

新年，好消息来袭

■ 个人销售住房新政

个人卖房 满2年免征增值税

本报讯(记者 杨硕)昨天,财政部、税务总局发布《关于个人销售住房增值税政策的公告》,明确2026年1月1日起,个人(不含个体工商户中的一般纳税人,下同)将购买不足2年的住房对外销售的,按照3%的征收率全额缴纳增值税;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。

在业界看来,此举可以更好地满足改善性住房需求的释放,房主更有意愿将旧房出售,进而换购新房。

“过去,个人销售住房增值税征收率按5%计算,如今调整为按3%计算。具体而言,根据现有政策规定,若个人持有住房不足两年对外销售,过去需按照5%的征收率全额缴纳增值税,现在则变为按3%的征收率缴纳。”上海易居房地产研究院副院长严跃进指出,这一调整直接降低了房屋出售环节的税费成本。

由于目前市面住房售价一般是含税价,所以在计算增值税时,房主可先扣除税款再进行计算,按照上海市税务局给出的公式,应缴增值税税款=全部价款和价外费用 $\div(1+增值税征收率)\times增值税征收率$ 。

以实际案例说明,假设房屋出售价格

为100万元,但持有未满2年,在过去的政策下,按照5%的征收率计算,增值税税额较高,即5万元,给房东带来较大负担;而新政策实施后,按3%的征收率计算,税费成本明显降低,即变为3万元,直接减少了2万元。

热点
答疑

若房屋未增值 是否还需缴纳增值税?

此次财政部个人售房增值税政策调整后,部分市民对于“房屋价格调整后未实现增值”,却仍存在增值税的问题表示关切。

对此,业内人士指出,增值税的征收在字面上确实与“增值”相关,尤其是在房价持续上涨的过程中会有更直观的感受。但在实际操作中,对于个人售房而言,其是否缴纳增值税并不完全取决于房屋是否实际增值,或价格的变化。而关键在于房屋的持有时间。

具体来说,若个人持有住房满2年后再出售,则免征增值税,所以本质上增值税政策就已经实现免税的效果了,因为大多数房屋持有都是超过2年的。然而,对于持有未满2年的住房对外出售的情况,过去增值税

严跃进认为,这一政策对市场尤其是买卖双方产生了积极影响,一方面降低了交易成本,另一方面促进预期向好,不仅有助于去库存,还对稳定楼市、促进房地产市场健康发展等产生积极影响。“最终惠及住房消费,好政策将带来好市场。”

政策比较严厉,对于持有不到2年的,一般是按5%的征收率全额缴纳增值税。全额的意思就是计算总房价,而不是计算差额的。所以持有房屋的时间决定了增值税的大小。对于一些持有时间较短的情况,当前也给予减税。

“总结来说,针对市民提出的‘若房屋未增值,是否还需缴纳增值税’的疑问,答案在于:增值税的缴纳与房屋是否实际增值无直接关联,而是取决于持有时间。即便房屋价格未涨甚至下跌,只要持有未满2年,出售时仍需按政策规定缴纳增值税(现为3%的征收率)。总体上,新政策已显著降低了特定群体的税负。”严跃进表示。

“国补”明年继续 补贴范围和力度有调整

本报讯(记者 张钰芸)昨天,国家发展改革委、财政部发布《关于2026年实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策的通知》(下称《通知》),其中明确2026年实施消费品以旧换新(即“国补”),但对补贴范围和力度有所调整。

■ 补贴范围	减少两大类
■ 补贴对象	家电降至六类
■ 补贴标准	数码增一项

记者对比2025年执行的“国补”政策,发现2026年“国补”范围总体稳定,有增有减。

2026年“国补”主要有四类,即汽车报废、汽车置换、家电和数码、智能产品。与2025年“国补”相比,减少了家装、电动自行车两大类。2026年“国补”四大类别中涵盖的具体补贴对象和2025年相比也有区别。具体来说,2025年家电产品“国补”共有12类,分别是冰箱、洗衣机、电视、空调、电脑、热水器、家用灶具、吸油烟机、微波炉、净水器、洗碗机、电饭煲。而2026年家电“国补”对象降至6类,即冰箱、洗衣机、电视、空调、电脑、热水器,且必须是1级能效或水效标准的产品。

2026年数码“国补”对象是手机、平板、智能手表手环、智能眼镜等4类产品,相比2025年新增了一项智能眼镜。另外,《通

知》还支持智能家居产品(含适老化家居产品)购新补贴,具体补贴品类、补贴标准由地方结合实际自主合理制定。专家指出,此举有助于将人工智能等新的产品进一步加快推向普通群众生活,让高品质智能化的产品更好地走进日常生活。

补贴标准也有变化。2026年“国补”按购买新车的车价给予一定比例(12%或10%)补贴,且补贴上限仍延续2025年标准(即2万元或1.5万元)。家电以旧换新调整为补贴1级能效或水效产品售价的15%,2025年则为20%,单件家电的补贴上限也从2000元降至1500元。数码和智能产品的补贴标准保持不变。

元旦假期 增开夜间高铁

本报讯(记者 金志刚)记者从铁路上海站(下辖上海站、上海南站、上海虹桥站、上海松江站、上海西站、南翔北站、安亭北站、安亭西站、金山北站、练塘站)获悉,铁路2026年元旦运输自今天起,至2026年1月4日结束,共计5天,预计发送旅客超220万人次,较2024年元旦假期增长10.4%。1月1日,铁路上海站将迎来假期客流最高峰,预计发送旅客57万人次,而1月3日为返程客流最高峰。

截至目前,铁路上海站在高峰运行图的基础上,已增开安徽、沪宁、苏北、徐州等热门方向旅客列车76列,其中凌晨0-5时的夜间高铁开行14列(上海站始发1列,上海虹桥站始发13列)。此外,车站还将实时关注客流情况,通过加开列车、动车组重联、普速列车加挂车厢等方式适时增加运力,最大限度满足广大旅客的出行需求。

铁路部门提醒广大旅客:假期出行客流较大,因上海站南广场进站口正在进行升级改造,建议广大旅客尽量选择从北广场进站。请旅客合理规划出行时间,为市内交通、进站安检等环节预留充裕时间。当前正值冬季,天气寒冷,请广大旅客注意防寒保暖,出门前仔细核对票面记载的车站站名、乘车时间等信息,尤其是零点之后出发的夜间高铁,需在车票日期前一天晚到站候车,以免耽误行程。

“六小龙”之一 下周港股上市

本报讯(记者 郭阳)记者今天上午从国产大模型“六小龙”、模态空间“北斗七星”之一的MiniMax(稀宇科技)获悉,其于当日正式启动招股。这家“人均95后”的AI公司从成立到上市仅用四年,便跻身全球AI第一梯队,成为全球AI产业从“技术竞赛”向“商业化与全球化并进”转型的重要风向标。

根据招股书,MiniMax本次IPO拟发行25389220股,定价区间为151至165港元/股,在不考虑发售量调整权及超额配股权行使的情况下,发行估值将介于461.23亿港元至503.99亿港元之间,预计将于2026年1月9日正式登陆港股资本市场。

值得注意的是,MiniMax此次引入了包括Aspex、Eastspring、Mirae Asset、阿里巴巴及易方达在内的14家基石投资者,认购总额约27.23亿港元。投资者类型横跨国际长线、头部科技、中资长线及产业战略等多个维度,在近期港股市场,如此多元的顶级资本罕见地协同一致,形成了强有力的价值背书。

成立至今年9月,MiniMax累计花费5亿美元,仅用了OpenAI约1%的费用即达成全模态全球领先的成绩。本次上市拟将募集资金主要用于未来五年的大模型升级与AI原生产品开发,为世界提供越来越先进、通用的智能,以提升生产效率、提高发展质量与创造力。



明天,
迎新!

昨天傍晚,愚园路长宁区少年宫大草坪鱼灯摇曳,马灯炫彩,充满民俗风情,“点亮2026愚园路”活动启幕,活动延续“愚园新市”IP创新内核,融合点亮仪式、品牌路线打卡以及暖冬市集,打造了一片冬日浪漫的迎新景观。

杨建正
摄影报道