

财政部、税务总局、证监会发布公告

规范个人转让上市公司限售股所得税

证券时报记者 贺觉渊

为规范转让上市公司限售股个人所得税政策,财政部、税务总局、中国证监会8月28日发布《关于规范转让上市公司限售股个人所得税政策的公告》(以下简称《公告》),明确个人转让上市公司限售股取得的所得,按照“财产转让所得”,适用20%税率缴纳个人所得税,包括在解禁日后孳生且在《公告》实施后办理股权登记的送、转股。

我国自1994年起,对个人转让境内

上市公司股票暂免征收个税;自2010年起,对个人转让限售股按20%税率征收个税,并将首次公开发行股票并上市的公司形成的限售股,及上述股份解禁前的送转股纳入征税范围。

本次《公告》在重申对个人转让限售股征收个税规定的同时,主要针对限售股解禁后大量送转股、限售股股价下降产生的少交个税的问题。

《公告》同时规定,对于本公告实施后,上市公司申请办理股份初始登记时未按规定申报限售股成本原值的,个人转让

限售股时,证券机构按照限售股转让收入全额,适用20%税率,计算预扣预缴个人所得税。

对于本公告实施前,上市公司已办理完成股份初始登记且未申报限售股成本原值的,在本公告实施后,个人转让限售股时,证券机构预扣预缴个人所得税,可按照限售股转让收入的15%核定成本原值及合理税费。

对于本公告实施前,挂牌公司已办理初始登记且未申报成本原值的原始股,在本公告实施后,通过公开发行进

入北京证券交易所上市交易的,证券机构预扣预缴个人所得税,可按照原始股转让收入的15%核定成本原值及合理税费。

此外,《公告》明确,纳税人按照限售股实际转让收入与实际成本计算出的应纳税额,大于证券机构已扣缴税额的,或者小于证券机构已扣缴税额且申请退税的,应当在转让限售股次年6月30日前,向主管税务机关提供限售股成本原值等相关资料并办理清算申报,多退少补税款。

标普维持中国主权信用评级“A+”

财政部:有信心持续获国际市场认可

证券时报记者 贺觉渊

8月28日,财政部有关负责人就标普国际信用评级公司(以下简称“标普”)最新报告决定维持中国主权信用评级“A+”、展望“稳定”作出回应,对标普作出的决定表示欢迎,指出该结果充分肯定中国宏观经济韧性、财政运行稳健性和风险防控有效性,体现了国际市场对中国高质量发展前景的信心。

总体来看,中国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大,长期向好的基本面没有改变。“我们有信心、有能力持续巩固良好发展态势,保持稳健可靠的国家信用,持续获得国际市场认可。”前述负责人表示。

<<上接A1版

三部门完善商品房销售制度实现“所见即所得”

对开发企业而言,城市发展正从大规模增量扩张转向存量提质增效,企业经营逻辑必须随之改变。推进现房销售,将促使房地产开发企业摆脱过度负债、盲目扩张的经营模式,转向分批拿地、分批开工、分批竣工销售的稳健经营之路。这一制度安排与房地产开发项目公司制、主办银行制一脉相承,共同构成从源头防范风险的整体安排,为房地产业高质量、可持续发展夯实了制度基础,也使“好房子”供给有了相应的销售制度保障。

中指研究院政策研究总监陈文静认为,本次政策对购房者、房企与行业将产生深远影响。对购房者而言,政策以维护购房人合法权益为主线,通过多项举措保障交易资金安全、确保房屋按期交付,同时提高住房品质。对房企而言,一方面,销售回款节点后移可能增加资金占用,对企业资金安排提出更高要求;另一方面,配套推出的土地、金融等政策有望在一定程度上缓解相关压力。同时,政策或将促使房企进一步优化投资决策,更加注重资金统筹、成本管控和产品品质。对行业而言,短期新房新增供应或有所减少,有利于改善供求关系、加速去库存;同时政策给地方因城施策留出空间,城市分化格局或进一步深化。中长期政策将推动行业高质量发展。

<<上接A1版

央行、金融监管总局发文改革完善房地产信贷管理

为加强个人住房贷款与开发贷款的衔接,《意见》明确,个人住房贷款应通过受托支付方式发放。购房人所购新建住房实行现房销售的,受托支付至项目公司在主办银行开立的资金账户;实行预售的,受托支付至项目预售资金监管账户。

《意见》还专设“房地产金融宏观审慎管理”章节,明确由央行牵头建立房地产金融宏观审慎政策框架,会同相关部门制定房地产金融宏观审慎政策,开展宏观审慎管理。金融监管总局依法对银行业金融机构房地产贷款业务实施监督管理。由央行会同相关部门根据市场形势、金融风险状况等,建立房地产金融逆周期调节机制,促进房地产市场平稳运行。

<<上接A1版

推动形成适配房地产发展新模式的融资制度

同时,鼓励金融机构发挥自身优势,在把控好风险的前提下,根据城市更新项目特点设计综合金融服务方案,加大对城市更新项目的金融支持力度。

《商品住房开发贷款管理办法(试行)》作为加快推进现房销售的核心融资文件,不仅设置了差异化贷款期限要求,适度拉长现房项目贷款期限,还要求银行业金融机构合理区分房企集团风险和项目风险。

“贷款审批更加侧重于项目本身,项目单独建账核算,资金独立运作、封闭管理,有效防范项目交付风险和信贷风险。”金融监管总局有关司局负责人称。

办法也对贷款用途划定了清晰的“红线”,只能用于本城市(指地级及以上城市)的商品住房开发项目,不得跨项目使用,不得用于缴纳土地出让金及相关税款、项目分红、其他投资等。

前述负责人表示,办法与“白名单”机制相衔接,依据办法发放的贷款,对应的商品住房开发项目纳入“白名单”项目管理,让“白名单”政策惠及更多商品住房开发项目。

所谓“白名单”项目管理,是指2024年以来,住房城乡建设部和金融监管总局联合建立的城市房地产融资协调机制,把合规房地产项目纳入“白名单”,推动金融机构增强对“白名单”项目融资的支持力度。根据住房城乡建设部2025年10月披露的数据,全国“白名单”项目贷款审批金额已超过7万亿元。

根据《商业地产贷款管理办法(试行)》,商业地产项目同样引入了主办银行制、项目制、封闭管理等要求。办法规定,商业地产项目贷款期限最长不超过7年。

金融监管总局还制定了《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行)》,明确了信托公司房地产领域相关业务的定义、分类和展业原则,对资产管理信托在强化自主尽职调查、集中决策、项目管理等方面提出细化要求,同时对投资非标准化资产提出专门要求。对资产服务信托在信托目的合法性、财产真实性、权利义务清晰性等方面提出细化要求。

券商交易外接规则发布 公平对待接入客户

证券时报记者 程丹

8月28日,中国证券业协会与中国证券投资基金业协会(统称“两协会”)联合制定发布《证券公司交易信息系统接入管理规范(试行)》(以下简称《规范》),并自发布之日起施行。《规范》压实证券公司对外部系统接入管理的主体责任,要求证券公司进行全程穿透管理,确保系统接入始终保持合规、安全、稳定的状态。

《规范》意在加强证券公司交易信息系统外部接入(简称“交易外接”)管理,维护证券市场秩序。两协会要求,《规范》发布后,证券公司应按要求,建立健全系统接入管理制度机制,完备交易系统各项功能,加强系统接入行为管理,有效防范业务合规和技术安全风险。符合条件的证券公司,可向中国证券业协会提出备案申请。

交易外接是证券公司经纪业务的一种服务方式,具体是指证券公司通过提供信息系统接口等技术手段,与投资者交易指令生成系统或者功能进行交互、接收并处理投资者交易指令的行为。

《规范》要求证券公司应当依法合规开展交易信息系统接入,充分评估自身能力以及客户交易需求,同等条件下应当引导客户优先使用证券公司提供的交易终端,审慎提供交易系统接入服务,公平对待交易信息系统接入客户,不得为特定接入客户提供技术或者业务资源差异化安排。同时,客户的信息系统应当部署于安全可控的环境,充分评估系统运行环境可靠性,制定专门应急处理方案,并告知证券公司。

《规范》明确,证券公司不得通过修改交易系统参数等方式对证券交易场所的交易系统产生不良影响或出现交易不公平等情形;不得将本公司交易信息系统的管理责任让渡给客户;不得通过为特定客户购入信息系统其他方式或技术手段规避交易信息系统接入管理要求。

本次《规范》最大亮点之一,就是把全程管理、穿透管理贯穿业务生命周期。

在事前准入环节,通过尽职调查、测试验证、审查签约等方式,把好评入关

口。《规范》要求证券公司实施交易信息系统接入,应当开展尽职调查,全面核实客户及其产品和外部信息系统的相关信息,并形成尽职调查报告。实施交易信息系统接入,应当建立与生产环境功能相匹配的测试环境,对拟接入的外部信息系统的测试情况开展验证,进行风险评估,确认外部信息系统能够安全稳定运行。证券公司应当对尽职调查报告、接入协议文本、外部信息系统测试评估情况进行审查并出具明确审查意见等。

在事中管理环节,通过实时监控、穿透识别、日常评估等方式,做好过程性监管。《规范》要求证券公司应当建立健全交易信息系统接入监控系统或者功能,并纳入证券经纪业务异常交易监控体系,相关监控要求应当不低于证券经纪业务异常交易监控标准。证券公司应当对客户身份、交易账户、资金来源、交易行为等进行穿透管理,做到实质识别、持续监控和有效管理。

《规范》还明确了证券公司及客户实施交易信息系统接入的禁止性要求。如

证券公司发现客户存在违反相关法律法规,严重影响证券市场秩序的异常交易行为、重大风险隐患或者其他不再符合接入要求情形的,应当终止向其提供交易信息系统接入。如不得通过为特定客户购入信息系统其他方式或技术手段规避交易信息系统接入管理要求。不得为场外配资、违规出借账户、违法从事证券经纪业务活动等行为提供任何便利和服务。如证券公司客户不得违规招揽客户或者处理第三方交易指令,不得违规转让、出借自身投资交易系统或者为第三方提供系统接入等。

在事后处置环节,《规范》清晰列明限制、暂停、终止接入的触发情形,针对违规配资、异常交易、系统重大缺陷设置处置路径。券商出现风控能力下滑、严重违规的,协会可暂停新增接入甚至撤销备案,被撤销备案的券商需两年内完成存量客户清理;私募基金被终止接入的,必须切换回普通交易模式。同时建立季度、年度信息报送与自律检查机制,两协会分别对券商、私募基金人开展执业检查,形成完整的风险管控体系。

中国上市公司投资者关系年度盛典暨“投资雄安”产业促进会在雄安新区举办

资本与产业加速融合 “投资雄安就是投资未来”

证券时报记者 贺觉渊

“投资雄安就是投资未来。”在8月28日雄安新区举办的中国上市公司投资者关系年度盛典暨“投资雄安”产业促进会上,雄安新区党工委副书记、管委会副主任罗之芹在致辞中表示,雄安新区比以往更加渴求科创资本、长期资本、耐心资本的强力支撑与精准赋能,以资本链激活创新链、赋能产业链。

本次活动由雄安新区管理委员会、深圳市全景网络有限公司等单位联合主办,证券时报社提供媒体支持。活动汇聚来自全国各地的上市公司、监管单位、行业智库等多方代表300余人,发布了《上市公司投资者关系工作年度报告(2025)》,推出了投资者关系实践优秀案例,并发布《雄安新区资本市场高质量发展倡议书》。“这是资本市场与实体经济深度融合的生动实践,必将为雄安新区产业跃升注入强劲的资本动力。”罗之芹说。

倡议书的发布传达出一个清晰信号——高质量建设中的雄安,正日益成为众多企业前来投资兴业的热土,创新创业的高地。九年来,雄安新区从“一块地”“一张图”蝶变为“一座城”,进阶为“一个样板”。随着疏解央企总部接续落地,资本、技术、人才等要素加速集聚。

“雄安正成为高等教育和人才密集区、高端医疗密集区、央企机构和创新业务板块集聚区,形成独特优势。”雄安新区商务和投资促进局副局长陶熙介绍,目前,央企在雄安新区设立各类机构累计400多家,4000余家北京来源企业在新区扎根创业。空天信息和卫星互联网、数字经济和人工智能、新材料是雄安重点发展的三大主导产业,一大批优质科创企业在雄安新区密集涌现。

近日,北京蓝箭鸿擎科技有限公司(下称“鸿擎科技”)自主研发的“鸿鹄03星”,由朱雀三号重复使用遥二运载火箭于东风商业航天创新试验区成功发射入

轨,发射任务取得圆满成功。“鸿鹄03星”也被称为“雄安一号”,是我国首条流水线式自动化卫星批产产线上下线的首颗卫星。

谈及雄安新区的营商环境,鸿擎科技副总经理史耀中用“链主就在隔壁,配套就在园区,创新就在楼下”来概括。他表示,雄安新区将空天信息和卫星互联网列为三大主导产业之首,以中国星网、中国时空信息集团两大国家级链主企业为核心,集聚70余家上下游企业,覆盖产业全链条,这让企业的协作成本大幅降低。

作为首家自雄安申报并通过港交所聆讯的企业,梅卡曼德(雄安)机器人科技股份有限公司首席执行官韩卓说,作为雄安企业,旗下产品、技术和团队正在全球各地的千行百业中,服务于企业智能化转型等各种需求,“我们非常自豪”。

在北京大学汇丰商学院院长王鹏飞看来,雄安的优势,在于毗邻北京的位置,在于新时代创新高地和高质量发展样板

证监会支持房企合理融资 助力构建房地产发展新模式

<<上接A1版

研究优化租赁住房原始权益人监管和项目净现金流分派率要求,支持租赁住房体系建设。稳慎推进商业不动产REITs发展。

五是持续推进不动产私募投资基金试点工作。支持符合规定的私募基金管理人设立不动产私募投资基金,引入机构资金,投向符合政策要求的不动产项目。

优化监管防范化解市场风险

《意见》优化房地产证券发行人的监管工作。在房地产开发企业发行证券的准入监管方面,突出“基于项目”融资特点。优化信息披露监管,重点关注执行合并报表、收入确认等会计准则情况。优化募集资金监管,督促房企按规定或约定用途使用募集资金。严防严打发行人欺

发行、信息披露造假等违法行为,加大对系统性、团伙性造假的惩戒力度,强化对第三方配合造假以及中介机构证券违法违规行为的打击力度。

同时,着力防范化解房地产领域涉资本市场风险。《意见》明确,加强房地产相关风险监测,落实“四早”要求,建立健全资本市场涉房地产领域风险研判预判工作机制。稳妥防范化解房地产相关风险,平稳有序做好上市房企退市监管,配合地方政府推动房地产违约债券处置出清。积极配合行业主管部门和地方政府工作,共同努力促进房地产市场平稳健康发展。

商业不动产REITs方兴未艾

稳慎推进商业不动产REITs发展,是此次《意见》的重点内容之一。

截至目前,已有4只商业不动产REITs

上市,募集资金超过200亿元。另有7只产品获批并在发行中,16只产品在审,合计募集资金超过850亿元。已受理项目发行主体覆盖央企、地方国企、头部民企及外企,资产涵盖商业综合体、商业零售、办公楼、酒店等成熟业态,区位优势明显,运营核心指标较为稳健,初步形成一定示范作用和规模效应。

业内人士指出,商业不动产REITs有助于盘活存量资产、扩大有效投资,提高直接融资比重,更好服务高质量发展大局;有利于支持构建房地产发展新模式,企业将成熟资产推向资本市场后,能够打通资金回笼渠道,构建良性资产循环,形成从传统“开发商”向“资产管理者+服务商”转型的内生动力。

“商业不动产REITs作为公开市场交易的标准化产品,其发行和交易价格均根植于底层资产运营现金流,能够为商业不