

·北京市重点图书·

◆巴曙松 刘孝红 尹煜 等/著

# 物业税改革 对房地产市场的影响研究



A STUDY OF  
PROPERTY-TAX-REFORM'S IMPACT  
ON REAL ESTATE MARKET

首都经济贸易大学出版社

·北京市重点图书·

# 物业税改革 对房地产市场的影响研究

◆巴曙松 刘孝红 尹煜 等/著



A STUDY OF  
PROPERTY TAX REFORM'S IMPACT  
ON REAL ESTATE MARKET

 首都经济贸易大学出版社  
·北京·

## 图书在版编目(CIP)数据

物业税改革对房地产市场的影响研究/巴曙松,刘孝红,尹煜等著. —北京:首都经济贸易大学出版社,2011.5

ISBN 978 - 7 - 5638 - 1557 - 9

I. ①物… II. ①巴… ②刘… ③尹… III. ①房地产业—税收改革—影响—房地产市场—研究—中国 IV. ①F812.42 ②F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 090856 号

## 物业税改革对房地产市场的影响研究

巴曙松 刘孝红 尹煜 等 著

---

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编 100026)

电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)

网 址 <http://www.sjmcb.com>

E-mail [publish@cueb.edu.cn](mailto:publish@cueb.edu.cn)

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 北京泰锐印刷有限责任公司

开 本 787 毫米×960 毫米 1/16

字 数 237 千字

印 张 13.5

版 次 2011 年 5 月第 1 版第 1 次印刷

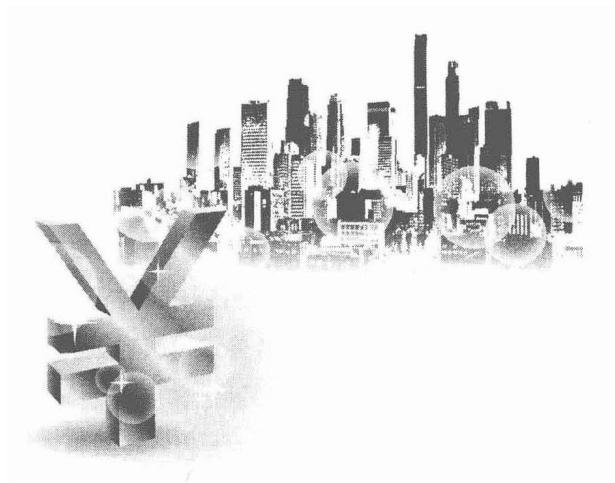
书 号 ISBN 978 - 7 - 5638 - 1557 - 9/F · 1090

定 价 29.00 元

---

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究



## 前 言

## Preface

**在**众说纷纭的房地产调控举措中，关于税收体制的改革可以说是最为引人关注的措施之一。目前，已经有一些城市结合自身特点先后推出了住房保有税、特别房地产消费税，有的城市也正酝酿着推出房产税改革。

与房产税对应的物业税税制改革在我国已提议很久。2003年10月，十六届三中全会《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》中首次提出：“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”，其后在2006年至2008年三年间，北京、深圳、南京、重庆、福建、天津等经济较发达省市先后进行“空转”试点；2009年5月25日，中央下发的《国务院批转发展改革委关于

2009年深化经济体制改革工作意见的通知》中,再次明确提出:“深化房地产税制改革,研究开征物业税”。

物业税如果推出,对我国现有的房地产市场、地方政府的财政收入,房地产开发企业及购房者,必然会产生多方面的影响。

同时,物业税的推出也是一项复杂的系统工程,有许多问题需要思考。如征收的依据是什么?征收范围应该如何界定,是按存量还是按增量征收?自住物业与经营性物业是否区分,又如何区分?普通住宅与非普通住宅是否区别对待?第一套房与第二套、第三套房应如何区别征税?如何与现有的房地产税费对接?按什么基数征收物业税?税基是否随市场价变动?物业税税率如何确定?征管技术条件是否具备?物业税开征后对市场中各利益主体将会造成什么影响?物业税改革的路径是什么?现有的房产税与物业税是什么关系?这些问题都有待明确和解决。

物业税作为许多国家的一种成熟税种,其开征目的、征收方案及运行情况如何,也需要我们认真分析和研究。

目前关于物业税改革的讨论很多,但全面系统地梳理物业税改革对各利益相关方影响的研究并不多见,但它在房地产市场第一线的讨论中又十分急需。正是在此背景下,我们受中华房地产投资开发商会委托,并在其大力支持下,承担了“物业税改革对我国房地产市场的影响研究”这一课题,本书是在此研究课题的基础上形成的。

本书的研究是以当前物业税改革的几个典型方案为起点的。目前关于物业税改革的方案大体可以分为三种:

方案一,仅对现有税制中的房地产保有环节税收进行调整。此方案是将房地产保有环节的房产税和城镇土地使用税两个税种合并,将税基由仅向经营性物业征收扩展至将自用住宅也囊括在内,同时税基的确定方法由依照账面成本改为市场评估。

方案二,对现有的房地产税费进行调整,但不涉及土地出让金。此方案是对房地产的税费体系进行系统地改革,力图解决其间存在的税费混杂、重复课税、税种配合失当、计税依据及税率过时、重交易轻保有等诸多问题。同时,

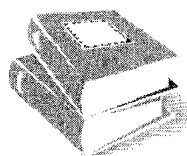
税基的调整思路与方案一基本相同,即自用住宅也需交纳物业税,税基的评估方法改为按市场价值评估。

方案三,对现有的房地产税费、土地出让金进行综合调整。由于除了房地产税费收入外,土地出让金也是政府收入的重要来源,因而将两者结合起来考虑也是物业税征收的设计思路之一。需要说明的是,纳入物业税征收的只能包括政府收益这部分,而不是全部的土地出让金。

本书首先尝试从理论上分析物业税改革可能给地方财政收入、房地产不同需求主体、房地产企业的经营行为、当前税收征管方式等带来的影响。随后,对美国、日本、新加坡、中国香港地区四个典型国家或地区的物业税开征实践进行了分析,以为我国的物业税改革提供经验参考。在此基础上,本书以1999~2008年以来除港、澳、台及西藏外全国30个省(自治区、直辖市)关于房地产各税种的税收总额,以及相应地区的人口总数、财政支出、商品房销售额、办公楼销售额等数据为基础,通过计量分析,测算了不同物业税改革方案对房地产价格、房地产上市公司业绩、地方财政收支的影响。另外,本书还通过访谈、问卷调查等方式,考察了物业税改革可能给房地产需求主体带来的影响。本书还以北京市为例,研究分析了物业税改革不同方案对城市房地产价格、财政收支等的影响。最后,本书提出了关于物业税改革的政策建议,即明确物业税改革的目的是完善房地产税制,促进房地产业的健康发展,并为地方政府提供稳定的税源;完善相关配套制度安排,为物业税推出创造条件;物业税改革应统筹规划,因地制宜,分散决策;物业税改革应采取渐进的改革路径,由方案一开始,先试点再推广。

关于物业税的讨论在逐渐增多,分歧也很明显,我希望我们从具体备选方案的比较角度进行的研究,可以对这个领域研究的进一步深入有所帮助。

巴曙松 研究员,博士生导师  
国务院发展研究中心金融研究所副所长  
2011年5月于国务院发展研究中心



# 目 录

## CONTENTS

### 1 导论 / 1

#### 1.1 物业税的定义及其在中国税收体制中的地位 / 3

##### 1.1.1 物业税的定义 / 3

##### 1.1.2 物业税在中国税收体制中的地位 / 3

#### 1.2 物业税改革概述 / 5

##### 1.2.1 物业税改革的方向和目的 / 5

##### 1.2.2 物业税改革的主要方案 / 7

##### 1.2.3 物业税改革的难点 / 9

#### 1.3 物业税改革的文献综述 / 13

##### 1.3.1 调整现有房地产税费方案的文献综述 / 13

##### 1.3.2 调整土地出让金方案的文献综述 / 14

##### 1.3.3 物业税改革实施办法的文献综述 / 14

##### 1.3.4 计税范围、税基和税率的文献综述 / 17

##### 1.3.5 对政府财政收入影响的文献综述 / 18

##### 1.3.6 对房地产市场影响的文献综述 / 21

### 2 物业税改革影响在三种不同方案下的评估模型和传导机制 / 25

#### 2.1 基本模型 / 27

##### 2.1.1 物业税对房地产价格的影响模型 / 27

|       |                          |      |
|-------|--------------------------|------|
| 2.1.2 | 物业税对地方财政收入的影响模型          | / 28 |
| 2.1.3 | 回归模型建立的理论依据              | / 29 |
| 2.2   | 方案一的评估模型和传导机制            | / 30 |
| 2.2.1 | 方案一下税收体系的变化              | / 30 |
| 2.2.2 | 方案一对房地产价格影响的回归模型和传导机制    | / 32 |
| 2.2.3 | 方案一对地方财政收入的影响机理和回归模型     | / 34 |
| 2.3   | 方案二的评估模型和传导机制            | / 36 |
| 2.3.1 | 方案二下税收体系的变化              | / 36 |
| 2.3.2 | 方案二对房地产价格影响的回归模型和传导机制    | / 38 |
| 2.3.3 | 方案二对地方财政收入的影响机理和回归模型     | / 40 |
| 2.4   | 方案三的评估模型和传导机制            | / 41 |
| 2.4.1 | 方案三下税收体系的变化              | / 41 |
| 2.4.2 | 方案三对房地产价格影响的回归模型和传导机制    | / 41 |
| 2.4.3 | 方案三对地方财政收入的影响机理和回归模型     | / 43 |
| 2.5   | 三种方案对居民和企业的影响分析          | / 44 |
| 2.5.1 | 对居民的影响分析                 | / 44 |
| 2.5.2 | 对企业的影响分析                 | / 45 |
| 3     | 物业税对房地产市场影响的国家或地区经验比较    | / 47 |
| 3.1   | 美国、日本、新加坡、中国香港地区的房地产税制概述 | / 49 |
| 3.1.1 | 美国房地产税制概述                | / 49 |
| 3.1.2 | 日本房地产税制概述                | / 51 |
| 3.1.3 | 新加坡房地产税制概述               | / 53 |
| 3.1.4 | 中国香港地区房地产税制概述            | / 54 |
| 3.2   | 美国财产税的影响分析               | / 56 |
| 3.2.1 | 美国财产税对州和地方财政收入的影响        | / 57 |
| 3.2.2 | 美国财产税对房地产市场的影响           | / 58 |

|       |                              |       |
|-------|------------------------------|-------|
| 3.3   | 日本固定资产税和城市规划税的影响分析           | / 59  |
| 3.3.1 | 日本固定资产税和城市规划税对地方财政收入的影响      | / 59  |
| 3.3.2 | 日本固定资产税和其他房地产保有环节税收对房地产市场的影响 | / 60  |
| 3.4   | 新加坡财产税的影响分析                  | / 65  |
| 3.4.1 | 新加坡财产税对财政收入的影响               | / 65  |
| 3.4.2 | 新加坡财产税对房地产市场的影响              | / 65  |
| 3.5   | 中国香港地区差饷和物业税的影响分析            | / 69  |
| 3.5.1 | 中国香港地区差饷和物业税对财政收入的影响         | / 69  |
| 3.5.2 | 中国香港地区差饷和物业税对房地产市场的影响        | / 70  |
| 3.6   | 总结及启示                        | / 74  |
| 4     | 物业税不同改革方案对房地产价格影响的定量分析       | / 81  |
| 4.1   | 分析框架                         | / 83  |
| 4.1.1 | 相关概念的界定                      | / 83  |
| 4.1.2 | 研究方法                         | / 83  |
| 4.2   | 方案一对房地产价格的影响                 | / 86  |
| 4.2.1 | 当征收范围为商品房时                   | / 86  |
| 4.2.2 | 当征收范围为商业用房时                  | / 88  |
| 4.3   | 方案二对房地产价格的影响                 | / 89  |
| 4.4   | 方案三对房地产价格的影响                 | / 90  |
| 4.5   | 小结                           | / 92  |
| 5     | 物业税不同改革方案对地方财政收支影响的定量分析      | / 95  |
| 5.1   | 研究方法和传导机制                    | / 97  |
| 5.1.1 | 研究方法                         | / 98  |
| 5.1.2 | 物业税对地方财政收支影响的传导机制            | / 100 |

|       |                         |       |
|-------|-------------------------|-------|
| 5.2   | 方案一对地方财政收支的影响           | / 101 |
| 5.2.1 | 当征收范围为商品房时              | / 101 |
| 5.2.2 | 当征收范围为商业用房时             | / 105 |
| 5.3   | 方案二对地方财政收支的影响           | / 108 |
| 5.3.1 | 当征收范围为商品房时              | / 108 |
| 5.3.2 | 当征收范围为商业用房时             | / 110 |
| 5.4   | 方案三对地方财政收支的影响           | / 113 |
| 5.4.1 | 当征收范围为商品房时              | / 113 |
| 5.4.2 | 当征收范围为商业用房时             | / 116 |
| 5.5   | 小结                      | / 118 |
| 6     | 物业税改革对购房需求方影响的调查研究      | / 121 |
| 6.1   | 受访者的主要特征                | / 123 |
| 6.2   | 对物业税开征目的预期的调查           | / 126 |
| 6.3   | 对物业税起征点预期的调查            | / 126 |
| 6.4   | 对物业税开征后预期房价变化的调查        | / 128 |
| 6.4.1 | 问卷调查设计                  | / 128 |
| 6.4.2 | 问卷调查结果                  | / 128 |
| 6.5   | 物业税开征对个人财务状况影响的调查       | / 130 |
| 6.6   | 物业税开征对购房意向影响的调查         | / 132 |
| 6.6.1 | 对首次购房意向影响的调查            | / 132 |
| 6.6.2 | 对已购置住房者再购房意向影响的调查       | / 136 |
| 6.7   | 物业税开征对处置投资性住房影响的调查      | / 138 |
| 6.8   | 物业税开征对不同购房目的群体投资决策的影响分析 | / 140 |
| 6.8.1 | 对自住性需求受访者的影响            | / 140 |
| 6.8.2 | 对投资性需求受访者的影响            | / 143 |
| 6.9   | 物业税开征对不同收入阶层投资决策的影响分析   | / 146 |

|       |                          |       |
|-------|--------------------------|-------|
| 6.9.1 | 对低收入阶层的影响                | / 147 |
| 6.9.2 | 对中等收入阶层的影响               | / 149 |
| 6.9.3 | 对高收入阶层的影响                | / 152 |
| 6.10  | 小结                       | / 154 |
| 7     | 物业税不同改革方案对房地产公司业绩影响的定量分析 | / 157 |
| 7.1   | 研究方法                     | / 159 |
| 7.1.1 | 公司业绩指标的选取                | / 159 |
| 7.1.2 | 数据的选取                    | / 160 |
| 7.2   | 方案一对房地产公司业绩的影响           | / 161 |
| 7.2.1 | 当征收范围为商品房时               | / 161 |
| 7.2.2 | 当征收范围为商业用房时              | / 162 |
| 7.3   | 方案二对房地产公司业绩的影响           | / 163 |
| 7.3.1 | 当征收范围为商品房时               | / 163 |
| 7.3.2 | 当征收范围为商业用房时              | / 164 |
| 7.4   | 方案三对房地产公司业绩的影响           | / 165 |
| 7.4.1 | 当征收范围为商品房时               | / 165 |
| 7.4.2 | 当征收范围为商业用房时              | / 166 |
| 7.5   | 小结                       | / 166 |
| 8     | 城市物业税改革影响的定量分析——以北京市为例   | / 169 |
| 8.1   | 典型城市物业税改革方案              | / 171 |
| 8.1.1 | 上海                       | / 171 |
| 8.1.2 | 重庆                       | / 172 |
| 8.1.3 | 北京                       | / 173 |
| 8.1.4 | 深圳                       | / 174 |
| 8.2   | 物业税改革对北京市房地产价格的影响        | / 175 |

- 8.2.1 研究方法 / 175
  - 8.2.2 定量分析结果 / 177
- 8.3 物业税改革对北京市财政收支的影响 / 178
  - 8.3.1 研究方法 / 178
  - 8.3.2 定量分析结果 / 179
- 9 研究结论及政策建议 / 183
  - 9.1 研究结论 / 185
    - 9.1.1 主要定量分析结果 / 185
    - 9.1.2 美国、日本、新加坡、中国香港地区物业税经验启示 / 187
  - 9.2 推进物业税改革对各方的影响 / 188
    - 9.2.1 对税收征管体系的影响 / 188
    - 9.2.2 对地方财政收入的影响 / 188
    - 9.2.3 对不同房地产需求主体的影响 / 188
    - 9.2.4 对房地产企业经营行为的影响 / 189
  - 9.3 物业税改革的政策建议 / 189
- 附表 1 我国房地产相关税收 / 193
- 附表 2 我国物业税改革大事记 / 195
- 参考文献 / 197
- 后记 / 203

# 1 导 论

## Chapter 1

### 摘要:

本章从介绍物业税的定义及其在中国税收体制中的地位出发,阐述了当前物业税改革的方向和目的,综述了物业税改革的三种方案,包括:仅对现有税制中的房地产保有环节税收进行调整;对现有的房地产税费进行调整,但不涉及土地出让金;对现有的房地产税费、土地出让金进行综合调整。在此基础上,分析了物业税改革的难点。本章还对物业税改革进行了文献综述,摆出了本书的研究重点和角度。



## 1.1 物业税的定义及其在中国税收体制中的地位

### 1.1.1 物业税的定义

物业税在不同国家和地区又称为“财产税”、“不动产税”、“物业税”、“地方税”或“差饷”,主要是针对土地、房屋等不动产,要求其承租人或所有者每年都要缴纳一定的税款,而应缴纳的税值会随着不动产市场价值的升高而提高。

物业税是一种财产税,广义上讲,财产税是就纳税人某一时点的所有财产课征的税收,既包括土地、房屋等不动产,也包括其他种类的财产,但从各国实际征收的情况看,财产税的主要课征对象就是房地产。因此,物业税有时与财产税可视为同义词。

物业税的收入归属,从国外的情况来看,一般都是作为地方税,只有少数国家例外(瑞典、印度尼西亚、挪威、新加坡等少数国家,将物业税作为中央税或中央与地方共享税)。

各国和地区物业税的征管方法差异较大。按照征税范围和方式,物业税一般分为两种:一种是土地与物业分开收税,如日本、韩国等;一种是统一征收,如美国、英国等。按照税基,物业税也分为两类:一类是按物业价值征收,如美国、英国和加拿大等;一类是按租金征收,如法国、新加坡和我国香港地区等。总体来看,物业税税负通常占到可支配收入的2%左右,对普通自住房一般采用优惠税率,对高价房和多套住房税率增加明显。

### 1.1.2 物业税在中国税收体制中的地位

税收是政府财政收入最主要的来源,也是国家用以加强宏观调控的重要经济杠杆,对于一国的经济、社会发展具有十分重要的影响。几经变革,目前,中国有增值税、消费税、营业税、企业所得税、个人所得税、资源税、城镇土地使用税、房产税、城市房地产税、城市维护建设税、耕地占用税、土地增值税、车辆购置税、车船税、印花税、契税、烟叶税、关税、船舶吨税和固定

资产投资方向调节税等税种,其中绝大多数税种由税务部门负责征收,而关税和船舶吨税由海关部门征收,进口货物的增值税、消费税由海关部门代征,2000年起固定资产投资方向调节税暂停征收。中国现行税制体系如图1-1所示。

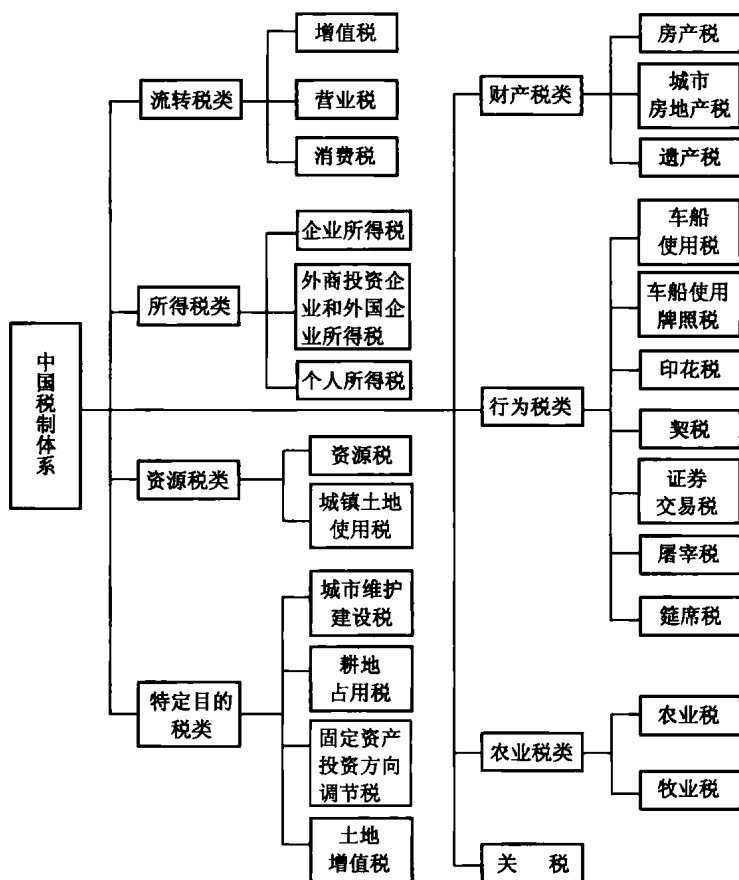


图 1-1 中国现行税制体系

资料来源:张家港地方税务局网站。

物业税属于财产税类。财产税不但历史悠久,而且是现代国家三大税收体系之一,具有举足轻重的地位。一般来说,目前,我国流转税的税种设

计比较先进,所得税也实现基本覆盖,但财产税仍处于比较不完善的状态。

我国现行的房地产税制是在 1994 年税制改革的基础上逐步形成的,涉及的税种主要包括营业税、印花税、房产税、城市房地产税、城镇土地使用税、土地增值税、耕地占用税和企业所得税等。从中可以看出,现行的房地产税制涉及土地使用、土地建设、企业所得、房产或土地转让交易、房屋出租和物业管理等各个方面的税收,造成了税种多、税目复杂、税基不合理、重复征税、轻保有重开发和流通等问题,在很大程度上制约了我国房地产业的发展。据统计,目前我国城市各种房地产税费和地价约占房地产总成本的 50%,而发达国家一般占 20% 左右。而同时,房地产保有环节的税收很少,征税办法还是 20 世纪 80 年代初期制定的,虽然经过 90 年代的改革,但没有准确反映出房地产市场日新月异的发展态势。

## 1.2 物业税改革概述

### 1.2.1 物业税改革的方向和目的

2003 年 10 月 14 日,党的十六届三中全会通过的《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》中,提到“分步实施税收制度改革”问题时,就曾要求“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”;2006 年开始,北京、深圳、南京、重庆、福建、天津等地先后进行了“空转”试点;2009 年 5 月 25 日,中央在下发的《国务院批准发展改革委关于 2009 年深化经济体制改革工作意见的通知》中,再次明确提出:“深化房地产税制改革,研究开征物业税”,2011 年初,上海、重庆两市开始进行房产税改革的试点工作。

物业税改革的目的主要包括以下几个方面。

#### 1.2.1.1 改善地方财政的收支不平衡,使地方财政收入稳定化

1994 年我国进行分税制改革以后,中央与地方的财政收入比重有了明显的变化。仅就 1993 年与 1994 年的对比来看,地方财政收入所占的比重已由 78.0% 下降到 44.3%,近些年来地方财政收入所占比重也一直处于 50%