

上海市浦东新区地方金融管理局
上海市浦东新区发展和改革委员会
上海市浦东新区规划和自然资源局

沪浦金融规〔2024〕2号

关于印发《上海市浦东新区农村集体经营性
建设用地使用权抵押贷款试行管理办法》
的通知

各镇人民政府，区政府相关部门：

现将《上海市浦东新区农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款试行管理办法》印发给你们，请认真按照执行。

上海市浦东新区地方金融管理局

上海市浦东新区发展和改革委员会

上海市浦东新区规划和自然资源局

2024 年 12 月 11 日

上海市浦东新区农村集体经营性建设用地 使用权抵押贷款试行管理办法

第一条 目的和依据

为贯彻落实《浦东新区综合改革试点实施方案（2023－2027年）》，适应农村改革发展需要，支持和规范浦东新区农村集体经营性建设用地入市实施工作，根据中共中央办公厅、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》（厅字〔2022〕34号）、《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）、《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）和有关法律法规的规定，结合浦东新区实际，制定本办法。

第二条 适用范围

本办法适用于浦东新区行政区域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。

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，并用处置所得的价款优先受偿。集体建设用地使用权应与国有土地“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 实施条件

开展农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款实施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。以出让农村集体经营性建设用地使用权设立抵押权，申请人应当提交所有权主体履行集体土地资产决策程序同意抵押证明材料、区政府同意抵押的证明材料等。

第五条 部门职责

区地方金融管理局指导金融机构做好农村集体经营性建设用地抵押贷款工作。

区规划资源局负责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。

区农业农村委负责集体资产管理、土地增值收益分配指导工作。

各镇政府协助农村集体经营性建设用地所有权人加强抵押贷款的规范化管理。

第六条 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自然人、法人和其他组织（除法律另有规定外）。

第七条 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。

第八条 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。地上的建筑物、构筑物及其他附属物抵押时，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。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。

第九条 抵押物价值

农村集体经营性建设用地使用权抵押担保的债权数额不得超过其价值，价值的确定按照《上海市房地产抵押办法》相关规定办理。

第十条 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。

第十一条 禁止抵押的情形

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、监管或者依法被以其他形式限制转移的；
- （三）被依法纳入拆迁征地范围的；

(四)擅自改变用途的;

(五)法律规定的其他不得办理抵押的情形。

第十二条 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,抵押权人可以依法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。

第十三条 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,协助配合征收。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。

第十四条 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。

第十五条 相关操作细则

参与实施的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。

第十六条 有效期

本办法自 2024 年 12 月 11 日起施行，有效期为一年。

中共浦东区委金融办综合处

2024 年 12 月 11 日印发

(共印 9 份)