

“认房不用认贷” 将为购房者带来哪些实惠？

推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施，延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策……近日，我国房地产政策持续调整优化。这些政策将为居民购房带来哪些便利和实惠？

实惠1 首付款比例降低

住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局近日联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。通知明确，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

“认房”或“认贷”是银行在发放住房按揭贷款时评判首套房、二套房的标准，其中“认房又认贷”最为严格，指的是即便第一套住房贷款已还清，但因有贷款记录，再置换时仍被认定为购买第二套住房，从而执行更高比例首付及房贷利率。

住房和城乡建设部政策研究中心研究员浦湛说，在“认房不用认贷”政策落地城市，将以家庭为单位，包括借款人、配偶及未成年子女在内，只要在当地没有住房，即使有贷款记录，购房时可按首套房来执行贷款政策，享受首付比例和利率优惠。

对于置换家庭来说，“认房不用认贷”政策将带来利好。福州市民陈女士怀孕已经6个月了，她盼着新政早点落地。“宝宝降临后，想换个大房子。”她给记者算了一笔账：之前看中的一套220万元的住房，按照现在政策，首付40%，要88万元，如果能“认房不用认贷”，首付30%，首付可少付22万元。

中国城市规划设计研究院住房与住

区研究所所长卢华翔说，在一些首套与二套房首付比例差距较大的城市，若及时跟进落实“认房不用认贷”政策，将为购房者带来更多利好。

对于曾在外地贷款购买过住房，现因工作地迁移等原因在当地无房的新市民，“认房不用认贷”能帮助其降低购房门槛。新落户广州的“90后”市民郝先生说，自己一家三口在南京有房，去年已还清房贷。“但按照‘认房认贷’情形，我们在广州首次买房，即便卖了南京的房子，再买房也要7成首付。如果‘认房不用认贷’落地，不用卖掉南京的房子也能享受首套3成的首付资格，利率也许也能按首套进行。”

实惠2 月供减少减轻购房负担

一些居民家庭虽然已利用贷款购买过住房，但后来因创业、经商、治病、子女上学等需要资金，将其拥有的住房卖掉，实际上名下已无住房了。中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说，“认房不用认贷”情形下，购房者能否享受首套房贷款的首付比例和利率优惠，本质上是看购房者目前名下有无住房，该政策落地更加符合居民购房需求和实际。

在“认房不用认贷”情形下，首套房贷款利率可以降低，减少“月供”，提高购房支付能力，减轻购房负担。据贝壳研究院监测显示，2023年7月份，百城首套主流房贷利率平均为3.90%，二套主流房贷利率平均为4.81%。以天津为例，100万贷款25年在“认房不用认贷”情形下产生的利息比“认房认贷”情形下节省

16.8万元。

实惠3 换房可退个税

通知明确，此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说，我国房地产市场城市间分化差异大，“认房不用认贷”政策被纳入“一城一策”工具箱，允许地方根据本地房地产市场供求关系和价格走势等因城施策，可助力房地产长效机制的建设与完善。

在居民换房个税优惠政策方面，财政部、税务总局、住房城乡建设部日前发布公告称，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售1年内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予以退税优惠。

据介绍，这一政策总结起来即是“换房可退个税”。业内人士表示，对于大部分城市来说，换房可以节省3万至5万元税费，而北京等城市部分房源能节省更多税费。交易房屋情况不同，个税征收情况也不同。

“这是一个延续实施的政策。”中国社会科学院财经战略研究院财政研究室主任何代欣表示，财政部等部门去年出台的支持居民换购住房有关个人所得税政策将于今年底到期，三部门明确将这项政策延续实施至2025年底，有助于继续支持居民改善住房条件。

据新华社

商务部部长王文涛 与美国商务部长雷蒙多 举行会谈

新华社北京8月28日电 8月28日，商务部部长王文涛在京与来访的美国商务部长雷蒙多举行会谈。双方围绕落实中美元首巴厘岛会晤重要共识，就中美经贸关系和共同关心的经贸问题进行了理性、坦诚、建设性的沟通。

王文涛表示，经贸关系是中美关系的压舱石。两国的贸易对各自经济和世界经济都很重要。中方愿与美方共同努力，秉持相互尊重、和平共处、合作共赢的原则，为两国工商界合作创造良好政策环境，促进双边贸易和投资。

王文涛重点就美国对华301关税、半导体政策、双向投资限制、歧视性补贴、制裁中国企业等表达严正关切。王文涛表示，泛化国家安全不利于正常经贸往来，实施单边、保护主义措施不符合市场规则和公平竞争原则，只会损害全球产业链供应链安全稳定。美方多次表示不寻求与中方脱钩，希望美方将表态落在实处。

王文涛部长和雷蒙多部长认识到中美在经贸领域开展开放和富有成效对话的重要性，宣布在中美两国商务部之间建立新的沟通渠道。双方成立了一个工作组，由中美副部长级和司局级的政府官员组成，并有企业代表参加，以寻求解决具体商业问题的办法。工作组将每年举行两次副部长级会议。两位部长同意经常性沟通，每年至少会见一次。此外，双方还启动了出口管制信息交流机制，作为解释各自出口管制制度和改善沟通的机制。双方将按照各自法律，就出口管制信息进行交流。

双方讨论并同意两国专家将就强化行政许可过程中的商业秘密和保密商务信息保护问题进行技术磋商。

贵州省委原书记孙志刚 涉嫌严重违纪违法接受调查

贵州省委原书记孙志刚涉嫌严重违纪违法，目前正接受中央纪委国家监委纪律审查和监察调查。 据央视

保健食品新规发布 体现三大监管创新

新华社北京8月28日电 市场监管总局28日发布《保健食品新功能及产品技术评价实施细则（试行）》，这是从制度上改革我国以往保健食品功能声称评价管理模式的重要举措，体现了三大监管创新。

一是新功能产品实行上市前审评和上市后评价相结合，新功能评价方法原则上必须包括人体试食试验。实施细则要求，评价指标及判定标准应科学、明确、可行，并经过验证评价。同时，验证评价应当充分评估实验室间差异，在提出新功能建议前，应当通过符合要求的至少1家食品检验机构或临床试验机构

验证评价；同步提出新功能保健食品注册的，在上市后评价期间，应当通过符合要求的至少2家食品检验机构或临床试验机构验证评价。

建立新功能建议和新功能保健食品关联审评审批机制也是一大创新点。实施细则规定，任何单位或者个人同步提出新功能建议和对应的新功能保健食品注册申请的，在资料接收、审评、审批等各环节实行关联审查，以制度创新鼓励行业创新，激发产业创新内生动力，促进科研成果向产品上市的快速转化。

第三个创新点主要表现在探索开展

新功能保健食品功能声称分级动态管理方面，实行保健功能分类评价、分级标注。对经营主体来说，依据科学共识充足程度对保健食品功能声称实行动态管理，可依据评价结果调整保健功能声称限定用语，用科学监管理念促进产业高质量发展。

市场监管总局特殊食品安全监管司负责人介绍，实施细则从“总则”“新功能研究”“材料接收”“技术评价”“上市后评价”“附则”等6个方面进行了详细论述，鼓励引导企业、高校、科研机构等社会力量开展功能创新和产品研发，进一步促进产业高质量发展。

白|杰|品|股|看高一线

问：周一沪指高开，盘中震荡走低，收盘上涨，你怎么看？

答：受周末消息面利好刺激，各股指高开超5%，随后逐级回落，收盘各股指收涨近1%，盘面上个股涨多跌少，房地产、煤炭板块表现较好，北上资金净卖出约82亿元。截至收盘，两市涨停35只，跌停2只。技术上看，沪深股指收复5日均线，两市合计成交11266亿元环比增加；60分钟图显示，各股指均失守5小时均线，

60分钟MACD指标继续保持金叉状态；从形态来看，四大利好下，市场大幅高开，沪指一度收复60日均线，但最终连续失守3200点、3100点两个整数关口，各股指盘中一度收复60小时均线，不过由于各股指均收复了5日均线，短期下降趋势已被扭转，后市仍可看高一线。期指市场，各期指合约累计成交、持仓均增加，各合约溢价水平整体有所增加。综合来看，由于利好政策还将陆续出台，随着

半年报披露结束，市场信心将快速回升。

资产：周一按计划持股。目前持有华创云信(600155)99万股、红宝丽(002165)126万股、越秀资本(000987)50万股、紫光股份(000938)20万股、中科创达(300496)6.5万股。资金余额8801372.19元，总净值35008972.19元，盈利17404.49%。

周二操作计划：华创云信拟先买后卖做差，中科创达、紫光股份、红宝丽、越秀资本拟持股待涨。 胡佳杰