

兴化市人民政府文件

兴政规〔2015〕2号

市政府关于印发《兴化市农村产权抵押登记 办法（试行）》的通知

各乡镇人民政府，市各有关单位：

《兴化市农村产权抵押登记办法（试行）》已经市政府第二十次常务会议讨论通过，现印发给你们，希认真贯彻执行。

兴化市人民政府

2015年7月28日

兴化市农村产权抵押登记办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为拓宽农村投融资渠道，规范农村产权抵押贷款活动，防范金融风险，维护借贷双方的合法权益，根据《担保法》、《物权法》、《农村土地承包法》、《森林法》、《森林资源资产抵押登记办法（试行）》、《拖拉机登记规定》、《联合收割机登记工作规范》等法律、法规及有关规范性文件的规定，结合本市实际，特制定本办法。

第二条 本办法所指的农村产权包括农村土地承包经营权、农村土地流转经营权、农村水面承包经营权、农业生产设施设备、林木所有权和林地的使用权等资源型、经营性资产。本办法所指的农村产权抵押是指不转移权属的占有，而将其依法有权处理的产权作为债权担保的行为。

第三条 在本行政市域内持有农村产权证的公民、法人或者其他组织以农村产权作为抵押物向银行或者其他金融组织的贷款适用本办法。

抵押人以其所有或者依法有权处置的农村土地承包经营权、农村土地流转经营权、农村水面承包经营权、农业生产设施设备、林木所有权和林地的使用权作为抵押物的，应以书面形式与抵押权人签定抵押担保合同。

第二章 抵押登记

第四条 农村土地承包经营权、农村土地流转经营权、农村水面承包经营权抵押时，也可将其地上附着物所有权同时抵押，

不得改变土地的属性和用途。

第五条 以农村产权作为抵押物，必须符合以下条件：

- （一）依法取得权属证明；
- （二）产权关系清晰；
- （三）权属的取得合法有效；
- （四）经营权取得的手续符合法律、法规和政策，且经营权有效期限不低于3年；
- （五）经营的土地没有改变农业用途。

第六条 有下列情形之一的农村产权不得抵押：

- （一）权属有争议的；
- （二）未取得权属证明的；
- （三）被依法查封、扣押、监管或者受其他形式限制的；
- （四）被列入征地拆迁范围的；
- （五）公益用地或生态公益林。

第七条 农村产权抵押担保的范围主要用于解决借款人相关产业及农村经济发展相关的融资需求，也可用于其他合法的个人消费性需求，由抵押人和抵押权人根据抵押目的商定，并在抵押担保合同中予以明确。

抵押登记期限应根据农村产权期限、资金用途及风险状况等，由抵押双方根据实际情况协商，合理确定贷款的期限，但不得超过抵押人拥有的使用剩余期限。

银行或其他金融组织应根据市场原则合理确定各类贷款利率。

第八条 以农村集体经济组织的农村产权进行抵押的，应当提交依法经该集体经济组织成员的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的决议和所在乡镇人民政府同意抵押的书面证明。

以共有农村产权抵押的，抵押人应提供其他共有人书面同意抵押文件。

以有限责任公司、股份有限公司拥有的农村产权抵押的，应当提供该公司董事会或股东会通过的同意抵押文件。

第九条 办理农村产权抵押应遵循以下程序：

- （一）抵押事项的申请与受理；
- （二）抵押物的审核、权属认定；
- （三）抵押物价值评估及评估项目的核准、备案；
- （四）签订抵押合同；
- （五）申请抵押登记；
- （六）办理抵押登记手续；
- （七）核发抵押登记证明书。

第十条 以农村产权作抵押，抵押人应当向抵押权人出具市人民政府相关部门核发的权证和载有权属内容的相关资料供抵押权人审核。

第十一条 以国有和农村集体经济组织所有的农村产权抵押的，原则上应当进行资产评估。以个人所有或使用的农村产权抵押的，是否进行评估由抵押人、抵押权人协商确定，法律、法规另有规定的除外。

抵押权人要求对抵押物进行评估的，抵押人经抵押权人同意可以委托具有评估资质的评估机构或市相关部门对抵押物进行评估。评估机构应当出具评估报告或评估咨询报告。

第十二条 抵押人和抵押权人签订抵押合同后，应持以下相

关文件向市相关部门申请办理抵押登记：

- （一）经抵押权人同意的抵押登记申请书；
- （二）借款人、抵押人和抵押权人法人登记证书和公民个人身份证；
- （三）银行贷款申请审批表原件；
- （四）抵押借款合同正本；
- （五）市人民政府核发的权证（原件）及所有人同意抵押文件（包括共有人同意抵押的书面材料）；
- （六）拟抵押农村产权的相关资料，包括：类型、坐落位置、四至界址、面积等；
- （七）拟抵押物需评估的，应当提供评估报告或评估咨询报告；
- （八）法律、法规规定的其他材料。

第十三条 以农村土地承包经营权等不动产产权抵押的，抵押权自登记时设立。以农业生产设施设备动产产权抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。

第十四条 申请人根据抵押物种类向下列部门申请抵押登记：

- （一）农村土地承包经营权、农村土地流转经营权、农村集体水面经营权向市委农村工作办公室办理登记；
- （二）纳入牌证管理的拖拉机、联合收割机向市农机局办理登记；
- （三）插秧机、大型植保机、粮食烘干机等农机具向市市场监管局办理登记；
- （四）林地的使用权、林权向市林牧业局办理登记。

第十五条 抵押登记部门在受理登记申请材料后，依照国家法律、法规的规定，对抵押的农村产权进行合规性审核。主要审核以下内容：

- （一）申请人所提供的抵押文件资料是否齐全；
- （二）抵押权属是否清楚、有效；
- （三）抵押物是否重复登记；
- （四）抵押物中是否有属于禁止抵押的内容；
- （五）抵押期限是否超出有关法律、法规和政策规定的年限等。

第十六条 经审核符合登记条件的，抵押登记部门应当在受理登记申请材料后10个工作日内办理完毕登记手续，同时建立抵押登记档案，如实填写《抵押登记台账》和《抵押登记簿》。

第十七条 对符合抵押物登记条件的，抵押登记部门应在该抵押物的权证的“注记”栏内载明抵押登记的主要内容，发给抵押权人《抵押登记证》，在抵押合同上签注《抵押登记证》的编号、日期，经办人签字并加盖公章。同时，对抵押物的权证进行编号，建立抵押物的权证档案，存档保管。

对不符合抵押登记条件的，抵押登记部门应当书面通知抵押申请人不予登记，说明不予登记的理由，并退回申请材料。

第十八条 变更被担保债权种类、数额或者抵押担保范围的，抵押人与抵押权人应当在做出变更决定之日起15个工作日内，持变更协议、抵押登记证和其他证明文件，向原登记机关申请办理变更登记。登记机关经审查认为符合变更登记条件的，应给予办理变更登记。

第十九条 抵押人与抵押权人协商同意延长抵押期限的，双

方应当在抵押合同期满之前1个月内, 向原登记机关申请办理续期登记, 但续期期限不得超过抵押人拥有的剩余使用期限。

第二十条 抵押合同期满或者抵押人与抵押权人协商同意提前解除抵押合同的, 双方应当在10个工作日内, 持抵押合同或者解除合同协议、抵押登记证向原登记机关申请办理注销登记。

第三章 抵押物监管

第二十一条 抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值。财产抵押后, 该财产的价值大于所担保债权的余额部分, 可以再次抵押, 但不得超出其余额部分。

第二十二条 抵押权人应在抵押合同中要求抵押人在抵押期间维护管理抵押物, 处于完好状态。抵押权人有权依照抵押合同的约定监督、检查抵押物的完好情况。

第二十三条 已经抵押的农村产权, 在抵押期内, 抵押人未经抵押权人同意, 不得转让抵押财产, 但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

第二十四条 抵押人应妥善保管和使用抵押资产, 如违法使用抵押资产或造成抵押资产毁损、灭失的, 应当承担相应的法律责任。

第二十五条 因政府规划调整土地属性和用途以及因国家建设项目需要占用、征收土地, 政府给予的补偿以及占用、征收土地经营权的补偿, 应当优先用于归还抵押债务。

第二十六条 抵押期间, 发生自然灾害毁损、灭失的情形时, 抵押人应及时书面通知抵押权人。抵押物的价值不足以偿还借款

时，抵押权人可以按抵押合同约定，要求抵押人增加足额抵押物，或要求抵押人提前归还抵押物对应的债务额度。

第二十七条 抵押人在抵押期限届满后，确实无力偿还借款的，抵押人、抵押权人应当依照国家法律、法规和抵押合同的约定对抵押的农村产权依法进行处置。

因处置抵押物而发生权属转移的，权属受让方、抵押人和抵押权人应在抵押物处置后30日内，持有关证明文件到原登记部门办理变更登记手续。

第四章 附 则

第二十八条 本办法自2015年9月1日起实施。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

兴化市人民政府办公室

2015年7月28日印发
