

中国经济法规信息摘要

China Economic Regulations Update

Issue 2 of 2011 Jan 2011 B

 上海睿达会计师事务所
Shanghai RISMO C.P.A. LTD



中国经济法规信息摘要本期要目

➤ 最新关注

- 上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法 

➤ 税收

- 关于做好 2010 年度企业所得税汇算清缴工作的通知 
- 关于调整个人住房转让营业税政策的通知 

➤ 外汇

- 关于外汇指定银行对客户人民币外汇货币掉期业务有关外汇管理问题的通知 

➤ 投资

- 关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知 

➤ 最新关注

• 关于印发《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》的通知

[Back](#)

沪府发[2011]3 号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

根据国务院第 136 次常务会议有关精神，市政府决定，自 2011 年 1 月 28 日起，本市开展对部分个人住房征收房产税试点。现将《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》印发给你们，请认真按照执行。

实施房产税改革是党的十七届五中全会作出的一项重要部署，是“十二五”时期我国税制改革的一项重要内容。各区县、各部门要高度重视，细致工作，密切配合，确保本市对部分个人住房征收房产税的试点顺利进行。

上海市人民政府

2011 年 1 月 27 日

上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法

为进一步完善房产税制度，合理调节居民收入分配，正确引导住房消费，有效配置房地产资源，根据国务院第 136 次常务会议有关精神，市政府决定开展对部分个人住房征收房产税试点。现结合本市实际，制定本暂行办法。

一、试点范围

试点范围为本市行政区域。

二、征收对象

征收对象是指本暂行办法施行之日起本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房（包括新购的二手存量住房和新建商品住房，下同）和非本市居民家庭在本市新购的住房（以下统称“应税住房”）。

除上述征收对象以外的其他个人住房，按国家制定的有关个人住房房产税规定执行。

新购住房的购房时间，以购房合同网上备案的日期为准。

居民家庭住房套数根据居民家庭（包括夫妻双方及其未成年子女，下同）在本市拥有的住房情况确定。

三、纳税人

纳税人为应税住房产权所有人。

产权所有人为未成年人的，由其法定监护人代为纳税。

四、计税依据

计税依据为参照应税住房的房地产市场价格确定的评估值，评估值按规定周期进行重估。试点初期，暂以应税住房的市场交易价格作为计税依据。

房产税暂按应税住房市场交易价格的 70% 计算缴纳。

五、适用税率

适用税率暂定为 0.6%。

应税住房每平方米市场交易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格 2 倍（含 2 倍）的，税率暂减为 0.4%。

上述本市上年度新建商品住房平均销售价格，由市统计局每年公布。

六、税收减免

（一）本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的，合并计算的家庭全部住房面积（指住房建筑面积，下同）人均不超过 60 平方米（即免税住房面积，含 60 平方米）的，其新购的住房暂免征收房产税；人均超过 60 平方米的，对属新购住房超出部分的面积，按本暂行办法规定计算征收房产税。

合并计算的家庭全部住房面积为居民家庭新购住房面积和其它住房面积的总和。

本市居民家庭中有无住房的成年子女共同居住的，经核定可计入该居民家庭计算免税住房面积；对其他特殊情形的居民家庭，免税住房面积计算方法另行制定。

（二）本市居民家庭在新购一套住房后的一年内出售该居民家庭原有唯一住房的，其新购住房已按本暂行办法规定计算征收的房产税，可予退还。

（三）本市居民家庭中的子女成年后，因婚姻等需要而首次新购住房、且该住房属于成年子女家庭唯一住房的，暂免征收房产税。

（四）符合国家和本市有关规定引进的高层次人才、重点产业紧缺急需人才，持有本市居住证并在本市工作生活的，其在本市新购住房、且该住房属于家庭唯一住房的，暂免征收房产税。

（五）持有本市居住证满 3 年并在本市工作生活的购房人，其在本市新购住房、且该住房属于家庭唯一住房的，暂免征收房产税；持有本市居住证但不满 3 年的购房人，其上述住房先按本暂行办法

规定计算征收房产税，待持有本市居住证满 3 年并在本市工作生活的，其上述住房已征收的房产税，可予退还。

（六）其他需要减税或免税的住房，由市政府决定。

七、收入用途

对房产税试点征收的收入，用于保障性住房建设等方面的支出。

八、征收管理

（一）房产税由应税住房所在地的地方税务机关负责征收。

（二）房产税税款自纳税人取得应税住房产权的次月起计算，按年计征，不足一年的按月计算应纳房产税税额。

（三）凡新购住房的，购房人在办理房地产登记前，应按地方税务机关的要求，主动提供家庭成员情况和由市房屋状况信息中心出具的其在本市拥有住房相关信息的查询结果。地方税务机关根据需要，会同有关部门对新购住房是否应缴纳房产税予以审核认定，并将认定结果书面告知购房人。应税住房发生权属转移的，原产权人应缴清房产税税款。

交易当事人须凭地方税务机关出具的认定结果文书，向登记机构办理房地产登记；不能提供的，登记机构不予办理房地产登记。

（四）纳税人应按规定如实申报纳税并提供相关信息，对所提供的信息资料承担法律责任。

纳税人未按规定期限申报纳税的，由地方税务机关向其追缴税款、滞纳金，并按规定处以罚款。

（五）应税住房房产税的征收管理除本暂行办法规定外，按《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定执行。具体征收管理办法，由市地税局负责制定。

九、部门职责

（一）建立工作机制

市政府成立由市财政、地税、住房保障房屋管理、建设交通、规划国土资源、公安、民政、人力资源社会保障、统计等部门组成的房产税试点工作机构，建立健全工作机制，推进房产税试点工作。

（二）协同征收管理

市住房保障房屋管理、建设交通、规划国土资源、财政、公安、民政、人力资源社会保障、统计等部门要积极配合地方税务机关建立应税住房房产税征收控管机制，根据本市对部分个人住房征收房产税试点的需要，提供相关信息，共同做好应税住房的认定工作。

（三）实现信息共享

市地税、住房保障房屋管理、建设交通、规划国土资源、财政、公安、民政、人力资源社会保障、统计等部门要共同建立全市统一的房地产信息管理平台，实现个人住房信息数据库信息共享。

十、评估机制

房产税税基评估工作在市政府统一领导下，由市地税、财政、住房保障房屋管理、规划国土资源等部门共同组织实施。

十一、其他事项

本暂行办法未涉及的其他事项，按国家和本市的有关规定执行。

本市开展对部分个人住房征收房产税试点中的具体规定，由市财政局、市地税局、市住房保障房屋管理局等部门制订，并报市政府同意后公布执行。

本暂行办法自 2011 年 1 月 28 日起施行。

► 税收

• 关于做好 2010 年度企业所得税汇算清缴工作的通知

[Back](#)

沪国税所[2011]3 号

各区县税务局，各直属分局：

根据《国家税务总局关于印发〈企业所得税汇算清缴管理办法〉的通知》（国税发[2009]79 号）的规定，现将本市 2010 年度企业所得税汇算清缴有关工作通知如下：

一、汇算清缴对象

依照《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例和国务院财政、税务主管部门有关规定，在本市缴纳企业所得税的居民企业（以下简称“纳税人”），在 2010 年度内无论盈利、亏损，都应当向主管税务机关报送年度企业所得税纳税申报表，并汇算清缴，结清应缴应退税款。

二、汇算清缴时间

纳税人应在 2011 年 5 月底之前向主管税务机关办理 2010 年度企业所得税纳税申报，结清企业所得税税款。

各主管税务机关应在 2011 年 5 月底前办结企业所得税多退少补等事项。在 2011 年 6 月底前，将 2010 年度企业所得税汇算清缴工作总结、数据分析报告、各类汇总表报送市局企业所得税处。

三、汇算清缴程序

（一）纳税人申报程序

1. 准备阶段。纳税人在办理年度企业所得税纳税申报时，对按企业所得税法规规定需要报经税务机关审批或事先备案的事项，应按有关程序、时限及报送材料等规定，在办理企业所得税年度纳税申报前及时办理。纳税人应当按照企业所得税法及其实施条例和企业所得税有关规定，正确计算应纳税所得额和应纳税所得税额，如实、正确填写企业所得税年度纳税申报表及其附表，完整、及时报送相关资料，并对纳税申报的真实性、准确性和完整性负法律责任。纳税人可以从上海税务网站《企业所得税汇算清缴专栏》获得相关税收政策、业务流程、纳税申报表讲解等相关信息。

2. 申报阶段。纳税人应先从上海税务网站（网址：www.tax.sh.gov.cn）“办税服务-下载中心”栏目内下载《2010 年度企业所得税汇算清缴客户端》，输入《企业所得税年度纳税申报表》和《居民纳税人财务会计报告》的数据，并通过网上电子申报企业端软件（eTax@SH）上传数据，自行完成企业所得税年度纳税申报，并根据主管税务机关的安排，在规定期限内，向主管税务机关报送下列纸质纳税申报材料：

- （1）《企业所得税年度纳税申报表》；
- （2）2010 年度财务会计报告（年度财务会计报告经中介机构审计的，还须提供相应的审计报告）；
- （3）总机构及分支机构基本情况、分支机构经营情况、分支机构资产损失税前扣除批复文件、分支机构预缴税款情况及其缴款书复印件，跨地区发生劳务的本市建筑安装企业在劳务发生地就地预缴企业所得税的缴款书复印件、外出经营证明等相关资料；
- （4）事先备案涉税事项的结果通知书，事后备案需要报送的相关资料；
- （5）当年发生的税前可弥补的亏损额超过 500 万元（含）的，应附送具有法定资质的中介机构的经济鉴定证明；
- （6）委托中介机构代理纳税申报的，应出具双方签订的代理合同，并附送中介机构出具的包括纳税调整的项目、原因、依据、计算过程、调整金额等内容的报告；
- （7）主管税务机关要求报送的其它资料。

纳税人在办理网上申报和向主管税务机关报送纸质资料的同时，还应注意以下事项：

- （1）纳税人在规定申报期内，发现申报有误的，可在申报期内重新办理申报。
- （2）本市跨地区经营汇总缴纳企业所得税的纳税人，由总机构按规定向主管税务机关办理年度纳税申报，并进行汇算清缴。
- （3）实行跨地区经营汇总缴纳企业所得税的纳税人，由统一计算应纳税所得额和应纳税所得税额的总机构，按照有关规定，在汇算清缴期间内向所在地主管税务机关办理企业所得税年度纳税申报，进行

汇算清缴。分支机构不进行汇算清缴，但应将分支机构的营业收支等情况在报总机构统一汇算清缴前报送分支机构所在地主管税务机关。总机构应将分支机构及其所属机构的营业收支纳入总机构汇算清缴等情况报送各分支机构所在地主管税务机关。

(4) 纳税人因不可抗力，无法在申报期内办理年度纳税申报或备齐年度纳税申报资料的，可按照征管法的规定，办理延期纳税申报。

3. 结清税款阶段。纳税人年度纳税申报资料经主管税务机关受理后，纳税人已预缴的税款少于全年应缴税款的，应在 2011 年 5 月 31 日前缴纳应补税款。

纳税人因有特殊困难，无法在汇算清缴期间补缴税款的，可按征管法的有关规定，办理延期缴纳税款手续。

纳税人不按规定期限办理申报、拒不申报，不按规定期限结清税款的，主管税务机关将依照税收征管法及其实施细则的有关规定予以处理。

(二) 税务机关工作程序

1. 准备阶段。企业所得税汇算清缴工作是对全市深入贯彻落实《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例和国务院财政、税务主管部门有关规定的全面检验，各级税务机关要精心组织，明确相关局领导负责成立汇算清缴工作班子，制定工作计划，全面掌控本单位汇算清缴整体进度、工作质量、把握难点，以及相关问题解决办法等情况。各分局科、所要落实专人，认真做好汇算清缴的各项工作。各分局应将汇算清缴工作班子的组成人员名单于 2011 年 2 月 18 日之前上报市局企业所得税处。

(1) 各主管税务机关要对纳税人的数量、分布情况进行分析，统筹安排和部署好汇算清缴各项工作。加强内部学习，全面准确掌握企业所得税法规，特别是涉及纳税调整和新出台的企业所得税政策法规。

(2) 各级税务机关要在汇算清缴开始之前和汇算清缴期间，为纳税人提供服务。通过多种形式组织汇算清缴工作和企业所得税政策的宣传辅导，使纳税人掌握汇算清缴的范围、时间要求、申报程序、应报送的资料及其他应注意的事项，了解企业所得税各项政策规定；要选派业务素质较好的人员为纳税人提供咨询服务，解答政策和操作性问题；要及时向纳税人发放有关《表》、《证》、《单》、《书》。

主管税务机关对按规定受理的纳税人涉税审批或备案事项，应按规定的时限、程序，在纳税人年度申报之前办理完毕。

(3) 在汇算清缴前，各征管分局应及时完成企业所得税优惠项目事先备案各环节工作，确保纳税人应享受的各项优惠政策落实到位。

(4) 各征管分局应按照沪国税所[2010]155 号规定的综合征管软件中汇总（合并）纳税信息维护系统的要求和管理权限对本市汇总纳税总分机构信息做好清理、完善工作，确保本市跨地区经营汇总纳

税企业所得税汇算清缴数据的准确性。

2. 受理阶段。主管税务机关应及时跟踪纳税人申报情况，对已完成纳税申报的纳税人，各主管税务机关应及时督促纳税人及时报送年度纳税申报资料以及相关的涉税事项需要报送的资料，并认真审核是否齐全有效，如发现未按规定报齐申报资料的，应限期补齐；对填报项目不完整的，应予退回并限期补正；对已受理的纳税申报资料应出具相应的受理凭证。

主管税务机关对应申报而未申报的纳税人，要认真调查核实，及时采取措施，杜绝汇算清缴的盲区或漏报户。

主管税务机关对纳税人不按规定期限办理申报、拒不申报，不按规定期限结清税款的，应依照征管法的有关规定处理。

3. 审核阶段。为保证纳税人企业所得税年度纳税申报数据的准确、有效，主管税务机关在接收纳税人的年度纳税申报信息后，应及时对年度纳税申报表的逻辑性和有关资料的完整性、准确性进行核实，重点包括：

(1) 年度纳税申报表与企业会计报表的利润总额是否一致，各项目之间的逻辑关系是否对应，计算是否正确；

(2) 是否按规定结转或弥补以前年度亏损额；

(3) 享受国家规定优惠政策的是否符合税收减免条件，是否符合减免税有关规定程序办理备案，属于事后备案的是否已经报送相关资料；

(4) 税前扣除的财产损失是否符合有关规定程序，跨地区经营汇总缴纳企业所得税的纳税人，其分支机构税前扣除的财产损失是否由分支机构主管税务机关出具证明；

(5) 对于除税收优惠、财产损失税前扣除事项外的其他各类纳税调整项目是否报送相关的文件规定和详细说明；

(6) 跨地区经营汇总纳税总机构，其分支机构预缴的企业所得税是否与《中华人民共和国企业所得税汇总纳税分支机构分配表》一致，是否报送相关的完税凭证和书面说明；

(7) 认真审核本市跨地区经营汇总纳税总机构纳税申报资料，发现其分支机构相关资料内容有疑点、需进一步核实的，应向其分支机构主管税务机关发出有关税务事项协查函，收到反馈信息后作相应的处理。

4. 结清税款阶段。主管税务机关对纳税人申报年度的预缴税款少于或超过全年应缴税款的，应在规定期限内办理补、退税手续。

5. 数据汇总阶段。各级税务机关应组织人员做好汇算清缴汇总数据的审核、调整、汇总工作，在汇总过程中，对数据反映出的纳税人基础信息不全或错误的，如外商投资企业投资方国别、纳税人所属

行业与征收方式的匹配、纳税人征收方式等信息，应及时与相关部门、相关人员沟通，协同做好纳税人基础信息的完善工作，以保证汇算清缴数据的准确性。

6. 总结分析阶段。汇算清缴工作结束后，主管税务机关应认真总结本年度的企业所得税各项管理工作、各项企业所得税政策落实情况、汇算清缴数据分析，做好纳税申报资料的归集、整理，撰写企业所得税汇算清缴专项工作总结报告，并在规定时间内上报市局。总结报告的内容包括：

- (1) 汇算清缴工作的基本情况；
- (2) 企业所得税税源结构的分布情况；
- (3) 企业所得税收入增减变化及原因；
- (4) 企业所得税政策和征管制度贯彻落实中存在的问题和改进建议；
- (5) 其他内容。

7. 后续管理阶段。主管税务机关应根据国家税务总局和市局有关文件规定的要求，在 2011 年 6 月 1 日起至 2011 年 12 月 31 日止，组织开展企业所得税汇算清缴后续管理工作，并在 2012 年 1 月 15 日前报送企业所得税汇算清缴后续管理工作总结报告。

2010 年度汇算清缴后续管理面为应参加汇算清缴的查账征收企业的 10%，其中随机选择面为 30%。其他后续管理对象主要包括连续亏损二年及以上或年亏损额在 500 万元及以上的；历年税收检查中问题较多的；同一法人控制关联企业实行企业所得税不同征收方式的；企业所得税税负较低且异常变化的；发生企业重组业务等生产经营情况变化较大的；减免税期满后由盈转亏的；会计、审计、资产评估、税务、房地产估价、土地估价、工程造价、律师、价格鉴证以及其他经济鉴证类社会中介机构等。

四、考核内容

市局将汇算清缴户数占应参加年度纳税申报户数的比重、汇算清缴后续管理工作、核定征收企业的管理等情况进行考核。

五、各主管税务机关应及时向市局反映汇算清缴工作中出现的各类问题。

上海市国家税务局

上海市地方税务局

2011 年 1 月 21 日

• 关于调整个人住房转让营业税政策的通知

[Back](#)

财税[2011]12 号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，西藏、宁夏、青海省（自治区）国家税务局，新疆生产建设兵团财务局：

为了促进房地产市场健康发展，经国务院批准，现将个人住房转让营业税政策通知如下：

一、个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

二、上述普通住房和非普通住房的标准、办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、差额征税扣除凭证、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定，按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发[2005]26 号）、《国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理的通知》（国税发[2005]89 号）和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国税发[2005]172 号）的有关规定执行。

三、本通知自发文次日起执行，《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2009]157 号）同时废止。

财政部

国家税务总局

2011 年 1 月 27 日

➤ 外汇

• 关于外汇指定银行对客户人民币外汇货币掉期业务有关外汇管理问题的通知

[Back](#)

汇发[2011]3 号

国家外汇管理局各省、自治区、直辖市分局、外汇管理部，深圳、大连、青岛、厦门、宁波市分局；
各外汇指定银行：

为进一步满足国内经济主体规避汇率风险需求，现就外汇指定银行（以下简称银行）对客户人民币外汇货币掉期（以下简称货币掉期）业务有关外汇管理问题通知如下：

一、本通知所称货币掉期，是指在约定期限内交换约定数量人民币与外币本金，同时定期交换两种货币利息的交易协议。

本金交换的形式包括：（一）在协议生效日双方按约定汇率交换人民币与外币的本金，在协议到期日双方再以相同汇率、相同金额进行一次本金的反向交换；（二）中国人民银行和国家外汇管理局规定的其他形式。

利息交换指双方定期向对方支付以换入货币计算的利息金额，可以固定利率计算利息，也可以浮动利率计算利息。

二、取得对客户人民币外汇掉期业务经营资格满 1 年的银行，可以对客户开办货币掉期业务。银行分支机构经其法人（外国商业银行分行视同为法人）授权后，可以对客户开办货币掉期业务。

三、银行对客户办理货币掉期业务的币种、期限等交易要素，由银行自行确定。

货币掉期中的利率均由交易双方协商确定，但应符合中国人民银行关于存贷款利率的管理规定，银行换入（换出）货币的利率不得突破中国人民银行公布的存（贷）款基准利率上（下）限。

四、银行对客户办理货币掉期业务，应参照执行《国家外汇管理局关于外汇指定银行对客户远期结售汇业务和人民币与外币掉期业务有关外汇管理问题的通知》（汇发[2006]52 号）和《国家外汇管理局关于印发<银行结售汇统计制度>的通知》（汇发[2006]42 号）等文件中关于外汇掉期业务的相关外汇管理规定和统计要求。

银行应按月报送货币掉期业务人民币利率情况，具体见附件 1、2。

五、在货币掉期业务中，银行从客户获得的外币利息应纳入本行外汇利润统一管理，不得单独结汇。

六、银行违反本通知规定办理货币掉期业务，国家外汇管理局将依据《中华人民共和国外汇管理条例》等有关外汇管理法规进行处罚。

七、本通知自 2011 年 3 月 1 日起实施。

国家外汇管理局各分局、外汇管理部接到本通知后，应立即转发辖内城市商业银行、农村商业银行、农村合作银行和外资银行。执行中如遇问题，请与国家外汇管理局国际收支司联系。联系电话：010-68402304、68402313。

特此通知。

国家外汇管理局

二〇一一年一月十九日

附件一：（银行）对客户货币掉期业务人民币利率统计表(略)

附件二：《银行对客户货币掉期业务人民币利率统计表》填报说明人(略)

► 投资

• 关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知

[Back](#)

国办发[2011]1 号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号，以下简称国发 10 号文件）印发后，房地产市场出现了积极的变化，房价过快上涨的势头得到初步遏制。为巩固和扩大调控成果，进一步做好房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，经国务院同意，现就有关问题通知如下：

一、进一步落实地方政府责任

地方政府要切实承担起促进房地产市场平稳健康发展的责任，严格执行国发 10 号文件及其相关配套政策，切实将房价控制在合理水平。2011 年各城市人民政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，合理确定本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布。各地要继续增加土地有效供应，进一步加大普通住房建设力度；继续完善严格的差别化住房信贷和税收政策，进一步有效遏制投机投资性购房；加快个人住房信息系统建设，逐步完善房地产统计基础数据；继续做好住房保障工作，全面落实好年内开工建设保障性住房和棚户区改造住房的目标任务。

二、加大保障性安居工程建设力度

2011 年，全国建设保障性住房和棚户区改造住房 1000 万套。各地要通过新建、改建、购买、长期租赁等方式，多渠道筹集保障性住房房源，逐步扩大住房保障制度覆盖面。中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度。地方人民政府要切实落实土地供应、资金投入和税费优惠等政策，引导房地产开发企业积极参与保障性住房建设和棚户区改造，确保完成计划任务。加强保障性住房管理，健全准入退出机制，切实做到公开、公平、公正。有条件的地区，可以把建制镇纳入住房保障工作范围。

要努力增加公共租赁住房供应。各地要在加大政府投入的同时，完善体制机制，运用土地供应、投资补助、财政贴息或注入资本金、税费优惠等政策措施，合理确定租金水平，吸引机构投资者参与公共租赁住房建设和运营。鼓励金融机构发放公共租赁住房建设和运营中长期贷款。要研究制定优惠政策，鼓励房地产开发企业在普通商品住房建设项目中配建一定比例的公共租赁住房，并持有、经营，或由政府回购。

三、调整完善相关税收政策，加强税收征管

调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按其销售收入全额征税。税务部门要进一步采取措施，确保政策执行到位。加强对土地增值税征管情况的监督和检查，重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目，进行土地增值税清算和稽查。加大应用房地产价格评估技术加强存量房交易税收征管工作的试点和推广力度，坚决堵塞“阴阳合同”产生的税收漏洞。严格执行个人转让房地产所得税征收政策。

四、强化差别化住房信贷政策

对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。人民银行各分支机构可根据当地人民政府新建住房价格控制目标和政策要求，在国家统一信贷政策的基础上，提高第二套住房贷款的首付款比例和利率。银行业监管部门要加强对商业银行执行差别化住房信贷政策情况的监督检查，对违规行为要严肃处理。

五、严格住房用地供应管理

各地要增加土地有效供应，认真落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70% 的要求。在新增建设用地年度计划中，要单列保障性住房用地，做到应保尽保。今年的商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前 2 年年均实际供应量。进一步完善土地出让方式，大力推广“限房价、竞地价”方式供应中低价位普通商品住房用地。房价高的城市要增加限价商品住房用地计划供应量。

加强对企业土地市场准入资格和资金来源的审查。参加土地竞买的单位或个人，必须说明资金来源并提供相应证明。对擅自改变保障性住房用地性质的，要坚决纠正和严肃查处。对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到 25% 以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。

六、合理引导住房需求

各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。原则上对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房。

已采取住房限购措施的城市，凡与本通知要求不符的，要立即调整完善相关实施细则，并加强对购房人资格的审核工作，确保政策落实到位。尚未采取住房限购措施的直辖市、计划单列市、省会城

市和房价过高、上涨过快的城市，要在 2 月中旬之前，出台住房限购实施细则。其他城市也要根据本地房地产市场出现的新情况，适时出台住房限购措施。

七、落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制

国务院有关部门要加强对城市人民政府住房保障和稳定房价工作的监督和检查。对于新建住房价格出现过快上涨势头、土地出让中连续出现楼面地价超过同类地块历史最高价，以及保障性安居工程建设进度缓慢、租售管理和后期使用监管不力的，住房城乡建设部、国土资源部、监察部要会同有关部门，约谈省级及有关城市人民政府负责人。对未如期确定并公布本地区年度新建住房价格控制目标、新建住房价格上涨幅度超过年度控制目标、没有完成保障性安居工程目标任务的，相关省（区、市）人民政府要向国务院作出报告。监察部、住房城乡建设部等部门要视情况，根据有关规定对相关负责人进行问责。对于执行差别化住房信贷、税收政策不到位，房地产相关税收征管不力，以及个人住房信息系统建设滞后等问题，也要纳入约谈和问责范围。

省级人民政府及其有关部门，要参照上述规定，建立健全对辖区内城市落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制。

八、坚持和强化舆论引导

新闻媒体要对各地稳定房价和住房保障工作好的做法和经验加大宣传力度，深入解读政策措施，引导居民从国情出发理性消费，为促进房地产市场平稳健康发展和加快推进住房保障体系建设提供有力的舆论支持，防止虚假信息或不负责任的猜测、评论误导消费预期。对制造、散布虚假消息的，要追究有关当事人的责任。

国务院办公厅

2011 年 1 月 26 日

以上信息仅提供于睿达客户及对本公司业务有兴趣之人士。我们将尽量确保上述公开信息的准确性。我们提请注意上述内容为有关文件的摘要资料，在实际应用时，须参照全文为准。此外，我们欢迎各位访问我们的网站[Http://www.rismochina.com](http://www.rismochina.com)，我们将在此为您现实和将来提供切实、专业的解决之道。

如欲查询有关中国税务及商务专业服务，请与以下合伙人和经理联系：

首席合伙人	合伙人	高级经理
邓寅生	林俊	毛言炎
电话：62726106	电话：62726100*606	电话：62726100*618
ivandeng@rismochina.com	patricklin@rismochina.com	elliotmao@rismochina.com
高级经理	经理	经理
全普	陆慧	王飞
电话：62726100*605	电话：62726100*811	电话：62726100*805
tonyquan@rismochina.com	rhodalu@rismochina.com	tonywang@rismochina.com

地址：上海市青海路 118 号云海苑办公楼 8 楼

电话：86-21-62726100

传真：86-21-62726110

E-mail: info@rismochina.com

网址： www.rismochina.com