

中共龙港市委市人民政府办公室文件

龙政办发〔2023〕27号



中共龙港市委市人民政府办公室 关于印发《龙港市房屋征收安置补偿权益 质押登记与管理办法》的通知

各社区，市直属各有关单位：

《龙港市房屋征收安置补偿权益质押登记与管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

中共龙港市委市人民政府办公室

2023年9月20日

（此件公开发布）

龙港市房屋征收安置补偿权益 质押登记与管理办法

一、为加快推进我市房屋征收工作，规范我市房屋征收安置补偿权益质押贷款工作，进一步拓宽房屋被征收人的融资渠道，有效防范和控制金融风险，根据国家法律法规以及《温州市人民政府办公室关于保障性安居工程安置房办理贷款有关事项的通知》（温政办〔2013〕41号）、《温州市人民政府办公室关于印发温州市保障性安居工程住宅安置补偿权益质押办法（试行）的通知》（温政办〔2013〕193号）等文件的有关规定，结合我市实际，特制定本办法。

二、本市范围内国有土地上房屋征收、城中村改造、农房集聚建设等建设项目中所涉及住宅、营业用房、办公用房、工业用房等实施产权调换的，借款人以《房屋征收安置补偿协议》项下所享有的安置权益作为质押申请贷款的，适用本办法。

三、本办法所称的安置权益质押贷款，是指金融机构（即质权人）对符合相关条件的借款人发放的，以安置权益人（即出质人）拥有的安置补偿权益作为质押，用于解决企业、个人资金需求的贷款。

四、安置权益质押应当进行出质登记，未经登记，不得对抗善意第三人。已经登记的质权人具有优先受偿权。

五、龙港市房屋征收管理部门、实施单位、建设平台作为安置权益管理部门，负责龙港市范围内安置权益质押申请审核工作并做好质押信息管理台账，龙港市不动产登记服务中心作为安置权益质押登记部门，根据龙港市房屋征收管理部门、实施单位、建设平台签订的《房屋征收安置补偿协议》，负责龙港市范围内安置权益质押登记、注销等工作。

安置权益质押登记部门应当利用计算机网络技术开发管理软件，准确记载质押信息，同时将有关质押档案按照《档案管理法》进行管理。

六、出质人应为具有独立法人资格的法人或具有中华人民共和国国籍和完全民事行为能力、年龄在 18 周岁以上的自然人，并持有与所在地房屋征收实施单位签订的房屋征收补偿协议。

七、借款人向金融机构申请安置权益质押贷款时，应提供真实、有效、合法的贷款资料。金融机构对借款人的申请及其提供的材料按照有关规定进行审查，符合有关条件和贷款办理规定的，按照金融机构贷款操作规程办理相关手续、签订借款合同和质押合同。

八、申请安置权益质押登记，应由质权人、出质人共同申请登记，并提交下列材料：

- （一）安置权益质押登记申请书；
- （二）借款合同原件；
- （三）质押合同（或最高额质押合同）原件；
- （四）房屋征收补偿协议原件；

(五) 申请人(借款人、出质人、质权人)的身份(单位)证明原件及复印件;

(六) 出质人出具的质押登记承诺书;

(七) 房屋征收安置补偿权益质押登记贷款审核表;

(八) 其他需要提供的资料。

出质人根据本办法第九条将抵押权直接转为质押权的,还需提交房屋征收实施单位、出质人、质权人签订的抵押权转质押权的协议书。

九、被征收房屋的土地使用权证、房屋所有权证或不动产权证已在金融机构抵押且尚未到期的,可以由金融机构、房屋征收实施单位与抵押人签订三方协议,将以被征收房屋的土地、房产作为抵押物的贷款直接转为以安置权益作为质押物的贷款。

在质押权设立后,质权人、出质人应按照协议约定,依法向相关不动产登记部门申请注销被征收房屋所有权、土地使用权或者不动产权证的抵押登记,并书面告知房屋征收实施单位。

房屋征收实施单位凭房屋征收决定或出质人的授权委托书和已签订的协议书向原不动产登记部门申请注销被征收房屋所有权证、土地使用权证或者不动产权证。

十、安置权益质押业经核准登记的,安置权益质押登记部门在《房屋征收安置补偿协议》正本上加盖“已办理出质登记”章,并出具一式二联的安置权益质押登记证明,其中一联交质权人收执,一联交房屋征收实施单位收执。

十一、业经登记的安置权益质押发生下列情形之一的,权利

人应当申请质押注销登记：

- （一）主债权已消灭；
- （二）质权已实现；
- （三）质权人放弃质权；
- （四）法律、法规规定的质权消灭的其他情形。

十二、质押期间，出质人未经质权人同意，不得与房屋征收实施单位变更房屋征收补偿协议或以转让、赠与等方式处分安置权益。

十三、申请安置权益质押注销登记时，必须提交下列材料：

- （一）安置权益出质注销登记申请书；
- （二）质权人出具的解除通知；
- （三）加盖“已办理出质登记”章的房屋征收补偿协议原件和安置权益质押登记证明；
- （四）申请人（借款人、出质人、质权人）的身份证明原件及复印件；
- （五）其他需要提供的资料。

安置权益质押登记部门核准注销登记后，应在《房屋征收安置补偿协议》和安置权益质押登记证明上加盖已注销印章，并将安置权益质押登记证明收回存档，同时出具一式二联注销登记通知书，一联交出质人，一联交房屋征收实施单位留档。

十四、借款人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，质权人可以与出质人协议以安置权益折价，也可以经法定程序进行拍卖、变卖安置权益，拍卖、变卖安置权益所得的

价款质权人优先受偿。

安置权益折价或者拍卖、变卖后，其价款超出债权数额的部分归出质人所有，不足部分由债务人清偿。

十五、安置房认购定位后，质权人应按照规定将质押登记转为抵押权预告登记。抵押权预告登记后，出质人应及时向质押登记部门申请办理质押登记注销手续。

十六、以安置补偿权益作为质押的，其价值可以委托有资质的评估机构进行评估或由质权人与借款人自行协商。

十七、借款人符合住房公积金贷款条件的，可以参照本办法要求，办理安置权益质押公积金贷款和安置房抵押（按揭）贷款。

十八、相关部门各尽其职。龙港市房屋征收管理部门、实施单位、建设平台负责安置协议质押的管理工作，在安置房工程竣工后落实安置房时，须到不动产登记服务中心核实质押登记情况，对于存在质押登记的《房屋征收安置补偿协议》在质押解押前不得办理安置房落实手续。

十九、安置权益质押贷款的授信及贷款的其他有关要求，按照质权人贷款操作规程规定执行，其他未尽事宜，按国家法律法规及质权人有关规定执行；出质人符合住房公积金贷款条件的，可参照本办法要求，办理安置权益质押公积金贷款。

本办法自 2023 年 10 月 21 日起实施。