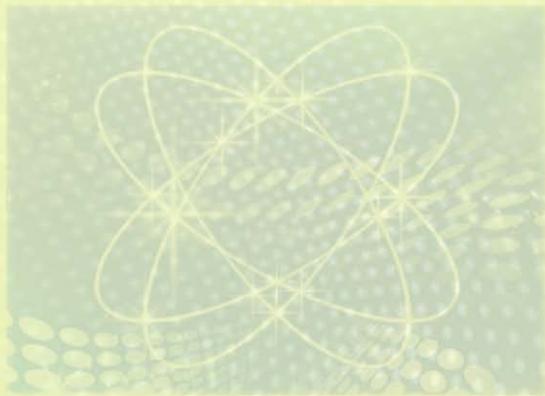


# 税收改革对房地产 影响的研究

常莉 著



陕西人民出版社

# 税收改革对房地产业影响的研究

常 莉 著

陕 西 出 版 集 团  
陕 西 人 民 出 版 社

## 图书在版编目(CIP)数据

税收改革对房地产业影响研究/常莉著. —西安:  
陕西人民出版社, 2009

ISBN 978-7-224-09102-1

I. ①税… II. ①常… III. ①房地产业—税制改革—  
研究—中国 IV. ①F812.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 177873 号

## 税收改革对房地产业影响的研究

---

作 者 常 莉

出版发行 陕西出版集团 陕西人民出版社

(西安北大街 147 号 邮编:710003)

---

印 刷 长安大学雁塔印刷厂

开 本 850 mm×1168 mm 32 开 7 印张

字 数 150 千字

版 次 2009 年 11 月第 1 版 2009 年 11 月第 1 次印刷

印 数 1—500

书 号 ISBN 978-7-224-09102-1

定 价 16.00 元

---

# 目 录

引 言	(1)
第 1 章 导论	(1)
1.1 问题的提出	(1)
1.2 研究背景和意义	(4)
1.3 相关概念界定	(8)
1.3.1 房地产税和物业税	(9)
1.3.2 房地产税收	(12)
1.3.3 财产税	(13)
1.3.4 房地产和房地产业	(15)
1.4 研究内容和框架	(18)
1.5 研究方法	(19)
1.6 主要创新	(21)
第 2 章 文献综述	(24)
2.1 国外房地产税收理论回顾	(24)
2.1.1 地方财产税的受益论和新论之争	(24)
2.1.2 房地产税的累进累退性争论	(27)
2.1.3 房地产税归属与超额负担理论	(29)
2.1.4 文献观点评述	(32)
2.2 国外房地产税改革文献回顾	(34)



## 税收改革对房地产业影响的研究

2.2.1	美国房地产税改革回顾 .....	(34)
2.2.2	其他国家房地产税改革回顾 .....	(38)
2.2.3	文献研究评述 .....	(41)
2.3	中国房地产税收改革及对房地产业影响的 文献综述 .....	(42)
2.3.1	围绕土地出让金问题的争议 .....	(42)
2.3.2	对房地产税征收时机、模式和范围的 讨论 .....	(45)
2.3.3	房地产税收改革整体思路和原则 .....	(49)
2.3.4	房地产业中存在的税收问题 .....	(50)
2.3.5	房地产税收改革对房价的影响研究 .....	(52)
2.3.6	房地产税收改革对房地产市场需求 的影响研究 .....	(55)
2.3.7	房地产税收改革对地方政府的影响 研究 .....	(59)
2.3.8	房地产税收改革对房地产业的影响 研究 .....	(61)
2.3.9	文献研究评述 .....	(63)
第3章	基础理论研究和影响效应模型构建 .....	(65)
3.1	基于财产课税的理论 .....	(65)
3.1.1	财政分权和财政收入理论 .....	(66)
3.1.2	税制完善理论 .....	(68)
3.1.3	资源合理配置理论 .....	(69)
3.1.4	社会财富再分配理论 .....	(70)
3.2	基于税收效应的理论 .....	(72)
3.2.1	税收非中性效应 .....	(72)



3.2.2	税收的阻碍效应 .....	(74)
3.2.3	税收的社会效应 .....	(74)
3.2.4	税收对费用的替代效应 .....	(76)
3.3	理论评述及对研究的指导 .....	(77)
3.3.1	与理论相关现实领域的基本情况 .....	(77)
3.3.2	对研究的理论指导 .....	(80)
3.4	影响效应模型构建 .....	(83)
3.4.1	模型要素界定 .....	(84)
3.4.2	影响效应模型 .....	(85)
<b>第4章</b>	<b>我国房地产税制改革模式选择 .....</b>	<b>(87)</b>
4.1	我国房地产税制现状和问题 .....	(87)
4.2	房地产税制模式国际比较 .....	(101)
4.3	我国房地产税制改革模式选择 .....	(105)
4.3.1	土地出让方式改革 .....	(106)
4.3.2	房地产取得、保有和交易各环节的税收 改革 .....	(108)
4.3.3	房地产计税依据调整 .....	(109)
4.3.4	房地产行业费用清理 .....	(110)
4.3.5	房地产业税收征管和配套改革 .....	(111)
4.4	我国房地产税收改革和调整的进展及评议 .....	(114)
4.4.1	近期税收规范调整的主要举措 .....	(115)
4.4.2	对近期税收调整和规范的思考及评议 .....	(117)
<b>第5章</b>	<b>房地产税收改革对房地产价格和房地产市场 的影响效应 .....</b>	<b>(120)</b>
5.1	引入土地年租金制对土地供应机制和土地	



价格的影响 .....	(120)
5.1.1 土地年租金制对土地供应机制的影响 .....	(121)
5.1.2 土地年租金制对土地价格的影响.....	(123)
5.2 房地产税收改革对房地产市场价格的影响 ..	(126)
5.2.1 房地产税收改革后住宅销售价格的 确定 .....	(126)
5.2.2 房地产税收改革通过住宅需求类型 变动对房价的影响 .....	(128)
5.2.3 房地产税收改革通过税负转嫁效应对 房价的影响 .....	(131)
5.3 房地产税收改革对房地产市场交易量和产品 供需结构的影响 .....	(138)
5.3.1 房地产税收改革对住宅交易量的影响 .....	(139)
5.3.2 房地产税收改革对房地产市场产品 供需结构的影响分析 .....	(143)
<b>第 6 章 房地产税收改革对房地产业各参与主体的影响     效应 .....</b>	<b>(149)</b>
6.1 房地产税收改革对购房者的影响效应分析 ..	(149)
6.1.1 房地产税收的调节主体 .....	(149)
6.1.2 房地产税收改革对各类购房者影响的 理论分析 .....	(150)
6.1.3 房地产税收改革后购房者税收负担的 模拟测算 .....	(157)
6.2 房地产税收改革对房地产开发企业的影响效应	



分析 .....	(165)
6.2.1 房地产税收改革前后房地产开发企业 租税费负担变化及分析 .....	(166)
6.2.2 房地产税收改革对房地产开发企业 影响的理论分析 .....	(170)
6.2.3 房地产税收改革后房地产开发企业 成本收益的模拟测算 .....	(173)
6.2.4 房地产税收改革对我国房地产开发 企业行为的影响 .....	(182)
6.3 房地产税收改革对地方政府的影响效应 分析 .....	(184)
6.3.1 地方政府目标函数的假定 .....	(184)
6.3.2 房地产税收改革中来自地方政府的 约束 .....	(185)
6.3.3 房地产税收改革对地方政府行为目标 和模式的影响 .....	(188)
<b>第7章 主要结论与研究展望 .....</b>	<b>(190)</b>
7.1 本书的主要结论 .....	(190)
7.2 本书不足和未来需进一步研究的问题 .....	(193)
<b>参考文献 .....</b>	<b>(195)</b>
<b>后 记 .....</b>	<b>(211)</b>

# 引 言

房地产税对房地产业发展的宏观调控作用在许多国家的实践中已经得到证明,我国政府部门也逐渐认识到它的重要性并越来越多地将其作为调节房地产业发展可依赖的路径选择。在房屋保有阶段开征统一的房地产税(或称不动产税、物业税)已经成为政府部门和理论界的共识。以开征房地产税为主要特征的房地产税收改革具有丰富的内涵,是一个系统性的工程,其核心环节包括土地出让制度的转变、房地产流通和保有环节的税收改革和调整、其他配套制度(如房地产评估机制、房屋登记制度等)的建立等。房地产税收改革对房地产业发展的影响被赋予很高的期望,本书通过研究在我国房地产业税收改革模式选择的环境背景下,房地产市场核心要素(价格、交易量、供求)的演变和房地产业各参与主体(购房者、房地产开发企业、地方政府)行为模式的转变,以探索房地产税收改革对房地产业发展的影响效应。

本书的主要创新性工作和形成的结论如下:

第一,在理论层面,文章将与研究工作相关的理论基础划分为财产课税理论和效应理论两个层次,然后将理论和国情,特别是房地产领域的基本国情结合起来,提出当前中国房地产税收改革中应当遵循的正确的理论指导思想,财政分权、税制完善、资源合理配置、调节收入分配等理论都能够从某种角度为我国房地产税收改革提供理论支持,如收入分配理论对我国改革的



实际指导意义表现在我国的税收改革应能够实现税收的纵向公平效应;税收非中性效应、阻碍效应等理论指导我国的房地产税收改革要能够体现这些效应,以抑制非居住需求,发挥税收的宏观调控作用。

第二,在研究方法层面,当前国内相关研究多为定性研究,定量研究为数甚少。文章在定性研究的基础之上,将逻辑推导和定量分析结合起来,通过模型和函数将本书的推理加以演绎、结论得以验证,并采用了模拟测算的方法来说明税收改革的影响。如运用数学模型验证土地出让金改革对土地价格的影响和税收改革对住宅销售价格的影响,利用等额终值折现的方法推导出出让金和年租金之间的关系,并结合利率和年租金的对比来分析其他条件不变时二者的大小比较;构建消费者需求函数和消费者总居住成本函数、开发商的供给函数和总成本函数,政府总目标函数等,利用函数推导来说明房地产税收改革对相关主体的影响效应,并且通过案例分析,运用模拟测算来测度税收改革对消费者、房地产企业的影响。

第三,在研究结论层面,本书得出的一些比较有启发意义的结论。房地产税收改革对房地产业的影响是多元的。通观这些影响,可以得到的一个基本结论是:房地产税收改革能够对房地产业的发展起到规范作用,促使我国房地产业在经过政策磨合期的调整后迈向健康的高速发展时期。具体到各元素,有如下的子结论:

(1)年租金制能提高土地的利用效率和政府土地供应方式的市场化程度,建立地方政府收入和土地价值之间的市场化联系,减少地方政府短期行为和权力腐败的现象。不利之处是可能使地方政府财政短期空缺,解决的办法是各地根据情况选择采纳时机,可先与批租制并行,再逐步推广。之外,年租金制对土地价格的影响与租期长短、利率和土地年租金增长率之间的



对比有关,由于住宅的租期一般长达70年,故年租金制比较一次出让制之间对土地价格的实质性影响无法准确预测。

(2)房地产税收改革,特别是房地产税的开征,其自身的目的和自然的结果是会起到调节贫富差距、缩小收入分配、建立地方主体税种的作用。房价并不是房地产税收改革的直接调控目标。尽管如此,房地产税收改革必将对房地产价格产生影响,无论短期和长期。基本的原因在于:房地产税收改革会减少非居住型,即投资型和投机型购房需求;房地产税收改革会帮助居住型购房消费回归理性;房地产税收改革会减少房地产企业投资于经济适用房项目与一些奢侈项目之间的盈利差距从而改变投资结构;所有这些因素都能起到节约有限房地资源,增加有效供给,改变供需在总量和结构上的对比的作用,从而促使房价回归理性,适度增长。改革对交易量和供求结构的影响都基于这一分析基础。

(3)房地产税收改革将影响房地产商和地方政府之间的利益格局。短期会对当届政府预算外收入产生不利影响,但有利降低房地产企业承担的成本总额,对房地产企业较有利;长期看有利于地方政府财政体系健康、充足、可持续地发展,促进房地产企业调整供给结构,使房地产企业对产品的市场定位向节约资源和提升品质的方向转变,对产品的开发销售节奏向提高房地产项目整体运作时间效率的方向转变。

(4)房地产税收改革的调控目标很明确,故应使重新设置的税制各要素具备强有力的调控作用,如税率设计上,若采用通行的比例税制必须有所区别,甚至为达到调控效果可采用超面积累进税率制。



# 第 1 章 导论

## 1.1 问题的提出

2006 年中央颁布的《国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》中明确指出十一五期间要“改革房地产税收制度,稳步推行物业税并相应取消有关收费”。这是继 2003 年中央文件中提到“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”以及 2005 年党的十六届五中全会在《中共中央关于制定国民经济和社会发展十一五规划建议》中指出:“调整和完善资源税,实施燃油税,稳定推行物业税。”后再次明确提出征收物业税的问题,这使得物业税成为近几年广大民众关心的问题,也引起了相关政府部门和学术界的广泛争论。

在实践领域,2006 年年初,在财政部和国家税务总局的统一安排下,北京、深圳、重庆、南京等 6 个城市率先开展了物业税的试点工作,之后又陆续安排了十多个省市物业税“空转”模拟运行试点,北京等多个城市也于 2008 年向国家税务总局和财政部递交了“空转实”的申请方案,物业税开征指日可待。

开征物业税的背景是对现行房地产税收体制进行改革,物业税是改革后的房地产税收体系中对房地产保有行为所征税的名称。在国外物业税也被称为“房地产税”或“不动产税”或“地稅”等,不管称什么,其实质是一种财产税。之所以要研究房地



产税制改革问题,基本的原因在于:

第一,在我国目前的税收体系中,虽然设有对财产课税的税种,但都不是真正意义上的财产税,根据税制完善理论,完善的现代税收制度应当包括所得课税、商品课税和财产课税这三大体系,根据国外的一般情况,财产税作为财政分权体系下地方财政的主体税种,其主要的构成部分即是房地产税或称不动产税。鉴于此,在我国也有必要借房地产税制改革的契机构建财产课税体系,完善税制和财政体系。

第二,我国现行的财税体系是以流转税和所得税为主体的,随着社会经济发展、住房制度和产权制度的改革,我国人民的财富结构已经发生了重大变化,个人占有的社会财富越来越多地以不动产的形式积累下来,这种情况下,仅靠消费环节和收入环节的税收来调节显得力量单薄,财产税的空位不符合我国市场经济发展的现状,有必要弥补这项缺失。

第三,目前我国已经出现了较为严重的贫富差距现象,世界银行有关报告指出,世界上多数国家城乡收入差距的比率为1.5,超过2的极为罕见。但我国,即使按官方估计,1995年这一比率已达2.5,如果加上城市居民所享有的实物性福利,城市居民的实际收入会增加72%。即使考虑到农民进城打工从而缩小城乡收入差距这一因素,1995年城乡实际收入差距比率也在4左右。根据官方公布的资料,我国城乡收入差距的比率到2003年已经达到3.2。根据民间的各种不同估计,目前我国城乡收入的差距为4—6。<sup>①</sup> 有学者深刻指出,本应具有调节贫富

---

<sup>①</sup> 赵人伟. 收入分配、财产分配和渐进改革者[J]. 经济社会体制比较, 2005(5): 8—12.



差距功能的税收在现实的贫富差距面前之所以屡屡失败,其中的一个重要原因就在于现行税制体系中始终未能填补上财产税的空位。<sup>①</sup>

房地产业的发展在我国实行土地产权制度改革和住宅自有化改革之后可谓异军突起,中国社会科学院城市发展与环境研究中心和社科文献出版社2004年发表的《中国房地产发展报告》中指出,至2003年中国房地产投资超过1万亿元,占固定资产投资的18.3%,直接拉动GDP增长1.3个百分点。专家预测,到2020年,中国城市化水平将提高到55%,城镇人口将达到7亿以上,按人均需住房20平方米计算,仅城镇新增人口每年就需增2亿平方米以上,房地产业在国民经济和社会发展中的重要地位将逐渐突出。<sup>②</sup>

房地产业发展迅速的原因主要有两个:一是近年城市化的迅速推进使得住房需求全线释放;二是地方政府的形象工程、政绩工程的需要。房地产业的发展不仅仅提高了居民的居住水平,更成为拉动国民经济增长最重要的引擎之一。但在房地产业为提高居民居住质量、加快城市化发展、促进GDP增长等领域做出巨大贡献的同时,其两面性也逐渐表露无遗。近年来不断上涨的房价已远远超出了收入的增长速度,也超出了大多数工薪阶层的心理预期和承受能力,以致在民众心中房地产业已经成为暴利行业的代名词。

高房价造成中低收入者购房压力过重,但另一方面商品房的空置率也在节节攀升,结构性矛盾造成市场有效需求不足、资源

---

① 高培勇. 给开征物业税一个基本理由[J]. 经济, 2006(7):47.

② 王黎. 房地产业直接拉动GDP增长1.3%[N]. 人民日报海外版, 2004-6-14(10).



配置效率低下。而随着提高住房贷款利率等一系列货币政策的显著失灵,似乎税收手段已经成为可以依赖的唯一良策。世界许多国家都尝试通过改革不动产税调节房价、稳定经济。由于全世界城市中心区的土地价值均不同程度地出现了迅速的价格上涨,不动产税受到了各国更进一步的重视,并将其作为一种能够抑制土地价格无控制上涨对社会和经济所产生的破坏性影响的可能手段。许多国家在房价高涨的时候,改革不动产税,希望通过不动产税调节房价,如 20 世纪 90 年代初的美、日结构性障碍贸易倡议,重点在于通过不动产税改革帮助日本缓解土地价格飞涨。德国政府希望将不动产应税价值提高到市场实际水平,从而降低囤积住房的趋势,并由此而增加经济型住房的供应量。<sup>①</sup>

房地产税制改革虽然从长远考虑其重点在于规范税收体制,但也不排除其可能调控房地产业非理性发展的作用。鉴于物业税的征收已经如箭在弦,并且部分城市的试点和模拟运行已经展开,出于谨慎科学的态度,并为了把握正确的改革方向,促进房地产业和国民经济的健康发展,提高人民群众居住质量,实现地方政府和地方居民税收范式下权利义务的良性互动而提供理论上的支持和引导,有必要通过分析地方政府、房地产商、消费者等密切相关的各相关利益主体在改革中的力量消长、利益得失,研究房地产税制改革对我国房地产业的影响效应。

### 1.2 研究背景和意义

房地产税是针对土地及地面建筑物的所有、占有、开发、转让而征收的一种税。随着房地产业和市场经济的发展,我国房

---

<sup>①</sup> 潇琦. 征收不动产税对房地产影响有多大[J]. 观察, 2006(7): 34—36.



地产税收体系暴露出了诸多问题,表现为如下的一些基本特征:

首先,我国目前针对土地、房产及房地产企业收缴的税种达12种之多,其中,直接将房地产作为征税对象的有6个税种,分别是土地增值税、城镇土地使用税、耕地占用税、房产税、城市房地产税和契税,房地产企业经营过程中需要缴纳的税收种类还包括5个税种和1个附加,它们是营业税、企业所得税、个人所得税、印花税、城市维护建设税以及教育费附加,可谓名目繁杂。

尽管如此,国务院发展研究中心的一项研究却表明,我国房地产税仅占全部税收收入的2.36%,占地方财政收入的比重也仅为8.12%,而西方国家的房地产税或财产税占基层政府的财政收入比重相当高,甚至达将近80%。在西方,房地产税是财产税最主要的构成部分,该项税收收入往往构成地方公共财政最为重要的可自主支配的收入来源。可见,我国名目众多的房地产税并没有带来理想的财政收入效果,与西方单纯的房地产税或不动产税<sup>①</sup>相比,我国的房地产税显得华而不实。

第二,从表1-1可以看出,我国房地产开发转让及出租环节的税负沉重,税率偏高且税种交叉,并且存在重复征税,其中开发环节的前期税费(包括土地出让金、土地使用费等)的负担最重,约占整个开发期间税费总额的75%。而在占用或保有环节的税负较轻,只有4种税,而且是在一次减除原值10%~30%之后征收。这样的税收制度安排无疑会加大开发建设成本,提高购房“门槛”,从而抑制住房消费,阻碍购房者潜在需求向有效需求的转化。

---

<sup>①</sup> 发达国家财产税的课税环节角度分析,房地产税收可以分三大征收体系:房地产保有税、房地产取得税和房地产所得税。房地产税收的这种设置在发达国家的税收实践中相互配合,较好地发挥了税收对房地产经济的调节作用。



表 1-1 当前我国房地产税征收情况

征税环节	税种	税率(%)	计税依据
房地产开发	营业税	5	销售收入
	印花税	0.05 或 0.03	交易合同价
	房产税	1.2	房产原价
	城镇土地使用税	0.5—10 元/m <sup>2</sup>	土地面积
	企业所得税	33	企业收入
	个人所得税	20	个人收入
	土地增值税	30—60	增值额
房地产占用	房产税	1.2	房产原价
	城市房产税	1.2	房产原价
	耕地占用税	1—10/m <sup>2</sup>	占用耕地面积
	城镇土地使用税	0.5—10 元/m <sup>2</sup>	土地面积
房地产转让	营业税	5	销售收入
	契税交易	2 或 4	合同价
	企业所得税	33	企业收入
	个人所得税	20	个人收入
	土地增值税	30—60	增值额
	印花税	0.5	合同交易价
房地产出租	房产税	12	租赁收入
	营业税	5	租赁收入
	企业所得税	33	企业收入
	个人所得税	20	个人收入
	城镇土地使用税	0.5—10 元/m <sup>2</sup>	土地面积

资料来源:据税法和相关文献资料整理。(后文表格没有特别标明来源的与此同)