关于修改《天津市房地产抵押管理规定》的决定　附：修正本

修改决定附：天津市房地产抵押管理规定（修正）第一章　总则第二章　抵押物第三章　抵押登记第四章　抵押物的占管第五章　抵押物的处分第六章　法律责任第七章　附则 修改决定　　经市人民政府批准，现予发布施行。　　市人民政府决定对《天津市房地产抵押管理规定》（１９９４年市人民政府令第２２号）作如下修改：　　一、将第四条修改为：“市和区、县房地产行政主管部门是本辖区房地产抵押的登记机关。”　　二、将第十六条第一款修改为：“抵押房地产须按规定到所在区、县以上房地产行政主管部门申请办理他项权登记，未办理登记的，不得抵押房地产。”　　三、将第十八条第一款修改为：“抵押人和抵押权人应自合同签订之日起一个月内持有关证件到所在区、县以上房地产行政主管部门办理抵押登记手续，领取房屋他项权证。抵押期间，该房地产的房屋所有权证和土地使用权证由抵押人持有，他项权证由抵押权人收存。”　　 四、将第十九条第（一）项修改为：“借（贷）款合同；”　　五、将第三十一条修改为：“抵押权人未按合同约定给付贷款的，抵押人有权要求抵押权人支付违约金并赔偿损失。”　　六、将第三十四条修改为：“对不进行房地产抵押登记的，由市和区、县房地产行政主管部门责令其限期补办登记手续，并视情节对非经营性的处以１０００元以下罚款，对经营性而无违法所得的处以１万元以下罚款，有违法所得的处以３万元以下罚款，罚款由抵押双方当事人各负担５０％。”　　七、将第三十五条删除。相关条款序号作相应调整。　　本决定自发布之日起施行。　　《天津市房地产抵押管理规定》根据本决定作相应的修正，重新发布。附：天津市房地产抵押管理规定（修正）　　（1994年5月31日市人民政府发布　1997年9月24日根据市人民政府《关于修改〈天津市房地产抵押管理规定〉的决定》修订发布）第一章　总则　　第一条　为了加强对本市房地产抵押活动的管理，促进我市经济和社会发展，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及有关的法律、法规，结合我市实际情况，制定本规定。　　第二条　本规定适用于本市企业、事业法人和其他经济组织以及公民用房地产作为抵押物进行的各种经济担保活动。　　第三条　本规定所称房地产抵押是指房屋所有权人和土地使用权人（以下简称抵押人）以其房地产设定抵押权作为按期偿还债务的担保，将房地产抵押给债权人（以下简称抵押权人），在抵押人不能按期清偿债务时，抵押权人有权依法处分该抵押物，并优先受偿的经济担保活动。　　第四条　市和区、县房地产行政主管部门是本辖区房地产抵押的登记机关。　　第五条　房地产抵押活动必须遵循自愿、互利、公平、诚实信用的原则，严禁利用房地产抵押进行违法活动。第二章　抵押物　　第六条　抵押物是指由抵押人提供的，经抵押权人认可的作为担保的合法房地产。　　第七条　下列房地产可以设定抵押权：　　（一）依法可以转让的国有土地使用权；　　（二）依法拥有所有权的房屋；　　（三）依法签订了房屋买卖合同的期房。　　第八条　下列房地产不得设定抵押权：　　（一）国家投资建设的学校、托幼园所和文化、体育、医疗等单位使用的房地产以及市政公用等城市基础设施；　　（二）已出租的住宅房屋；　　（三）未经依法确认土地使用权和房屋所有权的房地产；　　（四）司法机关正在审理或判决、裁定尚未发生法律效力的房地产；　　（五）被司法机关查封或采取其他保全措施的房地产；　　（六）因城市规划建设需要已确定为拆迁区域内的房地产；　　（七）未按土地出让合同约定的条件和期限开发利用的土地使用权；　　（八）依法限制产权转移和其他不得设定抵押权的房地产。　　第九条　抵押人以土地使用权和房屋所有权设定抵押权的，应具有土地使用证和房屋所有权证。　　抵押人以依法获准建造的房屋或其他构筑物设定抵押权的，可以凭合法承建合同和土地使用证对已完工的部分设定抵押权。　　抵押人以期房设定抵押权的，可以凭预购合同就该房屋设定抵押权。　　第十条　以土地使用权抵押的，应连同房屋及其地上附着物和构筑物同时抵押。以房产设定抵押权的，应连同该房产使用范围内的土地使用权同时抵押，其房产抵押年限应与土地使用权抵押年限相同。　　以整体楼宇中的部分房产设定抵押权的，应按抵押房产面积在整体楼宇的建筑面积中所占比例，折算出抵押房产在整体楼宇用地中所占份额的土地使用权，与房产同时作价抵押。　　第十一条　抵押人以若干房地产设定同一抵押权的，该抵押权不可分割。但当事人另有约定的，从其约定。　　抵押人以同一房地产设定若干抵押权的，抵押人应当将已经设定抵押权的情况书面告知各抵押权人，其抵押权的顺序根据设定抵押权的先后确定。　　第十二条　以按份共有的房地产设定抵押权的，抵押人应书面通知其他共有人，并以抵押人所占有的份额为限；以共同共有的房地产设定抵押权的，抵押人应事先取得其他共有人的书面同意。　　第十三条　以其已出租的可以设定抵押权的房地产抵押时，抵押人应事先通知承租人，并向抵押权人说明出租情况后方可签订抵押合同。抵押期间原租赁合同继续有效。　　因执行抵押合同使承租人受到经济损失的，抵押人应当给予补偿。　　第十四条　以国有企业房地产设定抵押权，须经该企业上级主管部门或有权管理该资产的部门批准。　　第十五条　对抵押的房地产进行估价，由本市经批准的房地产价格评估机构进行，并出具评估报告书。第三章　抵押登记　　第十六条　抵押房地产须按规定到所在区、县以上房地产行政主管部门申请办理他项权登记，未办理登记的，不得抵押房地产。　　他项权设定期限为抵押有效期限。　　第十七条　房地产抵押，当事人双方应当订立书面合同，合同应载明下列内容：　　（一）抵押人、抵押权人的名称、住所；　　（二）房地产的处所、建筑面积、用地面积、四至界限及评估的价值；　　（三）抵押期限、抵押金额、利率；　　（四）担保债务范围、用途、交付方式及期限；　　（五）担保债务标的物清偿方式；　　（六）抵押房屋灭失及毁损时的补救方法；　　（七）违约责任；　　（八）解决争议的途径；　　（九）双方约定的其他事项。　　第十八条　抵押人和抵押权人应自合同签订之日起一个月内持有关证件到所在区、县以上房地产行政主管部门办理抵押登记手续，领取房屋他项权证。抵押期间，该房地产的房屋所有权证和土地使用权证由抵押人持有，他项权证由抵押权人收存。　　办理房地产抵押登记手续，按房地产抵押价款的２‰缴纳手续费，抵押双方当事人各负担５０％。　　第十九条　抵押当事人办理房地产抵押登记手续时，应提交下列证件：　　（一）借（贷）款合同；　　（二）当事人身份证件或法人资格证明；　　（三）房屋所有权证（共有房产同时还须具有房屋共有权证）、国有土地使用权证；　　（四）房地产抵押合同。　　第二十条　因不可抗力或抵押双方当事人达成协议变更或解除抵押合同时，抵押双方当事人应自合同变更或解除之日起十五日内，向房地产行政主管部门办理变更或注销登记手续。　　抵押合同因履行完毕而终止时，抵押双方当事人应自终止之日起一个月内向原办理他项权登记的房地产行政主管部门办理注销登记手续。第四章　抵押物的占管　　第二十一条　房地产抵押期间，抵押物由抵押人占管。抵押人应当对其占管的抵押物的安全、完整负责；抵押权人有权监督检查由抵押人占管的抵押物。　　第二十二条　房地产抵押期间，抵押人未经抵押权人的书面同意，不得拆建、改建、增建、变更房屋结构。不得将所抵押的房产出借、出租、出售、转让、赠与或以其他方式处理。　　第二十三条　房地产抵押期间，抵押权人无使用房地产的权利，抵押权人不得以抵押的房地产作为标的物与第三人签订任何协议。第五章　抵押物的处分　　第二十四条　有下列情况之一者，抵押权人有权依法处分抵押房地产：　　（一）抵押人未依约偿还债务的；　　（二）抵押人死亡而无继承人或受遗赠人的；　　（三）抵押人的继承人或者受赠人拒绝履行清偿债务义务的；　　（四）抵押人解散、破产或被依法撤销而又不清偿债务的；　　第二十五条　为保护抵押人和抵押权人双方的合法利益，抵押物的处分采取拍卖处分形式，由天津市房地产拍卖事务所进行公开拍卖。　　第二十六条　在拍卖前，因抵押物所有权有争议而提起诉讼的，可终止拍卖。　　第二十七条　处分抵押房地产所得价款按下列顺序偿还：　　（一）支付处分抵押房地产之费用；　　（二）扣缴与抵押房地产有关的应纳法定税费；　　（三）按抵押顺序依次偿还抵押人所欠抵押权人的本息及违约金；　　（四）剩余金额退还抵押人。　　第二十八条　抵押房地产处分后，获得房产所有权和土地使用权的单位或个人，应到房地产和土地行政主管部门办理权属变更登记手续。第六章　法律责任　　第二十九条　抵押人隐瞒抵押物的共有、争议、查封、已经设定过抵押权尚在抵押期间等情况或提供与事实不符的证明材料的，应承担由此产生的法律责任。　　第三十条　因抵押人的过错造成抵押物毁损、灭失的，抵押权人有权要求抵押人恢复原状或提供其他相应的抵押物。　　第三十一条　抵押权人未按合同约定给付贷款的，抵押人有权要求抵押权人支付违约金并赔偿损失。　　第三十二条　抵押权人和抵押人私自处分抵押房地产的，其行为无效。　　第三十三条　抵押人与抵押权人因房地产抵押发生纠纷的，应协商解决，协商不成的，可向人民法院起诉。　　第三十四条　对不进行房地产抵押登记的，由市和区、县房地产行政主管部门责令其限期补办登记手续，并视情节对非经营性的处以１０００元以下罚款，对经营性而无违法所得的处以１万元以下罚款，有违法所得的处以３万元以下罚款，罚款由抵押双方当事人各负担５０％。第七章　附则　　第三十五条　本规定自发布之日起施行。