

大众房地产法律丛书

房地产抵押

郭玉涛 编著
穆慧明

中国政法大学出版社

大众房地产法律丛书

房 地 产 抵 押

郭玉涛 编著
穆慧明

中国政法大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产抵押/郭玉涛等编著. - 北京: 中国政法大学出版社, 1998

ISBN 7-5620-1723-9

I. 房… II. 郭 III. 房地产-抵押-基本知识-中国 IV. D923.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 28130 号

责任编辑 吕志红

出版发行 中国政法大学出版社

经 销 全国各地新华书店

承 印 北京市巨山印刷厂

开本 787×960 1/32 印张 4.75 字数 75 千字

1999 年 1 月第 1 版 1999 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 7-5620-1723-9/D·1682

印数: 0, 001-5, 000 册 定价: 6.80 元

社址: 北京市海淀区西土城路 25 号

邮编: 100088 电话: 62229803 或 62010851

声明: 1. 版权所有, 侵权必究。

2. 如有缺页、倒装, 由本社发行科负责退换

出版说明

亲爱的读者，当您拿到《房地产抵押》这本小书时，您已经找到了一个解决抵押问题的好帮手。在经济高速发达的今天，房地产深入千家万户，每个公民都可能面临这一问题。无论是买房、租房，还是房地产抵押或拆迁，都关系着公民的切身利益。要解决这一问题，寻找专业人士咨询，费用较多，而这本由熟悉抵押法律问题、具有相当高专业水准的律师撰写的小书，对房地产抵押中常见的实际问题，用通俗浅显的语言进行讲解，应该不失为您的首选。

《房地产抵押》一书包含了抵押过程中能够遇到的各种实际问题，如有关房屋抵押的法律规定有哪些？哪些房地产不能抵押？已出租的房地产如何办理抵押？抵押权是否可以继承？发生房产抵押纠纷如何请律师？……等等。作者在写作过程中，力求引用法律条文准确，解释具体明了，语言通俗易懂。而此书采用小开本印制，又使读者感觉阅读方便，贴身实用。

我们衷心希望此书能给您带来实际的帮助。

编 者

1998 年 10 月

目 录

上 编

房地产抵押中常见法律问题

一、房屋抵押问题

1. 什么是房屋抵押? (3)
2. 房屋抵押的特征是什么? (4)
3. 有关房屋抵押的法律规定有哪些? (5)
4. 房屋抵押人有什么基本权利与义务? (5)
5. 怎样实现房屋抵押权? (6)
6. 房地产抵押合同包括哪些内容? (7)
7. 哪些房地产不能抵押? (8)
8. 正在建造中的房屋可否做抵押物? (9)
9. 抵押房产被拆迁后, 抵押关系可以解除吗? (10)
10. 公民可以委托他人代为进行

-
- 抵押登记吗? (11)
11. 我国房地产权属登记机关有
哪些? (11)
12. 抵押权人是否必须控制抵押
房屋的产权证? (12)
13. 房地产抵押应当遵循哪些原则? (12)
14. 同一房地产能否设立两个以上
抵押权? (13)
15. 同一房屋同时并存数个抵押权的, 各
抵押权人应如何行使优先受偿权? (14)
16. 公民行使抵押权取得房屋产权
是否应交纳土地增值税? (14)
17. 公民行使抵押权取得房屋产权
是否应纳契税? (15)
18. 房屋抵押与房屋典当有何区别? (16)
19. 出典人应具备什么条件? (17)
20. 承典人转典房屋应遵循什么条件? (17)
21. 出典人能否出卖出典房屋? (18)
22. 承典人能否要求出典人高于原
典价回赎出典房屋? (19)
23. 在什么情况下, 房屋继承人丧
失其房屋继承权? (19)
24. 典当房屋在“文革”期间未能
按期回赎怎样处理? (20)
25. 典当房屋被视为绝卖后的确认

产权程序问题?	(21)
26. 已出租的房地产如何办理抵押?	(21)
27. 在建工程抵押合同有何特殊内容?	(22)
28. 抵押权人在什么情况下, 中止 对抵押房地产的处分?	(23)
29. 划拨土地上建成的房屋能否 设定抵押?	(23)
30. 发生房地产抵押纠纷时如何请律师?	(25)
31. 房地产抵押人死亡后, 抵押关系 是否变化?	(26)
32. 如何办理《房屋他项权证》?	(27)
33. 抵押权人在什么情况下有权提前 行使抵押权?	(28)
34. 对违反抵押管理法规的行为有 哪些处罚?	(29)
35. 抵押房产在抵押期间灭失, 风险 应由谁来承担?	(30)
36. 如何认识“优惠房”的抵押权?	(31)

二、住房抵押贷款问题

37. 什么是个人住房抵押贷款?	(33)
38. 个人住房抵押贷款的期限与 利率?	(34)
39. 个人住房贷款关系中, 贷款人 在什么情况下可对借款人追究	

违约责任?	(35)
40. 申请个人住房抵押贷款, 应提供 哪些资料?	(36)
41. 哪些原因可以导致房屋抵押权的 消灭?	(37)
42. 抵押权是否可以继承?	(37)
43. 什么是合作建房, 合作建房怎样 办理抵押?	(38)
44. 国家机关房产能否为抵押物?	(39)
45. 处理个人住房抵押贷款纠纷的 方式?	(40)
46. 抵押人死亡被抵押房屋由谁继承?	(41)
47. 什么是抵押房屋面积?	(42)
48. 哪些人可以对房地产进行评估?	(43)
49. 房地产评估的方法是什么?	(44)
50. 行使抵押权处分房产时如何处理 相邻关系?	(46)
51. 不动产抵押贷款的法律要点是 什么?	(46)
52. 按揭贷款的法律要点是什么?	(48)
53. 如何办理房地产按揭贷款?	(50)
54. 根据中国人民银行新的规定, 有 几种个人住房担保形式?	(52)
55. 如何申请个人住房公积金贷款?	(54)
56. 办理抵押贷款时所要买的保险是	

-
- 怎么一回事? (56)
57. 为什么必须进行不动产抵押担保
登记程序? (57)
58. 处分抵押房地产所得金额, 按何种
顺序分配? (60)

三、土地抵押问题

59. 土地使用权抵押登记法律效力
问题? (61)
60. 抵押权人能否扣押抵押土地的
土地证? (62)
61. 抵押土地评估时需注意哪些问题? (62)
62. 如何申请土地使用权抵押登记? (63)
63. 土地抵押登记和变更登记有
哪些内容? (64)
64. 土地使用权抵押过程中应注意
哪些问题? (65)
65. 如何办理划拨的国有土地使用权
的抵押? (67)
66. 如何办理出让的国有土地使用权
的抵押? (69)
67. 如何办理农村集体土地使用权的
抵押? (70)
68. 房地产抵押设立的程序? (72)
69. 关于抵押权实现时先补交出让金

的问题?	(73)
70. 律师参与不动产抵押活动有什么 作用?	(73)

下 编

律师解答疑难

1. 订立房产抵押合同时应该注意哪些问题?	(79)
2. 离婚后, 如何变更抵押关系?	(80)
3. 抵押房产转让时应注意哪些问题?	(82)
4. 境外人士或公司能否成为房屋 抵押权人?	(83)
5. 哪些房地产可以设定抵押?	(84)
6. 夫妻共有房屋如何设定抵押?	(85)
7. 哪些人可以办理个人住房抵押 贷款?	(86)
8. 什么是抵押权的优先受偿?	(88)
9. 抵押成立后新增房屋是否属于 抵押财产?	(89)
10. 房地产抵押如何办理保险?	(90)
11. 期房是否可以抵押?	(91)
12. 抵押权能否单独转让?	(92)
13. 抵押公证的效力如何?	(93)

14. 共同抵押权人如何行使抵押权?	(94)
15. 我行使抵押权时能否断路修墙?	(96)
16. 是房屋抵押还是房屋典当?	(97)
17. 我抵押房产该找谁来评估作价?	(99)
18. 我将房屋抵押后还有权利吗?	(100)
19. 怎样按顺序实现抵押权?	(102)
20. 私立学校房产能否用于抵押?	(1003)
21. 公民能接受在建工程抵押吗?	(105)
22. 银行能追究我的违约责任吗?	(1016)
23. 房屋抵押权会灭失吗?	(108)
24. 申请不到购房贷款怎么办?	(109)
25. 这是公司房产抵押还是私人 房产抵押?	(111)
26. 先抵押后租赁, 该谁让谁?	(113)
27. 这部分抵押权能被继承吗?	(115)
28. 承典人与出典人的权利义务有 哪些?	(117)
29. 购房按揭贷款与房产抵押贷款 有何不同?	(119)
30. 房产抵押纠纷如何向法院起诉?	(121)
附:《城市房地产抵押管理办法》	(123)

上 编

房地产抵押中常见法律问题



一、房屋抵押问题

1. 什么是房屋抵押？

房屋抵押，是抵押的一种。抵押，是法律术语。按照我们国家《担保法》的规定，其定义为：债务人或第三人不转移对财产的占有，将该财产作为债权的担保。债务人不履行债务时，债权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。

房屋抵押就是一种具体的抵押方式。房屋抵押，是指债务人或者第三人为了保证债务履行而将自己所有的房屋或享有处分权的国有房屋提供出来作担保，如债务人不能履行债务，则债权人有权依法处分抵押房屋，并在处分抵押房屋所得价款中优先受偿。

提供抵押房屋的当事人我们称之为房屋抵押人，接受抵押房屋的原债权人我们称之为房屋抵押权人。房屋抵押人必须具有完全的民事行为能力，无民事行为能力人和限制民事行为能力人不得设定房屋抵押。凡他们已设定的抵押，当为无效。

2. 房屋抵押的特征是什么？

从法律角度分析，房屋抵押是一种担保方式，也是一种法律关系，有下列特征：

(1) 房屋抵押是原债权债务关系的担保，原债权债务关系是主合同，房屋抵押是从合同，它以原主合同的合法有效存在为前提条件，本身不能独立存在。(2) 抵押的房屋可以由抵押权人保管，也可以由抵押人保管，通常情况下由抵押人保管。保管人应谨慎保养所抵押房屋。(3) 负有清偿债务义务的一方不履行义务时，房屋抵押权人可以直接行使房屋抵押权，不依靠债务人的行为即可实现其权利。(4) 抵押物须是房屋，房屋抵押人可以是债务人，也可以是第三人，抵押人必须对抵押的房屋拥有所有权，如果抵押房屋是国有房屋，则抵押人必须对该抵押房屋享有处分权。(5) 房屋抵押权的设定，一般采用书面形式，并应明确规定担保的范围。(6) 房屋抵押人将房屋抵押后，并不丧失房屋的所有权，因此，抵押人应自己承担房屋意外灭失的风险。(7) 房屋抵押权是一种担保物权。如果房屋抵押人未经房屋抵押权人同意，将抵押房屋转让给第三人时，房屋抵押权人对抵押的房屋享有追索权，房屋受让人因此受到的损失，由房屋抵押人承担。

3. 有关房屋抵押的法律规定有哪些？

随着我国改革开放的不断发展与深化，房屋抵押重新出现在经济领域中，相应地，我国关于房屋抵押的法律、行政法规、地方法规也从无到有，日益增多。

目前，关于房屋抵押的法律有《民法通则》、《担保法》、《城市房地产管理法》、《民事诉讼法》等。

行政法规、部门规章有：建设部《城市房屋权属登记管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《个人住房贷款管理办法》等。

司法解释有：最高人民法院《关于共有人之一私自与美籍华人违反法律进行房产抵押、买卖交易无效的函》等。

地方法规有：《辽宁省城镇房地产交易管理条例》、《南京市城镇公有房屋管理条例》、《宁波市抵押贷款条例》、《福州市房屋抵押管理暂行规定》、《南昌市城市房地产抵押管理条例》、《青岛市房地产抵押条例》等。

4. 房屋抵押人有什么基本权利与义务？

房屋抵押人是法律关系中的一方当事人，既享有权利，也须承担义务。

房屋抵押人享有如下的权利：(1) 房屋抵押人