安集土入发〔2024〕1号

安吉县集体土地入市工作领导小组关于印发

《安吉县农村集体经营性建设用地使用权

抵押贷款暂行办法》的通知

各乡镇人民政府（街道办），县政府各部门，相关金融机构：

为贯彻落实《中共中央办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》（厅字〔2022〕34号）、《自然资源部办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》(自然资办函〔2023〕364号）有关要求，规范推进农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款工作，现将《安吉县农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款暂行办法》印发给你们，请参照执行。

安吉县集体土地入市工作领导小组

 2024年1月2日

安吉县集体土地入市工作领导小组 2024年1月2日印发

安吉县农村集体经营性建设用地使用权

抵押贷款暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范推进农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款工作，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》、自然资源部《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范（试行）》以及《安吉县深化农村集体经营性建设用地入市管理办法》，制定本办法。

第二条 按照金融改革与农村土地制度改革紧密衔接的原则，坚持守住“土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损”的三条底线，开展农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款工作，落实农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价。

第三条 农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款，是指以农村集体经营性建设用地使用权作为抵押财产，由银行向符合条件的借款人发放的在约定期限内还本付息的贷款。

第四条 本办法适用于安吉县范围内的农村集体经营性建设用地使用权为抵押担保方式申请的贷款。

第五条 农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款应当坚持依法合规、惠农利民、平等自愿、公平诚信、风险可控、商业可持续原则。

第二章 抵押登记

第六条 农村集体经营性建设用地使用权抵押登记，由县不动产登记中心参照国有建设用地使用权抵押登记的有关规定办理。

第七条 在符合规划、用途管制、依法取得的前提下，以出让、转让、租赁、作价出资（入股）方式入市的农村集体经营性建设用地使用权可以设定抵押权。农村集体经营性建设用地使用权抵押的，该地上的建筑物、构筑物一并抵押。抵押地上建筑物、构筑物的，该地上建筑物、构筑物占用范围内的农村集体经营性建设用地使用权一并抵押。

第八条 具有下列情形之一的集体经营性建设用地使用权不得抵押:

（一）权属不清或存在争议的；

（二）依法被查封的；

（三）法律、行政法规规定不得办理抵押的其他情形。

第九条 银行和抵押人签订抵押合同后，双方共同持以下资料向县不动产登记中心申请办理抵押登记，抵押权自登记时设立。

（一）不动产登记申请书原件；

（二）不动产登记申请人身份证明复印件（原件核对），申请人系自然人的，提供身份证、结婚证复印件，申请人系企业的，提供营业照及法人身份证明复印件；

（三）不动产权证书；

（四）主债权合同和抵押合同原件；

（五）法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

第十条 对符合抵押登记条件的，县不动产登记中心应当依法、及时将抵押合同约定的有关事项记载于不动产登记簿，并应当于受理后1个工作日内办结抵押登记，同时生成不动产登记证明。

第十一条 县不动产登记中心应按规定根据申请人的申请提供信息查询、抵押登记等相关服务，协助做好农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款工作。

第十二条 办理农村集体经营性建设用地使用权抵押登记注销的，申请人须提供不动产登记申请书原件、由抵押权人出具的结清证明原件及不动产登记证明复印件至县不动产登记中心申请办理。

第三章 贷款管理

第十三条 以农村集体经营性建设用地使用权作抵押申请贷款的，应当满足以下条件：

（一）依法进行不动产登记取得农村集体经营性建设用地权属证书并可办理抵押登记；

（二）用于抵押的农村集体经营性建设用地符合国土空间规划；

（三）用于抵押的农村集体经营性建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着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；

（四）法律、行政法规规定的其他条件。

第十四条 银行受理借款人贷款申请后，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。

第十五条 探索建立农村集体经营性建设用地使用权价值评估制度。银行可采用外部评估、内部评估或协议作价的方式，确定用于抵押的农村集体经营性建设用地使用权的价值。

第十六条 农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的利率由银行参考同期同档次LPR，综合考虑借款人的实际情况合理确定。

第四章 风险控制

第十七条 参与安吉县农村集体经营性建设用地入市抵押贷款银行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，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、借款人信用及担保变化等情况。

第十八条 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借款人债务，或另行提供其他足值有效担保。

第十九条 贷款到期后，借款人未清偿债务或出现当事人约定的实现抵押权的情形，贷款银行可以通过县公共资源交易中心，以折价、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。所得价款由贷款银行优先受偿。

土地所有权人在同等条件下享有使用权优先购买权。

第二十条 贷款银行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，贷款银行应当按规定及时预警、采取相应的风险控制和化解措施，并向县金融管理部门、县自然资源和规划局等主管部门报告。

（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）抵押财产被司法机关查封的；

（三）发生其他重大风险变化的情形。

第五章 纠纷处理

第二十一条 农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款双方发生纠纷的，可向县绿色金融纠纷调解中心申请调解，调解不成依法向人民法院提起诉讼，通过诉讼方式解决。

第二十二条 人民法院受理农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款案件时，应及时函告县金融管理部门、县自然资源和规划局，同时抄送所在乡镇（街道）、村集体经济组织以及县其他相关部门。

所在乡镇（街道）、村集体经济组织以及相关部门应支持并协助人民法院对案件进行调解或裁决，县不动产登记中心依据法院裁决结果依申请办理相应的登记手续。

第六章 附则

第二十三条 贷款银行应根据本办法有关规定制订农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理制度和实施细则，推出合适的金融产品和服务。

第二十四条 对于以农村集体经营性建设用地使用权为他人向银行借款提供担保的，可以参照本办法执行。

第二十五条 本办法自发布之日起执行。执行期间，如出台新的规定，按新规定执行。