

# 江苏省人民政府办公厅 转发省人民银行《江苏省抵押 贷款暂行规定》的通知

苏政办发〔1993〕24号 1993年4月22日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位：

为进一步深化金融体制改革，加强对抵押贷款业务的管理，更好地支持经济发展，经

省政府领导同意，现将省人民银行《江苏省抵押贷款暂行规定》转发给你们，希认真研究贯彻。执行中有关问题，请径与省人民银行联系。

## 江苏省抵押贷款暂行规定

（中国人民银行江苏省分行 1993年4月2日）

为了加强对抵押贷款业务的管理，减少贷款风险，维护抵押贷款当事人的合法权益，支持经济建设，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》和《借款合同条例》等法律、法规的规定，结合本省实际情况，制定本规定。

**第一条** 抵押贷款是指抵押人向抵押权人贷款时，提供财产（含权益，下同）作为按期偿还贷款的保证，在抵押人不能按期归还贷款本息时，抵押权人有权处分抵押物作为优先受偿的借贷方式。

抵押贷款当事人必须共同遵守国家有关法律和法规，遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则，办理抵押贷款，并受法律保护。

本规定适用于本省境内各类金融机构办理的抵押人民币贷款和抵押外汇贷款。

**第二条** 抵押人在申请抵押贷款时，对

拥有所有权或依法占用、使用的下列财产可以作为抵押物而设定抵押权：

- （一）房产、设备、运输工具等固定资产；
- （二）原材料、半成品、产成品商品等流动资产；
- （三）股票、债券、存单等有价证券；
- （四）其它可以转让、流通的财产和权益。

依法以出让或转让方式取得的国有土地使用权抵押时，其地上建筑物、其它附着物随之抵押；地上建筑物、其它附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。

下列财产不能作为抵押物而设定抵押权：

- （一）法律禁止买卖、转让的自然资源、财产或权益；
- （二）所有权有争议的财产；
- （三）学校、医院等公共福利设施、职工宿

舍、食堂、幼儿园等集体生活福利设施；

(四)被依法查封、扣押或采取其它法律保全措施的财产；

(五)不能强制执行或处分的财产；

(六)已设定抵押权的财产；

(七)抵押权人认为不宜抵押的其它财产。

股份制企业以其财产设定抵押权时，设有董事会的，须提供企业董事会同意的文件。

中外合资企业、中外合作经营企业以其财产设定抵押权时，须提供企业董事会或联合管理机构同意的文件；外商独资企业以其财产设定抵押权时，设有董事会的，须提供企业董事会同意的文件。

抵押人以与他人共同财产作为抵押物时，须经全体共有人同意，并以抵押人所有份额为限。

抵押人以二项(含二项)以上的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。

以海关监管货物作抵押，须持有有关证明文件并经海关核准。对暂时进口货物、保税货物和未办结海关手续的进境货物以及海关认为不宜抵押的货物不能设定抵押权。对超过海关监管年限的货物，经海关认可，企业可直接申请作为抵押物。

抵押人用已出租的财产设定抵押权时，应与承租人签订合同，明确抵押有关事宜，承租期不能超过抵押期。如承租人不同意重新签订合同，则已出租的财产不能设定抵押权。

**第三条** 在设定抵押权时，抵押贷款当事人应共同对抵押物进行估价，也可委托双方认可的评估机构估价。凡国有资产占有单位以其资产作抵押的，抵押物需经国有资产管理部门认可的资产评估机构评估，其评估按国务院《国有资产评估管理办法》办理。

**第四条** 抵押权人认为需要投保的抵押物，抵押人在抵押期内必须足额投保，且投保期限要长于抵押贷款期限。抵押期内，抵押人不得以任何理由中断保险。

**第五条** 抵押人向金融机构申请抵押贷款时，需提交以下文件或资料：

(一)抵押贷款申请书；

(二)法人资格证明文件；

(三)抵押物的书面说明材料；

(四)对委托资产评估机构估价的抵押物，应提交评估机构的正式评估报告，属国有资产占有单位的抵押物，应提交由国有资产管理部门确认的评估报告；

(五)符合法律规定的抵押物所有权或依法占用、使用的证明文件；

(六)抵押物系关键设备、成套设备或重要建筑物的，国有资产占有单位须提交国有资产管理部门同意抵押的批准文件；

(七)抵押物属抵押人与他人共有财产，抵押人须提交经过公证的共有人同意抵押的证明材料；

(八)抵押物投保情况的文件；

(九)抵押权人认为必要的其它文件。

抵押权人对抵押人提供的各类文件和资料逐项验证。

**第六条** 抵押率是抵押贷款数额与抵押物作价的比例，一般不超过70%；对资信可靠、经济效益好，抵押物变现比率高的抵押人，抵押率最高不超过80%。

**第七条** 抵押人申请抵押贷款，必须符合金融机构关于贷款管理的各项规定。向我省境内的外资金金融机构申请抵押外汇贷款，必须符合境内机构借用国际商业贷款管理办法的有关规定。

**第八条** 办理抵押贷款时，抵押贷款当事人必须以书面形式签订抵押贷款合同。抵押贷款合同必须由当事人双方的法定代表人或持有法定代表人授权证明的经办人签章，并加盖单位公章。抵押贷款合同不得违背国家有关法律、法规的规定。

抵押贷款合同应包括以下主要内容：

(一)抵押贷款当事人的名称、地址；

(二)抵押人的开户银行及帐户；

(三)抵押贷款的类别、币种、金额、期限、

利率、用途、支取方式，以及偿还贷款本息的时间、方式等；

(四)抵押物的名称、规格、型号、数量、质量、作价、状况、处所、有效使用期、产权或使用权所属等；

(五)抵押率；

(六)抵押物的占管人、占管方式、占管费用、占管责任、占管中的意外风险责任，以及抵押物归还的方式；

(七)抵押物投保的险种、险别、投保期限及赔偿方法；

(八)违约责任及抵押物处分方式；

(九)合同生效及其它约定事项；

(十)签约日期、地点、有权签字人签章。

抵押权人认为必要时，抵押贷款合同应经抵押人所在地或不动产所在地出证机关办理公证手续，公证费用由抵押人支付。

**第九条** 抵押贷款当事人或其委托人应自抵押贷款合同签订之日起十五日内，持抵押贷款合同到当地下列机关或部门办理抵押物登记备案：

(一)以土地使用权抵押的，在县级以上土地管理部门登记；

(二)以房产抵押的，在县级以上房产管理部门登记；

(三)以海关监管货物抵押的，在主管地海关登记；

(四)以记名有价证券抵押的，在记名存录单位登记；

(五)以外汇和外汇额度抵押的，在外汇管理部门登记，其中记名的外汇有价证券还需按本条第四款登记；

(六)国有资产占有单位的抵押资产在同级国有资产管理部门登记；

(七)其它抵押物设定抵押权的，在当地工商行政管理部门登记。

抵押物的登记费用由抵押人支付。

各机关或部门抵押物的登记，可供有关方面查询。

**第十条** 抵押物按下列原则占管：

(一)固定资产、流动资产和土地使用权作抵押物由抵押人占管，其中流动资产作抵押物，由抵押权人监管或封存；

(二)有价证券作抵押物由抵押权人占管；

(三)其它抵押物的占管，由合同约定。

抵押物的占管人应对其所占管抵押物的安全、完整、完好负责，并接受对方的检查、监督。

在抵押期内，抵押人对本规定第二条第一、四款的抵押物保留使用权和受益权，同时承担维修维护抵押物的责任。抵押人对本规定第二条第二、三款的抵押物保留受益权，但在抵押期内无使用权。

在抵押期内，抵押权人对抵押物的使用和处分有监督控制权，未经抵押权人书面同意，抵押人不得将抵押物出租、出借、出售、赠与、改装、调换、迁移、转让和再次抵押，以及作其它权属处分。抵押人违反上述规定，擅自处分抵押物的行为无效，抵押权人有权按违约责任要求抵押人支付违约金和予以赔偿并可提前收回贷款本息。

抵押人占管的抵押物，在占管期间发生毁损、灭失、贬值，而不属于保险赔偿范围的，由抵押人负责在三十日内恢复到抵押权人认可的抵押物原状或原价值，也可重新或补充设定抵押权人认可的其它抵押物，保持抵押物价值不低于原估价金额。

在抵押期内，抵押权人对其占管的抵押物不能擅自处分，因抵押权人的过失造成其占管的抵押物损坏、丢失，由抵押权人负责赔偿抵押人的直接损失。

不论抵押物由抵押人或抵押权人占管，占管费用均由抵押人承担，费用标准及支出方式由双方在抵押贷款合同中约定。

在抵押期内，作为抵押物的有价证券到期兑现，由抵押人与抵押权人共同办理，并偿还抵押贷款。

**第十一条** 在抵押期内，抵押权人可以要求抵押人在保险公司办理保险单批转手

续,由抵押权人作为所投保抵押物的保险事故赔偿第一受益人,享有从保险赔偿中优先收回抵押贷款本息的权利。抵押权人认为必要时,可要求抵押人将抵押物保险单交由抵押权人保管。

**第十二条** 凡出现下列情况之一者,抵押权人有权依照本规定处分抵押物:

(一)抵押贷款合同期满,抵押人未依约偿还贷款本息的;

(二)抵押人死亡或依法宣布失踪一年以上的无继承人或受遗赠人的,以及继承人或受遗赠人拒绝承担抵押贷款合同规定的全部义务和权利的;

(三)抵押人依法宣告破产、解散或撤销的。

**第十三条** 抵押权人在处分抵押物时可采取以下方式:

(一)土地使用权、房产、设备、物资、产品或商品等抵押物,优先采取公开拍卖的方式处分,如不能采取公开拍卖的,可依次采取投标售卖、委托售卖、出租、转让、接受的方式处分;

(二)有价证券和其它权益可以按有关规定采取兑现、转让等方式处分;

(三)由抵押贷款当事人在合同中约定的其它方式处分。

国有资产占有单位的抵押资产,需要以本条第一、二款所规定的方式处分的,必须按《国有资产评估管理办法》进行资产评估,以评估价确定底价。其中资产的抵押时间不满一年的,处分时可按抵押时的评估价确定底价,不需再行评估。

**第十四条** 抵押物的拍卖,由县或县以上政府机构认可的拍卖机构负责进行。无拍卖机构的,可在抵押物所在地的县或县以上人民法院或公证部门的监督下,由抵押权人组织公开拍卖。

抵押物拍卖按以下程序进行:

(一)抵押权人向拍卖机构提交拍卖申请及有关证明文件;

(二)拍卖机构清查核实抵押财产,确定拍卖底价;

(三)拍卖机构在报纸上发表拍卖公告;

(四)自拍卖公告发布三十日内,对抵押物所有权没有争议的,由拍卖机构进行公开拍卖;

(五)拍卖成交后办理拍卖物权属转移过户手续,国有资产占有单位须到同级国有资产管理部门办理产权变更登记手续。

凡出现下列情况之一的,应中止拍卖:

(一)自拍卖公告发布三十日内,第三人就拍卖物所有权提出诉讼,人民法院决定受理的,在法院裁定所有权属前,暂时中止拍卖;

(二)抵押权人申请中止拍卖的;

(三)抵押人已具备立即偿付贷款本息的能力,并向抵押权人申请归还贷款本息,经抵押权人审查同意的,可向拍卖机构申请中止拍卖。

**第十五条** 抵押物拍卖所得价款按下列顺序处分:

(一)支付处分抵押物的费用;

(二)扣缴抵押物应纳税款;

(三)偿还抵押人所欠抵押权人的贷款本息、罚息及其它违约金;

(四)剩余价款交还抵押人。

拍卖抵押物所得价款不足偿还贷款本息时,除破产企业按规定清偿后无力偿还本息的外,抵押权人有权另外追索。

采取除拍卖以外的其它方式处分抵押物,所得价款也参照以上受偿顺序执行。

依据本规定处分抵押物时,抵押权人不承担有关生产、人员安置等责任。

处分抵押物时,如抵押物属海关监管货物,由抵押人在处分前到海关办理结关手续。

在我省境内的外资金融机构作为抵押外汇贷款的抵押权人,在处分抵押物时,报经省外汇管理部门批准,可以外币计价结算。

在抵押物处分前,抵押人可以从抵押人的帐户中扣收贷款,计收利息并按规定加

## 文件选编

---

罚息。

**第十六条** 抵押贷款合同的双方当事人必须履行合同规定的义务,任何一方不履行合同规定的义务,应当负违约责任。

抵押贷款合同的变更与解除,必须经合同双方当事人协商同意,任何一方无权单方面变更、解除合同。

抵押人发生合并、兼并、分立,由变更后的当事人承担或分别承担履行抵押贷款合同规定的义务和权利。分立的各当事人所承担的责任随抵押物的所属而定。同时,各当事人立即与抵押权人重新签订抵押合同,否则抵押人可以按规定处分抵押物。

因抵押人死亡,继承人或受遗赠人要求依法继承或接受遗赠抵押物的,必须同时承担履行抵押贷款合同规定的全部责任,如拒绝承担合同规定的全部责任,则不能享有继承或接受遗赠抵押物的权利。

抵押人隐瞒抵押物存在共有、争议、查封、扣压、监管或重复抵押等情况,抵押人应

承担由此产生的法律责任。

抵押人如未按合同规定用途使用贷款,视同违约,抵押权人有权提前收回贷款,并按规定加收罚息和采取其它信贷制裁措施。

抵押权人如未按合同约定向抵押人提供贷款,应按《借款合同条例》向抵押人付违约金。

**第十七条** 抵押贷款当事人在履行合同中发生争议,应协商解决。协商不能解决的,任何一方可依法向合同仲裁机构申请调解或仲裁,也可向人民法院起诉。

**第十八条** 抵押贷款合同终结后,抵押贷款当事人应于终结之日起十五日内向原登记机构办理注销手续。

**第十九条** 本规定由中国人民银行江苏省分行负责解释,有关外汇管理条款由国家外汇管理局江苏分局负责解释。

**第二十条** 本规定自一九九三年六月一日起施行。