

住房交易成本普降,楼市“低税费时代”来临

近年来,中央层面出台多项房地产税收减免或调整政策,涉及契税、个人所得税、增值税三大税种。

经上海易居房地产研究院测算,房地产三大税种减税政策落实后,全国住房交易一年可以减税约千亿元。

从购房人或卖房人的角度看,减税政策对普通家庭来说并不是几千元的“象征性优惠”,而是动辄10万元—50万元量级的现金减负,对一线城市置换购房者来说,税负下降金额甚至足够覆盖家庭两至三年的生活成本。

综合来看,房地产税收总体向交易成本不断减轻、一线城市税负平权、促进市场流动性的方向发展,对稳定楼市预期、激活交易和支持改善型需求起到了重要作用。



房地产交易三大税种系统性下调

2025年12月30日,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》(以下简称“公告”),明确自2026年1月1日起,个人销售购买不足2年的住房,按照3%的征收率全额缴纳增值税;购买满2年(含2年)的住房对外销售,继续免征增值税。

此前相关规定中,个人出售未满足2年的住房,需按5%的征收率全额缴纳增值税。此次新政直接将征收率下调2个百分点,降幅达到40%,而“满2年免征”的既有政策则保持不变。业内普遍认为,这是近年来住房转让环节力度较大的一次增值税减免。

更早之前,房地产系统性减税的窗口已于2024年12月正式开启。当时,财政部、税务总局、住房城

乡建设部三部门联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》,对住房交易契税政策作出全面调整。调整之后,在全国范围内,无论首套还是二套,只要面积在140平方米及以下,契税税率降至1%,已处于历史最为宽松水平。

而自2022年10月起实施,并在2023年延续的“换房退税”政策,也明确了出售自有住房并在一年内重新购房的,可对已缴纳的个人所得税予以退税。结合现行制度下“满五唯一免个税”“普通住宅个税最高1%”等规则,个税在住房交易中的成本已显著降低。

综合来看,契税、增值税和个人所得税三大房地产交易税种,已形成持续优化、协同减负的政策格局,为住房消费和置换需求创造了低成本的税收环境。

一线城市置换房产可省数十万元

在实际交易中,减税效果早已开始显现。

上海市民邹先生向记者表示,2022年至2025年三年间,他两次购房、一次卖房,累计享受了两次明显的税负下降。

其中一次减税源于首套房认定标准放宽,在办理契税时减少税费约7.2万元;另一次则受益于2024年12月契税新政,原本需按3%缴纳契税的第二套住房,税率降至1%,减税约15万元。两项合计,契税端减负约22万元。

若叠加此次增值税新政,减税效应将进一步放大。以成交价500万元的住房为例,在政策调整前,未满足2年出售需缴纳增值税约23.81万元;新政实施后,税额降至约14.56万元,减少约9.2万元。

以一线城市一户“卖一买一”的家庭测算:出售一套700万元、未满足2年的住房,同时购买一套900万元、130平方米的二手改善住房,在综合2024年11月以来的契税政策及此次增值税调整后,相较此前政策环境,合计可减税约32万元。

这一金额,相当于直接减少了数十万元贷款,或足够覆盖一个家庭2至3年的基本生活支出。

从宏观层面测算,减税规模同样可观。

国家税务总局在2025年1月曾披露,2024年12月1日起一系列房地产税收减免新政策落地实施后,第一个月即减免税负116.9亿元,购房者实实在在享受到了真金白银的政策红利。

上海易居房地产研究院在结合2024年新房产与二手房交易规模,并对2025年住宅交易金额进行估算后,测算2025年全国一手住宅交易金额约为7.3万亿元,二手住宅约为5.8万亿元。在此基础上进行一系列复杂计算后,易居研究院认为,三大税种减税政策落地后,房屋交易平均一年可减税约1017亿元。

“虽然考虑到实际成交规模存在一定波动,但总体来看,每年减税约千亿元是大概率事件。”上海易居房地产研究院副院长王跃进表示。

专家:低税费环境激活置业需求

本轮房地产减税,将极大地激活潜在的置换与改善型需求。

王跃进认为,住房交易环节税负下降后,业主出售旧房将更顺畅,从而自然带动新的购房需求,既体现居民改善居住条件的意愿,也有助于为新房地产市场释放潜在购买力。

“尽管增值税减税直接利好的是售房一方,但在实践中,购房者同样会间接受益。一方面,税费存在一定的价格传导机制;另一方面,房东税负下降后,挂牌房源的议价空间也相应扩大。”王跃进表示,从市场运行逻辑看,低税费环境正成为打通一二手房市场、促进交易循环的重要推手。

而对于市场担忧的“二手房挂牌量是否会明显增加”,王跃进认为,当前房地产市场以自住型需求为主,购房未满足2年即出售的比例并不高,即便有所增加,也不会对市场形成过度冲击。

中指研究院则认为,个人售房增值税新政将显著降低二手房交易成本,有利于提升交易活跃度,但同时也可能在短期内增加市场供给,对部分老旧二手住房形成一定销售压力。

整体来看,随着中央经济工作会议明确提出“着力稳定房地产市场”,中央财办在解读时明确强调从供需两端发力、释放刚性和改善性需求,近期多项房地产政策已形成清晰合力。此次新政直接降低二手房交易税费,有助于降低换房门槛,更好支持改善型住房需求释放,并推动房地产市场运行逐步回归良性循环。

据《第一财经日报》作者:马一凡

不同人群的投保攻略

惠民保到底值不值得买?

“对于老年人、有慢性疾病或既往病史的人群,惠民保依旧是核心选择。”王平洋表示,老年群体在商业健康险中常受限制,保费会很高,惠民保可提供有效保障。年轻人的参保必要性比老年人稍弱,但鼓励购买,既是对自身的保障,也能通过参保壮大惠民保资金池,帮助更多有需要的人。

惠民保和商业健康险也不是绝对的“二选一”,可以根据自身需要和经济条件,进行惠民保与商业健康险的组合购买,扩大保障范围和权益。

在王平洋看来,作为基本医保与商业健康险之间的中间层次保障,惠民保是二者融合的重要载体,有助于培养老百姓的商业保险意识,推动多层次医疗保障体系建设。

“当下越来越多人年轻人开始学习配置健康险,但不少人存在认知误区。”刘迈伦认为,部分消费者觉得“投保后有事必赔”,忽视保险责任范围;还有人在患病后才想到投保理赔,违背保险风险定价逻辑。此外,商业健康保险产品种类繁多、条款复杂,也容易导致理解偏差,引发纠纷。

选购惠民保和商业健康保险产品时应注意什么?刘迈伦表示,首先要明确“保什么”,重点关注合同中“既往症”的定义,仔细核对保障范围,如特效药覆盖种类、报销比例等,同时厘清责任免除条款,明确“什么不赔”,避免因不了解规则导致权益受损。其次,考量“性价比”,结合自身经济承受能力和身体健康状况,综合评估保障范围与保费,不盲目追求低价或高保障。最后,关注“服务体验”,有投保经验的可参考过往理赔效率,无经验者可重点关注品牌口碑与区域服务能力。

“保险配置需结合自身需求与支付能力,保险支出占年支出20%以下为宜,既保证持续缴费能力,又不影响现有生活品质。”刘迈伦建议,年轻人应尽早培养健康风险意识,进行配置和规划。

“大家要理性看待惠民保,结合自身需求主动参保。无论是健康人群还是高风险人群,都可通过这一普惠性产品为健康增添保障。树立科学的保险观念,让惠民保真正发挥‘兜底’与‘补位’的价值。”王平洋说。 据《中国青年报》作者:余冰玥

2026,惠民保有哪些变化?

带病人群等难以获保。”浙江省医疗保障研究会副会长、商业补充医疗保险委员会主任王平洋在接受记者采访时说,惠民保应运而生,摆脱了这一困境。

记者梳理发现,2026年度各地惠民保升级呈现出共性趋势。首先,特药保障范围持续扩大,创新药可及性显著提升。北京市医保局副局长颜冰告诉记者,2026年度“北京普惠健康保”特药清单增加到159种,涵盖国内上市特药57种、海外上市国内暂未上市特药65种,还新增37种创新药品及创新疗法、高值慢病用药,“患者不用出国门就能用上全球创新药”。

深圳和汕头成为全国率先主动衔接商保创新药目录的地区。深圳惠民保已在2025年度保障目录中将《商业健康保险创新药品目录》里的19种创新药全部纳入保障范围。根据2026年“汕头惠民保”,参保人因住院使用《商业健康保险创新药品目录》中的药品产生的费用,报销比例提升10个百分点。

《中国创新药械多元支付白皮书(2025)》数据显示,2024年,我国惠民保与百万医疗险合计支付创新药费用约45亿元,成为创新药落地的重要支付力量。

其次,理赔门槛降低,保障性性价比进一步提升。杭州“西湖益联保”2026款基础款年保费150元,少儿、大学生及未满足18岁新市民保费仅100元,最高可享320万元保障;北京普惠健康保保费维持195元/年,健康人群自付责任起付线由30404元降至15000元,健康人群、既往症人群特药报销比例分别从60%、30%提高至65%、35%。

此外,服务体验持续优化。目前全国多地正试点惠民保与基本医保“一站式结算”,参保人出院时可同步完成两项结算,无需先行垫付资金。以上海为例,医保系统与“沪惠保”数据打通,参保人出院后符合“特定住院自费医疗费用保险金”理赔条件的,无需申请,可自动获赔。多地开放医保卡个人账户支付功能,可用于本人及直系亲属保费缴纳。黑龙江“龙江惠民保2026版”将参保范围扩大至已

参加基本医保的新市民,让更多群体受益。

“广覆盖、低保费”核心是大病兜底

“百元保费撬动百万保障”,惠民保的高性价比让其成为全民健康保障的热门选择,但不少民众对其保障边界存在认知偏差。

“很多人把惠民保等同于‘全能保障’,这是典型的认知误区。”王平洋解释,惠民保的设计逻辑是“广覆盖、低保费”,核心是大病兜底而非全面覆盖,不能替代基本医保的基础作用,也无法等同于高保障的商业健康险。“想让惠民保完全解决老百姓的看病问题是不可能的,它是基本医保的‘补充品’而非‘替代品’,更像是健康保障体系中的‘点心’,而非‘正餐’。”

从优势来看,惠民保的普惠性特征突出:参保门槛低,多数产品不限年龄、不问既往症,老人和带病人士也可参保;价格亲民,每年保费多在100元—200元区间,普通家庭均可承受;政策支持力度大,在资金、信誉、服务等方面有保障。

但受筹资规模和参保人群特点限制,惠民保的局限性也客观存在。如保障待遇有限、起付线相对较高、报销比例有限,无法从根本上解决所有看病费用问题。

保险行业专业人士刘迈伦(化名)在医疗和保险领域工作十余年,他对记者解释,惠民保的可持续性高度依赖参保规模。“不限年龄、不问既往症”的设计,容易出现“逆向选择”风险——健康人群参保意愿不强,高风险的带病人群和老年人群积极参保,可能导致赔付率超出预期,影响产品存续。

“惠民保的保费决定了其筹资规模有限,需要通过设置较高起付线、控制报销比例来维持可持续性。”王平洋表示,明确的保障责任与免赔额设置,是产品可持续发展的精算需要,也能使资金更精准地“雪中送炭”。

公告

青岛思瑞伊网络科技有限公司:

本委已受理林洁、李薇、汤丽华、许红芝诉你单位经济补偿等纠纷一案(青黄劳人仲案字〔2025〕第7425、10312、10311、11588号),因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2026年3月10日9时30分开庭审理此案,地址:青岛市黄岛区长江路359号人民来访接待中心202室。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。特此公告

青岛市黄岛区劳动争议仲裁委员会
2026年1月5日

公告

青岛西海岸交通投资集团有限公司:

本委受理的史凤君、许庆祥、惠自轩、于明轩与你单位、青岛旭华建设集团有限公司劳动争议一案(青黄劳人仲案字〔2024〕第23844号),因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2026年3月20日14时0分开庭审理此案,地址:青岛市西海岸新区双珠路166号机关西部办公中心2号楼0219室。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。联系电话:0532-88187712。特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会
2026年1月5日

公告

江苏实嘉建筑劳务有限公司:

因你单位涉嫌拖欠农民工工资,我局依法作出青黄人社监理决字〔2025〕第202024号《劳动保障监察行政处理决定书》,对你单位进行行政处理。因无法通过直接、邮寄等方式向你单位送达,现依法向你单位公告送达,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。你单位如对该行政处理、行政处理意见有异议,可在接到本告知书之日起三日内向我局提出陈述和申辩;逾期未提出陈述或申辩,视为放弃陈述和申辩的权利。特此公告

联系地址:青岛市黄岛区水灵山路188号;联系人:周登雷、姜维;联系电话:0532-88187720。

青岛市黄岛区人力资源和社会保障局
2026年1月5日

公告

青岛德泰建设工程有限公司:

本委受理的赵红奎与你单位、青岛瑞源工程集团有限公司农民工工资纠纷一案已审理终结,现依法向你单位公告送达青黄劳人仲案字〔2025〕第23236号仲裁决定书,请自本公告发布之日起30日内到本委(地址:青岛市西海岸新区双珠路166号机关西部办公中心2号楼0215室,联系电话:0532-86138006)领取仲裁决定书,逾期不领取,即视为送达。特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会
2026年1月5日

公告

贵州千硕建设(集团)有限公司西海岸新区分公司、贵州千硕建设(集团)有限公司:

申请人刘迪与你单位劳动报酬纠纷一案(青黄劳人仲案字〔2025〕第9582号),因向你单位直接、邮寄送达不成,现依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》《申请书》等法律文书,自公告之日起经过30日即视为送达。提交答辩书的期限为公告送达期满后10日内,本委定于2026年3月25日14时0分在本委仲裁庭公开开庭审理此案,届时不到庭,本委将缺席开庭(地址:青岛市黄岛区朝阳山路329号阳光大厦南侧裙楼三楼劳动维权三室,联系电话:0532-86130208)。特此公告

联系地址:青岛市黄岛区水灵山路188号;联系人:周登雷、姜维;联系电话:0532-88187720。

青岛市黄岛区人力资源和社会保障局
2026年1月5日

公告

青岛旭凡铭泰建筑劳务有限公司:

因你单位涉嫌拖欠农民工工资,我局依法作出青黄人社监理决字〔2025〕第202023号《劳动保障监察行政处理决定书》,对你单位进行行政处理。因无法通过直接、邮寄等方式向你单位送达,现依法向你单位公告送达,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。你单位如对该行政处理、行政处理意见有异议,可在接到本告知书之日起三日内向我局提出陈述和申辩;逾期未提出陈述或申辩,视为放弃陈述和申辩的权利。特此公告

联系地址:青岛市黄岛区水灵山路188号;联系人:周登雷、姜维;联系电话:0532-88187720。

青岛市黄岛区人力资源和社会保障局
2026年1月5日

公告

中建建安建筑工程有限公司:

本委受理的孔祥荣、李伟与你单位、青岛英正工程有限公司劳动争议一案已审理终结,现依法向你单位公告送达青黄劳人仲案字〔2024〕第23524号仲裁决定书,请自本公告发布之日起30日内到本委(地址:青岛市西海岸新区双珠路166号机关西部办公中心2号楼0215室,联系电话:0532-86138006)领取仲裁决定书,逾期不领取,即视为送达。特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会
2026年1月5日

公告

青岛锦锐装饰工程有限公司:

本委受理的赵立民、高忠江、戴志新与你单位、山东泰丰工程集团有限公司劳动争议一案(青黄劳人仲案字〔2025〕第22934号),因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2026年3月5日14时0分开庭审理此案,地址:青岛市西海岸新区水灵山路188号(原59号)市民服务中心7号楼211室。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。联系电话:0532-88187712。特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会
2026年1月5日

公告

河南中精建设有限公司青岛分公司:

因你单位涉嫌拖欠农民工工资,我局依法作出青黄人社监理决字〔2025〕第202028号《劳动保障监察行政处理决定书》,对你单位进行行政处理。因无法通过直接、邮寄等方式向你单位送达,现依法向你单位公告送达,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。你单位如对该行政处理、行政处理意见有异议,可在接到本告知书之日起三日内向我局提出陈述和申辩;逾期未提出陈述或申辩,视为放弃陈述和申辩的权利。特此公告

联系地址:青岛市黄岛区水灵山路188号;联系人:周登雷、姜维;联系电话:0532-88187720。

青岛市黄岛区人力资源和社会保障局
2026年1月5日

公告

王桂斌、吴太峰:

本委已受理你与荣上建设集团有限公司、青岛光亿信通建筑劳务有限公司农民工工资纠纷一案(青黄劳人仲案字〔2025〕第21245号)。因向你直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你公告送达《受理、开庭通知书》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2026年2月9日14时0分开庭审理此案,地址:青岛市西海岸新区双珠路166号机关西部办公中心2号楼0218室。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。联系电话:0532-88187720。特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会
2026年1月5日

公告

哈尔滨市万惠建筑安装工程有限公司:

本委受理的张燕军与你单位、中交一公局第三工程有限公司劳动争议一案(青黄劳人仲案字〔2025〕第23064号),因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2026年3月19日14时0分开庭审理此案,地址:青岛市西海岸新区双珠路166号机关西部办公中心2号楼0219室。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。联系电话:0532-88187712。特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会
2026年1月5日

公告

深圳市广诚达建筑劳务分包有限公司:

本委受理的李雪华与你单位、深圳瑞和建筑装饰股份有限公司农民工工资纠纷一案已审理终结,现依法向你单位公告送达青黄劳人仲案字〔2025〕第22895号仲裁裁决书,请自本公告发布之日起30日内到本委(地址:青岛市西海岸新区双珠路166号机关西部办公中心2号楼0215室)领取仲裁裁决书,逾期不领取,即视为送达。联系电话:0532-86138006。特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会
2026年1月5日