《兰溪市农村土地经营权抵押登记实施办法》起草说明

一、制定背景

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。

二、政策依据

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。

三、起草过程

为切实做好我市农村土地经营权抵押登记工作，徐政飞副市长多次赴我市农业经营主体现场调研，并召集相关部门、金融机构、农业主体进行座谈，了解主体需求、金融机构关切的等实际问题，并带领相关部门赴外地试点地区考察学习。市农业农村局在前期充分调研的基础上，对试点要求和兰溪实际情况，牵头起草完成了《兰溪市农村土地经营权抵押登记实施办法》和《兰溪市农业生产设施所有权确权登记管理办法》初稿（以下简称办法）。2023年5月起由市府办多次召集市司法局、市财政、市资规局、市农业农村局、市金融办、市法院、市人行、市银保监组等相关部门进行座谈协调。根据协调会议意见，修改《办法》形成征求意见稿，并于2023年10月10日至11月9日，网上公开征求意见，同时向各有关部门书面征求意见，在充分吸收各方意见的基础上制定完成《兰溪市农村土地经营权抵押登记实施办法》（送审稿）和《兰溪市农业生产设施所有权确权登记管理办法》（送审稿）。

四、登记分工

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。

五、登记申请

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。

6.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。

7、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。

8、抵押期限不得超过农村土地承包经营权剩余期限。

六、附则

本办法自2023年12月23日起施行。