

沈阳市房产局行政自由裁量权指导基准（2021）

一、行政许可权							
序号	行政权力名称	类别	依据（包括设定依据和实施依据）		申请条件及材料	许可程序和方式	许可时限
			名称	条款			
3	商品房预售许可	行政许可	1.【法律】《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日主席令第二十九号公布，2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日起施行。） 2.【规章】《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40号公布，建设部令第131号修正，2004年7月20日起施行。）	1.《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条：商品房预售，应当符合下列条件：（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（二）持有建设工程规划许可证；（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；（四）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。 2.《城市商品房预售管理办法》第六条、第七条、第八条。	1.《现场勘察记录表》； 2.《项目楼盘表》； 3.工程施工合同； 4.土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证（土地使用权证，存在土地在建工程抵押需提供银行同意书和其他权利证；建设工程规划许可证包括许可证、通知书、附图；沈阳市建设项目城市基础设施配套费收缴通知书，2016年3月1日后的规划需提供，2016年3月1日前不需配套费通知，减免配套费项目出具相关证明文件）； 5.开发企业的《营业执照》和资质证书； 6.商品房预售许可申请表； 7.商品房预售方案。	受理（窗口受理,网上受理）—处室审核—办结（窗口办结,网上办结）	4个工作日
						审批处 沈阳市政府 83963 231	