

# 房贷好消息，“二套转首套”可抵扣个税

每年可抵扣1.2万元，每月可少缴个税约300元，三类人群直接受益

长沙晚报5月7日讯（全媒体记者 孙占锋）二套房转为首套房，既可以降低房贷的利息支出，也可以抵扣个税……连日来，关于“二套转首套”的话题再次被有房一族热议。记者了解到，国家税务总局12366纳税服务平台近日以热点问题答复的形式对此进行了明确，并对相关政策做了回应。

根据回应，纳税人按照《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》规定进行存量住房贷款置换的，由于置换前后纳税人的住房仍为同一套，可以继续享受住房贷款利息专项附加扣除。据了解，这是对2023年8月“认房不认贷”政策的重要配套措施，满足条件的“二套转首套”房贷

利息可纳入个人所得税专项附加扣除范围，每年最高可享受1.2万元税前扣除额。除了存量房贷利率调整的情况下，国家税务总局还对于“商转公”“组合贷”等情况进行了明确。

“只要认定为首套贷款，就可以享受贷款利息专项扣除。”业内人士分析称，根据相关政策，二套变首套了，且他们手上确实只有一套房，符合实际情况，应该享受个税专项扣除，主要涉及三类人群。例如，市民王先生几年前购房时因有贷款记录，被认定为二套房，且执行贷款利率较高。2024年“认房不认贷”政策实施后，他申请将利率降至首套标准。那么，王先生现在每年可享受1.2万元个税抵扣，相当于

每月可少缴个税约300元，20年累计可省7.2万元。

又如，市民将商贷转为公积金贷款后贷款利率有了明显降低，但置换后房产仍为首套利率，且房屋未变更，就可通过个税APP更新贷款信息继续享受扣除。

使用“组合贷”买房的，涉及商贷部分转为首套利率后，也可通过个税APP单独申报商贷利息抵扣。而且，组合贷中商贷部分符合条件的可单独享受扣除，无需与公积金贷款合并申报。

具体操作方面，符合条件的市民只需三步即可完成个税抵扣。首先要登录“个人所得税APP”，进入“专项附加扣除”模块，核对住房贷款

信息。若贷款合同编号变更（如商转公），需点击“修改”更新合同编号、贷款银行等关键信息。然后上传住房贷款合同原件照片、近三个月还款凭证。若涉及婚前双方贷款，还需在“家庭成员”中填报配偶信息及婚姻登记时间。最后，申报方式可选择“通过扣缴义务人申报”（当月生效）或“年度自行申报”（次年3月至6月汇算清缴）。税务部门建议优先选择前者，确保及时享受优惠。

税务领域人士表示，该政策解决了“认房不认贷”前因贷款记录被误判为二套的历史遗留问题，体现了政策的人性化，对于减轻居民负担、稳定房地产市场都有非常积极的作用。

隆平高科板块  
百亩土地成交  
折合楼面价5498元/㎡

长沙晚报5月7日讯（全媒体记者 孙占锋）5月7日，长沙市国土资源网上交易系统线上，[2025]长沙市015号地块挂牌截止，中建信和地产有限公司与长沙市芙蓉城市建设投资集团有限公司联合以底价10.53亿元竞得，折合楼面价5498元/㎡。

[2025]长沙市015号地块位于芙蓉区东湖街道东湖村，处于合平路与滨河路交会处，总出让面积70904.73㎡（约106.32亩），土地性质为居住用地，出让年限70年，容积率≤2.7，计容总建面达19.14万㎡。

隆平高科板块作为长沙市十大重点板块之一，定位为现代种业一流标杆区、高端服务业先行示范区、科技创新引领区和产城融合精美区。该区域发展迅速，土地供应有序，近三年宅地供应仅5宗，稀缺性日益凸显。

从配套来看，地块紧邻滨河路、合平路，可快速连接城市主干道人民东路，交通通达性强。根据芙蓉区优质土地集中推介会资料，该地块配套入读一校两址的湘郡培粹新校区，周边还有大同小学、大同瑞致小学、湖南农业大学子弟小学、芙蓉区大同第三小学等优质学校。此外，地块东临浏阳河风光带，西靠在建的东湖湿地公园，生态环境优越。

中建信和地产有限公司隶属世界500强第13位的中建集团旗下骨干企业——中国建筑第五工程局有限公司，是其城市运营服务平台，2003年6月在长沙成立。2017年，中建信和成为湖南本土房企首个销售额破百亿元的企业，2019年销售业绩跻身全国排行榜TOP100，2024年销售业绩位居湖南重点房企和长沙权益榜首位。长沙市芙蓉城市建设投资集团有限公司成立于2000年，主要从事土木工程建筑业，具备强大的资源整合与运营实力。

最近两年，中建信和在隆平高科板块打造的桃李九章项目更是区域内的明星楼盘，其凭借优质的产品与丰富的配套备受市场青睐，在长沙楼市销售排行榜单中多次名列前茅。此次再次落子隆平高科板块，显示了中建信和地产深耕板块的强烈信号。

## 沙棘紫苏木姜子，奶茶刮起山野风

长沙各大奶茶店纷纷推出新品，原生态食材成茶饮新宠

●长沙晚报全媒体记者 贾凯清 见习记者 王佳怡

“五一”假期，不少游客选择前往云南、贵州等地，逃离都市，奔赴山野，在自然中寻找心灵的宁静。如今，这股“山野风”也席卷到了长沙各大奶茶店。木姜子、滇木瓜、沙棘、树番茄、山茶碧螺春、鲜紫苏……今年，这些主打自然风的原生态山野食材成为茶饮店的“新宠”，“假装在山野”已然成为Citywalk之后的又一流行。

### 主打低糖原生态，深受市场欢迎

“味道很独特，第一口就能感受到沙棘特有的酸味！”在COCO都可长沙印象店，顾客曹小姐惊喜地说。这款“超级沙棘杯”是COCO都可在今年4月推出的新品，以新疆有机种植的大果沙棘为主要原料，每杯约含92颗沙棘。店员告诉记者，“超级沙棘杯”是该品牌推出的“超级食物”系列饮品之一，主打原生态，上线以来便颇受消费者欢迎。“我在新疆时经常喝沙棘汁，喝这个能想起家乡的味道，特别喜欢这种酸甜清爽的口味。”店内的顾客刘先生说。

从茶百道的鲜紫苏多肉葡萄，再到奈雪的茶推出的“山野宝藏茶系列”，记者调查发现，主打“山野风”的饮品含糖量均较少，注重突出食材本身的味道。代表性的山野食材包括酸木瓜、刺梨、酸角、野梅、香橼、咸柠檬、腌青芒等。

今年4月，喜茶推出的木姜子滇木瓜，将滇木瓜搭配木姜子豌豆凉粉、杨桃和绿妍茶底，受到网友大量好评。网友小繁分享道：“入口先是咸味，然后是甜味，最后是淡淡的酸涩，很新奇但是很好喝！”同时也有部分网友表示口味过于刺激，无法接受。在喜茶长沙悦方ID MALL店，记者看到这款饮品已处于售罄状态。“这款算是我们本季的明星产品了，出单量很高，现在店里因为原材料短缺已经做不到了。”店员向记者解释。

记者同时打开喜茶小程序，发现附近的5家门店内，该饮品均处于售罄状态，店员则表示不能确定何时会补货。



COCO都可推出的“超级沙棘杯”以新疆有机种植的大果沙棘为主要原料，上线以来颇受消费者欢迎。

长沙晚报全媒体记者 贾凯清 见习记者 王佳怡 摄

### 踩中时下情绪风潮，“山野系”遍地开花

据公开资料显示，“山野”代表一类具有地域性、自然感和原始风味特征的果蔬食材。此前，“山野系火锅”“云贵州融合菜”等开遍一线城市热门商圈，成了餐饮界“顶流”。

在“健康”趋势的引领下，消费者更注重能看得见的纯天然食材。许多山野食材不仅新鲜、营养丰富，还具备一些功能属性，有利于茶饮品牌打造健康卖点。比如，滇西树番茄富含

维C和番茄红素，奈雪将其加入“中国超级食材”的行列，推出滇西树番茄双抗小红瓶，以“取之山野的提亮之酸”作为宣传点。

除此之外，山野饮品通常因极具地域特色、差异化明显而成为热门单品。对于许多年轻人来说，无暇亲身前往山野，转而以特色餐饮体验当地氛围，也是“身体和心灵总有一个在路上”的新形式，实现短暂的“精神出逃”。

## 第25届中部(长沙)糖酒食品博览会明起举行

长沙晚报5月8日讯（全媒体记者 吴鑫矾）5月9日至11日，2025第25届中部(长沙)糖酒食品博览会将在湖南国际会展中心举行。本届博览会打造了40000㎡展区，吸引1200家参展企业、预计超30000专业观众，全方位呈现糖酒食品行业的最新趋势与市场机遇，助力企业开拓市场、探索增长新路径。

本届博览会一线品牌参展数量同比激增98%，展位预定已完成99%，充分彰显行业信心与市场活力。博览会设立白酒馆、葡萄酒及精酿啤酒馆、食品饮料馆、礼品馆四大核心展区，并特别打造湖南名优特新食品展团与湘酒展团，全方位展现湖湘风味与全国品牌的创新融合。截至目前，博览会观众报名人数已突破26000人，涵盖经销商、代理商、渠道商、团购商、礼品公司等核心买家群体。

本届博览会将举办新品发布会、行业高峰论坛、品鉴交流会等20余场主题活动，包括2025第25届中部(长沙)糖酒食品博览会开幕式、湖南省食品行业联合会40周年系列活动之湖南名优特新食品展示推介会、2025第七届湖南酒业大会暨湘酒产区发展大会等。

为打通糖酒行业渠道“最后一公里”，本届博览会特别增设乳业展区，涵盖食品礼品、家纺、文创、日化、小家电等品类，吸引超200家企业参展，助力企业拓展礼品市场新增量。

## 新一批储蓄国债10日起发行 18家银行可买

长沙晚报5月7日讯（全媒体记者 范宏欢）记者7日从财政部公告获悉，2025年第三期和第四期储蓄国债（凭证式）将于5月10日至19日发行。公告显示，两期国债计划最大发行总额为300亿元。其中，第一期国债发行额为150亿元，期限3年，票面年利率为1.93%；第二期国债发行额为150亿元，期限5年，票面年利率为2.0%。

记者注意到，本次储蓄国债的利率与前期持平。根据票面利率计算，投资者如果购买10万元本次发行的3年期、5年期储蓄国债，累计收益分别为5790元和10000元。

“以前买国债的老人多一些，现在年轻人也注重资金安全，进行合理配置，买国债的年轻人也不少。”长沙某国有银行网点理财经理王先生表示，储蓄国债的投资门槛较低，按年或一次性付息，利息收入免征个人所得税，且相比理财产品，国债没有风险。“尽管当下利率一再下行，但仍难挡投资者购买储蓄国债的热情。”

记者对比了多家银行利率后发现，目前多家银行的3年期、5年期人民币定存挂牌利率普遍低于2%，部分银行5年定存利率只有1.55%；大额存单年化利率也步入了“1字头”，对于偏好保本策略的稳健投资者而言，储蓄国债仍具有一定投资优势。

根据2024—2026年储蓄国债承销团成员名单，长沙市民可通过18家银行购买储蓄国债，这18家银行分别为：工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮政储蓄银行6家国有银行，中信银行、光大银行、华夏银行、浦发银行、兴业银行、招商银行、平安银行、民生银行、广发银行、浙商银行10家股份制银行，以及北京银行、长沙银行2家城商行。

需要注意的是，凭证式储蓄国债只在银行网点柜台销售，从以往储蓄国债发行情况来看，基本上发行当天就会马上售罄，建议有需求的市民在开售日尽早来网点排队购买。

争做爱党爱国、  
自立自强、奋发向上的  
新时代好少年