

# TAX 财税周刊

(内部刊物, 仅供会员参考)

## 目 录



### 一周财税要闻

- [1、外商投资再迎政策利好 新一批重大外资项目将适时推出](#)
- [2、《住房租赁条例》落地：明确建立住房租金监测机制](#)
- [3、跨境资金延续净流入 上半年外汇市场显韧性](#)
- [4、全岛封关时间确定 海南自贸港建设迎来新阶段](#)



### 法规速递

- [1、关于实施鼓励外商投资企业境内再投资若干措施的通知](#)
- [2、住房租赁条例](#)
- [3、关于海南自由贸易港进口征税商品目录的通知](#)
- [4、关于海南自由贸易港货物进出“一线”、“二线”及在岛内流通税收政策的通](#)

[知](#)



### 政策解析

- [一文了解企业账簿如何设置与保管](#)



### 税收与会计

- [跨境技术交易既有许可费又有服务费：厘清费用性质，分别税务处理](#)



## 外商投资再迎政策利好 新一批重大外资项目将适时推出

经济参考报消息：近日，国家发展改革委等七部门联合印发了《关于实施鼓励外商投资企业境内再投资若干措施的通知》（以下简称《通知》），从简化再投资新设企业有关办理流程、便利外汇资金使用、畅通相关融资渠道等方面，多维度促进外资企业更好在中国市场持续深耕、长期发展。记者了解到，下一步，相关部门将适时推出新一批重大外资项目；研究出台新版《鼓励外商投资产业目录》，引导外资更多投向先进制造业、现代服务业、高新技术、节能环保等领域以及中西部和东北地区，形成更大力度吸引和利用外资工作合力。

国家发展改革委有关负责人表示，外商投资是推进高水平对外开放的重要内容，为发展新质生产力和实现中国式现代化发挥着重要作用。

数据显示，截至今年 6 月底，“十四五”期间我国实际使用外资累计达 7087.3 亿美元，提前 6 个月完成了商务发展规划提出的 7000 亿美元的引资目标；累计新设外资企业 22.9 万家，比“十三五”期间增加了 2.5 万家。外资企业贡献了全国 1/3 的进出口、1/4 的工业增加值和 1/7 的税收，创造了 3000 多万个就业岗位，为我国经济社会发展作出了重要贡献。

国家发展改革委有关负责人表示，外商投资企业境内再投资是外商投资的重要组成部分，鼓励外资企业境内再投资对于更大力度吸引和利用外资具有积极意义。为落实深化外商投资促进体制机制改革要求，国家发展改革委会同有关方面开展服务外资企业专项行动。针对当前外资企业再投资管理工作中出现的新情况、新特点，研究起草了有关鼓励措施。

具体来看，此次《通知》从强化项目服务保障、优化土地要素配置、简化再投资新设企业有关办理流程、便利外汇资金使用、畅通相关融资渠道、创新金融产品和服务等方面提出 11 项具体措施。

《通知》提到，符合条件的外商投资企业境内再投资项目可纳入重大和重点外资项目清单，并享受相应支持政策；外商投资企业以合法产生的外汇利润、境外投资者以境内合法取得的外汇利润开展境内再投资的，相关外汇资金可以按规定境内划转；符合条件的外商投资企业境内再投资所需的外方关联股东贷款、“熊猫债”，优化管理流程，纳入“绿色通道”管理。

“《通知》的出台再次表明了我们欢迎跨国公司长期投资、持续深耕中国市场的开放态度。”国家发展改革委有关负责人表示，下一步，将切实发挥重大外资项目工作专班作用，适时推出新一批重大外资项目，将更多符合条件的再投资项目纳入清单管理和跟踪服务，开辟绿色通道推动项目加快实施。结合当前外资企业再投资时关注的重点领域，研究出台新版《鼓励外商投资产业目录》，引导外资更多投向先进制造业、现代服务业、高新技术、节能环保等领域以及中西部和东北地区，形成更大力度吸引和利用外资工作合力。

## 《住房租赁条例》落地：明确建立住房租金监测机制

澎湃新闻消息：日前，国务院总理李强签署国务院令，公布《住房租赁条例》，并自 2025 年 9 月 15 日起施行。

《条例》旨在规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度。《条例》共 7 章 50 条，涉及规范出租承租活动、规范住房租赁企业行为、规范经纪机构行为、强化监督管理、严格责任追究等内容。

公开信息显示，本条例的征求意见稿于 2020 年 9 月发布。同日，司法部官网发布《住房租赁条例》专家解读文章，北京大学法学院教授常鹏翱解读指出，作为我国第一部专门规范住房租赁的行政法规，《条例》在民法典、城市房地产管理法的基础上，进一步明确了租赁当事人的权利义务关系，对住房租赁企业等经营主体给予必要引导和有效监管，为促进住房租赁市场高质量发展，加快建立租购并举的住房制度，提供了强有力的制度保障和规范指引。

#### 通过立法规范住房租赁活动

对于《条例》的出台背景，司法部、住房城乡建设部负责人答记者问时指出，住房问题事关保障和改善民生，发展住房租赁市场是有效解决住房问题的重要途径。近年来，我国住房租赁市场不断发展，对实现住有所居、改善住房条件、推进新型城镇化、促进城乡融合发展发挥了重要作用。与此同时，我国住房租赁市场发展也面临一些问题，市场秩序有待规范，对租赁双方合法权益的保障还不充分；住房租赁市场供给主体以个人为主，市场化、专业化的机构主体发展不足；住房租赁经纪机构在房源信息发布、费用收取等方面还存在不规范行为；对住房租赁活动的监督管理仍需强化等。解决上述问题，既需要进一步深入贯彻实施有关民事法律制度，调整好住房租赁活动当事人的民事权利义务关系，也有必要制定专门行政法规，更加有力有效规范和引导住房租赁市场，促进住房租赁市场高质量发展，为加快建立租购并举的住房制度提供支撑。

住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛则发布《〈住房租赁条例〉：租购并举的法治基石》的解读文章，其指出，“租购并举”是我国住房制度改革的大方向，党的十九大、二十大都明确要求加快建立租购并举的住房制度，二十届三中全会《决定》再次进行了强调。经过多年的大力推动，我国住房租赁得到长足发展，成为新市民、青年人解决住房问题的重要途径。在住房租赁市场快速发展的同时，亟需通过立法规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，保障住房租赁市场健康发展。

#### 建立住房租金监测机制，稳定租金价格

首次以法规形式明确“建立住房租金监测机制”，无疑是本次《条例》的一大亮点。

《住房租赁条例》第二十九条明确，设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制，定期公布本行政区域内不同区域、不同类型住房的租金水平信息。

ICCRA 住房租赁产业研究院院长赵然指出，过去关于租金调控多停留在政策层面或地方试点阶段，如今正式纳入国家法规，明确由设区市级政府建立监测机制并定期公布租金水平，为遏制哄抬租金、引导市场预期、防范系统性风险提供制度保障。这一机制的落地，有望重塑“数据驱动”的租赁治理新格局。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶认为，这一机制的建立，将有助于提高市场透明度，便于政府及时掌握市场动态，稳定市场租金。同时，定期发布租金水平也为租赁双方提供参考依据，提升了交易的公平性，有助于推动市场朝向更加规范的方向发展。

#### 规范经营行为，降低承租风险

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬解读指出，住房租赁企业、住房租赁经纪机构提供虚假房源，克扣押金，侵占、挪用租赁资金等违法违规经营行为会给承租人带来经济损失。《条例》通过规范租赁企业和住房租赁经纪机构经营行为，减少承租人可能的经济损失。

针对“长收短付”（租赁企业一次性收取租客长期租金却按月支付房东）、租金贷等资金断链事件，《条例》第十九条规定“从事转租经营的住房租赁企业应当按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示，并通过该账户办理住房租赁资金收付业务，具体办法由国务院住房城乡建设主管部门会同国务院有关部门制定”。

在赵然看来，设立“转租资金监管账户”制度，能够有效保护承租人预付款安全、维护租赁关系稳定，也为金融机构介入租赁市场提供了信任基础和监管接口。

《条例》明确，从事转租经营的住房租赁企业未按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示，或者未按照规定通过该账户办理住房租赁资金收付业务的，由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正，给予警告，处 2 万元以上 10 万元以下的罚款；拒不改正的，处 10 万元以上 50 万元以下的罚款。

《条例》还规定，住房租赁企业应当建立住房租赁档案，如实记载相关信息，并健全住房租赁信息查验等内部管理制度。此外，住房租赁经纪机构应当对收费服务项目明码标价，不得在标价之外加价或者收取未予标明的费用。

《条例》还首次将“信用监管+行业自律”作为双轮驱动机制，明确政府通过信用分级、分类监管对企业与从业人员实施全过程管理，同时要求行业协会加强自律体系建设。

而对于出租人而言，《条例》明确除住房租赁合同约定的情形以外，出租人无正当理由不得扣减押金。出租人不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同或者腾退租赁住房。

明文禁止非居住空间用于居住

为规范住房租赁市场、保障承租人居住安全，《条例》对出租住房的条件和违规行为处罚等作出明确规定。

《条例》第七条明确，用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康。厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间，不得单独出租用于居住。租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积，应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。

同时，《条例》第三十九条明确，将非居住空间单独出租用于居住，或者租赁住房不符合规定的单间租住人数上限或者人均最低租住面积标准的，由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正，给予警告；拒不改正的，对单位处 2 万元以上 10 万元以下的罚款，对个人处 2000 元以上 1 万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得。

虞晓芬解读指出，居住环境直接影响着居民的生活质量和身心健康。目前，部分租赁房屋设施陈旧、卫生条件差、安全隐患多等问题屡见不鲜，其中“隔断房”和“甲醛房”等现象尤为突出。《条例》要求用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准，且明确规定租住人数上限和人均最低租住面积应符合相关标准以及非居住空间不得单独出租用于居住，从源头上保障承租人能够获得安全、健康、相对舒适的居住环境。

赵然表示，《条例》首次明文禁止非居住空间用于居住，划定了安全与用途的底线，正面回应商改租、车库改租等违规改造带来的安全隐患和城市治理难题。此举有利于清理租赁市场中的“灰色供给”，推动住房租赁回归合法、安全、宜居的本质属性，也倒逼供给侧加强合规开发与运营。

值得一提的是，《条例》还提及“出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同。”同时，“应当核验住房租赁信息发布者的真实身份信息。”

在业内人士看来，这将有助于解决市场长期存在的“虚假房源”“租约不清”等信息不对称问题，增强交易透明度和法律效力，降低租客维权门槛，也提高平台型企业的信息合规成本。

鼓励居民自有房源出租，支持企业盘活存量用房用于租赁

曹晶晶指出，相较征求意见稿，《条例》在总则第五条增加了“国家鼓励居民家庭将自有房源用于租赁，支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁，多渠道增加租赁住房供给。国家鼓励出租人和承租人依法建立稳定的住房租赁关系，推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。”

其指出，近两年，随着存量商品房去库存政策逐步推进，部分城市非居改租、收储转租等取得一定进展，在增加租赁住房供给的同时，也能够有效地盘活企业存量低效资产。值得注意的是，当前“非居改租”仍面临改造成本较高、用地性质或物业用途变更难、消防报批难等问题，后续相关配套政策仍有

待进一步优化完善。

完善政策措施，培育市场化、专业化的住房租赁企业

住房租赁企业是指以自有住房或者依法取得经营管理权的他人住房开展住房租赁经营业务的企业，是市场化的机构主体，其规范发展对于住房租赁市场高质量发展具有重要意义。

司法部、住房城乡建设部负责人解读指出，《条例》一方面明确规定国家完善政策措施，培育市场化、专业化的住房租赁企业，同时加强对住房租赁企业的规范，规定住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力，向所在地房产管理部门报送开业信息；发布的房源信息应当真实、准确、完整，不得发布虚假或者误导性房源信息或者隐瞒、拒绝提供拟出租住房重要信息；建立住房租赁档案，健全内部管理制度，不得非法收集、使用、加工、传输或者非法买卖、提供或者公开他人个人信息；房产管理部门报送其经营的租赁住房信息等。

## 跨境资金延续净流入 上半年外汇市场显韧性

经济参考报消息:企业、个人等非银行部门跨境资金净流入 1273 亿美元，延续去年下半年以来的净流入态势；来华证券投资净流入约 330 亿美元，逆转了去年下半年净流出态势；人民币兑美元汇率升值 1.9%……国家外汇管理局 7 月 22 日发布的一系列上半年外汇收支数据显示，尽管今年以来外汇形势复杂多变，风险挑战明显增加，但我国外汇市场平稳运行，展现出较强的韧性和活力，表现好于市场预期。

跨境资金延续净流入。国家外汇管理局副局长、新闻发言人李斌在国新办发布会上介绍，上半年，企业、个人等非银行部门跨境资金净流入 1273 亿美元，延续了去年下半年以来的净流入态势，其中，二季度跨境资金净流入环比增长 46%。分项目看，上半年货物贸易项下净流入保持高位，外资总体净增持境内股票和债券，服务贸易、外资企业利润汇出平稳有序。

外汇市场供求基本平衡。上半年，银行结售汇逆差 253 亿美元，但是从月度看表现出明显的变化。其中，1 月结售汇为逆差，2 至 4 月趋向基本平衡，5 月和 6 月结售汇转为顺差，企业、个人等主体的交易行为总体理性有序。

人民币汇率保持基本稳定。上半年，人民币兑美元汇率升值 1.9%，上半年人民币兑美元汇率在 7.15 至 7.35 之间双向浮动，在合理均衡水平上保持了基本稳定。“外汇市场预期保持平稳。从远期、期权等外汇市场指标来看，当前市场对人民币没有明显升值或者贬值的单边预期。”李斌说。

国际收支保持基本平衡。今年以来，我国经常账户顺差稳中有增，总体处于合理均衡水平。“与经常账户顺差相对应，非储备性质金融账户呈现逆差，与经常账户顺差规模大体相当，国际收支呈现出自主平衡格局。”李斌说。

从资本和金融账户来看，一方面，来华各类投资总体向好。1 至 5 月，股权性质来华直接投资净流入 311 亿美元，同比增长 16%；来华证券投资净流入约 330 亿美元，逆转了去年下半年净流出态势；另一方面，对外投资有序推进。1 至 5 月，股权性质的对外直接投资 519 亿美元，同比基本持平，对外证券投资保持活跃。

值得注意的是，据国家外汇管理局国际收支司司长贾宁介绍，2025 年以来，外资配置人民币资产总体较为稳定。一方面，外资投资人民币债券规模上升，目前外资持有境内人民币债券存量超过 6000 亿美元，处于历史较高水平。另一方面，近期外资投资境内股票总体向好，上半年外资净增持境内股票和基金 101 亿美元，扭转了过去两年总体净减持态势。“尤其是 5、6 月份，净增持规模增加至 188 亿美元，显示全球资本配置境内股市的意愿增强。”贾宁说。

下半年外汇收支形势将如何？李斌表示，在开放条件下，一国外汇市场会受到内外部多重因素的影

响。总的来看，经济高质量发展、对外开放稳步推进、外汇市场韧性不断增强，这三个有利因素将支持我国外汇市场继续保持平稳运行，人民币汇率有条件在合理均衡水平上保持基本稳定。

从“对外开放稳步推进”的角度看，发布会释放出不少积极的政策信号。此前，国家外汇局先后出台了一系列在自贸试验区先行先试的高水平开放政策举措。2022 年，国家外汇局在上海、广东、海南、宁波等四地自贸试验区的部分片区开展了跨境贸易投资高水平开放试点，之后又将部分试点政策扩大至北京、江苏等省市。“近期，为深入实施自贸试验区提升战略，更大范围释放制度创新红利，国家外汇局计划将一批创新政策推广至全国更多自贸试验区。”国家外汇管理局资本项目管理司司长肖胜说。

另外，《国家外汇局关于深化跨境投融资外汇管理改革有关事宜的通知（征求意见稿）》已经完成公开征求意见，据肖胜介绍称，外汇局正在抓紧梳理研究收集到的意见和建议，后续将在充分吸收各方意见的基础上尽快正式发布。

## 全岛封关时间确定 海南自贸港建设迎来新阶段

经济参考报消息：全岛封关运作是海南自由贸易港建设的标志性工程。7 月 23 日，在国新办新闻发布会上，国家发展改革委副主任王昌林介绍，关于封关的具体时间，经党中央批准，定于 2025 年 12 月 18 日正式启动。他还详细介绍了现阶段自贸港建设的政策措施，封关施工图逐步清晰。

值得注意的是，封关并非终点，而是海南自贸港建设新的起点。在当天的发布会上，国家发展改革委、财政部、商务部、海关总署等多个部门对封关后自贸港的长期建设作出部署，明确将不断完善与高水平自贸港相适应的政策制度体系。其中，进一步扩大“零关税”商品范围，出台新一批放宽市场准入特别措施，健全完善多功能自由贸易账户体系等利好可期。

五年筑基：政策体系成型 开放成效显著

2020 年 6 月，党中央、国务院正式发布《海南自由贸易港建设总体方案》。5 年多来，海南自贸港建设已进入成型起势、即将全岛封关运作的新阶段。

“型”即海南自贸港政策制度体系已初步建立，王昌林将其主要特点概括为“4、3、2、1”：“4”指的是，人流、物流、资金流和数据流四类要素进出更为便利；“3”指的是，货物贸易、服务贸易和投资三大领域加快开放；“2”指的是，企业和个人两方面的税收优惠力度持续加大；“1”指的是，以海南自贸港法这一专门法律为基础的法治保障不断完善。

“势”则主要体现在 5 年来准备工作的成效和发展态势上。比如，开放力度越来越大，实际使用外资 1025 亿元，年均增长 14.6%。货物贸易、服务贸易年均增长 31.3% 和 32.3%，176 个国家和地区在琼投资，经济外向度提高到 35%。同时，产业体系越来越优、发展环境越来越好、群众的获得感越来越强。

封关蓝图：“一线”放开、“二线”管住、岛内自由

对于当下封关运作的具体准备，王昌林介绍，封关是指，将海南岛全岛建成一个海关监管特殊区域，实施以“‘一线’放开、‘二线’管住、岛内自由”为基本特征的自由化便利化政策制度。

其中，“一线”放开，就是将海南自贸港与我国境外其他国家和地区之间作为“一线”，实施一系列自由便利进出举措；“二线”管住，就是将海南自贸港与内地之间作为“二线”，针对“一线”放开的内容实施精准管理；岛内自由，就是在海南自贸港内，各类要素可以相对自由流通。

按照总体方案关于“分步骤、分阶段建立自贸港政策制度体系”的要求，结合海南发展实际，国家发展改革委会同有关方面制定了现阶段的封关政策措施，具体可以概括为“四个更加”：

实施更加优惠的货物“零关税”政策。“一线”进口的“零关税”商品税目比例将由 21% 提高至 74%，

在岛内享惠主体之间可以免进口税收流通，加工增值达到 30%的可免关税销往内地。

实施更加宽松的贸易管理措施。在“一线”进口方向，对全国现有的部分禁止、限制类进口货物作出开放性安排。

实施更加便利的通行措施。以岛内现有 8 个对外开放口岸作为“一线”口岸，对符合条件的进口货物径予放行；设置运行海口新海港、海口南港等 10 个“二线口岸”，对进入内地的货物创新采取多种便捷通行举措。

实施更加高效精准的监管模式。对“零关税”货物、放宽贸易管理措施货物等实行低干预、高效率的精准监管，保障各项开放政策平稳落地。有关政策文件稍晚时候将陆续对外公布，并于全岛封关之日起施行。

新起点：打造对外开放重要门户

值得注意的是，全岛封关是海南自贸港建设新的起点。多个部门对海南自贸港封关后的长期建设作出部署，提出将不断完善与高水平自贸港相适应的政策制度体系。

国家发展改革委提出，将会同海南省和有关部门，加快构建自由进出、安全便利的贸易管理制度；着力打造公开、透明、可预期的投资环境；逐步建立与开放发展相适应的金融政策制度；实施更加便利的出入境管理政策；建立更加自由开放的航运制度；构建高效便捷安全的数据跨境流动机制。

具体举措方面，包?进一步扩大“零关税”商品范围；加快旅游、教育、医疗等服务业领域开放；进一步放宽外商投资准入，出台新一批放宽市场准入特别措施；健全完善多功能自由贸易账户体系等。

商务部表示，将继续全力支持海南自贸港建设，努力将海南自贸港打造成为引领我国新时代对外开放的重要门户。具体来看，将从持续提升制度型开放水平、持续发挥开放平台叠加优势、持续培育发展新动能等方面进行支持。

海关总署表示，为更好落实进口商品“零关税”，放宽贸易管理等开放政策，海关总署研究制定了《中华人民共和国海关对海南自由贸易港监管办法》和系列配套管理制度，明确了全岛封关后，海南自贸港与境外之间进出、货物由海南自由贸易港进入内地，以及海南自贸港内的海关监管要求，为实施安全高效精准监管提供了制度保障。总的原则是，“一线”放开什么，“二线”就管住什么，做到既精准管住，又高效便捷。

财政部表示，全岛封关运作后，财政部将结合自贸港建设实际，和推进更高水平对外开放的需要，继续深化税制改革，确保政策力度持续提升，政策红利不断释放。



## 国家发展改革委等部门 关于实施鼓励外商投资企业境内再投资若干措施的通知 发改外资〔2025〕928 号

各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府，新疆生产建设兵团：

为贯彻落实党中央和国务院决策部署，更大力度吸引和利用外资，鼓励外商投资企业境内再投资，经国务院同意，现就实施若干政策措施通知如下。

一、本通知所列措施适用以下情形：在中国境内依法设立的外商投资企业运用未分配利润，或者境外投资者以境内合法分得的本外币利润，在中国境内投资新设企业、增资现有企业或取得中国境内企业

的股份、股权、财产份额或其他类似权益的行为，以及在中国境内投资项目的行为。

二、各地根据实际情况建立外商投资企业境内再投资项目库，做好项目服务保障工作。符合条件的外商投资企业境内再投资项目可纳入重大和重点外资项目清单，并享受相应支持政策。

三、支持外商投资企业在境内再投资时，灵活采用工业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式，降低初期用地成本，具体方式按照现行鼓励支持政策执行。

四、外商投资企业以全资方式在境内新设立的法人企业，申请办理其母公司已经获得的行业准入许可，对于符合基本条件的，行业主管部门可依法优化简化办理流程、缩短办理时间。

五、依法实施并落实相关税收支持政策，鼓励境外投资者在华再投资，促进形成更多有效投资。

六、外商投资企业在中国境内再投资企业所投资的项目，符合《鼓励外商投资产业目录》的，享受进口设备有关支持政策。

七、外商投资企业以合法产生的外汇利润、境外投资者以境内合法取得的外汇利润开展境内再投资的，相关外汇资金可以按规定境内划转。

八、在符合外商投资准入特别管理措施且境内所投项目真实、合规前提下，外商投资企业以外汇资本金或其结汇所得人民币资金开展境内再投资，被投资企业或股权出让方无需办理接收境内再投资登记手续。

九、对符合条件的外商投资企业境内再投资所需的外方关联股东贷款、“熊猫债”，优化管理流程，纳入“绿色通道”管理。

十、鼓励各类金融机构在依法合规、风险可控前提下创新产品和服务，为外商投资企业境内再投资提供金融服务和支持。

十一、推动开展外商投资企业境内投资信息报告试点，加强外商投资企业境内再投资的部门间信息共享，为企业享受相关支持政策提供便利。

十二、进一步优化促进外商投资的评价方式，注重外商投资企业境内再投资对经济社会发展的实际贡献。

国家发展改革委、财政部、自然资源部  
商务部、中国人民银行、税务总局、国家外汇局  
2025 年 7 月 7 日

## 中华人民共和国国务院令 第 812 号

《住房租赁条例》已经 2025 年 6 月 27 日国务院第 62 次常务会议通过，现予公布，自 2025 年 9 月 15 日起施行。

总理 李强  
2025 年 7 月 16 日

### 住房租赁条例

#### 第一章 总 则

第一条 为了规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度，制定本条例。

第二条 城镇国有土地上住房租赁活动及其监督管理，适用本条例。

第三条 住房租赁市场发展应当贯彻党和国家路线方针政策、决策部署，坚持市场主导与政府引

导相结合。

第四条 国务院住房城乡建设主管部门负责全国住房租赁活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房产管理部门负责本行政区域内住房租赁活动的监督管理工作。

县级以上人民政府市场监督管理、公安等部门依照本条例和其他有关法律、法规的规定，在各自的职责范围内负责住房租赁活动的监督管理工作。

第五条 国家鼓励居民家庭将自有房源用于租赁，支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁，多渠道增加租赁住房供给。

国家鼓励出租人和承租人依法建立稳定的住房租赁关系，推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

第六条 从事住房租赁活动，应当遵守法律、法规，遵循平等、自愿、公平、诚信原则，不得危害国家安全、损害公共利益和他人合法权益，不得违背公序良俗。

## 第二章 出租与承租

第七条 用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康。

厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间，不得单独出租用于居住。

租赁住房房间租住人数上限和人均最低租住面积，应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。

第八条 出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同。

出租人应当按照规定，通过住房租赁管理服务平台等方式将住房租赁合同向租赁住房所在地房产管理部门备案。房产管理部门应当提高住房租赁合同备案服务水平，不得就住房租赁合同备案收取任何费用。

出租人未办理住房租赁合同备案的，承租人可以办理备案。

第九条 出租人应当遵守下列规定：

（一）向承租人出示身份证明材料、拟出租住房的不动产权属证书或者其他证明其具有合法出租权利的材料，并配合承租人依法查询、核实拟出租住房有关信息；

（二）核验承租人的身份证明材料，不得将住房出租给拒绝出示身份证明材料的单位或者个人；

（三）不得擅自进入租赁住房，但是经承租人同意或者依法可以进入的除外。

第十条 出租人收取押金的，应当在住房租赁合同中约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的情形以外，出租人无正当理由不得扣减押金。

第十一条 承租人应当遵守下列规定：

（一）向出租人出示身份证明材料；

（二）安全、合理使用租赁住房，不得损坏、擅自拆除、停用消防设施或者改动租赁住房承重结构，不得私拉乱接水、电、燃气管线；

（三）未经出租人同意，不得擅自改变租赁住房用途、拆改室内设施或者改动租赁住房其他结构；

（四）遵守物业管理规约，不得任意弃置垃圾、超标准排放污染物或者产生噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占公共通道、高空抛物或者实施其他损害他人合法权益的行为；

（五）对出租人依法确需进入租赁住房的，予以配合。

第十二条 出租人依法解除住房租赁合同的，应当通知承租人，并为承租人腾退租赁住房留出合理时间。

出租人不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同或者腾退租赁住房。

第十三条 住房租赁合同连续履行达到规定期限的，出租人按照有关规定享受相应的政策支持，

承租人按照有关规定享受相应的基本公共服务。

### 第三章 住房租赁企业

第十四条 国家完善政策措施，培育市场化、专业化的住房租赁企业。

住房租赁企业，是指以自有住房或者依法取得经营管理权的他人住房开展住房租赁经营业务的企业。住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力。

住房租赁企业出租住房，适用本条例有关出租人的规定。

第十五条 住房租赁企业依法登记的经营范围应当使用“住房租赁”的表述。

住房租赁企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门报送开业信息。房产管理部门应当将住房租赁企业开业信息向社会公开。

住房租赁企业应当在其经营场所醒目位置公示本企业开业信息、服务规范和标准等。

第十六条 住房租赁企业发布的住房地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整，在其经营场所、互联网等不同渠道发布的房源信息应当一致，发布的房源图片应当与实物房源一致，不得发布虚假或者误导性房源信息，不得隐瞒或者拒绝提供拟出租住房的有关重要信息。

第十七条 住房租赁企业应当建立住房租赁档案，如实记载相关信息，并健全住房租赁信息查验等内部管理制度。

住房租赁企业不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。

第十八条 住房租赁企业应当按照规定向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门报送其经营的租赁住房信息及其变化情况。

第十九条 从事转租经营的住房租赁企业应当按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示，并通过该账户办理住房租赁资金收付业务，具体办法由国务院住房城乡建设主管部门会同国务院有关部门制定。

第二十条 自然人转租他人住房开展住房租赁经营业务，经营规模达到国务院住房城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门等有关部门规定标准的，适用本条例有关住房租赁企业的规定。

### 第四章 经纪机构

第二十一条 从事住房租赁业务的房地产经纪机构（以下简称住房租赁经纪机构）应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力。

第二十二条 住房租赁经纪机构应当将其从业人员名单向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门备案。住房租赁经纪机构的从业人员不得同时在两个或者两个以上住房租赁经纪机构从事业务。

住房租赁经纪机构的从业人员不得以个人名义承接住房租赁经纪业务。

第二十三条 住房租赁经纪机构发布房源信息前，应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息，实地查看房源，与委托人签订住房租赁经纪服务合同，编制住房状况说明书。住房租赁经纪服务合同、住房状况说明书应当加盖住房租赁经纪机构印章，并按照有关规定保存。

第二十四条 本条例第十五条第二款和第三款、第十六条、第十七条的规定，适用于住房租赁经纪机构。

第二十五条 住房租赁经纪机构不得有下列行为：

（一）为出租不符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章或者强制性标准的住房提供经纪服务；

（二）为单独出租厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间用于居住提供经纪服务；

（三）为单间租住人数上限或者人均最低租住面积不符合规定标准的住房出租提供经纪服务；

- (四) 代收、代付住房租金、押金;
- (五) 未经当事人同意, 以当事人名义签订住房租赁合同;
- (六) 法律、法规、规章禁止从事的其他行为。

第二十六条 住房租赁经纪机构应当对收费服务项目明码标价, 不得在标价之外加价或者收取未予标明的费用。

第二十七条 出租人和承租人通过住房租赁经纪机构签订住房租赁合同的, 由住房租赁经纪机构办理住房租赁合同备案。

## 第五章 监督管理

第二十八条 国务院住房城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门制定并公布住房租赁合同、住房租赁经纪服务合同示范文本。

第二十九条 设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制, 定期公布本行政区域内不同区域、不同类型住房的租金水平信息。

第三十条 县级以上地方人民政府房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展合同备案、租赁住房信息管理、统计监测等管理与服务, 并与民政、自然资源、教育、市场监督管理、金融管理、公安、税务、统计等部门建立信息共享机制。

第三十一条 县级以上地方人民政府房产管理部门应当会同有关部门加强对住房租赁活动的监督检查, 依法及时处理违法行为。

第三十二条 县级以上地方人民政府房产管理部门可以委托实施单位承担住房租赁管理的支持辅助等相关具体工作。房产管理部门委托的实施单位不得以营利为目的。

县级以上地方人民政府房产管理部门应当对其委托的实施单位加强监督, 并对实施单位在委托范围内的行为后果承担法律责任。

第三十三条 县级以上地方人民政府房产管理部门应当会同有关部门、住房租赁相关行业组织加强住房租赁行业诚信建设, 建立住房租赁企业、住房租赁经纪机构及其从业人员信用评价制度, 将相关违法违规行为记入信用记录, 纳入全国信用信息共享平台, 并根据信用状况实施分级分类监管。

第三十四条 住房租赁相关行业组织应当建立健全行业规范, 加强行业自律管理, 促进行业健康发展。

第三十五条 在住房租赁活动中, 因押金返还、住房维修、住房腾退等产生纠纷的, 由出租人和承租人协商解决; 协商不成的, 可以依法申请调解、仲裁或者提起诉讼。

第三十六条 提供住房租赁信息发布服务的网络平台经营者 (以下简称网络平台经营者) 应当核验住房租赁信息发布者的真实身份信息。

网络平台经营者知道或者应当知道信息发布者有提供虚假信息等违法情形的, 应当依法采取删除相关信息等必要措施, 保存相关记录, 并向有关部门报告。

网络平台经营者不得代收、代付住房租金、押金。

第三十七条 出租人应当按规定如实登记并报送承租人及实际居住人信息, 发现违法犯罪活动应当及时向公安机关报告。具体办法由国务院公安部门制定。

承租人不得利用租赁住房实施违法犯罪活动。

## 第六章 法律责任

第三十八条 有下列情形之一的, 依照有关法律、法规、规章的规定处罚:

(一) 出租不符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章或者强制性标准的住房;

(二) 损坏、擅自拆除、停用消防设施;

(三) 改动租赁住房承重结构;

(四) 私拉乱接水、电、燃气管线。

第三十九条 将厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间单独出租用于居住,或者租赁住房不符合规定的单间租住人数上限或者人均最低租住面积标准的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,给予警告;拒不改正的,对单位处 2 万元以上 10 万元以下的罚款,对个人处 2000 元以上 1 万元以下的罚款;有违法所得的,没收违法所得。

第四十条 住房租赁企业、住房租赁经纪机构不具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员、管理能力的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,给予警告;拒不改正、造成严重后果的,责令停业整顿。

第四十一条 住房租赁企业、住房租赁经纪机构有下列情形之一的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,给予警告;拒不改正的,处 2 万元以上 10 万元以下的罚款:

(一) 未按照规定报送开业信息;

(二) 未在其经营场所醒目位置公示本企业开业信息、服务规范和标准等;

(三) 未建立住房租赁档案并如实记载相关信息,或者未健全住房租赁信息查验等内部管理制度;

(四) 未按照规定办理住房租赁合同备案。

住房租赁企业未按照规定报送其经营的租赁住房信息及其变化情况,或者住房租赁经纪机构未按照规定与委托人签订住房租赁经纪服务合同或者未编制住房状况说明书的,依照前款规定处罚。

第四十二条 住房租赁企业、住房租赁经纪机构发布虚假或者误导性房源信息,隐瞒或者拒绝提供拟出租住房有关重要信息的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,给予警告,处 2 万元以上 10 万元以下的罚款;有违法所得的,没收违法所得;拒不改正的,责令停业整顿;情节严重的,由县级以上地方人民政府房产管理部门提请同级市场监督管理部门依法吊销其营业执照。

住房租赁企业、住房租赁经纪机构非法收集、使用、加工、传输他人个人信息,或者非法买卖、提供或者公开他人个人信息的,依照有关个人信息保护的法律、法规的规定处罚。

第四十三条 从事转租经营的住房租赁企业未按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示,或者未按照规定通过该账户办理住房租赁资金收付业务的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,给予警告,处 2 万元以上 10 万元以下的罚款;拒不改正的,处 10 万元以上 50 万元以下的罚款。

第四十四条 住房租赁经纪机构有下列情形之一的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,给予警告,处 2 万元以上 10 万元以下的罚款;有违法所得的,没收违法所得;拒不改正的,责令停业整顿:

(一) 发布房源信息前未核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息,或者未实地查看房源;

(二) 为出租不符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章或者强制性标准的住房提供经纪服务;

(三) 为单独出租厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间用于居住提供经纪服务;

(四) 为单间租住人数上限或者人均最低租住面积不符合规定标准的住房出租提供经纪服务;

(五) 代收、代付住房租金、押金;

(六) 未经当事人同意,以当事人名义签订住房租赁合同;

(七) 未按规定将其从业人员名单备案。

网络平台经营者代收、代付住房租金、押金的,依照前款规定处罚。

第四十五条 住房租赁经纪机构的从业人员同时在两个或者两个以上住房租赁经纪机构从事业

务，或者以个人名义承接住房租赁经纪业务的，由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正，给予警告，可以处 1 万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得；拒不改正的，1 年内不得从事住房租赁经纪业务；情节严重的，5 年内不得从事住房租赁经纪业务。

第四十六条 网络平台经营者未履行核验责任的，县级以上地方人民政府房产管理部门应当通报网信部门，由网信部门依据职责予以处置，可以处 10 万元以下的罚款；情节严重的，可以责令暂停相关业务或者停业整顿。

第四十七条 房产管理部门和其他有关部门工作人员在住房租赁活动监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分。

第四十八条 违反本条例规定，给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

#### 第七章 附 则

第四十九条 保障性住房的租赁活动及其监督管理，国家另有规定的，从其规定。

集体土地上住房租赁活动，由省、自治区、直辖市人民政府根据实际情况，制定管理办法。

第五十条 本条例自 2025 年 9 月 15 日起施行。

## 财政部 海关总署 税务总局 关于海南自由贸易港进口征税商品目录的通知 财关税〔2025〕13 号

海南省人民政府，财政部海南监管局，海口海关，国家税务总局海南省税务局：

为稳步推进海南自由贸易港建设，经国务院同意，现将《财政部 海关总署 税务总局关于海南自由贸易港货物进出“一线”、“二线”及在岛内流通税收政策的通知》（财关税〔2025〕12 号）中进口征税商品目录有关规定通知如下：

一、海南自由贸易港进口征税商品目录包括以下货物：

（一）进口征税商品清单内货物，见附件。

（二）实施贸易救济措施的货物。

二、在全面评估、具备条件后，财政部、海关总署、税务总局会同有关部门结合相关税制改革、海南省实际需要和监管条件等，及时对进口征税商品目录进行调整。

三、本通知自海南自由贸易港封关运作之日起施行。

附件：进口征税商品清单（略）

2025 年 7 月 18 日

## 财政部 海关总署 税务总局 关于海南自由贸易港货物进出“一线”、“二线” 及在岛内流通税收政策的通知 财关税〔2025〕12 号

海南省人民政府，财政部海南监管局，海口海关，国家税务总局海南省税务局：

为稳步推进海南自由贸易港建设，经国务院同意，现将海南自由贸易港货物进出“一线”、“二线”及在岛内流通税收政策通知如下：

一、海南自由贸易港与中华人民共和国关境外其他国家和地区之间设立“一线”。经“一线”进入海南自由贸易港的货物，除国家规定禁止进口以及国家法律、行政法规明确规定不予免税或保税的货物外，按下列规定办理：

（一）在“一线”对进口征税货物实施目录管理，目录内的进口货物，照章征收进口关税、进口环节增值税和消费税。财政部、海关总署、税务总局会同有关部门另行明确进口征税商品目录范围。

（二）在海南自由贸易港登记注册并具有独立法人资格的企业，海南自由贸易港内的事业单位，以及由科技部、教育部会同民政部核定或省级科技、教育主管部门会同省级民政部门核定的在海南自由贸易港登记的科技类、教育类民办非企业单位（以下统称享惠主体）进口征税商品目录以外的货物，免征进口关税、进口环节增值税和消费税（以下简称“零关税”）。享惠主体自愿缴纳进口关税、进口环节增值税和消费税（或进口环节增值税和消费税）的，可向海关提出申请。主动放弃货物“零关税”进口资格后，12 个月内不得再次申请同类货物“零关税”进口。

（三）除本条第（一）、（二）项以及现行保税、减免税进口货物外，其他进口货物照章征收进口关税、进口环节增值税和消费税。

（四）对“零关税”货物设立海关电子账册，运用信息化、智能化手段实施管理，不按特定减免税货物办理相关海关手续，并根据需要开展稽查、核查。

（五）享惠主体名单由海南省人民政府确定，根据需要动态调整，并报财政部、海关总署、税务总局等有关部门备案。

二、海南自由贸易港与中华人民共和国关境内的其他地区（以下简称内地）之间设立“二线”。经“二线”进入内地的“零关税”货物及其加工制成品，按下列规定办理：

（一）享惠主体向海关办理相关手续，按进口料件补缴进口关税、进口环节增值税和消费税。

（二）在“一线”进口或岛内流通环节已缴纳或补缴进口税收的，本环节不再补缴相应进口税收。

（三）在岛内流通环节已缴纳国内环节增值税的，本环节不再补缴进口环节增值税。

（四）完成缴纳或补缴全部进口税收的货物按国内流通规定管理，照章征收国内环节增值税和消费税。

三、对海南自由贸易港内鼓励类产业企业生产的含进口料件在海南自由贸易港加工增值超过 30%（含）的货物，经“二线”进入内地免征进口关税，照章征收进口环节增值税和消费税。相关征管办法及加工增值公式由海关总署另行制定。

四、“零关税”货物及其加工制成品在海南自由贸易港内流通时，按下列规定办理：

（一）“零关税”货物及其加工制成品在符合条件的享惠主体间流通，免于补缴进口关税、进口环节增值税和消费税，照章征收国内环节增值税和消费税。享惠主体根据需要，可自愿选择补缴进口关税、进口环节增值税和消费税（或进口环节增值税和消费税）。

（二）享惠主体将“零关税”货物及其加工制成品流通至海南自由贸易港内非享惠主体和个人，参照本通知第二条规定，按进口料件补缴进口关税、进口环节增值税和消费税，照章征收国内环节增值税和消费税。

（三）完成缴纳或补缴全部进口税收的货物按国内流通规定管理，照章征收国内环节增值税和消费税。

五、经“一线”进口涉及实施关税配额管理，贸易救济措施，中止关税减让义务、加征关税措施，为征收报复性关税而实施加征关税措施（加征关税均获得排除的除外）（以下统称四类措施）的“零关税”货物，按下列规定办理：

（一）“零关税”货物属于四类措施货物的，经“一线”进口时，按本通知第一条规定执行，并按国家统一规定执行四类措施。“零关税”货物及其加工制成品经“二线”进入内地时按本通知第二条规

定执行，并执行四类措施；在岛内流通时，参照本通知第二条规定，补缴进口关税、进口环节增值税和消费税，并执行四类措施。已执行四类措施的，不重复执行。

（二）“零关税”货物不属于四类措施货物，但其加工制成品属于四类措施货物的，其加工制成品经“二线”进入内地、在岛内流通环节，按实际报验状态参照本通知第二、四条规定执行，并执行四类措施。“零关税”货物缴纳或补缴全部进口税收后，其加工制成品按国内流通规定管理，不再执行四类措施。

六、内地经“二线”进入海南自由贸易港的货物，按国内流通规定管理。从海南自由贸易港经“一线”离境的货物，按出口管理。

七、“零关税”货物应符合以下管理规定：

（一）在海南自由贸易港登记注册并具有独立法人资格，从事交通运输、旅游业的企业可“零关税”进口用于交通运输、旅游业的车辆、船舶、航空器等营运用交通工具及游艇。除航空器国籍登记、权利登记等国家法律法规和部门规章已有规定外，“零关税”交通工具及游艇应在海南自由贸易港登记或入籍，按照交通运输、民航、海事等主管部门相关规定开展营运，并接受监管。航空企业须以海南自由贸易港为主营运基地；航空器、船舶应经营自海南自由贸易港始发或经停海南自由贸易港的国内外航线；游艇航行范围为海南省；车辆可从事往来内地的客、货运输作业，始发地及目的地至少一端须在海南自由贸易港内，在内地停留时间每年累计不超过 120 天，其中，从海南自由贸易港到内地“点对点”、“即往即返”的客、货车不受天数限制。违反上述规定的，按有关规定补缴相关进口税收。

（二）用于航空器、船舶、游艇、生产设备维修（含相关零部件维修）的“零关税”货物，满足下列条件之一的，在海南省内维修免于补缴进口关税、进口环节增值税和消费税，后续不得挪作他用。

- 1.用于维修从境外进入境内并复运出境的航空器、船舶（含相关零部件）；
- 2.用于维修以海南省为主营运基地的航空企业所运营的航空器（含相关零部件）；
- 3.用于维修在海南自由贸易港登记注册并具有独立法人资格的船运公司所运营的以海南省内港口为船籍港的船舶（含相关零部件）；
- 4.用于维修“零关税”进口的游艇及生产设备（含相关零部件）。

八、享惠主体的确定程序，包括认定标准、认定部门和管理要求等具体管理措施，“零关税”货物的具体管理措施，以及违反规定的处理标准、处理办法、联合惩戒措施等由海南省人民政府商有关部门明确。

九、违反本通知规定偷逃应纳税款，构成走私行为或者违反海关监管规定等行为的，由海关等监管机构依照有关规定予以处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十、财政部海南监管局、海口海关、国家税务总局海南省税务局会同海南省内相关部门加强对海南自由贸易港内本政策执行的监督检查，防止出现违法违规行为，如果出现重大情况，及时上报财政部、海关总署、税务总局。

十一、自政策实施之日起，海南省应适时评估政策实施效果，并定期向财政部、海关总署、税务总局报送政策实施情况，包括政策享惠主体情况、“零关税”货物进出口数据等。海关、税务等部门对本通知涉及的已缴纳或补缴进口税收、已缴纳国内环节税收等数据信息应确保及时共享。

十二、在全面评估、具备条件后，财政部、海关总署、税务总局会同有关部门结合海南省实际需要和监管条件，对政策内容进行优化调整。

十三、本通知未列明的其他情形，已有现行规定的（包括保税政策、减免税政策、跨境电子商务、海关特殊监管区域等），按现行规定执行。

十四、本通知自海南自由贸易港封关运作之日起施行。《财政部 海关总署 税务总局关于海南自由贸易港原辅料“零关税”政策的通知》（财关税〔2020〕42 号）、《财政部 海关总署 税务总局关于海南自

由贸易港交通工具及游艇“零关税”政策的通知》（财关税〔2020〕54号）、《财政部 海关总署 税务总局关于海南自由贸易港自用生产设备“零关税”政策的通知》（财关税〔2021〕7号）、《财政部 海关总署 税务总局关于明确海南自由贸易港“零关税”自用生产设备相关产品范围的通知》（财关税〔2021〕8号）、《财政部 海关总署 税务总局关于调整海南自由贸易港原辅料“零关税”政策的通知》（财关税〔2021〕49号）、《财政部 海关总署 税务总局关于调整海南自由贸易港自用生产设备“零关税”政策的通知》（财关税〔2022〕4号）、《财政部 海关总署 税务总局关于调整海南自由贸易港交通工具及游艇“零关税”政策的通知》（财关税〔2023〕14号）、《财政部 海关总署 税务总局关于调整海南自由贸易港原辅料“零关税”政策的通知》（财关税〔2025〕1号）同时废止。

2025 年 7 月 18 日



## 一文了解企业账簿如何设置与保管

来源：上海税务

新公司开业不知道账簿设置有什么要求？整理文件不知道哪些材料需要保存？遇到这些问题怎么办？

### 一、设置账簿

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第十九条规定：纳税人、扣缴义务人按照有关法律、行政法规和国务院财政、税务主管部门的规定设置帐簿，根据合法、有效凭证记账，进行核算。

#### 1. 设置时间：

《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》规定：从事生产、经营的纳税人应当自领取营业执照或者发生纳税义务之日起 15 日内，按照国家有关规定设置账簿。

扣缴义务人应当自税收法律、行政法规规定的扣缴义务发生之日起 10 日内，按照所代扣、代收的税种，分别设置代扣代缴、代收代缴税款账簿。

#### 2. 设置要求：

政策依据：《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》

账簿，是指总账、明细账、日记账以及其他辅助性账簿。总账、日记账应当采用订本式。

计算机记账要求：纳税人使用计算机记账的，应当在使用前将会计电算化系统的会计核算软件、使用说明书及有关资料报送主管税务机关备案。纳税人建立的会计电算化系统应当符合国家有关规定，并能正确、完整核算其收入或者所得。

会计制度健全：纳税人、扣缴义务人会计制度健全，能够通过计算机正确、完整计算其收入和所得或者代扣代缴、代收代缴税款情况的，其计算机输出的完整的书面会计记录，可视同会计账簿。

会计制度不健全：纳税人、扣缴义务人会计制度不健全，不能通过计算机正确、完整计算其收入和所得或者代扣代缴、代收代缴税款情况的，应当建立总账及与纳税或者代扣代缴、代收代缴税款有关的其他账簿。

文字要求：账簿、会计凭证和报表，应当使用中文。民族自治地方可以同时使用当地通用的一种民族文字。外商投资企业和外国企业可以同时使用一种外国文字。

总体要求：账簿、记账凭证、报表、完税凭证、发票、出口凭证以及其他有关涉税资料应当合法、真实、完整。

## 二、保管账簿

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第二十四条规定：从事生产、经营的纳税人、扣缴义务人必须按照国务院财政、税务主管部门规定的保管期限保管帐簿、记账凭证、完税凭证及其他有关资料。账簿、记账凭证、完税凭证及其他有关资料不得伪造、变造或者擅自损毁。

注意：保管期限

### 1. 发票存根

开具发票的单位和个人应当按照国家有关规定存放和保管发票，不得擅自损毁。已经开具的发票存根联，应当保存 5 年。

政策依据：《中华人民共和国发票管理办法》第二十八条

### 2. 账簿凭证

账簿、记账凭证、报表、完税凭证、发票、出口凭证以及其他有关涉税资料应当保存 10 年；但是，法律、行政法规另有规定的除外。

政策依据：《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》第二十九条

### 3. 会计档案

会计档案的保管期限分为永久、定期两类。定期保管期限一般分为 10 年和 30 年。会计档案的保管期限，从会计年度终了后的第一天算起。

政策依据：《会计档案管理办法》第十四条

## 三、未按规定设置、保管账簿凭证的后果

《中华人民共和国税收征收管理法》第六十条规定：纳税人未按规定设置、保管账簿或者保管记账凭证有关资料的，由税务机关责令限期改正，可处 2000 元以下罚款；情节严重的，处 2000 元以上 1 万元以下罚款。

除此之外，还会影响企业纳税信用，请一定要依法纳税，诚信经营！



## 跨境技术交易既有许可费又有服务费：厘清费用性质，分别税务处理

技术进出口，是指从中华人民共和国境外向中华人民共和国境内，或者从中华人民共和国境内向中华人民共和国境外，通过贸易、投资或者经济技术合作的方式转移技术的行为。这些行为包括专利权转让、专利申请权转让、专利实施许可、技术秘密转让、技术服务和其他方式的技术转移。国家知识产权局公布数据显示，2024 年，我国知识产权使用费进出口额达 3987.1 亿元，同比增长 5.9%。需要注意的是，在跨境技术交易中，授权许可费与技术服务费的税务处理有差异，企业需要准确区分费用性质，合规进行税务处理。

### 案例介绍

德国 A 公司将一项制造汽车的技术授权给中国境内 B 公司使用，双方签署了技术许可合同，B 公司每年应向 A 公司支付 300 万元的技术授权许可费。由于此项技术属于专有技术，能产生经济价值或

者竞争优势，因此 A 公司与 B 公司在合同中增加了保密条款，B 公司需要承担保密义务。A 公司与 B 公司还签订了一份技术服务合同，A 公司会派技术人员到境内 B 公司进行现场技术指导，技术服务费为每年 100 万元。那么，对于从中国境内 B 公司取得的技术授权许可费和技术服务费，A 公司应当如何进行税务处理呢？

#### 技术授权许可费：按特许权使用费处理

根据中国与德国签署的税收协定，为工业、商业、科学经验的信息（专有技术）所支付的报酬的各种款项，属于特许权使用费范畴。德国 A 公司授权中国境内 B 公司使用的技术具有秘密性、实用性、技术性等特点，能产生经济价值和竞争优势，因此 B 公司支付给 A 公司的 300 万元技术许可费为特许权使用费性质。

增值税方面，根据《营业税改征增值税试点实施办法》规定，服务（租赁不动产除外）或者无形资产（自然资源使用权除外）的销售方或者购买方在境内属于在境内销售服务。该实施办法同时规定，中华人民共和国境外单位或者个人在境内发生应税行为，在境内未设有经营机构的，以购买方为增值税扣缴义务人。《营业税改征增值税试点有关事项的规定》进一步明确，境内的购买方为境外单位和个人扣缴增值税的，按照适用税率扣缴增值税。

如果技术转让、技术服务等业务符合增值税免税规定，相关企业可到所在地省级科技主管部门进行认定，并持有关的书面合同和科技主管部门审核意见证明文件报主管税务机关备查。本案例中，B 公司支付给 A 公司的 300 万元技术许可费符合免征增值税条件，企业按照规定报送文件进行认定，因此增值税为零。

城建税及附加方面，城市维护建设税法第三条规定，对进口货物或者境外单位和个人向境内销售劳务、服务、无形资产缴纳的增值税、消费税税额，不征收城市维护建设税。《财政部 国家税务总局关于城市维护建设税计税依据确定办法等事项的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 28 号）规定，城市维护建设税以纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。教育费附加、地方教育附加计征依据与城市维护建设税计税依据一致。因此，B 公司向 A 公司支付技术许可费时，不需要代扣代缴城市维护建设税及附加费。

企业所得税方面，根据中德税收协定第十二条第一款和第二款规定，发生于缔约国一方而由缔约国另一方居民受益所有的特许权使用费，可以在该缔约国另一方征税。特许权使用费也可以在其发生的缔约国一方，按照该国的法律征税。我国企业所得税法规定，居民企业应当就其来源于中国境内、境外的所得缴纳企业所得税。非居民企业在中国境内未设立机构、场所的，或者虽设立机构、场所但取得的所得与其所设机构、场所没有实际联系的，应当就其来源于中国境内的所得缴纳企业所得税，适用税率为 20%，减按 10% 的税率征收企业所得税。根据增值税分析，B 公司支付给 A 公司的 300 万元技术许可费免征增值税，因此，B 公司需要代扣代缴企业所得税为  $300 \times 10\% = 30$ （万元）。

#### 技术服务费：先判断劳务是否构成常设机构

技术服务合同规定，A 公司需要派工作人员到 B 公司进行现场技术指导，服务费为 100 万元。

增值税处理方面，无论 A 公司的技术服务是否构成常设机构，技术服务费的增值税、城建税及附加处理均与技术授权许可费的相应处理一致。

企业所得税处理方面，技术服务费如何缴纳企业所得税，需要先判断德国工作人员在我国提供的技术服务是否构成常设机构。根据中德税收协定，缔约国一方企业通过雇员或雇用的其他人员在缔约国另一方提供劳务，包括咨询劳务，但仅以该性质的活动（为同一或相关联的项目）在任何 12 个月中连续或累计超过 183 天为限。超过 183 天，则构成常设机构；未超过 183 天，不构成常设机构。

如果 A 公司的技术服务未构成常设机构，A 公司应按照特许权使用费缴纳企业所得税。按照《国家税务总局关于执行税收协定特许权使用费条款有关问题的通知》（国税函〔2009〕507 号）第五条规

定，在转让或许可专有技术使用权过程中如技术许可方派人员为该项技术的使用提供有关支持、指导等服务并收取服务费，无论是单独收取还是包括在技术价款中，均应视为特许权使用费，适用税收协定特许权使用费条款的规定。因此，A 公司取得的 100 万元技术服务费作为特许权使用费纳税，A 公司需要缴纳企业所得税  $= 100 \times 10\% = 10$ （万元）。

如果 A 公司的技术服务构成了常设机构，根据国税函〔2009〕507 号文件第五条规定，服务部分的所得应适用税收协定营业利润条款的规定。如果纳税人不能准确计算应归属常设机构的营业利润，则税务机关可根据税收协定常设机构利润归属原则予以确定。通常情况下，境外企业不会在境内设立账簿，境内税务机关会按照核定利润率的方法来计算企业所得税，根据《国家税务总局关于印发〈非居民企业所得税核定征收管理办法〉的通知》（国税发〔2010〕19 号）规定，税务机关可按照以下标准确定非居民企业的利润率：从事其他劳务或劳务以外经营活动的，利润率不低于 15%。假设核定利润率为 15%，则 B 公司需要代扣代缴企业所得税为  $100 \times 15\% \times 25\% = 3.75$ （万元）。

*（理论与实际操作或有出入，此文仅供参考）*