

上海市崇明区财政局

沪崇财规〔2024〕2号

关于印发《上海市崇明区农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理办法(试行)》的通知

各乡镇人民政府、区政府相关部门：

根据相关文件精神，为规范我区农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理，区财政局拟定了《上海市崇明区农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理办法(试行)》。经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

上海市崇明区财政局

2024年4月10日

上海市崇明区农村集体经营性建设用地使用权 抵押贷款管理办法（试行）

第一条 目的和依据

为贯彻落实党的二十大精神，健全城乡统一的建设用地市场，审慎稳妥推进崇明区农村集体经营性建设用地入市试点工作，规范市场交易秩序，保护交易主体权利，激活农村土地要素，提高资源配置效率，促进城乡融合发展和乡村振兴。根据《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见〉的通知》（厅字〔2022〕34号）、《上海市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》（沪规划资源乡〔2023〕201号）和《上海市崇明区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》（沪崇府规〔2023〕4号），结合本区实际，制定本办法。

第二条 适用范围

本办法适用于崇明区内通过农村集体经营性建设用地入市取得的建设用地使用权抵押贷款。

农村集体经营性建设用地入市地块是指农村集体经营性建设用地中，地块为国土空间规划确定为工业、商业、办公等经营性用途（商品住宅除外），并经依法登记的集体经营性建设用地。

第三条 定义

本办法所称农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款，是指借款人在确保土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的前提下，将农村集体经营性建设用地使用权作为抵押物，向金融机构申请贷款的行为。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，并对处置所得的价款优先受偿。

集体建设用地使用权应与国有建设用地“同权、同价、同责”，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、利率等参照国有建设用地相关管理规定执行。

第四条 试点条件

开展农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款试点的地块应当依照不动产登记条例的相关规定办理完集体经营性建设用地使用权登记手续，由崇明区相关部门指导金融机构（需在崇明区内设有网点）开设开展农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款业务，并向区人民政府报告相关情况。区、乡镇两级政府应对开展试点所需的日常经费开支给予保障。

第五条 抵押人

本办法所称抵押人是指通过出让或转让方式取得农村集体经营性建设用地使用权的境内外自然人、法人和其他组织（除法律另有规定外）。

第六条 抵押权人

本办法所称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。

第七条 抵押物范围

农村集体经营性建设用地使用权抵押时，其地上建筑物、在建工程及其后续完工成果、其他附着物所有权一并随之抵押。地上建筑物、在建工程及其后续完工成果、其他附着物所有权抵押时，其使用范围内的地上的农村集体经营性建设用地使用权一并抵押。

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。该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。

第八条 抵押物价值评估

农村集体经营性建设用地使用权的价值可由抵押人及抵押权人认可的具有评估资质的土地估价专业评估机构评估确定。农村集体经营性建设用地使用权和地上附着物一并评估，未取得合法房屋产权的地上建筑物，不得计算价值。

第九条 抵押登记

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办法的有关规定，由不动产登记机构办理。

第十条 禁止设定抵押的情形

下列农村集体经营性建设用地使用权不得设定抵押：

- (一) 权属不明或有争议的；
- (二) 依法被查封、扣押、监管的；
- (三) 属于农村公益事业及公共设施用地性质的；
- (四) 法律、行政法规规定的其他形式。

第十一条 抵押权的实现

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，抵押权人与抵押人协商一致转让抵押的农村集体经营性建设用地使用权，转让所得的价款由抵押权人优先受偿，超过债权数额部分归抵押人所有，不足部分由借款人继续清偿。协商不一致的情况下，抵押权人可以请求人民法院直接拍卖、变卖抵押资产。土地所有权人在同等条件下享有使用权优先购买权。

第十二条 征收条件下的处置

农村集体经营性建设用地使用权抵押后，如国家依法征收该宗土地时，抵押人和抵押权人应当服从。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，所得补偿费作为保证金继续为原债务担保或经协商一致直接偿还债务。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。

第十三条 风险补偿

农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款逾期形成不良贷款后，提供贷款的金融机构应当实施尽职追偿。实施尽职追偿后，

对申请且符合本市小微企业信贷风险补偿条件的金融机构，按规定享受风险补偿。

第十四条 金融机构制定相关操作细则

参与试点金融机构应研究制定农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款操作办法细则并负责实施。

第十五条 有效期

本办法自 2024 年 5 月 10 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。执行期间，如遇国家和上海市新出台规定与本办法不一致的，按国家和上海市新出台规定执行。