



最新税收政策汇编

(2026年8月)

内部资料
请勿外传

中瑞税务师事务所集团有限公司

二零二六年九月



一、增值税	4
关于明确非应税交易等增值税有关事项的公告	4
财政部 税务总局公告 2026 年第 25 号	4
二、企业所得税	6
关于集成电路企业、工业母机企业非货币性资产交换企业所得税政策的公告	6
财政部 税务总局 国家发展改革委 工业和信息化部公告 2026 年第 23 号	6
三、个人所得税	8
关于规范转让上市公司限售股个人所得税政策的公告	8
财政部 税务总局 中国证监会公告 2026 年第 26 号	8
四、消费税	9
关于电池消费税征收管理有关事项的公告	9
国家税务总局公告 2026 年第 16 号	9
关于《国家税务总局关于电池消费税征收管理有关事项的公告》的解读	10
五、综合政策	13
国际运输涉税服务指引	13
关于公布失效废止的部分税务规范性文件目录的公告	13
国家税务总局公告 2026 年第 18 号	13
关于《国家税务总局关于公布失效废止的部分税务规范性文件目录的公告》的解读	14
关于《中华人民共和国政府和挪威王国政府对所得消除双重征税和防止逃避税的协定》及议定书生效执行的公告	14
国家税务总局公告 2026 年第 17 号	14



关于《国家税务总局关于〈中华人民共和国政府和挪威王国政府对所得消除双重征税和防止逃 避税的协定〉及议定书生效执行的公告〉的解读.....	15
关于完善商品住房销售制度的通知	18
建房规〔2026〕3号	18
《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	21
银发〔2026〕171号	21



一、增值税

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（不含有价证券）；
- （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（不含有价证券）；
- （三）持有股权（不含有价证券）取得的股息红利和持有股份公司普通股（含有价证券）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。

附件下载：[废止文件和条款目录.pdf](#)

财政部 税务总局

2026年8月27日



二、企业所得税

财政部 税务总局 国家发展改革委 工业和信息化部

关于集成电路企业、工业母机企业非货币性资产交换企业所得税政策的公告

财政部 税务总局 国家发展改革委 工业和信息化部公告2026年第23号

现就集成电路企业、工业母机企业非货币性资产交换企业所得税政策公告如下：

一、集成电路企业、工业母机企业在2026年1月1日至2028年12月31日期间发生非货币性资产交换，按规定确认的非货币性资产交换所得，可在不超过5年期限内分期均匀计入相应年度的应纳税所得额，按现行政策规定计算缴纳企业所得税；企业进行非货币性资产交换所发生的损失，不得分期确认。

二、与集成电路企业、工业母机企业发生非货币性资产交换的企业，应按现行政策规定确认非货币性资产交换所得并依法纳税。如发生非货币性资产交换的企业双方均为集成电路企业、工业母机企业，双方均可享受本公告规定的税收优惠政策。

三、发生非货币性资产交换的企业双方，应以非货币性资产交换中对应的换入非货币性资产的公允价值，扣除对应的换出非货币性资产的计税基础及相关税费后的余额，计算确认非货币性资产交换所得。

四、发生非货币性资产交换的企业双方取得的非货币性资产，以该资产的公允价值和支付的相关税费为计税基础。

五、本公告所称非货币性资产，是指现金、存款、应收账款、应收票据以及准备持有至到期的债券投资等货币性资产以外的资产。本公告所称非货币性资产交换，是指企业以非货币性资产交换非货币性资产。

一项交易同时涉及非货币性资产和货币性资产的，以非货币性资产换入非货币性资产的部分，相应确认的非货币性资产交换所得可按本公告规定适用分期纳税政策；以非货币性资产换入货币性资产的部分，属于取得货币形式对价的交易，应按现行规定确认相应的所得或损失，不得享受分期纳税政策，如交易双方均涉及货币性资产，换入货币性资产为货币性资产的差额。



六、集成电路企业、工业母机企业发生非货币性资产交换5年内转让所取得资产的，应停止执行分期纳税政策，并就分期纳税期内尚未确认的非货币性资产交换所得，在转让该资产当年的企业所得税年度汇算清缴时，一次性计算缴纳企业所得税。

集成电路企业、工业母机企业在发生非货币性资产交换5年内注销的，应停止执行分期纳税政策，并就分期纳税期内尚未确认的非货币性资产交换所得，在注销当年的企业所得税年度汇算清缴时，一次性计算缴纳企业所得税。

七、本公告所称集成电路企业和工业母机企业，是指符合《[财政部 税务总局 国家发展改革委 工业和信息化部关于提高集成电路和工业母机企业研发费用加计扣除比例的公告](#)》（[财政部 税务总局 国家发展改革委 工业和信息化部公告2023年第44号](#)，以下简称44号公告）规定的企业。如有更新，从其规定。

按照44号公告采用清单管理的集成电路企业和工业母机企业，由国家发展改革委、工业和信息化部于每年3月底前按规定向财政部、税务总局提供上一年度可享受优惠的企业清单；不采用清单管理的，税务机关可按规定转请发展改革、工业和信息化部门进行核查。

八、企业发生非货币性资产投资涉及的企业所得税，继续按《[财政部 国家税务总局关于非货币性资产投资企业所得税政策问题的通知](#)》（财税〔2014〕116号）、《[财政部 国家税务总局关于完善股权激励和技术入股有关所得税政策的通知](#)》（财税〔2016〕101号）执行。

九、企业发生非货币性资产交换，符合《[财政部 国家税务总局关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知](#)》（财税〔2009〕59号）、《[财政部 国家税务总局关于促进企业重组有关企业所得税处理问题的通知](#)》（财税〔2014〕109号）等文件规定的相关税收政策条件的，企业可选择按其中一项政策规定执行，一经选择不得改变。

十、本公告自2026年1月1日至2028年12月31日执行。企业在2028年12月31日享受本公告规定的分期纳税政策未满5年的，可继续享受至5年期满。

特此公告。

财政部

税务总局

国家发展改革委

工业和信息化部

2026年7月31日



三、个人所得税

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。

财政部

税务总局

证监会

2026年8月28日

四、消费税

国家税务总局

关于电池消费税征收管理有关事项的公告

国家税务总局公告2026年第16号

根据《[财政部 海关总署 税务总局关于调整部分电池消费税政策的公告](#)》（2026年第20号）规定，现将电池消费税征收管理有关事项公告如下：

一、电池消费税纳税人（以下简称纳税人）销售电池产品，应当选择《商品和服务税收分类编码表》“电池”类编码开具发票。

二、纳税人从生产企业购进、委托加工收回，或者以自营、委托方式直接进口已缴纳消费税的电池产品，用于连续生产应税电池产品的，应当凭通过电子发票服务平台勾选确认的



增值税专用发票、税收缴款书（代扣代收专用）、海关进口消费税专用缴款书，按规定计算扣除原料已纳的消费税税额。

上述增值税专用发票、海关进口消费税专用缴款书开具日期应当在2026年9月1日及以后。

三、纳税人从生产企业购进、委托加工收回，或者以自营、委托方式直接进口已缴纳消费税的电池产品，用于连续生产应税电池产品的，应当建立《电池税款抵扣台账》（附件），作为申报扣除已纳消费税税款的备查资料。

四、纳税人可以按类别取得享受减免消费税政策的电池产品符合相应国家标准的检测报告，并在检测报告后附该类产品明细清单。明细清单的货物名称、规格、型号应当与会计核算、销售发票内容相一致。未取得检测报告的电池产品，不得享受减免税政策。

纳税人应当将检测报告、明细清单等资料留存备查，并对资料的真实性和合法性承担相应的法律责任。

五、纳税人生产、委托加工享受减免税政策的电池产品，应当在办理消费税纳税申报时，据实填报《消费税及附加税费申报表》中的附表2《本期减（免）税额明细表》。

六、《国家税务总局关于电池 涂料消费税征收管理有关问题的公告》（2015年第5号）第三条修改为“涂料纳税人应当建立《涂料税款抵扣台账》，作为申报扣除委托加工收回涂料已纳消费税税款的备查资料”，附件1表名修改为《涂料税款抵扣台账》。

本公告自2026年9月1日起施行。

特此公告。

附件：[电池税款抵扣台账.doc](#)

国家税务总局

2026年7月31日

关于《国家税务总局关于电池消费税征收管理有关事项的公告》的 解读

2026年7月16日，财政部、海关总署、税务总局联合发布《财政部 海关总署 税务总局关于调整部分电池消费税政策的公告》（2026年第20号，以下简称20号公告），对电池消费



税政策进行调整。为确保政策调整顺利实施，税务总局制发本公告，就相关征管事项进行明确。

一、电池消费税纳税人（以下简称纳税人）从生产企业购进已缴纳消费税的电池产品，用于连续生产应税电池产品的，如何计算扣除原料已缴纳的消费税？

答：根据20号公告第五条规定，纳税人从生产企业购进已缴纳消费税的电池产品，用于连续生产应税电池产品的，准予按照当期生产领用数量扣除原料已缴纳的消费税税额。纳税人应当建立《电池税款抵扣台账》，通过电子发票服务平台勾选确认取得的“电池”类编码的增值税专用发票，根据当期生产领用数量，申报扣除原料已缴纳的消费税税额。举例说明：

例1：2026年10月，新能源汽车制造企业A从电池生产企业B购进一批锂离子电芯，取得B开具的具有“锂离子蓄电池”类编码的增值税专用发票。2026年11月，A将该批锂离子电芯全部用于生产适配其汽车产品的锂离子电池包。A需在《电池税款抵扣台账》中记录购进及生产领用情况，在电子发票服务平台勾选确认对应的增值税专用发票，申报扣除消费税税额，可扣除的消费税税额为增值税专用发票金额 $\times 2\%$ 。

例2：2027年10月，电池组装厂C从电池生产企业D购进锂离子电芯，取得D开具的具有“锂离子蓄电池”类编码的增值税专用发票。2028年1月，C将该批电芯中的90%用于生产锂离子电池包。C需在《电池税款抵扣台账》中记录购进及生产领用情况，在电子发票服务平台勾选确认对应的增值税专用发票，申报扣除消费税税额，可扣除的消费税税额为增值税专用发票金额 $\times 4\% \times 90\%$ 。

例3：2026年10月，新能源汽车制造企业E从电池生产企业F购进一批锂离子电池包，直接用于组装其汽车产品，取得F开具的具有“锂离子蓄电池”类编码的增值税专用发票。由于E购进的电池产品未用于连续生产应税电池产品，因此不得计算扣除电池消费税。

例4：2026年10月，新能源汽车制造企业G将自产的锂离子电池包用于组装其汽车产品。根据20号公告第六条规定，纳税人自产自用的应税电池产品，用于连续生产应税电池以外的产品或用于其他方面的，应当在移送使用时申报缴纳消费税。由于G自产自用的应税电池产品，用于连续生产应税电池以外的产品，因此应当在移送使用时，按照2%的税率申报缴纳消费税。

二、纳税人委托加工收回已缴纳消费税的电池产品，用于连续生产应税电池产品的，如何计算扣除原料已缴纳的消费税？

答：根据20号公告第五条规定，纳税人从生产企业委托加工收回已缴纳消费税的电池产品，用于连续生产应税电池产品的，准予按照当期生产领用数量扣除原料已缴纳的消费税税额。纳税人应当建立《电池税款抵扣台账》，通过电子发票服务平台勾选确认取得的税收缴款书（代扣代收专用），根据当期生产领用数量，申报扣除原料已缴纳的消费税税额。举例说明：

例5：新能源汽车制造企业A委托电池生产企业B加工锂离子电芯，2026年10月，A委托加工收回电芯。2026年11月，该批电芯全部用于生产适配其汽车产品的锂离子电池包。A需在《电池税款抵扣台账》中记录委托加工收回及领用情况，在电子发票服务平台勾选确认B代收代缴消费税的税收缴款书（代扣代收专用），申报扣除消费税税额，可扣除的消费税税额为税收缴款书（代扣代收专用）注明的消费税税额。

三、纳税人进口已缴纳消费税的电池产品，用于连续生产应税电池产品的，如何计算扣除原料已缴纳的消费税？

答：根据20号公告第五条规定，纳税人以自营、委托方式直接进口已缴纳消费税的电池产品，用于连续生产应税电池产品的，准予按照当期生产领用数量扣除原料已缴纳的消费税税额。纳税人应当建立《电池税款抵扣台账》，在电子发票服务平台勾选确认取得的具有对应税则号列的海关进口消费税专用缴款书，根据当期生产领用数量，申报扣除原料已缴纳的消费税税额。举例说明：

例6：2028年5月，电池生产企业A进口光伏电池，全部用于生产光伏组件。A需在《电池税款抵扣台账》中记录购进及生产领用情况，在电子发票服务平台勾选确认具有对应税则号列的海关进口消费税专用缴款书，申报扣除消费税税额，可扣除的消费税税额为海关进口消费税专用缴款书注明的消费税税额。

四、纳税人生产享受减免消费税政策的电池产品，申报享受减免税政策时应当注意什么？

答：纳税人在首次申报电池产品减免消费税之前，应当取得检测机构出具的该产品符合相应国家标准的检测报告，并正确申报填列《消费税及附加税费申报表》附表2《本期减（免）税额明细表》。举例说明：

例7：2026年9月，电池生产企业A生产销售锂离子电池，取得符合条件的检测机构出具的该产品符合相应国家标准的检测报告。A在2026年10月申报期申报消费税时，应在《消费税



及附加税费申报表》附表2《本期减（免）税额明细表》第2栏“减（免）性质代码”填写锂离子电池对应的减（免）项目名称，第4栏“减（免）税销售额”填写本期应当申报减征消费税的锂离子电池销售金额，第5栏“适用税率（从价定率）”为“2%”，第8栏“减（免）税额”填写第4栏×第5栏的金额。

例8：2026年11月，电池生产企业B生产销售钠离子电池，取得符合条件的检测机构出具的该产品符合相应国家标准的检测报告。B在2026年12月申报期申报消费税时，应在《消费税及附加税费申报表》附表2《本期减（免）税额明细表》第2栏“减（免）性质代码”填写钠离子电池对应的减（免）项目名称，第4栏“减（免）税销售额”填写本期应当申报免征消费税的钠离子电池销售金额，第5栏“适用税率（从价定率）”为“4%”，第8栏“减（免）税额”填写第4栏×第5栏的金额。

五、综合政策

国际运输涉税服务指引

[国际运输涉税服务指引](#)

[国际运输涉税服务指引-政策规定](#)

[国际运输涉税服务指引-办税流程](#)

国家税务总局

关于公布失效废止的部分税务规范性文件目录的公告

国家税务总局公告2026年第18号

根据《中华人民共和国增值税法》、《中华人民共和国增值税法实施条例》等规定，国家税务总局对相关税务规范性文件进行了清理。现将《失效废止的部分税务规范性文件目录》予以公布。

特此公告。

附件：[失效废止的部分税务规范性文件目录.xls](#)

国家税务总局

2026年8月10日

关于《国家税务总局关于公布失效废止的部分税务规范性文件目录的公告》的解读

一、制定《公告》的背景是什么？

《中华人民共和国增值税法》及其实施条例已于2026年1月1日起施行，为做好政策衔接，按照《税务规范性文件制定管理办法》（国家税务总局令第41号公布，第50号、第53号修改）的有关规定，税务总局对相关税务规范性文件进行了清理。

二、《公告》公布废止的主要内容有哪些？

《公告》共对144件税务规范性文件进行清理，其中全文废止136件，部分内容废止8件。公布废止的文件主要是与现行有效的增值税政策不一致或已被新文件替代。例如，《财政部 税务总局关于增值税进项税额抵扣等有关事项的公告》（2026年第13号）对资产重组有关增值税内容进行了明确，因此，《公告》废止了《国家税务总局关于纳税人资产重组有关增值税问题的公告》（2011年第13号）。

国家税务总局

关于《中华人民共和国政府和挪威王国政府对所得消除双重征税和防止逃避税的协定》及议定书生效执行的公告

国家税务总局公告2026年第17号

《中华人民共和国政府和挪威王国政府对所得消除双重征税和防止逃避税的协定》及议定书（以下简称《协定》）于2023年5月12日在奥斯陆正式签署。中挪双方已完成《协定》生效所必需的各自国内法律程序。《协定》于2026年6月16日生效，适用于2027年1月1日或以后开始的纳税年度取得的所得。

《协定》文本已在国家税务总局网站发布。

特此公告。

国家税务总局

2026年8月10日

关于《国家税务总局关于〈中华人民共和国政府和挪威王国政府对所得消除双重征税和防止逃避税的协定〉及议定书生效执行的公告》的解读

中国与挪威对1986年2月25日签署的《中华人民共和国政府和挪威王国政府关于对所得和财产避免双重征税和防止偷漏税的协定》进行了全面修订，于2023年5月12日在奥斯陆签署了全面修订后的《中华人民共和国政府和挪威王国政府对所得消除双重征税和防止逃避税的协定》及议定书（以下简称《协定》）。《协定》主要条款如下：

一、关于人的范围

《协定》第一条第二款纳入了关于税收透明体的规定。根据该规定，对于按照缔约国任何一方的税法视为完全透明或部分透明的实体或安排，缔约国一方将该实体或安排取得或通过其取得的所得作为本国居民取得所得进行税务处理的部分，应视为由缔约国一方居民取得的所得，缔约国另一方应允许就该部分所得给予协定待遇。

二、关于税种范围

《协定》在中国适用于个人所得税和企业所得税，在挪威适用于国家、郡、市征收的所得税，国家对勘探和开发海底石油资源及相关活动和作业（包括对生产的石油进行管道运输）所得征收的税收，以及国家对非居民演艺人员的报酬征收的税收。

三、关于常设机构

建筑工地，或者建筑、装配或安装工程，持续超过12个月的构成常设机构。同时，《协定》规定了关于防止合同拆分的反滥用条款，规定仅为确定是否超过上文提及的12个月的期限的目的，缔约国一方企业在缔约国另一方建筑工地，或者建筑、装配或安装工程的场所开展活动，且这些活动在一个或者多个时间段内累计时间超过30天，但不超过12个月；并且该企业的一个或多个紧密关联企业，在不同的时间段在同一建筑工地，或者建筑、装配或安装工程开展相关的活动，每个时间段都超过了30天，这些不同时间段均应计入该企业在该建筑工地，建筑、装配或安装工程开展活动的时间。

此外，企业通过雇员或雇用的其他人员提供劳务，包括咨询劳务，该性质的活动（为同一项目或相关联的项目）在缔约国一方任何12个月中连续或累计超过183天的构成常设机构。

四、关于股息

缔约国一方居民公司支付给缔约国另一方居民的股息，可以在缔约国一方按照该国法律征税。但是，如果股息的受益所有人是缔约国另一方居民，在受益所有人是公司且在包括股息支付日在内的365天期间均直接拥有支付股息的公司至少25%资本的情况下，所征税款不应超过股息总额的5%；在其他情况下，则不应超过股息总额的10%。

五、关于利息

（一）税率

发生于缔约国一方而支付给缔约国另一方居民的利息，可以在缔约国一方按照该国法律征税。但是，如果利息的受益所有人是缔约国另一方居民，则所征税款不应超过利息总额的10%。

（二）免税规定

发生于缔约国一方而为缔约国另一方居民取得并受益所有的利息，应在首先提及的缔约国一方免税，条件是利息由缔约国一方政府受益所有，或是由缔约国一方政府担保或保险的贷款利息。

该免税规定所列名的机构在中国包括中国人民银行、国家开发银行、中国农业发展银行、中国进出口银行、全国社会保障基金理事会、中国出口信用保险公司、中国投资有限责任公司及其直接或间接全资拥有的任何实体、中投国际有限责任公司及其直接或间接全资拥有的任何实体、中投海外直接投资有限责任公司及其直接或间接全资拥有的任何实体、丝路基金有限责任公司、中国银行、中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行，以及缔约国双方主管当局随时可能同意的，全部或主要由中国政府直接或间接拥有的法定机构或任何实体；在挪威包括挪威中央银行、政府全球养老基金、出口信用担保局，以及缔约国双方主管当局随时可能同意的，全部或主要由挪威政府直接或间接拥有的法定机构或任何实体。

六、关于特许权使用费

发生于缔约国一方而支付给缔约国另一方居民的特许权使用费，可以在缔约国一方按照该国法律征税。但是，如果特许权使用费受益所有人是缔约国另一方居民，则所征税款不应超过特许权使用费总额的10%。

本条“特许权使用费”一语是指为使用或有权使用任何文学、艺术或科学著作（包括电影影片、无线电或电视广播使用的胶片或磁带）的版权，任何专利、商标、设计或模型、图

纸、秘密配方或程序，为使用或有权使用工业、商业或科学设备，或者为有关工业、商业、科学经验的信息所支付的作为报酬的各种款项。

七、关于财产收益

缔约国一方居民转让股份或类似权益（比如合伙企业或信托中的权益）取得的收益，如果转让前365天的任一时间，该股份或类似权益超过50%的价值直接或间接来自位于缔约国另一方的不动产，可以在该缔约国另一方征税。

缔约国一方居民转让缔约国另一方居民公司股份或类似权益（比如合伙企业或信托中的权益）取得的收益，如果转让者在转让行为前365天内的任何时候曾经直接或间接持有该公司至少25%的资本，可以在该缔约国另一方征税。

八、近海活动

缔约国一方居民在缔约国另一方近海开展与勘探或开发位于该缔约国另一方的海床、底土或其自然资源有关的活动（以下简称近海活动），应视为是通过设在该缔约国另一方的常设机构进行营业活动。但是，如果缔约国一方居民在有关纳税年度开始或结束的任何12个月内在缔约国另一方开展活动累计不超过30天，则不应视为在该缔约国另一方构成常设机构。此外，缔约国一方企业向在缔约国另一方从事近海活动的场所运送物资、人员或在两个场所之间运送物资、人员，或者为辅助上述活动用拖船和其他运输工具运营（以下简称近海运输活动）取得的利润，应仅在该企业的居民国征税。

缔约国一方居民在近海活动中受雇取得的薪金、工资和类似报酬，可以在该缔约国另一方征税。然而，如果该项受雇活动的雇主不是缔约国另一方居民，且该项受雇活动在有关纳税年度开始或结束的任何12个月内连续或累计不超过30天，则该报酬应仅在缔约国一方征税。此外，缔约国一方居民受雇于近海运输活动取得的薪金、工资和类似报酬，应仅在收款人为其居民的缔约国一方征税。

缔约国一方居民转让以下权利、财产或股份取得的收益，可以在缔约国另一方征税，具体包括勘探或开发权利，位于缔约国另一方，并用于与勘探或开发该缔约国另一方的海床、底土或其自然资源有关活动的财产，以及全部或主要价值直接或间接来自上述权利或（和）财产的股份。

九、关于享受协定优惠的资格判定

为防止协定滥用,《协定》在“享受协定优惠的资格判定”条款中纳入了“主要目的测试”规定,即如果申请享受协定优惠的人以获取协定优惠待遇为其安排或交易的主要目的之一,则不得享受协定优惠待遇,除非能够证明在此种情况下给予该优惠符合协定相关规定的宗旨和目的。

十、关于生效执行时间

中挪双方已完成《协定》生效所必需的各自国内法律程序。《协定》于2026年6月16日生效,并适用于2027年1月1日或以后开始的纳税年度取得的所得。

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

各省、自治区、直辖市住房和城乡建设厅(委、管委)、自然资源主管部门,新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、自然资源局,各金融监管局:

为贯彻落实党中央、国务院关于加快构建房地产新发展模式的决策部署,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。本通知施行之日前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。

住房和城乡建设部

自然资源部

金融监管总局

2026年8月28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

中国人民银行

国家金融监督管理总局

2026年8月27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

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。

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。

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。

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%。

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。

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。

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。