

MLDR—2023—01002

# 汨罗市人民政府办公室文件

汨政办发〔2023〕7号

## 汨罗市人民政府办公室 关于印发《汨罗市农村产权抵押登记管理办法 (试行)》的通知

高新区管委会，各镇人民政府，市直及驻汨各单位：

《汨罗市农村产权抵押登记管理办法（试行）》已经汨罗市人民政府2023年第3次市长办公会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。



# 汨罗市农村产权抵押登记 管理办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为了坚持农业农村优先发展，发展新型农村集体经济，发展新型农业经营主体和社会化服务，发展农业适度规模经营，赋予农民更加充分的财产权益，健全农村金融服务体系，创新融资服务方式，规范农村产权抵押贷款行为，防范借贷风险，维护借贷双方合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《湖南省农村产权抵（质）押融资金融服务创新试点实施意见》（湘农联〔2022〕98号）等法律法规和上级政策文件的规定，结合汨罗市实际，制定本办法。

**第二条** 汨罗市行政区域内农村产权抵押贷款，适用本办法。本办法所称农村产权，是指在汨罗市行政区域内的农村土地承包经营权（耕地、林地、滩涂、水域等）、农村土地经营权（耕地、林地、滩涂、水域等）、集体建设用地使用权及房屋所有权、宅基地使用权及房屋所有权等。

**第三条** 办理农村产权抵押贷款应当遵循平等、自愿、公平、诚信的原则。

**第四条** 汨罗市农村产权交易中心（简称“农交中心”）负责农村产权抵押贷款的指导、协调、登记、办理等工作，汨罗市

农业农村局负责监督、管理等工作。镇人民政府、村（居）民委员会负责做好本辖区内农村产权抵押贷款的相关服务工作。

## 第二章 抵押人和抵押权人

**第五条** 本办法所称抵押人是指汨罗市辖区内符合农村产权抵押贷款申请条件的自然人、各类新型农业经营主体、村集体经济组织。本办法所称新型农业经营主体是指规模经营农户、家庭农场、农民专业合作社、农业产业化龙头企业（以下简称“新型农业经营主体”）。

**第六条** 本办法所称抵押权人是指参与汨罗市农村产权抵押融资金融服务创新试点，提供农村产权抵押贷款的银行业金融机构。

**第七条** 申请办理农村产权抵押贷款应同时具备以下条件：

（一）具有汨罗市人民政府或相关主管部门颁发的农村土地承包经营权、农村土地经营权、不动产权、林权等证书；

（二）进行抵押贷款的自然人必须在 18 周岁以上，60 周岁以下，具有完全民事行为能力，在银行无不良记录；

（三）贷款申请人所从事种、养、及农产品加工产业，符合农业政策性保险的，提倡参加农业保险；

（四）农交中心和经办机构规定的其他条件。

**第八条** 农村产权抵押贷款资金应当符合以下用途：

（一）农业种植、养殖业和经济林栽植；

(二) 购买农机具、运输工具和生产加工配套设施;

(三) 农产品研发、成果转化、经营加工、品牌建设、市场营销;

(四) 发展休闲农业等。

农村产权抵押贷款的资金用途必须符合国家农业产业政策,用于农业农村产业发展,属于金融机构信贷支持范围,不得用于其他超规定范畴。

### 第三章 抵押条件

**第九条** 以农村产权抵押的,应当同时具备以下条件:

(一) 抵押物在汨罗市行政区域内;

(二) 抵押物具有相关权属证书或者证明,共有的还应当有其他共有人同意抵押的书面承诺;

(三) 法律法规和经办金融机构规定的其他条件。

**第十条** 以农村集体所有产权抵押的,应当有村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意抵押的书面决议和所在村集体组织出具同意抵押证明。

**第十一条** 以农村土地承包经营权作抵押的,抵押期限不得超过农村土地承包期内剩余期限;以通过流转方式取得的农村土地经营权抵押的,抵押期限不得超过其流转期限,必须先缴清抵押期限内土地流转费用、经土地承包方同意并向发包方备案方可进行抵押。农村土地经营权抵押包括其地上建筑物、其

他附着物所有权。原土地承包方不得将已流转的农村土地承包经营权用于抵押。

**第十二条** 以农民房屋所有权作抵押的，该房屋占用范围内的建设用地使用权应当一并抵押。

**第十三条** 以已出租的农村产权抵押的，应当书面告知承租人，原租赁合同继续有效。

**第十四条** 以农村产权抵押的，抵押物价值可以由抵押人和抵押权人协商确定，也可以由有资质的机构评估确定。

#### 第四章 抵押物登记

**第十五条** 依照本办法设定抵押的，应当办理抵押物登记，抵押合同自登记之日生效。当事人未办理抵押物登记的，不得对抗第三人。

**第十六条** 除农村土地承包经营权（耕地）、农村土地经营权（耕地）抵押登记仍由市农业农村部门负责登记外，其他农村产权抵押登记由市不动产登记机构统一登记。市农业农村局、市自然资源局各自负责职权范围内的农村产权抵押登记业务窗口前移至市农交中心“一站式”办理相关业务。

**第十七条** 抵押登记办理应由抵押人和抵押权人共同向农交中心农业农村、自然资源登记窗口办理。

抵押当事人申请办理抵押登记的，应当向农交中心提交下列材料：

- (一) 抵押登记申请书;
- (二) 抵押人与抵押权人签订的抵押合同;
- (三) 双方当事人的身份证明(法人申请需提交营业执照和法人身份证;自然人申请需提交本人身份证;委托办理的需提供授权委托书和代理人有效身份证明);
- (四) 抵押产权所有权人和其他相关权利方同意将该项产权进行抵押的相关书面承诺;
- (五) 资产评估报告或双方价值确认书等价值确认资料;
- (六) 抵押的农村产权证书原件及复印件;
- (七) 农交中心要求的其他材料等。

**第十八条** 经审核符合抵押登记条件的,农交中心农业农村、自然资源登记窗口应当于受理登记申请材料之日起5个工作日内办结登记手续。抵押权人根据抵押合同和他项权利证明发放贷款。对不符合抵押登记条件的,告知当事人理由并退回申请材料。

**第十九条** 抵押合同发生变更或者终止时,抵押当事人应当在变更或者终止之日起5日内,到农交中心办理变更或者注销抵押登记手续。抵押当事人委托代理人办理农村产权抵押首次、变更、注销登记的,应当提交委托人出具的授权委托书及代理人有效身份证明。

**第二十条** 借款人还清借款本息时,借款合同和抵押合同终

止。抵押合同期满或者抵押人与抵押权人协商提前解除抵押合同的，借款人应在5个工作日内，持还款凭证或抵押权人出具的相关证明到农交中心业务窗口办理他项权证注销登记手续。

**第二十一条** 下列农村产权不得抵押：

- （一）权属存在争议的；
- （二）已依法公告列入征地拆迁范围的；
- （三）受其他形式限制的。

**第二十二条** 农村产权抵押后，原承包方农户、新型农业经营主体、村集体经济组织原享受的国家相关政策补贴不变。如发生征用等特殊情况，按国家有关法律和政策执行。

## **第五章 抵押贷款程序**

**第二十三条** 借款人向贷款金融机构申请借款，应当提交以下材料：

- （一）农村产权抵押贷款申请书；
- （二）拟抵押的农村产权证书原件及复印件；
- （三）申请人身份证明（法人申请需提交营业执照和法人身份证；自然人申请需提交本人身份证；委托办理的需提供授权委托书和代理人有效身份证明）；
- （四）该宗农村产权所在镇村证明借款人借款系用于本办法第八条规定用途的书面材料；
- （五）抵押产权所有权人和其他相关权利方同意将该项产权进行抵押的相关书面承诺；

(六) 对拟抵押的农村产权采用评估方式确定价值的，由有资质的评估机构出具的评估报告；

(七) 贷款金融机构要求的其他材料。

**第二十四条** 借款手续齐全，贷款金融机构同意贷款后，申请人根据第三章和第四章规定办理拟抵押产权价值评估（或协商确定）与登记手续。贷款金融机构按照借款合同及抵押合同的约定，5个工作日内发放贷款资金。

## 第六章 贷款额度、期限及利率

**第二十五条** 贷款金融机构统筹考虑借款人信用状况、抵押产权评估（或协商确定）价值和偿还能力等因素，合理确定农村产权抵押贷款率和贷款额度。鼓励对诚实守信、有财政贴息或农业保险等增信手段支持的借款人，适当提高贷款抵押率：

(一) 贷款额度最高不超过抵押物评估（或协商确定）价值的 70%；

(二) 农村土地经营权抵押贷款的，已缴清抵押期限内土地流转费用的剩余使用年限 3~5 年的，抵押率最高不超过 50%；剩余使用年限 3 年以内的不超过 40%。

**第二十六条** 贷款期限一般为一年，最长不超过三年。

**第二十七条** 农村产权抵押贷款利率按各参与金融机构相关产权抵押贷款利率规定执行。贷款逾期利率或者转移贷款用途按贷款金融机构有关规定执行。



## 第七章 抵押权实现

**第二十八条** 凡有下列情形之一的，抵押权人可以依法实现抵押权：

- （一）借款合同、抵押合同期满，借款人不偿还贷款本息的；
- （二）借款人死亡或者被宣告失踪，而无继承人或者受赠人履行合同的；
- （三）抵押人被宣告破产、被依法撤销或者解散的；
- （四）当事人约定的实现抵押权的情形或者其他导致借款人无法履行合同的情形。

**第二十九条** 抵押权人以折价、拍卖、变卖、流转等方式实现抵押权的，在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

**第三十条** 以农村土地承包经营权和农村林地使用权抵押的，实现抵押权后，未经法定程序不得改变土地所有权性质和土地用途。

**第三十一条** 实现抵押权后，当事人应当及时到农交中心办理产权变更登记。

## 第八章 责任追究

**第三十二条** 农交中心和贷款机构工作人员因玩忽职守、滥用职权或者徇私舞弊造成抵押当事人经济损失的，按照相关规定给予处分，赔偿经济损失。情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十三条** 抵押人违反规定，采取重复抵押、提供虚假证明等欺诈手段骗取抵押贷款的，或者未按借款合同、抵押合同规定使用贷款的，由农交中心注销登记，抵押权人可提前收回贷款本息。

### 第九章 附 则

**第三十四条** 本办法由市农业农村局负责解释。

**第三十五条** 本办法自 2023 年 5 月 25 日起实施，有效期两年。

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

---

汨罗市人民政府办公室

2023 年 5 月 25 日

---