



上海高校智库
上海财经大学公共政策与治理研究院



胡怡建

/ 主编

Shanghai Public Policy and
Governance Advisory Report (2015)

上海公共政策与治理 决策咨询报告(2015)

上海人民出版社



上海高校智库

上海财经大学公共政策与治理研究院

上海公共政策与治理 决策咨询报告(2015)

胡怡建 / 主编

Shanghai Public Policy and
Governance Advisory Report (2015)

图书在版编目(CIP)数据

上海公共政策与治理决策咨询报告.2015/胡怡建

主编.—上海:上海人民出版社,2016

ISBN 978-7-208-13668-7

I. ①上… II. ①胡… III. ①公共政策-研究报告-
上海市 IV. ①D675.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 043476 号

责任编辑 刘林心

封面设计 人马艺术设计·储平

上海公共政策与治理决策咨询报告(2015)

胡怡建 主编

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.co)

世纪出版集团发行中心发行 上海商务联西印刷有限公司印刷

开本 720×1050 1/16 印张 15.25 插页 4 字数 243,000

2016 年 4 月第 1 版 2016 年 4 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-208-13668-7/D·2832

定价 58.00 元

序 言

成立于2013年9月的上海财经大学公共政策与治理研究院,是由上海市教委重点建设的十大高校智库之一。通过建立多学科融合、协同研究、机制创新的科研平台,围绕财政、税收、医疗、教育、土地、社会保障、行政管理等领域,组织专家开展政策咨询和决策研究,致力于以问题为导向,破解中国经济社会发展中的难题,服务政府决策和社会需求,为政府提供公共政策与治理咨询报告,向社会传播公共政策与治理知识,在中国经济改革与社会发展中发挥“咨政启民”的“思想库”作用。

作为公共政策与治理研究智库,在开展政策咨询和决策研究中,沉淀和积累了大量研究成果,这些成果以决策咨询研究报告为主,也包括论文、专著、评论等多种成果形式,为使研究成果得到及时传播,让社会分享研究成果,我们将把研究成果分为财政、税收、社会保障、行政管理,以及决策咨询报告等系列,以丛书方式出版。

现在,呈现在我们面前的《上海公共政策与治理决策咨询报告》是整个公共政策与治理决策咨询研究系列中的一本。该决策咨询研究报告由研究院专职和兼职研究人员,围绕上海经济转型、体制变革、公共政策、社会治理所涉及的重大政策和决策中的理论和实践问题,进行长期跟踪研究积累,完成的研究报告。

推进公共政策与治理研究成果出版是公共政策与治理研究院的一项重点工程,我们将以努力打造政策研究精品和研究院品牌为己任,提升理论和政策研究水平,引领社会,服务大众。

胡怡建

2014年7月12日

目录

1	序言
1	上海房产税税收效应评价与创新研究
48	上海城市转型发展中的财政体制改革研究
73	城乡统筹发展背景下户籍制度改革与城镇化问题研究
108	完善城镇住房供应体系研究
124	“十三五”上海养老服务格局发展研究
158	上海市浦东新区高行镇深化社区精神文明建设的实证研究
178	探索建立健全预算绩效管理与公共权力制约机制研究
197	国际大城市现代财政体制经验研究

上海房产税税收效应评价与创新研究

姚玲珍 李 东 孙建龙 刘 霞 唐旭君*

房产税是以房(地)产为征税对象,依据房(地)产价格或租金收入向房产所有者(使用者)按年征收的税种。从税收归属看,一般为地方税;从税种属性看,多隶属财产税;从纳税环节看,属于房地产在保有环节征收的税种。

房产税税收效应,即由于房产税的课征所带来的各种经济和社会反应。就特征而言,首先房产税具有非中性特征。米斯科维奇(Mieszkowski, 1972)明确指出,房产税是资本税,征税会使房地产资源配置产生扭曲,进而影响配置效率。另从财富配置的角度看,征税会使那些房产占有多、但收入能力差的人出让房产,从而提高社会房产的利用效率。同时,课税对象的特殊性(仅对房地产征税)、税基的评定方法(按评估价值计征而非实际市场价值)以及税率设置的差异(如房地差别税率)等等,均会扭曲纳税人的决策,造成房产税的非中性。其次,税收效应影响面广。房产税的纳税人一般为住房产权的拥有者^①,因此一个国家的住房拥有率越高,房产税影响的范围也就越广。三是效应种类多。房产税的征税对象为住房。住房问题既是经济问题,又是民生问题。因此,房产税的征收必然在经济和社会诸多领域产生影响。基于如上探讨,本文根据房产税作用的对象和领域的不同,将其综合效应分为经济效应和社会效应。经济效应重点研究房产税的财政收入效应和房地产市场效应,社会效应重点研究财富分配效应、土地资源配置效应和税制完善效应。

* 姚玲珍,上海财经大学副校长、博士生导师、教授;李东,上海市住房保障和房屋管理局、科技委副主任、高级经济师;孙建龙,上海市财政局综合规划处处长、高级经济师;刘霞,苏州科技学院讲师;唐旭君,上海对外经贸大学讲师。

① 部分国家的房产税纳税人包含使用者,这会进一步扩大税收效应的影响范围。

一、房产税税收效应相关文献述评

(一) 相关理论

西方国家房产税征收历史悠久,相应的研究也较全面而深入。20世纪60年代以来,形成了受益论和新论两大理论观点。学界对于房产税受益论和新论的争论至今仍未达成共识。

1. 受益论

“受益论”的理论基础为用脚投票原则(Tiebout, 1956)和城市土地利用分区(zoning)。该理论认为,不同行政区域间的竞争和具有完全流动性的消费者“用脚投票”,可以确保在各个地方社区内个人对地方公共服务的需求水平相同,而地方政府用房产税税收收入来提供公共服务,使该税具有受益和有效的特征。

由于房产税是受益、有效的税种,因此受益论推崇房产税成为地方主体税种;房产税存在资本化效应,增加的房产税负会降低居民房屋的价值;房产税被视为倾向于一种比例税制或者类似于人头税的税制,有累退倾向。

2. 新论

新论认为,受益论的局部均衡假设是不完善的,且经济体中资本存量是不变的,因此资本承担了房产税税负。当地区间房产税税率存在差异时,会导致资本的错误配置,产生“利润税效应”和“流转税效应”。

同时,该理论认为,房产税税率太高,会促使资本流出该区域。因此理性的地方政府往往倾向于选择低税率,故财政收入效应不高;房产税也存在资本化效应,但税负会由资本所有者、地方生产要素所有者和消费者共同承担,由此会推动高税区土地价格下跌和住房价格上涨;由于税收归属于资本所有者、土地所有者和消费者,而前两者往往被认为是财产富裕者,因而房产税具有累进倾向。

(二) 文献综述

1. 国外文献

(1) 财政收入效应评价。

随着商品经济的发展和税源范围的扩大,房产税在国家 and 次级行政区划的税收中所占的比重随之减少。内策尔(Netzer, 1983)发现在1920年之

前,美国房产税占州和地方税收总和的 80%;到 50 年代中叶,降为 45%;1981 年仅为 30%。伯德等人(Bird et al., 2008)观察了 30 年来部分发达国家、发展中国家和转型国家房产税的税收水平,发现房产税占国家整体税额的比例并不高。

尽管如此,房产税仍是很多国家地方财政的重要来源(Brunori, 2003; Zodrow, 2014)。伯德等人进一步指出,在 90 年代,发展中国家房产税在各国非央税收收入中的占比高于发达国家。

各国(地区)房产税地方财政贡献度差别较大。斯莱克(Slack, 2010)指出,因房产税收入主要用于“与房有关”的公共服务支出,而较少用于社保、健康等“与人有关”的公共支出,故收入额的大小主要取决于地方政府的支出责任和其他税收的收入情况,而与政治体制无太大关系。

(2) 房地产市场效应评价。

房产税的资本化会导致房价下降。奥茨(Oates, 1969)、赛布拉(Cebula, 2009)和张等人(Cheung et al., 2009)、罗森塔尔(Rosenthal, 1999)及伍德(Wood, 2006)分别在美国、英国和澳洲的房地产市场上观察到此现象。

(3) 财富分配效应评价。

学者对于房产税累进性的问题一直存有争议。

伍德(Wood, 1999)在澳洲的研究支持了累退性结论,在控制住宅市场的生命周期特征后,房产税对于持有者的净财产具有累退性。阿隆(Aaron, 1974)指出,在美国 70 年代,房产税具有累退性是权威性的论断,广泛得到官方和学者的认同,但他基于统计数据的研究表明房产税是累进的。泽德罗(Zodrow, 2014)认为,大量学者的房产税资本化实证研究并不能说明房产税是受益的,即同样不能说明税收是累退的。

(4) 土地资源配置效应评价。

该部分的研究大多基于宏观层面的城市扩张和微观层面的地块开发强度两方面。

布鲁克纳等人(Bruekner et al., 2003)的模型显示,房产税对城市扩张具有相反作用。一方面,房产税降低城市单位土地面积的开发强度,从而鼓励城市扩张;同时,房产税增加人们享有住房面积的成本,使消费的住房面积降低,从而抑制扩张。宋等人(Song et al., 2006)采集美国 448 个城市为样本,对此模型进行验证,表明抑制效果更为主导。

格罗斯(Groves, 2009)用美国圣路易斯县的样本验证了特恩布尔(Turnbull, 1988)和麦克米伦等人(McMillen et al., 1990)关于高于平均水平的房产税会降低居住物业开发速度的观点。成勋等人(Seong-hoon et al., 2013)的实证表明采用地高房低的双率房产税可提高居住密度。

2. 国内文献

国内对房产税税收效应评价的研究文献并不丰富,其客观原因是我国的房产税改革才刚刚开始。国内学者对房产税税收效应的研究基本分为两个方面。一是根据国外经验,比照国内经济和社会发展情况,对国内推行房产税的效应做出预测,或基于规范研究,探讨国内房产税方案的经济和社会效果;二是评价上海和重庆试点的效应。

(1) 对国内施行房产税的效应推断。

第一,财政收入效应。

北京大学中国经济研究中心宏观组(2007)、山东省财政厅财政科学研究所课题组(2013)、毛艳华(2014)等设计了不同的征税方案,利用不同层次的数据进行模拟,表明开征房产税在短期或长期都会对地方财政收入起积极作用。

因此,贾康(2011)、黄璟莉(2013)等认为,未来可培植房产税为地方主体税,但他们同时指出,该目标在短期内可能会受一些因素而难以实现。肖毅等(2013)进一步阐述了原因,房产税扩容可能会面临支付能力、征管成本、征收能力和社会压力等多方面的制约。

第二,房地产市场效应。

房产税改革会对房价上涨产生负向冲击。其一,从成本角度考量,征收房产税后,住房的税费征收环节会后移,开发建设环节税费的减少为形成合理的商品房价格提供了条件(岳树民,2005)。另外,一些学者认为,逐年征收的房产税是对一次性土地出让金的替代,这将极大降低开发成本(吴晓宇,2004;北京大学中国经济研究中心宏观组,2007;肖毅等,2013)。其二,征收房产税会影响需求。持有成本的增加会促使住房消费集约并改变价格预期,在一定程度上打压投机行为(吴俊培,2004;王海勇,2004;陈多长等,2004;韩士专等,2011)。

但是,影响市场的因素众多,征税未必会导致房价下跌。王璐(2013)认为在国内快速城镇化的背景下,单靠一个税制较难改变房地产价格上扬的基本走势;对于自住需求,龚刚敏(2005)认为,取消土地出让金、改征房产税,只是改变人们住宅消费的支付方式,购房者实际支付价格没有改变,因而不会改变

住房消费行为;对于投资需求,尹煜等(2011)认为投资者会综合考虑投资成本、投资收益、租金收入、同期其他投资回报率等多种因素。

在控制其他因素的基础上,单独考虑房产税与房价之间的关系,国内学者都得到了税收资本化效应(刘洁等,2010;况伟大等,2012)。

第三,财富分配效应。

国内大多数学者都赞同将房产税的财富分配效应作为房产税改革重要的、甚至是首要的目标(邓春梅等,2010;高培勇,2009)。秦虹(2011)认为住房是财富税最佳的课税对象,缘于住房是家庭最大的存量财富,不易隐藏且容易估价。

但也有一些学者对房产税财富调节的效果表示担忧。郑隽晓(2011)认为实际购房成本最终将由普通百姓承担。夏商末(2011)认为,在金融资产和无形资产成为财富主要形态的当今社会,房产税财富调节的功能大大弱化,且其征税对象与税源相分离的特征,会造成征税的不公。

因此房产税财富调节效应的有效发挥是有条件的。黄潇(2014)指出,房产税收入用于转移支付、税制设计与住房供应体系形成良性耦合、税基宽泛、税率合适、计税依据合理以及法律保障等等,是房产税有效发挥财富分配功能的前提条件。

第四,其他效应。

学者认为房产税在完善国内财税体制方面发挥着重要作用。一是填补房地产保有环节税收的空白,增加直接税比重,从而降低中低端收入者的税收痛苦程度(贾康,2011)。二是弥补土地批租制度的缺陷,降低地方政府对土地出让金的依赖;且恰当的房产税工具还能有效抑制土地投机行为(《比较》编辑室,2004)。三是为地方政府提供稳定的税收来源,降低地方政府的短视行为,激励其提升公共服务能力,从而为财政分权提供物质基础(谢群松,2001;《比较》编辑室,2004;徐四伟,2005)。

关于房产税土地资源配置效应,陈淮(2005)认为,房产税可化解土地利益分割的矛盾。宋祥来(2011)认为,对农村地区的超标准住房征收房产税,有助于消除城乡间的税负差别,避免乡村住房的过度占有,保护耕地资源,促进城镇化的健康发展。

(2) 沪渝房产税试点效应评价。

大多数学者认为,沪渝房产税试点效应并不十分显著,主要由税制要素设

计不合理造成,具体表现为税基偏窄、税率偏低、计税依据不实、减免过窄等(谭荣华等,2013;安体富等,2012)。

第一,财政收入效应评价。

虽然房产税对财政收入增收具有一定的影响,但效果有限(叶发强等,2014;王璐,2013;唐卓等,2013)。短期内,不能期望房产税的征收解决地方财政问题(刘梅,2012;尹煜等,2011;安体富等,2012)。

第二,房地产市场效应评价。

对于试点后的上海住房市场,尹音频等(2014)的实证表明房产税具有抑价、调结构的效果。上海自试点以来,商品房平均售价的增长趋势有所减弱,同时普通住宅投资占住宅总投资的比重增大。对于试点后的重庆住房市场,叶发强等(2014)、曹童心(2012)研究发现,试点改变了房地产企业的开发模式,抑制了高端消费,但对整体房价的影响却很有限。以上分析都注重对比试点前后的市场特征,并未单独考虑房产税的影响效应。

徐宁等(2012)将迪帕斯奎尔—惠顿四象限模型嵌入到动态蛛网模型,评估试点对住房市场的影响。基于上海数据的分析结果表明,试点虽然一定程度上起到了稳定房价作用,但不能从根本上扭转房价的正向发散趋势。鞠方等(2013)基于面板数据模型,发现试点对房价具有显著负向影响。

第三,财富分配效应评价。

安体富等(2012)、张鸿铭等(2011)等认为,渝版房产税对高端住房征税和沪版对多套新购住房征税,可将高收入者的财富集中到政府手中,再由政府进行财富再分配,会起到“抽肥补瘦”的效果。但由于房产税规模偏小,其调节财富分配的作用是有限的(叶发强等,2014)。尹煜等(2011)则认为,由于对存量房不征税,会引发新的不公。

第四,税制完善效应评价。

多数学者认为,房产税改革试点的制度建设意义远大于实施效果(叶发强等,2014),房产税试点是在房地产保有环节的“补缺”(谭荣华等,2013),健全了分税制体系(王林,2012),对地方政府职能转变形成合力激励,并将逐步改变地方政府对土地财政的过分依赖(王璐,2013)。

第五,土地资源配置效应评价。

由于试点时间不长,该效应并不显著,对该效应的研究也不是很多。贾康(2012)认为,上海试点通过税率杠杆的调节,使成交大量被引流到城市周边地

区,但其并未给出具体的数量分析。

综上国内外文献表明,房产税在增强地方财政收入、调控市场、调节财富分配等方面具有正效应,通过房地差异的双率设计可提高土地使用效率;在国内的试点阶段,由于方案设计温和,税收效应并不十分显著,试点的制度建设意义远大于征收实效。

二、上海房产税试点方案税收效应评价

(一) 税收效应评价的原则与方法

1. 评价原则

对房产税试点效应的评价应遵循多维性与层次性相结合原则。房产税具有多效应,这决定了对税收效应的评价应是多维的;基于改革推进的各阶段,其条件成熟度和社会需求不同,阶段评价重点应有侧重,故评价需遵循层次性原则。

对房产税试点效应的评价还应遵循阶段性与前瞻性相结合原则。所谓阶段性,即应将其运行效果与阶段目标比照,而非用理想效应水平去衡量改革成败和意义。在试点阶段,全社会并没有统一的效应评价量化标准,因而若试点评价为正效应,则可视改革达到了预期目标。在肯定阶段成果的同时,评价又应当具有前瞻性。将测算出的试点效应水平与国际经验相比较,并分析影响效应发挥的因素,从而为深化改革提供依据和改进思路。

2. 评价方法

税收的诸多效应有些可以用定量指标反映,如财政收入效应可以用税额的绝对数和相对数指标,但有些效应就难以精确描述,如税制完善的效应。由此,评价需综合运用定性和定量的方法。在可量化指标中,有些指标是连续的或成序列的,因此可以运用计量和运筹等数理方法处理;但有些指标是离散的,只能进行简单比较。

(二) 经济效应评价

1. 财政收入效应评价

(1) 试点前后房产税收入对比。

试点以来,2011年、2012年上海房产税收入有较明显的增长,同比增长

分别为 18.23%和 25.66%，远超 1998 年以来 15.80%的平均速度。^①但统计数据未区分经营性和非经营性房产税。另据官方报道指出，上海房产税试点，2011 年认定 2 万余套，2012 年约 3 万套，分别占各年住房成交量的 7.90%和 9.59%，若以套均千元税额估算(设税率为 0.4%，以 2012 年上海市新建商品房平均单价 13 448 元/平方米计算，纳税额为 1 000 元，表明纳税面积为 26.56 平方米，则 3 口之家的合计住房面积为 206.56 平方米)，征收数额仅为 2 千万和 5 千万。显然，房产税的增长大多来自经营性房产，个人房产税的财政效应微乎其微。

(2) 房产税收入的国际比较。

第一，房产税的宏观税负。

本文以房产税收入占 GDP 的比重来衡量房产税宏观税负。就平均水平而言，发达国家的房产税宏观税负要远高于发展中国家和转型国家，表明经济发展水平越高，房产税的宏观税负相应越大(见表 1)。

表 1 各国房产税及其在 GDP 中的比例(%)

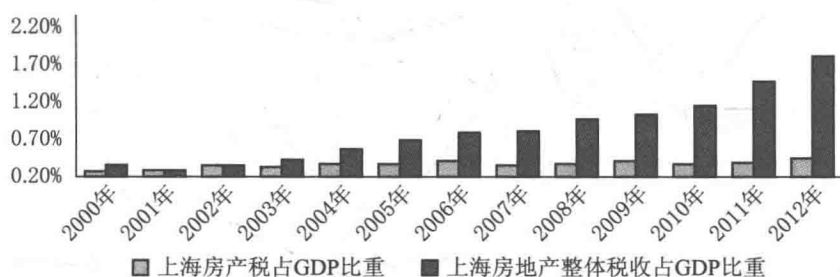
	20 世纪 70 年代	20 世纪 80 年代	20 世纪 90 年代	21 世纪初
OECD 国家	1.24(16)	1.31(18)	1.44(16)	1.46(21)
发展中国家	0.42(20)	0.36(27)	0.42(23)	0.53(17)
转型国家	0.34(1)	0.59(4)	0.54(20)	0.72(17)
所有国家	0.77(37)	0.59(49)	0.75(59)	0.95(55)

注：比重后面的括号内是统计的国家数量；21 世纪初的数据是 2002—2004 年的平均数。

资料来源：R. M. Bird and Enid Slack, “Taxing Land and Property Tax in Emerging Economies: Raising Revenue and More,” ITP Paper 0605, 2006.

2012 年上海房产税的宏观税负为 0.46%^②，低于发展中国家本世纪初 0.53%的平均水平。但若以房产税、土地使用税、耕地占用税和土地增值税四税加总来看，2012 年，四税收入之和占 GDP 的比重则为 1.83%^③，这个数据几乎与 OECD 国家近年来的平均水平相当。这说明我国房地产业的整体税负并不低。

①②③ 基于《上海统计年鉴(2013)》数据计算所得。



资料来源:《上海统计年鉴(2000—2013年)》。

图1 上海房产税及其房地产整体税收在GDP中的比例(2000—2012年)

第二,房产税对地方财政的贡献。

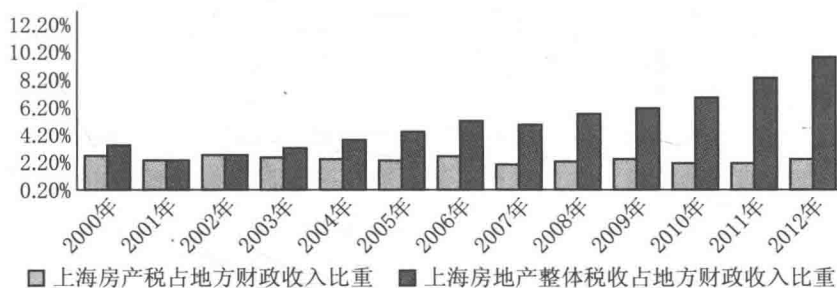
21世纪初,各国房产税占地方财政收入的平均比重为11.9%,其中发展中国家的比重近30年来一直高于发达国家,表明房产税对发展中国家地方财政重要性高于发达国家。

表2 各国房产税在地方财政收入中的比例(%)

	20世纪70年代	20世纪80年代	20世纪90年代	21世纪初
OECD国家	17.4	17.0	17.9	13.0
发展中国家	27.6	24.3	19.1	18.3
转型国家	6.7	8.51	8.8	7.2
所有国家	22.8	20.4	15.6	11.9

注:21世纪初的数据是2002—2004年的平均数。

资料来源:R.M.Bird and Enid Slack, "Taxing Land and Property Tax in Emerging Economies: Raising Revenue and More," ITP Paper 0605, 2006.



资料来源:《上海统计年鉴(2000—2013年)》。

图2 上海房产税及其房地产整体税收在地方财政收入中的比例(2000—2012年)

上海房地产整体税收占地方财政之比,2012年为9.87%^①,低于本世纪初世界平均水平,更远低于发展中国家18.3%的水平。若单独看房产税,其对地方财政的贡献就更低。

(3) 效果判定与改进建议。

第一,效果判定。

就房产税单税种而言,无论从税收的征收额还是与国际征收水平的对比来看,试点的财政收入效应都是微乎其微的,但这种结果“合情合理”。与试点方案窄税基(二套起征,60平方米的高减免,七折计税)和低税负(0.4%和0.6%)特征“合情”。“合理”表现为,一是处于试点阶段,应考虑居民的纳税接受度;二是与国际相比,我国房地产业的整体税负较高,简单加税会进一步加重居民负担,有失社会公平。因此,对试点财政收入效应的评价,不应唯征税数额考量。试点后个人住房保有税实现了零的突破,应征税额如期征缴,足以反映试点财政收入效应发挥是良好的。

第二,改进建议。

扩税基、增税负与税制调整同步。税制调整包含三个层面,一是整体税制层面,与其他国家相比,我国房地产业的整体宏观税负较高,这与我国整体宏观税负较高相适,故税制改革应倾向于减税,而非增税。二是房地产整体税制层面,房地产整体税额占我国地方财政的比例并不高,表明当前我国房地产税收在地方税制中发挥的作用不大,还有待提高。三是从房地产税制的内部结构来看,税负存在“重交易,轻持有”的结构问题。因而,未来可在税收减负的大前提下,提高房地产税等直接税在整体税制中的比重,推动房地产征税环节后移,逐步扩大住房保有的覆税范围,在不显著增加普通居民税负的基础上,使房产税成为地方财政重要的收入来源。

2. 房地产市场效应评价

试点前后,房地产调控政策频出,给单独评估房产税试点的市场效应带来困难。短期内,可通过双重差分法剥离出房产税试点的“纯”市场效应;但在中期内,却很难精确测量。本文比照了试点前后三年内上海房地产市场核心交易指标的变化,并构建综合评价指标比照一线城市试点前后整体市场发展差异,粗略评判上海房产税试点的市场效应。

^① 基于《上海统计年鉴(2013)》数据计算所得。

(1) 短期市场效应分析。

第一,模型的建立。

本文选取苏州、杭州为上海的比照城市。选取理由:其一,沪、杭、苏三市同为长三角地区的经济发达城市,地缘相近,市场特征较为相同。当然上海作为最发达和人口流入最多的城市,其房地产市场的发展状况肯定与苏、杭存在明显差异,但理论上可通过设置地区固定特征变量,消除不随时间变化的地区间固有差异;其二,源于在窗口期,除房产税试点政策外,三市的调控政策、调控时间基本相同。事件期间为2011年1月31日到3月6日,选取前后13周为估计期间和后事件期间。

具体设计DID模型时,考虑采用的是面板数据,故将模型修订为:

$$\log y_{it} = \beta_1 x_{it} + \mu_t + \vartheta_i + \varepsilon_{it} \quad (3)$$

其中, x_{it} 是虚拟变量,

$$x_{it} = \begin{cases} 1 & \text{区县 } i \text{ 在 } t \text{ 时刻实行了房产税试点} \\ 0 & \text{区县 } i \text{ 在 } t \text{ 时刻未实行房产税试点} \end{cases}$$

μ_t 表示在 t 时刻的时间效应变量, ϑ_i 代表个体 i 不随时间变化的特征。

本文数据为上海、杭州和苏州市房地产管理处的新建商品住房交易数据。考虑数据的可得性和真实性,交易数据没有包含二手房的交易数据。

由于房产税的纳税标准基于“人”,所以纳入模型的数据为区县级房地产市场的周交易平均数值,具体包含周交易数量(套)、交易建筑面积和均价。

第二,计量结果。

模型一栏报告了整个样本中固定效应面板模型设定的回归结果,模型二、模型三分别报告了由上海中心城区与其他市各区、上海郊区(县)与其他市各区组成的样本设定的回归结果。

表3 房产税改革试点对交易价格的影响效应

	模型一	模型二	模型三
x_{it}	-0.020 9 (-0.770 7)	0.005 0 (0.137 3)	-0.041 6 (-1.320 2)
样本量	910	650	702
R^2	0.896 4	0.909 6	0.835 5

注:括号内为 t 统计量,10%、5%和1%的显著水平分别用*、**、***表示(以下表格同,不再单独注明)。

表 4 房产税改革试点对交易量的影响效应

	模型一	模型二	模型三
x_{it}	-0.535 9*** (-3.571 2)	-0.902 8*** (-4.164 6)	-0.242 4** (-2.411 6)
样本量	910	650	702
R^2	0.650 6	0.631 1	0.668 2

表 5 房产税改革试点对交易面积的影响效应

	模型一	模型二	模型三
x_{it}	-0.559 6* (-1.871 4)	-0.960 0** (-2.181 0)	-0.239 3* (-1.947 0)
样本量	650	390	442
R^2	0.547 3	0.497 5	0.724 5

注：由于未取得杭州市窗口期的交易面积数据，所以该表仅包含上海和苏州的样本。

全样本回归计量结果表明，房产税试点对房价、交易面积和交易量均产生负面影响，其中交易量和交易面积指标分别下跌了 54% 和 56%，价格效应参数不显著。这表明试点对价格的影响微弱，但对短期内交易量和交易面积有巨大影响。

模型二和模型三则考察了不同的征收税率给市场带来的影响。^①首先不管适用何种税率，试点对房价的影响效应几乎为 0。二是从表 4、5 可看出，中心城区的交易量和交易面积巨幅下降（也可能由于本文未考虑中心城区新建商品房供给乏力等控制因素），郊区（县）的成交下降相对小很多，减少了约两成。这表明税率对居民购房区位的选择具有很好的杠杆作用。

(2) 中期市场效应分析。

第一，上海住宅市场交易指标值变化测度。

选取上海住宅市场的月度市场交易数据^②，包含新建商品房、二手住房的价格指数、成交套数和成交面积，样本期为 2007 年 11 月至 2014 年 4 月。

首先对原始数据进行季节调整。考虑平稳性问题，由房价指数序列计算

① 测算表明上海中心城区的房产交易整体上适用高税率，郊区（县）则适用低税率。
② 数据来源于中国指数研究院数据库。