晋江市农村集体经营性建设用地使用权

抵押贷款管理暂行规定

（征求意见稿）

第一条  为规范农村集体经营性建设用地抵押贷款管理，根据自然资源部办公厅《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》《晋江市农村经营性建设用地入市试点实施方案》等相关文件精神，结合我市实际，制定本规定。

   第二条  本规定所称农村集体经营性建设用地使用权抵押是指债务人或者第三人在不转移农村集体经营性建设用地占有、保持土地所有权不变的情况下，将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权作为清偿债务的担保，债务人不履行到期债务，债权人有权依法处置该集体土地使用权，并用所得的价款优先受偿。

   第三条   抵押物价值可委托有资质的第三方机构评估或由抵押双方协商等，公平、公正、客观、合理确定。

第四条　以出让、出租、作价出资（入股）、转让方式入市的农村集体经营性建设用地可以办理抵押贷款，但具有下列情形之一不得抵押：

（一）未取得不动产权证书的；

（二）被依法限制权利的；

（三）被依法纳入拆迁征地范围的；

（四）申请人已列入失信被执行人名单的；

（五）其他不得办理抵押的情形。

第五条  农村集体经营性建设用地使用权抵押时，其地上建筑物及其他附着物随之抵押；农村集体经营性建设用地地上建筑物及其他附着物抵押时，其占用范围内的农村集体经营性建设用地使用权随之抵押。

第六条 对出让、出租、作价出资（入股）合同约定允许抵押、转让的，办理抵押时由抵押人书面通知本村（居）集体经济组织；对出让、出租、作价出资（入股）合同未明确可以抵押、转让的，在申请办理抵押登记时，应当提供本村（居）集体经济组织表决同意抵押、转让的书面材料。

第七条  以出让、租赁、作价出资（入股）、转让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权抵押时，抵押年限不得超过出让、租赁、作价出资（入股）、转让的剩余年限。

第八条 自然人、企业、银行业金融机构均可作为抵押权人，申请办理农村集体经营性建设用地使用权抵押。

第九条  农村集体经营性建设用地使用权抵押时，抵押双方应共同持以下材料向市不动产登记中心申请办理抵押登记，抵押权自登记时生效。

（一）抵押登记申请书；

（二）贷款合同和抵押合同；

（三）不动产登记证书；

（四）抵押人通知本村集体经济组织的书面证明材料或本村（居）集体经济组织表决同意抵押的书面材料；

（五）登记机构规定的其他资料。

第十条　对符合抵押登记条件的，市不动产登记中心应当及时将抵押合同约定的有关事项在登记簿加以记载，并向抵押权人颁发不动产登记证明。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权抵押期间，抵押合同发生变更的，抵押双方当事人应持有关文件到市不动产登记中心办理抵押变更登记。

第十二条  农村集体经营性建设用地使用权抵押合同解除或终止，抵押权人应出具解除或终止抵押合同的证明材料，抵押人可持相关证明材料申请办理抵押权注销登记。

第十三条  本办法中有关“村（居）集体经济组织表决”的程序及方式按晋江市村（居）“四议两公开”议事决策机制执行。

第十四条  本规定由市金融局、中国人民银行晋江市支行、晋江银保监管组及市自然资源局负责解释。。

第十五条  各银行机构应自行制定晋江市农村集体经营性建设用地贷款业务管理制度及操作细则或依据其上级银行制定的相应实施细则积极开展试点工作。

  第十六条  本规定从印发之日起实施，有效期至2024年12月31日。