



关于进一步做好商品房预售管理和不动产登记衔接相关工作的通知

池国土资函〔2017〕503号

各房地产开发企业、各银行业金融机构：

为进一步做好商品房预售管理和不动产登记工作的衔接，维护购房者合法权益，促进房地产行业平稳健康发展，市住房和城乡建设委员会、市国土资源局根据房地产相关法律法规，结合我地实际，现就进一步做好商品房预售管理和不动产登记衔接工作的相关事项通知如下：

一、商品房预售管理方面

（一）房地产开发企业在申请办理商品房预售许可前，对已办理土地使用权抵押登记或在建工程抵押权登记的，应向不动产登记中心申请办理预售许可范围内房屋所对应的土地抵押权注销登记或在建工程抵押权注销登记。

（二）土地使用权或在建工程抵押权人同意其抵押土地上商品房预售的，抵押权人应出具同意预售许可的书面证明及承诺（格式附后），分送房地产管理部门和不动产登记部门，但仅适用于存在唯一抵押权人（含已设定同一抵押权人顺位抵押登记）的情形。



（三）对已取得《商品房预售许可证》但土地或在建工程为抵押状态的商品房开发项目，房地产开发企业应在预售商品房时告知购房人土地或在建工程抵押情况，并在《商品房买卖合同》中记载土地或在建工程已抵押事项。

二、不动产登记方面

（一）已取得《商品房预售许可证》但土地或在建工程为抵押状态的商品房开发项目，在办理预购商品房抵押权预告登记前，房地产开发企业应先办理抵押权注销登记，以幢为单位，并明确四至界限。

（二）对已取得《商品房预售许可证》的房屋及所对应的土地，不得再办理土地使用权抵押登记或在建工程抵押权登记。

三、各银行业金融机构在房地产开发企业办理商品房项目最后一次预售许可时，应加强贷款资金监管。

四、本通知自 2017 年 12 月 1 日起生效。

附：土地抵押权人同意申请预售许可证明及承诺书

（联系人：江 志 联系号码：13956890460）

池州市国土资源局

池州市住房和城乡建设委

2017 年 11 月 13 日

（此件公开发布）



附件：

土地抵押权人同意申请预售许可证明及承诺书

池州市房产局：

池州市不动产登记中心：

一、同意开发企业申请办理上述商品房预售许可证。

二、同意在申请办理预购商品房抵押权预告登记前，以幢为单位先行申请办理房屋对应的土地抵押权注销登记。

三、如若开发企业到期未_____（房地产开发企业名称，以下简称“开发企业”）位于的土地使用权已抵押给我行（公司），并已设定抵押权登记。其国有土地使用权证号（不动产权证号）_____，土地他项权证号（不动产登记证明号）_____。土地抵押面积平方米，抵押金额_____万元。现开发企业申请办理该宗土地上_____项目_____幢楼的商品房预售许可，我行（公司）特作出以下证明及承诺：

能还清贷款，我行（公司）因债务纠纷诉其至法院，承诺在申请法院执行时，不包含已办理商品房买卖合同登记备案和预告登记的房产及对应的土地，不影响购房户不动产权证办理。

四、我行自愿放弃已办理商品房买卖合同登记备案和预告登记的商品房所对应土地使用权的抵押权。

附：土地抵押他项权利证（不动产登记证明）复印件

土地抵押权人（签章）：

年 月 日