

新型冠状病毒疫情对房地产与建设工程领域影响

热点问题解答

（适用于天津市）

天津观典律师事务所

2020 年 2 月 17 日

引 言

2019 年末，湖北省武汉市爆发新型冠状病毒感染的肺炎疫情。

2020 年 1 月 20 日，中华人民共和国国家卫生健康委员会发布 2020 年第 1 号公告，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。

天津市防控领导小组决定自 2020 年 1 月 24 日零时起，启动天津市重大突发公共卫生事件一级响应。

2020 年 1 月 31 日，天津市新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作指挥部发布《关于本市延迟企业复工和学校开学的通知》，明确本市区域内除涉及保障城乡运行必需、疫情防控必需、群众生活必需和其他涉及重要国计民生的相关企业之外，其他类企业暂不复工。复工具体时间将提前通知。

2020 年 2 月 6 日，天津市住房城乡建设委发布《关于贯彻落实市疫情防控指挥部〈全市住房城乡建设领域建筑工地新型冠状病毒防控工作措施〉的通知》，明确各单位要严格执行市防疫指挥部关于企业开复工的通知要求，除因施工安全需要不能停工和涉及疫情防控必须抢险、抢修项目及重要国计民生重大项目外，其他项目建筑工地暂不开复工。

上述相关政策、文件、措施的出台和施行，对房地产与建设工程领域产生重大影响。考虑到特殊情况下企业的需求，我们对疫情防控期间房地产与建设工程领域方面的热点问题做出如下整理（适用于天津市），本文仅为相关政策介绍，不作为正式的法律意见或本所对具体问题的律师意见。如遇与疫情相关的具体法律问题，请咨询顾问律师。

目 录

一、关于疫情性质	5
本次疫情是属于不可抗力还是情势变更?	5
二、本次疫情对土地使用权出让合同履行的影响	6
1. 土地出让金的缴纳期限是否可以延期?	6
2. 项目开竣工期限是否可以顺延?	6
3. 导致土地闲置的, 如何处理?	6
三、本次疫情对建设工程施工的影响	7
1. 建设项目相关审批手续如何处理?	7
2. 承包人是否可以主张工期顺延?	7
3. 承包人是否可以主张停工损失?	7
4. 承包人是否可以主张调增合同价款?	8
5. 是否可以主张施工合同解除?	8
四、本次疫情对商品房销售的影响	9
1. 预定期限(指自预定协议签订之日起至约定签订正式商品房买卖合同之日)	
届满, 合同双方未能完成商品房买卖合同的签订, 是否可以免责?	9
2. 购房人是否可以以疫情为由延期支付购房款, 主张免责?	9
3. 购房人是否可以主张解除商品房买卖合同?	10
4. 房地产开发企业因疫情导致延期交房能否免责?	10
5. 房地产开发企业因疫情导致逾期办理不动产权转移登记能否免责? ..	11
6. 商品房销售代理机构未能完成考核业绩, 能否免责?	11
7. 通过线上销售商品房的, 应注意哪些问题?	12
五、本次疫情对商业租赁的影响	13
1. 因疫情原因, 导致双方无法按时办理租赁房屋交接手续, 能否以此为	
解除租赁合同?	13
2. 承租人是否可以主张减免租金?	13
3. 承租人是否可以主张逾期支付租金免责?	14
4. 承租人是否可以要求解除租赁合同?	14
六、受疫情影响, 天津市对企业的相关扶持政策	14
1. 贷款扶持政策	14
2. 税款减免或延期政策	15
3. 网上办理政务服务政策	15
4. 招投标程序政策	16
5. 租金减免政策	16
6. 社保、公积金政策	17
7. 保险理赔政策	18
附件:	19
附件 1 《中华人民共和国合同法》	21
附件 2 《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》(法	
释〔2009〕5号)	22
附件 3 《最高人民法院关于正确适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的	
解释(二) 服务党和国家的工作大局的通知》(法[2009]165号)	22

附件 4 《最高人民法院关于武汉市煤气公司诉重庆检测仪表厂煤气表装配线技术转让合同购销煤气表散件合同纠纷一案适用法律问题的函》	23
附件 5 《最高人民法院关于在防治传染性非典型肺炎期间依法做好人民法院相关审判、执行工作的通知》（法[2003]72 号，现已失效）	23
附件 6 《浙江省二建建设集团有限公司与时间房地产建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷二审民事判决书》	23
附件 7 《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）	24
附件 8 《天津市商品房管理条例》	26
附件 9 《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释[2003]7 号）	26
附件 10 《市国土房管局关于实行商品房买卖合同网上备案的通知》 ...	28
附件 11 《中华人民共和国国家卫生健康委员会公告 2020 年第 1 号》 ..	28
附件 12 《关于本市延迟企业复工和学校开学的通知》	29
附件 13 《中华人民共和国传染病防治法》	29
附件 14 《天津市规划和自然资源局关于印发落实天津市打赢新冠肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会发展若干措施实施细则的通知》（津规自办发〔2020〕41 号）	30
附件 15 《天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施》（津政办发〔2020〕1 号）	32
附件 16 《中国人民银行 财政部 银保监会 证监会 外汇局关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》（银发〔2020〕29 号）	36
附件 17 《天津市财政局关于印发市级行政事业单位落实<天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施>减免中小企业房租政策实施细则的通知》【津财防控〔2020〕17 号】	42
附件 18 《天津港保税区关于支持企业控疫情稳增长的政策措施》	43
附件 19 《天津经济技术开发区关于支持中小企业控疫情稳增长的第一批措施》	43
附件 20 《中新天津生态城关于应对疫情支持中小企业发展的政策》 ...	43
附件 21 《天津市规划和自然资源局关于积极推行网上办理不动产登记业务的通告》	44
附件 22 《关于配合做好疫情防控工作加强住房公积金业务支持的公告》	47
说明	48

一、关于疫情性质

本次疫情是属于不可抗力还是情势变更？

答：“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，因不可抗力导致不能履行合同的，根据影响程度，全部或部分免除责任，导致不能实现合同目的的，可以解除合同；“情势变更”是指合同成立以后发生的当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化的客观情况，发生情势变更导致合同履行显失公平或不能实现合同目的的，可以请求法院变更或解除合同。

从构成和实际效果上看，不可抗力和情势变更有一定相近之处，都是在缔约时无法预见，在合同成立以后才客观发生的，且均会对合同的履行产生重大影响的情况，但对合同履行的影响程度明显不同：不可抗力免责适用的条件是导致合同“不能履行”，情势变更适用的条件是导致合同履行“显失公平”。

具体到个案中，究竟如何定性（是适用不可抗力还是情势变更）、当事人如何处理，需要具体审查造成合同履行障碍的直接原因、客观事件的影响程度、合同目的是否受根本影响等因素，根据个案实际情况而定。

就本次疫情而言，因为各地区疫情发展情况不同，采取的防控措施不同，结合实践中合同的不同类型，直接导致本次疫情对合同履行的影响程度存在差异，如在房地产与建设工程领域，（1）如由于疫情影响，政府发布停工禁令，已经对施工合同的履行产生实质性的障碍，合同“不能履行”，此时可适用不可抗力主张工期逾期免责；（2）如由于疫情影响，导致人工、原材料、机械价格大幅上涨，此时仍按照原合同价款执行，对于承包人而言显失公平，此时可适用情势变更原则主张变更合同价款。

2003 年发生“非典”疫情后，最高院亦认为对于“非典”导致的合同履行法律后果分成两种情况：（1）由于“非典”疫情原因，按原合同履行对一方当事人的权益有重大影响的合同纠纷案件，可以根据具体情况，适用公平原则处理；（2）因政府及有关部门为防治“非典”疫情而采取行政措施直接导致合同不能履行，或者由于“非典”疫情的影响致使合同当事人根本不能履行而引起的纠纷，按照合同法不可抗力的规定妥善处理。

由于本次疫情与“非典”疫情的极度相似，加之不可抗力与情势变更的适用必须结合具体个案而言才具有讨论的意义，因此，本次疫情究竟适用不可抗力还是情势变更，需根据个案实际情况而定。

根据《中华人民共和国合同法》第 117 条，参考《关于在防治传染性非典型肺炎期间依法做好人民法院相关审判、执行工作的通知》（现已失效）第 3 条，《关于在防治传染性非典型肺炎期间依法做好人民法院相关审判、执行工作的通知》（已失效）。

二、本次疫情对土地使用权出让合同履行的影响

1. 土地出让金的缴纳期限是否可以延期？

答：对因疫情影响，已供应项目用地的土地出让金缴纳可自动延期，不再办理续期手续。

根据《天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施》第 1 条第 2 款、《天津市规划和自然资源局关于印发落实天津市打赢新冠肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会发展若干措施实施细则的通知》（津规自业发〔2020〕41 号）第 2 条第 5 款。

2. 项目开竣工期限是否可以顺延？

答：对因疫情影响，已供应项目用地的开工、竣工期限可自动延期，不再办理续期手续。

根据《天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施》第 1 条第 2 款、《天津市规划和自然资源局关于印发落实天津市打赢新冠肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会发展若干措施实施细则的通知》（津规自业发〔2020〕41 号）第 2 条第 6 款。

3. 导致土地闲置的，如何处理？

答：对因疫情影响导致土地闲置的，可以与市、县国土资源主管部门协商延长动工开发期限。

根据《闲置土地处置办法》（国土资源部第 53 号令）第 8 条第 2 款、第 12 条。

三、本次疫情对建设工程施工的影响

1. 建设项目相关审批手续如何办理？

答：天津市规划和自然资源政务服务事项实行“网上办理、不见面审批”。申请人通过“天津网上办事大厅”在线办理，原则上提交电子版申请材料。对申请人提交的材料立即受理、立即审核、及时审批。申请材料不全的，实行“承诺审批”，采取“容缺后补”“信用承诺”“以函代证”方式办理。

对于列入疫情防控应急项目清单的建设项目，规划和自然资源部门实施一对一服务。建设单位持项目申请文件和疫情结束后履行审批手续的承诺函进行申报，规划和自然资源审批部门 24 小时内出具同意先期开工建设函（长度在 200 米以下的管线配套工程，无需办理）。

根据《天津市规划和自然资源局关于印发落实天津市打赢新冠肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会发展若干措施实施细则的通知》（津规自业发〔2020〕41 号）第 1 条、第 2 条第 4 款。

2. 承包人是否可以主张工期顺延？

答：受疫情影响，政府及有关部门为防治疫情而采取行政措施导致不能施工，对施工合同的履行构成障碍的，承包人可以主张工期顺延，如是承包人工期延误后发生不可抗力的，则不能免除其工期逾期的违约责任。

同时，承包人主张因疫情影响导致不能施工、工期顺延的，应依据合同约定期限及程序向发包人及监理人发送通知，书面说明不可抗力和受阻碍的情况，并提供必要的证明。同时双方均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大。

根据《中华人民共和国合同法》第 117 条、参考浙江省高级人民法院《浙江省二建建设集团有限公司与时间房地产建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷二审民事判决书》（2011）浙民终字第 34 号。

3. 承包人是否可以主张停工损失？

答：若发包人与承包人就不可抗力发生导致停工的损失负担有明确约定的，则按照约定处理。

若施工合同未约定的，司法实践中多采用“公平原则”，由发包人与承包人

双方合理负担风险，分担损失。具体负担方式需考虑停工的原因、影响程度等因素综合确定，可适当参考《建设工程合同（示范文本）》（GF-2017-0201）通用条款第 17.3.2 款约定。

根据《中华人民共和国合同法》第 60 条、《建设工程合同（示范文本）》（GF-2017-0201）通用条款第 17.3.2 款。

4. 承包人是否可以主张调增合同价款？

答：（1）若发包人与承包人就不可抗力发生导致人工、原材料、机械等的价格上涨，是否调整合同价款有约定的，则按照约定处理。

（2）无约定的，则在因受疫情影响导致人工、原材料、机械等的价格大幅上涨，以致按原合同履行显失公平时，承包人可适用情势变更原则主张调整合同价款。

根据《中华人民共和国合同法》第 60 条、《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第 26 条、《最高人民法院关于武汉市煤气公司诉重庆检测仪表厂煤气表装配线技术转让合同购销煤气表散件合同纠纷一案适用法律问题的函》法函〔1992〕27 号。

5. 是否可以主张施工合同解除？

答：受疫情影响致使不能实现合同目的的，当事人一方可以主张解除合同。如停工时间过长，继续履行合同将给合同双方造成巨大损失的，仍以 2017 版《建设工程施工合同（示范文本）》为例，通用条款第 17.4 条规定“因不可抗力导致合同无法履行连续超过 84 天或累计超过 140 天的，发包人和承包人均有权解除合同。”或者某种具有特殊用途的建筑必须在某一时间建成，而因疫情导致无法按时竣工的，发包人可以要求解除合同。

根据《中华人民共和国合同法》第 60 条、94 条，《建设工程合同（示范文本）》通用条款第 17.4 条。

四、本次疫情对商品房销售的影响

1. 预定期限（指自预定协议签订之日起至约定签订正式商品房买卖合同之日）届满，合同双方未能完成商品房买卖合同的签订，是否可以免责？

答：根据天津市的相关规定，商品房买卖合同的签订需办理网签，即房地产开发企业在商品房销售系统中录入商品房买卖合同相关信息，确认无误后进行保存，然后下载并打印商品房买卖合同，买卖双方在书面合同上签字、盖章。

（1）预定期限在疫情发生前届满，合同双方未能在预定期限内完成商品房买卖合同签订的，依据预定协议约定判断违约责任的承担主体。

（2）预定期限在疫情期间届满，合同双方未能在预定期限内完成商品房买卖合同签订的，不能仅以发生疫情为由主张免责，需要综合考虑未能完成签订的原因、是否及时通知对方、是否采取积极的措施应对、是否导致合同不能履行等因素综合确定是否免责。

如是出于出行限制或其他风险考虑，双方暂时无法通过面签形式完成商品房买卖合同的签订，仍可以通过其他形式（如视频面签）完成，此种情况下，疫情的发生并不必然导致预定协议无法履行。

如房地产开发企业因疫情防控原因导致无法使用商品房销售系统，又不能通过其他方式完成商品房买卖合同网签手续的，房地产开发企业可以疫情构成不可抗力为由主张免责，但应及时通知购房人因疫情影响延迟网签的情况。

根据《中华人民共和国合同法》第 42 条、115 条，《市国土房管局关于实行商品房买卖合同网上备案的通知》津国土房发〔2018〕9 号、《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释〔2003〕7 号）第四条。

2. 购房人是否可以以疫情为由延期支付购房款，主张免责？

答：（1）金钱给付义务一般不适用不可抗力免责条件。因不可抗力免责适用的条件系因不可抗力导致“不能履行合同”，金钱给付义务显然不具备该要素，且现今支付形式多样化，购房人可通过银行转账等网络支付方式支付购房款，不存在无法完成购房款支付行为之可能，因此购房人一般不能以疫情为由主张延期支付购房款免责。

(2) 涉及按揭贷款购房的情形，具体合同约定不同产生的结果也存在差异：

①如合同约定无论贷款何时发放，剩余购房款仅限于贷款支付，购房人因疫情原因被迫隔离或处于治疗期间，或金融机构暂停营业无法前往银行办理贷款手续，导致逾期支付购房款的，可以不可抗力为由主张逾期免责，同时购房人应及时将该情况告知房地产开发企业，并提供因疫情导致感染的诊断证明、病例、银行暂停营业等相关证明材料。

②如合同约定购房人应于某一期限内足额缴纳购房款，但并未限制购房款仅通过贷款支付的，则购房人因疫情未及时办理贷款手续或银行等金融机构未及时发放贷款，导致逾期支付购房款的，不能成为购房人逾期支付购房款的免责事由。

根据《中华人民共和国民法总则》第 180 条，《中华人民共和国合同法》第 107 条、第 114 条、第 117 条。

3. 购房人是否可以主张解除商品房买卖合同？

答：以不可抗力为由解除合同是以不能实现合同目的为前提的，疫情一般情况下不会导致购房人签订合同目的（取得商品房所有权）无法实现，因此，一般情况下购房人不能以疫情影响为由主张解除商品房买卖合同。

根据《中华人民共和国合同法》第 94 条。

4. 房地产开发企业因疫情导致延期交房能否免责？

答：房地产开发企业是否因疫情而免除延迟交付商品房的违约责任，需要综合考量延期交房的原因、商品房买卖合同签订的时间、涉案项目的开竣工时间、合同的约定以及疫情的影响等因素加以认定。

但是，（1）如房地产开发企业在本次疫情发生前已经存在延期交房的情形，属于当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除其逾期交房的违约责任，房地产开发企业仍应依合同约定或法律规定承担违约责任；（2）如疫情发生后签订合同、逾期交房的，则开发企业不可以本次疫情构成不可抗力为由主张免责。

提请注意，房地产开发企业应（1）及时将因疫情影响延迟交付房屋的事宜告知购房人；（2）收集、固定停复工证据，包括政府文件、停复工手续、施工日志、监理日志、施工计划等。

根据《中华人民共和国民法总则》第 180 条，《中华人民共和国合同法》第

117 条。

5. 房地产开发企业因疫情导致逾期办理不动产权转移登记能否免责？

答：受疫情影响，自 2020 年 2 月 3 日起，天津市暂停登记窗口现场受理登记业务，全市范围内不动产抵押权登记、抵押权注销登记可通过“不动产登记一网通”端口实现不见面办理，市内六区的不动产登记（存量房屋转移登记、异议登记、房屋所有权注销登记、查封和注销查封登记除外）可通过“掌上登记”APP 进行申请，审批后通过 EMS 邮寄证书。2020 年 2 月 20 日起，上线运行天津市不动产登记 APP，实现变更登记、转移登记等网上申请、网上预审、网上咨询、网上查询等功能，并逐步覆盖各类登记业务。对商品房权属转移登记手续产生了一定程度的影响。

房地产开发企业能否以疫情为由主张逾期办理不动产权转移登记免责，需要综合考虑约定办理转移登记的期间、本次疫情对不能办理转移登记的影响等因素综合确定。如本次疫情并不影响通过线上办理转移登记手续，则难以主张免责。

根据《天津市规划和自然资源局关于积极推行网上办理不动产登记业务的通告》第 1 条，《天津市规划和自然资源局关于印发落实天津市打赢新冠肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会发展若干措施实施细则的通知》第 7 条。

6. 商品房销售代理机构未能完成考核业绩，能否免责？

答：双方合同有约定的，按照约定处理。

无约定的，仅以发生疫情为由主张免责的，恐难以支持。因商品房销售不仅包括线下渠道，还包括线上渠道，如受疫情影响，确实无法进行线下销售的，商品房销售代理机构可以采用线上方式销售，并不因此导致不能履行合同。

值得注意的是，如受疫情影响使公众购房意愿降低，进而导致合同约定的业绩考核标准对商品房销售代理机构而言显失公平的，商品房销售代理机构可根据公平原则请求人民法院变更或解除销售代理合同。

根据《中华人民共和国民法总则》第 180 条，《中华人民共和国合同法》第 117 条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第 26 条。

7. 通过线上销售商品房的，应注意哪些问题？

答：通过网络平台销售商品房应注意以下几点：

(1) 在网络销售页面公示商品房预售（销售）许可证及其他必须证件，商品房预售（销售）合同、项目相关信息及其他需公示的信息；

(2) 网络销售宣传时应遵守《中华人民共和国广告法》等相关法律法规的规定，如实宣传商品房及项目情况，谨防夸大、虚假宣传；

同时，广告宣传内容如涉及对商品房开发规划范围内的房屋及相关设施且对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的内容（如购房优惠、美观性质量、功能性质量、环境性质量、基础设施、配套设施等）的具体描述，应与实际情况一致，即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为商品房买卖合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

(3) 核实购房人身份信息、购房资格等，确认购房人通讯信息，保证能够及时与购房人取得联系；

(4) 订立商品房买卖合同应考虑疫情影响，合同履行期限适当延长，并在合同中约定因疫情可能受到的影响的责任，避免产生逾期违约责任纠纷；

(5) 购房人支付购房款时，应将购房款直接转账至资金监管账户，核实确认收款账户信息，告知购房人在转账时注明款项性质（如定金、首付款等）、所购商品房项目名称及房号；

(6) 在宣传、与购房人沟通及签署文件时，注意保存宣传资料、视频文件及购房人确认信息的文件等。

特别注意：（1）采取有效的通讯方式进行沟通，保留好原始载体；（2）固定证据，妥善保存沟通交流过程中形成的各类证明材料。

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布规定》、《商品房销售管理办法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《天津市商品房管理条例》、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》、《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条。

五、本次疫情对商业租赁的影响

1. 因疫情原因，导致双方无法按时办理租赁房屋交接手续，能否以此为由解除租赁合同？

答：合同有约定的，按照约定处理。

无约定的，对于因疫情影响导致双方无法按时办理租赁房屋交接手续的，通常情况下，并不必然导致承租人租赁房屋的目的无法实现，可能仅为房屋交接期限延长，故不能以不可抗力致使合同目的无法实现为由主张解除租赁合同。

根据《中华人民共和国合同法》第 93 条、第 94 条。

2. 承租人是否可以主张减免租金？

答：（1）对于承租天津市国有性质的经营用房的企业，承租市级行政事业单位及其所办企业（国有独资和国有全资）出租的房屋（含转租的直管公产房）的中小企业及公建配套菜市场，免收 3 个月房租、3 个月房租减半，具体减免政策范围、减免起止时间、承租单位资格确认、审批流程等以相关规定为准。

（2）对于非国有的经营性用房，政府部门也倡导、鼓励出租人为承租人减免租金。但非国有的经营性用房租金的减免与否，仍然视具体情况而定：

①出租人原因导致承租人无法正常使用租赁房屋。如出租人出于防控疫情的整体考虑，主动关闭营业场所，承租人被迫无法经营使用租赁房屋，从合同履行角度而言，出租人存在影响承租人正常使用房屋的违约情形，因此承租人可主张适当减免承租人无法使用房屋期间的租金；

②承租人自身原因主动放弃使用租赁房屋。如承租人出于对疫情的风险考虑，自主关闭其租赁的经营性用房的，因出租人已经完成了向承租人交付房屋的义务且不存在阻碍其正常使用的情形，一般情况下，承租人无权主张减免租金或延长免租期；

③不可抗力直接导致承租人无法使用租赁房屋。如政府采取疫情控制措施，强令关停部分经营场所的，在此情况下，承租人可以不可抗力为由向出租人主张减免其无法使用房屋期间的租金，如双方协商不成产生纠纷的，通常情况下将依据公平责任原则，综合考虑疫情发生期间的各种因素，酌情分配租赁双方各自应承担的损失。

根据《中华人民共和国合同法》第 8 条、第 107 条、第 114 条、第 117 条，根据《天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施》【津政办发〔2020〕1 号】第 7 条。

3. 承租人是否可以主张逾期支付租金免责？

答：金钱给付义务一般不适用不可抗力免责条件。因不可抗力免责适用的条件系因不可抗力导致“不能履行合同”，金钱给付义务显然不具备该要素，且现今支付形式多样化，承租人可通过银行转账等网络支付方式支付租金，不存在无法完成租金支付行为之可能，因此承租人以疫情影响为由主张逾期支付租金免责难以得到支持。

如承租人认为因受到疫情影响其收入减少而无法及时缴纳租金的，可积极与出租人协商延期支付租金事宜，承租人擅自延期支付租金将面临承担逾期支付租金违约责任的风险。

根据《中华人民共和国合同法》第 107 条、第 114 条。

4. 承租人是否可以要求解除租赁合同？

答：（1）短期租赁：承租人系在特定时期为实现某一目的承租房屋的，如因疫情导致在该特定时间内承租人租赁房屋目的无法实现，承租人可以不可抗力致使合同目的无法实现为由主张解除租赁合同，例如春节期间为举行特定的宣传活动租赁房屋或场地。

（2）长期租赁：因疫情发生而延长春节假期或迟延复工，一般情况下不会造成长期租赁承租人无法继续使用房屋的情况。因此，承租人一般不能以不可抗力致使合同目的无法实现为由主张解除租赁合同。

根据《中华人民共和国合同法》第 94 条、第 118 条。

六、受疫情影响，天津市对企业的相关扶持政策

1. 贷款扶持政策

答：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。通过适当下调贷款利率、增加信用贷款和中长期贷款等方式，支持相关企业战胜疫情灾害影响。

降低企业融资成本。对保障城乡运行必需、疫情防控必需、群众生活必需和其他涉及重要国计民生的企业给予优惠利率支持。对享受人民银行专项再贷款政策支持的企业，由市、区两级财政按人民银行专项再贷款利率给予 50% 的贴息。政府性融资担保机构担保时，取消反担保要求，担保费减半；政府性再担保机构再担保费减半，鼓励其他类型担保机构参照执行。

根据《天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施》、《中国人民银行、财政部、银保监会、证监会、外汇局关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》（银发〔2020〕29 号）第 1 条第 3 款。

2. 税款减免或延期政策

答：对受疫情影响生产经营发生严重困难的企业特别是小微企业，税务机关要依法及时核准其延期缴纳税款申请，积极帮助企业缓解资金压力。

天津的政策是对因疫情影响办理纳税申报困难的中小企业，可依法申请延期三个月申报。对确有特殊困难不能按期缴纳税款的，由企业申请依法办理延期缴纳，可延期三个月。对受疫情影响企业停产或遭受重大损失，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，可申请临时减免。

根据《国家税务总局关于充分发挥税收职能作用助力打赢疫情防控阻击战若干措施的通知》（税总发〔2020〕14 号）第 15 项和《天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施》（津政办发〔2020〕1 号）。

3. 网上办理政务服务政策

答：自 2020 年 2 月 3 日起，暂停市住房城乡建设委所有政务服务事项的线下窗口现场受理业务，全面推行网上审批，统一在市政务一网通平台登录并办理相关事项，申请人要对网上申报文件和邮寄文件的真实性负责并作出承诺，经审核后的批准文书、证书原则上通过邮寄的方式发放给申请人，不收取任何费用。对于需要以企业证书和人员执业资格为依据的工作，均以系统更新的信息和批准文书为准，不得要求企业在证书上变更，也不得以此为由影响企业的正常经营活动。

同时自 2020 年 2 月 3 日起，天津市暂停登记窗口现场受理登记业务，全市

范围内不动产抵押权登记、抵押权注销登记可通过“不动产登记一网通”端口实现不见面办理，市内六区的不动产登记（存量房屋转移登记、异议登记、房屋所有权注销登记、查封和注销查封登记除外）可通过“掌上登记”APP 进行申请，审批后通过 EMS 邮寄证书。2020 年 2 月 20 日起，上线运行天津市不动产登记 APP，实现变更登记、转移登记等网上申请、网上预审、网上咨询、网上查询等功能，并逐步覆盖各类登记业务。对商品房权属转移登记手续产生了一定程度的影响。

根据《市住房城乡建设委关于暂停政务窗口线下服务 全面实行“网上办理 不见面审批”有关工作的通知》第 1 至 6 条，《天津市规划和自然资源局关于积极推行网上办理不动产登记业务的通告》第 1 条，《天津市规划和自然资源局关于印发落实天津市打赢新冠肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会发展若干措施实施细则的通知》第 7 条。

4. 招投标程序政策

答：（1）保证招标项目竞争度和投标质量。针对节后复工企业可能出现在岗人员不足、工作协同不便、人员流动受限的实际，引导招标人依法、合理设定招标文件发售、投标文件提交等时限，以便投标人做好投标准备；需购买纸质招标文件的，提供邮寄方式，不要求投标人到指定地点购买；需提交纸质投标文件的，允许邮寄提交；（2）加快推进招投标全流程电子化；（3）全面推行在线投标、开标；（4）积极推广电子评标和远程异地评标；（5）改进投标担保方式；（6）支持社会力量参与提升招投标服务供给等。

根据《国家发展改革委办公厅关于积极应对疫情创新做好招投标工作保障经济平稳运行的通知》第 3 至 8 条。

5. 租金减免政策

答：（1）对于承租天津市国有性质的经营用房的企业，租金减免政策如下：

①天津市政策：承租市级行政事业单位及其所办企业（国有独资和国有全资）出租的房屋（含转租的直管公产房）的中小企业及公建配套菜市场，免收 3 个月房租、3 个月房租减半，具体减免政策范围、减免起止时间、承租单位资格确认、审批流程等以具体实施细则规定为准。

②天津港保税区政策：承租保税区所属国有资产类经营用房的中小企业及公建配套菜市场，自 2 月 1 日起免收 3 个月房租、3 个月房租减半。

③天津经济技术开发区政策：对已承租各类国有资产类经营用房的企业，自2020年2月1日起，免收3个月房租、3个月房租减半。

④中新天津生态城政策：对承租区内国有资产经营类企业建设运营的产业园区载体的实体办公或生产类中小企业以及公建配套菜市场，给予2020年2-4月份房租的全额减免，5-7月份房租减半的支持，期间已享受部分房租补贴政策的企业对照本政策按从高原则执行。

(2) 对于非国有的经营性用房，政府部门也倡导、鼓励出租人为承租人减免租金。

例如，天津市鼓励业主为租户减免租金。天津港保税区对租用保税区内非国有其他经营用房的“三必需一重要”（涉及保障公共事业运行必需的供水、供气、供电、通讯等行业，疫情防控必需的医疗器械、药品、防护品生产和销售等行业，群众生活必需的超市卖场、食品生产和供应等行业，其他涉及重要国计民生的相关企业）领域中小企业，自2月1日起给予6个月租金50%补贴，单家企业最高不超过100万元（其中涉及民计民生的大型超市、菜市场，单家最高不超过200万元）；对租用保税区内非国有其他经营用房的其他中小企业，自2月1日起给予3个月租金50%补贴，单家企业最高不超过50万元。对于在办公用房补贴政策执行期的企业，本着就高不重复原则执行。

中新天津生态城鼓励其他商务楼宇运营方对实体办公企业租户适度减免疫情期间租金；对自持经营面积达到一定规模的商业项目，鼓励商业运营管理企业减免疫情期间商户租金，生态城管委会将对采取减免租金措施的企业给予一定专项支持。

根据《天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施》【津政办发〔2020〕1号】第7条、《天津市财政局关于印发市级行政事业单位落实〈天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施〉减免中小企业房租政策实施细则的通知》【津财防控〔2020〕17号】，《天津港保税区关于支持企业控疫情稳增长的政策措施》第5条，《天津经济技术开发区关于支持中小企业控疫情稳增长的第一批措施》第10条，《中新天津生态城关于应对疫情支持中小企业发展的政策》第2条。

6. 社保、公积金政策

鼓励企业稳定职工队伍。阶段性降低本市失业保险缴费费率，单位费率及职

工个人费率均为 0.5%，执行至 2021 年 7 月 31 日。对不裁员、少裁员的参保企业，按其上年度实际缴纳失业保险费的 50%予以返还。

特许放宽社保政策。适当延长社会保险缴费期，对受疫情影响的本市参保单位，未能按时办理参保登记、缴纳社会保险费等业务的，允许其在疫情结束后三个月内补办，不收取滞纳金，不影响参保职工享受社会保险待遇，不影响购房、小客车摇号、子女入学、积分落户等与社保缴费相关的个人权益。

因新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响，出现生产经营困难的单位，可按规定申请降低疫情影响期间的住房公积金缴存比例。因新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响，近期未能及时缴存住房公积金的单位，说明情况并补缴后，可视同正常缴存。

根据《天津市打赢新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施》第 10 条、16 条，《关于配合做好疫情防控工作加强住房公积金业务支持的公告》。

7. 保险理赔政策

加强保险服务。对受疫情影响遭受损失的企业，保险机构要开通 24 小时服务热线和理赔绿色通道，优先办理、线上理赔，适当扩展责任范围，简化索赔受理要求，采取预付赔款等方式，确保应赔尽赔。推动中国出口信用保险公司天津分公司为企业进口防疫物资及设备业务，提供免费海外供应商名录报告和资信调查、特别优惠费率等专项服务，在信用限额审批上给予支持，开设专项定损核赔绿色通道，适当放宽理赔受理要求。

根据《天津市打赢新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施》第 20 条。

附件：

附件 1 《中华人民共和国合同法》

附件 2 《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》

附件 3 《最高人民法院关于正确适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）服务党和国家的工作大局的通知》

附件 4 《最高人民法院关于武汉市煤气公司诉重庆检测仪表厂煤气表装配线技术转让合同购销煤气表散件合同纠纷一案适用法律问题的函》

附件 5 《最高人民法院关于在防治传染性非典型肺炎期间依法做好人民法院相关审判、执行工作的通知》（法[2003]72 号，现已失效）

附件 6 《浙江省二建建设集团有限公司与时间房地产建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷二审民事判决书》

附件 7 《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）

附件 8 《天津市商品房管理条例》

附件 9 《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》

附件 10 《市国土房管局关于实行商品房买卖合同网上备案的通知》

附件 11 《中华人民共和国国家卫生健康委员会公告 2020 年第 1 号》

附件 12 《关于本市延迟企业复工和学校开学的通知》

附件 13 《中华人民共和国传染病防治法》

附件 14 《天津市规划和自然资源局关于印发落实天津市打赢新冠肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会发展若干措施实施细则的通知》

附件 15 《天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施》

附件 16 《中国人民银行 财政部 银保监会 证监会 外汇局关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情防控的通知》

附件 17 《天津市财政局关于印发市级行政事业单位落实〈天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施〉减免中小企业房租政策实施细则的通知》

- 附件 18 《天津港保税区关于支持企业控疫情稳增长的政策措施》
- 附件 19 《天津经济技术开发区关于支持中小企业控疫情稳增长的第一批措施》
- 附件 20 《中新天津生态城关于应对疫情支持中小企业发展的政策》
- 附件 21 《天津市规划和自然资源局关于积极推行网上办理不动产登记业务的通告》
- 附件 22 《关于配合做好疫情防控工作加强住房公积金业务支持的公告》

附件 1 《中华人民共和国合同法》

第八条 依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。

依法成立的合同，受法律保护。

第四十二条 当事人在订立合同过程中有下列情形之一，给对方造成损失的，应当承担损害赔偿责任：

- （一）假借订立合同，恶意进行磋商；
- （二）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况；
- （三）有其他违背诚实信用原则的行为。

第五十四条 下列合同，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销：……（二）在订立合同时显失公平的。当事人请求变更的，人民法院或者仲裁机构不得撤销。

第六十条 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

第九十四条 有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

- （一）因不可抗力致使不能实现合同目的；
- （二）在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；
- （三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；
- （四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；
- （五）法律规定的其他情形。

第一百一十五条 当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。

第一百一十七条 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

本法所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。”

第一百一十八条规定 当事人一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

附件 2 《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》（法释〔2009〕5号）

第二十六条 合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的，当事人请求人民法院变更或者解除合同的，人民法院应当根据公平原则，并结合案件的实际情况确定是否变更或者解除。

附件 3 《最高人民法院关于正确适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）服务党和国家的工作大局的通知》（法[2009]165号）

二、严格适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二)第二十六条

为了因应经济形势的发展变化，使审判工作达到法律效果与社会效果的统一，根据民法通则、合同法规定的原则和精神，解释第二十六条规定：合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的，当事人请求人民法院变更或者解除合同的，人民法院应当根据公平原则，并结合案件的实际情况确定是否变更或者解除。

对于上述解释条文，各级人民法院务必正确理解、慎重适用。如果根据案件的特殊情况，确需在个案中适用的，应当由高级人民法院审核。必要时应报请最高人民法院审核。

附件 4 《最高人民法院关于武汉市煤气公司诉重庆检测仪表厂煤气表装配线技术转让合同购销煤气表散件合同纠纷一案适用法律问题的函》（法函[1992]27号，1992年3月6日）

湖北省高级人民法院：

你院鄂法[1992]经呈字第6号关于武汉市煤气公司诉重庆检测仪表厂煤气表装配线技术转让合同、购销煤气表散件合同纠纷一案适用法律问题的请示报告收悉。经研究，同意你院的处理意见。

本案由两个独立的合同组成。鉴于武汉市煤气公司与重庆检测仪表厂签订的技术转让合同已基本履行，煤气表生产线已投入生产并产生了经济效益，一审法院判决解除该合同并由仪表厂拆除煤气表装配生产线，是不利于社会生产力发展的。就本案购销煤气表散件合同而言，在合同履行过程中，由于发生了当事人无法预见和防止的情事变更，即生产煤气表散件的主要原材料铝锭的价格，由签订合同时国家定价为每吨4400元至4600元，上调到每吨16000元，铝外壳的售价也相应由每套23.085元上调到41元，如要求重庆检测仪表厂仍按合同约定的价格供给煤气表散件，显失公平，对于对方由此而产生的纠纷，你院可依照《中华人民共和国合同法》第二十七条第一款第四项之规定，根据本案实际情况，酌情予以公平合理地解决。

附件 5 《最高人民法院关于在防治传染性非典型肺炎期间依法做好人民法院相关审判、执行工作的通知》（法[2003]72号，现已失效）

第三条……（三）由于“非典”疫情原因，按原合同履行对一方当事人的权益有重大影响的合同纠纷案件，可以根据具体情况，适用公平原则处理。因政府及有关部门为防治“非典”疫情而采取行政措施直接导致合同不能履行，或者由于“非典”疫情的影响致使合同当事人根本不能履行而引起的纠纷，按照《中华人民共和国合同法》第一百一十七条和第一百一十八条的规定妥善处理。

附件 6 《浙江省二建建设集团有限公司与时间房地产建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷二审民事判决书》

浙江省高级人民法院《浙江省二建建设集团有限公司与时间房地产建设集团

有限公司建设工程施工合同纠纷二审民事判决书》案号：（2011）浙民终字第34号，法院认为：考虑到2003年“非典”疫情严重，属于众所周知的事实，二建公司为避免“非典”疫情在建筑工地爆发而暂停施工，并及时向监理报告了该情况，故对属于不可抗力范畴的“非典”疫情期间停工，应予顺延工期30天。

附件7 《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）

第二部分通用条款：

17.1 不可抗力的确认

不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争和专用合同条款中约定的其他情形。

不可抗力发生后，发包人和承包人应收集证明不可抗力发生及不可抗力造成损失的证据，并及时认真统计所造成的损失。合同当事人对是否属于不可抗力或其损失的意见不一致的，由监理人按第4.4款〔商定或确定〕的约定处理。发生争议时，按第20条〔争议解决〕的约定处理。

17.2 不可抗力的通知

合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人和监理人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。

不可抗力持续发生的，合同一方当事人应及时向合同另一方当事人和监理人提交中间报告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况，并于不可抗力事件结束后28天内提交最终报告及有关资料。

17.3 不可抗力后果的承担

17.3.1 不可抗力引起的后果及造成的损失由合同当事人按照法律规定及合同约定各自承担。不可抗力发生前已完成的工程应当按照合同约定进行计量支付。

17.3.2 不可抗力导致的人员伤亡、财产损失、费用增加和（或）工期延误等后果，由合同当事人按以下原则承担：

（1）永久工程、已运至施工现场的材料和工程设备的损坏，以及因工程损坏造成的第三人人员伤亡和财产损失由发包人承担；

(2) 承包人施工设备的损坏由承包人承担;

(3) 发包人和承包人承担各自人员伤亡和财产的损失;

(4) 因不可抗力影响承包人履行合同约定的义务,已经引起或将引起工期延误的,应当顺延工期,由此导致承包人停工的费用损失由发包人和承包人合理分担,停工期间必须支付的工人工资由发包人承担;

(5) 因不可抗力引起或将引起工期延误,发包人要求赶工的,由此增加的赶工费用由发包人承担;

(6) 承包人在停工期间按照发包人要求照管、清理和修复工程的费用由发包人承担。

不可抗力发生后,合同当事人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大,任何一方当事人没有采取有效措施导致损失扩大的,应对扩大的损失承担责任。

因合同一方迟延履行合同义务,在迟延履行期间遭遇不可抗力的,不免除其违约责任。

17.4 因不可抗力解除合同

因不可抗力导致合同无法履行连续超过 84 天或累计超过 140 天的,发包人和承包人均有权解除合同。合同解除后,由双方当事人按照第 4.4 款〔商定或确定〕商定或确定发包人应支付的款项,该款项包括:

(1) 合同解除前承包人已完成工作的价款;

(2) 承包人为工程订购的并已交付给承包人,或承包人有责任接受交付的材料、工程设备和其他物品的价款;

(3) 发包人要求承包人退货或解除订货合同而产生的费用,或因不能退货或解除合同而产生的损失;

(4) 承包人撤离施工现场以及遣散承包人人员的费用;

(5) 按照合同约定在合同解除前应支付给承包人的其他款项;

(6) 扣减承包人按照合同约定应向发包人支付的款项;

(7) 双方商定或确定的其他款项。

除专用合同条款另有约定外,合同解除后,发包人应在商定或确定上述款项后 28 天内完成上述款项的支付。

附件 8 《天津市商品房管理条例》

第 22 条 房地产开发企业销售或者委托房地产经纪机构代理销售商品房的，应当与购房人订立书面形式的商品房买卖合同。合同双方可以采用房地产行政主管部门和市工商行政管理部门制发的商品房买卖合同示范文本。

房地产开发企业与购房人应当自商品房买卖合同签订之日起三十日内，到房地产行政主管部门办理商品房买卖合同备案；其中预售商品房买卖合同，还应当按照规定到有关行政主管部门备案。

第 39 条 违反本条例，有下列行为之一的，由房地产行政主管部门给予行政处罚：

（一）房地产开发企业违反本条例第十四条第一款规定，未按期申请办理房屋所有权初始登记的，责令限期办理，并可处以五万元以上二十万元以下罚款；

（二）房地产开发企业违反本条例第十六条和第十八条规定，未取得商品房销售许可证擅自销售商品房或者委托代理销售商品房的，责令停止销售活动，并可处已收预付款百分之一以下罚款；

（三）房地产经纪机构违反本条例第十八条规定，未取得资质证书擅自从事商品房代理销售活动的，责令停止代理销售活动，没收违法所得，并处以十万元以上二十万元以下罚款；

（四）房地产经纪机构违反本条例第二十一条规定，代理销售无商品房销售许可证的商品房的，责令停止代理销售活动，没收违法所得，并处以五万元以上十万元以下的罚款；情节严重的，吊销房地产经纪机构资质；

（五）房地产开发企业违反本条例第二十二条第二款规定，未办理商品房买卖合同备案的，责令改正；拒不改正的，处以一万元以下罚款。

附件 9 《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释[2003]7 号）

第三条 商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

第四条 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

第二十三条 商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款、因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释的理解与适用》对上述第三条解读如下：

本条所说的“广告”是指商业广告，“商品房销售广告”是指广义上的广告，包括媒体广告，如报纸杂志上的印刷广告、广播电视广告和招贴广告；售楼书及各种宣传材料；施工现场的广告牌；样板房展示；等等。

本条所说的商品房销售广告中的“说明和允诺”，是指房地产开发商利用广播、电视、报纸、期刊等新闻媒体的广告栏目或自行印制售房宣传资料、设置户外广告、样板房等形式，在宣传和介绍商品房的同时，作出的对购买商品房特定事项的说明或者对商品房质量的声明、陈述。这些说明和允诺，在多数情况下房地产开发商均拒绝写进合同条款中，但对购房合同的签订又有着巨大的影响，影响着购房人的心理，特别是公开出版的报纸、杂志以及国家管理的电视、广播上发布的广告，更是容易产生广告应有的诱惑力，因此，如何界定房地产广告中说明和允诺的法律责任，统一对这一类纠纷的法律适用尺度，是审判机关必须面对的迫切课题。

目前商品房销售广告中说明和允诺的主要情形有：

(1) 向购房人提供某些购房优惠或附带赠送礼品的说明。如提供银行按揭贷款并给予一定的折扣、赠送车库、花园、家具、厨具、电话，等等。

(2) 对商品房美观性质量的陈述。美观性质量一般侧重于装饰标准，既可以是商品房的某些部分，也可以是整座大楼的公用部分，如声明地板是“高级实木地板”，房门是“三防实木子母门”，外墙是“镜面不锈钢”装饰，大堂“挑空”，等等。

(3) 对商品房使用功能质量的陈述。如对高层住宅声明装有进口高级电梯，

地下车库电梯直达，24 小时热水，温泉入户，网络宽带入户、地板采暖，“告别空调暖气时代”，等等。

(4) 对商品房环境性质量的陈述。如声明小区内建有“5000 平方米人工湖景”，“2000 平方米喷泉休闲广场”，“10000 平方米中心绿地”，小区内或者小区外配套有商场、超市、医院、学校、幼儿园、游泳馆、网球场、健身房等等商业服务、文化体育、医疗卫生公共设施，或鼓吹某物业“雄踞亚奥核心，坐享 CBD 的周到服务，区域含金量日益增强”，“城铁、地铁近在咫尺”，“为小区业主提供‘始于零岁，伴随一生’的社区教育新模式”，等等。

(5) 承诺“还本销售”，提供房屋“售后包租”“代租”等售后回报，为银行按揭贷款买房的提供“回购担保”，以及为外地购房者办理本地城市的户口指标，等等。

附件 10 《市国土房管局关于实行商品房买卖合同网上备案的通知》

一、房地产开发企业与购房人在天津市商品房销售管理系统（以下简称商品房销售系统）中签订商品房买卖合同后，在商品房销售系统中办理商品房买卖合同备案手续。

二、商品房买卖合同网上备案程序如下：

（一）房地产开发企业在商品房销售系统中录入商品房买卖合同相关信息，确认无误后进行保存。

（二）房地产开发企业下载并打印商品房买卖合同，买卖双方书面合同上签字、盖章。

（三）房地产开发企业在商品房销售系统中将商品房买卖合同提交后完成备案。

附件 11 《中华人民共和国国家卫生健康委员会公告 2020 年第 1 号》

一、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。

二、将新型冠状病毒感染的肺炎纳入《中华人民共和国国境卫生检疫法》规定的检疫传染病管理。”

附件 12 《关于本市延迟企业复工和学校开学的通知》

本市区域内除涉及保障城乡运行必需（供水、供电、油气、通讯、公共交通、环保、市政环卫等行业）、疫情防控必需（医疗器械、药品、防护用品生产运输和销售等行业）、群众生活必需（超市卖场、食品生产、物流配送等行业）和其他涉及重要国计民生的相关企业之外，其他类企业暂不复工。本市各级各类学校延期开学。复工、开学具体时间将提前通知，给企业、学校留出准备时间。

天津市新型冠状病毒感染的

肺炎疫情防控工作指挥部

2020 年 1 月 31 日

附件 13 《中华人民共和国传染病防治法》

第二十条 县级以上地方人民政府应当制定传染病预防、控制预案，报上一级人民政府备案。

传染病预防、控制预案应当包括以下主要内容：

- （一）传染病预防控制指挥部的组成和相关部门的职责；
- （二）传染病的监测、信息收集、分析、报告、通报制度；
- （三）疾病预防控制机构、医疗机构在发生传染病疫情时的任务与职责；
- （四）传染病暴发、流行情况的分级以及相应的应急工作方案；

（五）传染病预防、疫点疫区现场控制，应急设施、设备、救治药品和医疗器械以及其他物资和技术的储备与调用。

地方人民政府和疾病预防控制机构接到国务院卫生行政部门或者省、自治区、直辖市人民政府发出的传染病预警后，应当按照传染病预防、控制预案，采取相应的预防、控制措施。

第四十一条 对已经发生甲类传染病病例的场所或者该场所内的特定区域的人员，所在地的县级以上地方人民政府可以实施隔离措施，并同时向上一级人民政府报告；接到报告的上级人民政府应当即时作出是否批准的决定。上级人民政府作出不予批准决定的，实施隔离措施的人民政府应当立即解除隔离措施。在隔离期间，实施隔离措施的人民政府应当对被隔离人员提供生活保障；被隔离人员

有工作单位的,所在单位不得停止支付其隔离期间的工作报酬。隔离措施的解除,由原决定机关决定并宣布。

第四十二条 传染病暴发、流行时,县级以上地方人民政府应当立即组织力量,按照预防、控制预案进行防治,切断传染病的传播途径,必要时,报经上一级人民政府决定,可以采取下列紧急措施并予以公告:

- (一) 限制或者停止集市、影剧院演出或者其他人群聚集的活动;
- (二) 停工、停业、停课;
- (三) 封闭或者封存被传染病病原体污染的公共饮用水源、食品以及相关物品;
- (四) 控制或者扑杀染疫野生动物、家畜家禽;
- (五) 封闭可能造成传染病扩散的场所。

上级人民政府接到下级人民政府关于采取前款所列紧急措施的报告时,应当即时作出决定。

紧急措施的解除,由原决定机关决定并宣布。

附件 14 《天津市规划和自然资源局关于印发落实天津市打赢新冠肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会发展若干措施实施细则的通知》(津规自业发〔2020〕41 号)

为坚决贯彻习近平总书记关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的重要指示,全面落实《天津市打赢新型冠状病毒肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施》(津政办发〔2020〕1 号)要求,做好规划和自然资源领域服务保障,特制定以下实施细则。

一、全力支持疫情防控应急项目开工建设

1. 对于列入疫情防控应急项目清单的建设项目,规划和自然资源部门实施一对一服务。建设单位持项目申请文件和疫情结束后履行审批手续的承诺函进行申报,规划和自然资源审批部门 24 小时内出具同意先期开工建设函(长度在 200 米以下的管线配套工程,无需办理)。

2. 取得同意先期开工建设函的建设单位在疫情结束后 3 个月内申请补办相关审批手续。符合上位规划管控要求的项目,规划和自然资源部门指导建设单位

按照程序补办相关审批手续。不符合上位规划管控要求的项目，规划和自然资源部门组织开展论证。经过论证认为可以调整规划的，建设单位配合履行相关规划修改程序，同步完善审批手续；确实无法调整的，一事一议妥善处置。

3. 全面保障疫情防控建设项目用地。对于疫情防控急需使用的土地，用地单位可根据需要先行使用；对选址有特殊要求，确需占用永久基本农田和生态保护红线的，视作重大项目允许占用。使用期满不需转为永久性建设用地的，使用结束后恢复原状，交还原土地使用者，不再补办用地手续。需要转为永久性建设用地的，待疫情结束后及时完善用地手续，涉及新增用地计划指标应保尽保。同时，要做好被占地单位和群众的补偿安置。

二、全力保障疫情防控期间重大民生项目、重点项目建设

4. 强化审批服务。规划和自然资源政务服务事项实行“网上办理、不见面审批”。申请人通过“天津网上办事大厅”在线办理，原则上提交电子版申请材料。对申请人提交的材料立即受理、立即审核、及时审批。申请材料不全的，实行“承诺审批”，采取“容缺后补”“信用承诺”“以函代证”方式办理。

5. 延期缴纳土地出让金。对已签订土地出让合同或在此期间新取得建设用地使用权的企业，可自动延期缴纳土地出让金，延期期间不产生滞纳金（或违约金）。

6. 项目开竣工期限顺延。自2020年1月24日启动天津市重大突发公共卫生事件一级响应以来，对已供应的建设项目用地，建设用地使用权出让合同或划拨决定书约定、规定的开、竣工期限自动顺延，建设用地使用权人无需另行申请开、竣工延期，疫情持续期间不计入违约期。

7. 推行不动产登记不见面办理。自2020年2月12日起，除在建工程抵押登记以外的其他抵押登记业务，均可在与我局合作的34家金融机构，通过“不动产登记一网通”系统，实现网上不见面办理，并不断扩大与金融机构合作范围。2020年2月20日起，上线运行天津市不动产登记APP，实现变更登记、转移登记等网上申请、网上预审、网上咨询、网上查询等功能，并逐步覆盖各类登记业务。

8. 简化登记流程。自2020年2月10日起，为缓解疫情防控期间企业融资压力，为企业申请在建工程抵押登记开辟绿色通道，合并、优化登记环节，采取查看现场时一并受理登记的方式，确保24小时内办结。同时，对于紧急登记事项，通过预约等方式定时定点提速办理，满足申请人的登记需求。

9. 开通野生动物用药制品绿色通道。因新冠肺炎疫情防控需要，药品生产企业及相关医院利用野生动物及其制品生产药品，开通绿色通道，申请材料容缺后补，由市级审批部门直接网上审批，24 小时内办结。

天津市规划和自然资源局办公室

2020 年 2 月 13 日

附件 15 《天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施》（津政办发〔2020〕1 号）

为深入贯彻落实习近平总书记对新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作的重要指示批示精神，按照党中央、国务院决策部署，在做好疫情防控工作的前提下，全力支持受疫情影响较大的企业渡过难关，统筹推动改革发展稳定各项工作，促进全市经济社会持续健康发展，在应对疫情期间，实施如下措施。

一、加强疫情防控补短板

1. 强化防控项目资金保障。加大地方政府债券资金和市、区两级财政资金支持力度，调整支出结构，优先保障发热门诊、定点收治医院、各级疾控机构等战时应急项目，以及急需防护用品生产、物资储备、冷链物流等基本保障项目。用好国家疫情防控应急贷款，专项用于应对疫情直接相关的医疗物资、生活物资、重点设施建设等。健全医疗防护应急物资储备机制，进一步明确储备物资品种，加快储备库建设，建立生产供应企业清单，确保战时医疗防护应急物资的生产、收储、调运等全链条高效运行。（责任单位：市发展改革委、市财政局、市工业和信息化局、市商务局、市金融局、人民银行天津分行、天津银保监局、市卫生健康委）

2. 完善项目审批绿色通道。全面落实“网上办、不见面”。对列入疫情防控相关应急项目清单的项目，纳入绿色通道，特事特办、马上就办、信用承诺，24 小时内办结，优先配置用地用水用电等资源型指标；因前后置手续交叉不能按时办结的，先开工开建，相关手续后补。对因疫情影响，已供应项目用地的土地出让金缴纳和开工、竣工期限，可自动延期，不再办理续期手续。（责任单位：市发展改革委、市政务服务办、市委网信办、市工业和信息化局、市住房城乡建设委、市规划和自然资源局、市卫生健康委、市市场监管委）

3. 扶持“菜篮子”保供基地。采取后补助方式，实施特殊时期“菜篮子”

蔬菜保供基地生产扶持项目，对列入的生产经营主体种植指定品种的，每亩补贴800元，对蔬菜集约化育苗计划补贴种苗1亿株，其中生菜每株苗补贴0.04元，油麦菜、快菜每株苗补贴0.02元。（责任单位：市农业农村委、市财政局，涉农区人民政府）

二、优化企业服务稳预期

4. 推动企业复工复产。支持医用防护服、口罩等疫情防控急需医用物资生产和原辅料企业复工生产、扩大产能，帮助企业解决恢复生产过程中的原材料、人员、用电、运输等要素保障问题，加速相关资质认定和手续办理，推动企业开满打足、释放产能。对于市工业和信息化局会同市卫生健康委认定的重要医用物资生产企业扩大再生产，金融机构予以信贷安排，市财政全额贴息。对于企业购买升级设备，可给予技改政策支持。（责任单位：市工业和信息化局、市金融局、市财政局、市人社局、市交通运输委、市市场监管委，各区人民政府）

5. 对于生产医用防护服、N95口罩等急需医用防护物资的企业，疫情结束后富余的产量，符合标准的全部由政府收储，并在疫情结束后有序纳入储备体系，继续收储。（责任单位：市卫生健康委、市财政局、市工业和信息化局、市市场监管委）

6. 支持批发零售平台建设。对于市商务局认定的网络批发零售自营或第三方平台、电子商务服务企业、网络综合型平台的建设提升改造项目，给予一定比例补助。统筹大型批发市场、大型连锁超市等重点流通企业，强化货源组织和政府储备。（责任单位：市商务局、市发展改革委、市财政局）

7. 给予中小企业房租优惠。对承租国有资产类经营用房的中小企业及公建配套菜市场，免收3个月房租、3个月房租减半。对租用其他经营用房的，鼓励业主为租户减免租金，由双方协商解决。（责任单位：市国资委、市财政局，各区人民政府）

8. 加强城市运行保障。在落实防控措施前提下，确保水电气暖等要素供应企业正常生产。对保障城乡运行必需、疫情防控必需、群众生活必需和其他涉及重要国计民生的企业，确保能源资源不间断供给；对于新增需求，开辟绿色通道、特事特办。（责任单位：市工业和信息化局、市城市管理委、市发展改革委、市水务局、市电力公司）

三、实施援企稳岗保用工

9. 保障重点企业用工需求。建立重点企业用工输送奖励机制。对本市人力

资源服务机构向重点缺工企业一次性输送 30 人以上且签订 1 年以上劳动合同的，根据输送人数和稳定就业时间，按照每人最高 600 元标准给予奖励；对职业院校一次性输送毕业生或实习学生 30 人以上且就业或实习 3 个月以上的，按照每人最高 1000 元标准给予奖励。（责任单位：市人社局、市财政局）

10. 鼓励企业稳定职工队伍。阶段性降低本市失业保险缴费费率，单位费率及职工个人费率均为 0.5%，执行至 2021 年 7 月 31 日。对不裁员、少裁员的参保企业，按其上年度实际缴纳失业保险费的 50% 予以返还。（责任单位：市人社局、市财政局、市税务局）

11. 加大创业担保贷款支持力度。在津创业的各类人员，可申请最高 30 万元创业担保贷款，贷款期限最长 3 年，并给予全额贴息。小微企业当年新招用符合创业担保贷款申请条件的人数达到企业现有在职职工人数 20%（100 人以上企业达到 10%），可申请最高 300 万元贷款，贷款期限可达 2 年，按贷款基础利率的 50% 给予贴息。（责任单位：市人社局、市财政局、市金融局、人民银行天津分行）

四、支持科研创新助攻关

12. 引导企业技术攻关。启动实施“新型冠状病毒感染应急防治”科技重大专项，支持开展针对新型冠状病毒感染肺炎防治的抗病毒药物、疫苗、检测试剂、医疗和诊断技术研发和临床研究，推动有关产品和技术尽快进入临床应用及取得产品证书。（责任单位：市科技局、市财政局、市市场监管委、市药监局）

13. 给予企业研发贴息支持。对受委托开展新型冠状病毒感染肺炎药物研发、疫苗研究、防护用品研发设计或供应链支持、提供医学诊疗方案等服务外包机构和企业，给予贴息支持。（责任单位：市商务局、市财政局、市卫生健康委）

14. 缩短政策兑现周期。引导鼓励银行、担保机构等在展期续贷、贷款担保、“雏鹰贷”“瞪羚贷”等科技金融产品开发、绿色服务通道等方面，进一步加大对科技型企业融资支持。充分利用信息化手段，对科技型企业开展线上融资对接。加快发放首次认定国家高新技术企业奖励资金，即时兑现科技扶持政策，确保国家高新技术企业及时享受有效期内税收减免。（责任单位：市科技局、市税务局、市财政局）

五、进一步加大减税降费力度

15. 加大税收优惠力度。对因疫情影响办理纳税申报困难的中小企业，可依法申请延期三个月申报。对确有特殊困难不能按期缴纳税款的，由企业申请依法

办理延期缴纳，可延期三个月。对受疫情影响企业停产或遭受重大损失，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，可申请临时减免。企事业单位等社会单位向抗击疫情进行的公益性捐赠支出，按相关政策规定在企业所得税税前扣除；个人通过符合税前扣除资格的社会单位向抗击疫情进行的公益性捐赠支出，按相关政策规定在计算应纳税所得额时扣除；纳税人无偿捐赠防疫物资并签订捐赠合同的，不缴纳印花税。（责任单位：市税务局）

16. 特许放宽社保政策。适当延长社会保险缴费期，对受疫情影响的本市参保单位，未能按时办理参保登记、缴纳社会保险费等业务的，允许其在疫情结束后三个月内补办，不收取滞纳金，不影响参保职工享受社会保险待遇，不影响购房、小客车摇号、子女入学、积分落户等与社保缴费相关的个人权益。（责任单位：市人社局、市医保局、市财政局、市税务局、市住房城乡建设委、市交通运输委、市教委、市发展改革委、市公安局）

17. 持续推动港口物流降本增效。深化进口货物“船边直提”，实施出口货物“抵港直装”。支持企业应用“码头集港”作业模式，在港口结关前 24 小时内“抵港直装”，进一步压缩边界合规时间。（责任单位：天津海关、市交通运输委、市商务局、天津港集团）

六、强化金融支持

18. 强化信贷支持。对受疫情影响较大的批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业，以及有发展前景但受疫情影响遇到暂时困难的企业，各银行机构应采取展期、无还本续贷等方式提供金融支持，建立、启动快速审批通道，简化业务流程，应贷尽贷快贷，不抽贷、断贷、压贷。用足用好国家开发银行天津市分行、天津银行首批 60 亿元紧急融资，推动天津市属主要法人银行以低于同期市场利率水平发放专项项目贷款。（责任单位：市金融局、人民银行天津分行、天津银保监局、市工业和信息化局）

19. 降低企业融资成本。对保障城乡运行必需、疫情防控必需、群众生活必需和其他涉及重要国计民生的企业给予优惠利率支持。对享受人民银行专项再贷款政策支持的企业，由市、区两级财政按人民银行专项再贷款利率给予 50% 的贴息。政府性融资担保机构担保时，取消反担保要求，担保费减半；政府性再担保机构再担保费减半，鼓励其他类型担保机构参照执行。（责任单位：人民银行天津分行、天津银保监局、市金融局、市工业和信息化局、市财政局）

20. 加强保险服务。对受疫情影响遭受损失的企业，保险机构要开通 24 小时服务热线和理赔绿色通道，优先办理、线上理赔，适当扩展责任范围，简化索

赔受理要求，采取预付赔款等方式，确保应赔尽赔。推动中国出口信用保险公司天津分公司为企业进口防疫物资及设备业务，提供免费海外供应商名录报告和资信调查、特别优惠费率等专项服务，在信用限额审批上给予支持，开设专项定损核赔绿色通道，适当放宽理赔受理要求。（责任单位：天津银保监局、市金融局）

21. 支持开展融资租赁业务。融资租赁公司开展与疫情防控相关的物资生产设备、医疗设备、检验检疫设备等租赁业务，鼓励对租金和利息予以缓收或减收，鼓励对受疫情影响严重、遇到暂时困难的企业给予应收租金展期和新增融资投放，积极提供差异化优惠租赁服务。（责任单位：市金融局、天津银保监局）

国家出台相关政策措施，遵照执行。本措施自印发之日起施行，有效期至新型冠状病毒感染的肺炎疫情结束后再顺延 3 个月。本措施中有明确期限规定的和国家及本市出台相关文件另有明确期限规定的从其规定。

天津市人民政府办公厅

2020 年 2 月 6 日

附件 16 《中国人民银行 财政部 银保监会 证监会 外汇局关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染的肺炎疫情的通知》（银发〔2020〕29 号）

新型冠状病毒感染的肺炎疫情发生以来，党中央、国务院高度重视，习近平总书记作出一系列重要指示。金融系统认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，主动作为，确保金融服务畅通，支持各地疫情防控，发挥了积极作用。当前，疫情防控正处于关键阶段。为切实贯彻落实中共中央《关于加强党的领导、为打赢疫情防控阻击战提供坚强政治保证的通知》精神和中央应对新型冠状病毒感染肺炎疫情工作领导小组工作部署，进一步强化金融对疫情防控工作的支持，现就有关事宜通知如下：

一、保持流动性合理充裕，加大货币信贷支持力度

（一）保持流动性合理充裕。人民银行继续强化预期引导，通过公开市场操作、常备借贷便利、再贷款、再贴现等多种货币政策工具，提供充足流动性，保持金融市场流动性合理充裕，维护货币市场利率平稳运行。人民银行分支机构对因春节假期调整受到影响的金融机构，根据实际情况适当提高 2020 年 1 月下旬存款准备金考核的容忍度。引导金融机构加大信贷投放支持实体经济，促进货币信贷合理增长。

(二) 加大对疫情防控相关领域的信贷支持力度。在疫情防控期间，人民银行会同发展改革委、工业和信息化部对生产、运输和销售应对疫情使用的医用防护服、医用口罩、医用护目镜、新型冠状病毒检测试剂盒、负压救护车、消毒机、84 消毒液、红外测温仪和相关药品等重要医用物资，以及重要生活物资的骨干企业实行名单制管理。人民银行通过专项再贷款向金融机构提供低成本资金，支持金融机构对名单内的企业提供优惠利率的信贷支持。中央财政对疫情防控重点保障企业给予贴息支持。金融机构要主动加强与有关医院、医疗科研单位和相关企业的服务对接，提供足额信贷资源，全力满足相关单位和企业卫生防疫、医药用品制造及采购、公共卫生基础设施建设、科研攻关、技术改造等方面的合理融资需求。

(三) 为受疫情影响较大的地区、行业和企业提供差异化优惠的金融服务。金融机构要通过调整区域融资政策、内部资金转移定价、实施差异化的绩效考核办法等措施，提升受疫情影响严重地区的金融供给能力。对受疫情影响较大的批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业，以及有发展前景但受疫情影响暂遇困难的企业，特别是小微企业，不得盲目抽贷、断贷、压贷。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。通过适当下调贷款利率、增加信用贷款和中长期贷款等方式，支持相关企业战胜疫情灾害影响。各级政府性融资担保再担保机构应取消反担保要求，降低担保和再担保费。对受疫情影响严重地区的融资担保再担保机构，国家融资担保基金减半收取再担保费。

(四) 完善受疫情影响的社会民生领域的金融服务。对因感染新型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，金融机构要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。感染新型肺炎的个人创业担保贷款可展期一年，继续享受财政贴息支持。对感染新型肺炎或受疫情影响受损的出险理赔客户，金融机构要优先处理，适当扩展责任范围，应赔尽赔。

(五) 提高疫情期间金融服务的效率。对受疫情影响较大领域和地区的融资需求，金融机构要建立、启动快速审批通道，简化业务流程，切实提高业务办理效率。在受到交通管制的地区，金融机构要创新工作方式，采取在就近网点办公、召开视频会议等方式尽快为企业办理审批放款等业务。

(六) 支持开发性、政策性银行加大信贷支持力度。国家开发银行、进出口银行、农业发展银行要结合自身业务范围，加强统筹协调，合理调整信贷安排，加大对市场化融资有困难的防疫单位和企业的生产研发、医药用品进口采购，以

及重要生活物资供应企业的生产、运输和销售的资金支持力度，合理满足疫情防控的需要。

（七）加强制造业、小微企业、民营企业等重点领域信贷支持。金融机构要围绕内部资源配置、激励考核安排等加强服务能力建设，继续加大对小微企业、民营企业支持力度，要保持贷款增速，切实落实综合融资成本压降要求。增加制造业中长期贷款投放。

（八）发挥金融租赁特色优势。对于在金融租赁公司办理疫情防控相关医疗设备的金融租赁业务，鼓励予以缓收或减收相关租金和利息，提供医疗设备租赁优惠金融服务。

二、合理调度金融资源，保障人民群众日常金融服务

（九）保障基本金融服务畅通。金融机构要根据疫情防控工作需要，合理安排营业网点及营业时间，切实做好营业场所的清洁消毒，保障基本金融服务畅通。金融机构要加强全国范围特别是疫情严重地区的线上服务，引导企业和居民通过互联网、手机 APP 等线上方式办理金融业务。

（十）加强流通中现金管理。合理调配现金资源，确保现金供应充足。加大对医院、居民社区以及应急建设项目等的现金供应，及时满足疫情物资采购相关单位和企业的大额现金需求。做好现金储存及业务办理场地的消毒工作。对外付出现金尽可能以新券为主，对收入的现金采取消毒措施后交存当地人民银行分支机构。

（十一）确保支付清算畅通运行。人民银行根据需要，放开小额支付系统业务限额，延长大额支付系统、中央银行会计核算数据集中系统运行时间，支持金融机构线上办理人民币交存款等业务。人民银行分支机构、清算机构及银行业金融机构要做好各类支付清算系统、中央银行会计核算数据集中系统的正常安全运营，开通疫情防控专用通道，保障境内外救援和捐赠资金及时划拨到位、社会资金流转高效顺畅。

（十二）建立银行账户防疫“绿色通道”。银行业金融机构要在风险可控的前提下，做好与防控疫情相关的银行账户服务工作，简化开户流程，加快业务办理。要积极开辟捐款“绿色通道”，确保疫情防控款项第一时间到达指定收款人账户。减免银行业金融机构通过人民银行支付系统办理防控疫情相关款项汇划费用。鼓励清算机构、银行业金融机构对向慈善机构账户或疫区专用账户的转账汇款业务、对疫区的取现业务减免服务手续费。

(十三) 加大电子支付服务保障力度。支持银行业金融机构、非银行支付机构在疫情防控期间,采用远程视频、电话等方式办理商户准入审核和日常巡检,通过交易监测强化风险防控。鼓励清算机构、银行业金融机构和非银行支付机构对特定领域或区域特约商户实行支付服务手续费优惠。银行业金融机构、非银行支付机构要强化电子渠道服务保障,灵活调整相关业务限额,引导客户通过电子商业汇票系统、个人网上银行、企业网上银行、手机银行、支付服务 APP 等电子化渠道在线办理支付结算业务。

(十四) 切实保障公众征信相关权益。人民银行分支机构和金融信用信息基础数据库接入机构要妥善安排征信查询服务,引导公众通过互联网、自助查询机进行征信查询。要合理调整逾期信用记录报送,对因感染新型冠状病毒住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员和参加疫情防控工作人员,因疫情影响未能及时还款的,经接入机构认定,相关逾期贷款可以不作逾期记录报送,已经报送的予以调整。对受疫情影响暂时失去收入来源的个人和企业,可依调整后的还款安排,报送信用记录。

(十五) 畅通国库紧急拨款通道。建立财库银协同工作机制,及时了解财政部门疫情防控资金拨付安排,随时做好资金拨付工作。加强对商业银行相关业务的指导,建立信息反馈机制,及时跟踪资金拨付情况。人民银行和商业银行确保资金汇划渠道畅通和国库业务相关系统运行安全稳定,构建疫情防控拨款“绿色通道”。各级国库部门要简化业务处理流程和手续,确保疫情防控资金及时、安全、准确拨付到位。

(十六) 切实保障消费者合法权益。金融机构要树立负责任金融理念,对受疫情影响临时停业或调整营业时间的网点,要提前向社会公布并主动说明临近正常营业的网点。金融机构要充分利用线上等方式保持投诉渠道畅通,优化客户咨询、投诉处理流程,及时妥善处理疫情相关的金融咨询和投诉。金融机构要切实加强行业自律,维护市场秩序,不得利用疫情进行不当金融营销宣传。

三、保障金融基础设施安全,维护金融市场平稳有序运行

(十七) 加强金融基础设施服务保障。金融市场基础设施要从工作机制、人员配备、办公场所、系统运维、技术支持等方面提升服务保障能力,确保发行、交易、清算、结算等业务正常运转,尽可能实施全流程、全链条线上操作。要制定应急预案,对突发事件快速响应、高效处理。要加强与主管部门、市场机构、其他金融基础设施的沟通,保持业务系统联通顺畅。对受疫情影响较大的地区,要开设“绿色通道”,必要时提供特别服务安排,并降低服务收费标准。

(十八) 稳妥开展金融市场相关业务。金融机构要合理调配人员，稳妥开展金融市场相关交易、清算、结算、发行、承销等工作，加强流动性管理与风险应对。要合理引导投资者预期，确保金融市场各项业务平稳有序开展。对受疫情影响较大地区的金融机构，要保持正常业务往来，加大支持力度。

(十九) 提高债券发行等服务效率。中国银行间市场交易商协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等要优化公司信用类债券发行工作流程，鼓励金融机构线上提交公司信用类债券的发行申报材料，远程办理备案、注册等，减少疫情传播风险。对募集资金主要用于疫情防控以及疫情较重地区金融机构和企业发行的金融债券、资产支持证券、公司信用类债券建立注册发行“绿色通道”，证券市场自律组织对拟投资于防疫相关医疗设备、疫苗药品生产研发企业的私募股权投资基金，建立登记备案“绿色通道”，切实提高服务效率。

(二十) 灵活妥善调整企业信息披露等监管事项。上市公司、挂牌公司、公司债券发行人受疫情影响，在法定期限内披露 2019 年年报或 2020 年第一季度季报有困难的，证监会、证券交易所、全国中小企业股份转让系统要依法妥善安排。上市公司受疫情影响，难以按期披露业绩预告或业绩快报的，可向证券交易所申请延期办理；难以在原预约日期披露 2019 年年报的，可向证券交易所申请延期至 2020 年 4 月 30 日前披露。湖北省证券基金经营机构可向当地证监局申请延期办理年度报告的审计、披露和报备。受疫情影响较大的证券基金经营机构管理的公募基金或其他资产管理产品，管理人可向当地证监局申请延期办理年报审计和披露。对疫情严重地区的证券基金期货经营机构，适当放宽相关风控指标监管标准。

(二十一) 适当放宽资本市场相关业务办理时限。适当延长上市公司并购重组行政许可财务资料有效期和重组预案披露后发布召开股东大会通知的时限。如因受疫情影响确实不能按期更新财务资料或发出股东大会通知的，公司可在充分披露疫情对本次重组的具体影响后，申请财务资料有效期延长或股东大会通知时间延期 1 个月，最多可申请延期 3 次。疫情期间，对股票发行人的反馈意见回复时限、告知函回复时限、财务报告到期终止时限，以及已核发的再融资批文有效期，自本通知发布之日起暂缓计算。已取得债券发行许可，因疫情影响未能在许可有效期内完成发行的，可向证监会申请延期发行。

(二十二) 减免疫情严重地区公司上市等部分费用。免收湖北省上市公司、挂牌公司应向证券交易所、全国中小企业股份转让系统缴纳的 2020 年度上市年费和挂牌年费。免除湖北省期货公司应向期货交易所缴纳的 2020 年度会费和席位费。

四、建立“绿色通道”，切实提高外汇及跨境人民币业务办理效率

(二十三) 便利防疫物资进口。银行应当为疫情防控相关物资进口、捐赠等跨境人民币业务开辟“绿色通道”。对有关部门和地方政府所需的疫情防控物资进口，外汇局各分支机构要指导辖区内银行简化进口购付汇业务流程与材料。

(二十四) 便捷资金入账和结汇。对于境内外因支援疫情防控汇入的外汇捐赠资金业务，银行可直接通过受赠单位已有的经常项目外汇结算账户办理，暂停实施需开立捐赠外汇账户的要求。

(二十五) 支持企业跨境融资防控疫情。企业办理与疫情防控相关的资本项目收入结汇支付时，无需事前、逐笔提交单证材料，由银行加强对企业资金使用真实性的事后检查。对疫情防控确有需要的，可取消企业借用外债限额等，并可线上申请外债登记，便利企业开展跨境融资。

(二十六) 支持个人和企业合理用汇需求。银行应当密切关注个人用汇需求，鼓励通过手机银行等线上渠道办理个人外汇业务。与疫情防控有关的其他特殊外汇及人民币跨境业务，银行可先行办理、事后检查，并分别向所在地外汇局分支机构、人民银行分支机构报备。

(二十七) 简化疫情防控相关跨境人民币业务办理流程。支持银行在“展业三原则”基础上，凭企业提交的收付款指令，直接为其办理疫情防控相关进口跨境人民币结算业务以及资本项目下收入人民币资金在境内支付使用。

五、加强金融系统党的领导，为打赢疫情防控阻击战提供坚强政治保证

(二十八) 强化疫情防控的组织保障。金融管理部门和金融机构要增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，切实把思想和行动统一到习近平总书记的重要指示精神上来，把打赢疫情防控阻击战作为当前重大政治任务，全力以赴做好各项金融服务工作。

(二十九) 做好自身的疫情防控工作。金融管理部门和金融机构要完善疫情应对工作机制，持续关注员工特别是从疫情较重地区返回员工的健康情况，建立日报制度，加大疫情排查力度，做好员工防疫安排，努力为员工提供必要的防疫用品。

(三十) 配合地方政府加强应急管理。金融管理部门和金融机构要按照属地原则，配合当地政府做好组织协调，及时处理突发事件。服从当地政府防疫安排，对防控疫情需要征用的人员车辆、设备设施等，不得推诿拒绝。各单位要继续严格执行应急值守制度，确保政令畅通。

各单位在执行中遇到的情况请及时报告。

中国人民银行 财政部 银保监会 证监会 外汇局

2020 年 1 月 31 日

附件 17 《天津市财政局关于印发市级行政事业单位落实〈天津市打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会持续健康发展的若干措施〉减免中小企业房租政策实施细则的通知》【津财防控〔2020〕17 号】

一、房租减免政策范围

市级行政事业单位及其所办企业（国有独资和国有全资）出租的房屋（含转租的直管公产房），承租方为中小企业及公建配套菜市场的，纳入减免政策范围。鼓励市级行政事业单位所办国有控股企业按此政策执行。

二、减免起止时间

从津政办发〔2020〕1 号文件印发之日，即 2020 年 2 月 7 日起 6 个月内执行完毕，前三个月全免，后三个月减半。具体实施时间在政策规定范围内，由出租单位与承租单位在原租赁合同基础上商定。

三、承租单位资格确认

承租市级行政事业单位及其所办企业房屋的中小企业根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）进行确认，公建配套菜市场根据各区人民政府及其所属职能部门、各街道办事处（管委会）批准文件进行确认。

四、审批流程

（一）承租单位向出租单位提出减免房租书面申请，一并提交承租单位法人代表身份证明、营业执照、租赁合同、承租单位资格确认说明和佐证材料。

（二）出租单位对承租单位的申请进行审核后，报其主管部门核准；如出租单位本身为主管部门，则由出租单位自行核准。

（三）承租单位应于 2020 年 8 月 7 日前向出租单位提出减免房租申请，超过时限原则上不再受理。

（四）为简化审批流程，减免房租事项不需再报市财政局审批。各主管部门

和出租单位应留存好相关档案资料备查。

五、房租减免方式

符合政策的房租减免事项按以下方式分别处理：

（一）承租单位已支付2月7日至8月7日房租的，减免房租经双方协商一致后优先从后续未缴房租中抵扣。后续未执行合同金额不足以抵扣或承租单位要求返还的，由出租单位直接返还，其中，租金未上缴国库的，由出租单位直接返还承租单位；租金已上缴国库的，由出租单位按国库和非税收入管理相关规定办理退库后，返还承租单位。

（二）承租单位未支付2月7日至8月7日房租的，由出租单位按合同涵盖的租期范围直接减免相应月份的租金。

附件 18 《天津港保税区关于支持企业控疫情稳增长的政策措施》

5. 给予中小企业房租优惠。对承租保税区所属国有资产类经营用房的中小企业及公建配套菜市场，自2月1日起免收3个月房租、3个月房租减半。对租用保税区区域内其他经营用房的“三必需一重要”（涉及保障公共事业运行必需的供水、供气、供电、通讯等行业，疫情防控必需的医疗器械、药品、防护品生产和销售等行业，群众生活必需的超市卖场、食品生产和供应等行业，其他涉及重要国计民生的相关企业）领域中小企业，自2月1日起给予6个月租金50%补贴，单家企业最高不超过100万元（其中涉及民计民生的大型超市、菜市场，单家最高不超过200万元）；对租用保税区区域内其他经营用房的其他中小企业，自2月1日起给予3个月租金50%补贴，单家企业最高不超过50万元。对于在办公用房补贴政策执行期的企业，本着就高不重复原则执行。（责任单位：财政局、其它相关行业主管部门）

附件 19 《天津经济技术开发区关于支持中小企业控疫情稳增长的第一批措施》

10. 对已承租各类国有资产类经营用房的企业，自2020年2月1日起，免收3个月房租、3个月房租减半。（责任单位：国资局、商投办）

附件 20 《中新天津生态城关于应对疫情支持中小企业发展的政策》

二、支持措施

(一) 减轻企业负担

1. 减免园区房租。对承租区内国有资产经营类企业建设运营的产业园区载体的实体办公或生产类中小企业以及公建配套菜市场，给予 2020 年 2-4 月份房租的全额减免，5-7 月份房租减半的支持，期间已享受部分房租补贴政策的企业对照本政策按从高原则执行。同时，鼓励其他商务楼宇运营方对实体办公企业租户适度减免疫情期间租金，生态城管委会将对采取减免租金措施的出租企业给予一定专项支持。

2. 减免商业租金。对自持经营面积达到一定规模的商业项目，鼓励商业运营管理企业减免疫情期间商户租金，对采取减免租金措施的商业运营管理企业，管委会将给予一定专项支持。同时，鼓励商户进行线上销售，并对市商务局认定的网络批发零售自营或第三方平台、电子商务服务企业、网络综合型平台的建设提升改造项目，给予一定比例补助。

附件 21 《天津市规划和自然资源局关于积极推行网上办理不动产登记业务的通告》

广大市民朋友：

为做好我市新型冠状病毒疫情防控工作，进一步减少人员聚集，阻断疫情传播，落实市新型冠状病毒感染的肺炎防控工作指挥部《关于暂停三级政务服务中心窗口线下服务，全面实行“网上办、不见面”的通告》的要求，现就全市不动产登记业务网上办理的有关事项通知如下：

一、暂停现场办理登记业务。自 2020 年 2 月 3 日起，暂停登记窗口现场受理登记业务，由此带来的不便请您谅解。窗口现场服务恢复时间将视疫情防控情况及时发布通知，敬请关注。

二、积极推行登记业务网上办理。全市范围内不动产抵押权登记、抵押权注销登记可通过“不动产登记一网通”端口实现不见面办理。

市内六区的不动产登记（存量房屋转移登记、异议登记、房屋所有权注销登记、查封和注销查封登记除外）可通过“掌上登记”APP 进行申请，审批后通过 EMS 邮寄证书。

三、紧急事项特殊办理。如您有确须到登记服务大厅现场办理的紧急事项，包括以下两种情形：一是 2020 年 1 月 23 日前已网签存量房屋买卖协议并已支付定金或已与银行签订贷款合同的转移登记；二是查封和注销查封登记。为减少人

员聚集,请您务必通过电话或天津市不动产微信预约平台提前与各登记经办机构预约,视疫情防控情况按各登记经办机构通知的时间和地点办理。办理时请您自觉佩戴口罩,接受人员信息登记和体温检测等,否则将不允许进入登记服务大厅,请予理解和配合。

微信预约请关注“天津市不动产登记预约服务平台”微信公众号,可 24 小时预约;各不动产登记经办机构电话预约时间为:工作日上午 9:00-12:00;下午:14:00-17:00。各不动产登记经办机构咨询预约电话:

序号	登记经办机构名称	地址	咨询预约电话
1	天津市市区不动产登记事务中心	河西区解放南路 376 号富裕大厦一至三层	23238800
2	天津市东丽区不动产登记事务中心	东丽开发区一纬路 8 号	84375189
3	天津市西青区不动产登记事务中心	西青区中北镇北科技产业园区一区 4 号（西青市民中心）	27913445
4	天津市津南区不动产登记事务中心	津南区海河工业区聚园道 1 号	28398430
5	天津市北辰区不动产登记事务中心	北辰区北辰道 375-377 号	85103172 85103776
6	天津市武清区不动产登记事务中心	武清区雍阳西道 436 号	29345107
7	天津市宝坻区不动产登记事务中心	宝坻区政融街	82653582
8	天津市静海区不动产登记事务中心	静海区静海镇静文路 24 号	28919933 68178802
9	天津市宁河区不动产登记事务中心	宁河区芦台镇光明路 72 号	69595954 69395186
10	天津市蓟州区不动产登记事务中心	蓟州区中昌北路 5 号	29123788
11	天津市滨海新区不动产登记中心	开发区太湖路 60 号	66378698
12	天津市滨海新区不动产登记第一中心	滨海新区塘沽新华路 3560 号（滨海新区行政审批局宝策大厦）	62016838
13	天津市滨海新区不动产登记第二中心	滨海新区汉沽东风中路 85 号	67111345
14	天津市滨海新区不动产登记第三中心	滨海新区大港世纪大道与津岐公路交口东 100 米	63109970
15	天津市滨海新区不动产登记第四中心	滨海新区大港油田创业路 400 号	25966569
16	天津经济技术开发区不动产登记中心	开发区二大街 9 号	25299757
17	天津港保税区（天津空港经济区）不动产登记中心	空港经济区中心大道 55 号科技大厦底商	84906191
18	天津滨海高新技术产业开发区不动产登记中心	华苑科技园开华道 20 号高新区行政许可服务中心	83716245
19	天津东疆保税港区不动产登记中心	东疆保税港区东部配套区商务中心 A2 楼一层	25605209
20	中新天津生态城不动产登记中心	生态城和风路 992 号	65255506 66255507
21	天津海河教育园区城市建设和管理局	海河教育园区同砚路 36 号	28626105
22	天津市自然资源调查与登记中心	和平区曲阜道 88 号	23112600 23112728

春节假期前已经通过微信预约服务平台预约的登记业务, 由于窗口服务暂停

地址: 天津市南开区宾水西道奥城商业广场 12 号楼 C6 北-801

电话: 022-27776086 网址: www.risinglawyer.com

造成不能如约办理，对此给您带来的不便我们表示深深的歉意。感谢您的理解和配合！

天津市规划和自然资源局

2020 年 2 月 1 日

附件 22 《关于配合做好疫情防控工作加强住房公积金业务支持的公告》

为贯彻落实习近平总书记对新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的重要指示精神和党中央、国务院以及天津市委、市政府有关决策部署，从当前疫情防控工作实际出发，天津市住房公积金管理中心（以下简称市公积金中心）现就加强住房公积金业务支持有关事项公告如下：

一、因新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响，出现生产经营困难的单位，可按规定申请降低疫情影响期间的住房公积金缴存比例。因新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响，近期未能及时缴存住房公积金的单位，说明情况并补缴后，可视同正常缴存。

二、因新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响，单位在疫情影响期间未能及时缴存住房公积金的，在此期间其职工申请住房公积金贷款时，视同连续缴存。

三、对因感染新型肺炎住院治疗或被隔离、疫情防控需要被隔离观察、参加疫情防控工作以及其他受疫情影响的职工，在疫情影响期间不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理、免收罚息，已计收的罚息予以退还。

四、在疫情影响期间，职工市场租房在当季度没有提取住房公积金的，可延期至本年内办理。

五、国家或本市另有规定的，按其规定执行。

天津市住房公积金管理中心

2020 年 2 月 7 日

说 明

本解答内容为天津观典律师事务所律师结合天津地区建设工程领域相关政策撰写而成，旨在帮助企业了解新型冠状病毒疫情期间建设工程、商品房买卖、商业租赁等方面的法律风险，为企业在疫情下的合同履行提供参考依据。

需说明的是，截至本解答做出之日，疫情仍在不断发展变化，有关法规、政策及相关文件也在不断更新、完善中，而且建设工程领域相关政策具有较强的地域性，故本解答文件仅适用于天津市，且如后续有关法规、政策文件发生变化或与本解答内容不一致的，以最新的规定和有权部门的最新解释为准。

最后，希望我们律所能够与各顾问企业一起同舟共济，共克时艰。

如您对本解答内容有问题或疑惑，可与我们联系，我们的联系方式为：

名 称：天津观典律师事务所

地 址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C6 北 801

联系方式：022-27776086

网址：www.risinglawyer.com

