

个人住房贷款管理办法

个人住房贷款管理办法

个人住房贷款管理办法

(1998 年 5 月 9 日中国人民银行发布)

第一章 总则

第一条 为支持城镇居民购买自用普通住房,规范个人住房贷款管理,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 个人住房贷款(以下简称贷款)是指贷款人向借款人发放的用于购买自用普通住房的贷款。贷款人发放个人住房贷款时,借款人必须提供担保。借款人到期不能偿还贷款本息的,贷款人有权依法处理其抵押物或质物,或由保证人承担偿还本息的连带责任。

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 贷款对象和条件

第四条 贷款对象应是具有完全民事行为能力的自然人。

第五条 借款人须同时具备以下条件：

- (一)具有城镇常住户口或有效居留身份；
- (二)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)不享受购房补贴的以不低于所购住房全部价款的30%作为购房的首期付款；享受购房补贴的以个人承担部分的30%作为购房的首期付款；
- (五)有贷款人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保证人；
- (六)贷款人规定的其他条件。

第六条 借款人应向贷款人提供下列资料：

- (一)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的经济收入的证明；
- (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、权属证明以及有处分权人同意抵押或质押的证明；有权部门出具的抵押物估价证明；保证人同意提供担保的书面文件和保证人资信证明；
- (五)申请住房公积金贷款的，需持有住房公积金管理部门出具的证明；
- (六)贷款人要求提供的其他文件或资料。

第三章 贷款程序

第七条 借款人应直接向贷款人提出借款申请。贷款人自收到贷款申请及符合要求的资料之日起,应在 3 周内向借款人正式答复。贷款人审查同意后,按照《贷款通则》的有关规定,向借款人发放在房贷款。

第八条 贷款人发放贷款的数额,不得大于房地产评估机构评估的拟购买住房的价值。

第九条 申请使用住房公积金贷款购买住房的,在借款申请批准后,按借款合同约定的时间,由贷款人以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

第十条 贷款人应根据实际情况,合理确定贷款期限,但最长不得超过 20 年。

第十一条 借款人应与贷款银行制定还本付息计划,贷款期限在 1 年以内(含 1 年)的,实行到期一次还本付息,利随本清;贷款期限在 1 年以上的,按月归还贷款本息。

第十二条 用信贷资金发放的个人住房贷款利率按法定贷款利率(不含浮动)减档执行。即,贷款期限为 1 年期以下(含 1 年)的,执行半年以下(含半年)法定贷款利率;期限为 1

至 3 年(含 3 年)的,执行 6 个月至 1 年期(含 1 年)法定贷款利率;期限为 3 至 5 年(含 5 年)的;执行 1 至 3 年期(含 3 年)法定贷款利率;期限为 5 至 10 年(含 10 年)的,执行 3 至 5 年(含 5 年)法定贷款利率;期限为 10 年以上的,在 3 至 5 年(含 5 年)法定贷款利率基础上适当上浮,上浮幅度最高不得超过 5%。

第十三条 用住房公积金发放的个人住房贷款利率在 3 个月整存整取存款利率基础上加点执行。贷款期限为 1 年至 3 年(含 3 年)的,加 1.8 个百分点;期限为 3 至 5 年(含 5 年)的,加 2.16 个百分点;期限为 5 至 10 年(含 10 年)的,加 2.34 个百分点;期限为 10 至 15 年(含 15 年)的,加 2.88 个百分点;期限为 15 年至 20 年(含 20 年)的,加 3.42 个百分点。

第十四条 个人住房贷款期限在 1 年以内(含 1 年)的,实行合同利率,遇法定利率调整,不分段计息;贷款期限在 1 年以上的,遇法定利率调整,于下年初开始,按相应利率档次执行新的利率规定。

第五章 抵押

第十五条 贷款抵押物应当符合《中华人民共和国担保法》第三十四条的规定。《中华人民共和国担保法》第三十七条规定不得抵押的财产,不得用于贷款抵押。

第十六条 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。

第十七条 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,并于放款前向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记手续。抵押合同的有关内容按照《中华人民共和国担保法》第三十九条的规定确定。

第十八条 借款人对设定抵押的财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,并随时接受贷款人的监督检查。对设定的抵押物,在抵押期届满之前,贷款人不得擅自处分。

第十九条 抵押期间,未经贷款人同意,抵押人不得将抵押物再次抵押或出租、转让、变卖、馈赠。

第二十条 抵押合同自抵押物登记之日起生效,至借款人还清全部贷款本息时终止。抵押合同终止后,当事人应按合同的约定,解除设定的抵押权。以房地产作为抵押物的,解除抵押权时,应到原登记部门办理抵押注销登记手续。

第六章 质押和保证

第二十一条 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,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。

第二十二条 对设定的质物,在质押期届满之前,贷款人不得擅自处分。质押期间,质物如有损坏、遗失,贷款人应承担赔偿责任并负责赔偿。

第二十三条 借款人不能足额提供抵押(质押)时,应有贷款人认可的第三方提供承担连带责任的保证。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。

第二十四条 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,未经贷款人认可,原保证合同不得撤销。

第七章 房屋保险

第二十五条 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。

第二十六条 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因借款人过错的毁损,由借款人负全部责任。

第八章 借款合同的变更和终止

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 保证人失去担保资格和能力,或发生合并、

分立或破产时,借款人应变更保证人并重新办理担保手续。

第三十条 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

第三十一条 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,贷款人有权依照《中华人民共和国担保法》的规定处分抵押物或质物。

第三十二条 处分抵押物或质物,其价款不足以偿还贷款本息的,贷款人有权向债务人追偿;其价款超过应偿还部分,贷款人应退还抵押人或出质人。

第三十三条 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。

第三十四条 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,任何一方均可依法申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第三十五条 借款人有下列情形之一的,贷款人按中国人民银行《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)未经贷款人同意,借款人将设定抵押权或质押权财

产或权益拆迁、出售、转让、赠与或重复抵押的；

(四)借款人擅自改变贷款用途,挪用贷款的；

(五)借款人拒绝或阻挠贷款人对贷款使用情况进行监督检查的；

(六)借款人与其他法人或经济组织签订有损贷款人权益的合同或协议的；

(七)保证人违反保证合同或丧失承担连带责任能力,抵押物因意外损毁不足以清偿贷款本息,质物明显减少影响贷款人实现质权,而借款人未按要求落实新保证或新抵押(质押)的。

第十章 附则

第三十六条 个人住房贷款不得用于购买豪华住房。城镇居民修房、自建住房贷款,参照本办法执行。

第三十七条 贷款人可根据本办法制定实施细则,并报中国人民银行备案。

第三十八条 本办法由中国人民银行负责解释和修改。

第三十九条 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。