

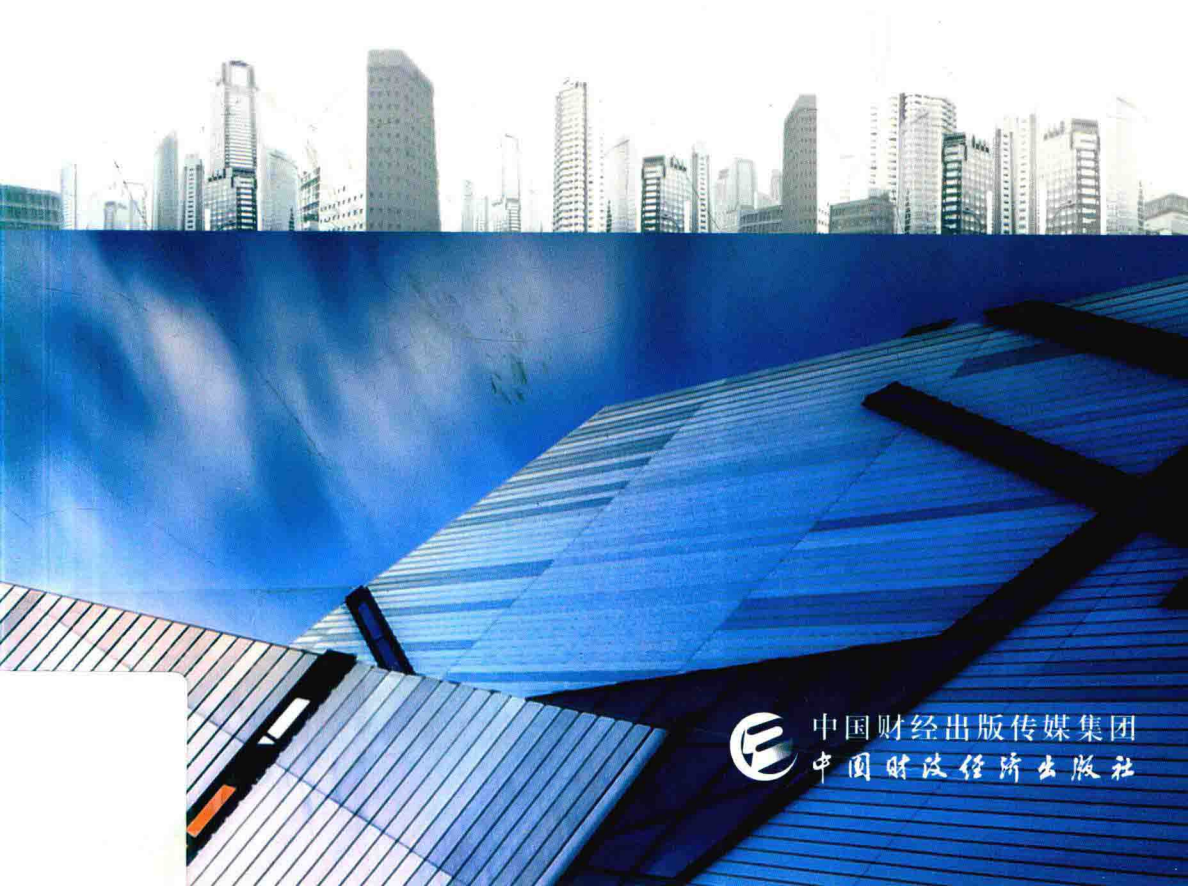
• 本书由国家社科基金项目（批准号：11CJ091）和
湖南大学税收筹划研究所资助

• 国家社会科学基金项目（批准号：11CJY091）

《经济社会双转轨背景下中国房地产税改革的制度环境研究》
结项成果之一（研究报告）

经济社会双转轨背景下中国 房地产税改革的制度环境研究

唐 明◎著



中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

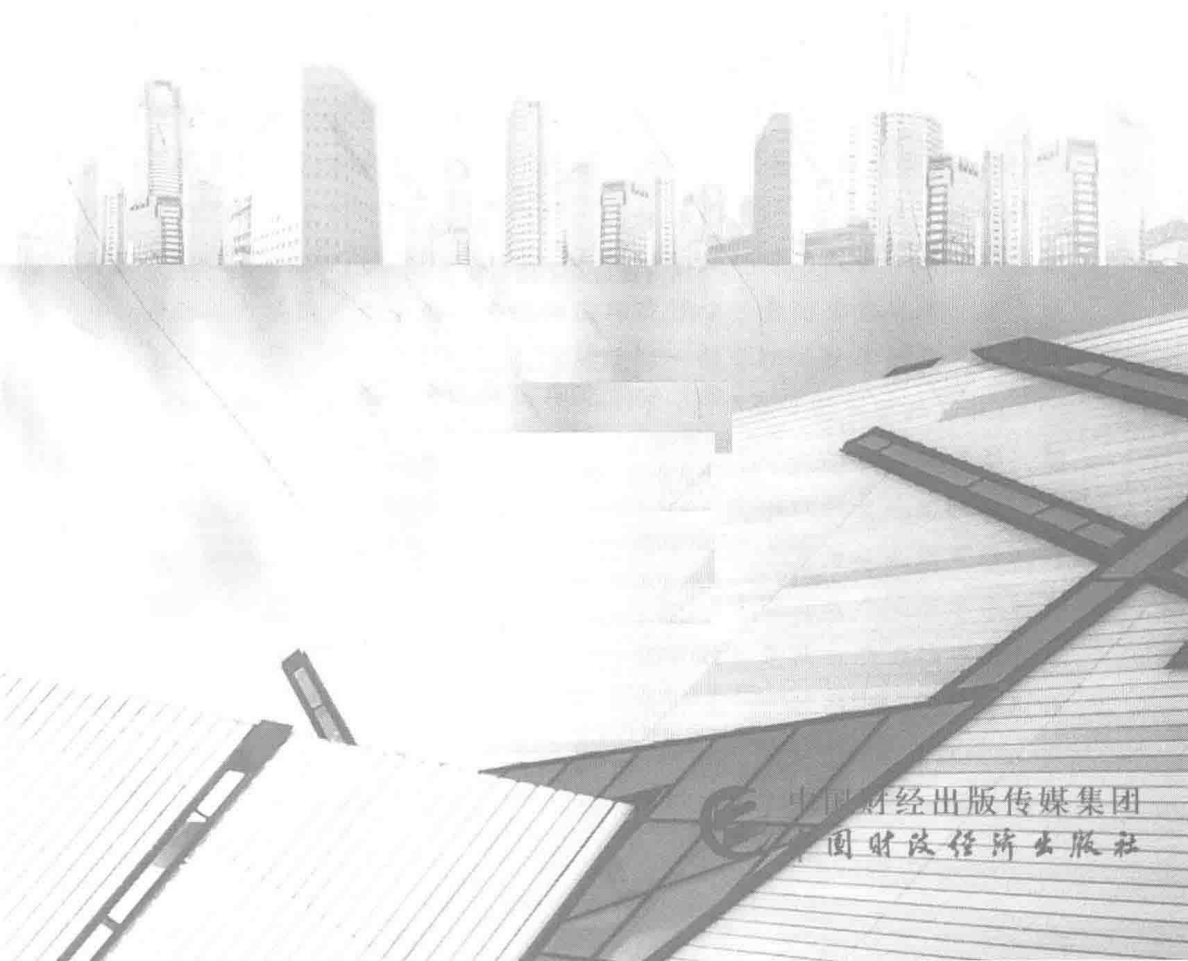
• 本书由国家社科基金项目（批准号：11CJ091）和
湖南大学税收筹划研究所资助

• 国家社会科学基金项目（批准号：11CJY091）

《经济社会双转轨背景下中国房地产税改革的制度环境研究》
结项成果之一（研究报告）

经济社会双转轨背景下中国 房地产税改革的制度环境研究

唐 明◎著



中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

经济社会双转轨背景下中国房地产税改革的制度环境研究/唐明著.
—北京:中国财政经济出版社, 2018.3

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7994 - 7

I. ①经… II. ①唐… III. ①房地产税 - 税收改革 - 研究 - 中国
IV. ①F812.424

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 002959 号

责任编辑: 卢关平

责任校对: 张 凡

封面设计: 孙俪铭

责任印制: 张 健

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190472 88191537 北京财经书店

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 20.25 印张 328 000 字

2018 年 5 月第 1 版 2018 年 5 月北京第 1 次印刷

定价: 78.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7994 - 7

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

打击盗版举报热线: 010 - 88191661 QQ: 2242791300



前 言

我国早在 2003 年就进行了物业税模拟“空转”，在长达七年的时间里始终难以“空转实”。2011 年上海市和重庆市进行房产税试点，但试点扩容“总闻楼梯响，不见人下来”，2013 年转而确立“先立法后改革”的改革方针。房地产税从“研究改革”到“试点改革”再到“立法改革”，十年难磨一剑，创下税制改革艰辛之最。转轨期中国房地产税改革为何长达十几年“启而难动”？到底哪些深层次因素制约了房地产税的改革？只有找准原因，方可“对症下药”。事实上，房地产税改革不是一项孤立的制度安排，其变迁的方向和目标都会受到我国经济社会转轨改革进程的制约。在我国，房地产税改革在长达十几年时间难以实质性推动，映射出种种体制障碍，即经济社会双转轨阶段基础制度环境缺失和配套制度政策不完善是根本原因。本书旨在挖掘房地产税所需制度环境的主要影响因素，探索房地产税制度环境影响因素与房地产税关联互动机理，系统论证现行房地产税改革“启而难动”的症结所在——制度环境的缺失，以世界各国房地产税运行实践考察了房地产税制度环境影响因素的作用规律，在上述基础上系统地提出房地产税与其制度环境影响因素联动改革的政策框架体系，以期为推动房地产税改革和立法做出独立而有意义的实质性贡献。

转轨期，我国的房地产税改革不仅要完成财产税制的现代化转型，相比其自身的税制改革意义，其更大的功能与作用是可以极大地助推我国经济社会双转轨改革进程。实际上，我国的房地产税改革是从无到有引入的全新税种，而且房地产税这种直接税对转轨期的中国有着广泛而深远的影响力，主要体现在：现行诸地方税种中，房地产税是最有潜力担当未来地方的主体税种，将促使地方政府由“土地财政”（“短租”）向房地产税（“长税”）转型，由此拟开征的房地产税将深刻地影响着将来的财政分权、政府间财政关系以及后“营改增”时代地方税体系和地方主体税种的构建

等重大基础性财税制度建设,将从多个维度促进地方公共财政转型和改善地方治理。房地产税针对房产和地产进行课税,作为全社会最大财富的不动产实行登记要件主义管理,因此房地产税改革深受不动产产权法律制度、住房制度及土地管理制度等相关基础性制度体系的影响制约;不同于其他税种,房地产税的计税依据无法自动形成,现代的房地产税必须依据市场价值评估征税,因此房地产税深受房地产市场化完善程度的影响制约。与此同时,房地产税反过来又会对不动产产权法律制度和管理体系、土地制度与房产制度以及土地市场与房地产市场等产生各种影响。在我国,房地产税将成为首个直面个人和家庭的“敲门税”,将成为唤醒纳税人税负痛苦的“税痛之首”税种,也将从根本上激活社会公众纳税人的权利意识和对政府公权限权意识,实质意义上的房地产税改革或许将拉开我国基层政府民主财政制度的序幕,将成为开启我国社会变革的一扇窗口。房地产税作为政府税收和公共服务紧密相联系的地方税,是天然的治理工具,利用好房地产税的治理属性将极大地提高基层政府自我治理的能力。从上述基本面分析来看,我国房地产税改革实际上连接了经济领域、政治领域、法律领域以及社会领域等各个方面,发挥着经济社会双转轨改革的助推器作用,带有强烈的制度转型倾向。

从本质上看,制度环境缺失是中国房地产税改革“启而难动”的症结所在。世界各国经验表明,一国的房地产税制度(以下简称房地产税制)不是孤立的,而是内生于一定的制度环境,深受其财政体制、经济体制、政治体制、法律制度、社会治理和文化习俗等制度环境的影响。房地产税形成机理模型可简要概括为:规范的房地产税(F)= f [充裕的税源(X_1),公平合理的税制要素设计(X_2),高效的税收征管(X_3)] $\times$ 有效的制度环境(有效的配套制度)。该理论模型说明,房地产税制不仅是由税源、税制要素设计、税收征管等“硬件”有机构成,更是深受由一国的财政体制、经济体制、政治体制、法律体系、社会治理和文化习俗等基础制度环境“软件”因素的影响。制度环境是通过影响表达式 f 和直接变量进而深刻决定着房地产税制的形成。必须深入研究现行房地产税制改革面临的制度环境的制约因素、影响现行税制的潜在因素,以及挖掘房地产税赖以生存的制度环境的决定因素,以此为依据建立健全房地产税制改革所必需的相关配套制度。房地产税制改革实质是一个综合的改革,对此一定要有清醒的认识。必须首先审视开征房地产税所需的制度环境是否完善,因

为它直接决定相应的制度设计，也牵动着整个财政体制改革。

那么，转轨期到底哪些体制机制在深层次掣肘着房地产税改革呢？第一，房地产税改革要打破现行财政分权体制机制瓶颈。在现行的财政体制下，体制内的财政分权制度安排是中央政府极力推行“以税代租”，而体制外地方政府利用“逆向软预算约束”机制坚持“以租代税”，两者难以形成改革合力。现行不规范的财政分权体制实际上已成为房地产税改革的制约机制，房地产税改革要“破冰”，首先要打破现行的财政分权体制机制障碍。第二，房地产税改革要打破现行不动产权法律制度瓶颈。房地产税的实质是对不动产权征税。转轨期我国不动产权制度几经变迁，目前形成了具有中国特色的复杂产权格局，导致现行房地产税改革缺失“法律基础”。如何在我国土地公有制大国、不动产权极其复杂的基础上开征房地产税，是房地产税必须首先要解决的难题之一。房地产税制改革要“破冰”，应着手解决阻碍其发展的产权体制障碍。第三，房地产税改革要打破现行房地产市场体制机制瓶颈。转轨期房地产市场的要素市场和产品市场均高度垄断，地价和房价呈现不正常的刚性，以此作为房地产税评估计税依据的基础，我国现行房地产税改革缺失“经济基础”。房地产税制改革要“破冰”，应着手解决阻碍其发展的房地产市场体制障碍。第四，房地产税改革要积极构建适合我国国情的现代民主财政机制。目前，在关乎百姓切身利益的房地产税改革决策过程中，公众话语权竟然是完全缺失的，可以预见这种财政民主机制的缺失对于房地产税改革将构成一个极大的“瓶颈”，尤其是房地产税的实施阶段，现行房地产税改革缺失“政治基础”。在地方政府普遍实行民主财政机制，构建“政府—纳税人”服务机制，实质意义上的房地产税改革或许将拉开我国基层政府民主财政制度的序幕。

基于转轨背景，本书首次系统地提出房地产税与其制度环境影响因素的关联改革政策框架体系。任何国家房地产税制的形成和确立都是以其社会、政治、经济、法律、文化习俗等各方面因素为制度背景的。没有制度环境方面的“软件”改革完善，仅就税制改革税制的“硬件”改革是不会取得成功的。转轨期，中国的房地产税改革事实上发挥着经济社会双转轨的“助推器”作用，房地产税制度环境的主导因素与房地产税改革事实上存在良性互动的联动机制，具体包括：一是提出财政分权、预算硬约束与房地产税联动改革策略，以期破解制约房地产税改革的财政分权体制机制

瓶颈，同时也将是财政体制规范分权化改革的催化剂；二是提出法律变革、产权保护与房地产税的联动改革策略，以期破解制约房地产税改革的产权法律制度瓶颈，同时促使市场经济产权法治基础的形成；三是提出土地制度、房地产市场与房地产税的联动改革策略，以期破解制约房地产税改革房地产市场体制机制瓶颈，同时将促使房地产市场成熟完善；四是提出公共选择、民主自治与房地产税的联动改革策略，以期为房地产税改革奠定地方民主治理的政治基础，同时将促进符合我国国情的现代民主化公共财政体系建设。因此，房地产税改革具有丰富的内涵，是一项系统工程，应制定和执行综合改革方案。

任何一项制度改革都需要一系列相关制度的支撑，房地产税制作为现行财政体制的子制度，其改革也不例外。拟开征的房地产税将实现财产税制的现代转型，支撑起将来的地方税体系建设。同时，也可以预见，我国的房地产税制改革将是财政体制规范分权化改革的催化剂；将会促使市场经济产权法治基础的形成；将促使房地产市场成熟完善；将会促进符合我国国情的现代民主化公共财政的宪政建设。由于房地产税制改革本身所具有的深度和广度，其意义已经远远超出对现行税制的简单修补。房地产税制的全面改革，必将对我国的富强、民主、繁荣和文明产生积极而深远的影响。

关键词：房地产税制改革；制度环境；财政分权体制；不动产产权；房地产市场；财政民主机制

目 录

第 1 章 导论	(1)
1.1 导言：问题的提出	(1)
1.1.1 转轨期中国房地产税改革“启而难动”	(2)
1.1.2 中国房地产税改革步履维艰，难在哪儿？	(3)
1.2 研究意义	(9)
1.3 研究对象	(10)
1.4 文献综述	(12)
1.4.1 房地产税与财政分权相关文献回顾	(12)
1.4.2 房地产税与不动产产权相关研究文献回顾	(15)
1.4.3 房地产税与房地产市场相关研究文献回顾	(17)
1.4.4 房地产税与财政民主治理相关研究文献回顾	(18)
1.4.5 简要评价	(21)
1.5 研究思路与方法	(22)
1.6 预期价值	(24)
第 2 章 房地产税与其制度环境影响因素的关联互动机理	(26)
2.1 财政分权、预算硬约束与房地产税的关联互动机理	(26)
2.1.1 财政分权要求发挥地方政府的作用	(26)
2.1.2 提高地方政府效率的基本前提是预算硬约束	(28)
2.1.3 预算硬约束要求地方政府要有独立财源	(29)
2.1.4 房地产税作为地方主体税种的优越性	(31)
2.2 房地产税与产权保护的关联互动机理	(35)
2.2.1 税收与产权的内在逻辑	(35)
2.2.2 税收与产权转型的内在逻辑	(38)
2.2.3 以产权视角审视房地产税	(41)
2.3 房地产税与房地产市场的关联互动机理	(43)

2.3.1	房地产税的课税基础：房地产市场的评估价值	(43)
2.3.2	房地产税是房地产市场资源配置的“稳定器”	(47)
2.4	房地产税与财政民主机制的关联互动机理	(53)
2.4.1	房地产税的“双刃剑”属性：优缺点并存	(53)
2.4.2	遵循受益税本质：破解房地产税“双刃剑”属性的制度要求	(58)
2.4.3	财政民主机制：房地产税“受益税”性质发挥的有效途径	(60)
第3章	转轨期中国房地产税改革的制度环境的现实考察	(62)
3.1	转轨期中国式财政分权制度变迁：双轨制财政管理体制	(62)
3.1.1	中国式财政分权与政治集权：体制内正式财政体制的运行机制	(63)
3.1.2	地方政府“逆向软预算约束”：体制外非正式财政体制的运行机制	(69)
3.1.3	“双轨制”财政管理体制运行的社会经济成本	(85)
3.2	转轨期中国房地产产权制度变迁	(89)
3.2.1	城镇房地产产权制度变迁	(89)
3.2.2	农村房地产产权制度变迁	(95)
3.2.3	转轨期房地产产权转型的简要评析	(100)
3.3	转轨期中国房地产市场制度变迁	(106)
3.3.1	转轨期土地市场的制度变迁	(106)
3.3.2	现行土地市场存在的主要问题及原因	(111)
3.3.3	转轨期住房市场的制度变迁及问题	(120)
3.3.4	转轨期住房市场失灵的制度性原因	(132)
3.4	转轨期中国公共治理与地方财政民主机制的制度变迁	(135)
3.4.1	转轨期财政民主机制主要实践：参与式预算	(135)
3.4.2	参与式预算的中国实践样本及实践价值	(136)
3.4.3	转轨期参与式预算的发展瓶颈：“成长上限”	(139)
第4章	转轨期中国房地产税“启而难动”症结：制度环境的缺失	(141)
4.1	不规范分权导致房地产税改革缺失财政体制基础	(141)

4.1.1	转轨期中国房地产税改革的政治经济学分析框架	(141)
4.1.2	“双轨制”二元财政管理体制下房地产税改革的 激励与约束机制	(145)
4.1.3	“逆向软预算约束”机制已成为房地产税深化改 革的财政约束机制	(153)
4.2	转轨期混乱产权制度导致房地产税改革缺失产权法律 基础	(161)
4.2.1	房地产产权格局对房地产税制度变迁的影响	(162)
4.2.2	转轨期房产产权残缺导致现行房产税税收优惠泛 滥	(164)
4.2.3	滞留的产权问题严重阻滞房地产税改革	(165)
4.2.4	异常复杂的住房产权问题将引发房地产税开征的 系列难题	(168)
4.2.5	房地产产权制度重大缺陷引发房地产税征税若干 质疑	(170)
4.3	不成熟的房地产市场导致房地产税改革缺失市场基础	(172)
4.3.1	要素市场：土地市场政府“双垄断”造成房地产 税改革的体制障碍	(173)
4.3.2	产品市场：不规范的住房市场及住房制度对房地 产税改革的制约影响	(182)
4.3.3	现行房地产市场税种配置及税负分布对房地产税 改革制约影响	(186)
4.4	不完善的公共治理与财政民主机制导致房地产税改革缺 失政治基础	(199)
4.4.1	中国房地产税改革对地方政府的自我激励不足	(199)
4.4.2	地方财政民主机制是我国房地产税改革必要的激 励机制	(201)
第5章	房地产税制度环境影响因素的经验分析与比较借鉴	(206)
5.1	房地产税与财政分权关联互动性的国际借鉴	(206)
5.1.1	财政分权与房地产税利用程度的实证检验	(207)
5.1.2	财政分权体制下房地产税日益成为地方政府重要 的收入支柱	(210)

5.2 产权建设、产权保护与房地产税关联性的国际借鉴	(213)
5.2.1 发达国家房地产税与产权保护关联互动的经验与 启示	(213)
5.2.2 转型国家房地产税与产权建设联动改革的经验及 启示	(214)
5.2.3 土地公有制国家和地区征收房地产税的国际经验 及启示	(218)
5.3 房地产税与房地产市场联动建设的国际借鉴	(224)
5.3.1 越来越多的国家倾向采用市场评估价值课税	(224)
5.3.2 转轨国家改革房地产税的前提是建立健全房地产 市场	(227)
5.3.3 世界主要国家房地产市场税收调控的经验启示 ...	(228)
5.4 公共治理、财政民主机制与房地产税改革关联性的国际 借鉴	(233)
5.4.1 美国财政危机、财产税税制变迁与地方政府治理 合法性构建	(233)
5.4.2 美国地方公共治理、财政民主机制与财产税的关 联性分析	(238)
5.4.3 财产税视角下美国地方治理风险及启示	(240)
第6章 转轨期中国房地产税改革制度环境的构建策略	(243)
6.1 财政分权、预算硬约束与房地产税联动改革	(243)
6.1.1 增加财政分权制度的有效供给,为房地产税改革 奠定财政体制基础	(244)
6.1.2 健全制度使地方政府预算硬约束,为房地产税改 革创设制度空间	(246)
6.1.3 破解体制障碍使央地政府形成房地产税改革合力	(248)
6.2 法律变革、产权转型与房地产税的联动改革	(250)
6.2.1 转轨期产权转型的基本思路	(251)
6.2.2 理顺城市房地产产权,为即将开征的房地产税奠 定产权法律基础	(252)
6.2.3 完善农村不动产产权,为将来房地产税在农村开 征奠定基础	(259)

6.3 土地住房制度、房地产市场与房地产税的联动改革	(265)
6.3.1 土地制度与土地市场的完善为房地产税开征奠定 要素市场基础	(266)
6.3.2 住房制度与住房市场的完善为房地产税开征奠定 产品市场基础	(269)
6.3.3 房地产市场税收调控政策的完善策略与政策建议	(276)
6.4 公共治理、财政民主自治与房地产税联动改革	(278)
6.4.1 政府治理中的公众参与：房地产税改革的政治 意蕴	(278)
6.4.2 破解现行参与式预算发展的“成长上限”瓶颈 ...	(279)
6.4.3 构建公众参与地方财政收支决策的公共选择表达 机制	(281)
6.4.4 改善基层政府管理者的激励约束机制	(282)
6.4.5 扩大房地产税立法中民主参与度	(282)
参考文献	(284)
课题组主要阶段性成果	(303)
后记	(305)

插图索引

图 1.1	房地产税改革的推进过程	(3)
图 1.2	研究对象示意图	(11)
图 1.3	研究思路及研究方法示意图	(23)
图 2.1	公共产品的集中提供与分散提供	(27)
图 2.2	房地产税对两类土地利用类型的影响分析	(52)
图 2.3	房地产税受益税良性循环机制示意图	(55)
图 2.4	房地产价值的不同组成部分及其相应的受益人	(56)
图 3.1	全国财政收入中央和地方所占比例趋势图	(67)
图 3.2	全国财政支出中央和地方所占比例趋势图	(67)
图 3.3	转轨期地方政府“逆向软预算约束”机制形成机理	(72)
图 3.4	地方可自由支配财力变化趋势图	(81)
图 3.5	地方可自由支配财力与不可自由支配财力占比图	(82)
图 3.6	地方可自由支配财力与不可自由支配财力增速对比图	(82)
图 3.7	预算内非税收入与税收收入增速对比图	(83)
图 3.8	现代物权意义上的土地产权束	(91)
图 3.9	我国农村土地产权制度变迁示意图	(98)
图 3.10	“招拍挂”出让土地面积与价款与出让总面积与总价款比较	(116)
图 3.11	土地征用数量和“招拍挂”出让数量的比较 (2003 ~ 2013 年)	(117)
图 3.12	土地分割市场差别定价趋势图	(120)
图 3.13	1998 ~ 2015 年全国商品住宅房价收入比	(126)
图 3.14	2015 年全国各省市房价收入比的排名情况	(127)
图 3.15	经济适用房的错配: 高收入家庭拥有经济适用房的比例 更高	(131)
图 3.16	按住房类别: 商品房与经济适用房的空置率较高	(131)
图 3.17	我国住房市场相关制度性与结构性影响因素框架图	(134)
图 4.1	房地产税改革的政治经济学分析框架	(143)
图 4.2	“营改增”前后共享税占全部税收、中央共享税占中央税 收和地方共享税占地方税收比值	(147)
图 4.3	房地产税改革对地方政府土地收益的影响机理分析	(152)

图 4.4	不规范的财政分权制度环境对房地产税制改革的影响示意图	(154)
图 4.5	分税制对地方政府“逆向软预算约束”的影响机理	(155)
图 4.6	迅速增长的中国高住房拥有率	(166)
图 4.7	中国城镇住房拥有率远高于 OECD 国家	(166)
图 4.8	中国住房拥有率高于其他发展中国家	(166)
图 4.9	房地产市场多轮次交易市场结构示意图	(173)
图 4.10	地方政府垄断供地获取超额利润的运作机理	(174)
图 4.11	2014 年不同类型用地的出让情况	(177)
图 4.12	土地和住房市场价格形成及增值收益的调节机制示意图	(181)
图 4.13	分税制改革以来土地出让金占地方财政收入比重趋势图	(200)
图 5.1	美国地方财产税占其一般财政收入比重	(237)
图 5.2	美国地方政府财产税“以支定收”运行模式示意图	(238)
图 6.1	双体系供给制度打破住房“不可能三角”	(272)

附表索引

表 2.1	可以作为地方税税种的比较	(31)
表 3.1	世界四种不同结构的政府间关系	(65)
表 3.2	分税制改革后中央对地方财政转移支付类型及数量	(68)
表 3.3	以政府为劣后方的典型政府性基金	(74)
表 3.4	地方土地出让收入及占地方本级公共财政收入占比一览表	(76)
表 3.5	“十一五”期间中国地方政府可支配财力估算	(78)
表 3.6	“十二五”期间中国地方政府可支配财力估算	(78)
表 3.7	2007~2015 年地方政府可自由支配财力的具体构成情况	(80)
表 3.8	2007~2015 年地方政府可自由支配财力收入结构占比	(80)
表 3.9	2009 年度湖南各级政府非税收入占比情况	(83)
表 3.10	我国东部地区地方政府非税收入与税收收入规模比较	(84)
表 3.11	我国中部地区地方政府非税收入与税收收入规模比较	(84)

表 3.12	我国西部地区地方政府非税收入与税收收入规模比较·····	(85)
表 3.13	现行城市房产产权残缺概况·····	(94)
表 3.14	农民宅基地的产权权能及受保障程度的变化情况·····	(99)
表 3.15	促进城市土地市场化资源配置重要法律法规和政策文件 一览表·····	(110)
表 3.16	2003 ~ 2016 年全国土地供应结构·····	(113)
表 3.17	供地方式结构及其变化趋势·····	(114)
表 3.18	2003 ~ 2015 年土地出让及“招拍挂”出让情况概览·····	(115)
表 3.19	2010 ~ 2013 年全国商品住宅土地供应计划完成情况·····	(117)
表 3.20	2003 ~ 2016 年全国不同类型用地供给结构·····	(118)
表 3.21	105 个主要城市建设用地价格·····	(119)
表 3.22	土地一级市场分割定价情况·····	(119)
表 3.23	我国城镇住房制度改革主要进程·····	(122)
表 3.24	1999 ~ 2015 年全国商品房、城镇居民收入及 GDP 增长率 一览表·····	(124)
表 3.25	近年来经济适用住房开工面积及投资额情况·····	(128)
表 3.26	参与式预算的中国实践样本概况·····	(137)
表 4.1	“十二五”期间全国房地产开发企业商品房待售情况·····	(144)
表 4.2	房产税和城镇土地使用税在地方各级政府财政收入中的分 布状况·····	(158)
表 4.3	城乡住房价值差异情况·····	(164)
表 4.4	城市家庭住房来源结构的变化情况·····	(167)
表 4.5	地方政府“土地财政”住宅商品房价格的固定效应模型实 证结果·····	(179)
表 4.6	房地产市场税收税种分布表·····	(187)
表 4.7	2006 ~ 2015 年房地产市场流转环节的税负分析·····	(188)
表 4.8	2004 ~ 2015 年房地产保有环节税负分析·····	(189)
表 4.9	2006 ~ 2015 年房地产市场各环节税收增长情况·····	(191)
表 4.10	2005 年以来房地产市场税收调控政策概览·····	(194)
表 5.1	一国对房地产税利用程度的决定因素的普通最小二乘估计 ·····	(207)
表 5.2	一国对房地产税利用程度的决定因素的二阶段回归估计···	(208)
表 5.3	不同收入等级国家对房地产税利用程度决定因素的普通最 小二乘估计·····	(208)

表 5.4	世界主要国家房地产税收收入占地方政府支出比重分析	(211)
表 5.5	部分国家房地产税占 GDP、全国税收收入、地方税收收入的比重	(212)
表 5.6	土地公有制下世界各国土地增值收益的获取机制运行情况	(222)
表 5.7	世界主要国家房地产税计税依据统计表	(226)
表 5.8	20 世纪前财产税占美国 13 个主要州政府的收入比重 (%)	(234)
表 6.1	中国与典型国家和地区的住房供给制度综合比较	(270)

第1章

导 论

房地产税改革涉及土地一二级市场、房地产一二级市场及千家万户的切身利益，并将对我国的税制体系、公共管理体制、土地住房管理与房地产市场、不动产产权及不动产利益分配机制、地方公共治理等产生重大深远影响，因此积极稳妥地推动事关国计民生的房地产税改革研究，具有极强的理论研究意义和现实应用价值。本章阐述了本项课题的现实背景与研究意义，评述了相关文献，介绍了内容安排与预期价值等。

1.1

导言：问题的提出

我国早在2003年就进行了物业税（房地产税）模拟“空转”（即模仿实际开征房地产税的全部过程，但没有真正的征收），14年时间过去了，至今仍未“空转实”。2011年沪渝开始房产税试点，紧随其后有关试点扩容“总闻楼梯响，不见人下来”，2013年正式确立“先立法后改革”的改革方针。房产税从“研究改革”到“试点改革”再到“立法改革”，十年难磨一剑，创下税制改革艰辛之最。转轨期中国房地产税改革为何长达十几年“启而难动”？到底哪些深层次因素在掣肘着房地产税的改革？找准原因，方可“对症下药”。