兰溪市农村土地经营权抵押登记实施办法

（征求意见稿）

**第一条** 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》等法律法规及上级政策规定，结合兰溪实际，制定本办法。

**第二条**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。

**第三条** 本办法所称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。

**第四条**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（《兰溪市农业生产设施所有权确权登记管理办法》见附件1）。

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；

属地乡镇（街道）负责土地流转协议的合法性审查及备案登记工作。

**第五条**  本办法所称的抵押人是指依法取得农村土地经营权的承包方或受让方。

**第六条** 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。

本办法所称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。

**第七条** 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；

（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；

（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。

**第八条** 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。

**第九条** 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。

**第十条** 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。

**第十一条**　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。

**第十二条**  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。

**第十三条**  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。

**第十四条** 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。

**第十五条**　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。

**第十六条**　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。

**第十七条**　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3个工作日，办结后应向抵押权人出具抵押登记证明。

**第十八条** 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。

   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。

**第十九条**　贷款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％。

**第二十条**　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。

**第二十一条**　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。

**第二十二条**　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。

**第二十三条**　抵押人在贷款到期后，确实无力偿还的，应及时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。

**第二十四条**  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。

土地流转经营期满，经营权返还承包方或发包方。

**第二十五条**　各金融机构可根据本办法制定贷款操作办法或具体细则。

**第二十六条**　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。

**第二十七条**  本办法自2023年 月 日起实施。

**附件1：**《兰溪市农业生产设施所有权确权登记管理办法》

**附件1：**

兰溪市农业生产设施所有权确权登记管理办法

　　第一条　为全面推进乡村振兴战略，按照中央和省全面深化农村改革的决策部署，加强农业生产设施管理，完善农业生产设施权能，维护农业生产设施所有权人的合法权益，促进兰溪现代农业发展，依据国家有关设施农业发展政策规定，结合兰溪实际，制定本办法。

　　第二条　兰溪市行政区域内符合农业产业发展规划，并在依法取得农村土地承包权经营权、经营权，权属明晰的农业设施所有权登记管理工作适用本办法。

　　第三条本办法所称农业生产设施是指以下依法取得的设施。

（一）直接用于农产品生产的设施，包括：标准化钢架大棚、日光温室，作物栽培中有钢架结构的玻璃或PC板连栋温室，规模化养殖中的畜禽养殖舍、畜禽有机物处置等生产设施；

（二）从事农业生产所必需的配套设施，包括:分拣包装车间、冷库、仓储等固定配套设施；

（三）其他农业生产设施。

　　第四条　本办法所称农业生产设施所有权，是指农业生产设施所有权人对依法投资建设形成的农业生产设施的占有、使用、收益和处分的权利。

　　第五条　农业生产设施所有权依法登记，由市农业行政主管部门颁发农业生产设施所有权证予以确认。

　　农业生产设施所有权证是农业生产设施所有权人依法享有农业生产设施占有、使用、收益和处分权的凭证。

第六条市农业农村局负责农业生产设施所有权登记管理的受理、审核、颁证和监督工作。

　　乡镇（街道）人民政府协助做好农业生产设施所有权相关资料的审核工作。

第七条　农业生产设施所有权登记实行“依法申请、严格审查、据实登记、设施农用、设施与用地一致”的原则。

　　第八条　农业生产设施所有权登记包括首次登记、变更登记、注销登记和抵押登记。

　　第九条　农业生产设施所有权证应记载以下内容。

　　（一）农业生产设施名称；

　　（二）农业生产设施地址；

　　（三）农业生产设施所有权人姓名或名称；

　　（四）法定代表人姓名及身份证号码；

（五）农业生产设施建成时间、性质、设施面积、占地面积、四至界限、设施使用期限（同一处设施从多个主体流转经营权的使用期限按经营权流转最先到期的计算）等，并附平面图、地理坐标

（六）农业生产配套设备名称、数量、购置时间；

　　（七）登记机关、发证机关及发证日期；

　　（八）变更登记情况；

　　（九）其他应注明的事项。

　　第十条办理农业生产设施所有权登记，应符合以下条件。

　　（一）农业生产设施所有权权属清晰；

　　（二）项目符合农业产业发展规划，并依法建设的农业设施；

　　（三）农业设施用地应符合自然资源部、农业农村部《关于设施农业用地管理有关问题的通知》(自然资规〔2019〕4号)和浙江省自然资源厅浙江省农业农村厅《关于规范设施农业用地管理促进设施农业健康发展的通知》 (浙自然资规〔2020〕10号)规定的用途和用地规模。

　　第十一条　农业生产设施所有权首次登记工作按以下程序进行。

　　（一）提出申请。申请人向市农业农村局提出农业生产设施所有权登记申请，并提交相关申请资料；

　　（二）初审查验。市农业农村局会同乡镇（街道）人民政府对申请材料的完整性、用地合法性等内容进行审查，并于7个工作日内进行现场查验；

　　（三）审核公告。现场查验符合条件的，市农业农村局对登记事项进行公告；

　　（四）登记入册。经公告无异议的，由市农业农村局将农业生产设施所有权登记事项记载登记并发证。

　　第十二条办理农业生产设施所有权首次登记，应提交以下资料。

　　（一）申请书；

　　（二）申请人身份证或组织机构代码证；

　　（三）土地使用权证明（土地所有权人发包证明）；

　　（四）农业生产设施用地核实备案材料；

　　（五）农业生产设施照片资料（含电子图）；

　　（六）农业生产设施及配套设备造价（含购置、建设、安装）证明资料。

第十三条　有下列情形之一的，应办理农业生产设施所有权变更登记。

　　（一）农业生产设施所有权发生变化的；

　　（二）农业生产设施现状等发生改变的；

　　（三）因土地使用时间变化导致农业生产设施所有权有效期延长的。

第十四条　农业生产设施所有权用于抵押的，应到市农业农村局申请办理抵押登记。

第十五条　发生下列情形之一的，由农业生产设施所有权人申请注销登记。

（一）农业生产设施灭失的

（二）农业生产设施用地协议终止或土地被依法征收的；

（三）登记机关规定的其他情形。

　　第十六条　农业生产设施所有权证严重污损、毁坏、遗失的，农业生产设施所有权人可向市农业农村局提交申请，经审核后办理换发、补发手续。

第十七条　办理农业生产设施所有权证换发、补发手续，应以农业生产设施所有权登记簿记载的内容为准。

第十八条农业生产设施所有权证办理抵押、换发、补发的，应当在农业生产设施所有权证“变更登记情况”中注明“已抵押”“换发”“补发”等字样。

　　第十九条　农业生产设施所有权登记机关对农业生产设施相关档案资料实行一证一档管理。

第二十条　《兰溪市农业生产设施所有权证》由兰溪市农业农村局监制。

第二十一条本办法自2023年 月 日起实施。