

多项税收政策调整，促进房地产市场平稳健康发展

◆ 加大住房交易环节契税优惠力度 ◆ 降低土地增值税预征率下限

新华社北京11月13日电 (记者申铖、王雨萧)加大住房交易环节契税优惠力度，降低土地增值税预征率下限……多项促进房地产市场平稳健康发展的税收政策11月13日对外公布。

当日，财政部、税务总局、住房和城乡建设部发布相关公告，明确了上述安排。

三部门有关司负责人介绍，此次政策调整，加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求；降低土地增值税预征率下限，缓解房地产企业财务困难。

具体来看，契税方面，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，只要面积不超过140平方米的，统一按1%的税率缴纳契税。土地增值税方面，将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。各地可以结合本地区情况对实际执行的预征率进行调整。

同时，三部门有关司负责人介绍，明确取消普通住宅和非普通住宅标准衔接的增值税、土地增值税优惠政策，降低二手房交易成本，保持房地产企业税负稳定。

增值税方面，在有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后，对个人销售已购买2年以上(含2年)住房一律免征增值税，原针对北京、上海、广州、深圳4个城市个人销售已购买2年以上(含2年)非普通住房征收增值税的规定相应停止执行。土地增值税方面，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。

为确保纳税人及时享受优惠政策红利，税务部门将同有关部门采取一系列措施，持续优化纳税服务，提升纳税人的满意度和获得感。



此次政策调整，加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求；降低土地增值税预征率下限，缓解房地产企业财务困难

加大住房交易环节契税优惠力度

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

● 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，只要面积不超过140平方米的，统一按1%的税率缴纳契税



140平方米

降低土地增值税预征率下限

将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点

各地可以结合本地区情况对实际执行的预征率进行调整



□资料：新华社 制图：巩晓蕾 大众日报

存量房贷利率批量调降 你的负担减轻了吗

目前，各商业银行已完成对存量房贷利率的批量调降。记者从中国人民银行获悉，截至10月末，21家全国性银行共计对5366.7万笔、25.2万亿元存量房贷利率完成调降。此次调降后借款人感受如何？政策对楼市带来怎样影响？

“我的房贷利率加点幅度从原先的105个基点下调到减25个基点，利率从5.25%降到3.95%，每月利息能减少约970元。”北京市民张女士告诉记者，她买的第二套房在五环外，申请贷款时正赶上了利率高点。今年二套房贷利率也能统一下调，这为她一年节省利息11000多元。

最近，像张女士这样负担有所减轻的人不少。10月末，绝大部分存量房贷利率已完成批量化下调，存量房贷利率平均下降0.5个百分点左右，每年减少家庭利息支出1500元左右，惠及5000万户家庭。

上海金融与发展实验室主任曾刚表示，还款压力减轻，借款人可支配收入增

加，可用于满足更广泛的消费需求。对个人、家庭来说，有助于缓解支出压力，增强消费信心；对个体工商户来说，可为经营提供更加充裕的现金流，节省下来的资金还可用于扩大经营规模。

随着我国利率水平持续走低，新增与存量房贷利差持续扩大，引起普遍关注。9月24日，中国人民银行行长潘功胜宣布降低存量房贷利率。9月29日，中国人民币银行发布公告，并指导市场利率定价自律机制发布倡议：各商业银行于10月31日前统一对存量房贷利率实施批量调整。随后，各银行及时跟进，发布操作细则，推动政策在10月底全面落地。

招联首席研究员董希森认为，新老房利差拉大一直是借款人关注的焦点问题之一，高房贷负担也是不少家庭的一大压力来源。此次政策调整是对群众关切的积极回应，有助于提振市场信心。

记者还观察到，存量房贷利率下降后，

个人预约提前还房贷情况有所缓解。同时，购房者对买房后新老房贷利差继续拉大的担忧有所减轻，有助于释放刚性购房需求。

在此背景下，进入11月，北京、上海等一线城市楼市交易持续活跃，新房、二手房带看量和成交量明显上升。上海链家提供的数据显示，11月前10日，上海的新房成交量较上月同期增长234%，二手房成交量较上月同期增长89%。

自11月1日起，存量房贷利率迎来动态调整机制：当新老房贷利率偏离到一定幅度时，借款人可与银行自主协商，变更加点幅度，并可协商约定重定价周期。

中国民生银行首席经济学家温彬表示，完善房贷定价机制，从制度层面进一步推动解决新老房贷利差扩大问题，有助于减轻居民利息负担，促进房贷市场合理竞争，将对房地产市场平稳健康发展产生积极影响。

(据新华社北京11月13日电 记者吴雨 郑钧天)

最高检在微山县召开新闻发布会

检察公益诉讼服务保障跨区划流域生态治理

□记者 董方舟 报道

本报微山11月13日讯 今天上午，最高人民检察院在济宁市微山县湖兴村召开新闻发布会，主题为“以检察公益诉讼服务保障跨区划流域生态治理”。会上，最高检直接立案办理的南四湖流域生态环境受损公益诉讼案（以下简称“南四湖专案”），作为第五十四批指导性案例正式发布。

经生态环境部建议，2021年4月，最高检基于南四湖流域生态环境受损事实进行公益诉讼立案，成立由四级检察机关组成的一体化办案团队，历时1年11天，相关四级检察机关共办理公益诉讼案件205件。最高检通过督促各地行政机关依法履职，使污染在根源上基本得到控制，再现

绿水青山美丽画卷。

南四湖地处山东、江苏、安徽、河南四省交界处，是我国北方最大的淡水湖。跨区划流域治理的难题，根源在于行政执法标准的不统一。南四湖作为山东省设立的省级自然保护区，山东、江苏两省的工矿企业分别执行不同的外排废水硫酸盐和全盐量标准。通过专案办理，最高检协调生态环境部淮河流域生态环境监督管理局，共同督促山东、江苏、安徽、河南四省编制南四湖流域水污染物综合排放标准，推动全流域行政执法标准有效统一，为南四湖流域得到成功治理奠定了基础。

南四湖流域的生态环境保护是一项长期任务。专案结案后，最高检协调中国工商银行与济宁市政府签订金融合作协议，服务支持当地工矿企业产业转型升级、退湖渔民安居乐业，推动南四湖片区综合开发和生态产品价值实现，从长效机制上解决因经济发展、生产生活带来的环境污染反弹问题。

南四湖专案的成功办理，标志着检察机关通过一体化履职、组团式办案模式、异地管辖立案、公开听证等机制创新，形成了比较成熟的破解跨区划流域生态治理难题的模式。

“微山县探索法治保护机制、边界‘五联’机制，在山东省率先落实南四湖流域横向生态补偿机制，实施工业、农业、生活、船舶、客水‘五水共治’。”微山县县长郭鑫介绍，微山县大力实施

“生态优先、绿色发展”战略，探索具有湖区特色的“绿水青山就是金山银山”转化路径。2023年，微山县旅游总收入突破30亿元。

记者从省检察院获悉，南四湖专案立案以来，我省共督促关闭工业企业非法设置排污口100余个，督促赔偿权利人与13家煤矿企业签订生态环境损害赔偿磋商协议。

在南四湖专案推动下，省交通运输厅拓展建成全链条信息平台，强化监管机制，船舶和港口码头污染得到有效治理；济宁市政府投入资金8亿多元，对沿湖275个村进行治理，并稳步推进渔民安居工程。

一面是文旅市场人头攒动，一面是“跟团游”表现平淡

旅行社如何更好满足个性化需求

“这两年产品利润都不高，能达到营业额的10%就很不错了。”

“业内流行一句话‘旅游的人多，旅行社人少’。”康辉旅游集团山东国际旅行社有限公司总经理刘明光表示，近年来，康辉旅行社运营虽算稳定，但相比以前，“旅行社有些功能确实被‘替代’了，这是事实。”

从事旅行社产品线路开发的钟明（化名）说，他的团队做了20年湖南旅游专线，“为了吸引客流，近几年，我们的产品价格一直在下调。”

据“九派财经”报道，今年一季度，国内旅行社平均组织旅游人数，从2019年同期的839万人次缩水至355万人次，下滑57.69%。

一面是文旅市场人头攒动，一面是“跟团游”表现平淡。当“跟团游”不再是游客的主要选择，旅行社将何去何从？

“旅游的人多，旅行社人少”

“外面人这么多，跟我们其实没多大关系。”去年文旅市场“井喷式”复苏时，柳蕾（化名）入职济南一家旅行社。

“从去年情况来看，即便生意最好的月份，也只是达到了收支平衡。”柳蕾介绍，加盟费、人工、水电等费用加在一起，该旅行社一年运营成本约30万元，

传统盈利模式难以为继

“现如今，旅游早已不再是‘非旅行社不可’。”钟明说，20年前，旅行社利用信息差赚钱；如今，游客通过线上旅行平台便可自主安排“一站式”旅行，“靠传统的盈利模式，难以维继”。

为寻求突破，不少旅行社纷纷转向线上，通过直播、短视频等方式吸引游客。

2023年，携程团队游直播场次破万，站内直播的成交核销率高达91%；途牛数据显示，截至今年5月底，途牛直播交易额及核销金额均超过了2023年全年。

“直播、短视频平台我们一直在做，但效果暂时没达到预期。”刘明光表示，标准化商品在电商平台确实能够薄利多销，但旅游产品难以复制这种盈利模式。

“旅游产品属于整合产品，行外人很难看出300元的‘济泰曲’三日游和几十块钱的有什么区别。”刘明光说，消费者

“货比三家、买最便宜的”网购习惯，难以适用于旅游产品。

“不少上游批发商越过旅行社这一环，将产品直接挂上网，以批发价抢占市场，这对旅行社来说也是不小的冲击。”一位业内人士说。

旅行社数量为何不降反增

然而，值得注意的是，“跟团游”虽遇冷，但近几年全国旅行社数量却不减反增。根据文化和旅游部数据，2023年，全国旅行社数量比2022年增加超1.1万家；今年一季度，全国旅行社总数为58477家，二季度增加超过2300家。

“旅行社的市场需求依然存在。”在济南大学文化和旅游学院讲师孙竟看来，对于特定群体，如老年人、家庭游客、首次出国旅行的人来说，“跟团游”因其便捷性和安全性仍具有吸引力。也正是这部分稳定的需求，为新人局者提供了机会。

有新人局者，也有悄然退场者。

“利润率按营业额10%来算，也就是说，门店全年营业额达到300万元才能保证收支平衡、正常运转。去年，包括我们店在内的4家门店，总营业额不超过500万元。”柳蕾说，迫于经营压力，自己入职的门店开业仅一年便停业关门。

“旅行社需要为游客提供更能满足个性化需求的跟团游产品，再就是精准服务中高端客户、深度游客客户等。”孙竟建议，“小众、新兴旅游目的地普遍缺乏较为成熟的接待体系，旅行社可以聚焦小众新兴旅游目的地，满足散客的需求。”

“现在，旅行社向着‘小而精’的方向发展。”刘明光说，今年以来，公司正在朝研学板块发力，以期通过领域深耕“以个性化取胜”。面对市场之“变”，刘明光依旧乐观，“危中有机，行业正迎来变革。”

**人才兴鲁
展风采**

□本报记者 张依盟
本报通讯员 赵伟峰

“40年坚持不懈，只为把水果盘子牢牢端在中国人手中。”日前，山东农业大学园艺科学与工程学院陈学森教授在接受采访时说。陈学森致力于苹果优异种质创制、育种技术创新及新品种选育研究40余年，带领科研团队揭示了世界栽培苹果的起源演化和驯化机制，创制出首个集中红肉苹果优异种质CSR6R6。

好成果的诞生并非一朝一夕。陈学森团队在“幸福美满”四个红肉苹果新品种选育道路上，孜孜不倦、追本溯源，一干就是近20年。

2013年至2017年，陈学森团队和康奈尔大学合作，对全球117份苹果种质进行基因组测序，证明了新疆野苹果是世界栽培苹果的祖先种。这一成果于2017年发表在世界著名学术期刊《自然·通讯》上，并轰动一时。

新疆野苹果中的红肉苹果，果肉的红色很特别，其类黄酮和有机酸含量明显高于栽培品种，香味独特，但果肉易软化变绵。如何让野苹果优良基因发挥作用，使苹果既好吃又有营养？

2006年，陈学森把新疆红肉苹果花粉带回山东，与红富士等苹果品种进行了杂交。2007年4月，第一代杂交实生苗(F1分离群体)定植到泰安横岭果树育种基地。

从2008年开始，每年春天，陈学森带领团队在泰安横岭果树育种基地采集杂种一代分离群体花粉，到胶东地区的烟台市牟平区与红富士等苹果品种进行杂交，构建杂种二代分离群体；8-10月带回种子在冰箱里进行层积处理；12月后，在山东农业大学组培室进行杂种实生苗培育；来年过了无霜期(一般是4月20日)后，再将杂种二代实生苗运到位于鲁西平原的冠县果树育种基地定植。

“那几年，最累的是栽苗，每年连续两三个月栽一万多株。”本硕博一直跟着陈学森做科研、现已留校任教的王楠回忆，“忙的时候，都顾不上吃饭、睡觉”。

授粉、杂交、育苗、定植、管理……陈学森团队投入了大量精力，进行了大量尝试。功夫不负有心人。2019年，陈学森团队成功选育出的“幸福美满”4个红肉苹果新品种获得植物新品种权，填补了国内红肉苹果品种的空白，相关技术成果获2020年度国家技术发明二等奖和2023年度全国创新争先奖。

今年3月，山东农业大学举行“幸福美满”4个红肉苹果新品种的苗木繁育经营权及苹果酒加工技术转让签约仪式，河北平泉市尚泽果业有限公司以1600万元获得经营权。

“幸福美满”4个红肉苹果新品种将改变我国寒地苹果品种构成，成为促进种植地经济发展的主要抓手。

“我努力的目标，就是为水果装上‘中国芯’，把‘果盘子’牢牢端在中国人自己的手中，从而推动农民增收和乡村振兴，保障国家生态安全。”陈学森常说。

全国啤酒酿酒师

职业技能竞赛在岛城举行

□记者 薄克国 通讯员 王子枫 报道

本报青岛11月13日讯 今天，山东省城市主导产业职业技能大赛暨2024年全国啤酒酿酒师职业技能竞赛在青岛举行。竞赛共吸引来自全国17个省（自治区）的38支代表队、108名一线产业工人参加，经过理论测试、模拟实操、品评实操等竞赛环节，最终角逐出个人一、二、三等奖等奖项。

2024年全国啤酒酿酒师职业技能竞赛，由中国职工技术协会、山东省总工会主办，是山东省城市主导产业职业技能大赛19项赛事之一，该项赛事填补了啤酒酿酒师全国竞赛的空白。赛事由来自江南大学、齐鲁工业大学、中德啤酒学院等的外部专家组成裁判组，重点聚焦啤酒酿造原辅料管理、糖化与发酵、质量管理与新产品开发、包装、啤酒品评等方面对选手进行综合考核评价，树立了鲜明的技能导向。

临沂今年邮政快递业务量突破20亿件

□大众新闻记者 杜辉升 刘元迪 报道

本报临沂讯 近日，记者采访获悉，临沂市邮政快递年业务量首次突破20亿件大关，成为北方地区继北京、郑州之后，第3个年内业务量突破20亿件的城市。

国家邮政局监测数据显示，截至11月7日，2024年临沂市邮政行业寄递业务量累计完成20亿件。同时，根据国家邮政局发布的2024年前三季度邮政行业运行情况，临沂市前三季度邮政寄递业务量累计完成17.23亿件，同比增长26.17%，其中快递业务量同比增长28.18%，约占全省业务量的1/4，居全省第1位，在全国快递业务量前50位城市中排第18位。

目前，临沂市共有10家邮政分公司，邮政支局253个，快递法人企业83家，分支机构266个，备案末端网点6340个，直接从业人员约1.25万人。

据了解，2023年，临沂全市人均快递使用量为173件，是全省人均快递使用量的1.