

湖北省农村产权抵（质）押贷款试点办法

第一章 总 则

第一条 为进一步盘活农村要素资源，完善拓展农村抵（质）押物功能，满足农户及农业经营主体多层次、多样化的融资需求，提升农村产权资源配置效能，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国商业银行法》《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》《中华人民共和国农业法》《中华人民共和国水法》《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国乡村振兴促进法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记规程》《动产和权利担保统一登记办法》《关于加强金融服务农村改革 推进乡村全面振兴的意见》等法律法规和相关文件精神，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村产权，是指农民个人及农业生产组织自有产权或通过农村产权流转交易取得的产权，包括不动产类、动产类及其他权利类。其中不动产类包括耕地、草地等承包土地的经营权、农村集体未承包到户（四荒地）的土地经营权、农村集体经营性建设用地使用权、林地经营权（林木所有权、林木使用权）等，农村宅基地使用权及房屋所有权暂不纳入本次试点范围，后续依照国家政策规定执行；动产类

包括农业设施（各类大棚栽培设施，规模化畜禽、水产养殖设施，冷链、烘干、仓储库房，农机具及育种制种设施设备等）、畜禽水产养殖活体、农产品存货等；其他权利类包括涉农知识产权（植物新品种权、商标权、地理标志产品、新型育种材料等）、涉农应收账款、农产品订单（仓单、提单、保单）、高标准农田（水利工程、田间配套）建设项目市场化经营收益权等。

第三条 本办法所称农村产权抵（质）押贷款，是指贷款承办银行或者金融机构（以下简称贷款人）根据农村产权的确权登记、价值评估等情况，向符合条件的农民个人及农业生产经营组织发放的经营性贷款，用于农业生产经营直接相关的活动，不得用于转贷、委托贷款、投资理财以及国家法律法规和金融监管部门禁止的其他用途。

第四条 本办法所称农村产权抵（质）押贷款的借款人（以下简称借款人），是指具备完全民事行为能力或独立法人资格，在湖北省内从事农业生产经营活动的农民个人、家庭农场、村集体经济组织、农民专业合作社、农业企业和其他从事农业生产经营的组织，没有严重违法、犯罪行为，没有被列入经营异常名录或严重违法失信名单，且无重大未决诉讼或仲裁等可能严重影响其还款能力的情形。

第五条 本办法所称不良贷款，是指按照《商业银行金融资产风险分类办法》（中国银行保险监督管理委员会 中国人民银行令〔2023〕第1号）规定，以及后续修订文件确定的次级

类、可疑类、损失类贷款。

第二章 资产确权

第六条 坚持物权法定、自愿申请、据实登记的原则，申请资产确权的农村产权必须权属清晰，符合国家法律法规、国土空间规划以及农业产业发展规划的要求。

第七条 依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国农业法》《中华人民共和国森林法》《不动产登记暂行条例》等法律法规，各级自然资源、农业农村、林业和水利部门负责当地不动产类农村产权管理、审核、登记等工作。

第八条 各地县级农业农村部门负责制定农业设施、畜禽水产养殖活体等动产确权、登记颁证管理制度，依法授权省内农村产权交易机构办理登记、颁证业务，相关证书仅用于办理贷款抵押，并将相关信息报市级农业农村部门。

第九条 各地农业农村部门会同有关部门，依法对权属清晰、项目规划和用地符合管理要求、具备一定规模的农业设施开展所有权登记备案颁证，逐步规范农业设施规划选址、用地备案、施工建设、验收确权、登记颁证等全流程管理。

第十条 各地农业农村部门积极推广电子耳标、兽脸识别等数字化技术应用，根据畜禽水产养殖活体不同生物特征，探

索赋予畜禽水产养殖活体数字身份标识等差异化确权方式。

第十一条 涉农知识产权的确权登记工作依法由各职能部门负责办理。

第十二条 涉农应收账款、农产品订单（仓单、提单、保单）等依照对应的交易合同、订单文本、仓单凭证、提单文书、保险单等资料进行确权，相关权利的产生必须基于真实、合法且有效的基础交易，相关交易行为应符合国家法律法规及行业监管要求。

第十三条 自然资源、农业农村、林业、水利等部门及农村产权交易机构应建立登记信息共享机制，同时，加强数据赋能，构建跨部门、跨主体的农村产权数据主题库，推动实现农村产权登记“一窗受理、并行办理”，提高各类农村产权确权登记服务水平。

第三章 价值评估

第十四条 依托武汉农村综合产权交易所（以下简称武汉农交所），分类制定全省农村产权价值评估指导标准，规范价值评估指标体系。武汉农交所等各类农村产权交易机构依法出具的交易鉴证书可作为产权流转公允价值的重要凭证，金融机构在授信审查中可予以采信。

第十五条 武汉农交所应汇聚、编制并定期发布全省各类

农村产权交易成交价格，借贷双方可作为价值评估参考。

第十六条 借贷双方可委托双方认可的、具备资质的专业评估机构进行价值评估。对于不同类别的资产权益，第三方评估机构可视其特性与市场条件，选择市场法、成本法或收益法等方式进行价值评估。

第十七条 贷款人依法对农业设施、畜禽水产养殖活体等进行动态评估，定期根据市场价格、存栏量等更新估值，当押品估价跌幅超过约定比例时，启动补押或还贷程序。

第四章 抵（质）押登记

第十八条 不动产类农村产权抵押登记机构为各级依法有权受理抵押登记的自然资源不动产登记部门。涉及经营权流转的，办理抵押登记前须取得不动产权证书、主债权合同、抵押合同等必要材料。办理不动产类农村产权抵押登记，必须取得发包方和承包方书面同意。

第十九条 依法取得土地经营权、林地经营权、集体经营性建设用地使用权的权利人，可以向银行申请办理抵押贷款，权利人和抵押权人须共同向不动产登记机构申请办理抵押登记。

第二十条 农业设施、畜禽水产养殖活体、农产品存货等动产抵押登记以中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统为准，各级依法设立的农村产权交易机构依申请办理相关权证。

第二十一条 涉农知识产权的质押登记机构由其办理确权登记的管理部门确定。涉农应收账款、农产品订单（仓单、提单、保单）等在申请抵（质）押贷款的金融机构办理相关手续，并在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统进行登记公示。

第二十二条 借贷双方可依法通过合同约定，抵（质）押贷款存续期间，未经抵（质）押权人同意，抵（质）押人不得将抵（质）押物再次抵（质）押或流转他人。如需变更抵（质）押登记信息，国家有政策规定的，按规定办理。其他须由借贷双方签订变更协议，并在签订变更协议之日起 10 个工作日内，持变更协议及相关证明材料，到相应的登记机构办理变更登记。

第二十三条 抵（质）押贷款合同期满或提前解除合同的，借贷双方须在合同到期日或签订解除协议之日起 7 个工作日内，到相应的登记机构办理注销登记手续。

第五章 抵（质）押物处置

第二十四条 农村产权抵（质）押贷款合同应当约定处置条件，触达处置条件时，按照能进则进的原则，将待处置抵（质）押物通过武汉农交所等农村产权交易机构进行公开挂牌交易，挂牌交易时间原则上不超过 6 个月。

第二十五条 挂牌交易时间超过 3 个月的，鼓励抵（质）

押权人变价出售待处置抵（质）押物，县级农业农村部门优先协调当地村集体经济组织变价收储，采取自用、出售、租赁、再抵押等方式盘活利用。抵（质）押物待处置期间，探索由村集体经济组织或第三方机构提供“抵（质）押物托管+租赁运营”服务，防止低效闲置。

第二十六条 村集体经济组织无法处置的，支持试点地区的农业担保机构与村集体经济组织合作，开展抵（质）押物处置业务。

第二十七条 积极引导有意愿、有能力的农民专业合作社联合会或资产管理公司承接收储。

第二十八条 鼓励各地探索成立专业化农村产权经营管理公司，以市场化方式，提供抵（质）押物价值认定、资产监管、风险处置等全流程服务。

第六章 贷款额度、期限和利率

第二十九条 贷款人根据借款人实际资金需求、还款来源、信用水平、抵（质）押物评估价值等要素，按照合法、便民、惠农原则，合理确定贷款额度。鼓励将经营主体保险办理情况作为增信参考。

第三十条 贷款人根据借款人的抵（质）押物品种、生产经营特点等，综合考虑贷款用途、生产周期、还款能力等因素，

合理确定抵（质）押贷款期限。

第三十一条 鼓励贷款人积极开发农村产权抵（质）押贷款专属产品，探索“农村产权组合贷”模式，允许将土地经营权、农业设施、畜禽水产养殖活体等多项农村产权打包抵押。以服务乡村振兴战略为重要考虑因素，制定优惠利率，切实降低农民个人及农业生产经营主体的融资成本。支持开发“随借随还、分期还本、按生产周期付息”等灵活还款方式。

第七章 风险防控

第三十二条 鼓励试点地区统筹制定农村产权抵（质）押贷款专项贴息政策，进一步降低融资成本。

第三十三条 对于开展抵（质）押物收储的村集体经济组织、农业担保机构、社会化收储机构等，鼓励各地给予一定比例的奖补支持。

第三十四条 建立银保联动风险分担机制，在坚持市场化原则和自主自愿的前提下，借款人可对用于融资的抵（质）押物进行投保。

第三十五条 深化并运用政府、担保、银行机构三方风险共担的政银担合作机制，通过风险补偿、再担保等多元化方式，为农村产权抵（质）押贷款提供风险保障。

第三十六条 坚持不改变土地公有制性质、不突破耕地红

线、不损害农民利益，建立健全风险预警、监测、处置等机制，严禁在贷款合同中设立任何可能导致农民失去土地承包经营权、林权的条款，坚决防止因改革造成农民“失地”。

第三十七条 贷款到期后仍有融资需求、又临时存在资金困难的借款人，经借款人申请，在符合监管政策的前提下，银行机构按照市场化、法制化原则，可为借款人办理展期、无还本续贷业务。

第三十八条 在一个年度内，单家银行在单个市（州）农村产权抵（质）押贷款累计不良率达到5%时，试点业务主管部门应立即向该贷款承办银行提出风险提示。

第八章 组织实施

第三十九条 建立省农业农村厅牵头，省自然资源厅、省林业局、省水利厅、省财政厅、省知识产权局、省地方金融管理局、人民银行湖北省分行、湖北金融监管局等部门参与的工作协调机制，统筹推进农村产权抵（质）押贷款试点工作。

第四十条 试点工作安排：2025-2026年，选择农村产权改革基础较好、意愿较强的部分市（州）、县（市、区）开展试点。试点地区农业农村、自然资源、林业、水利等部门分类制定抵（质）押贷款操作指引。2027年，系统评估试点情况，总结形成可复制、可推广的典型案例，示范引领全省全面开展农村产

权抵（质）押贷款试点工作。

第四十一条 本试点办法由省农业农村厅会同相关部门负责解释。

- 附件：1.不动产权证书
2.不动产登记证明
3.农业设施所有权证书（参考样式）
4.农业设施登记证明（他项权证）（参考样式）
5.畜禽水产养殖活体所有权证书（参考样式）
6.畜禽水产养殖活体登记证明（他项权证）（参考样式）

附件 1

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

____()____不动产权第号

权利人	
共有情况	
坐落	
不动产单元号	
权利类型	
权利性质	
用途	
面积	
使用期限	
权 利 其 他 状 况	

附件 2

不动产登记证明

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。

登记机构（章）

年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

____()____不动产证明第号

证明权利或事项	
权利人（申请人）	
义务人	
坐落	
不动产单元号	
其他	
附记	

附件 3

编号: () 第 号

农业设施所有权证书

(参考样式)

发证机关: 农业农村局(印)

有效期至 年 月 日

* * * 农业农村局监制

农业设施基本情况

申请人姓名 (或名称)		身份证号码 (或统一社会信用代码)		
法定代表人姓名		身份证号码		
设施地址				
土地情况	土地四至 东至_____ 西至_____ 南至_____ 北至_____	<input type="checkbox"/> 承包地面积_____ (亩) <input type="checkbox"/> 流转土地面积_____ (亩)		土地承包 合同编号 (或鉴定 机构)
				流转起止 日期
设施情况	设施名称	单个占地面积 (平方米)	数量	建成时间
		此表格可续页		
备注				
登记机构(盖章) 年 月 日				

附件 4

农业设施登记证明（他项权证）

（参考样式）

编号：

抵押人				
抵押权人				
抵押物基本情况				
抵押物名称	数量	单个占地面积 (平方米)	抵押物评估价值	所有权证编号
被担保的债权种类及数额				
债务人履行债务的期限				
抵押起止时间				
中国人民银行征信中心动产担保登记证明 (该农业设施发生抵押登记、变更、注销时填写该项)				
农业设施所有权登记证()第 号，符合抵押登记贷款条件，准予抵押登记。				
抵押登记机构： 年 月 日				

(注：一式二份，登记机构、金融机构各留存一份)

附件 5

编号: () 第 号

畜禽水产养殖活体所有权证书

(参考样式)

发证机关: 农业农村局(印)

有效期至 年 月 日

* * * 农业农村局监制

所有权品类		所有权人		
所有权人证件类型		所有权人证件号码		
畜禽水产养殖 活体所在地				
登记情况	批次（编号）	品种	数量	检疫情况 (选填项)
备注				
登记机构（盖章） 年 月 日				

附件 6

畜禽水产养殖活体登记证明（他项权证）

（参考样式）

XX县（市、区）畜禽水产养殖活体登记证明 （他项权证） <u>20XX年第 000X号</u>		附 记
抵押权人		活体种类:
抵押人		债务人:
所有权人		债权人:
畜禽水产养殖所在地		担保贷款本金金额:
权利种类		抵押类型: <input type="checkbox"/> 一般抵押债务履行期限 <input type="checkbox"/> 最高额抵押债权确定期间 年 月 日起至 年 月 日止
中国人民银行征信中心动产担保登记证明 (该畜禽水产养殖活体发生抵押登记、变更、注销时填写该项)		抵押设定日期:
		备注:
		抵押登记机构: (盖章) 发证日期: 年 月 日