

契稅、增值稅等多項稅收政策調整，促進房地產市場平穩健康發展

減稅費，降低二手房交易成本

人民日報記者 王 觀

為貫徹落實黨中央、國務院決策部署，促進房地產市場平穩健康發展，近日，財政部、稅務總局、住房城鄉建設部發布了《關於促進房地產市場平穩健康發展有關稅收政策的公告》，稅務總局發布了《關於降低土地增值稅預徵率下限的公告》，自2024年12月1日起執行。

“一系列政策的醞釀出台，不僅體現了政府對房地產市場調控的精細化與靈活性，也彰顯了通過稅收政策調劑市場、穩定預期的決心。”北京國家會計學院副院長李旭紅說。

此次住房交易稅收新政有哪些內容值得關注？對購房者將有何影響？記者進行了採訪。

加大住房交易環節契稅優惠力度，積極支持居民剛性和改善性住房需求

根據相關公告，此次新政加大住房交易環節契稅優惠力度，積極支持居民剛性和改善性住房需求。將現行享受1%低稅率優惠的面積標準由90平方米提高到140平方米，並明確北京、上海、廣州、深圳4個城市可以與其他地區統一適用家庭第二套住房契稅優惠政策，即調整後，在全國範圍內，對個人購買家庭唯一住房和家庭第二套住房，只要面積不超過140平方米的，統一按1%的稅率繳納契稅。

“房產交易環節特別是二手房交易主要涉及契稅和增值稅，此次新政將享受1%低稅率優惠的面積標準提高到140平方米，並且將北京、上海、廣州、深圳二套房契稅稅率調整為140平方米以內1%、140平方米以上2%，有利於降低交易環節的稅收成本。舉例來說，購買北京一套100平方米第二套房的購房者，總價500萬元，過去契稅為3%也就是15萬元，新政策後將按照1%收取，也就是5萬元，可以減少10萬元。”中原地產首席分析師張大偉說。

據介紹，納稅人申請享受稅收優惠的，應當向主管稅務機關提交家庭成員信息證明和購房所在地的房地產管理部門出具的納稅人家庭住房情況書面查詢結果。為讓更多的納稅人享受到政策紅利，對於2024年12月1日

後個人購買住房申報繳納契稅的，以及2024年12月1日前購買住房但於2024年12月1日後申報繳納契稅的，符合新發布公告規定的均可按新發布公告執行。

目前，我國相關稅收優惠政策會區分普通住宅和非普通住宅，一些地方有相應標準。此次新政明確與取消普通住宅和非普通住宅標準相銜接的增值稅、土地增值稅優惠政策。

具體來看，在有關城市取消普通住宅和非普通住宅標準後，對個人銷售已購買2年以上（含2年）住房一律免徵增值稅，原針對北京、上海、廣州、深圳4個城市個人銷售已購買2年以上（含2年）非普通住宅徵收增值稅的規定相應停止執行。

張大偉認為，該政策旨在鼓勵消費，尤其是鼓勵已有房居民進行改善性置換。舉例來說，北京一套160平方米的二手房，雖然房產持有已經超過2年，但因為是非普通住宅，所以需要繳納差額增值稅。但如果取消普通住宅與非普通住宅劃分，那麼這部分稅費將節省。

“上述政策有利於簡化稅制，降低企業和個人的稅收負擔及遵從成本，進而激發市場活力，促進房地產市場的供需平衡。”李旭紅說。

下調土地增值稅預徵率下限0.5個百分點，緩解房地產企業財務困難

房地產企業拿地開發增值需要繳納土地增值稅。為保障土地增值稅收入及時均衡入庫，按照有關規定，稅務部門對納稅人在項目竣工結算前轉讓房地產取得的收入，按一定比例預徵土地增值稅，待項目全部竣工、辦理結算後再進行清算，多退少補。

2010年，為更好發揮土地增值稅預徵調節作用，稅務總局制發了《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定了預徵率下限，除保障性住房外，東部地區省份下限為2%，中部和東部地區省份下限為1.5%，西部地區省份下限為1%。當前，隨着房地產市場形勢變化，不同房地產項目的增值水平發生結構性分化，有的房地產項目增值率下降幅度較大，有必要對預徵率下限作出調整，以便給各地科學調整預徵率預留空間，促進房地產市場平穩健康發展。

此次稅務總局發布公告，將預徵

率下限降低了0.5個百分點，除保障性住房外，東部地區省份預徵率下限為1.5%，中部和東部地區省份預徵率下限為1%，西部地區省份預徵率下限為0.5%。並且，各地可結合當地實際情況對實際執行的預徵率進行調整，需要調整的，由各地稅務部門會同財政部門在當地政府的指導下，結合當地房地產項目實際稅負水平等情況，在科學測算的基礎上，確定各類型房地產的具體預徵率。

此前在土地增值稅優惠方面，也區分為普通住宅和非普通住宅。此次新政明確取消普通住宅和非普通住宅標準的城市，對納稅人建造銷售增值額未超過扣除項目金額20%的普通標準住宅，繼續實施免徵土地增值稅優惠政策。

李旭紅認為，上述政策調整有利於緩解房地產企業資金壓力，支持推動房地產行業發展。

為納稅人享受有關優惠政策提供更多便利

稅務總局相關部門負責人表示，為確保納稅人及時享受稅收優惠政策紅利，稅務部門將會同有關部門採取一系列措施，持續優化納稅服務，提升納稅人的滿意度和获得感。

進一步提升窗口服務效能。各地稅務部門將以“不動產登記辦稅”一窗受理”工作模式為依托，進一步優化線下窗口設置和線上操作流程，為購房群眾提供繳稅、辦證“一件事一次辦”的“一站式”服務。此外，稅務部門還將視需求採取增設服務窗口、延長辦稅時間等方式，為有需求的群眾提供辦稅服務。

進一步優化資料提供方式。持續加大部門協作信息共享工作力度，利用共享信息開展數據預填，減輕納稅人資料提供負擔和填報負擔。對於不具備信息共享條件且納稅人不能提交相關證明材料的，納稅人可以按照現行規定選擇適用告知承諾制辦理。

進一步加強政策宣傳解讀。各地稅務部門將會同相關部門結合地方實際，通過辦稅服務廳納稅輔導崗專人、12366納稅繳費服務熱線專線為納稅人提供專業的政策內容解讀和辦稅流程諮詢服務，快速響應納稅人關切，確保辦稅井然有序。同時，

房地產市場稅收政策調整

契稅優惠政策

■在全國範圍內，對個人購買家庭唯一住房和家庭第二套住房，面積不超過140平方米的，統一按1%稅率繳納契稅

■對個人購買家庭唯一住房，面積140平方米以上的，按1.5%稅率征收契稅

■對個人購買家庭第二套住房，面積140平方米以上的，按2%稅率征收契稅

■納稅人申請享受稅收優惠的，應當向主管稅務機關提交：

- 家庭成員信息證明
- 購房所在地房地產管理部門出具的納稅人家庭住房情況書面查詢結果

■對2024年12月1日後個人購買住房申報繳納契稅的以及2024年12月1日前購買住房但於2024年12月1日後申報繳納契稅的符合新發布公告規定的均可按新發布公告執行

增值稅優惠政策

■在有關城市取消普通住宅和非普通住宅標準後對個人銷售已購買2年以上（含2年）住房一律免徵增值稅

■2024年12月1日前，個人銷售住房涉及增值稅尚未申報繳納的符合新發布公告規定的可按新發布公告執行

資料來源：財政部

海洋鹽度探測衛星成功發射

新華社北京11月14日電（記者 宋晨）記者從國家航天局獲悉，11月14日6時42分，海洋鹽度探測衛星由長征四號乙遙五十三運載火箭在太原衛星發射中心發射升空。運載火箭飛行正常，成功將衛星送入預定軌道，發射任務取得圓滿成功。

海洋鹽度探測衛星是國家民用空間基礎設施中的科研衛星，又稱海洋四號01星。衛星配置綜合孔径輻射計、主被動探測儀等載荷。

該衛星發射入軌後，可填補我國高精度全球海洋鹽度探測能力空白，完善我國海洋動力環境要素數據獲取能力，提升我國海洋預報產品精度及質量，滿足海洋環境預報、海洋生態預報、水循

環監測、短期氣候預測與全球氣候變化研究等方面的業務需求，並兼顧土壤濕度測量，為海洋主體行業應用和農業農村、減災、氣象等相關行業應用提供支撐數據，形成應用產品能力。

據介紹，國家航天局負責海洋鹽度探測衛星工程組織管理、重大事項組織協調和發射許可審批；自然資源部、農業農村部、應急管理部、中國氣象局為用戶部門，負責各自應用系統建設和運行；自然資源部國家衛星海洋應用中心負責地面系統建設和運行；中國航天科技集團五院和八院分別負責衛星系統和運載火箭系統抓總研製。

此次任務是長征系列運載火箭第545次發射。



這是11月13日在中國航展上進行的地面裝備動態演示。當日，在珠海舉行的第十五屆中國國際航空航天博覽會上，中國兵器工業集團等企業為觀眾帶來地面裝備動態演示。新華社記者 梁旭 攝

我國恐龍家族添新成員“獸紋華夏胃龍”

新華社昆明11月14日電（記者 岳冉冉）一件出土自我國江西省的晚白堊世恐龍標本被認定為新物種“獸紋華夏胃龍”。這一成果於近日發表在了國際期刊《歷史生物學》上。

這一研究由雲南大學和江西省博物館合作完成。研究團隊介紹，1986年，江西省撫州市廣昌縣甘竹鎮龍溪村的村民在干農活時，發現了一具恐龍化石，當地政府隨即進行搶救性挖掘。此後，標本被送到上海修復，後又轉送至江西省博物館保存。

2023年，江西省博物館與雲南大學生命科學學院脊椎動物演化研究中心展開合作，共同揭開了這具化石的身世之謎。

復原顯示，“獸紋華夏胃龍”體長超6米，是我國發現的體形較大的甲龍類化石，它們生活在距今8400萬年至7200萬年的晚白堊世，以吃低矮的蕨類、種子、裸子植物的葉片為主。這種

恐龍身體粗壯，四肢有力，體表布滿密密麻麻的甲片，還有甲龍科恐龍標誌性的尾錘。

“獸紋華夏胃龍”為了保護自己，會用甩尾的方式進行攻擊，它們的尾部末端長出了骨質尾錘，有柚子般大小，在強有力的尾部肌肉驅動下，尾錘像鉛球一樣，能重創對手，可以說，雖然是植食性恐龍，但“獸紋華夏胃龍”會讓同時期掠食者忌憚。“雲南大學生命科學學院脊椎動物演化研究中心博士生朱子恒說。

系統發育分析顯示，“獸紋華夏胃龍”屬於甲龍科，具有許多較為原始的特徵，比如它們有類似於結節龍科的心形前段尾椎、遠端尾部存在U形后突、胫骨和距骨未癒合等，但這些特徵在後期的甲龍身上已不存在。

“獸紋華夏胃龍”的發現，進一步增加了晚白堊世中國東南地區甲龍類的物種多樣性。”團隊負責人、中國科學院院士徐星說。



這是11月14日清晨在山東青島拍攝的渤中26-6油田一期開發項目中心平台裝船作業現場（無人機照片）。

當日，全球最大變質岩油田渤中26-6油田一期開發項目中心平台在青島完成裝船作業，後續將赴渤海南部海域，進入海上安裝和聯調階段，這標誌着該項目陸地建造完工。

渤中26-6油田位於渤海南部海域，距離天津約170公里，平均水深約22米。2024年新增油氣探明地質儲量超4000萬立方米後，該油田累計探明地質儲量突破2億立方米，成為全球最大的變質岩油田。新華社發（杜鵬輝 攝）



11月12日，科研人員在位於北京的實驗室調試人形機器人“CASBOT 01”。

11月13日晚，人形機器人“CASBOT 01”在北京通過線上直播向公眾發布。“CASBOT 01”暱稱“星期三”，身高約1.79米，體重60公斤，整機擁有52個自由度，作業續航時間超過4小時。發布這款機器人的靈寶CASBOT是一家專注於通用型人形機器與具身智能領域的創新型企業，團隊核心人員來源於中國科學院自動化研究所、清華大學、北京理工大學等高校和科研机构。

新華社記者 金立旺 攝

科研人員為培育宜機收玉米品種找到新“鑰匙”

新華社武漢11月13日電（記者 侯文坤 方亞東）我國宜機收玉米品種培育有望進一步“提速”。《細胞》雜誌於北京時間11月12日晚在線發表了華中農業大學嚴建兵教授團隊的最新研究成果，揭示了玉米籽粒脫水的分子機制，為快脫水宜機收玉米品種的培育奠定重要基礎。

論文通訊作者嚴建兵介紹，玉米是我國種植面積最大、總產量最高的糧食作物。適合機械化收穫的玉米籽粒含水量要求在15%至25%之間，但我國大多數玉米品種在收穫時的籽粒

含水量通常在30%至40%之間。由於控制玉米籽粒脫水速率這一性狀的基因很少被克隆，其潛在機制尚不清楚，目前難以通過遺傳改良培育快脫水宜機收玉米品種。“長期受限於缺乏快脫水的品種，導致玉米籽粒機械化收穫水平較低，影響了生產效率和種植成本。”嚴建兵說。

研究團隊圍繞這個產業關鍵問題持續攻关，鑒定到一個影響玉米籽粒脫水的小肽microRPG1，是玉米及其近緣種中特有的一種含31個氨基酸的新型小肽，由非編碼序列從頭起源，通

過精確調節乙烯信號通路關鍵基因的表达來控制籽粒脫水。多年多點的試驗表明，敲除microRPG1可使收穫時的玉米籽粒含水量下降2%至17%，平均下降7%，同時其他農藝和產量性狀沒有明顯的變化。研究團隊分析了數百份具有代表性的玉米種質材料，發現几乎所有的材料都存在RPG基因，這意味著操縱RPG基因來改變籽粒脫水速率培育宜機收的品種具有巨大的應用潛力。

“該研究是解決玉米收穫瓶頸的重大關鍵技術，團隊圍繞玉米籽粒脫

水的精準調控已經布局多個專利，並授權有關企業開展商業化應用，目前已經取得良好進展。”嚴建兵通俗地解釋該研究的現實意義和應用價值，“以前老百姓收玉米要把玉米棒子掰回家，曬干再脫粒，費時費力。基於該研究培育出快脫水的玉米新品種後，機器就能直接在田里收穫籽粒，省时省力。”

科研人員表示，該研究有助於進一步加快推進我國宜機收玉米品種的培育，有效提高玉米機械化收穫的效率，助力國家糧食安全。