

钦州市财政局
钦州市自然资源局
钦州市林业局 文件
中国银行保险监督管理委员会钦州监管分局
中国人民银行钦州市中心支行

钦市财规〔2022〕3号

钦州市财政局 钦州市自然资源局 钦州市林业局
中国银行保险监督管理委员会钦州监管分局
中国人民银行钦州市中心支行关于印发
《广西钦州城乡融合发展试验区农村
集体经营性建设用地使用权、集体
林权抵押融资实施办法（试行）》
的通知

各县、区人民政府，各驻钦金融机构：

经市人民政府同意，现将《广西钦州城乡融合发展试验区农

村集体经营性建设用地使用权、集体林权抵押融资实施办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。



钦州市财政局



钦州市自然资源局



钦州市林业局



中国银行保险监督管理委员会
钦州监管分局



中国人民银行钦州市中心支行

2022年12月30日

广西钦州城乡融合发展试验区农村集体 经营性建设用地使用权、集体林权 抵押融资实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加大对钦州市城乡融合发展试验区建设的支持，推进农村产权制度改革，促进农村产权流转，同时规范农村产权抵押担保融资业务管理，防范信贷风险，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国土地管理法》、《广西壮族自治区建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场交易规则（试行）》、《广西壮族自治区林权抵押贷款管理办法（试行）》、《广西农村产权流转交易管理办法（试行）》和《不动产登记操作规范（试行）》等有关规定，结合本市实际，制定本实施办法。

第二条 本办法适用于广西钦州城乡融合发展试验区。

第三条 本办法所称农村产权是指农村集体经营性建设用地使用权、集体林权（不包含林地所有权）。

第四条 本办法所称农村产权抵押融资是指借款人在不改变农村产权性质和用途，不转移农村产权占有的前提下，将农村产权作为抵押向金融机构申请贷款的行为。

抵押期间，抵押人不得擅自处分该抵押物，当借款人到期不履行借款合同债务时，抵押权人有权依照抵押合同约定处置该农村产权所有权或使用权并用所得的价款优先受偿。

第五条 本办法所称抵押人是指拥有相关农村产权权利的自然人、法人或其它组织。本办法所称抵押权人是指提供农村产权抵押贷款的金融机构。

第六条 农村产权抵押融资应遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，依法设定抵押的农村产权，受国家法律保护。

第二章 贷款对象和基本条件

第七条 办理农村产权抵押贷款的借款人，是经市场监管部门（或行政审批部门）核准登记的企（事）业法人、其他经济组织和具有完全民事行为能力自然人。

第八条 借款人应同时具备的基本条件：

（一）自然人

1. 持有有效的身份证明；
2. 具备完全民事行为能力；
3. 年龄在 18 周岁（含）以上 60 周岁（含）以下，自借款人出生日期至贷款到期日不能超过 60 年为准，但具体信贷品种另有规定的除外；
4. 借款人及家庭主要成员信用状况良好，无重大不良信用记录；

5. 借款用途明确、合法;
6. 借款人自有资金比例原则上不低于 30%，但具体信贷品种另有规定的除外;
7. 具备稳定、合法、充足的还款来源;
8. 在贷款金融机构开立个人银行结算账户;
9. 贷款金融机构要求的其他条件。

（二）企（事）业法人、其他经济组织

1. 借款人依法经市场监管部门或行政审批部门核准登记;
2. 借款人信用状况良好，无重大不良信用记录;
3. 借款用于日常生产经营，生产经营项目符合国家产业政策、法律法规;
4. 借款人具有持续经营能力，有合法、充足的还款来源;
5. 借款人原则上应具有 30%（含）以上的自有资金;
6. 在贷款金融机构开立基本账户或一般存款账户;
7. 符合贷款金融机构其他有关信贷制度要求。

第三章 贷款用途、期限和利率

第九条 农村产权抵押贷款资金主要应用于下列用途:

- （一）直接从事农业生产费用、购买机械、修理农机具等;
- （二）从事与农业发展相关的生产、经营、科研，农产品开发、生产、加工，农产品经营、流通，农业观光旅游;
- （三）其他符合国家产业政策和信贷政策的合法用途。

第十条 贷款期限。农村产权抵押贷款期限，根据借款人的生产经营活动周期、信用状况和贷款用途等因素合理确定，最长不超过 5 年。农村产权系抵押人租用的，租赁剩余年限不少于 5 年且贷款期限不超过抵押人对所租用农村产权的剩余使用年限。

第十一条 贷款利率。贷款利率按国家利率政策协商确定。利率档次及利率浮动系数按借款合同约定执行。

第四章 抵押的条件、范围和评估

第十二条 抵押人办理农村产权抵押应同时具备以下条件：

（一）合法取得有关权属文书并经农村产权交易中心交易鉴证或备案登记。

（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）抵押物为租用的，须征得出租人的书面同意。

（四）贷款金融机构规定的其他条件。

第十三条 下列农村产权不得设定抵押：

（一）权属不清的。

（二）司法机关依法查封的。

（三）受其他形式限制的。

第十四条 抵押物价值评估：

（一）农村产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评估机构评估确定。

（二）抵押物价值不得高于市、县（市、区）政府公布的同期、同地区、同类型农村产权基准价格或者同期、同地区、同类型农村产权市场价值。

（三）集体经营性建设用地使用权和地上附着物一并评估，“两违”建筑等未取得合法房屋产权的地上建筑物，不能用于抵押，不得计算价值。

（四）贷款金额在 5 万元（含）以下的，由贷款金融机构按有关管理规定合理确定；贷款金额在 5 万元至 100 万元（含）以下，抵押人、抵押权人对抵押物的价值认定一致的，由贷款金融机构按有关管理规定合理确定，价值认定有异议的，应进行外部评估；贷款金额在 100 万元以上的，应委托有资质的评估机构进行评估。

（五）不论是否委托评估机构评估，贷款金融机构调查、风险评价、审批等各操作环节的经办人员都要参考当地相类似农村产权的实际市场价值对抵押物价值进行内部确认。

（六）贷款存续期间，贷款金融机构应至少每年对抵押物价值进行一次内部重估，以确定抵押物价值能否覆盖贷款本息。

第十五条 以集体经营性建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物、构筑物一并抵押，未一并抵押的，未抵押财产视为一并抵押，以地上建筑物、构筑物抵押的，土地使用权一并抵押。经办机构应积极协调抵押人将新增建筑物、构筑物追加抵押，并办理相关登记手续。

第十六条 抵押权人与抵押人应当签订书面抵押合同。

第五章 贷款办理流程

第十七条 农村产权抵押贷款按照自愿申请、贷款调查、风险评估、贷款审批、合同签订、贷款发放和支付等程序，办理贷款手续。

（一）农户、农业合作经济组织、农村集体经济组织或涉农企业向贷款金融机构提出贷款申请。

借款人、抵押人在申请贷款时应提供如下资料：

1. 借款人、抵押人的有效身份证明、居住证明、婚姻状况证明材料或合法主体资格证明材料。

2. 生产经营内容、家庭经济收入情况。

3. 借款用途证明材料。

4. 抵押物清单、抵押物使用状况。

5. 国家有关部门颁发的农村产权证书或其他合法有效的证明文书（包含具有相当资质的测绘机构提供的 2000 国家大地坐标系勘测定界图、拐点坐标表，已有不动产权证书的除外），共有的产权还必须提供其他共有人同意抵押的书面证明。

6. 抵押人对抵押物的权属状况、抵押状况、同意处置抵押物等作出的承诺，设作抵押的农村产权有多个共有人的，权利人和其他使用权共有人应共同出具同意抵押的书面证明，且所有共有人均为抵押人。

7. 抵押物为集体经营性建设用地的，由所在集体经济组织同意抵押或处置集体经营性建设用地使用权的书面证明，通过依法流转后取得的集体经营性建设用地使用权应提供农村产权交易中心产权交易鉴证书。各产权根据各县区出台的农村产权流转交易市场建设实施方案相关要求，到对应的产权交易中心办理相关证明。

8. 贷款金融机构要求的其他资料。

（一）金融机构调查农户、农业合作经济组织、农村集体经济组织或涉农企业生产经营及资信情况，审查借款人风险、资产及贷款真实用途，评定信用等级。

（二）对抵押物价值进行评估。

（三）审核贷款期限、金额，签订抵押贷款合同。

（四）办理抵押登记手续。

（五）发放贷款。

（六）贷后管理。金融机构及经办机构共同监督资金使用，确保抵押、贷款能按期收回。

（七）收回贷款。

第六章 抵押登记

第十八条 农村产权抵押物必须拥有完善的产权证明，经办机构在贷款发放前必须同时到不动产登记机构办理抵押登记手续后方可发放贷款，并将他项权利证明书收存入库保管。抵

押权自登记时设立。

第十九条 抵押人在抵押期间或抵押期届满要求变更或注销抵押登记的，必须由抵押权人出具债务履行完毕或其他同意变更、注销证明。抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押物，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

第二十条 农村产权抵押贷款到期，债务履行完毕后，抵押当事人持还款证明和他项权利证明书等有效证明，到抵押登记部门办理抵押注销登记。

第二十一条 当债务履行期届满抵押权人未受清偿的，抵押权人与抵押人协商后，可将抵押的农村产权变卖或拍卖，所得价款受偿抵押权人。变卖或拍卖的农村产权，农村产权所有权人、农村产权交易中心、土地储备中心等可优先收购；协商不成的，抵押当事人可根据合同约定，向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第二十二条 处置农村产权所得价款，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。农村产权抵押后，如国家依法征收所抵押的土地、房屋时，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，所得补偿费用优先偿还贷款。

第七章 附则

第二十三条 本办法由市财政局（金融办）会同市自然资源

局、市林业局、钦州银保监分局、人民银行钦州市中心支行负责解释。

第二十四条 国家金融管理部门对农村产权抵押贷款相关业务另有规定的，从其规定。

第二十五条 本办法自颁布之日起试行。

公开方式：主动公开

钦州市财政局办公室

2022 年 12 月 30 日印发