政策解读

# 《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见》

商品住房销售制度全面落地

依据文件

**建房规〔2026〕3号**

联合印发

沈阳市房产局、国家金融监管总局辽宁监管局、沈阳市自然资源局、沈阳市城乡建设局

实施时间

**自发布之日起实施**

# 出台的必要性

**01 落实国家部署**——把国家文件转化为本地执行标准，
明确时间节点、项目分类处置与部门职责，保障改革任务落地见效

**02 维护购房人合法权益**——提高预售门槛，强化预售资金与定金全流程监管，
推行现房销售，从资金端、建设端压实风险防控，保障群众购房资金安全。

**03 推动房地产高质量发展**——通过封顶预售、优先现房销售、主办银行资金闭环管理，
规范项目资金使用。同步配套土地出让、审批制度改革，支持“好房子”建设。

**04 实现新旧项目平稳过渡**——政策设置差异化过渡期，区分新出让土地、已拿地未办规划许可、
已办规划许可等不同情形，对存量项目实行分类处置，保障房地产市场平稳运行。

# 主要内容:五部分13项政策规定

**01 全面加强预售管理**——以2026年8月28日为时间节点，新老划段，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。

**02 有序推进现房销售**——新出让公告项目优先现房销售,须完成竣工验收备案、无抵押查封;规范定金收取:定金最高不超过总房款5%,纳入监管账户,完成首次登记后解除监管。

**03 推行主办银行制度**——明确主办银行的确立，对与项目相关的资金纳入主办银行管理。加大对现房销售项目和“好房子”项目的开发贷款支持力度。

**04 优化土地供应管理**——2026年8月28日后新出让土地，可半年内缴纳不低于50%土地出让价款，余款可延长至出让合同签订后两年内全部缴清，不收取分期利息。

**05 加强政策协同优化**——优化工程建设审批流程，实现“拿地即开工”。可按最小交付单元竣工验收，推动项目分批次交付。落实商品住房开发项目公司制，压实各方主体责任，统筹推进“好房子”建设。

**本意见自发布之日实施,辽中区、新民市、法库县、康平县遵照执行**