

个人住房担保贷款 管理试行办法

个人住房担保贷款 管理试行办法

个人住房担保贷款管理试行办法

(1997年4月28日中国人民银行令1997年第1号发布)

第一章 总 则

第一条 为支持城镇居民购买用住房公积金建造的自用普通住房,规范个人住房信贷管理,维护借贷双方的合法权益,根据《中华人民共和国商业银行法》、《中华人民共和国担保法》和《贷款通则》,制订本办法。

第二条 个人住房担保贷款(以下简称贷款)是指借款人或第三人以所购住房和其他具有所有权的财产作为抵押物或质物,或由第三人为其贷款提供保证,并承担连带责任的贷款。借款人到期不能偿还贷款本息的,贷款银行有权依法处理其抵押物或质物,或要求保证人承担连带偿还本息的责任。

第三条 本办法适用于经中国人民银行批准设立的商业银行和住房储蓄银行。

第二章 贷款的对象和条件

第四条 银行发放贷款的对象是具有完全民事行为能力

的自然人,且同时具备以下条件:

一、具有城镇常住户口或有效居留身份;

二、具有稳定的职业和收入,信用良好,有偿还贷款本息的能力;

三、具有购买住房的合同或协议;

四、在商业银行和住房储蓄银行开立储蓄存款户或交纳住房公积金存款的,存款余额占购买住房所需金额的比例不得低于 30%,并以此作为购房首期付款;

五、有贷款银行认可的资产作为抵押或质押,或有足够代偿能力的单位或个人作为偿还贷款本息并承担连带责任的保证人;

六、贷款银行规定的其他条件。

第五条 借款人应向贷款银行提供下列资料:

一、借款人的身份证件(指居民身份证、户口本和其他有效居留证件);

二、有关借款人家庭稳定经济收入的证明;

三、符合规定的购买住房合同意向书、协议或其他批准文件;

四、抵押物或质物清单、权属证明、估价证明;保证人同意保证的书面意见和保证人的资信证明;

五、使用住房公积金贷款的,需持有住房公积金管理部门出具的证明;

六、贷款银行要求提供的其他文件或资料。

第三章 贷款程序

第六条 符合贷款条件的个人可向银行提出借款申请。贷款银行自收到贷款申请及符合要求的各种资料之日起,应在 3 个月的时间内,向申请人做出正式答复。经贷款银行审查同意后,按照《贷款通则》的有关规定,发放借款人所需购房贷款。

第七条 银行发放贷款数额,不得高于房地产评估机构评估的住房价值。

第八条 申请使用住房公积金贷款购买普通住房的,在借款申请批准后,按借款合同约定的时间,由贷款银行用转帐方式将资金划转到售房单位在银行开立的帐户。住房公积金贷款额度最高不得超过借款家庭成员退休年龄内所交纳住房公积金数额的 2 倍。

第四章 贷款期限与利率

第九条 贷款期限由银行自行确定,但最长不得超过 20 年。

第十条 借款人应在双方约定的贷款期限内,按月归还贷款本息。

第十一条 用住房公积金发放的贷款,其利率不分期限档次。使用当年归集的住房公积金发放的贷款,贷款利率在活动期存款利率基础上加 2 个百分点执行;使用上年结转的住

房公积金发放的贷款,贷款利率在 3 个月整存整取存款利率基础上加 2 个百分点执行。

第十二条 用信贷资金发放的贷款,在合同期内,期限为 5 年的,执行 3 年期固定资产贷款利率;期限为 5 年以上至 10 年的,执行 5 年期固定资产贷款利率;期限为 10 年以上的,在 5 年期固定资产贷款利率基础上适当上浮,上浮幅度最高不得超过 5%。

第五章 贷款抵押

第十三条 作为贷款抵押物的财产,应当符合《中华人民共和国担保法》第三十四条的规定。对第三十七条规定不符合作为抵押物的财产,不得用于贷款抵押。

第十四条 借款人以所购自用住房作为贷款抵押物的,必须将住房价值全额用于贷款抵押。

第十五条 以房地产作抵押的,抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同,并于放款前向县及县以上地方人民政府确定的部门办理抵押登记手续。抵押合同的有关内容应按照《中华人民共和国担保法》第三十九条的规定执行。

第十六条 借款人对设定抵押的房地产在抵押期内必须妥善保管,负有维修、保养、保证完好无损的责任,并随时接受贷款银行的监督检查。对设定的抵押物,在抵押期届满之前,贷款银行不得擅自处分。

第十七条 抵押期间,未经贷款银行同意,抵押人不得将抵押物转移、出租、变卖或馈赠。

第十八条 抵押合同自登记之日起生效,至借款人还清全部贷款本息时终止。抵押合同终止后,贷款银行应按合同的约定,解除设定的抵押权。以房地产作为抵押物的,解除抵押权时,应到房地产行政主管部门办理抵押注销登记手续。在抵押期间,对设定的抵押物如造成损坏、遗失,由过错方承担责任并负责赔偿。

第六章 质押或保证

第十九条 采取质押方式的,出质人和质权人必须签订书面质押合同,《中华人民共和国担保法》规定需要办理登记的,应当办理登记手续。质押合同的有关内容,应按照《中华人民共和国担保法》第六十五条的规定执行。生效日期按第七十六条至第七十九条的规定执行。质押合同至借款人还清全部贷款本息时终止。

第二十条 对设定的质物,在质押期届满之前,贷款银行不得擅自处分。质押期间,质物如造成损坏、遗失,由过错方承担责任并负责赔偿。

第二十一条 借款人不具有足够清偿债务能力时,可提出由贷款银行认可的第三方提供不可撤销的全额有效担保。

保证人是法人的,必须具有代为偿还全部贷款本息的能力,且在银行开立有存款帐户。

保证人为自然人的,必须有固定经济来源,具有足够代偿能力,并且在贷款银行存有一定数额的保证金。

第二十二条 保证人与债权人应当以书面形式订立保证

合同。保证人发生变更的,必须按照规定办理变更担保手续,未经贷款银行认可,原保证合同不得撤销。

第七章 房屋保险

第二十三条 以房产作为抵押的,借款人需在合同签订前办理房屋保险或委托贷款人代办有关保险手续。抵押期内,保险单由贷款人保管。

第二十四条 抵押期内,借款人不得以任何理由中断或撤销保险;在保险期内,如发生保险责任范围以外的毁损,由借款人负全部责任。

第八章 借款合同的变更和终止

第二十五条 借款合同需要变更的,必须经借贷双方协商同意,并依法签订变更协议。

第二十六条 借款人死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力,其财产合法继承人继续履行借款人所签订的借款合同。

第二十七条 借款人的保证人系法人的,在保证人发生合并、分立或破产时,借款人应变更保证人并重新办理担保手续。

第二十八条 抵押人或出质人按合同规定偿还全部贷款本息后,抵押物或质物返还抵押人或出质人,借款合同终止。

第九章 抵押物或质物的处分

第二十九条 借款人在还款期限内死亡、失踪或丧失民事行为能力后无继承人或受遗赠人，或其法定继承人、受遗赠人拒绝履行借款合同的，贷款银行有权依照《中华人民共和国担保法》的规定处分抵押物或质物。

第三十条 处分抵押物或质物，其价款不足以偿还贷款本息的，贷款银行有权向抵押人或其保证人追索应偿还部分；其价款超过应偿还部分，贷款银行应退还抵押人。

第三十一条 拍卖划拨的国有土地使用权所得的价款，在依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款项后，抵押权人有优先受偿权。

第三十二条 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，任何一方均可向人民法院起诉。

第三十三条 借款人有下列情形之一的，贷款银行按中国人民银行《贷款通则》的有关规定，对借款人追究违约责任：

- 一、借款人不按期归还贷款本息的；
- 二、借款人提供虚假文件或资料，已经或可能造成贷款损失的；
- 三、未经贷款银行同意，借款人将设定抵押权或质押权财产或权益拆迁、出售、转让、赠与或重复抵押。

第十章 附 则

第三十四条 本办法暂在国家安居工程试点城市试行，非试点城市暂不实行本办法。

第三十五条 本办法只适用于国家安居工程试点城市居民购买用住房公积金建造的自用普通住房，不适用于城镇居民修房、自建住房或购买豪华住房。

第三十六条 贷款银行可根据本办法制定实施细则，并报中国人民银行备案。

第三十七条 本办法由中国人民银行负责解释和修改。

第三十八条 本办法自公布之日起施行。与本办法相抵触的有关规定同时废止。