附件：

惠州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《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》（建房〔2024〕

2 号）精神和《惠州市房地产融资协调机制工作专班办公室关于印发惠州市房地产融资协调机制闭环管理工作的通知》（惠市房融调办函〔2024〕3号）工作要求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，保障金融机构合法权益。

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。（贷款展期、期限调整的项目，按照《惠州市房地产融资协调机制闭环管理工作指引》执行）

二、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。

三、各县（区）房地产主管部门加强与属地自然资源部门互动协作，房地产主管部门按照《惠州市房地产融资协调机制闭环管理工作指引》要求，将房地产主管部门、金融机构、开发企业三方签订的开发贷款资金共管协议相关情况，书面函告本区域不动产登记部门；或属地不动产登记部门根据申请办理在建工程抵押情况，函询房地产主管部门是否同意办理在建工程抵押业务，不动产登记部门依复函情况及相关法律法规办理在建工程抵押。

四、在建工程抵押房源可以进行网签，网签合同时，由房地产主管部门在“惠州市房地产市场交易综合监管平台”审核确认，核查购房资金进入预售资金监管账户，以及跟踪房源解除抵押情况。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。开发企业收取的认购定金、首期款、按揭贷款进入预售资金监管账户。认购协议中，应明确房源已抵押信息。严禁违规另账收存销售资金。

五、对已售在建工程抵押房源，开发企业、抵押权人应在5个工作日内向不动产登记部门申请注销抵押登记，并完成预告登记手续。若超银行抵押率要求，开发企业需提供额外等值抵押物或提前归还该部分贷款。开发企业、抵押权人、购房人可同时申请办理在建工程注销抵押和预售商品房买卖预告登记或者同时申请办理在建工程注销抵押、预售商品房买卖预告登记和预售商品房抵押权预告登记。

六、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。该部分现房带抵押的房源可以进行网签。签订正式商品房买卖合同时，房地产主管部门在“惠州市房地产市场交易综合监管平台”，核查购房资金是否进入预售资金监管账户、抵押权人是否同意解除抵押文书（企业在系统上传影像资料）。带抵押状态商品房项目办理现房销售备案时，核查抵押权人是否同意销售网签时配合解除抵押登记手续（企业在系统上传影像资料）。销售网签后由开发企业、抵押权人及购房人同时申请办理在建工程注销抵押、商品房买卖转移登记以及现房抵押登记手续。

　　七、按照“后进先出”的原则，预售资金监管账户资金，优先用于偿还协调机制下的项目贷款和贷款本息。

八、参照《惠州市住房城乡建设局关于实施商品房预售资金监管额度管理的通知》实施细则，惠州市房地产融资协调机制商品房项目，预售资金监管额度随新增投放的开发贷款拨付金额核减。