



我国房地产 税制优化及税收效应研究

WOGUO FANGDICHAN
SHUIZHI YOUHUA JI SHUISHOU XIAOYING YANJIU

郭婧娟 任毅鹏 郝爱博 © 著



北京交通大学出版社
www.bjtu.cn

我国房地产 税制优化及税收效应研究

郭婧娟 任毅鹏 郝爱博 著



北京交通大学出版社

• 北京 •

内 容 简 介

本书通过分析我国及发达国家现行房地产税收制度,研究房地产税对房地产泡沫抑制机理,并结合我国房地产市场发展现状及调控的具体实践,提出我国房地产税制优化的三种方案。定量分析不同税制优化方案对房地产泡沫的抑制作用,度量不同优化方案在控制房地产价格方面的效果,提出我国房地产税制改革阶段性适用方案。通过税制优化对房地产业各参与主体(地方政府、房地产开发商和消费者)效应研究,论证税制优化方案的合理性。

本书在优化我国房地产税收结构,完善纳税方案,利用房地产税制抑制泡沫和降低房价方面,为政策制定者提供一定理论依据。

版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

我国房地产税制优化及税收效应研究 / 郭静娟, 任毅鹏, 郝爱博著. —北京: 北京交通大学出版社, 2016.11

ISBN 978-7-5121-3064-7

I. ① 我… II. ① 郭… ② 任… ③ 郝… III. ① 房地产税—税收管理—研究—中国 IV. ① F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 278049 号

我国房地产税制优化及税收效应研究

WOGUO FANGDICHAN SHUIZHI YOUHUA JI SHUISHOU XIAOYING YANJIU

责任编辑: 郭东青

出版发行: 北京交通大学出版社

电话: 010-51686414

<http://www.bjtup.com.cn>

地 址: 北京市海淀区高粱桥斜街 44 号 邮编: 100044

印 刷 者: 北京艺堂印刷有限公司

经 销: 全国新华书店

开 本: 170 mm×242 mm 印张: 10.75 字数: 172 千字

版 次: 2016 年 11 月第 1 版 2016 年 11 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5121-3064-7/F·1655

印 数: 1~1000 册 定价: 46.00 元

本书如有质量问题, 请向北京交通大学出版社质监组反映。

投诉电话: 010-51686043, 51686008; 传真: 010-62225406; E-mail: press@bjtu.edu.cn。

目 录

第一章 绪论	1
第一节 研究背景和意义	1
一、研究背景	1
二、研究意义	2
第二节 国内外研究现状	3
一、房地产税收研究现状	3
二、房地产泡沫研究现状	9
三、国内外研究述评	12
第三节 研究内容和方法	13
一、研究内容	13
二、研究方法	14
第二章 相关理论综述	16
第一节 税收基础理论	16
一、税收内涵	16
二、税收职能	18
三、税收原则	19
第二节 税制优化理论	22
一、税制优化的内涵	22
二、供给学派的最优税制理论	22
三、最适课税理论	23
第三节 税收效应理论	23
一、税收的正负效应	23
二、税收的非中性效应	24

三、税收的阻碍效应·····	24
四、税收的替代效应·····	25
第四节 税收负担理论·····	25
一、税收负担的内涵与意义·····	25
二、税负水平与税负结构·····	26
三、税负转嫁与税负归宿·····	28
第五节 房地产泡沫及其度量·····	29
一、房地产泡沫·····	29
二、房地产泡沫成因及其治理·····	30
第三章 我国房地产税制存在的问题及发达国家的经验借鉴·····	36
第一节 我国房地产税制现状及存在的问题·····	36
一、我国房地产税制基本现状·····	36
二、现行房地产税制存在的问题·····	40
第二节 国外房地产税制比较与借鉴·····	44
一、国外房地产税制比较·····	44
二、国外房地产税制借鉴·····	46
第三节 我国房地产税制优化基础·····	47
一、税制优化的现实基础·····	47
二、税制优化的改革要点·····	49
三、税制优化的理论应用·····	50
第四章 房地产税对房地产泡沫的抑制机理研究·····	52
第一节 房地产税改革对房地产泡沫抑制机理·····	52
一、房地产税改革对实际房价的影响·····	52
二、房地产税改革对投资、投机因素的影响·····	54
第二节 发达国家应用房地产税制抑制房地产泡沫的实践·····	56
一、新加坡房地产税制对房地产泡沫的抑制作用·····	56
二、日本房地产税制对房地产泡沫的抑制作用·····	60
第三节 我国现行房地产税制及对房地产泡沫的影响·····	64

一、房地产市场现状分析	64
二、我国房地产市场泡沫度量	68
三、现行房地产税制在抑制房地产泡沫上存在的问题	74
第五章 房地产税制改革方案设计及选择	79
第一节 我国房地产税改革的不同方案	79
一、对房地产保有环节税收合并的改革方案	80
二、对房地产流转及保有环节税收合并的改革方案	81
第二节 我国房地产税对房地产泡沫抑制效果模型构建	89
一、理论框架分析	89
二、方法介绍	92
三、变量选择	94
四、数据处理和平稳性检验	98
五、模型设定	100
第三节 不同房地产税制改革方案对房地产泡沫的抑制效果测度	104
一、房地产保有环节税收合并方案对房地产泡沫的抑制效果	104
二、房地产流转及保有环节税收合并方案对房地产泡沫的抑制效果	106
三、土地出让金并入房地产税方案对房地产泡沫的抑制效果	109
第四节 我国房地产税制改革可采用的方案	111
一、不同房地产税制改革方案对房地产泡沫抑制效果评价	111
二、我国房地产税制改革宜采用的方案	113
第六章 房地产税制优化的税收效应分析	117
第一节 房地产税制优化方案	117
一、优化土地出让方式	117
二、取消土地增值税	119
三、开征房地产保有环节的房地产税	120
第二节 房地产税制优化对主要利益相关方的效应分析	122
一、对地方政府的效应分析	122
二、对房地产开发企业的效应分析	123
三、对消费者的效应分析	125

第三节 房地产税制优化对房价的影响分析	127
一、从供求均衡角度分析	127
二、从税负转嫁效应角度分析	128
第四节 房地产税制优化对房价影响的系统动力学分析	129
一、系统动力学理论简介	129
二、系统动力学模型建立	131
三、系统动力学模型仿真	137
第七章 结论和建议	141
第一节 结论	141
第二节 房地产税制优化的建议	143
一、改革土地出让制度, 满足税收财政原则	143
二、合理选择和实施房产税改革方案, 发挥税收杠杆效应	143
三、合理设计税制要素, 满足税收公平原则	144
四、注重简化征税过程, 满足税收效率原则	144
第三节 房地产税改革面临的困难	145
一、法律层面	145
二、信息层面	146
三、评估技术层面	146
第四节 本书存在的不足	147
附录 A Eviews 运算结果	149
参考文献	156

绪 论

第一节 研究背景和意义

一、研究背景

房地产业是我国国民经济的支柱产业，在经济发展中发挥着重要作用，仅2014年，全国房地产业投资达131 348.16亿元，占全社会固定资产投资总额的26%。然而飞涨的房价也成为全社会大众关注的重点话题，近年来中央和地方政府实施了最大力度的房地产宏观调控政策，但仍然难以平抑高涨的房价。房地产税收作为调节杠杆，已逐渐成为财政收入的重要支撑，在调节土地占有关系，调整土地收益分配，抑制房地产投机，促进房地产资源的有效利用等方面发挥了重要作用。

全国商品房平均销售价格从2000年的2 112元/m²上涨到了2014年的6 323元/m²，十多年的时间房价几乎涨了2倍。快速攀升的房价，也引发了对我国是否存在房地产泡沫的争论。国际上对房地产泡沫进行测度的主要标准为房价收入比、租售比和空置率等。在中国房屋空置率的数据不易获得，房价收入比较容易获得，以北京为例，北京房价指数从2003年的1上涨到2013年的7.6，即在十年间房价涨了6.6倍，而与此同时，北京市的人均可支配收入只涨了2倍。2015年北京市平均房价达到32 131元/m²，环比上涨2.12%。2014年全国35个大中城市房价收入比均值为10.6，并呈快速上升趋势。2015年，北京市

房价收入比为 14.5；上海房价收入比为 14。不难发现，房价收入比的数据已经远远高于国际上通用的房地产泡沫警戒线，即房价一般为家庭年收入的 3~6 倍这一标准。我国房价收入比的数据也远远高于房地产泡沫破裂前的日本、美国。2013 年鄂尔多斯、温州等地房价的暴跌，不得不引起各界对房地产泡沫的关注。

房价的快速上涨不仅对国民经济的健康发展产生了一定的影响，也对居民的正常居住需求产生了重大影响。2003 年起从中央政府到地方各级政府先后出台了多项房地产调控政策，但是房价快速上涨的势头并未得到有效抑制。在这些政策中，最受关注的莫过于对现行房地产税的改革。每当房地产市场在一段时间内过热时，不论是政府官员还是专家学者关于房地产税改革动向的言论总是占据各大媒体的头版头条。

房地产税是调节收入和财富分配的重要手段之一，我国现行的房地产税，直接税比重较低，地方税体系不够完善，调节经济、社会功能较弱，通过房地产税调控房地产市场及抑制收入分配差距扩大的作用难以体现。因此，改革现行房地产税体系，建立起符合我国国情的房地产税收制度将成为我国税收改革及抑制房地产投机、平抑房价的一项重要举措。

二、研究意义

我国房地产税制优化，有利于形成统一和规范的房地产税收制度，清理税费不分和税费繁多的现象；有利于解决土地闲置与炒地并存的现状，抑制房地产行业的投机活动；有利于调整房地产行业的市场结构，使市场结构恢复平衡；有利于改变房地产收益分配格局，使政府能够参与土地增值价值的再分配，提高地方政府的财政收入。本书主要针对我国房地产税几种有代表性的方案对房地产泡沫的抑制效果进行度量，并从房地产泡沫抑制的角度对房地产税改革方案的选择进行研究，具有理论和现实两方面的意义。

理论意义上，在我国土地公有制制度环境下，建立房地产税制结构和内容的基本理论，对房地产课税理论和税收效应理论进行延伸。从抑制房地产泡沫的角度出发，对房地产税制改革方案的选择给出建议。

现实意义上，为优化房地产税收结构、完善纳税方案提供政策建议。为使

我国房地产市场健康发展,通过对房地产泡沫度量,以及房地产税改革对泡沫抑制效果的度量,在我国房地产市场泡沫度及如何利用房地产税收改革抑制房价和消除泡沫方面,为社会各界及政策制定者提供参考建议。

第二节 国内外研究现状

一、房地产税收研究现状

(一) 国外研究现状

1. 房地产税收理论

在很多西方国家,房地产税是财产税的主要构成部分,相关文献中,大多将财产税和房地产税、不动产税视作等同概念。财产税在国外是一个较为成熟的税种,相关的文献研究也很丰富,主要集中在财产税与地方政府财政关系、地方财产税受益与否、财产税负的累进和累退性争论、房地产税归属与超额负担理论等方面,下面重点讲述后三者。

1) 地方财产税受益与否

关于地方财产税,主要有“受益论”和“新论”两种对立观点。受益论是指财产税的税收收入用于为纳税人服务和自身受益,不造成福利损失。其理论基础是从 Tiebout 1956 关于地方支出决定理论的模型延伸而来的, Rubinfeld 1987 指出了该模型的强假设^[1]。Hamilton 1975 通过加入财产税融资、政治及分区的因素,延伸了蒂布模型^[2]。William 和 Fischel 1992 在 Hamilton 模型的基础上,通过对分区法规已经足够严格的论证说明完全可以将财产税转化为一种受益税^[3]。George 和 Zodrow 是财产税“新论”的拥护者,新论在哈伯格(Harberger)税负归宿模型的基础上,认为税收的平均负担主要由资本要素承担,以资产作为征税对象扭曲了地方财政决策和房地产市场供需情况^[4]。新论更加倾向于中央政府财产税实践,而受益论倾向于地方政府。

2) 财产税的累进和累退性争论

关于财产税累进和累退性的争论,是由对财产税不同的定性和分析方法而

引发的。累进论是基于财产税是资本税的假设并采用一般均衡的分析方法，相关研究人员包括米斯克斯基（Meiskowski）、艾伦（Henry Aaron）等。累退论则视之为消费税，采用局部均衡的分析方法，其代表是迪克·纳泽（Dick Netzer）的研究^[5]。我国房地产税制改革，需要将相关房地产领域税费进行合并简化，因而有必要借鉴国外研究成果分析我国房地产税是否具有实际的累进性，以确保其作为税收公平手段发挥应有的收入分配功能。

3) 房地产税归属与超额负担理论

房地产税归属领域的争论较多，主要观点如下。房地产税是一种资本税，其代表人物米斯克斯基（Mieszkowski）通过一般均衡分析得出了关于财产税的新观点^[6]，并被艾伦（Aaron）通过实证分析进行了检验^[7]。另有一种观点认为，房地产税是一种货物税。公共产品理论体系认为地方财产税是为换取地方公共服务而支付的费用，不会对住房市场产生扭曲的作用。以上几种观点，在房地产税的缴纳者是否有超额负担的看法上都倾向于认为税负是合理的。

2. 房地产税收制度

房地产税是世界范围内各国普遍征收的一种税，目前世界各国的税收体系中几乎都涉及与房地产相关的税收，并将其作为重点征收的税收种类。具体的税收类型大致可以归纳为以下四类。

一是针对纳税人某一时点的所有财产（动产和不动产）综合征收的一种税，其中不仅涉及房地产，同时还包括其他财产。采用此种征税方式的国家包括美国、荷兰、德国、瑞典、瑞士和丹麦等。

二是将征税对象扩大到土地、房屋和有关建筑物、车船及其他固定资产，并将其综合起来统一征收不动产税。征收此类税的国家包括日本、印度、新加坡和巴西等国家。

三是仅将土地和房产合并起来征收房地产税，对其他固定资产则不征税。波兰、墨西哥、泰国等国家采用的就是这种税收形式。

四是不再将土地与房产合并统一征税，而是分开各自单项征税，如日本的土地保有税和澳大利亚的地价税等^[8]。我国目前的房地产税收体系中，房产税、

土地使用税就是采用这种分开征税的方式。

（二）国内研究现状

1. 我国房地产税制存在的问题研究

国内的学者们对我国房地产税收制度进行了大量的研究，从不同角度剖析了现行房地产税收制度的弊端和问题，认为集中表现在：税基偏窄，税目繁杂，计税依据不科学，重流转轻保有等几个方面。

1) 税基偏窄

张崇涛认为目前我国房地产保有环节的房产税和城市房地产税（已取消）都没有将税基覆盖到个人自有自用的非营业性房产，长期缺少对个人住房占有环节的这部分税收收入^[9]。王素昭也认同我国存在房地产税税基偏窄的现状，认为还应该将税基扩大到包括农村的一些应纳税对象，这样不但可以弥补国家税收收入的损失，增加国家宏观调控，而且有利于我国房地产市场的平稳有序发展^[10]。

2) 税目繁杂

国内学者通过仔细分析研究我国的房地产税收制度，发现众多税费之间存在着交叉重叠的现象，重复征税问题极为突出。韩晓琴等学者普遍认为房地产转让承受方既要缴纳契税（3%~5%），还要缴纳印花税；房地产租金收入需要交纳营业税（5%）和房产税（12%）；房地产转让所得收入，除了征收土地增值税外，同时还要征收企业和个人所得税^[11]。这样为国家增加了不必要的重复征税工作，同时也加重了纳税人的税收负担，弊大于利，可见优化整合现有税收体系刻不容缓。

3) 计税依据不科学

我国现行的房地产税收计税依据主要包括从价计征、从租计征和从量计征三种。常莉认为保有环节征收的房产税包括两种计税依据：按房产计税价值征税的从价计征和按房产租金收入计税的从租计征。但是按照房产原值扣除一定比例的从价计征，依据的是房产的历史成本，没有顾及房产后期的升值因素，并不反映房产的市场价值。然而按租金计税，出租房屋还要交纳营业税、土地使用税、所得税等其他税金，综合税负较高，大量偷漏税行为也应运

而生^[12]。谢群松认为城镇土地使用税实行从量课征，税源过窄，税额不能随课税对象价值的提高而有所增加，缺乏相应的弹性，这样在调节土地级差收入及控制土地闲置和土地投机方面无法发挥作用。而耕地占用税同样采用的是从量课征制度，因此不可避免地存在类似不合理缺陷^[13]。

4) 重流转轻保有

陈文梅认为现行房地产税虽然在税种设置上点多面全，覆盖房地产流转的全过程，但是在结构上却不尽合理，税收调控的重点主要集中在房地产的中上游环节（投资和销售转让环节），而房地产的下游环节（使用环节）只需缴纳土地使用税和房产税，税收负担较轻^[14]。何泳仪也认为近几年人们关注的焦点大多在不动产保有税方面，我国房地产税收重流转轻保有现象非常严重^[15]。

2. 房地产税收改革方案研究

不少学者针对我国何时开征房地产保有税，就如何优化房地产税制结构、构建完善的房地产税收体系提出了基本的改革思路。曹华分析了房地产财产保有环节收益分配体系的问题，提出了改革房产税和土地使用税的建议，并首次提出设置房地产增值税的设想^[16]。邓宏乾等人在 20 世纪 90 年代对城镇土地使用税问题进行了分析，并提出了提高城镇土地使用税税率、扩大征收范围等建议。在最初的研究中，国内专家多通过借鉴国际经验的方法对我国的房地产税制改革提出具体的建议^[17]。如邓宏乾的两篇文章分别介绍了美国、英国、法国、日本的房地产税制^[18-19]。

在这一环节已经有学者提出具体的房地产税改革方案。张天犁提出了“三税合一”模式，即将城镇土地使用税、房产税和城镇房地产税纳入一部统一的法律之中，设置中国的《物业税法》^[20]。湖北省武汉市地方税务局、武汉市国际税收研究会课题组提出，将房产税和土地使用税合并并在财产税体系中统一设置房地产税，计税依据按照国际惯例规定为房地产的市场评估值，征收范围扩大到所有由国家和集体拥有并控制的房地不动产^[21]。谢群松提出了“五税合一”的改革思路，即将现行的城镇土地使用税、房产税、城市房地产税、农业税及耕地占用税整合在一起，以实现内外统一、城乡统一、土地和建筑物统一的不

动产占用税^[22]。

2003年10月中共中央十六届三中全会《关于完善市场经济体制若干问题的决定》，第一次明确提出：“实施城镇建设税费改革，条件具备时对不动产开征统一规范的物业税，相应取消有关收费。”物业税进入更多学者和公众的视野。

国内关于房地产税制的改革方案，大致可以分为以下三种。

1) 合并房地产保有环节的房地产税费

王海勇曾提出应当合并保有环节的房产税和城市房地产税，以土地和房产作为征税对象，开征统一的物业税，同时提出取消城镇土地使用税。况伟大认为中国真正意义上的物业税包括城市房地产税（针对外资企业，税率1.2%）和房地产税（对内，税率1%）^[23]。

2) 合并房地产开发、流转和保有环节的有关税费，但不涉及土地出让金

王玉翠从我国房地产税制的现状分析入手，借鉴国内外房地产税制的经验，对物业税进行分析，进而提出我国物业税制度改革的总体框架及其税种设计，并对物业税出台所必备的配套措施提出了自己的看法，即征收物业税不应该包括土地出让金部分^[24]。黄志良也不建议将土地出让金包含在物业税的计税范围内，认为土地出让金应该继续由消费者在购房时一次性缴清，同时提出可以考虑按年限增加土地出让金金额，以此来化解新、旧购房者之间的矛盾^[25]。

3) 综合调整现有房地产税费及土地出让金

胡孝伦针对物业税与其他税费关系问题，特别是与土地出让金的关系，提出单位和个人以缴纳物业税（取得土地使用权环节）的形式同样可以取得土地使用权^[26]。薛培红认为物业税改革的基本框架是将现行土地增值税、土地使用税、房产税、城市房地产税、土地出让金等税费合并，转化为房地产保有者每年缴纳的物业税^[27]。通过对发达国家的物业税制度的比较分析，总结对我国的启示和借鉴意义，提出适合我国的物业税税制。

3. 房地产税收改革对房价的影响研究

从中央第一次提出征收物业税到2011年上海、重庆率先进行房产税试点，正好经历了中国房价上涨最快的一个阶段。因此，房地产税一进入公众视野便

被寄予为温度过高的中国房市降温的众望。学者们对于房地产税对房价的影响也做了实证研究。

1) 房地产税改革对房价影响不大

很多学者认为影响房价的关键是供求关系,在住房需求十分旺盛而住房供给弹性很低的情况下,房价下降的幅度可能很小。吴晓宇通过数据说明,土地出让金一般占土地价格的 10%~30%,而土地价格一般占房地产价格的 20%~40%,则土地出让金占房地产价格的 2%~12%。因此,房产税开征后房价大跌的可能性不大^[28]。岳树民认为,房地产开发环节税费的减少为形成合理的商品房价格提供了条件,并不一定会如数转化为商品房价格的下降^[29]。韩凤芹也认为,房价取决于许多因素,不能说开征房地产税就会降低房价^[30]。龚刚敏利用李嘉图等价定理,用数学方法研究拟开征物业税对房价与政府行为的影响,结果证明开征物业税对房价及政府行为没有实质的影响^[31]。况伟大、马一鸣通过对 1996—2008 年全国 33 个大中城市住房市场数据的实证分析发现,物业税对房价影响为负,对房价上涨有一定的抑制作用;经济增长对房价影响显著,表明房价随经济增长具有上涨趋势,要加强对经济增长较快城市房价的调控;地理位置对房价变动影响显著,政府更应关注东部和中部城市房价的上涨^[32]。

2) 房地产税改革可以大幅度降低房价

王海勇从现代资产定价理论的角度出发,认为房地产征税会降低人们对房地产未来收益的预期,从而使现期房价下降^[33]。金成晓等建立向量自回归模型和向量误差修正模型分析指出,保有环节的税收改革在短期内对房价产生负向冲击,使房价下降,并在长期内抑制投机性需求^[34]。杜雪君、黄忠华、吴次芳采用 1998—2006 年我国 31 个省(自治区、直辖市)的面板数据分析房地产价格、地方公共支出与房地产税负之间的关系,认为房地产税负会对房价产生抑制作用,而地方公共支出对房价有明显的促进作用^[35]。巴曙松、刘孝红、尹煜等人借鉴杜雪君等人的模型,对三种物业税改革方案对房价的影响做了实证分析,结果表明三种方案下物业税的开征均会引起房价的下跌^[36]。一些学者认为,逐年增收的物业税是对当年的土地出让金或房地产开发环节的税费的一

种替代,将房地产销售价格中所包含的一次性税费和土地出让金分摊到未来 70 年中逐年征税,将极大地降低房地产的开发成本,从而降低房地产的销售价格。这种观点得到了大多数学者的支持与认同。

二、房地产泡沫研究现状

房地产泡沫是指房地产价格对其基本价值的双向连续偏离,并突破基本价值临近的区间,即房地产价格处于房地产基本价值临近区域之外,非高即低的一种对个人、社会及宏观经济运行等有比较严重影响的经济现象^[37]。

经济史上最著名的泡沫事件分别是荷兰郁金香泡沫、法国密西西比泡沫和英国南海股票泡沫,这三大事件引起了经济学家的关注,最早见于苏格兰人查尔斯·马凯(Mackay)1841 年的著作《惊人的幻觉和大众的疯狂》^[38]。自此以后,经济学家对金融市场的泡沫进行了较多的研究。到 20 世纪 80 年代末,日本房地产泡沫破裂后,越来越多的学者开始关注房地产泡沫的研究,国内外学者对房地产泡沫的研究主要集中在以下三个方面:房地产泡沫成因研究、对已发生过房地产泡沫的房地产市场的研究和房地产泡沫治理研究。

(一) 房地产泡沫成因研究

国内外学者将引起房地产泡沫及其崩溃的原因归纳为:国际资本流动、资本市场自由化、金融管制放松、扭曲的财政政策、不当的土地利用制度。

Bertrand 分析了 1985—1994 年的全球房地产波动状况后得出上述结论^[39]。K. Nakamura 利用修正误差模型,分别选取了两种因素:一种是 GDP、人均可支配收入、产业结构等经济基本面因素;另一种是价格预期、投机等因素。把房价看成是基本面因素决定的市场基础价格与投机因素决定的非基础价格的综合。研究结果认为基本面因素对房价的长期影响是显著的,而投机性因素是引起短期内房价波动的变量^[40]。

国内学者也对房地产泡沫的成因做了类似的研究。沈悦、刘洪玉通过实证研究证明宏观经济数据可以解释房价的上涨,同时 2000 年以后投机和炒作在房

价上升中也发挥着越来越重要的作用^[41]。周京奎利用中国 4 个直辖市的数据,运用单整与协整检验方法及误差修正模型,对住宅价格与货币政策之间的互动关系进行了实证研究,结果表明住宅价格上涨与宽松的货币政策有紧密的联系^[42]。陈淼峰、陈龙乾、杨忠直认为心理预期是造成我国房地产泡沫的一个重要原因^[43-44]。另外,吴航、窦尔翔王岳龙、吴鹏认为我国城市土地的“招拍挂”制度及实行这一制度导致土地价格的飞速上涨也是造成房地产泡沫的重要原因^{[45][46]}。

(二) 对已发生过房地产泡沫的房地产市场的研究

房地产泡沫破裂给许多国家和地区的经济带来了毁灭性的影响。对已爆发过房地产泡沫的房地产市场进行研究,有助于对我国房地产市场泡沫做更深入的研究,同时在制定政策时可以借鉴这些国家在应对房地产泡沫时的经验和教训。日本是我国的近邻,与我国同处于东亚文化圈,日本的房地产泡沫破裂带给整个日本经济的影响已广为世人所知,但在日本房地产泡沫度很高时日本政府所采取的包括税收政策在内的一系列调控政策的失误,加剧了日本房地产泡沫破裂后对经济的负面影响,很多对房地产泡沫的研究多选取日本为对象,本书对各国房地产税制对房地产泡沫的抑制作用中也将重点分析日本政府的税制改革。Kim 利用计量方法建立了一个包含 GDP、股票价格指数和居民消费支出等在内的房地产基本价值模型,并据此模型研究了韩国和日本的房地产泡沫度^[47]。野口悠纪雄对日本的地产泡沫及房地产周期的形成过程、原因、运行机理等方面做了深入、详细的研究^[48]。Saito 通过比较分析给出了日本房地产泡沫破裂的原因,认为文化心理、日本货币政策的失误和日本房地产企业缺乏金融纪律是导致日本房地产泡沫的主要因素^[49]。

1997 年爆发的东南亚金融危机让国人第一次强烈感受到经济危机对我国经济的冲击,香港地区首当其冲。由于房地产市场的非理性繁荣,再加上缺乏对金融机构的有效监管,东南亚各国房地产泡沫也破灭了,多数新兴经济体国家的经济陷入中等收入陷阱。在这场危机中泰国等遭受到惨重损失,新