

商品房部分预售与土地使用权抵押登记 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/473/2021_2022__E5_95_86_E5_93_81_E6_88_BF_E9_c67_473486.htm 事件 某开发商取得了二年期在建工程出让土地使用证。两年后，向当地国土资源行政主管部门申请，要求延长土地使用证期限，并用于银行抵押贷款。当地国土资源行政主管部门在审查中发现，该开发商开发的商品房已经部分预售。当地国土资源行政主管部门向上级请示，如何办理土地使用权抵押登记？辨析该事件在实践中较具代表性。当地国土资源行政主管部门向开发商颁发二年期在建工程出让土地使用证即是不恰当的做法，而且该事件不能简单考虑如何办理土地使用权抵押登记了事。其中涉及的问题较多。

一、开发商合法取得出让土地使用证的条件。案例中，因资金或其他种种原因为开发商特别发放二年期在建工程出让土地使用证的做法是不合适的。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十四条、第十六条规定，房地产开发商应当在签订土地使用权出让合同后六十日内，支付全部土地使用权出让金。逾期未全部支付的，出让方有权解除合同，并可请求违约赔偿。因此，房地产开发商在未支付全部土地使用权出让金的情况下，国土资源行政主管部门不得给予办理登记，颁发土地使用证，更不得颁发所谓临时性在建工程出让土地使用证并给予延期。

二、开发商能够合法预售商品房的条件。根据《城市商品房预售管理办法》第五条以及《关于整顿和规范房地产市场秩序的通知》第二条第（三）款规定，开发商合法预售商品房的前提条件有：1. 已交付全部土地使用权出让

金，取得土地使用权证书；2．持有建设工程规划许可证和施工许可证；3．按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；4．开发企业的《营业执照》和资质等级证书；5．工程施工合同；6．商品房预售方案。预售方案应当说明商品房的位置、装修标准、竣工交付日期、预售总面积、交付使用后的物业管理等内容，并应当附商品房预售总平面图、分层平面图。对不具备上述条件的预售房，国土资源行政主管部门不得给予办理商品房土地预登记，更不得为尚未交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书的开发商办理房地产抵押登记。

三、开发商将土地使用权合法用于抵押的条件。开发商在合法取得出让土地使用证的前提下，根据《中华人民共和国担保法》第三十四条第（一）、（三）款规定，可以将该土地使用权用于抵押贷款，国土资源行政主管部门依法应予办理土地使用权抵押登记。土地使用权抵押权的登记机关，必须与该土地所有权和使用权登记机关一致，不得在另一登记机关分别进行登记。对开发商合法取得《商品房预售许可证》并已预售部分房产的，国土资源行政主管部门可按有关土地分割许可证制度进行土地分割。其中能办理土地分割证的，开发商原有且未售出房产对应部分土地使用权可以继续用于土地使用权抵押贷款，国土资源行政主管部门依法予以办理土地使用权抵押登记。不能或无法办理土地分割证的，未经书面告知并获得已购房户书面同意，开发商不得再将土地使用权用于抵押贷款，国土资源行政主管部门不得予以办理土地使用权抵押登记。为确实保护土地使用权抵押权人和普通购房户的的权益，国土资源行

政主管部门在办理土地分割登记时，要将具体的分割房号作为形式要件备案。抵押权人则宜请评估机构评估抵押财产具体到单个房间。尽可能避免发生抵押处置时的财产纠纷。对开发商设定多个土地使用权抵押权的，根据《中华人民共和国担保法》第三十五条、第四十九条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》（法释200044号）第五十一条规定，再次抵押，事前还必须书面告知原抵押权人。再次抵押，抵押人所担保的债权不得超出其抵押物价值的余额部分。超出其抵押物价值余额部分债权，抵押权人不具有优先受偿的效力。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