**关于《五原县农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款管理办法》的解读**

为认真贯彻落实中央、自治区关于农村宅基地管理与改革工作精神,扎实推进我县农村宅基地管理与改革工作，结合我县实际,制定了《五原县农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款管理办法》。

**一、文件出台背景**

（一）出台文件原因：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神,以处理好农民和土地的关系为主线,按照中央实施乡村振兴战略和深化农村土地制度改革的总体要求,以保障和维护农民宅基地权益、促进农民增收为出发点和落脚点,以节约集约利用土地、规范宅基地使用为导向,积极探索农村宅基地管理新机制,全面提升宅基地管理水平,改善乡村面貌,促进乡村振兴发展。根据《五原县农村宅基地制度改革试点实施方案，完善宅基地抵押贷款管理办法,健全宅基地监管机制,保障农村宅基地资源公平合理分配。

（二）出台文件依据:根据《中央农村工作领导小组办公室、农业农村部关于批复农村宅基地制度改革试点地区名单的函》（中农函〔2020〕20号）、《中国人民银行 中央农办 农业农村部 财政部 银保监会 证监会关于金融支持新型农业经营主体发展的意见》（银发〔2021〕133号）、《内蒙古五原农村商业银行贷款管理基本制度》等相关文件内容，结合我县实际，制定五原县农村宅基地相关文件。

**二、工作目的和意义**

为扎实有序推进宅基地试点改革工作,加快适应农村金融改革步伐，依法稳妥规范做好农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款工作，有效防范风险。

**三、工作开展措施**

农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款，是指在不改变宅基地所有权性质的前提下，以农村宅基地使用权及房屋所有权作为抵押,由银行向符合条件的农民住房所有人发放的、在约定期限内还本付息的贷款。农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款按照“依法有序、自主自愿、稳妥推进、风险可控”的要求开办。贷款对象。农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款的服务对象主要是从事规模化种养殖业的专业大户、家庭农场、农村个体工商户、农村专业合作社成员以及其他农村优质个人客户。通过出台文件规范贷款用途、额度、期限、利率、还款方式。贷款到期后，借款人确实无力偿还贷款或按照约定出现需要依法行使抵押权的情形，贷款人应当结合实际情况，配合当地政府在保障农民基本居住权的前提下，通过贷款重组、按序清偿、房产变卖或拍卖等多种方式处置抵押物，抵押物处置收益应由贷款人优先受偿。变卖或拍卖抵押的农民住房，受让人范围原则上应限制在相关法律法规和国务院规定的范围内。