

上海市房屋管理局
上海市司法局 文件

沪房建管〔2022〕43号

关于印发修订后的《关于新冠肺炎疫情影响下
本市新建住宅交付的指导意见》的通知

各区房屋管理部门、各区司法行政部门，各有关单位：

为指导新冠肺炎疫情影响下本市新建住宅的交付，降低疫情对本市新建住宅交付的影响，现将修订后的《关于新冠肺炎疫情影响下本市新建住宅交付的指导意见》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

2022年5月31日

(此件主动公开)

关于新冠肺炎疫情影响下本市新建住宅 交付的指导意见

为统筹疫情防控和经济社会发展，依法公平协调各方利益，最大限度减轻疫情对新建住宅交付使用的影响，保障市场主体和人民群众权益，现制定以下指导意见。

一、客观认识疫情影响

新冠肺炎疫情发生后，为保护人民群众身体健康和生命安全，国家和本市采取了相应疫情防控措施。根据《中华人民共和国民法典》第一百八十条规定，不可抗力是不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。疫情以及疫情防控措施一般属于法律规定的不可抗力。建设单位和购房人双方需客观认识疫情对合同正常履行的影响。

二、鼓励双方友好协商

双方应当根据诚实信用、互谅互让、共担风险、共渡难关等原则，综合考虑疫情发生时间、发展期间、严重程度、地域范围等对合同履行的实际影响，通过友好协商，妥善处理新建住宅交付问题。对于虽受疫情影响但双方仍能履行《上海市商品房预（出）售合同》等相关交付约定的，应当按照合同约定

继续履行；对于合同能够履行而拒绝履行的，责任方应当承担违约责任。

对于因疫情影响客观上无法履行《上海市商品房预（出）售合同》等相关交付约定的，双方可以按照《中华人民共和国民法典》第五百九十条等规定，根据疫情对合同履行的影响程度，以不可抗力为由提出部分免责或全部免责主张，并依法及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失；同时，应当在合同约定期限内提供证据材料；合同未约定的，应在合理期限内提供。

双方应当积极采取措施，减少疫情造成的损失或者防止损失的扩大，否则责任方应对扩大的损失承担责任。

三、妥善处理延期交付

建设单位确因疫情或疫情防控措施影响，导致新建住宅项目延期交付的，可根据政府疫情防控措施要求情形，确定对住宅交付的实际影响，提出免责主张，并承担相应举证责任。

工程建设尚未竣工的新建住宅项目，建设单位一般可将因政府疫情防控措施影响人员、建筑材料及机械等进入施工现场，以及其他因疫情影响正常施工的情形，作为以不可抗力主张免责的理由，合理提出免责期。

工程竣工后尚未办理相关手续的新建住宅项目，建设单位

一般可将因政府疫情防控措施影响项目配套建设验收、工程竣工规划资源验收、工程综合竣工验收、房屋土地权属调查、新建住宅交付使用许可，以及其他因疫情影响手续办理的情形，作为以不可抗力主张免责的理由，合理提出免责期。

根据《中华人民共和国民法典》第五百九十条，建设单位履约延期后发生不可抗力的，依法不免除其违约责任。

四、有序组织住宅交付

建设单位是新建住宅交付的责任主体，要严格落实各项疫情防控措施，有序组织新建住宅交付。已经取得新建住宅交付使用许可证的新建住宅项目，建设单位应当按照政府疫情防控管理要求，编制新建住宅交付疫情防控工作方案，有序实施新建住宅交付。

五、多元化解矛盾纠纷

合同履行过程中发生争议，双方协商不成的，可以至房屋所在地的区非诉讼争议解决中心寻求法律服务，申请调解；或者通过律师调解、行政调解等途径解决，也可以依法依规申请仲裁或者提起诉讼。

六、强化协同优化服务

各区房屋管理部门在区政府领导下，按照疫情防控管理要求，会同相关部门建立新建住宅交付矛盾处置协调机制，跨前

服务、依法引导，切实履行好新建住宅交付的属地监管职责。对存在延期交付等矛盾风险的项目，实行“一项目一方案”。建设单位应当在取得新建住宅交付使用许可前，编制相关矛盾化解处置方案，包括交房准备、应急处置预案、矛盾处置方案等内容，并加强与购房人协商，落实方案，达成共识。同时，各区房屋管理部门进一步缩短办理时限，提高审批效能；针对受疫情影响现场办理确有困难的项目，可以通过线上受理、远程视频核查等方式，最大程度减轻疫情对本市新建住宅交付的影响。

各区司法行政部门要积极组织法律服务机构提供公共法律服务，对发生争议的，坚持和解、调解优先，充分发挥行业性、专业性人民调解组织及专业法律服务工作者作用，有效预防和化解矛盾纠纷，维护社会和谐稳定。

本指导意见自 2022 年 6 月 1 日起施行。《关于新冠肺炎疫情影响下本市新建住宅交付的指导意见》（沪房建管〔2020〕26 号）同时废止。

上海市房屋管理局办公室

2022年5月31日印发
