

无产权证,村民自住房也能按揭

村委会担保+村民联保,寿光通过旧村改造让千户农民搬进新楼

改革新坐标·山东图变

决定原文

改革完善农村宅基地制度,选择若干试点,慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让,探索农民增加财产性收入渠道。

文/片 见习记者 陈川

11月19日,坐在集体供暖的新居里,寿光市纪台镇前曹村村主任张荣春告诉记者,今年,他们村100多户人家,52户通过按揭贷款搬进了楼房。而前曹村属于旧村改造,建在集体土地上的8栋新楼并无房管部门颁发的产权证,此前鲜有可以按揭贷款的先例。

过去一年里,在农行寿光支行的帮助下,有10个乡镇22个村共计1069户农民通过按揭贷款买上新楼,贷款累计发放1.0974亿元。



寿光市纪台镇前曹村村民已搬入旧村改造后的新居。

资金缺口,挡住农民上楼

2号楼3单元302是张荣春的新家。作为寿光市纪台镇前曹村的村主任,张荣春正在适应自己的新生活,“昨天刚供上暖气,一平方米12元,室内温度20℃没问题。”

2012年底,作为城乡建设用地增减挂钩(农村土地置换)试点,前曹村在纪台镇第一个开始旧村改造。

按照增减计划,此前宅基

地占地146亩的前曹村,只需拿出43亩地新建8栋居民楼就可以实现旧村改造,从而腾出100亩宅基地,通过复垦增加耕地指标,城镇可对应增加100亩的建设用地。作为补偿,前曹村100多户人家,共获得寿光市2000万元的财政补偿。

“但这远远不够,考虑到多数家庭要分两套房子,建设8栋楼需要4000万元。”张荣春告诉

记者,而旧村改造2000万元的缺口全部需要村民自己解决。

“全村整体拆迁,家家都买房,缺钱的人家,借也没处借。”一圈问下来,将近有一半的村民交不起购房款。钱交不齐,就谈不上整体拆迁,“买得起的住上了新楼,没钱的还是住在平房里,新村建不起来,旧村拆不了,也就谈不上土地置换了。”农村土地流转,城乡一体

化中暗藏的资金难题,在富裕的寿光农村有,在其他地区也同样存在,甚至更严重。

农民变市民,最根本的难题还是钱。据《学习时报》报道,未来10年,我国新增城镇人口将达4亿左右,市民化以人均10万元的固定资产投资计算,资金需求在40万亿元左右。单靠政府补贴,或农民自筹,显然解决不了问题。

村民自愿联保,村民自住房拿到贷款

因为缺钱,新村建不了,农民住不上,土地无法流转。其实,前曹村民不知道的是,在15年前,这样的难题同样存在于城市中。1998年,“房改”席卷全国,但取消配给制之后,多数人并没有能力一次性付清购房款。按揭贷款的诞生解决了这一问题,也带来了一场城市里的住房市场化革命。

15年,在寿光这个小小的

村庄里,一场农村中的“住房革命”也在孕育之中。

2012年末,农行寿光支行获得了农行总行和省分行的支持,一个叫“新居贷”的金融创新产品在寿光率先落地。

当年12月,前曹村召开村民大会,组织农户填写贷款申请,村民自愿结成三户联保小组。农行寿光支行纪台分理处

与农户集中签订贷款协议。审核合格后,村委会按贷款金额的3%-5%向农行缴纳风险补偿金,并监督村民签订联保协议。第二年正月十五,贷款就放到了村委的账上。

农行寿光支行纪台分理处主任单提胜介绍,前曹村100多户中,有52户申请贷款,缴纳保证金15.6万元,获得贷款520万

元。利率执行基准利率上浮20%的优惠,年息只有7.2%。贷款期限为3年或5年不等,单户贷款上限20万元。因为当地农民普遍种大棚,4个月左右收获一季,因此还款周期调整为半年一次,农民可以卖完菜再还贷。

就这样,“新居贷”这种无抵押贷款,顺利绕过了村民自住房无法抵押的障碍。

村委会作担保,补偿金是风险防线

通过按揭贷款,不仅上千户农民搬入新居,22个村实现改造,还成功缓解了城市建设用地紧缺的问题,为经济发展注入了活力。

农行寿光支行个贷中心经理周南昌表示,在村民自住房无法抵押的情况下,“新居贷”之所以敢向农户放贷,与引入“村委

会”这一角色至关重要。在旧村改造中,村委会的作用举足轻重,既是新居的建设者,也是贷款的组织者,还是还贷的担保人。一定程度上讲,村委会扮演着农村“房管局”的角色。这也是“新居贷”区别于城市商品房住房贷款和以往涉农贷款的最大特色。

由于政策限制,农村土地无

法抵押,但村委对这些房子有支配权,没有村委同意盖章,谁也无权处置这些房产。一旦出现坏账,三户联保是第一道风险防线,村委缴纳的3%-5%补偿金是第二道防线,构成了“新居贷”的双保险。

解决了农民的难题,农行也获得了可观的收益。记者了解到,一年来,上千户农民尚无一

家拖欠不还。尽管利率不高,但这些贷款风险也低。根据银行的摸底调查,2015年前,寿光“新居贷”的市场需求在6亿元以上。而2012年,寿光城区内全部商品房房贷总额也不过十几亿元。

目前,在潍坊市内,农行寿光支行“新居贷”的经验已经开始向临朐、诸城等县市推广。

相关新闻

青岛城阳: 农民住房反担保 解决贷款难

在青岛城阳,针对旧村改造后的农民住房,一场金融创新也在摸索中。

青岛城阳是上世纪90年代划的区,随着大批城中村改造,当地居民持有“小产权房”的不在少数。尤其是在城阳区惜福镇,居民手头上握有两套以上“小产权房”的现象比较普遍,但问题也出现了。一方面受房屋交易政策影响,“小产权房”很难入市变现,另一方面受信贷制度影响,“小产权房”无法实现抵押担保,很多居民只能抱房兴叹。

2012年底,这个现象引起了青岛农商行城阳分行惜福镇支行的注意。在与当地村委会反复沟通后,他们根据当地情况,自创了一条依托村委企业担保,以农户“小产权房”提供反担保的新路子。

具体就是,由惜福镇社区的集体企业青岛金钱鼎御园农林生态开发有限公司为农户提供保证担保,然后让村民用自己的“小产权房”为该社区提供反担保,并在担保、反担保协议的细节上下足工夫,确保法律合规,切实防范风险。

银行第一批先选择了15户经营状况好、“小产权”资产多、信用口碑好的试点农户。目前,“小产权房”反担保贷款已经进入办理阶段,“小产权房”抵押贷款难、农户贷款担保有望破解。

见习记者 陈川

名词解释

小产权房从“出生”就背负非法身份

“小产权房”是指在农民集体土地上建设的房屋,未缴纳土地出让金等费用,其产权证不是由国家房管部门颁发,而是由乡政府或村政府颁发,所以叫做“乡产权房”或“小产权房”。“小产权房”从“出生”就背负着非法的身份。

对“小产权房”,从中央政府到地方政府始终是高压态势。住建、国土等政府部门不止一次发布“买房风险提示”,还多次强调“乡产权”、“小产权”都不符合法律规定。国土资源部每季度挂牌督办土地违法案件中,基本上都有对“小产权房”的查处。

(宗禾)

权威解读

中央农村工作领导小组回应:“小产权房”违法违规

农村宅基地制度只选试点进行

本报讯 据央视报道,三中全会明确提出,改革完善农村宅基地制度,选择若干试点,慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让,探索农民增加财产性收入渠道。这项改革是在全国选择试点,而不是全面推行。

中央农村工作领导小组办公室主任陈锡文对此表示,改革完善农村宅基地制度,经过批准和法律的授权,在一些地方进行试验是可以的。

对于社会上热议的“小产权房”,是不是就可以合法化了呢?陈锡文明确表示,

“小产权房是不合法的。因为它建在规划不允许的地上,农村把这种房叫小产权房,城市也有违章建筑。所以不管是国有土地还是集体土地,不管谁使用者,只要你的建筑没有按照规划许可去进行,都是不合法的。”

小产权房违法违规,这是毋庸置疑的。那对于一些地方建起来的小产权房该如何处置呢?陈锡文表示,从严格意义上讲,至少有一条,谁批准的,谁建设的,决不能让他获益,否则就会蔓延。“如果你违法批准,就要受到惩处。”

1000名泌尿疾病患者免费筛查

为更好地服务百姓健康,救助贫困弱势群体,即日起至11月30日,山东大学第二医院开展“好榜样行动”公益健康月活动,为1000名泌尿系统肿瘤患者免费筛查(包括泌尿系B超检查、尿流率测定、残余尿测定、直肠指诊等检查),为100名贫困患者免费手术。

活动地点:山大二院门诊楼三楼泌尿外科门诊

咨询电话:0531-85075401 85075402