

省人民政府办公厅关于印发促进建筑业和 房地产市场平稳健康发展措施的通知

鄂政办发〔2020〕13号

各市、州、县人民政府，省政府有关部门：

《促进建筑业平稳健康发展的措施》《促进房地产市场平稳健康发展的措施》已经省人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2020年4月12日

促进建筑业平稳健康发展的措施

为深入贯彻习近平总书记关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展以及在我省考察疫情防控工作时的重要讲话精神，全面落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，支持建筑业克服疫情影响，实现平稳健康发展，现提出如下措施。

一、加强行业用工保障。开展建筑工地用工需求摸查，及时发布用工需求信息，鼓励建筑业企业优先就近招用本地农民工，特别是就业困难人员和贫困人员。对吸纳贫困劳动力、就业困难人员、零就业家庭成员就业并开展以工代训的企业，经人社部门审核后，按照每人每月 500 元的标准给予培训补贴，补贴期限不超过 6 个月。全面落实建筑工人实名制管理，实施建筑工地封闭管理，强化疫情风险管控，引导建立安全有序的建筑用工市场。

（责任单位：省人社厅、省财政厅、省住建厅等，各市、州、县人民政府）

二、加大金融信贷支持。各金融机构不得盲目抽贷、断贷、压贷，确保企业不因资金问题影响复工复产。对受疫情影响的建筑业企业 2020 年 1 月 25 日以来到期的贷款，实施临时性延期还本付息安排，最长可延至 2020 年 6 月 30 日，免收罚息。2020 年 6 月 30 日后，银企双方可自主协商，合理确定后续的还本付息计划。中标政府投资工程的建筑业企业，可以凭施工合同向合作金融机构申请贷款，合作金融机构应开辟金融服务绿色通道，提

供差异化优惠的金融服务。（责任单位：人行武汉分行、湖北银保监局、省地方金融监管局等，各市、州、县人民政府）

三、完善工程款支付体系。加快清理政府部门和国有企业拖欠民营企业账款，建立和完善防范拖欠长效机制。政府和国有投资工程严禁以各种方式要求企业带资承包，严格执行合同和相关政策规定，充分尊重合同约定，不得以审计机关的审计结论作为工程结算依据，不得以未完成决算审计为由，拒绝或拖延办理工程结算和工程款支付。（责任单位：省财政厅、省审计厅、省政府国资委、省住建厅等，各市、州、县人民政府）

四、推行资金替代机制。实施工程担保制度，建筑业企业可以采用银行保函、工程担保公司保函或者工程保证保险替代工程投标保证金、履约保证金、工程质量保证金和农民工工资保证金，切实减少企业资金占用。工程招标文件中应当明确保函保单的担保机构和格式，任何单位不得无故拒绝接受建筑业企业以保函保单替代各类保证金。已收取的保证金到期后应及时返还，未按规定或合同约定返还保证金的，保证金收取方应向企业支付逾期返还违约金。对弄虚作假不能履约的保函保单，要严肃追究相关单位责任，并将违约信息纳入信用档案，发挥信用体系的联合惩戒作用。（责任单位：省人社厅、省住建厅、省公共资源交易监管局、省公共资源交易中心、人行武汉分行、湖北银保监局等，各市、州、县人民政府）

五、合理分担疫情损失。采用 PPP 模式实施的政府投资工程

因疫情导致施工、经营停滞的，停滞期间的项目损失由政府和社会资本方协商分担。对于疫情前已签订施工合同的建设工程，应充分考虑疫情停工损失和建造成本上涨等因素影响，确需调整投资概算的，项目单位应提出调整方案及资金来源，按照规定程序报原初步设计审批部门或者投资概算核定部门核定，及时签订补充协议。因疫情防控需要，工地现场的防疫设施改造、防护物资消耗、劳务人员“点对点”包车运输、人员留观隔离等费用列入工程造价成本，由发包方承担。各地要及时准确发布和调整建设工程造价信息，在企业复工复产阶段每半个月更新一次主要建材的市场指导价信息，为发承包双方合理确定工程价款提供依据。

（责任单位：省发展改革委、省财政厅、省住建厅等，各市、州、县人民政府）

六、保障物资材料供应。加强部门协调联动，积极帮助企业做好建筑材料及设备运输、防疫物资保障等工作。统筹推进建筑业产业链上下游协同复工，加强上下游配套企业沟通，协助企业解决集中复工可能带来的短期内原材料短缺或价格上涨等问题。着力提升省域内砂石等主要建材的产能，优先保障供应省内工程项目。（责任单位：省发展改革委、省经信厅、省政府国资委、省自然资源厅、省住建厅、省交通运输厅、省水利厅、省市场监管局等，各市、州、县人民政府）

七、合理确定项目工期。疫情防控导致工期延误，属于合同约定的不可抗力情形，施工合同工期应予以顺延，严禁盲目压缩

合理工期，确保工程质量和安全。顺延时间除从 2020 年 1 月 24 日起至项目获批复工之日止外，原则上还应增加不少于 15 天的施工现场准备期。项目确因特殊原因需要赶工的，赶工天数超出剩余工期 10%的必须编制专项施工方案，明确相关人员、经费、机械和安全等保障措施，并经专家论证后方可实施，相应的赶工费用由发包人承担。（责任单位：省住建厅，各市、州、县人民政府）

八、加大项目招投标支持力度。对在疫情防控中贡献突出且受到当地人民政府或防疫指挥部表彰的优秀企业和个人，各地应在今年政府和国有投资工程招投标活动中给予专项加分，但在百分制评审中企业最高加分不应超过 2 分，企业人员最高加分不应超过 1 分。县级以上政府或有关部门（包括县级以上防疫指挥部），对涉及疫情防控急需、公共事业急需、群众生活急需的重大民生项目可列为应急抢险类项目，项目单位可采用邀请招标方式或非招标竞争方式实施。（责任单位：省发展改革委、省住建厅、省公共资源交易监管局、省公共资源交易中心等，各市、州、县人民政府）

九、支持人才培养和科技创新。发挥我省高等院校和科研院所的资源优势，积极开展校企、院企合作，促进科技成果转化，带动建筑业企业自主创新。鼓励企业加大对高端智力资源的引进，各地要在放宽落户条件、提供安居保障、帮助子女就学等方面给予切实支持。积极推荐我省优秀建筑设计人才参加“全国工程勘

察设计大师”评选。（责任单位：省发展改革委、省教育厅、省科技厅、省公安厅、省人社厅、省住建厅等，各市、州、县人民政府）

十、优化营商环境。深入推进“放管服”改革，实施建筑业企业资质审批告知承诺制，推行电子证照，缩短审批时间。创新项目监管方式，简化项目审批流程，加强事中事后监管。对涉及保障疫情防控必需、公共事业运行必需、群众生活必需以及其他涉及重要国计民生急需的项目特事特办，建立绿色通道，推动尽快实施。完善服务企业机制，搭建诉求响应平台，及时纾困解难。

（责任单位：省发展改革委、省生态环境厅、省自然资源厅、省住建厅、省公共资源交易监管局、省政务管理办等，各市、州、县人民政府）

十一、加强质量安全管理。实行差异化监管，对自身质量安全管控体系完善，上一年度未发生质量安全生产事故且无不良行为记录的企业，减少现场检查频次；对质量安全管控体系不健全，上一年度或本年度发生过质量安全生产事故的企业和项目，实行精准监管、重点帮扶。实行“互联网+监管”，开展线上监督指导，对工程项目质量安全风险点，实现点对点“网上会诊”，确保项目质量、工程安全。（责任单位：省住建厅，各市、州、县人民政府）

促进房地产市场平稳健康发展的措施

为深入贯彻习近平总书记关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展以及在我省考察疫情防控工作时的重要讲话精神，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持房地产宏观调控政策不变，全面落实城市主体责任制，有效应对疫情带来的影响，防范化解房地产市场风险，实现稳地价、稳房价、稳预期目标，促进全省房地产市场平稳健康发展，现提出如下措施。

一、合理调整监管措施

1. 调整预售许可工程形象进度要求。在风险可控的前提下，对取得施工许可证的房地产开发项目，因疫情影响施工建设的，在符合相关法律法规规定的条件下，各地可结合实际适当调整商品房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。（责任单位：省住建厅，各市、州、县人民政府）

2. 调整预售监管资金比例和拨付节点。在风险可控的前提下，对信用记录良好的房地产开发企业，可适度降低商品房预售重点监管资金比例，允许企业通过银行保函形式替换同等额度的重点监管资金，可适度增加 1-2 个预售监管资金拨付节点，对受疫情影响经营困难或疫情防控期间作出贡献的企业，可申请预支重点监管资金。（责任单位：省住建厅、人行武汉分行，各市、州、县人民政府）

3. 调整土地竞买保证金比例。2020 年 10 月 1 日前新出让的土地，各地可结合实际适度降低土地出让竞买保证金比例，但不得低于土地出让底价的 20%。（责任单位：省自然资源厅，各市、州、县人民政府）

二、切实为企业降本减负

4. 分期缴纳土地出让金。土地受让人在土地出让合同签订后一个月内缴纳不低于 50%的土地出让价款，余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。企业因疫情影响无法按期签订《成交确认书》《土地出让合同》或缴纳出让金的，经申请可延期至疫情消除后 3 个月内签约、缴纳，不收取滞纳金，不记入企业诚信档案。（责任单位：省自然资源厅，各市、州、县人民政府）

5. 缓缴城市基础设施配套费。对受疫情影响的房地产开发项目，城市基础设施配套费由企业申请可予以缓缴，缓缴时间自当地政府批准延期之日起最长不超过 6 个月，并应在竣工验收前结清。（责任单位：省财政厅，各市、州、县人民政府）

6. 延期申报缴纳税款。受疫情影响办理纳税申报困难的房地产开发、住房租赁和物业服务企业，由企业申请，依法办理延期申报。对确有特殊困难而不能按期缴纳税款的，由企业申请，依法办理延期缴纳税款。（责任单位：省税务局，各市、州、县人民政府）

7. 给予税收减免支持。因疫情影响遭受重大损失，纳税人缴

纳城镇土地使用税、房产税确有困难的，经税务机关核准，依法减征或者免征城镇土地使用税、房产税。对疫情期间为个体工商户减免租金的大型商务楼宇、商场、市场和产业园区等出租方，当年缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，可申请困难减免。符合条件的住房租赁企业、物业服务企业可享受增值税留抵退税优惠政策。（责任单位：省税务局，各市、州、县人民政府）

8. 落实住房公积金阶段性支持政策。受疫情影响的企业，可按规定申请在 2020 年 6 月 30 日前缓缴住房公积金，缓缴期间缴存时间连续计算，不影响职工正常提取和申请住房公积金贷款。受疫情影响的职工，2020 年 6 月 30 日前住房公积金贷款不能正常还款的，不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门，已报送的予以调整。对支付房租压力较大的职工，可合理提高租房提取额度、灵活安排提取时间。企业在与职工充分协商的前提下，可在 2020 年 6 月 30 日前自愿缴存住房公积金。在风险可控的前提下，住房公积金个贷率低于 80%的市县，住房公积金管委会合理确定住房公积金最高贷款额度。（责任单位：省住建厅，各市、州、县人民政府）

三、加大财政金融支持

9. 拓展财政支持政策。用好中央财政支持住房租赁市场发展资金，拓宽资金使用范围，可采取“先预拨、后结算”的方式，对住房租赁试点企业予以支持。对受疫情影响导致重大损失且有发展潜力的长租公寓企业，可纳入支持范围。（责任单位：省住

建厅、省财政厅，各市、州、县人民政府）

10. 加大政府购买服务力度。各地可结合保障性安居工程的实际，统筹使用保障性安居工程资金，对受疫情影响严重的住房租赁企业、物业服务企业，采取政府购买服务的方式予以支持。

（责任单位：省住建厅、省财政厅，各市、州、县人民政府）

11. 支持企业合理融资需求。对受疫情影响较大、有发展前景但暂遇困难的房地产企业，金融机构不盲目抽贷、断贷、压贷，支持企业保持资金链稳定。对受疫情影响严重、贷款到期还款困难的房地产企业，鼓励金融机构按照市场化方式予以展期或续贷，为企业接续资金。对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组有关企业或项目，提供融资支持。加大对住房租赁企业金融支持力度，对符合条件的住房租赁企业，鼓励金融机构发放租赁住房开发贷款。拓宽住房租赁企业直接融资渠道，支持符合条件的住房租赁企业发行公司信用类债券，募集资金用于住房租赁业务。（责任单位：人行武汉分行、省地方金融监管局、湖北银保监局、湖北证监局）

12. 完善差异化个人住房贷款服务。支持金融机构加快个人住房贷款审批发放，满足居民购房合理融资需求。对因新冠肺炎住院治疗或隔离人员、参加疫情防控工作的人员以及受疫情影响暂时失去收入来源的人员，金融机构要灵活调整住房按揭等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。鼓励金融机构与借款人协商，适当为受疫情影响暂时失去收入来源的人员减免个人住房贷款

利息，减轻其还款资金压力。各金融机构要认真落实贷款市场报价利率（LPR）改革要求，做好存量个人住房贷款定价基准转换工作，支持居民在市场利率下行期间降低利息支出。（责任单位：人行武汉分行、省地方金融监管局、湖北银保监局）

四、支持企业加快复工复产

13. 保障土地供应。各地要尽快编制年度国有建设用地供应计划，加大土地供应储备力度，合理确定住房和用地供应规模、结构、时序，优化配置住房用地比例及空间布局，有针对性地增加住房用地供给。保障性住房用地做到应保尽保。对 2020 年计划供应且需要整理的土地，在疫情消除后加快拆迁平整进度，确保土地按时供应。适当调整土地公开出让交易方式，商服、商品住宅等经营性用地公开出让优先采取网上交易，疫情期间原则上不组织现场交易。（责任单位：省自然资源厅，各市、州、县人民政府）

14. 提高审批服务效率。深入推进政务服务事项“一网通办”，优化房地产开发项目工程规划、图纸审查、施工许可、预售许可等事项的审批流程，提高审批效率。通过“告知承诺制”和加强事中事后监管等方式，加快房地产项目审批手续办理速度。完善抵押贷款、开盘销售、网签备案等线上服务。对房地产企业的合理融资需求，金融机构要简化业务流程，加快贷款审批和发放。（责任单位：省住建厅、省自然资源厅、人行武汉分行，各市、州、县人民政府）

15. 容缺办理规划审批手续。已签订《国有建设用地使用权出让合同》的建设单位，可凭《国有建设用地使用权出让合同》、已缴纳不低于 50%的土地出让价款缴纳凭证，先行办理《建设用地规划许可证》。（责任单位：省自然资源厅，各市、州、县人民政府）

五、加强安全管理

16. 完善履约监管方式。根据疫情防控要求，适当调整履约监管方式，暂不开展实地履约巡查，疫情消除后恢复正常的履约监管。因疫情影响未能按期交地、开工、竣工的，疫情防控期间不计入违约期并不收取违约金。因疫情影响不能按时完成竣工综合验收备案和交付的房地产开发项目，依法适用不可抗力有关规定，根据实际情况合理顺延交房日期。各地要加强房地产市场矛盾纠纷排查和研判，及时妥善处置，维护市场和社会稳定。（责任单位：省自然资源厅、省住建厅，各市、州、县人民政府）

17. 加强企业复工复产安全管理。各地要督促落实企业主体责任，切实保障工程项目合理工期安排，确保工程质量安全，严禁盲目抢工期、赶进度等行为。房地产售楼处、中介门店、房屋租赁机构等经营场所，复工前要做好防疫预案，强化防控物资保障，严格实行人员实名登记和体温检测制度，疫情期间不得举办人员集聚性大规模现场促销活动，确保复工复产安全有序。（责任单位：省住建厅，各市、州、县人民政府）

本措施自印发之日起施行，有效期暂定 6 个月。