

房地产周评

税收优化政策促购房需求持续释放

短

近日,财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》,明确多项有关房地产市场的税收优化措施。无论对于购房者还是房企而言,这些“真金白银”的优惠,有助于降低购房者置业成本,缓解企业资金压力,从而进一步稳定市场预期,提振购房者信心,为房地产市场止跌企稳再添动能。

住房交易环节契税优惠力度将加大。此次税收新政将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米,并明确北京、上海、广州、深圳4个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策,即调整后,在全国范围内,对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房,面积不超过140平方米的,统一按1%的税率缴纳契税。

增值税降低将减轻购房者资金支出。此次税收新政明确,北京、上海、广州、深圳4个城市,凡取消普通住宅和非普通住宅标准的,取消普通住宅和非普通住宅标准后,与其他地区适用统一的个人销售住房增值税政

策,对该城市个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。

11月18日,上海、北京宣布取消普通住宅和非普通住宅标准。以在北京购买一套800万元的二手住宅为例,假设政策调整前被认定为非普通住宅,这套房多年前房东以500万元购入,购房者需缴纳增值税为差价的5%,也就是15万元。取消普通住宅和非普通住宅标准后,这15万元增值税可全部免去。取消普通住宅和非普通住宅标准后出售2年以上住房免征增值税的政策,尤其有利于一线城市较大户型次新房的流通,将减少购房家庭的税负成本,疏通居民改善性住房需求堵点,有利于提升新房和二手房流通性,将起到较为明显的畅通循环作用。

改善性需求受益最明显。税收优惠新政对于90平方米以上至140平方米及以下住房交易成本的降低明显。此次税收新政前,一线城市之外的其他城市,90平方米以上住房分首套和二套,契税税率分别为1.5%和2%。税收新政实施后,购买140平方米以下住房,

契税均可减少至1%。对于北上广深4个一线城市购买第二套住房契税减少额度最大。过去4个一线城市二套住房按照3%征收契税,这次统一调整至140平方米及以下1%,140平方米以上2%,购房者最多可比过去少缴纳契税2%。以在北京购买家庭第二套住房、面积为100平方米、总价500万元计算,过去契税需要缴纳3%,也就是15万元,税收新政后按1%缴纳5万元,可减少缴纳契税10万元。有统计显示,当前一线城市存量住房中,90平方米至140平方米为主力成交面积。因此,此次税收新政为购房者减负的范围较大,政策作用将更加明显。

减少土地增值税将有助于缓解房地产企业财务困难,给企业未来发展注入信心。此次税收新政明确,将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。近年来房地产市场供求关系出现重大变化,房地产开发企业利润率下降。降低土地增值税预征率下限能够较大幅度减少预征土地增值税对开发企业的资金占用额度,缓解资金压

力。新政还明确,取消普通住宅和非普通住宅标准的城市,对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅,继续实施免征土地增值税优惠政策。这一举措也能切实降低一部分房地产企业的土地增值税负担。

土地增值税是房地产企业纳税金额较高的税种,税收新政将减少房地产企业的支出。同时,房地产融资协调机制“白名单”将让房地产企业贷款更顺畅。这一减一增,有望更好助房企走出经营困境。

随着房地产各项政策效能进一步释放,推动房地产市场止跌回稳的动能将增强。因此,对房地产市场后期走势应保持乐观态度。



本报记者

黄鑫

□ 本报记者 王辰辰

产业聚焦

可再生能源装机规模实现新突破

今年以来,我国能源绿色低碳转型不断取得新突破。截至今年9月底,全国风电、太阳能发电装机容量合计达到12.5亿千瓦,提前6年多完成我国在气候雄心峰会上承诺的到2030年中国风电、太阳能发电总装机容量达到12亿千瓦以上目标。可再生能源装机规模不断扩大,新型能源体系建设取得新进展,为经济高质量发展提供了强有力支撑。

稳妥推进能源绿色低碳转型

“我国可再生能源装机规模不断实现新突破。”国家能源局综合司副司长张星介绍,2024年前三季度,国家能源局统筹能源安全和低碳发展,加快规划建设新型能源体系,稳妥推进能源绿色低碳转型,全力推动可再生能源发展再上新台阶。

具体来看,前三季度全国可再生能源发电新增装机2.1亿千瓦,同比增长21%,占电力新增装机的86%。其中,水电新增797万千瓦,风电新增3912万千瓦,太阳能发电新增1.61亿千瓦,生物质发电新增137万千瓦,风电太阳能发电合计新增突破2亿千瓦。截至2024年9月底,全国可再生能源装机达到17.3亿千瓦,同比增长25%,约占我国总装机的54.7%。

可再生能源发电量稳步提升。2024年前三季度,全国可再生能源发电量达2.51万亿千瓦时,同比增加20.9%,约占全部发电量的35.5%;其中,风电太阳能发电量合计达13490亿千瓦时,同比增长26.3%,与同期第三产业用电量(13953亿千瓦时)基本持平,超过了同期城乡居民生活用电量(11721亿千瓦时)。

能源重点项目完成投资额保持较快增长,也为经济社会高质量发展注入动能和活力。国家能源局发展规划司副司长董万成表示,非化石能源发电投资稳步增长。甘肃、新疆、辽宁、黑龙江、河北一批集中式风电项目加快推进。集中光伏方面,云南、新疆、青海、内蒙古、山东、河北在建项目投资加快释放;分布式光伏方面,江苏、浙江发展提速,安徽、广东投资快速增长。

与此同时,能源新业态投资加快释放。今年前8个月,新型储能完成投资额同比增长21.0%,抽水蓄能完成投资额同比增长45.5%。四川、江苏充换电基础设施投资加快释放,广东、广西、贵州、云南充电基础设施投资企稳。甘肃、新疆、青海一批多能互补清洁能源基地项目有序推进。内蒙古在建绿氢制备项目、河南在建加氢设施项目持续形成有效投资。

新型储能调用方式持续完善

随着新能源发电装机保持快速增长,电力系统对新型储能等调节资源需求快速增加。近日,面对光伏反向上送功率超过全市用电需求对电网安全稳定运行带来的风险挑战,国网湖北供电公司通过源网荷储协同控制系统调用储能参与调峰,确保了电网平稳运行。

“安徽淮北市新能源已呈现装机规模高速发展、低压并网比重提升发展格局,电网安全稳定运行面临一定挑战。”该公司电力调度控制中心主任朱媛媛表示,2024年以来,已调用储能参与调峰73次,消纳新能源电量57.6万千瓦时。其中,淮北谭家变电站荷储一体化示范站率先针对储能装置实现与省地调主站自动发电控制联动,这给储能参与区域电网调峰开了个好头。

全国新型储能装机保持快速增长。截至9月底,全国已建成投产新型储能5852万千瓦/1.28亿千瓦时,较2023年底增长约86%,成为电力系统稳定运行的重要组成部分。

装机稳步增加的同时,新型储能调用方式持续完善,利用水平逐步提升。据电网企业统计,1月至8月,全国新型储能累计充放电量约260亿千瓦时,等效利用小时数约620小时。其中,国家电网公司经营区新型储能累计充放电量约220亿千瓦时,南方电网公司经营区新型储能累计充放电量约30亿千瓦时,内蒙古电力公司经营区新型储能累计充放电量约10亿千瓦时。

通过科学调用新型储能,电力保障更为有力。国家能源局能源节约和科技装备司副司长边广琦表示,今年迎峰度夏期间,全国多地出现持续性高温,20个省级电网负荷创历史新高,国家能源局积极引导各地科学建设并合理调用新型储能,在传统电力保供手段基础上,推动新型储能充分发挥“超级充电宝”功效,为顶峰时段电力保供贡献了关键力量。

下一步,国家能源局将持续完善新型储能发展政策体系,引导新型储能科学配置和合理调用,促进新型储能更多场景发挥功效,支撑新型能源体系和新型电力系统建设。



“新型储能技术创新不断涌现,一批压缩空气储能、液流电池储能、钠离子电池储能落地实施,多个构网型储能项目开展验证。”边广琦透露,将依托新型储能试点示范项目、能源领域首台(套)重大技术装备等,持续鼓励新型储能技术“多元化”发展,推动新型储能技术进步。

提升安全可靠替代能力

促进绿色低碳循环发展经济体系建设,还需要以更大力度推动可再生能源替代。国家发展改革委等6个部门近期发布《关于大力实施可再生能源替代行动的指导意见》(以下简称《意见》)提出,“十四五”时期重点领域可再生能源替代取得积极进展,2025年全国可再生能源消费量达到11亿吨标煤以上。“十五五”时期各领域优先利用可再生能源的生产生活方式基本形成,2030年全国可再生能源消费量达到15亿吨标煤以上,有力支撑实现2030年前碳达峰目标。

可再生能源大规模替代,给电力系统安全稳定运行带来了挑战。为提升设备运行可靠性水平,给电力系统安全稳定运行提供有力支撑,由中国电力科学研究院研发的变电主设备健康状态评价和可靠性分析平台不久前上线运行。该平台可利用现场多维运行监测数据,对变电主设备健康状态和可靠性

进行全面、系统诊断与分析。

“随着新能源装机不断增加,特高压系统加速建设,变电设备安全挑战较为严峻。”中国电力科学研究院高压所设备状态评价中心主任杨宇说,精准评价设备运行状态是未来管理的关键。中国电科院自主研发的可靠性分析算法,为检修决策提供精准支持,显著提升设备检修质效,有效应对了特高压系统带来的安全挑战。

针对提升可再生能源安全可靠替代能力,《意见》提出,加快提升可再生能源资源评估、功率预测、智慧调控能力。推进柔性直流输电、交直流混合配电网等先进技术迭代,加快建设数字化智能电网。持续优化配电网网架结构,优化配电网调度机制,提升配电网灵活性和承载力。多元提升电力系统调节能力,加强灵活电源、抽蓄和新型储能应用。

对于如何强化可再生能源替代保障措施,张星表示,将完善绿色能源消费机制,全面落实非化石能源不纳入能源消耗总量和强度控制要求。完善可再生能源电力消纳权重机制,加强高耗能企业使用绿色电力的刚性约束。建立健全绿色金融机制,支持各领域各类主体投资可再生能源替代利用及基础设施建设和升级。

四川省成都市新都区大丰街道 破解老旧小区治理难题

近年来,为破解老旧小区(院落)基础设施薄弱、公共配套服务不足及物业管理难等问题,四川省成都市新都区大丰街道南丰社区聚焦物业服务堵点,引入党建引领“信托制”小区治理模式,创新“小小区大物业”清单式服务,实现物业服务企业增收、治理水平有效提升。

居民共识不够是老旧小区的短板,也是制约社区治理的关键。为凝聚居民共识,南丰社区成立社区物业公司“南丰怡家”,联合上级部门、社区党委、小区党支部、物业公司、小区居民,形成“五方共治”,推动崇义桥南街182号院等5个老旧小区纳入试点,开启小区规范善治之路。

有了共识,紧接着就是资源和平台。根据老旧小区(院落)居民户数少、物业服务要求众口难调的实际,在社区物业公司的牵头下,南丰社区整合辖区商业物业公司闲置资源,成立物业服务联盟,清单式向试点小区提供清扫、绿化、水电维修等6大类低价高效物业服务。由居民按照需求选择购买,相关收支运营全程公开透明。同时,社区积极向上争取,对5个“老破小”试点小区开展集中翻修改造,小区软硬件环境大力改善,居民满意度显著提升。

为推动清单式服务走深走实,南丰社区还积极聘请热心居民参与小区治理,推动组建5个老旧小区(院落)院委会,成立治安联控志愿者巡逻队和信义宣讲队等志愿队伍,形成社区网格员、院委会、党员骨干、志愿者等组成的多元共治队伍,夯实小区自治根基。

(数据来源:四川省成都市新都区人民政府大丰街道办事处)

山东省青岛市城阳区 做好新时代文明实践新文章

山东省青岛市城阳区作为全国、全省新时代文明实践中心建设试点区,聚焦资源统筹、模式创新、群众需求“三个维度”,统筹谋划、压实责任、创新思路、强化举措,做好新时代文明实践新文章。

聚焦资源统筹,让文明实践力量“强起来”。成立文明实践总队,构建“8+8+10”支分队和916支特色小队,全区文明实践志愿者由7万人增至17万人;组建30多个团队和企业组成的“萤火之光”文明实践联盟,开展活动2000余场;通过文明实践公益性岗位、第三方服务等,培育素质优良、专兼结合工作队伍;发挥青岛红十字搜救队、城阳区野生动植物保护协会等示范作用,吸引社会人士加入组织。

聚焦模式创新,让文明实践品牌“亮起来”。依托区内新时代文明实践结婚礼堂,倡导“喜事新办、丧事简办”,以道德模范寄语、书法传家训等流程取代传统环节,已为600余对市民举办新时代婚礼。推广文明实践积分平台及“网约”模式,精准解决群众需求8.5万余个;研发“一键呼叫”系统,可一键呼叫志愿楼长、家庭医生及家人,已在39个社区试点推广;率先探索“一体五带”文明实践综合体、展示带建设,形成互通有无、资源共享的文明实践矩阵。

聚焦群众需求,让文明实践功能“丰起来”。依托文明实践基础优势,结合文化“两创”,将文化社区建设纳入全区“十五五”规划编制。深入挖掘社区文化资源,制定群众需求清单,推进覆盖全龄段全时段社区书院建设。聘请专业讲师、精心打磨课程,培训骨干力量,延伸拓展思想引领、传承传播、教育教化等功能,打造基层思想文化新阵地。

(娇文琛)

关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经国家金融监督管理总局北京监管局批准,换发《中华人民共和国金融许可证》。现予以公告:

北京金融租赁有限公司

英文名称:Bank of Beijing Financial Leasing Co., Ltd.
业务范围:经营以下业务:融资租赁业务;转让和受让融资租赁资产;向非银行股东借入3个月(含)以上借款;同业拆借;向金融机构融入资金;发行非资本类债券;接受租赁保证金;租赁物买卖及处理业务;在境内设立项目公司开展融资租赁业务;向项目公司发放股东借款,为项目公司提供融资担保、履约担保;固定收益类投资业务;提供融资租赁相关咨询服务;经国家金融监督管理总局批准的其他业务。

许可证流水号:00805754

机构住所:北京市东城区东总布胡同58号天润财富中心9层、10层

机构编码:M0028H211000001

邮编:100006

批准日期:2014年01月20日

批准电话:010-66429099/9088

发证机关:国家金融监督管理总局北京监管局

发证日期:2024年11月15日

事由:业务范围调整