

兰考县人民政府文件

兰政〔2016〕5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 管理办法的通知

各乡（镇、街道）人民政府（办事处），县政府各部门：

现将《兰考县农民住房财产权抵押贷款管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



兰考县农民住房财产权抵押贷款管理办法

第一章 总则

第一条 为深化农村产权制度改革，拓宽融资渠道，推进兰考县综合实验示范县改革试点工作，现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》，结合兰考县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农民房屋抵押贷款是指借款人以借款人或第三人所有的农民房屋作为抵押担保向金融机构申请贷款的行为。在抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押物，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。当借款人到期不能履行债务时，抵押权人有权依法处置抵押物并用处置所得价款优先受偿。

第三条 农民房屋抵押贷款应当遵循自愿、互利、公平和诚实信用原则。

第二章 抵押权人和抵押人

第四条 本办法所称抵押权人是指提供农民房屋抵押贷款的金融机构。本办法所称抵押人是指农民房屋所有权人。

第五条 抵押人办理农民房屋抵押应同时具备以下条件：

（一）合法取得的《房屋所有权证》和《集体土地使用证》（或《兰考县集体土地房屋产权证》），且征得本集体经济组织同意；

（二）借款人承诺设定抵押的房屋在依法偿债后自行解决居住场所；

（三）经办机构规定的其他条件。

第六条 下列农民房屋不得设定抵押：

（一）权属不清的；

（二）未取得《房屋所有权证》和《集体土地使用证》（或《兰考县集体土地房屋产权证》）的；

（三）被依法列入征收范围内的；

（四）属于农村公益事业及公共设施性质的；

（五）依法被查封或者受其他形式限制的。

第三章 贷款申请

第七条 由借款人提出申请，并向金融机构提供下列资料：

（一）借款人及抵押人合法主体资格证明材料；

（二）生产经营内容、家庭经济收入情况；

（三）借款用途；

（四）抵押物清单、抵押物使用状况及《房屋所有权证》和《集体土地使用证》（或《兰考县集体土地房屋产权证》）等具有法律效力的权属证明文件；

（五）抵押人对抵押物的权属状况、抵押状况、同意处置抵押物等作出的承诺；

（六）借款人不能偿还贷款时，农民房屋所在集体经济组织同意处置抵押房屋的书面证明；

（七）需第三方提供担保的，应出具第三方担保函等相关文件资料；

（八）房屋共有人同意房屋抵押的书面意见；

（九）经办机构规定的其他资料。

第八条 抵押物价值评估。农民房屋的价值可由抵押当事人协商确定，也可由抵押当事人认可的具有房地产估价资质的房地产估价机构评估确定。抵押的农民房屋和所占用集体土地使用权一并评估。

第九条 用于抵押的农民房屋所占用的集体土地使用权应与房屋一并抵押，抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押财产视为一并抵押。

第十条 抵押权人与抵押人应当签订书面抵押合同；由第三方提供保证担保的，应签订保证合同。

第四章 抵押登记

第十一条 农民房屋抵押实行登记制度，参照城市房屋抵押登记办法，由所在地的房屋和土地登记机构进行登记。

第十二条 抵押权人和抵押人签订抵押合同后，双方共同持

以下资料到房屋所在地的房产登记机构申请办理抵押登记，抵押权自登记时设立：

（一）抵押登记申请书；

（二）申请人有效身份证明；

（三）贷款合同和抵押合同；

（四）《房屋所有权证》、《集体土地使用证》（或《兰考县集体土地房屋产权证》）和其他共有人同意抵押的书面证明；

（五）农民房屋所在集体经济组织同意处置抵押房屋的书面证明；

（六）抵押物价值证明文件；

（七）登记机构规定的其他资料。经审核符合登记条件的，登记机构应当于受理登记申请材料后 7 个工作日内办结登记手续。金融机构根据贷款合同、抵押合同和《房屋他项权证》发放贷款。

第十三条 抵押人在抵押期间或抵押期届满要求变更或注销抵押登记的，必须由抵押权人出具债务履行完毕或其他同意变更、注销证明。未经抵押权人同意，登记机关不得为已办理登记的农村房屋办理变更登记。

第十四条 农民房屋抵押贷款到期，债务履行完毕后，抵押当事人应到抵押登记机构办理抵押注销登记。

第五章 债权实现

第十五条 债务履行期届满，借款人应按贷款合同规定及时偿还贷款本息；无法正常偿还的，抵押权人可与抵押人协商以抵押房屋依法拍卖或变卖所得的价款受偿，也可由农民房屋所在集体经济组织或者由政府农村产权抵押贷款风险补偿基金收购；协商不成的，抵押当事人可根据合同约定，向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第十六条 处置抵押农民房屋所得价款，抵押权人优先受偿，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。

第十七条 人死亡、依法被宣告死亡或者被宣告失踪时，其房屋合法继承人或者代管人应当继续履行原抵押合同。

第六章 附则

第十八条 金融机构可根据本办法，制定实施细则。

第十九条 本办法自发布之日起试行。

