

## 加大契税优惠力度、降低二手房交易成本

# 促进房地产市场平稳健康发展税收优惠政策发布

■本报记者 韩 昱

据财政部11月13日消息，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进房地产市场平稳健康发展，近日，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，国家税务总局发布了《关于降低土地增值税预征率下限的公告》，自2024年12月1日起执行。

此次对房地产市场相关税收政策主要作了两方面的调整，一方面是加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求；降低土地增值税预征率下限，缓解房地产企业财务困难。

契税方面，将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米，并明确北京、上海、广州、深圳4个城市可以与其他地

区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策，即调整后，在全国范围内，对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房，只要面积不超过140平方米的，统一按1%的税率缴纳契税。

中原地产首席分析师张大伟对《证券日报》记者介绍，受益最大的是一线城市购买二套房的购房者，过去四个一线城市二套房全部按照3%收取契税，新政策实施后，140平方米以内按1%收取，140平方米以上按2%收取。举例来说，购买第二套房的购房者，总价500万元，过去契税要按3%收取，即15万元，新政策实施后将按照1%收取，也就是5万元，契税减少了10万元。

“市场对减税政策的反响非常积极。”上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示，契税下调影响重大，可以直接激活中大户型房子的认购，对于90平方米至140平方米、140平方米以上的住房来说，

税费成本都减少了，实实在在提振了改善型住房需求。

土地增值税方面，将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。各地可以结合本地区情况对实际执行的预征率进行调整。

据了解，与我国房地产开发模式相适应，土地增值税实行预征制度。为充分发挥土地增值税预征的调节作用，国家税务总局于2010年发文明确了各地区预征率下限，其中，东部地区为2%，中部和东北地区为1.5%，西部地区为1%。

此次调整，将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。调整后，东部地区为1.5%，中部和东北地区为1%，西部地区为0.5%。

另一方面的调整是明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税优惠政策，降低二手房交易成本，保持房地产企业税负稳定。

增值税方面，在有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后，对个人销售已购买2年以上(含2年)住房一律免征增值税，原针对北京、上海、广州、深圳等4个城市个人销售已购买2年以上(含2年)非普通住房征收增值税的规定相应停止执行。

土地增值税方面，取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅，继续实施免征土地增值税优惠政策。

财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部有关负责人在答记者问时表示，为确保纳税人及时享受税收优惠政策红利，税务部门将会同有关部门采取一系列措施，持续优化纳税服务，提升纳税人的满意度和获得感。一是进一步提升窗口服务效能；二是进一步优化资料提供方式；三是进一步加强政策宣传解读。

## 券商展望2025年A股投资： 乐观预期成共识 多个赛道“划重点”

■本报记者 周尚仔 见习记者 于 宏

年末将至，资本市场的目光开始投向2025年的投资布局。各大券商纷纷发布2025年年度投资策略，为投资者深度剖析并预测明年A股市场的潜在趋势与投资机会。

在各大券商的年度策略报告中，核心观点纷繁多样，但对2025年A股市场的乐观预期成为共识。例如，中信证券以“站上起跑线”为主题，中金公司则提出“已过重山”，华泰证券强调“内需为盾，制造为矛”，中信建投倡导“凝心聚力，革故鼎新”，光大证券展望“政策风动，牛市在途”，开源证券则认为“长路漫漫亦灿灿——牛市进入二阶段”。整体来看，券商普遍认为2025年A股市场将迎来新一轮盈利上行周期，行情走势向好。

### 站在上行新起点

展望2025年，无论是宏观层面、政策端，还是在估值水平等方面，各家券商对A股的走势预判整体较为乐观。

站在新周期的起点，中信证券研究团队表示，展望2025年，A股正站在年度级别“马拉松行情”的起跑线上，核心城市房价企稳和社会融资增速回升将成为发令枪，国内的信用周期、宏观价格、A股盈利都将迎来上行周期的新起点，A股的投融资生态、投资者生态、产品生态也站上了全新的起点；ETF将成为重要的配置工具，绩优成长、内需消费、并购重组将成为三条重要赛道。

中信建投首席经济学家黄文涛同样对2025年的资本市场走势持乐观态度。他表示：“A股有望继续走强，长期资金入市有序推进，稳增长政策全面开启。A股和港股对国内外投资者仍有较大吸引力。”

“2025年A股盈利增速将修复至10%以上，政策的持续支持以及赚钱效应带来的资金流入有望进一步提升市场估值，A股指数表现仍然值得期待。”光大证券策略首席分析师张宇生预计。

在华西证券研究所副所长、策略首席分析师李立峰看来，本轮一系列增量政策出台的核心驱动力在于“金融活、经济活”。另外，



利率下行仍有较大空间，有助于A股估值提升。后续房地产止跌企稳，将助力A股企业盈利改善。2025年A股将演绎一轮“新质牛”行情，建议把握相关投资机会，看好券商、AI+、低空经济、人形机器人等主题。

### 普遍看好并购重组等领域机会

对于即将到来的2025年，投资者如何把握投资风格？哪些领域存在布局机会？券商分析师普遍看好成长风格，配置策略方面则看好并购重组、内需消费等赛道。

从投资风格来看，华泰证券研究所策略首席分析师王以表示：“基准情形下，当前至明年一季度，货币宽松有望加码，市场微观流动性活跃，有利于小盘股表现，‘小盘+红利’的哑铃风格有望占优。2025年下半年，伴随着库存周期的企稳，大盘股环境好转，风格可能切换至大盘成长。”

“预计2025年市场风格将在均衡与成长间摆动。”张宇生表示，建议关注盈利修复及高风险偏好品种两条主线，盈利修复主线重点关注内需消费方向，如食品饮料、医药生物、社会服务等；高风险偏好品种关注高贝塔行业（医药、基础化工、有色等）、高盈利预期行业（TMT、军工等）及主题投资（政策支持类主题，如并购重组、市值管理；科技类主题，如AI产业链、自主可控）三大方向。

配置策略方面，中金公司研究部国内策略首席分析师李求索表示：“赛道研究、景气投资有望逐渐回归。建议关注四条主线，一是景气成长，关注基本面预期有望迎来出清拐点的成长产业，或受政策支持和AI产业趋势催化的领域，包括锂电池、高端制造、半导体等。二是韧性外需，关注潜在冲击相对小、外需韧性强的领域，如电网、商用车、家电等，以及全球定价的资源品。三是新型红利，结

合现金流及股息率等情况，关注高股息公司，以及食品饮料等泛消费领域。四是政策支持，关注并购重组等政策及资本市场改革对相关领域的影响。”

从中信证券研究团队建议关注的三条赛道来看，一是绩优成长，关注预期强化的自主可控主线，例如以半导体先进制程及设备、材料为代表的核心供应链与“卡脖子”环节；关注发展新质生产力带来的产业升级投资机遇，如AI终端、智能汽车、商业航天领域。二是内需消费，建议在消费板块内的配置策略从防守兼备逐渐过渡到弹性品种，建议当前主要配置攻守兼备的消费互联网、乳制品、大众餐饮等板块，逐步增配餐饮供应链、酒类等有望显现弹性的行业。三是并购重组，关注以产业链整合、做大做强为导向的产业内并购重组，如电子、医疗器械、汽车零部件等领域；同时关注以发展新质生产力、产业升级为导向的跨产业并购。

## 降低物流业成本 要破题有方解题有力

■苏诗钰

近日，交通运输部、国家发展改革委印发的《交通物流降本提质增效行动计划》明确提到，到2027年，我国社会物流总费用与国内生产总值(GDP)的比率降低至13.5%左右。在笔者看来，物流业成本的高低，对整个经济链条的运转效率和效益有着深远影响。降低物流业成本，要破题有方、解题有力、答题有招。

社会物流总费用占GDP的比重是衡量物流业总体运行效率和现代化水平的重要指标之一，单位GDP的物流费用越低，经济运行效率就越高。2023年，我国社会物流总费用与GDP的比率为14.4%，较2022年下降0.3个百分点，反

映出国内物流效率有所改善，但与发达国家相比，整体运行效率依然有较大提升空间。

在经济社会快速发展的大背景下，物流业扮演着至关重要的角色，如同经济运行的血管，保障着各类物资顺畅地流转至各个环节。笔者认为，面对降本难题，要找准症结，突破固有藩篱，不能只关注传统的成本管理，要看到物流业背后存在的结构性问题。这关系到整个行业能否实现高质量且可持续的发展。

那么，如何精准靶向发力，破解降本难题？

面对供应链物流效率低的问题，要积极推动物流业与制造业融合创新发展，通过创新合作模式，系统性降本。在物流业与其他产业之间形成紧密战略合作伙伴关系，提升制造业等

产业的供应链物流水平。通过产业融合，统筹优化物流资源配置和网络设施布局，降低供应链全链条物流成本。

面对运输结构不均衡的问题，要多式联运，结构性降本。要深化运输结构调整，更多发挥各种运输方式的比较优势，做到宜公则公、宜铁则铁、宜水则水、宜空则空，持续推动多式联运，推进铁路专用线进港区、进园区、进厂区，提高综合运输的组合效率。同时，要持续提升数字化多式联运管理水平，提高运力衔接、物流资源利用效率。

面对物流设施布局不均衡的问题，要通过数智化转型，技术性降本。通过推动线上线下载资源整合，更新布局机械化、自动化、智能

化设备，利用无人驾驶、无人配送、自动分拣等智能技术装备，持续提高物流运行效率。同时，可运用智能调度系统，合理安排货车出行路线和载货量，提高车辆的满载率，从源头上把控运行成本。

总之，物流业降本是一个系统工程，要把目光聚焦在那些真正影响成本的关键因素上。需要全行业乃至全社会共同努力，以破题有方解题有力的姿态去积极应对，才能真正打破成本桎梏，让物流业在高质量发展的道路上轻装上阵，为经济社会繁荣贡献更大力量。

今日视点

INST 英思特  
包头市英思特稀磁新材料股份有限公司  
首次公开发行  
2,898.297万股A股  
采用网下向符合条件的投资者询价配售和网上资金申购定价发行相结合的方式或证券监管部门认可的其他发行方式  
股票简称：英思特  
股票代码：301622  
初步询价日期：2024年11月18日  
网上路演日期：2024年11月21日  
网上、网下申购日期：2024年11月22日  
网上、网下缴款日期：2024年11月26日  
保荐机构(主承销商)：华泰联合证券  
投资者关系顾问：金麦粒

今日导读  
多地持续加大重大项目  
投资力度  
A2版  
银行蓄力2025年“开门红”  
积极抢抓存贷款、中收等业务  
B1版  
广电运通：  
加“数”前行 阔步“出海”  
B3版

## 前10个月全国铁路 完成固定资产投资6351亿元 同比增长10.9%

■本报记者 杜雨萌

11月13日，《证券日报》记者从中国国家铁路集团有限公司(以下简称“国铁集团”)获悉，1月份至10月份，国铁集团科学有序推进铁路建设，充分发挥铁路投资对全社会投资的有效带动作用，全国铁路完成固定资产投资6351亿元、同比增长10.9%，投产铁路新线2274公里。

来自国铁集团的数据显示，目前，全国铁路营业里程超16万公里，其中高铁超4.6万公里，建成投产铁路客车站超3300座，其中高铁车站超1300座，路网规模质量实现重大跃升，为便利沿线群众出行、促进人员流动和产业聚集、服务区域经济社会高质量发展提供了有力支撑。

据国铁集团相关部门负责人介绍，今年以来，国铁集团坚持联网、补网、强链，加强施工组织，强化安全和质量控制，落实生态环保措施，优质高效推进铁路规划建设，铁路现代化基础设施体系加快构建。特别是进入10月份，一批重点工程项目取得积极进展。宣城至绩溪高铁正式开通运营，潍坊至烟台高铁建成通车，集宁经大同至原平高铁全线进入联调联试阶段，怀柔至大兴城际铁路廊坊北至大兴机场段、荆门至荆州高铁进入运行试验阶段，格尔木至库尔勒铁路(青海段)扩能改造主体工程完工，渝厦高铁重庆东至黔江段、南宁至凭祥高铁崇左至凭祥段全面进入铺轨阶段，包头至银川高铁乌海黄河特大桥、成都至达州至万州高铁黄家山隧道等一批重点控制性工程取得重大进展。

该负责人称，下一步，国铁集团将认真贯彻落实党的二十届三中全会精神，聚焦服务国家重大战略，优质高效推进铁路重点工程建设，全面提升建设管理水平，确保如期完成全年铁路建设投资任务，为我国经济持续回升向好作出积极贡献。

本版主编：沈明贵 编：吴澍 制作：李波  
本期校对：包兴安 曹原赫 美编：王琳