

深圳市光明区住房和建设局 文件 深圳市光明区司法局

深光住建字〔2020〕26号

光明区住房和建设局 光明区司法局 关于印发新冠肺炎疫情防控期间住建领域相关 法律知识问答的通知

各有关单位：

为便于我区住建领域各方及时依法解决新冠肺炎疫情防控期间遇到的劳动关系、建设工程合同、房地产与租赁、物业、燃气等相关领域的法律问题，维护住建领域和谐稳定，光明区住房和建设局联合光明区司法局结合我区住建行业实际，对相关法律法规和政策进行了梳理，汇编了《新冠肺炎疫情防控期间住建领域相关法律知识问答》，现印发给你们，供大家参考。由于时间仓促，难免存在疏漏之处，如有相关法律问题咨询，请拨打咨询热线（0755-23420194）。

特此通知。

光明区住房和建设局



光明区司法局
2020年2月26日



(区住建局联系人：陈汉文，联系电话：23420194；
区司法局联系人：杨秋婷，联系电话：88212752)

公开属性：依申请公开

光明区住房和建设局办公室

2020年2月26日印发

新冠肺炎疫情防控期间住建领域 相关法律知识问答

第一部分 劳动关系类

1. 如何支付 2019 年 1 月 31 日至 2020 年 2 月 2 日春节延长期间员工的工资？

答：按照国务院办公厅《关于延长 2020 年春节假期的通知》要求，2020 年的春节假期延长至 2 月 2 日。此延长期间（1 月 31 日、2 月 1 日、2 月 2 日）性质上属于休息日，企业如在此期间安排员工工作的应首先安排员工补休，无法安排补休的应按照不低于劳动者本人日或小时工资的 2 倍支付工资。

法律政策依据：《深圳市员工工资支付条例》第十八条；《劳动法》第四十四条。

2. 如何支付 2020 年 2 月 3 日至 2 月 9 日企业延迟复工期间员工的工资？

答：延迟复工期间（2 月 3 日-2 月 9 日），企业应当按照劳动合同约定的标准支付工资。

法律政策依据：《广东省工资支付条例》第三十九条、《深圳市员工工资支付条例》第二十八条。

3. 在新型冠状病毒感染的肺炎患者、疑似病人、密切接触者被采取隔离措施期间，如何支付其工资？

答：对新型冠状病毒感染的肺炎患者、疑似病人、密切接触者在其隔离治疗期间或医学观察期间以及因政府实施隔离措施或采取其他紧急措施导致不能提供正常劳动的，企业应当视同提供正常劳动并支付职工正常工作时间工资。隔离期结束后，对仍需停止工作进行治疗的患者，企业按照职工患病的医疗期有关规定支付其病假工资。医疗期间病假工资不得低于本人正常工资的60%，但不得低于深圳市最低工资标准的80%。

法律政策依据：《中华人民共和国传染病防治法》第四十一条第二项；《人力资源社会保障部办公厅关于妥善处理新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间劳动关系问题的通知》第一条；《广东省人力资源和社会保障厅关于积极应对新型冠状病毒感染肺炎疫情做好劳动关系相关工作的通知》第二条；《深圳市员工工资支付条例》第二十三条。

4. 在新型冠状病毒感染的肺炎患者、疑似病人、密切接触者被采取隔离措施结束后需治疗休息的，是否享有医疗期？

答：在新型冠状病毒感染的肺炎患者、疑似病人、密切接触者被采取隔离措施结束后，员工需停止工作治疗休息的，按照国家规定享有医疗期，医疗期工资按病假工资计发。

法律政策依据：《企业职工患病或非因工负伤医疗期规定》。

5. 对因在重点疫情地区未能及时返岗复工的员工,如何支付其工资?

答: 对于没有因疫情被医学隔离观察,但因在重点疫情地区未能及时返岗复工的员工公司可以优先考虑安排其带薪年假。

法律政策依据: 《职工带薪年休假条例》第二条、第三条;《广东省人力资源社会保障厅关于积极应对新型冠状病毒感染肺炎疫情做好劳动关系相关工作的通知》第三条。

6. 因疫情影响,企业可否延期支付员工的工资?

答: 企业因故不能在约定的工资支付日支付工资的,可以延长五日;因生产经营困难,需延长五日以上的,应当征得本单位工会或者员工本人书面同意,但是最长不得超过十五日。

法律政策依据: 《深圳市员工工资支付条例》第十二条。

7. 企业因疫情影响导致停工停产的,如何支付员工的工资?

答: 停工停产未超过一个工资支付周期(最长三十日)的,企业应当按照员工正常工作时间支付工资。停工停产超过一个工资支付周期的,企业可以根据员工提供的劳动按照双方新约定的标准支付工资;企业没有安排职工工作的,应当按照不低于当地最低工资标准的80%支付职工生活费,生活费发放至企业复工、复产或者解除劳动关系。

法律政策依据：《广东省工资支付条例》第三十九条；《深圳市员工工资支付条例》第二十八条；《人力资源社会保障部办公厅关于妥善处理新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间劳动关系问题的通知》第二条；《广东省人力资源和社会保障厅关于积极应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情做好劳动关系相关工作的通知》第五条。

8. 用人单位受疫情影响是否可以和劳动者变更劳动合同约定的工资标准、工作时间等？

答：可以。用人单位因受疫情影响导致不能及时复工或者生产经营困难的，可以通过与劳动者协商一致采取调整薪酬、轮岗轮休、缩短工时、待岗等方式稳定工作岗位。

法律政策依据：《中华人民共和国劳动合同法》第三十五条；《人力资源社会保障部办公厅关于妥善处理新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间劳动关系问题的通知》第二条；《广东省人力资源和社会保障厅关于积极应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情做好劳动关系相关工作的通知》第四条。

9. 用人单位能否拒绝经确诊后痊愈的员工返岗工作或解除劳动合同？

答：不能。如劳动者已治愈，用人单位以劳动者感染过新型冠状病毒为由解除劳动合同的，劳动者可以申请劳动仲裁，要求

用人单位继续履行劳动合同、支付争议期间工资，或要求用人单位支付违法解除劳动合同的赔偿金。

法律政策依据：《中华人民共和国劳动法》第三条；《中华人民共和国劳动合同法》第三十九条；《人力资源社会保障部办公厅关于妥善处理新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间劳动关系问题的通知》第一条；《中华人民共和国就业促进法》第三条、第三十条、第六十二条。

10. 疫情时期，劳动者在隔离或医学观察期间，用人单位能否解除劳动合同？

答：不能。除非劳动者出现《中华人民共和国劳动合同法》第三十九条第六项规定情形，即被依法追究刑事责任的，否则用人单位不能解除劳动合同。

法律政策依据：《中华人民共和国劳动合同法》第三十九条、第四十二条；《广东省人力资源和社会保障厅关于积极应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情做好劳动关系相关工作的通知》第一条。

11. 劳动者能否以用人单位停工时间过长，单方提出解除劳动合同并主张经济补偿金？

答：可以。建议用人单位按照《广东省人民政府关于企业复工和学校开学时间的通知》（粤府明电〔2020〕6号）中的复工时间做好相关复工生产经营工作安排，确实因疫情影响导致经营困

难需要继续停工的，如果停工超出合理期限或者劳动合同约定期限，劳动者可以单方依据我国《劳动合同法》第三十八条第一款第一项的规定提出解除劳动合同并主张相应的经济补偿金。

法律政策依据：《中华人民共和国劳动合同法》第三十八条；《广东省高级人民法院、广东省劳动人事争议仲裁委员会关于劳动人事仲裁与诉讼衔接若干意见》（粤高法发〔2018〕2号）第五条。

12. 用人单位因疫情影响导致生产经营困难的，与劳动者的劳动关系如何处理，是否可以裁员？

答：企业确因疫情影响需要裁员的，可以按照规定程序执行。鼓励受疫情影响的企业通过与职工协商采取调整薪酬、轮岗轮休等方式稳定工作岗位。符合条件的企业，可申请稳岗补贴。

法律政策依据：《人力资源社会保障部办公厅关于妥善处理新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间劳动关系问题的通知》第二条；《广东省人力资源和社会保障厅关于积极应对新型冠状病毒感染肺炎疫情做好劳动关系相关工作的通知》第四条；《广东省高级人民法院广东省劳动人事争议仲裁委员会关于劳动人事争议仲裁与诉讼衔接若干意见的通知》第五条；《深圳市社会保险基金管理局关于申报2019年深圳市企业稳岗补贴的通知》。

第二部分 建设工程类

13. 政府发布的疫情防控相关文件施工企业是否可以不执行？有什么后果？

答：施工企业应当执行。施工企业如不执行，导致突发事件发生、危害扩大等，造成他人人身、财产损害的，则单位或其主管人员、直接责任人员承担民事赔偿责任。造成严重后果的，会面临停产停业、暂扣或者吊销许可证或者营业执照、罚款等行政处罚。相关行为涉嫌刑事犯罪的，还应承担相应的刑事责任。

法律政策依据：《中华人民共和国突发事件应对法》第六十七条；《中华人民共和国传染病防治法》第七十七条；《中华人民共和国传染病防治法实施办法》第七十条第（一）项；《中华人民共和国突发事件应对法》第六十四条第（一）项；《中华人民共和国治安管理处罚法》第五十条第（一）项；《中华人民共和国刑法》第三百三十条第一款第（四）项。

14. 从重点疫情地区或途经重点疫情地区返岗的工人未依规配合隔离强制要求复工，施工企业如何处理？

答：用人单位可以暂时拒绝从重点疫情地区或途经重点疫情地区返回的劳动者复工。对拒绝配合卫生行政主管部门或者有关机构采取居家隔离医学观察措施的，由公安机关依法协助采取强制居家隔离医学观察措施，确有必要的将强制采取集中隔离医学观察措施。构成违反治安管理行为的，可处警告、罚款或拘留等

治安处罚。

法律政策依据：《中华人民共和国传染病防治法》第三十九条；《突发公共卫生事件应急条例》第四十四条；《突发事件应对法》第六十六条；《中华人民共和国治安管理处罚法》第五十条；中华人民共和国国家卫生健康委员会公告(2020年第1号)。

15. 疫情防控期间，疫情防控所急需的应急医疗设施、隔离设施等建设项目是否必须通过招投标方式进行采购？

答：对于疫情防控急需的应急医疗设施、隔离设施等建设项目，符合《招标投标法》第六十六条规定的，可以不进行招标，由业主采用非招标方式采购，或者在招标时酌情缩短有关时限要求。相关部门会根据疫情防控形势变化、项目紧急程度和市场主体需求，及时动态调整工作安排，在确保安全的同时最大程度减轻对招投标等公共资源交易活动的影响。

法律政策依据：《招标投标法》第六十六条；《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》。

16. 建设工程交易服务场所在暂停建设工程开标评标定标活动期间，是否全面停止提供服务？

答：在暂停提供交易服务期间，可通过电话、网络等方式进行业务咨询。

法律政策依据：《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》。

17. 疫情防控期间，各招标投标相关行业协会应当如何发挥作用？

答：行业组织要充分发挥政府与市场的桥梁纽带作用，面向市场主体加强疫情防控相关招投标政策的宣传解读，引导行业自律，及时了解和反映行业运行状况、市场主体诉求，并积极建言献策。

法律政策依据：《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》。

18. 受新型冠状病毒疫情影响，设备材料价格上涨，承包人的工程施工成本增加，要求建设单位承担设备材料价格上涨的成本，建设单位该如何处理？

答：如果因疫情及相关防控措施导致施工设备材料价格上涨，根据法律及相关建设工程法规的规定，不可抗力造成的工程费用的增加属于建设单位的风险，即疫情及相关防控措施已客观导致合同部分或全部不能履行的，构成“不可抗力”，则该设备材料价格上涨的费用应当认定为不可抗力造成的损失由建设单位承担。但疫情发生前已办理结算的工程一般不能再以这个理由要求调整。

法律政策依据：《民法总则》第一百八十条；《合同法》第一百一十七条、第一百一十八条、《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》（建市规〔2019〕12号）第十五条。

19. 因受新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响，建设工程施工合同的结算将受到哪些影响？

答：合同中若有相关约定，且相关约定不存在法律规定的无效情形，对施工合同因受疫情影响的结算事宜，需优先适用合同约定；合同中不存在相关约定，相关结算事宜根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第9.10条“不可抗力”的规定，因不可抗力事件导致的人员伤亡、财产损失及其费用增加，发承包双方应按下列原则分别承担并调整合同价款：

（1）合同工程本身的损害、因工程损害导致第三方人员伤亡和财产损失以及运至施工场地用地用于施工的材料和待安装的设备的损害，应由发包人承担；

（2）发包人、承包人人员伤亡应有其所在单位负责，并应承担相应费用；

（3）承包人的施工机械设备损坏及停工损失，应由承包人承担；

（4）停工期间，承包人应发包人要求留在施工场地的必要的管理人员及保卫人员的费用应由发包人承担；

（5）工程所需清理、修复费用，应由发包人承担。

法律政策依据：《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第9.10条。

第三部分 房地产与租赁类

20. 因受新冠肺炎疫情影响，开发商逾期交房，是否应当承担 responsibility？

答：部分或全部免除开发商责任的前提为疫情本身构成不可抗力事件。具体到个案中需综合考察疫情发生时间、合同签订时间、合同履行时间、疫情对合同实际履行的影响、合同对不可抗力的约定等因素，来认定疫情是否为不可抗力事件，同时需要注意，疫情发生前已经存在逾期交房的情形而产生的违约责任，以及疫情结束后逾期交房的违约责任不属于不可抗力免责的范畴。

法律政策依据：《合同法》第一百一十七条。

21. 因受新冠肺炎疫情影响，产业用房的承租人能否请求减免租金？能否解除合同？

答：产业用房实行租赁备案管理和租赁公示制度，使用《深圳市房屋租赁合同书》示范文本，示范文本中未对疫情作为不可抗力情形进行约定。承租人可以将租赁合同因疫情导致的履行障碍及时告知出租人，请求按照疫情对合同履行产生的实际影响减免租金，双方根据《合同法》关于不可抗力的规定进行协商。当

疫情的影响达到直接导致合同的目的无法实现的程度时，承租人方能解除合同。

法律政策依据：《合同法》第九十四条、第一百一十七条；《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》；《深圳市住房和建设局关于启用新版〈深圳市房屋租赁合同〉示范文本的通知》。

注：产业用房，是指从事工业生产为主以及介于第二与第三产业之间，容纳研发、孵化、中试等创新型产业功能的建筑，包括工业厂房和研发用房。

第四部分 物业类

22. 物业服务企业在采取措施防范疫情时，是否可以占用消防通道？

答：不可以。防疫期间，应当合理采用设置警示牌、警示线、派人员驻守出入口等科学、正确的手段，不得占用、堵塞消防车通道，充分考虑消防车、救护车等应急车辆通行问题，保证消防通道畅通。若存在占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的行为，违法行为人应当承担相应的法律责任。

法律政策依据：《消防法》第六十条；《治安管理处罚法》第五十条第一款第（三）项。

23. 物业公司是否可以对小区实施封闭性管理？

答：可以。

法律政策依据：《中华人民共和国传染病防治法》第九条、《广东省物业管理区域新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作指引（试行）》第一条、第二条第一项、《深圳市物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作指引（试行）》第一条、第二条第二项。

24. 为疫情防控，小区物业可否设岗对进出人员进行体温测量？

答：可以。

法律政策依据：《广东省物业管理区域新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作指引（试行）》第一条、第二条第二项、《深圳市新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作指挥部印发关于建立健全社区联防联控机制的若干措施的通知》第二条。

25. 物业公司是否应关闭小区内会所、儿童区域等人员聚集的场所？

答：应当关闭。会所、儿童区域等人员聚集的场所属于可能造成传染病扩散的场所，应予以关闭。

法律政策依据：《中华人民共和国突发事件应对法》第四十五条第一款第（七）项、《中华人民共和国传染病防治法》第四

十二条第一款第（五）项、《广东省物业管理区域新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作指引（试行）》第四条、《深圳市物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作指引（试行）》第四条。

26. 物业公司是否有权拒绝湖北户籍回来的业主进入小区？

答：应视情况而定。如该业主体温正常，则物业公司没有权利拒绝该业主进入小区，但物业公司需要提醒该业主做好自我隔离，并及时向卫生健康部门报告及跟踪观察该业主的身体状况。如该业主体温超 37.3 度的，则物业公司须劝导该业主就近就医，暂时不让其进入小区，并及时向卫生部门或疾控中心报告，如业主不予配合，则物业公司可以报警和向疾控中心报告处理。

法律政策依据：《中华人民共和国传染病防治法（2013 修正）》第三十九条、《广东省物业管理区域新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作指引（试行）》第二条第二项、《深圳市新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指挥部印发关于建立健全社区联防联控机制的若干措施的通知》第二条。

27. 物业公司是否应当告知全体业主小区内被隔离的人员信息，如房号等具体信息？

答：物业公司没有权利披露被隔离的人员的基本信息。

法律政策依据：《中华人民共和国传染病防治法（2013 修正）》第十二条；《关于做好个人信息保护利用大数据支撑联防

联控工作的通知》第三条。

28. 疫情防控期间，小区物业企业有哪些管理职责？

答：小区物业企业应加强人员出入管理、物业管理区域实施封闭管理、做好重点人群防护服务、关闭人员聚集场所、做好公共区域清洁消毒、做好常触部件消毒、做好日常活动设施消毒、做好电梯和中央空调等重点设施防护、做好环境卫生清洁防护、做好疫情社区服务、做好企业内部防护管理、做好疫情防控宣传。

法律政策依据：《深圳市物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作指引（试行）》。

29. 疫情防控期间，小区物业如何加强企业内部防护管理？

答：加强员工防护管理、加强员工宿舍管理、多渠道筹集防护物资。

法律政策依据：《深圳市物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作指引（试行）》第八条。

第五部分 燃气类

30. 疫情期间因封闭管理、用户正在按规定进行隔离等原因导致燃气企业无法正常入户安检怎么办？

答：视情况而定。《深圳市燃气条例》规定燃气企业对用户燃气设施和安全用气情况每十二个月至少检查一次，并非每个月都需要安检。建议对用户前一次安检时间进行梳理。对尚未到本次安检最终期限的用户，可暂时不安检。为降低未按规定频率安检的合规风险和在疫情期间的安检空档期出现事故的可能性，对已到安检最终期限的用户，提供如下解决方案供参考：

①通过短信、微信公众号通知等方式告知用户疫情期间暂停安检工作，同时告知用户燃气泄漏等高危隐患的自检方法并推送其他燃气安全使用常识；

②利用无人机激光检漏等室外检查设备初步排除隐患；

③疫情结束后及时进行补充安检。

法律政策依据：《深圳市燃气条例》第四十八条。

31. 燃气配套建设项目因疫情无法按期竣工，燃气公司是否承担违约责任？

答：视具体情况而定，需要结合疫情与项目合同履行实际情况来判断，如符合不可抗力条件且依据合同履行了止损和及时通知义务，符合法定的免责条件，且合同中未约定将疫情等不可抗力事件排除在外，又不属于燃气公司过错的其他影响工程进度的情形，是无须承担违约责任的。

法律政策依据：《民法总则》第一百八十条；《合同法》第一百一十七条、第一百一十八条。

第六部分 其他

32. 深圳市应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情关于住建领域有哪些支持措施？

答：（1）各区政府对辖区物业管理服务企业的疫情防控服务，按在管面积每平方米 0.5 元标准实施两个月财政补助。

（2）对租用市、区政府以及市属、区属国有企业持有物业（含厂房、创新型产业用房、写字楼、农批市场、商铺、仓储物流设施、配套服务用房等）的非国有企业、科研机构、医疗机构和个体工商户，免除 2 个月租金。对承租市、区两级公租房、人才住房的非国有企业或家庭（个人），免除 2 个月租金。积极鼓励倡导社区股份合作公司、非国有企业、个人业主参照国有企业做法减免物业租金。

（3）对受疫情影响、缴存住房公积金确有困难的企业，可以依法申请降低住房公积金缴存比例最低至 3%，期限不超过 12 个月；或申请缓缴住房公积金，期限不超过 12 个月。

法律政策依据：《深圳市应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业共渡难关的若干措施》；《深圳市物业服务企业疫情防控服务财政补助工作指引》第三条。