

# 策勒县农村土地承包经营权和地上附着物抵押登记管理办法（征求意见稿）

## 第一章 总 则

第一条 为深化农村产权制度改革，优化农村土地资源分配，拓宽融资渠道，更好满足乡村振兴多样化、多层次的金融需求，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《动产和权利担保统一登记办法》等法律法规规章，以及《中共中央办公厅国务院办公厅关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》等政策文件，结合策勒县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称地上附着物是指依法已办理不动产登记的农业设施、林木等定着物。

第三条 农村土地承包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，在平等协商基础上签订抵押合同。

第四条 农村土地承包经营权、土地流转经营权的抵押权登记，由县不动产登记机构依法办理。

地上附着物（农业设施）的抵押权登记，由县农业农村局依法办理。

县农业农村局负责对抵押人的主体资格、抵押物的农业用途合规性、土地经营权流转合同的规范性及承包农户书面同意材料的真实性进行核查，并建立核查信息与不动产登记机构共享机制。

县不动产登记机构在办理土地经营权抵押登记时，可以依法通过共享信息进行审核，需要进一步核实的，可要求申请人补充相关材料。

## 第二章 抵押人和抵押权人

第五条 本办法所称抵押权人是指发放农村土地承包经营权、土地流转经营权和地上附着物抵押贷款的银行业金融机构，以及为借款人提供融资担保并依法取得反担保抵押权的融资担保机构。

第六条 抵押人是农户的，应具备以下条件：

（一）办理抵押登记的农户，应具有完全民事行为能力的家庭成员；

（二）依法取得《不动产权证书（土地经营权）》或《农业设施产权证》，并向发包方备案；

（三）经办机构要求的其他条件。

第七条 抵押人是规模经营业主或农业企业等经营主体的，应具备以下条件：

（一）具备贷款准入条件；

（二）取得《不动产权证书（土地经营权）》和《农业设施产权证》；

（三）经承包农户书面同意，并向发包方书面备案的相关材料；

（四）抵押人同意抵押的有效证明文件；

（五）金融机构要求的其他条件。

第八条 下列情况不得设定抵押：

（一）农村土地承包经营权和地上附着物权属不明或者

有争议；

（二）未依法依规取得农村土地承包经营权或《不动产权证书（土地经营权）》和《农业设施产权证》；

（三）已依法公告列入征地拆迁范围；

（四）依法不得抵押或受其他限制；

（五）依法被查封、扣押、监管；

（六）法律、行政法规规定不得抵押的其他财产，包括但不限于学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施；

（七）其他不得设定抵押的情形。

### 第三章 抵押合同的签订

第九条 农村土地承包经营权和地上附着物抵押，抵押人和抵押权人应签订书面合同；由第三方提供担保的，应签订担保合同。

第十条 农村土地承包经营权和地上附着物抵押合同应当载明下列主要内容：

（一）抵押人、抵押权人的名称或者个人姓名、住所，其他共有人、权利人相关信息；

（二）债权的种类、数额；

（三）抵押物的名称、状况、面积以及四至等；

（四）抵押物的评估价值；

（五）抵押物的占用管理人、管理方式、管理责任以及意外损毁、灭失的责任；

（六）债务人履行债务的期限；

（七）抵押权灭失的条件；

（八）违约责任；

- (九) 争议解决方式;
- (十) 抵押合同订立的时间与地点;
- (十一) 双方约定的其他事项。

第十一条 以农村土地经营权抵押的，其地上已登记的农业设施所有权应当一并抵押；以农业设施所有权抵押的，该设施占用范围内的土地经营权应当一并抵押。抵押人未一并抵押的，抵押权人有权主张抵押权及于未抵押部分，但不得对抗善意第三人。

登记机关办理抵押登记时，应当审查主债权期限与土地经营权剩余年限的匹配性。登记的抵押期限超出土地经营权剩余年限的，超出部分不予登记。登记机关在审查中发现上述情形的，应当告知申请人修改抵押合同或就未超过部分办理登记。

#### 第四章 抵押登记

第十二条 抵押登记申请中贷款人和抵押人可以不是同一主体。

第十三条 抵押合同签订之后 30 日内，抵押当事人持以下资料向登记机构申请办理抵押登记。

- (一) 农村土地承包经营权和地上附着物抵押登记申请书;
- (二) 申请人有效身份证明;
- (三) 《不动产权证书（土地经营权）》《农业设施产权证》和抵押合同及其他相关资料;
- (四) 其他共有人、权利人身份证件及同意抵押的书面资料;
- (五) 拟抵押农村土地承包经营权和地上附着物价值证

明资料；

（六）抵押权人同意办理抵押贷款的证明资料；

（七）其他要求的资料。

第十四条 经审核符合登记条件的，登记机关应于受理登记申请后 10 个工作日内办结登记手续，并向抵押权人出具农村产权抵押登记证明。情况复杂确需延长的，经登记机关负责人批准，可以延长 5 个工作日，并告知申请人延长期限和理由。

第十五条 有下列情形之一的，当事人应当持农村土地承包经营合同、《不动产权证书（土地经营权）》《农业设施产权证》、农村产权抵押登记证明、抵押权变更等必要材料，申请抵押权变更登记：

（一）抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更；

（二）被担保的主债权数额变更；

（三）债务履行期限变更；

（四）抵押权顺位变更；

（五）法律、行政法规规定的其他情形。

因被担保债权主债权的种类及数额、担保范围、债务履行期限、抵押权顺位发生变更申请抵押权变更登记时，如该抵押权变更涉及被担保主债权数额增加、债务履行期限延长或抵押权顺位变更，可能对其他抵押权人产生不利影响的，应当提交其他抵押权人书面同意材料与身份证件。

第十六条 抵押期间，抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人，并将转让所得价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

第十七条 因主债权转让导致抵押权转让的，当事人可以持不动产权证书（土地经营权）《农业设施产权证》、农村产权抵押登记证明、被担保主债权的转让协议、债权人已经通知债务人的材料等相关材料，申请抵押权的转移登记。

第十八条 有下列情形之一的，当事人可以持农村产权抵押登记证明、抵押权消灭的材料等必要材料，申请抵押权注销登记：

- （一）主债权消灭；
- （二）抵押权已经实现；
- （三）抵押权人放弃抵押权；
- （四）法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

第十九条 抵押人所担保的债务履行完毕后，抵押权人应及时将相关信息、资料报县发证机关。

## 第五章 抵押物评估

第二十条 申请土地承包经营权、土地流转经营权、农业设施产权抵押贷款的，抵押物价值由借贷双方协商确定或由借贷双方委托具备专业资质的第三方评估机构进行评估确定。

第二十一条 评估应客观公正、实事求是，实地调查了解，综合测评分析。

## 第六章 债权实现

第二十二条 当债务履行期届满，借款人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以

与抵押人协议，以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他

债权人可以请求人民法院撤销该协议。

抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

**第二十三条** 处置抵押物所得价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。因抵押权实现导致土地经营权发生转移的，流转期限届满后，土地经营权自动返还承包农户；流转期限未届满的，受让方应当在剩余流转期限内继续履行原流转合同约定的义务。

## **第七章 附则**

**第二十四条** 本办法未尽事宜根据相关法律法规和银行业监督管理机构的规定办理。

**第二十五条** 本办法自发布之日起 30 日后施行，暂定实施有效期为三年。