# 东方市农民住房财产权抵押贷款实施细则

第一条 为规范东方市农民住房财产权抵押贷款工作，维护借贷当事人合法权益，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）和中国人民银行、银监会、保监会、财政部、国土资源部、住房城乡建设部等六部门联合印发的《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》（银发〔2016〕78号）及海南省人民政府《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实施意见》（琼府办〔2016〕74号）等国家和省有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 本细则所称农民住房财产权抵押贷款，是指在不改变宅基地所有权性质的前提下，以农民住房所有权及所占宅基地使用权作为抵押、由银行业金融机构（以下称贷款人）向符合条件的农民住房所有人（以下称借款人）发放的、在约定期限内还本付息的贷款。

本细则所称抵押人是指农民住房所有权人。本细则所称抵押权人是指提供农民住房财产权抵押贷款的银行业金融机构。

第三条 在本市行政区域内，从事农民住房财产权抵押贷款及相关监督管理工作，应当遵守本细则。

第四条 本细则遵循“依法有序、自主自愿、风险可控”的原则，稳妥推进农民住房财产权抵押贷款工作。

第五条 市人民政府设置由主管负责人负责、有关部门参与的领导小组，负责统一组织、协调和统筹推进本市的农民住房财产权抵押贷款工作。

第六条 农民住房财产权抵押和处置要在保证农民基本居住权的前提下进行。

第七条 对交易取得的农民住房财产权，由市不动产登记机构颁发《不动产权证书》，进行权属确认。

第八条 在办理抵押贷款之前，借贷双方可以采取委托第三方房地产评估机构评估、贷款人自评估或者双方协商等方式，公平、公正、客观地确定房屋所有权及宅基地使用权价值。

第九条 农民住房财产权的抵押登记，由抵押双方当事人按规定向市不动产登记机构申请办理抵押登记手续，核发《不动产权证明书》，由抵押权人领取保管。

第十条 农民住房财产权设立抵押的，需将宅基地使用权与住房所有权一并抵押。

第十一条 借款人以农民住房所有权及所占宅基地使用权作抵押申请贷款的，应当同时符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力，无不良信用记录；

（二）用于抵押的房屋所有权及宅基地使用权没有权属争议，依法拥有政府相关主管部门颁发的权属证明，未列入征地拆迁范围；

（三）除用于抵押的农民住房外，借款人应当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随农民住房一并抵押及处置。

以共有农民住房抵押的，还应当取得其他共有人的书面同意。

第十二条 借款人获得的农民住房财产权抵押贷款，应当主要用于贷款人认可的发展种植业、养殖业、农业、渔业、农副产品加工、农村商业、服务业、小手工业、流通等涉农业产业化项目及农户自建房项目等用途。银行业金融机构要强化风险意识，加强对借款人获得贷款后的用途监管。

第十三条 贷款人应当统筹考虑借款人信用状况、借款需求与偿还能力、用于抵押的房屋所有权及宅基地使用权价值等因素，合理自主确定农民住房财产权抵押贷款抵押率和实际贷款额度。鼓励贷款人对诚实守信、有财政贴息、农业保险或者农民住房保险等增信手段支持的借款人，适当提高贷款抵押率。

第十四条 贷款人应当综合考虑借款人的年龄、贷款金额、贷款用途、还款能力和用于抵押的农民住房及宅基地状况等因素合理自主确定贷款期限。

第十五条 贷款人参考贷款市场报价利率（LPR），结合借款人的实际情况合理自主确定农民住房财产权抵押贷款的利率。

第十六条 对符合农民住房财产权抵押贷款条件的，各银行业金融机构要按相关规定的条件和时限，完成受理申请、抵押评估和调查上报工作，贷款审批后，做好合同签订和贷款发放工作。鼓励贷款人因地制宜，针对借款人需求积极创新信贷产品和服务方式，简化贷款手续，加强贷款风险控制，全面提高贷款服务质量和效率，在农民住房财产权抵押合同约定的贷款利率之外不得另外或者变相增加其它借款费用。

第十七条 市财政主管部门负责建立风险补偿机制，设立抵押贷款风险补偿金，用于对贷款人按规定发放的抵押贷款，因借款人自身生产经营原因或者因自然灾害等不可抗力原因造成贷款本金损失进行一定比例的补偿。

第十八条 市自然资源和规划主管部门要加快推进本市农村房屋所有权及宅基地使用权调查确权登记颁证工作，积极组织做好集体建设用地基准地价制定、价格评估、抵押物处置机制等配套工作，农民住房抵押物处置与商品住房抵押物处置应有所差别。

第十九条 市政府积极协调中国人民东方市支行对本市开展农民住房财产权抵押贷款业务取得良好效果的贷款人加大支农再贷款支持力度。

第二十条 鼓励保险公司创新农民住房保险产品，支持保险公司扩大农房保险覆盖范围，实施保费优惠机制；通过探索开展农民住房财产权抵押贷款保证保险业务等多种方式，为借款人提供增信支持。加强涉农信贷与保险合作，鼓励借款人投保人身意外伤害保险，引导农民住房财产权抵押贷款借款人积极参加保险，为借款人提供多种方式的增信支持。

第二十一条 金融机构可探索推行直接办理农民住房财产权抵押贷款，对额度较大的贷款，可以探索通过“农民住房财产权抵押+政策性担保公司担保”模式，为农民住房财产权抵押贷款主体融资增信。

第二十二条 因借款人不履行到期债务或者发生当事人约定的情形需要实现抵押权时，抵押权人在保障农民基本居住权的前提下，可以按照合同约定与抵押人协商以抵押房屋的使用权归抵押权人所有，鼓励通过贷款重组、按序清偿、房产变卖或拍卖等多种方式处置抵押物，也可由农村房屋所在集体经济组织收购或由房屋所在经济组织成员购置等多种方式处置抵押物；协商不成的，抵押权人可根据合同约定，向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第二十三条 处置抵押物所得价款，抵押权人可以优先受偿、按序清偿，其价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由借款人继续清偿。

第二十四条 对农民住房财产权抵押贷款的抵押物进行拍卖或者变卖的，受让人原则上应当限制在相关法律法规和国务院规定的范围内，抵押人所在集体经济组织及其成员在同等条件下有优先购买权。

第二十五条 对于以农民住房财产权为他人贷款提供担保的，参照本细则执行。

第二十六条 本细则由东方市自然资源和规划主管部门负责解释。

第二十七条 本细则自2021年11月1日起施行，有效期三年。