

德清小夫妻的空白宅基地,贷了30万元

宅基地仅凭“使用权”就能贷,为全国首创

本报记者 印梦怡 蒋敏华

一块空白的宅基地,换来30万元的低息贷款。德清县莫干山镇后坞村人邵文娜成了全国第一个吃螃蟹的人。

近年来,浙江多地推进宅基地制度改革试点,农民抵押贷款的案例并不少见,不过此前都是宅基地和农房打包抵押,像德清这样为空白宅基地发放贷款的,不仅在全省是首例,在全国亦是首例。

用一块125m²的空白宅基地 贷出30万元盖房

“我的户口一直在村里,最近几年和老公一起回到莫干山发展,于是就打算在村里建房。今年初我们家申请到了一块宅基地,占地面积125m²。”邵文娜告诉钱报记者,有了宅基地还得有钱造,由于他们夫妻目前正处于创业期,一下子要拿出几十万元的建房款有些捉襟见肘。

“正当我们为筹款发愁的时候,从镇政府了解到空白的宅基地也可以申请贷款。”邵文娜说,她以前只听说过农房办出产证之后可以申请贷款,从没听说过空白的宅基地也可以贷款,于是就将信将疑跑去镇政府报了名。

后面的事情非常顺利。7月1日,邵文娜家的宅基地顺利办出了不动产权证。7月13日,30万元抵押贷款发放,贷款期2年,先息后本,而且还可以随借随还,利率也比银行贷款的市场平均利率低了20%左右。“我们打算将这笔贷款用于购买建房材料。现在房子已经开始设计图纸了,马上就要开工建设。”邵文娜对新家充满了期待。

全国首创 专家称盘活了农民资产

今年6月,德清县出台鼓励银行金融机构开展宅基地使用权(农房财产权)抵押贷款的指导意见,明确提出三种抵押方式:“宅基地使用权+房屋所有权”“宅基地使用权+房屋使用权”以及“宅基地使用权(无地上建筑物)”。

其中,“宅基地使用权(无地上建筑物)”模式系全国首创,这也正是邵文娜采取的这种贷款方式。

德清县农村宅基地制度改革试点工作专班副班长陈玉杰介绍说:“宅基地使用权抵押贷款将在全县所有镇、街道全面展开。只要老百姓有需求,我们会积极推动这件事。”

“说到底,农村和城镇的土地一样,都是使用权。但是从金融角度来说,一直以来两者的流动性是有很大差别的。像德清这样的长三角经济强县,



德清县首批宅基地使用权抵押贷款启动仪式

也是环杭都市生活圈的重要卫星城,地理位置和自然资源都很好,一块空白宅基地可贷款30万元,应该说是它应有的市场价值的体现。”浙报地产研究院院长丁建刚认为,宅基地使用权抵押贷款既符合法律规定也符合市场逻辑。

“关于宅基地使用权抵押,一定程度上是盘活农村宅基地的使用,或者说是宅基地背后的融资功能。德清允许‘空地’抵押贷款,可以让农民的融资渠道更通畅,将贷款用于自建住房,或者打造民宿等产业,这是非常好的导向,可以为全国其他地区提供积极的借鉴意义。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析说。

宅基地贷款额度怎么估 银行这样说

那么,邵文娜家的这块宅基地,30万元的贷款额度又是如何确定的?

“这块宅基地的评估总价是50万元,贷款额度一般不超过评估总价的60%,最后确定了30万元的贷款额度。”德清湖商村镇银行莫干山支行行长沈岚告诉钱报记者,由于不像城里的土地那样有交易价格可供参考,当初给邵文娜家的这块宅基地进行价格评估的时候,做了大量工作。

影响宅基地价格的因素有很多,比如地段、交通条件等。一般来说离县城越近,价格自然也就越高。此外德清县还有个特殊性,那就是民宿产业集中在莫干山这样的西部乡镇,这些地方的宅基地价格也会高一些。“邵文娜所在的后坞村民宿氛围较浓,这块宅基地的评估价自然也就略高一些。”沈岚说。

为空白宅基地提供贷款,银行是否担心风险?对此沈岚坦言,宅基地的流通性毕竟无法和城里的

商品房相比,一旦日后出现坏账,如何将宅基地使用权变现是个不得不面对的现实难题。

按照目前政策,宅基地使用权只能在本村村民之间流通。而且受“一户一宅”政策限制,一户家庭只能拥有一处宅基地,相当于城里的限购政策,如此一来符合受让条件的人寥寥无几,流通性自然很差。

在这个问题上,德清县迈出了关键一步。根据德清县新出台的宅基地使用权(农房财产权)抵押贷款违约处置办法,一旦后期需要通过法拍进行处置,全县范围内的宅基地资格权人(符合宅基地申请资格的家庭)都可报名竞拍,也就是可以跨村流通。此举也就意味着宅基地使用权的流通性大大提高,有利于降低银行风险。

延伸阅读

提高农民资产流动性 浙江多地探索

近年来,农村宅基地制度改革备受各界关注,浙江多地进行了探索。

2016年,乐清、青田、义乌、瑞安成为全国首批农房抵押贷款试点县(市、区),农房首次享受城里商品房一样的抵押贷款待遇。

2018年,丽水市允许农房使用权流转,最长期限为20年,凭农房使用权流转证可申请贷款。

今年5月,义乌市敲响宅基地资格权跨村调剂竞拍第一槌。61户村民通过公开竞拍取得城西街道五一村的宅基地使用权,其中31户系其他村的村民,中标均价3.29万元/m²。

杭州萧山某项目打擦边球被禁 宅地规划中的商墅改回了商铺

本报讯 上周,钱报报道了有关部门叫停开发商“宅地建商墅”,制止了这一通过损害住宅业主利益来增加房企利润的行为。

新规规定,以后杭州住宅小区内,底商只能和住宅齐排,只能做沿街商铺,不能再规划成独栋商墅。

随着新规的出台,一些规划公示未通过的开发商不得不重新调整规划方案。

今年5月7日出让的萧政储出[2021]34号南部卧城地块,项目规划公示原本已于7月13日结束,近日又低调地进行了“二次公示”。原方案中项目东

南角有5幢独立商业,而现方案中商业部分变成与住宅楼相连的商铺。

还有同日出让的萧政储出[2021]32号宁围地块,项目规划公示原本已于6月28日结束,如今也重新公示。该项目调整更为明显,原先的6幢2-3层的独立商墅,调整后成了与两幢住宅楼相连的沿街2层商铺。

除了这些调整规划、取消商墅设计的项目,在新的宅地项目规划公示中,不但不见商墅的踪影,甚至连商铺都取消了,全部做成了住宅。

一位业内人士告诉记者:“商墅和商铺在价格上是接近的,但是商墅有居住功能,在当下的市场不愁卖。而买商铺只能用来出租收取租金,且租金回报率不高,销售比较艰难,会影响资金的回笼速度。”

随着宅地建商墅这一利润突破口被堵死,接下来想要拿地的房企显然不可能再将这部分利润测算加在地价中。即将进行的杭州第二次宅地集中出让,或许会有所降温。

印梦怡 蒋敏华