

继承人财产转贷计划



常见问题解答

内容

- [概述](#)
- [关于贷方的信息](#)
- [关于继承人的信息](#)
- [计划详情](#)
- [获得美国农业部援助的农场编号](#)

概述

什么是继承人的财产？

继承人财产是一个法律术语，是指在没有遗嘱或所有权法律文件的情况下所继承的家族土地。家族曾拥有由死者后代共同拥有的土地，而死者后代的遗嘱认证未经批准。后代或继承人有权使用这一财产，但由于遗产问题尚未解决，他们对该财产没有明确的或可转让的所有权。

什么是继承人财产转贷计划？

“继承人财产转贷计划”（英文缩写“HPRP”）向符合条件的实体提供资金进行转贷，旨在帮助继承人解决拥有多个所有人的农田之所有权和继承问题。一旦美国农业部农场服务局（英文缩写“FSA”）选择了贷方，继承人即可直接向这些贷方申请贷款和援助。继承人财产转贷计划是一种贷款，需要按照 2018 年《农业法案》的规定偿还。

为什么需要这项计划？

长期以来，继承人的财产问题一直是许多生产者和土地所有人获得美国农业部计划和服务的一个障碍，而这一转贷计划提供获得资金的途径，以帮助生产者找到解决这些问题的办

继承人财产转贷计划



法。继承人财产转贷计划是美国农业部努力重建与美国农民和牧场主之间信任的另一个例子。

在过去很长一段时间里，继承人在从美国农业部的计划受益这一方面一直受到质疑，因为有理由相信，在没有土地所有权或控制权证明的情况下，他们无法获得农场编号。但是，农场服务局的规定允许继承人提供替代选项，允许继承人获得一个农场编号。

尽管受到这一影响的人分布在所有的地理和文化区域，但许多在历史上经历过歧视的黑人农民和其他群体拥有继承人财产。美国农业部致力于修改政策以使其更加公平，而对继承人财产所有人方面的障碍进行审查是这项工作的一部分。

该计划的益处远远超出计划参与者本身。它还将有利于保持农田用于耕作，保护家族农场遗产并支持经济可行性。

继承人财产转贷计划如何运作？

美国农业部向中间贷方提供资金。中间贷方反过来将资金转贷给继承人，帮助他们解决拥有多个所有人的农田之所有权和继承问题。

以下是该过程的具体细节：

1. 一旦农业服务局在 8 月下旬开始为期两个月的注册窗口，中间贷方（合作社、信用合作社和非营利组织）即可申请高达 500 万美元（\$5 million）的贷款，利率为 1%。
2. 美国农业部会选择并宣布中间贷方。
 1. 这些贷方将在今年下半年在该网站列出：farmers.gov/heirs/relending。
3. 继承人可直接向选定的中间贷方之一申请贷款和援助。
 1. 继承人可以使用这一贷款通过为购买或合并财产权益以及为继承计划的费用融资来解决所有权问题。
 2. 有些中间贷方可能能够提供这些服务。
4. 继承人将按照中间贷方设定的利率偿还贷款。
5. 中间贷方将以百分之一的利率偿还美国农业部。

继承人财产转贷计划



关于贷方的信息

什么是中间贷方？

中间贷方将美国农业部的资金转贷给继承人。它们被称为“中间人”，因为它们将与继承人和美国农业部合作。

什么是中间贷方的资格要求？

符合条件的中间贷方包括合作社、信用合作社和非营利组织。它们必须是经过认证的社区发展金融机构，并具有发放和为性质相似的农业和商业贷款提供服务的经验和能力。

如果申请超过可用资金数额，则那些至少有十年以上社会弱势农民经验、且居住在那些已通过一项颁布或采纳《继承人财产统一分割法》（UPHPA）法规的州的申请人将获得一级优先权。目前拥有《继承人财产统一分割法》的州包括阿拉巴马州、阿肯色州、加利福尼亚州、康涅狄格州、佛罗里达州、乔治亚州、夏威夷州、爱荷华州、伊利诺伊州、密西西比州、密苏里州、蒙大拿州、内华达州、新墨西哥州、纽约州、罗德岛州、德克萨斯州、南卡罗来纳州和维尔京群岛。

二级优先等级给予那些已经在处理最终接收者的申请，或者以前曾成功获得继承人财产转贷计划转贷资金的申请。在多个申请人处于同一等级的情况下，或是在等级 1 或等级 2 均没有申请人的情况下，则将按照收到申请的日期顺序提供资金。

谁来决定费率和条款？

选定的中间贷方将决定向继承人提供贷款的利率、条款和支付结构。利率将是足以让中介机构支付运营和维持贷款成本的最低利率。

关于继承人的信息

继承人如何使用这一贷款？

继承人可以使用这一贷款，通过为购买或合并财产权益以及一项继承计划费用进行融资来解决所有权问题。这可能还包括买下其他继承人在共同拥有的财产中的部分权益以明确所有权方面的费用（过户费、评估、所有权调查、鉴定、准备文件、调解和法律服务）。继

继承人财产转贷计划



承人不得将贷款用于任何土地改良、开发目的、建筑物的收购或维修、个人财产收购、运营成本支付、中间人费用支付或类似费用。

继承人的资格要求是什么？

中间贷方将向符合以下条件的继承人提供贷款：

- 有权承担债务并有权解决由多个所有者拥有的农场之所有权和继承问题的个人或法人实体；
- 与该财产的先前所有人有血缘或婚姻关系的家族成员或法定继承人；
- 同意完成继承计划。

是否有继承人不能使用这一贷款的项目？

继承人不得将贷款用于任何土地改良、开发目的、建筑物的收购或维修、个人财产收购、运营成本支付、中间人费用支付或类似费用。

计划详情

中间贷方可获得多少贷款？

从 2021 年 8 月开始，每个中间贷方最多可以申请 500 万美元（\$5 million），利率为 1%。

为什么中间贷方以百分之一的利息获得贷款，却向继承人收取更高的利率？

中间贷方将决定向继承人提供贷款的利率、条款和支付结构。他们会把利率设定为足以支付其运营和维持贷款成本的金额。

继承人和中间贷方是否需要偿还贷款？

是的。继承人必须向中间贷方偿还贷款。中间贷方必须偿还美国农业部。

如果继承人和/或中间贷方拖欠贷款会怎样？

继承人财产转贷计划



农场服务局将与中间贷方合作，以解决中间贷方的任何违约问题。作为申请流程的一部分，中间贷方将在农场服务局批准的贷款协议中为最终接受者建立贷款服务选项。

为什么这是一项贷款计划而非拨款？

2018年《农业法案》规定美国农业部向符合条件的实体提供贷款，将资金转贷给个人或实体，以帮助拥有完整所有权权益的继承人解决拥有多个所有人的农田之所有权和继承问题。

如果农场服务局也可以提供贷款来解决产权问题，我为什么要从中间贷方那里贷款？

继承人财产转贷计划允许继承人与熟悉的且对其独特情况有更深入了解的机构合作。

获得美国农业部援助的农场编号

什么是农场编号？为什么我需要农场编号？

许多不同的美国农业部计划都要求有一个农场编号才有资格参加，包括贷款、救灾计划、参与县委员会、价格支持和其他计划。

我如何获得农场编号？

获取农场号码不收取任何费用，也没有任何义务。美国农业部的当地服务中心可以为您的土地提供一个农场编号。通常情况下，您需要通过租约或所有权等文件来证明您拥有土地或有权使用土地。您还可以提供其它产权证明。

美国农业部是否接受不同类型的产权证明？

2018年《农业法案》授权继承人的财产经营者使用替代文件来建立农场编号。无法提供所有人验证或租赁协议的继承人财产之经营者可以提供替代文件，以证明他们在总体上对农业经营有控制权。

农场经营者和农场主有什么区别？

继承人财产转贷计划



美国农业部将农场经营者定义为总体上控制当年农业经营的个人、实体或联合经营者。农场经营者是经营农场、制定日常管理决策的人。经营者可以是业主、雇佣经理、现金租户、共享租户或合作伙伴。美国农业部将农场主定义为拥有农田合法所有权的个人或实体。

我如何作为经营者建立我的农场？

如何作为经营者建立农场将因您是否在已颁布《继承人财产统一分割法》的州从事农业而有所不同。《继承人财产统一分割法》有助于保护以不动产形式传给下一代的家族财富。如果土地所有人死亡时未留遗嘱，则根据州法律，不动产将作为共享权益（tenants-in-common）转移给土地所有人的继承人。

在采用《继承人财产统一分割法》的州，您可以使用：

- 可以验证土地符合《继承人财产统一分割法》之继承人财产定义的法院命令；或
- 当地地契纪录官出具的证明，证明记录在案的土地所有人已故，并且至少有一名继承人已启动重新命名土地的程序。

在尚未采用《继承人财产统一分割法》的州，您可以使用：

- 由多数业主批准的共享权益协议，协议赋予个人以管理和控制部分或全部土地的权利。
- 过去 5 年的纳税申报表，显示个人拥有完整的农业权益。
- 自我证明，就经营农场或牧场的目的而言，个人对土地有控制权。
- 农场服务局县办事处可以接受的任何其它文件，证明个人对农业经营有总体控制权，包括但不限于以下任何一项：
 - 所有人宣誓书，声明个人对土地拥有控制权；
 - 授予个人以土地控制权的有限授权书；
 - 取消的支票和/或租金和/或运营费用收据。

我如何建立农场所有权？

在建立农场编号时，所有权证明可能包括以下内容：

继承人财产转贷计划



- 契约副本（如有记录）。
- 未曾记录在案的契约，如果特定的美国农业部计划不需要记录在案契约的话。
- 确认所有权权益的土地购买合同或其他类似文件。
- 农场服务局员工在县土地记录办事处或网站上的检查记录。
- 若无法提供法律文件来确认财产所有权的话，可以提供一份继承人证明书。该证明书需要附有文件，例如：
 - 不动产税评估或账单
 - 赠与税证明
 - 遗嘱
 - 所有权宣誓书
 - 州法律可能认可的其他文件。

我该如何开始？

美国农业部将在 2021 年夏末公布选定的实体。届时，您可以选择列表中的一个实体来获得贷款用于解决所有权问题。您可以随时在美国农业部的当地服务中心与农场服务局办事处联系，可以在该网站（[Farmers.gov/service-locator](https://farmers.gov/service-locator)）查找当地办事处。与县外展协调员预约会面，讨论您的问题和权益，并了解有关美国农业部计划的更多信息。要了解有关申请贷款参与的更多信息，请访问网站：farmers.gov/heirs/relending。