

郑州市人民政府令

第 208 号

《郑州市房地产抵押管理办法》业经 2013 年 10 月 14 日市人民政府第 112 次常务会议审议通过,现予公布,自 2014 年 1 月 1 日起施行。

市 长 马 懿

2013 年 11 月 25 日

郑州市房地产抵押管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范房地产抵押行为,保障房地产抵押人和抵押权人合法权益,根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《郑州市房屋登记条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内房地产设定抵押的,适用本办法。

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

第三条 市房地产行政主管部门负责本市房地产抵押管理工作,其所属的房地产抵押管理机构具体负责本市房地产抵押登记日常管理工作。

县(市)、上街区房地产行政主管部门负责本行政区域内的房地产抵押管理工作。

第二章 抵押设定

第四条 下列房地产可以抵押:

- (一)依法取得房屋所有权证的房屋；
- (二)依法办理预告登记的预购商品房；
- (三)符合房地产转让法定条件的国有土地上房屋在建工程。

第五条 下列房地产不得抵押：

- (一)房屋所有权有争议且在诉讼、仲裁或者异议登记中的；
- (二)以公益为目的的事业单位、社会团体的教育、医疗卫生设施和其他社会公益设施；
- (三)依法列入国有文物保护的；
- (四)依法被查封或者以其他形式依法被限制转让的；
- (五)已依法公告列入政府征收范围的；
- (六)土地使用权抵押后的房屋在建工程及房屋；
- (七)法律、行政法规规定不得抵押的其他房地产。

第六条 房地产抵押有下列情形之一的，应当遵守下列规定：

(一)以按份共有的房地产抵押的，抵押人应当书面通知其他共有人，并以抵押人所占有的份额为限；以共同共有的房地产抵押的，抵押人为全体共有人；

(二)以无民事行为能力人、限制民事行为能力人的房地产抵押的，由其监护人代为申请登记，并提交合法有效的监护关系证明和经过公证的保障被监护人利益的书面保证；

(三)国有企业、事业单位法人以国家授权其经营管理的房地产抵押的，应当依法报经国有资产监督管理机构或者有权审批的机关批准；

(四)集体所有制企业以其所有的房地产抵押的,应当按规定经本企业职工(代表)大会通过,并报其上级主管机关备案;

(五)有限责任公司、股份有限公司以其所有的房地产抵押的,应当按照公司法和公司章程规定,经董事会或者股东(大)会通过;

(六)有经营期限的企业以其所有的房地产抵押的,所担保债务的履行期限不得超过该企业的经营期限;

(七)以具有土地使用年限的房地产抵押的,所担保债务的履行期限不得超过土地使用权出让合同规定的使用期限减去已经使用年限后的剩余期限。

第七条 同一房地产设定两个以上抵押的,抵押人应当将抵押情况告知全体抵押权人。

以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,并将抵押情况告知承租人。

第八条 以房屋抵押的,该房屋占用范围内的土地使用权一并抵押;未一并抵押的,视为一并抵押。

以房屋在建工程已完工部分抵押的,其占用的土地使用权一并抵押。

第九条 设定房地产抵押时,抵押房地产的价值由抵押当事人协商确定,也可以委托房地产价格评估机构评估确定。

第十条 抵押房地产所担保的债权,不得超出该房地产的价值。

房地产抵押后,该房地产的价值大于所担保债权的余额部分,

可以再次抵押,但不得超出余额部分。

第十一条 设定房地产抵押时,当事人应当订立书面抵押合同。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姓名、住所;

(二)主债权的种类、数额;

(三)抵押房地产的名称、座落、层数、结构、状况、建筑面积、用地面积以及权证编号;

(四)抵押房地产的价值;

(五)债务人履行债务的期限;

(六)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;

(七)违约责任;

(八)争议解决方式;

以房屋在建工程抵押的,抵押合同还应当载明以下内容:

(一)《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》的编号;

(二)已投入房屋在建工程的工程款;

(三)施工进度及工程竣工日期;

(四)已完成的工作量和工程量。

第十二条 订立抵押合同,抵押权人和抵押人不得约定在债务履行期届满抵押权人未受清偿时,抵押的房地产所有权转移为债权人所有。

第三章 抵押登记

第十三条 房地产抵押实行登记制度。

房地产抵押权的设立、变更、转让和消灭,应当依法申请登记。

第十四条 房地产抵押登记按照下列程序办理:

(一)申请;

(二)受理;

(三)审核;

(四)记载于房屋登记簿;

(五)颁发、换发或者收回房屋他项权利证书。

房屋他项权利证书包括房屋他项权证、预购商品房抵押权预告登记证明和房屋在建工程抵押登记证明。

第十五条 申请房地产抵押登记,申请人应当提交申请书、身份证明和本办法规定的其他相关材料。

申请人应当对其提交的登记材料的真实性、合法性、有效性负责,不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

第十六条 以取得房屋所有权证的房屋设立抵押权的,申请登记时应当提交下列材料:

(一)房屋所有权证;

(二)抵押合同;

(三)主债权合同;

(四)确认抵押物价值的书面证明；

(五)法律、法规、规章规定的其他材料。

第十七条 房屋抵押权登记事项发生变更或者因主债权转让发生转移的,应当申请办理抵押权变更登记或者转移登记,并提交下列材料:

(一)房屋他项权证;

(二)抵押权登记事项发生变更或者抵押权发生转移的证明材料;

(三)法律、法规、规章规定的其他材料。

同一房地产设定两个以上抵押,因被担保债权的数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变更申请变更登记的,还应当提交其他抵押权人的书面同意和相关身份的证明。

第十八条 以预购商品房设立抵押权的,应当申请办理预购商品房抵押权预告登记,并提交下列材料:

(一)抵押合同;

(二)主债权合同;

(三)预购商品房预告登记证明;

(四)当事人关于预告登记的约定;

(五)法律、法规、规章规定的其他材料。

第十九条 依法登记的预购商品房抵押权变更、转让或者消灭的,应当持预购商品房抵押权预告登记证明和预购商品房抵押权发生变更、转移或者消灭的证明材料,申请办理变更登记、转移

登记、注销登记。

第二十条 以房屋在建工程依法设立抵押权的,申请登记时应当提交下列材料:

- (一)抵押合同;
- (二)主债权合同;
- (三)《国有土地使用证》;
- (四)《建设用地规划许可证》;
- (五)《建设工程规划许可证》;
- (六)《建筑工程施工许可证》;
- (七)确认抵押物价值的书面证明;
- (八)法律、法规、规章规定的其他材料。

第二十一条 依法登记的房屋在建工程抵押权变更、转让或者消灭的,应当持房屋在建工程抵押登记证明和房屋在建工程抵押权发生变更、转移或者消灭的证明材料,申请办理变更登记、转移登记、注销登记。

第二十二条 预购商品房的购房人取得房屋所有权证、房屋在建工程竣工并经房屋所有权初始登记后,抵押当事人应当申请将预购商品房抵押权预告登记、房屋在建工程抵押登记转为房地产抵押权登记。

第二十三条 以取得房屋所有权证的房屋、房屋在建工程设立最高额抵押权的,申请设立登记按照本办法第十六条、第二十条规定办理,其中抵押合同为最高额抵押合同,主债权合同为一定期

间内将要连续发生的债权的合同。

第二十四条 最高额抵押担保的债权确定前,登记事项发生变更,当事人申请变更登记时,应当提交下列材料:

- (一)房屋他项权证或者房屋在建工程抵押登记证明;
- (二)最高额抵押权担保的债权尚未确定的证明材料;
- (三)最高额抵押权发生变更的证明材料;
- (四)法律、法规、规章规定的其他材料。

因最高债权额、债权确定的期间发生变更的,还应当提交其他抵押权人的书面同意和相关身份的证明。

第二十五条 最高额抵押担保的债权确定前,因债权转让申请办理最高额抵押权转移登记的,抵押权转让人和受让人应当提交下列材料:

- (一)房屋他项权证或者房屋在建工程抵押登记证明;
- (二)最高额抵押权担保的债权尚未确定的证明材料;
- (三)最高额抵押权发生转移的证明材料;
- (四)法律、法规、规章规定的其他材料。

最高额抵押权担保的债权确定前,债权人转让部分债权的,除当事人另有约定外,房地产行政主管部门不得办理最高额抵押权转移登记。当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的,应当在办理最高额抵押权确定登记后,按照本办法第十七条、第二十一条的规定申请办理抵押权转移登记。

第二十六条 因将最高额抵押权设立前已存在债权转入最高

额抵押担保的债权范围申请登记的,应当提交下列材料:

- (一)已存在债权的合同或者其他登记原因证明材料;
- (二)抵押人与抵押权人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料。

第二十七条 因最高额抵押担保的债权确定,申请办理最高额抵押权确定登记的,应当提交下列材料:

- (一)房屋他项权证或者房屋在建工程抵押登记证明;
- (二)最高额抵押权担保的债权已确定的证明材料;
- (三)法律、法规、规章规定的其他材料。

第二十八条 经依法登记的房地产抵押权发生下列情形之一的,抵押权人应当申请办理抵押权注销登记:

- (一)主债权消灭;
- (二)抵押权已经实现;
- (三)抵押权人放弃抵押权;
- (四)法律规定抵押权消灭的其他情形。

第二十九条 申请办理房地产抵押权注销登记,应当提交下列材料:

- (一)房屋他项权利证书;
- (二)房地产抵押权消灭的证明材料;
- (三)法律、法规、规章规定的其他材料。

第三十条 申请人提交的申请登记材料齐全且符合法定形式的,房地产行政主管部门应当当场予以受理,并出具受理凭证。

申请人提交的申请登记材料不齐全或者不符合法定形式的,不予受理,并当场一次性告知申请人需要补正的内容。

第三十一条 房地产行政主管部门应当自受理申请之日起10个工作日内,将申请登记事项记载于房屋登记簿或者作出不予登记的书面决定。

办理房屋在建工程抵押权登记的,应当实地查看。

第三十二条 依法办理抵押权设立登记,房地产行政主管部门应当将下列事项记载于房屋登记簿:

- (一)抵押当事人、债务人的名称或者姓名;
- (二)被担保债权的数额;
- (三)抵押房地产价值;
- (四)抵押房地产担保的范围;
- (五)债务人履行债务的期限;
- (六)登记时间。

第三十三条 依法办理最高额抵押权确定登记,房地产行政主管部门应当将最高额抵押权担保的债权已经确定的事实记载于房屋登记簿。

当事人协议确定或者人民法院、仲裁机构生效的法律文书确定债权数额的,房地产行政主管部门可以依当事人一方的申请将债权数额确定的事实记载于房屋登记簿。

第三十四条 房地产行政主管部门根据房屋登记簿记载的内容,颁发房屋他项权利证书。

以取得房屋所有权证的房地产设定抵押的,颁发房屋他项权证;以取得预购商品房预告登记的房地产设定抵押的,颁发预购商品房抵押权预告登记证明;以房屋在建工程设定抵押的,颁发房屋在建工程抵押登记证明。

第三十五条 申请办理房地产抵押登记,应当按照国家、省有关规定交纳登记费用。

第三十六条 当事人、利害关系人可以按照规定申请查阅、抄录、复制房地产抵押登记资料,房地产行政主管部门应当提供便利。

第四章 抵押房地产的占有与处分

第三十七条 设定抵押的房地产,由抵押人占有与管理。抵押人应当维护抵押房地产的安全与完好。

抵押权人有权按照抵押合同的约定监督、检查抵押房地产的状况。

第三十八条 抵押的房地产发生损毁、灭失的,抵押人应当及时采取措施防止损失的扩大,并将情况告知抵押权人。

第三十九条 设定抵押的房地产被列入政府征收范围的,抵押人应当及时书面通知抵押权人。抵押权人和抵押人可以重新设定抵押物,也可以依法清理债权债务解除抵押合同。

第四十条 抵押期间,抵押人未经抵押权人书面同意,不得转

让抵押房地产,但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外;抵押人经抵押权人同意转让抵押房地产的,应当将转让所得价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让价款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。

第四十一条 同一房地产设定两个以上抵押的,拍卖、变卖抵押房地产所得价款按照抵押登记的先后顺序清偿;顺序相同的,按照债权比例清偿。

第四十二条 有下列情形之一的,抵押权人有权处分抵押的房地产:

- (一)债务履行期满,抵押权人未受清偿的;
- (二)抵押人死亡或者被宣告死亡,无人代为履行到期债务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)抵押合同约定的其他情形。

第四十三条 抵押权人处分抵押的房地产时,应当事先书面告知抵押人或者其权利义务承受人;抵押房地产为按份共有的,还应当同时书面告知共有人。

第五章 法律责任

第四十四条 申请人以瞒报、虚报等欺骗手段申请房地产抵

押登记、骗取房屋他项权利证书的,由申请人承担相应的法律责任。

第四十五条 非法印制、伪造、变造或者使用非法印制、伪造、变造的房屋他项权利证书的,由房地产行政主管部门依法予以收缴;危害社会治安管理秩序的,由公安机关依据《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十六条 房地产行政主管部门工作人员有下列行为之一的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)对不符合房地产抵押登记条件的申请予以登记的;
- (二)对符合房地产抵押登记条件的申请不予登记的;
- (三)未按照规定程序、时限办理登记的;
- (四)擅自涂改、毁损、伪造房屋登记簿的;
- (五)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第四十七条 房地产行政主管部门及其工作人员违反规定办理房地产抵押登记,给他人造成损害的,由房地产行政主管部门承担相应的法律责任。房地产行政主管部门承担赔偿责任后,对有故意或者重大过失的工作人员有权追偿。

第六章 附 则

第四十八条 本办法自 2014 年 1 月 1 日起施行。1998 年 12

月 4 日市人民政府公布的《郑州市房地产抵押管理办法》(市人民政府令第 71 号)同时废止。

分送：各县(市)、区人民政府，市人民政府各部门。

市委各部门，郑州警备区，驻郑各单位。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2013年11月27日印发
