

# 取消普宅与非普宅标准 降低住房交易成本更好满足改善型需求

证券时报记者 郭博昊 贺觉渊

取消普通住宅(以下简称“普宅”)和非普通住宅(以下简称“非普宅”)标准,是加快构建房地产发展新模式的一项重点改革举措。推进这项改革任务,既要求有关城市主动施策取消相关标准认定,也离不开财税部门对部分税收政策文件予以优化。

在受访专家学者看来,近期从多地及时取消或调整普宅和非普宅标准,到财政部透露正在抓紧研究明确与取消普宅和非普宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策,都指向住房交易成本将进一步减轻,居民改善型住房需求将得到更好满足。往后看,针对房地产市场的税收优惠政策还有施策空间,居民购房成本、房企税费压力有望进一步降低。

## 更好满足改善型住房需求

为加快构建房地产发展新模式,党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》(以下简称《决定》)明确,允许有关城市取消普宅和非普宅标准。

非普通住宅通常指别墅、高端公寓、度假村等“豪宅”,由各地方政府根据住宅面积、是否用作商业用途等条件各自设定认定标准。普宅与非普宅之间在购买条件、房屋性质、产权期限等方面均存在差异。

近年来,房地产市场供求关系发生重大变化,市场对于调整或取消普宅与非普宅认定标准的呼声渐高。中指研究院政策研究总监陈文静向证券时报记者指出,取消两类住宅认定标准是支持城乡居民多样化改善性住房需求的一种有效措施,有望降低非普宅的交易税费;也有助于企业更好配比产品类型,聚焦于打造高质量、符合市场需求的好产品。

早在财政部透露的相关税收政策正在研究调整之前,已有城市取消或优化普宅和非普宅标准。根据上海市《关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知》,取消两类住宅认定标准旨在减少住房交易成本,更好满足居民改善性住房需求。

虽然部分地方政府取消两类住宅认定标准,但中央财经大学财政税务学院助理教授高宏宇向证券时报记者指出,这并不等同于完全消除了两类住宅的税费差异。“若相关税费政策不及时调整,市场仍面临不一致的税收

### 中央财经大学财政税务学院助理教授高宏宇:

虽然部分地方政府取消两类住宅认定标准,但这并不等同于完全消除了两类住宅的税费差异。若相关税费政策不及时调整,市场仍面临不一致的税收负担,还可能给地方财政带来不确定性。

### 上海财经大学公共政策与治理研究院副院长田志伟:

财政部近期提到正在研究取消的增值税政策主要针对二手房交易,此次政策研究方向有助于降低非普宅的交易税负。而土地增值税更多针对新房交易,且对房地产企业税负影响较大,因此,统一、规范新房土地增值税的相关制度,对房地产行业的健康发展具有重要意义。

### 中指研究院政策研究总监陈文静:

未来税收政策在优化契税政策,提升购房利息抵扣个税额度,降低企业房地产相关税费的预征预缴税率等方面存在一定空间。

负担,还可能给地方财政带来不确定性。”高宏宇指出。

目前,各地对于取消普宅与非普宅认定标准的实施进度不一。高宏宇指出,国家层面的税收政策需要全国统一。因此,财政部正在研究的政策,不仅要做好与地方政策间的衔接,还要考虑如何为不同地区设置过渡期,确保各地能平稳过渡,避免出现因政策空白或模糊导致的操作问题。

## 降低“豪宅”交易税费

从购房的角度看,普宅与非普宅之间的差异主要体现在税收政策上。相对于非普宅,普宅享受更大力度的税收优惠政策。

按照财政部、税务总局2016年的有关规定,北上广深四地对于个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征增值税。尽管相关免税政策此后经历多轮调整,但整体上普通住宅享受着更大的增值税优惠。

在土地增值税方面,两类住宅的税收差异在于,纳税人建造普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额20%的,可以免征土地增值税;而非普通住宅不享受这项税收优惠。

“随着普宅与非普宅标准的取消,

购房者在选择住房时可以更加注重自身需求,而不必担心因房屋属性不同而导致的税费差异。”高宏宇表示,这将有助于引导合理的住房消费,提升改善型住房需求,并缓解部分城市尤其是一线城市在高端住宅和大户型住宅市场的压力。

上海财经大学公共政策与治理研究院副院长田志伟接受证券时报记者采访时指出,财政部近期提到正在研究取消的增值税政策主要针对二手房交易,此次政策研究方向有助于降低非普宅的交易税负。而土地增值税更多针对新房交易,且对房地产企业税负影响较大,因此,统一、规范新房土地增值税的相关制度,对房地产行业的健康发展具有重要意义。

## 更多增量政策值得期待

研究取消普宅与非普宅所涉及增值税、土地增值税政策之外,财政部副部长廖岷在国新办发布会上还表示,将进一步研究加大支持力度,调整优化相关税收政策,促进房地产市场平稳健康发展。

往后看,更多的税收优惠政策同样值得期待。事实上,与房地产市场的相关税种还包括契税、个人所得税



图虫创意/供图 周靖宇/制图

等。受访专家一致认为,由于相关税率较低,契税、个人所得税等并未出现在本轮财政部税收优惠政策研究的名单上,但这并不意味着其未来不会做出相应调整。

“未来税收政策在优化契税政策,提升购房利息抵扣个税额度,降低企业房地产相关税费的预征预缴税率等方面存在一定空间。”陈文静表示,未来房地产市场相关税收优惠政策重在降低居民购房成本、降低房企税费压力,稳定市场预期。

契税是房地产交易中的另一重要税负,尤其是在改善型需求较大的城市,契税负担直接影响到购房者的成本。高宏宇认为,未来可能会通过适当下调契税税率,尤其是对首套房和二套改善型住房的购房者,进一步降低契税比例,帮助减轻购房者的整体税费压力。

田志伟表示,从长期来看,应该逐步规范、整理房地产行业相关的税收制度,考虑未来取消土地增值税、城镇土地使用税等房地产相关税收,并将这些税收统一归入房产税,建立全面覆盖居民住宅与商业用地等的现代化房产税。并以此作为地方的主体税种,激励地方政府为本地居民提供更加优良的公共服务。



# 中国新能源产业百花齐放 完善供应链拓展全球市场

证券时报记者 吴瞬

从一个小小可手提式的户外电源到展开后有7米高的太阳能照明灯塔,从一个小巧可爱的电动三轮车到能驰骋四海的高端新能源汽车……在第136届中国进出口商品交易会(以下简称“广交会”)上,证券时报记者看到了一个正“百花齐放”的中国新能源产业。

近年来,中国新能源产业迎来发展的快车道,借助于电池、光伏等新技术的突破,中国新能源产业在应用场景上实现了大爆发,越来越多的新能

源产品走进千家万户,畅销全球市场。在江苏金彭集团有限公司的展台,一台车顶上有着光伏板的电动小三轮车极为吸睛,这是该公司在广交会上全球首发的光伏储能客运三轮车。该公司的海外平台品牌负责人侯大富告诉记者:“我们这款车型是光伏动力+电动动力的新能源车型,续航有100公里以上,它的应用场景是在一些充电设施不是那么完善,但日照时间又很长的国家,尤其是在亚非拉地区的应用场景还是比较多的,可以实现短途出行。一些其他公司的同类型车目前还是概念车型,但我们可以用到产品上,同时它也是市场探路者,未来如果反馈较好,后期会将它应用到其他车型上。”

而在威迩徕德能源科技(上海)有限公司的展台,该公司则是带来了好

几个“大家伙”产品,其中最引人瞩目的是一款的太阳能灯塔。该公司的生产管理部副总经理张飞表示:“这款车具备了800伏闪充能力,在7.5分钟内从电池30%充至80%的高效补能。车辆还拥有6.6kW交流外放电的场景模拟,印证了其作为家庭出游、户外露营理想伴侣的可能性,为车主的户外生活带来了无限便利。同时,我们还创新性地推出了100kW-4C直流放电技术,该技术为全球首创、世界唯一。”

张飞介绍,上述车型目前在欧洲、中东、中南美等地区都取得了不错的销售成绩,尤其是在欧洲的德国、土耳其等市场的销售成绩都非常亮眼。

不仅是在出行领域,在储能和发电板,本届广交会的新能源产品同样不少。隆鑫通用动力股份有限公司储能产品事业部总经理隆郁表示,公司此次带来的产品是EP600便携储能电源,该产品是针对“断电”问题所开发的产品,使用方便、易携带,采用BMS智能保护,使用安全,可边充边用;市电、车充、太阳能充电三种充电方式设计,满足最快约1.5小时充电时间。同时在同类产品中首创使用贯流风扇散热系统,提高散热效率,保证在高负荷使用情况下的稳定性和可靠性。

不过,目前中国的新能源产品也遭遇到了一定的壁垒和挑战。

“确实有部分国家对我国‘新三

法,最终也将会影响到全球绿色低碳转型进程。”吕大良表示,希望有关国家能够放弃错误做法,在共同发展中寻求自身合理利益,为全球经济增长开辟新的动力源,共同应对气候变化全球性挑战。

对此,隆郁表示,“以便携式储能赛道为例,其实中国制造几乎是绝对的垄断地位,中国在全球出货量已经超过90%,中国是这一产品最大的制造国和出口国,在这种情况下,一些贸易摩擦会对我们的出口产生一定的影响,但因为中国供应链的不可替代性,因此影响可控”。

隆郁进一步表示,“我们也在积极布局一些海外的生产基地,比如我们在越南其实就已经有了一个制造基地,如果未来这种贸易壁垒进一步加剧,我们也可以利用海外制造基地去生产和出口产品,来进一步消减贸易摩擦带来的一些阻碍。”

“作为企业层面而言,我们需要做出转向,预计也会在海外建厂,另外我们在市场、资源等方面可能也都需要一定调整,未来也要向新兴市场以及其他空白市场去努力拓展。”张飞说。



# 我国ESG责任投资仍处初级阶段 业内建议加快基础设施建设

证券时报记者 张淑贤

场被认为应成为解决问题的关键力量。摩根资管全球可持续投资首席策略师吴兰君呼吁,耐心资本与责任投资应成为新的投资策略组合。

发展ESG责任投资也被认为是资本市场提升上市公司治理、提振投资者信心的有效手段。长江证券总裁刘元瑞表示,中长期来看ESG投资仍然是发展趋势,建议加大ESG相关领域的投资。

在我国ESG责任投资方面尽管已进行了大量积极探索,但在推动ESG投资实际落地方面仍面临一些问题和挑战。杨华辉指出,目前国内ESG产品的分类方法及标准界定仍有不少空白,ESG的信息披露规则尚处雏形,存在“漂绿”的风险。

对ESG责任投资而言,只有定价基准、估值标准统一,且被业内公认,这才有望产生规模化效应。

李文表示,ESG责任投资是一项长期、系统性工程,其基础设施建设尤为重要,需要监管部门为ESG责任投资提供方向性指引和制度保障。

银行理财方面,据华夏理财董事长苑志宏透露,截至今年6月末,我国发行ESG理财产品的银行机构已超30家,存续ESG主题理财产品271只,规模达1884亿元。

面对全球气温上升、生物多样性减少等严峻挑战,资本和资本市

## 投资ETF有哪些好处?

ETF是一种高效、透明、费率低、门槛低、资金使用效率高的投资工具,投资者可以灵活配置各类ETF资产,进行投资组合,从而更好地实现自己的投资目标。ETF通常具有如下优势:(1)效率高:ETF在证券交易所上市交易,投资者可以在交易日的交易时间买入或卖出ETF。ETF的实时交易及较好的流动性使投资者可以灵活高效地捕捉投资机会,并在需要时快速退出。

(2)透明度高:ETF采用被动化投资,紧密跟踪指数,权益仓位可达95%—100%。由于ETF的投资组合是公开的,因此投资者可以清楚地了解所持有的ETF投资的证券种类和数量,从而更好地评估投资风险。

(3)费率低:ETF管理费用低廉,通常为普通开放式基金的三分之一,是投资者进行资产配置的一种更经济实惠的方式。

(4)投资门槛较低:ETF交易方式与股票一致,投资者可以像购买一只股票一样购买ETF,最低1手(100份)起。ETF投资的低门槛也使得投资者可以更容易地实现资产配置和分散化投资。

(5)流动性好:ETF的流动性服务商制度以及折溢价套利机制使ETF具有较好的流动性。ETF流动性服务商在交易中承担买卖对手方的角色,便利投资者快速达成交易;而ETF套利机制的存在进一步提高了ETF交易活跃度。

(深交所基金管理部)



(上接A1版)

## 研究设立收购 存量土地专项借款

对于10月12日财政部宣布的专项债券收购闲置土地和存量房政策,财政部部长助理宋其超表示,下一步,将同相关部门抓紧明确政策的细则和要求,推动政策尽快落地。

自然资源部副部长刘国洪表示,将指导地方规范程序、明确标准,重点围绕“怎么收”来推动落实。“我们考虑优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地,及时匹配专项债券等资金。我们还将会同相关部门,研究设立收购存量土地专项借款,作为专项债券的补充,人民银行提供专项再贷款支持。”

肖远企和中国人民银行副行长陶玲均表示,正在会同有关部门抓紧研究,允许政策性银行、商业银行向有条件的企业发放贷款,用于收购房企存量土地。

“各种政策形成一个合力,盘活闲置土地,主要目的是推动更加高效利用好闲置土地,同时改善和释放房地产行业的现金流。”肖远企说。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,此前在盘活存量方面的政策已经包括了保障性住房再贷款、地方政府专项债等内容,此次新增存量土地收购专项贷款,使得后续各类型银行对于存量土地收购的金融支持力度加大。

## 对房地产止跌回稳 充满信心

近期有关部门出台了财税、金融等一系列政策措施,有效提振了市场信心,房地产的主要指标明显好转。倪虹表示,在系列政策作用下,房地产经过3年的调整,市场已经开始筑底,10月份的房地产数据会是一个积极乐观的结果。

接下来,我们要同心协力,狠抓落实,让政策效果充分显现,让人民群众享受政策红利。“我们对房地产市场止跌回稳充满信心。”倪虹说。

肖远企也强调,下一步要打好房地产各项融资工具的“组合拳”,形成集成规模效应,增强精准适配性。他还提出,根据不同房地产企业和房地产项目,在不同阶段的融资需求量身定制专属金融产品,提高融资支持的精准性、及时性和有效性。

另外,在税收政策支持方面,宋其超表示,目前,财政部正在抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的税收政策,主要包括增值税和土地增值税。近期正在对相关税收政策做进一步的调整。具体政策正在抓紧履行相关程序,经批准后会及时向社会公告。

陈文静认为,当前房地产政策发力方向已经明确,未来推动各项政策落地落实将是关键。从市场趋势来看,“银十”开局表现“超预期”,核心城市市场呈现“回稳”态势,预计短期内新政将继续显效,10月市场销售数据或将出现明显增长。四季度若政策持续发力,经济加快复苏,核心城市市场或筑底企稳,从而对全国市场筑底提供重要支撑。