**精准帮扶惠千家 实现移民安居梦**

**—遂川农商银行创新移民按揭贷款新模式**

移民搬迁扶贫工作，是推进城乡综合改革、城镇化建设的重要举措，是一项民生工程。但移民改造集聚点建设作为新生事物，在建设过程中往往会遇到财力不足、资金链紧张等问题，“钱袋子”是亟需解决的难题。

一、背景概况

2013年，遂川县作为全省4个移民搬迁进城镇进园区试点县之一。县委县政府高度重视，对居住在深山区、地质灾害区及退耕还林区的贫困群众，坚持政府引导和群众自愿原则，积极稳妥地、有计划地进行移民搬迁。

按照高规格标准，我县在工业园区东区规划一个占地1000亩的移民搬迁扶贫试验区，计划用五年时间安置来自全县深山区和地质灾害区移民群众5000多户20000余人，并配套建设九年制学校、医院、幼儿园、商贸市场，移民搬迁入住后，既可改变移民的居住和生活环境，又可解决移民就近就业。

作为服务县域经济的金融主力军，遂川农商行加强扩大服务“三农”和金融支持城镇化建设的力度，与县扶贫移民办签订合作协议，为遂川县移民搬迁进城镇进园区试点工作提供资金支持，并成功发放移民安置住房按揭贷款，在实现安居乐业的同时，也带动广大移民就业走上致富路。

二、主要做法

**（一）高度重视，统一一个思想认识**

为更好地支持地方移民安置工作,支持我县新型城镇化建设,确保我县移民搬迁进城镇进园区试点工作的顺利推进，我行成立移民安置住房按揭贷款工作领导小组，由董事长任组长，行长、分管信贷副行长任副组长，其他成员由信贷管理部、各营业网点负责人组成，办公室挂靠在信贷管理部，并指定营业部特色贷款中心集中办理发放贷款业务。全行上下统一思想认识，积极为推进移民安置工作创造优良环境，积极做好移民安置贷款对接工作，扎实推进此项工作，确保推进的质量和效果。

**（二）强化管理，完善两个机制建设**

**1、完善部门联动机制。**移民安置住房按揭贷款作为一项配套民生工程，在贷款项目开办初期，我行主动同县扶贫和移民办对接，并从营业网点抽调业务骨干，前往移民安置点查看工程进度，进行全面调研，了解安置房建设情况，同时深入各乡镇移民户家中，对移民户家庭现状、信用情况、贷款需求做调查摸底，形成前期调查报告，联合拟出移民户申请贷款名单。

**2、完善贷款“三查”机制。**为有效防范贷款风险，我行认真做好贷款“三查”工作，完善管理制度，制定操作流程，加强对移民住房按揭贷款的监测和分析，多渠道，多方式进行贷款风险防控。从开办到至今，移民住房按揭贷款业务进展顺利，风险可控，成效良好，不仅提升了我行资产质量水平，同时也拓宽了业务范围，有效推动了全行信贷管理水平的提高。

**（三）推陈出新，创新三个经营理念**

**一是创新信贷发放产品。**传统的信贷发放模式，要么重资产，要么重抵押，以小额农户信用贷款为主的信贷模式难以满足多元化的农村建设需求，广大移民户普遍属于高远寒山区和地质灾害隐患区的贫困群众，且移民安置房房产证不能及时办理。针对该类特殊服务群体，我行以 “一行一式”的金融服务模式，创新金融信贷产品，积极与省联社信贷部门沟通，取得业务操作技术支持，以最短时间完成资料上报审批工作，成功申请在信贷管理系统上开通移民安置住房按揭贷款。

**二是创新贷款抵押方式。**传统的抵押贷款发放，一定要权属人先提供抵押物作为抵押担保。而移民户的移民房，政府部门还暂时不能及时办理房屋权证。针对这种情况，我行对移民安置住房按揭贷款执行先授信后抵押，即在所建房屋取得产权证前，我行根据县扶贫和移民办提供的需要发放移民安置住房贷款人员名单，统一时间集中为符合贷款条件的移民户按照移民安置户信用等级评级授信，批量授予信用额度发放贷款，待县扶贫和移民办为移民贷款户办理好房屋所有权证后，做好抵押房屋关联程序，创新了移民户办理贷款抵押方式。

**三是创新审贷绿色通道。**传统的贷款审批流程，由营业网点对客户进行贷款调查后，报总行有权审批部门进行审批，需要逐笔进行贷审，贷款从申请到发放存在一定的时差。为加快贷款审批速度，在贷款发放期间，我行对移民安置住房按揭贷款开启“绿灯”，专门召开贷审会议，对县扶贫和移民办提供的第一批455户1922人申请中，一次性通过同意发放349户，拟贷款金额3490万元。同时，为方便移民户前来办理贷款，我行专门指定营业部特色贷款中心办理该项业务，并于2015年1月19日至1月22日，开辟移民户贷款专用窗口，同时安排总行评审中心人员加班加点，确保各乡镇移民户无论离办贷地点多远，对上报的贷款资料做到当日审查、当日审批、当日发放，高效的办贷效率受到广大移民户的一致好评。截止2016年3月底，共发放移民安置住房按揭贷款242户，贷款金额1989万元。对于第一批还未前来办理发放以及第二批移民户700户2600人，我行也将尽快办理发放手续。

**(四)突出特色，让移民户得到四个“实惠”**

**一是**贷款额度适中，在移民户缴足基准购房资金的基础上，我行对移民房资金缺口部分提供贷款，单户贷款最高可达10万元，基本上满足了移民购房资金需求。

**二是**贷款还款期限长，移民安置住房按揭贷款的贷款期限由移民户根据还款能力自行确定，最长可达10年，避免“一年一贷一还”，缓解移民户资金周转难的问题。

**三是**日常还款频率延长。一般的房屋按揭贷款还款频率为每月，而移民安置住房按揭贷款的还款频率为执行按季还款，且每年只需归还10%的贷款本金，大大减轻了移民户还款压力。

**四是**让利广大移民户，该类贷款利率在同类抵押贷款利率的基础上下调20个百分点，享受同期同档次小额农户贷款利率优惠政策，目前仅此一项我行便让利移民户近20万元。

**三、主要成效**

**1、推进了我县城乡一体化建设进程。**近年来，我行紧紧围绕“美丽乡村”建设工作下文章，积极拓展支持新农村建设贷款业务，为我县城乡一体化建设提供信贷资金支持。以“整体搬得出、长期稳得住、逐步富得起”为目标，移民安置住房按揭贷款的发放，成了农民改善居住环境和生活条件、农民变市民的催化剂，为加快新型城镇化建设提供了一条新思路。

**2、提升了农商行社会形象。**移民安置住房按揭贷款的操作模式，解决了银行、客户之间的信贷供需信息不对称问题，解决了客户因缺乏有效充足抵押物而无法获得信贷支持的难题，提升了广大客户对农商行的满意感和支持度，拓宽了我行金融服务领域，营造了良好的金融生态环境和氛围，不仅为我行各项业务发展奠定了坚实基础，还良好的展示遂川农商银行社会形象，践行信合人的宗旨使命，成为老百姓身边自己的银行。

**3、实现了多方合作共赢。**移民安置住房按揭贷款，既破解了农民住房贷款的瓶颈制约问题，实现了“居者有其屋”的美好愿景，又拉动了移民安置地区的社会发展，还给我行带来了新的盈利增长点和信贷增长极，取得了“城镇发展，移民户受益，金融机构增收”的多赢局面。

**四、典型事例**

**1、实现幸福梦。**“多亏了农商行的按揭贷款支持，解决了我买屋的燃眉之急，圆了我进城的住房梦！”1月19日，移民户邓群顺利拿到10万元的移民住房按揭贷款，期限为10年，他脸上流露出开心的笑容。来自巾石乡龙山村的邓群是首批获得移民房的村民，常年在外打工的他，到了适婚的年龄，虽然谈了对象，但是因为老家处于偏远山区，交通不便，一时半会也凑不出钱来建造新房。按照移民安置搬迁协议，他只需拿出16.2万元便可以购置一套1350元/每平方米的房子，其中6.2万元首付自筹，10万元由农商行贷款。即将搬进新居的他喜上眉梢，把婚期也定下来了，而且在家门口就找到了工作，再也不用长期在外务工了。

**2、实现安居梦。**家住黄坑乡昆岗村的移民户李华优是村里的会计，刚拿到钥匙，就兴冲冲的带着一家人往他家购买的移民房赶。一进屋，卫生间、卧室、阳台每一个角落大家都仔仔细细的看了又看。说到为什么会移民到园区，他笑得合不拢嘴：“老家山大沟深，生产生活条件差，小孩上学读书要步行好几公里，今天我们搬进了新家，既可以照顾孩子读书，又能在家门口上班，开始了全新的生活，日子会越来越好！真的是感谢政府和农商行的政策好。”手捧着新居的钥匙，一家人都洋溢着喜悦，感激之情溢于言表。

**3、实现养老梦。**尹庆石是汤湖镇小坑村人，在山沟里当了几十年教师的他，如今将告别山大沟深、交通不便、饮水困难的老家来到新居，尹庆石一家第一次用上自来水，第一次用上热水器洗澡，第一次走上一马平川的柏油路。虽然年过半百，但尹庆石在新家亲历的许多个第一次，让他体会到了晚年新生活的喜悦。