

目 录

第一章 研究背景与意义	(1)
第一节 研究背景与意义	(1)
一 研究背景	(1)
二 研究意义	(3)
第二节 研究内容、思路与方法	(5)
一 研究内容与研究思路	(5)
二 篇章结构	(6)
三 研究方法	(7)
本章小结	(8)
第二章 房产税经济效应研究综述	(9)
第一节 国内房产税经济效应研究综述	(9)
一 房产税改革的住房价格调控效应	(9)
二 房产税改革的其他经济效应	(12)
第二节 国外房产税经济效应研究综述	(13)
一 财产税是受益税还是资本税	(14)
二 关于财产税对城市扩张与住房价格的影响	(16)
三 财产税、税收竞争与地方公共服务	(17)
四 关于财产税对学区财力的影响	(19)
五 财产税改革、限制措施与税收公平	(21)
第三节 对国内外研究文献的评述	(23)
一 有关经济效应方面的评述	(23)
二 有关税制要素方面的评述	(24)
三 一点启发	(27)
本章小结	(28)

第三章 连带外部性与房产税的福利效应	(29)
第一节 行为经济理论与连带外部性	(29)
一 行为经济学对个人行为的认识	(29)
二 行为经济学与连带外部性	(32)
第二节 中国住房消费中的连带外部性	(35)
一 中国住房消费中的连带外部性	(35)
二 住房消费中连带外部性的影响	(37)
第三节 连带外部性与居民福利	(38)
一 住房消费中连带外部性的理论分析	(38)
二 房产税、次优税收、连带外部性的校正与居民福利	(40)
三 理论分析的启示	(42)
本章小结	(43)
第四章 房产税、住房价格与城市扩张	(44)
第一节 我国城市化进程中的城市扩张	(44)
一 城市化进程的方式与效率	(44)
二 城市扩张式城市化进程及其内在机理	(46)
三 城市扩张式城市化进程与住房价格	(47)
第二节 房产税、住房价格与城市扩张的理论分析	(50)
一 基本模型	(50)
二 政府介入模型：开征房产税的影响	(54)
三 政府介入模型：垄断土地供给的影响	(55)
第三节 房产税、住房价格与城市扩张的实证分析	(57)
一 实证分析	(57)
二 政策含义	(60)
本章小结	(60)
第五章 房产税改革的公平效应研究	(62)
第一节 收入分配及其税收视角的研究	(62)
一 收入与收入分配	(62)
二 税收视角的收入分配研究	(64)
第二节 房产税改革的收入分配效应研究	(66)
一 黑格-西蒙斯标准下的收入分配效应	(66)
二 税收归宿视角的收入分配效应	(68)

三 市场行为与收入分配：商品平均主义视角	(75)
四 税收优惠与收入分配	(76)
第三节 房产税改革对地区间公共服务均等化的影响	(78)
本章小结	(85)
第六章 我国财政体制演进中的地方税制	(87)
第一节 我国财政体制的演进与特征	(87)
一 我国财政体制的历史变迁	(87)
二 我国分税制财政体制的特征	(92)
第二节 分税制财政体制理论分析	(94)
一 分税制财政体制概述	(94)
二 分税制财政体制下政府权、责划分的原则	(95)
三 分税制财政体制下政府间财政关系	(96)
第三节 房产税改革对我国财政体制的或有影响	(99)
一 房产税改革对地方税制体系的或有影响	(99)
二 房产税改革对政府职能及政府间财政关系的影响	(104)
本章小结	(107)
第七章 国际地方税制比较与国际财产税制介绍	(108)
第一节 美国地方税制与财产税	(108)
一 对观察视角的一个简要介绍	(108)
二 美国地方税制与财产税的演进历程	(110)
三 美国财产税的特征	(113)
第二节 其他国家的地方税制与财产税	(114)
一 法国集中型的地方税制度与财产税	(114)
二 日本适度分权的地方税制度与财产税	(114)
三 德国相对集权的地方税制度与财产税	(115)
四 俄罗斯财税体制与地方税制度概述	(116)
五 印度地方税制与财产税	(117)
第三节 中外税制的比较及对我国的启示	(118)
一 税收体制是其特定国家结构的产物	(118)
二 房产税是一国地方税制中的常见税种	(119)
三 政府间通常以法定原则划分税权	(119)
四 地方税制也需体现成本导向与受益导向的效率原则	(119)

本章小结	(120)
第八章 房产税改革与地方财税体制的完善	(121)
第一节 对房产税改革目标的探讨	(121)
一 房产税改革与房价	(121)
二 房产税改革与主体税种	(124)
三 房产税改革与收入分配	(127)
第二节 房产税改革税制要素的设计	(128)
一 课税对象的确定	(128)
二 税率的确定	(130)
三 征税依据的确定	(132)
第三节 房产税的征管与优惠	(134)
一 税收征管权限的选择	(134)
二 税收优惠的制定	(137)
第四节 房产税改革与地方税制完善	(139)
本章小结	(140)
第九章 沪渝房产税改革试点与我国房产税制度设计研究	(142)
第一节 运行模式的比较	(142)
一 税制要素方面	(143)
二 存在问题方面	(144)
三 税制目的方面	(144)
第二节 经济效益的比较	(145)
一 房产税改革的财政收入效应	(145)
二 房产税的住房价格效应	(147)
三 房产税的收入分配效应	(150)
四 沪渝房产税试点的推广性	(151)
第三节 房产税进一步改革的思考：基于沪渝试点的启发	(152)
本章小结	(154)
参考文献	(155)
附表 1 2003 年以来的历次住房政策	(162)
后记	(182)

第一章

研究背景与意义

第一节 研究背景与意义

一 研究背景

2003年10月14日，中国共产党第十六届中央委员会第三次全体会议通过了《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》。《决定》在提到深化财税体制改革时指出，“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^①，相应取消有关收费。在统一税政前提下，赋予地方适当的税政管理权”。这说明房产税改革的目的：一是要规范与调整目前我国的财产税体系，二是要为进一步完善我国分税制财政体制打好基础。

根据中央《决定》精神，实务部门展开了相应的实践探索。首先，北京、辽宁、江苏、深圳、宁夏、重庆六省市于2006年开始物业税“空转”实验；2007年，国家税务总局下发了《2007年全国税收工作要点》（国税发〔2007〕1号），将“研究物业税方案”列入2007年的工作范围。同年，安徽、河南、福建、天津四省市被国家税务总局批准为房产税模拟评税试点地区，从而使物业税“空转”地区达到了10个。2008年，在物业税“空转实”的争论中，人们对物业税的认识不断深入，同时，对物业税开征的难度也有了进一步的认识。2009年5月19日，国务院正式公布《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》。《意见》在要求加

^① 从我国房产税改革的进程看，我国的房产税改革之所谓的房产税、物业税基本相当于西方国家的财产税，因此，在本书中，我们对物业税、财产税、房产税视作同等意义上的概念，都是指对居民住宅（包括土地）依市场价（或评估价）开征的税。

快推进财税体制改革，建立有利于科学发展的财税体制时，把“深化房地产税制改革，研究开征物业税”，作为财税体制改革的重要一环，又一次彰显了国家开征物业税的决心。2009年8月，深圳市委、市政府以《市政府公报》的形式，正式发布《深圳市综合配套改革三年（2009—2011）实施方案》，明确了今后三年深圳市综合配套改革的主要内容和任务，进一步阐述了财税体制改革的多项措施。其中有关物业税的内容表明，深圳市2009年将开展准备工作，适时探索开征物业税，合并城镇土地使用税、房产税，至此物业税实施似乎就要进入人们的眼帘了。然而，事情的发展是物业税并没有在深圳首先开征，其中的缘由我们不得而知，但可以确定的是物业税推进的步伐并没有停滞。在学界与实务界的不断探讨中，2011年1月28日，争论中的物业税终于以“房产税改革”的说法进入现实，从上海与重庆的试点方案看，试点中的房产税基本上是作为一个经济调节手段出现的，政策目标也主要是瞄准抑制对住房的投资和投机需求，改善供需关系和健全住房市场发展而设计的。

就房产税理论而言，研究的深入是伴随着时效性的要求而不断推进的。通过对1997—2011年以来中国期刊网收录的有关房产税的1700多篇的选择性通读看^①，房产税理论方面的研究大体有以下几个方面的特征：①由于实践层面的房产税直到今年1月底才进入实质性试点，所以现有针对我国房产税方面的文献基本上都是基于“没有事实依据”的研究结论，因此观点的纷繁复杂必然是一个顺理成章的事情，这为我们对房产税进行系统性研究提出了要求。②今年1月份上海与重庆开始了房产税试点，从目前的运作情况看，两者各有特点，完全印证了人们对房产税作为地方税的预期，因此从房产税今后的发展趋势看，沪渝两地的试点似乎为我们敲开了房产税广阔研究空间的大门。③现有理论文献缺乏必要的研究深度，针对性不强。大多数的文献是没有进行严密逻辑论证的规范性分析，而一些实证性描述也多是基于全国视角的宏观问题，这种研究显然不能满足地方对房产税理论研究的需求。

当然，对理论研究存在问题的看法仅仅是笔者一家之言，仅仅是一个总体的看法。因此，此处并不存在否认理论研究中存在相当高质量研究成果的事实。对于房产税理论研究方面的缺憾，本书认为主要是两个方面的

^① 以篇名为标准的检索结果，其中财产税、物业税与房产税以相同概念计。

原因：一是中国还没有房产税的实践，沪渝两地的试点也仅仅是个开始，这就在很大程度上限制了房产税的研究基础；二是相对于某些发达国家而言，中国微观财税理论方面的发展相对滞后，阻滞了人们对房产税实证分析的展开。基于此，本书将借沪渝开征房产税试点的东风，对房产税的经济效应进行深入的实证研究，并结合我国地方税制体系的现状予以规范分析。最后，我们会以沪渝房产税改革试点案例进行专题分析，以佐证我们的研究结论。

二 研究意义

房产税改革涉及税收征管的改革，涉及财政体制的完善，涉及社会资源分配格局的变化，是“牵一发而动全身”的重大事件，因此，研究房产税改革的经济效应及其对我国分税制财政体制的影响，将是一项具有深远意义的重大现实课题。

第一，房产税改革有利于进一步完善我国的财产税体系。一个完善的税收体系通常包括相对完善的商品税、所得税与财产税，相对于商品税与所得税而言，我国现行的财产税体系显得有些零乱。比如，就居民住房类财产税而言，现行税制就存在税费繁杂、种类过多、费大于税等不合理现象。目前，在我国现行税制中涉及财产的税种有十几个，除此之外，还有多达五六十项的收费项目，在住房开发、占有、出租和转让等环节都设有名目繁多的税费。这些名目繁多的财产类税费不仅影响了政府利用税收政策调控住房市场的能力，甚至导致住房生产者与消费者对政府行为规范性与稳定性的疑虑。因此，进行房产税改革，形成规范的财产税体系是必要而迫切的。

第二，房产税改革有利于完善我国的分税制财政体制。1994年，我国分税制财政体制的改革，重点解决了中央与地方的税收分配问题，也明确了中央税、地方税以及中央地方共享税的问题。这次改革明显提升了中央财政获取收入的能力，结果是中央收入在税收收入中的比重逐年提升，但这次改革没有就中央与地方相应的事权进行调整，进而形成了财政体制运行中财权与事权严重不对称的现象。这种不对称现象一方面阻碍了地方行政能力，另一方面，也会造成由于地方政府没有稳定收入来源而干预共享税征收的情况，从而侵蚀中央税收。而此次房产税改革，可能会为地方政府形成稳定的收入来源，促进财政体制中财权与事权的对称，为完善和

健全我国的财政体制打下一个坚实的物质基础。

第三，房产税改革有利于规范我国的土地管理市场。目前，我国的土地管理实行批租制形式，即在土地国家所有的前提下，规定用地者可以根据土地的不同用途向政府购买 40 年至 70 年不等的土地使用权。在这种批租制度下，大部分涉及土地的有关税费需要土地租用者一次性支付完毕，从而形成了对未来税收收入的透支。此时，如果地方政府存在短期化行为，则这种批租制的弊端就是显而易见的：地方政府或者是大批量低价出让工业用地，导致土地利用率不高，浪费严重；或者是故意抬高某些居民用地的价格，导致民用土地价格暴涨，进而严重侵蚀到人民群众的切身利益。另一方面，土地作为稀缺性资源，具有较大的增值潜力，而批租制下的税费一次性支付，却使得国家作为所有者无法获得潜在的增值利益，这更加剧了地方政府的短视行为，进而给地方政府的持续财政收入带来严重的危机。因此可以说，现行土地出让制度导致了土地资源的不合理配置；不利于满足居民的合理居住需求；不利于创造就业；降低了城市的可持续竞争力；容易造成对弱势群体利益的侵害；容易滋生腐败。故此，现行的土地使用制度，尤其是土地出让金制度非常有必要进行改革，而房产税改革则无疑是有利于地方土地经济行为理性化的一个重要措施。

第四，房产税改革有利于实现社会公平。改革开放 30 多年来，我国社会积累了大量的财富，人民的生活水平也有了大幅度提升，这是有目共睹的巨大成就，但与此同时也出现了严重的社会分配不公现象。目前，对于收入分配上的不公平现象，我国已经建立起了个人所得税调节体系，但在我国以流转税为主的税收体制下，仅仅依靠个人所得税调节收入分配显然是不够的。同时，作为人们收入积累的房产，显然能够反映人们获得收入的能力及获得收入的多少。因此，一个设计良好的房产税就必然能够在收入分配方面有所作为。

第五，房产税改革有利于形成房产税理论研究的现实基础，进一步丰富我国的税收理论研究。目前，我国学界对房产税的研究大都体现为在税基、税率等税制要素方面的研究，而对经济效应方面的研究则相对不足。事实上，一个税种存在的根本原因，本质上是由于其产生的经济效应得到了社会伦理标准的认可。否则即使再有效率的税种也不可能被执行。这在各国税制发展的历史上，早已是一个不争的事实。房产税改革为理论工作

者提供了研究的现实基础，同时也就为理清房产税到底对社会利益形成了什么样的分配格局提供了可能，而这样的理论成果，对于帮助人们理解、认识以及对房产税的选择显然是必不可少的。

当然，即使从理论为政策服务的角度讲，研究房产税的经济效应也是刻不容缓的。我们知道，我国酝酿房产税改革已经有好几年的时间了，这其中除了房产税课征本身的复杂性外，人们对其经济效应的模糊认识，也不能不说是改革止步不前的一个主要原因，而对房产税经济效应的介绍与研究，无疑对政策的贯彻与执行提供了理论支持。

第二节 研究内容、思路与方法

一 研究内容与研究思路

本书的思路是首先研究房产税的福利效应、房价效应与城市扩张效应；在此基础上分析房产税改革与完善我国分税制财政体制的相关性；接着对国际财产税体系进行比较；最后具体分析我国房产税改革的经济效应，并以对沪渝房产税改革试点的比较研究来充实研究内容，并提出相应的政策建议。具体来说：

首先通过对国内外有关房产税研究成果的评述，总结人们对房产税经济效应的认识与评价，在此基础上提出本书的研究内容。

对经济效应的分析主要是结合国外财产税研究的最新成果与我国住房消费的特点，分析房产税改革的福利效应，即当存在连带外部性时，房产税如何改革才能提高居民的福利水平；分析房产税改革的房价效应与城市扩张效应，即分析当存在房产税、土地出让金时，房产税对房价与城市扩张的影响机理。

对房产税与财政体制完善的研究则主要是结合分税制财政体制的理论原理，从我国财政体制的演进路径、现状、特征等方面考察房产税改革对财政体制完善的影响。

对国外财产税进行比较研究的目的是可以用“他山之石可以攻玉”来概括，内容安排上会重点关注美国财产税的演进、特征与影响；同时也会介绍法国、德国、日本、俄罗斯、印度的财产税情况，并进行相应的比较研究。

对我国房产税改革的经济效应及具体税制要素方面的研究是上述研究的逻辑注脚。本书会对我国房产税改革的目标定位、问题对策、经济影响等各个方面进行全方位的考察，同时也会结合上海、重庆房产税改革试点进行案例分析，总结其成功经验和存在不足，为我国今后其他城市进行房产税改革提供有借鉴意义的研究成果。

综上所述，本书将会把“理论分析——模型设计——实证检验”的科学研究模式进一步拓展为“理论分析——模型设计——实证检验——政策结论——案例佐证”，以使本书的研究能够更加丰满。具体的研究思路可以示意为图 1.1：

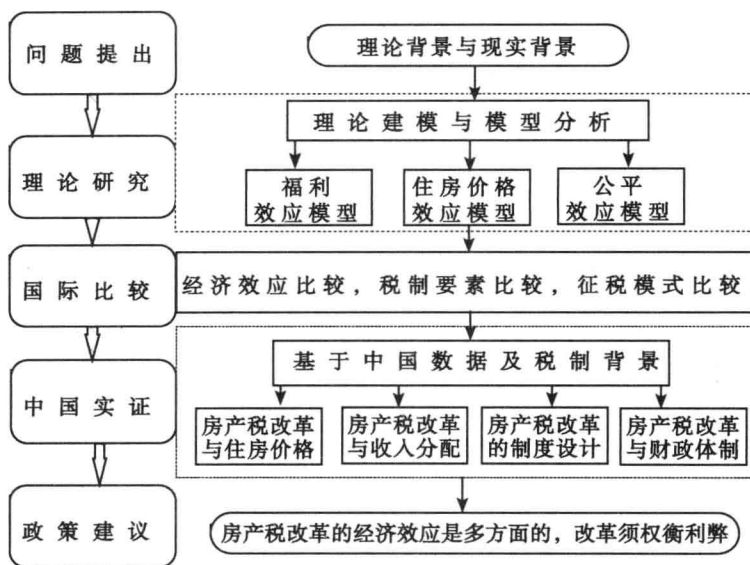


图 1.1 研究内容与研究思路

二 篇章结构

基于研究思路与研究内容方面的考虑，本书拟将整个研究内容具体划分为九个章节，详细如下：

第一章主要讨论选题背景、目的和意义；介绍研究方法、基本结构和主要的创新点与不足。第二章对国内外的财产税理论从税种性质、经济效应、税制要素、税收优惠等方面进行研究综述。第三章主要是对房产税的福利效应进行分析，理论基础是行为经济理论与微观经济理论，假设前提

是住房消费中存在连带外部性,预期结论是差别商品税可提高居民福利。第四章对房产税的房价效应进行实证分析,模型以消费者效用最大化、厂商利润最大化为前提,在考虑城市扩张的基础上构建一般均衡模型,并对模型结论运用中国12个城市的数据进行经验分析。第五章研究房产税改革的公平效应,主要是从黑格-西蒙斯收入标准、税收归宿、商品平均主义与税收优惠四个方面展开分析,最后是从人均财力的视角研究房产税改革对地区间公平服务均等化的影响。第六章对我国财政体制的演进与现状进行分析,目的是揭示财政体制演进的规律及其影响因素。第七章对世界主要国家的房产税制度进行比较分析,着重比较税制要素及税收征管两个方面,目的是为理论研究与我国房产税改革提供借鉴。第八章对我国房产税改革及其经济影响以及房产税对财政体制的影响进行全面分析,重点研究房产税改革中存在的问题与对策。第九章对沪渝房产税改革试点进行案例分析。

三 研究方法

1. 文献分析法与比较分析法相结合。目前,我国房产税改革试点刚刚开始,因此我们进行经验分析时需要一些必要的假设,不过就国际、国内的理论研究现状来看,已有的大量有关房产税的研究文献无疑为我们进行文献研究提供了坚实的基础。因此,本书将以文献研究方法作为理论研究的一个主要内容。此外,对中外税制环境的比较分析,也为我们分析房产税改革的经济效应提供了可能。因此,比较分析法也是本书主要应用的研究方法之一。

2. 定性分析与定量分析相结合的方法。一方面,从理论上定性解释经济变量之间的逻辑关系,如房产税与房价的关系、房产税与城市扩张的关系等;另一方面,借助数量分析来描述房产税与某些经济变量(如房价、土地租金收入、人均收入等)之间的相互关系。

3. 理论分析与案例研究相结合,适当突出案例研究。在构建了房产税改革的经济效应分析模型后,本书将运用沪渝房产税试点资料,着重进行案例分析。

4. 规范分析与实证分析相结合。本书在对我国现行房产税试点进行评价的基础上,结合上述进行的理论分析,提出适应我国地方特征的房产税改革模式,并进一步实证分析其对我国地方税制体系的影响。

本章小结

本章首先介绍了研究背景与意义，认为实践层面的房产税试点与理论层面的研究现状对房产税经济效应及地方税制完善的研究提出了要求；认为研究主题对于我国房产税改革的推进、地方税制的完善、土地管理制度的规范，甚至对于促进经济公平与效率都有积极意义。其次，本章就研究内容、研究结构与研究方法作了简要介绍，强调了以实证研究为主的特点。

第二章

房产税经济效应研究综述

通过对国内外有关房产税文献的研究，我们认为可以对现有研究文献从以下三个方面进行综述：一是有关房产税经济效应方面的研究；二是有关房产税税制要素方面的研究；三是除第一、二项外有关房产税其他方面的一些研究。

第一节 国内房产税经济效应研究综述

在国内，针对房产税经济效应方面的研究文献并不丰富，产生这一情况的客观原因是我国的房产税改革才刚刚开始。不过，房产税改革实践的迟滞似乎并不能作为理论研究匮乏的必然原因。因为从实证的角度看，理论模型的“好坏”并不取决于它与现实的吻合程度，而是取决于理论模型能否自圆其说。因此，运用现代经济学知识去研究房产税的经济效应应该是可能的事情，不仅如此，这种研究对房产税相关知识的普及还是一个必不可少的步骤。不过，需要注意的是即使人们对房产税的经济效应进行了系统性分析，现实的不确定性与复杂性仍然会提示我们：我国当前有关房产税的研究主要集中于对税制要素的探讨，而较少集中于理论模型的构建，这种情况存在一定的合理性和必要性。因此，在随后的评述中我们会首先对我国房产税的研究现状进行相对系统的梳理。

一 房产税改革的住房价格调控效应

需要说明的是，所谓我国房产税经济效应方面的研究文献相对缺乏的判断是从广度与深度两个层面而言的，但这并不代表我们无视我国现有房产税经济效应方面的文献。恰恰相反，这是基于我们首先承认和认可现有文献的一个逻辑必然，比如，在房产税的住房价格效应方面，相关的研究

文献就显现了异彩纷呈的局面。总体来看，这方面的研究结论大体可分为两大观点：一种观点认为房产税改革会对房价上涨产生负向冲击，从而使房价回归到一个“合理”区间；另一类观点认为我国住房市场供不应求的客观情况并不会因为房产税改革而有所改变。因此，房产税改革并不会改变住房市场的基本态势，房产税产生的负向效应对市场价格的影响微不足道，住房市场的价格走向并不会因为房产税的开征而发生根本性变化。

具体来说，认为房价会下降的理论逻辑是：一方面在土地市场国家垄断、地方政府存在利益驱动的情况下，现行的土地出让制度推高了地价，而地价是房价的重要组成部分，因此地价畸高时，房价也必然畸高（吴俊培，2004；马克和，2004）。同时，在我国现行的住房消费成本中，有关税费的支出也是一次包含在住房购买中的，这部分税费占到房屋开发成本的50%，甚至可能达到60%、75%（万婷，2004；任志强，2004；赵晋琳，2004）。房产税改革后，针对住房的税费征收环节后移，土地出让金和相关税费分为70年征收，房屋整体开发成本的下降会使房价下降。沿着这一思路，吴晓宇（2004）计算了土地出让金并入房产税后房价的下降幅度，他认为：作为地价的组成部分，土地出让金一般只占到地价的10%—30%，而土地价格一般占到住房价格的20%—40%，计算下来，出让金占住房价格的幅度为2%—12%。也即是说房价降低的最高幅度不会超过12%。实际上，开发商不可能一次将房价降低12%。因此，开征房产税后房价大幅下跌的可能性不大。

认为房产税改革不会对房价趋势形成根本影响的理论逻辑是我们熟悉的供求理论：这种观点认为房价的决定因素不仅仅是成本，更是供求双方的力量对比（何振一，2004；刘维新，2004），房产税改革尽管增加了房屋的持有成本，但也仅能经由影响投资性或投机性市场需求对住房供求关系形成暂时性的影响，以及由此所导致的房价一定时期内的下降。但从长远来看，我国人口众多，住房需求仍处于稳步上升期，在住房需求旺盛的情况下，开发商没有理由因为成本的下降而降低房价。因此，从长远看，我国土地资源有限的客观实际、住房需求的稳步增长，决定了住房价格长期上涨的必然趋势。

我们并不能否认上述某种观点逻辑上的合理性，事实上，两种观点的差别并不在于其逻辑上的推断，而是其逻辑起点存在差异。因此，得到不同的结论也是理所当然的事情。下面我们就对两类观点作一个比较分析，

以探明其之所以出现差异的根本所在。

住房价格是否会受到房产税改革的影响,取决于住房价格的形成机制,或者说取决于影响住房价格的主要因素。就我国当前的现实状况而言,我国的住房价格直接或间接受制于现阶段的土地供给制度、住房建安成本、国家融资政策、住房市场需求及相关税费等综合因素的影响。

如若把国家土地供给方式或土地制度的不合理,以及由此引致的房地产商寻求制度外的寻租成本作为推动住房开发成本恶性增长的直接动因,则我们要做的事情首先就应该是规范土地的供应制度,使其更加透明、高效,更具市场化特征。但规范、透明、高效的土地市场是否一定能够降低住房价格,显然不得而知。

建安成本与开发成本是住房价格构成的重要组成部分,建安成本包括住房建设安装过程中所使用的钢材、水泥等建筑材料成本,开发成本包括房地产拆迁成本等。如果是由于这部分成本过高而推高了住房价格,那么即使通过房产税改革来增加购房者的负担,从而抑制过热的市场需求,住房价格也不会因此而有所松动。其原因自然是简单明了:房地产商只会在产品的边际成本之上供给产品。

住房行业是一个资金密集性行业,它的正常运行不仅受到其上下游相关行业的影响,也与国家整体的融资环境密切相关。不过,融资环境的“好坏”对住房行业的影响都是不确定的。一方面,如果实行信贷紧缩的融资政策,则住房行业的融资成本会增加,进而推动住房开发成本的增加,市场房价自然是水涨船高。另一方面,如果实行宽松的信贷融资政策,那么房地产商也未必就会将成本下降的好处让利给消费者,因为在当前我国土地垄断供给、住房需求呈稳定增长的趋势中,开发商完全可以将低成本融来的钱用于土地市场的投机,也即房地产商利用低成本资金赚取囤积土地而带来的增值收益,并为企业肆意改变住房市场供应规模提供便利,进而就可以制造供不应求的假象,并推动市场房价一路上涨,这种现象在我国住房市场的发展过程中并不是一个鲜见的事实。既然如此,我们就不可能从融资环境(或者说货币政策)的角度给出一个住房价格的确定趋势。

最后,如果住房市场价格的上涨是源于消费市场的需求过旺,或者说是由于消费者对住房的投资或投机行为造成了住房畸高现象,那么,房产税改革将会对市场起到相当大的调控作用,其中的道理是不言而喻的:房

产税增加了投资或投机行为的机会成本，压缩了其利润空间，这会迫使这类需求退出市场，减少了“虚增”的市场需求，从而使市场需求更加趋近有效需求。于是，只要市场或国家通过调控供给的方式合理化市场供给，则住房市场就会是出清的。

上述分析表明，作为一种规范性分析，学界关于房产税对住房价格影响的观点尽管莫衷一是，其实不足为奇。不过我们需要清醒的是，任何一种论点为基础去否认甚至攻击另一种观点正确的做法都是不合适的。

二 房产税改革的其他经济效应

在我们对房产税经济效应进行综述的同时，我们应该清楚地明白，房产税的经济效应事实上并不仅限于对房价的调控效应，只不过有关房产税经济效应研究的其他方面较为薄弱而已，因此，本书对其他方面的经济效应仅作一个简要综述。

对其他方面的经济效应，贾康（2011）作了较为全面的总结：其一是可以替代土地财政，改革地方政府行为对土地出让金的依赖，持类似观点并依此观点展开研究的学者包括了傅樵（2010）、于明娥（2011）等，不过从现有的这些研究结论看，缺乏实证的支持是一个比较普遍的缺憾，因为如果没有对房产税改革口径的界定，没有对各个口径上房产税改革能够带来的财政收入进行测定，而仅从理论上去推定能够减少对土地出让金的依赖是明显缺乏说服力的。为此，本书将在后续的章节中陆续对房产税改革的财政收入效应进行分析，以期对房产税改革影响政府对土地出让金的依赖作出一个比较有说服力的判断。其二是可以完善房地产税收体系，补齐房地产税收在保有环节上的空白，并进一步规范房产税，使之成为地方主体税种。关于这一经济效应方面，赞同房产税改革者基本也认同这样的观点，但观点的成立也仅限于居民住房领域，因为非居民住房领域的房产税早已开征了。其三是抑制房地产市场的投机行为，调节社会财富的分配，这是一个多数人认同但缺乏系统研究的问题，因此，我们不便评论，但在随后的内容中，本书将针对性地进行系统研究。在对正向效应总结的同时，贾康也对一些认为有负向效应的观点进行了总结：一是房产税可能通过成本转移机制推高房价；二是会影响居民的财富性收入的增长。在对房产税改革经济效应进行总结的基础上，贾康认为房产税改革是我国新一轮房地产“调控新政”中的制度性建设内容，其重要的作用不仅可以增