



这三类住房名字很像，优惠却差很多

保障性住房、保障性租赁住房、公共租赁住房税收优惠政策



如今，住房保障体系越来越完善，但保障性住房、保障性租赁住房、公共租赁住房这三类房产，你分得清吗？它们功能定位、适用群体各有区别，税收优惠政策也有差别，经常让人搞混！一起来看解读，理清相关政策。

先分清再享惠

保障性住房

定义：由政府主导建设或筹集，并限定建设标准和租金、销售价格，向住房有困难且收入不高的**工薪收入群体**，以及城市需要的**引进人才等群体**提供的住房。【《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）】

认定依据：由城市人民政府组织有关部门联合审查建设方案后**出具项目认定书**，由住建部门传递至同级税务部门备案。

保障性租赁住房

定义：为解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积**不超过70平方米**的小户型为主，租金**低于同地段同品质市场租赁住房租金**，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。【《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）】

认定依据：取得市、县政府联合出具的**保障性租赁住房项目认定书**，无认定书不得享受优惠。

公共租赁住房

定义：限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的**城镇中等偏下收入**住房困难家庭、新就业**无房职工**和在城镇稳定就业的**外来务工人员**出租的保障性住房。【《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）】

认定依据：纳入省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府及新疆生产建设兵团批准的公租房**发展规划和年度计划**，或者市、县人民政府**批准建设**（筹集），并按照《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和市、县人民政府**制定的具体管理办法进行管理的公租房**。

优惠政策详解

（一）保障性住房

适用场景

建设、转让、回购、个人购买全流程

相关优惠

- 城镇土地使用税**：对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。在商品住房等开发项目中配套建造保障性住房的，依据政府部门出具的相关材料，可按保障性住房建筑面积**占总建筑面积的比例免征**城镇土地使用税。
- 印花税**：对保障性住房经营单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。在商品住房等开发项目中配套建造保障性住房的，依据政府部门出具的相关材料，可按保障性住房建筑面积**占总建筑面积的比例免征**印花税。

- 土地增值税**：企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为保障性住房房源且增值额**未超过**扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

- 契税**：对保障性住房经营管理单位回购保障性住房继续作为保障性住房房源的，免征契税；个人购买保障性住房，**减按1%**的税率征收契税。

政策依据

- 《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2023年第70号）**有效期：2023年10月1日起，长期有效。**

（二）保障性租赁住房

适用场景

保障性租赁住房出租环节

相关优惠

- 房产税**：企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，**减按4%**的税率征收房产税。

关键提醒

- 专业化规模化住房租赁企业的标准为：企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房**1000套（间）及以上**或者建筑面积**3万平方米及以上**。各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同同级财政、税务部门，可根据租赁市场发展情况，对本地区全部或者部分城市在**50%**的幅度内下调标准。

政策依据

- 《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）**有效期：2021年10月1日起，长期有效。**

（三）公共租赁住房

适用场景

建设、运营、转让、捐赠全流程

相关优惠

- 城镇土地使用税**：对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积**占总建筑面积的比例**免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。
- 印花税**：对公租房经营管理单位免征建设、管理涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积**占总建筑面积的比例**免征建设、管理公租房涉及的印花税。对公租房经营管理单位购买住房作为公租房免征印花税。对公租房**租赁双方免征**签订租赁协议涉及的印花税。

- 土地增值税**：对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额**未超过**扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

- 契税**：对公租房经营管理单位购买**住房**作为公租房，免征契税。

- 房产税**：公租房**免征**房产税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征房产税优惠政策。

政策依据

- 《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2026年第4号）**有效期：2026年1月1日-2027年12月31日，到期后关注延续政策。**



（来源：浙江税务）

充电宝安全升级 把机身上的小字讲明白

1 购买时必查 | 认准 CCC，再扫码



掏出手机扫一扫：“标准”一栏包含 GB 47372，才是新国标产品；证书、厂家信息也查得到，“先验码、后消费”更放心~

扫码可见“标准”一栏：GB 47372—2026 / GB 4943.1—2022 / GB 31241—2022

2 制造商 + 生产厂 | 写明厂家才靠谱

制造商：××科技有限公司
生产厂：××电子厂

制造商和生产厂，都是产品质量安全的第一责任人，机身上必须写清公司全称。连厂家都不敢标的“三无”产品，再便宜也别买！

3 唯一性编码 | 充电宝的“追溯码”

全生命周期可追溯

C01ADEF11-D5E8F7ABC5

▲ 末4位 = 电池生产企业编码

这串编码按 GB/T 45565《锂离子电池编码规则》编制，内含1位校验码。凭它就能查询电池品牌等核心信息，一台一码，全生命周期可追溯~

4 智能管理 | 看“监测报告”



充电宝不再是“黑箱”啦！新国标要求电压、温度等关键参数实时监测，高温、过充等异常情况要自动记录下来。用手机或者电脑连接充电宝，或看看充电宝机身小屏：出现的异常记录随时可查。内部电池型号、编码都能读出来，编码里还能解析出电池的生产和生产日期~

市场监管总局5月25日发布新版《强制性产品认证实施规则 移动电源、锂离子电池和电池组》。新规不仅关注产品本身，还盯紧生产线，把企业的质量保证能力和产品一致性都严管起来。

新规2027年4月1日起强制实施，不过动作快的厂家已经按照新规拿到CCC认证证书了，涉及11个品牌33个型号，新产品正陆续上市。新规要求充电宝须使用针刺不起火的电池，智能管理、电压调节、异常禁用功能一样不少，机身上还要标清生产厂、制造商、生产日期、建议使用年限和中文警告语，安全感拉满。

新规充电宝，应该怎么挑，一起来看。

5 生产日期 + 使用年限 | 退休倒计时

生产日期：2026-08-01
建议安全使用年限：5年



生产日期 + 建议安全使用年限 = 建议更换时间
到点记得让它“退休”，别超期服役、带病上岗！



划重点：2027年4月1日起，所有出厂销售的充电宝都要持“新证”上岗！
市场监管部门将持续把新规落到实处，严查CCC认证。
虚假认证、冒用证书？——严查没商量！

摔落、磕碰等可能带来安全风险

切勿置于高温环境中

若出现严重鼓胀，切勿继续使用

禁止拆解、挤压或投入火中

温馨提醒

使用时间较长、频率较高的旧标充电宝，充满及时拔，切勿久充过充；长期不用，半电存放；如果发现鼓包、发热异常、外壳开裂，别犹豫，马上停用！

（来源：市说新语）