

昌黎县农村集体经营性建设用地入市抵押贷款管理规定（试行）

第一章 总则

第一条 〔目的依据〕为规范推进我县集体经营性建设用地入市抵押贷款工作，根据《中华人民共和国银行业监督管理法》、《自然资源部办公厅关于印发<深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案>的通知》（自然资办函〔2023〕364号）和《昌黎县农村集体经营性建设用地入市试点管理办法（试行）》等法律、法规及文件规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 〔概念定义〕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，由银行业金融机构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。

第三条 〔适用范围〕在符合规划、用途管制、依法取得的前提下，以出让、出租方式入市的农村集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。农村集体经营性建设用地使用权抵押的，地上的建（构）筑物应一并抵押。

第四条 〔基本原则〕在确保土地公有制性质不变、农民利益不受损的前提下，农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款应遵循应当坚持依法合规、惠农利民、平等自愿、公平诚信、风险可控、商业可持续原则。

第五条 〔不得抵押的情形〕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) 司法机关依法查封的;
- (三) 被依法纳入拆迁征地范围的;
- (四) 擅自改变用途的;
- (五) 其他不得办理抵押的情形。

第二章 抵押贷款流程

第六条 〔抵押贷款申请条件〕符合借款条件的企业法人或其他经济组织、个人提出贷款申请,应当同时满足以下条件:

(一) 依法进行不动产登记并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县国土空间规划、产业准入要求以及生态环境保护要求;

(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(构)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;

(四) 具备入市条件的,应具备所有权人履行集体土地资产决策程序同意抵押;

(五) 法律、行政法规和中国银监会规定的其他条件。

第七条 〔调查借款人情况〕银行业金融机构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。重点包括以下内容:

(一) 借款人具有完全民事行为能力,信用记录良好;

（二）借款人所在行业状况、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）抵押财产是否符合国土空间规划及用途管制；

（六）抵押财产是否符合当地流转交易政策规定，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。

第八条 〔抵押物价值评估〕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。

第九条 〔确定抵押率〕银行业金融机构应当综合考虑借款人的资信状况、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。

第十条 〔贷款利率确定〕银行业金融机构应当参考同期同档次基准利率，综合考虑借款人的实际情况，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。

第十一条 〔信贷决策〕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。

第十二条〔合同管理〕银行业金融机构应当与借款人和抵押人签订抵押贷款合同，在合同中约定抵押贷款期限、贷款用途、贷款金额，以及担保范围是否禁止或限制抵押期间转让等事项。

第十三条〔抵押登记〕银行业金融机构和借款人、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）贷款合同和抵押合同；
- （三）集体建设用地权属证书；
- （四）登记机构规定的其他资料。

第十四条〔发放贷款〕银行业金融机构应按抵押贷款合同约定按时发放抵押贷款。

第三章 使用管理

第十五条〔全流程管理〕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，综合考虑借款人和抵押财产的实际情况，合理确定贷款期限和额度等。

第十六条〔专款专用〕县金融监督机构组织自然资源和规划局、财政局、审计局、银行业金融机构等相关部门强化工作协同，加强对贷款资金发放、使用、归还、管理等方面的监督检查，确保贷款资金专款专用和按时归还。

第十七条〔贷款回收〕银行业金融机构按抵押贷款合同规定期限到期回收贷款。

第十八条 〔贷款展期〕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、借款人经营状况与还款能力以及抵押财产状况，决定是否展期。

第十九条 〔优先受偿〕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借款人债务，或另行提供其他足值有效担保。

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，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。

第四章 监督管理

第二十条 〔监管评估〕县金融监督机构应当会同县自然资源和规划局加强对昌黎县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。

第二十一条 〔跟踪评估〕银行业金融机构应当有效跟踪检查和监控分析信贷资金使用情况，防止挪用贷款；借款人信用及担保变化等情况；加强押品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。

第二十二条 〔预警报告〕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土地征收征用或拆迁范围的；

（三）抵押人未经有权机关批准，擅自改变土地用途的；

（四）抵押财产被司法机关查封的；

（五）发生其他重大风险变化的情形。

第五章 附则

第二十三条 〔实施细则〕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。

第二十四条 〔办法解释〕本办法由县集体经营性建设用地县入市工作协调领导小组负责解释，最终解释工作由中国银行保险监督管理委员会秦皇岛监管分局昌黎监管组承担。

第二十五条 〔试行日期〕本办法自公布之日起试行。试行过程中如遇上级政策调整的从其规定。本办法试行至2024年12月31日。