

2026楼市政策第一弹来了,增值税率下调至3% 新政对嘉兴楼市影响几何?

■记者 沈 婷

近日,财政部、税务总局联合发布《关于个人销售住房增值税政策的公告》,明确个人将购买不足2年的住房对外销售,增值税征收率从5%下调至3%,满2年住房对外销售仍免征增值税。

政策一经发布,记者的朋友圈便迅速被嘉兴房地产从业者刷屏,不少人直呼“重大利好”。那么,政策落地后,嘉兴二手房市场是否会迎来一波“暖流”?记者采访了买房人、中介机构、业内专家,了解政策对嘉兴楼市的实际影响。

大幅降低二手房交易成本

本次政策将个人购买不足2年的住房对外销售的增值税征收率由5%下调至3%,降低了二手房交易成本,在一定程度上有利于加速交易流转,提升二手房交易活跃度。另外,本次也明确在2026年1月1日前,个人销售住房涉及的增值税尚未申报缴纳的,符合条件也可按照新政策执行,体现了税收政策的连续性和人性化。

具体能为买卖双方省下多少?一位房产中介向记者举例:以总价100万至150万元的住房为例,税率下调后可节省税款2万到3万元。

回顾政策脉络,2016年《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》明确“个人将购买不足2年的住房

对外销售的,按照5%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”。此次调整,可视为在当前市场环境下的一次精准施策。

上月中央经济工作会议提出,要着力稳定房地产市场,中央财办解读时明确了具体举措,提出“供需两端发力稳市场”“需求端要采取更多针对性措施,充分释放居民刚性和改善性需求”……

“个人住房涉及千家万户,过去个人销售购买不足2年的住房征收5%的增值税,正是为了响应‘房住不炒’的定位要求。而在当前房地产业深度调整、加速转型的背景下,税收政策的优化调整,成为激活二手房市场的重要举措。”嘉兴市房地产业协会会长高志霖认为,此次增值税下调直接减轻了次新房交易的税费,有利于增加市场供应,提升市场流动性,为提升房地产市场预期与消费信心注入新活力。

有置换客新政次日即成交

政策出台当晚,嘉兴多家房产中介机构迅速在业务群转发通知,及时向客户传达政策变化,并辅导增值税新政的具体计算方法。

“到底能省下多少钱?”“之前的意向客户现在怎么打算?”“市场是不是会回暖”……通知发布之后,中介接到了不少房东的问询电话。

“我手头有两三个咨询政策的

房东,其中一个置换客就在这两天成交了。”南湖新区德佑地产皇都花苑店店长吴文辉介绍,“之前是因为差了几万元没谈拢,新政出来后,房东觉得可以让利一些,最终顺利成交。”

50岁的张先生正是这位成功出售房源的房东,他在嘉兴科技城区域有一套次新房,打算出售以后置换一套更大面积的改善房源。他的房子产证未满两年,原挂牌价在100万元出头,之前有一位买家有购置意向,已经到了谈价格的阶段,但因2万元价差未达成交易。新政出台后,张先生主动联系中介表示愿意让价,政策发布次日便顺利签约。

吴文辉分析,对于这些诚意较高的买卖双方,有时候成交就差“临门一脚”。税费降低带来的让利空间,一定程度上能促成这类“悬而未决”的成交。

走访中,不少中介人士透露,以前房地产行情较好的时候,增值税多由买家来承担,而当前市场正处于调整和转型时期,增值税一般都由买卖双方自由协商分摊,且越来越多的买家不愿承担此部分成本,更多由房东来承担。

“对于市区核心区域的次新房来说,新政落地后,进一步减轻了房东压力,有助于提升交易活跃度。但从根本上来说,对于后期的楼市影响还有待市场检验。”南湖区君悦地产吴

越学府门店负责人姜忠惠坦言。

给买方客户带来更多选择

打算近两年结婚的刚需买房人吴女士,密切关注着市场供应量的变化。“我预算有限,一直想在南湖区买一套小户型,之前不满两年的次新房税费偏高,可选的房源有限。”吴女士表示,增值税下调后,预计会有更多次新房挂牌,她的选择范围将扩大,“希望能借这个机会,挑到一套性价比高的房子。”

“新政后,现在中介给我推了很多次新房源,之前因为税费确实顾虑更多,不会作为重点去考虑。但实际上,这次新房意味着配套新、品质好,而且还是现房,能尽快入住,是个不错的选择。”正在看二手房的新嘉兴人小周兴奋地说。

二手房市场的预期升温,也让一手房市场看到了联动机会。“卖旧买新”是改善型购房的主要模式,之前很多客户因为卖不掉旧房子,无法入手新房。”嘉兴经开区某住宅项目销售王女士表示,增值税下调打通了“卖旧买新”的堵点,降低了购房者置换房产的成本,有望为新房市场输送更多有效需求。

近年来,嘉兴始终将“好房子”建设作为民生福祉与城市发展的重要抓手,全力打造“嘉兴好房子”特色品牌。期待此番政策春风,能进一步促进市场流通,助力房地产业平稳健康发展。

农业设施变“硬通货” 海宁金融助农案例入选全省典型

■记者 张应隆 通讯员 徐东琴

本报讯 近日,在全省“金融赋能助销”现场会暨“银企”对接会上,海宁市农业农村局破解“有产难押”难题、让农业设施变“融资硬通货”的实践,作为嘉兴唯一案例入选全省典型案例,为全省乡村产业融资创新提供了可复制的海宁经验。

“农业生产设施有了证,相当于上了户口,能用来抵押贷款了!”近日,海宁农商银行工作人员开展贷前调查时,市现代农业发展有限公司副总经理骆俊杰开心地亮出了农业生产设施产权登记证和资产资料,这一幕正是海宁破解农业融资困境的生动缩影。长期以来,温室大棚、养殖圈舍等农业生产设施因产权界定模糊,难以成为合格抵押物,加之农业经营风险高、设施处置难,银行“不敢贷、不能贷、不愿贷”成为制约乡村产业发展的堵点。

为打破僵局,海宁在嘉兴率先“破冰”,构建起“确权赋能—抵押融资—风险管控”全链条服务体系。“核心突破在于确权颁证。”海宁市农业农村局副局长凌王良介绍,通过出台两项管理办法,建立“主体申报、实地勘测、联合审查、公示颁证”四步流程,让昔日“无名资产”变身法定产权。政府背书的产权登记,不仅打通了抵押关键环节,更让银行放贷有了底气。

去年9月,海宁市举行农业生产设施产权抵押授信仪式,市现代农业发展有限公司、浙江群大畜牧养殖有限公司等4家主体拿到嘉兴首批农业生产设施产权登记证,获得银行授信共6500万元。“真没想到金融赋能催生产业升级活力。鸿海养殖凭借280万元贷款提升龙虾养殖技术,预计年产值达1600万元,澳龙产量将提高15%;潮禾农业以粮食烘干房等设施获300万元授信,投入秸秆收储中心建设,年处置秸秆4万吨,年毛利达160万元。如今,海宁改革经验已作为嘉兴试点推广,第二批6家主体授信10.48万平米设施已完成确权登记,正在办理抵押贷款。这场以产权为“钥”、协同为“桥”的改革,让农业设施成为乡村振兴的“硬支撑”,为农业主体插上了发展的翅膀。

让蚕茧变“金茧” 江南茧画“破圈”重生

■记者 杨 薇 通讯员 吴佳丽

本报讯 近日,2025年下半年度“浙江好人榜”揭晓!这场由省委宣传部、省文明办等单位牵头的评选活动已持续11年。本次共有49名先进典型上榜,涵盖五大类别。

其中,桐乡凤鸣高级中学教师、市级文化特派员陈建清凭借在乡村文化振兴中的坚守与创新,获评敬业奉献类浙江好人。

桐乡市梧桐街道桃园村有着深厚的蚕桑文化底蕴,孕育出独特的“江南茧画”技艺。

2023年,深耕茧画创意多年的陈建清主动请缨,带着“让乡土文化活起来,能赚钱”的初心,成为桃园村的“文化摆渡人”。

在蚕茧上作画,远比纸上创作难得多。蚕茧圆滚滚的,表面凹凸不平,颜料极易堆积。更麻烦的是,蚕蛹若处理不当,做好的作品还会霉变损坏。

为攻克这些难题,陈建清泡在工作室反复试验。近百次失败后,他终于摸索出六道核心工序:选茧、烘干、固化、勾勒、上色、封胶。

这不仅解决了开裂、掉色等问题,更让普通蚕茧变身为承载文化的“立体画布”。

如今,他的茧画题材包罗万象,有丰子恺漫画、江南水乡等本土风情,有京剧脸谱、红船等主题创作,还能定制专属图案。每一枚茧画,都藏着别样故事。

陈建清心里十分清楚,乡村文化振兴,不是关起门来自己赏,得让村民都参与,还得让大家能赚钱。

单靠技艺传承走不远,必须搭起“文化+产业”的完整生态。

刚到桃园村,他就牵头建设江南茧画艺术博览院。近1000平方米的场馆,集展览、教学、体验、销

售于一体。这里是村里的文化地标,更是村民家门口的致富驿站。

他发起“传统手工艺复兴计划”,开设三类特色课堂,精准对接不同人群需求。

传承班面向想深耕茧画的村民,每周两堂课,从基本功教起。60多名村民报名,累计创作1000多件作品。30%成功入市,村民靠手艺赚到了“真金白银”。

体验班专为游客和亲子家庭设计,1至2小时就能学会简易茧画制作。2024年暑假借助“春泥计划”开办8期,吸引200多个孩子参与。孩子们动手体验,乐在其中,更懂传统文化魅力。

研学班联动浙江大学、浙江理工大学等高校,开发专属蚕桑文化研修课程。2024年一年,接待12所学校的研学团,2000多人次走进桃园村。村里的文化资源被更多青少年看见、喜爱。

要让茧画真正“走出去”,陈建清动起了“融合”的脑筋。

他把茧画和桃园村最知名的槜李IP结合,设计“槜李”美茧画系列作品。以槜李文化节Logo为原型,蚕茧上绘制了饱满果实、翠绿叶片,搭配新鲜槜李,做成“文化+水果”套餐礼盒。

比普通礼盒贵20元,游客却认可这份独特的文化味,销量一路火爆。同时,他还打造了“茧画+旅游”一日游路线。如今的桃园村,早已不是当年的模样,每年吸引了300余个国家内外团体慕名而来,游客超5万人次,带动餐饮、住宿等产业蓬勃发展。近两年来,还接待了美国、德国等10多个国家外事团队的调研。

陈建清以文化赋能,让槜李树与桑树这“两棵树”变成村民手中的“金饭碗”。

『马票』开售

48条。

“联”是手段,“动”是关键,“效”是目标。面对复杂多元的企业诉求,一套由市政协与市纪委监委共同构建的“意见收集—分析研判—有效处置—反馈问效”全流程闭环机制有效运转,监督中发现的问题正逐步得到解决。

监督的深度与广度,很大程度上取决于“人”的素质。为此,市政协将党纪党规的学习与民主监督业务知识的学习结合起来,强化履职能力和纪律要求,先后组织6期市政协委员履职能力提升培训班,培训委员363人;8名市政协委员被推荐担任特约监察员,深度参与市纪委监委的廉政监督活动;45名市政协委员被委派至市发展改革委、市建设局、市交通运输局等部门,开展“定题定点式”监督。

眼下,2026年的监督主题已在酝酿。市政协将充分发挥协商式监督特色优势,加强人民政协民主监督同党内监督及其他各类监督形式的贯通协同,通过推动主体互动、内容贯通、形式对接、机制协调,形成衔接顺畅、配合有效的监督工作格局,不断将监督的“势能”转化为助力嘉兴经济社会高质量发展的重要“动能”。

委员视角

《《《《《

们就像‘探照灯’,照亮问题的角落;纪委则像‘手术刀’,精准切除病灶。”这种“柔”与“刚”的互补,“情”与“法”的交融,形成了“1+1>2”的监督韧性。

“这样的机制创新有着深厚的理论根基和鲜明的顶层设计。”市政协相关负责人表示,党的二十大报告明确指出,健全党统一领导、全面覆盖、权威高效的监督体系,完善权力监督制约机制,以党内监督为主导,促进各类监督贯通协调,让权力在阳光下运行。这为嘉兴深入推进政协民主监督与纪委监委专责监督贯通协同提供了遵循。

机制的生命力在于实践。2024年,9个由市政协委员和市纪委监委有关同志组成的监督小组,直插基层、直奔企业,通过实地走访、座谈交流等多种形式,真诚倾听诉求、深入把脉问诊。当年,9个监督小组共走访32家企业,带回了88个具体问题和65条精准建议,让“走下去”的成果从笼统印象转化为“丁是丁,卯是卯”的问题清单。

数据显示,自2023年以来,嘉兴市政协与有关方面开展联合监督60余次,提出意见建议140余条,并结出了实实在在的成果:嘉兴南湖机场的运营机制得以优化、中心城区长期闲置的地块正在盘活、民营企业发展的一些问题得以解决……监督的阳光,照亮了高质量发展的每一个角落。

创新监督模式,汇聚发展合力

人民政协民主监督是社会主义协商民主的重要实现形式,具有广泛性、协商性的特点,能够汇集民意、提供多元视角;而纪委监委专责监督具有政治性、权威性的特点,能强化纪律约束和问题处置刚性。那么,该如何实现这两类监督形式的贯通协同,实现优势互补与效能提升呢?

2023年以来,嘉兴市政协主动探索,率先在全省推出政协民主监督与纪委监委专责监督贯通协同机制,着力提升监督效能。这并非简单的物理叠加,而是一次深刻的化学反应。

就像一位参与的委员所言:“我

们就像‘探照灯’,照亮问题的角落;纪委则像‘手术刀’,精准切除病灶。”这种“柔”与“刚”的互补,“情”与“法”的交融,形成了“1+1>2”的监督韧性。

“这样的机制创新有着深厚的

作用中,成为开展监督、建言献策的基本遵循。

时序进入2025年,监督什么成为摆在面前的首要问题。答案,就藏在全市的发展蓝图与企业的心声之中。

2025年1月,作为嘉兴市“六干争先”主题实践活动的重要内容,嘉兴大力实施“营商环境大跃升”行动。2月的嘉兴市两会上,政府工作报告提出,要聚焦“企业有感、企业满意”,打造一流营商环境。在市政协九届四次会议立案的300余件提案中,优化营商环境的提案占有相当大的比重。“大家关注的重点,就是我们监督工作聚焦的重心。”市政协委员相关负责人表示。

为此,市政协与市纪委监委迅速联动,组建了8个联合监督小组。每个小组均由市政协主席会议成员组长、专委会主任任副组长,

专委会所联系的界别活动组有关委员和市纪委监委有关同志为主要成员,围绕“完善·企呼我应”机制,助力营商环境大跃升”这一监督主题,深入走访传统制造、人工智能、生物医药等多个行业企业,展开了第一次“带着问题去、盯着问题改”的精准监督。

在监督过程中,不同企业的困难和呼声各不相同:传统制造企业面临人才结构断层,科创公司呼吁搭建产业协同平台,更多企业家则对构建亲清新型政商关系提出了意见建议。这些问题和建议,既有行业共性,也具企业特性,共同勾勒出当前我市营商环境的真实图景。8个监督小组共走访企业31家,推动解决具体问题59个,收集意见建议

委员视角

《《《《《

就像‘探照灯’,照亮问题的角

落,照亮问题的角

落