

## 海域使用权抵押贷款服务规范

Specification for mortgage loan service of sea area use rights

XXXX - XX - XX 发布

XXXX - XX - XX 实施

## 目 次

前言 .....	II
1 范围 .....	1
2 规范性引用文件 .....	1
3 术语和定义 .....	1
4 基本要求 .....	1
5 服务流程及要求 .....	2
6 服务评价与改进 .....	4
附录 A（规范性） 海域使用权抵押贷款流程图 .....	6
参考文献 .....	7

## 前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由山东省海洋局提出并组织实施。

本文件由山东省海洋标准化技术委员会归口。

# 海域使用权抵押贷款服务规范

## 1 范围

本文件规定了海域使用权抵押贷款的基本要求、服务流程、服务要求和服务评价与改进。  
本文件适用于金融机构开展海域使用权抵押贷款服务。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

HY/T 0288 海域价格评估技术规范

## 3 术语和定义

本文件没有需要界定的术语和定义。

## 4 基本要求

### 4.1 服务机构

开展海域使用权抵押贷款服务的金融机构应具备下列条件：

- a) 建立与海域使用权抵押贷款服务相关的制度；
- b) 配备具有海域使用权抵押贷款相关专业知识的从业人员；
- c) 配备开展海域使用权抵押贷款服务所需的服务场所、设施设备及信息管理系统；
- d) 建立服务评价和改进机制，公布服务监督电话及投诉方式。

### 4.2 抵押物

4.2.1 金融机构办理海域使用权抵押贷款，抵押物应为合法有效的海域使用权。

4.2.2 抵押的海域使用权不应存在下列情形：

- a) 海域使用权及固定附属用海设施或建筑物权属不清或存在争议的；
- b) 未按规定缴纳海域使用金的；
- c) 存在违法用海正在查处尚未结案的；
- d) 抵押期限超出海域使用权期限的；
- e) 属于公益性用海，免缴海域使用金的；
- f) 属于油气及其他海洋矿产资源勘查开采海域使用权的；
- g) 抵押人与其他海域使用权人共同使用的海域事先未取得其他使用权人的书面同意的；
- h) 经批准临时使用海域的；
- i) 法律、法规规定不能抵押的其他情形。

4.2.3 海域使用权抵押时，其确权范围内的固定附属用海设施一并抵押；固定附属用海设施抵押时，其使用范围内的海域使用权一并抵押。

## 5 服务流程及要求

### 5.1 服务流程

海域使用权抵押贷款程序包括抵押贷款申请，抵押贷款调查、审查，抵押贷款审批，合同签订，海域使用金缴纳，海域使用权抵押登记，贷款发放，贷款收回及结清，抵押注销登记。服务流程按附录A执行。

### 5.2 服务要求

#### 5.2.1 抵押贷款申请

##### 5.2.1.1 抵押贷款申请材料

申请海域使用权抵押贷款，应提供以下材料：

- a) 抵押贷款申请书；
- b) 同意抵押的书面证明；
- c) 不动产权证书（海域使用权证书）；
- d) 借款人身份证明（营业执照、法定代表人/经营者/负责人身份证明或个人身份证明等）；
- e) 金融机构要求的其他材料。

借款人与抵押人不是同一主体时，还应提供抵押人身份证明等相关材料。

##### 5.2.1.2 申请材料审核

金融机构对借款人提交的申请材料进行审核，材料完整的，重点审核不动产权证书（海域使用权证书）是否真实有效、借款人是否有权将该海域使用权进行抵押、海域使用权是否重复设定抵押、是否存在不得抵押的情形。金融机构可通过各级行政审批部门、海洋行政主管部门、不动产登记机构等相关机构查询不动产权证书（海域使用权证书）相关档案材料。

申请材料通过审核的，金融机构予以受理；申请材料不完整或不符合审核要求的，金融机构应将审核意见及时告知借款人。

#### 5.2.2 抵押贷款调查、审查

##### 5.2.2.1 贷款调查

贷款调查包括但不限于以下内容：

- a) 借款人基本情况；
- b) 借款人收入情况；
- c) 借款用途；
- d) 借款人还款来源、还款能力及还款方式；
- e) 抵押物价值及变现能力。

贷款调查应以现场实地调查与非现场间接调查相结合的形式开展，采取现场核实、电话查问、信息咨询以及其他数字化电子调查等途径和方法，同时可通过税务部门、不动产登记机构等相关机构查询借款人的相关情况。贷款调查完成后，金融机构应对调查结果进行整理、分析，形成调查报告。

海域使用权价值确定方式根据金融机构内部相关规定，通过借款人和金融机构双方约定的方式进行。金融机构应委托有资质的评估机构按照 HY/T 0288 有关要求进行评估，也可以向海洋产权交易机构、中介服务机构等进行咨询，综合确定海域使用权价值。确定的海域使用权价值作为贷款发放额度的参考或依据。

#### 5.2.2.2 贷款审查

贷款审查应对贷款调查内容的合法性、合理性、准确性进行全面审查，重点关注调查人员的尽职情况和借款人的偿还能力、诚信状况、担保情况、抵押比率、风险程度等。

#### 5.2.3 抵押贷款审批

金融机构应遵循审慎性原则，依据内部授权管理制度及审批操作流程，由贷款审批人员按照授权独立审批贷款。金融机构应将贷款审批结果告知借款人。

#### 5.2.4 合同签订

金融机构应与通过贷款审批的借款人签订书面借款合同、抵押合同及其他相关文件。

- a) 借款合同应明确约定各方当事人的诚信承诺和贷款资金的用途、支付对象（范围）、支付金额、支付条件、支付方式、违约责任等。
- b) 抵押合同主要条款应包括债权的种类和数额，债务人履行债务的期限，海域使用权人姓名或名称，不动产权证书（海域使用权证书）的编号，抵押权涉及海域的界址、面积及用途，海域使用权的评估价及抵押价，当事人的权利义务，违约责任等。

金融机构应制定业务档案管理制度，妥善保管借款合同、抵押合同等相关文件。

#### 5.2.5 海域使用金缴纳

逐年或分期缴纳海域使用金的，抵押人向税务部门缴清抵押期限内的全部海域使用金。减缴海域使用金的项目用海，抵押人依法足额补缴抵押期限内的海域使用金。

#### 5.2.6 海域使用权抵押登记

海域使用权抵押人和抵押权人应在抵押合同签订之日起15日内，到不动产登记机构申请办理抵押登记。申请海域使用权抵押登记应提交下列材料：

- a) 不动产登记申请书；
- b) 抵押当事人双方身份证明材料；
- c) 不动产权证书（海域使用权证书）；
- d) 海域使用权抵押合同、借款合同等相关证明文件；
- e) 足额缴纳抵押期限内海域使用金的缴款凭证；
- f) 属于为他人担保抵押的，应提交抵押人、抵押权人和第三人三方签订的抵押合同和担保合同，并提供抵押人与第三人之间的关系说明材料；
- g) 抵押人和抵押权人委托他人办理抵押登记的，提交委托书和受委托人身份证明材料；
- h) 其他应提交的材料。

准予登记的，不动产登记机构应在规定时限内向抵押权人出具不动产登记证明；不予登记的，应及时告知申请人。

海域使用权抵押登记也可通过当地不动产登记机构的线上平台进行办理。

#### 5.2.7 贷款发放

借款合同生效后，贷款人应按合同约定向借款人发放贷款。借款人对服务水平进行评价，贷款人可定期向借款人开展服务回访。

### 5.2.8 贷款收回及结清

贷款人应按照借款合同约定，收回款项直至贷款本息结清。

借款人在贷款到期日前申请提前还款的，由贷款人审批后，可以提前偿还部分贷款或结清全部贷款。

贷款结清后，贷款人向借款人出具贷款结清证明；不动产权证书（海域使用权证书）被贷款人收押的，贷款人予以交还。

### 5.2.9 抵押注销登记

抵押合同解除或终止后，抵押当事人双方自解除或终止抵押合同之日起15日内，持下列文件到不动产登记机构申请办理海域使用权抵押注销登记手续：

- a) 不动产登记申请书；
- b) 抵押当事人双方身份证明材料；
- c) 不动产权证书（海域使用权证书）；
- d) 不动产登记证明；
- e) 解除或终止抵押合同的证明材料；
- f) 其他应提交的材料。

经审核符合注销条件的，不动产登记机构予以办理抵押注销登记，并在规定时限内将办理情况告知抵押当事人；不符合注销条件的，应及时告知抵押当事人。

海域使用权抵押注销登记也可通过当地不动产登记机构的线上平台进行办理。

### 5.2.10 合同变更

合同内容发生变更的，抵押人和抵押权人应重新签订合同或另行签订补充协议，并在签订合同或补充协议之日起15日内，持有关材料到不动产登记机构申请办理抵押变更登记。

## 5.3 违约处理

### 5.3.1 违约处理措施

对未能按照借款合同约定收回的贷款，贷款人应及时采取清收、协议重组等措施收回。对确实无法收回的不良贷款，贷款人按照相关规定对抵押的海域使用权进行市场化处置或通过债权转让、司法途径等方式处理。

### 5.3.2 海域使用权处置

抵押权人与抵押人协商后，可委托海洋产权交易机构对抵押的海域使用权进行市场化处置。转让海域使用权的，转让行为应按规定报相关行政主管部门（行政审批部门/海洋行政主管部门）批准后办理海域使用权变更（转让）手续。

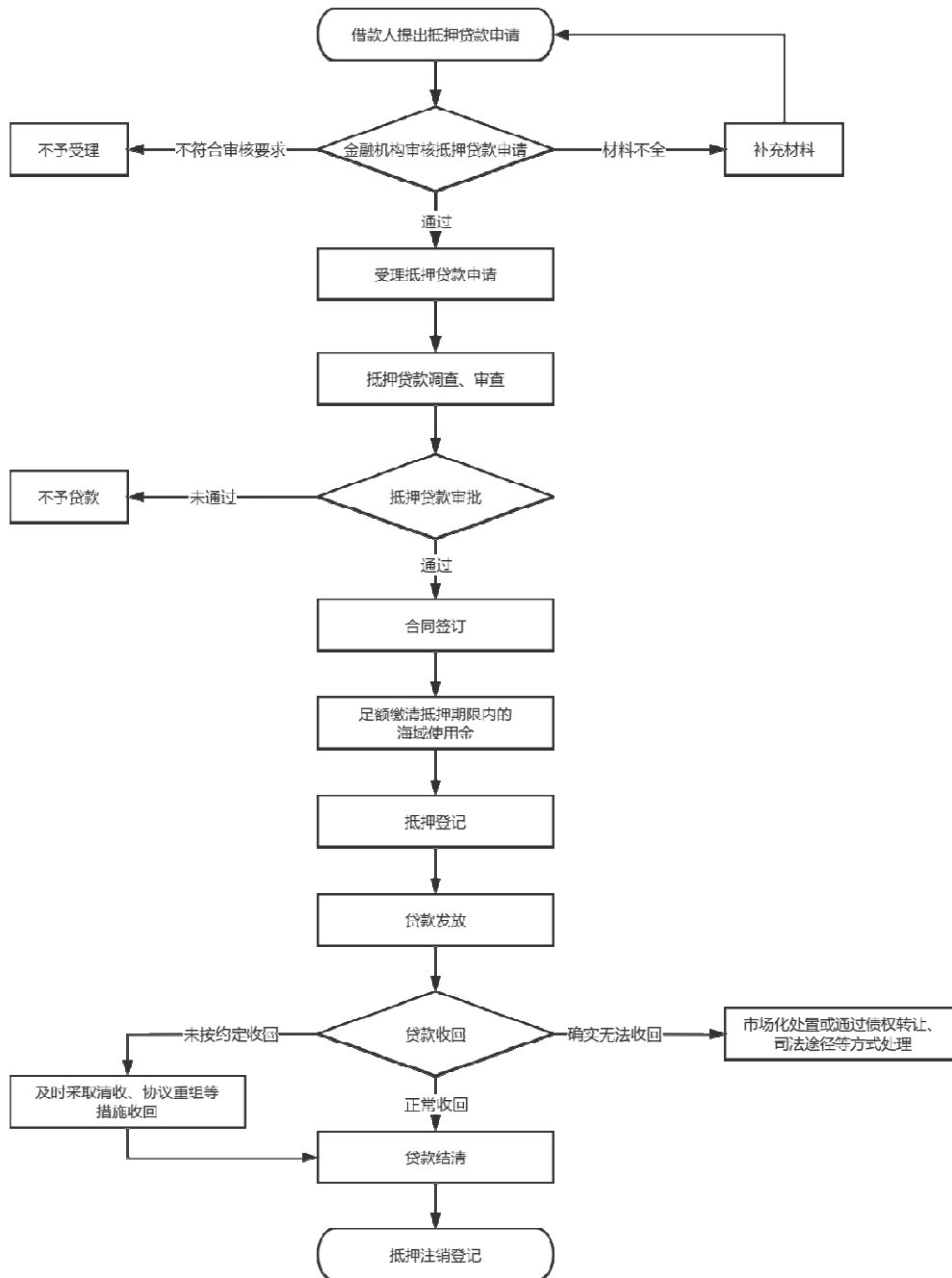
处置工作结束后，受让人、原抵押人、原抵押权人应在海域使用权处置之日起30日内，持有关材料到不动产登记机构申请办理海域使用权变更登记手续。

## 6 服务评价与改进

- 6.1 金融机构应建立海域使用权抵押贷款服务相关的评价标准和改进制度，可采用内部评价和外部评价相结合的方式开展服务评价相关工作，可采用客户回访等方式听取服务意见和建议。
- 6.2 应根据评价结果以及相关方的意见和建议，优化服务流程，不断提高服务质量和水平。

附录 A  
(规范性)  
海域使用权抵押贷款流程图

海域使用权抵押贷款流程见图A.1。



图A.1 海域使用权抵押贷款流程图

### 参 考 文 献

- [1] 国家海洋局. 海域使用权管理规定. 2006年10月13日.
  - [2] 山东省金融办, 海洋与渔业厅, 中国人民银行济南分行, 中国银监会山东监管局. 山东省海域海岛使用权抵押贷款实施意见. 2011年5月6日.
  - [3] 国家金融监督管理总局. 个人贷款管理办法. 2024年1月30日.
  - [4] 国家金融监督管理总局. 固定资产贷款管理办法. 2024年1月30日.
-

山东省地方标准  
《海域使用权抵押贷款服务规范》  
(报批稿)

编制说明

## 一、工作简况

### (一) 任务来源

本标准由山东省海洋局提出并组织实施，由山东省海洋标准化技术委员会作为归口单位，任务来源于山东省实施标准化战略（国家标准化综合改革试点工作）领导小组办公室《关于征集 2020 年地方标准制（修）订项目的通知》（鲁标改办发〔2020〕1 号）及《山东省海洋局关于征集海洋领域 2020 年地方标准制（修）订项目的通知》。2020 年 7 月，山东省市场监督管理局印发《2020 年度地方标准制（修）订计划项目的通知》（鲁市监标字〔2020〕249 号），本标准作为海洋领域地方标准项目之一通过立项。

### (二) 起草单位、起草人及任务分工

山东海洋产权交易中心有限公司为本标准的主要起草单位，山东海洋事务所有限公司为参加起草单位，同时邀请相关科研院所及涉海行业专家作为技术支持力量。起草人及任务分工如下：

王波：全面负责标准起草工作，合理分配标准编写组成员任务，协调、督促编写组成员的编写工作，全面把控标准质量，为标准编写提供必要的人力、物力保障。

孟莹：调度标准起草日常工作，组织开展标准相关的座谈、调研等研究活动，负责海域使用权抵押贷款相关的理论研究，

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/877155144040010012>