

TAX 财税周刊

(内部刊物, 仅供会员参考)

目 录



一周财税要闻

- [1、中国人民银行将继续实施好适度宽松的货币政策](#)
- [2、加力加紧稳投资 国家发展改革委明确七方面重点](#)
- [3、证监会发布 12 条意见, 明确支持房企合理融资](#)
- [4、三部门发文规范汽车行业境外竞争](#)



法规速递

- [1、关于外籍个人股息红利个人所得税政策有关事项的公告](#)
- [2、关于规范转让上市公司限售股个人所得税政策的公告](#)
- [3、关于明确非应税交易等增值税有关事项的公告](#)
- [4、印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》的通知](#)
- [5、关于完善商品住房销售制度的通知](#)
- [6、关于促进航空保税维修高质量发展的意见](#)



政策解析

- [1、企业吸纳重点群体税收优惠政策热点问答](#)
- [2、三问三答, 了解塑料可循环的“绿色税政”](#)



税收与会计

- [劳务派遣接收方支付服务费用后 劳务派遣公司可按差额确定销售额](#)



中国人民银行将继续实施好适度宽松的货币政策

中方从不刻意追求贸易顺差，坚持扩大内需、坚持高水平对外开放，以中国大市场为各方提供新机遇，为新一轮全球经济动态平衡贡献力量

中国人民银行将持续推进货币政策框架转型，完善利率体系，继续实施好适度宽松的货币政策，为中国经济稳定增长和金融市场的平稳运行营造良好的货币金融环境

上海证券报消息：二十国集团（G20）8 月 31 日至 9 月 1 日在美国阿什维尔召开今年第二次财长和央行行长会议。会议讨论了全球经济形势与前景、促进经济增长、全球失衡、发展中国家主权债务等议题。中国人民银行行长潘功胜出席会议并发言。他在会上表示，中方从不刻意追求贸易顺差。

与会各方认为，全球经济增长面临多重风险挑战但仍保持韧性。为实现稳定、可预期的经济增长环境，各国应加强政策协调，降低市场经营主体面临的不确定性。各方支持 G20 财金渠道加强经验互鉴，应对经济增长障碍。各方呼吁 G20 加强合作，支持发展中国家解决债务问题，呼吁顺差国和逆差国携手共同缓解全球失衡。

潘功胜表示，贸易摩擦和保护主义通过影响供应链、推升通胀、扰乱市场预期等因素拖累全球经济。各方应坚定维护多边主义，充分用好 G20 财金合作平台，强化宏观经济政策协同，携手应对全球性风险挑战。

谈及主权债务问题，他表示，解决主权债务问题应坚持“共同行动，公平负担”原则。G20 应发挥引领作用，确保各方在共同框架下有效落实“待遇可比”原则。经济增长是化解发展中国家债务问题、恢复债务可持续性的根本出路。

潘功胜表示，国际上，贸易保护主义上升、国家安全问题泛化、政策环境不可预期是近年来全球失衡问题加剧的重要原因。解决全球失衡，需要各国推动自身结构性改革。逆差国削减财政赤字，提高本国储蓄率，顺差国适度推动消费和投资增长。同时，要坚持多边主义，加强国际合作。解决全球失衡应着眼于中期承诺。各国都应制定中长期政策方案，做出明确承诺并坚定执行，避免来回“翻烧饼”。

潘功胜还表示，中国经济运行总体平稳向好，结构持续优化，高质量发展不断取得新进展，金融市场平稳运行，经济长期向好的基本面与支撑条件没有改变。中国政府坚持并持续推进经济结构的转型升级，并将此作为“十五五”规划的战略重点。

“中方从不刻意追求贸易顺差，坚持扩大内需、坚持高水平对外开放，以中国大市场为各方提供新机遇，为新一轮全球经济动态平衡贡献力量。”潘功胜表示。

他还提到，中国人民银行将持续推进货币政策框架转型，完善利率体系，继续实施好适度宽松的货币政策，为中国经济稳定增长和金融市场的平稳运行营造良好的货币金融环境。

加力加紧稳投资 国家发展改革委明确七方面重点

经济参考网消息：8 月 28 日，国家发展改革委联合有关部门召开全国投资工作推进会议，深入分析当前投资形势，研究布置重点任务，加力加紧做好稳投资各项工作，努力推动投资止跌回稳。会议明确了系统推进“六张网”规划建设、抓紧推出吸引民营企业参与的重大项目等七方面重点任务。

会议指出，今年以来，投资结构呈现向新向优的变化趋势，投资效益和质量不断提高，投资对经济社会高质量发展发挥了重要支撑作用。面对当前投资运行中的困难挑战，要深入挖掘科技创新、产业升

级、城市更新、乡村振兴、新型基础设施、民生保障、绿色低碳等方面投资空间，最大限度激发和释放投资潜力，以有效投资支撑经济社会高质量发展。

一是加大对“两重”建设和中央预算内投资项目的调度督促力度，加快地方政府专项债券发行使用，抓紧投放新型政策性金融工具资金，严格执行资金监管，保障资金及时支付。

二是加快推进“十五五”规划重大工程项目实施，尽快形成实物工作量。

三是系统推进“六张网”规划建设，抓紧谋划一批重点项目，多渠道筹措项目建设资金，建立健全协调机制，确保“六张网”建设高效有序推进。

四是精准高效强化用地、环评等要素支持，针对性加强场景、数据、技术、人才等新型要素保障。

五是扎实推进重点领域价费改革、数据共享、应用场景拓展、标准规范制定、组织模式创新等工作，持续加大“软建设”工作力度。

六是抓紧推出一批吸引民营企业参与的重大项目，支持民营企业参与基础设施 REITs 发行、政府和社会资本合作（PPP）新机制项目建设运营，落实支持民营企业发展各项政策，建立健全民营企业问题反馈和协调解决机制，千方百计激发民间投资活力。

七是按照“实施一批、前期一批、储备一批、谋划一批”的要求，加强项目谋划储备，做好项目前期工作。

证监会发布 12 条意见，明确支持房企合理融资

第一财经消息：8 月 28 日晚间，证监会发布《关于资本市场支持构建房地产新发展模式的意见》（下称《意见》），包括四部分 12 条内容，明确支持上市房企合理融资，加大对上市房企债券融资支持力度。同时，发挥并购重组中作用，支持上市房企运用多种工具收购涉房资产。

第一财经了解到，此次发布的《意见》是资本市场涉房地产各项融资业务的指引性文件。“整体来看，此次发布的新规是助力构建房地产新发展模式的具体举措。”有了解政策背景的相关人士告诉记者。

作为构建房地产新发展模式的重要实践载体，商业不动产的发展备受关注。就在 6 月中旬，商业不动产 REITs 起航，首批 4 单商业不动产 REITs 项目上市。记者获取的最新数据显示，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。

支持房企合理融资

证监会表示，《意见》的总体要求是，改革房地产开发融资方式，推动从依赖主体信用向基于项目情况转变。强化房地产领域准入、信息披露、资金监管，稳妥防范化解处置房地产相关风险，促进房地产高质量发展。

如何支持上市房企合理融资？新规提到三点：第一，支持上市房地产开发企业再融资以及综合运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。

第二，加大债券融资支持力度，支持房地产开发企业发行公司债券，用于符合政策要求的房地产项目，鼓励发行商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）、不动产资产支持证券（ABS）。

第三，支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行不动产投资信托基金（REITs）或作为 REITs 扩募资产，稳进商业不动产 REITs 发展。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。

值得关注的是，在融资投向上，新规明确，上市房企再融资的募集资金，应当投向符合政策要求的市场化房地产项目。

债券融资方面，新规明确，支持房企新增发行公司债券用于符合政策要求的房地产项目，允许存量公司债券滚动续发。

对于上市房企的并购重组，文件提到，支持上市房企运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产，其中发行股份、定向可转债购买资产的，可以募集配套资金，并用于符合政策要求的房地产项目和支付重组交易对价等。

盘活存量资产

对于房企存量资产，新规也提出多项盘活举措，包括拓宽房地产开发企业等权益融资渠道，支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行 REITs，或者作为扩募资产装入已上市 REITs。

“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。”文件中提到。

此外，新规还对优化监管、化解风险作出一系列规定。

其中，在优化监管方面，新规提出，优化对房地产开发企业发行证券的准入监管，突出“基于项目”融资特点；优化信息披露监管，重点关注执行会计准则情况。

对于潜在违法违规行为，新规表示，严格募集资金持续监管和穿透式监管，严防严打发行人欺诈发行、信息披露造假、挪用募集资金等违法违规行为，加大对系统性、团伙性造假的惩戒力度。

在风险化解方面，《意见》里提到，建立健全房地产领域涉资本市场风险预研预判机制，加强股债基监管联动。平稳有序做好上市房地产开发企业退市监管，畅通多元化退市渠道。配合地方政府推动房地产违约债券处置出清，丰富多元化房地产债券风险处置机制。

稳慎推进商业不动产 REITs 发展

商业不动产是构建房地产发展新模式的重要实践载体，就在年内，商业不动产 REITs 试点落地。6 月中旬，首批 4 单商业不动产 REITs 项目上市，涉及汇添富上海地产商业 REIT、中信建投首农商业 REIT、国泰海通砂之船商业 REIT、中金唯品会商业 REIT。

第一财经获取的最新数据显示，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。

从公募 REITs 整体发行情况看，数据显示，截至 8 月 25 日，公募 REITs 已上市 88 只，完成扩募 10 只，合计发行规模 2500 亿元，市值 2348 亿元，累计分红 366 亿元。

三部门发文规范汽车行业境外竞争

经济参考报消息：记者 9 月 1 日从商务部获悉，为推动汽车行业健康有序国际化发展，引导汽车行业企业规范境外竞争行为、加强合规建设，深化汽车产业链供应链国际合作，促进全球汽车行业发展进步，商务部、工业和信息化部、市场监管总局近日联合印发了《汽车行业境外竞争行为与合规建设指引》

（以下简称《汽车指引》）。业内专家表示，我国汽车行业正在加速走向全球市场，《汽车指引》的出台，有望提升汽车行业企业合规经营能力和国际影响力。

据介绍，《汽车指引》共四章二十条，为从事国际化生产经营活动的中国汽车行业企业在境外发生的市场竞争等生产经营行为提供参照，重点围绕汽车行业企业海外营销等竞争行为，以及境外安全生产、质量管理、劳动保障、数据安全等合规建设，提出一般性指引，供企业参考。

记者了解到，近年来我国汽车产业出海取得积极成效。根据海关统计，2025 年我国汽车出口 832

万辆，销往 200 多个国家地区。我国企业已在 80 多个国家地区投资汽车制造业。

商务部对外投资和经济合作司负责人表示，《汽车指引》旨在推动汽车产业长远健康国际化发展，提升汽车行业企业合规经营能力和国际影响力，促进全球汽车产业链供应链国际合作。

具体来看，在规范境外市场竞争行为方面，《汽车指引》指出，企业在制定整车境外市场建议零售价时，应按照东道国（地区）法律法规、市场原则和商业惯例，针对本企业不同车辆配置设定清晰的价格梯度，避免因多频次、大幅度价格波动影响境外消费者利益和品牌形象。

中国机电产品进出口商会汽车国际化专业委员会高级专家孙晓红对记者表示，汽车产品不同于普通商品，在海外消费者眼中具有金融属性，涉及贷款等问题。价格波动太大，不仅会影响市场稳定，还会影响消费者利益。

在提升境外本地化合规经营能力方面，《汽车指引》提出，企业应建立完善汽车相关产品境外市场质量管理体系和售后服务体系，做好市场研究和适应性开发，提升服务水平，更好满足境外市场需求。企业应遵守东道国（地区）相关劳动法规，按照平等机会和公平待遇等原则招聘雇员，重视开展汽车生产制造、销售推广等职业技能培训，畅通员工职业发展通道，完善员工权益保障机制。

标普旗下子公司 Mobility Global 联合分析总监陶杲认为，当前海外新能源汽车市场仍是蓝海，但中国企业出海需要带动整条服务链的同步出海。具体来说，对没有汽车工业的国家，要补齐金融、售后、二手车等服务短板；对欧洲等成熟市场，则应抱着“帮助当地产业升级、与当地深度融合”的心态。“特别是中国金融系统要同步走出去，为中国车企提供更好的贷款和保险支持。”陶杲说。

商务部对外投资和经济合作司负责人表示，《汽车指引》是服务汽车行业企业出海的公共服务产品，有助于企业及时规范境外竞争行为、加强合规建设，提高国际化经营水平和影响力。《汽车指引》强调依法合规、公平竞争、互利共赢的基本原则，有助于扩大汽车行业高水平开放合作，促进全球汽车产业链供应链深度融合、共同发展。



财政部 税务总局

关于外籍个人股息红利个人所得税政策有关事项的公告

财政部 税务总局公告 2026 年第 27 号

现就外籍个人股息红利个人所得税政策有关事项公告如下：

一、外籍个人从外商投资企业取得的股息红利所得，按照“利息、股息、红利所得”缴纳个人所得税，适用 20% 税率。

二、外商投资企业向外籍个人支付股息红利时，应当代扣代缴税款，并于支付所得的次月 15 日内申报纳税。外商投资企业未扣缴税款的，取得股息红利的外籍个人应当在取得所得的次年 6 月 30 日前缴纳税款；税务机关通知限期缴纳的，外籍个人应当按照期限缴纳税款。

三、本公告自 2026 年 9 月 1 日起执行，《财政部 国家税务总局关于个人所得税若干政策问题的通知》（财税字〔1994〕20 号）第二条第（八）项同时废止。

特此公告。

2026 年 9 月 1 日

财政部 税务总局 中国证监会 关于规范转让上市公司限售股个人所得税政策的公告

财政部 税务总局 中国证监会公告 2026 年第 26 号

为规范转让上市公司限售股个人所得税政策，现将有关事项公告如下：

一、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。本公告所称限售股包括《财政部 国家税务总局 证监会关于个人转让上市公司限售股所得征收个人所得税有关问题的通知》（财税〔2009〕167 号）第二条规定的限售股，以及其在解禁日后孳生且在本公告实施后办理股权登记的送、转股。

限售股发生送、转、缩股的，证券登记结算公司应当依据送、转、缩股比例对限售股成本原值进行调整。

二、上市公司应当按照《财政部 国家税务总局关于证券机构技术和制度准备完成后个人转让上市公司限售股有关个人所得税问题的通知》（财税〔2011〕108 号）规定，在向证券登记结算公司申请办理股份初始登记时，申报由个人限售股股东提供的有关限售股成本原值详细资料，以及会计师事务所、税务师事务所等中介机构对该资料出具的鉴证报告。

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。预扣预缴税款后，纳税人可按照本公告第三条规定办理清算申报。

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。预扣预缴税款后，纳税人应当按照本公告第三条规定办理清算申报。

三、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。

四、本公告所称上市公司是指其股票在上海证券交易所、深圳证券交易所上市交易的股份有限公司。

五、个人转让全国中小企业股份转让系统挂牌公司（以下称挂牌公司）、北京证券交易所上市公司原始股缴纳个人所得税，依照本公告规定执行。

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。预扣预缴税款后，纳税人应当按照本公告第三条规定办理清算申报。

六、本公告自公布之日起实施，此前规定与本公告规定不一致的，按本公告规定执行。

特此公告。

2026 年 8 月 28 日

财政部 税务总局 关于明确非应税交易等增值税有关事项的公告

财政部 税务总局公告 2026 年第 25 号

根据《中华人民共和国增值税法》（以下简称增值税法）和《中华人民共和国增值税法实施条例》（以下简称增值税法实施条例）有关规定，现将非应税交易等增值税有关事项公告如下：

一、纳税人有下列情形的，不属于增值税法实施条例第二十二条所称不得抵扣非应税交易，对应的

进项税额可以按规定从销项税额中抵扣：

- （一）作为被保险人获得保险赔付；
- （二）接受货币性资产或者非货币性资产捐赠；
- （三）因合同未履行且未发生应税交易而取得违约金等收入；
- （四）无偿提供服务（不含无偿转让金融商品）；
- （五）转让因自身发生应税交易取得的与之相关的应收账款等债权（不含价证券）；
- （六）按照有关政策规定取得，且与其销售货物、服务、无形资产、不动产的收入或者数量不直接挂钩的财政补贴。

二、纳税人有下列情形的，属于增值税法实施条例第二十二条例所称不得抵扣非应税交易，对应的进项税额不得从销项税额中抵扣：

- （一）销售货物、服务、无形资产、不动产不属于增值税法第四条在境内发生应税交易所列情形的；
- （二）有偿转让股权（不含价证券）；
- （三）持有股权（不含价证券）取得的股息红利和持有股份公司普通股（含价证券）取得的股息红利；
- （四）货物期货交易（不含实物交割环节）。

三、增值税扣税凭证中的农产品销售发票，是指农业生产者销售自产农产品适用免征增值税政策而开具的普通发票。

四、免征增值税政策中的技工学校、高级技工学校、技师学院，包括经省级及以上人力资源社会保障行政部门批准成立的技工学校、高级技工学校，经省级人民政府批准成立的技师学院，以及其他依据有关规定设立的技工学校、高级技工学校、技师学院。

五、免征增值税政策中的第一道门票收入，是指观众进入首道大门收取的门票收入，不包括在场馆内部特定区域举办特别展览、专场演出、临时活动等收取的门票收入。

六、按照有关规定不征收增值税的资产重组业务，资产重组的接收方再转让资产重组涉及的金融商品，买入价以资产重组转让方的买入价确定。

七、《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号）中取得的不动产和土地使用权，包括以直接购买、接受捐赠、接受投资入股、自建、抵债、资产重组等各种形式取得的不动产、土地使用权。

八、一般纳税人选择放弃增值税优惠的，应当以书面形式提交放弃增值税优惠声明，并注明放弃优惠的起始时间，报主管税务机关备案。

九、纳税人销售电信服务时，附带赠送用户识别卡、电信终端等货物，应将其取得的全部价款进行分别核算，按照各自适用的税率计算缴纳增值税。

十、纳税人发生应税交易，将价款和折扣额在同一张发票的“金额”栏上分别注明的，以折扣后的不含税价款为销售额；未在同一张发票的“金额”栏上分别注明的，以不含税价款为销售额，不得扣减折扣额。

十一、本公告自 2026 年 9 月 1 日起施行。《财政部 国家税务总局关于增值税纳税人放弃免税权有关问题的通知》（财税〔2007〕127 号）第一条等文件规定同时废止，具体见附件。2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日期间已发生未处理的事项，按照本公告规定执行。

特此公告。

附件：废止文件和条款目录（略）

2026 年 8 月 27 日

**中国人民银行 国家金融监督管理总局
印发《关于改革完善房地产信贷管理
推动加快构建房地产发展新模式的意见》的通知
银发〔2026〕171 号**

中国人民银行上海总部，各省、自治区、直辖市及计划单列市分行；国家金融监督管理总局各监管局；国家开发银行，各政策性银行、国有商业银行，中国邮政储蓄银行，各股份制商业银行：

为深入贯彻落实党中央、国务院关于构建房地产发展新模式的决策部署，完善房地产信贷管理，维护购房人合法权益，满足行业合理融资需求，促进房地产市场稳健运行，现将《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》印发给你们，请遵照执行。

附件：关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见

2026 年 8 月 28 日

附件

关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见

第一章 总则

第一条 为完善房地产信贷管理，维护购房人合法权益，满足行业合理融资需求，促进房地产市场稳健运行，加快构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展，根据《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国银行业监督管理法》《中华人民共和国商业银行法》等法律法规，制定本意见。

第二条 适应房地产市场供求关系变化，构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品和管理体系，促进金融与房地产良性循环。遵循以下原则：

一是坚持以人民为中心，促进高质量发展。配合商品住房销售制度改革，改革个人住房贷款制度，优化住房金融服务，支持刚性和改善性住房需求，助力健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

二是坚持统筹规划，系统集成。围绕房地产开发、建设、销售、运营全链条，改进优化房地产信贷体系，统筹规划全生命周期和各细分领域信贷产品，实现总量合理、结构均衡、期限匹配、专款专用。

三是坚持制度规范，审慎管理。完善房地产金融宏观审慎管理，强化前瞻性防范和逆周期调节，规范房地产相关主体融资行为，促进房地产市场稳健运行。

四是坚持有序发展，防范风险。丰富房地产贷款产品和服务，提高风险定价能力，支持行业转型和高质量发展。加强房地产信贷业务监督管理，强化贷款质量监测预警，防范化解房地产信贷风险。

第三条 银行业金融机构应按照本意见要求，完善房地产信贷管理机制，加强各类房地产贷款业务协同布局，优化内外部业务流程，提高全链条管理服务能力，有效防范金融风险。

第二章 房地产贷款品种

第四条 本意见所称的房地产贷款指银行业金融机构发放的用于商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等房地产领域开发、建设、销售、运营的各类贷款。

第五条 银行业金融机构不得发放用于缴交土地出让价款及相关税费的贷款。

第六条 银行业金融机构可以在房地产开发建设阶段发放房地产开发贷款，包括商品住房开发贷款、保障性住房开发贷款、住房租赁开发建设贷款、商业地产开发贷款等。银行业金融机构应加强房地产开发贷款封闭管理，确保专款专用，实现贷款发放与项目建设周期相匹配。

第七条 银行业金融机构可以在房地产销售阶段发放购房贷款，包括个人住房贷款、住房租赁团体购房贷款、商业用房购房贷款等。银行业金融机构应严格执行个人住房贷款发放规定，切实保障购房人合法权益。

第八条 银行业金融机构可以在房地产运营阶段发放经营性贷款，包括经营性物业贷款、住房租赁经营性贷款等。银行业金融机构应结合房地产运营阶段的合理资金需求，丰富贷款产品和服务，推动住房品质提升和房地产行业转型发展。

第九条 中国人民银行、金融监管总局按照职责分工可以根据经济社会发展需要，新设房地产贷款品种。

第三章 房地产开发贷款

第十条 房地产开发贷款指银行业金融机构向具备房地产开发资质的开发企业发放的用于房地产项目（含商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等）开发建设的贷款。

第十一条 开发企业申请房地产开发贷款，项目资本金比例应符合国家关于固定资产投资项目资本金制度相关规定。项目资本金应先于房地产开发贷款全额到位，并与房地产开发贷款配套投入项目建设。

第十二条 房地产开发贷款实行主办银行制，单个房地产项目对应一家银行作为主办银行（单家贷款行或银团贷款牵头行），对项目资金进行封闭管理。

项目公司应在主办银行开立资金账户。项目存续期间，除按规定要求监管的预售资金、定金等外，房地产开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等与项目相关的全部资金均应纳入在主办银行开立的资金账户管理。主办银行和资金账户在房地产开发贷款结清前原则上不得变更。

项目预售资金监管账户和定金账户应按规定在主办银行开立。项目公司对外负债、投资等影响金融债务安全的重大事项，应事先告知主办银行。

第十三条 房地产开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配，覆盖项目开工到竣工备案全过程。预售项目贷款期限原则上不超过 3 年，最长不超过 5 年；现房销售项目贷款期限原则上不超过 5 年，最长不超过 7 年。贷款用于商业地产开发的，期限原则上不超过 7 年。首次还本日期原则上应在项目竣工备案后，经协商一致的可以提前归还贷款本金。

银行业金融机构要综合评估项目建设周期、销售方式和前景、还款来源保障等，合理确定房地产开发贷款金额和期限。

第十四条 银行业金融机构发放房地产开发贷款应以项目土地、在建工程为抵押，并可以根据情况采取股东担保、股权质押等方式进行增信。

第十五条 银行业金融机构应根据项目建设进度、风险情况分批发放房地产开发贷款，并通过在主办银行开立的资金账户受托支付至项目公司交易对象账户。

第十六条 保障性住房开发贷款指银行业金融机构发放的专项用于支持符合要求的配售型保障性住房项目开发建设的贷款。贷款人应按照保本微利原则，在全面测算项目综合收益和风险基础上，结合项目建设运营周期和还款来源、资金成本等情况，合理确定贷款利率和还款方式。贷款利率一般应低于商品住房开发贷款利率水平。

第十七条 住房租赁开发建设贷款指银行业金融机构向依法合规新建、改建长期租赁住房的房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体发放的用于建设租赁住房的贷款。住房租赁开发建设贷款期限一般为 3 年，最长不超过 5 年。

第四章 购房贷款

第十八条 购房贷款指银行业金融机构向自然人或企业等法人实体发放的购买房屋用于自住、经营或租赁的贷款，包括个人住房贷款、商业用房购房贷款、住房租赁团体购房贷款等。

第十九条 个人住房贷款指银行业金融机构向自然人发放的用于购买住房的贷款。贷款对象需符合住房所在城市购房条件。

第二十条 银行业金融机构发放个人住房贷款应符合最低首付比例要求。个人住房贷款期限最长不超过 40 年，金额不得超过拟购买住房的评估价值。贷款期限在 1 年以内（含 1 年）的，实行到期一次

性还本付息或按月还本付息;贷款期限在 1 年以上的, 按月还本付息。

第二十一条 银行业金融机构发放个人住房贷款应重点评估借款人还款能力, 加强借款人收入真实性核查, 审慎做好借款人风险识别, 并符合个人住房贷款支出与收入比例、个人债务支出与收入比例的上限要求。

第二十二条 所购新建住房实行现房销售的, 个人住房贷款应在销售备案后发放;实行预售的, 应严格在项目竣工备案后发放。

个人住房贷款应通过受托支付方式发放。对实行现房销售的, 受托支付至项目公司在主办银行开立的资金账户;对实行预售的, 受托支付至项目预售资金监管账户。所购住房为再交易住房的, 受托支付至贷款合同约定的借款人交易对象账户。

第二十三条 银行业金融机构发放个人住房贷款应要求借款人以所购住房作为抵押。对于暂未取得所购住房不动产权属证书或其他情形无法办理抵押登记的, 银行业金融机构应视情要求借款人办理抵押预告登记、追加其他阶段性担保等。

第二十四条 对于已发放的浮动利率个人住房贷款, 当贷款利率水平与全国新发放个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时, 借款人可以与银行业金融机构协商变更合同约定的利率水平, 或申请新发放浮动利率个人住房贷款置换存量贷款, 方式应由借款人自主选择。变更后或新发放贷款利率加点幅度由银行业金融机构与借款人自主协商确定, 不得低于变更或置换贷款时所在城市个人住房贷款利率加点下限(如有), 贷款金额不得高于原贷款剩余本金金额。

银行业金融机构不得发放贷款金额随房产评估价值浮动、不指明用途的住房抵押贷款;对已抵押房产, 在购房人没有全部归还贷款前, 不得以再评估后的净值为抵押追加购房贷款。

第二十五条 鼓励符合条件的银行业金融机构以个人住房贷款为基础资产, 发行信贷资产支持证券, 分散信用风险, 提高贷款投放能力, 完善房地产贷款利率市场化形成机制。

第二十六条 对于存量个人住房贷款借款人阶段性失去收入来源导致还款困难的, 银行业金融机构可以按市场化、法治化原则与借款人自主协商, 灵活采取合理延后还款时间、贷款展期、延迟还本等方式调整还款计划。

第二十七条 商业用房购房贷款指银行业金融机构向自然人或企业等法人实体发放的用于购买商业用房(含商住两用房)的贷款。

申请贷款购买的商业用房应为已竣工备案的房屋。银行业金融机构发放商业用房购房贷款应符合最低首付比例要求。商业用房购房贷款期限一般不超过 10 年, 最长不超过 15 年。

自然人申请商业用房购房贷款的, 应参照个人住房贷款支出与收入比例、个人债务支出与收入比例的上限要求执行。

第二十八条 住房租赁团体购房贷款指银行业金融机构向企业、符合条件的事业单位、专业化规模化住房租赁企业发放的, 用于依法依规批量购买存量闲置房屋用作保障性或商业性租赁住房长期持有运营的贷款。

申请住房租赁团体购房贷款购买的房屋应为法律关系清晰、已竣工备案的商品住房、商业用房等, 贷款存续期内, 房屋租赁用途不得改变。住房租赁团体购房贷款期限最长不超过 30 年, 贷款金额原则上不超过物业评估价值的 80%。

第五章 经营性贷款

第二十九条 经营性物业贷款指银行业金融机构向持有商业性房地产的企业发放的以经营性物业为抵押的贷款。贷款对象为依法成立、持有已竣工备案、取得不动产权证书并投入运营的商业性房地产的企业法人。商业性房地产包括但不限于商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等, 不包括商品住房、租赁住房。

经营性物业贷款期限最长不超过 15 年，贷款金额原则上不超过物业评估价值的 70%，第一还款来源应为承贷物业本身的经营收入。

第三十条 住房租赁经营性贷款指银行业金融机构向运营自有产权或依法合规改造形成的非自有产权租赁住房的住房租赁企业发放的用于日常运营的贷款。

住房租赁企业运营自有产权长期租赁住房的，住房租赁经营性贷款期限最长不超过 20 年，贷款金额原则上不超过物业评估价值的 80%。

住房租赁企业依法合规改造工业厂房、商业用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房，住房租赁经营性贷款期限最长不超过 5 年，贷款金额原则上不超过贷款期限内应收租金总额的 70%。

对于开发建设和持有运营为同一主体的租赁住房项目，住房租赁经营性贷款可以用于置换项目前期的住房租赁开发建设贷款。

第六章 房地产金融宏观审慎管理

第三十一条 中国人民银行依法实施房地产宏观信贷调控，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。

第三十二条 中国人民银行会同金融监管总局确定全国个人住房贷款、商业用房购房贷款最低首付比例政策。

中国人民银行会同金融监管总局对银行业金融机构实施房地产贷款集中度管理。

个人住房贷款利率政策由中国人民银行另行规定。

中国人民银行根据市场形势、金融机构风险情况、系统性金融风险状况等，会同相关部门建立其他房地产金融逆周期调节机制。

第三十三条 中国人民银行对银行业金融机构房地产信贷业务开展宏观审慎监测评估。根据监测评估结果，可会同相关部门调整适用的房地产金融宏观审慎管理工具参数。

第三十四条 中国人民银行会同金融监管部门针对房地产发展新模式需要，改革完善房地产信贷、债券、股票、资管、境外融资等全口径房地产金融统计指标体系并开展统计监测。相关部门按照职责分工对各领域房地产融资进行统计监测。

银行业金融机构要优化统计业务流程，完善房地产信贷数据报送制度，按照规定报送统计数据，加强金融统计数据源头质量管理，确保报送的数据及时、准确、完整，严防数据造假。

第七章 附则

第三十五条 本意见所称的银行业金融机构指在中华人民共和国境内设立的政策性开发性银行和商业银行、农村合作银行、农村信用合作社等吸收公众存款的金融机构。政策性开发性银行在符合自身职能定位和业务范围的前提下，依法依规开展房地产贷款业务。

第三十六条 本意见自印发之日起施行，施行之日前已签订房地产贷款合同的，继续按照合同约定执行。

个人住房贷款、商品住房开发贷款、商业地产贷款等具体业务管理办法由金融监管总局牵头制定。

《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发〔2003〕121 号）、《中国人民银行关于调整住房信贷政策有关事宜的通知》（银发〔2006〕184 号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359 号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》（银发〔2007〕452 号）、《中国人民银行关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》（银发〔2008〕302 号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》（银发〔2010〕275 号）、《中国人民银行关于做好差别化住房信贷政策实施工作的通知》（银发〔2011〕66 号）、《中国人民银行

中国银行业监督管理委员会关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》（银发〔2015〕305号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》（银发〔2016〕26号）同时废止。

此前相关规定与本意见不一致的，以本意见为准。

**中国人民银行有关部门负责人就《关于改革完善房地产信贷管理
推动加快构建房地产发展新模式的意见》答记者问**

来源：中国人民银行

8月28日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》（以下简称《意见》）。中国人民银行有关部门负责人就相关问题回答了记者提问。

1.问：《意见》出台的背景是什么？

答：中央城市工作会议指出，我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期。党中央、国务院就加快构建房地产发展新模式作出部署。“十五五”规划纲要提出，完善商品房开发、融资、销售等基础制度。

《意见》作为商品住房销售制度改革的配套制度，是完善房地产基础制度的重要组成部分，立足房地产行业转型发展和构建新模式需要，从宏观层面构建房地产信贷基础制度，优化房地产信贷体系，更好满足房地产合理信贷需求，维护购房人合法权益，促进金融与房地产良性循环。《意见》与个人住房贷款、商品住房开发贷款、商业地产贷款等具体领域的管理办法，共同构成新模式下房地产信贷的制度体系。

2.问：《意见》如何更好满足房地产合理信贷需求？

答：《意见》围绕房地产开发、建设、销售、运营全生命周期的信贷需求，明确商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等细分领域的贷款品种，加强各品种间的衔接，统筹规划贷款对象、期限、用途、抵押率等核心要素，构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品体系。

为更好满足房地产合理信贷需求，《意见》重点对开发贷款和个人住房贷款两项核心制度进行了优化。

一是建立开发贷款主办银行制度，提升房地产行业转型发展的金融服务能力。《意见》明确，单个房地产项目对应一家主办银行，单独或牵头银团发放开发贷款。开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配，覆盖项目开工到竣工备案全过程，预售项目最长5年，现房销售项目最长7年，商业地产项目最长7年，首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。

二是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。

三是为适应经济社会发展需要，《意见》将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年，给予借贷双方更大灵活性，具体期限由购房人与商业银行协商确定。

3.问：《意见》在维护购房人合法权益、促进房地产市场平稳运行方面有哪些新的安排？

答：《意见》坚持以人民为中心，加强制度规范，配合商品住房销售制度改革，重点改革开发建设和销售阶段的信贷制度，强化资金封闭管理、专款专用，更好维护购房人合法权益。

在开发建设阶段，通过开发贷款主办银行对项目资金实行封闭管理。要求项目预售资金监管账户和定金账户，应按规定在主办银行开立。项目存续期间，房地产开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等与项目相关的全部资金均应纳入项目公司在主办银行开立的资金账户管理。项目公司对外负债、投资等重大事项，应事先告知主办银行。

在销售阶段，延后个人住房贷款发放时点，防范住房逾期交付引发金融风险。要求所购新建住房实行现房销售的，个人住房贷款应在销售备案后发放；实行预售的，应严格在项目竣工备案后发放，确保

购房人“能拿房、再还贷”。

《意见》还专设“房地产金融宏观审慎管理”章节，明确购房贷款最低首付比例、利率、房地产贷款集中度等房地产金融宏观审慎管理工具，由中国人民银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。

住房和城乡建设部 自然资源部 金融监管总局 关于完善商品住房销售制度的通知 建房规〔2026〕3 号

为贯彻落实党中央、国务院关于加快构建房地产发展新模式决策部署，坚持稳中求进、先立后破，稳步推进商品住房销售制度改革，现就有关事项通知如下。

一、完善商品住房预售管理

各地要规范商品住房预售条件，加强预售资金监管，保障预售资金安全，有效防范商品住房交付风险，维护购房人合法权益。

（一）规范预售条件。商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶，具体条件由各地根据实际情况确定。

（二）加强预售资金监管。市县住房和城乡建设部门履行预售资金监管职责，由住房资金监管机构承担具体监管工作。住房资金监管机构应与房地产开发企业签订资金监管协议，并在项目的主办银行开立资金监管账户。购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户。商品住房项目竣工验收、水电气热等配套设施具备交付条件后，解除资金监管。房地产开发企业违约不能按期交房的，购房人有权按照合同约定提出解除购房合同，房地产开发企业须按照合同约定退还购房资金并承担违约责任。房地产开发企业应与购房人在购房合同中约定购房资金存入资金监管账户的相关权利责任。

（三）优化存量项目预售管理。本通知施行之日起已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，实行预售的，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。应合理确定监管额度，优化预售资金使用，严格预售资金监管，保障预售资金安全。

二、有力有序推行商品住房现房销售

各地要有力有序推行商品住房现房销售，实现“所见即所得”，减少商品住房交付纠纷，从根本上防范交付风险，维护购房人合法权益，加快构建房地产发展新模式。

（一）推进商品住房现房销售。本通知施行之日起，新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售。

（二）现房销售实行备案管理。房地产开发企业应按照有关要求，完成项目竣工验收等事项，将现房销售方案和具备交付条件的有关证明报市县住房和城乡建设部门备案。房地产开发企业应按现房销售方案进行销售，所销售房屋及建设用地使用权应无抵押、查封等限制交易的情形，确保土地房屋权属清晰。

（三）推行现房销售定金制。实行现房销售的商品住房项目，在取得建筑工程施工许可证后，房地产开发企业可与购房人签订购房定金合同，依法收取少量定金。购房定金合同应约定定金金额、商品住房售价、交付时间及不能按期履约的责任等，保护双方合法权益。市县住房和城乡建设部门履行定金监管职责，住房资金监管机构承担定金监管工作，在项目的主办银行开立定金监管账户。房屋具备交付条件后，解除定金监管。房地产开发企业违约不能按期交房的，购房人有权按照合同约定提出解除定金合同，房地产开发企业依法返还定金，承担违约责任。各地要结合实际制定购房定金合同示范文本。

三、加强政策措施协同

各地要同步完善商品住房项目土地供应、金融支持等相关政策，优化项目开发建设、销售和不动产登记管理，加强政策协调和衔接，提高管理服务效能。

（一）优化土地供应管理。市县要优化国土空间规划和土地利用方式，按照住房发展规划和年度计划，合理确定房地产用地供应规模。统筹规划、合理布局商品住宅用地，优化土地出让方案，可带规划方案出让。房地产开发企业须用自有资金购地，可按国家规定分期缴纳土地出让价款，具体缴纳比例和时限由市县人民政府确定。对于实行现房销售的项目，在土地出让公告中向社会公开现房销售相关信息。

（二）加大融资支持力度。房地产项目实行主办银行制，房地产项目开发公司和主办银行双向选择，一个项目确定一家主办银行，主办银行单独或牵头组建银团提供开发贷款等融资服务。房地产项目开发公司以土地使用权抵押申请开发贷款的，应以分户土地使用权集合设定抵押，相关办法另行制定。支持房地产项目开发公司通过股权、债券等多种方式开展融资。对实行现房销售和预售的项目，按照市场化原则满足项目合理融资需求，实现开发贷款发放与项目建设周期相匹配。

（三）完善开发建设管理。商品住房开发建设实行项目开发公司制。建立健全商品住房项目工程质量保证体系，落实项目开发公司工程质量首要责任和勘察、设计、施工、监理单位主体责任。优化工程建设审批流程，缩短行政审批时限，做好商品住房项目小区规划、房屋设计、施工建造、竣工验收、交付使用等全过程管理工作。提高房地产项目开发品质，建设安全舒适绿色智慧的“好房子”。

（四）推行“交房即交证”。现房销售前，一般应办理房屋首次登记。优化商品住房销售中涉及的买卖合同网签、不动产登记、抵押贷款办理等环节流程，强化工作协同，推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

各省、自治区要加强对所辖城市商品住房销售工作的指导监督。各市县要制定实施细则，加强政策解读，营造良好舆论环境，促进房地产高质量发展。

本通知自发布之日起施行。

2026 年 8 月 28 日

商务部等 9 部门 关于促进航空保税维修高质量发展的意见

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进航空保税维修高质量发展，现提出以下意见：

一、加大航空保税维修支持力度

（一）航空维修企业开展航空保税维修产品清单内的航空保税维修业务，不受区域范围限制。鼓励新增航空维修企业优先向综合保税区布局。航空维修企业包括具备独立法人资格且持有中国民用航空维修许可证的企业，或经民航主管部门批准，接受上述企业委托开展航空维修业务的企业。（商务部牵头，国家发展改革委、工业和信息化部、生态环境部、海关总署、中国民航局按职责分工负责）

二、加强财税、金融政策支持

（二）航空保税维修后的产品，不复运出境转为内销的，在获得相关适航证明后，可以按照国家有关规定办理内销手续。综合保税区内维修后产品内销，以修理后货物的实际报验状态照章征收进口关税、进口环节增值税和消费税；综合保税区外保税维修后产品内销，按保税货物一线进口状态补缴进口关税、进口环节增值税和消费税，照章征收国内环节增值税、消费税。（财政部、商务部、海关总署、税务总局按职责分工负责）

（三）维修企业提供保税维修等对外修理修配服务，可按规定适用出口退（免）税政策。（财政部、商务部、海关总署、税务总局按职责分工负责）

（四）加强财政与保险等金融政策联动，提升出口信保承保积极性和服务质效，支持航空保税维修高质量发展。（商务部、财政部牵头，金融监管总局、中国民航局、各类保险公司按职责分工负责）

三、提升监管便利化水平

（五）航空保税维修企业可将部分工序外发至具有相应资质条件的企业，维修后产品及旧件、坏件等全部复运至原委托企业。（商务部、海关总署、中国民航局按职责分工负责）

（六）航空保税维修替换下的具备再利用价值的航材，在检测维修并获得相关适航证明后，无需复运出境或销毁处置，可完税后在国内流通，或转为备用件纳入保税管理。（财政部、商务部、海关总署、中国民航局按职责分工负责）

（七）海关特殊监管区域内航空维修企业承接来自国内的航空保税维修业务，维修后的产品返回境内区外再次开展租赁服务的，在获得相关适航证明后，只办理一次进口许可。（商务部、海关总署、中国民航局按职责分工负责）

四、支持航空保税维修绿色化发展

（八）鼓励在航空保税维修业务中提高低（无）挥发性有机物（VOCs）含量产品使用比重，支持企业对技术成熟环节全部使用低（无）VOCs 含量原辅材料，提升环境保护水平。（生态环境部负责）

五、增强人才保障能力

（九）鼓励地方结合产业发展实际，将航空维修相关职业纳入职业技能培训需求指导目录。支持境外来华进行航空维修培训交流人员根据工作需要，申请适当延长停留居留期限。（人力资源社会保障部、国家移民局、中国民航局，各地方人力资源社会保障主管部门，民航各地区管理局按职责分工负责）

（十）支持综合保税区内航空维修培训机构开展保税培训业务。航空保税维修替换下的旧件、坏件等用于制作航空维修培训教具、设备等的，不认定为固体废物。（生态环境部、海关总署、中国民航局按职责分工负责）

六、加强全链条动态管理

（十一）综合保税区内航空保税维修项目由综合保税区管委会（或地方人民政府派驻行政管理机构）会同当地商务、生态环境、海关、民航等部门评估支持；自贸试验区等其他区域内航空保税维修项目由省级（含计划单列市，下同）商务主管部门会同生态环境、海关、民航等部门评估支持，承担监管主体责任。其他要求参照已发布的保税维修相关管理规定执行。（生态环境部、商务部、海关总署、中国民航局，各地方生态环境、商务主管部门，各直属海关，民航各地区管理局按职责分工负责）

（十二）开展航空保税维修的企业，须具备与海关等部门联网的信息化管理系统（ERP），实现对业务耗用等信息的全流程可追溯。航空保税维修过程中具备内销条件的货物，经验核许可证件并符合相关监管要求的允许内销，但属于国家禁止进口的和未经准许限制进口的货物不得内销。航空保税维修过程中产生的固体废物，应当按照国内固体废物相关规定进行管理。（生态环境部、商务部、海关总署、中国民航局按职责分工负责）

（十三）各级民航管理机构按职责对航空维修企业实施动态管理，配合做好航空保税维修企业的评估等工作。航空保税维修企业应向业务委托方告知其批准的维修产品范围，严禁超范围开展业务。（中国民航局，民航各地区管理局按职责分工负责）

各单位要将航空保税维修作为一项重要开放政策加快推动，结合实际做好落实。商务部要会同有关部门根据职责分工细化落实举措，加强部门间联系配合。各地方相关部门要加强对航空保税维修项目全流程全链条管理，有效防范生态环境、海关监管、安全生产等各类风险。各相关航空保税维修企业要不断优化维修能力布局，加强新技术使用和工程维修能力建设，提升维修工作质量，强化维修标准落实，严格落实维修责任，确保维修业务的合规性。

2026 年 8 月 19 日



企业吸纳重点群体税收优惠政策热点问答

来源：上海税务

企业在日常招聘过程中，有一个政策值得关注，就是“企业吸纳重点群体税收优惠政策”。

今天用 5 个问答一起来了解企业吸纳重点群体税收优惠的相关知识。

Q1、公司招收哪些人能适用这个政策啊？

自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用脱贫人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》(注明“企业吸纳税收政策”)的人员，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 30%。上海市定额标准为每人每年 7800 元。

温馨提示：当招收的人群不是脱贫人口，也不符合登记失业半年以上且持证这一条件时，招收企业不能享受该政策。

Q2、企业招用重点群体后，当年的税费款扣减限额没有扣减完，可以结转至下一年度继续扣减吗？
不能。

纳税年度终了，如果企业实际减免的增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加小于年度扣减限额，企业在企业所得税汇算清缴时以差额部分扣减企业所得税。当年扣减不完的，不再结转以后年度扣减。

Q3、我企业于 2026 年 2 月招用了一名登记失业半年以上的人员，签订了 3 年期限劳动合同，并自当月起依法缴纳社会保险费，此外未招用其他重点群体人员或自主就业退役士兵，请问享受招用重点群体税收政策时如何计算扣减限额呢？

企业应当以本年度招用重点群体人员申报时已实际工作月数换算限额。实际工作月数按照纳税人本年度已为重点群体依法缴纳社会保险费的时间计算。

上海市定额标准为每人每年 7800 元。您企业如按季申报缴纳增值税及附加税费，则于 2026 年 4 月就一季度所属期税款办理纳税申报时的扣减限额=7800/12×2=1300（元），于 2026 年 7 月就二季度所属期税款办理纳税申报时的扣减限额=7800/12×5=3250（元）。三季度、四季度类推计算。

Q4、哪些企业可以享受这项政策？

本政策适用主体为企业，是指属于增值税纳税人或企业所得税纳税人的企业等单位。

温馨提示：个体工商户不属于适用主体，不能享受该政策

Q5、员工之前享受过 3 年重点群体创业税收优惠，入职后还能再享受优惠吗？

不能。以前年度已享受重点群体创业就业税收优惠政策满 3 年的，不得再享受这项税收优惠政策。

企业招用的同一就业人员如同时具有多重身份(包括脱贫人口、登记失业半年以上人员、自主就业退役士兵、自主择业军队转业干部、随军家属、残疾人等)，应当选定一个身份享受政策，不得重复享受。

三问三答，了解塑料可循环的“绿色税政”

来源：上海税务

塑料污染治理是绿色转型的重要一环，国家出台了多项税收政策支持废塑料回收再生行业。以下三个常见问题带您轻松读懂政策红利！

一、我公司为增值税一般纳税人，从事废塑料回收再生塑料制品销售，增值税和企业所得税方面有什么优惠政策可享受吗？

有。增值税方面，《财政部 税务总局关于完善资源综合利用增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 40 号）规定，增值税一般纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务，可享受增值税即征即退政策。综合利用的资源名称、综合利用产品和劳务名称、技术标准和相关条件、退税比例等按照本公告所附《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录（2022 年版）》的相关规定执行。企业所得税方面，《财政部 国家税务总局关于执行资源综合利用企业所得税优惠目录有关问题的通知》（财税〔2008〕47 号）规定，企业自 2008 年 1 月 1 日起以《目录》（该目录为《关于公布〈环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录（2021 年版）〉以及〈资源综合利用企业所得税优惠目录（2021 年版）〉的公告》（财政部 税务总局 发展改革委 生态环境部公告 2021 年第 36 号）中所列资源为主要原材料，生产《目录》内符合国家或行业相关标准的产品取得的收入，在计算应纳税所得额时，减按 90% 计入当年收入总额。因此，企业回收废塑料、废的塑料复合材料，再生塑料制品进行销售，符合条件的，增值税方面可享受增值税即征即退 70% 政策，企业所得税方面可享受在计算应纳税所得额时减计收入。

提示：

1. 纳税人纳税信用等级不为 C 级或 D 级。

2. 纳税人申请享受 40 号公告规定的即征即退政策时，申请退税税款所属期前 6 个月（含所属期当期）不得发生下列情形：

（1）因违反生态环境保护的法律法规受到行政处罚（警告、通报批评或单次 10 万元以下罚款、没收违法所得、没收非法财物除外；单次 10 万元以下含本数，下同）。

（2）因违反税收法律法规被税务机关处罚（单次 10 万元以下罚款除外），或发生骗取出口退税、虚开发票的情形。

纳税人在办理退税事宜时，应向主管税务机关提供其符合本条规定的上述条件以及《目录》规定的技术标准和相关条件的书面声明，并在书面声明中如实注明未取得发票或相关凭证以及接受环保、税收处罚等情况。未提供书面声明的，税务机关不得给予退税。

二、我公司主要从事新材料研发生产销售，近期对某种全生物降解塑料进行配方改性，该项目产生的费用可以适用研发费用税前加计扣除政策吗？

需进行研发活动判断。根据《财政部 国家税务总局 科技部关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税〔2015〕119 号）规定，研发活动是指企业为获得科学与技术新知识，创造性运用科学技术新知识，或实质性改进技术、产品（服务）、工艺而持续进行的具有明确目标的系统性活动。若该项目符合研发活动，则可适用《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 7 号）规定，即企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100% 在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2023 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200% 在税前摊销。

提示：

研发费用税前加计扣除政策适用于会计核算健全、实行查账征收并能够准确归集研发费用的居民企业。

三、我公司 2026 年 3 月购入一台价值 80 万元的废塑料处理设备并投入使用，是不是也可以适用固定资产一次性税前扣除政策？

可以。《财政部 税务总局关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 37 号）规定，企业在 2024 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日期间新购进的设备、器具，单位价值不超过 500 万元的，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧；单位价值超过 500 万元的，仍按企业所得税法实施条例、《财政部 国家税务总局关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2014〕75 号）、《财政部 国家税务总局关于进一步完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2015〕106 号）等相关规定执行。所称设备、器具，是指除房屋、建筑物以外的固定资产。

特别提示：

1. 以上政策需满足相应条件并留存资料备查，具体适用请结合企业实际情况。
2. 如您在办理过程中遇到问题，可通过税务网站或拨打 12366 纳税缴费服务热线咨询。



劳务派遣接收方支付服务费用后 劳务派遣公司可按差额确定销售额

劳务派遣公司为合作方提供劳务派遣服务，代合作方向派遣员工实际支付工资、福利、社会保险费及住房公积金等，那么，具体应如何确定增值税销售额？如何计算缴纳增值税？

例如，甲公司是一家持有《劳务派遣经营许可证》的一般纳税人，2026 年 6 月与大型制造企业乙公司开展劳务派遣业务合作，为其提供生产线操作工的劳务派遣服务。同月，甲公司收到乙公司支付的含税总价款 106 万元，同时代乙公司向派遣员工实际支付工资、福利、社会保险费及住房公积金共计 95.4 万元。甲公司本月符合抵扣的进项税额为 0.5 万元（该进项税额与代发工资、社会保险费等差额扣除部分无关）。甲公司财务人员致电安徽 12366 热线咨询：7 月，该公司应如何确定增值税销售额？如何计算缴纳增值税？

根据《中华人民共和国增值税法》第十条第（三）项规定，一般纳税人提供劳务派遣服务，适用 6% 的增值税税率。同时，《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号，以下简称 10 号公告）第四条第（五）项规定，2026 年 1 月 1 日—2027 年 12 月 31 日，一般纳税人提供劳务派遣服务，代用工单位支付给劳务派遣员工的工资、福利和为其办理的社会保险及住房公积金，允许从含税销售额中扣除，即实行差额征税政策。

据此，甲公司若选择差额征税政策，应以取得的全部含税价款，扣除代发的工资、福利及“五险一金”后的余额作为计税销售额，即计税销售额 = （全部含税价款 - 代付工资、福利及“五险一金”） ÷ （1 + 6%） = （106 - 95.4） ÷ （1 + 6%） = 10（万元）。7 月，甲公司应纳增值税 = 计税销售额 × 6% - 可抵扣进项税额 = 10 × 6% - 0.5 = 0.1（万元）。

甲公司若选择全额纳税，应以取得的全部含税价款作为计税销售额，即计税销售额 = 106 ÷ （1 + 6%） = 100（万元）。7 月，甲公司应纳增值税 = 100 × 6% - 0.5 = 5.5（万元）。

在发票管理方面，一般纳税人提供劳务派遣服务，代用工单位支付给劳务派遣员工的工资、福利和为其办理的社会保险及住房公积金，根据 10 号公告第四条第（十二）项规定，应通过差额开票功能开

具发票，即全部含税销售额和扣除的价款应在同一张发票上分别列明，发票的税额按含税销售额扣除相关价款后计算。也就是说，甲公司在开具发票时，必须将全部含税销售额（106 万元）和扣除的价款（95.4 万元）在同一张发票上分别列明，发票票面税额按扣除相关价款后的余额（即 10 万元）计算显示。同时，甲公司务必妥善留存代付工资、福利的支付记录以及社会保险费、住房公积金的缴费记录等，作为合法有效凭证留存备查，否则将面临不得扣除的税务风险。

需要特别注意的是，小规模纳税人提供劳务派遣服务，不适用上述差额征税政策，应以取得的全部价款和价外费用为销售额，依照征收率计算缴纳增值税。根据增值税法第十一条规定，其提供劳务派遣服务适用 3% 的征收率；同时，根据 10 号公告第三条第（三）项规定，2026 年 1 月 1 日—2027 年 12 月 31 日，可依照 3% 征收率减按 1% 征收率全额征收增值税。假设上例中甲公司为小规模纳税人，其他数据不变，则甲公司计税销售额为 $106 \div (1 + 1\%) = 104.95$ （万元），应纳增值税为 $104.95 \times 1\% = 1.05$ （万元）。

需要提醒的是，10 号公告第四条第（五）项明确，上述差额征税政策仅适用于取得《劳务派遣经营许可证》的劳务派遣公司。这里的劳务派遣服务，是指劳务派遣公司为了满足用工单位对于各类灵活用工的需求，将员工派遣至用工单位，接受用工单位管理并为其提供工作的服务。

（理论与实际操作或有出入，此文仅供参考）