

蓟州区集体经营性建设用地入市 试点工作领导小组办公室文件

关于印发《天津市蓟州区农村集体经营性 建设用地使用权抵押贷款实施办法 （试行）》的通知

各有关单位：

《天津市蓟州区农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款实施办法（试行）》已经蓟州区集体经营性建设用地入市试点工作领导小组第2次会议审议通过，现印发给你们，请参照执行。



2024年4月22日

（此件主动公开）

天津市蓟州区农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为实现国有建设用地与农村集体经营性建设用地“同权同价”，进一步加大对农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的金融支持力度，根据《中华人民共和国民法典》、《中共中央办公厅 国务院办公厅 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》（中办发〔2022〕34号）和《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>的通知》（自然资办函〔2023〕364号）规定，结合我区实际，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。

贷款行为属于市场经营行为，借贷双方既要依照国家有关法律和政策规定开展抵押贷款业务，也要注意研究、控制和把握贷款风险，防止农村集体经营性建设用地使用权低值高押，并要承担因农村集体经营性建设用地使用权价格波动、土地灭失等风险。各金融机构在开展以农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款时，必须依法办理农村集体经营性建设用地使用权抵押登记。

第二章 抵押贷款操作流程

第三条 单位和个人依法取得的农村集体经营性建设用地使用权可以抵押，但有下列情形之一的，农村集体经营性建设用地使用权不得抵押：

- （一）土地权属有争议的；
- （二）擅自改变用途的；
- （三）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制土地权利的；

（四）其他不得办理抵押的情形。

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地上的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。抵押人未按照规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。

第四条 凡金融机构拟接受借款人以依法取得的农村集体经营性建设用地使用权抵押而发放贷款的，应当注意核查以下事项：

（一）土地来源合法，依法取得《中华人民共和国不动产权证》；

（二）地上有建筑物，已竣工的，依法取得合法审批手续或已办理不动产权证；在建工程的，依法取得合法报建手续。建筑物的所有权人应当与农村集体经营性建设用地使用权人保持一致；

（三）抵押标的物经有相应评估资质的评估机构评估并出具评估报告；

（四）结清土地价款凭证；

（五）单位或个人根据公司章程规定出具同意抵押的文件。

第五条 农村集体经营性建设用地使用权抵押登记必须以土地使用权登记为前提，抵押人和抵押权人应持下列有效证明文件、资料共同到规划自然资源部门申请办理抵押登记：

（一）不动产登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）不动产权属证书；

（四）主债权合同；

（五）抵押合同；

（六）法律、法规规定的其他材料

农村集体经营性建设用地使用权抵押参照同类用途的国有建设用地执行，法律、行政法规另有规定的除外。

第六条 农村集体经营性建设用地使用权抵押人或其担保的债务人到期未能履行债务，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。由人民法院对农村集体经营性建设用地

使用权（连同地上建筑物），依法依规处置。处置抵押物所得，按依法登记的抵押权顺序偿还债务。因处置抵押财产取得农村集体经营性建设用地使用权的，其土地使用条件及用途不得改变，新的土地使用者应在抵押财产处置后，持有关证明文件到规划自然资源部门办理不动产转移登记手续。

第七条 农村集体经营性建设用地使用权涉及转让、出租、抵押的，应参照《天津市人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见（试行）》（津政办规〔2021〕7号）相关规定执行。

第三章 附则

第八条 严禁借道农村集体经营性建设用地使用权抵押融资新增隐性债务，做好风险跟踪指导工作。

第九条 本办法由区财政局会同市规划资源局蓟州分局负责解释。如本规定未涉及到的其他情形，参照现行法律法规执行。

第十条 本办法自发布之日起施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。