

南昌市城市房地产抵押管理条例

(1996年9月26日南昌市第十届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过 1996年10月19日江西省第八届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准 根据 2003年10月29日南昌市第十二届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过 2003年11月27日江西省第十届人民代表大会常务委员会第六次会议批准的《南昌市城市房地产抵押管理条例修正案》修正)

第一条 为了加强城市房地产抵押管理,维护房地产抵押市场秩序,保障房地产抵押当事人合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》和其他有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 在本市城市规划区国有土地范围内进行房地产抵押、预购商品房贷款抵押、在建工程抵押,实施抵押管理,应当遵守本条例。

第三条 本条例所称房地产抵押,是指债务人或者第三人以其依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权以不转移占有方式向债权人提供债务履行担保的行为。

本条例所称预购商品房贷款抵押,是指购房人在支付首期规定的房价款后,由贷款银行代其支付其余的购房款,将所购商品房抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

本条例所称在建工程抵押,是指抵押人为取得在建房地产工程继续建造资金的贷款,以其依法取得的土地使用权连同在建工程的投入资产,以不转移占有的方式抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

第一款规定的债务人或者第三人为抵押人,债权人为抵押权人。

第四条 房地产抵押活动,应当遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则。

第五条 房地产抵押实行登记制度。房地产抵押合同自登记之日起生效。

第六条 市或者县人民政府房产管理部门(以下简称房产管理部门)是本级人民政府房地

产抵押登记工作的主管部门,对房地产抵押登记实行统一管理。

市或者县人民政府国土资源、价格、财政、工商行政管理和税务等部门,应当按照各自的职责,配合做好房地产抵押的管理工作,依法对房地产抵押施行监督检查。

第七条 依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权,可以设定抵押权。

房屋所有权与该房屋占用范围内的土地使用权,不得单独设定抵押权。

第八条 抵押人所担保的债权,不得超过其抵押的房地产价值。

房地产抵押后,该房地产价值大于所担保的债权的余额部分可以再次抵押,但不得超出其余额部分。

同一房地产设定两个以上抵押权的,抵押人应当将已经设定过的抵押情况书面告知抵押权人。

第九条 以在建工程已完工部分抵押的,其土地使用权随之抵押。

第十条 以预购商品房贷款抵押的,该商品房开发项目应当符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证。

第十一条 以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的,其抵押额以房地产权利人可以处分和收益的份额比例为限。

第十二条 以按份共有房地产设定抵押权的,所担保的债权不得超出抵押人依法所享有的份额。

以共同共有房地产设定抵押权的，应当经全体共有人书面同意，抵押人为全体共有人。

第十三条 企业以其所有的房地产设定抵押的，其设定的抵押期限不得超出企业依法取得的土地使用权的终止期限。

有经营期限的企业以其所有的房地产设定抵押的，其设定的抵押期限不得超出企业的终止期限。

第十四条 有下列情况之一的房地产，不得设定抵押：

- (一) 权属有争议的；
- (二) 已建成的房屋未依法登记领取《房屋所有权证》、《国有土地使用证》的；
- (三) 《房屋所有权证》与《国有土地使用证》载明的权利人不一致的；
- (四) 共同共有房地产未经其他共有人书面同意的；
- (五) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；
- (六) 列为文物保护的；
- (七) 公有住房已出租的；
- (八) 已依法公告列入拆迁范围内的；
- (九) 依法被查封、扣押、监管的；
- (十) 法律、法规规定其他不得设定抵押权的。

已被预售的商品房，开发该商品房的房地产企业不得设定抵押。

第十五条 房地产抵押，当事人应当签订书面抵押合同。

抵押合同应当具备以下条款：

- (一) 当事人姓名、住所或者名称、住址；
- (二) 抵押房地产坐落、类型、结构、面积、价值、所有权属、使用权属、权证编号；
- (三) 抵押房地产担保的债务数额和期限；
- (四) 抵押房地产意外毁损或者灭失的责任；
- (五) 违约责任；
- (六) 抵押合同消灭的条件；
- (七) 当事人争议解决方式；
- (八) 当事人认为需要约定的其他事项；

(九) 抵押合同签订的时间与地点。

第十六条 订立房地产抵押合同时，当事人在合同中不得约定在债务履行期届满抵押权人未受清偿时，抵押房屋的所有权与该房屋占用范围内的土地使用权转移为债权人所有。

第十七条 抵押合同签订后，当事人应当向房产管理部门办理房地产抵押登记。

办理房地产抵押登记，应当提供下列文件：

- (一) 抵押登记申请书；
- (二) 主合同和抵押合同；
- (三) 《房屋所有权证》和《国有土地使用证》；
- (四) 抵押当事人的身份证明或者法人资格证明；
- (五) 可以证明抵押房地产价值的资料；
- (六) 法律、法规规定应当提交的其他文件。

第十八条 下列房地产抵押登记，当事人除提交本条例第十七条第二款规定提交的文件外，还应当提交相应的证明文件：

(一) 抵押以划拨方式取得土地使用权的房地产，应当提交国土资源部门的批准文件；

(二) 抵押集体所有制企业的房地产，应当提交经企业职工代表大会或者职工大会批准的文件；

(三) 抵押有限责任公司、股份有限公司的房地产，应当提交经董事会或者股东大会批准的文件，但公司章程另有规定的除外；

(四) 以中外合资企业、中外合作企业和外商独资企业的房地产抵押的，应当提交经董事会批准的文件，但公司章程另有规定的除外；

(五) 抵押未建成的拆迁安置房，应当提交原房屋所有权证明和经公证的拆迁安置合同书。

国有企业、国有控股企业、国有参股企业和事业单位法人以国家授予其经营管理的房地产抵押的，应当符合国有资产管理有关规定。

第十九条 房地产抵押登记，按照下列程序办理：

(一) 当事人按照本条例第十五条规定签订书面抵押合同；

(二) 当事人持本条例第十七条或者第十八

条规定的证明文件,向房产管理部门申请办理抵押登记;

(三)房产管理部门对抵押房地产是否符合抵押条件进行审查,并在受理之日起5日内书面答复当事人;

(四)对符合抵押条件的房地产,当事人可以协商议定其价值,也可以委托依法设立的有房地产价格评估资质的机构进行价格评估;

(五)房产管理部门在抵押合同上签注编号、日期,加盖登记专用章,核发《房屋他项权证》,并在《房屋所有权证》上核签抵押登记。

以预购商品房或者在建工程抵押的,登记机关应当在抵押合同上作记载。抵押的房地产在抵押期间竣工的,当事人应当在抵押人领取房屋权属证书后,重新办理房地产抵押登记,其中,按预购商品房合同履约的,当事人应当申请房地产抵押变更登记。

《房屋他项权证》由抵押权人持有,经抵押登记的《房屋所有权证》由抵押人持有。

第二十条 房产管理部门抵押登记的资料,应当公开,允许当事人或者相关机构查阅、抄录或者复印。

第二十一条 抵押人将已出租的房屋抵押的,应当将租赁情况书面告知抵押权人,并将抵押情况书面告知承租人,原租赁合同继续有效。

已出租的房屋,因履行担保债权而变更产权人的,原租赁合同在租赁期间内继续有效。

第二十二条 抵押期间,抵押人转让已抵押的房地产,应当书面通知抵押权人并告知受让人转让的房地产已经抵押的情况;抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的,转让行为无效。

房地产转让价格明显低于其价值的,抵押权人可以要求抵押人提供相应的担保;抵押人不提供的,不得转让。

第二十三条 抵押人的行为致使抵押房地产价值减少的,抵押权人有权要求抵押人停止其行为,恢复抵押房地产的价值。

抵押人对抵押房地产价值减少无过错的,抵押权人只能在抵押人因损害而得到的赔偿范围内

要求提供担保。抵押房地产价值未减少的部分,仍作为债权的担保。

第二十四条 抵押权与其担保的债权同时存在,债权消灭的,抵押权也消灭。

第二十五条 债务人履行债务完毕,因该债务担保签订的房地产抵押合同随即消灭,抵押权人应当将《房屋他项权证》交还抵押人。

抵押人应当在合同消灭15日内,持履行债务的凭证和《房屋他项权证》以及经抵押登记的《房屋所有权证》到房产管理部门办理抵押注销手续。

第二十六条 违反本条例,未办理房地产抵押登记的,抵押合同无效,由此造成损失的,由责任方负责赔偿。

第二十七条 抵押人隐瞒本条例第十四条第(一)、(四)至(九)项规定情况,造成抵押无效的,应当承担由此产生的法律责任。

第二十八条 房产管理部门违反本条例第十九条规定,给当事人造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

房地产抵押管理工作人员滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的,由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十九条 房地产价格评估机构评估失误,给当事人造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

房地产价格评估机构对署名的评估人员可以进行追偿。

第三十条 房产管理部门在办理房地产抵押登记时,其收费项目和标准应当按照国家和省人民政府财政、价格部门批准的执行。

第三十一条 在本市其他国有土地范围内从事房地产抵押,实施房地产抵押管理,参照本条例执行。

以地上无定着物的土地使用权抵押的,由当事人向核发土地使用权证书的国土资源部门办理抵押登记。

第三十二条 本条例自公布之日起施行。