

仙游县人民政府文件

仙政文〔2016〕56号

仙游县人民政府关于印发仙游县农村承包土地 经营权抵押贷款试点实施方案的通知

各乡镇人民政府、管委会，鲤城街道办事处，县直有关单位：

经县政府研究同意，现将《仙游县农村承包土地经营权抵押贷款试点实施方案》印发给你们，请认真遵照执行。

仙游县人民政府

2016年5月6日

（此件主动公开）

仙游县农村承包土地经营权抵押贷款 试点实施方案

为推进国家农村承包土地的经营权抵押贷款试点，支持“三农”融资，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》、人民银行总行等部委下发的《农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办法》以及《福建省农村“两权”抵押贷款试点实施方案》精神，结合我县实际，制定本实施方案。

一、指导思想及目标

（一）指导思想

全面贯彻落实党中央、国务院以及人民银行总行对农村“两权”抵押贷款的决策部署，坚持“依法有序、自主自愿、稳妥推进、风险可控”的基本原则，稳妥推进全县试点工作，有效盘活农村土地及地上附着物资产，增加农业生产中长期和规模化经营的资金投入，促进农民增收致富和农业现代化发展。加强抵押贷款试点与农村土地基础性制度改革协调配合，积极完善试点基础条件，保证试点平稳运行。

（二）工作目标

力争到 2017 年末，全县基本形成产权明晰、价值明确、流转便捷、融资高效、资源市场化配置的农村承包土地的经营权抵押融资及配套制度体系，农村承包土地的经营权成为辖区金融机

构广泛接受的贷款抵押担保物；农民和新型农业经营主体通过农村承包土地的经营权抵押担保能够更加便利获得银行融资支持。

二、试点任务

（一）建立农村承包土地的经营权抵押贷款管理制度

县人行要指导地方法人金融机构根据《农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办法》，结合全县农村土地特点，制定农村承包土地的经营权抵押贷款业务管理办法和配套内控制度，为业务有序开展提供制度保障。同时，非法人金融机构应根据其上级部门制定的农村承包土地的经营权管理制度，结合机构实际情况，制定相关业务管理细则。

（二）积极创新融资模式

各金融机构要积极创新融资模式，发挥好农村承包土地的经营权及地上附属设施设备、种养物、未来预期收益等综合担保价值，释放改革红利，扩大融资额度。探索根据地上附属生产设施设备、地上种养物的价值创新抵押物财产保险、保证保险等保险方式；探索发展农村承包土地的经营权与其他农村产权（如农村林权等）进行组合担保、反担保模式，增加“三农”资金投入

（三）合理确定贷款额度、利率和期限

1. **贷款额度。**根据农村承包土地的经营权及地上附着物的公正评估价值、借款人资信状况、担保情况合理确定农村承包土地的经营权贷款额度，原则上贷款额度不超过评估价值的 50%，对诚实守信、有财政贴息或农业保险和具有保险和融资性担保公司提供担保等增信手段支持的，贷款额度可扩大到 70%。

2. 贷款利率。参考人民银行公布的同期同档次基准利率，并结合借款人的实际情况，合理确定贷款利率。

3. 贷款期限。通过合理的制度设计，匹配农业生产周期确定抵押贷款期限，贷款期限不超过经营权剩余期限。以短期贷款为突破口，在风险可控的基础上，逐步增加中长期贷款投放。

（四）促进降低融资成本

县农业局要对农村承包土地的经营权权属抵押登记环节的费用予以适当优惠或减免。县财政局要按照上级有关政策，对农村承包土地的经营权抵押贷款予以适当财政补贴。各金融机构在农村承包土地的经营权抵押贷款合同约定的贷款利率之外不得另外或变相增加其他借款费用。

（五）提升抵押贷款办理的服务质量

各金融机构应建立农村承包土地的经营权抵押贷款业务办理绿色通道；通过上下联动，扩大各金融机构审批农村承包土地的经营权抵押贷款的权限，简化业务流程；涉农金融机构要实行农村承包土地的经营权抵押贷款业务“十日办结制”；信贷员实行“包村包片服务”制，并将负责片区业务情况列入个人考评参考范围。

三、工作保障机制

（一）加快推动确权颁证

做好农村土地所有权、承包权和经营权的三权分置，对已流转土地的经营主体颁发土地经营权证，赋予抵押担保职能，做到产权明晰无争议，并于 2016 年 10 月份前完成全县农村承包土地

的经营权的确权颁证工作。

（二）健全农村资产评估体系

县农业局负责制定农村承包土地经营权评估基准价格和最低保护价，报县政府批准后及时公布，为农村承包土地的经营权的价值评估提供依据和基础。鼓励通过贷款人自评估、协商确定及中介机构评估等多种方式确定抵押物价值。积极发展农村产权价值评估、法律咨询等中介组织，建立独立的第三方价值评估机构，发布具有农村承包土地的经营权价值评估资质的评估机构名录。有条件的银行业金融机构应成立农村土地资产评估机构，充分评估农村承包土地及其地上附属的生产设施设备、地上种养物的价值，建立合理公正的评估标准。

（三）优化抵押登记服务

县农业局作为农村承包土地的经营权的抵押登记机关，组织制定农村承包土地的经营权抵押登记细则或办法，要将农村承包土地上附属的生产设施设备、地上种养物等纳入权属登记范围。推行抵押登记的标准化管理，包括业务流程的标准化管理，实行限时办结制。对《农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办法》中要求的“农村承包土地的经营权抵押需要承包方同意”、“承包方已明确告知发包方承包土地的抵押事宜”、“抵押人已按合同约定方式支付了土地租金”等要件，制定规范的证明格式材料，提高抵押登记办理效率。

（四）建立健全抵押物流转处置协调机制

坚持“依法、自愿、有偿”的基本原则，实施流转合同备案

制。全面建立全县统一的农村土地流转信息网络，通过县和乡镇农村产权交易平台及时收集和发布各类产权流转交易信息，组织承包土地的经营权流转、招拍挂等交易活动，为贷款抵押物处置、抵押权利的实现提供平台。以依法建立纠纷调解仲裁体系为依托，健全流转纠纷调处机制，确保流转纠纷及时化解。

建立由农业、司法、财政、金融等部门组成的农村承包土地经营权抵押物处置协调机制，帮助金融机构依法采取多种形式处置抵押物。金融机构行使抵押权处置不良贷款的，应在配合保障农户承包权、优先受让权和土地持续生产能力的前提下，将农村承包土地的经营权在农村产权交易平台挂牌再流转，获得的收益优先弥补金融机构发放的贷款损失。

（五）完善风险分担补偿机制

建立农村承包土地的经营权抵押贷款风险分担补偿机制，财政部门出资 500 万元设立风险补偿基金，用于补偿分担自然灾害等不可抗力因素造成的损失，补偿抵押物处置期间农户权益保障，及抵押物处置后不足以弥补本金损失的贷款风险；风险补偿基金运作资金应根据业务开展实际需要逐年增加。保险机构应根据地上附属的生产设施设备、地上种养物的价值，开展农村承包土地的经营权抵押贷款保证保险、抵押物财产保险业务，发挥保险风险保障作用。

（六）建立金融机构参与试点的正向激励措施

县人行要发挥货币政策导向作用，根据金融机构支持农村承包土地的经营权抵押贷款试点的考评成绩，在年度综合评价、信

贷政策导向效果评估、支农再贷款发放等方面实行差异化优惠支持，努力实现农承包土地的经营权抵押贷款的“增量拓面”。

财政部门要加大财政政策激励，对考评优秀的金融机构予以表彰和财政性存款奖励，发挥财政正向激励作用。

县银监办要落实差异化监管，对农村承包土地的经营权抵押贷款的风险权重、资本计提、贷款分类等监管指标予以适当放宽。

加强农村信用环境和法制环境建设。不断深化农村“三信”创建，开展新型农业经营主体信用等级评定，为农村承包土地的经营权抵押贷款提供信用支撑。加强政银合作，共同推动信用镇（乡）、信用村（居）建设，为农村承包土地的经营权抵押贷款营造良好的信用环境。

四、保障措施

（一）加强组织领导

成立以县政府分管领导任组长，县政府办、发改局、人民银行、农业局、国土局、财政局、国税局、地税局、金融办等单位负责人为成员的农村承包土地的经营权试点工作领导小组，建立“政府负总责、人民银行牵头推动、各部门各司其职、金融机构主动推进抵押创新”的工作机制，加强对试点工作的组织领导和统筹协调，试点工作领导小组办公室设在人民银行仙游县支行。

（二）明确职责分工

试点工作领导小组负责农村承包土地的经营权抵押贷款工作的组织实施和协调服务。

县人行负责牵头协调农村承包土地的经营权抵押贷款工作，

指导金融机构开展农村承包土地的经营权抵押贷款业务，建立对金融机构参与试点的考评机制。

县农业局负责建立完善农村承包土地的经营权价值评估、抵押登记等制度，落实农村承包土地的经营权的确权颁证工作，制定和公布农村承包土地的经营权抵押贷款基准价格。

县财政局负责出资设立农村承包土地的经营权抵押贷款风险补偿基金并制定相应管理办法，根据上级相关政策规定对农村承包土地的经营权抵押贷款业务给予适当补贴。

县金融办负责协调农业、人行、财政、金融等部门建立农村承包土地的经营权抵押贷款正向激励机制和抵押物处置机制。

县银监办负责指导金融机构制定农村承包土地的经营权抵押贷款管理办法，合理确定农村承包土地的经营权抵押贷款监管指标，落实差异化监管政策。

（三）加强监测考核

试点工作领导小组办公室要建立农村承包土地经营权抵押贷款试点专项监测统计制度，会同其他成员单位对试点工作进行跟踪、监督和指导，开展年度评估并报送县政府。银行业金融机构自2016年起按季度在季后10日内向试点工作领导小组办公室报告试点工作进展情况及政策建议。

（四）加大政策宣传

各部门要采取多种形式，面向基层干部、农户、规模经营业主和金融机构，大力宣传农村承包土地的经营权抵押贷款管理、农村承包土地的经营权抵押贷款风险补偿基金的筹集与使用管

理、农村承包土地的经营权抵押登记管理办法等政策，营造良好的舆论氛围，让群众知悉农村承包土地的经营权抵押贷款的各项政策和业务办理流程，推动农村承包土地的经营权抵押贷款各项工作的顺利开展。

附件：仙游县农村承包土地经营权抵押贷款试点工作领导
小组成员名单

附件

仙游县农村承包土地经营权抵押贷款 试点工作领导小组成员名单

组 长：	张福清	县人民政府副县长
副组长：	张春志	县人民政府办公室副主任
	王亚勇	中国人民银行仙游县支行行长
	马玉耀	县农业局局长
成 员：	林玉新	县银监办主任
	颜文星	县发改局副局长
	邱国森	县财政局副局长
	林国坤	县国税局副局长
	柯少莲	县地税局副局长
	郭锦华	县国土局副局长
	林金润	县金融办副主任
	陈国庆	县农业局副局长
	苏燕红	县林业局副局长
	易建锋	中国人民银行仙游县支行副行长

