

# 沈阳现行 房产政策报告

本报告内容涵盖了沈阳当下最新房产政策情况，如有变化，随时更新（2024/9/9）

# 目 录

**一、存量房税费政策**

**二、公积金贷款政策**

**三、商业贷款政策**

**四、二手房带押过户政策**

**五、购房补贴政策**

**六、落户政策**

**七、学区政策**

**法律声明**

**附件：** 1.契税各区缴纳地址

2.征信各区查询地址

3.住房公积金各区办理网点

4.各区教育局电话

5.沈阳买新房之后还需缴纳的费用

## 一、存量房税费政策

沈阳存量房交易税费一览表				
纳税人	产品类型	税种	税率	备注
转让方 (卖方)	住宅	增值税	全额5.3%	满2年免征
		个人所得税	全额的1%或差额的20%	满5年且家庭唯一 一免征个人所得税
			注:截止2025年12月 31前, 卖旧买新全额补贴个人所得税, 具体执行按照各区域不动产登记中心税务窗口信息为准。	
	非住宅	增值税	差额5.3%	注:此信息为咨询浑南税务局回复结果, 具体请以实际产生费用为准。
		个人所得税	差额的20%	
		土地增值税	增值额30%~60%	
		印花税	万分之2.5	
承受方 (买方)	住宅	契税	1% ( $\leq 90\text{m}^2$ )	购买家庭第一套和第二套住房
			1.5% ( $> 90\text{m}^2 \leq 144\text{m}^2$ )	购买家庭第一套住房
			2% ( $> 90\text{m}^2 \leq 144\text{m}^2$ )	购买家庭第二套住房
			3%	购买家庭第三套及以上普通住房
	非住宅	契税	3%	/
		印花税	万分之2.5	

备注：沈阳现行契税政策，新房与二手房执行同一缴费标准。（因取得房源途径不同，所产生税费可能会存在差异，请以实际为准）



## 1、阶段性支持职工提取住房公积金支付购房首付款

### （一）政策内容

2024年4月1日至2024年9月30日期间，职工在沈阳市行政区域贷款购买自住住房，职工本人及其配偶可申请提取住房公积金支付购房首付款，提取时限为2024年11月30日前

### （二）提取方式及额度

1.使用住房公积金贷款（含组合贷款）购房提取购房首付款的，可在申请住房公积金贷款时预提取住房公积金，也可先支付购房首付款，在贷款划拨成功后再申请提取住房公积金。申请预提取住房公积金的职工须在办理前确认购房总价、自有资金支付购房首付款金额、拟提取住房公积金支付购房首付款金额和拟贷款金额。预提取住房公积金支付购房首付款不影响职工此次住房公积金贷款额度的计算。购买商品房的，须与开发企业签订登记备案的《商品房买卖合同》；购买二手房的，在申请贷款时与售房人共同确认填写《住房公积金个人住房贷款面签单》。职工在柜面申请住房公积金贷款时，同步提交预提取购房首付款申请。中心审核无误后将提取资金同住房公积金贷款资金一并划转至贷款申请人与中心约定的贷款资金划拨账户。

2.使用商业贷款购房提取购房首付款的，在商业贷款划拨成功后申请提取住房公积金。

3.预提取住房公积金支付购房首付款的，借款申请人及共同申请人合计提取金额不超过尚未支付的购房首付款；贷款划拨后申请提取住房公积金的，职工本人及配偶可分别申请提取一次，合计提取金额不超过购房首付款（不含预提取住房公积金支付的购房首付款）。申请住房公积金贷款时预提取住房公积金的，可在贷款划拨成功后，对自有资金支付的购房首付款部分申请一次补提。

另外需要说明的是，购房人因故退房的，开发企业应在职工退房后的5个工作日内，向管理中心递交职工退房说明，递交后的5个工作日内将划转资金逐笔、足额、按原渠道退回至中心银行账户。

## 2、商转公政策细则

将2023年4月发布的《沈阳市个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则》里面的“第十条 贷款条件”中的“商贷已偿还5年（含）以上”调整为“商贷已偿还3年（含）以上”。新政策自2024年4月1日起实施，“商转公”贷款其他条件仍按原政策执行。

### 一、调整后的“商转公”贷款申请条件

- 1.借款申请人及共同申请人至少一方是在沈阳公积金中心缴存住房公积金的单位缴存职工。
- 2.借款申请人及共同申请人首次申请住房公积金贷款。
- 3.原商贷银行同意提前部分（全部）偿还商业贷款。
- 4.借款申请人及共同申请人名下除申请商转公的1笔个人住房商业贷款以外，不得有其他住房贷款，且该笔商贷已偿还3年（含）以上，近2年内无逾期还款记录。
- 5.原商贷所购房屋用途为自住住宅，并且位于沈阳市行政区域内。沈阳公积金中心所辖铁路分中心、电力分中心缴存职工在其工作所在地购买的自住住宅，也可办理商转公贷款。
- 6.原商贷所购房屋已办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，除原商贷银行外，该房屋无其他抵押权人。
- 7.借款申请人及共同申请人申请住房公积金贷款符合国家和沈阳住房公积金管理委员会规定的其它条件。

### 二、“商转公”贷款“顺位抵押”合作银行情况

“商转公”贷款“顺位抵押”合作银行已扩展至10家，分别是建设银行、工商银行、农业银行、中国银行、盛京银行、交通银行、邮储银行、兴业银行、招商银行、中信银行。

### 三、办理“商转公”贷款如何预约？

目前，“商转公”贷款受理仍然实行预约制。建议职工先去公积金服务大厅做“商转公”试算，确认符合条件的再进行预约操作。具体预约操作为：关注“沈阳住房公积金管理中心”微信公众号，点击“公共服务”，进入“业务预约”，业务分类选择“个人贷款业务”，业务类型选择“商转公贷款审批”，原商贷银行根据个人情况选择，预约管理部可在有剩余预约号的里面就近选择。“商转公”预约号发放时间仍为每周五下午4点，有办理需求的职工可以在这个时间进行预约。

### 贷款办理流程

#### （一）“顺位抵押”商转公贷款办理流程

- 1.借款申请人提交申请，审核签约。借款申请人及共同申请人按预约时间到公积金办事窗口提交商转公贷款申请要件。公积金中心依据商转公贷款政策对商转公贷款申请条件及要件进行初审、复核，审核通过后，打印借款合同、支付凭证等合同文本，借款申请人及共同申请人在上述文本上签字确认。
- 2.原贷款银行接收审批商转公申请。借款申请人及共同申请人委托公积金中心向原贷款银行提交商转公申请。银行审批同意后，将同意商转公相关信息直接反馈给公积金中心。
- 3.贷款审批，办理顺位抵押登记。中心贷款审批部对贷款信息进行核查审批，通过审批后，办理房屋顺位抵押登记，将公积金中心登记为原商贷所购房屋的第二顺位抵押权人。
- 4.发放公积金贷款，办理提前还贷业务。公积金中心将商转公贷款资金划拨至原商贷银行指定账户；原商贷银行按约定时限将商转公贷款资金转入职工原商贷还款指定账户，并将还款信息传递给公积金中心。
- 5.邮寄借款合同。公积金中心将借款合同等资料邮寄到借款人指定地址。

## （二）“先还后贷”商转公贷款办理流程

- 1.借款申请人提交申请，预审确认。借款申请人及共同申请人按预约时间到公积金办事窗口提交商转公贷款预申请要件,申请办理商转公贷款业务。公积金中心依据商转公贷款政策对商转公贷款申请条件及要件预审，预审通过后，借款申请人及共同申请人签订商转公贷款确认书。
  - 2.借款申请人到原商贷银行提交申请，提前全部还清商贷、撤抵押。借款申请人及共同申请人到原商贷银行提交提前还清原商贷申请，并于30日内办完原商贷全部结清和抵押注销登记业务。
  - 3.借款申请人到公积金中心签订借款合同，办理抵押登记。借款申请人及共同申请人带相关要件到公积金中心预审确认的管理部，公积金中心对相关要件进行审核，审核通过后，打印借款合同、支付凭证等合同文本，借款申请人及共同申请人在上述文本上签字确认；中心贷款审批部对贷款信息审批通过后，办理房屋抵押登记，公积金中心为原商贷所购房屋的唯一抵押权人。
  - 4.发放公积金贷款。公积金中心将商转公贷款资金划拨至借款人个人账户。
  - 5.邮寄借款合同。公积金中心将借款合同等资料邮寄到借款人指定地址。
- 商转公贷款利率按当期住房公积金贷款政策执行。



## 四、二手房带押过户政策

二手房带押过户政策	
办理方针	已经抵押的不动产买卖转移时，实现存量房转移与抵押权注销登记、抵押权设立登记合并办理，一次申请同时办结，不需要提前归还旧贷款、注销抵押权即可完成过户、再次抵押和发放新贷款
申请材料	注：首先需征得原商贷银行的同意。转移登记前后抵押权人为同一银行不同支行
	1.不动产登记申请书
	2.询问笔录
	3.申请人身份证明（原件拍照）
	4.房地产买卖合同(原件)
	5.受让人主债权合同及抵押合同(原件)
	6.出让人不动产权证书(原件)
	7.出让人不动产登记证明（原抵押权人所持不动产登记证明复印件）
8.出让方抵押权人同意“带押过户”的同意书	

## 五、购房补贴政策

补贴对象	补贴标准	补贴要求	受理部门
高等学校、中等职业学校全日制在校生	① 契税给予全额补贴 ② 按建筑面积给予每平方米200元的补贴	① 从2016年3月25日起，购买沈阳市新建商品住房。 ② 购买新建商品住房的时间以商品房买卖合同备案日期为准。 ③ 每名在校生只可享受一次此补贴。	各区不动产登记服务大厅购房补贴窗口
高等学校、中等职业学校全日制新毕业生(毕业5年内)	契税给予全额补贴	① 从2016年3月25日起，购买沈阳市新建商品住房。 ② 购买新建商品住房的时间以商品房买卖合同备案日期为准。 ③ 每名在校生、新毕业生只可享受一次此项补贴。	
在沈就业创业高校毕业生博士、硕士和本科毕业生	博士研究生7万元、硕士研究生4万元、本科毕业生2万元。【2017年(含)后，入学的全日制普通高校硕士，博士研究生也可领取一次】	① 从2017年1月1日起，首次购买沈阳市商品住房。 ② 承诺在沈就业创业五年以上。 ③ 不含机关事业单位全额拨款在编人员。 ④ 申请时毕业年限、首次购房时间均不超过五年。	申请人签订劳动合同单位注册地所在区县(市)人力资源和社会保障局
高层次人才政策	对A类人才，“一事一议”解决首套购房问题；对B类人才，给予150万元首套购房补贴；对C类人才，给予100万元首套购房补贴。	根据沈阳市人才认定办法，通过直接认定、评审认定、自主认定等方式，将人才分为顶尖人才(A类)、杰出人才(B类)、领军人才(C类)和拔尖人才(D类)。其中，A、B、C类为高层次人才。	各区人力资源和社会保障局

## 备注:

我市各类企业全职新引进的非沈阳市户籍、年龄55周岁以下的高级技师、“全国技术能手”“中华技能大奖”获得者在我市购买首套普通商品住房分别一次性给予10万元、30万元、50万元的购房补贴。

### 1、申报条件

- ①申请人须首次新引进到沈阳就业，首次就业前未在沈阳有过社会保险缴费记录。
- ②申请人首次新引进到沈阳就业时，须已分别成为高级技师、“全国技术能手”“中华技能大奖”获得者。
- ③申请人引进后在沈阳市内首次购房。
- ④申请人应与我市企业签订3年及以上劳动合同，并已由该企业在我市缴纳社会保险费满1年以上。
- ⑤夫妻双方都符合条件的，限一方申报。

### 2、申报材料

符合购房补贴条件的人员，应提供以下材料：

- ①沈阳市新引进高级技师、“全国技术能手”“中华技术大奖”获得者购房补贴申请表，一式三份；
- ②户口簿原件及复印件、身份证原件及复印件；
- ③引进单位加盖企业公章的营业执照复印件，劳动合同，申请人在我市连续缴纳12个月以上社会保险费证明（可官网打印）；
- ④高级技师提供职业资格证书或技能等级证书原件及复印件；“中华技能大奖”和“全国技术能手”获得者提供“中华技能大奖”“全国技术能手”证书（含原件、复印件及国家人社部文件）；
- ⑤首次购买新建商品住房所购房屋权属证书（购房合同）、开发商出具的购房款发票、完税凭证或二手房的所购房屋权属证书（购房合同）、完税凭证。

注：以上政策来源：沈阳市人力资源和社会保障局，关于印发《沈阳市全职新引进高技能人才购房补贴实施办法》的通知

发布时间：2023-01-04

首次购买新建商品住房，契税补贴和人才补贴可兼得。

## 六、落户政策

日前，沈阳市出台了进一步促进外来人口落户若干政策措施（即沈阳落户政策“新十条”），于6月1日起施行。

沈阳贯彻落实国家十四五精神，推动东北振兴发展，积极吸引人才涌入，快速向千万级人口城市迈进，这一次落户政策的放宽可以感受到政府的信心和决心。

### 1.取消积分落户名额限制

取消积分落户名额、指标及分值限制，畅通外地居民来沈阳市落户渠道。

### 2.放宽学历落户范围

高中毕业生，技工学校、职业学校及以上院校在校生和毕业生，其本人及近亲属可在沈阳市落户。

### 3.放宽投靠落户范围

将原夫妻、子女、父母投靠落户范围，扩大到近亲属投靠落户。

### 4.放宽购房随迁落户人员范围

在沈阳市购房并取得合法房屋手续的人员，产权人本人及近亲属可在沈阳市落户。

### 5.放宽集体户落户范围

符合沈阳市落户条件的外地居民，其本人及近亲属可在沈阳市派出所集体户办理落户。

### 6.在沈取得《辽宁省居住证》即可落户

在沈阳市取得《辽宁省居住证》的外地居民，其本人及近亲属可在沈阳市落户。

### 7.在沈租赁住房即可落户

在沈阳市城镇地区租赁住房的外地居民，其本人及近亲属可在沈阳市落户。

### 8.在沈务工即可落户

签订用工协议等证明的在沈务工人员，其本人及近亲属可在沈阳市落户。

### 9.在沈就学即可落户

在沈就读大学生，其本人及近亲属可在沈阳市落户。

### 10.退役军人完成安置即可落户

完成年度安置的退役军人，其本人及近亲属可在沈阳市落户。

## 七、学区政策

2024 年沈阳公立中小学招生要求		
区域	具体要求	部分学位紧张
和平区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房屋性质为普通住宅的，要求房证、户口簿两证合一；人户合一；房主为父母（父母无房的需提供无房证明，可为祖父母或外祖父母，且与祖父母或外祖父母同户同住），与父母同户同住；房证、全家户口满3年以上（8月31日前）；产权人和户主统一，必须是适龄儿童的直系亲属，即父亲、母亲、祖父母、外祖父母。不同时符合上述条件的，按相对就近，回避学位紧张学校的原则进行分配。</li> <li>2. 房屋性质是公寓的，按《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》（沈政办发[2017]26号）执行。</li> <li>3. 学位紧张学校学区每套住宅用房3年内只能安排1名适龄儿童入学（非独生子女家庭除外）；同一房产多人共有产权的，只安排户主身份且房产份额超过50%以上条件的子女入学。</li> <li>4. 由于居住人口数量持续增加，学校规划布局进行调整，因此学区划分只能相对稳定，以当年公布为准。</li> </ol>	南京一总校、和平一总校、铁五总校、望湖路小学、以及长白地区各学区分校
铁西区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 学位紧张学校继续实行两证（房证、户口簿）统一，房主为父母，且与父母同户同住，全家落户同一户口本。2022年及以后要求房户合一满3年以上。父母无房的需全家落户祖父母或外祖父母家，并同时提供沈阳市不动产登记中心开具的父母双方在沈无房证明。学区内每套住房3年内只能安排1名适龄儿童入学（非独生子女家庭除外）。</li> <li>2. 小学学位特别紧张的学校从2021年开始，在房户合一满3年的基础上，2020年8月31日以后购买的二手房，需要房户合一满6年的条件。</li> <li>3. 同一房产多人共有产权的，父母占比房产份额超过50%以上（含50%）条件的子女可在本房产所在地入学。</li> <li>4. 不同时符合上述条件的适龄儿童、随迁子女，按照相对就近原则，统筹安排到有剩余学位的学校。</li> <li>5. 对于因身体健康等原因确需延缓入学的，父母或其他法定监护人应向教育局提出书面申请，获批准后方可延缓入学，不得擅自以在家学习替代国家统一实施的义务教育。</li> <li>6. 由于一些新建校在持续规划建设中，学区划分以当年公开发布的学区划分方案为准。</li> <li>7. 凡是阳光分班后补报的学生，均回避学位紧张学校。</li> </ol>	雏鹰实验小学、助望北云峰校区
皇姑区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 要求两证（房证、户口簿）统一、实地居住、人户不分。两证不统一、人户分离的由教育局按照相对就近的原则统一分配。</li> <li>2. 2024年执行户籍转入时间的限制，以房证、户口时间为准，截止时间8月31日。2024年要求房证、户口满3年以上，学区内每套住宅每3年只接收一名适龄少年入学，非独生子女家庭除外。不同时符合上述条件的，按相对就近、避开学位紧张学校的原则统一分配。</li> <li>3. 无配建学校的新建楼盘不在本学区划分范围内。</li> <li>4. 已配建学校的新建楼盘，原则上按照学校交付的时间执行。</li> <li>5. 2024年的学区划分按照皇姑区2006年街道办事处合并前的社区进行划分。</li> </ol>	省实验学校、岐山一总校、珠江五校、宁山路总校

沈河区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 学位紧张学校继续执行户籍转入时间限制，户口簿、房产证两证统一，人户不分开，学生与父母同住，户口、房产证3年以上，房主为父母，如房主为祖父母或外祖父母，父母需提供无房证明。同时要求学区内每套住房3年内只能安排一名少年入学（非独生子女家庭除外）。不符合上述条件的，按相对就近、回避学位紧张学校的原则进行分配。</li> <li>2. 新建校成立当年要求户口簿、房产证两证统一，人户不分开，学生与父母同住，房主为父母，如房主为祖父母或外祖父母，父母需提供无房证明。在满足上述条件的基础上，第二年要求户口簿、房产证统一满1年，之后年限逐年递增至满3年。</li> <li>3. 已配建学校的楼盘，按相关招生条件执行。</li> <li>4. 随迁子女就读由教育局按照相对就近原则分配。</li> <li>5. 所有社区均为2023年后社区规模优化调整后的名称。</li> <li>6. 原沈河区教师进修学校附属小学、沈河区北一经街小学、沈河区中山路小学、沈河区朝阳一校东安小学(高官台校区)停止招生。</li> </ol>	<p>学位紧张学校：文艺二校、文化路小学、七中、市实验</p> <p>新增学位紧张学校：文艺二校新宁校区</p>
大东区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房产证、户口簿两证统一（下称“房户统一”）、实际居住。房主、户主均为适龄儿童父母，三人同一户口簿。</li> <li>2. 父母无房的需由市不动产登记中心开具无房证明，方可以祖父母或外祖父母房产为入学依据，且适龄儿童、父母与老人同户并实际居住。</li> <li>3. 2024年入学房产证、户口需满三年以上，8月31日前办理结束。</li> <li>4. 学区内每套住房3年内只能保证安排一名适龄儿童入学（非独生子女家庭除外）。</li> <li>5. 同一房产多人共有产权的，只安排房主身份且房产份额超过50%以上条件的子女入学。</li> <li>6. 不同时符合上述条件的适龄儿童、随迁子女，按照相对就近原则，统筹安排到有剩余学位的学校就读。</li> <li>7. 报名人数大于招生计划的学校，首先安排监护人房户统一的学生入学，其次安排房户不统一中有房无户的学生入学，再次安排房户不统一中有户无房的学生入学。</li> <li>8. 对于因身体健康等原因确需延缓入学的，需父母或其他法定监护人向区教育局提出书面申请，经批准后方可延缓入学。</li> </ol>	<p>白塔小学、杏坛小学 总校、尚品学校</p>
浑南区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房屋性质为普通住宅的，要求房产证、户口本两证合一、人户合一，房主为学生父母。父母无房的需提供无房证明，且学生、父母与祖父母或外祖父母同户同住满3年，可借用祖父母或外祖父母房产入学。</li> <li>2. 房屋性质是公寓的，按照《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》（沈政办发〔2017〕26号）执行。</li> <li>3. 学位紧张学校要求两证（房产证、户口本）合一满3年以上（8月31日前）。同一房产多人共有产权，只安排房产份额超过50%以上条件的子女入学。</li> <li>4. 学区内每套住房3年内只能安排一名适龄儿童入学（非独生子女家庭除外）。</li> <li>5. 不同时符合上述条件的适龄儿童、随迁子女，按相对就近原则分配到有剩余学位的学校。</li> <li>6. 对于因身体健康原因确需延缓入学的，父母或其他法定监护人应向教育局提出书面申请，获批准后方可延缓入学，不得擅自以在家学习替代国家统一实施义务教育。</li> <li>7. 2024年阳光分班以后报名的适龄儿童，按回避学位紧张学校的原则统筹安排。</li> </ol>	<p>浑南一中</p>

<p>于洪区</p>	<p>一、合作办学学校 一房一户、两证（房证、户口簿）合一、实地居住、房主为父母，且与父母同户同住，全家落户同一户口本，不同时符合上述条件的，如有空余学位，在不完全符合条件的学生中派位产生；房主为祖父母、外祖父母，需同户、同住并提供父母双方在沈无房证明。二手房需更名落户满 6 年。</p> <p>二、学位紧张学校 学位紧张学校要求两证（房证、户口簿）合一均满 3 年以上，不符合上述条件的，按照相对就近，回避学位紧张学校的原则进行分配。</p> <p>三、其他学校</p> <p>1. 一房一户、两证（房证、户口簿）合一、实地居住、房主为父母，且与父母同户同住，全家落户同一户口本。房主为祖父母或外祖父母，需同户同住并提供父母双方在沈无房证明。</p> <p>2. 不同时符合上述条件的适龄儿童、随迁子女，按照相对就近原则，统筹安排到有剩余学位的学校。</p> <p>3. 对于因身体健康等原因确需延缓入学的，父母或其他法定监护人应向教育局提出书面申请，获批准后方可延缓入学，不得擅自以在家学习替代国家统一实施的义务教育。</p> <p>四、温馨提示 由于每年学生数量变动较大，且学校规划建设和布局不断调整，学区划分以当年官方公布为准。</p>	<p>合作校：育才丁香湖、省实验阳光小学、沈阳实验学校中海城小学部、辽宁省实验学校赤山校区等</p>
<p>沈北新区</p>	<p>1. 学位紧张的行政区域，对未交付使用的楼盘不明确学区，对无本地户口且房产未实际居住的不安排学位；每套普通住宅自首次入学登记起，每 6 年只对应 1 个小学学位、每 3 年只对应一个初中学位（非独生子女家庭除外）。</p> <p>2. 学位紧张的学校，首先安排房产合一的适龄儿童，其次按照房产入住时间顺序安排有房无户的适龄儿童，剩余适龄儿童区域内统筹安排。房主、户主均为适龄学生父母，学生与父母同户；父母无房，使用祖父母、外祖父母房产为入学依据时，需要学生、父母与房主同户、同住并提供父母无房证明。如有空余学位，在不完全符合条件的学生中派位产生，未派位上的学生按照相对就近原则统筹安排。</p> <p>3. 不满足上述条件时，按照相对就近、回避学位紧张学校的原则进行分配。</p> <p>4. 同一房产多人共有产权时，产权人拥有该房产份额超过 50%（含 50%），其子女可以获得房产所在地学位。</p> <p>5. 因身体健康等原因确需延缓入学的适龄儿童，其父母或其他法定监护人应向教育局提出书面申请，获批准后方可延缓入学。</p> <p>6. 2024 年学区划分方案公布以后报名的适龄儿童，按回避学位紧张学校的原则统筹安排。</p> <p>7. 本学区划分方案仅适用于 2024 年新生入学。依据新建学校陆续投入使用和学校周边人口变化情况，2025 年的学区将结合实际情况相应调整。</p>	<p>朝阳一沈北分校、七中沈北分校</p>

苏家屯区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房产证、户口簿两证合一、人户不分离。房主为学生父母，学生与父母同住；当房主为祖父母或外祖父母时，要求学生全家与祖父母或外祖父母同住、同一户口，并提供父母双方沈阳辖区无房证明。</li> <li>2. 学位紧张的学校，首先安排两证（户口、房产证）合一、人户不分离的学生入学（若满足两证统一的学生数量仍超过学位数量，按房产合一时间先后排序）；如果有剩余学位，按照取得房产证时间的先后顺序，安排部分房产不合一的学生入学；剩余学位排满后，仍未排入的学生由教育局统筹安排。</li> <li>3. 不符合上述条件的适龄儿童、随迁子女，按照回避学位紧张学校的原则，由区教育局统筹安排。</li> <li>4. 2024年起，苏家屯区沈南第一小学一年级停止招生。原沈南第一小学辖区学生划归到苏家屯区林盛九年一贯制学校就读。</li> </ol>	/
------	---	---

## 附件 1 沈阳契税各区缴纳地址与电话

区域	办事大厅地址	咨询电话
和平区	和平区砂山街98号(希望大厦)	024-83303091
沈河区	沈河区大西路187号	024-88508969
大东区	大东区观泉路102-6号 (榆林大街)	024-88571157
皇姑区	皇姑区金山北路21-8号城建地产大厦 (皇姑区政务服务中心)	024-86405126
铁西区	铁西区重工街北一西路52号(金谷大厦) 经济技术开发区昆明湖街50号	024-25606713 024-25373105
于洪区	于洪区黄海路16甲 于洪广场东侧 (三和大厦三~五楼)	024-25832976
浑南区	浑南区新硕街1-1号	024-23770070
沈北新区	沈北新区天乾湖街16号	024-88089032
苏家屯区	苏家屯区桂花街118号	024-29825400
辽中区	辽中区蒲河街与蒲水路交叉口北100米 (市民服务中心不动产登记)	024-87823350
康平县	康平县自然资源局北门西20米 (不动产登记中心)	024-87339789
法库县	法库县政务服务三楼 (不动产登记中心)	024-87117053
新民市	新民市新华路8号房产管理处二楼(不动产登记中心)	024-87502098

## 附件2：征信各区查询地址

沈阳征信查询地址			
区域	银行地址		咨询电话
沈河区	中国农业银行营业中心	沈河区北站路 115 号	66885622
	中信银行沈阳分行营业部	沈河区大西路 336 号	31510233
	哈尔滨银行五爱支行	沈河区南关路 78 号	31099596
	盛京银行北站支行	沈河区惠工东一街 27 号	88522500
和平区	朝阳银行沈阳分行营业部	和平区南五马路183号甲	88596667
铁西区	哈尔滨银行兴华支行	铁西区兴工北街 53 号	31905234
	阜新银行铁西支行	铁西区兴华北街 18 号	85858923
皇姑区	交通银行沈阳黄河大街支行	皇姑区黄河南大街25号	86246184
大东区	沈阳住房公积金管理中心	大东区大东路175-1号（永丰社区西侧）	24357993
于洪区	大连银行于洪支行	于洪区黄海路 59 号	31599077
苏家屯区	哈尔滨银行苏家屯支行	苏家屯区雪松路 28 号	31907233
新民市	中国邮政储蓄银行新民市支行	新民市施工庙街1号	27506422
辽中县	中国农业银行沈阳辽中支行	辽中县政府路 73 号	66883268
法库县	法库县农村信用合作联社法库县营业厅	法库县边门街	87100369
康平县	中国人民银行康平县支行	康平县中心街 390 号	66885967

### 附件 3 住房公积金各区办理地址

沈阳住房公积金各区办理地址			
公积金管理中心服务热线： 12329			
序号	区域	地址	咨询电话
1	和平区	和平区和平北大街 48 号(省妇女会馆对面)	024-22713659
2	沈河区	沈河区惠工街 159 号(地铁二号线金融中心站 B 出口南侧)	024-23936201
3	铁西区	铁西区艳粉街 61 号(203 路终点站对面)	024-25891893
4	皇姑区	皇姑区宁山西路 5 号(百鸟公园西南角)	024-23495673
5	大东区	大东区大东路 175-1 号(永丰社区西侧)	024-24357993
6	浑南区	浑南新区沈营路 29-14 号(哈尔滨啤酒厂对面)	024-23751057
7	于洪区	于洪区黄海路 20 号	024-23341206
8	沈北新区	沈北新区中央路 77 号	024-89601612
9	苏家屯	苏家屯区牡丹街 63-1 号	024-89138568
10	辽中区	辽中区南环路 1 号 2 门	024-87828903
11	法库县	法库县龙山路 7 号	024-87115883
12	康平县	康平县康平镇中心路 64 号	024-87338256
13	新民市	新民市站前大街 112 号	024-27627763
14		铁路分中心服务热线 (铁路分中心和和平区砂阳路 618 甲)	024-23300070
15		电力分中心服务热线 (电力分中心和和平区和平南大街36号)	024-22532383

## 附件 4 各区教育局电话

各区教育局电话		
序号	区域	电话
1	沈河区	小学: 24162712      初中: 24811470
2	皇姑区	小学: 86847419      初中: 86842130
3	和平区	小学: 88711149      初中: 88711150
4	大东区	小学: 88503673      初中: 88502894
5	浑南区	小学、初中: 24211362
6	铁西区	小学: 25126735      初中: 25127485
7	于洪区	小学: 25347078      初中: 25347116
8	沈北新区	小学、初中: 89862729/89614418
9	苏家屯区	小学、初中: 89812693
10	新民市	小学、初中: 87852027
11	康平县	小学、初中: 87347042
12	法库县	小学、初中: 87105535
13	辽中区	小学、初中: 87882513

## 附件 5 沈阳买新房之后还需缴纳的费用

序号	类别	费用估算
1	维修基金	92元*建筑面积 (有电梯)      63元*建筑面积 (没有电梯)
2	预交物业费	物业费单价*建筑面积*12个月
3	预存水费	住宅500元
4	预存电费	住宅200元
5	预存燃气费	住宅200元
6	垃圾清运费	200-380元
7	车位管理费	车位管理费*12个月
8	当季采暖费 (住宅)	23.3元*建筑面积 (不报销) 26元*建筑面积 (报销) 注: 阁楼层层高超过2.2米(含2.2米)的, 全额收取采暖费。层高不足2.2米的, 按50%收取采暖费。
9	当季采暖费 (商业)	32元*建筑面积 注: 房屋层高超过3.5米, 每超0.3米(含0.3米, 不足0.3米按照0.3米算), 加收10%采暖费。层高超过6米的, 由供热、用热双方根据热负荷情况协商议定加收幅度。

## 法律声明

本政策报告为沈阳房小二信息科技有限公司制作，报告中所有的文字、图片、表格均受到中国法律知识产权相关条例的版权保护。没有经过本公司书面许可，任何组织和个人，不得使用本报告中的信息用于其它商业目的。本报告中部分文字和数据采集于公开信息，所有权为原著者所有，没有经过原著者和本公司许可，任何组织和个人不得使用本报告中的信息用于其它商业目的。

## 网站:

房小二网 pc 端: <https://sy.fangxiaoer.com/>

房小二网移动端: <https://m.fangxiaoer.com/>

房小二网 APP: <https://download.fangxiaoer.com/>

## 服务咨询:

电话: 400-893-9709