

西宁市房地产抵押管理办法

(2005年11月22日西宁市人民政府令第72号 自2006年1月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了加强房地产抵押管理,维护房地产市场秩序,保障抵押当事人的合法权益,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》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域内城市规划区国有土地上从事房地产抵押活动的,应当遵守本办法。

地上无房屋(包括建筑物、构筑物及在建工程)的国有土地使用权设定抵押时,不适用本办法。

第三条 本办法所称房地产抵押,是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时,债权人有权依法以该房地产折价或者以拍卖、变卖该房地产的价款优先受偿。

本办法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,将所预购商

品房抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

本办法所称在建工程抵押，是指抵押人为取得在建工程继续建造资金的贷款，以其合法方式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。

第四条 以依法取得的房屋所有权抵押的，该房屋占用范围内的土地使用权必须同时抵押。

第五条 房地产抵押实行抵押登记制度。依法设定的房地产抵押受法律保护。

第六条 房地产抵押遵循自愿、互利、公平和诚实信用的原则。

第七条 市、县房产行政主管部门（以下简称登记部门）为本级人民政府房地产抵押登记工作的主管部门，负责本行政区域内房地产抵押管理工作。

第二章 抵押权设定

第八条 下列房地产不得设定抵押权：

- （一）权属有争议的房地产；
- （二）用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产；
- （三）依法列入拆迁范围内的房地产；

(四)列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物;

(五)依法被查封、扣押、监管或者以其他形式加以限制的房地产;

(六)违章建筑和临时建筑;

(七)已经预售的房地产在建工程;

(八)依法不得设定抵押权的其他房地产。

第九条 以国有企业、事业单位、集体所有制企业、中外合资经营企业、中外合作经营企业、外商独资企业、有限责任公司、股份有限公司房地产抵押的，依照有关法律法规的规定办理。

第十条 以共有的房地产设定抵押的，必须经共有人书面同意，抵押人为全体共有人。

房改中以标准价购买的房屋设定抵押权的，必须征得原产权单位同意；因破产等原因原产权单位不存在的，须征得房产行政主管部门的同意。

第十一条 以已出租的房地产设定抵押的，抵押人应当将租赁情况告知抵押权人，并将抵押情况书面告知承租人。

第十二条 以在建工程已完工程部分房地产设定抵押的，其土地使用权随之抵押。

在建工程设定抵押权后，在抵押权约定期间内不得销售该抵押物。

开发项目已竣工验收后，不得再以在建工程设定抵押权。

第十三条 预购商品房贷款抵押的，该商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证。

第十四条 以两宗以上房地产设定同一抵押权的，视为同一抵押房地产。

第十五条 抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值。房地产抵押后，其价值大于所担保债权的余额部分，可再次抵押，但不得超出余额部分。

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

第十六条 房地产抵押期限由抵押当事人协商确定。

有经营期限的企业以其所有的房地产设定抵押的，抵押期限不得超过实际剩余经营年限。

以具有土地使用年限的房地产设定抵押的，抵押期限不得超过土地使用权实际剩余年限。

第十七条 抵押房地产的价格可以由抵押当事人协商议定，也可由有房地产评估资格的评估机构进行评估。

抵押房地产为预售房屋的，以预售商品房合同中载明的价格为准。

第十八条 抵押人或抵押权人一方或双方发生合并、分立等变更的，变更的一方当事人应及时书面通知对方当事人，变更后

的当事人依法享有相应的权利和承担相应的义务。

抵押人死亡、依法被宣告死亡或被宣告失踪时，其房地产合法继承人、受遗赠人或代管人继续履行原抵押合同。

第三章 抵押合同的订立

第十九条 房地产抵押，抵押当事人应当签订书面抵押合同。抵押合同应当载明下列主要内容：

- （一）抵押人、抵押权人的名称或者个人姓名、住所；
- （二）主债权的种类、数额；
- （三）抵押房地产的处所、名称、状况、建筑面积、用地面积及四至等；
- （四）抵押房地产的价值；
- （五）抵押房地产的占用管理人、占用管理方式、占用管理责任以及意外损毁、灭失的责任；
- （六）债务人履行债务的期限；
- （七）抵押权消灭的条件；
- （八）违约责任；
- （九）争议解决方式；
- （十）抵押合同订立的时间与地点；
- （十一）抵押当事人约定的其他事项。

第二十条 以在建工程抵押的，除符合第十九条规定外，抵押合同还应当载明以下内容：

- （一）国有土地使用证和建设工程规划许可证编号；
- （二）已完成的工作量和工程量。

第二十一条 以预购商品房贷款抵押的，除符合第十九条规定外，还须提交生效的预购商品房买卖合同。

第二十二条 抵押权人要求抵押房地产保险的，以及要求在房地产抵押后限制抵押人出租，转让或者改变用途的，抵押当事人应当在抵押合同中载明。

第四章 抵押登记

第二十三条 房地产抵押合同自签订之日起 30 日内，当事人应当到房地产所在地的登记部门办理房地产抵押登记。

房地产抵押合同自抵押登记之日起生效。

第二十四条 办理房地产抵押登记，应当向登记部门交验下列文件：

- （一）抵押当事人身份证明或法人资格证明；
- （二）他项权利登记申请书；
- （三）主合同和抵押合同；
- （四）《房屋所有权证》，共有房屋的还必须提交《房屋共有

权证》和其他共有人同意抵押的证明文书；

（五）可以证明抵押房地产价值的资料；

（六）登记部门认为必要的其他文件。

前款第（四）项中，以预购房贷款抵押的，应交验已备案的商品房买卖合同；以在建工程抵押的，应交验国有土地使用证和建设工程规划许可证。

抵押人为国有企业、事业单位、集体所有制企业、中外合资经营企业、中外合作经营企业、外商独资企业、有限责任公司、股份有限公司的，还应交验可以证明有权设定抵押权的资料。

第二十五条 登记部门应当对申请人的申请进行审核。凡权属清楚、证明材料齐全的，应当在受理登记之日起5个工作日内决定是否予以登记，对不予登记的，应当书面通知申请人。

第二十六条 以依法取得的房屋所有权证书的房地产抵押的，登记部门应当在原《房屋所有权证》上作他项权利记载后，由抵押人收执。并向抵押权人颁发《房屋他项权证》。

以预购商品房或在建工程抵押的，登记部门在商品房买卖合同和抵押合同上作记载。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《房屋所有权证》后，重新办理房地产抵押登记。

第二十七条 抵押合同发生变更或者抵押关系终止时，双方当事人应当在变更或者终止之日起15日内，到登记部门办理变

更或者注销登记。

因依法处分抵押房地产而取得房屋所有权的，当事人应当自处分行为生效之日起 30 日内，到登记部门办理房地产变更登记。

第二十八条 登记部门抵押登记的资料，允许当事人或者相关机构按照有关规定查阅、抄录或者复印。

第五章 抵押房地产的占用与管理

第二十九条 已作抵押的房地产，由抵押人占用与管理。抵押人在占用、管理抵押房地产期间应当维护抵押房地产的安全与完好，抵押权人有权按抵押合同的约定监督、检查抵押房地产的管理情况。

第三十条 抵押权可以随债权转让。抵押权转让时，应当签订抵押权转让合同，并办理抵押权变更登记。抵押权转让后，原抵押权人应当告知抵押人。

经抵押权人同意，抵押房地产可以转让或者出租。

抵押房地产转让或出租所得价款，应当向抵押权人提前清偿所担保的债权。超过债权数额的部分，归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

第三十一条 因国家建设需要，将抵押房地产列入拆迁范围的，抵押人应及时书面通知抵押权人；抵押当事人可重新设定抵

押房地产，也可以依法清理债务，解除抵押合同。

第三十二条 抵押房地产发生损毁、灭失的，抵押人应当及时将情况告知抵押权人，并采取措施防止损失扩大。抵押房地产因抵押人的行为造成损失使抵押房地产价值不足以作为履行债务的担保时，抵押权人有权要求抵押人重新提供或者增加担保以弥补不足。

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的范围内要求提供担保。抵押房地产价值未减少的部分，仍作为债务的担保。

第六章 抵押房地产的处分

第三十三条 有下列情形之一的，抵押权人有权要求处分抵押的房地产：

（一）抵押期满，债务人未清偿债务，又未能与抵押权人达成延长抵押期协议的；

（二）抵押人死亡、被宣告死亡而无人代其履行到期债务的；或者抵押人的合法继承人、受遗赠人拒绝履行到期债务的；

（三）抵押人被依法宣告解散或者破产的；

（四）抵押人违法擅自处分抵押房地产的；

（五）抵押合同约定的其他情况。

第三十四条 处分抵押房地产时，抵押当事人可以通过折价或拍卖、变卖等合法方式协商解决。协议不成的，抵押权人可向人民法院提起诉讼。

第三十五条 抵押权人处分抵押房地产时，应事先书面通知抵押人；抵押房地产为共有或者出租的，还应书面通知共有人或承租人；在同等条件下，共有人或承租人享有优先购买权。

第三十六条 对设定两个以上抵押权的同一房地产处分时，以抵押登记的先后顺序受偿。

第三十七条 以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物设定的房地产抵押进行处分时，应当从处分所得的价款中缴纳相当于应当缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

法律、法规另有规定的从其规定。

第三十八条 处分抵押房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同处分，但对处分新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第三十九条 抵押权人对抵押房地产的处分，因下列情况而中止：

- （一）抵押权人请求中止的；
- （二）抵押人申请愿意且证明能够及时履行债务，并经抵押权人同意的；

- (三) 发现被处分抵押物有权属争议的;
- (四) 诉讼或仲裁中的抵押房地产;
- (五) 其他应当中止的情况。

第四十条 处分抵押房地产所得金额, 按下列顺序分配:

- (一) 处分抵押房地产的费用;
- (二) 处分抵押房地产应缴纳的税款;
- (三) 债务本息及违约金;
- (四) 债务人违反合同而对抵押权人造成的损害赔偿;
- (五) 剩余金额交还抵押人。

处分抵押物所得金额不足以支付债务、违约金、赔偿金时, 抵押权人有权向债务人追偿不足部分。

第七章 法律责任

第四十一条 抵押人提供虚假资料或隐瞒抵押房地产存在共有、产权争议以及被查封、冻结、扣押等情况的, 由抵押人承担由此产生的法律责任。

第四十二条 抵押人擅自将抵押房地产出租、出售、赠与、交换或以其他方式处分的, 其行为无效;造成第三人损失的, 由抵押人予以赔偿。

第四十三条 抵押当事人因履行抵押合同发生争议的, 可协

商解决；协商不成的，抵押当事人可以根据双方达成的仲裁协议向仲裁机构申请仲裁；没有仲裁协议的，也可以直接向人民法院提起诉讼。

第四十四条 抵押人违反本办法第三十一条规定，不依法清偿债务，也不重新设定抵押房地产的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。

第四十五条 登记部门工作人员玩忽职守、滥用职权、或者利用职务上的便利，索取他人财物、或者非法收受他人财物为他人谋取利益的，由其所在单位或上级主管部门给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第四十六条 在本市行政区域内城市规划区外国有土地上的房地产或在本市行政区域内集体土地上以乡（镇）、村的厂房等建筑物从事抵押活动的，参照本办法执行。

第四十七条 本办法应用中的具体问题由西宁市房产管理局负责解释。

第四十八条 本办法自 2006 年 1 月 1 日起施行。