# 宅基地抵押权实现路径

来源：网络 作者：心如止水 更新时间：2024-01-14

*赋予农村宅基地更多权能，是宅基地制度改革的主要目标，也是改革面临的首要问题，对探索农民住房保障、宅基地有偿使用和有偿退出机制等都有重大影响。根据202\_年农村宅基地改革试点工作相关指导意见和实施细则，属于突破现行法律规定、扩大农村宅基地权能...*

赋予农村宅基地更多权能，是宅基地制度改革的主要目标，也是改革面临的首要问题，对探索农民住房保障、宅基地有偿使用和有偿退出机制等都有重大影响。

根据202\_年农村宅基地改革试点工作相关指导意见和实施细则，属于突破现行法律规定、扩大农村宅基地权能的改革主要有三项：

一是开展农民住房财产权抵押担保转让试点，探索宅基地权益的实现方式和途径。相关试点指导意见进一步提出农民住房财产权设立抵押的，需将宅基地使用权与住房所有权一并抵押，并明确了实现抵押权的条件;

二是明确农民宅基地可以按照自愿、有偿的原则，以转让、出租等方式在集体经济组织内部流转，受让、承租人应为本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的成员;

三是村庄内部退出的闲置宅基地，探索由农民集体经济组织回购并留足再分配宅基地，按照规划通过土地整治后，在县域范围内统筹使用。

在这三项改革内容中，第一项赋予农户宅基地有条件抵押权，突破了物权法关于宅基地不得抵押的规定，最具实质意义;第三项主要是对近年来开展的城乡建设用地增减挂钩试点政策的确认，一定程度上赋予了农村村民对宅基地使用权的处分权，但不少地方也认为节余指标限定在县域范围内使用抑制了市场潜力。

第二项仅是对法律未明确禁止的宅基地转让、出租行为作了允许的规定，且规定“受让、承租人应为本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的成员”，这在不少人士看来“实质上是倒退”，因为即使现行法律也未规定宅基地出租要限定在集体经济组织内部进行。

试点实践中所反映的农村宅基地权能问题，确实值得深入研究。在许多农村地区，宅基地和住房仍然是农民安身立命的最后保障，如果允许自由处分和自由流转，务工农民一旦在城市无法立足，就会流离失所，带来社会问题。

同时，大量城市人口到农村购地购房，也会加剧宅基地供需矛盾，加大农民宅基地保障和耕地保护、粮食安全的压力。但在发达地区的农村，宅基地的保障功能已大大弱化，经营要素功能则不断凸显，宅基地流转隐形市场大量存在。

显然，只看重宅基地的福利保障功能，或者只看重宅基地的资产资本功能，都不符合现阶段农村实际，也不符合大多数农民利益，应当顺势而为、因地制宜赋予农村宅基地更多权能。

农民住房财产权抵押为农村宅基地用益物权的实现提供了重要方式和途径，是农村土地制度改革的重大创新。

《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》（以下简称《抵押试点意见》），对确权登记颁证、流转平台建设和抵押价值评估等提出了明确要求，国土资源部门应抓紧推进相关工作，为开展农民住房财产权抵押试点创造有利条件。

目前农民住房财产权抵押担保转让试点还没有实质启动，如何保障农户基本住房权利和化解宅基地抵押权实现风险尚未形成清晰的思路，是制约试点工作的主要因素。

关于如何保障农户基本住房权利，《抵押试点意见》提出，“因借款人不履行到期债务或者发生当事人约定的情形需要实现抵押权时，允许金融机构在保证农户承包权和基本住房权利前提下，依法采取多种方式处置抵押物”，并且“农民住房财产权（含宅基地使用权）抵押贷款的抵押物处置应与商品住房制定差别化规定”。

保证农户基本住房权利，是由宅基地的福利属性和保障功能所决定的，但这与金融机构的商业化运作之间确实存在一定矛盾，需要寻求有别于商品住宅的抵押物处置方式。有几个办法可供选择。

一是采取集体经济组织担保、多户联保的方式，一旦农户个体发生偿贷困难时由集体出面扶助，确保农户不致失去基本住房，同时承贷银行也能顺利实现抵押权。发达国家农地金融业务也大都采取类似合作组织作为平台，它具有聚合土地和互助支持、降低交易成本等优点。

这种方式要求集体经济组织比较健全，集体经济相对发达，目前我国许多农村尚不具备条件，但可以作为发展的方向。

二是由地方政府提供担保，可以起到集体经济组织担保同样的作用。缺点是易形成过度激励，导致担保风险转嫁至地方政府。

三是由政府出资成立农房抵押机构，一旦需要实现抵押权，银行可将该农房卖给抵押机构，抵押机构再将房子租给农户居住。此办法可避免对农房抵押的过度激励，但需政府提供初期启动资金。

当然，不管采取什么办法，严格抵押贷款条件都是必不可少的。

关于如何化解宅基地抵押权实现风险，《抵押试点意见》要求，“完善抵押物处置措施，确保当借款人不履行到期债务或者发生当事人约定的情形时，承贷银行能顺利实现抵押权”，且“探索农民住房财产权抵押担保中宅基地权益的实现方式和途径，保障抵押权人合法权益”。

将保证农户基本住房作为前提，加之农业投资赢利率低，回报期长，都增加了宅基地抵押权实现的风险，导致金融机构望而却步。

化解宅基地抵押权实现风险，一方面需要建立保证农户基本住房的机制，另一方面需要有针对性制定农业农村投资的保护和支持政策，两者都需要做好与农村土地制度改革的衔接和协调。

例如，符合宅基地转让出租和有偿使用等改革条件的宅基地，一般无农户基本住房不保之顾虑，可优先列为抵押贷款对象。

再如，实施农村土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩、低丘缓坡地综合开发和工矿废弃地复垦利用等项目，一般有稳定可观的收益，可优先列入抵押贷款用途。

甚至可以考虑发行农村土地（包括农用地、集体经营性建设用地和宅基地）抵押债券，既可以分散贷款银行的资产风险，又可以在出现贷款偿还危机时，采取贷款延期与扶持农村土地整治项目相结合等方式，用项目收益或土地增值支持还贷，尽量避免直接处置抵押土地。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！