

市政府关于印发
海安市农村承包土地的经营权抵押贷款
试行办法的通知
(海政规〔2021〕2号)

各区管委会，各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门、各直属单位：

《海安市农村承包土地的经营权抵押贷款试行办法》已经市十六届人民政府第50次常务会议讨论通过，现予印发，请遵照执行。

海安市人民政府

2021年3月25日

海安市农村承包土地的经营权抵押贷款试行办法

第一章 总则

第一条 为依法稳妥规范推进农村承包土地的经营权抵押贷款试点，进一步深化农村金融改革创新，拓宽农民融资渠道，

海安市行政规范性文件

增加信贷支农力度，满足农业适度规模化经营的资金需求，根据《中华人民共和国农村土地承包法》《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》（国发〔2015〕45号）和中国人民银行等五部委印发的《农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办法》（银发〔2016〕79号）等规定，结合我市实际，制定本试行办法。

第二条 本办法所称农村承包土地的经营权抵押贷款，是指以承包土地的经营权作抵押、由银行业金融机构（以下称贷款人）向符合条件的承包集体土地的农户或农业经营主体发放的、在约定期限内还本付息的贷款。

第三条 农村承包土地的经营权抵押贷款试点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、不层层下达规模指标。

第四条 本办法所称借款人为通过家庭承包方式依法取得土地承包和通过合法流转方式获得承包土地的经营权的农户及农业经营主体。

第五条 本办法所指承包土地的经营权，是指通过承包、流转或其它符合有关法律法规规定的方式取得的农村承包土地的经营权。

第六条 通过家庭承包方式取得土地承包经营权的农户以其获得的土地经营权作抵押申请贷款的，应同时符合以下条件：

- （一）具有完全民事行为能力，无不良信用记录；

海安市行政规范性文件

- (二) 用于抵押的承包土地没有权属争议;
- (三) 取得《农村土地承包经营权证》;
- (四) 承包方已明确告知发包方承包土地的抵押事宜。

第七条 通过合法流转方式获得承包土地的经营权的农业经营主体申请贷款的，应同时符合以下条件：

- (一) 具备农业生产经营管理能力，无不良信用记录;
- (二) 用于抵押的承包土地没有权属争议;
- (三) 合法有效的经营权流转合同，或依流转合同取得了土地经营权权属确认证明，剩余流转期限不超过二轮承包剩余时间且一般不低于三年，并已按合同约定方式支付了土地租金;
- (四) 承包方书面同意承包土地的经营权可用于抵押及合法再流转;
- (五) 承包方已明确告知发包方承包土地的抵押事宜。

第八条 有下列情况之一的农村承包土地的经营权不得抵押：

- (一) 权属有争议的;
- (二) 依法被查封、扣押、监管的;
- (三) 被列入征收范围的;
- (四) 法律、行政法规规定不得抵押的。

第九条 借款人所经营的农业生产项目符合农业保险开办范围，鼓励办理农业保险。

海安市行政规范性文件

第十条 借款人获得的承包土地的经营权抵押贷款，应主要用于农业生产经营等贷款人认可的合法用途。

第十一条 贷款人应当统筹考虑借款人信用状况、借款需求与偿还能力、承包土地的经营权价值及流转方式等因素，合理自主确定承包土地的经营权抵押贷款抵押率和实际贷款额度。农村承包土地的经营权抵押贷款金额不超过土地经营权价值。鼓励贷款人对诚实守信、有财政贴息或农业保险等增信手段支持的借款人，适当提高贷款抵押率。

第十二条 贷款人应综合考虑承包土地经营权可抵押期限、贷款用途、贷款风险、土地流转期内租金支付方式等因素合理自主确定贷款期限。鼓励贷款人在农村承包土地的经营权剩余使用期限内发放中长期贷款，有效增加农业生产的中长期信贷投入。

第十三条 贷款人应参考人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），结合借款人实际情况合理自主确定承包土地的经营权抵押贷款的利率。鼓励贷款人对从事粮食生产的借款人、信用度高的借款人等适当降低贷款利率。

第十四条 鼓励贷款人因地制宜，针对借款人需求积极创新信贷产品和服务方式，简化贷款手续，加强贷款风险控制，全面提高贷款服务质量和效率。在承包土地的经营权抵押合同约定的贷款利率之外不得另外或变相增加其他借款费用。

第二章 抵押贷款程序

第十五条 借款人申请承包土地的经营权抵押贷款，应向贷款人提出书面申请。贷款人收到借款人申请后，应对借款人的信用状况、资产负债情况、收入支出情况、借款用途、还款来源等进行尽职调查，对拟抵押的承包土地的经营权进行现场核实、价值认定，借贷双方协商确定贷款额度、贷款利率、贷款期限及还款方式等。

第十六条 发包方对承包方流转土地经营权、受让方再流转土地经营权以及承包方、受让方利用土地经营权融资担保的，应当办理备案。镇人民政府（街道办事处）负责审核《农村承包土地的经营权抵押贷款申请表》中土地流转情况的真实性。

第十七条 经调查符合贷款条件的，贷款人根据内部程序进行审查审批后，与借款人签订借款合同和抵押合同，共同到市农村产权交易服务中心办理抵押登记手续。抵押登记手续办妥后，贷款人根据合同约定将贷款资金发放到借款人账户或借款人指定账户。

第十八条 借贷双方可采取委托第三方评估机构评估、贷款人自评估或者借贷双方协商等方式，公平、公正、客观、合理确定农村承包土地的经营权价值。

价值认定参考公式为：农村承包土地的经营权价值=土地面积×每亩净收益×剩余承包或流转年数。

第十九条 建立承包土地的经营权抵押登记制度。农村承包土地的经营权抵押登记由市农村产权交易服务中心办理。农村产权交易服务中心应当对用于抵押的承包土地的经营权权属进行审核、公示。

第二十条 农村承包土地的经营权抵押登记应提供以下材料：

（一）农村承包土地的经营权抵押申请表、价值认定表、登记表；

（二）承包土地的经营权权属证明材料（包括承包土地的经营权证书或流转经营权证书、流转合同等）；

（三）借款申请书；

（四）农村承包土地的经营权共有人同意抵押的书面材料；

（五）抵押人身份证明；

（六）借款合同和抵押合同；

（七）抵押登记部门要求的其他资料等。

第二十一条 对符合登记条件的，登记机构应当审核、公示，并于收到申请材料7个工作日内办理完登记手续，并向抵押权人出具抵押登记他项权利证明，交由抵押权人保管。

第二十二条 抵押合同项下的贷款全部还清后，抵押人应及时持抵押权人出具的《农村承包土地的经营权抵押登记注销通知书》到登记机构办理注销登记。

第三章 监管与争议处理

第二十三条 因借款人不履行到期债务，或者按借贷双方约定的情形需要依法行使抵押权的，贷款人可依法采取贷款重组、按序清偿、协议转让、交易平台挂牌再流转等多种方式处置抵押物，抵押物处置收益应由抵押权人优先受偿，其价款超出债权本息数额的部分归抵押人所有，不足部分由借款人清偿。

第二十四条 处置抵押物，可采取以下方式：

（一）流转。抵押权人依法通过市农村产权交易服务中心将抵押物进行流转，通过获取再流转收益清偿贷款本息。

（二）变现。抵押权人与抵押人依照协议处置抵押物，所得价款优先受偿。

（三）托管。抵押人无法正常经营时，抵押权人与抵押人可选择第三方对抵押土地托管运作，所得收益优先偿还债务。

第二十五条 已办理抵押的农村承包土地的经营权权属证明材料原件和农村承包土地的经营权抵押登记材料按抵押贷款权证管理，由市农村产权交易服务中心明确专人负责，做好权证交接工作。

第二十六条 鼓励各金融机构积极开展农村土地经营权抵押贷款试点业务。各金融机构可根据本办法有关规定制定农村承包土地的经营权抵押贷款业务管理制度及实施细则。

第四章 附则

第二十七条 本办法自公布之日起 30 日后施行。《海安县农村土地经营权抵押贷款办法（试行）》（海政办发〔2015〕159 号）同时废止。