

北京国土资源局：已预售在建商品房不得抵押 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/469/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E5_9B_BD_E5_c67_469390.htm 昨天（8日），北京市国土资源局发布《关于房地产开发项目在建工程抵押登记有关问题的通知》，明确要求本市已取得预售许可证的在建商品房如进行抵押，需由建委出具拟抵押房屋未销售证明。这个程序上的规定表明，本市已预售的在建商品房不得用于抵押。据中原地产华北区董事总经理李文杰介绍，允许在建工程进行抵押，主要是为了使这些工程能及时获得继续施工所需的资金贷款。但由于房地产开发企业以在建的商品房进行抵押时，绝大多数已经领取了商品房预销售许可证，如其已经将房屋售出，再将房屋抵押，将对购房者和抵押权人的利益造成损害。为避免出现这个问题，通知明确要求，已取得预售许可证的项目，如办理抵押，需由市、区县建委、房管局通过北京市房地产交易管理网查询后，为提供贷款的金融机构和房地产开发企业出具拟抵押房屋未销售证明，以证明抵押的商品房尚未销售。此外，建委、房管局在出具拟抵押房屋未销售证明的同时，还须在北京市房地产交易管理网上将拟抵押房屋进行限制，避免其在办理抵押过程中将房屋出售。如项目已办理了在建工程抵押登记，其可以进行预售，但需由抵押权人出具同意抵押房屋销售的证明。李文杰认为，此次发布的通知，从程序上对在建商品房抵押行为进行了更加细化的规范，有利于规避在建商品房抵押中对抵押权人和购房者造成的风险。通知全文：各区（县）国土资源分局、各区（县）房屋行政管理部门、北京市国土资源局经济

技术开发区分局、各房地产开发企业：为规范我市在建工程抵押登记工作，保护抵押权人、抵押人及相关权利人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及《城市房地产抵押管理办法》（2001年建设部第98号令）等有关法律法规的规定，现就我市房地产开发项目在建工程抵押登记工作有关问题通知如下：一、本通知所称在建工程抵押，是指抵押人为取得在建工程继续建造资金的贷款，以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资产，以不转移占有的方式抵押给贷款银行（包括其它法定金融机构）作为偿还贷款履行担保的行为。二、房地产开发项目在建工程抵押登记工作统一由北京市国土资源局（以下简称市国土局）及各区（县）国土资源分局负责办理。北京市建设委员会（以下简称市建委）及各区（县）房屋行政管理部门按照职责分工负责相关工作。三、未取得《北京市商品房预售许可证》的房地产开发项目拟办理在建工程抵押登记，需由房地产开发企业向市建委申请核实未办理商品房预售许可证的情况。市建委核实后为房地产开发企业出具抵押楼栋未办理商品房预售许可证的证明，房地产开发企业和提供贷款的金融机构凭此证明向市、区（县）国土资源管理部门申请办理在建工程抵押登记手续。四、未取得《北京市商品房预售许可证》的房地产开发项目办理在建工程抵押登记期间，市建委对房地产开发企业提出的预售许可申请不予受理。房地产开发企业办理在建工程抵押登记审批事项完毕后，方可申请预售许可。五、房地产开发企业申请办理《北京市商品房预售许可证》时，对预售项目已办理了在建工程抵押登记的，需由抵押权人出具同意抵押房屋销售的证明。六、已取得《北京市商

品房预售许可证》的项目，以未售房屋抵押的，需由提供贷款的金融机构和房地产开发企业共同向项目所在地的市、区县建委、房管局申请查询拟抵押房屋未销售情况。市、区县建委、房管局通过北京市房地产交易管理网查询后，为提供贷款的金融机构和房地产开发企业出具拟抵押房屋未销售（指未网上认购、网上签约）的证明。房地产开发企业和提供贷款的金融机构凭此证明向市、区（县）国土资源管理部门申请办理未售房屋在建工程抵押登记手续。市、区县建委、房管局在出具拟抵押房屋未销售证明的同时，在北京市房地产交易管理网上将拟抵押房屋进行限制。房地产开发企业在办理完成在建工程抵押登记后，需持《国有土地使用证》、《土地他项权利证明书》原件、复印件和抵押权人同意抵押房屋销售的证明到市、区县建委、房管局办理网上解除限制和抵押确认手续。

七、房地产开发企业销售抵押房屋的，在与购房人签订商品房买卖合同时，必须在《买卖合同》中写明房屋抵押情况并附抵押权人同意抵押房屋销售的证明。

八、抵押期间，抵押房屋出售的，市、区（县）国土资源管理部门可以不分别办理抵押变更登记手续（购房人要求单独办理按揭贷款的，按购房人的要求办理），但每售出3000平方米，抵押当事人应申请办理已售出房屋及其占用的土地的抵押注销登记手续。该种抵押变更登记不改变原抵押登记的顺位。

九、市、区（县）国土资源部门在办理在建工程抵押登记时应到现场核实，其抵押部位必须是实际完工部分。

十、房屋已竣工验收或实际投入使用的，房地产开发企业应依法抓紧办理房屋初始登记，不得再按在建工程办理抵押登记手续。

十一、已经办理在建工程抵押登记的房地产开发项目已

竣工验收或实际交付的，房地产开发企业应在依法办理房屋初始登记后，向市、区县建委、房管局申请办理在建工程转现房抵押登记。然后再向市、区县国土资源部门申请办理土地使用权抵押变更登记手续。十二、办理在建工程抵押登记时有关司法查封的问题按照最高人民法院、国土资源部、建设部《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）有关规定执行。十三、本通知自印发之日起执行，此前规定与本通知不一致的，以本通知为准。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com