

T/NBFS

团 体 标 准

T/NBFS 9—2021

抵押贷款业务规范 农民住房

（征求意见稿）

在提交反馈意见时，请将您知道的相关专利连同支持性文件一并附上。

2021 – XX – XX 发布

2021 – XX – XX 实施

宁波市金融学会 发 布

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 抵押贷款类型	1
5 抵押贷款条件	1
6 流程图	2
7 办理程序	4
8 贷后管理	6
9 统计	7
附录 A（资料性） 农民住房抵押贷款登记台账样式	8

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本文件由宁波市金融学会归口。

本文件起草单位：中国人民银行象山县支行。

本文件主要起草人：傅晓燕、黄维、陈婕、胡志炫。

抵押贷款业务规范 农民住房

1 范围

本文件规定了农民住房抵押贷款的术语和定义、抵押贷款类型、抵押贷款条件、办理程序、贷后管理、统计。

本文件适用于农民住房抵押贷款活动。

2 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

3 术语和定义

请选择适当的引导语

3.1 农村住房财产权

对依法获得的宅基地上的住房的所有权和处置权。

3.2 宅基地使用经营权

依法流转并取得“三权分置”不动产权证后合法享有的经营管理权。

3.3 农民住房抵押贷款

将农村住房财产权或宅基地使用经营权作为抵押，由贷款人向符合条件的借款人发放的、在约定期限内还本付息的贷款。

3.4 贷款人

向借款人发放农民住房抵押贷款的金融机构。

3.5 借款人

以农村住房财产权或宅基地使用经营权为抵押物向贷款人申请贷款的自然人、企业、其他经济组织。

3.6 抵押人

以农村住房财产权或宅基地使用经营权作为抵押物的债务人或第三人。

3.7 抵押权人

对已抵押的农村住房财产权或宅基地使用经营权享有债权，并在债务人不履行债务时，抵押物优先受偿的人。

4 抵押贷款类型

抵押贷款类型包含农民住房财产权抵押贷款和宅基地使用经营权抵押贷款。

5 抵押贷款条件

农村住房财产权或宅基地使用经营权的主体申请贷款，应符合以下条件：

a) 借款用途合理，不得流入股市、房地产、进行民间借贷或从事非法生产经营活动等；

- b) 用于抵押的农村住房财产权或宅基地使用经营权无权属争议，相关权证需经自然资源和规划部门依法登记确认；
- c) 存在共有权人的，还应当取得其他共有人书面同意。

6 流程图

农民住房抵押贷款流程应符合图1的要求。

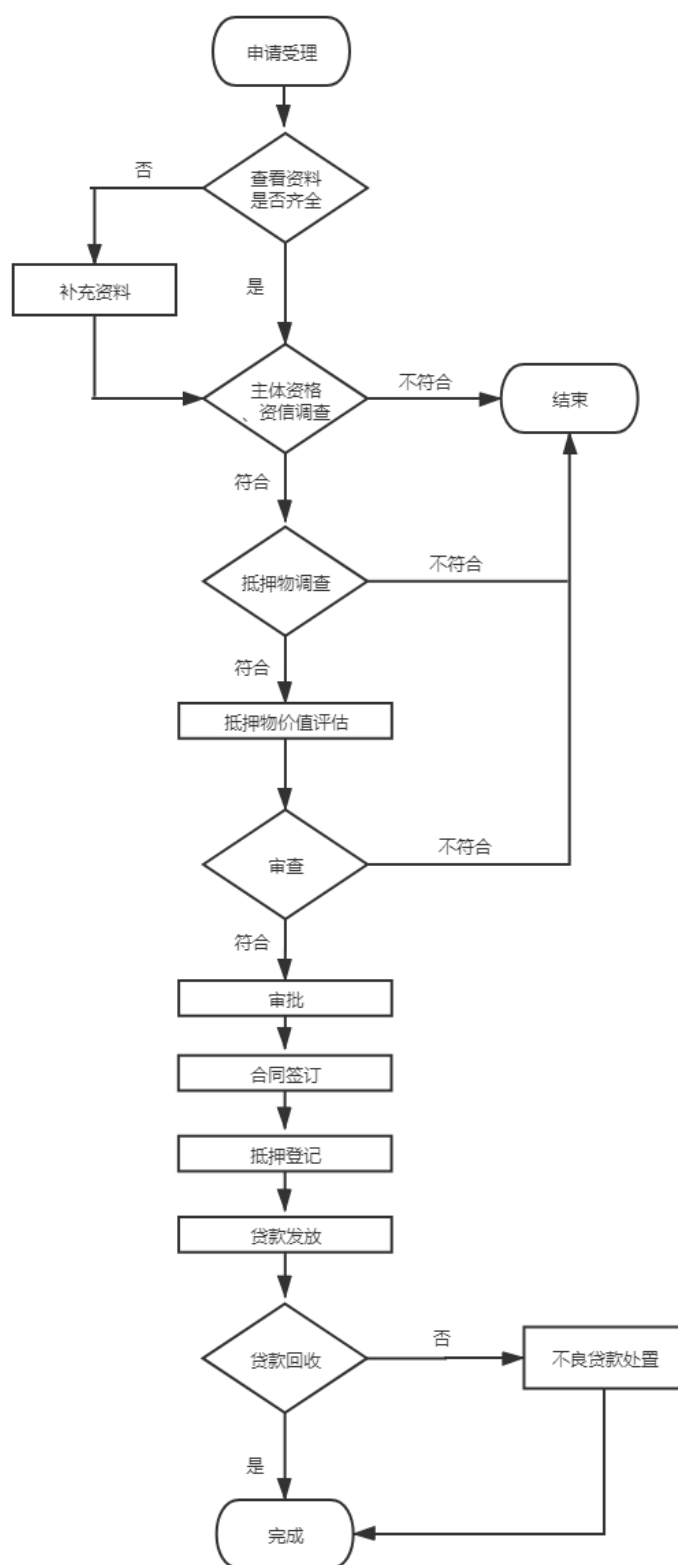


图1 农民住房抵押贷款流程图

7 办理程序

7.1 申请受理

7.1.1 借款人应向贷款人提供以下资料：

- a) 借款人及抵押人主体资格证明材料；
- b) 不动产权证或“三权分置”不动产权证；
- c) 共同所有或共同经营的，还须提供其他共有人同意抵押、处置的书面证明；
- d) 抵押人对抵押物的权属状况、抵押状况有关情况的证明以及同意处置抵押物书面承诺；
- e) 农村住房座落土地所有权单位（村民委员会、经济合作社）作出土地使用权随住房抵押、抵押权实现时同意处置的承诺的书面证明；
- f) 以宅基地使用经营权作抵押的，需提供宅基地使用权流转合同和宅基地流转费支付凭证，若委托村集体经济组织统一流转的，还需提供农户委托流转协议；
- g) 申请表；
- h) 贷款人要求的其他资料。

7.1.2 申请资料齐全的，贷款人应予以受理。

7.1.3 申请资料缺失的，贷款人应一次性告知所缺失的材料。

7.2 调查

7.2.1 主体资格

贷款人应对借款人及抵押人主体资格进行调查，包括但不限于有效的营业执照/经营许可证、身份证件等主体资格证明，主体为自然人的还应调查其是否具有完全民事行为能力。

7.2.2 资信调查

贷款人应开展以下资信调查：

- a) 借款人是否有合法收入、信用良好、具备按期还本付息能力；
- b) 保证人是否信用良好、具备代偿能力；
- c) 抵押物是否符合抵押条件。

7.2.3 抵押物调查

7.2.3.1 申请用于抵押的农村住房财产权或宅基地使用经营权应具备以下条件：

- a) 第5章的要求；
- b) 未进行抵押或符合余值抵押的条件；
- c) 不动产权证到期日应晚于贷款到期日。

7.2.3.2 有下列情况之一的，不予以办理抵押贷款：

- a) 未取得权属证明或权属有争议的；
- b) 未经依法登记的；
- c) 已依法公告列入城镇规划建设、征地拆迁范围内的；
- d) 因公共利益需要土地已被依法征收征用的；
- e) 依法被查封、扣押、监管或受其他形式限制的；
- f) 存在租赁关系较长或有居住权设定的；
- g) 法律法规规定不得抵押的其他情形。

7.2.4 抵押物价值评估

7.2.4.1 可通过以下方式对抵押物价值进行评估，宜优先采取机构评估的方式。

- a) 第三方评估机构评估；
- b) 贷款相关方协商确定。

7.2.4.2 抵押物价值评估应考虑的因素包括但不限于：

- a) 使用经营权人信用度、投资量、预期回报率；
- b) 使用经营权租金实际支付剩余期限、支付价款；
- c) 流转价款；
- d) 附着物（含地上、地下）价值及预期收入。

7.2.4.3 流转价款可参照设定抵押时当地农村土地流转和产权交易服务中心的同类土地平均交易价格。

7.2.4.4 在评估过程中，宜充分听取当地农业行业协会专家意见，对地上附着物价值进行评估。

7.2.5 贷款用途调查

借款人获得农民住房抵押贷款，应主要用于生产经营或消费等贷款人认可的合法用途。

7.3 审查

7.3.1 贷款人应对申请材料的合规性进行审查

- a) 申请资料是否真实、有效、完整；
- b) 各方权利人同意抵押、处置的书面证明是否真实、合法。

7.3.2 应对抵押物进行审核

- a) 抵押物权属的真实性；
- b) 抵押物是否符合抵押范围；
- c) 抵押物是否重复抵押。

7.3.3 对于申请农村住房财产权抵押贷款的，应重点审查以下内容

- a) 权属是否清晰；
- b) 产权凭证是否完整；
- c) 抵押物价值是否足以覆盖风险；
- d) 能否实现抵押物变现。

7.3.4 对于申请宅基地使用权抵押贷款的，应重点审查以下内容

- a) 权属是否清晰；
- b) 产权凭证是否完整；
- c) 能否实现抵押物变现；
- d) 使用经营权人资信情况和偿付能力。

7.3.5 不符合条件的，贷款人应一次性告知原因。

7.4 审批

7.4.1 贷款人应统筹考虑借款人合理的资金需求、生产经营情况、资产负债情况、资金用途、收入与偿债能力、信用等级、抵押物评估情况等因素综合确定贷款额度。

7.4.2 贷款人应统筹考虑借款人生产经营周期、收入状况、还款能力等因素合理确定贷款期限，但贷款资金需在抵押登记有效期内周转使用，贷款最后到期日不得超过抵押登记期限。

7.4.3 贷款人应参考中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），结合借款人资信状况、借款期限、借款用途等确定贷款利率；

7.4.4 贷款人应根据借款人借款能力、信用状况等因素综合确定还款方式，可采用按月（季）付息、利随本清或分期还款等方式。

7.5 合同签订

贷款通过审批后，应与借款人签订借款合同、与抵押人签订抵押合同。

7.6 抵押登记

7.6.1 抵押合同签订后，应办理不动产权抵押登记，抵押登记应明确抵押的债权额、不动产的范围（包

括但不限于权证登记的建筑物面积），抵押权自登记之日起生效；

7.6.2 应在完成抵押登记后取得《不动产登记证明》等抵押登记证明材料，在抵押期限内《不动产登记证明》应由抵押权人保管；

7.6.3 抵押合同、抵押登记书内容变更的，抵押合同双方当事人或者其委托的代理人应当到原登记机关办理变更登记。

7.7 贷款发放

贷款人发放贷款时，应确认符合抵押贷款要求、已签订相应合同，还应确认已办理完成抵押登记。

8 贷后管理

8.1 抵押物检查

抵押权人应及时掌握抵押物情况，其附着物（含地上、地下）由于自然灾害等导致价值减少情况时，应要求借款人恢复抵押物价值，或提供与减少价值相当的担保，或提前清偿债务。

8.2 贷款回收

债务履行完毕或者原合同当事人协商同意提前解除抵押权的，抵押人持抵押权人出具的抵押权注销证明或解除合同协议及《不动产登记证明》向原登记部门办理注销登记，并收回贷款，做好台账登记。

8.3 不良贷款处置

8.3.1 农村住房财产权抵押借款人未按时履行还款义务的，抵押物可采取以下方式进行处理

- a) 通过协议方式，按照预先约定或者新达成的协议，以抵押物折价或者以拍卖、变卖抵押物所得款项优先受偿。
- b) 通过拍卖、变卖等司法处置方式，获取转让收益清偿贷款本息。其中，司法处置受让人除以抵债方式受让的抵押权人外，必须为规定行政区域内符合农村宅基地建房申请条件的集体经济组织成员。
- c) 其他合法的方式。

8.3.2 宅基地使用经营权抵押借款人未按时履行还款义务的，抵押物可采取以下方式进行处理

- a) 通过交易市场流转方式，获取转让收益清偿贷款本息；
- b) 通过变更方式，在不改变经营用途的情况下，变更经营人，由新的经营人履行还贷；
- c) 通过变现方式，抵押权人与抵押人依法协议以抵押使用权折价或者拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。
- d) 当贷款人与借款人、抵押人不能通过协商处置抵押的宅基地使用经营权时，通过诉讼方式解决。
- e) 其他合法的方式。

8.4 档案管理

8.4.1 贷款人应以户为单位建立抵押贷款登记台账。

8.4.2 贷款人应对下列资料进行归档保存，包括但不限于：

- a) 农村住房财产权抵押贷款：主体资格证明材料、资信证明材料、不动产权证、共有人人同意抵押或处置的书面证明材料（若有）、评估报告、抵押贷款申请表、不动抵押登记证明、借款合同、抵押合同、附着物（含地上、地下）情况说明资料。
- b) 宅基地使用经营权抵押贷款：主体资格证明材料、资信证明材料、“三权分置”不动产权证、共有人人同意抵押或处置的书面证明材料（若有）、宅基地使用权流转合同、宅基地流转费支付凭证、评估报告、抵押贷款申请表、不动抵押登记证明、借款合同、抵押合同、附着物（含地上、地下）情况说明资料。

8.4.3 抵押贷款归还后，档案保存期限应不少于五年。

9 统计

应建立抵押贷款业务统计台账，逐笔统计抵押贷款发放情况，台账样式见附录A。

附 录 A
(资料性)
农民住房抵押贷款登记台账样式

序号	借款人名称	身份证号码	贷款类型	贷款金额	发放日期	到期日期	还款日期	贷款余额	权证编号

填表说明及注意事项:

- 1、贷款类型栏填代码：1-农村住房财产权抵押贷款 2-宅基地使用经营权抵押贷款。
- 2、贷款余额栏指单笔贷款余额，还贷时只在原贷款栏登记还款日期和贷款余额，贷款金额栏不作登记。
- 3、日期应按 yyyy-mm-dd 填写（如 2021 年 1 月 1 日，填为 2021-01-01）。
- 4、若是宅基地使用经营权抵押贷款，那么权证编号栏下除了填写“三权分置”不动产权证编号外，还需填写不动产权证编号。