

# 策勒县农村土地承包经营权和地上附着物抵押贷款管理办法（征求意见稿）

## 第一章 总 则

第一条 为深化农村金融改革，创新金融产品和服务，拓宽“三农”融资渠道，进一步扩大农业农村有效投资规模，推动农业产业化发展，根据《不动产登记暂行条例》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》《融资担保公司监督管理条例》《中共中央办公厅国务院办公厅关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》

《中央农办财政部等7部委关于扩大农业农村有效投资加快补上“三农”领域突出短板的意见》《农业农村部财政部等5部委关于金融服务乡村振兴的指导意见》等有关法律法规及政策规定，特制定本办法。

第二条 本办法适用于本行政区域内的农村土地承包经营权、土地流转经营权和地上附着物抵押贷款活动。

第三条 本办法所称抵押人是指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其他承包方式取得农村土地经营权的承包人；以及通过依法流转方式取得农村土地经营权的规模经营业主、农民合作社等经营主体；在承包或流转土地上建设农业设施并取得农业设施产权的农户或规模经营主体。

本办法所称抵押权人是指发放农村土地承包经营权、土地流转经营权和地上附着物抵押贷款的银行业金融机构，以

及以及为借款人提供融资担保并依法取得反担保抵押权的融资担保机构。

**第四条** 本办法所称农村土地承包经营权和地上附着物抵押贷款，是指借款人将依法取得的农村土地承包经营权、土地流转经营权及地上附着物作为抵押物，向银行业金融机构和融资担保机构提供担保，申请贷款的融资活动。

**第五条** 农村土地承包经营权、土地流转经营权和地上附着物抵押贷款发放遵循合法、稳健、审慎、可持续的原则。

**第六条** 贷款对象为依法取得农村土地承包经营合同、《不动产权证书（土地经营权）》或《农业设施产权证》的农户及其他经营主体。

**第七条** 抵押人（借款人）是承包农户的，应具备以下条件：

（一）办理抵押登记的农户，应是具有完全民事行为能力的家庭成员；

（二）依法取得农村土地承包经营合同、《不动产权证书（土地经营权）》或《农业设施产权证》，并向发包方备案。

**第八条** 抵押人（借款人）是规模经营业主体的，应同时具备以下条件：

（一）具备贷款准入条件；

（二）依法取得《不动产权证书（土地经营权）》或《农业设施产权证》；

（三）经承包农户书面同意，并向发包方书面备案的相

关材料。

抵押人（借款人）为企业法人的，应出具同意抵押的有效证明文件。

**第九条** 下列农村土地承包经营权和地上附着物不得设定抵押：

（一）农村土地承包经营权和地上附着物权属不明或者  
有争议；

（二）未依法依规取得农村土地承包经营合同或《不动  
产权证书（土地经营权）》和《农业设施产权证》；

（三）已依法公告列入征地拆迁范围；

（四）依法被查封、扣押、监管；

（五）学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非  
营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施；

（六）依法不得抵押的其他情形；

（七）其他不得设定抵押的情形。

## **第二章 抵押登记**

**第十条** 农村土地承包经营权和地上附着物抵押实行登  
记制度，登记部门为县发证机关（县农业农村局、县不动产  
登记机构）。

**第十一条** 银行业金融机构根据借款合同、抵押合同及县  
发证机关出具的农村产权抵押登记证明发放贷款。

**第十二条** 抵押人在抵押期间或抵押期届满要求变更或  
注销抵押登记的，必须由抵押权人出具债务履行完毕或其他  
同意变更、注销的证明。

### 第三章 贷款办理

第十三条 借款人申请贷款必须符合贷款人规定的基本条件，并符合本办法第七条规定，同时应当向抵押权人提供下列资料：

（一）农村土地承包经营合同或《不动产权证书（土地经营权）》或《农业设施产权证》；

（二）抵押权人要求的其他资料。

第十四条 抵押当事人双方应签订书面抵押合同。抵押期限和金额由抵押当事人双方协商确定，抵押期限不得超过该抵押土地支付土地租金后获得经营权的剩余使用年限。

### 第四章 抵押物价值及抵押率确定

第十五条 申请农村土地承包经营权、土地流转经营权、农业设施产权抵押贷款的，抵押物价值可以由借贷双方协商确定，抵押权人应当向抵押人充分告知价值确认方法及依据，并留存书面确认记录。抵押人对协商确定的抵押物价值明确提出异议的，双方应当委托具备专业资质的第三方评估机构进行评估。

第十六条 贷款额度原则上控制在农村土地经营权和地上附着物评估价值的70%以内。银行业金融机构可根据借款人信用状况、还款能力、抵押物变现难度等因素适当调整，但最高不得超过评估价值的70%。

### 第五章 贷后管理及风险监控

第十七条 客户管理银行和经营银行应严格按照贷款行贷后管理规定和借款合同约定进行贷后管理。

第十八条 银行业金融机构和政府控股、参股的融资担保机构应建立农村土地承包经营权和地上附着物抵押档案，定期与抵押登记部门进行核对，定期进村入户回访、实地查看，严格监控农村土地承包经营权及地上附着物权属变更情况，保证抵押权利真实有效。

第十九条 建立风险预警制度和重大风险报告制度。在借款期限内，发生下列情况及贷款银行贷后管理规定中列明的风险预警信号，危及信贷资金安全的，要按规定及时预警和报告，并采取相应的风险控制和化解措施：

（一）国家或自治区、地区、县政府的区域规划、土地调控发生变化，经营无法实现预期效益，对贷款可能产生不利影响；

（二）抵押物被改变农业生产用途、受污染损毁不适用农业生产等不再符合抵押规定，借款人又未能提供其他合法、足值担保；

（三）借款人产品市场需求下降、市场价格出现大幅度回落；

（四）出现重大自然灾害事件、病虫害或其他疫情，对农业生产产生重大影响；

（五）借款人涉及诉讼，可能影响贷款安全；

（六）其他导致贷款风险增加的情况。

第二十条 银行业金融机构和政府控股、参股的融资担保机构应加强与地方政府、农业农村部门的沟通与联系，取得当地政府、农业农村部门的支持和配合，由政府主导成立

政府性担保基金、偿债基金，与贷款银行农村土地经营权抵押贷款业务相对接。贷款银行应与县发证机关签订监管合作协议，并对以下事项予以明确：

（一）县发证机关在办理抵押登记时，应当通过农业设施产权及土地经营权登记簿依法查询抵押物的权属状况、查封及抵押登记信息，县农业农村局与县不动产登记机构应当建立登记信息共享机制，确保查询结果的准确性和完整性，并及时向抵押权人提供查询结果；

（二）抵押权存续期间，未经抵押权人同意，农村土地承包经营权和农业设施产权的登记机关不得为已抵押的农村土地承包经营权和农业设施产权办理变更登记；

（三）银行业金融机构和政府控股、参股的融资担保机构在处置抵押物的过程中，各级职能主管部门应在职责范围内积极配合，为抵押权人实现抵押权益依法办理各项必要的手续；

（四）已设立农村土地承包经营权抵押融资风险担保基金或偿债基金的，当农村土地承包经营权抵押贷款出现坏账时，风险基金应按相应比例就贷款银行的贷款损失给予补偿。

## 第六章 抵押物处置

第二十一条 债务履行期届满，借款人未按期清偿债务的，抵押权人应当首先采取贷款展期、重组、协商变更还款计划等方式化解风险。

确实需要实现抵押权的，抵押人可以依据《民法典》

第四百一十条规定，与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议不成的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

处置抵押物时，同等条件下本集体经济组织成员享有优先受让权。土地经营权处置后，受让方不得改变土地的农业用途，且流转期限不得超过承包期的剩余期限。抵押权人应当将抵押物处置方案和竞买条件提前告知抵押物所在村集体经济组织，保障本集体经济组织成员依法行使优先受让权。

## 第七章 附则

第二十二条 各银行业金融机构和政府控股、参股的融资担保机构可根据本办法制定贷款操作办法或实施细则。

第二十三条 本办法未尽事宜根据相关法律法规和银行业监督管理机构的规定办理。

第二十四条 本办法自发布之日起 30 日后施行，暂定实施有效期为三年。