新闻热线：22699110
国内统一连续出版物号CN 21-0027
代号7-126

辽沈晚报

辽宁报刊传媒集团（辽宁日报社）主管主办　1993年1月1日创刊

2026.11.18 星期三
农历丙午年十月初十
今日8版　总第10990期

沈阳发布楼市新政

今年8月28日后，沈阳新挂牌出让的商品住房地块，优先推行现房销售模式。项目完成竣工验收备案、房屋及土地无抵押查封等权属瑕疵后，开发企业备案现房销售方案即可入市销售，实现“所见即所得”，从根本上减少交付纠纷。

近日，沈阳市发布《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见，推进商品住房销售制度改革，构建房地产发展新模式。新政以今年8月28日为时间节点，新老划断，分类施策，给予政策过渡期。同时完善预售资金监管，设定重点监管额度，保障资金用于工程建设。

新出让土地单体建筑封顶可申请预售

今年8月28日后，发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目，申请预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。标准为屋面结构层完成混凝土浇筑。今年8月28日（含当日）前，已取得（含部分取得、规划变更）建设工程规划许可证但尚未办理预售许可的商品住房项目，申请预售的，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。

8月28日（含当日）前，已取得国有建设用地使用权但未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，以及8月28日（含当日）前已发布出让公告但在8月28日后取得国有建设用地使用权的商品住房项目，申请预售的，原则上执行封顶预售。经项目所在地区政府评估，确保能够按时建成交付的，报市房产主管部门备案后，在加强预售资金监管的情况下，2027年12月31日前可按原有预售条件申请预售。

在资金监管方面，沈阳市房产主管部门是住房资金监管机构，具体承担预售资金、定金监管工作。购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应直接全部存入预售资金监管账户。

购房定金最高不超总房款5%纳入监管账户

沈阳还有序推进现房销售，今年8月28日后，新发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目，优先选择现房销售。实行现房销售的项目，房地产开发企业可在项目完成竣工验收备案等事项后，持现房销售方案和具备交付条件的有关证明，经市房产主管部门备案后，按现房销售方案组织销售。所销售房屋及建设用地使用权应无抵押、查封等情形。

房地产开发企业可在取得建筑工程施工许可证后，与购房人签订购房定金合同，收取不超过总房价款5%的定金。定金应当由购房人直接交存至住房资金监管机构开立的定金监管账户，监管期间定金不得使用，项目完成首次登记后解除定金监管。

项目相关的资金纳入主办银行管理

新政创新建立商品房项目主办银行管理制度，精准规范房企融资及资金使用。今年8月28日后签订开发贷合同的项目，独家贷款银行或银团牵头银行为项目主办银行；无开发贷款的项目，企业需自主选定一家银行开立监管账户。

所有项目相关资金实行专户集中管理，开发贷款、自有资金、现房销售款等全部纳入主办银行账户统筹管控。住建、房产、银行三方签订监管协议，统一开设预售资金、定金监管专户。金融机构将加大对现房销售、“好房子”优质项目的信贷支持力度，根据项目建设进度分批投放贷款，资金全部定向用于项目建设，实现融资节奏与建设周期精准匹配。

优化工程建设审批流程实现“拿地即开工”

新政明确，优化工程建设审批流程，实行前置预审、并联审批，缩短行政审批时限，实现“拿地即开工”。房地产开发企业在取得土地不动产预告登记证明后，即可办理整宗土地的规划许可、施工许可、已交清土地出让价款对应部分的预售许可以及后续手续。

同时，支持分期验收交付，项目开工前，房地产开发企业可联合设计、施工单位划分竣工验收最小交付单元。最小交付单元为水、电、气、热等配套可用并具备交付使用条件的单栋或多栋楼群。项目可按划分后的最小交付单元依次组织竣工验收，推动项目分批次交付。　**据辽望客户端**

