

仙游县人民政府文件

仙政文〔2015〕26号

仙游县人民政府关于印发 仙游县农村产权抵押融资实施方案的通知

各乡镇人民政府、管委会，鲤城街道办事处，县直有关单位：

经县政府研究同意，现将《仙游县农村产权抵押融资实施方案》印发给你们，请遵照执行。

仙游县人民政府

2015年3月2日

仙游县农村产权抵押融资实施方案

为进一步扩大仙游县农村抵押担保物范围，实现农村产权直接向金融机构质押、抵押融资，推动金融机构创新涉农信贷产品，按照省委、省政府《莆田市城乡一体化综合配套改革总体方案》、《关于推进莆田市城乡一体化综合配套改革总体方案》（莆政函〔2012〕46号）和《仙游县委、仙游县人民政府关于开展“美丽仙游·幸福家园”试点工作的通知》精神，特制定本方案。

一、指导思想

以党的十八大、十八届三中、四中全会精神为指导，深入贯彻落实科学发展观，坚持“先行先试、加快转变、稳步推进”，切实把改善农村融资环境放在首要位置，以农村金融产品创新为着力点，深化农村金融改革，完善农村金融体系，推动农村土地承包经营权（农村土地经营权）、农村房屋抵押融资试点，满足多层次、多元化的“三农”金融服务要求，让更多农民获得财产性收入，加快推进“美丽仙游·幸福家园”试点工作。

二、基本原则

（一）坚持改革创新。始终把改革创新贯穿于推进农村产权抵押融资的全过程，大胆探索、勇于创新，稳步推进农村土地承包经营权（农村土地经营权）、农村房屋抵押融资试点，全力破解农村抵押品不足问题，着力构建有利于农村产权资本化的体制机制。

（二）坚持示范带动。选择一些基础条件较好的区域和基层网点较完善的银行机构率先推进，先行先试，典型示范。在总结试点经验，保障农村居民基本生产生活条件，确保社会和谐稳定的基础上，全面推广。

（三）坚持市场化运作和政策引导相结合。农村产权抵押融资工作政策性强，既要以市场化为导向，又要以政策扶持为支撑，完善激励机制，充分调动和激发借贷双方的积极性和创造性。

三、主要任务

（一）开展农村土地承包经营权抵押融资试点。借款人在不改变土地所有权性质、不转移农村土地占有和农业用途的条件下，将农村土地承包经营权（农村土地经营权）作为抵押担保，向金融机构申请贷款。抵押（借贷）当事人按照土地承包经营权的市场评估价值或抵押当事人认可的价值签订抵押合同和贷款合同后，共同持有效材料到县农业行政主管部门办理抵押登记手续，金融机构据此发放贷款。

（二）开展农村房屋抵押融资试点。借款人在保证设定抵押的房屋依法偿债后有适当居住场所的条件下，征得所在农村集体经济组织同意后，以农村房屋所有权作为抵押担保向金融机构申请贷款。抵押（借贷）当事人按照农村房屋的市场评估价值或双方认可的价值签订抵押合同和贷款合同后，共同持有效材料到所在地房屋及土地登记机构办理抵押登记手续，金融机构据此发放贷款。

四、推进措施

（一）加快确权工作进度。加快推进农村房屋、土地承包经营权等农村产权的确权登记颁证工作，对需要办理抵押融资的农村产权优先确权颁证。

（二）建立农村产权市场服务体系。一是搭建农村产权流转服务平台。县农村综合产权交易中心负责及时收集和发布各类产权流转交易信息，组织产权流转、招拍挂等交易活动，为贷款抵押物处置、抵押权利的实现提供平台；各相关行政主管部门要及时为农村产权的流转办理变更登记手续。二是建立农村产权价值评估机制。县政府将尽快制定并公布区域农村土地承包经营权基准价格、集体建设用地使用权基准价格和最低保护价，为农村产权的价值评估提供依据和基础。同时要积极发展农村产权价值评估、法律咨询等中介组织，为农村产权流转和抵押融资提供服务。

（三）完善农村产权抵押融资风险分担机制。逐步扩大政策性农业保险试点范围，增加涉农保险产品，增强农业和农户的抗风险能力；采取风险补偿、政府资源配置等方式引导商业保险机构开发面向农户的小额信贷保证保险产品，并与银行共同制定合理的风险分摊机制；建立健全农村产权流转担保服务体系，开发符合农业产业化发展的涉农担保新产品，拓宽农村产权抵押融资的风险覆盖面。

（四）健全农村金融市场体系。深化农村信用社改革，充分发挥仙游县农村信用联社支农主力军和主渠道作用；支持农业银

行等涉农国有银行扩展其县以下的机构网点，开发更多适应“三农”发展的信贷产品；鼓励其他商业银行将机构和业务向基层延伸，大力开拓县域和农村市场；中国邮政储蓄银行仙游县支行要加大力度开办面向“三农”的小额贷款业务；引导村镇银行、贷款公司、农村资金互助社等各类新型农村金融服务机构，拓宽农村产权抵押融资渠道。

（五）完善农村信用体系建设。将农户和规模经营业主的信用信息纳入中国人民银行征信系统，准确把握借款人的基本情况，为农村产权抵押融资提供信息支撑。加强银政合作，共同推动信用镇（乡）、信用村建设，为农村产权抵押融资营造良好的信用环境。

- 附件：1. 仙游县农村土地承包经营权抵押融资管理办法（试行）
2. 仙游县农村房屋抵押融资管理办法（试行）

附件 1

仙游县农村土地承包经营权抵押融资管理办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为深化农村产权制度改革，拓宽融资渠道，推进仙游县城乡一体化综合配套改革试点工作，现根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《关于全面推进农村金融产品和服务方式创新的指导意见》（银发〔2010〕198号）等法律和规章制度，结合仙游的实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村土地承包经营权（农村土地经营权）是指农户或其他承包人通过依法承包或招拍挂和流转取得的土地享有占有、使用、收益和一定处分的权利。

第三条 本办法所称农村土地承包经营权抵押融资是指借款人在不改变土地所有权性质、不转移农村土地占有和农业用途的条件下，将农村土地承包经营权（农村土地经营权）作为抵押担保向金融机构申请贷款的行为。当借款人到期不履行债务时，抵押权人有权依法处置该农村土地承包经营权（农村土地经营权）并用处置所得价款优先受偿。

第四条 农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押融资应遵循自愿、互利、公平和诚实信用原则，充分保护抵押物涉及的承包方农户的合法权益。

第二章 抵押权人和抵押人

第五条 本办法所称抵押权人是指提供农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押贷款的金融机构。

本办法所称抵押人是指通过家庭承包方式取得农村土地承包经营权的农户或通过其他承包方式取得农村土地承包经营权的承包人以及通过依法流转方式取得农村土地经营权的规模经营业主，并符合下列条件：

（一）生产经营项目符合国家产业政策和环保政策、产品有市场、经营有效益；

（二）有合法的经济来源，现金流较充足、第一还款来源可靠，具备按期偿还贷款本息的能力；

（三）资信良好，遵纪守法，良好的信用记录；

（四）自有资金投入比例不得低于借款项目所需资金的50%；

（五）经办机构规定的其他条件。

第六条 抵押人是承包方农户的，应同时具备以下条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）合法取得《农村土地承包经营权证》；

（三）取得发包方同意抵押的书面证明；

（四）经办机构规定的其他条件。

第七条 抵押人是规模经营业主的，应同时具备以下条件：

（一）具备贷款准入条件；

（二）依法签订《农村土地承包经营权流转合同》；

- (三) 取得发包方和经营权流出方同意抵押的书面证明；
- (四) 抵押人为企业法人的，应出具同意抵押的有效内部决议等证明文件；
- (五) 经办机构规定的其他条件。

第八条 下列农村土地承包经营权（农村土地经营权）不得设定抵押：

- (一) 权属不清的；
- (二) 未经依法办理登记的；
- (三) 已依法公告列入征地拆迁范围的；
- (四) 受其他形式限制的。

第三章 贷款申请

第九条 借款人是承包方农户的，向金融机构提出贷款申请，应提供以下资料：

- (一) 个人有效身份证明；
- (二) 生产经营内容及收入情况；
- (三) 借款用途；
- (四) 《农村土地承包经营权证》；
- (五) 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；
- (六) 需第三方提供担保的，应出具第三方担保函等文件资料；
- (七) 抵押人不能偿还贷款时，发包方同意处置抵押农村土

地经营权的书面证明；

（八）其他共有人同意抵押的书面证明；

（九）经办机构规定的其他资料。

第十条 借款人是规模经营业主的，向金融机构申请贷款，应提供以下资料：

（一）个人有效身份证明或法定代表人有效身份证明；

（二）生产经营内容及收入情况；

（三）贷款用途及经济效益分析；

（四）《农村土地承包经营权流转合同》及相应地块的《农村土地承包经营权证》等具有法律效力的权属证明文件；

（五）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；

（六）需第三方提供担保的，应出具第三方担保函等文件资料；

（七）抵押人不能偿还贷款时，发包方和经营权流出方同意处置抵押农村土地经营权的书面证明；

（八）其他共有人同意抵押的书面证明；

（九）经办机构规定的其他资料。

第十一条 抵押物价值评估。农村土地承包经营权（农村土地经营权）的价值可由抵押当事人协商确定，也可由抵押当事人认可的具有资质的评估机构评估确定。抵押物的价值不得低于市、县（区）政府公布的同期、同地区、同类型农村土地承包经

营权基准价格。

第十二条 农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押时，其地上附着物一并抵押，在抵押期间不得改变土地所有权的性质和农业用途。抵押期限不得超过土地承包经营权（农村土地经营权）的剩余使用年限。抵押率原则上不超过确认价值的 60%。

第十三条 抵押权人与抵押人应当签订书面抵押合同；由第三方提供保证担保的，应签订保证合同。

第四章 抵押登记

第十四条 农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押实行登记制度，登记部门为县农业行政主管部门。

第十五条 抵押权人和抵押人签订抵押合同后，双方共同持以下资料向县农业行政主管部门申请办理抵押登记，抵押权自登记时设立：

（一）农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押登记申请书（见附表 1）；

（二）申请人有效身份证明；

（三）贷款合同和抵押合同；

（四）抵押人是承包方农户的，需出具《农村土地承包经营权证》和其他共有人同意抵押的书面证明；抵押人是规模经营业主的，需出具《农村土地承包经营权流转合同》、相应地块的《农村土地承包经营权证》和其他共有人同意抵押的书面证明；

（五）发包方同意抵押、处置的证明；抵押人是规模经营业

主的，还需出具经营权流出方同意抵押、处置的证明；

（六）拟抵押农村土地承包经营权（农村土地经营权）价值证明文件（价值评估报告）；

（七）登记机关规定的其他资料。

第十六条 对符合抵押登记条件的，登记机关应于受理登记申请材料后7个工作日内办结登记手续，向抵押权人颁发《农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押登记证》（见附表2），并在抵押合同上签注抵押登记证编号、日期，经办人签字，加盖公章；对不符合抵押登记条件的，书面通知申请人不予登记，并退回申请材料。

第十七条 金融机构根据借款合同、抵押合同及《农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押登记证》发放贷款。

第十八条 抵押人在抵押期间或抵押期届满要求变更或注销抵押登记的，必须由抵押权人出具债务履行完毕或其他同意变更、注销证明。未经抵押权人同意，登记机关不得为已办理登记的农村土地承包经营权（农村土地经营权）办理变更登记。

第十九条 农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押贷款到期，债务履行完毕后，抵押当事人持还款证明和《农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押登记证》等有效证明，到抵押登记部门申请办理抵押注销登记。

第二十条 债务履行期届满抵押权人未受清偿的，抵押期限自动后延至债权实现之日止。

第二十一条 抵押期内，抵押人参加农业保险的，县财政部门和农业行政主管部门要给予政策扶持，并在保险条款中明确金融机构为该项保险的受保人。抵押期内，抵押人不得以任何理由中断或撤销保险。抵押权人接受已经保险的农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押后，应书面告知承保机构。

第二十二条 农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押后，承包方农户或规模经营业主原享受的国家相关政策补贴不变。如发生征用等特殊情况，按国家有关法律和政策执行。

第五章 债权实现

第二十三条 当债务履行期届满抵押权人未受清偿的，抵押权人可与抵押人协商以抵押的农村土地承包经营权（农村土地经营权）再流转所得价款受偿，也可由当地集体经济组织或农村产权抵押融资风险基金按基准价格收购；协商不成的，抵押当事人可根据合同约定，向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第二十四条 抵押人在处置抵押的农村土地承包经营权（农村土地经营权）时，原经营权流出方所在集体经济组织成员有优先购买权。处置抵押农村土地承包经营权（农村土地经营权）所得价款，抵押权人优先受偿，超过债权数额部分归抵押人所有，不足部分由借款人继续清偿。

第二十五条 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。

第二十六条 因处置抵押农村土地承包经营权（农村土地经营权）而获得农村土地经营权的土地使用者，只拥有流转期间的农村土地经营权且不得改变土地用途，不享受其他权利。流转期满后，无条件返还经营权流出方。

第六章 附则

第二十七条 金融机构可根据本办法，制定实施细则。

第二十八条 单笔贷款金额超出农村土地承包经营权抵押认定价值的可以采取其它担保方式作为补充。鼓励农业产业化龙头企业、农民专业合作社经济组织等单位及个人提供补充担保。

第二十九条 本办法由人行仙游县支行、县农业局负责解释。

第三十条 本办法自发布之日起试行。

附表 1

农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押登记申请书

抵押人	名称(姓名、法定代表人、代理人)							
	地 址							
抵押权人	名称(姓名、法定代表人、代理人)							
	地 址							
抵押物情况	土地流转前经营权人	土地流转后经营权人	土地座落方位及四至	土地面积(亩)	农村土地家庭承包经营权证号	经营期限	地上种养物名称及规模	抵押认定价值
抵押物名称及种类								
债务人履行债务的期限								
抵押担保范围								
抵押起止时间								
申请人(抵押人)签章:					申请人(抵押权人)签章:			
年 月 日					年 月 日			
土地抵押备案	土地所有人(村委会)签章							
	年 月 日							
	县农业局经管站							
	年 月 日							
登记机关(县农业局)审核意见:								
登记机关(公章)								
年 月 日								

附表 2

农村土地承包经营权（农村土地经营权）抵押登记证

编号：

抵 押 人								
抵押权人								
抵押认定价值(合计)								
抵押物名称及种类								
抵押起止时间								
抵 押 物 情 况	土地流 转前经 营权人	土地流 转后经 营权人	土地座 落方位 及四至	土地 面积 (亩)	农村土地 家庭承包 经 营 权 证 号	经营 期限	地上种 养物名 称及规 模	抵押认 定价值

经审核，该土地经营权已抵押，合法有效，准予登记，特发此证。

负责人(盖章)：

农业行政主管部门(盖章)：

年 月 日

(注：一式五份，登记机关、土地所有人、县农业行政主管部门、抵押权人、抵押人各留存一份。)

附件 2

仙游县农村房屋抵押融资管理办法(试行)

第一章 总则

第一条 为深化农村产权制度改革，拓宽融资渠道，推进仙游城乡一体化综合配套改革试点工作，现根据《关于全面推进农村金融产品和服务方式创新的指导意见》（银发〔2010〕198号）等规章制度，结合仙游实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村房屋抵押融资是指借款人以借款人或第三人所有的农村房屋作为抵押担保向金融机构申请贷款的行为。在抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押物，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。当借款人到期不能履行债务时，抵押权人有权依法处置抵押物并用处置所得价款优先受偿。

第三条 农村房屋抵押融资应当遵循自愿、互利、公平和诚实信用原则。

第二章 抵押权人和抵押人

第四条 本办法所称抵押权人是指提供农村房屋抵押贷款的金融机构。本办法所称抵押人是指农村房屋所有权人。

第五条 抵押人办理农村房屋抵押应同时具备以下条件：

（一）合法取得的《房屋所有权证》和《集体土地使用证》

（或《仙游县集体土地房屋产权证》），且征得本集体经济组织同意；

（二）承诺设定抵押的房屋在依法偿债后有适当的居住场所；

（三）经办机构规定的其他条件。

第六条 下列农村房屋不得设定抵押：

（一）权属不清的；

（二）未取得《房屋所有权证》和《集体土地使用证》（或《仙游县集体土地房屋产权证》）的；

（三）被依法列入国家、省重点项目征地拆迁范围内的；

（四）属于农村公益事业及公共设施性质的；

（五）依法被查封或者受其他形式限制的。

第三章 贷款申请

第七条 由借款人提出申请，并向金融机构提供下列资料：

（一）借款人及抵押人合法主体资格证明材料；

（二）生产经营内容、家庭经济收入情况；

（三）借款用途；

（四）抵押物清单、抵押物使用状况及《房屋所有权证》和《集体土地使用证》（或《仙游县集体土地房屋产权证》）等具有法律效力的权属证明文件；

（五）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；

（六）借款人不能偿还贷款时，农村房屋所在集体经济组织

同意处置抵押房屋的书面证明；

（七）需第三方提供担保的，应出具第三方担保函等相关文件资料；

（八）房屋共有人同意房屋抵押的书面意见；

（九）经办机构规定的其他资料。

第八条 抵押物价值评估。农村房屋的价值可由抵押当事人协商确定，也可由抵押当事人认可的具有房地产估价资质的房地产估价机构评估确定。抵押的农村房屋和所占用集体土地使用权一并评估。

第九条 用于抵押的农村房屋所占用的集体土地使用权应与房屋一并抵押，抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押财产视为一并抵押。

第十条 抵押当事人约定对抵押房屋保险的，由抵押人办理保险手续，保险条款中应明确金融机构为该项保险的投保人。抵押期内，抵押人不得以任何理由中断或撤销保险。

第十一条 抵押权人与抵押人应当签订书面抵押合同；由第三方提供保证担保的，应签订保证合同。

第四章 抵押登记

第十二条 农村房屋抵押实行登记制度，参照城市房屋抵押登记办法，由所在地的房屋和土地登记机构进行登记。

第十三条 抵押权人和抵押人签订抵押合同后，双方共同持以下资料到房屋所在地的房产登记机构申请办理抵押登记，抵押

权自登记时设立：

- （一）抵押登记申请书；
- （二）申请人有效身份证明；
- （三）贷款合同和抵押合同；
- （四）《房屋所有权证》、《集体土地使用证》（或《仙游县集体土地房屋产权证》）和其他共有人同意抵押的书面证明；
- （五）农村房屋所在集体经济组织同意处置抵押房屋的书面证明；
- （六）抵押物价值证明文件；
- （七）登记机构规定的其他资料。经审核符合登记条件的，登记机构应当于受理登记申请材料后 7 个工作日内办结登记手续。金融机构根据贷款合同、抵押合同和《房屋他项权证》发放贷款。

第十四条 抵押人在抵押期间或抵押期届满要求变更或注销抵押登记的，必须由抵押权人出具债务履行完毕或其他同意变更、注销证明。未经抵押权人同意，登记机关不得为已办理登记的农村房屋办理变更登记。

第十五条 农村房屋抵押贷款到期，债务履行完毕后，抵押当事人应到抵押登记机构办理抵押注销登记。

第五章 债权实现

第十六条 债务履行期届满，借款人应按贷款合同规定及时偿还贷款本息；无法正常偿还的，抵押权人可与抵押人协商以抵

押房屋依法拍卖或变卖所得的价款受偿，也可由农村房屋所在集体经济组织或者由农村产权抵押融资风险基金收购；协商不成的，抵押当事人可根据合同约定，向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第十七条 处置抵押农村房屋所得价款，抵押权人优先受偿，其价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由借款人继续清偿。

第十八条 抵押人死亡、依法被宣告死亡或者被宣告失踪时，其房屋合法继承人或者代管人应当继续履行原抵押合同。

第六章 附则

第十九条 金融机构可根据本办法，制定实施细则。

第二十条 本办法由县政府县国土局、县住建局、人行仙游县支行负责解释。

第二十一条 本办法自发布之日起试行。

抄送：县委、人大常委会、县政协办公室。

仙游县人民政府办公室

2015年3月2日印发
