

# 重庆市黔江区人民政府办公室 关于印发重庆市黔江区农村土地承包经营权 抵押贷款管理办法（试行）的通知

黔江府办发〔2011〕163号

各街道办事处，各镇、乡人民政府，区政府各部门，各区属国有企业：  
重点企业：

经区政府同意，现将《重庆市黔江区农村土地承包经营权抵押贷款管理办法（试行）》印发给你们，请认真组织实施。

重庆市黔江区人民政府办公室

2011年5月30日

（此件公开发布）



# 重庆市黔江区农村土地 承包经营权抵押贷款管理办法（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范重庆市黔江区农村土地承包经营权抵押贷款管理，根据《关于全面推进农村金融产品和服务方式创新的指导意见》（银发〔2010〕198号）和《重庆市人民政府关于加快农村金融服务改革创新工作的意见》（渝府发〔2010〕115号）等规章制度，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民集体使用的耕地、草地以及其他依法用于农业的土地。

**第三条** 本办法所称农村土地承包经营权是指农村土地承包人对其依法承包的土地享有占有、使用、收益和一定处分的权利。

**第四条** 本办法所称农村土地承包经营权抵押贷款（以下简称抵押贷款）是指在不改变土地所有权性质、不改变土地用途和不损害农民利益的前提下，以借款人持有的农村土地承包经营权作为抵押担保申请的贷款。

**第五条** 农村土地承包经营权抵押贷款应当遵循自愿、互



利、公平和诚实信用原则。

## 第二章 基本规定

**第六条** 贷款对象。经工商行政管理部门或主管部门核准登记的企事业法人、农民专业合作社或其他经济组织、种养殖大户或其他具有完全民事行为能力的自然人，并符合下列条件：

（一）生产经营项目符合国家产业政策和环保政策、产品有市场、经营有效益；

（二）有合法的经济来源，现金流较充足、第一还款来源可靠，具备按期偿还贷款本息的能力；

（三）资信良好，遵纪守法，无恶意不良信用记录；

（四）自有资金投入比例不得低于借款项目所需资金的50%；

（五）贷款行规定的其他条件。

**第七条** 借款人为自然人的，需满足年龄与贷款期限之和不得超过65周岁（含）。

**第八条** 借款人为法人的，需满足以下条件：

（一）经营年限不低于2年；

（二）资产负债率在60%以下或优于当地行业平均水平，有稳定可靠的第一还款来源；



(三) 信用等级在 AA 级以上 (含 AA 级), 农民专业合作社信用等级在二级以上 (含二级);

(四) 法定代表人和主要股东或合伙人为贷款承担连带保证责任。

**第九条** 借款人申请抵押贷款还需具备以下条件:

(一) 依法取得的《农村土地承包经营权证》;

(二) 发包方同意农村土地承包经营权抵押的书面证明;

(三) 通过转包、出租等流转方式取得的土地承包经营权抵押时还应提供农村土地承包经营权流转合同, 原承包方出具同意抵押的书面证明;

(四) 农村土地承包经营权剩余年限不少于 5 年;

(五) 具备持续生产能力的果园、养殖场、农业种植基地, 现代休闲农业等较高价值的农村土地;

(六) 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;

**第十条** 贷款用途。贷款原则上用于规模种植业和养殖业, 农产品加工, 农家乐经营等涉农资金需求。贷款不得用于以下用途:

(一) 已列入本行限制类、淘汰类的项目或行业;

(二) 资本市场投资;

(三) 国家或本行规定的其他禁止性用途。



**第十一条** 下列农村土地承包经营权不得设定抵押：

- （一）权属有争议的；
- （二）未取得《农村土地承包经营权证》的；
- （三）被依法列入征地拆迁范围内的；
- （四）承包地已毁损或灭失的；
- （五）依法受其他形式限制的。

**第十二条** 贷款利率。贷款行根据本行贷款产品定价管理办法结合市场竞争状况和客户综合回报等因素确定。

**第十三条** 贷款期限。根据借款人生产经营周期、实际经营需求和综合还款能力，由借贷双方共同协商确定，最长不超过3年。

**第十四条** 还款方式：

（一）贷款期限在一年以内（含）的可选择按期付息到期还本、按期付息分期还本法；

（二）贷款期限在一年以上的，选择等额本息还款法、等额本金还款法、按期付息分期还本法。

**第十五条** 抵押物价值评估。贷款额低于100万元的（含），其抵押物价值可由借贷双方协商确认；贷款额高于100万元的，抵押物价值由具备资质的评估机构进行评估，贷款行确认。

**第十六条** 贷款额度。根据借款人生产经营活动以及项目的



现金流等情况，结合抵押物的状况等综合确定。

**第十七条** 贷款抵押率。原则上不超过确认价值的 60%。

**第十八条** 通过转包、出租等方式取得的农村土地承包经营权抵押，其抵押期内的租金原则上由贷款行代理支付，且借款人应提前一个支付周期将租金存入贷款行。

### 第三章 贷款程序及管理

#### 第一节 贷款申请

**第十九条** 贷款申请。借款人申请抵押贷款，应向贷款行提供下列基本资料：

- (一) 借款人、抵押人基本资料；
- (二) 生产经营资料；
- (三) 借款用途资料；
- (四) 抵押物状况及《农村土地承包经营权证》等具有法律效力的权属证明文件；
- (五) 抵押物所在发包方同意农村土地承包经营权抵押书面证明；
- (六) 通过转包、出租、入股流转方式取得土地经营使用权抵押的，原农村土地承包方同意抵押的书面证明和农村土地承包经营权流转合同；



(七)抵押人对地上定作物一并抵押及同意处置抵押物等作出的承诺;

(八)抵押物共有人同意抵押的书面资料;

(九)贷款行要求的其他资料。

## 第二节 贷款调查

**第二十条** 贷款调查。贷款行受理借款人申请后,及时对借款人所提供资料的真实性和有效性进行调查核实。主要调查内容为:借款人基本情况,资产负债和项目经营情况,贷款用途真实性,第一还款来源是否可靠,按期还本付息的能力等。

**第二十一条** 抵押物调查。现场查看抵押物,审慎确认抵押物价值,农村土地承包经营权抵押价值的确认应综合考虑土地所在区域、种植、养殖品种、农村土地承包经营权剩余期限、流转价格、支付价款、地面作物的预期收入等因素确认。

## 第三节 贷款审查、审批

**第二十二条** 贷款审查。审查部门应重点对贷款资料的真实性、完整性、有效性和贷款的合规合法性、可行性进行审查并签署审查意见,主要内容包括:

(一)借款人现金流状况,第一还款来源是否充分;

(二)借款人的资信状况等;

(三)抵押物价值和变现能力等;



(四) 经营项目是否可行及其盈利能力等;

(五) 判定贷款调查人对借款人提出的贷款金额、期限和利率等意见的合理性和准确性。

**第二十三条** 贷款审批。有权审批人应根据调查、审查意见,按照授权管理规定进行审批,明确贷与不贷,贷款金额、期限、利率、风险控制措施等审批意见。

#### 第四节 签约、抵押登记及贷款发放

**第二十四条** 签订合同。经审批同意发放贷款的,贷款行与借款人、抵押人面签贷款合同、抵押合同及相关附属文件。

**第二十五条** 农村土地承包经营权抵押实行登记制度。登记机构为重庆市黔江区农业行政主管部门。

**第二十六条** 抵押登记。抵押权人和抵押人签订抵押合同后,双方共同持以下资料到农业行政主管部门申请办理抵押登记:

(一) 农村土地承包经营权抵押登记申请书;

(二) 借款人、抵押人基本资料;

(三) 借款合同和抵押合同;

(四) 《农村土地承包经营权证》;

(五) 抵押物所在发包方同意抵押的证明材料;

(六) 通过流转方式取得农村土地使用权的,还需出具农村土地承包经营权流转合同,原承包方农户同意抵押的证明;



(七)抵押人对地上定作物一并抵押及同意处置抵押物的承诺;

(八)抵押物共有人同意抵押的书面资料;

(九)登记机关要求的其他资料。

**第二十七条** 贷款的支用。抵押贷款支用按银行授信支用操作规程执行。

**第二十八条** 贷款偿还。借款人应按照贷款合同及支用单约定的贷款利率、还款方法和还款日期偿还贷款本息。

#### 第五节 贷款管理及收回

**第二十九条** 农村土地承包经营权抵押期间,抵押人不得将抵押物再次抵押或流转。

**第三十条** 农村土地承包经营权作抵押,其地上定着物在征得本行同意后方可变卖,变卖所得价款优先偿还本行贷款本息。

**第三十一条** 贷后检查。贷款行应定期回访客户,了解和监督贷款资金的使用情况,贷后检查每半年不少于一次,并填写贷款贷后检查表。

如发现借款人有明显的违约或还款能力减弱情况的,应在获得相关信息后立即进行贷后检查,并提出解决方案及措施。

**第三十二条** 加强抵押物监管,对抵押物价值发生较大变化的,要及时追加其他担保,确保贷款资产安全。



**第三十三条** 加强流转方式土地承包经营权抵押的租金管理，督促借款人及时备足租金，确保支付，对因租金支付纠纷影响贷款安全的，要及时采取措施。

**第三十四条** 风险分类。贷款行应加强风险分类的日常管理，注意收集、整理资料，准确分类。

**第三十五条** 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、注销证明。

**第三十六条** 贷后管理其他规定应遵循银行相关贷后管理办法。

**第三十七条** 债务履行期届满，借款人应按借款合同规定及时偿还贷款本息；无法正常偿还的，抵押权人可与抵押人协商以抵押的农村土地承包经营权再流转所得价款受偿，也可由农村土地承包经营权所在集体经济组织组织流转；协商不成的，抵押当事人可根据合同约定，向金融仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

#### 第四章 附则

**第三十八条** 本办法由重庆市黔江区人民政府金融办负责解释和修订。



**第三十九条** 本办法自发布之日起施行。