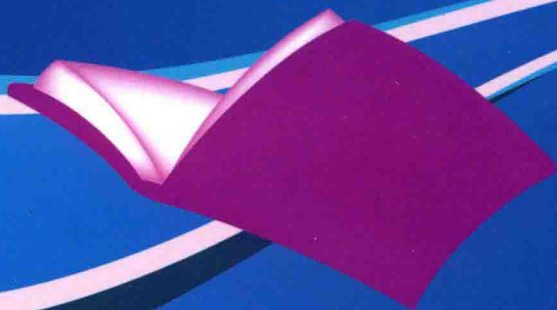


中央财经大学税务学院学者文库

赵 涛 著

税收与房地产市场 关系研究



 中国税务出版社

非
外
借

中央财经大学税务学院学者文库

税收与房地产市场 关系研究

赵 涛 著

中国税务出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

税收与房地产市场关系研究/赵涛著. --北京:

中国税务出版社, 2016. 7

ISBN 978-7-5678-0405-0

I. ①税… II. ①赵… III. ①房地产市场-关系-税收管理-研究 IV. ①F293.35②F810.422

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 068225 号

版权所有·侵权必究

丛 书 名: 中央财经大学税务学院学者文库

书 名: 税收与房地产市场关系研究

作 者: 赵 涛 著

责任编辑: 王静波 王忠丽

责任校对: 于 玲

技术设计: 刘冬珂

出版发行: 中国税务出版社

北京市丰台区广安路9号国投财富广场1号楼11层

邮政编码: 100055

http: //www. taxation. cn

E-mail: swcb@taxation.cn

发行中心电话: (010) 83362083/86/89

传真: (010) 83362046/47/48/49

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京联兴盛业印刷股份有限公司

规 格: 787 毫米×1092 毫米 1/16

印 张: 17

字 数: 281000 字

版 次: 2016 年 8 月第 1 版 2016 年 8 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5678-0405-0

定 价: 38.00 元

如有印装错误 本社负责调换

总 序

税收是国家组织财政收入的主要手段，是政府改善国计民生、提供公共产品和服务的财力保障，也是政府进行宏观调控、促进经济发展的重要手段。在当前我国社会主义市场经济体制不断完善的进程中，进一步深化税制改革，促进税制结构科学合理，规范税收政策，推进依法治税，不断提高税收征管的质量和效率，对正确有效地调节国民收入分配，促进生产要素流动，引导资源配置，扩大社会就业，推动经济持续健康增长，具有非常重要的意义。作为长期从事税收理论研究及税收教育的专家学者，有义务也有责任肩负起这一历史使命，面对新的世界经济发展形势以及中国特有的社会文化环境，及时跟踪国外最新研究成果，不断拓展研究思路，力求税收理论的突破和创新，以更好地协调税收与经济之间的关系，促进经济社会持续和谐发展。

在中国当代税收教育发展史上，中央财经大学税务学科的发展一直占有重要地位。中央财经大学税务学院是新中国成立后国内最早建立的税务精英人才培养基地，也是改革开放后最早设立税务专业的高校之一，1985年成立了全国第一个税务系，2006年7月成立了全国重点普通高校中的第一个税务学院。税务学科是中央财经大学最重要的传统优势学科之一，具有悠久的办学历史和深厚的专业学术底蕴。半个多世纪以来，虽历经学科专业调整的风风雨雨，却一直保持着税务专业这个发展平台，聚集着比较

稳定的税收研究队伍。在社会各界的大力支持下，经过几代人的努力，中央财经大学税务学院（以下简称税务学院）现已发展为拥有本科、硕士、博士及博士后流动站等多层次税收教育体系，以及国内较为庞大的税收研究与税收教学队伍。承前启后，继往开来，本着“繁荣学术、促进科研、服务社会、展示成果、加强交流、建成品牌”的宗旨，税务学院决定借助学院之平台，围绕税收领域研究之热点，博各位学者研究之专长，出版税务学院学者文库。学者文库每年都将推出一批本院学者的最新学术成果，内容涉及税收理论与政策、税收制度、税收法治、税收征管、国际税收、税收理财、税收文化、赋税史等诸多领域。我们相信，在税务学院老师们的不懈努力和执着追求下，一定能够不断地丰富文库的内容，提高文库的质量，扩大服务的社会知名度。

“路漫漫其修远兮，吾将上下而求索”，税务学院的全体同仁愿在我国税收学术的研究领域不断求索，贡献才智，为我国的社会主义现代化建设和税收事业的发展辛勤耕耘，吞吐大荒。

中央财经大学税务学院

2009年6月6日

前 言

随着改革开放不断深入和社会主义市场经济的不断完善，我国经济社会迅速发展，经济总量已跃居全球第二，居民生活水平逐步提高。由于住房制度改革逐步深入，房地产业得到了长足的发展，日益成为经济增长的重要推动力量和新的税源增长点。2012年房地产“五税”^①收入首破万亿元，达10128亿元，比2011年增加了23.2%，是2001年的20倍。从统计报告看，2012年房地产税收收入占地方财政收入的比重进一步提升至16.6%，创历史新高。由于房地产行业产业链条较长，国家出台的促进房地产业健康发展的货币、税收、行政等政策对房地产行业乃至上下游影响很大。从我国近十年来的房地产调控来看，促进房地产行业发展的政策措施与为房地产发展适度降温的政策措施交替使用，但是由于房地产行业产业链长、投资额度大、时间跨度长，差别化政策力度不够、政策预期管理有待加强等各种原因，对房地产市场的调控效果仍然不尽人意。随着社会信息化程度的不断提高，大数据已成为行业研究的一个重要抓手，借助分布在房地产相关行业的数据，利用一定数理分析方法找出房地产市场的规律，可为政策制定部门开展政策模拟、政策效应评价提供重要的载体。

① “五税”为：房产税、城镇土地使用税、契税、耕地占用税、土地增值税。

随着税务信息化建设飞速发展，税收数据和经济运行数据采集率的逐步提高，数据分析已成为税务部门加强管理的一项重要工作，加强房地产税收收入分析对于研究制定房地产税收政策、加强房地产税收征收管理具有重要意义。充分利用好金税三期工程建设成果，研究适合房地产税收收入分析的计量方法，并结合各地实际进行实证分析并提出适应我国国情的房地产税收政策建议，对促进房地产市场健康有序发展具有重要作用。

房地产业链条多，财税核算复杂，那么，房地产市场波动到底有没有可探索的规律？房地产税收与房地产市场之间存在怎样的相关关系？本书将围绕上述问题，以公开的房地产业相关数据为基础，探讨以数据分析为支撑、以房地产市场的波动为脉络、以房地产税收预测为目标的研究方案，并在此基础上摸索出与我国税收经济实际相结合的多种数据统计及数据分析方法，为政策制定部门做出正确决策提供更科学、可靠的依据。

本书所取得的成果主要表现在：建立了一个比较系统、完整、可操作的税收与房地产市场关系研究方案，为加强税源监控、风险管控、保障税收收入平稳增长创造了良好的研究条件；选用了较科学的数据分析方法、构建税收与房地产市场关系模型，实现较可靠的预测结果，提出具有参考性的建议。

受作者能力所限，书中内容难免疏漏，热忱盼望各方批评指正。

赵 涛

2016年5月16日

目 录

前 言

1 导论	1
1.1 研究的问题及背景	1
1.1.1 研究的背景	1
1.1.2 研究的问题	2
1.2 研究的意义	2
1.2.1 理论意义	2
1.2.2 现实意义	2
1.3 研究方法与思路	3
1.3.1 研究思路	3
1.3.2 研究方法	4
2 房地产市场相关方分析	6
2.1 房地产市场的博弈关系分析	6
2.1.1 博弈的要素	7
2.1.2 博弈模型分析	8
2.1.3 博弈类型及可能的均衡解	9
2.2 房地产市场供需影响因素分析	12
2.2.1 房地产市场的供给	12
2.2.2 房地产市场的需求	14

3 我国房地产市场与相关税收的基本情况分析	16
3.1 房地产市场的运行状况分析	16
3.1.1 房地产市场的阶段性变动趋势分析	17
3.1.2 房地产市场的区域性差异分析	32
3.1.3 基于宏观层面的经济数据分析	54
3.1.4 基于微观层面的房地产企业财务数据分析	56
3.1.5 房地产市场走向的预估分析	66
3.1.6 我国房地产市场存在的问题分析	69
3.2 房地产相关市场数据分析	74
3.2.1 基于建筑业市场的相关数据分析	75
3.2.2 基于建材生产及销售市场的相关数据分析	82
3.2.3 基于房地产开发市场的相关数据分析	87
3.2.4 基于二手房转让市场的相关数据分析	93
3.3 房地产业基本税制及涉税数据分析	97
3.3.1 房地产业税收政策及相关税种梳理	97
3.3.2 房地产业税收规模的总体分析	106
3.3.3 房地产业税收结构的总体分析	110
3.3.4 分地区的房地产业税收分析	113
3.3.5 分税种的房地产业税收分析	120
3.3.6 我国现行房地产税收的主要问题	124
3.3.7 我国房地产税收问题的税制根源	128
4 房地产税收预测理论基础与方法	135
4.1 税收预测的目的和意义	135
4.1.1 税收预测的基本概念	135
4.1.2 税收预测的目的和意义	136
4.1.3 房地产税收预测的必要性	136
4.2 税收预测的实现路径	139
4.2.1 确定预测目标和预测期限	139
4.2.2 数据准备、清洗和初步分析	139
4.2.3 确定预测方法	140
4.2.4 开展预测、分析预测误差、评估预测方法	140

4.3 税收分析的主要方法	140
4.3.1 税收时间序列趋势预测	141
4.3.2 税收回归预测	147
4.3.3 协整与误差修正模型	150
4.3.4 向量自回归模型	151
4.3.5 经济景气模型	151
5 房地产税收与市场关系分析	155
5.1 房地产市场波动规律分析	155
5.1.1 房地产价格的年度时间序列 ARMA 模型	155
5.1.2 房地产价格的月度时间序列 ARMA 模型	161
5.1.3 房地产价格的季度时间序列 ARMA 模型	169
5.1.4 房地产市场景气指数的年度时间序列 ARMA 模型	176
5.1.5 关于房地产市场波动规律及预测分析的结论	180
5.2 影响房地产市场波动的核心因素分析	182
5.2.1 影响房地产市场波动的短期因素检验：土地政策	182
5.2.2 影响房地产市场波动的短期因素检验：利率政策	192
5.2.3 影响房地产市场波动的长期因素检验：城市化水平	206
5.3 房地产税收与市场关系分析	210
5.3.1 关于税收与房地产市场指标联动关系的基本判断	210
5.3.2 房地产税收与房地产价格的误差修正模型	215
5.3.3 房地产税收与房地产价格的向量自回归 VAR 模型	219
5.3.4 关于房地产税收与市场指标联动预测机制的主要结论	224
6 房地产税收预测分析	226
6.1 房地产行业宏观经济指标研判	226
6.1.1 投资面的经济指标——土地购置面积继续下滑	226
6.1.2 生产面的经济指标——房地产投资增速稳定回落	227
6.1.3 交易面的指标——政策出现累积效应，销售趋势性恢复	229
6.2 房地产行业税收预测	229
6.2.1 房产税的预测	229
6.2.2 土地增值税的预测	231

6.2.3 营业税的预测	232
6.3 房地产市场景气及预测	233
6.3.1 季节调整	234
6.3.2 单位根检验	235
6.3.3 预测结果	236
结语	238
本书涉及的统计术语 (中英文)	242
参考文献	244
后记	251

插图目录

图 1-3-1	全书框架及各章间关系	5
图 3-1-1	房地产阶段性趋势研究指标体系	19
图 3-1-2	2000—2014 年全国房地产业增加值及增长率	19
图 3-1-3	2000—2014 年房地产开发投资额及增长率	20
图 3-1-4	2000—2013 年房地产开发企业营业利润	21
图 3-1-5	2000—2014 年房地产开发企业竣工房屋面积与 购置土地面积	22
图 3-1-6	2000—2014 年全国商品房销售面积及待售面积	22
图 3-1-7	2000—2014 年我国房地产开发企业主要资金来源	23
图 3-1-8	2000—2014 年我国商品房平均销售价格走势	24
图 3-1-9	扩散指数景气循环图	25
图 3-1-10	全国房地产市场阶段性波动趋势（基于扩散指数）	29
图 3-1-11	2000—2014 年国房景气指数	31
图 3-1-12	2014 年全国 31 个省（市、自治区）商品房 销售平均单价	37
图 3-1-13	2000—2014 年三大地带商品房销售平均单价	37
图 3-1-14	2000—2014 年八大经济区域商品房销售平均单价走势	38
图 3-1-15	2011—2014 年各省（市、自治区）商品房竣工面积	39
图 3-1-16	2000—2014 年三大地带平均商品房竣工面积	40
图 3-1-17	2000—2014 年八大经济区域平均商品房竣工面积	40
图 3-1-18	2011—2014 年各省（市、自治区）房地产开发投资额	41
图 3-1-19	2000—2014 年三大地带平均房地产开发投资额	41
图 3-1-20	2000—2014 年八大经济区域平均房地产开发投资额	42
图 3-1-21	2011—2014 年各省（市、自治区）商品房销售面积	43
图 3-1-22	2000—2014 年三大地带平均商品房销售面积	43
图 3-1-23	2000—2014 年八大经济区域平均商品房销售面积	44
图 3-1-24	2011—2014 年各省（市、自治区）土地购置面积	44
图 3-1-25	2000—2014 年三大地带平均土地购置面积	45
图 3-1-26	2000—2014 年三大地带住宅销售面积占商品房 销售面积之比	48

图 3-1-27	2000—2014 年八大经济区域住宅销售面积占商品房销售面积之比	48
图 3-1-28	2014 年各省办公及商业用房销售面积占商品房销售面积之比	49
图 3-1-29	三大地带办公及商业用房销售面积占商品房销售面积之比 (2000—2014 年)	50
图 3-1-30	八大经济区域办公及商业用房销售面积占商品房销售面积之比	51
图 3-1-31	2014 年各省 (市、自治区) 房地产开发投资额占 GDP 比重	52
图 3-1-32	八大经济区域 2000—2014 年房地产开发投资额占 GDP 比重	52
图 3-1-33	三大地带 2000—2014 年房地产开发投资额占 GDP 比重	53
图 3-1-34	2001—2014 年我国土地出让金收入与财政收入情况	55
图 3-1-35	1998—2014 年我国货币供应量 (M2)	55
图 3-1-36	2000—2014 年我国固定资产投资与房地产开发投资情况	56
图 3-1-37	房地产企业财务数据分析指标体系	58
图 3-1-38	房地产开发企业速动比率比较	64
图 3-1-39	房地产开发企业应收账款周转天数比较	65
图 3-1-40	房地产开发企业利润增长率比较	66
图 3-1-41	1978—2014 年我国城镇化率	67
图 3-1-42	不同类型房产销售总面积波动变化	71
图 3-1-43	房地产行业待开发土地面积	72
图 3-1-44	房地产企业自筹资金占开发资金比重	72
图 3-2-1	建筑业总产值历年趋势情况	75
图 3-2-2	加法模型分解建筑业产值趋势情况	77
图 3-2-3	房屋建筑历年施工面积、竣工面积情况	78
图 3-2-4	加法模型分解建筑业房屋建筑施工面积趋势情况	80
图 3-2-5	加法模型分解建筑业房屋建筑竣工面积趋势情况	81
图 3-2-6	水泥产量月度趋势情况	83
图 3-2-7	商品混凝土产量月度趋势情况	84
图 3-2-8	平板玻璃产量月度趋势情况	84
图 3-2-9	砖产量月度趋势情况	85

图 3-2-10	瓦产量月度趋势情况	85
图 3-2-11	家具产量月度趋势情况	86
图 3-2-12	建材家居卖场月度趋势情况	87
图 3-2-13	加法模型分解本年购置土地面积趋势情况	89
图 3-2-14	加法模型分解建筑工程完成投资额趋势情况	90
图 3-2-15	加法模型分解安装工程完成投资额趋势情况	91
图 3-2-16	加法模型分解房地产开发完成投资额趋势情况	92
图 3-2-17	加法模型分解新增固定资产趋势情况	92
图 3-2-18	房地产销售与资金来源同比增速	93
图 3-2-19	部分一线城市二手房成交套数情况	95
图 3-2-20	部分一线城市二手房成交面积情况	96
图 3-3-1	全国房地产业税收收入	107
图 3-3-2	全国房地产税收收入年增长率	108
图 3-3-3	房地产业税收及全国总税收增长率	108
图 3-3-4	房地产业主体税种占比变化	110
图 3-3-5	2001 年房地产业税收收入结构	111
图 3-3-6	2013 年房地产业税收收入结构	111
图 3-3-7	2001—2013 年房地产业税收收入结构	112
图 3-3-8	2001 年全国各省市房地产业税收收入分布情况	116
图 3-3-9	2007 年全国各省市房地产业税收收入分布情况	117
图 3-3-10	2013 年全国各省市房地产业税收收入分布情况	118
图 3-3-11	三大地带房地产业税收收入	119
图 3-3-12	京津冀房地产税收收入	119
图 3-3-13	房地产业主要税种税收收入	120
图 3-3-14	房地产业主要税种收入增速	121
图 3-3-15	房地产业其他税种税收收入	122
图 3-3-16	房地产企业税收占税收总收入和地方财政收入比重	125
图 3-3-17	部分城市商品住宅价格指数变化 (同比)	126
图 3-3-18	部分城市商品住宅价格指数变化 (环比)	127
图 5-1-1	全国商品房平均销售价格年度数据 APY 散点图	156
图 5-1-2	序列 $D(APY, 2)$ 的自相关、偏自相关	158
图 5-1-3	序列 $D(APY, 2)$ 构建 $AR(1)$ 模型的残差自相关、偏自相关	159

图 5-1-4	序列 D (APY) 与静态预测序列 $APYF$ 的对比	160
图 5-1-5	全国房地产开发企业商品房平均销售价格月度数据 APM 散点图	162
图 5-1-6	剔除季节趋势的全国商品房平均销售价格月度数据 APM_SA 散点图	162
图 5-1-7	序列 D (APM_SA) 的自相关、偏自相关	164
图 5-1-8	模型 $ARMA(4, 1)$ 残差序列的自相关、偏自相关	166
图 5-1-9	静态预测值 APM_SAF 与实际值 APM_SA 的对比	167
图 5-1-10	静态预测值 APM_SAF 与实际值 APM 的对比	168
图 5-1-11	全国商品房平均销售价格季度数据序列 APS 散点图	169
图 5-1-12	剔除季节趋势的全国商品房平均销售价格季度序列 APS_SA 散点图	170
图 5-1-13	序列 D (APS_SA) 的自相关、偏自相关	171
图 5-1-14	模型 $ARMA(4, 4)$ 残差序列的自相关、偏自相关	173
图 5-1-15	静态预测值 APS_SAF 与实际值 APS_SA 的对比	174
图 5-1-16	静态预测值 APS_SAF 与实际值 APS 的对比	175
图 5-1-17	2000—2014 年国房景气指数散点图	176
图 5-1-18	序列 NI 的自相关、偏自相关	178
图 5-1-19	序列 DI 的散点图	178
图 5-1-20	序列 DI 的自相关、偏自相关	180
图 5-2-1	序列 LNI 的散点图	183
图 5-2-2	静态预测值 $LNLIF$ 与实际值 LNI 的对比	185
图 5-2-3	序列 LNI 和 $LNAPY$ 的散点图	186
图 5-2-4	序列 RM 的散点图	193
图 5-2-5	序列 $LNAPM_SA$ 与 DRM_SA 的散点图	196
图 5-2-6	序列 $LNAPS_SA$ 与序列 DRS_SA 的散点图	202
图 5-2-7	序列 $LNAPY$ 与序列 RY 的散点图	205
图 5-3-1	序列 $LNAPY$ 、 LNT_1 的散点图	215
图 5-3-2	序列 $LNAPY$ 、 LNT_2 的散点图	216
图 5-3-3	序列 $LNAPY$ 、 LNT_3 的散点图	216
图 5-3-4	序列 LNT_1 与 $LNAPY$ 的 VAR 模型特征根分布	221
图 5-3-5	序列 LNT_1 与 $LNAPY$ 的脉冲响应	222
图 5-3-6	序列 LNT_1 与 $LNAPY$ 的方差分解	223

图 6-1-1	土地购置面积的变化趋势	227
图 6-1-2	房地产投资比率的变化趋势	228
图 6-1-3	房地产投资变化趋势	228
图 6-1-4	商品房的销售面积变化趋势	229
图 6-2-1	房地产税收预测的结果	230
图 6-2-2	土地增值的预测结果	231
图 6-2-3	2015 年营业税收入预测	232
图 6-3-1	住房销售面积的原始值与季节调整值	234
图 6-3-2	单位根检验结果	235
图 6-3-3	房产税原值和景气预测值的比较	236
图 6-3-4	土地增值的景气预测	237

表格目录

表 2-1-1	赢利矩阵	9
表 2-1-2	赢利矩阵	10
表 2-1-3	赢利矩阵	11
表 3-1-1	2000—2014 年全国各经济指标相关数据	26
表 3-1-2	2001—2014 年扩散指数 (DI)	29
表 3-1-3	2009—2011 年房地产主要市场宏观调控政策	30
表 3-1-4	2000—2014 年国房景气指数	31
表 3-1-5	房地产市场分析主要指标	33
表 3-1-6	房地产市场分析主要区域划分	33
表 3-1-7	全国 31 个省 (市、自治区) 商品房销售 平均单价 (2004—2014 年)	35
表 3-1-8	全国各省 (市、自治区) 住宅销售面积占商品房 销售面积之比	46
表 3-1-9	房地产市场的区域性差异分析分析结论	53
表 3-1-10	2004—2014 年五大房地产开发企业财务比率数据	60
表 3-1-11	房价收入比计算	70
表 3-2-1	建筑业总产值年增长率情况	76
表 3-2-2	建筑业房屋建筑施工面积、竣工面积年增长情况	79
表 3-2-3	部分一线城市平均地价情况	88

表 3-3-1	房地产税收各税种税制要素	98
表 3-3-2	房地产业各环节主要涉及税种	100
表 3-3-3	全国房地产业税收收入占国家税收总收入的比重	109
表 3-3-4	房地产业部分税种的占比情况	113
表 3-3-5	我国部分省市房地产业税收收入	114
表 3-3-6	房地产业增值税、消费税税收收入	122
表 3-3-7	房地产业部分税种税收收入变化情况	123
表 3-3-8	试点城市房产税收入情况	128
表 3-3-9	房产税计税依据、税率	130
表 3-3-10	房地产税收法律法规体系	132
表 5-1-1	序列 APY 的 ADF 单位根检验结果	156
表 5-1-2	序列 $D(APY)$ 的 ADF 单位根检验结果	157
表 5-1-3	序列 $D(APY, 2)$ 的 ADF 单位根检验结果	157
表 5-1-4	序列 $D(APY, 2)$ 构建 ARMA 模型的回归结果对比	158
表 5-1-5	序列 $D(APY, 2)$ 构建 AR(1) 模型回归结果	159
表 5-1-6	序列 APM_SA 的 ADF 单位根检验结果	163
表 5-1-7	序列 $D(APM_SA)$ 的 ADF 单位根检验	163
表 5-1-8	序列 $D(APM_SA)$ 构建 ARMA 模型的回归结果对比	164
表 5-1-9	序列 $D(APM_SA)$ 构建 ARMA(4, 1) 模型的回归结果	165
表 5-1-10	序列 APS_SA 的单位根 ADF 检验结果	170
表 5-1-11	序列 $D(APS_SA)$ 的单位根 ADF 检验结果	171
表 5-1-12	序列 $D(APS_SA)$ 构建 ARMA 模型的回归结果对比	172
表 5-1-13	序列 $D(APS_SA)$ 构建 ARMA(4, 4) 模型的回归结果	172
表 5-1-14	序列 NI 的 ADF 单位根检验结果	177
表 5-1-15	序列 DI 的 ADF 单位根检验结果	179
表 5-2-1	序列 LNI 的 ADF 单位根检验结果	183
表 5-2-2	序列 $DLNI$ 构建 ARMA 模型的回归结果对比	184
表 5-2-3	序列 LNI 构建模型 AR(1) 的回归结果	184
表 5-2-4	序列 $LNAPY$ 的 ADF 单位根检验结果	187
表 5-2-5	序列 LNI 和 $LNAPY$ 的格兰杰因果检验结果	188
表 5-2-6	序列 $LNAPY$ 和 LNI 的协整回归结果	188
表 5-2-7	序列 LNI 和 $LNAPY$ 的协整回归结果	189
表 5-2-8	序列 LNI 和 $LNAPY$ 的误差修正回归结果	190