

长垣县人民政府文件

长政〔2016〕9号

长垣县人民政府 关于印发长垣县农村土地承包经营权抵押贷款 试点管理暂行办法的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县人民政府有关部门：

《长垣县农村土地承包经营权抵押贷款试点管理暂行办法》已经县政府第57次常务会研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

长垣县人民政府

2016年3月8日

长垣县农村土地承包经营权抵押贷款试点 管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为深入贯彻《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）和中央、河南省委扶贫工作会议、全国金融助推脱贫攻坚电视电话会议精神，全面做好我县农村土地承包经营权抵押试点工作，特制定本办法。

第二条 本办法所称农村土地承包经营权是指农村土地承包经营权人对农村集体土地享有的使用、收益、转包、出租、转让、抵押、担保的权利。根据所有权、承包权、经营权“三权”并行分置的新型农地制度，农村土地所有权归集体，农村土地承包权归农户，农村土地承包经营权可通过合法程序流转，以推动土地资源有效配置和现代农业发展。

第三条 本办法所称农村土地承包经营权抵押贷款指农村土地承包经营权人在不改变土地所有权性质、不改变土地承包权和不改变农业用途的条件下，将农村土地承包经营权作为抵押担保向承贷银行申请贷款的行为。当借款人到期不履行债务时，抵押权人有权依法处置该宗农村土地上农产品或地租收入并以处置所得价款优先受偿。

第四条 本办法所称抵押人指向承贷银行申请贷款的农村土地承包经营权人。本办法所称抵押权人指提供农村土地承包经营权抵押贷款的承贷银行。

第二章 贷款对象、条件和用途

第五条 贷款对象。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转包、租赁、转让等流转方式获得农村土地承包经营权的单位和个人，主要包括家庭农场、专业大户、农民专业合作社和农业产业化龙头企业等新型农业经营主体和农户。

第六条 抵押人是原始承包方农户的，要满足以下条件：

- （一）借款人具有完全民事行为能力，有种植经验和经营管理能力；
- （二）用于抵押的土地承包经营权要留足口粮田（原则上不能超过农户土地承包经营权的70%）；
- （三）用于抵押的农村土地承包经营权是具备持续生产能力且符合其他抵押条件的集体耕地、果场、养殖场、养殖水面、农业种植基地；
- （四）应合法取得《农村土地承包经营权证》；
- （五）取得发包方同意对农村土地承包经营权抵押处置、再流转的书面证明；
- （六）承贷银行规定的其他条件。

第七条 抵押人是通过流转获得农村土地承包经营权的单位和个人的，要满足以下条件：

- （一）依法签订《农村土地承包经营权流转合同》，并取得农业行政主管部门出具的农村土地承包经营权流转证（或经营权证）等其他权利证明；
- （二）取得发包方同意对承包经营权抵押处置、再流转的书面证明；
- （三）项目投资具有一定的自有资金，比例原则上不低于30%；
- （四）有前期投入且有可靠的现金流作为第一还款来源；
- （五）经营土地没有改变农业用途；
- （六）承贷银行规定的其他条件。

第八条 贷款用途。农村土地承包经营权抵押贷款主要用于借款人进行前期土地开发整理，从事农田水利、路网、大棚等基础设施建设、维修，购买农业生产资料和农业生产经营等用途。

第三章 贷款管理

第九条 抵押权价值评估。农村土地承包经营权的价值可由抵押权人自行评估、委托有关专家测算确定或由借贷双方协商确定，也可由县政府认可的具备评估资质的中介机构进行评估。

第十条 评估价值确定。农村土地承包经营权抵押的价值须综合考虑土地年平均租金、平均预期纯收入合理确定。具体公式如下：农村土地承包经营权抵押价值=预付土地租金+预期纯收入。平均预期纯收入按同类种养殖品种在当地市场往年的平均价格和产量确定，预期纯收入难以确定的可将基础设施建设等前期投入纳入考虑。

第十一条 贷款额度。贷款额度原则上最高不超过评估价值的70%。根据借款人的合理资金需求、偿还能力、生产经营规模以及项目的现金流，结合土地附着物的状况等综合确定。

第十二条 贷款利率。农村土地承包经营权抵押贷款利率按照中国人民银行公布的同期同档次基准利率上下浮动，或者在贷款基准利率水平上加一点形成，原则上应低于本机构同类同档次信用贷款利率水平，具体由承贷银行根据借款人实际情况确定。

第十三条 贷款期限。根据借款人的生产经营周期、贷款用途、资金状况、土地流转期内租金支付方式等因素自主协商后确定，最长不超过土地承包经营权的剩余使用期限。

第十四条 还款方式。应根据借款人贷款期限和承贷银行风险控制要求综合确定还款方式。贷款期限在1年以内的可以采取每月还息一次还本法等；贷款期限超过1年的可以分期还款，每期偿还本金额度可以根据生产经营周期、现金流特点灵活调整。

第十五条 贷款流程。贷款申请人依法完成土地承包经营权流转，签订流转合同，并取得发包方关于土地承包经营权抵押物处置和再次流转的同意文件；报经农村土地流转管理服务中心批准并颁发承包经营权流转证（或经营权证）等土地经营的权属证明文件；委托评估机构对抵押物

价值进行评估；提出抵押贷款申请；承贷银行进行贷款审核；签署借款合同和抵押合同；农村综合产权交易服务中心进行抵押登记；发放贷款和贷后管理；贷款到期时，如果正常回收，则注销抵押登记；如果贷款出现不良，承贷银行通过农村综合产权交易服务中心对土地承包经营权进行再流转，同时向政府风险补偿专项资金提出风险补偿申请，获得政府的承诺后，流转期间的部分风险由政府风险补偿专项资金承担。

第十六条 贷后管理。承贷银行应制定详细的农村土地经营权抵押贷款业务操作流程，加强对农村土地承包抵押贷款业务的监督管理。承贷银行应密切监控借款人贷后资金运营情况，确保借款人资金专款专用。

第四章 抵押物登记、流转和处置

第十七条 流转确权颁证。农村土地流转管理服务中心对新型农业经营主体流转后的土地承包经营权颁发承包经营权流转证（或经营权证）等土地经营的权属证明文件，贷款申请人以该权属证明文件作为贷款申请要件申请土地承包经营权抵押贷款。依托县农村土地流转管理服务中心搭建土地承包经营权抵押、流转、评估和处置的专业化服务平台，建立完善土地承包经营权价值评估体系，发挥市场机制对资源的配置作用，推动土地承包经营权等产权流转交易公开、公正、规范运行。

第十八条 抵押登记。农村土地承包经营权抵押实行登记制度，具体由农村综合产权交易服务中心办理。农村土地承包经营权抵押，自登记之日起生效。

第十九条 风险处置。县政府通过设立风险补偿专项资金、政策性担保、进行财政贴息等方式，完善抵押权处置措施，确保借款人违约时，承贷银行能顺利实现抵押权。

第二十条 抵押权实现。借款人因不履行偿债义务而发生违约的，抵押权人可通过县农村综

合产权交易服务中心将土地承包经营权挂牌进行再次流转，以流转获得的收益清偿贷款本息。

第五章 贷款风险防范

第二十一条 内部风险防范。承贷银行要加强内部风险控制，根据合同约定的还款计划，提前跟踪资金渠道来源，督促借款人按约定归还贷款，同时按照生产周期随时掌握借款人生产经营情况，对存在潜在风险的及时预警并采取应对措施。

第二十二条 风险补偿专项资金。县财政出资设立农村土地承包经营权抵押贷款风险补偿专项资金，委托农村土地流转管理服务中心管理，用于补偿分担抵押物处置期间农户权益保障及抵押土地承包经营权资产追偿后不足以弥补本金损失的贷款部分风险。

第二十三条 财政贴息。县政府对农村土地承包经营权抵押贷款给予相应的财政补贴，以更好的发挥财政资金对信贷资金的撬动作用。

第二十四条 担保增信。县政府通过惠民担保公司为新型农业经营主体提供融资增信。

第六章 附 则

第二十五条 本办法规定与相关法律、法规、规章和上级政策不一致的，以上级规定为准。

第二十六条 本办法自印发之日起 30 日后施行。

附件：1. 长垣县农村土地承包经营权抵押贷款试点工作领导小组人员名单

2. 长垣县农村土地承包经营权抵押贷款工作方案

3. 农村土地承包经营权抵押登记表

4. 村民代表大会关于农村土地承包经营权抵押贷款相关事项的决议
5. 农村土地承包经营权抵押登记注销通知书
6. 流转土地经营权证书

附件 1

长垣县农村土地承包经营权抵押贷款试点 工作领导小组人员名单

- 组 长：武胜军 县长
- 副组长：姜 曦 县委常委、副县长
- 史振彬 副县长
- 成 员：樊 杰 县法院副院长
- 杨全普 县检察院副院长
- 胡守兵 县公安局副局长
- 谢 杰 县金融办主任
- 华彦勇 人行长垣支行行长
- 孙 杰 县农林畜牧局党委书记
- 冯国本 县财政局局长
- 王志勇 县国土局局长
- 刘晓峰 农发行长垣支行行长
- 逯 鸣 中行长垣支行行长
- 于豪杰 工行长垣支行行长
- 焦玉彬 农行长垣支行行长
- 张瑞学 建行长垣支行行长
- 邢宝明 邮储银行长垣支行行长

郑清选 浦发行长垣支行行长

杨学斌 长垣县农村信用合作联社理事长

杨新江 中原银行长垣支行行长

缪 军 长垣民生村镇银行行长

曹丽华 郑州银行长垣支行行长

领导小组下设办公室，谢杰同志兼任办公室主任，华彦勇同志兼任副主任，县金融办宋德慧、人行长垣支行副行长闫鹏祥、人行长垣支行调查信息部主任闫建军为办公室成员，负责长垣县土地承包经营权抵押贷款试点日常工作。

长垣县农村土地承包经营权抵押贷款 工作方案

为贯彻落实党的十八大、十八届三中全会精神和《中共中央国务院关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》（中发〔2015〕1号）要求，探索“三农”融资新途径，加强对农业经营主体的信贷支持，促进现代农业发展。长垣县作为农村土地承包经营权抵押贷款国家级试点县，为确保试点工作有序推进，推动农村土地承包经营权抵押贷款制度化、规范化、多样化、规模化，促进现代农业加快发展，特制定本方案。

一、试点目标

- （一）完成农村土地承包经营权确权登记颁证，扩大农村有效抵押担保物范围；
- （二）建立和完善农村土地承包经营权抵押贷款的评估流转、抵押登记和资产处置机制；
- （三）完善地方政府配套风险缓释机制；
- （四）建立完善金融机构激励引导机制；
- （五）创新推出一批符合地方实际和农业经营主体资金需求特点，以农村土地承包经营权直接抵押或作为增信措施的贷款模式和信贷产品。

二、试点内容

（一）建立健全农村土地承包经营权流转服务体系

按照《中共河南省委河南省人民政府关于加大改革创新力度加快转变农业发展方式加强农业现代化建设的实施意见》（豫发〔2015〕6号）的相关要求，推动试点县（市）在2015年底前基本完成农村土地承包经营权确权颁证工作，加快具有土地收储、供应、交易、抵押登记等功能的

长垣县农村综合产权交易服务中心筹建步伐。依托农村经营管理机构健全土地流转服务平台，形成以村级土地流转服务站为基础，以乡镇土地流转服务中心为交易点，以县级平台为信息网络发布和交易处置平台中心的县乡村三级服务和管理网络，推动土地流转市场规范发展。（县金融办、县农林畜牧局承办，2016年6月前完成）

（二）完善农村土地承包经营权抵押价值评估办法，规范经营权抵押贷款登记管理

加快建立或引进具备资质条件的中介机构，逐步替代承贷银行评估、借贷双方协商等方式。科学制定评估标准、技术规范等业务准则，综合考虑当地土地流转指导价格、预付土地租金、经营权流转期限、预期纯收入、农作物和生产及配套辅助设施价值等因素，科学评估土地流转基准价值，出具价值评估报告，形成标准化的评估流程和框架，为农村土地承包经营权抵押融资提供服务。

确立登记机构，负责对抵押的农村土地承包经营权权属、面积、地界、抵押时间等登记事项进行登记、公示、确认，出具登记凭证。登记确认要提供规范有效的土地承包经营权证或有效的土地承包（流转）合同，地上（含）地下附着物情况说明资料，土地承包权人同意抵押的意见书及承贷银行要求的其他资料等。（县金融办、县农林畜牧局、县农村综合产权交易服务中心承办）

（三）建立政府配套风险缓释机制

完善农村土地承包经营权抵押贷款风险防范机制，研究制定用于抵押的农村土地承包经营权的收购、处置管理办法，县农村土地承包经营权抵押贷款风险补偿专项资金要对到期不能偿还债务的抵押农村土地承包经营权及时跟进。探索建立通过县农村综合产权交易服务中心收购（收贮）抵押的农村土地承包经营权的操作办法和运行机制。

一是由县政府出资2000万元设立长垣县农村土地承包经营权抵押贷款风险补偿专项资金，用于补偿承贷银行对抵押土地资产追偿后不足以弥补本息损失的贷款风险和农户权益保障；

二是通过长垣县农村综合产权交易服务中心将经营不善的土地再次挂牌流转；

三是引入长垣县惠民投资担保有限责任公司及涉农保险公司，通过担保或投保以减少风险、降低损失。

（县金融办、县财政局、县农村综合产权交易服务中心、县惠民投资担保有限责任公司承办）

（四）建立对金融机构激励引导机制

县政府按照《省金融业发展专项奖补资金管理办法》（豫财金〔2014〕34号）对农村土地承包经营权抵押贷款给予一定的利息补贴，降低借款人融资成本；对承贷银行给予一定奖补。

人民银行利用差别准备金、支农（支小）再贷款等货币政策工具，支持承贷银行增强资金实力，扩大信贷投放；银监部门实施差异化金融监管政策，适当提高承贷银行涉农贷款不良贷款率容忍度。（县金融办、县人行、县银监办承办）

（五）创新农村土地承包经营权抵押贷款模式

本着因地制宜原则，针对农业经营主体资金需求特点，引导涉农金融机构积极创新农村土地承包经营权抵押贷款模式。一是土地承包经营权直接抵押贷款模式。即通过家庭承包方式或流转方式取得农村土地经营权的农业生产经营者，直接将农村土地承包经营权作为抵押物，向银行业金融机构申请贷款；二是合作社抵押贷款模式，合作社由农户自发组成，将各自承包的土地集中在一起形成规模效应，并统一经营与管理，通过“合作社+农户+土地承包经营权”向银行业金融机构申请贷款；三是农业企业抵押贷款模式，企业以承包或流转的农村土地经营权为抵押物，并可利用应收账款融资平台，通过“企业+应收账款+土地承包经营权”申请贷款；四是间接抵押贷款模式，即农业生产经营者以土地承包经营权抵押给担保方，担保方为农业经营主体提供担保并申请金融机构贷款的抵押模式，担保方可以是企业、合作社、协会、担保公司、担保基金或个人；五是土地承包收益权抵押贷款模式，即用流转土地承包经营权的预期收益作为还款保证的一种融资模式。六是其他模式，如将土地承包经营权作为增信措施等。（县金融办、县人行、涉农金融机构承办）

三、工作措施

（一）加强领导，明确职责

为确保此项工作有序开展，强力推进，县政府成立以武胜军同志为组长，姜曦、史振彬同志为副组长，县金融办、县人行、县农林畜牧局、县财政局、县银行业涉农金融机构等单位负责人为成员的长垣县农村土地承包经营权抵押贷款试点工作领导小组，形成政府牵头、人民银行推动、职能部门协作、金融机构参与的工作机制。

各职能部门要加强综合协调和工作督查落实，县政府负责长垣县农村土地承包经营权抵押贷款试点工作的组织实施和协调服务；农业部门要指导加快农村土地确权颁证步伐，建立健全土地承包经营权登记制度、土地承包经营权信息应用平台，为农村承包土地的经营权抵押登记、价值评估提供便利；金融办要将试点工作与金融改革创新相结合，优化辖区金融生态环境，并在贷款增量奖励、风险补偿、财政奖补等方面给予承贷银行一定政策倾斜；县人行要加强窗口指导，在再贷款、再贴现等方面对试点承贷银行优先支持，提升其信贷投放能力。

（二）强化宣传，稳妥推动

充分利用新闻媒体、银农对接、信贷产品推介等形式，以农村地区和农业经营主体为重点，加大对农村土地承包经营权抵押贷款的舆论宣传和引导力度，让广大农户熟悉农村土地承包经营权抵押融资政策，了解业务办理流程，形成有利于土地规模经营及经营主体融资的共识和内在动力，促进工作有序开展。要注重培植典型，推广经验，通过召开现场会等方式，以点带面，全面稳妥推进农村土地承包经营权抵押贷款试点工作。

（三）动态监测，加强督导

县农村土地承包经营权抵押贷款试点工作领导小组要结合本地实际，细化具体工作措施，加强对试点工作进展情况的跟踪监测和督促指导；人民银行要积极配合当地人民政府，推动建立农村土地承包经营权抵押贷款专项统计制度，将试点进展情况、效果和问题及时上报，加强承贷银

行推动土地承包经营权抵押贷款实施效果评估，确保试点工作扎实推进，取得实效。

农村土地承包经营权抵押登记表

权利种类：抵押

收件编号：

抵押人	姓名或单位名称		联系地址	
	身份证号或营业执照号		联系电话	
抵押土地承包经营权情况	土地位置			
	土地承包（流转） 经营权证编号		土地面积	
	抵押范围	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分（面积）： （年限）：		
抵押权利	抵押土地承包经营权价值			
	担保债务金额	大写：	小写：	
	约定债务期限			

<p>抵押人（签章）：</p> <p>法定代表人： 委托代理人：</p> <p>年 月 日</p>	<p>抵押权人（签章）：</p> <p>法定代表人： 委托代理人：</p> <p>年 月 日</p>	<p>县农村综合产权交易服务中心（签章）：</p> <p>法定代表人： 委托代理人：</p> <p>年 月 日</p>
---	--	---

附件 4

_____ 村民代表大会 关于农村土地承包经营权抵押贷款相关事项的 决 议

经本村村民代表大会_____年____月____日会议决议，一致同意本村向_____银行（信用社）申请农村土地承包经营权抵押贷款授信，一致同意本村村民以农村土地承包经营权为抵押物，向_____银行（信用社）申请贷款，并在抵押人到期无法偿还贷款本息时同意转让以实现抵押权。

乡（镇、街道办事处）（盖章） 村（居）民委员会（盖章）

年 月 日

同意上述决议的村民代表签字：

附件 5

农村土地承包经营权抵押登记注销通知书

农村综合产权交易服务中心：

抵押人_____于____年__月__日为债务人_____向债权人（抵押权人）借款进行抵押担保，
设定的农村土地承包（流转）经营权凭证号为_____，面积_____亩，并办理了抵押登
记手续，合同编号：（_____）_____字第_____号。

至____年____月____日，债务人已清偿了上述合同项下的全部债务，抵押关系已告终结，
请给予注销。

抵押权人：（盖章）

年 月 日

附件 6

编号: _____

流转土地经营权证书

依照《中华人民共和国农村土地承包法》，为维护土地流转当事人的权益，经对土地出租、承租双方签订的土地租赁合同审查鉴证，确认：在_____年_____月_____日至_____年_____月_____日的土地租赁期限内，_____乡（镇、街道办事处）_____村_____组_____地块，东至_____、西至_____、南至_____、北至_____，面积_____亩的土地经营权暂归承租人_____所有。

村委会（盖章） 乡（镇、街道办事处）（盖章）

县（市、区）政府（盖章）

年 月 日

抄送：县委各部门，县人武部。

县人大办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

长垣县人民政府办公室

2016年3月8日

印发
