



[HTTPS://SIBCO-BC.COM/](https://sibco-bc.com/)

●●●● 国际企业商务
法务月刊

2025 年 第九期

上海国际企业商务咨询服务有限公司 出品

联系电话 :021-63265522



目录

CONTENT

【特别提示】

本刊内容不作为法律意见, 如需咨询具体问题
请联系——

SIBCO 法务部

legal@sibco-bc.com

法讯速递

- 01 国务院颁布《住房租赁条例》
- 02 生育友好政策出台:育儿补贴新政、学前一年免费、产假补贴
- 03 充电宝安全集中整治, 3C 方可登机
- 04 海关总署发布《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》
- 05 《中华人民共和国增值税法实施条例》面向公众征求意见



法讯速递

LEGAL NEWS EXPRESS

01 国务院颁布《住房租赁条例》

中国国务院颁布了《住房租赁条例》(以下简称《条例》),自2025年9月15日起施行。本《条例》共七章五十条,对住房租赁市场进行了全面而细致的规范。

《条例》明确了住房租赁活动及其监督管理适用范围为城镇国有土地上的住房租赁活动。强调市场主导与政府引导相结合,并鼓励居民家庭自有房源出租,支持企业盘活存量房源增加租赁住房供给。同时,推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。国务院住房城乡建设主管部门负责全国范围的监督管理,县级以上地方人民政府房产管理部门负责本行政区域内的监督管理,市场监督管理、公安等部门则在各自职责范围内进行监督管理。

《条例》对出租住房的条件提出了明确要求,房源标准和出租条件更加严格。禁止出租不符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等强制性标准的住房,且厨房、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。此外,租赁住房的单间租住人数上限和人均最低租住面积需符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。

合同签订方面,出租人和承租人应使用实名签订住房租赁合同。出租人有义务出示身份证明材料及房

屋权属证明,并配合承租人核实信息;承租人则需出示身份证明材料。出租人收取押金应在合同中明确数额、返还时间及扣减情形,除约定情形外不得无故扣减。

《条例》鼓励培育市场化、专业化的住房租赁企业,并要求其具备与经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力。住房租赁企业需在营业执照注明“住房租赁”,并在30日内向所在地房产管理部门报送开业信息并向社会公开。企业发布的房源信息必须真实、准确、完整、一致,禁止发布虚假或误导性信息。从事转租经营的企业还需设立住房租赁资金监管账户。

住房租赁经纪机构需将其从业人员名单向房产管理部门备案,且从业人员不得同时在两家以上机构执业或以个人名义承接业务。经纪机构在发布房源信息前,必须核对委托人身份信息、住房权属信息,实地查看房源,并签订经纪服务合同和编制住房状况说明书。严禁为不符合出租条件的住房提供经纪服务,也不得代收代付租金、押金。

《条例》建立了住房租金监测机制,要求设区的市级以上地方人民政府定期公布租金水平信息。县级以上地方人民政府房产管理部门将通过住房租赁管理

服务平台开展合同备案、信息管理和统计监测。

对于违反《条例》的行为，设定了明确的法律责任。例如，将非居住空间单独出租用于居住，或租赁住房不符合规定标准的，单位将被处以2万元以上10万元以下的罚款，个人处以2000元以上1万元以下

的罚款。住房租赁企业、经纪机构发布虚假房源信息，或非法收集使用个人信息的，也将面临警告、罚款、停业整顿甚至吊销营业执照的处罚。

02 育儿补贴新政出台

上海和国家层面近日相继出台多项生育支持政策，旨在减轻家庭育儿负担，构建生育友好型社会。这些政策涵盖了育儿补贴、社保补贴及学前教育减免等多个方面。

2025年7月28日，中共中央办公厅、国务院办公厅发布《育儿补贴制度实施方案》。根据实施方案，2025年1月1日起，全国将实施育儿补贴制度，对符合法律法规规定的3岁以下婴幼儿，每孩每年发放基础补贴3600元，直至其年满3周岁。这一补贴将按年发放，已出生的未满3岁的婴幼儿，也将按应补贴月数折算发放。申请人可通过线上或线下方式，向婴幼儿户籍所在地的乡镇政府（街道办事处）提交申请。育儿补贴资金由中央和地方财政按比例分担，地方政府可根据自身财力适当提高补贴标准，但提标部分需由地方财政自行承担。此外，该补贴不计入家庭或个人收入，免征个人所得税。补贴资金将通过申领人或婴幼儿名下的银行卡、社会保障卡等渠道发放。

同时，国务院办公厅发布《关于逐步推行免费学

前教育的意见》，决定从2025年秋季学期起，公办幼儿园学前一年在园儿童的保育教育费将被免除，民办幼儿园的适龄儿童则参照公办标准减免。这项政策的资金由中央和地方财政共同分担，旨在降低家庭教育成本。各省将负责制定具体实施方案，并与已有的学前教育资助政策做好衔接。同时，意见要求各省健全学前教育投入机制，将公办幼儿园教师工资纳入财政保障范围，确保工资及时足额发放。

8月8日，上海五部门联合发布《关于实施女职工产假及生育假期间用人单位社会保险补贴有关事项的通知》，于2025年1月1日起实施女职工产假及生育假期间的用人单位社会保险补贴政策。符合条件的企业、社会组织等，在女职工产假及生育假期间，可按其实际缴纳社保费单位部分的50%获得补贴，补贴连续发放6个月。申请需在女职工产假及生育假结束后1年内，向所在区人力资源社会保障部门提出。但是，如果用人单位已享受其他社会保险补贴，则不能同时享受此项补贴。

03 充电宝安全集中整治，3C 方可登机

近期，市场监管总局宣布自 2025 年 7 月至 9 月在全国范围内开展充电宝质量安全集中整治，重点加强 CCC 认证监管、质量监督抽查和召回执法，确保公众人身财产安全。这一行动源于今年 6 月罗马仕、安克创新等品牌因电芯质量问题召回超 120 万台充电宝的事件，暴露出行业质量管控和供应链审核的严重漏洞。

为保障航空运行安全，中国民航局已发布紧急通知，自 6 月 28 日起禁止旅客携带没有 3C 标识、3C 标识不清晰、以及被召回型号或批次的充电宝乘坐境内航班，并要求各航空公司和机场加强宣传、严格查验、改进服务，并做好应急准备，以提升旅客对政策的理解度和配合度。

根据《电子商务法》和电商平台的《消费者保障服务协议》，当消费者权益受损符合先行赔付条件时，平台应启动保证金赔付程序。若平台未能有效监管商家保证金，导致消费者无法退款，消费者可以依据相关法律追究平台责任。

《消费者权益保护法》和《消费品召回管理暂行规定》要求生产者发现产品缺陷时必须立即停产停售

并主动召回，并承担全部召回费用。罗马仕召回事件中，客服曾建议消费者将缺陷充电宝用盐水浸泡后退款，引发安全风险争议。相比之下，安克创新为消费者提供防火袋进行回收，召回过程更安全合规。法律明确规定：无论缺陷源于哪一级供应商，品牌方都对消费者承担首要责任，不能以“供应链问题”为由推卸。

遇到缺陷充电宝，消费者可要求退货、换货或赔偿。若自燃引发人身或财产损失，可依据《民法典》和《产品质量法》直接向生产者或销售者索赔。遭遇退货退款困难时，可通过 12315 投诉市场监管部门，或依法起诉维护自身权益。此外，《电子商务法》规定电商平台需对保证金管理和先行赔付负责，若监管不力导致消费者无法退款，平台也需承担连带责任。

民航局已明确，自 6 月 28 日起，禁止旅客携带无 3C 标识或被召回的充电宝登机。旅客如携带不合格产品，可能面临被机场暂存或没收的情况。建议提前自查充电宝型号和 3C 认证状态，避免行程受阻。

04 海关总署发布《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》

2025年7月18日,财政部、海关总署和税务总局联合发布了《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》(以下简称“12号通知”),该通知自海南自由贸易港封关运作之日起施行。此政策旨在稳步推进海南自贸港建设,明确了货物进出“一线”(海南与境外)和“二线”(海南与内地)以及在岛内流通时的税收规定。

“一线”指的是海南自由贸易港与中国关境外的其他国家和地区之间的界线。经“一线”进入海南的货物,除了国家规定的禁止进口或不予免税、保税的货物,其他货物分为征税和免税两类。

首先,进口征税货物将实行目录管理,目录内的货物需照章征收进口关税、进口环节增值税和消费税;其次,在海南自由贸易港登记注册的企业、事业单位以及特定的民办非企业单位(统称“享惠主体”),进口征税商品目录以外的货物,可免征进口关税、进口环节增值税和消费税。享惠主体名单由海南省政府确定并动态调整。值得注意的是,享惠主体可自愿放弃“零关税”资格,但一旦放弃,12个月内不得再次

申请同类货物“零关税”进口。

“二线”是海南自由贸易港与内地之间的界线。经“二线”进入内地的“零关税”货物及其加工制成品,需按进口料件补缴进口关税、进口环节增值税和消费税。对于在海南自贸港内加工增值超过30%(含)的鼓励类产业企业生产的货物,经“二线”进入内地可免征进口关税,但需照章征收进口环节增值税和消费税。此举旨在鼓励在海南开展加工业。

“零关税”货物及其加工制成品在岛内流通时,根据流向对象不同,税收政策也有差异。在符合条件的享惠主体之间流通,免于补缴进口关税、进口环节增值税和消费税,但需征收国内环节增值税和消费税。如果流向非享惠主体和个人,则需按进口料件补缴进口税收。

同时,该通知还对“四类措施”货物和用于交通运输、旅游业的“零关税”货物进行了特殊管理规定,例如对车辆在内地停留时间做出限制,并对违反规定的行为设立了处理标准。

05 《中华人民共和国增值税法实施条例》面向公众征求意见

中国将从2026年1月1日起施行《中华人民共和国增值税法》。为了确保新法顺利实施，财政部和税务总局在听取了各方意见后，起草了《中华人民共和国增值税法实施条例（征求意见稿）》（以下简称《条例》）。此《条例》旨在细化和明确《增值税法》中的相关规定，以增强税制的确定性和可操作性，为新法的推行提供保障。目前，《条例》已面向社会公开征求意见，截止日期为2025年9月10日。

《条例》共有六章五十七条，涵盖了总则、税率、应纳税额、税收优惠、征收管理和附则等多个方面。

总则对增值税的征税范围和纳税人进行了详细界定。例如，明确了“货物”包括有形动产、电力、热力、气体等，“服务”则涵盖交通运输、邮政、电信、建筑、金融等多个领域。此外，还对“单位”和“个人”、“一般纳税人”和“小规模纳税人”的定义进行了解释。同时，还规定了增值税专用发票应分别注明销售额和增值税税额。

税率方面，《条例》对出口货物、跨境销售服务和无形资产的零税率适用范围做出了明确规定，同时也解释了一项应税交易涉及多个税率或征收率时的适用规则。

应纳税额部分是《条例》的重点之一，对进项税额的抵扣方法、规则及不得抵扣的范围做了具体规定。例如，明确了增值税扣税凭证的范围，包括增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书等。对于因销售

折让、中止或退回而产生的退款，规定了相应的销售额或销项税额的扣减方法。对于贷款服务以及用于非应税交易的购进项目，其对应的进项税额不得抵扣。此外，还详细规定了固定资产、无形资产或不动产进项税额的抵扣规则。

税收优惠方面，《条例》明确了增值税法规定的多项免征增值税项目的具体标准。例如，对农业生产者、医疗机构、古旧图书、残疾人个人提供的服务、托儿所、幼儿园、养老机构、残疾人服务机构、学历教育等项目的免税标准进行了细化。此外，规定门票收入是指第一道门票收入。同时，《条例》还强调了税收优惠政策的公开性，并对纳税人违规享受优惠的情形作出了处理规定。

在征收管理部分，《条例》还对增值税的征管条款进行了细化，包括特殊情形下纳税人的认定。例如，规定承包、承租、挂靠经营以及资管产品运营的纳税人认定方法。此外，还对境外单位和个人出租境内不动产的代理人制度、纳税义务发生时间、预缴税款情形等作出了具体规定。同时，明确了总机构和分支机构汇总申报纳税的具体情形。

公众可以通过以下方式对《条例》提出意见：登录中华人民共和国财政部或国家税务总局网站，在意见征集栏目留言。或者，也可以通过信函的方式将意见寄送至财政部税政司或国家税务总局货物和劳务税司。

(本期完)





[HTTPS://SIBCO-BC.COM/](https://sibco-bc.com/)

服务创造价值 咨询创造优势

人力·财税·商务·法务



上海国际企业商务咨询服务有限公司
Shanghai International Enterprises Business Consulting & Service CO.,Ltd.
021-63265522
上海市黄浦区人民路998号金天地国际大厦19层
WWW.SIBCO-BC.COM