重庆出台八条措施调整优化房地产政策

■1 实施购房补贴

2 支持买新卖旧改善购房

3 优化多子女家庭住房套数认定标准

4 进一步加大住房公积金支持力度

6 进一步加大金融支持力度

5 促进非住宅销售利用

支持提升商品住宅品质

8 优化地块容积率计算标准

本报讯 (新重庆-重庆日报记 廖雪梅)1月24日,记者从重庆 市住房城乡建委获悉,为更好支持居 民刚性和改善性住房需求,进一步促 进房地产市场平稳健康发展,市促进 房地产市场平稳健康发展领导小组 办公室出台了《关于进一步调整优化 房地产政策措施的通知》。

《通知》共8条,包括实施购房补 贴、支持买新卖旧改善购房、优化多 子女家庭住房套数认定标准、进一步 加大住房公积金支持力度、促进非住 宅销售利用、进一步加大金融支持力 度、支持提升商品住宅品质、优化地 块容积率计算标准等。

在实施购房补贴方面,2024年1 月1日至2024年3月31日,凡在中 心城区新购商品房(含车库)或存量 住房(均以网签备案时间为准)并完 成契税缴纳的,由中心城区各区政府 (管委会)给予购房补贴。

在支持买新卖旧改善购房方面, 开展"换新购"服务,组织房地产企业 提供商品住房"放心买"、中介机构提 供二手住房"优先卖"交易服务,支持 "以小换大""以旧换新"。大力推行 二手房"带押交易过户",促进一二手

房联动交易良性循环。2022年10 月1日至2025年12月31日期间,对 出售自有住房并在现住房出售后1 年内在市场重新购买住房的纳税人, 对其出售现住房已缴纳的个人所得 税按国家相关规定予以退税优惠。

在优化多子女家庭住房套数认 定标准方面,对符合国家生育政策的 多子女家庭(二孩及以上)在中心城 区新购的第二套住房享受首套房商 业贷款政策。多子女家庭提供家庭 户口证明、房屋查询结果等资料,向 重庆市房地产交易事务中心所属辖 区分中心申请出具家庭住房套数认 定证明,再向商业银行申请商业性个 人住房贷款。

在进一步加大住房公积金支持力 度方面,持续扩大住房公积金制度受 益群体,支持更多灵活就业人员使用 住房公积金购房。进一步放宽租房提

取条件,支持在中心城区无房的缴存 人家庭提取住房公积金直接支付房屋 租金。针对我市地域较广、通勤时间 较长的实际,打破原有全市无房才能 租房提取的政策规定,对在中心城区 租房的缴存人家庭,只核查其在中心 城区是否拥有产权住房,帮助缴存人 减轻租房压力,促进"职住平衡"。

在促进非住宅销售利用方面,支 持商业商务用房市场良性循环。优 化商办用地供应时序和布局,降低商 业商务用房比例。暂停市、区(县)国 有企事业单位新建办公用房,鼓励通 过租购闲置商业商务用房作为办公、 公共服务及产业使用。

在进一步加大金融支持力度方 面,引导、推动金融机构落实国家政 策,对正常开发建设、抵押物充足、资 产负债合理、还款来源有保障的项 目,建立授信绿色通道,优化审批流

老百姓买房更实惠、换房更便捷

程、缩短审批时限,积极满足合理融 资需求。对开发建设暂时遇到困难 但资金基本能够平衡的项目,不盲目 抽贷、断贷、压贷,通过存量贷款展 期、调整还款安排、新增贷款等方式 予以支持。

在支持提升商品住宅品质方面, 进一步优化高品质住宅的绿色建筑、 施工工艺等指标;支持房地产企业适 应市场需求,按程序修改项目未开发 部分的规划指标或设计方案,提高项 目品质和建筑风貌。鼓励建设立体 绿化住宅和前后通透的高品质板式 住宅等改善型、生态型住宅产品。

在优化地块容积率计算标准方 面,开发建设单位无偿提供的社区综 合服务中心、社区组织工作用房和居 民公益性服务设施以及社区养老、医 疗、文化等社区配套公共服务设施, 不计入地块容积率计算。

□新重庆-重庆日报记者 廖雪梅

【政策解读

1月24日,市住房城乡建委相 关负责人,就重庆出台的调整优化房 地产政策中的一些重点措施进行了 解读。

中心城区推出"换新购"服务

政策原文: 开展"换新购"服务, 组织房地产企业提供商品住房"放心 买"、中介机构提供二手住房"优先 卖"交易服务,支持"以小换大""以旧 换新"

政策解读:在"换新购"服务模式 中,购房者与开发企业签订新建商品 住房"放心买"认购协议,同时与经纪 机构签署二手房"优先卖"协议。

在新建商品住房"放心买"认购 协议、二手房"优先卖"协议 中,约定30至90天时间周 期内,开发企业为购房者锁 定意向房源,经纪机构通过 "优先卖"服务,缩短二手房 售出周期

> 若二手房在约定时间内 售出,则购房者按约定流程

办理新建商品住房购买手续;若二手 房在约定时间内未售出,则开发企业 按约定退还新建商品住房认购金,购 房者无须承担违约风险。

案例:市民王某准备新购一套住 房,但需要先卖掉现有一套住房。王 某与房地产企业签订"放心买"认购 协议,先支付了定金,并与经纪机构 签署二手房"优先卖"协议。

在约定周期内,王某现有住房没 有售出,那么房地产企业应退还王某

延续实施退税优惠

政策原文: 2022年10月1日至 2025年12月31日期间,对出售自有 住房并在现住房出售后1年内在市 场重新购买住房的纳税人,对其出售 现住房已缴纳的个人所得税按国家 相关规定予以退税优惠

政策解读:自2022年10月1日 至2025年12月31日,对出售自有 住房并在现住房出售后1年内在我 市重新购买住房(新购住房为新房 的,购买住房时间以住房城乡建设部 门办理房屋交易合同备案时间为准; 新购住房为二手房的,购买住房时 间以纳税人购房契税完税时间或不 动产权证载明的登记时间为准)的 纳税人(出售自有住房的纳税人与 新购住房之间须直接相关,应为新 购住房产权人或产权人之一),对其 出售现住房已缴纳的个人所得税予

其中,新购住房金额大于或等 于现住房转让金额的,全部退还已 缴纳的个人所得税;新购住房金额 小于现住房转让金额的,按新购住 房金额占现住房转让金额的比例 退还出售现住房已缴纳的个人所 得税。

案例 1: 市民王先生在 2023 年 10月1日以150万元的价格出售了 住房一套(100%产权),又于2024年 1月10日在同一城市以200万元的 价格新购买了住房一套(100%产 权),假定王先生同时满足享受换购 住房个人所得税政策的其他条件,则 王先生可申请全额退还出售150万 元房屋所缴纳的个人所得税。

案例2: 若李先生在2023年10 月20日以150万元的价格出售了住 房一套(100%产权),又于2024年1 月15日在同一城市以100万元的价 格新购买了住房一套(100%产权), 假定李先生同时满足享受换购住房 个人所得税政策的其他条件,则李先 生可申请退税金额为:(100万元/ 150万元)×出售150万元房屋所缴 纳的个人所得税税额。

符合政策享受条件的纳税人应 当向征收现住房转让所得个人所得 税的主管税务机关提出申请,并提 供以下资料:纳税人身份证件、《居 民换购住房个人所得税退税申请 表》、现住房的房屋交易合同、新购 住房证明资料[新购二手住房的,提 供房屋交易合同、不动产权证书及 复印件;新购新房的,提供经住房城 乡建设部门备案(网签)的房屋交易



重庆调整个人住房房产税政策

应缴税额七折 家庭免税面积调整为180平方米

本报讯 (新重庆-重庆日报 记者 廖雪梅)1月24日,市人民政 府网公布了《重庆市人民政府关于 修改〈重庆市关于开展对部分个人 住房征收房产税改革试点的暂行办 法〉和〈重庆市个人住房房产税征收 管理实施细则〉的决定》。《决定》提 出,新购独栋商品住宅、高档住房的 家庭免税面积由100平方米调整为 180平方米。

市财政局相关负责人介绍,为 更好满足居民刚性和改善性住房需 求,促进房地产市场平稳健康发展, 2023年9月,我市将个人住房房产 税征收对象中"在重庆市同时无户 籍、无企业、无工作的个人新购的首 套及以上的普通住房"调整为"在重 庆市同时无户籍、无企业、无工作的 个人新购的第二套(含第二套)以上 的普通住房"。调整后相关政策落 地平稳、反响总体良好。

为深化个人住房房产税试点改 革,结合当前房地产市场供求关系发 生重大变化的新形势,在去年9月政

策调整基础上,我市对《重庆市关于 开展对部分个人住房征收房产税改 革试点的暂行办法》和《重庆市个人 住房房产税征收管理实施细则》作了 进一步修改。《决定》自公布之日起施 行,2024年1月1日起至《决定》施行 前,按照上述调整后的政策执行。

根据《决定》,今年1月1日起, 将我市个人住房房产税应税住房的 计税依据由"房产交易价"调整为 "房产交易价的70%";将不同交易 价格区间独栋商品住宅和高档住房 对应执行的 0.5%、1%、1.2% 三档税 率,调整为统一的0.5%一档税率; 将试点(2011年)以来新购独栋商品 住宅、高档住房的家庭免税面积由 100平方米调整为180平方米;应 纳税额的计算公式调整为:应纳税 额=应税建筑面积×建筑面积交易 单价×70%×税率(其中:应税建筑 面积是指纳税人应税住房的建筑面 积扣除免税面积后的面积);增加 "市政府认为需要减税或者免税的 其他情形"的兜底条款。

【案例说明

3个案例看懂 个人住房房产税政策调整

案例 1:市民王某持有2018年在两江新区购买的家庭首套应税独栋商 品住宅,当年已办理不动产权证,建筑面积200平方米,交易价320万元,原 税率0.5%。政策调整前后王某应缴纳该房的个人住房房产税如下:

政策调整后 2024 年应纳税额=(200-180) × (3200000 ÷ 200) × 70%×0.5%=1120元

政策调整前 2023 年应纳税额=(200-100) × (3200000 ÷ 200) ×

案例2:在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的赵某持有2022年在南 岸区购买的应税普通住房,当年办理不动产权证,建筑面积90平方米,交易 价108万元;该房是赵某在重庆持有的第二套普通住房(2023年10月起,赵 <mark>某在重庆持有的首套普通住房不再缴纳个人住房房产税)。政策调整前后</mark> 赵某应缴纳第二套普通住房的个人住房房产税如下:

政策调整后 2024 年应纳税额=(90-0) × (1080000 + 90) × 70% ×

政策调整前 2023 年应纳税额=(90-0) × (1080000 ÷ 90) × 0.5%=

案例3:市民刘某持有2017年在渝中区购买的家庭首套应税高档住房。 当年已办理不动产权证,建筑面积160平方米,交易价240万元,原税率

政策调整前 2023 年应纳税额=(160-100)×



政策调整后2024年应纳税额=0元

(2400000÷160)×0.5%=4500元

|劳动筑梦•榜样同行352

2023年全国五一劳动奖章获得者

2023年全国五一劳动奖章获得者 徐向涛,是重庆平伟实业股份有限公司 研发技术工程师。作为功率半导体器 件的研发人员,他着眼本职岗位,扎扎 实实地从小事做起,从自己做起,时时 处处严格要求自己,爱岗敬业,长期专 注集成电路科研、生产,带领团队攻坚 克难,坚持创新求发展,多项新产品和 技术实现突破,发表核心期刊论文2篇, 申请发明专利8件,实用型专利3件,参 与市级项目7项,并荣获2022年重庆市 "科技进步奖二等奖""重庆市B类人 才"等称号。

聚焦集成电路研发生产

2013年研究生毕业的徐向涛,来 到平伟实业股份有限公司已经10年。 他从一名产线样品员做起,到现在成为 公司的骨干力量。

平伟实业2016年从老厂区搬迁到 工业园区,成立集成电路-功率器件事 业部。徐向涛主要负责功率集成电 路 - 功率器件事业部相关工作,从产品 研发,器件封测,到产品应用,通过7年 坚持不懈的奋斗,加强研发队伍建设,

提高专业化能力,研发出多项有深度、 有分量的成果。而集成电路--功率器件 事业部通过不断加强队伍建设,从开始 筹建时的26名员工,发展到目前已拥 有350名员工。

在现有平伟国家级技术中心、市级高 端新型研发平台基础上,他带领团队与重庆 理工大学、重庆邮电大学进行产学研结合, 开展研究工作,建立软件模拟仿真技术,实 现高密度,高可靠DFN、OFN、BGA、CSP、 FEM等系列先进封装产品开发。

徐向涛团队主要研发方向为集成 功能模块产品、大功率IGBT、超结 MOSFET、低压大电流 MOSFET、SiC 产品。研发的产品广泛用于智能移动 终端、工业控制、电池管理、家电、光伏

此外,徐向涛还带领团队以高效、高 功率密度器件发展方向,以集成功能模块 产品、大功率IGBT、超结MOSFET、低压 大电流MOSFET和宽禁带半导体器件开 发应用为主线,进行模块化封装与测试技 术开发和以碳化硅为代表的宽禁带半导体

徐向涛:十年磨剑,为芯片自主可控贡献力量



徐向涛在研发工作中

器件开发,以及新的封装材料、封装工艺、 测试方法、可靠性评价等方面研究。

带领团队攻坚克难

徐向涛带领团队攻坚克难,针对开关

电源高转换效率要求,开发高效整流器件 及模组 40V - 120V 系列产品,建立 DFN5X6、TO-220、TO-263封装高效 整流器件及模组生产线,目前可实现生产 200万件/月,销售收入700万元/月规模。

针对碳化硅产品,徐向涛研发高 可靠性,小型化封装工艺,已进入量 产阶段,目前可实现生产100万件/ 月,销售收入300万元/月规模。在 新一轮汽车电子市场需求下,徐向涛 在团队内成立汽车小组,每天带领小 组产线进行技术攻关,已成功开发 产品3款,攻关技术5项,实现功率 器件进口替代。针对汽车电子先进 封装,对芯片厚度、CLIP跳线形状和 厚度,塑封料膨胀系数,焊锡膏厚度 进行DOE设计验证,对关键焊接工 艺(低空洞率)、研磨抛光速率(低应 力)、测试方法(低内阻小于1毫欧准 确度)进行研究,实现封测线批量生 产。针对汽车级产品可靠性要求, 通过对高温反偏(HTRB),高温栅偏 (HTGB),高温高湿反偏(H3TRB), 高加速应力(HAST),温度循环 (TC)等试验研究,优化芯片、封装, 通过车规级功率器件考核。

致力提升生产效率

徐向涛长期工作在一线带领团

队对现有上芯、压焊设备轨道系统 进行升级,可兼容TO-220、TO-263,提高了设备的利用率;将现有 传统塑封模具升级为 MGP模,不仅 保证了产品塑封的一致性,可节约 塑封料的使用量20%;升级改造测 试分选系统,由1个测试工位升级为 4个测试工位并行测试,增加测试器 件项目,提高测试系统的生产效率 15%以上。

徐向涛努力学习,积极参加公司 汽车级功率器件设计及封测项目,碳 化硅(Sic)器件设计及封测项目,IGBT 器件及模组项目,PC、笔电与显示用半 导体器件等项目的研发,并取得了可

作为一名科技工作者,徐向涛 十年如一日,专注半导体功率器 件研发。他表示将不断学习,通 过创新,推进高质量发展,为做强 国产芯片自主可控,贡献自己的 全部力量。

图片由重庆平伟实业股份有限公司提供

近年来,涪陵总工会坚持以职工为 中心的工作导向,以思想政治引领职 工,以文化阵地建设服务职工,全方位 打造职工精神文化家园,推动职工文化 建设迈上新台阶。

强化职工思想文化教育。充分利 用线上线下载体开展工会大讲堂、工

涪陵总工会:多措并举推动职工文化建设迈上新台阶

会政策进万家等"中国梦·劳动美—— 凝心铸魂跟党走 团结奋斗新征程"系 列活动60余场次,覆盖职工近100万 人次;编制宣传党的二十大精神快板

《踔厉奋发新征程》、涪陵革命题材舞蹈 《星火》等节目16个,进一步弘扬劳模 精神,引领职工群众听党话、跟党走。

加强职工阵地建设。印发《重庆市

涪陵区职工之家建设管理实施办法》, 完善职工之家建设激励机制,对成功创 建区级及以上职工之(小)家给予相应 经费补助。2023年,该区获评全国职工 书屋示范点1家、市级百佳职工健身驿 站4个、市级劳模示范工作室1家,创建 模范职工之(小)家8家。

丰富文体活动内容。面向全区广 大职工,举办运动会、合唱比赛、线上健 身等活动,充实职工精神文化生活。目 前,该区开展职工线上健身活动,累计

374个单位27086名职工参与,获得全 国赛区优秀参赛单位10个,市级赛区 优秀运动团队奖6个。参加市第二届职 工运动会等市级文体艺活动13场,获 等次奖15个、优秀组织奖2次,金牌数、 奖牌数均居全市第一。

邓棋匀