

经济适用住房开发 贷款管理暂行规定

经济适用住房开发 贷款管理暂行规定

经济适用住房开发 贷款管理暂行规定

(1999 年 4 月 6 日中国人民银行发布)

第一章 总 则

第一条 为支持经济适用住房建设,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》、《贷款通则》和国务院有关政策制定本规定。

第二条 本规定所指的经济适用住房是指已列入国家计划,由城市政府组织房地产开发企业或集资建房单位建造,以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。

经济适用住房开发贷款是指贷款人用信贷资金向借款人发放的用于支持经济适用住房开发建设的贷款。

第三条 本规定所指的贷款人为中国人民银行批准设立的国有独资商业银行和住房储蓄银行。

第二章 借款人条件

第四条 向社会销售的经济适用住房,其借款人为具有

独立法人资格并取得建设行政主管部门核准资质证明,有一定资质等级的房地产开发企业;单位组织职工集资自建的经济适用住房,其借款人应为具有承担项目风险能力的企业法人或事业法人,或经法人授权的法人分支机构。

第五条 借款人申请经济适用住房贷款,应具备以下条件:

(一)在贷款银行开立基本帐户或一般存款户;

(二)经营管理制度健全,财务状况良好,核心管理人员素质较高;

(三)信用良好,具有按期偿还贷款本息的能力;

(四)已落实贷款保证单位,或有与申请贷款数额相对应的贷款人认可的合法抵押物或质物;

(五)项目已纳入国家建设计划、信贷指导性计划,已通过划拨方式取得建设用地或所需建设用地已纳入年度土地供应计划,能够进行实质性开发建设;

(六)已获得《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《建设工程开工许可证》;

(七)基础设施、公共设施建设能及时配套,项目建成后,能投入正常使用;

(八)借款人投入贷款项目的自有资金不低于规定的比例,并在贷款使用前投入项目建设;

(九)建设项目能适应当地市场需求,具有良好的销售前景;

(十)贷款人规定的其他条件。

第三章 贷款期限和利率

第六条 贷款期限由借贷双方根据经济适用住房建设周期协商确定,最长不超过 3 年。

第七条 贷款利率按中国人民银行规定的同档次法定贷款利率执行。

第四章 贷款程序

第八条 经济适用住房贷款必须严格按贷款人的贷款程序执行。任何单位和个人不得强令贷款人发放贷款。

第九条 经济适用住房贷款由借款人向贷款人申请。借款人申请贷款时,应首先填写《借款申请书》,并按贷款人规定的贷款条件和要求提供有关资料。

第十条 对列入国家经济适用住房建设计划和信贷计划的项目,借款人提出贷款申请后,贷款人应尽快对项目进行评估;审查借款人是否符合贷款条件;并对借款人提供的抵押物、质物或第三方提供的保证进行确认。评估工作原则上要在 15 个工作日内完成。

第十一条 贷款人同意贷款的,借贷双方应按有关规定签订借款合同。贷款人审查同意贷款后,原则上 5 天内办理有关贷款手续。

第十二条 借款合同签订后,贷款人应根据合同规定和项目建设的实际需要,及时发放贷款。

第五章 贷款担保和保险

第十三条 借款人申请经济适用住房贷款必须提供贷款人认可的有效担保。

第十四条 贷款的抵押物、质物应当符合《中华人民共和国担保法》的有关规定。借款人不能提供足额抵押(质押)的,应由贷款人认可的第三方提供承担连带责任的保证。

第十五条 保证贷款应当由保证人与贷款人签订保证合同或保证人在借款合同上载明与贷款人协商一致的保证条款,加盖保证人的法人公章,并由保证人的法定代表人或其授权代理人签署姓名。抵押贷款、质押贷款应当由抵押人、出质人与贷款人签订抵押合同、质押合同,需要办理登记的,应依法办理登记。保证合同、抵押合同和质押合同的有关内容及事项,按《中华人民共和国担保法》的规定执行。

第十六条 以在建工程作抵押的,借款人对在建工程的自有投资应达到项目总投资的30%以上。作为抵押物的在建工程必须到当地房屋和土地管理部门办理登记,并有房屋和土地管理部门出具的合法证明。

第十七条 借款人对设定抵押的财产在抵押期内必须妥善保管,并随时接受贷款人的监督检查。由于借款人的行为造成抵押物价值减少的,贷款人有权要求借款人停止其行为。抵押物价值减少时,贷款人有权要求借款人恢复抵押物的价值,或者提供与减少的价值相当的担保。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。保证期间,保证人发

生变更或失去保证资格、能力的,必须事先通知贷款的,并按照规定办理变更保证手续。未经贷款人许可,原保证合同不得撤销。

第十八条 借款人到期不能归还贷款本息,或有其他违反借款合同行为的,贷款人有权依法处置抵押物或质物,或向保证人追索。处置抵押物或质物,其价款不足以偿还贷款本息的,贷款人有权向借款人或其保证人追索应偿还部分;其价款超过应偿还贷款本息部分,贷款人应退还借款人。

第十九条 以在建工程作为抵押的,贷款人可以要求借款人在合同签订前办理在建工程保险。是否办理在建工程保险,由借贷双方根据项目实际情况,协商确定。在建工程保险的第一受益人为贷款人。抵押期内,保险单由贷款人保管。

第二十条 办理在建工程保险的,借款人在抵押期内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,由借款人负相应的责任。

第六章 贷款管理

第二十一条 商业银行分支机构应按审批权限审查发放贷款,对超过审批权限的贷款,要逐级上报审批。

第二十二条 在借款合同有效期内,贷款人有权对借款人执行借款合同情况、贷款使用情况及借款人的经营情况进行监督和检查。

第二十三条 借款人应按月向贷款人提供项目进度、贷款使用情况以及财务会计报表等有关资料,并为贷款人定期

检查、了解、监督其贷款使用或项目经营管理情况提供便利条件。

第二十四条 借款人在借款合同有效期内出现下列情况之一的,必须事先通知贷款人:

- (一)法人或法定代表人变更;
- (二)产权变动或重要财产被处置;
- (三)经营方式及经营范围有调整;
- (四)项目实施进度或资金使用计划有重大调整;
- (五)经营场所发生变更;
- (六)影响贷款人权益的其他重要变动。

第二十五条 借款人应按合同规定按时、足额归还贷款本息。借款人要求办理展期的,应提前 1 个月向贷款人提出书面展期申请。保证贷款、抵押贷款、质押贷款申请展期的,应当由保证人、抵押人、出质人出具书面同意证明,抵押贷款还应办理抵押延期登记。

第二十六条 借款人未申请展期或展期未得到批准,其贷款从到期日次日起转入逾期贷款帐户管理。

第二十七条 借款人提前归还贷款,应当与贷款人协商。

第七章 罚 则

第二十八条 借款人有下列情形之一的,由贷款人对其部分或全部贷款加收利息;情节特别严重的,由贷款人停止支付借款人尚未使用的贷款,并提前收回部分或全部贷款:

- (一)不按借款合同规定用途使用贷款的;

(二)不按借款合同规定偿还贷款本息的；

(三)套取贷款相互借贷牟取非法收入的。

第二十九条 借款人有下列情形之一的,由贷款人责令改正。情节特别严重或逾期不改正的,由贷款人停止支付借款人尚未使用的贷款,并提前收回部分或全部贷款；

(一)向贷款人提供虚假或者隐瞒重要事实的资产负债表、损益表等资料的；

(二)不如实向贷款人提供所有开户行、帐号及存贷款余额等资料的；

(三)拒绝接受贷款人对其使用信贷资金情况和有关生产经营、财务活动监督的；

(四)保证人发生变更或丧失保证资料、能力,未及时通知贷款人的；

(五)出现本规定第二十四条规定的情形,未及时通知贷款人的。

第三十条 任何单位和个人强令银行发放贷款的,应当依照《中华人民共和国商业银行法》第八十五条,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予纪律处分;造成经济损失的,承担全部或者部分赔偿责任。

第三十一条 贷款人的工作人员对单位或者个人强令其发放贷款未予拒绝的,应当依照《中华人民共和国商业银行法》第八十五条给予纪律处分,造成损失的应当承担相应的赔偿责任。

第三十二条 借款人采取欺诈手段骗取贷款,构成犯罪的,应当依照《中华人民共和国商业银行法》第八十条等法律

规定处以罚款并追究刑事责任。

第三十三条 贷款人有下列情形之一的,由中国人民银行责令改正;情节严重的要按有关规定进行处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)擅自提高贷款利率;

(二)贷款人及其工作人员利用经济适用住房贷款,牟取个人或小团体私利。

第八章 附 则

第三十四条 本规定由中国人民银行负责解释和修改。

第三十五条 本规定自发布之日起实施。