附件4：

平罗县农村集体经营性建设用地使用权抵押

贷款管理暂行办法

**（征求意见稿）**

**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》、自治区党委办公厅、人民政府办公厅印发《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点的实施意见》、中共平罗县委办公室、县人民政府关于印发《平罗县深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》等有关精神，结合我县实际情况，制定本暂行办法。

**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，在坚持土地公有制性质不变、耕地红线不突破、农民利益不受损的前提下，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**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物，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。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。

**第四条** 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。

 **第五条** 本办法仅适用于本县域内入市后取得农村集体经营性建设用地使用权在金融机构抵押贷款。

**第六条** 农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款，应同时满足下列条件：

（一）集体经营性建设用地使用权没有权属争议，并且未被司法机关查封或行政机关限制权利的；

（二）抵押人依法取得农村集体经营性建设用地使用权，并进行了使用权登记，颁发了《不动产权证书》；

（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、行政法规和中国银监会规定的其他条件。

**第七条** 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）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。

**第八条** 借款人提出借款申请，需提供以下资料：

（一）借款人及抵押人合法主体资格的证明材料；

（二）借款用途及还款来源的说明；

（三）不动产权证书；

（四）抵押人对抵押物的权属状况、抵押状况、同意处置抵押物等作出承诺，有多个共有人的，其共有人均为抵押人；

（五）金融机构规定的其他资料。

**第九条** 银行业金融机构应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，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、租金缴纳、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**  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，由县不动产登记机构办理。

**第十一条** 银行业金融机构和抵押人签订抵押合同后，并书面通知土地所有权人同意后，双方共同持以下资料向不动产登记机构和县农村产权流转交易服务中心申请办理抵押登记，抵押权自登记时设立。
 （一）不动产登记申请表；
 （二）贷款合同和抵押合同；
 （三）不动产权证书；
 （四）登记机构规定的其他资料。

**第十二条** 对符合抵押登记条件的，县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3个工作日内办结登记手续。

 **第十三条** 抵押期间，抵押的土地由抵押人监管，抵押人如将抵押的土地转让、出租或再行抵押以及私自改变土地用途的，按照相关法律法规或双方约定执行。

 **第十四条** 债务履行期限届满后，对已全部归还借款本息并且不再申请借款的，抵押人与抵押权人共同到平罗县不动产登记机构办理抵押权注销登记。

 **第十五条** 本办法由平罗县自然资源局负责解释。

**第十六条** 本办法执行日期为发布之日起至2025年12月31日。