关于印发《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（试行）》的通知

各乡镇（办事处）、县直各相关部门：

为扎实有序推进宅基地试点改革工作，经县政府研究决定，现将《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（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

                      五原县人民政府

                      2022年9月9日

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（试行）

第一章  总 则

**第一条**  为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，根据《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》（国发〔2015〕45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）《农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款试点暂行办法》等政策规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条**  本办法所称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。

第二章  贷款的原则、对象及条件

**第三条**  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。

(一)依法有序。要紧跟国家宏观政策和法律法规变化，严格遵守有关法律法规和政策规定，持续优化完善管理办法，做到依法有据、有规可循，规范开展农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款业务；

(二)自主自愿。要切实尊重农民意愿,在确保农民基本居住权益不受影响的前提下，由农民自主自愿决定申贷和抵押，使农民充分知情受益；

(三)稳妥推进。要把维护好、实现好、发展好农村宅基地使用权及房屋所有权益作为出发点和落脚点，有效盘活农村住房抵押融资属性，促进农业现代化发展和农民增收致富；

(四)风险可控。要结合实际，充分调研评估市场需求、信用环境等情况，完善风险防控措施，确保业务有序开展。

**第四条**  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。

持有五原县依法颁发的不动产权证书的权利人，以宅基地使用权及房屋所有权为抵押担保方式申请的贷款。

**第五条**  申请人除符合银行信贷基本制度要求的条件外，还应具备以下条件：

（一）无不良信用记录；

（二）用于抵押的宅基地使用权及房屋所有权无权属纠纷，依法拥有不动产登记机构颁发的权属证书，未列入征地拆迁范围；

（三）除用于抵押农民住房外，借款人应有其他长期稳定居住场所，并能够提供相关证明材料；

（四）所在的集体经济组织书面同意宅基地使用权及房屋所有权一并抵押及处置。

 以共有农民住房抵押的，应取得其他共有人的书面同意。

第三章  贷款用途、额度、期限、利率、还款方式

**第六条**  贷款用途。农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款应优先用于农牧业或农牧业相关产业的生产经营活动。

**第七条**贷款额度。农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款额度应综合考虑借款人的实际资金需求、资信状况、偿债能力，并根据房屋用途、房龄、评估价值、宅基地状况和变现难易程度等因素合理确定。试行期间，贷款单户额度不超过10万元。

**第八条**  贷款期限。农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款期限根据生产用途、经营周期和现金流等因素合理确定。对于从事农业生产经营，用于支付农业生产资料、农畜产品加工收购或劳务人工费用等日常经营需求的，贷款期限不超过1年。对用于农田基础设施建设、土地整理和复垦、购置机械设备、投入仓储物流，以及从事林果、苗木、牲畜饲养等资金周转期限较长行业的，贷款期限最长不超过3年（试行期间，贷款到期日期不得超过2024年）。

**第九条**  贷款利率。农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款试行期间各金融机构的贷款利率根据自身的运营成本以及风险控制水平综合确定，但不得超过同类客户贷款的加权利率。

**第十条**  还款方式。按季结息，到期归还本金的还款方式。

第四章 抵押担保管理

**第十一条**  借款人应为拟设定抵押的农村宅基地使用权及房屋所有权的权利人或共有人。

**第十二条**  用于抵押的农民住房应符合以下条件：

(一)用于抵押的房屋所有权及宅基地使用权没有权属争议，未列入征地拆迁范围，能获得政府相关主管部门颁发的合法权属证明材料；

(二)用于抵押的农民住房宅基地使用权，需取得归属农村经济组织的书面同意，具体参照附件；

(三)宅基地使用权能与农民住房所有权同时设定抵押。

**第十三条**  下列农村宅基地使用权及房屋所有权不得设定抵押：

(一)权属不清或存在争议的；

(二)法律法规规定不得抵押或禁止流通、转让的；

(三)被当地政府列入拆迁规划范围的；

(四)受其他形式限制的。

**第十四条**  抵押率。银行综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、抵押物地理位置、市场价格、抵押权实现难易程度和贷款期限等因素合理确定。

**第十五条**  抵押物评估可采取自评、双方协商和委托第三方房地产评估机构评估等方式，确定房屋所有权及宅基地使用权价值。价格评估应综合考虑房屋地理位置、结构、用途、房龄和变现能力等客观因素。

抵押价值的确定一般原则：目前，由于我县农村住房财产权流转市场尚未建立，抵押物的价值主要参考农民住房财产的建筑成本，目前我县的农房建筑成本评估价值初步定为600-1500元/平方米区间。贷款额度=房屋建筑成本×建筑面积×抵押率。

**第十六条**  签订抵押合同后，银行应与抵押人在不动产登记中心办理房屋所有权及宅基地使用权抵押登记手续，并取得相关证明材料。

**第十七条**  借款人如变更抵押物，应向贷款人提出申请，在取得贷款人书面同意后，办理相关抵押物变更手续。变更后的抵押物价值不能低于原抵押物的价值，且必须在办理合法有效的抵押登记手续后，再解除原有的农村宅基地使用权及房屋所有权抵押登记。

第五章  贷款流程

**第十八条**  贷款申请。借款人申请农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款，除提供基础资料外，还应提供以下资料。

(一)农村宅基地使用权及房屋所有权权属证明；

(二)所在的集体经济组织同意宅基地使用权随农民住房一并抵押及处置的书面证明；

(三)以共有农民住房抵押的，还应当取得其他共有人的同意抵押及处置的书面证明；

(四)以已出租的农民住房抵押的，同时提供借款人与承租人签订的租赁合同，以及承租人、出租人同意抵押和同意抵押权优先实现的承诺书；

(五)其他长期稳定居住场所的相关证明材料。

**第十九条**  农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款除按照相关制度办法的要求进行调查、审查和审批外，还应突出以下重点：

(一)贷款调查。重点调查借款人有无不良信用记录，生产经营是否正常，预期收益是否较好，借款人及其家庭是否具有较好的财务收入，其他长期稳定居住场所是否真实有效，抵押物权属是否存有争议，是否可以办理抵押登记，是否能够变现等；

(二)贷款审查。通过交叉验证或其他方式，审查借款人主体资格是否满足业务准入条件，第一还款来源是否合法稳定，贷款用途是否符合国家产业政策或当地经济发展需要，抵押物评估程序是否符合相关要求、评估价值是否合理，抵押物是否能变现，长期稳定居所和其他抵押证明材料是否齐全；

(三)贷款审议、审批。可结合分支机构当地经济环境、风险管理水平，适当简化农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款审批手续。

**第二十条**  合同签订。借贷双方应按照各金融机构贷款管理基本制度要求，签订借款抵押合同，同时应在合同中明确约定以下内容：

(一)抵押期间未经贷款人同意，抵押人不得转让所抵押的农村宅基地使用权及房屋所有权；

(二)抵押财产价值减少时，抵押权人有权要求恢复抵押财产的价值，或者要求借款人提供与减少价值相应的担保。借款人不恢复财产也不提供其他担保的，抵押权人有权要求借款人提前清偿债务；

(三)借款人为抵押农民住房的管理责任人，在抵押期间有义务确保抵押财产的安全。贷款人有权按照抵押合同的约定，监督、检查已抵押农民住房的使用情况。

第六章  贷后管理及风险防控

**第二十一条**  贷后管理。应严格按照银行贷后管理规定和合同约定进行贷后管理，建立完善农村宅基地使用权及房屋所有权抵押档案，定期回访、实地查看，密切关注市场供需变化及对借款人经营收入造成的影响，采取有效措施应对农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款风险。条件成熟的应与村委会签订监管合作协议，共建信贷风险防范联动机制。

(一)首次贷后检查。信贷人员要在贷款发放后15日内进行首次贷后检查；

(二)日常检查。贷后检查原则上要求按季度开展；

(三)当出现可能导致借款人第一还款来源下降或抵押物价值发生变动等风险预警信息时，应适当提高贷后检查频率。

**第二十二条**  建立风险预警制度和重大风险信号报告制度。在借款期限内，发生下列情况危及信贷资金安全的，要按照规定及时预警和报告，并采取相应的风险控制和化解措施。

(一)相关政策法规发生变化导致抵押物流转权能受限，对信贷资金产生不利影响的；

(二)出现重大自然灾害事件，对抵押物价值或生产经营造成重大影响的；

(三)抵押房产被列入拆迁范围或被查封，借款人又未能提供其他合法、足值担保，可能影响贷款人债权的；

(四)借款人长期不在本地或全家迁离本辖区的；

(五)借款人涉及诉讼，可能影响信贷资金安全的；

(六)其他导致贷款风险增加的情况。

**第二十三条**  如遇到重大自然灾害或重大疫情导致贷款到期无法偿还，但仍具备正常生产经营能力，在担保措施不丧失及价值不削弱的情况下，经审核批准后可办理展期或续贷。

**第二十四条**  当出现法院不支持农民住房抵押权的判决，造成抵押权实现困难，或农村宅基地使用权及房屋所有权抵押贷款不良率超过3%的分支机构，暂停开展此项业务。

第七章  抵押物处置

**第二十五条**  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。

**第二十六条**  无法与借款人达成一致意见处置抵押农民住房的，应根据合同约定，及时向仲裁机构申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第八章  附 则

**第二十七条**  本办法未尽事宜，按照银行相关信贷管理制度执行。

**第二十八条**  本办法自印发之日起试行。

附件：村集体经济组织同意宅基地使用权随农民住房一并抵押及处置的书面证明。

五原县农村集体经济组织宅基地使用权及

房屋所有权抵押同意书

本集体经济组织成员       （身份证号：           ）因融资需求申请贷款。该成员向本集体经济组织申请将其坐落于五原县                 的宅基地使用权及房屋所有权一并进行抵押，为其贷款提供担保，并在该成员不履行到期债务或发生当事人约定实现抵押权的情况下，对该住房财产权及宅基地使用权一并进行处分，以偿还贷款债务。

经充分讨论研究，本集体经济组织同意成员      将上述宅基地使用权及房屋所有权一并抵押给             银行及其授权的分支机构，实现抵押权时同意由抵押权人处置。

    集体经济组织(盖章)

                负责人/主任签名：

年   月   日