

周口市住房和城乡建设局
周口市发展和改革委员会
周口市财政局
周口市人力资源和社会保障局
周口市自然资源和规划局
周口市生态环境局
周口市城市管理局
周口市市场监督管理局
周口市金融工作局
国家税务总局周口市税务局
中国人民银行周口市中心支行
中国银行保险监督管理委员会周口监管分局
周口市行政服务中心
周口市住房公积金中心
关于有效应对疫情促进房地产和建筑业
平稳发展的若干意见

周建〔2020〕9号

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区管委会、经济开发区管委会、港口物流产业集聚区管委会，市直有关单位：

为深入贯彻党中央、国务院和省委、省政府关于新冠肺炎疫情防控的决策部署，全面落实市委、市政府应对疫情促进经济社会发展的有关要求，支持房地产和建筑企业复工复产，促进房地产和建筑业健康平稳发展，经市政府同意，特制定如下意见。

一、将新型冠状病毒肺炎疫情纳入“不可抗力”客观因素。根据《中华人民共和国民法总则》第一百八十条及《中华人民共和国合同法》第一百一十七条、第一百一十八条的规定，“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。《中华人民共和国国家卫生健康委员会公告》（2020年第1号）：将

新型冠状病毒感染的肺炎纳入《中华人民共和国传染病防治法》规定的乙类传染病，并采取甲类传染病的预防、控制措施。河南省人民政府 2020 年 1 月 25 日启动一级应急响应。为此将本次疫情确定为“不可抗力”因素，凡属我市城市房地产和建筑企业在经营建设活动中均可以“不可抗力”因素处理相关业务和法律事务。

二、降低土地竞买履约保证金分期缴纳土地出让价款。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，出让合同签订后 1 个月内缴纳出让总价款的 50%，余款可申请延期缴纳，最长不超过 1 年。分期缴纳部分按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付利息。对于受本次疫情影响未能按期缴纳土地出让金、交地、动工、竣工的企业，疫情持续期间不计入违约期。

三、实行城市基础设施配套费承诺缓交制度。建设单位在疫情防控期间申请办理《建设工程规划许可证》时，先向财政部门出具解除疫情防控之日起 3 个月内足额缴纳城市基础设施配套费法律承诺文书，财政部门出具相关手续，自然资源和规划部门可依据财政部门手续办理《建设工程规划许可证》，并同财政部门建立项目信息共享机制。建设单位或个人逾期违约未足额缴纳的，由财政部门报市社会信用体系建设领导小组办公室列入不诚信企业，由相关审批部门联合实施惩戒。

四、缓缴农民工工资保证金。疫情防控期间新开工项目全面实行实名制管理并与农民工工资支付监管系统实现数据对接的，缓交农民工工资保证金，解除疫情防控期之日起 3 个月内，可采用缴纳现金、银行保函、农民工工资支付履约保证保险保单、工程担保公司保函的方式予以补缴，但不能跨年度补缴。

五、完善企业资质业务办理。疫情防控期间按照“不见面、网上办”的服务原则，依托河南政务网，结合互联网、电话等沟通工具开展业务办理工作。对资质延续、核定等实行容缺办理承诺制，满足企业和群众的业务办理需求，建设单位应当自

解除疫情防控期之日起 2 个月内补齐容缺事项。资质有效期于 2020 年 1 月 20 日至 6 月 30 日期满的,延至 2020 年 6 月 30 日。

六、容缺办理相关施工手续。已签订土地出让价款分期缴纳合同的建设单位,可凭《国有建设用地使用权出让合同》和已按疫情防控期约定缴纳土地出让价款凭证,先行办理《建设工程规划许可证》。疫情防控期间,工程建设项目具备开工条件的,在疫情防控措施到位、质量安全措施到位、严格按照“六个百分百”要求落实扬尘防控措施的情况下,施工许可手续可先期向建设行政主管部门申请网上报备,允许边施工边办理手续。

七、调整商品房预售条件。因疫情影响施工建设的,开发企业申请商品房预售时,预售部分完成多层正负零、高层 2 层以上即可。

八、优化商品房预售资金管理。疫情防控期间,商品房预售资金监管部门可依据企业申请,允许各开发企业结合施工进度、预算投入调整用款计划。增加预售资金拨付频次,可按照《商品房预售资金监管协议》确定的拨付节点适当增加拨付次数。降低商品房预售资金重点监管资金总额比例,由原来建安所需总费用的 1.2 倍调整为项目建安总费用。各监管银行严格执行资金拨付的规定,不得以任何理由出现拖延企业申请、受理、上报核实、拨付等行为。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。

九、降低公积金项目准入条件。开发企业申请办理公积金项目准入时,对高层楼栋主体工程进度的要求,由总规划层数的 2/3 降低至总规划层数的 1/2。

十、放宽公积金贷款时的申请条件。住房公积金缴存单位因受疫情影响,未能按时足额缴存住房公积金,在 2020 年 6 月 30 日前办理补缴的,可视为正常缴存,不影响职工住房公积金贷款的权益;期房和现房贷款需提供要件的受理时限,均延长至解除疫情防控之日起 30 日内。

十一、提高公积金使用效率。加快放款速度,在取得不动

产抵押权利证书后,贷款发放的法定时限由原来的 10 个工作日,调整为 5 个工作日。

十二、疫情期间公积金逾期还贷不纳入个人征信。在疫情防控期间,对因感染新冠肺炎住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员、一线医务人员等参加疫情防控工作人员以及受疫情影响暂时失去收入来源的人群,灵活调整其住房公积金贷款还款安排。因疫情影响不能正常偿还住房公积金贷款的,不作为逾期记录报送征信部门,已报送的予以调整。

十三、规范监管执法行为。对建设过程中发现的轻微违法违规行爲,采取预先警告、业务指导、责令及时纠正等措施,在法律法规、部门规章及规范性文件允许的范围内最大限度减少对施工活动的影响。

十四、延缓缴纳税款。对因疫情影响办理申报困难的房地产和建筑企业,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企业,由企业申请,依法办理延期缴纳税款,最长不超过 3 个月。鼓励、提醒纳税人在办理业务时尽量选择网上办税、自助办税和手机缴税等多元办税方式。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。

十五、积极提供金融支持。引导银行机构保持对符合国家房地产调控政策要求的房地产和建筑施工企业信贷合理适度增长,对资质良好、诚信经营但受疫情影响严重、暂时经营困难的房地产企业,不得盲目抽贷、断贷、压贷,缓解企业流动资金压力。坚持国家房地产信贷政策,采取有力措施帮助房地产和建筑企业渡过防疫困难期,保障我市实施疫情防控一级响应措施期间个人住房贷款的有序投放;对受疫情影响严重的企业到期还款困难的,可予以展期或续贷,可依调整后的还款安排报送信用记录。可通过适当下调贷款利率、增加中长期贷款等

方式，支持相关企业战胜疫情灾害影响。对因感染新冠肺炎住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员、参加疫情防控工作人员以及受疫情影响暂时失去收入来源的人群，银行要在信贷政策上予以适当倾斜，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。鼓励银行机构积极拓展服务领域，在支付结算、融资规划等更多领域，发挥机构自身优势，提供特色产品、专业咨询、财务管理、信息科技支持等增值服务。

十六、扶持物业服务企业。对积极参与疫情防控表现突出的物业服务企业，按照小区规模，按服务面积每平方米 0.5 元一次性给予相应物业服务企业财政补贴。

十七、主动搞好服务。提高项目审批效率，简化审批流程，压缩审批时限，全面推行“不见面”审批，实行备案制项目应“即报即批”。通过“告知承诺制”和加强事中事后监管等方式，加快手续办理。住建部门加强复工指导，主动上门服务，支持企业尽快复工。

本意见明确有延展、延缓期限的，延展、延缓到期后，企业若不能及时按照承诺履行义务，由相关职能部门根据各自职责，实施联合惩戒，不再办理下一环节手续。

本文件自印发之日起施行，执行日期暂定为自政策发布之日起 6 个月，政策执行日期依据省疫情防控形势适时调整。若中央、省出台相关支持政策，本意见与中央、省政策不一致部分，按中央、省政策执行。

2020 年 3 月 18 日