各银监局，各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，各政策性银行、大型银行、股份制银行，邮储银行，外资银行，金融资产管理公司，其他会管金融机构:

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《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见〉的通知》（中办发〔2014〕71号）和《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》精神，银监会联合国土资源部制定了《农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法》，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

2016年5月13日

(此件发至银监分局和地方法人银行业金融机构)

农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款

管理暂行办法

第一条 为落实《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见〉的通知》（中办发〔2014〕71号），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《中华人民共和国银行业监督管理法》、《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》以及《国土资源部关于印发农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点实施细则的通知》（国土资发〔2015〕35号），制定本办法。

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 允许开展抵押贷款的农村集体经营性建设用地仅限于国家确定的入市改革试点地区。

第四条 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。

农村集体经营性建设用地是指存量农村集体建设用地中，土地利用总体规划和城乡规划确定为工矿仓储、商服等经营性用途的土地。

第五条 在符合规划、用途管制、依法取得的前提下，以出让、租赁、作价出资（入股）方式入市的和具备入市条件的农村集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。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。

前款所称具备入市条件是指，尚未入市但已经依法进行不动产登记并持有权属证书，符合规划、环保等要求，具备开发利用的基本条件，所有权主体履行集体土地资产决策程序同意抵押，试点县（市、区）政府同意抵押权实现时土地可以入市的情形；尚未入市但改革前依法使用的农村集体经营性建设用地，依法进行不动产登记并持有权属证书，按相关规定办理入市手续，签订土地使用合同，办理变更登记手续的情形。

第六条 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。

第七条 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。

第八条 银行业金融机构应当实行贷款全流程管理，全面了解客户信息，综合考虑借款人和抵押财产的实际情况，合理确定贷款期限和额度等。

第九条 银行业金融机构应当与借款人在合同中约定明确、合法的贷款用途，并按约定检查监督贷款的使用情况，防止挪用贷款。

第十条 以农村集体经营性建设用地使用权作抵押申请贷款的，应当同时满足以下条件:

（一） 依法进行不动产登记并取得县级以上人民政府或政府相关主管部门颁发的农村集体经营性建设用地权属证书并可办理抵押登记;

（二）用于抵押的农村集体经营性建设用地符合土地利用总体规划及城乡规划;

（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）具备入市条件的，应具备所有权主体履行集体土地资产决策程序同意抵押，试点县（市、区）政府同意抵押的证明材料等;

（五）法律、行政法规和中国银监会规定的其他条件。

第十一条 银行业金融机构受理借款人贷款申请后，应当履行尽职调查职责，并对贷款申请内容和相关情况的真实性、准确性、完整性进行调查核实，形成调查评价意见。重点包括以下内容:

（一）借款人具有完全民事行为能力，信用记录良好;

（二）借款人所在行业状况、持续经营能力以及合法的还款来源;

（三）抵押财产是否真实有效、产权清晰并取得合法权证，相应手续是否合法齐备，是否存在权属争议;

（四）抵押财产价值评估是否合理;

（五）抵押财产是否符合土地利用总体规划、城乡规划及用途管制;

（六）抵押财产是否符合当地流转交易政策规定，是否容易处置变现，是否存在影响抵押财产处置和银行业金融机构优先受偿的权利瑕疵或权利负担。

第十二条 银行业金融机构应当建立农村集体经营性建设用地使用权价值评估制度。可采用外部评估或内部评估的方式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。

第十三条 银行业金融机构应当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、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。

第十四条 银行业金融机构应当参考同期同档次基准利率，综合考虑借款人的实际情况，合理自主确定农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的利率。

第十五条 银行业金融机构应当建立农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款业务风险评价机制，全面审查农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的风险因素，合理作出信贷决策。

第十六条 银行业金融机构应当进行全面、动态的风险评估，有效跟踪检查和监控分析信贷资金使用、借款人信用及担保变化等情况。

第十七条 银行业金融机构应当按照抵押合同的约定，加强押品的动态管理和价值重估，保证抵押权利的真实、合法、足值、有效。

第十八条 抵押权存续期间，未经银行业金融机构同意，抵押人不得擅自转让或处分已抵押的农村集体经营性建设用地使用权及其上的建筑物、其他附着物，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

第十九条 抵押财产价值减少时，银行业金融机构有权要求恢复抵押财产的价值，或者要求借款人提供与减少的价值相应的担保。借款人不恢复财产的价值也不提供其他担保的，银行业金融机构有权要求借款人提前清偿债务。

第二十条 银行业金融机构应当在合同中明确，在抵押权存续期间，如国家依法征收该宗土地，抵押人应当以所得补偿费用优先偿还借款人债务，或另行提供其他足值有效担保。

第二十一条 贷款到期后，借款人未清偿债务或出现当事人约定的实现抵押权的情形，银行业金融机构可以通过折价、拍卖、变卖抵押财产等合法途径处置已抵押的农村集体经营性建设用地使用权。所得价款由银行业金融机构优先受偿。

土地所有权人在同等条件下享有使用权优先购买权。

第二十二条 银行业金融机构应当建立风险预警制度和重大风险报告制度。发生以下情形时，银行业金融机构应当按规定及时预警、采取相应的风险控制和化解措施，并向试点地区银行业监督管理机构和国土资源行政主管部门报告。

（一）国家法律法规、城乡建设规划及土地市场供求等因素发生重大变化，对抵押财产价值稳定性产生不利影响或导致其流转权能受限的;

（二）抵押财产对应的农村集体经营性建设用地被列入土地征收征用或拆迁范围的;

（三）抵押人未经有权机关批准，擅自改变土地用途的;

（四）抵押财产被司法机关查封的;

（五）发生其他重大风险变化的情形。

第二十三条 贷款需要展期的，银行业金融机构应当综合考量贷款用途、贷款期限与额度、借款人经营状况与还款能力以及抵押财产状况，决定是否展期。

第二十四条 鼓励试点地区通过政府性融资担保公司提供担保的方式，为农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款提供增信服务。

第二十五条 鼓励有条件的试点县（市、区）政府建立风险补偿机制。

第二十六条 不动产登记机构应当为抵押双方提供信息查询、抵押登记等相关服务，协调做好农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款工作。

第二十七条 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，由所在地的不动产登记机构办理。

第二十八条 银行业金融机构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）贷款合同和抵押合同;

（三）集体建设用地权属证书;

（四）登记机构规定的其他资料。

第二十九条 对符合抵押登记条件的，试点地区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 10 个工作日内办结登记手续。

第三十条 试点地区银行业监督管理机构应当会同国土资源行政主管部门加强对试点地区农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的监管与评估工作。

第三十一条 银行业监督管理机构要统筹研究，合理确定农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的风险权重、资本计提、贷款分类等方面的计算规则和激励政策，支持银行业金融机构开展农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款业务。

第三十二条 试点县（市、区）银行业监督管理机构及国土资源行政主管部门要将农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款情况按季度分别报送至中国银监会和国土资源部。

第三十三条 银行业金融机构可以根据本办法制定农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款实施细则。

第三十四条 本办法由中国银监会、国土资源部负责解释。

第三十五条 本办法自发布之日起施行，有效期至 2017 年 12 月 31 日。

附件

农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款

试点县（市、区）名单

省份	试点县（市、区）
北京市	大兴区
山西省	晋城市泽州县
辽宁省	鞍山市海城市
吉林省	长春市九台区
黑龙江省	绥化市安达市
上海市	松江区
浙江省	湖州市德清县
河南省	新乡市长垣县
广东省	佛山市南海区
广西省	玉林市北流市

海南省	文昌市
重庆市	大足区
四川省	成都市郫县
贵州省	遵义市湄潭县
甘肃省	定西市陇西县