彰武县人民政府办公室关于印发《彰武县农村土地承包经营权抵押管理暂行办法》的通知

彰政办发〔2015〕69号

各乡镇人民政府，县政府有关部门，省市直有关单位:

经县政府同意，现将《彰武县农村土地承包经营权抵押管理暂行办法》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

彰武县人民政府办公室

2015年8月7日

（此件公开发布）

彰武县农村土地承包经营权抵押管理暂行办法

第一章　总则

第一条　为推进全县农村经济快速发展，强化金融服务对土地规模化、集约化经营的支撑，扶持新型经营主体快速健康发展，根据《中共中央国务院关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》（中发〔2014〕1号）和《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国商业银行法》、《中华人民共和国担保法》等法律法规，结合我县农村和农业实际发展及沈阜现代农业示范带建设，特制定本办法。

第二条　本办法所称的农村土地承包经营权，是指借款人经县农村土地流转中心依法登记，县人民政府颁证予以确认的农村土地承包经营权。

第三条　本办法所称的农村土地承包经营权抵押贷款是指借款人将依法取得的农村土地承包经营权及地上（含地下）附着物作为抵押物，向金融机构申请贷款抵押的融资方式。

第四条　借款人是提供农村土地承包经营权担保的债务人，即抵押人；贷款人是接受农村土地承包经营权担保的债权人，即抵押权人；提供担保的农村土地承包经营权，即抵押物。

第五条　农村土地承包经营权抵押贷款应遵循平等、自愿、

公平、诚实守信的原则。

第二章　抵押人

第六条　抵押人包括:

（一）经过工商行政管理部门核准登记的农事龙头企业、农民专业合作社和其他经济组织;

（二）经主管部门认定的种养殖大户、家庭农场;

（三）具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民。

第三章　抵押物

第七条　用于设定抵押的农村土地承包经营权包括:

（一）通过家庭承包方式取得的农村土地承包经营权;

（二）通过招标、拍卖、公开协商等其他方式取得的农村土地承包经营权;

（三）通过转让、互换方式，并且依法履行了农村土地承包经营权证变更手续后取得的农村土地承包经营权。

第八条　通过转包、出租、入股等流转方式依法取得的农村土地经营权，必须取得发包方和承包方的同意后方可抵押。

第九条　已列入政府规划范围内的区域或政府即将征收、征收范围内的农村土地承包经营权不得作为抵押物。

第四章　业务流程

第十条　借款人是承包方农户的，申请贷款必须具备下列条件：

（一）通过家庭承包方式或其他方式依法取得的《农村土地经营权证明书》；

（二）土地发包方同意抵押、处置的书面意见；

（三）以共有的土地承包经营权抵押的，抵押人应当先争取其他共有人的书面同意；

（四）抵押人应具有农业经营能力，并且整个项目投资中自有资金比例不低于30%。

第十一条　借款人是通过流转方式取得农村土地承包经营权的农业经营主体的，申请贷款必须具备下列条件：

（一）通过流转方式依法取得的《农村土地经营权证明书》；

（二）依法签订并通过土地流转中心鉴证的《农村土地承包经营权流转合同》；

（三）土地发包方同意抵押、处置的书面意见；

（四）土地承包方及共有人同意抵押、处置的书面意见；

（五）抵押人应具有农业经营能力，并且整个项目投资中自有资金比例不低于30%。

第十二条　未经抵押权人同意，对已设定抵押权的农村土地承包经营权不允许进行流转交易。

第十三条　土地承包经营权的价值认定由农业部门和金融部门共同认定，也可以由具备相应评估资质的评估机构进行评估。

第十四条　农村土地承包经营权抵押期限不得超过土地承包经营权承包期的剩余年限；在抵押期间不得改变土地所有权性质和农业用途。

第十五条　金融机构受理申请后，应收集相关信息，明确具体信贷条件，经审查部门及人员评价后，交由审批部门审批。

第十六条　办理农村土地承包经营权抵押贷款，抵押双方当事人必须签订书面抵押合同。

第五章　抵押登记

第十七条　农村土地承包经营权抵押实行登记制度。登记机构为彰武县农村土地流转服务中心。

第十八条　农村土地承包经营权抵押合同自抵押登记之日生效，抵押权自抵押登记之日起设立。

第十九条　农村土地承包经营权抵押登记可由抵押双方当事人共同向登记机构办理；也可以委托代理人向登记机构办理，委托代理人办理农村土地承包经营权抵押登记的，还应提交代理人身份证明文件和授权委托书。

第二十条　办理农村土地承包经营权抵押登记，应当向登记机构提交下列资料：

（一）抵押双方当事人签字或盖章的《农村土地承包经营权抵押登记申请书》；

（二）抵押双方当事人有效身份证明文件；

（三）抵押双方当事人签订的贷款合同和抵押合同；

（四）抵押人是承包方农户的，需提供《农村土地经营权证明书》和《农村土地承包经营权证》；

（五）抵押人是通过土地流转方式取得农村土地经营权的农业经营主体的，需提供依法取得的《农村土地经营权证明书》和依法签订并通过土地流转中心鉴证的《农村土地承包经营权流转合同》；

（六）土地发包方、土地承包方及共有人同意抵押、处置的书面证明；

（七）登记机构需要的其他资料。

第二十一条　登记机构受理抵押登记申请资料后，经审查核实无误，在《农村土地经营权他项权利证明书》上加盖登记专用章并注明盖章日期。

第二十二条　农村土地承包经营权抵押合同等内容变更的，抵押双方当事人或者委托代理人应当到登记机构办理变更登记。

第二十三条　抵押合同项下的贷款全部还清后，抵押双方当事人持相关资料到登记机构办理注销登记手续。

第六章　债权实现

第二十四条　当债务履行期届满抵押权人未受清偿的，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，也可由当地集体经济组织按基准价格收购；协商不成

的，抵押权人可根据合同约定，向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第二十五条　抵押人在处置抵押的农村土地承包经营权时，原承包方农户、所在集体经济组织成员有优先购买权。处置抵押农村土地承包经营权所得价款，抵押权人优先受偿，超过债权部分归抵押人所有，不足部分由借款人继续清偿。

第二十六条　因处置抵押农村土地承包经营权而获得农村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的农业用途，不享受其他权利。流转期满后，无条件返还原承包方农户。

第七章　附则

第二十七条　本办法未尽事宜，依据相关法律法规办理。

第二十八条　本办法由县农村土地流转中心负责解释。

第二十九条　本办法自颁布之日起试行。