

提高农民养老保障水平的新途径及法律实现

——基于农村土地承包经营权反向抵押

姜杰凡, 孙媛萌

(河北大学 管理学院, 河北 保定 071002)

摘要 由于我国社会养老保障水平较低, 通过土地承包经营权反向抵押, 可以在一定程度上弥补新型农村社会养老保险资金不足的问题, 提高老年人的养老保障水平。借鉴国外相关经验, 从法律、经济、社会 3 个方面对我国实行农村土地承包经营权反向抵押的可行性进行了分析, 剖析了制约这一制度实施的法律障碍在于是否会对公有制造成冲击、是否会悖离代际公平的理念、法律配套不健全, 进而以权利设置的法律逻辑, 即权利性质、权利主体、权利客体、权利内容、权利期限为线索探讨突破障碍的法律制度设计。

关键词 农村土地承包经营权; 反向抵押; 农村土地流转; 农村养老保障; 法律障碍

中图分类号: C 913.7 **文献标识码:** A **文章编号:** 1008-3456(2013)04-0077-07

1993 年 11 月《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》明确提出建立社会主义市场经济条件下的新型社会保障制度。近年来我国农村社会养老保障体系已逐步建立, 农村社会养老保障的覆盖率逐渐增加。但随着我国人口老龄化问题的加剧和养老保障财政资金缺口的增大, 现有的农村社会养老保障水平并不能很好满足农民的需求, 加之当前我国农村商业养老保险存在发展滞后, 导致了当前我国农村养老保障整体水平较低。

土地是农民的生存之本。经济学界和法学界长期以来对农村土地的流转问题给予了高度关注, 但考虑到我国现行的法律、公有制的经济基础等因素, 农村土地流转发展缓慢。本文拟通过分析我国养老保障低水平的原因, 在借鉴国外房屋反向抵押贷款养老的实践经验的基础上, 探讨在我国实行农村土地承包经营权反向抵押的可行性及可能存在的法律障碍, 以期构建我国农村土地承包经营权反向抵押的具体法律制度。

一、我国农民养老保障低水平的原因分析

当前我国农民的养老保障主要是通过社会养老、家庭养老、商业养老等方式实现的, 农民养老保

障的整体水平与这 3 种养老方式的实现程度和保障水平息息相关。

1. 社会养老保险资金不足

新型农村社会养老保险是以保障农村居民年老时的基本生活为目的, 建立个人缴费、集体补助、政府补贴相结合的筹资模式, 实行社会统筹与个人账户相结合, 与家庭养老、土地保障、社会救助等其他社会保障政策措施相配套, 由政府组织实施的一项社会养老保险制度, 是加快建立覆盖城乡居民的社会保障体系的重要组成部分^[1]。然而, 资金不足使得新型农村社会养老保险制度不能良好运行, 资金问题成为该制度实施的障碍。2005 年, 世界银行对中国未来养老金缺口问题进行预测研究。研究报告显示, 若按我国目前的养老保险制度, 由于我国人口基数大, 尤其是农村人口比例相对较大, 自 2001 年始至 2075 年, 我国基本养老保险的资金收支缺口将高达 9.15 万亿元^①。资金不足始终是新型农村社会养老保险实施过程中亟待解决的一个重要问题。在此背景之下, 积极拓宽新型农村社会养老保险资金来源渠道便尤为重要。

2. 家庭养老资源匮乏

家庭养老是由家庭成员承担养老责任的文化模式和运作方式的总称^[2]。家庭养老本质上是一种建

立在“反馈”基础之上的家庭代际关系,强调子女对年老父母的赡养义务。然而,这种传统的孝文化受到了市场经济浪潮的强烈冲击,自我中心式的个人主义在家庭生活领域中泛滥开来,年青一代农民家庭延续的价值观衰落^[3],人们无视自己本应承担的对父辈的赡养责任和义务。此外,在社会竞争日益激烈的当下社会,年轻的父母高度关注下一代的生活和教育,使得代际关系下位运行。当前我国农村家庭养老资源匮乏,农村老年人家庭养老生活状况堪忧^[4]。

3. 商业养老保险发展滞后

县域保险发展研究课题组 2005 年的问卷调查表明,在农村养老问题的安排方式上,48.8%的人选择了儿女赡养,个人储蓄占 28.3%,而愿意买保险的则只有 16.5%^[5]。商业保险在我国发展滞后的原因主要在于:第一、商业保险与农村社会养老关系不明。商业保险能否参与以及如何参与农村养老保障体系建设的规定不明确,缺乏具体措施。第二、保险公司对农村商业养老保险市场认识不足。多数寿险公司的发展战略以城市为中心,经营农村商业养老保险业务的公司较少。

尽管我国农村养老保障实际水平呈逐渐增长的趋势,然而由于我国人民生活水平的日渐提高,农村养老保障适度水平理应逐渐提升,并且养老保障适度水平增长速度应当比实际水平更快,才能满足农村老年人口对养老保障的需求。因此,努力提高我国农村养老保障水平是构建和谐农村的当务之急^[6]。

二、国外房屋反向抵押贷款养老的实践经验

房屋反向抵押贷款是以具有房产的老年人为主体,以其房产作为抵押,一次性或按期对其主体发放贷款,不限制用途,在其居住期间无需偿还贷款,至相关主体死亡或永久搬出住房时为止,抵押机构以出售住房所得资金归还贷款本金、利息和各种费用的一种贷款^[7]。国外通过将房屋反向抵押获得融资,弥补养老资金的不足,提升了养老水平。反向抵押贷款在西方发达国家发展已较为成熟,也取得较多的成功经验。

就反向抵押贷款主体而言,一般都要求具有房

屋的独立产权,并在年龄上达到或超过一定标准,抵押主体年龄的大小关系到贷款方风险的高低,年龄越大,贷款期相对越短,风险也自然越低。新加坡规定在 60 岁以上,美国、加拿大规定在 62 岁以上,澳大利亚规定 65 岁以上。

就抵押物范围而言,一般要求为具有产权的房屋。如美国规定办理反向抵押贷款的老人必须具备完整产权,即不仅要有使用权,还要有所有权,共有产权因涉及到其他产权共有人的相关的合法权益,在符合特殊规定的条件时才可以用来反向抵押。而且,作为抵押物的房屋不得再有其他抵押,以免增加原始抵押之上额外的风险。

就抵押期限而言,一般至抵押主体去世或永久搬离住房为止,这就要对抵押主体预期寿命进行预测,从而确定抵押期限。另外,还有固定期限内提供贷款的方式,例如加拿大为那些等待投资到期或养老金开始发放而又急需资金的老年人提供 5~10 年的固定期限反向抵押贷款^[8]。

就抵押物评估而言,是整个反向抵押贷款最重要的环节,关系到老年人所获贷款数量。因此需要一套科学的评估机制,综合土地、建筑物折旧、周边环境、社会环境、灾害因素及政府政策对抵押物价值可能造成的增值或折旧,对抵押物进行综合评估。

就被抵押人而言,要具备一定资质和能力,有较强的风险防范和承担能力的贷款提供机构,可以是金融部门、社会保障部门或者专门设立一个机构。例如美国独立的非盈利性组织——房产价值转换国家中心,加拿大的私营机构——加拿大人住房收入计划,英国的抵押贷款人委员会等。

三、我国农村土地承包经营权反向抵押的可行性分析

国外的房屋反向抵押贷款养老经过几十年的发展,已经形成了一套较为完善、成熟的制度。他山之石,可以攻玉,农村土地承包经营权作为农民的一项重要资产,可以借鉴国外房屋反向抵押贷款的成功经验,通过将其反向抵押,弥补农民养老资金的不足。农村土地反向抵押是基于“以地养老”的理念,通过突破现有的法律制度约束,农村老年人在家庭成员的同意下,将农村土地承包经营权反向抵押给

保险公司、银行、信托投资公司、社会保障等机构,抵押机构对农村土地承包经营权剩余的年限、土地面积、质量等级等情况进行评估后,将其残值分摊到老年农民的预期寿命年限中,并按月或年对其支付现金,待其身后,土地的承包经营权流转给提供抵押贷款的金融机构的一种新型农村养老保障资金筹集模式。以下将从法律、经济、社会3个方面考察农村土地承包经营权反向抵押在我国的可行性。

1. 从法律角度看,我国农村土地承包经营权有其特殊性

首先,农村土地承包经营权的期限性。《农村土地承包法》规定土地承包经营权的期限由承包经营合同明确约定,耕地的承包期为30年,草地的承包期为30~50年,林地的承包期为30~70年,特殊林木的林地承包期经国务院行政主管部门批准可以延长。以其他方式承包的土地,承包期由合同约定。而国外的房屋是永久产权,老人通过将其身后房屋的余值在金融机构反向抵押获得的融资。我国的农村土地承包经营权是有期限的,在进行经济核算时,金融机构是以承包期限内,老人死后的余值进行的评估。因为抵押物的期限性,必然大大限制了融资能力,老人能够获得的融资也十分有限。尽管如此,在我国城乡二元分割的体制下,如果不设立此项制度,城镇居民的住宅等不动产可以自由地以各种方式流转,在一定程度上能满足市民的融资需求,缓解市民养老的压力,因而,会加剧城乡养老保障水平的差距,有违公平的准则。农村老人在有生之年应充分享受土地的资产价值。

其次,土地承包经营权的权利主体是农户。土地承包经营合同是以户为单位,与村集体签订的,因此土地承包经营权的权利主体为农户,包括以户为单位的所有家庭成员,签字人一般为户主。这不同于国外的房屋反向抵押贷款,房屋所有人为个人。因此,房屋反向抵押贷款中房屋的所有权人就可以签订反向抵押贷款合同。而我国土地承包经营权反向抵押合同的签订,考虑到我国农村的情况,可以由老年人签订,获得养老资金,但必须经户内的其他家庭成员同意,并提供书面文件。

2. 从经济角度看,我国农村土地承包经营权反向抵押具有选择性

首先,农村土地承包经营权反向抵押充分发挥了土地的价值,符合农村经济发展趋势。农村集体

土地使用权包括农村土地的承包经营权、农村宅基地使用权、农村集体建设用地使用权。农村集体土地使用权的流转可以分为初次流转和再次流转。初次流转是指农村集体土地使用权的取得。再次流转是指已经依法取得集体土地使用权的使用者对其使用权的处置,包括转让、出租、入股、抵押等形式,使其使用权的主体或实际使用人发生变化^[1]。只有允许包括农村土地承包经营权在内的集体土地进行流转,才能使其价值最大化。当前,我国法律允许的集体土地流转方式十分有限。通过法律制度的创设,承认土地承包经营权反向抵押的流转方式,更大程度发挥农村土地承包经营权的土地价值,弥补农民养老保险资金的不足,可以提高农民养老保障的水平。

其次,农村土地承包经营权反向抵押在经济上具有选择性。农村土地承包经营权反向抵押是农村养老的有力补充形式,并非国家法律法规的强制性规定。经济学假设经济活动中人们的选择行为总是出于自身利益最大化的动机。目前,我国法律规定农村集体经济组织在法律和政策范围内有对农村集体土地自主经营的权利以及部分剩余索取权和产品的处理权。作为农村集体一员的农民也应当拥有对自己承包经营的土地自由流转的权利,他们应根据自身经济状况、保障能力、村集体的补助状况以及对土地产出的依赖程度来决定是否进行抵押。

3. 从社会角度看,农村土地承包经营权反向抵押有利于构建和谐乡村

首先,农村土地承包经营权反向抵押可以减轻年轻人赡养老人的压力。在我国大部分农村地区,年轻人外出务工,老年人在家留守。年轻人不愿从事农业劳动,而老人年老体迈难以承担繁重的田间劳动,农田撂荒屡见不鲜。农村土地承包经营权反向抵押可以在农民年老之后为其供给养老金,在一定程度上减轻了进城务工子女的赡养老人的经济负担。

其次,农村土地承包经营权反向抵押有助于提高农民养老保障水平。新型农村社会养老保险制度的资金筹集由个人缴费、集体补助和政府补贴三部分共同组成。个人缴费标准为每年100元、200元、300元、400元、500元5个档次,农民可以自行选择档次缴费;集体补助方面,补助标准由村委会召开村民会议民主确定;中央政府对中西部地区按基础养老金标准全额补助,对东部地区给予50%的补助;

地方政府在每人每年最低 30 元基础上,按个人选择的缴费档次标准进行不同程度的补贴,多缴多补,鼓励个人多缴费。随着个人缴费额度的提高,政府补贴,尤其是地方政府补贴也随之提高。但实践中,由于社会保障制度推行中存在的问题,以及受农民个人缴费能力的制约,农民多选择最低档的缴费标准,因而,往往只能领取最低档的养老金。农村土地承包经营权反向抵押在政府提供的基本养老金之外,又为农民提供了一层保障,有助于提高农民养老保障水平。

三、农村土地承包经营权反向抵押需要突破的法律障碍

新制度的建立总会受到旧制度的诸多羁绊。农村土地承包经营权反向抵押与我国现行的《物权法》《担保法》等有冲突,对我国的所有权制度也可能产生一定的冲击。在我国推行农村土地承包经营权反向抵押之前,首先应从理论上认识这些问题,进而从立法上加以完善。

1. 农村土地承包经营权反向抵押是否会对公有制造成冲击

《中华人民共和国宪法》第六条规定我国的社会经济制度的基础是生产资料的社会主义公有制,土地所有制是生产资料所有制的重要组成部分,当前我国的土地所有制形式是城市土地国有制和农村土地集体所有制。

如果允许农村土地承包经营权反向抵押,是否会对农村集体土地所有制造成冲击?农村土地集体所有的核心基础是所有权由集体享有,社员只是享有其承包经营土地的使用权。农民将其承包经营的土地使用权反向抵押必然使得这一使用权流转给不具有社员身份的抵押机构。

这一思考逻辑是长期以来阻碍农村土地承包经营权反向抵押制度建立的最大法律障碍。笔者认为,农村集体土地所有权是由村集体享有,而村社员在承包经营期内享有由其承包经营土地的使用权。在这个期限范围内,允许社员对其享有的使用权进行流转符合公平正义理念及公民基本生存权、社会保障权、财产权、发展权等权利实现的。农村土地承包经营权到期,则村集体收回土地,按照公平的原则,在社员中进行再次分配。由此,农村土地承包经

营权反向抵押对公有制并不会造成冲击。

农村土地承包经营权反向抵押需要一个规范的农村土地流转市场才能够顺利进行。这是因为农村土地承包经营权反向抵押最终要在农村土地流转市场上实现其收益,如果农村土地流转市场无序,甚至发展混乱,农民的利益将无法得到保障。因此,必须建立健全有序规范的农村土地流转市场,完善包括农村土地承包经营权在内的农村集体土地流转市场的相关法律规范,才能保障农村集体土地使用权反向抵押顺利实施。

2. 农村土地承包经营权反向抵押是否会悖离代际公平的理念

公平原则是法律的一项基本原则,代际公平是公平的一种表现形式,是可持续发展原则的一个重要内容。农民的主要资产是土地,土地为农民提供了天然的经济保障。农村土地由村集体所有,具有很强的社员性和继承性。在建国后的很长一段时间内,农村土地是禁止流转的,以维持代际公平的原则,防止出现农民失地后生活无所依靠而影响社会稳定。如果通过对农村土地承包经营权反向抵押,将土地作为抵押品,那么在农民身后,其后代将会失去本应由其继承的土地承包经营权,这是否会侵害后代人的利益,有违代际公平的原则呢?

农村年轻人可以选择继承土地承包经营权,但前提条件是必须主动承担起赡养老人的责任,也可以选择进城务工,但必须将土地承包经营权反向抵押以使农村老年人获得养老的资金支持。即后代具有优先选择权,其选择直接影响农村老年人是否将其承包经营土地反向抵押的选择。故此,农村土地承包经营权反向抵押对代际公平并无影响。

3. 农村土地承包经营权反向抵押的法律配套

当前我国土地承包经营权流转的配套法律法规并不完善。要想顺利地推进农村土地承包经营权反向抵押,首先需在立法上确定农村土地承包经营权反向抵押的合法性,如反向抵押权如何设置,权利应如何实现、反向抵押权的中止、中止的法律后果,反向抵押合同能否解除,合同解除的后果等诸多问题。其次,建立农村土地承包经营权评估的法律制度。我国的房地产评估法律制度正在建立完善中,而农村土地承包经营权的评估也应纳入房地产评估的体系中来,为农村经济和农民养老服务。再次,逐步修改与土地承包经营权反向抵押相冲突的法律制度。

我国的《物权法》《农村土地承包法》《担保法》等法律都禁止以反向抵押的方式流转农地。为适应新的经济形式下对农村土地流转的要求和农民养老保障的需求,需要对相关法律的条款进行修改。

四、基于农村土地承包经营权反向抵押的法律制度设计

在立法上怎样将农村土地承包经营权反向抵押纳入现行的法律制度框架之内,从而提高农民养老保障水平,有必要以权利设置的法律逻辑,即权利性质、权利主体、权利客体、权利内容、权利期限为线索做尝试性的探讨。

1. 农村土地承包经营权反向抵押的权利性质

抵押权是物权的一种,属于担保物权。根据《中华人民共和国物权法》第一百七十九条第一款规定:抵押权是为担保债务的履行,债务人或者第三人不转移财产的占有,将该财产抵押给债权人的,债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,债权人有权就该财产优先受偿。可以说,抵押权的设置,是通过抵押品获得一定期限的资金融通。农村土地承包经营权反向抵押权的设置与此目的相同,通过农村土地承包经营权这个抵押品的设置,使农民获得权利确立时起至其死亡这段时间内的资金融通。因此,农村土地承包经营权反向抵押权也是属于抵押权的一种,更接近于最高额抵押权^②。

根据产生原因的不同,抵押分为法定抵押和约定抵押。法定抵押是根据法律的直接规定而非当事人的意志产生的,约定抵押是依据抵押人与被抵押人双方的意愿而产生的。因此,设定抵押权的行为实际上是合同行为,由抵押人与被抵押人双方共同承担权利主体。农村土地承包经营权反向抵押是由农村土地承包经营权人以自己的意思表示做出,通过与抵押机构协商,通过反向抵押合同确定的,应属约定抵押。

2. 农村土地承包经营权反向抵押的权利主体

抵押合同的双方在法律上称为抵押人(抵押权人)和被抵押人,农村土地承包经营权反向抵押合同的双方当事人也可称为抵押人和被抵押人。农村土地承包经营权反向抵押的抵押权人,为享有农村土地承包经营权的农民,也就是该农村集

体经济组织的成员。

农村土地承包经营权反向抵押的被抵押人,可以允许多种机构独自承担或者共同承担。保险公司最适合承担此项业务,由于农村土地承包经营权反向抵押需要涉及抵押人预期寿命,所以保险公司承办该项目更具优势,但在抵押土地的评估与销售上,保险公司可能专业性不强,如果与银行等机构合作会获益更大。银行资金充裕,对贷款业务更为熟悉,也比较适合承担此项目。但需要考虑的是,农村土地承包经营权反向抵押运行周期较长,需要对抵押人预期寿命预测,对抵押物评估及维护对于银行而言存在较大风险^[9],因此银行与保险机构合作是更好的选择。而社会保障机构承办农村土地承包经营权反向抵押,有利于拓宽农村养老金的筹资渠道,充实农村养老基金。但由于其金融性较强,社会保障机构可以辅助保险机构和银行,与之共同承办才能获得更好的效果。

3. 农村土地承包经营权反向抵押的权利客体

农村土地承包经营权反向抵押的权利客体为农村土地承包经营权,但现行法律规定不能对土地承包经营权进行抵押,也就是说不能将土地承包经营权设置为抵押物。

我国农村集体土地使用权中,可以设置抵押物的范围相对较小。我国《农村集体土地使用权抵押登记若干规定》规定农村集体土地中有2类可以设定抵押权:一类是依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村集体荒地的土地使用权;另一类是因抵押乡(镇)村企业厂房等建筑物涉及所占用范围内的集体土地使用权^[10]。《担保法》第三十六条第三款规定:乡(镇)、村企业的土地使用权不得单独抵押。以乡(镇)、村企业的厂房等建筑物抵押的,其占用范围内的土地使用权同时抵押^[11]。我国实行土地使用权与地上建筑物权利主体一致原则。

笔者认为土地承包经营权是农村社员的一项重要权利,应赋予其多样的流转权,包括抵押权和反向抵押权。法律规定禁止其抵押与反向抵押主要是出于保护耕地,禁止非集体成员获得耕地,维护农村社员权和集体所有制的需要。但是农村土地承包经营权的反向抵押是考虑到农民的养老需要,是作为弱势群体的老年人基本生存权和社会保障权得以实现的选择性手段。而且承包经营权是有期限性的,承

包合同到期,村集体可以收回土地,重新签订承包经营合同。在承包经营权上设置反向抵押也只能在合同期限内。这样保证了集体所有权和社员权利不被侵犯,同时满足了农民利益最大化的需要。

4. 农村土地承包经营权反向抵押的权利内容

农村土地承包经营权反向抵押权包括 2 个方面,一是持有土地承包经营权;权利人死亡之前继续保有土地承包经营权;二是养老保险金请求权:合同签订日起至权利人死亡日止,要求被抵押人支付养老保险金。

保险金的支付方式、支付额度根据抵押物的评估确定,通过农村土地承包经营权反向抵押合同予以确认。应考虑抵押人的年龄、预期寿命、所使用土地的类型及年限等因素,由农村土地承包经营权的所有者与相应的抵押机构签订合同,共同约定抵押权利。抵押机构在设定抵押权限时,应从抵押人主体、抵押物的规范性和抵押合同的合法性的角度控制好风险。

农村土地承包经营权反向抵押应设立相应的农村土地价格评估机制,抵押物的价值评估的重要性不可小觑。若农村土地价格评估机制不规范、不完善,则会导致对抵押物价值判断的不真实。若评估价值偏低,农村土地承包经营权反向抵押的资金额便会相对较少,农村集体成员所获得的经济收益偏低,从而失去了农村土地承包经营权反向抵押为农民解决养老之忧的初衷;若评估价值偏高,则加剧了金融抵押机构的运营风险,偏差过高的评估直接威胁到金融抵押机构的存亡。因此,科学规范的农村土地价格评估体系,既可以保证融资的安全和规模,又可以保证抵押农民的经济利益。在农村土地承包经营权反向抵押实施过程中,以农业耕地为例,首先参考土地面积、单位产量、剩余承包年限等基本因素;其次,将农业生产发展产业化和规模化趋势下土地盈利能力的提高,即其预期价值考虑在内;再次,在农村土地承包经营权到期后,村集体将收回土地,对农村土地承包经营权重新分配,这使得流转后的获得土地使用权的所有者不能继续拥有现有土地的使用权,导致使用权价值随着剩余期限的减少而减少^[12],形成土地承包经营权的折旧。应综合以上各种因素来全面地评估农业耕地的价格。

5. 农村土地承包经营权反向抵押的抵押期限

《农村土地承包法》规定土地承包经营权的期限

由承包经营合同明确约定,土地承包经营权的期限到期,土地承包经营权就归于消失,承包方应将承包地交回发包方。介于上述规定,为避免因承包期限到期而造成抵押者抵押权利的停止或限制流转,应当规定抵押期限不得超过土地承包经营权的剩余期限,借鉴“保证期间”,对农村土地承包经营权的抵押期限加以立法规范。因为农村土地承包经营权是以户为单位与村集体签订的,若“一户”的所有成员皆死亡,则土地承包经营合同解除,土地承包经营权反向抵押合同也随之解除,不论农地承包是否到期。

五、结 语

农村土地承包经营权反向抵押作为依靠土地建立健全的农村养老保险方式,符合我国农村特定的时期的特定历史条件。农村土地承包经营权反向抵押有利于拓宽我国农村养老的融资渠道,在一定程度上弥补农村社会养老保险水平的不足,提高了农村老年人的生活水平,推动了和谐社会的发展。当然,农村土地承包经营权反向抵押的适用范围是十分有限的,对于养老保险资金的融通也是十分有限的。我国农村养老保障问题的解决,需要多元化的解决路径相互补充。不仅要建立农村土地承包经营权反向抵押制度,还需依靠政府社会养老保险制度的完善,传统儒家文化的继承和居家养老的鼓励以及商业性养老保险的供给等。

参 考 文 献

- [1] 王平达. 农村集体土地使用权反向抵押:我国新型农村社会养老保险新视角[J]. 河北法学, 2011(1): 148-155.
- [2] 张友琴. 城市化与农村老年人的家庭支持——厦门市个案的再研究[J]. 社会学研究, 2002(5): 112-118.
- [3] 贺雪峰. 代际关系论:兼论代际关系的价值基础[J]. 社会科学研究, 2009(5): 84-92.
- [4] 范成杰. 代际关系的下位运行及其对农村家庭养老影响[J]. 华中农业大学学报:社会科学版, 2013(1): 90-94.
- [5] 国家统计局. 中华人民共和国 2008 年国民经济和社会发展统计公报[EB/OL]. (2009-02-26) [2009-02-27]. http://www.stats.gov.cn/tjgb/ndtjgb/qgndtjgb/t20090226_402540710.htm.
- [6] 张海川, 郑军. 2001—2009 年我国农村养老保障适度水平研究[J]. 保险研究, 2011(7): 53-58.
- [7] 孟晓苏. 反向抵押贷款[M]. 北京: 人民出版社, 2009: 15.
- [8] 张婷婷. 反向抵押贷款中的物权问题研究[D]. 北京: 北京工商

大学经济学院,2009.

- [9] 龙会芳. 反向抵押贷款的国际比较与借鉴[J]. 金融教学与研究,2005(2):21-22,37.
- [10] 国家土地管理局. 农村集体土地使用权抵押登记若干规定[EB/OL]. (1995-09-11)[2004-11-25]. http://www.mlr.gov.cn/zwgk/flfg/tdglflfg/200411/t20041125_42132.htm.
- [11] 全国人大常委会. 中华人民共和国担保法[EB/OL]. (1995-06-30)[2005-09-01]. http://www.gov.cn/banshi/2005-09/01/content_68752.htm.
- [12] 杨培银,李修超. 农村土地使用权抵押法律问题浅析[M/OL]. <http://www.deheng.com.cn/asp/PAPER/html/200972215070337.htm>.

注 释:

- ① 全美反向抵押贷款协会官方网站 <http://www.reversemortgage.org>.
- ② 根据《物权法》第二百零三条,最高额抵押是指为担保债务的履行,债务人或第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的,债务人不履行到期债务或发生当事人约定的实现抵押权的情形,抵押权人有权在最高额度内就该财产优先受偿。

New Approach and Legal Realization to Enhance Farmers' Old-age Security

—— Based on Reverse Mortgage of Rural Contractual Right of Land

JIANG Jie-fan, SUN Yuan-meng

(School of Management, Hebei University, Baoding, Hebei, 071002)

Abstract Because of the poor social security in rural areas of China, reverse mortgage of contractual right of land can, to a certain degree, make up the shortage of fund for new type rural social security system and improve the social security level of the aged people in the countryside. Based on relative experience of foreign countries, this paper analyzes the feasibility of reverse mortgage of rural contractual right of land from legal, economic and social aspects. This paper then analyzes the legal impediment to fulfil this system which includes whether or not this system will attack public ownership, whether or not it will deviate from inter-generational equity and imcomplete legal supporting measures. Consequently, this paper explores the legal institutional design on how to break through the legal impediment in accordance with such clues as nature of right, subject of right, object of right, content of right and duration of right.

Key words rural contractual right of land; reverse mortgage; transfer of rural land; rural social security; legal impediment

(责任编辑:张 艳)