

湛江市住房和城乡建设局 湛江市自然资源局 关于印发湛江市房地产融资协调机制 商品房办理在建工程抵押 工作指引的通知

湛建房〔2024〕第 154 号

各有关单位、各房地产企业：

按照国家、省、市房地产融资协调机制工作部署，为更加精准支持我市房地产项目合理融资需求，促进金融与房地产行业良性循环和房地产市场平稳健康发展，保障金融机构合法权益。现将《湛江市住房和城乡建设局 湛江市自然资源局关于湛江市房地产融资协调机制商品房办理在建工程抵押工作指引》印发给你们，请结合实际认真组织贯彻落实。

湛江市住房和城乡建设局

湛江市自然资源局

2024 年 12 月 19 日

湛江市住房和城乡建设局 湛江市自然资源局 关于湛江市房地产融资协调机制 商品房办理在建工程抵押 工作指引

按照金融监管总局 住房和城乡建设部《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用 满足房地产项目合理融资需求的通知》（金发〔2024〕14号）等文件精神，为了促进金融与房地产行业良性循环和房地产市场平稳健康发展，切实做好保交房工作，结合《湛江市房地产融资协调机制闭环管理工作指引》，制定本指引。

一、商品房项目已取得预售许可的未售房源和未取得预售许可的在建楼栋，可以办理在建工程抵押。（支持所有商品房项目，不局限于“白名单”项目，同时抵押合同中明确约定已售房源不在在建工程抵押范围内）

二、在建工程已抵押的拟销售房源信息及抵押权人同意销售的相关文件，应在销售现场进行公示。认购协议中，应明确房源已抵押信息。

三、在建工程抵押房源可以进行认购，在办理网签前应解除该套认购房源的在建工程抵押。办理注销抵押登记时，若超银行抵押率要求，开发企业需提供等额抵押物或提前归还该部分贷款。

四、开发企业、抵押权人、购房人可同时申请办理预售商品房买卖备案、预售商品房买卖预告登记和预售商品房抵押权预告登记。

五、对已办理在建工程抵押的房地产项目，在竣工并完成不动产的首次登记后，将原在建工程抵押转为现房抵押。该部分带抵押的现房房源可以申请办理“带押过户”网签。

六、商品房项目未在新增投放开发贷款的商业银行设立预售资金监管账户的，

可以新增设立，销售回笼资金优先进入新增投放开发贷款商业银行设立的预售资金监管账户内，若销售回笼资金已满足新增投放开发贷款金额的，后续销售回笼资金可进入原监管账户内。

七、优化预售资金管理，合理确定预售资金监管额度，在确保项目建成交付的基础上，对于超出监管额度的预售资金，允许房地产开发企业可申请一定数额用于偿还本项目开发贷款。

八、各级住建和自然资源部门要加强信息互通，多方协调联动，切实做好各项工作。

九、本指引自印发之日起有效期为3年。