

# 兰溪市人民政府办公室文件

兰政办发〔2023〕33号

## 兰溪市人民政府办公室关于印发 《兰溪市农村土地经营权抵押登记实施办法》的 通 知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府直属各单位：

《兰溪市农村土地经营权抵押登记实施办法》已经市政府第45次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

兰溪市人民政府办公室

2023年11月23日

（此件公开发布）

# 兰溪市农村土地经营权抵押登记实施办法

为推进农业农村现代化，建设高效生态农业强市，拓宽“三农”融资渠道，进一步扩大农业农村有效投资规模，推动农业产业化发展，全面推进乡村振兴，根据《乡村振兴促进法》《农村土地承包法》《农村土地经营权流转管理办法》等法律法规及有关政策规定，结合兰溪实际，制定本办法。

## 一、适用范围

本办法适用于本行政区域内《农村土地承包法》规定的农村土地经营权和地上附着物抵押贷款活动。其中农村土地经营权抵押是指抵押人在不改变土地所有权性质、不改变农业用途的条件下，将农村土地经营权及地上附着物抵押给债权人。地上附着物是指合法建设的农业生产及管理用房等设施以及经济作物。

## 二、职责分工

1. 市自然资源和规划局负责农村土地承包经营权、土地经营权的确权和抵押登记工作；市农业农村局负责农业生产设施的确权和抵押登记工作。

2. 市自然资源和规划局负责林地流转合同管理、产业准入、流转指导工作；市农业农村局负责其他农用地流转合同管理、产业准入、流转指导及农业设施管理等工作。

3. 乡镇（街道）负责土地流转协议的合法性审查及备案登记工作。

### 三、抵押规则

抵押人是指依法取得农村土地经营权的承包方或受让方。

抵押权人是指提供农村土地经营权和地上附着物抵押贷款的金融机构。

1. 抵押人应同时具备以下条件：

(1) 银行贷款准入条件；

(2) 土地承包方经营权抵押的，须经发包方备案；

(3) 通过流转取得经营权的受让方抵押的，须经承包方同意并向发包方备案。

2. 下列情况不得设定抵押：

(1) 未取得农村土地承包经营权证、土地经营权证的；

(2) 土地经营权剩余期限不足五年的；

(3) 已依法公告列入征地拆迁范围的；

(4) 依法被查封、扣押、监管的；

(5) 法律规定其他不得设定抵押的情形。

3. 农村土地经营权和地上附着物抵押，应遵循自愿、互利、公平和诚实信用原则，遵守相关法律规定，抵押人和抵押权人在平等协商基础上签订抵押合同。

4. 农村土地经营权和地上附着物抵押合同应当载明下列主要内容：

(1) 抵押人、抵押权人的名称或姓名、住所、权利人相关信息；

(2) 债权的种类、数额；

- (3) 抵押物的名称、状况、面积以及四至等;
- (4) 抵押物的评估价值;
- (5) 抵押物的占有管理人、管理方式、管理责任以及意外损毁、灭失的责任;
- (6) 抵押人履行债务的期限;
- (7) 抵押权灭失的条件;
- (8) 违约责任;
- (9) 争议解决方式;
- (10) 抵押合同订立的时间与地点;
- (11) 双方约定的其他事项。

5. 农村土地经营权抵押时，其地上附着物应一并抵押。抵押期限不得超过农村土地承包经营权剩余期限。

6. 农村土地经营权和地上附着物抵押贷款发放遵循合法、稳健、审慎、可持续的原则，贷款金额只能用于农业生产经营。

#### **四、抵押登记**

农村土地经营权及地上附着物抵押登记分为抵押权登记、抵押权变更登记和抵押权注销登记。

1. 抵押人与抵押权人达成抵押贷款意向后，双方共同向抵押登记机构申请办理抵押登记，对抵押物的权属、面积、地界、抵押期限、债权数额等登记事项进行登记确认。

2. 办理抵押权登记应提交以下材料：

- (1) 抵押登记申请书;
- (2) 身份证明;

(3) 贷款合同和抵押合同;

(4) 不动产权证或农村土地承包经营权证、农村土地经营权证、农业生产设施权证;

(5) 取得发包方(或承包方)同意抵押、处置的证明;

(6) 评估机构或金融机构出具的土地经营权及地上附着物抵押价值的评估报告;

(7) 登记部门认为应提交的其他材料。

3. 农村土地经营权及地上附着物抵押期间,抵押登记事项发生变更的,由抵押人申请办理抵押权变更登记,应提交以下材料:

(1) 抵押变更登记申请书;

(2) 身份证明;

(3) 发生变更的书面证明材料;

(4) 抵押权人同意变更证明;

(5) 抵押登记证明。

4. 农村土地经营权及地上附着物抵押期届满,或者抵押人与抵押权人达成解除抵押协议后,抵押人申请办理抵押权注销登记,应提交以下资料:

(1) 抵押注销登记申请书;

(2) 身份证明;

(3) 抵押登记证明;

(4) 抵押权消灭、抵押权已经实现、抵押权人放弃抵押权或者法律、法规规定抵押权消灭的其他情形等证明材料。

5. 农村土地经营权及地上附着物抵押登记办理时限为受理后7个工作日，办结后应向抵押权人出具抵押登记证明。

## 五、评估授信

1. 申请农村土地经营权和地上附着物抵押贷款的，抵押物价值由评估机构或金融机构进行评估确定。

2. 农业农村部门应当加强评估机构的培育、指导、监督，建立农业评估专家库，确保评估客观公正、实事求是。

3. 授信额度原则上不得低于农村土地经营权和地上附着物评估价值的50%。

## 六、风险管控

1. 金融机构应建立农村土地经营权和地上附着物抵押档案，定期与抵押登记部门进行核对，定期进村入户回访、实地查看，严格监控农村土地经营权及地上附着物权属变更情况，保证抵押权利真实有效。

2. 建立风险预警制度和重大风险报告制度。在借款期限内，发生下列情况，要按规定及时预警和报告，并采取相应的风险控制和化解措施：

(1) 国家或省、市、县地方政府的区域规划、土地调控发生变化，经营无法实现预期，对贷款可能产生不利影响的；

(2) 抵押物被改变农业生产用途、受污染损毁不适合农业生产等不再符合抵押规定，借款人又未能提供其他合法、足值担保的；

(3) 出现重大自然灾害事件、病虫害或其他疫情，对农业

生产产生重大影响的；

(4) 借款人涉及诉讼，可能影响贷款安全的；

(5) 其他导致贷款风险增加的情况。

3. 引导保险机构参与地上附着物减损保险，探索保险机构与金融机构农村土地经营权抵押贷款对接业务。

## **七、债务处置**

1. 抵押人在贷款到期后，确实无力偿还的，抵押权人可采取以下措施处置已抵押的农村土地经营权和地上附着物：

(1) 流转交易。在农村产权交易平台（整合现有资源交易平台）挂牌交易，将抵押的农村土地经营权和地上附着物产权拍卖转让；

(2) 协商收购。由承包地当地村集体经济组织或其他具有资质的合法中介组织按基准价格收购抵押的农村土地流转经营权和地上附着物；

(3) 司法诉讼。在债务履行期限届满后，抵押人未按时将抵押担保的主债权、利息、损害赔偿金、违约金和实现债权的其他费用偿还的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。

2. 在不损害原承包方或发包方利益的情况下，处置抵押物所得价款由抵押贷款金融机构优先受偿；处置抵押物所得价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由抵押人清偿。

3. 土地流转经营期满，经营权返还承包方或发包方。

## **八、其他规定**

1. 由农业农村局牵头制定《兰溪市农业生产设施所有权确

权登记管理办法》（农业农村局另行发文），作为本办法实施配套政策。

2. 各金融机构可根据本办法制定贷款操作办法或具体细则。

3. 本办法未尽事宜根据相关法律法规和金融监督管理机构的规定办理。

4. 本办法自 2023 年 12 月 23 日起施行。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市法院、市检察院。

兰溪市人民政府办公室

2023年11月23日印发

---