

# 兰考县人民政府文件

兰政〔2016〕4号

---

## 兰考县人民政府 关于印发兰考县农民住房财产权抵押贷款试点 工作实施方案的通知

各乡（镇、街道）人民政府（办事处），县政府有关部门：

现将《兰考县农民住房财产权抵押贷款试点工作实施方案》  
印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。



# 兰考县农民住房财产权 抵押贷款试点工作方案

为深化农村产权制度改革，拓宽融资渠道，推进综合实验示范县改革试点工作，根据第十二届全国人大常委会第十八次会议通过的《关于授权国务院在北京市等 232 个试点县（市、区）、天津市蓟县等 59 试点县（市、区）行政区域分别暂时调整实施有关法律规定的决定》和《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），确定我县为“农民住房财产权”抵押贷款试点县。为确保试点工作有序推进，结合我县实际，特制定本方案。

## 一、总体要求

### （一）指导思想

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，深入落实党中央、国务院决策部署，按照相关要求，以落实农村土地的用益物权、赋予农民更多财产权利为出发点，深化农村金融改革创新，稳妥有序开展农民住房财产权抵押贷款业务，有效盘活农村资源、资金、资产，增加农业生产中长期和规模化经营的资金投入，为稳步推进农民住房财产权抵押贷款改革提供经验和模式，促进农民增收致富和农业现代化加快发展。

### （二）基本原则

一是依法有序。坚持于法有据，遵守城市房地产管理法等有



关法律法规和政策要求，根据我县经济金融发展特点和农村住房的实际情况，突出产业特点和区域特色，因地制宜稳步推广。

二是自主自愿。切实尊重农民意愿，住房财产权抵押贷款由农户自愿申请，确保农民群众成为真正的知情者、参与者和受益者。金融机构要在财务可持续基础上，按照有关规定自主开展农民住房财产权抵押贷款业务。

三是稳妥推进。在维护农民合法权益前提下，妥善处理好农民、农村集体经济组织、金融机构、政府之间的关系，慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让试点工作。

## 二、基本过程

试点工作自 2016 年 3 月起，至 2017 年底结束。

### （一）组织筹备试点工作（2016 年 3 月—2016 年 4 月）

按照上级试点工作的要求，制定农村住房财产权抵押贷款试点工作实施细则，并结合实际，研究制定实施方案，明确工作思路、方法步骤、配套机制建设、组织领导等。

### （二）完善相关工作制度（2016 年 4 月）

我县近两年已就农民住房财产权抵押贷款业务进行初步探索，具备一定的工作基础，下一步我们将对相关业务和配套措施等进行规范、补充和完善，在有效防范、控制、化解风险的前提下，稳妥有序推进试点工作的开展。主要是加快住房确权颁证，完善农村产权交易市场，完善贷款管理制度等。

### （三）全面开展试点工作（2016 年 4 月—2017 年 6 月）

召开动员大会，全面推动试点工作开展。各部门、各金融机构要提高认识，密切配合，加强协作，积极部署试点工作，按照要求组织银农、银企对接，在强化风险防控的同时，逐步做大做强贷款规模。

#### （四）总结试点工作成效（2017年7月—2017年12月）

全面总结试点工作情况，总结经验，将一年多来行之有效的措施归纳深化，查找其中不足和存在的问题，及时向上级部门汇报，提出工作建议。

### 三、主要内容

#### （一）赋予农民住房财产权抵押融资功能

开展农民住房财产权抵押贷款试点工作，重点选择从事生产、加工、经营的农户以及农业龙头企业、家庭农场、专业大户和农业合作社等新型农业经营主体。在贷款产品设计上，探索发放以农民住房财产权为单一抵押物的贷款产品，下放审批权限，缩短贷款审批时间。鼓励金融机构发放1年以上的中长期贷款，切实满足农业经营主体的融资需求。

#### （二）完善农民住房财产权抵押机制

以农民住房财产权设立抵押的，应将集体土地使用权与房屋所有权一并抵押。同时，积极探索建立宅基地使用权有偿转让机制。

#### （三）构建违约抵押物有效处置机制

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，金融机构在保证基本住房权利的前提下，可通过房地产交易市场、农村产权流转交易市场、挂牌出售、协议转让、政府风险补偿金收购等方式依法处置抵押物。对农民住房财产权抵押贷款的抵押物处置，受让人原则上应限制在相关法律、法规和国务院规定的范围内。

#### **四、强化措施，完善政府和金融服务功能**

##### **（一）完善政府服务功能**

1、加快农村不动产确权登记颁证工作。加快农村不动产（农民房屋所有权和集体土地使用权两证合一）确权登记颁证工作。加强农村房屋等不动产交易和产权管理体系建设，保障交易安全。

2、依托县农村产权交易中心平台，进一步健全完善农村综合产权交易市场。增加农民住房财产权、农户宅基地使用权交易品种，完善农村产权交易市场。

3、建立专业的涉农资产评估体系。以农村产权交易中心为依托，引入专业的评估中介机构，或依托现有资源，提供简易免费评估，评估机构可吸纳村“两委”成员和专业评估人员参加。通过各级农村产权交易市场，及时发布各类农村产权交易的指导价格，增强交易的透明度，保障交易双方的合法权益。

4、加快建立乡镇和村农业经营主体信用评价体系。组织开展信用村、信用户评选活动，形成重信守诺的良好社会风尚。加大宣传力度，加强对金融知识的普及宣传，让农村产权抵押贷款知识进村入户。

5、设立贷款风险补偿基金。由县财政出资设立农民住房财产权抵押贷款试点风险补偿基金，对农民住房财产权抵押贷款形成的风险贷款进行一定比例的补偿。随着时间推移和业务发展，逐步扩大基金规模。并作为政府还贷周转金重点支持对象。

## （二）发挥金融部门职责

1、制定贷款试点实施细则。县辖银行业金融机构特别是涉农金融机构根据国发〔2015〕45号文件和金融管理部门制定的农民住房财产权抵押贷款试点管理办法，建立相应的信贷管理制度并制定实施细则。

2、创新信贷服务方式。银行业金融机构应根据农业生产经营和结算周期，合理设定贷款的期限、利率、额度和还款方式。鼓励发放中长期贷款，创新抵押担保方式，加强风险控制，简化贷款流程。

3、提取风险准备金。发放农民住房财产权抵押贷款的银行业金融机构，应按规定提取抵押贷款风险备付金，用于弥补贷款风险亏损，保证业务正常开展。

4、强化监管与统计。人民银行和银监部门联合，建立农民住房财产权抵押贷款专项统计制度，按月统计上报相关数据，切实加强研究分析。

## （三）加强组织领导工作

1、成立工作领导小组。成立县农民住房财产权抵押贷款工作领导小组，全面负责我县农民住房财产权抵押贷款试点工作，领

导小组办公室设在县委农办，负责日常工作。建立领导小组例会制度，细化目标，分解任务，强化措施，狠抓落实，加快试点工作推进。

2、明确职责并加强工作督导。县政府建立由相关部门组成的抵押贷款工作协调机制，明确部门职责，定期督导各部门、各金融机构农民住房财产权抵押贷款业务开展情况，及时研究协调解决试点工作过程中出现的困难和问题。

附件：兰考县农民住房财产权抵押贷款工作领导小组成员名单

附 件

## 兰考县农民住房财产权 抵押贷款工作领导小组成员名单

组 长：王彦涛（县委常委、常务副县长）

副组长：吴长胜（县政府副县长）

孔东海（县政府副县级干部）

成 员：肖 锋（县政府办公室副主任）

张建民（县法院副院长）

田本泉（县委农办主任）

闫 玮（县财政局局长）

王武生（县人力资源社会保障局局长）

张祖金（县国土资源局局长）

马玉仁（县住房和城乡建设局局长）

梁冠一（县农林畜牧局局长）

王永振（县金融办主任）

张嘉华（县房地产管理服务中心主任）

刘 涛（县委农办产权交易中心主任）

段贵昌（县人行行长）

张宝温（县农行行长）

汪海涛（县农商银行董事长）



马瑞敏（县邮政储蓄银行行长）

杨建伟（县法制办科员）

领导小组下设办公室，办公地点设在县委农办，刘涛兼任办公室主任，段贵昌兼任办公室副主任。

