

ICS 03.060

CCS A 11

T/NBFS

团体标准

T/NBFS 7—2022

抵押贷款业务规范 农民住房

2022-08-01 发布

2022-08-01 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	2
8 贷后管理	4
9 统计	5
附录 A（资料性） 农民住房抵押贷款登记台账样式	6

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提出并归口。

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

以下术语和定义适用于本文件。

3.1 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。

3.2 农村住房财产权

依法获得的宅基地上的住房的所有权和处置权。

3.3 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。

3.4 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，不应流入股市、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；
- d) 用于抵押的农村住房财产权或宅基地使用经营权未进行抵押或符合余值抵押的条件；
- e) 不动产权证到期日应晚于贷款到期日。

6 流程图

农民住房抵押贷款流程应符合图1的要求，在尽职调查中发现借款人主体无资格、资信状况不佳、贷款用途不合规、抵押物权属不清晰等问题，在审查中发现申请材料不完整、抵押物变现价值未能覆盖贷款风险等问题，均不予办理抵押贷款。

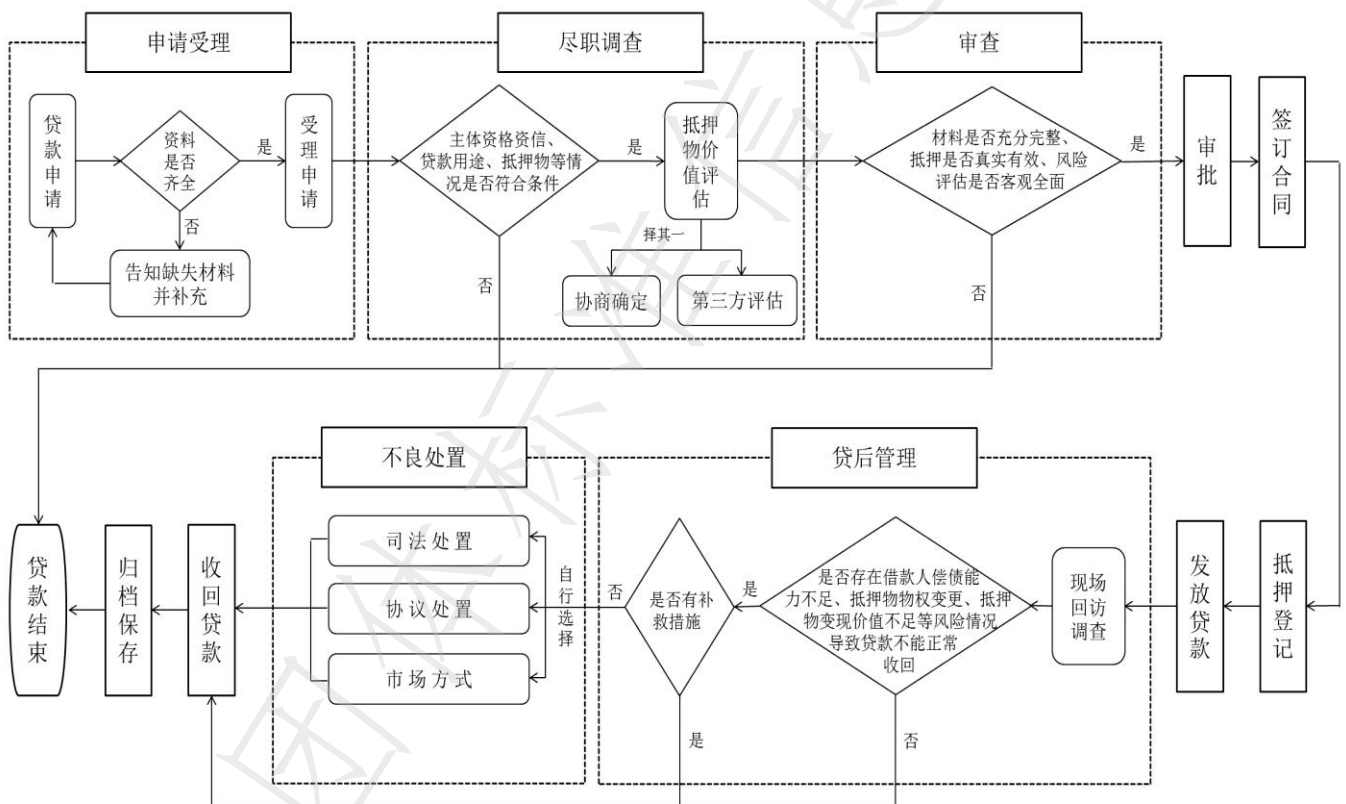


图1 农民住房抵押贷款流程图

7 办理程序

7.1 申请受理

7.1.1 借款人应向贷款人提供包括但不限于以下资料：

- 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，还应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) 贷款申请表。
- 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：

- a) 主体是自然人的，应调查其居民身份证、户口簿、婚姻状况证明等身份证明，以及完全民事行为能力情况；
- b) 主体是企业和其他经济组织的，应调查其营业执照的有效性、公司章程或合伙协议书的完整性，以及法定代表人或负责人的身份证明。

7.2.2 资信调查

贷款人应对借款人资信情况进行调查，申请农民住房抵押贷款应符合以下条件：

- a) 借款人信用良好，有稳定的收入来源和偿还贷款本息的能力；
- b) 抵押物符合抵押条件。

7.2.3 贷款用途调查

贷款人应对借款人贷款用途进行调查，包括但不限于：

- a) 农村住房财产权抵押贷款应用于生产经营和消费等贷款人认可的合理用途；
- b) 宅基地经营使用权抵押贷款应用于农业生产、农村旅游等经营生产项目。

7.2.4 抵押物调查

7.2.4.1 贷款人应对抵押物进行调查，发现包括但不限于以下情况的，则不予以办理抵押贷款：

- a) 权属不明或有争议的；
- b) 已纳入规划拆迁、征用的；
- c) 依法被查封、扣押、监管或受其他形式限制的；
- d) 存在租赁关系较长或有居住权设定的。

7.2.5 抵押物价值评估

7.2.5.1 贷款人可通过以下方式对抵押物价值进行评估：

- a) 第三方评估机构评估；
- b) 借贷双方协商确定。

7.2.5.2 抵押物价值评估应考虑包括但不限于以下因素：

- a) 宅基地所在村基准地价；
- b) 房屋已使用年限、历史成本、重置价格；
- c) 附着物价值及预期收入；
- d) 使用经营权人信用度、投资量、预期回报率；
- e) 使用经营权租金实际支付剩余期限、支付价款；
- f) 流转价款。

7.2.5.3 流转价款可参照设定抵押时当地农村产权交易中心的同类土地平均交易价格。

7.2.5.4 在评估过程中，宜充分听取评估专家意见，对附着物价值进行评估。

7.3 审查

7.3.1 贷款人应对申请材料进行以下审查：

- a) 申请资料应真实、完整；

- b) 各方权利人同意抵押、处置的书面证明应该合法、有效；
- c) 贷款调查人的风险评价应客观、合理；
- d) 评估报告的佐证材料应全面、充分。

7.3.2 贷款人应对抵押物进行以下审查：

- a) 抵押物权证应真实、有效，权属清晰；
- b) 抵押物应依法进行抵押登记，无重复抵押；
- c) 抵押物能够变现，价值能够覆盖风险；
- d) 使用经营权人的资信情况和偿付能力。

7.3.3 不符合条件的，贷款人应一次性告知原因。

7.4 审批

7.4.1 贷款人应根据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确定贷款额度。

7.4.2 贷款人应根据借款人生产经营周期、收入状况、还款能力等因素确定贷款期限，但贷款资金需在抵押登记有效期内周转使用，贷款最后到期日不应超过抵押登记期限。

7.4.3 贷款人应根据借款人资信状况、借款期限、借款用途等因素，结合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（Loan Prime Rate）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，贷款人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 贷后检查

抵押权人应建立现场回访调查机制，调查内容包括但不限于抵押物物权变更情况、抵押物变现能力、借款人偿债能力等。当抵押物由于自然灾害、产权转让等原因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 贷款收回

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，可采取包括但不限于以下方式进行处置：
- 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、抵债等司法处置方式，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。
- 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，可采取包括但不限于以下方式进行处置：
- 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。

8.4 档案管理

- 8.4.1 贷款人应对下列资料进行归档保存，包括但不限于：
- a) 主体资格证明材料、资信证明材料、抵押人对抵押物的权属抵押状况有关情况的证明以及同意处置抵押物的书面证明材料、共有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、不动产抵押登记证明、借款合同、抵押合同；
 - b) 农村住房财产权抵押贷款还应归档保存不动产权证、农村住房座落土地所有权单位同意抵押或处置的书面证明材料；
 - c) 宅基地使用经营权抵押贷款还应归档保存“三权分置”不动产权证、宅基地使用权流转合同、宅基地流转费支付凭证。
- 8.4.2 抵押贷款归还后，档案保存期限应不少于五年。

9 统计

贷款人应建立抵押贷款业务统计台账，逐笔登记抵押贷款发放情况，按乡镇级行政区域逐月统计汇总抵押贷款发放额和余额情况，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

农民住房抵押贷款登记台账样式见表A.1。

表A.1 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 ^a	贷款金额 ^c	发放日期 ^b	到期日期 ^b	还款日期 ^b	贷款余额 ^c	权证编号 ^d	所在地 ^e

^a 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。
^b 日期按 yyyy-mm-dd 填写（如2021年1月1日，填为2021-01-01）。
^c 贷款金额栏指单笔贷款发放金额，贷款余额栏指单笔贷款余额，还贷时只在原贷款栏更新还款日期和贷款余额，贷款金额栏不再变动。
^d 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。
^e 所在地栏填写权证上登记的不动产座落地所在的乡镇级行政区域。