

Influences of the Real Estate Tax over Regional Economy:

A Case of Xindu District in Chengdu (Second Edition)

房产税征收对区域经济的 影响

——以成都市新都区为例 (第二版)

杨继瑞 马永坤 等著

房产税改革作为我国财税体制改革的重要方面,对促进产业结构调整、收入分配制度改革和产业结构调整、增加财政收入、实现社会资源的合理配置,提升地方财政收入,增强地方财政实力等方面,都具有重要的意义。在现行房产税制度下,房产税征收对区域经济的

影响主要表现在以下几个方面:一是房产税征收对区域经济的直接影响。二是房产税征收对区域经济的间接影响。三是房产税征收对区域经济的长期影响。四是房产税征收对区域经济的短期影响。五是房产税征收对区域经济的综合影响。六是房产税征收对区域经济的综合影响。七是房产税征收对区域经济的综合影响。八是房产税征收对区域经济的综合影响。九是房产税征收对区域经济的综合影响。十是房产税征收对区域经济的综合影响。十一是房产税征收对区域经济的综合影响。十二是房产税征收对区域经济的综合影响。十三是房产税征收对区域经济的综合影响。十四是房产税征收对区域经济的综合影响。十五是房产税征收对区域经济的综合影响。十六是房产税征收对区域经济的综合影响。十七是房产税征收对区域经济的综合影响。十八是房产税征收对区域经济的综合影响。十九是房产税征收对区域经济的综合影响。二十是房产税征收对区域经济的综合影响。二十一

房产税征收对区域经济的综合影响。二十二是房产税征收对区域经济的综合影响。二十三

Influence of the Real Estate Tax over Regional Economies: A Case of XinDu District

房产税征收对区域经济的 影响 ——以新都区为例 (第二版)

杨继瑞 马永坤 等著

房产税作为我国财政体系的重要组成部分,对调节房地产市场、收入分配和资源配置,优化我国税收结构,增加财政收入,实现社会资源的合理配置,促进地方财政增收等方面发挥着重要作用。在现行财政体制下,房产税不仅是解决地方财政增收与事权不匹配的有效途径,也是地方财政增收的重要途径。

房产税作为我国地方税种之一,随着社会主义市场经济的发展,其作用日益凸显。房产税的征收,不仅能为地方政府提供稳定的财政收入,还能对房地产市场进行有效调控,促进房地产市场的健康发展。同时,房产税的征收还能增加地方财政收入,为地方基础设施建设、教育、医疗等事业提供资金支持。因此,研究房产税对区域经济的影響,对于优化我国税收结构,促进区域经济的可持续发展具有重要意义。

本书以房产税为研究对象,结合我国房地产市场现状,深入分析了房产税对区域经济的影響。全书共分五章,第一章为绪论,第二章为房产税概述,第三章为房产税对区域经济的影響分析,第四章为房产税的征收管理,第五章为结论。本书在写作过程中,参考了大量的文献资料,力求做到观点正确、论据充分、论证严密。本书可作为财税专业及相关专业的教材,也可供从事财税工作的专业人士参考。



西南财经大学出版社
Southwestern University of Finance & Economics Press



图书在版编目(CIP)数据

房产税征收对区域经济的影响:以成都市新都区为例/杨继瑞,马永坤等著. —2版. —成都:西南财经大学出版社,2015. 1
ISBN 978-7-5504-1711-3

I. ①房… II. ①杨…②马… III. ①区(城市)—房地产税—影响—区域经济—研究—成都市 IV. ①F127.711②F812.771.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第285383号

房产税征收对区域经济的影响

——以成都市新都区为例(第二版)

Fangchanshui Zhengshou dui Quyu Jingji de Yingxiang yi Chengdushi Xindiqu Weili
杨继瑞 马永坤 等著

责任编辑:李特军

助理编辑:周晓琬 白宇

封面设计:杨红鹰 张姗姗

责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街55号)
网 址	http://www.bookej.com
电子邮件	bookej@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028-87353785 87352368
照 排	四川胜翔数码印务设计有限公司
印 刷	北京业和印务有限公司
成品尺寸	148mm×210mm
印 张	6.5
字 数	160千字
版 次	2015年4月第2版
印 次	2015年4月第1次印刷
印 数	1—3000册
书 号	ISBN 978-7-5504-1711-3
定 价	39.00元

1. 版权所有,翻印必究。

2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。

前言

房产税改革作为我国财税体制改革的重要方面，对房地产市场调控、收入分配的调节都有着重要的意义。房产税改革有利于优化我国的税收结构、增加财政收入、实现社会资源的合理配置、提升地方政府的公共服务能力。尤其是在当今土地财政盛行的大环境下，房产税改革更是解决地方政府财权与事权不平衡的有效手段，对推进地方公共财政建设、提升地方可持续财政能力具有不可替代的作用。

开征房产税作为完善地方税制的一项重要举措，能够弥补地方财政的不足。但房产税出台之前，首先需要我们正视的是，开征房产税，并非简单的税种转换或税制调整，它除了将使地方政府获得一个稳定的财政收入来源外，还将开启我国社会变革的一个窗口。而掌握房产税征收必不可少的基础数据，是房产税改革成功的重要前提，模拟房产税征收可能引致的社会经济效应，则是择优选择实施方案的必要准备。因此，我们策划出版《房产税征收对区域经济的影响——以成都市新都区为例》的主要目的是在全面评估我国房产税改革和沪渝试点成效与问题的基础上，围绕房产税改革实施过程中面临的重大理论和现实问题展开研究。从地方实证角度论证，即以成都市新都区作为开征房产税的模拟对象，研究房产税对该地区的整体结构是

否产生了实质的影响。通过对我国房产税改革的梳理和房产税改革对新都区税收、房地产、土地出让金、城市建设等方面的影响分析,探索出一个适应我国国情的完善的房产税制制度,包括房产税税种设置与优化、征税环节、征收标准、征管制度等,构建适合我国国情的房产税框架设计,力图在税制体系、征收管理、配套制度以及改革实施等方面实现房产税理论创新和制度创新。

本书以房产税开征的流程作为串连全文的线索,综合考虑了房产税开征的每一方面,包括国外经验的采纳、开征动因、难点、模式选择与设计、影响分析及征管问题。在综合探讨的基础上,我们又以新都区作为研究目标,模拟对该地区开征房产税,使用增量模型、计量模型、税收基尼系数模型和离散系数差异度模型来论证房产税对税收、地方财政收入、土地出让金、房地产行业 and 城区建设的影响,为新一轮房地产制改革提供有益的借鉴和参考。

目 录

0 引言 / 1

1 新都区简介 / 3

1.1 新都区现阶段发展状况 / 4

1.2 新都区未来五年规划 / 7

2 房产税理论研究现状及课题的创新和意义 / 10

2.1 理论研究现状 / 10

2.2 创新及意义 / 11

2.3 本课题研究的主要思路 / 12

2.4 研究方法 / 12

3 国外及港台地区房产税比较分析 / 14

3.1 国外房产税理论及其征收依据 / 14

3.2 国外房产税的影响及税率的操作性 / 15

3.3 国外及港台地区房地产税收制度 / 16

3.4	房产税制度安排的比较分析 /	34
3.5	境外开征房产税的相关经验及启示 /	39
4	我国进行房产税改革的动因 /	43
4.1	房产税改革的理论思考 /	43
4.2	沪渝房产税改革的思考与比较 /	49
4.3	新都区房产税改革的现实思考 /	62
5	我国现行房地产相关税费制度 /	70
5.1	我国现行房地产税费体系 /	70
5.2	我国现行房地产税费制度的不足 /	81
6	我国房产税改革的难点 /	88
6.1	现行体制与政策方面的困难 /	88
6.2	税制设计与要素的困难 /	92
6.3	税收征管问题 /	94
6.4	公众的接受问题 /	96
7	对住宅征收房产税的模式选择与制度设计 /	98
7.1	房产税改革的基本模式 /	98
7.2	房产税税制设置的基本要素 /	99
7.3	房产税的税权划分 /	105

7.4	房产税的方案 /	107
8	模拟房产税改革对新都区税收的影响分析 /	125
8.1	模拟进行房产税改革对新都区税收收入总量的影响分析 /	126
8.2	模拟房产税改革对新都区城镇居民税负的影响 /	132
8.3	模拟房产税改革对税收影响的综合评述 /	137
9	开征房产税对新都房地产的影响 /	138
9.1	房产税对房地产价格的影响 /	138
9.2	房产税抑制房地产的投机行为 /	148
9.3	房产税对房产结构的影响 /	151
10	房产税改革对新都土地出让金及财政收入的影响 /	153
10.1	房产税与土地出让金之间的不可替代性 /	153
10.2	征收房产税与当地土地出让金实证分析 /	156
11	房产税改革对新都城市建设及经济发展的影响 /	158
11.1	房产税改革对新都城市建设的影响 /	158
11.2	房产税改革对新都经济发展的影响 /	164

12 房产税的优化改进与展望 / 172

12.1 针对房产税改革的征管建议 / 172

12.2 房产税改革的相关配套措施 / 184

参考文献 / 193

后 记 / 198

0 引言

伴随着房地产调控政策的密集出台和政策效果的扑朔迷离，房产税改革成为热议的话题。房产税是以房产为征税对象，并根据房产价格或房产租金收入向房产所有人（或经营人）征收的一种财产税。随着我国经济体制改革的深入以及房地产市场的进一步发展，房地产税制与整个房地产市场存在的矛盾甚至与我国社会主义市场经济发展的矛盾将越来越突出。随着经济体制改革的深化，房屋产权主体由过去的单一国家所有转变为私人、集体和国家及国外个人所有的多元结构格局。我国从1986年起逐步恢复对内资企业和公民的房产征税，到“十一五”时期实现房产税的内外统一，房产税改革经历了漫长而复杂的发展历程。^①

始于2003年的新一轮税制改革，其中的重要一项，便是对现有房地产税费进行整合。目前，最后一步的征收环节还没开始执行。其中的主要问题有税基、税率如何确定，税收优惠以及累进税制该如何设定，委托什么样的房产机构来做评估等。这些关节点目前决策层内部均尚未明确。2009年5月25日，中国政府网又公布了《国务院批转发展改革委关于2009年深化经

^① 徐策. 对我国推进房产税改革的思考 [J]. 宏观经济管理, 2010 (12): 24-25.

济体制改革工作意见的通知》(以下简称《通知》)。《通知》中提到,要加快推进财税体制改革,建立有利于科学发展的财税体制。其中财政部、税务总局、发改委、住房城乡建设部负责深化房地产税制改革,研究开征房产税。与之前财政部、国家税务总局频繁提及的房产税改革不同,此次是国务院首度将沉寂有时的房产税改革提上政府的议事日程。2011年1月27日,国务院常务会议决定进行部分省市对个人住房征收房产税的改革试点。根据国务院常务会议有关精神,上海、重庆决定开展对部分个人住房征收房产税的试点。^①

① 新华网. 国务院同意部分城市对个人住房征收房产税改革试点 [EB/OL]. (2011-01-27)[2011-09-01] http://www.wlmqwb.com/2843/2849/201101/t20110127_1626145.shtml.

1 新都区简介

新都区位于四川省省会成都市北部，为古蜀国三大名都之一，距今已有 2 800 多年历史，素有“天府明珠”“香城宝地”之美誉。新都区西邻郫县，北连彭州、广汉两市，东南与成都市青白江、龙泉驿、金牛、成华等区接壤，辖区面积 486 平方千米，总人口 65 万。2002 年 1 月 1 日，经国务院批准，新都撤县设区，正式成立新都区，现辖 13 个镇（街道办）。

新都风光秀丽，景色宜人，土地肥沃，气候温和，物产丰富，属于驰名中外的都江堰自流灌区，河渠密布，水源丰富，农业开发历史悠久，是全国著名的商品粮油生产基地，素有“天府粮仓”之称。

经过多年的发展，新都形成了机械、电子、医疗、食品、家具五大支柱产业，至今连续 20 年保持“四川省综合经济实力十强”称号。按照成都市新一轮规划，新都区是成都市主城区北部副中心，与青白江共同构成占地 100 平方千米、拥有 100 万人口的北部新城。同时，新都区还是成都市规划的北部商城和成都市物流发展的四个中心之一。^①

新都区是国家级卫生城、省级历史文化名城和环保模范区，

① 张睿斌，张远平. 浅谈城市新中心区城市设计——以成都新都城中心概念规划为例 [J]. 四川建筑，2010（3）：35-37.

区内拥有宝光寺和升庵桂湖两处国家级重点文物保护单位。2007年,以宝光寺和升庵桂湖为核心的“新都宝光桂湖文化旅游区”被评为国家AAAA级旅游景区。另有省级重点文物保护单位——东湖(属全国仅有的两处保存完好的唐代人文园林之一)和成都市重点文物保护单位——龙藏寺。

新都区文教事业蓬勃发展,区内有西南石油大学、四川音乐学院、成都医学院等各类院校148所,是全国科技工作先进县和体育工作先进县。新都人文蔚起,名人辈出,养育出明朝四川唯一的状元杨升庵、抗日名将王铭章、“五四”运动先锋吴虞、当代著名文学家艾芜。

新都地处中国西部最具活力的成都平原经济圈的核心地带,距成都主城区16千米,距成都双流国际机场24千米,为省委、省政府确定的成一德一绵高新技术产业带的重要组成部分。在国务院批复的成都市总体规划中新都区被确定为成都市北部新城。

1.1 新都区现阶段发展状况

在过去的“十一五”时期,新都区按照“翻番调结构,全面建小康,构建和谐新新都”的总体目标和“工业强区、项目带动,城乡统筹、三产互动”的思路,积极实施“融入成都、联结德绵,壮大支柱、错位发展”的战略,经济社会发展取得巨大成就:经济实力进一步增强,产业综合竞争力得到较大提升;城乡建设日新月异,现代新型城乡形态初步展现;统筹城乡综合配套改革不断深化,城乡一体化发展成效明显;社会事业全面进步,人民生活水平不断提高;对外开放迈出新步伐,提前实现“十一五”发展目标。新都区“十一五”时期的发展主要表现在以下几方面:

1.1.1 经济发展明显加快

2010 年全区实现地区生产总值达 318.92 亿元,为 2005 年的 2.42 倍,年均增长 24.5%,人均国内生产总值(Gross Domestic Product,简称 GDP)超过 5 000 美元,全口径财政收入首破 100 亿元,比 2005 年增长 6 倍。发展方式加快转变,节能减排取得进展,自主创新能力增强。荣获“中国最具投资价值城市二十强区县”“四川省环境保护模范区”,连续 20 年保持“四川省综合经济实力十强”荣誉和称号。

1.1.2 基础设施显著改变

城乡基础设施建设全面改善,城乡一体的交通体系进一步完善,初步实现了与中心城区的无缝对接。城镇公用事业和配套设施更趋完善,城乡一体的保障性基础设施显著改善。

1.1.3 城乡统筹成效突出

按照“北部新城、成都新区”的发展定位,不断打造和提升“区位、竞争、宜居”三个优势,突出“一区一园一中心,两城两镇两区域”发展重点,深入推进产业集中、集群、集约发展。积极推进城市服务功能向农村延伸,全面提高村级公共服务水平。积极探索推进“六个一体化”进程,城乡同发展共繁荣格局初步形成。^①

^① 古晓鸽,罗潇.软环境建设在经济发展中的作用——以成都市新都区为例[J].经济导刊,2009(Z1):75-76.新都区发展和改革局课题组.坚持市场取向 激活农村资源——新都区三河街道农村产权制度改革实例研究[J].成都行政学院学报,2009(5):38-41.

1.1.4 人民生活明显改善

城乡居民收入大幅提升,城乡差异逐步缩小。2010 年城镇居民人均可支配收入达 20 573 元,年均增长 12.7%;农民人均纯收入达 8 985 元,比上年同经增加 1 286 元,年均增长 16.7%。

1.1.5 社会事业全面进步

以改善民生为重点的社会事业建设取得重大进展:社会保障扩面提质,城乡教育事业发展更加均衡,医药卫生保障能力稳步提高,各项文化事业取得长足进步。2010 年全区城镇登记失业率为 1.7%,城镇职工基本养老保险参保人数达到 12.95 万人,城乡居民医疗保险参保人数达 49.3 万人。^①

其总体情况如表 1.1:

表 1.1 新都区总体发展情况表

主要指标	单位	2005 年	2010 年目标	2010 年	完成情况
地区生产总值	亿元	128.9	257.8	318.92	提前完成
三次产业结构	%	9.1 : 8.4 : 32.5	5.5 : 59.6 : 34.9	6.1 : 63.9 : 30	
地区生产总值 年均增速	%	14.2	14.87	16.3	超额完成
一般预算收入	亿元	4.4	15.3	19	超额完成
人口自然增长率	‰	2.1	3	1.87	完成
总人口	万人	63.9	68 左右	68	完成
人均预期寿命	岁	74.2	76	77 (2009 年)	提前完成

^① 罗敏,祝小宁.成都市 2008 年民生民意调查报告——以新都区为例 [J]. 2009 (6): 156-160.

表1.1(续)

主要指标	单位	2005 年	2010 年目标	2010 年	完成情况
城镇登记失业率	%	2.2	4	4 以内	提前完成
新增劳动力平均受教育年限	年	9.2	13	13.84	完成
人均地区生产总值	元	20 594	31 222	44 555	提前完成
城镇居民人均可支配收入	元	11 529	16 939	20 573	超额完成
农民人均纯收入	元	4 605	7 416	8 985	超额完成
城市居民人均住房面积	平方米	33.07	>30	31.68 (2009 年)	提前完成
农村居民人均砖混结构住房面积	平方米	51	>35	54.27 (2009 年)	提前完成
单位地区生产总值能源消耗	%	1.203 吨 标煤/万元	比 2005 年 降低 20% 左右	20	完成

注：资料来源《新都区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要建议（草案）》

1.2 新都区未来五年规划

“十二五”期间，新都着力建设成都北部副中心，加快发展方式转变，实现跨越式发展。这既面临着难得的机遇，也面临着重大挑战。

西部大开发带来新一轮投资机遇和投资热潮，为新都加快发展方式转变、实现跨越式发展提供了有利条件；成都市建设“世界现代田园城市”的历史定位，为新都提出了更高的发展目标；统筹城乡的深入推进，为新都经济社会的全面发展提供了

重要动力；在“全域成都”的总体布局中，新都是向北发展的重要节点，优越的区位条件和厚重的人文底蕴奠定了坚实的发展基础。

“十二五”期间，伴随经济的快速发展及统筹城乡工作向纵深推进，新都处于转型促发展的新阶段；土地、资金、能源等要素瓶颈逐渐显现，区域竞争日益激烈，给新都发展带来了新的挑战。

1.2.1 经济实力显著增强

经济质量进一步提高，产业结构进一步优化，三次产业比重调整到3:57:40；国民经济保持较快增长，经济总量在2010年的基础上翻一番以上；一般预算收入达到44亿元以上；以现代服务业、现代制造业为标志的现代产业体系初步形成，成为成德绵高端产业集聚中心；产业强区建设取得明显进展。

1.2.2 改革开放不断深化

深入推进城乡综合配套改革，经济市场化、社会公平化、管理民主化改革攻坚取得新突破。统筹推进“三个集中”“六个一体化”和农村工作“四大基础工程”，综合城镇化率、工业集中度、土地规模经营率分别达到60%、78%、65%以上；重视人才队伍建设和科技创新，高新技术产业占地区生产总值的30%以上。区域一体化和多层次对外开放格局初步形成；世界现代田园城市示范区建设的动力更加强劲。

1.2.3 生活水平大幅提升

城乡就业持续增长，城镇调查失业率控制在4%以内，动态消除零就业家庭；社会保障不断完善，城乡居民医疗保险、养老保险覆盖率分别达到98%、90%以上；居民收入较快增长，