

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房建议〔2020〕7号

签发人：陈杰

关于加强我市住宅商品房期房销售的监管 切实保障与维护购房消费者合法权益 的建议（第 0961 号）的答复报告

金继英代表：

您提出的关于加强我市住宅商品房期房销售监管切实保障与维护购房消费者合法权益的建议收悉，现答复如下：

一、实施商品房预售资金监管制度

按照住建部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）规定，为有效杜绝“跑路烂尾”、坚决避免“办证遗患”，切实维护购房者合法权益，2017年8月，我局发布《沈阳市商品房预售资金监管办法》（沈房发〔2017〕69号），开始全面落实强制监管要求。

我市商品房预售资金监管，遵循政府监管、专款专户、全额存入、分节点按比例监管的原则。监管的范围是本市各

区（开发区）城市规划区国有土地范围内，取得预售许可的商品房，在不动产首次登记完成前进行销售，其预售资金的收存、支取按规定进行监督管理。在开发商取得《商品房预售许可证》后，要求所有售房款必须存入专用账户，对其中的40%进行重点监管，并按照工程施工进度的“主体正负零、主体结构1/2、主体结构3/4（高层）、主体结构封顶、工程竣工验收、完成不动产首次登记”等6个节点，逐步拨付监管的预售资金，确保项目的后续施工建设和履行办证义务。

截至2020年3月31日，我市共监管商品房项目767个，预售监管资金累计达到2292亿元，监管余额317.3亿元，起到了保障购房消费者合法权益的良好作用。

二、加大商品房销售行为执法检查力度

近年来，我们加强了对房地产开发企业商品房销售行为的执法检查力度。通过专项清理整顿、“双随机一公开”、受理投诉举报、督办群众反映强烈的问题等渠道方式，开展商品房销售市场定期和不定期的行政执法检查，重点检查未许先售、价外加价、捂盘惜售、捆绑搭售、一房二卖、不按规定公示、不办理合同备案等违法违规行为。两年来共检查了109个商品房销售项目，发现违法违规行为43起，采取约谈、警告、责令整改、记入不良行为记录、媒体公开曝光、关闭网签功能、暂停支付监管资金等方式予以处罚，同时将部分违规线索移送市场监管、行政执法等有关部门进一步处理。

感谢您对政府工作的关心和支持。

沈阳市房产局

2020年4月10日

（联系人：刘健，联系电话：22973611）

沈阳市房产局办公室

2020年4月13日印发