

库尔勒市深化农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法（试行）

第一条 为依法稳妥推进库尔勒市农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款试点，加大金融对“三农”的有效支持，保护借贷当事人合法权益，根据自然资源部办公厅《关于印发〈深化农村集体经营性建设用地入市工作方案〉的通知》自然资办函〔2023〕364号文件要求，结合库尔勒市实际，制定本办法。

第二条 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、企业、自然人（以下称贷款人）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。

农村集体经营性建设用地是指存量农村集体建设用地中，土地利用总体规划和城乡规划确定为工矿仓储、商服、保障性租赁住房等经营性用途的土地。

第三条 本办法适用于银行业金融机构、企业、自然人与借款人以本市范围内自有农村集体经营性建设用地使用权的抵押贷款。

第四条 按照金融改革与农村土地制度改革紧密衔接的原则，在坚持土地公有制性质不变、耕地红线不突破、粮食生产能力不减弱、农民利益不受损的前提下，开展抵押贷款工作，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。

第五条 抵押贷款应当坚持依法合规、平等自愿、惠农利

民、公平诚信的原则。

第六条 抵押实行登记制度。抵押权自登记时设立，市不动产登记机构为抵押贷款的登记部门。

第七条 在符合规划、用途管制、依法取得的前提下，以出让、租赁、入股、联营方式入市的农村集体经营性建设用地使用权，依法办理不动产登记，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，地上的建筑物应一并抵押。

第八条 以农村集体经营性建设用地使用权作抵押申请贷款的，应当同时满足以下条件：

（一）依法入市办理不动产登记，并办理抵押登记的；

（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贷款人优先受偿的其他权利；

（四）应具备所有权主体履行集体土地资产决策程序同意抵押，试点县（市、区）政府同意抵押的证明材料等；

（五）法律、行政法规和中国银监会规定的其他条件。

第九条 借款人获得的农村集体经营性建设用地使用权贷款不得用于以下用途：

（一）已列入贷款人规定的限制类、淘汰类的项目和行业；

（二）资本市场投资；

（三）国家和贷款人规定的其他禁止性用途。

第十条 贷款人应当与借款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,防止挪用贷款。

第十一条 贷款利率以人民银行公布的同期同档次基准利率为基础,由贷款人根据相关贷款利率管理办法执行,同时应充分考虑权利人的承受能力。

第十二条 借贷双方可采取委托第三方房地产评估机构评估、贷款人自评估或者双方协商等方式,公平、公正、客观地确定价值。

第十三条 贷款人应因地制宜,针对借款人需求积极创新信贷产品和服务方式,简化贷款手续,加强贷款风险控制,全面提高贷款服务质量和效率。抵押合同约定的贷款利率之外不得另外或变相增加其它借款费用。

第十四条 贷款人应当进行全面、动态的风险评估,有效跟踪检查和监控分析信贷资金使用、借款人信用及担保变化等情况。

抵押财产价值减少时,贷款人有权要求恢复抵押财产的价值,或者要求借款人提供与减少的价值相应的担保。借款人不恢复财产的价值也不提供其他担保的,贷款人有权要求借款人提前清偿债务。

第十五条 抵押权存续期间,未经抵押权人同意,借款人不得擅自转让、出租、交换、赠与或者以其他方式处分已抵押的不动产,但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

第十六条 抵押不动产,如国家依法征收该宗土地时,借贷双方应当服从。补偿费用按国家相关法律法规和政策执行。如未发生实现抵押权的情形,所得补偿费经借贷双方协商一致

可直接偿还债务。如借款人不履行到期债务或发生当事人约定的实现抵押权的情形，所得补偿费应当优先偿还债务。

第十七条 贷款需要展期的，贷款人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。

第十八条 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，借贷双方应协商一致以转让、折价、变卖等方式处分已抵押的不动产，所得的价款由贷款人优先受偿，超过债权数额部分为借款人所有，不足部分由借款人继续清偿。协商不一致的情况下，贷款人可以请求人民法院直接拍卖、变卖抵押资产。

处分不动产，可以在市自然资源局进行。土地所有权人在同等条件下享有优先购买权。

第十九条 市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，协调做好抵押贷款工作。

第二十条 借款人擅自转让、出租、交换、赠与或者以其他方式处分抵押的，其行为无效；造成第三人损失的，由借款人予以赔偿。

第二十一条 本办法由库尔勒市自然资源局商银监部门负责解释。

第二十二条 本办法自发布之日起试行，试行期至2024年12月31日。