

黄冈市人民政府办公室文件

黄政办发〔2020〕16号

市人民政府办公室关于 促进建筑业和房地产市场平稳健康发展的 实施意见

各县、市、区人民政府、龙感湖管理区、黄冈高新区管委会、黄冈白潭湖片区筹委会、白莲河示范区管委会，市政府各部门：

为贯彻落实《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）要求，进一步压实工作责任，确保各项惠企措施落地见效，现就支持我市建筑业和房地产市场平稳健康发展提出以下实施意见：

一、支持建筑业平稳健康发展

（一）坚持每月定期发布建筑工地用工需求信息，鼓励建筑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。鼓励在黄施工建筑企业优先招录本市农民工，对吸纳我市域



内的贫困劳动力、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，按规定给予一定的职业培训补贴。（责任单位：市人社局、市财政局等，各县市区人民政府）

（二）建筑企业全面推行实名制管理，维护企业和建筑工人之间的合法劳动关系的工资权益。全市建筑施工现场封闭管理，强化疫情防控，引导建立安全有序的建筑用工市场。（责任单位：市住建局、市人社局等，各县市区人民政府）

（三）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。（责任单位：人行黄冈中心支行、黄冈银保监分局、市地方金融工作局等，各县市区人民政府）

（四）加大对建筑业企业信贷力度，本市中标政府投资工程的建筑企业，可以凭有效信用凭证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：人行黄冈中心支行、黄冈银保监分局、市地方金融工作局等，各县市区人民政府）

（五）政府部门和国有企业要按照施工合同约定尽快结清工程建设账款。政府和国有投资工程严禁以各种方式要求企业带资承包，严格执行合同法和相关政策规定，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：市财政局、市审计局、市政府国资委、市住建局等，各县市区人民政府）

（六）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，不能履约保函保单的建筑企业，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：市发改委、市人社局、市住建局、市公共资源交易中心、人行黄冈中心支行、黄冈银保监分局等，各县市区人民政府）

（七）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。（责任单位：市发改委、市财政局、市住建局等，各县市区人民政府）

（八）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。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：市发改委、市财政局、市税务局、市住建局、市公安局、市交通运输局等，各县市区人民政府）

（九）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。黄冈市区的建设工程中使用的商砼、加气块、水泥制品等建材，在同等价格上，鼓励优先使用本地生产的材料和预制构件。各县（市、区）政府要做好建筑工程地材的统筹保障工作。（责任单位：市政府国资委、市交通运输局、市水利和湖泊局、市市场监管局等，各县市区人民政府）

（十）疫情防控导致工期延误，属于合同约定的不可抗力情形，建设单位和施工企业要依法妥善处理工期延误风险，根据实际情况合理顺延工期。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方承担。（责任单位：市住建局等，各县市区人民政府）

（十一）对于黄冈市域内不实施公开招投标的工程项目，单项工程400万元以下，或设备、材料采购200万以下，或勘察、设计、监理服务的采购单项合同价估算在100万以下的，鼓励项



目管理单位直接发包给本地企业。(责任单位:市发改委、市财政局、市公共资源交易中心等,各县市区人民政府)

(十二)对本地建筑企业不能单独承揽的工程项目,项目业主单位在招标文件中明确允许联合体投标,引导外埠企业同本地企业组成联合体,扩大分包工程本地企业份额。在施工合同中明确分包工程由项目管理单位审批,对除主体工程外依法可分包的专业承包和劳务分包部分,鼓励分包给我市建筑业企业。项目管理单位主管部门负责监督项目管理单位开展分包审批。(责任单位:市发改委、市财政局、市住建局、市公共资源交易中心等,各县市区人民政府)

(十三)对在疫情防控中贡献突出的建筑企业和个人可由所在地人民政府或疫情防控指挥部进行通报,受通报的优秀企业和个人,各县(市、区)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。市、县(市、区)两级政府或有关部门(包括县级以上疫情防控指挥部),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:市发改委、市住建局、市公共资源交易中心,各县市区人民政府)

(十四)全面推行审批服务“一网覆盖、一次办好”,民营企业办事线上“一网通办”,线下“只进一扇门”,现场办理“最多跑一次”。为民营企业提供容缺后补、绿色通道和告知承诺等



便利化服务，推行电子证照，打通数据通道，缩短审批时限。优化供水、供气报装办理流程，实现集中办理、限时办结。对我市建筑业企业在资质升级、增项、延续方面给予重点支持。（责任单位：市生态环境局、市自然资源和规划局、市住建局、市政务服务和大数据库管理局、市公共资源交易中心等，各县市区人民政府）

（十五）实行工程质量安全差异化监管，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”，确保项目质量和工程安全。（责任单位：市住建局、市应急管理局等，各县市区人民政府）

（十六）各地各部门要积极作为、主动担当，结合职能职责，采取有效措施，加强联动协作，促进各类政策措施落地见效。牵头责任单位要加强跟踪督办和检查，对工作进展缓慢、落实不力的，要进行通报批评，确保各类政策不折不扣落实到位。（责任单位：市住建局，各县市区人民政府）

二、支持房地产市场平稳健康发展

（一）适当调整市区房地产预售许可形象进度要求。自即日起申请预售许可的项目，工程形象进度标准为：多层（含六跃七层及以下）主体结构达到总层数的二分之一，且不得低于三层；



高层主体结构达到总层数的四分之一，且不得低于四层（以上层次不含地下室）。（责任单位：市住建局）

（二）提高市区房地产预售监管资金使用效率。商品房预售资金监管比例在取得预售许可证后、结构封顶、竣工备案三个环节调整为已备案买卖合同总金额的 8%、5%、3%，已批准预售的项目按调整后的比例申请使用预售资金；新批准预售项目按此比例缴纳预售监管资金。（责任单位：市住建局）

（三）调整土地竞买保证金比例。2020 年 10 月 1 日前新出让的土地，降低土地出让竞买保证金比例，最低不低于土地出让公告起始价的 20%。（责任单位：市自然资源和规划局）

（四）疫情防控期间，竞得人自出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的 50%，余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。本措施发布前已成交尚未签订出让合同的，可在签订出让合同时约定分期缴纳土地出让价款，一个月内缴纳土地出让价款的 50%，余款分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。经地方政府批准，可适当调整土地出让时间节点，对受疫情影响未能按期交地、动工、竣工的国有建设用地，疫情持续期间不计入违约期。对已成交但至今尚未签订《成交确认书》和《土地出让合同》的地块，经竞得人申请，《成交确认书》和《土地出让合同》签订时间可顺延至疫情结束后 1 个月内。对已签订《土地出让合同》但至今尚未缴纳土地出让金的地块，经受让人申请，土地出让金可顺延至疫情结束后 1 个月内缴纳，合同中确定的开竣工日期顺延。（责任单位：市自然资源和规划局）



(五)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,缓缴时间自文件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:市财政局、市自然资源和规划局)

(六)保障土地供应。尽快落实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。(责任单位:市自然资源和规划局、市住建局)

(七)延期申报缴纳税款。在市疫情防控指挥部宣布疫情防控解除前,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:市税务局)

(八)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,且符合国税发〔2004〕100号有关规定的,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。(责任单位:市税务局)

(九)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。2020年12月31日前须按规定补齐欠缴的住房公积金，补缴金额按照缓缴前的缴存基数和缴存比例计算确定。受困的中小微企业自3月1日起，可申请单位和个人连续6个月均按3%的标准缴存住房公积金，原缴存基数不变。降比期满后，恢复原缴存比例。受疫情影响的职工，2020年6月30日前不能正常偿还住房公积金贷款本息的（含因单位不能正常缴存导致按月划扣余额不足的），不作逾期处理，不计收罚息，不纳入征信逾期记录。2020年6月30日前，对支付房租压力较大的职工，提高租房提取额度到22000元。疫情防控期间，对购建房提取、贷款资格等受理时限，延长至3年6个月。购买首套住房公积金贷款限额提高至50万元。（责任单位：市住房公积金管理中心）

（十）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，简化业务流程，加快贷款审批和发放，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。（责任单位：人行黄冈中心支行、市地方金融工作局、黄冈银保监分局）

（十一）完善差异化个人住房贷款服务。金融机构要加快个人住房贷款审批发放。对因新冠肺炎住院治疗或隔离人员、参加疫情防控的工作人员以及受疫情影响暂时失去收入来源的人员，鼓励金融机构根据个人延期付息申请，给予个人一定期限的延期付息安排，延期付息的具体偿还计划，由双方自主协商、合理确



定。认真落实贷款市场报价利率（LPR）改革要求，支持居民在购房上的利息支出。（责任单位：人行黄冈中心支行、市地方金融工作局、黄冈银保监分局）

（十二）保障疫后信用安全。对受疫情影响比较大的企业和个人，因疫情影响造成贷款逾期的，银行可以不做逾期贷款报送，并且在贷款风险分类方面给予优惠支持。对于符合临时性延期还本付息政策的贷款，应坚持实质重于形式的风险判断，不因疫情因素下调贷款风险分类，不影响征信记录。（责任单位：人行黄冈中心支行）

（十三）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用地报批、土地供应、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。（责任单位：市政务服务和大数据管理局、市自然资源和规划局、市住建局）

（十四）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，在一个月内缴纳不低于50%的土地出让价款后，可先行办理《建设用地规划许可证》。对疫情防控建设项目开通用地报批、土地供应和规划许可审批服务“绿色通道”，特事特办。对急需开工建设的项目实施“容缺受理”，先办后补。（责任单位：市自然资源和规划局）

（十五）完善履约监管方式。疫情防控期间，签订《国有建



设用地使用权出让合同》中明确交地、动工、竣工时间的，疫情持续期间中止期限计算。在疫情结束后，可以申请与市自然资源和规划部门签订变更协议，重新约定交地、动工、竣工时间。合同中原确定的动工、竣工日期可根据疫情结束时间顺延。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：市自然资源和规划局、市住建局）

（十六）加强企业复工复产安全管理。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、中介门店等经营场所，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：市住建局）

本意见自印发之日起施行，有效期截止 2020 年 12 月 31 日。



抄送：市委各部门，黄冈军分区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委，市法院，市检察院。

黄冈市人民政府办公室

2020年5月13日印发

