山东省抵押贷款条例

（1994年8月9日山东省第八届人民代表大会常务委员会第九次会议通过　1994年8月29日公布施行）

第一章　总则第二章　抵押物第三章　抵押贷款合同第四章　抵押物的占管和处分第五章　法律责任第六章　附则 第一章　总则　　第一条　为加强对抵押贷款活动的管理，保障抵押贷款当事人的合法权益，根据国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。　　第二条　本条例适用于本省行政区域内的国家批准设立的金融机构与企业、事业法人及其他经济组织和公民之间进行的抵押贷款活动。　　抵押贷款活动由金融行政主管部门依据本条例实行监督和管理。　　第三条　抵押贷款是指借款人或第三人向贷款人提供一定的财产或财产权益，作为保证按期清偿债务的借贷方式。借款人不能按期清偿债务时，贷款人有权依法处分抵押物并优先受偿。　　前款中的借款人或第三人称抵押人，贷款人称抵押权人。　　第四条　抵押贷款活动必须遵守国家法律、法规，遵循自愿、互利、公平、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　抵押物　　第五条　抵押物是指抵押人为保证按期清偿债务，向抵押权人提供的并经抵押权人认可的财产或财产权益。　　抵押物的保证范围包括抵押贷款的本息和罚息。　　抵押人对抵押物必须享有所有权或者企业法人财产权。　　第六条　下列财产或财产权益可以设定抵押权：　　（一）房屋和其他建筑物；　　（二）依法可转让的城镇国有土地使用权；　　（三）机器、仪器、运输工具及其他设备；　　（四）票据、提单、存单和债券等有价证券；　　（五）专利权、商标权、版权、非专利技术等财产权益；　　（六）法律、法规允许转让的其他财产。　　第七条　下列财产或财产权益不得设定抵押权：　　（一）法律禁止买卖的自然资源及其他财产和禁止转让的财产权益；　　（二）未补办土地使用权出让手续的行政划拨的土地使用权；　　（三）所有权、专用权、专有权有争议的财产；　　（四）被依法查封、扣押或采取其他诉讼保全措施的财产；　　（五）使用中的职工宿舍、食堂、学校、幼儿园、敬老院、医院等公共福利设施，但私人所有的除外；　　（六）不能强制执行的财产。　　第八条　海关监管货物，未经海关许可，不得设定抵押权。　　第九条　抵押人以其财产设定抵押权时，法律、法规规定必须经有关部门批准的，从其规定；法律、法规未作规定的，由抵押人自主决定。　　第十条　房地产开发企业可以用建造中的或者已经建成的房屋及其他建筑物设定抵押权，但应扣除金融机构已提供的贷款数额和购买人预付的价款。　　签订了购买建造中的房屋及其他建筑物的合同，并预付价款的，购买人可就该房屋及其他建筑物设定抵押权。　　第十一条　抵押人就已出租的财产设定抵押权的，应当书面告知承租人，原租赁合同继续有效。但抵押人应当就保证执行抵押贷款合同与承租人达成书面协议。　　第十二条　抵押人以共同共有财产设定抵押权的，必须取得其他共有人的书面同意，并以抵押人所有的份额为限；以按份共有财产设定抵押权的，仅限于抵押人所有的份额。　　第十三条　抵押人以若干财产设定同一抵押权时，该抵押权不可分割。但抵押贷款当事人另有约定的，从其约定。　　第十四条　抵押人以同一财产设定若干抵押权的，该财产的价值应不小于各抵押权之和，并将设定抵押权的情况书面告知各抵押权人。　　第十五条　抵押物不得列入破产财产范围，但抵押物的价款超过其所担保债务数额的，超过部分属于破产财产。　　第十六条　抵押物现值，可以由抵押贷款当事人估价；当事人认为需要的，也可以依法委托评估机构评估。　　第十七条　对于易灭失的抵押物，抵押权人可以要求抵押人在设定抵押之前办理抵押物财产保险。保险期限应不短于抵押期。第三章　抵押贷款合同　　第十八条　抵押贷款当事人应当以书面形式签订抵押贷款合同。　　抵押贷款合同应当具备以下主要条款：　　（一）抵押人和抵押权人的名称（姓名）、住所，抵押人的开户银行及帐号；　　（二）贷款用途；　　（三）贷款金额、利率和期限；　　（四）还款资金来源及还款方式；　　（五）抵押物的名称、数量、质量、状况、处所和权属；　　（六）抵押物现值及抵押率；　　（七）抵押物的占管方式和占管责任，毁损、灭失的风险负担和救济方法；　　（八）抵押物的处分方式；　　（九）违约责任及争议的解决方式；　　（十）签约日期、地点，当事人签名或盖章。　　依据法律、法规规定的或按抵押贷款合同性质必须具备的条款，以及当事人一方要求必须规定的条款，也是抵押贷款合同的主要条款。　　第十九条　凡发生下列情况之一者，允许变更或解除抵押贷款合同：　　（一）当事人双方经协商同意，并且不因此损害国家利益和社会公共利益；　　（二）由于不可抗力致使合同的全部义务不能履行；　　（三）由于另一方在合同约定的期限内没有履行合同。　　属于前款第二项或第三项规定的情况的，当事人一方有权通知另一方解除抵押贷款合同。因变更或解除抵押贷款合同使一方遭受损失的，除依法可以免除责任的以外，应当由责任方负责赔偿。　　第二十条　变更或解除抵押贷款合同的通知或协议，必须采用书面形式。除由于不可抗力致使抵押贷款合同的全部义务不能履行或者由于另一方在合同约定的期限内没有履行合同的情况以外，协议未达成之前，原抵押贷款合同仍然有效。　　第二十一条　变更或解除抵押贷款合同后，抵押人已占用的借款和应付的利息，应当按原抵押贷款合同规定偿付。　　第二十二条　抵押贷款合同签订后，不得因承办人或法定代表人的变更而变更或解除。　　第二十三条　抵押贷款合同签订后，如果法律、法规规定抵押物必须进行登记的，抵押贷款当事人应当依照该法律、法规的规定到有关主管机关办理登记手续；未经登记的，不得对抗第三人。第四章　抵押物的占管和处分　　第二十四条　抵押贷款当事人应当按下列规定占管抵押物：　　（一）本条例第六条第一项至第三项所列抵押物，由抵押人占管，该抵押物产权证书及其他证明文件应当交抵押权人保管；　　（二）本条例第六条第四项所列抵押物，由抵押权人占管；　　（三）本条例第六条第五项、第六项所列抵押物的占管，由双方在抵押贷款合同中约定。　　抵押贷款当事人应当对其占管抵押物的安全、完整负责，并接受对方的监督检查。　　第二十五条　抵押物占管人未征得对方当事人同意，不得处分所占管的抵押物，但本条例另有规定的除外。　　第二十六条　出现下列情形之一的，抵押权人有权处分抵押物：　　（一）贷款合同到期或展期届满，抵押人未依约偿还贷款本息的；　　（二）抵押人死亡而无继承人、受遗赠人，或继承人、受遗赠人放弃继承、受遗赠的；　　（三）抵押人被依法解散或宣告破产的；　　（四）抵押人被合并、分立，未明确抵押贷款本息偿还责任和方式的。　　处分抵押物时，如法律、法规规定必须经有关主管部门批准、评估或登记的，从其规定。　　第二十七条　抵押权人处分抵押物，可采取下列方式：　　（一）拍卖；　　（二）协议转让；　　（三）兑换；　　（四）留用。　　第二十八条　处分抵押物所得价款，按下列顺序分配：　　（一）支付评估、拍卖抵押物的费用；　　（二）扣缴抵押物应交纳的税款；　　（三）偿还抵押贷款本息；　　（四）剩余价款返还抵押人。　　同一抵押物设定若干抵押权的，按照设定抵押权的先后顺序清偿。　　第二十九条　处分抵押物所得价款不足偿还抵押人所欠贷款本息及有关费用的，抵押权人有权继续追偿债务。　　第三人以自己的财产为借款人设定抵押的，抵押物被处分后，第三人有权向借款人追偿。　　第三十条　抵押人按期偿还抵押贷款本息的，抵押权人应及时将所占管抵押物或者所保管的产权证书及其他证明文件交还抵押人。第五章　法律责任　　第三十一条　因抵押人的故意或过失造成抵押物损坏、灭失、泄密、失效的，抵押人应当使其恢复原状或提供其他等于或大于原值的抵押物。　　第三十二条　因抵押权人的故意或过失造成抵押物损坏、灭失、泄密、失效的，抵押权人应当使其恢复原状或赔偿抵押人由此受到的实际经济损失。　　第三十三条　抵押物遭受第三人不法侵害的，由抵押人提出赔偿请求。但合同另有约定的除外。　　第三十四条　抵押物因不可抗力的原因造成损坏、灭失、泄密、失效的，占管人不承担民事责任。　　第三十五条　抵押贷款合同当事人一方违反本条例规定，擅自处分抵押物的，其行为无效；对方当事人有权要求其支付违约金，并赔偿损失。　　第三十六条　抵押贷款合同当事人在履行合同过程中发生纠纷时，依照《中华人民共和国经济合同法》的有关规定办理。第六章　附则　　第三十七条　本条例自公布之日起施行。