【[更新](http://www.6law.idv.tw/update.htm)】2017/10/23【[編輯著作權者](http://www.pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Db=chl&Gid=37741)】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列-->檢視-->文件引導模式/[功能窗格](../../6law/law-gb/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E6%8A%B5%E6%8A%BC%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%BE%A6%E6%B3%95.htm)）

‧[S-link總索引](../S-link%E9%9B%BB%E5%AD%90%E5%85%AD%E6%B3%95%E7%B8%BD%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx)**>>**[S-link大陸法規索引](../S-link%E5%A4%A7%E9%99%B8%E6%B3%95%E8%A6%8F%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx#城市房地產抵押管理辦法)**>>**[線上網頁版](http://www.6law.idv.tw/6law/law-gb/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E6%8A%B5%E6%8A%BC%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%BE%A6%E6%B3%95.htm)**>>**

**【大陸法規】**城市房地產抵押管理辦法

**【發布單位】**中華人民共和國建設部

**【發布日期】**2001年7月23日

**【實施日期】**2001年8月15日

# 【法規沿革】

**．**1997年5月9日建設部令第56號發布，2001年8月15日根據《建設部關於修改＜城市城市房地產抵押管理辦法＞的決定》修正

**．**2001年7月23日《建設部關於修改＜城市房地產抵押管理辦法＞的決定》已經建設部第45次常務會議審議通過，2001年8月15日中華人民共和國建設部令第98號發布，自發布之日起施行

# 【章節索引】

第一章　[總則](#_第一章__總_則)　§1

第二章　[房地產抵押權的設定](#_房地產抵押權的設定)　§8

第三章　[房地產抵押合同的訂立](#_第三章__房地產抵押合同的訂立)　§25

第四章　[房地產抵押登記](#_第四章__房地產抵押登記)　§30

第五章　[抵押房地產的佔用與管理](#_第五章__抵押房地產的佔用與管理)　§36

第六章　[抵押房地產的處分](#_第六章__抵押房地產的處分)　§40

第七章　[法律責任](#_第七章__法律責任)　§48

第八章　[附則](#_第八章__附_則)　§53

# 【法規內容】

# 第一章　　總　則

## 第1條

　　為了加強房地產抵押管理，維護房地產市場秩序，保障房地產抵押當事人的合法權益，根據《[中華人民共和國城市房地產管理法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx)》、《[中華人民共和國擔保法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E6%93%94%E4%BF%9D%E6%B3%95.docx)》，制定本辦法。

## 第2條

　　凡在城市規劃區國有土地範圍內從事房地產抵押活動的，應當遵守本辦法。

　　地上無房屋（包括建築物、構築物及在建工程）的國有土地使用權設定抵押的，不適用本辦法。

## 第3條

　　本辦法所稱房地產抵押，是指抵押人以其合法的房地產以不轉移佔有的方式向抵押權人提供債務履行擔保的行為。債務人不履行債務時，債權人有權依法以抵押的房地產拍賣所得的價款優先受償。

　　本辦法所稱抵押人，是指將依法取得的房地產提供給抵押權人，作為本人或者第三人履行債務擔保的公民、法人或者其他組織。

　　本辦法所稱抵押權人，是指接受房地產抵押作為債務人履行債務擔保的公民、法人或者其他組織。

　　本辦法所稱預購商品房貸款抵押，是指購房人在支付首期規定的房價款後，由貸款銀行代其支付其餘的購房款，將所購商品房抵押給貸款銀行作為償還貸款履行擔保的行為。

　　本辦法所稱在建工程抵押，是指抵押人為取得在建工程繼續建造資金的貸款，以其合法方式取得的土地使用權連同在建工程的投入資產，以不轉移佔有的方式抵押給貸款銀行作為償還貸款履行擔保的行為。

## 第4條

　　以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時抵押。

## 第5條

　　房地產抵押，應當遵循自願、互利、公平和誠實信用的原則。

　　依法設定的房地產抵押，受國家法律保護。

## 第6條

　　國家實行房地產抵押登記制度。

## 第7條

　　國務院建設行政主管部門歸口管理全國城市房地產抵押管理工作。

　　省、自治區建設行政主管部門歸口管理本行政區域內的城市房地產抵押管理工作。

　　直轄市、市、縣人民政府房地產行政主管部門（以下簡稱房地產管理部門）負責管理本行政區域內的房地產抵押管理工作。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第二章　　房地產抵押權的設定

## 第8條

　　下列房地產不得設定抵押：

　　（一）權屬有爭議的房地產；

　　（二）用於教育、醫療、市政等公共福利事業的房地產；

　　（三）列入文物保護的建築物和有重要紀念意義的其他建築物；

　　（四）已依法公告列入拆遷範圍的房地產；

　　（五）被依法查封、扣押、監管或者以其他形式限制的房地產；

　　（六）依法不得抵押的其他房地產。

## 第9條

　　同一房地產設定兩個以上抵押權的，抵押人應當將已經設定過的抵押情況告知抵押權人。

　　抵押人所擔保的債權不得超出其抵押物的價值。

　　房地產抵押後，該抵押房地產的價值大於所擔保債權的餘額部分，可以再次抵押，但不得超出餘額部分。

## 第10條

　　以兩宗以上房地產設定同一抵押權的，視為同一抵押房地產。但抵押當事人另有約定的除外。

## 第11條

　　以在建工程已完工部分抵押的，其土地使用權隨之抵押。

## 第12條

　　以享受國家優惠政策購買的房地產抵押的，其抵押額以房地產權利人可以處分和收益的份額比例為限。

## 第13條

　　國有企業、事業單位法人以國家授予其經營管理的房地產抵押的，應當符合國有資產管理的有關規定。

## 第14條

　　以集體所有制企業的房地產抵押的，必須經集體所有制企業職工（代表）大會通過，並報其上級主管機關備案。

## 第15條

　　以中外合資企業、合作經營企業和外商獨資企業的房地產抵押的，必須經董事會通過，但企業章程另有規定的除外。

## 第16條

　　以有限責任公司、股份有限公司的房地產抵押的，必須經董事會或者股東大會通過，但企業章程另有規定的除外。

## 第17條

　　有經營期限的企業以其所有的房地產設定抵押的，所擔保債務的履行期限不應當超過該企業的經營期限。

## 第18條

　　以具有土地使用年限的房地產設定抵押的，所擔保債務的履行期限不得超過土地使用權出讓合同規定的使用年限減去已經使用年限後的剩餘年限。

## 第19條

　　以共有的房地產抵押的，抵押人應當事先徵得其他共有人的書面同意。

## 第20條

　　預購商品房貸款抵押的，商品房開發項目必須符合房地產轉讓條件並取得商品房預售許可證。

## 第21條

　　以已出租的房地產抵押的，抵押人應當將租賃情況告知抵押權人，並將抵押情況告知承租人。原租賃合同繼續有效。

## 第22條

　　設定房地產抵押時，抵押房地產的價值可以由抵押當事人協商議定，也可以由房地產價格評估機構評估確定。

　　法律、法規另有規定的除外。

## 第23條

　　抵押當事人約定對抵押房地產保險的，由抵押人為抵押的房地產投保，保險費由抵押人負擔。抵押房地產投保的，抵押人應當將保險單移送抵押權人保管。在抵押期間，抵押權人為保險賠償的第一受益人。

## 第24條

　　企業、事業單位法人分立或者合併後，原抵押合同繼續有效，其權利和義務由變更後的法人享有和承擔。

　　抵押人死亡、依法被宣告死亡或者被宣告失蹤時，其房地產合法繼承人或者代管人應當繼續履行原抵押合同。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第三章　　房地產抵押合同的訂立

## 第25條

　　房地產抵押，抵押當事人應當簽訂書面抵押合同。

## 第26條

　　房地產抵押合同應當載明下列主要內容：

　　（一）抵押人、抵押權人的名稱或者個人姓名、住所；

　　（二）主債權的種類、數額；

　　（三）抵押房地產的處所、名稱、狀況、建築面積、用地面積以及四至等；

　　（四）抵押房地產的價值；

　　（五）抵押房地產的佔用管理人、佔用管理方式、佔用管理責任以及意外損毀、滅失的責任；

　　（六）債務人履行債務的期限；

　　（七）抵押權滅失的條件；

　　（八）違約責任；

　　（九）爭議解決方式；

　　（十）抵押合同訂立的時間與地點；

　　（十一）雙方約定的其他事項。

## 第27條

　　以預購商品房貸款抵押的，須提交生效的預購房屋合同。

## 第28條

　　以在建工程抵押的，抵押合同還應當載明以下內容：

　　（一）《國有土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》和《建設工程規劃許可證》編號；

　　（二）已交納的土地使用權出讓金或需交納的相當於土地使用權出讓金的款額；

　　（三）已投入在建工程的工程款；

　　（四）施工進度及工程竣工日期；

　　（五）已完成的工作量和工程量。

## 第29條

　　抵押權人要求抵押房地產保險的，以及要求在房地產抵押後限制抵押人出租、轉讓抵押房地產或者改變抵押房地產用途的，抵押當事人應當在抵押合同中載明。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第四章　　房地產抵押登記

## 第30條

　　房地產抵押合同自簽訂之日起30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。

## 第31條

　　房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。

## 第32條

　　辦理房地產抵押登記，應當向登記機關交驗下列文件：

　　（一）抵押當事人的身份證明或法人資格證明；

　　（二）抵押登記申請書；

　　（三）抵押合同；

　　（四）《國有土地使用權證》、《房屋所有權證》或《房地產權證》，共有的房屋還必須提交《房屋共有權證》和其他共有人同意抵押的證明；

　　（五）可以證明抵押人有權設定抵押權的檔與證明材料；

　　（六）可以證明抵押房地產價值的資料：

　　（七）登記機關認為必要的其他檔。

## 第33條

　　登記機關應當對申請人的申請進行審核。凡權屬清楚、證明材料齊全的，應當在受理登記之日起7日內決定是否予以登記，對不予登記的，應當書面通知申請人。

## 第34條

　　以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記載後，由抵押人收執。並向抵押權人頒發《房屋他項權證》。

　　以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關應當在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在抵押人領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

## 第35條

　　抵押合同發生變更或者抵押關係終止時，抵押當事人應當在變更或者終止之日起15日內，到原登記機關辦理變更或者註銷抵押登記。

　　因依法處分抵押房地產而取得土地使用權和土地建築物、其他附著物所有權的，抵押當事人應當自處分行為生效之日起30日內，到縣級以上地方人民政府房地產管理部門申請房屋所有權轉移登記，並憑變更後的房屋所有權證書向同級人民政府土地管理部門申請土地使用權變更登記。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第五章　　抵押房地產的佔用與管理

## 第36條

　　已作抵押的房地產，由抵押人佔用與管理。

　　抵押人在抵押房地產佔用與管理期間應當維護抵押房地產的安全與完好。抵押權人有權按照抵押合同的規定監督、檢查抵押房地產的管理情況。

## 第37條

　　抵押權可以隨債權轉讓。抵押權轉讓時，應當簽訂抵押權轉讓合同，並辦理抵押權變更登記。抵押權轉讓後，原抵押權人應當告知抵押人。

　　經抵押權人同意，抵押房地產可以轉讓或者出租。

　　抵押房地產轉讓或者出租所得價款，應當向抵押權人提前清償所擔保的債權。超過債權數額的部分，歸抵押人所有，不足部分由債務人清償。

## 第38條

　　因國家建設需要，將已設定抵押權的房地產列入拆遷範圍的，抵押人應當及時書面通知抵押權人；抵押雙方可以重新設定抵押房地產，也可以依法清理債權債務，解除抵押合同。

## 第39條

　　抵押人佔用與管理的房地產發生損毀、滅失的，抵押人應當及時將情況告知抵押權人，並應當採取措施防止損失的擴大。抵押的房地產因抵押人的行為造成損失使抵押房地產價值不足以作為履行債務的擔保時，抵押權人有權要求抵押人重新提供或者增加擔保以彌補不足。

　　抵押人對抵押房地產價值減少無過錯的，抵押權人只能在抵押人因損害而得到的賠償的範圍內要求提供擔保。抵押房地產價值未減少的部分，仍作為債務的擔保。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第六章　　抵押房地產的處分

## 第40條

　　有下列情況之一的，抵押權人有權要求處分抵押的房地產：

　　（一）債務履行期滿，抵押權人未受清償的，債務人又未能與抵押權人達成延期履行協議的；

　　（二）抵押人死亡，或者被宣告死亡而無人代為履行到期債務的；或者抵押人的合法繼承人、受遺贈人拒絕履行到期債務的；

　　（三）抵押人被依法宣告解散或者破產的；

　　（四）抵押人違反本辦法的有關規定，擅自處分抵押房地產的；

　　（五）抵押合同約定的其他情況。

## 第41條

　　有本辦法第[四十](#a40)條規定情況之一的，經抵押當事人協商可以通過拍賣等合法方式處分抵押房地產。協議不成的，抵押權人可以向人民法院提起訴訟。

## 第42條

　　抵押權人處分抵押房地產時，應當事先書面通知抵押人；抵押房地產為共有或者出租的，還應當同時書面通知共有人或承租人；在同等條件下，共有人或承租人依法享有優先購買權。

## 第43條

　　同一房地產設定兩個以上抵押權時，以抵押登記的先後順序受償。

## 第44條

　　處分抵押房地產時，可以依法將土地上新增的房屋與抵押財產一同處分，但對處分新增房屋所得，抵押權人無權優先受償。

## 第45條

　　以劃撥方式取得的土地使用權連同地上建築物設定的房地產抵押進行處分時，應當從處分所得的價款中繳納相當於應當繳納的土地使用權出讓金的款額後，抵押權人方可優先受償。

　　法律、法規另有規定的依照其規定。

## 第46條

　　抵押權人對抵押房地產的處分，因下列情況而中止：

　　（一）抵押權人請求中止的；

　　（二）抵押人申請願意並證明能夠及時履行債務，並經抵押權人同意的；

　　（三）發現被拍賣抵押物有權屬爭議的；

　　（四）訴訟或仲裁中的抵押房地產；

　　（五）其他應當中止的情況。

## 第47條

　　處分抵押房地產所得金額，依下列順序分配：

　　（一）支付處分抵押房地產的費用；

　　（二）扣除抵押房地產應繳納的稅款；

　　（三）償還抵押權人債權本息及支付違約金；

　　（四）賠償由債務人違反合同而對抵押權人造成的損害；

　　（五）剩餘金額交還抵押人。

　　處分抵押房地產所得金額不足以支付債務和違約金、賠償金時，抵押權人有權向債務人追索不足部分。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 　　第七章　　法律責任

## 第48條

　　抵押人隱瞞抵押的房地產存在共有、產權爭議或者被查封、扣押等情況的，抵押人應當承擔由此產生的法律責任。

## 第49條

　　抵押人擅自以出售、出租、交換、贈與或者以其他方式處分抵押房地產的，其行為無效；造成第三人損失的，由抵押人予以賠償。

## 第50條

　　抵押當事人因履行抵押合同或者處分抵押房地產發生爭議的，可以協商解決；協商不成的，抵押當事人可以根據雙方達成的仲裁協議向仲裁機構申請仲裁；沒有仲裁協議的，也可以直接向人民法院提起訴訟。

## 第51條

　　因國家建設需要，將已設定抵押權的房地產列入拆遷範圍時，抵押人違反前述第[三十八](#a38)條的規定，不依法清理債務，也不重新設定抵押房地產的，抵押權人可以向人民法院提起訴訟。

## 第52條

　　登記機關工作人員怠忽職守、濫用職權，或者利用職務上的便利，索取他人財物，或者非法收受他人財物為他人謀取利益的，依法給予行政處分；構成犯罪的，依法追究刑事責任。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 　　第八章　　附　則

## 第53條

　　在城市規劃區外國有土地上進行房地產抵押活動的，參照本辦法執行。

## 第54條

　　本辦法由國務院建設行政主管部門負責解釋。

## 第55條

　　本辦法自1997年6月1日起施行。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)**>>**

【編註】本檔法規資料以中華人民共和國國家機關資訊網為依據；本文僅供參考，如需引用，請以正式檔為準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請告知，謝謝！