

T/NBFS
团 体 标 准

T/NBFS 6—2021

抵押贷款业务规范
农村承包土地的经营权

（征求意见稿）

在提交反馈意见时，请将您知道的相关专利连同支持性文件一并附上。

2021 – XX – XX 发布

2021 – XX – XX 实施

宁波市金融学会 发 布

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 抵押贷款模式	1
5 抵押贷款条件	1
6 贷款流程	2
7 贷后管理	4
8 财政金融支持政策	4
附录 A（资料性） 农村承包土地的经营权抵押意见书（适用于承包户直接抵押融资）样式	5
附录 B（资料性） 农村流转土地经营权登记发证流程	6
附录 C（资料性） 农村承包土地的经营权抵押意见书（适用于承包户直接流转）样式	7
附录 D（资料性） 农村承包土地的经营权抵押意见书（适用于委托村（股份）经济合作社流转）样式	8
附录 E（资料性） 抵押物价值评估参考标准	9

前 言

本文件按照GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利，本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由宁波市金融学会归口。

本文件起草单位：中国人民银行宁波市中心支行、中国人民银行慈溪市支行。

本文件主要起草人：徐佳永、黄坚、胡微微。

抵押贷款业务规范

农村承包土地的经营权

1 范围

本文件规定了农村承包土地的经营权抵押贷款的术语和定义、抵押贷款模式、抵押贷款条件、贷款流程、贷后管理、金融支持政策等内容。

本文件适用于农村承包土地的经营权抵押贷款业务。

2 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1 农村承包土地的经营权

通过家庭承包方式从农民集体取得，或通过合法流转方式从承包方取得，享有在约定的耕地上进行农业生产的权利。

3.2 农村承包土地的经营权抵押贷款

以承包土地的经营权作抵押，由银行业金融机构（以下称贷款人）向符合条件的承包方农户或农业经营主体发放的、在约定期限内还本付息的贷款。

4 抵押贷款模式

以土地经营权为核心抵押物，捆绑固定设施、多年生经济作物、农用机械设备、节水灌溉设施等地上（地下）附着物发放贷款。

5 抵押贷款条件

5.1 通过家庭承包方式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，应同时符合以下条件

- a) 具有完全民事行为能力，信用记录良好；
- b) 用于抵押的承包土地没有权属争议；
- c) 依法拥有政府颁发的土地承包经营权证；
- d) 承包方已明确告知发包方承包土地的抵押事宜。

5.2 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的，应同时符合以下条件

- a) 具备农业生产经营管理能力，信用记录良好；
- b) 用于抵押的承包土地没有权属争议；
- c) 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；
- d) 承包方同意承包土地的经营权可用于抵押及合法再流转；

- e) 承包方已明确告知发包方承包土地的抵押事宜。

6 贷款流程

6.1 贷款申请

6.1.1 通过家庭承包方式取得土地承包经营权的农户申请农村承包土地的经营权抵押贷款应提供下列资料

- a) 借款申请人及配偶的身份证、结婚证或单身证明原件及复印件；
- b) 共同还款承诺书；
- c) 农村土地承包经营权证（或农村集体土地承包权证）；
- d) 农村土地承包经营权证中共有人同意抵押意见书（样式参考附录 A）；
- e) 已明确告知发包方承包土地抵押事宜的证明资料；
- f) 贷款人认为需要提供的其他有关资料。

6.1.2 通过合法流转方式获得农村流转土地经营权的农业经营主体（非自然人）申请农村承包土地的经营权抵押贷款应提供下列资料：

- a) 营业执照、代码证、税务登记证（或五证合一的营业执照）、资信等级证明等相关证件和材料，上一年度和当期的财务报表；
- b) 法定代表人（负责人）、实际经营者夫妻双方身份证原件及复印件；
- c) 农村土地承包经营权流转合同；
- d) 有效的土地流转费支付凭证；
- e) 农村流转土地经营权证（权证申请流程见附录 B），若是通过再流转方式获得农村流转土地经营权的，还需提供原承包方同意再流转的证明材料；
- f) 承包方同意承包土地的经营权可用于抵押及合法再流转的证明材料及已明确告知发包方承包土地抵押事宜的证明材料（样式参考附录 C、D）；
- g) 贷款人认为需要提供的其他有关资料。

6.1.3 通过合法流转方式获得农村流转土地经营权的自然人申请农村承包土地的经营权抵押贷款应提供下列资料：

- a) 借款申请人及配偶的身份证、结婚证或单身证明原件及复印件；
- b) 共同还款承诺书；
- c) 农村土地承包经营权流转合同；
- d) 有效的土地流转费支付凭证；
- e) 农村流转土地经营权证，若是通过再流转方式获得农村流转土地经营权的，还需提供原承包方同意再流转的证明材料；
- f) 承包方同意承包土地的经营权可用于抵押及合法再流转的证明材料及已明确告知发包方承包土地抵押事宜的证明材料（样式参考附录 C、D）；
- g) 贷款人认为需要提供的其他有关资料。

6.2 贷前调查

贷款人参照信贷业务授信管理办法等制度开展授信调查，同时有下列情况之一的土地经营权不应抵押：

- a) 权属有争议的；
- b) 依法被查封、扣押、监管或者受其他形式限制的；
- c) 已依法公告被列入征地拆迁范围的；
- d) 其他不符合法律法规规定情形的。

6.3 抵押物评估

6.3.1 贷款人可采取以下方式进行抵押物价值评估：

- a) 委托第三方评估机构评估；
- b) 自行评估；
- c) 借贷双方协商；
- d) 委托当地农合联执委会组建专家组进行评估。

6.3.2 农村土地经营权价值考虑的因素应包含但不限于（具体可参考附录 E）：

- a) 当地农用地分等定级估计成果；
- b) 土地已付租金；
- c) 平均预期纯收入；
- d) 经营权剩余年限以及地上（含地下）附着物。

6.4 贷款审批

6.4.1 贷款人应对申请材料的合规性进行审查：

- a) 申请资料是否真实、有效、完整；
- b) 各方权利人同意抵押、处置的书面证明是否真实、合法。

6.4.2 应对抵押物进行审核：

- a) 抵押物权属的真实性；
- b) 抵押物是否符合抵押范围；
- c) 抵押物是否重复抵押；
- d) 抵押物价值是否足以覆盖风险；
- a) 能否实现抵押物变现。

6.4.3 不符合条件的，贷款人应一次性告知原因。

6.4.4 贷款人应统筹考虑借款人信用状况、借款需求、偿还能力、流转方式等因素，确定承包土地的经营权抵押贷款抵押率和实际贷款额度。抵押率一般为 50%，最高不超过 60%。

6.4.5 鼓励贷款人对诚实守信、有财政贴息或农业保险等增信手段支持的借款人，提高贷款抵押率。

6.4.6 贷款人应综合考虑承包土地经营权可抵押期限、贷款用途、贷款风险、土地流转期内租金支付方式等因素自主确定贷款期限。鼓励贷款人发放与农村承包土地的经营权剩余使用期限相匹配的中长期贷款。

6.5 抵押物登记

6.5.1 抵押双方当事人应当签订农村承包土地的经营权抵押贷款合同，并共同向当地农业农村局提交下列资料办理抵押登记。

- a) 抵押登记申请书及抵押人、抵押权人的身份证明；
- b) 借款合同、抵押合同；
- c) 土地经营权权属证明（农村土地承包经营权证或农村流转土地经营权证）；
- d) 抵押意见书；
- e) 委托代办的，需要同时提交委托书及代理人身份证明；
- f) 登记机关认为必要的其他材料。

6.5.2 办理农村承包土地经营权抵押登记，由当地农业农村局依法在农村土地承包经营权证、农村流转土地经营权证上作他项权利记载。农业农村局对用于抵押的承包土地经营权权属进行公示。

6.5.3 抵押合同发生变更时，抵押当事人应当自变更之日起 30 日内到原登记部门办理变更农村承包土地经营权抵押登记。

7 贷后管理

7.1 贷款人应跟踪关注抵押农村承包土地经营权状况。对抵押物农村土地被征用的，补偿给抵押人的补偿款，抵押权人享有优先受偿权。

7.2 主债权消灭、抵押权实现、抵押权人放弃抵押权等导致农村承包土地经营权抵押合同解除或终止的，合同当事人应当及时到原抵押登记管理部门申请办理抵押注销登记。

7.3 抵押借款合同发生纠纷时，借贷双方应及时协商解决，协商不成的，可提请当地镇政府（街道办事处）或集体经济组织协助调解、处置，也可直接诉至法院裁决。

7.4 因借款人不履行到期债务，或者按借贷双方约定的情形需要依法行使抵押权的，贷款人可依法采取以下方式处置抵押物。

- a) 贷款重组；
- b) 协议转让；
- c) 公开拍卖；
- d) 法院裁决处置；
- e) 委托当地农合联执委会临时托管、再流转等。

7.5 贷款人在处置抵押物时，应保障该抵押物农村土地所属集体经济组织及成员的优先受让权。

8 财政金融支持政策

8.1 鼓励农户小额信用贷款担保公司为农村承包土地的经营权抵押贷款主体融资增信。

8.2 符合农业政策性保险的抵押物（农作物），应参加农业保险。

附 录 A

(资料性)

农村承包土地的经营权抵押意见书（适用于承包户直接抵押融资）样式

_____银行_____支行：

借款人_____因农业生产经营需要，向贵行申请借款_____万元，以其拥有的位于
的通过家庭承包方式获得的农村承包土地的经营权作抵押，该权证号为：_____。

该片土地由本户承包，户内共有人均已知晓以上抵押信息，并同意该片土地的经营权用于抵押及合法再
流转。

承包方代表：（签章）_____

共有人：（签章）_____

_____年____月____日

村（股份）经济合作社：已知晓以上抵押信息。（盖章）

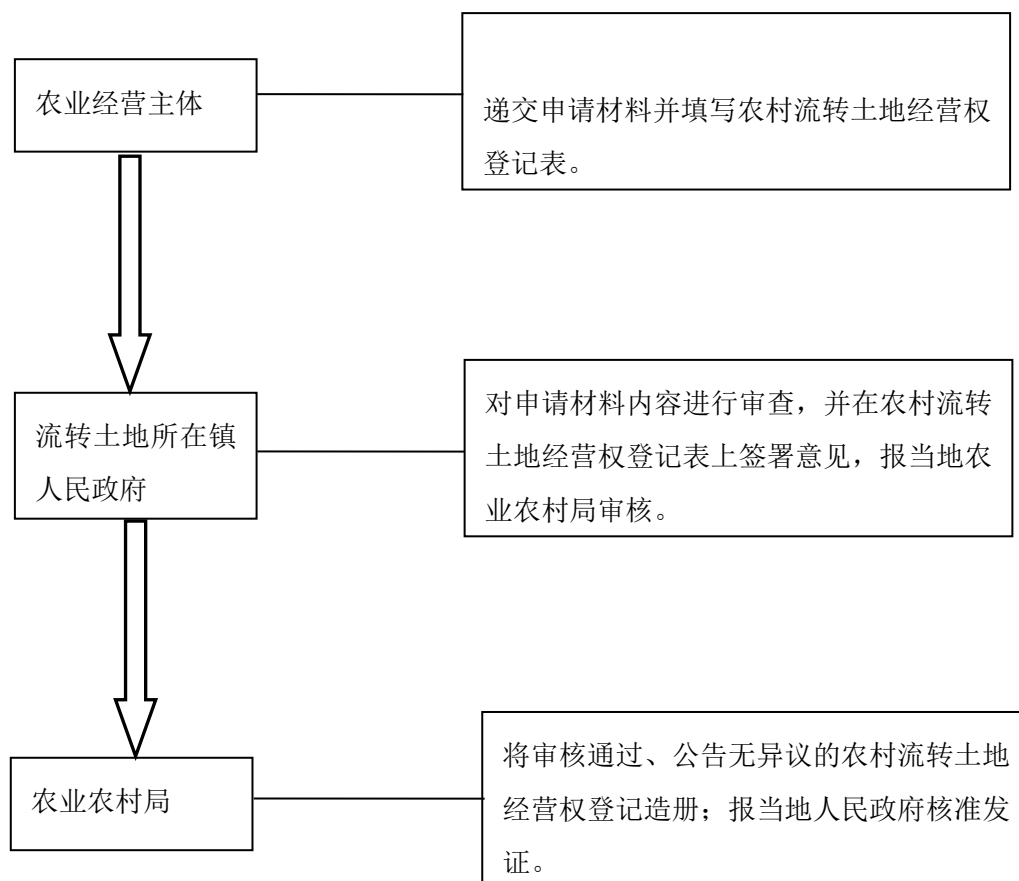
经办人（签章）：_____ 联系电话：_____

_____年____月____日

注：本意见书一式三份，银行、登记部门、承包方各执一份。

附 录 B
(资料性)
农村流转土地经营权登记发证流程

B.1 登记发证流程



图B.1 农村流转土地经营权登记发证流程图

B.2 申请材料

农业经营主体应递交相关申请材料至流转土地所在镇人民政府：

- a) 农村流转土地经营权登记表；
- b) 申请人的身份证明，由代理人申请办理的，应提交双方的身份证明、授权委托书；
- c) 农村土地承包经营权流转合同；
- d) 有效的土地流转费支付凭证；
- e) 流转土地具体位置示意图；
- f) 流出方同意办理登记的书面凭证；
- g) 登记机关认为必要的其他材料。

附 录 C
(资料性)
农村承包土地的经营权抵押意见书（适用于承包户直接流转）样式

_____银行_____支行：

借款人_____因农业生产经营需要，向贵行申请借款_____万元，以其拥有的位于
的通过合法流转方式获得的农村承包土地的经营权作抵押，该权证号为：_____。

该农村流转土地的经营权中包含本流出方（承包户）流转给借款人的土地经营权面积。

本流出方已知晓以上抵押信息，并同意本流出方流转给借款人的农村承包土地的经营权用于抵押及
合法再流转。

流出方：（签章）_____

_____年____月____日

村（股份）经济合作社：已知晓以上抵押信息。（盖章）

经办人（签章）：_____ 联系电话：_____

_____年____月____日

注：本意见书一式三份，银行、登记部门、流出方各执一份。

附 录 D

(资料性)

农村承包土地的经营权抵押意见书(适用于委托村(股份)经济合作社流转)样式

_____银行_____支行:

借款人_____因农业生产经营需要,向贵行申请借款_____万元,以其拥有的位于
的通过合法流转方式获得的农村承包土地的经营权作抵押,该权证号为:_____。

该片土地由本村农户承包并委托本村将承包土地的经营权合法流转给该借款人。

本村(股份)经济合作社已知晓以上抵押信息。在不损害本村承包农户合法权益、不改变农村承包
土地的所有权与承包经营权的前提下,本村(股份)经济合作社同意该片土地的经营权用于抵押及合法
再流转。

村(股份)经济合作社:(盖章)

负责人(签章):_____

联系电话:_____

_____年____月____日

注:本意见书一式三份,银行、登记部门、村(股份)经济合作社各执一份。

附 录 E (资料性) 抵押物价值评估参考标准

下述评估标准供参考。农村承包土地经营权及地上（地下）附着物的评估标准、使用年限因市场价格变动等原因而不切合实际的，评估小组可以根据实际情况对评估物的评估标准、使用年限进行调整。

一、农村承包土地经营权价值评估参考标准

(一) 家庭承包土地经营权

承包面积×同类地块土地平均年流转价格×承包经营剩余年限。最高不超过1万元/亩。

(二) 农村流转土地经营权

流转面积×土地流转费实际支付剩余年限×实际支付每年每亩土地流转费。

二、地上（地下）附着物价值评估参考标准

(一) 农业生产、管理用房

农业生产、管理用房建筑用地面积按审批面积核算。实际用地面积未达到审批面积的，按实际面积核算。农业生产、管理用房价值=重置全价（原价）×成新率。成新率=（1-建筑物已使用年限÷建筑物使用年限）×100%。重置全价（原价）、使用年限根据房屋结构按以下标准控制。

1、砖混结构房屋：700-900元/平方米，挑高（层高7米以上）每平方米上浮50%以内，使用年限不超过20年；

2、砖钢混合结构房屋：800-1000元/平方米，挑高（层高7米以上）每平方米上浮50%以内，使用年限不超过20年；

3、钢棚结构：300-500元/平方米，简易钢棚每平方米下浮不超过50%，使用年限不超过10年；

4、砖瓦（砖木）结构：500-700元/平方米，使用年限不超过20年；

5、农业生产用标准厂房式（钢架结构）：700-900元/平方米，使用年限不超过20年。

(二) 固定设施

固定设施包括大棚、冷库以及相配套5万元以上设施。设施评估价值=重置全价×成新率。成新率=（1-设施已使用年限÷设施使用年限）×100%。

1、大棚。单栋大棚（须符合2014年农机部门补助标准）：18-25元/平方米，使用年限不超过8年；连栋大棚：70-150元/平方米，使用年限不超过10年；温室大棚：500-800元/平方米，使用年限不超过15年。

2、冷库。高温保鲜冷库单间容积200立方米以内（含）的按250-300元/立方米评估，单间容积超过200立方米的按220-270元/立方米评估，使用年限不超过10年。低温冷库评估标准根据实际上调，上调幅度不超过高温保鲜冷评估标准的2倍。

3、其它单件5万元以上固定设施。根据提供的有效发票、合同参考原值，结合专家组现场勘查设施使用情况，给出评估参考标准和使用年限。

(三) 农业机械设备

主要指原始价值在5万元以上购置年份2年以内的大中型农用拖拉机、烘谷设备、收割机等大中型农业机械设备。大中型农业机械设备评估价值=重置全价（原值）×成新率。成新率按购置年份核定：购置1年内（含）的计90%，购买1年以上计70%。具体原值以采购发票、合同以及农机部门标准为准。

(四) 多年生经济作物

作物	产期	标准（元/亩）
梨、水蜜桃、柑桔（常规种植密度）	未投产期（1-3年）	2000-3000
	初产期（4-5年）	3000-5000
	盛产期（6-10年）	5000-8000
	未投产期（1-2年）	2000-3000

葡萄（常规种植密度）	初产期（2-3 年）	3500-5500
	盛产期（3-10 年）	6000-9000

根据多年生经济作物生长期、前期投入成本、养护管理情况、可盛产年限、其它配套设施等因素确定评估价值。其它多年生经济作物，按品种及以上因素进行相应价值评估。梨棚架搭建一般在3000—4000元/亩，按年限折旧计算。

（五）节水设施设备

节水设施设备根据当地节水灌溉补助方案中的类型、标准和主干管直径、材料品牌等因素确定档次，按重置全价×成新率确定评估价。泵及电机按购置价×成新率确定评估价格。个别特殊情况特殊考虑，如取水地与项目地较远、地块内喷滴灌的实施。具体原值以发票、合同以及水利部门标准为准。