宁波市抵押贷款条例

（1996年5月25日浙江省宁波市第十届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过　1996年6月29日浙江省第八届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准　1996年8月1日起施行）

第一章　总则第二章　抵押贷款形式第三章　抵押设定第四章　抵押贷款合同第五章　抵押物估价与登记第六章　抵押物处分第七章　法律责任第八章　附则 第一章　总则　　第一条　为维护抵押贷款当事人的合法权益，保障债权的实现和信贷资产安全，促进资金融通，根据《中华人民共和国担保法》和其他有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本条例。　　第二条　本条例适用于企事业法人、其他经济组织以及自然人在本市行政区域内与金融机构之间进行的抵押贷款活动。　　第三条　抵押贷款是指借款人或者第三人不转移对其所有财产的占有，将该财产作为向贷款人按期偿还贷款的担保，借款人不能按期清偿贷款时，贷款人有权依法以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿的借贷方式。　　前款借款人或者第三人称抵押人；贷款人称抵押权人；提供担保的财产为抵押物。　　第四条　抵押贷款活动必须遵守国家有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则。　　依法进行的抵押贷款活动受法律保护。第二章　抵押贷款形式　　第五条　抵押贷款分逐笔抵押和最高额抵押两种形式。　　贷款人向借款人每发放一笔贷款，需办理一次抵押手续的，为逐笔抵押。　　贷款人与借款人协议，在最高贷款额限度内，以抵押物对一定期间内连续发生的贷款额作担保的，为最高额抵押。　　第六条　本条例所称的最高额抵押为最高余额抵押。　　最高额抵押的期限，由当事人在抵押贷款合同中约定。　　第七条　实行最高额抵押的，贷款合同可以附最高额抵押合同。第三章　抵押设定　　第八条　下列财产可以抵押：　　（一）抵押人所有的房屋、其他地上定着物；　　（二）抵押人所有的机器、交通运输工具和其他财产；　　（三）抵押人依法有权处分的国有土地使用权、房屋和其他地上定着物；　　（四）抵押人依法有权处分的国有的机器、交通运输工具和其他财产；　　（五）抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权；　　（六）依法可以抵押的其他财产。　　抵押人可以将前款所列财产一并抵押。　　第九条　以依法取得的国有土地上的房屋抵押的，该房屋占用范围内的国有土地使用权同时抵押。　　以出让方式取得的国有土地使用权抵押的，应当将抵押时该国有土地上的房屋同时抵押。　　乡（镇）、村企业的土地使用权不得单独抵押。　　以乡（镇）、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的土地使用权同时抵押。　　第十条　下列财产不得抵押：　　（一）土地所有权；　　（二）耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但本条例第八条第（五）项、第九条第四款规定的除外；　　（三）学校、幼儿园、医院等以社会公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；　　（四）所有权、使用权不明或者有争议的财产；　　（五）依法被查封、扣押、监管的财产；　　（六）依法不得抵押的其他财产。　　第十一条　以共同共有财产抵押的，应当取得其他共有人的书面同意；以按份共有财产抵押的，以抵押人所享有的份额为限，并由抵押人书面告知其他共有人。　　第十二条　借款人以第三人的财产抵押的，应当提供第三人同意抵押的书面文件，以及证明财产为该第三人所有的权属证明。　　第十三条　乡（镇）、村企业将其所有或使用的尚未领到产权证和使用权证的房屋、土地使用权抵押时，由企业所在地房地产、土地管理部门审核，房屋产权、土地使用权确属企业所有、使用的，可以出具证明，并按有关规定补办产权证或使用权证。　　第十四条　财产抵押后，该财产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出其余额部分，并且抵押人应当事先将已抵押的状况告知拟接受再抵押者。　　第十五条　抵押人以若干财产设定同一抵押权的，视作同一抵押物。在抵押关系存续期间，其承担的共同担保义务不可分割。但抵押当事人另有约定的，从其约定。　　第十六条　抵押人将已出租的财产抵押的，应当书面告知承租人，原租赁合同继续有效。　　第十七条　已抵押财产不列入破产财产范围，但超出其担保范围的部分除外。第四章　抵押贷款合同　　第十八条　借款人向金融机构申请抵押贷款，应当如实提供债权债务的状况和抵押物的真实情况。　　抵押贷款当事人应当以书面形式订立抵押贷款合同。　　抵押贷款合同需要公证或鉴证的，由当事人在抵押人或抵押物所在地办理公证或鉴证手续。　　第十九条　抵押贷款合同应当包括下列内容：　　（一）借款人、贷款人、抵押人的名称、姓名、住所，借款人、抵押人的开户银行及帐号；　　（二）贷款的币别、金额、种类和用途；　　（三）贷款的期限、利率、方式及偿还本息的时间、方法；　　（四）抵押物所担保的债务数额；　　（五）抵押物的名称、数量质量状况、所在地、所有权权属或者使用权权属；　　（六）抵押物估价、抵押率；　　（七）抵押物投保的险别；　　（八）抵押贷款的形式；　　（九）违约责任；　　（十）争议解决方式；　　（十一）签约日期、地点；　　（十二）当事人认为需要约定的其他事项。　　抵押贷款合同不完全具备前款规定内容的，可以补正。　　第二十条　抵押贷款合同应当由法定代表人或其授权的经办人签名或盖章，并加盖单位公章；借款人是自然人的，由其签名或盖章。　　第二十一条　抵押人与抵押权人在抵押贷款合同中约定应对抵押物保险的，由抵押人向保险公司投保。　　第二十二条　抵押物投保后，保险凭证可作为抵押贷款合同附件。抵押物发生保险事故获得的保险赔偿金，应当作为抵押财产。　　第二十三条　抵押权人需限制抵押人出租、出借抵押物或者改变抵押物使用性质的，应当在抵押贷款合同中约定。　　第二十四条　抵押贷款合同当事人一方发生合并、分立时，应当告知对方，由变更后的当事人承担履行抵押贷款合同的义务和享受相应的权利。　　第二十五条　抵押贷款合同的变更或解除必须经当事人协商一致，并达成书面协议。一方当事人要求变更或解除抵押贷款合同的，应当书面通知对方当事人。协议未达成之前，原抵押贷款合同仍然有效。　　第二十六条　借款人在抵押贷款合同期内已清偿贷款本息或者贷款人放弃债权的，抵押贷款合同终止。第五章　抵押物估价与登记　　第二十七条　抵押贷款额度应根据抵押人资信程度、经营管理水平、经济效益，具体抵押物的品质、变现率、折旧率，贷款风险及价格波动等因素，按不同抵押物分别确定。　　第二十八条　抵押物估价的方法与估价额，由抵押贷款当事人协商决定；不能协商一致的，应当委托依法成立的资产评估机构办理。　　第二十九条　抵押人应当向资产评估机构如实提供抵押物的有关资料和情况，不得提供虚假资料，隐瞒抵押物的真实情况。　　资产评估机构应当按规定评估抵押物的价值，不得抬高或压低其价值。　　第三十条　当事人以本条例第三十一条规定的财产抵押的，应当办理抵押物登记，抵押贷款合同自登记之日起生效。　　第三十一条　办理抵押物登记的部门如下：　　（一）以无地上定着物的土地使用权抵押的，为核发土地使用权证书的土地管理部门；　　（二）以城市房地产或者乡（镇）、村企业的厂房等建筑物抵押的，为县级以上地方人民政府规定的登记部门；　　（三）以林木抵押的，为抵押物所在地市、县（市）林木主管部门；　　（四）以车辆、船舶等运输工具抵押的，为运输工具的登记部门；　　（五）以企业的设备和其他动产抵押的，为财产所在地的工商行政管理部门。　　第三十二条　当事人以第三十一条规定以外的其他财产抵押的，可以自愿办理抵押物登记，抵押贷款合同自签订之日起生效。当事人办理抵押物登记的，登记部门为抵押人所在地的公证部门。当事人未办理抵押物登记的，不得对抗第三人。　　第三十三条　办理抵押物登记，应当向登记部门提供下列文件或者其复印件：　　（一）登记申请书；　　（二）抵押贷款合同；　　（三）抵押物的所有权或者使用权证书；　　（四）依法需要提供的其他文件。　　抵押贷款当事人委托他人办理抵押物登记的，应当提交委托书和代理人身份证书。　　第三十四条　登记部门应当自受理抵押物登记申请之日起七日内，对符合条件的出具登记证明。　　登记部门登记的资料，应当允许查阅、抄录或者复印。　　第三十五条　抵押贷款合同发生变更的，抵押贷款当事人应当在合同变更之日起七日内，向原登记部门办理变更登记。　　抵押贷款合同解除或者终止的，抵押贷款当事人应当在合同解除或者终止之日起七日内向原登记部门办理注销登记。　　第三十六条　办理抵押物抵押登记、变更登记，抵押贷款当事人应当向登记部门支付登记费用。　　抵押物登记收费办法，由市人民政府依照法定程序另行制定。第六章　抵押物处分　　第三十七条　出现下列情形之一的，抵押权人有权依法处分抵押物：　　（一）贷款合同期满，借款人未偿还贷款本息，又未与抵押权人签订延期协议的；　　（二）借款人死亡而无继承人或受遗赠人的；　　（三）借款人死亡，继承人拒绝偿还贷款本息或放弃继承的；　　（四）借款人擅自改变贷款用途，抵押权人按合同约定有权处分抵押物的；　　（五）借款人被宣告破产或被依法解散、撤销的；　　（六）抵押人违反与抵押权人约定的其他事项的。　　抵押权人可以与抵押人协议处分抵押物，协议不成的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。　　第三十八条　抵押权人与抵押人处分抵押物的方式为：　　（一）折价；　　（二）拍卖；　　（三）变卖。　　第三十九条　采用折价方式处分抵押物的，当事人应当订立合法、规范的折价转让合同；采用拍卖方式的，应当按照国家有关法律、法规及拍卖规定执行；采用变卖方式的，应当公开进行。　　第四十条　抵押权人处分抵押物时，在同等条件下，下列人享有优先购买权：　　（一）共有财产的共有人；　　（二）出租抵押物的承租人；　　（三）与被处分的房屋属于一个整体或者配套使用的毗连房屋的所有人。　　第四十一条　依法可转让的土地使用权、房屋产权、交通运输工具等折价、拍卖或变卖以后，应当按规定办妥相应的权证过户手续。　　依照本条例规定以承包的荒地的土地使用权抵押，或者以乡（镇）、村企业的厂房等建筑物占用范围内的土地使用权抵押，在实现抵押权后，未经法定程序不得改变土地集体所有和土地用途。　　第四十二条　抵押物拍卖，由抵押权人委托市、县、区依法设立的拍卖机构拍卖。　　第四十三条　抵押物折价、拍卖、变卖所得价款按下列顺序处分，但国家法律、法规另有规定的除外：　　（一）支付处分抵押物的费用；　　（二）扣缴抵押物拍卖、变卖应纳税款；　　（三）补缴土地使用权出让金；　　（四）偿还借款人所欠抵押权人的贷款本息及逾期息。　　抵押物折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归还抵押人所有，不足部分由债务人清偿。　　第四十四条　抵押权因抵押物灭失而消灭。因灭失所得的赔偿金，应当作为抵押财产。第七章　法律责任　　第四十五条　抵押期间，抵押人转让已办理登记的抵押物的，应当通知抵押权人，并告知受让人转让物已经抵押的情况；抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的，转让行为无效。　　转让抵押物的价款明显低于其价值的，抵押权人可以要求抵押人提供相应的担保；抵押人不提供的，不得转让抵押物。　　抵押人转让抵押物所得的价款，应当向抵押权人提前清偿所担保的债权或者向抵押人与抵押权人约定的第三人提存。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。　　第四十六条　抵押权人未按合同约定如期向借款人提供贷款的，应按中国人民银行关于逾期贷款利率的规定，向借款人支付违约金。　　第四十七条　借款人或提供抵押物的第三人未履行约定义务或隐瞒抵押物存在共有争议、被查封、扣押或已抵押等情况的，抵押权人可以采取下列措施：　　（一）要求限期纠正；　　（二）停止发放贷款；　　（三）提前收回贷款本息；　　（四）要求支付逾期息或违约金。　　第四十八条　抵押人隐瞒抵押物被查封、扣押或者已抵押、出租等情况造成他人损失的，由抵押人予以赔偿。　　第四十九条　抵押人的行为足以使抵押物价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为。抵押物价值减少时，抵押权人有权要求抵押人在三十日内恢复抵押物的价值，或者提供与减少的价值相当的担保。　　抵押人对抵押物价值减少无过错的，抵押权人只能在抵押人因损害而得到的赔偿范围内要求提供担保。抵押物价值未减少的部分，仍作为债权的担保。　　第五十条　抵押人违反本条例有关规定，采取重复抵押、提供假证明等欺诈手段骗取抵押贷款的，抵押权人可提前收回贷款本息；造成信贷资产损失的，抵押人应承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第五十一条　抵押人提交虚假证明文件或者采取其他手段骗取抵押物登记的，由登记部门注销登记，并可按有关规定处以罚款。　　第五十二条　抵押权人违反本条例的规定，造成他人损害的，应依照有关法律承担相应的法律责任。　　第五十三条　抵押物登记部门工作人员弄虚作假、徇私舞弊进行虚假登记，或玩忽职守造成重复登记、不实登记，致使他人遭受损害的，抵押物登记部门应当依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究直接责任人员的刑事责任。　　第五十四条　抵押贷款当事人在履行合同中发生争议，应当协商解决；协商不成的，可依法申请仲裁或向人民法院提起诉讼。第八章　附则　　第五十五条　本条例具体应用中的问题由宁波市人民政府负责解释。　　第五十六条　本条例自1996年8月1日起施行。