

住房资金管理工作报告

[1998]第八期（总第 82 期）

青岛市住房资金管理中心 一九九八年七月十三日

学习房地产抵押办法 促进担保贷款业务的开展

《青岛市职工政策性住房担保贷款暂行办法》自今年 6 月 15 日正式颁布实施至今，市住房资金管理中心已对初审符合条件的 100 多名职工发放了贷款申请审批表，对 13 名相关手续齐全的职工下达了第一批贷款计划，签定了《借款合同》、《抵押合同》或《质押合同》，并有三名以有价证券作质押的职工和一名以所购房屋抵押的职工办齐了贷款所需的手续。

通过近一个月的工作实践，我们体会到：利用住房公积金对职工个人发放政策性住房担保贷款是一项新业务，同时也是一项涉及部门较多、手续较繁、需各部门相互协

作、相互配合的业务。根据现行的贷款程序，办成一笔贷款须涉及房地产开发公司、银行房贷部、职工发薪单位、市住房资金管理中心、房产监理部门、公证部门、保险公司、银行信用卡部等多个部门和单位。为方便职工办理住房担保贷款，早在贷款办法出台前，市住房资金管理中心与市房产局监理处就贷款办法中的抵押登记业务进行协商，得到了房产监理处的大力支持，并在一些具体问题上达成了一致意见。为使“中心”办理住房担保贷款业务的具体经办人员了解抵押登记的有关程序，近日，“中心”邀请市房产局监理处交易科的负责同志就担保贷款办法涉及的房地产抵押事项，即抵押登记的意义、抵押权的设定、抵押登记各方的权利和义务、持证房抵押和期房抵押的区别及抵押过程中的相关法律责任等进行了详细的讲解和说明。使大家一致认识到：做好出售公房的抵押登记业务，不仅有利于促进个人担保贷款业务的顺利开展，而且可有效规范房地产抵押登记行为，保障房地产抵押人和抵押权人的合法权益。

“中心”与房产局监理处交易部门还就职工购买已竣工验收但尚未办理产权证书的房屋抵押登记手续问题进行了进一步研究。按担保贷款办法规定，借款人只有在办理完房屋抵押登记手续后，才能获得贷款。而目前现房办理抵押登记时购房人必须持付清房款的全额发票原件，售

房单位在购房人未付清房款时，不可能开出全额发票，造成办证抵押与贷款发放之间在时间上的不衔接。为此，市房产局监理处交易科负责同志从实际出发，为购买现房的职工办理贷款提供方便，提出现房可按照期房进行抵押来办理抵押贷款的合理措施。

通过学习交流，不仅使“中心”的同志对房地产业务方面的有关知识有了进一步了解，对更好地促进担保贷款业务的开展大有裨益，而且通过部门之间的交流，密切了工作联系，为下一步工作业务的开展打下了良好的基础。

发：市房委会成员、市人大、市政协、市委信息处、市府信息处、市房改办、市工、建两行房贷部