

T/SAASS

团 体 标 准

T/SAASS 219—2025

农村产权流转交易 抵（质）押融资规范

Transfer transaction of rural property rights—Specifications for collateralized
financing

2025 - 07 - 30 发布

2025 - 07 - 30 实施

山东农学会 发布

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由山东农村产权交易中心有限公司提出。

本文件由山东农学会归口。

本文件起草单位：山东农村产权交易中心有限公司、山东省农村经济管理服务总站。

本文件主要起草人：李书剑、王宁、崔鹏、王东峰、李世华、曾凤、宋荣华、于洋、孙丽雪、刘宁、付欣。

全国团体标准信息平台

农村产权流转交易 抵（质）押融资规范

1 范围

本文件规定了农村产权流转交易抵（质）押融资的基本原则、基本要求、服务环节与流程、监督管理与服务评价。

本文件适用于以农村产权作为抵（质）押担保，向金融机构申请贷款或增信的融资活动。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 18894 电子文件归档与电子档案管理规范

GB/T 38748 农村产权流转交易 服务通则

GB/T 40638 农村产权流转交易 服务术语和服务分类

3 术语和定义

GB/T 40638界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

农村产权抵（质）押人 rural property rights security provider

为担保自身或第三人（即借款人）债务的履行，将其合法拥有的、符合规定可用于抵（质）押的农村产权作为担保物，向抵（质）押权人（通常也是贷款人）提供抵质押担保的自然人、法人或非法人组织（简称“抵（质）押人”）。

3.2

农村产权抵（质）押权人 rural property rights security party

接受抵（质）押人提供的农村产权作为担保，并在其不履行债务时就抵（质）押物优先受偿的债权人（简称“抵（质）押权人”），一般为银行、担保公司等金融机构。

3.3

农村产权抵（质）押借款人 rural property rights borrower

向贷款人申请并取得贷款，承担到期还本付息及相关费用义务的自然人、法人或非法人组织。一般包括从事合法生产经营活动的农户、农村集体经济组织、农业大户、家庭农场、农民专业合作社、农业企业等各类农业经营主体等。

3.4

农村产权抵（质）押贷款人 rural property rights lender

提供农村产权抵（质）押贷款的金融机构。

3.5

农村产权反担保 rural property rights counter-guarantee

一般指第三方（如：政策性担保机构）为借款人向贷款人提供担保后，为保障其承担担保责任后对借款人追偿权的实现而设定的担保，主要形式为以农村产权抵（质）押方式担保。

3.6

农村产权抵（质）押登记机构 rural property rights registry

依法设立，经县级以上人民政府授权开展农村产权抵（质）押登记业务的机构（简称“登记机构”），如农村产权交易中心等。

4 基本原则

4.1 依法有序

遵守国家相关法律法规和政策规定，确保合法合规。

4.2 自主自愿

尊重农民、农村集体经济组织和各类农业经营主体的自主选择权，以自主自愿申请为基本原则，保障其在融资全流程中的知情权、参与权和收益权。

4.3 诚实守信

各利益方从事农村产权抵（质）押融资活动时，遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。

4.4 防范风险

建立农村产权抵（质）押融资风险预警、监测、处置机制，确保融资活动合法性、公正性和风险可控性的同时，维护农民合法权益，化解金融机构信贷风险。

5 基本要求

5.1 抵（质）押要求

5.1.1 抵（质）押范围包括但不限于：

- a) 农村土地经营权；
- b) 林权；
- c) “四荒”经营权；
- d) 农村集体经营性财产所有权、使用权或收益权；
- e) 农村生物资产（活体禽畜等）；
- f) 农业生产设施设备（大棚设施所有权、农机具所有权等）；
- g) 农村养殖水面经营权；
- h) 农业类知识产权；
- i) 其他可依法可以抵（质）押的农村产权。

5.1.2 农村产权抵（质）押时，应符合以下要求：

- 以土地经营权进行抵押的，地上附着物一并抵押。抵押期间不能改变土地所有权的性质和土地用途，抵押期限不能超过土地经营权的剩余使用年限；
- 以大棚所有权进行抵押的，用于抵押的大棚所有权与占用的土地经营权一并抵押，未做说明的，视为一并抵押；
- 以活体畜禽、农村养殖水面经营权抵（质）押的，原则上要求养殖场所设施用地、附属建筑物、养殖设备一并抵（质）押；
- 其他农村产权抵（质）押的，原则上将与空间相关联的生产资料、生产工具、附属建筑物和设备，一并抵（质）押。

5.1.3 有下列情况之一的不能设定抵（质）押：

- 土地所有权，宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权不得抵押，但法律规定可抵押的除外；
- 司法机关依法裁定查封的，但司法机关同意抵（质）押的除外；
- 不符合土地利用总体规划、城市规划、乡镇规划和村庄规划的；
- 权属有争议或未取得农村土地产权权属证明和办理登记的；
- 属于农村公益事业及公共设施用地性质的；
- 受其他形式限制的情形。

5.2 贷款要求

5.2.1 抵（质）押贷款方式包括但不限于：

- 借款人将农村产权直接抵（质）押给贷款人，作为偿还贷款的担保；
- 借款人将农村产权抵（质）押给第三方（如专业担保机构）作为反担保，该第三方向贷款人提

供保证担保。

5.2.2 抵（质）押贷款资金应主要用于下列用途：

- 从事农林牧渔生产经营活动，购买生产资料，购置维修农机具等；
- 从事与农业农村发展相关的生产、经营，农产品开发、生产、加工，农产品经营、流通；
- 为农业农村发展服务的基础设施建设；
- 其他符合国家法律法规和政策支持农业农村发展的用途。

5.3 服务要求

5.3.1 应实行规则流程统一、信息平台统一、信息查询统一、专业资源统一、综合管理统一的工作运行方式。

5.3.2 应具备满足农村产权抵（质）押贷款需要的登记场所、办公场所，各场所应功能齐备、软硬件设备齐全、布局合理、标识清晰、环境整洁，并建设有等候、查询等功能的便民服务设施。

5.3.3 应配备具有法律、土地、金融等相关专业知识的的工作人员队伍，熟练掌握农村产权抵（质）押相关法律法规及规定，掌握农村产权抵（质）押贷款服务流程。

5.3.4 宜建设开发满足全流程电子化办理的农村产权抵（质）押贷款登记系统、业务系统、监管系统等信息化平台。

6 服务环节与流程

6.1 服务流程

农村产权抵（质）押贷款流程应按图1执行。

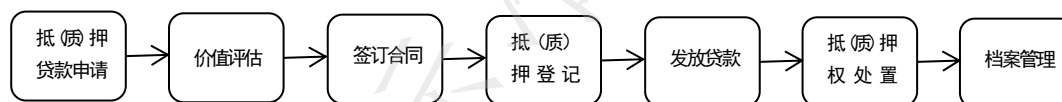


图1 农村产权抵（质）押贷款流程示意图

6.2 抵（质）押贷款申请

6.2.1 农村产权抵（质）押贷款由抵（质）押人或抵（质）押权人提出申请，并按贷款人的要求提供申请资料。

6.2.2 贷款人受理借款人申请后，应对贷款资料的真实性、完整性、有效性和贷款的合法合规性、可行性进行审查，审查内容包括但不限于：

- a) 借款人现金流状况；
- b) 借款人资信状况；
- c) 借款用途真实性；
- d) 借款人经营项目盈利能力；
- e) 借款人提出的贷款金额、期限等要素的合理性。

6.3 价值评估

6.3.1 宜遵守独立、客观、公正、合理、科学原则。

6.3.2 对农村产权进行价值评估方式包括但不限于：

- a) 借贷双方协商；
- b) 贷款人自评估；
- c) 委托经抵（质）押双方认可的具有相应资质的专业机构评估。

6.3.3 抵（质）押物价值以抵（质）押物评估报告或价值认定书的形式确定，评估影响因素包括但不限于：

- a) 权属剩余期限；
- b) 流转价款；
- c) 支付价款；

- d) 地上（含地下）附着物价值；
- e) 预期收益；
- f) 财政补贴。

6.4 签订合同

- 6.4.1 宜遵守平等、自愿、公平、诚实信用等原则。
- 6.4.2 贷款人应统筹考虑借款人信用状况、借款需求与偿还能力等因素，合理、自主确定抵押贷款抵押率、贷款额度、贷款利率，贷款期限、还款方式等可由借贷双方协商确定。
- 6.4.3 经贷款人审批通过后，贷款人应与借款人面签贷款合同、抵（质）押合同及相关附属文件，合同中应约定明确、合法的贷款用途。
- 6.4.4 第三方提供担保的，贷款人应与第三方签订担保合同。

6.5 抵（质）押登记

6.5.1 初始登记

- 6.5.1.1 签订抵（质）押合同后，抵（质）押双方应向抵（质）押登记机构提出抵（质）押登记申请。
- 6.5.1.2 抵（质）押登记申请时应提供以下材料：
 - a) 抵（质）押登记申请表（具体表格参见附录 A）；
 - b) 申请人有效身份证明（自然人身份证或法人统一社会信用代码证、法人代表身份证）；
 - c) 贷款合同和抵（质）押合同；
 - d) 产权权属证明；
 - e) 拟抵（质）押所涉及土地的相关资料，包括土地类型、坐落位置、四至界址、面积等；
 - f) 价值确认书或评估报告；
 - g) 其他证明材料：
 - 1) 产权为村集体经济组织所有的，应提供经本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抵（质）押的决议、村集体经济组织同意抵（质）押的书面证明；
 - 2) 产权为农民专业合作社所有的，应提供合作社成员大会同意抵（质）押的决议；
 - 3) 产权为农业企业所有的，应提供企业董事会（股东会）同意抵（质）押的决议；
 - 4) 产权为共同共有的，应提供其他共有人的书面同意意见书。
 - 5) 产权涉及承包或租赁方式经营的，应提供发包方或出租方同意抵（质）押的证明以及该产权所在地乡镇人民政府（街道办事处）同意抵（质）押的书面证明。
 - 6) 抵（质）押双方委托代理人代为办理的，应提交代理人有效身份证明和授权委托书。
 - 7) 国家法律法规或抵（质）押服务机构另有规定的，按照规定提供相应材料。
- 6.5.1.3 登记机构应在规定时限内对申请材料完成初始登记审核，审核通过的，向抵（质）押权人核发农村产权抵（质）押登记证明（具体格式参见附录 B）。

6.5.2 变更登记

- 6.5.2.1 当出现以下情形时，抵（质）押当事人可持产权权属证明、抵（质）押登记证明、变更协议等相关证明材料申请办理抵（质）押登记变更手续。
 - a) 抵（质）押人、抵（质）押权人的姓名或者名称变更的；
 - b) 主债权数额变更的；
 - c) 债务履行期限变更的；
 - d) 抵（质）押担保范围变更的；
 - e) 抵（质）押双方约定变更的其他内容；
 - f) 法律法规规定的其他情形。

6.5.3 注销登记

- 6.5.3.1 当出现以下情形时，抵（质）押当事人可持产权权属证明、抵（质）押登记证明、抵（质）押权人出具的同意注销证明、还款证明等材料等申请办理抵（质）押登记注销手续。

- a) 抵（质）押贷款还清，主债权消灭；
- b) 抵（质）押权已经实现；
- c) 抵（质）押权人放弃抵（质）押权；
- d) 抵（质）押权消灭的其他情形。

6.6 贷款发放

6.6.1 借款人应根据抵（质）押贷款发放条件，按合同约定方式进行贷款的发放和支付，贷款发放应坚持合法、稳健、可持续的原则。

6.6.2 贷款存续期间，贷款人可对借款人还款能力、借款用途等定期开展贷后回访，提供贷款的金融机构和抵（质）押登记机构共同监督资金使用，确保抵（质）押、质押贷款能按期收回。

6.7 抵（质）押权处置

6.7.1 债务履行期届满，抵（质）押权人未受清偿的，抵（质）押双方协商后，可依法对抵（质）押的农村产权采取贷款重组、按序清偿、协议转让、挂牌再流转等多种方式处置，所得价款受偿抵（质）押权人；协商不成的，抵（质）押双方可根据合同约定，向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

6.7.2 处置农村产权所得价款，抵（质）押权人可优先受偿，超过债权数额部分归抵（质）押人所有，不足部分由借款人继续清偿。

6.8 档案管理

6.8.1 应对农村产权抵（质）押融资业务档案进行整理、归档，包括但不限于申请材料、合同文本、登记证明、评估报告、贷后/保后管理记录、处置文件等，并按规定期限保存。

6.8.2 应有符合防火、防盗、防渍、防有害生物等安全保护要求的场所，存放档案材料。

6.8.3 宜采用信息化技术对档案材料进行管理，电子档案应按照 GB/T 18894 的规定进行归档、备份，并定期检查。

7 监督管理与服务评价

7.1 监督管理

7.1.1 登记机构宜建立完善登记备案制度、合规审查制度、风险监测与预警机制等，并依法接受有关部门管理，自觉接受社会公众监督。

7.1.2 金融机构宜建立完善农村产权抵（质）押融资内部管理制度、操作规程，风险处置预案等，保障融资公开、公正、规范运行，并依法接受有关部门管理，自觉接受社会公众监督。

7.2 服务评价

7.2.1 登记机构宜制定农村产权抵（质）押融资服务相关的服务评价和管理制度。

7.2.2 登记机构可组织抵（质）押当事人、项目评估专家、行政监督部门（单位）等对农村产权抵（质）押服务流程、服务质量、服务满意度以及系统稳定性、便捷度等方面进行评价。

7.2.3 服务评价的机制、方式、投诉和建议的处理应按照 GB/T 38748 的规定进行。

附 录 A
(资料性)

农村产权抵(质)押登记申请表

农村产权抵(质)押登记申请表见表A.1。

表 A.1 农村产权抵(质)押登记申请表

登 记 申 请 人 情 况	抵(质) 押人	名称				
		法定代表人	选择性填写	身份证号		
		代理人		联系电话		
	抵(质) 押权人	名称				
		营业执照号		法定代表人		
		代理人		联系电话		
贷 款 情 况	借款用途		贷款金额			
	贷款利率		借款人			
	借款合同编号		抵(质)押合同编号			
抵(质) 押 标 的 抵(质) 押 情 况	抵(质) 押 标 的 情 况	权证名称	<input type="checkbox"/> 农村土地经营权 <input type="checkbox"/> 林权 <input type="checkbox"/> 农村集体经营性财产 <input type="checkbox"/> “四荒”经营权 <input type="checkbox"/> 大棚设施所有权 <input type="checkbox"/> 农机具所有权 <input type="checkbox"/> 农村养殖水面经营权 <input type="checkbox"/> 活体畜禽 <input type="checkbox"/> 农业类知识产权 <input type="checkbox"/> 其他_____			
		权证编号				
		贷款期限	年 月 日至 年 月 日			
	抵(质) 押 方 式	<input type="checkbox"/> 一般抵(质)押 <input type="checkbox"/> 最高额抵(质)押	被担保主债权数额/ 最高债权额	万元		
	是否存在禁止或限制转让抵(质)押标的的约定。		<input type="checkbox"/> 抵(质)押期间,未经抵(质)押权人方同意,抵(质)押人不能转让上述抵(质)押标的的权利。 <input type="checkbox"/> 抵(质)押期间,抵(质)押人转让抵(质)押标的的权利的,应会同抵(质)押权人一并办理抵(质)押权变更。			

	抵（质）押顺位	<input type="checkbox"/> 本抵（质）押为第1顺位抵（质）押。 <input type="checkbox"/> 本抵（质）押为第 顺位抵（质）押，抵（质）押权人特此申明已知晓该抵（质）押物前面顺位的具体登记情况。	
询问事项	1、您的申请是否为真实意思表示？ 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 2、抵（质）押人的农村产权是否存在共有情况？ 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 3、在办理农村产权抵（质）押登记业务时，是否同意将抵（质）押物的地上附着物或所占土地所有权一并抵（质）押？ 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 4、是否需要 出具价值认定书？ 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		
价值认定书	经抵（质）押权当事人双方充分协商，一致同意且认可对抵（质）押标的价值_____元（大写：人民币_____）的认定。		
申请人承诺	申请人出于自愿和真实意思表示向_____抵（质）押登记机构申请办理抵（质）押登记，并对填写的上述内容及提交资料的真实性负责，登记事宜符合抵（质）押双方约定的条件。如因提供虚假证明资料造成贵中心损失，申请人自愿承担全部赔偿责任。 申请人：_____ 抵（质）押权人：_____ 法定代表人：_____ 法定代表人（负责人）：_____ 委托代理人：_____ 委托代理人：_____ _____年 月 日 _____年 月 日		
审核意见	该笔业务为 <input type="checkbox"/> 抵押 <input type="checkbox"/> 质押登记业务，根据国家法律规定和抵（质）押登记机构办理的规定，符合登记条件，同意办理。 报请审核批准。	经办人：	
		负责人：	

附 录 B
(资料性)

农村产权抵（质）押登记证明

农村产权抵（质）押登记证明见表B.1。

表 B.1 抵（质）押登记证明（样式）

证书编号	
权利人(申请人)	

义务人	
义务人证件号码	
产权权属证号	
坐落	
借款人	
贷款金额	
债务履行期限	
抵（质）押登记时间	
备注	