如何正确理解预售商品房的买受人设定按揭时的担保标的物？

据小编了解，预售商品房按揭是银行、房地产开发商和购房者三方共同参加的房地产经营开发的一种融资活动。如何理解预售商品房按揭？请看下文。

1、预售商品房按揭具有哪些法律特征？

（1）预售商品房按揭是一种要式法律行为，应签订书面合同，并应到规定的房地产管理部门办理登记备案手续;

（2）预售商品房按揭是一种从合同，是为担保主债权得以实现而订立的;预购商品房贷款抵押合同是商品房预售合同中的买方购房者与银行缔结的借贷合同之担保合同，它是借贷合同无效，抵押合同当然无效。预购商品房贷款抵押所担保的主债权是具有专项用途的，债权只能是商品房预测人向贷款银行所借的用于支付其所预购的商品房除首期付款外的其余购房款。

（3）预售商品房按揭合同是诺成性合同，合同一经成立即对三方当事人具有约束力。预售商品房按揭合同成立后，未经抵押权人的同意，抵押人不得另行再设抵押。抵押权人享有优先受偿权。以预购商品房或者在建工程抵押的，登记机关应当在抵押合同上记载。抵押房地产在抵押期间竣工的，当事人应当在抵押人领取房地产权属证书后，重新办理房地产抵押登记。因此，商品房未建成时，贷款抵押适用购商品房贷款抵押制度。一旦商品房竣工，当事人领取了房屋和土地使用权证后，抵押物即成了特定物，此时适用一般的房地产抵押制度。

（4）预售商品房按揭是有偿合同。银行主要是通过收取利息获用的。

（5）标的物的不特定性。由于预购商品房贷款抵押的标的物是尚未动工兴建或正在建设的商品房，抵押标的往往是不特定的不具体的“物”。由于预购商品房贷款抵押的标的物是预购的商品房，抵押人所预购的商品房往往是尚未建造或正在建造，故其实质是一种期待权。

2、如何正确理解预售商品房的买受人设定按揭时的担保标的物？

担保标的物是指为债权提供担保的财产或者财产性权利。明确按揭担保中的担保标的物的意义在于使按揭担保当事人分辨己方享有的权利与负担的义务存在于何处以及应当如何行使权利。预售商品房的买受人设定按揭贷款担保时根本无法取得其所购楼宇的所有权。其向银行提供的还款担保仅仅是根据商品房买卖合同取得的对所购楼宇所有权的期待权。此期待权属于财产性权利的范畴。该期待权具有两个特征。一是所有权的取得虽然没有完成，但是已经进入了完成的过程之中，买受人已有

所期待。二是在这个过程中，所有权的确定取得尚未发生。正是基于担保标的物的特殊之处，当其与按揭担保特定的设定方式结合以后，才产生了按揭担保权有别于其他典型担保物权的实现方式。