

海原县人民政府办公室文件

海政办发〔2022〕40号

海原县人民政府办公室 关于印发《海原县农村土地承包及流转经营权 抵押贷款试点工作实施方案》的通知

各乡镇人民政府、海城街道办，政府各部门、各直属事业单位：

《海原县农村土地承包及流转经营权抵押贷款试点工作实施方案》已经县人民政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

海原县人民政府办公室

2022年7月4日

（此件公开发布）

海原县农村土地承包及流转经营权 抵押贷款试点工作实施方案

为积极稳妥推进我县农村承包土地经营权抵押贷款试点工作，深化农村产权制度改革，推动农村土地资源向资产和资本转化，撬动社会资本支持农业农村发展，开辟农村产权抵押融资渠道，实现农村资源效益最大化，增加农民财产性收入，推动农村经济繁荣发展，根据国务院《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）、自治区农牧厅《关于进一步细化明确2016年农业农村改革重点工作任务分工的通知》（宁农（经）发〔2016〕2号）及《海原县深化农村产权制度改革实施方案》（海党办发〔2021〕23号）等精神，结合海原县实际，制定本实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大及历次全会精神 and 全国全区农业农村工作会议精神，按照所有权、承包权、经营权三权分置和经营权流转有关要求，以落实农村土地的用益物权、赋予农民更多财产权利为出发点，坚持政府引导、市场运作，以农村金融产品创新为着力点，积极推进农村承包土地经营权抵押贷款工作，有效扩大农村抵押担保范围，满足多层次、多元化的“三农”金融服务需求，实现增加农民土地财产性收入，为海原县农业现代化发展提供有力的金

融支撑。

二、目标任务

盘活农村土地资产，探索农民增加财产性收入渠道，拓宽农民和种养大户、合作社、家庭农场、涉农企业等新型农业经营主体规模化、集约化经营融资渠道，解决农村融资担保难问题，扩大农村有效抵押担保物范围，强化农村金融服务，进一步加大金融对“三农”经济的支持力度，切实做好农村承包土地经营权抵押贷款工作。

三、抵押贷款原则、条件、对象

农村土地承包及流转经营权抵押贷款是指以农村土地的承包经营权和流转经营权作抵押、由银行业金融机构（以下统称为合作银行）向符合条件的承包农户或农业经营主体（以下统称为借款人）发放的、在约定期限内还本付息的贷款。

（一）合作银行的选择。凡是经许可在海原县辖区范围内设有营业网点开展信贷业务的金融机构，愿意按照本方案相关要求开展信贷业务的，经与海原县农业农村局签订合作协议后，均可作为合作银行开展海原县农村承包土地经营权抵押贷款业务。

（二）贷款原则。坚持“依法有序、办理自愿、风险自负、收益自理”的原则。

（三）贷款用途。主要用于土地开发整理、农田水利、路网、大棚、圈舍等基础设施建设维修，农业生产工具、生产资料采购、新产品新技术的引进以及农业生产经营、销售等。

(四) 抵押贷款条件。

1.通过家庭承包方式取得承包土地经营权的农户以其土地经营权作抵押申请贷款的，应当符合以下条件：

1.1 借款人具有完全民事行为能力，无不良信用记录；

1.2 用于抵押的承包土地是具备持续生产能力的耕地、种植园地、养殖场、养殖水面等农用地；

1.3 有海原县人民政府颁发的承包土地经营权证，未列入征地范围；

1.4 承包农户已就抵押事宜向发包方备案。

2.通过合法流转方式获得土地流转经营权的农业经营主体以其流转经营权作抵押申请贷款的，应当符合以下条件：

2.1 农业经营主体资信良好，具备农业生产经验和经营管理能力；

2.2 用于抵押的承包土地是具备持续生产能力的耕地、种植园地、养殖场、养殖水面等农用地；

2.3 有海原县人民政府颁发的农村土地流转经营权证，未列入征地范围；同时提供保证人、设施设备、有价证券等其他担保；

2.4 与承包农户或者经承包农户书面委托的组织或个人签订了有效的经营权流转合同，并已按流转合同确定的方式支付土地租金；

2.5 承包方农户同意土地经营权用于抵押和合法再流转，并已就抵押事宜向发包方备案；

(五) 贷款对象。贷款对象为海原县辖区内符合条件的自然

人或是在工商行政管理部门（或主管部门）核准登记的涉农企业、农民专业合作社、家庭农场、专业大户，以及其他从事农业生产的经济组织。

（六）贷款额度、利率和期限。

1.贷款额度。申请农村承包土地经营权抵押贷款的额度不超过合作银行认定的流转土地经营权抵押评估价值的60%，为避免抵押物价值减少而影响贷款处置，可追加其他担保方式。

2.贷款期限。农村承包土地经营权抵押贷款期限根据农产品生产周期和流转土地有效期限综合确定，贷款合同期限原则上应早于承包经营期限。根据地上附着物生长收获期确定贷款期限，贷款周期一般在1年以内，最长不超过3年。

3.贷款利率。按照金融机构有关规定执行。

（七）抵押物价值评估。抵押物评估价值计算公式为：评估价值=当地土地流转平均价格×剩余承包期限；可参考《海原县农村土地流转基准价格指导意见》进行评估。

（八）抵押登记。农村承包土地经营权抵押实行登记制度，登记工作由海原县农村产权流转服务中心负责登记受理。已流转的土地，原承包方不得以土地经营权抵押贷款；已抵押贷款的土地，未经抵押方允许不得进行流转。

四、抵押贷款程序

（一）申请和受理。借款人向村级农村产权流转服务窗口提出土地承包经营权和流转经营权抵押贷款申请，领取《海原县农

村承包土地经营权抵押贷款审批表》，如实填写相关信息；也可直接到合作银行，根据个人需求在银行工作人员指导下，通过网上如实填写抵押贷款申请表。

（二）审核。村委会（村级农村产权流转服务窗口）、乡镇农村产权流转服务站对其产权手续合法性、有无纠纷、抵押、流转等情况进行初审，经核实后签署意见并提交海原县农村产权流转服务中心进行审核。经海原县农村产权流转服务中心与合作银行业务人员联合审核无异议后，交由合作银行进行审批放贷。

（三）评估。承包土地经营权贷款产权价值，以海原县当年土地流转基准指导价乘以该土地法定承包剩余年限的 60%作为放贷的基准参考价，合作银行在该基准参考价的基础上与贷款人协商确定贷款额。最终确定的贷款额上下浮动不得超过基准参考价的 10%。

（四）抵押登记。合作银行放贷审批完成后，对计划放贷的借款人放贷情况交由乡镇农村产权流转服务站在土地所在村队进行公示，经7天公示无异议后，由海原县农村产权流转服务中心进行抵押登记。

（五）放贷。登记后，由合作银行给借款人放贷。

（六）注销登记。在结清贷款本息情形下，抵押合同双方当事人或者其委托的代理人应在 15 日内到登记机关办理注销登记。

五、抵押贷款管理与抵押物处置

（一）风险评估。合作银行要采取有效方式对借款人的信用

及抵押物情况变化等进行跟踪检查和监控分析，对抵押物价值发生较大变化的，如造成贷款风险要及时追加其他抵押物，确保贷款资产安全。

(二) 抵押物处置。当借款人未履行还款义务的，合作银行在保证农户承包权和基本住房权利前提下，应及时采取多种方式依法处置抵押物。在不改变土地所有权和用途的情况下，可将其抵押的经营权流转，所得价款优先受偿；无法流转的，所在乡镇及村委会要采取措施进行处置；当合作银行与借款人不能通过协调处置抵押的承包土地经营权时，可通过诉讼方式解决。

(三) 贷款管理。海原县农村产权流转服务中心接到合作银行对抵押物进行保全管理的书面通知后，要积极配合，在借款人债务未清偿之前，不得受理抵押物任何形式的处置申请。因处置抵押农村承包土地经营权而获得农村承包土地经营权的土地使用者，只拥有流转期间的农村土地经营权且不得改变土地用途，不享受其他权利。流转期满后，无条件返还原承包方农户。

六、抵押贷款风险防范

(一)海原县财政局设立农村产权抵押贷款风险补偿基金1000万元，用于化解防范农村承包土地经营权抵押贷款风险。合作银行发放贷款总规模不得低于风险基金的10倍。

(二)按照风险共担的原则，对抵押贷款资金本息的实际损失，海原县农村产权抵押贷款风险基金与合作银行按8:2的比例承担风险。

(三) 借款人信用恶化时，海原县农业农村局、财政局要加强与合作银行的合作，及时采取防范措施。风险基金代偿后，海原县农业农村局、财政局与合作银行要积极配合，全力追偿债务。

七、实施步骤

农村承包土地经营权抵押贷款工作分四个阶段实施：

(一) 准备阶段（2022年4月—6月）。做好农村承包土地经营权抵押贷款前的各项筹备工作，主要包括：制定《海原县农村土地承包及流转经营权抵押贷款试点工作实施方案》；完成农村承包土地经营权确权登记颁证工作；完善产权价值评估机制，制定并公布海原县农村土地流转指导基准价格；与合作银行共同制定农村承包土地经营权、流转经营权抵押贷款业务操作流程、管理办法等行业规范，简化业务办理程序；设置宣传窗口，做好社会各个层面的宣传和咨询工作。

(二) 组织实施阶段（2022年7月—9月）。海原县各相关部门、乡镇及合作银行共同配合，做好联系对接、入户调查等工作，在各乡镇、村选择条件成熟的农户、新型农业经营主体发放抵押贷款业务。

(三) 规范完善阶段（2022年10月—11月）。建立健全农村承包土地经营权抵押贷款相关政策制度，规范完善农村承包土地经营权抵押贷款运作模式，切实做好贷后管理工作，防范贷款风险。

(四) 总结推广阶段（2022年12月以后）。对农村承包土

地经营权抵押贷款工作情况进行认真总结，即对农村产权价值评估机制、农村产权流转体系、农村产权抵押贷款风险基金设立、发放抵押贷款在资金规模、投向、使用、满足信贷需求等方面进行总结、完善，并进行全面推广。

八、工作措施

（一）以点带面，逐步推广。根据农村承包土地经营权确权登记颁证工作情况，选择西安镇、史店乡为试点，以点带面，稳步推进承包土地经营权抵押贷款工作。在总结经验的基础上，在海原县全面推行农村承包土地经营权抵押融资工作。

（二）制定制度，规范登记。讨论制定农村产权抵押贷款登记鉴证制度，产权抵押贷款、产权流转办事流程，规范抵押登记手续。合作银行要制定农村承包土地经营权抵押贷款管理办法等配套措施，规范贷款行为。

（三）协商互信，评估价值。产权价值评估在规定的范围内可由借贷双方当事人按照市场价值评估或者双方认可的价值内部自行评估，也可以委托有资质的专业评估机构进行评估。

（四）启动平台，履行职能。海原县农业农村局按照要求启动农村产权流转服务平台，履行农村产权流转服务职能，并逐步实现联网，为农村产权流转服务提供公开、公平、公正的环境。

（五）建立机制，防范风险。建立农村承包土地经营权抵押贷款风险防范机制，设立抵押贷款风险补偿基金，规范抵押物处置程序，乡镇人民政府和村委会要积极协助合作银行对抵押物进

行处置。鼓励农户和流转土地经营主体参加农业保险和人身伤亡保险。

附件：海原县农村土地承包经营权抵押贷款价值评估基准参考价意见

附件

海原县农村土地承包经营权抵押 贷款价值评估基准参考价意见

为规范农村土地承包经营权抵押贷款价值评估，为抵押贷款提供科学合理的价值评估依据，加快推进农村土地承包经营权抵押贷款工作，现就海原县农村土地承包经营权价值评估基准指导价提出如下意见。

一、区域划分

一类区域：三河镇、高崖乡、李旺镇、七营镇等乡镇扬黄灌区。

二类区域：海城镇、郑旗乡、西安镇、树台乡、关桥乡等乡镇库井灌溉地。

三类区域：全县各乡镇川台坝地和山坡地。

二、确定依据

主要依据海原县乡镇立地条件、耕作制度、物价因素、2020-2022年主要农作物生产成本、经济效益和农村土地承包经营权流转价格确定基准参考价格。

三、价格标准

根据区域划分确定农村土地承包经营权价值评估基准参考价。其中：一类区域每亩550元，二类区域每亩450元，三类区域每亩200元。

四、其他事宜

1.农村土地承包经营权价值评估基准指导价仅作为抵押贷款参考价，不作为土地流转价格。

2.基准指导价可根据每个流转周期物价因素在上一周期的基础上上浮 5-8%。流转经营权证抵押贷款参照承包经营权抵押贷款基准指导价格执行。