XCDR-2021-0020003

薛政办发〔2021〕30号

关于印发《薛城区农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理办法（暂行）》的通知

各镇政府、街道办事处，区政府有关部门、企事业单位:

《薛城区农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理办法（暂行）》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

薛城区人民政府办公室

2021年12月13日

（此件公开发布）

薛城区农村集体经营性建设用地使用权

抵押贷款管理办法（暂行）

第一条 为规范农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款工作，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国银行业监督管理法》和《薛城区农村集体经营性建设用地出让管理办法（暂行）》等有关规定，结合薛城区实际，制定本办法。

第二条 薛城区行政区域内，在符合规划、用途管制、依法取得的前提下，以“招标、拍卖、挂牌”等竞争性方式出让的农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款适用本办法。

第三条 农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款应遵循依法合规、平等自愿、公平诚信、风险可控、商业可持续原则。

第四条 本办法所称农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款，是指抵押人在不转移土地占有、不改变土地用途、保持土地所有权不变的情况下，将集体建设用地使用权作为抵押担保向银行业金融机构申请贷款的行为。

第五条 本办法所称抵押人是指农村集体经营性建设用地使用权人；抵押权人是指提供农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的银行业金融机构。

第六条 农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款应当同时满足以下条件:

（一）取得合法的不动产权证书。

（二）农村集体经营性建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物应一并抵押；以建筑物抵押的，须具有合法的产权证明，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押；抵押人未依据本款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。

（三）镇街、村企业的建设用地使用权不得单独抵押；以镇街、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的建设用地使用权一并抵押，且应具备所有权主体履行集体土地资产决策程序同意抵押的证明材料。

（四）农村集体经营性建设用地使用权及其地上建筑物未设定影响处置变现和银行业金融机构优先受偿的其他权利。

（五）其他法律、法规规定允许抵押的其他情形。

第七条 具有下列情形之一的农村集体经营性建设用地使用权不得设定抵押:

（一）权属不清或存在争议的；

（二）司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的；

（三）被依法纳入拆迁征地范围的；

（四）擅自改变土地用途的；

（五）其他不得办理抵押的情形。

第八条 银行业金融机构应当实行贷款全流程管理，全面了解客户信息，综合考虑抵押人和抵押财产的实际情况，合理确定贷款期限和额度等。

第九条 银行业金融机构应当与抵押人在合同中约定明确、合法的贷款用途，并按约定检查监督贷款的使用情况，防止非法挪用贷款。

第十条 银行业金融机构受理抵押人贷款申请后，应当履行尽职调查职责，并对贷款申请内容和相关情况的真实性、准确性、完整性进行调查核实，形成调查评价意见。重点包括以下内容:

（一）抵押人具有完全民事行为能力，信用记录良好；

（二）抵押人所在行业状况、持续经营能力以及合法的还款来源；

（三）抵押财产是否真实有效、产权清晰并取得合法权证，相应手续是否合法齐备，是否存在权属争议；

（四）抵押财产价值评估是否合理；

（五）抵押财产是否容易处置变现，是否存在影响抵押财产处置和银行业金融机构优先受偿的权利瑕疵或权利负担。

第十一条 银行业金融机构应当建立农村集体经营性建设用地使用权价值评估制度。可采用外部评估或内部评估的方式对用于抵押的农村集体经营性建设用地使用权进行价值评估。

第十二条 银行业金融机构应当综合考虑抵押人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押土地的使用年限、地理位置、规划和用途等因素，确定农村集体经营性建设用地使用权抵押率。

第十三条 银行业金融机构应当参考贷款市场报价利率，综合考虑抵押人的实际情况，合理自主确定农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的利率。

第十四条 银行业金融机构应当建立农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款业务风险评价机制，全面审查农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的风险因素，合理作出信贷决策。

第十五条 银行业金融机构应当进行全面、动态的风险评估，有效跟踪检查和监控分析信贷资金使用、抵押人信用及担保变化等情况。

第十六条 银行业金融机构应当按照抵押合同的约定，加强抵押财产的动态管理和价值重估，保证抵押权利的真实、合法、足值、有效。

第十七条 抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。抵押合同另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

第十八条 抵押财产价值减少时，银行业金融机构有权要求抵押人停止其行为并恢复抵押财产的价值，或者要求抵押人提供与减少的价值相应的担保。抵押人不恢复财产的价值也不提供其他担保的，银行业金融机构有权要求抵押人提前清偿债务。

第十九条 银行业金融机构应当在合同中明确，在抵押权存续期间，如国家依法征收该宗土地，抵押人应当以所得补偿费用优先偿还抵押人债务，或另行提供其他足值有效担保。

第二十条 债务履行期届满抵押人未清偿债务的，银行业金融机构可以通过折价、拍卖、变卖抵押财产等合法途径处置已抵押的农村集体经营性建设用地使用权，所得价款由银行业金融机构优先受偿。

土地所有权人在同等条件下享有使用权优先购买权。

第二十一条 银行业金融机构应当建立风险预警制度和重大风险报告制度。发生以下情形时，银行业金融机构应当按规定及时预警、采取相应的风险控制和化解措施，并向银行业监督管理机构和自然资源行政主管部门报告。

（一）国家法律法规、城乡建设规划及土地市场供求等因素发生重大变化，对抵押财产价值稳定性产生不利影响或导致其流转权能受限的；

（二）抵押财产对应的农村集体经营性建设用地被列入征收拆迁范围的；

（三）抵押人未经批准，擅自改变土地用途的；

（四）抵押财产被司法机关查封或被行政机关以其他形式限制土地权利的；

（五）发生其他重大风险变化的情形。

第二十二条 贷款需要展期的，银行业金融机构应当综合考量贷款用途、贷款期限与额度、抵押人经营状况与还款能力以及抵押财产状况，决定是否展期。

第二十三条 抵押人与抵押权人发生债务纠纷，可以按照合同约定协商解决。抵押权人应当书面告知银行业监督管理机构。

第二十四条 鼓励通过政府性融资担保公司提供担保的方式，为农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款提供增信服务。

第二十五条 不动产登记机构应当为抵押双方提供信息查询、抵押登记等相关服务，协调做好农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款工作。

第二十六条 农村集体经营性建设用地使用权抵押登记参照国有建设用地使用权抵押登记的有关规定，由不动产登记机构办理。

第二十七条 银行业金融机构和抵押人签订抵押合同后，双方共同持以下资料向不动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）不动产权证书；

（三）贷款合同和抵押合同（附抵押物清单）；

（四）抵押双方有效的身份证明；

（五）委托申请的，需要提供委托书和委托人身份证明；

（六）集体土地所有者抵押的，需按第六条第三款提供证明材料；

（七）法律、行政法规规定需要提交的其他资料。

第二十八条 对符合抵押登记条件的，不动产登记机构应当及时将抵押合同约定的有关事项在登记簿加以记载，并向银行业金融机构颁发抵押权登记证明。

经审核符合登记条件的，登记机关应当于受理登记申请材料后10个工作日内办结登记手续。

第二十九条 银行业监督管理机构应当会同自然资源行政主管部门加强对农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的监管与评估工作，共同探索建立风险补偿机制。

第三十条 银行业监督管理机构要统筹研究，合理确定农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的风险权重、资本计提、贷款分类等方面的计算规则和激励政策，支持银行业金融机构开展农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款业务。

第三十一条 自然资源行政主管部门和银行业金融机构可以根据本办法制定农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款实施细则。

第三十二条 本办法由自然资源行政主管部门和银行业监督管理机构负责解释。

第三十三条 本办法自印发之日起实施，有效期至2023年9月30日。本办法实施期间，如上级颁布新的关于农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款相关规定中有与本办法冲突，则按上级颁布的新规定执行。

薛城区人民政府办公室 2021年12月13日印发