

兰考县人民政府文件

兰政〔2015〕4号

兰考县人民政府

关于印发兰考县农村承包土地经营权抵押贷款 管理等试行办法的通知

各乡镇人民政府，县政府有关部门：

现将《兰考县农村承包土地经营权抵押贷款管理试行办法》、《兰考县农村住房抵押贷款试行办法》、《兰考县集体土地住房（抵押）流转处置试行办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

- 附件：1. 兰考县农村承包土地经营权抵押贷款管理试行办法
2. 兰考县农村住房抵押贷款试行办法
3. 兰考县集体土地住房（抵押）流转处置试行办法



附件 1

兰考县农村承包土地经营权抵押贷款管理 试 行 办 法

第一章 总 则

第一条 为进一步拓宽农民融资渠道，增加信贷支农力度，满足农民规模化经营的资金需求，促进农村土地规模化经营，推动农村经济发展，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法》等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于全县范围内已经依法登记并核发《农村土地承包经营权证》的农村承包土地经营权的抵押。

第三条 本办法所称农村承包土地，是指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、荒地、水面滩涂，以及其他依法用于农业的土地。

第四条 本办法所称农村承包土地经营权是指以家庭方式或通过招标、拍卖、公开协商等方式承包，以转包、出租、互换、转让或其他符合法律法规的方式流转，取得农村土地的经营权并享有占有、使用、收益和一定处分的权利。根据所有权、承包权、经营权“三权并行分置”的新型农地制度，农村土地所有权永久

归农民集体或国家所有，农村土地承包权归农户，农村土地经营权可通过合法程序流转，以推动土地资源有效配置和现代农业发展。

第五条 本办法所称农村承包土地的经营权抵押贷款是指本县辖区内借款人在不改变土地所有权、承包权性质，不改变农村土地农业用途的前提下，将土地经营权及地上附着物作为抵押担保向银行业金融机构(以下统称承贷银行)申请办理的借款。

第二章 贷款对象及条件

第六条 本办法所指借款人为我县辖区内具有完全民事行为能力，有一定收入来源，年龄在 18 周岁(含)以上、60 周岁(含)以下，通过家庭承包方式取得农村承包土地经营权的农户以及通过其他承包方式和流转方式取得农村承包土地经营权的专业大户、家庭农场、农民合作社、农业企业等新型农业经营主体。

第七条 符合以下条件的农村承包土地经营权可用于办理抵押：

(一) 应当依法取得兰考县人民政府颁发的《农村土地承包经营权证》；

(二) 产权清晰、手续合法；

(三) 符合“依法、自愿、有偿”的原则；

(四) 承包或租赁协议符合国家法规政策，且剩余租赁期限不低于 3 年；

(五) 经营土地没有改变农业用途。

第八条 有下列情况之一的农村承包土地经营权不得抵押：

(一) 经营权权属有争议的；

(二) 未取得农村承包土地的经营权权属证明的；

(三) 依法被查封、扣押、监管或者受其他形式限制的；

(四) 擅自改变土地农业用途的；

(五) 被列入征地拆迁范围的；

(六) 其他法律、行政法规规定不得用于抵押的农村承包土地经营权。

第三章 贷款用途、额度、期限、利率及还款方式

第九条 农村承包土地的经营权抵押贷款用于借款人在承包或流转土地范围内从事农业生产经营的融资需求。

第十条 农村承包土地经营权抵押贷款金额应当综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、农村承包土地的经营权市场价格、权利变现难易程度、抵押贷款期限等因素确定，一般不超过农村承包土地经营权抵押认定价值的 70%。

第十一条 贷款期限根据生产周期和实际经营需求等因素自主协商后确定，但不超过有效承包经营期限。

第十二条 贷款利率按照中国人民银行公布的同期同档次基准利率上下浮动，或者在贷款基准利率水平上加一点形成，原则上应低于承贷银行同类同档次信用贷款利率水平。

第十三条 农村承包土地经营权抵押贷款偿还方式由贷款人和承贷银行自主协商确定。

第四章 贷款抵押及价值认定

第十四条 农村承包土地的经营权可以单独设立抵押，也可以作为其他担保方式的有效补充。

第十五条 建立农村承包土地经营权抵押价值认定制度。

农村承包土地经营权的价值由县农村产权交易中心认定，并出具书面证明。

第十六条 登记部门应当对抵押人和抵押权人共同确认的抵押物价值进行登记，不得要求另行进行评估。

第五章 抵押登记

第十七条 建立农村承包土地经营权抵押登记制度。

农村承包土地经营权抵押登记工作由县农村产权交易中心负责。

第十八条 农村承包土地经营权抵押，自登记之日起生效。

第十九条 拟办理农村承包土地经营权抵押贷款的借款人，应填写农村承包土地经营权抵押登记申请书。

第二十条 农村承包土地经营权抵押登记应提供以下材料：

- （一）农村承包土地经营权抵押登记表；
- （二）农村承包土地经营权权属证明资料（包括农村土地承

包经营权证、流转合同等)；

(三) 村级集体经济组织同意抵押的书面证明；

(四) 抵押合同；

(五) 农村承包土地经营权共有人同意抵押的书面材料；

(六) 抵押人与抵押权人身份证明(包括营业执照、组织机构代码证、法人代表身份证原件及复印件)；

(七) 抵押登记部门要求的其他材料。

第二十一条 对符合登记条件的，登记部门应自收到申请材料之日起3个工作日内完成审核，并向抵押人和抵押权人出具抵押登记证明，同时将抵押情况书面告知农村集体土地所有权人和县委农办。

第二十二条 凭证管理：已办理抵押的农村承包土地经营权权属证明材料原件和农村承包土地经营权抵押登记证明存根，必须由库管员登记入库保管，及时纳入会计表外科目核算，做好权证交接工作，并做到账实相符。

第二十三条 农村承包土地经营权抵押贷款发放：

(一) 农村承包土地经营权抵押贷款发放，必须审查借款人下列资料：

1. 借款人及财产共有人的身份证、户口簿原件及复印件；

2. 借款人及财产共有人的婚姻状况证明原件及复印件；

3. 农村承包土地经营权权属证明材料(如《农村土地承包经营权证》)。

(二) 经审查符合条件的, 签订《抵押借款合同》, 另抵押物品清单和他项权利证明作为合同附件。

(三) 承贷银行在取得相关抵押登记权证后, 根据借款合同发放贷款。

第二十四条 农村承包土地经营权抵押登记后, 无论登记是否到期, 需办理变更或注销登记的, 必须由承贷银行出具债务履行完毕或其他同意变更、注销的书面证明, 由原登记部门解除登记手续。

第二十五条 抵押合同项下所担保的贷款全部还清后, 抵押人应当在 10 个工作日内, 持还款证明到登记部门办理注销登记, 登记部门将注销登记情况告知农村集体土地所有权人和县委农办。

第六章 抵押物的监管

第二十六条 农村承包土地经营权抵押期间, 抵押人不得将已抵押部分再次抵押或流转。

第二十七条 抵押人死亡、依法被宣告死亡或者被宣告失踪的, 其抵押物的合法继承人或者代管人应当继续履行原抵押合同。

第二十八条 抵押权与其担保的债权同时存在, 债权消灭的, 抵押权也消灭。抵押权消灭的, 抵押人应当及时申请注销抵押登记。

第七章 抵押物的处置

第二十九条 农村承包土地经营权被作为抵押物的，贷款人不履行债务时，抵押权人有权依法处分，其价款超出债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由借款人清偿。清偿完债权人债务后的农村承包土地经营权，由债权人归还抵押人。

第三十条 当借款人不能如约归还贷款本息的，借款人、抵押人和贷款人可以采取以下方式处置抵押物：

（一）协商。抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押物财产的价款优先受偿。

（二）诉讼。抵押权人依法申请县法院确认抵押权后，向县法院申请执行。

（三）非诉程序。对于抵押权人和抵押人没有争议的抵押权，就抵押权履行方式不能协商一致的，抵押权人可以直接申请县法院拍卖、变卖财产。

（四）公证程序。抵押权人可以依据具有强制执行效力的债权公证文书，直接向县法院申请强制执行。

（五）仲裁程序。借款人、抵押人和抵押权人可以就争议的解决方式选择仲裁方式解决。

第八章 附 则

第三十一条 本办法未尽事宜，按国家有关法律法规有关规定执行。

第三十二条 本办法自印发之日起施行。

兰考县农村住房抵押贷款试行办法

第一章 总 则

第一条 为加强农村住房抵押贷款管理，防范贷款风险，维护借贷双方的合法权益，特制定本办法。

第二条 本办法适用于兰考县范围内拥有农村集体土地住房所有权、具有完全民事行为能力的自然人，以农村住房抵押担保方式申请贷款。

第三条 经登记的农村住房抵押贷款是借款人向银行业金融机构申请贷款时，抵押人愿意以农村住房作为抵押物的一种贷款担保方式。借款人到期不能归还贷款本息时，银行有权依法处置其抵押物作为优先受偿。

第四条 办理抵押贷款必须遵守国家法律和有关信贷规章、制度和原则，在平等协商的基础上签订抵押借款合同。

第二章 农村住房产权登记和抵押登记

第五条 依照本办法设定抵押的房屋，必须经县房地产管理服务部门登记，取得由登记机关颁发的房屋权属和土地使用权证书。

第六条 办理房屋抵押登记时，由房屋权利人按照有关部门

规定，向房屋权属证书颁发部门提出书面申请并提交资料，审查同意后办理抵押登记手续，并出具他项权利证明。

第七条 下列房屋不得设定抵押：

- （一）权属不明或有争议的；
- （二）未取得《集体土地使用证》和《房屋所有权证》的；
- （三）依法被查封、扣押、监管的；
- （四）房屋被列入征地拆迁范围的；
- （五）受其他形式限制的。

第八条 以共有房屋抵押的，抵押人应当事先征得其他共有人的书面同意。以已出租的房屋抵押的，抵押人应当将租赁情况告知抵押权人，并将抵押情况告知承租人，原租赁合同继续有效。

第九条 设定房屋抵押时，抵押房屋的价值可以由抵押当事人协商确定。

第十条 抵押权自抵押登记之日起生效。

第十一条 农村住房抵押登记后，无论登记是否到期，需办理登记解除手续的，必须由承贷银行出具解除登记的书面通知，由原登记部门解除登记手续。

第三章 农村住房抵押贷款的申请和审查

第十二条 农村住房抵押贷款的对象是从事生产经营，主要以农业生产、种养殖业、农产品加工、运输业、家庭工商副业、高效生态农业等农业生产经营项目为主，具有完全民事行为能力，

有一定收入来源，年龄在 18 周岁（含）以上、60 周岁（含）以下的自然人。

第十三条 拟办理农村住房抵押贷款的个人，借款人应填写农村住房抵押贷款申请书。

第十四条 农村住房抵押贷款由借款人提出申请，并向银行提供以下需要审查的资料：

（一）借款人及抵押人的有关个体工商户、自然人、法人或者其他组织资格证明；

（二）抵押物清单、抵押物使用状况及符合法律规定的有关所有权证明；

（三）抵押人对抵押物的权属状况、抵押状况、同意处置抵押物等向银行作出的书面承诺；

（四）银行需要审查的其他有关抵押物的资料；

（五）农村住房座落土地所有权单位（村民委员会）提供的，其同意土地使用权随住房抵押、抵押权实现时同意处置的承诺；

（六）他项权利证明（如核准后的农村住房抵押登记证明）；

（七）其他需要提供的资料。

第四章 农村住房抵押贷款合同的签订和履行

第十五条 抵押贷款申请经承贷银行审查同意后，签订抵押贷款合同，由抵押权人、抵押人共同到县房地产管理服务部门办理抵押登记手续。抵押贷款合同必须由借贷双方、抵押人及财产

共有人签字盖章。

第十六条 农村住房抵押贷款金额根据其在抵押期内的折旧、价格变化及处理费用等情况确定，原则上不超过评估价值的70%。

贷款期限根据生产周期和实际经营需求等因素，由借款人和承贷银行自主协商后确定。

第十七条 抵押人拟提供抵押的农村住房面积不得小于75平方米。

第五章 贷款的管理

第十八条 凭证管理：已办理抵押房屋的他项权利证明，由库管员登记入库保管，及时纳入会计表外科目核算，做好权证交接工作，并做到账实相符。

第十九条 承贷银行有权检查抵押农村住房状况，对处于被拆迁、出售、转让、馈赠或再抵押状况的农村住房，应及时处理。

第二十条 有下列情况之一的，承贷银行有权通过法律程序处理抵押财产：

- （一）抵押贷款合同期满，借款人无故不偿还贷款本息的；
- （二）借款人死亡而无继承人履行合同的。

第二十一条 借款人不按合同约定用途使用贷款的，承贷银行有权收回部分或全部贷款，并按规定加收罚息。

第二十二条 本办法未尽事项，按《兰考县集体土地住房（抵

押) 流转处置试行办法》执行。

第二十三条 本办法自印发之日起实施。

兰考县集体土地住房（抵押）流转处置 试 行 办 法

第一章 总 则

第一条 本办法仅适用于我县关于开展农村“一权一房”抵押贷款工作意见中所涉及的农村住房抵押贷款纠纷案件。

第二章 抵押要件

第二条 抵押人应提供抵押的农村住房面积不得小于 75 平方米。

第三条 对用于贷款抵押的农村住房，其所在基层组织需召开村民代表大会，通过相应的决议：由集体土地所有权人（如村民委员会）作出无条件同意住房抵押和流转的书面承诺，按照“地随房走”的原则，在办理农村住房抵押登记之后，允许在兰考县行政辖区一定范围内进行流转。

第四条 由抵押人对抵押物的权属状况、抵押状况、同意处置抵押物等作出书面承诺。

第五条 抵押贷款申请经承贷银行审查同意后，签订抵押贷款合同，由抵押权人、抵押人共同到县房地产管理服务部门办理

抵押登记手续。抵押贷款合同必须由借贷双方、抵押人及财产共有人共同签字。

第三章 人民调解

第六条 兰考县农村“一权一房”抵押贷款工作领导小组办公室下设人民调解委员会，办公地点设在县委农办。

第七条 当借款人不能如约归还贷款本息时，承贷银行应及时告知人民调解委员会，由人民调解委员会召集当事人和县国土资源、房地产管理服务等相关人员到场，对住房抵押贷款纠纷进行调处。

第八条 人民调解委员会应当在查清事实的基础上，帮助当事人达成双方约定时间内归还本息、在征得抵押权人同意或交易价格能满足债权人的情况下同意流转农村住房的协议。

调解协议经县法院依法确认后有强制执行效力。

第九条 如经过人民调解委员会调解，当事人未达成协议或者达成协议后未履行的，承贷银行向县法院提起诉讼，通过诉讼方式解决。

第四章 法律裁决

第十条 县法院应当依法对农村住房抵押贷款纠纷案件做好司法调解和审理工作。

第十一条 登记部门对住房抵押贷款合同不承担风险责任，

但登记过错造成的责任除外。

第十二条 县法院受理农村住房抵押贷款案件时，应及时发函将基本情况告知县国土资源、房地产管理服务部门，同时抄送所在村、乡镇以及县农村“一权一房”抵押贷款工作领导小组办公室，县国土资源、房地产管理服务等部门应支持并协助县法院对抵押的农村住房进行裁决，办理相应的变更手续。

第十三条 对已办理抵押登记手续的农村住房，符合《民事诉讼法》第196条情形的，抵押权人可以申请由法院直接裁定处分。

第十四条 经调解同意流转或经县法院裁定以拍卖形式将农村住房变现的，按照我县关于开展农村“一权一房”抵押贷款工作意见的规定执行。

第十五条 当借款人不能如约归还贷款本息且农村住房经调解同意流转或被法院拍卖强制执行后，不得再申请宅基地。

第五章 变更登记

第十六条 对经调解生效同意流转的协议书，或按照县法院作出的土地使用权变更登记民事裁定书和协助执行通知书，县国土资源部门可办理土地使用权变更登记，房地产管理服务部门可办理《房屋所有权证》的转移登记。

第十七条 集体土地使用权变更登记需满足以下条件：

（一）土地使用权已登记并领取《集体土地使用证》的；

（二）变更登记必须是执行实现农村住房抵押权或作为被执行物处置的。

第十八条 办理集体土地使用权变更登记时，受让人应当提供以下材料：

（一）集体土地变更登记申请书及身份证明；

（二）经人民调解委员会调解生效并由县法院确认的协议书，或法院作出的土地使用权变更登记民事裁定书和协助执行通知书；

（三）原《集体土地使用证》属于共同使用一宗土地的，还须提交共有人共同使用该宗土地的约定、协议等资料；

（四）受让人符合受让农村住房条件的证明材料；

（五）法院对土地使用权依法进行拍卖或变卖的依据；

（六）地上建筑物及其他附着物的产权证明；

（七）改变用途的，须提交县住房和城乡建设、国土资源部门的批准文件；

（八）抵押人对抵押物的权属状况、抵押状况、同意处置抵押物等作出的承诺材料。土地所有权人同意土地使用权随住房抵押、抵押权实现时同意处置的承诺书；

（九）完税证明。

第十九条 办理《房屋所有权证》变更登记时，受让人应当提供以下材料：

（一）变更登记申请书及身份证明；

(二) 原房屋所有权证书;

(三) 经人民调解委员会调解生效的同意流转的协议书, 或法院作出的农村房屋所有权转移登记民事裁定书和协助执行通知书;

(四) 抵押人对抵押物的权属状况、抵押状况、同意处置抵押物等作出的承诺材料。土地所有权人同意土地使用权随住房抵押、抵押权实现时同意处置的承诺书;

(五) 其他与转移事实相关的证明文件或批准文件。

第六章 附 则

第二十条 抵押权实现后不能如约归还贷款的借款人, 在农村住房抵押处置流转过程中, 其家庭人均住房面积应按同类地段不低于城镇居民住房保障低限标准予以考虑。

第二十一条 本办法自印发之日起实施。

