

蕉岭县人民政府文件

蕉府〔2023〕25号

关于印发蕉岭县农村土地承包经营权抵押贷款 管理暂行办法的通知

蕉华园区管委会,各镇人民政府,县府直属和省、市属驻蕉各单位:

《蕉岭县农村土地承包经营权抵押贷款管理暂行办法》业经2023年10月13日县政府常务会议研究通过,现印发给你们,请认真贯彻执行,实施过程中遇到的问题,请径向县金融局反映。2018年5月31日《关于印发蕉岭县农村土地承包经营权抵押贷款管理暂行办法的通知》(蕉府〔2018〕19号)同时废止。



蕉岭县人民政府
2023年10月20日

蕉岭县农村土地承包经营权抵押贷款管理 暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步推动农村经济发展，创新金融服务方式，促进农业规模化经营，解决农村融资担保难问题，规范农村土地承包经营权抵押行为，把更多金融资源配置到支持“百县千镇万村高质量发展工程”的重点领域和薄弱环节，更好满足我县城乡区域协调发展和乡村振兴多样化、多层次的金融需求，根据《广东省人民政府办公厅关于加快推进农村承包土地经营权流转的意见》（粤府办〔2019〕16号）、《省地方金融监管局 人民银行广州分行 广东银保监局 广东证券局印发〈关于实施粤东粤西粤北地区“金融倍增工程”促进区域协调发展和共同富裕的意见〉的通知》（粤金监〔2022〕71号）、《广东省财政厅等5部门关于进一步发挥农业保险、农业融资担保作用支持“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤财金〔2023〕23号）等规定，结合我县实际，特制定本办法。

第二条 本办法所称农村土地承包经营权，是指以家庭承包方式或通过招标、拍卖、协商等方式承包，以转包、出租、互换、转让或其他符合法律法规的方式流转，取得的农村土地承包经营权并享有使用、收益和一定处分的权利。

第三条 农村土地承包经营权抵押是指抵押人将其合法取得的承包土地的经营权作为债权予以担保的行为。

第二章 抵押对象、额度、期限和利率

第四条 抵押对象是指以合法方式取得农村土地承包经营权的承包农户和专业大户、家庭农场、农民专业合作社、农业产业化龙头企业等新型农业经营主体。

第五条 符合以下条件的农村土地承包经营权可用于办理抵押：

（一）农村土地承包经营权必须经依法登记，并拥有具备法律效力的权属证书；

（二）农村土地承包经营权产权关系清晰，符合“依法、自愿、有偿”的土地流转原则；

（三）有合法的承包、流转经营协议和手续，有效期限不低于3年，且不超过《农村土地承包经营权证》登记的承包期限；

（四）经营土地没有改变农业用途；

（五）贷款金融机构规定的其他条件。

第六条 下列农村土地承包经营权不得抵押：

（一）权属不清，有争议的；

（二）未经依法办理登记，未取得农村土地承包经营权权属证书的；

（三）已依法公告列入征地拆迁范围的；

（四）因公共利益需要，土地已被依法规划征收或征用的；

（五）依法被查封、扣押、监管或者受其他形式限制的；

（六）法律法规或土地政策所禁止的违法违规用地。

第七条 农村土地承包经营权抵押贷款必须用于借款人开展种植、养殖、农产品加工、流通等现代农业生产经营活动。

第八条 贷款额度原则上不超过土地承包经营权抵押价值的 80%。

第九条 贷款期限。根据生产经营周期和实际经营需要确定，但不得超过《农村土地承包经营权证》登记的承包期限。

第十条 贷款利率。贷款金融机构参考中国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），结合借款人的实际情况合理自主确定。

第三章 贷款流程

第十一条 贷款金融机构以“办理自愿、风险自负、收益自理”的原则，自主决定农村土地承包经营权抵押贷款的发放。

第十二条 农村土地承包经营权抵押贷款的操作程序：贷款申请（申请人提供农村土地承包经营权等有关资料）→贷款调查→抵押物价值评估→贷款审批→签订抵押贷款合同→办理抵押登记手续→贷款发放→贷后检查→贷款归还。

第十三条 贷款金融机构应认真审查贷款用途，防范信贷风险和用地政策风险。

第四章 评估、登记、注销

第十四条 贷款形式由借贷双方约定。单笔贷款金额超出农村土地承包经营权抵押认定价值的，可以采取其它担保方式作为补充。鼓励农业产业化龙头企业、家庭农场、农民专业合作社等新型农业经营主体及个人提供补充担保。

第十五条 申请抵押贷款额在 20 万元（含）以下的，土地承包经营权抵押价值认定原则上不需要评估，可以由借贷双方参照当地市场价格自行评估或协商确定，不得向借款人收取评估费。

第十六条 申请抵押贷款额在 20 万元以上的，土地承包经营权抵押价值可由具有评估资质的评估机构和人员进行评估，也可由借贷双方自主约定抵押物价值。

第十七条 土地承包经营权抵押价值的评估应综合考虑土地所在区域、种植、养殖品种、土地承包经营权及租金实际支付剩余期限、流转价款、支付价款、地面作物的预期收入、受让双方意愿等因素。评估的一般原则：农村土地承包经营权评估价值 = 年租地平均净收益 * 经营期限 + 地上（含地下）附着物价值。

第十八条 农村土地承包经营权抵押登记机构为蕉岭县农业主管部门。农业农村服务中心协助做好抵押登记的相关工作。

农村土地承包经营权抵押登记可由抵押双方当事人共同向登记机关办理，也可以委托代理人办理。

第十九条 农村土地承包经营权抵押登记应提供以下材料：

- （一）经农业农村服务中心备案确认的土地经营权拥有人抵押登记申请书；
- （二）农村土地承包经营权权属证书（复印件）；
- （三）地上附着物价值情况说明；
- （四）抵押合同；
- （五）农村土地承包经营权共有人同意抵押的书面材料；
- （六）抵押人与抵押权人身份证照（复印件）；
- （七）抵押物的评估报告或评估确认书；

（八）抵押登记部门要求的其他资料。

委托代理人办理农村土地承包经营权抵押登记的，还应提交代理人身份证明文件和授权委托书。

第二十条 对符合登记条件的，登记部门应于收到申请材料5日内办完登记手续，并向抵押权人出具抵押登记，发放他项权证证明，交由抵押权人保管，同时将抵押情况告知所在农业农村服务中心和农村集体土地所有权人。

第二十一条 农村土地承包经营权抵押自登记之日起生效。

第二十二条 抵押合同下的贷款全部还清后，抵押人应及时持还款证明，到登记部门办理注销登记，登记部门将注销登记情况告知农业农村服务中心和农村集体土地所有权人。

第二十三条 登记机关应以抵押人和抵押权人共同确认的抵押物价值进行登记，不得要求另行评估。

第二十四条 农村土地承包经营权抵押期间，未经抵押权人同意，抵押人不得将抵押物再次抵押或流转，登记部门不得为已办理登记的农村土地承包经营权办理变更登记。

第二十五条 抵押人在抵押期间要求变更或注销抵押登记的，必须由抵押权人出具债务履行完毕或同意变更、注销的证明。

第二十六条 抵押权消灭的，应当注销抵押登记。

第五章 风险处置

第二十七条 农村土地承包经营权被作为抵押物的，借款人不履行债务时，抵押权人有权依法处分，其价款超出债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由抵押人清偿。

第二十八条 建立风险缓释机制。以行政村为单位设立的农村承包土地经营权抵押贷款风险补偿基金，为农村土地承包经营权抵押贷款发生因自然灾害等不可抗力造成损失时，按一定比例进行补偿。

第六章 附则

第二十九条 在本县区域内开展农村土地承包经营权抵押贷款业务的金融机构有：广东蕉岭农村商业银行股份有限公司、中国农业银行蕉岭县支行、中国邮政储蓄银行蕉岭县支行。

第三十条 本办法由蕉岭县金融工作局负责解释。

第三十一条 本办法自公布之日起实施，有效期三年。

公开方式：主动公开

抄送：县委各单位，县人大常委会办公室，县政协办公室，
县纪委监委办公室，县人武部，县法院，县检察院。

蕉岭县人民政府办公室

2023年10月23日印发
