生因素影响，村落特征可能是其建立的条件，因而难以通过外

界干预建立。外界难以培育第三方组织的原因是：首先，村干部稳定是“同心模式农地抵押贷款”的第三方组织产生的重要条件，这种条件难以短期培育。其次，农户农业收入占比低的地区可能不具备建立第三方组织的条件。因为在以非农收入为主的地区，农地供给相对充足，结果是农地供给曲线右移、均衡价格更低，这将导致通过抵押农地获得的贷款绝对额度更少。在非农收入为主的地区农户整体收入更高的背景下，通过农地抵押获得的贷款额度占其收入的比例更低，这降低了农户的农地抵押贷款需求。

参考文献

- 1.陈杰、苏群，2017：《土地流转、土地生产率与规模经营》，《农业技术经济》第1期。
- 2.陈奕山、钟甫宁、纪月清，2017：《为什么土地流转中存在零租金——人情租视角的实证分析》，《中国农村观察》第4期。
- 3.董晓林、徐虹，2012：《我国农村金融排斥影响因素的实证分析——基于县域金融机构网点分布的视角》，《金融研究》第9期。
- 4.费孝通，1984：《乡土中国》，上海：三联书店。
- 5.付江涛、纪月清、胡浩，2016：《产权保护与农户土地流转合约选择——兼评新一轮承包地确权颁证对农地流转的影响》，《江海学刊》第3期。
- 6.高名姿、张雷、陈东平，2015：《差序治理、熟人社会与农地确权矛盾化解——基于江苏省695份调查问卷和典型案例的分析》，《中国农村观察》第4期。
- 7.郭忠兴、汪险生、曲福田，2014：《产权管制下的农地抵押贷款机制设计研究——基于制度环境与治理结构的二层次分析》，《管理世界》第9期。
- 8.郜亮亮、黄季焜、Rozelle Scott、徐志刚，2011：《中国农地流转市场的发展及其对农户投资的影响研究》，《经济学（季刊）》第4期。
- 9.黄光国，1988：《华人的权利游戏》，台北：远流图书公司。
- 10.黎霆、赵阳、辛贤，2009：《当前农地流转的基本特征及影响因素分析》，《中国农村经济》第10期。
- 11.罗家德、叶勇助，2007：《中国人的信任游戏》，北京：社会科学文献出版社。
- 12.茅于軾，2005：《农户小额信用贷款：农村金融服务的重要方式》，《中国农村信用合作》第1期。
- 13.缪德刚、龙登高，2017：《农地经营权抵押贷款现行机制及推进对策》，《浙江社会科学》第8期。
- 14.约纳森·莫达奇，1998：《关于小额信贷的可持续性问题》，《中国农村经济》第9期。
- 15.钱忠好，2003：《农地承包经营权市场流转的困境与乡村干部行为——对乡村干部行为的分析》，《中国农村观察》第2期。
- 16.青木昌彦，2001：《比较制度分析》，周黎安译，上海：上海远东出版社。
- 17.汪险生、郭忠兴，2016：《信息不对称、团体信用与农地抵押贷款——基于同心模式的分析》，《农业经济问题》第3期。
- 18.威廉姆森，2014：《资本主义经济制度：论企业签约与市场签约》，段毅才、王伟译，北京：商务印书馆。

- 19.威廉姆森, 2016:《治理机制》, 石烁译, 北京: 机械工业出版社。
- 20.伍振军、张云华、孔祥智, 2011:《土地经营权抵押解决贷款问题运行机制探析——宁夏同心县土地抵押协会调查》,《农业经济与管理》第1期。
- 21.叶兴庆、张云华、伍振军, 2015:《农村产权流转交易市场: 现状与问题》,《中国农村金融》第2期。
- 22.于丽红、兰庆高, 2013:《农村金融机构开展农地经营权抵押贷款的意愿——基于辽宁省沈阳市的调查》,《农村经济》第8期。
- 23.张龙耀、褚保金, 2010:《农村资产抵押化的前提与绩效: 宁波样本》,《改革》第11期。
- 24.钟甫宁、王兴稳, 2010:《现阶段农地流转市场能减轻土地细碎化程度吗? ——来自江苏兴化和黑龙江宾县的初步证据》,《农业经济问题》第1期。
- 25.Berger, A. N. and G. F. Udell, 2006, "A More Complete Conceptual Framework for SME Finance", *Journal of Banking & Finance*, (30): 2945-2966.
- 26.Chan, Y and G. Kanatas, 1985, "Asymmetric Valuations and the Role of Collateral in Loan Agreements", *Journal of Money Credit and Banking*, 17(1): 84-95.
- 27.Ferguson, R. J., M. Paulin and J. Bergeron, 2005, "Contractual Governance, Relational Governance, and the Performance of Interfirm Service Exchanges: The Influence of Boundary-spanner Closeness", *Journal of the Academy of Marketing Science*, 33(2): 217-234.
- 28.Granovetter, M., 1985, "Economic Action and Social Structure: The Problem of Embeddedness", *American Journal of Sociology*, 91(3): 481-510.
- 29.Granovetter, M., 2001, "A Theoretical Agenda for Economic Sociology", in Guillen, M. F., R. Collins, P. England, and M. Meyer (eds.): *Economic Sociology at the Millennium*, NY: Russell Sage Foundation.
- 30.Heide, J. B., 1994, "Interorganizational Governance in Marketing Channels", *Journal of Marketing*, 58(1): 71-85.
- 31.Luo, J. D., 2005, "Particularistic Trust and General Trust: A Network Analysis in Chinese Organizations", *Management and Organizational Review*, 1(3): 437-458.
- 32.Macneil, I. R., 1974, "The Many Futures of Contracts", *Southern California Law Review*, 47 (1): 691-816.
- 33.Stiglitz, J. E. and A. Weiss, 1981, "Credit Rationing in Markets with Imperfect Information", *American Economic Review*, 71(3): 393-410.
- 34.Williamson, O. E., 1979, "Transaction-cost Economics: The Governance of Contractual Relations", *Journal of Law and Economics*, 22(2): 233-261.
- 35.Williamson, O. E., 1981, "The Economics of Organization: The Transaction Cost Approach", *American Journal of Sociology*, 87(3): 548-577.
- 36.Williamson, O. E., 1991, "Comparative Economic Organization: The Analysis of Discrete Structural Alternatives", *Administrative Science Quarterly*, 36(2): 269-296.
- 37.Williamson, O. E., 2000, "The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead", *Journal of Economic Literature*, 38(September): 595-613.

38. Williamson, O. E., 2002, "The Theory of the Firm as Governance Structure: From Choice to Contract", *Journal of Economic Perspectives*, 16(3): 171-195.

(作者单位: ¹南京农业大学金融学院;
²江苏农村金融研究中心;
³中国人民大学农业与农村发展学院)
(责任编辑: 鲍曙光)

Third Party Enhanced Farmland Mortgage Contracts from the Perspective of Social Embeddedness of Transactions: A Case Study of Tongxin Model in Ningxia Province

Chen Dongping Gao Mingzi

Abstract: As an important part of rural property rights and land tenure reform in China, farmland mortgage is implemented in many pilot areas. However, the disposal of farmland under mortgage becomes the biggest obstacle of its further development. This article conducts an analysis on the success of Tongxin model found in the field. It examines transaction characteristics of farmland transfer market and the contract enforcement mechanisms of farmland mortgage from the perspective of social embeddedness of transactions, taking into consideration differential order of Chinese society as the unique social network of Chinese rural communities. The data and case study from Tongxin show that the role of counter guarantee played by third party organizations in an acquaintance society is the prerequisite. Third party organizations help reduce transaction costs, enable the disposal of farmland based on governance mechanism of an acquaintance society, and provide strong incentives for agents. These constitute contract enforcement mechanisms in villages.

Key Words: Third Party; Farmland Mortgage; Contract; Transaction Characteristics; Embeddedness