

LCCR-2023-0040002

聊城市农业农村局
聊城市自然资源和规划局
聊城市地方金融监督管理局 文件
中国人民银行聊城市中心支行
国家金融监督管理总局聊城监管分局

聊农发〔2023〕29号

关于印发《聊城市农村承包土地经营权抵押
贷款管理办法（试行）》的通知

各县（市、区）农业农村局、自然资源和规划局、地方金融监督管理局、中国人民银行各县（市）支行、各金融机构：

现将《聊城市农村承包土地经营权抵押贷款管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中发现的问题请及时反馈。



2023年7月26日

聊城市农村承包土地经营权抵押贷款 管理办法（试行）

第一章 总 则

【第一条】 为切实加大金融支持乡村振兴力度，推动全市农村产权交易体系规范化建设，促进农民增收和新型农业经营主体提质增效，发展农业适度规模经营，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》等法律法规，结合我市实际，制定本办法。

【第二条】 本办法所称农村土地是指集体所有和国家所有依法由农村集体使用的耕地、林地、养殖水面、“四荒”用地及其他依法用于农业种养殖的土地。

【第三条】 本办法所称农村承包土地经营权包括：

- （一）通过家庭承包方式取得的农村土地承包经营权；
- （二）通过出租、转包、股份合作等形式流转的承包土地经营权；
- （三）通过招标、拍卖和公开协商等合法方式取得的农村土地承包经营权。

【第四条】 本办法所称农村承包土地经营权抵押贷款是指在不改变土地所有权性质、不改变农村土地承包权和农业用途的条件下，以农村土地经营权作为抵押，由金融机构向符合条

件的农村土地经营权所有人发放的、在约定期限内还本付息的贷款。当借款人到期不履行债务时，抵押权人有权依法处置该农村承包土地经营权并以处置所得价款优先受偿。

【第五条】 农村承包土地经营权抵押贷款应遵循自愿、互利、公平和诚实信用原则，充分保护抵押物涉及的农户、抵押人和抵押权人的合法权益。

【第六条】 工商企业等社会资本（包括法人、非法人组织或者自然人等）通过流转取得土地经营权资格审查、项目审核和风险防范管理活动，适用《山东省工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权资格审查、项目审核和风险防范管理办法》。

【第七条】 工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权，实行省市县乡四级政府分级审查审核，具体由县级以上人民政府农业农村主管部门和乡（镇）人民政府（含街道办事处）农村土地承包管理部门组织实施。

未按规定提交审查审核申请或者审查审核未通过的，不得开展土地经营权流转等相关活动。

第二章 抵押人和抵押权人

【第八条】 本办法所称抵押人是指：

- （一）通过家庭承包方式取得农村土地经营权的农户；
- （二）通过出租、转包、股份合作等形式取得土地经营权

的农户和新型农业经营主体；

（三）通过招标、拍卖和公开协商等合法方式取得农村土地经营权的农户和新型农业经营主体。

本办法所称抵押权人是指提供农村土地经营权抵押贷款的金融机构。

【第九条】 抵押人是取得农村土地承包经营权的农户和新型经营主体的，应同时具备以下条件：

（一）具有完全民事行为能力，无不良信用记录；

（二）合法取得《农村土地承包经营权证》，用于抵押土地无权属争议；

（三）承包方已明确告知发包方承包土地的抵押事宜；

（四）需第三方提供担保的，应出具担保合同等文件资料；

（五）抵押权人规定的其他条件。

【第十条】 抵押人是通过合法流转方式取得农村土地经营权的农户和新型经营主体的，应同时具备以下条件：

（一）依法签订《农村土地经营权出租（流转）合同》；

（二）抵押人为企业法人的，应出具同意抵押的有效内部决议等证明文件；

（三）经营权所依附的土地没有改变农业用途；

（四）承包方同意承包土地的经营权可用于抵押及合法再流转；

（五）已明确告知发包方承包土地的抵押事宜；

(六) 需第三方提供担保的，应出具担保合同等文件资料；

(七) 抵押权人要求的其他条件，如：农村产权交易机构出具的《农村土地经营权交易鉴证书》等。

【第十一条】 下列农村土地经营权不得设定抵押：

(一) 权属不清的；

(二) 未经依法办理登记的；

(三) 已公告列入征地拆迁范围的；

(四) 依法被查封、扣押、监管的；

(五) 法律、行政法规规定不得抵押的其他情形。

【第十二条】 抵押人、贷款申请人、抵押权人等市场主体应当通过县（市、区）农村产权交易平台申请办理金融产品和服务。县（市、区）农村产权交易平台协助提供客户基础数据信息查询、办理交易鉴证、抵押登记、资产处置等服务。

【第十三条】 农村承包土地的经营权抵押贷款主要用于农业生产经营等抵押权人认可的蔬菜种植、粮食生产、畜牧养殖、特色水果、种苗等优势特色产业，农资、农机、农技等农业社会化服务，以及与农业生产直接相关的一二三产业融合项目，休闲农业、观光农业、田园综合体等新业态。

第三章 贷款额度、期限和利率

【第十四条】 贷款额度根据抵押人资产负债情况、信用状

况、综合还款能力及其土地经营收益评估总值等情况合理确定。

【第十五条】 贷款期限根据抵押人的生产经营周期、信用状况和贷款用途等因素合理协商确定，期限与农业生产周期相应，但不超过农村土地经营权的有效剩余使用年限。

【第十六条】 贷款利率按照中国人民银行政策规定，具体由抵押权人根据抵押人实际情况确定，有担保公司担保的，原则上应较同类型、同期限贷款利率适当降低。

第四章 贷款申请

【第十七条】 抵押人是农户的，贷款申请人应提供以下资料：

- （一）个人有效身份证明；
- （二）生产经营内容及收入情况报告；
- （三）贷款用途报告；
- （四）合法取得的《农村土地承包经营权证》和农村土地经营权出租（流转）合同等；
- （五）抵押人对抵押物的权属状况、抵押状况、同意处置抵押物等作出的承诺；
- （六）需第三方提供担保的，应出具担保合同等文件资料；
- （七）其他共有人同意抵押的书面证明；
- （八）抵押权人要求的其他资料。

【第十八条】 抵押人是新型农业经营主体的，贷款申请人

应提供以下资料：

- （一）借款人合法有效身份证明或年检合格的营业执照；
- （二）生产经营内容及收入情况报告；
- （三）贷款用途及经济效益分析报告；
- （四）农村土地经营权出租（流转）合同等；
- （五）抵押人对抵押物的权属状况、抵押状况等作出的承诺；
- （六）需第三方提供担保的，应出具担保合同等文件资料；
- （七）其他共有人同意抵押的书面证明；
- （八）已明确告知发包方承包土地抵押事宜的相关证明材料；
- （九）抵押权人要求的其他资料。

第五章 抵押物价值评估

【第十九条】 农村承包土地经营权抵押价值确定应根据近3年当地主栽作物平均产量和平均价格计算土地年均价值，或者根据当地土地年平均租金作为土地年均价值。对于果树林木等收益，根据果树林木（作物）生产的正常定植标准、作物长势、管理水平、市场行情等因素，评估作价。对于温室大棚、晒场、仓储设施、农机库棚、畜牧水产养殖设施、林木等附着物，根据建造价和折旧情况，评估作价。评估价值核算的基本原则：
土地经营权总价值=年均价值×经营期限×土地面积+土地附着

物价值。

【第二十条】 土地经营权价值认定可以交由金融机构在业务办理过程中解决，认定结果应符合正常市场交易价值。

第六章 放款和登记

【第二十一条】 抵押权人和抵押人签订抵押合同后，抵押权人和抵押人双方持贷款合同和相关资料，到市、县、区不动产登记中心办理抵押登记。

【第二十二条】 抵押权人与借款人签订书面贷款合同，办理完成经营权抵押登记后，及时发放贷款。

【第二十三条】 抵押人在抵押期间或抵押期届满后办理变更或注销登记的，持抵押权人出具债务履行完毕或其他同意注销证明等材料，到市、县、区不动产登记中心办理抵押变更或注销登记。

【第二十四条】 农村土地经营权抵押后，承包方农户或新型农业经营主体原享受的国家相关政策补贴不变。如发生征用等特殊情况，按国家有关法律和政策执行。

第七章 贷后监管

【第二十五条】 抵押权人要建立农村土地经营权抵押贷款档案，加强贷后检查，做好逾期贷款的催收。

【第二十六条】 用于抵押的农村土地经营权因抵押人的原

因致使其价值不足以履行债务担保时，抵押权人可要求抵押人增加或重新提供相应担保。

【第二十七条】 农村土地经营权抵押期间，抵押人可以依法依规转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。

【第二十八条】 抵押权与其担保的债权同时存在，债权消灭的，抵押权也消灭。抵押权消灭的，应当注销抵押登记。

第八章 抵押物处置

【第二十九条】 借款人不履行到期债务或者发生约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该抵押财产优先受偿。

【第三十条】 处置过程中，县（市、区）农村产权交易机构根据需要，协助做好抵押物处置工作。抵押物所在镇、村两级要配合做好抵押物的流转组织工作。再流转时，受让方只获得土地经营权，不得改变用途，按约定支付流转费用。流转期满后，土地经营权无条件返还抵押人或承包方。

第九章 附 则

【第三十一条】 本办法所称新型农业经营主体是指专业大户、家庭农场、农民专业合作社、农业产业化龙头企业以及各类农业生产社会化服务组织。

本办法所称专业大户主要指具有一定经济实力的自然人，

通过租赁和转包等方式受让农户流转的土地，扩大种养规模，开展适度规模经营的个人。

本办法所称家庭农场是指经市场监管（行政审批）部门注册登记，从事农业规模化、集约化、商品化生产经营，并以农业收入为主要收入来源的新型农业经营主体。

本办法所称农民专业合作社是依据《中华人民共和国农民专业合作社法》依法设立的，在农村家庭承包经营基础上，同类农产品的生产经营者或者同类农业生产经营服务的提供者、利用者，自愿联合、民主管理的互助性经济组织。

本办法所称农业产业化龙头企业是指以农产品加工或流通为主，通过各种利益联结机制与农户相联系，带动农户进入市场，使农产品生产、加工、销售有机结合、相互促进，在规模和经营指标上达到规定标准并经政府有关部门认定的企业。

本办法所称农业生产社会化服务组织是指依法在市场监管（行政审批）部门登记注册，能够满足农业专业化、商品化、现代化发展需要，提供产前、产中、产后农业生产社会化服务的组织。

【第三十二条】 结合人民银行征信系统，相关部门各负其责，积极推动全市社会信用体系建设，加强征信知识宣传，全面提高全民诚信意识，构建和谐金融生态环境，为全面开展农村土地经营权抵押贷款工作奠定基础。

【第三十三条】 各金融机构要按照本办法有关要求，单列

新型农业经营主体信贷计划，创新信贷政策制度，完善金融服务产品，合理设置授信额度和融资期限，制定专项信贷管理办法和操作规程。

【第三十四条】 本办法由聊城市农业农村局、聊城市自然资源和规划局、聊城市地方金融监督管理局、国家金融监督管理总局聊城监管分局、中国人民银行聊城市中心支行负责解释。

【第三十五条】 本办法自 2023 年 9 月 1 日开始施行，有效期至 2025 年 8 月 31 日。

公开属性：主动公开

抄送：市纪委监委派驻第七纪检监察组

聊城市农业农村局办公室

2023年7月26日印发