

中宁县农村集体经营性建设用地使用权 抵押贷款登记办法（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为规范农村集体经营性建设用地使用权抵押登记行为，保护权利人的合法权益，实现国有建设用地与农村集体建设用地“同权同价同责”的土地市场。按照《中华人民共和国民法典（担保物权篇）》、《中华人民共和国土地管理法》、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》（自然资办函〔2023〕364号）、《中宁县农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》等文件要求，结合中宁县实际情况，制定本办法。

第二条 本办法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，是指抵押人在不转移土地占有、不改变土地用途、保持土地所有权不变的情况下，以农村集体经营性建设用地使用权作为抵押财产，由银行金融机构向符合条件的借款人发放在约定期限内还本付息的贷款行为。

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时，金融机构有权依照本办法处理该农村集体经营性建设用

地使用权，并用处置所得的价款优先受偿。农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的用途、期限、额度和利率等参照国有建设用地相关管理规定执行。

第四条 本办法规定用于办理抵押贷款的农村集体经营性建设用地使用权，是指在符合规划、用途管制、依法取得的前提下，自然人、法人或其他组织以出让、租赁或作价出资（入股）等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权或再转让、转租后取得的农村集体经营性建设用地使用权。开展农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的地块应当已经完成农村集体经营性建设用地所有权和使用权的确权、登记、颁证等工作。

第五条 本办法所称抵押人，是指农村集体经营性建设用地使用权人。抵押权人，是指提供农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的金融机构。

第六条 农村集体经营性建设用地使用权抵押时，其地上的建筑物、构筑物及其他附属物对应的地上附着物随之抵押。农村集体经营性建设用地使用权抵押后，该土地新增的建筑物不属于抵押财产。农村集体经营性建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与农村集体经营性建设用地使用权一并处分，但新增建筑物所得价款，抵押权人无权优先受偿。

第七条 农村集体经营性建设用地使用权抵押登记应当参照国有土地使用权抵押登记办法的有关规定，由不动产登记机构办理。

第八条 农村集体经营性建设用地使用权抵押登记应遵循自愿、互利、公平和诚实信用的原则。

第二章 抵押登记条件和设定

第九条 抵押人办理农村集体经营性建设用地使用权抵押应同时具备以下条件。

（一）有合法取得的不动产权证书。

（二）抵押人为企业法人的，应出具同意抵押的有效内部决议等证明文件。

（三）经办机构规定的其他条件。

第十条 有下列情形之一的农村集体经营性建设用地使用权不得进行抵押。

（一）权属不清或存在争议的。

（二）司法机关依法查封的。

（三）被依法列入拆迁征地范围内的。

（四）擅自改变用途的。

（五）法律、行政法规规定或合同约定的其他不得办理抵押的情形。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权的价值可由抵押当事人协商确定，也可由抵押当事人认可的具有评估资质的中介机构评估确定。抵押物评估价值不得低于县人民政府公布的同期、同地区、同类型农村集体建设用地的基准价格。

第十二条 同一宗地多次抵押的，以抵押登记申请先后为序办理抵押登记。

第十三条 宗地的抵押期限不得超过土地使用期限减去已使用期限的剩余期限。

第十四条 抵押权人和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) 抵押权人和抵押人有效身份证明。
- (三) 贷款合同和抵押合同。
- (四) 不动产权证书。
- (五) 抵押权人认可的抵押物价值确认函。
- (六) 登记机关规定的其他资料。
- (七) 共有人同意抵押的证明。

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 10 个工作日内办结登记手续。

第十五条 对符合抵押登记条件的，不动产登记机构应将抵押合同约定的有关事项在不动产权证书上加以记载，并向抵押权人颁发《不动产权证明》。申请登记的抵押为最高额抵押的，应当记载所担保的最高债务权额、最高额抵押的期间等内容；对不符合抵押登记条件的，书面通知申请人。

第三章 抵押登记变更与注销

第十六条 因处分抵押财产而取得农村集体经营性建设用地使用权的，当事人应在抵押财产处分后，持相关证明文件，申请农村集体建设用地使用权变更登记。

第十七条 农村集体经营性建设用地使用权抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让已抵押的农村集体经营性建设用地使用权。土地使用权依法发生转让的，当事人应当持抵押权人同意转让的书面证明、转让合同及其他相关证明材料，申请农村

集体建设用地使用权的变更登记。已经抵押的农村集体经营性建设用地使用权转让后，当事人应当持不动产权证明，办理农村集体建设用地使用权抵押变更登记。

第十八条 农村集体经营性建设用地使用权抵押经依法登记后，因主债权被转让而转让的，主债权的转让人和受让人可持原不动产权证明、转让协议、已经通知债务人的证明等相关证明材料，申请农村集体建设用地使用权抵押变更登记。

第十九条 农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款到期，债务履行完毕后，抵押当事人应在 15 日内持注销申请和不动产权证书等有效证明，到抵押登记部门办理抵押注销登记。

第四章 附 则

第二十条 本办法未作规定的可参照《中华人民共和国民法典》及其司法解释等规定执行。

第二十一条 本办法由中宁县自然资源局负责解释。

第二十二条 本办法自印发之日起实施，有效期至 2024 年 12 月 31 日。执行期间，如遇国家和自治区新出台规定与本办法不一致的，按照国家和自治区新出台规定执行。