

# 茶叶经济视角看以房养老问题——以陕西茶农为例

王晓燕

(西安财经学院, 陕西 西安 710100)

**摘要:**现阶段, 农民作为国家特别关注的群体, 其养老问题也一直备受社会各界关注。陕西茶产业, 是我国最早期的茶产业中心, 陕西茶农作为相对收入较高的农民同样面临着养老的问题。但是农村养儿防老观念已经慢慢地在改变着, 政府开始普及以房养老的养老体制。本文论述了茶与经济发展之间的关系, 其中包括茶产业, 茶文化的传播如茶馆茶社, 旅游业发展。其次讲述了茶农养老新方式以房养老概念、必要性以及面临的问题。最后提出了茶农以房养老的政策建议。

**关键词:**茶叶经济; 以房养老; 陕西茶农

## 1 陕西茶叶经济

### 1.1 茶叶种植经济

陕西作为我国最早产茶并且发展茶叶经济的省份, 特别是陕南地区一直都以种茶作为主要的农业收入来源。根据调查, 汉中地区茶农就将近有 20 万户, 每年每户年收入将近 6 万元。相较于其他的农民, 陕南的茶农经济收入还是不菲的。因此, 就单单是茶叶种植行业, 就已经创造了陕西不少的经济收入。陕西的茶企业也是多如牛毛, 其中, 中小企业居多, 注册资本一般为几百万元, 员工也有几十个。根据相关调查统计可知, 这些中小茶企业的平均年收入为 3000 万元。由此可见, 茶叶种植经济是推动陕西茶叶经济的主要动力。

### 1.2 茶文化经济

作为茶文化的重要发源地之一, 陕西曾经是唐朝的古都, 承载着深厚的历史文化。茶文化正是在唐朝开始发展, 并且往外流传。陕西西安, 洛阳等地方有着浓厚的历史文化底蕴, 更加有着丰富的茶文化底蕴。结合了唐文化的深厚历史渊源, 茶文化在古都也是颇受大家青睐。品唐文化, 同时也在品陕西的茶文化。这两者是紧密连接在一起的。因此, 在陕西, 大大小小的茶馆和茶社盛行, 充满着文化的风情。这对于懂茶和品茶的人来说, 就是一种经济的发展。再加上一些茶叶的深加工出售与包装等等, 这些都是构成陕西当地茶经济的重要组成部分。

### 1.3 旅游业发展

陕西的旅游景点非常之多, 大到秦始皇的兵马俑, 小到一个小小的古建筑。这些都是陕西省旅游的瑰宝, 也是我们中华民族的瑰宝。作为一个茶马古道与茶文化的起始地, 政府把茶文化与相关的旅游景点相结合, 加快了旅游业的发展, 同时也发展了当地的经济。一些茶区还组织了乡村茶文化旅游, 开放一些茶园作为一些旅游景点, 让一些久居城市的游客能够感受茶园的的魅力和农村的恬淡风情。作为旅游业的一种发展手段, 不管是茶文化与旅游景点的结合还是开放茶园旅游景点, 都可以推动当地经济的发展, 同时还能让外地游客了解当地的文化。

## 2 茶农养老新方式——以房养老

### 2.1 以房养老概念

所谓以房养老, 就是老人将自己现有的房产抵押给相关机构或者银行, 然后可以每月从机构或者银行那里得到一笔养老金, 等到老人去世之后, 房产收归相关机构或者银行。以房养老的方式是近期提出的, 突破传统养儿防老观念的新举措。以房养老的方式多种多样, 可以抵押获得一笔比较大的养老金, 或者分月平均支付, 老人去世后, 分月支付的钱还可以留给老人的子女。同时机构或者银行拍卖的房屋, 其子女有购买的优先权等等。以房养老政策已经被政府公布并且推广实施。希望能够借此解决现阶段老人养老的问题, 也能为我

国的老龄化社会提供一些更加安定的因素。

### 2.2 茶农以房养老的必要性——以陕西茶农为例

就如前文所述, 根据调查, 汉中地区茶农就将近有 20 万户, 每年每户年收入将近 6 万元。相较于其他的农民, 陕西的茶农经济收入还是不菲的。因此, 就单单是茶叶种植行业, 就已经创造了陕西不少的经济收入。可见, 陕西的茶农与其他农民有很大的不同之处, 其收入比一般农民偏高。但是茶农并没有脱离农民这样一个职业。在养老方面, 他们依然与其他农民面临一样的问题。现阶段, 大部分的陕西茶农年龄普遍在 40 岁以下, 也就是说年纪偏高的茶农已经不能再种植和生产茶叶, 这时候, 他们的养老问题就凸显出来。一方面他们已经没有稳定的收入来源, 其次, 国家也没有相应的养老金补贴。在有些地方, 子女外出打工的情况居多, 村里的房子并不会再有后代居住, 并且村里还有一些孤寡老人。因此, 此种情况下, 以房养老是一种解决农民养老难的问题的新思路。

## 3 茶农以房养老面临的问题

### 3.1 房产认证问题

茶农虽然经济收入比较高, 但是大部分的茶农房屋还是在自己的宅基地上建立的, 祖祖辈辈都居住在那里, 顶多就是将原来的老房子拆了, 重建过一栋新的房子。买城市的房子或者居住在城市的茶农还是很少的, 即使在城市买房子, 那也是买给子孙后代的房子。因此, 茶农面临的问题也是普遍农民需要面临的问题。农村的房屋建筑并没有相关的房屋产权证, 只有土地使用证。以房养老, 就是老人将自己现有的房产抵押给相关机构或者银行, 然后可以每月从机构或者银行那里得到一笔养老金, 等到老人去世之后, 房产收归相关机构或者银行。在没有房产证的情况下, 农民的房子根本就不能在市场上流通, 也不能进行相应的房产抵押。所以, 对于农村的以房养老措施来讲, 没有房屋产权证是目前农民实施以房养老问题的关键难点所在。

### 3.2 房产估值问题

因为没有相关的房屋产权证, 且没有根据市场的价值来进行估值。因此, 对于农民房屋的估值也是一个很大的问题。城市居民的住房可以根据当地的二手房价进行拍卖, 不同地段的房价并不一样。但是, 在农村, 房产的估值是一件比较棘手的事情, 首先得根据建筑房屋的材料、人工以及装修等等来判断房屋的价值, 其次还应当根据相关的地理位置去估值。但是这些都是非常困难的, 因为农村的房屋很有可能因为地区比较偏僻交通不便等等原因, 根本就没有人购买, 因此, 它的市场价格可能还达不到其成本价。有的也有可能因为空气比较好, 地理位置优越, 导致房价可能比一般城市地段房价还要高。这些都是要经过专业人士的估值才能确定。这些考量因素都是他们需要参考的重要参考。所以, 农民的房产估值问题也是以房养老举措的关键性问题。

基金项目: 陕西省社科基金项目《基于博弈论的关中城市群以房养老风险防范研究》, 项目编号: 2014D026

作者简介: 王晓燕 (1977-), 女, 陕西西安人, 副研究馆员, 研究方向: 经济管理经济管理硕士。

# 小微型茶企业自创物流途径对企业效益的影响分析

骆金鸿

(湖南环境生物职业技术学院, 湖南 衡阳 421005)

**摘要:**随着我国对茶市场开发力度的加大,茶叶经济呈现出良好的发展态势。受到多种因素的影响,茶企业中的小微型企业面临着众多挑战和问题,物流配送就是其中较为严重的问题。物流问题对小微型茶企业的效益产生了不利影响,很多小微型茶企业自创物流途径,以此来降低物流成本,提高企业的经济效益。本文从小微型企业的特征、茶企业的配送模式及物流特点、小微型茶企业自创物流途径的原因及其对企业效益的影响方面,对小微型茶企业自创物流途径与企业效益的相关问题进行了论述。

**关键词:**小微型茶企业;物流途径;企业效益;影响

根据相关资料统计,目前我国小微型企业的数量已经达到1000多万家,在我国所有企业中所占比重超过90%,所创造的价值也已超过国内生产总值的60%。由此可见,小微企业是推动我国经济发展的重要力量。随着发展的日益深入,小微企业面临的外部发展环境发生了较大变化,从而对企业的生存发展造成不利影响。物流环境是对小微企业发展产生较大影响的一个因素。本文以小微型茶企业为例,对其自创物流途径及所产生的效益进行分析。

## 1 小微型茶企业的特征

我国对企业规模有具体规定。在农林牧渔行业中,营业收入在500万元以上、2000万元以下的为中型企业,收入在50万元以上、500万元以下的为小型企业,收入在50万元以下的为微型企业。因此小微型茶企业即为收入在50万元以下的企业。小微型茶企业与已

成规模的茶企业相比,企业资金量较小、生产投入较小、盈利模式较为单一、营业收入较少、生产经营的市场化程度较低、生产设施设备并不完善;在人事、财务制度方面,也不具备现代化企业的管理结构和机制;没有属于自身独立的企业品牌和文化,在生产研发力量和市场竞争方面较弱,风险对抗能力也较弱。

同时,小微型茶企业具有雇佣人员较少、产权和经营权高度统一、自主经营、家族式管理居多、生产方式灵活、直销为主、在同行业中没有进行垄断等特点。

## 2 小微型茶企业的物流配送模式及特点

我国小微型茶企业在物流配送过程中,茶叶配送主体呈现多样化的发展趋势。参与配送的主体主要有物流企业以及茶叶批发集散市场等等。配送主体为物流企业时,物流特点为运输距离较长,运输

作者简介:骆金鸿(1982-),女,重庆人,硕士研究生,讲师,研究方向:物流管理。

## 3.3 茶农的落后观念

其实,大部分农民现在的观念都还是养儿防老,因此,农村的重男轻女观念依然很重。所以大部分农民也不会因为养老问题而把自己的房子抵押出去。就算子女在外打工,将来也不一定会回农村居住,老人依然不舍得把房子抵押出去。因为,在他们的观念里面,房子涉及到他们的宅基地问题,这是他们祖祖辈辈留下的东西,关系到他们家族的风水等等。进一步说,大部分中国人的观念都没有转变过来,安土重迁的思想也非常严重,老人都希望自己能落叶归根,把房子抵押出去,虽然能在年老的时候享受一把老年时光,但是总归过不去心里的那道坎,总是希望能有一个房子是属于自己的,有房子也就有家的感觉。针对这一观念,政府提出,房子可以在抵押出去之后,依然保有农民的居住权,只是去世后房子收归相关机构或者银行。但是作为一个农村的老人,依然很难跨过那道坎,再者,面对子孙的继承权问题,也是让老人纠结的一个点。很多老人总是希望把最好的留给自己的子孙,尽管那值不了多少钱,但是他们依然有这样的观念。

## 4 茶农以房养老的政策建议

### 4.1 完善相关政策

对于农村以房养老问题,政府应当起一个主导作用。这是一个关系到解决我国老龄化社会的大问题,因此,应当谨慎解决。首先,对于农村的房屋产权问题,应当早日督促农民去办理相关的产权证书。并且针对以房养老的产权证书的办理,应当免去相应的手续费。根据调查,房屋产权办理的手续费对于农民来说也是一笔非常高的支出。因此,政府应当免去这笔手续费。其次,对于农村以房养老的农民,倘若房屋估值比较低,政府应当给与一定的补贴,以满足最基本的养老生活保障。同时,政府应当完善相关的法律法规,在以房养老方面衍生出来的一系列问题,如继承权的问题,房屋归属问题,优先购买等等

问题。这些问题都需要相应的法律法规进行完善,才能将以房养老的后续问题解决好,也让社会更加和谐。

### 4.2 选择合理机构

以房养老是一个大问题,房屋抵押机构也可选择性很大。现阶段,可以选择银行、保险公司或者相关的福利机构等等。这些机构的处理房屋的方式都很不一样。因为机构的不同,对于资金的来源,国家的资助等等也因此不同。银行可能有强大的资金来源,对于利率的把控,金融动态了解清晰,保险机构可能对老人的寿命预期有着自身的优势。所以作为一个养老的大问题,我们的农民需要有专门的人员对其个人进行相应的分析,从而选择适合自己的机构。

## 5 结语

综上所述,农村养老,一直都是一个比较受人关注的话题。陕西茶产业,是我国最早期的茶产业中心,一直处于比较有优势的中西部茶叶中心,为陕西的农业经济贡献了很大的产值。陕西茶农作为相对收入较高的农民同样面临着养老问题,且值得关注和重视。以房养老作为一种新的养老模式,慢慢在被很多老人所接受。但是茶农的以房养老却面临很多的问题,比如房产认证、房产估值和农民观念落后等等问题。本文也针对这些问题提出了一些建议,比如完善相关的政策,选择合理机构等等。以期对茶农的养老问题提供一些新的思路。

### 参考文献

- [1] 刘海燕. 以房养老: 农民养老新模式探讨[J]. 人力资源管理, 2010(9): 92.
- [2] 张琳. 我国发展“以房养老”模式实践及完善对策[J]. 商业时代, 2014(28): 106-107.
- [3] 秦雪莉. 新农村农民养老问题不容忽视[J]. 职业, 2008(7X): 82.
- [4] 赵晓晔. 陕西茶产业发展研究[D]. 西北农林科技大学, 2013.