

**河南省住房和城乡建设厅
河南省发展和改革委员会
河南省财政厅
河南省自然资源厅文件
河南省地方金融监督管理局
国家税务总局河南省税务局
关于应对新冠肺炎疫情影响防范和化解
房地产市场风险的若干意见**

豫建文〔2020〕13号

各省辖市人民政府、济源示范区管委会、各省直管县（市）人民政府：

为深入贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于疫情防控的决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，全面落实房地产市场平稳健康发展城市主体责任制，支持房地产企业应对疫情影响，努力实现稳地价、稳房价、稳预期目标，有效防范和化解房地产市场风险，商人民银行郑州中心支行、河南银保监局并经省政府同意，提出以下意见，请认真贯彻执行。

一、支持企业加快复工复产

1. 以县域为单元落实精准防疫措施，在确保疫情防控情况下，支持疫情轻微区域房地产企业办公场所、售楼部、项目施工现场全面复工、应复尽复，指导疫情影响较重区域有序复工复产。解除一级响应措施后，引导企业尽快复工复产。

2. 疫情防控一级响应期间，各地可组织开办网上房交会，简化程序，靠前服务，实现“不见面”政务服务，帮助房地产开发企业促成交易。支持房地产中介机构加快复工运营。在落实防疫措施、满足防疫要求的前提下，畅通房屋交易合同网签备案和不动产抵押登记的预约办理、在线办理服务。

3. 全面推行“不见面”审批，提高建设项目审批效率，对备案制项目一律通过河南省投资项目在线审批监管平台实行网上

告知性备案。支持各地通过“告知承诺制”和加强事中事后监管等方式,加快房地产项目手续办理。办理规划许可、商品房预售许可等行政审批事项需要现场勘查的,要立即全面恢复。已取得施工许可证的房地产项目,因疫情影响施工建设的,申请预售时原形象进度要求调整为按投资额计算,预售部分的投资达到25%以上可办理预售许可。在风险可控的前提下,探索以保函形式替代商品房预售资金监管,或适当灵活调整监管资金拨付节点。

二、切实有效减轻企业负担

4. 在延长2月份申报纳税期限的基础上,对受疫情影响办理纳税申报仍有困难的房地产开发企业,可依法申请进一步延期;受疫情影响生产经营发生严重困难的,可依法申请延期缴纳税款,最长不超过3个月。

5. 对受疫情影响出现严重困难的房地产企业,符合困难减免条件的,可按规定申请减免房产税、城镇土地使用税。对房地产开发项目,2020年土地增值税按规定预征率缴纳确有困难的,经主管税务机关同意,可适当降低。

6. 疫情防控期间,新出让土地可按起始价的20%确定竞买保证金,出让合同签订起一个月内缴纳土地出让价款的50%,余款可申请延期缴纳,最长不超过1年。因疫情影响无法按期签订《成交确认书》或《出让合同》的,竞得人可申请延期签订。企业可凭《网上挂牌出让成交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》等证明文件资料和已缴纳不低于50%的土地出让价款票据,先行容缺办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》。受疫情影响的房地产项目,可由企业向当地政府申请延期缴纳城市基础设施配套费,最长不超过6个月,并在竣工验收前结清。

7. 对积极参与疫情防控的物业服务企业,市县财政可结合当地实际情况出台相应财政补助政策。受疫情影响导致重大损失、亏损严重的住房租赁企业,市县政府也可出台相应政策予以

适当帮扶。物业服务企业、住房租赁企业可按照生活性服务业享受有关支持政策。鼓励金融机构对受疫情影响严重的房地产企业和人员,适当减免房地产开发贷款和个人住房按揭贷款在疫情防控期间的逾期利息。

三、阶段性加大信贷支持

8. 采取有力措施帮助房地产企业应对疫情影响,引导在豫商业银行和非银行金融机构保持房地产企业信贷合理适度增长。在防范风险的前提下,对于资质良好、诚信经营但受疫情影响严重、暂时经营困难的房地产企业,在疫情防控期间做到不随意抽贷、断贷、压贷。

9. 引导全省银行业金融机构及时全面掌握房地产企业信息,优化信贷流程,在防范风险的前提下,对于资质良好、诚信经营但受疫情影响严重、到期还款困难的房地产企业,根据项目的实际进展情况和现金回收情况,对房地产开发贷款适当展期。对2020年6月30日前到期、贷款期限在一年以内的贷款可续贷,并依调整后的还款安排报送信用记录。

10. 在豫金融机构对符合按揭贷款条件的购房人做到应贷尽贷。支持有条件的机构在有效防范风险的前提下,疫情管控期间采取网络申请,在线审核,视频验证等方式,保障疫情防控一级响应期间个人住房按揭贷款有序发放。

11. 对已经完成审批程序,尚未发放的个人住房按揭商业贷款,尽快发放到位。

四、提升住房公积金服务效率

12. 积极引导缴存职工通过政务平台、网上营业厅、手机APP等线上渠道办理个人住房公积金贷款业务,切实做到应贷尽贷。对无法线上办理的,可倡导职工疫情结束后再到现场办理。确需到现场办理的,实行预约和错峰办理,合理分流人员减少人员聚集。

13. 因受疫情影响,未能及时足额缴存住房公积金的单位及个人,可在一定期限内办理补缴,补缴后视同连续正常缴存,不

影响职工申请贷款。

14. 因疫情影响未能及时偿还住房公积金贷款的,可合理延后还款期限,不作逾期处理,不计罚息,不作为逾期记录报送征信部门。

五、加强防疫支持

15. 疫情防控一级响应期间,有关部门应统一调配辖区内房地产企业、物业服务企业所需的口罩、测温计、酒精等消杀防疫物资,做好复工复产必要的疫情防控物资保障。16. 进一步完善企业开复工规程或工作手册,督促指导房地产企业落实疫情防控主体责任,科学制定疫情防控方案,联合施工单位做好现场管理,加强职工健康监测与教育培训,确保项目复工建设和职工生活安全有序。

六、防范法律纠纷

17. 因疫情影响造成已出让土地延期交付,导致房地产项目不能按期开、竣工的,开、竣工时间相应顺延。受疫情影响不能按期竣工验收和交付、不能按期完成不动产首次登记的房地产开发项目,有关期限按国家规定顺延,顺延期间不计违约责任。建设单位不得以抢工期、按原合同约定时间交付或违约扣款等为由要求施工单位加快工程进度。

18. 其他有关企业运营成本、金融扶持、财政补贴、稳岗就业等方面的支持政策,按照国家、省委、省政府和各地出台的有关规定执行。

各地要按照本意见要求,结合当地实际出台细化的贯彻落实措施。