**XXX商业银行股份有限公司**

农村承包土地的经营权抵押贷款管理办法（暂行）

**第一章 总则**

第一条 为进一步加大支持“三农”力度，满足家庭农场、专业大户、农户等农业生产贷款需求，有效防范信贷风险，根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国物权法》、《农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办法》和国家有关政策以及省联社信贷管理制度，特制定本办法。

第二条 本办法所称农村承包土地的经营权是指经依法流转取得的农村集体所有的土地或原农户承包的土地经营权。本办法所称农村承包土地的经营权抵押贷款，是指本行向符合条件的承包方农户或农业经营主体发放的以借款人的农村承包土地的经营权作为抵押担保、在约定期限内还本付息的贷款。

**第二章 组织管理体系**

第三条 本行所辖的支行、部（以下简称“经办行”）按信贷管理规定，负责农村承包土地的经营权抵押贷款业务的受理以及贷款“三查”的具体实施。

第四条 授信评审部负责农村承包土地的经营权抵押贷款业务的授信管理。

第五条 三农业务部负责农村承包土地的经营权抵押贷款业务的宣传、推动及日常管理工作。

第六条 信贷管理部负责拟定农村承包土地的经营权抵押贷款管理办法及流程，对农村承包土地的经营权抵押贷款业务的用信管理和贷后检查管理。

第七条 运营管理部根据权限负责对农村承包土地的经营权抵押贷款用款进行审查。

第八条 风险管理部负责对农村承包土地的经营权抵押贷款风险的检测、识别、评估、控制，并向经营管理层进行风险报告。

第九条 合规管理部负责审核农村承包土地的经营权抵押贷款管理办法和相关操作流程的合规性和有效性。

第十条 审计部负责对农村承包土地的经营权抵押贷款进行审计稽核和监督。

**第三章 贷款对象、条件和用途**

第十一条 贷款对象。农村承包土地的经营权抵押贷款对象为通过招标、拍卖、公开协商等方式依法取得土地承包经营权和通过合法流转方式获得承包土地的经营权的农户及农业经营主体。

第十二条 贷款条件。借款申请人除具备本行信贷管理制度规定的基本条件外，还应具备以下条件：

（一）通过家庭承包方式依法取得土地承包经营权的农户以其获得的土地经营权作抵押申请贷款的，应符合以下条件：

1.具有完全民事行为能力，无不信用记录；

2.用于抵押的承包土地无权属争议；

3.依法拥有县级以上人民政府或政府相关主管部门颁发的土地承包经营权证；

4.承包方已明确告知发包方承包土地的抵押事宜；

5.本行规定的其他条件。

（二）通过合法流转方式获得承包土地的经营权的农业经营主体申请贷款时应符合以下条件：

1.具备农业生产经营管理能力，无不良信用记录。从事粮食种植的，面积不少于100亩；从事其他种植、养殖的，面积不少于50亩；

2.从事农业生产经营项目自有资金比例不低于30%；

3.用于抵押的承包土地没有权属争议；

4.已经与承包方或者经承包方书面委托的组织或个人签订了合法有效的经营权流转合同，或依流转合同取得了土地经营权权属确认证明，并已按合同约定方式支付了土地租金；

5.承包方同意承包土地的经营权可用于抵押及合法再流转；

6.承包方已明确告知发包方承包土地的抵押事宜；

7.本行规定的其他条件。

第十三条 贷款用途。借款人获得的承包土地经营权抵押贷款，应主要用于农业生产经营等本行认可的合法用途。

**第四章 贷款额度、期限和利率**

第十四条 贷款额度。农村承包土地的经营权抵押贷款额度应根据借款人实际资金需求、还款能力以及抵押物的评估价值确定，同时不超过贷款期间农业生产经营项目投入资金的50%。

第十五条 贷款期限。抵押期限应小于或等于租赁合同期限，对合同约定按年缴纳租金的，每次贷款期限最长不超过1年，可采取“利随本清”、“按月（季）结息、到期还本”等方式。对合同约定一次性缴纳租金的，实际贷款期限可根据农产品生产周期的实际情况合理确定，一般为1年以内，最长不超过3年，实施分期还款，每年归还不得少于2次。对实际贷款期限超过租金缴纳期的，必须由借款人在本行开设预存租金专户，按季预存，具体标准由借贷双方共同协商。

第十六条 贷款利率。贷款利率按本行贷款利率文件执行。

**第五章 抵押担保管理**

第十七条 农村土地承包经营权可单独抵押，也可与其他资产抵（质）押、保证担保等进行组合担保。对采用农村土地承包经营权单独抵押的，鼓励其购买人身意外伤害保险。

第十八条 用于抵押的农村土地承包经营权应符合以下条件：

（一）土地不改变农业用途，具备持续农业生产能力。

（二）对以土地承包权作为股权入股流转的，需提供股份公司或者合作社章程；股份公司或合作社再流转的，应提供连带担保承诺。

（三）对以转包、出租方式流转的，需取得农村土地承包经营权流转合同，受让方对流转的土地进行再流转的，应取得原承包方同意。

（四）已投保农业保险的，保险期须覆盖借款存续期，同时在保险条款中明确本行为该项保险的第一受益人。

第十九条 下列土地经营权不得作为抵押物：

（一）土地权属不清或存在纠纷的；

（二）土地受到污染或毁损，无法进行正常农业生产的；

（三）不能办理抵押登记的；

（四）政府即将征收、征用的；

（五）受其他形式限制的。

第二十条 抵押率。农村承包土地的经营权抵押贷款的抵押率确定应综合考虑农村土地承包经营权市场价格、权利变现难易程度、抵押贷款期限等因素确定，抵押率最高不超过农村土地经营权评估价值的60%。

第二十一条 农村土地承包经营权价值评估可采取委托第三方评估机构评估、本行自评或借贷双方协商等方式，必须公平、公正、客观、合理确定农村承包土地的经营权价值。

第二十二条 农村土地承包经营权抵押实行登记制度，登记部门为市农村产权交易中心。

第二十三条 借款人如变更抵押物，应向本行提出申请，经同意后办理相关抵押物变更手续。

**第六章 贷款流程**

第二十四条 贷款申请。借款人申请农村承包土地的经营权抵押贷款业务，除提供本人及其配偶有效身份证明、居住证明等相应的基础资料外，还必须提供农村承包土地的经营权证。

第二十五条 贷前调查。农村承包土地的经营权抵押贷款业务在执行相应业务品种调查内容的基础上，重点调查抵押物是否符合农业用途，承包或流转手续是否齐全合法，与登记部门核对抵押物是否真实有效，是否可以办理抵押登记，抵押物评估价值是否合理、是否易于变现，未来国家或地方政府的发展规划是否影响抵押物等。

第二十六条 授信审查。授信审查人员应对客户资料和信贷调查（评估）资料进行审查。重点审查内容包括借款人生产经营状况、财务情况、市场评价情况和在其他金融机构的贷款状况以及贷款用途是否符合规定、抵押物流转手续是否齐全、抵押担保手续是否合法有效、抵押物市场价值是否合理且易变现等。

第二十七条 合同签订。贷款经审批同意后，支行客户经理应与借款人、抵押人签订合同，向产权交易中心办理抵押登记。

第二十八条 贷款审核。由放款审核岗负责审查和放款审核。审核的内容主要包括抵押是否已依法办妥登记、是否按规定办理保险等。

第二十九条 贷款发放与支付。贷款发放应采用受托支付方式，对于无法确定交易对象、不具备有效使用非现金结算条件的，可按规定采用自主支付方式。贷款用于支付租金的，必须采取受托支付方式。

第三十条 贷款展期。如遇到重大自然灾害或重大疫情导致贷款到期无法偿还，但仍具备正常生产经营能力的，在担保措施不丧失或不削弱的情况下，可申请办理展期。

第三十一条 贷款归还。当借款人还清贷款后，借贷双方终止合同协议，向原登机关办理抵押注销手续。

第三十二条 贷后管理。经办行应严格按照本行贷后管理规定进行贷后管理。

第三十三条 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）国家或地方政府的区域规划、土地调控发生变化，经营无法实现预期效益，可能对贷款产生不利影响的。

（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、足值担保的。

（三）借款人产品市场需求下降、市场价格出现大幅度回落的。

（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的。

（五）经营户连续两年弃耕抛荒等可能导致发包方收回土地的。

（六）借款人涉及诉讼，可能影响贷款安全的。

（七）其他导致贷款风险增加的情况。

第三十四条 对办理农村承包土地的经营权抵押贷款不良率超过2%的经办行，暂停开办此类业务。清收后不良率降低至2%以下的，经总行验收批准后，方可恢复该项业务。

第三十五条 在抵押期间内，未经本行同意，抵押人不得将抵押物再次抵押或流转。

第三十六条 抵押人死亡、依法被宣告死亡或被宣告失踪的，其抵押物的合法继承人或代管人应当继续履行原抵押合同。

**第七章 抵押物处置**

第三十七条 借款人在贷款到期（含分期）后，确实无力偿还的，应及时采取以下措施处置已抵押的农村土地经营权：

（一）流转。在不损害原承包人利益的情况下，本行依据相关法律文件将抵押物通过产权交易中心挂牌流转，以流转收益清偿贷款本息。

（二）协商。与村委会协商，由当地村集体经济组织或其他具有资质的合法中介组织按基准价格收购抵押的农村承包土地经营权，所得价款用于偿还贷款本息。

（三）诉讼。农村土地经营权无法流转，或与村委会协商后达不到贷款清偿目的的，应依据合同约定，及时向人民法院提起诉讼。

**第八章 附则**

第三十八条 本办法所称的农村承包土地的经营权抵押贷款方式还包括以承包土地经营权抵押占主导作用的贷款、以承包土地经营权抵押占辅助作用的贷款、以承包土地经营权反担保的贷款、以后期追加承包土地经营权抵押的贷款等四种类型。

第三十九条 业务经办人员必须严格遵守本行《贷款业务尽职管理办法》。

第四十条 业务授权、客户评级、授信等本办法未尽事宜按照本行相关信贷制度及规定执行，如与国家法律、法规及相关规定不一致的地方，以国家法律、法规及相关规定为准。

第四十一条 本办法由信贷管理部负责制定、解释，并根据国家相关政策和产品试点情况进行修订完善。

第四十二条 本办法自印发之日起试行。