



邓菊秋  著

我国房地产交易税 和保有税对房价的影响

WOGUO FANGDICHAN
JIAOYISHUI HE BAYOU SHUI DUI
FANGJIA DE YINGXIANG



四川大学出版社

- 教育部人文社会科学研究西部和边疆地区项目
(项目批准号: 10XJA790001)

邓菊秋○著

我国房地产交易税 和保有税对房价的影响

WOGUO FANGDICHAN
JIAOYISHUI HE BAOUYUSHUI DUI
FANGJIA DE YINGXIANG



四川大学出版社

责任编辑:曾春宁
责任校对:唐 飞
封面设计:米迦设计工作室
责任印制:王 炜

图书在版编目(CIP)数据

我国房地产交易税和保有税对房价的影响 / 邓菊秋
著. —成都:四川大学出版社, 2013. 6
ISBN 978-7-5614-6853-1

I. ①我… II. ①邓… III. ①房地产税—影响—房价—研究—中国 IV. ①F812.424②F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 135677 号

书名 我国房地产交易税和保有税对房价的影响

著 者	邓菊秋
出 版	四川大学出版社
地 址	成都市一环路南一段 24 号 (610065)
发 行	四川大学出版社
书 号	ISBN 978-7-5614-6853-1
印 刷	四川永先数码印刷有限公司
成品尺寸	148 mm×210 mm
印 张	9.5
字 数	257 千字
版 次	2013 年 6 月第 1 版
印 次	2013 年 6 月第 1 次印刷
定 价	28.00 元

版权所有◆侵权必究

◆读者邮购本书,请与本社发行科联系。

电话:(028)85408408/(028)85401670/
(028)85408023 邮政编码:610065

◆本社图书如有印装质量问题,请
寄回出版社调换。

◆网址:<http://www.scup.cn>

目 录

第一章 房地产税的基本理论	001
第一节 房地产税概述	001
一、房地产的含义	001
二、房地产税的概念	004
三、几个概念的辨析	005
第二节 房地产税收体系	015
一、房地产税收体系的形成	015
二、房地产税收的分类	017
第三节 征收房地产税的理论依据	023
一、利益支付说	024
二、财政收入说	025
三、税收负担不可转嫁说	026
四、外部效应说	027
第四节 房地产税的特征与功能	028
一、房地产税的特征	028
二、房地产税的功能	034
第二章 房地产税的经济效应	043
第一节 土地税的经济效应：局部均衡分析	043
一、交易环节土地税的经济效应	043
二、保有环节土地税的经济效应	048
第二节 房产税的经济效应：局部均衡分析	050



一、对自用房产征税的经济效应·····	050
二、对出租房产征税的经济效应·····	052
三、对转让房产征税的经济效应·····	054
第三节 房地产税的经济效应：一般均衡分析·····	059
一、局部均衡与一般均衡分析·····	059
二、全国统一的房地产税·····	061
三、对不同种类的财产征收不同的税收·····	062
四、地区差别税率·····	064
五、分类财产税·····	066
第四节 房地产税的经济效应：实证研究·····	068
一、房地产税归宿的传统观点·····	069
二、房地产税归宿的新论·····	070
三、房地产税归宿的受益税论·····	072
第三章 房地产税对房价的影响·····	075
第一节 房地产税对房价的作用机理·····	075
一、保有环节房地产税收的作用机理·····	075
二、交易环节房地产税收的作用机理·····	078
第二节 房地产交易税对房价影响的实证研究：	
以中国内地为例·····	079
一、问题的提出·····	079
二、文献综述·····	081
三、实证检验·····	083
四、结论及政策建议·····	089
第三节 房地产保有税对房价影响的实证研究：	
以中国香港地区为例·····	091
一、研究对象的选择·····	091
二、房地产税收对房地产价格影响的理论分析·····	093
三、香港的房地产及税收制度·····	095

四、香港房地产税与房地产价格关系的观察·····	106
五、香港房地产税对住宅价格影响的实证分析·····	115
六、香港房产税制度对内地的启示·····	122
第四章 世界一些国家和地区的房地产税收制度·····	124
第一节 世界一些国家和地区的房地产税收制度概述·····	124
一、房地产保有税·····	124
二、房地产交易税·····	125
三、世界一些国家和地区房地产税收的特点·····	127
第二节 美国房地产税收制度·····	129
一、财产税·····	130
二、个人所得税·····	141
三、公司所得税·····	143
四、遗产和赠与税·····	144
五、交易税·····	145
第三节 英国房地产税收制度·····	146
一、地方议会税 (Council Tax)·····	147
二、营业性房地产税 (Business Rates)·····	155
三、土地印花税 (Stamp Duty Land Tax)·····	159
四、遗产税 (Inheritance Tax)·····	161
五、资本利得税 (Capital Gains Tax)·····	162
第四节 德国房地产税收制度·····	163
一、房地产税概况·····	164
二、土地税·····	166
三、德国房地产市场调控的经验·····	169
第五节 日本房地产税收制度·····	171
一、房地产税收概况·····	172
二、固定资产税·····	174
三、不动产取得税·····	182



四、日本房地产税收制度的启示·····	183
第五章 我国房地产税收制度的演变·····	185
第一节 我国古代的房地产税收制度·····	185
第二节 旧中国的房地产税收制度·····	188
一、北洋政府统治时期的房地产税收制度·····	189
二、国民党政府统治时期的房地产税收制度·····	190
第三节 新中国房地产税收制度的发展历程·····	198
一、改革开放前的房地产税收制度·····	198
二、改革开放后的房地产税收制度·····	201
第四节 我国现行房地产税收制度的主要内容·····	206
一、房产税·····	207
二、城镇土地使用税·····	211
三、耕地占用税·····	215
四、契税·····	217
五、土地增值税·····	218
六、与房地产相关的其他税种·····	220
第五节 我国现行房地产税收制度存在的问题·····	230
一、税种繁杂，税制结构设置不合理，存在 重复征税问题·····	231
二、征税范围狭窄，减弱了对房地产行业的 调节力度·····	232
三、个别税种的税率和计税依据存在问题·····	233
四、税收分布结构不合理，税负不公平·····	234
五、税费体系混乱，费重于税·····	236
六、税收配套措施不完善，缺乏科学、严密的征收管理 系统·····	237
第六章 我国房地产税收改革的政策建议·····	238
第一节 我国房地产税改革的目标定位·····	238

一、关于房地产税改革目标的主要观点·····	238
二、我国房地产税改革目标定位·····	243
第二节 房地产税能成为地方政府的主体税种吗？	
——以成都市为例·····	252
一、房地产税成为地方政府主体税种的可行性·····	252
二、成都市财政收支的变化运行状况·····	255
三、成都市房地产税收入状况及原因·····	259
四、房地产税收入测算：以成都市为例·····	269
第三节 我国房地产税的税制要素设计·····	274
一、我国房地产税改革的思路·····	274
二、新房产税的税制要素设计·····	277
三、我国房地产税改革的配套条件·····	278
第四节 我国房产税税率设计的思考·····	280
一、房产税税率设计的理论依据·····	280
二、从效率角度透视房产税税率·····	281
三、从公平角度透视房产税税率·····	283
四、我国房产税税率设计的思考·····	285
参考文献·····	288
后 记·····	297



第一章 房地产税的基本理论

第一节 房地产税概述

一、房地产的含义

房地产（英语为 real estate 或 real property）是房产和地产两个概念的结合，它的物理形态自人类社会开始产生时就已出现，是一个具有悠久历史的范畴。随着商品经济的发展、人口的不断积聚、城市的形成和发展，房地产逐渐成为一个新兴的经济范畴。在现实经济生活中，房屋和土地是紧密结合在一起的。就其权属关系而言，两者可能不一致，但就其实物形态而言，房屋总是建筑在一定的地基上，必然离不开土地，当土地作为建筑地块及相关设施使用时，就构成房地产的组成部分。房屋和土地形成一个有机复合体，两者关系不可分割。因此，习惯上将两者合称为房地产。

房地产有广义和狭义两种解释。狭义的房地产可从其自然属性（即实物形态）和经济属性两个角度进行解读，即房地产既包括建筑地块、地面建筑物及其他附着物，也包括房地产物质实体衍生出的各项权利关系。当以房地产的自然属性作为考察对象时，房地产仅指土地及地上附着物，一般不可改变其空间位置，故也被定义为不动产。在现实经济生活中，房地产的表现形式主

要有房屋、土地及与之相关的其他设施和建筑物等。当从经济属性角度考察时，房地产就不仅代表房屋和土地，它还是一种重要的资产，是产权、资产等权属关系的实物代表，即它不仅是一种现实中呈现的、具体的物，更代表了一种抽象的权利——产权人对财产权属的所有权。房地产有着不同的权属状况，并由此带来各种形式的财产权利，房地产权属不断运行的过程其实就是房地产市场活动的本质和核心。比如，房地产所有权、使用权的转让、抵押，房地产的租赁等行为所形成的各种房地产产权市场，就是其权属关系不断在市场中运行的现实例证。由此可见，房地产这一概念在经济学上有着比其自然属性更为广泛的内涵，它不仅包括作为实物形态的土地和地上建筑物、附着物，还包括衍生于实物之上的各种财产权利。广义的房地产除包含上述内容外，其他诸如水、矿产、地表植物等自然资源也在其研究范围。^① 本书的房地产是指狭义的房地产。

此外，房地产又是由“房”、“地”、“产”三者有机结合形成的统一体，三者之间的关系密不可分，本书主要从以下角度对其进行解读：

第一，就其物质形态而言，房地产是房产和地产相结合的统一体。房产的形式多样，包括用于居住的住宅、商务活动的写字楼、经营活动的商铺、生产的厂房车间、医疗保健的医院以及其他房屋等，是指修建在土地上的各种房屋；地产则是指具有明确权属关系的土地及以地表为边界的特定空间，地表的道路、水域，地下埋设的设施等也属于地产的范畴。^② 房地产的房和地是有机结合形成的复合概念，房、地相连，不可分割。房屋必须要

① 简德三，王洪卫. 房地产经济学 [M]. 上海：上海财经大学出版社，2003.

② 翟毅楠. 全球金融危机对我国房地产市场的影响 [D]. 中国人民大学，2009.

依附土地而建，没有土地的房屋只能是“空中楼阁”，土地是房屋必备的物质构成要素。因此，当房屋建成后，任何房产都是房地产，房与地通过建筑劳动过程而共处于房屋这个统一体中。地产可以独立存在，但是作为房地产的土地必须是建筑的承载用地、养力用地（用于种植和养殖的土地）和富源地（富含矿藏用于开采的土地）。只有在成为建筑用地后，土地才能成为房地产中的“地”的概念。现实中，地上建房是城市建筑地块一般的、普遍的存在方式，即使是当前空置的建筑地块，如待开发土地，或者是用于未来承载建筑物的规划建设用地，以发展的眼光来看其最终会进行开发，从而实现房屋与土地的统一。

第二，就其价值形态而言，房地产作为商品是使用价值和价值的统一体。房地产价值由房价与地价组成。当房产建成后，房产价值和地产价值总是融合在一起的。房价是房产价值和地产价值的综合表现形式。地价包含在房价中，且成为房地产价格最主要的组成部分。随着土地资源的日益稀缺，可以预见地价在房地产价值中的地位会更加重要。

第三，就其产权关系而言，作为社会财富表现形式之一的房地产，又被看做一种资产，反映一定的经济权利关系。由于其空间位置的固定性，在房地产的市场流转中，只有相应的权属（即房地产的所有、占有、支配、使用权利）可以转移和更改，其空间位置却不可能改变。比如，在更换居住环境时，由于房屋本身具有地理位置的固定性，不可能将原来住房移动到其他地段、区位，只能选购新住宅。交易完成之后，买方获得占有、支配和使用房地产的权利，即由房屋衍生的相应权属关系转移到买方手中。

房地产作为一个整体的概念，包含了建筑物、建筑地块以及前两者衍生的经济权利等，它们相互独立但又彼此联系，形成一个不可分割的有机统一体。从经济学意义上而言，它反映出人们

之间的经济关系，即房地产及相应权利关系的总和，此时的房地产既包含其作为实物形态的自然属性，也包含其作为使用价值和价值统一体的商品属性。^①

二、房地产税的概念

房地产税，是指对土地、土地改良物以及作为建筑地块和地上建筑共生体的房地产所课征的税收。它是政府无偿、强制的课征行为，征税的对象为拥有房地产权的非公共主体及其凭借产权进行的经营活动。房地产税并非一个独立的税种，事实上，在房地产经营活动的不同环节，都要课征相应的税收，如在开发环节对土地课征的耕地占用税，在交易环节对增值额课征的土地增值税和所得税以及对营业额课征的营业税，在持有环节对价值额课征的不动产税等。由此可见，房地产税实质上是一个复合的税收体系。^②

房地产税有狭义与广义之分。狭义的房地产税，是指以房地产、地产以及房地产为课税对象的税种，征税对象既包括单独计税的土地、土地改良物，又包括房屋与土地形成的有机统一体。其具体税种有城镇土地使用税、耕地占用税、房产税、土地增值税等。广义的房地产税，不仅包含上述内容，还包括对房地产开发经营活动或权属流转过程中的应税收入或行为的课征，如建筑业营业税、房地产业营业税、契税、印花税、房地产开发企业所得税、个人所得税等。因此，广义的房地产税不仅是房产税和土地税的简单加总，而且，在房地产的经营过程中，其产权的转移、分割、取得的收入等都可能产生应纳税行为或应税事项，也

① 张永岳，陈伯庚，孙斌艺. 房地产经济学 [M]. 北京：高等教育出版社，2005.

② 陈多长. 房地产税收论 [M]. 北京：中国市场出版社，2005.

属于房地产税的范畴。本书的房地产税是指狭义的房地产税。

房地产税的征收可回溯至农业大发展、私有经济成为主体经济形式、国家开始保护私有财产的时期。近代以来，房地产税历来都是各国和地区重要的税收来源，各国和地区都非常重视房地产税的稽征。不同国家和地区的房地产所有制形式不尽相同，征收方式存在差异，但总体而言，可以归纳为四种体系：第一种是以美国、荷兰、丹麦等国为代表，征收综合财产税，即在某一个时间，将纳税人房地产与其他财产一起综合征收；第二种是以日本、新加坡、印度等国为代表的固定资产税，将土地、房屋和其他相关建筑物、车船等固定资产合并征收；第三种是以波兰、墨西哥、中国香港等国家和地区为代表，只对土地和房屋课征房地产税，对其他固定资产不征税；第四种是以中国大陆、澳大利亚等为代表，将房屋和土地分开征税。^①

我国的房地产税收体系建立于 20 世纪 80 年代中后期，城镇土地的有偿使用和住房分配的市场化使得土地和房屋开始以商品形式出现，打破了计划经济体制对房屋、土地的使用和分配的限制，从而促进了房地产税收体系的形成。

三、几个概念的辨析

（一）房地产租、费、税

房地产租、费、税是探讨房地产税收问题不可避免的概念。要正确理解房地产税收的现状，研究房地产税的改革问题，就必须理清它们之间的关系。租是指地租，是行使房地产使用权时对其所有者的补偿；费是指使用费，是对相关部门提供的特许权或特种服务的成本的弥补；税是指国家对房地产征收的一种无偿收入。它们是一组既有区别又有联系的概念。

^① 丁芸，中国土地资源税制优化研究 [M]．北京：经济科学出版社，2010．

1. 地租

房地产中的租源于农业活动中地租的概念，它是指所有权与使用权分离后，土地所有者通过将土地提供给他人使用取得的收益。它是所有权人实现其利益的重要方式。马克思认为，地租是土地所有者凭借其所有权，对土地实际使用者劳动所创造的部分价值的无偿占有。

我国的地租是以土地使用权出让金的形式实现的。只有在土地具有明晰的权属关系，且相应权属依法可完全分离时，才可能出现土地租赁和地租。新中国成立初期，我国就明确了国家和集体对土地的所有权。1987年，深圳特区打破束缚，大胆尝试以市场方式取得使用权的土地供给新思路，即土地供给不再依靠行政划拨，而是采用协议、招标、拍卖的方式，由使用者竞争土地使用权。深圳特区的成功经验很快在全国得到推广，并于1988年被写入宪法。宪法规定：“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地”，“土地的使用权可以依照法律的规定转让”。依据宪法精神，我国土地管理法也做出了相应调整，使土地权属的分离和使用权的转让得到了法律的保障。^①自此，我国正式开始以出让土地使用权的方式将城市土地有偿“出租”给单位和个人使用，以收取的地租（即土地出让金）作为对土地的所有权人的补偿。土地出让金是土地所有权在市场经济关系中的体现。

2. 房地产收费

财政学中通常将收费这种收入形式称为使用费。政府向特定的组织和个人提供其必需的管理和服务，这些特定主体享受了权利，理应支付一定费用。房地产收费主要针对从事房地产开发的企业、进行房地产交易的双方以及房地产产权所有者，一般由行

^① 邓宏乾. 中国城市主体财源问题研究 [D]. 华中师范大学, 2007.

政机关或事业单位根据有关法律法规或政策收取，多用于弥补其提供相应管理、服务的成本。^①我国的房地产收费并不规范，各地政府和房地产职能部门设置的收费项目不胜枚举，归纳起来主要有四个大类：①住房与城乡建设（规划）局收取的市政公用设施配套费、拆迁管理费、建筑工程质量监督费、工程定额测定费、建筑施工安全管理费；②房管局收取的房产测绘费、所有权登记费、房屋交易手续费、维修基金；③规划局收取的城市规划技术服务费；④环保局收取的排污费、环评费、工程垃圾处置费等。

房地产收费一般按照补偿性质进行划分，主要有三种形式，即设施补偿型、劳务补偿型和工本补偿型。设施补偿型房地产收费是指国家为了使投入基础设施和公用设施建设的资金得到一定程度的补偿而收取的费用。国家为适应社会、经济的发展，在地上或地下进行某些公共设施的建设，投入了大量资金。为了对这些投入进行弥补，以保证投入的可持续性，并筹集设施维护资金，从而形成一个有机的社会再生产循环体系，推动城市建设的进步和发展，需要对这些公共设施的使用者收取一定的费用，如基础设施建设费、市政公用设施建设费和防洪费等。劳务补偿型房地产收费是对活劳动的补偿，是政府有关管理部门、房地产中介机构等对房地产开发商或消费者进行管理或提供服务所收取的费用，如管理费、手续费、登记费及评估费等。工本补偿型房地产收费是对房地产产权人或使用人收取的费用。政府相关部门通过地籍档案实现对房地产的管理，而产权人或使用人则通过权属证明文书保证自身合法权益，工本补偿型房地产收费就是对制作各种档案和证明文书的成本的补偿。

^① 王洪卫，陈歆，戴扬，等. 房地产租税费改革研究 [M]. 上海：上海财经大学出版社，2005.

依法合理定价收费，既有助于人们正确评价公共物品的真正价值，也有助于公共部门根据价格来衡量用户的需求量，从而正确决定供应的种类和数量，减少浪费。同时，合理、规范的房地产收费可以充分发挥筹资功能，增加政府收入，减轻政府预算负担，保障其资金来源，从而促使公共服务供应不断增加，服务质量不断提高。另外，房地产收费也可以对房地产税收起到良好的补充作用，为房地产市场健康发展做出贡献。^①

3. 房地产租、费、税之间的区别

房地产税收、地租和房地产收费有着本质区别，三者基于不同的经济关系而征收，有着不同的内涵和外在表现形式，体现着不同的实际意义与功能。

房地产税是依法进行的强制、无偿、固定的征收活动，征纳双方并非市场上的平等主体。强制性和无偿性是房地产税区别于租、费的最重要特征，是国家政治权力的集中体现。

地租是土地所有者依据经济原则，向土地使用者索取的一种收入。地租的出现是商品经济存在和发展的基本规律决定的。当社会生产关系中出现了垄断的土地所有权，且所有权与经营权可完全分离时，就具备了地租产生和存续的条件。所有者要获取地租，必须让渡土地使用权；使用者要取得使用、经营土地的权利，就必须支付相应的费用。地租本质上是使用者对产权人的补偿。因此，地租不具有强制性，也不具有无偿性，只有垄断性。地租是有偿的，是一种对等的交换行为。

房地产收费由开发、经营、拥有、使用房地产的单位和个人缴纳，用于对政府或其他相应机构提供的特定服务的成本进行补偿。这种补偿包含两层意思：一方面指政府的收费行为与提供特

^① 刘维新. 中国土地租税费体系研究 [M]. 北京：中国人民大学出版社，1994.

定的服务相对应，即国家收费后，应该向付费人提供公共产品、公共劳务或者提供某种权利；另一方面指国家收费后，应该将这笔收入用于原付费人或某一特定的付费群体，即在使用对象上有明显的限制。由此可见，房地产收费完全是一种等价交换的行为，是政府部门或房地产职能部门对土地投入的资金、设备、劳务、工本，或为房地产企业、交易各方、产权所有人等提供了各种服务而收取的管理性、服务性费用。可以说，房地产收费是没有投入就不能取得收入，它完全是对投入的补偿。

（二）房地产税与财产税、不动产税

我国理论界在讨论房地产税改革问题时，经常提及财产税和不动产税等几个名词，因此有必要理清这几个概念的界限。

1. 财产税

财产税是指对应税财产课征的一个税类，是由几个具体的税种构成，通常包括房地产税、车船税、遗产税和赠与税等。财产税的课税对象是财产自身的价值、增值额或财产数量，其纳税人包括产权所有人、财产的占有人或使用人。财产税以财产为课征对象，财产一词在法律上被解释为：“有货币价值的权利客体，而且还常被用来指人们对财物的权利”^①。它既可以是具有一定价值的权利客体，如物品的本身，也可以是人们对财物的权利。

财产税与所得税、商品税并称现代税制的三大体系，根据其演进的历史和当今财产税的发展现状，可总结出财产税的四大特征：首先，财产税多为存量课税。财产税的绝大部分课税对象是不易流转或不直接参与流转的，如土地、房屋、车船、机械设备等，多为个人、组织占有或支配的财产存量。其次，财产税多为直接税。财产税直接针对个人或企业的静态财产征收，税负转嫁

^① 马俊驹，梅夏英. 财产权制度的历史评析和现实思考 [J]. 中国社会科学, 1999 (1).