

# 我国房地产税合并征收 → 的 经济效应研究

■ 李 娇 著

1245756785447100000124542121245  
1223587410002122252445744411445004  
41012144215472000224444441210000414  
2102212245789965558741000001245455477  
11244245475445457777877587964245545744  
4545245211212556874455214145554455241  
014454252554444112450005425422111454411



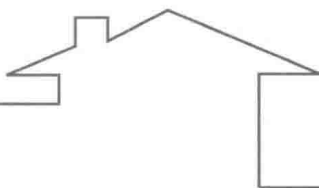
NORTHEAST NORMAL UNIVERSITY PRESS

WWW.NNUP.COM

东北师范大学出版社

# 我国房地产税合并征收 → 的 经济效应研究

■ 李 娇 著



NORTHEAST NORMAL UNIVERSITY PRESS

WWW.NNUP.COM

东北师范大学出版社

---

图书在版编目 (CIP) 数据

我国房地产税合并征收的经济效应研究 / 李娇著.  
— 长春: 东北师范大学出版社, 2017.3  
ISBN 978-7-5681-2931-2

I. ①我… II. ①李… III. ①房地产税—税收改革—研究—中国 IV. ①F812.422

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 070935 号

---

☐ 策划编辑: 王春彦

☐ 责任编辑: 卢永康

☐ 封面设计: 优盛文化

☐ 责任校对: 赵忠玲

☐ 责任印制: 张允豪

---

东北师范大学出版社出版发行  
长春市净月经济开发区金宝街 118 号 (邮政编码: 130117)

销售热线: 0431-84568036

传真: 0431-84568036

网址: <http://www.nenup.com>

电子函件: [sdcbs@mail.jl.cn](mailto:sdcbs@mail.jl.cn)

河北优盛文化传播有限公司装帧排版

三河市同力彩印有限公司

2017 年 10 月第 1 版 2017 年 10 月第 1 次印刷

幅画尺寸: 170mm × 240mm 印张: 11.75 字数: 196 千

---

定价: 42.00 元



从提出物业税到房产税试点再到房地产税改革，房地产税合并征收的改革思路越来越清晰。虽然我国房地产税改革备受关注，但其在调控房价、缩小居民收入差距、改善地方土地财政问题上均未有显著成效。而现实中房地产税种类繁多，为了简化征管对其税种合并的必要性日益增强。在此背景下，本书在现有房地产税收基础上，模拟检验以房地产税合并征收为主要特征的房地产税改革的经济效应，期望能在税制设计和方案选择方面为未来的房地产税改革提供参考。

全书首先利用文献分析法对本书的研究背景、房地产税等相关概念进行了界定，并对国内外相关研究理论、研究方法进行了梳理。其次，采用对比分析法和规范分析方法，通过对比考察典型国家与地区的房地产税，结合我国房地产税的发展、现状与影响展开分析，提出了我国房地产税合并征收的方案。随后，分别从房地产税功能理论、税收经济效应理论和房地产税合并供需理论三方面，运用文献分析法进行了探讨，为后续研究奠定理论基础。再次，主要借助计量经济软件 Eviews6.0，采用面板数据分析等多种计量分析，以定量分析为主，定性分析为辅的研究方法，从税收功效发挥和对微观主体影响两方面入手，实证模拟检验了房地产税合并征收的经济效应。最后，在对房地产税合并征收经济效应总结的基础上，归纳出对房地产税合并征收的启示。

主要研究结论有：在功效发挥上，第一，从不同合并方案出发研究了房地产税对中国经济以及主要相关行业的影响，发现合并调整房地产税对第三产业尤其是房地产业本身的影响最为显著，会整体降低第三产业的税负，增加第二产业的税负。此举还将提升建筑业、居民服务和其他服务业、公共管理和社会组织的税收增速，也会引致教育、租赁和商务服务行业的减负。将部分土地出让金纳入合并方案，能更大地激发城市化对经济发展的促进作用。第二，对

各收入阶层就房产税的收入再分配效应进行了实证检验，结果显示目前我国房产税的收入分配效应整体上为正，结构上呈现低收入群税收累退与中高收入阶层递增性税收累进并存的局面，能在一定程度上起到调节居民收入差距的作用。第三，基于城市扩张的角度，分别从住宅和商品房两类征收范围分方案实证检验了房产税的经济效应，说明房产税改革对城市扩张具有明显的抑制作用，尤其在房地产流转与保有环节税收合并调整的方案下这种影响最显著。

而对微观主体影响方面，第一，分别从全国和地区两个层面考察了房地产税合并征收对典型房地产企业经营业绩的影响，同时构建 VAR 模型进一步从房地产企业产品供给角度探讨其影响。结果显示，房地产税的合并征收均会给房地产企业的业绩带来不同程度的负面影响，其中将部分土地出让金纳入的方案影响最大。而房地产企业供给受房地产税改革的影响并不一致，且短期影响较明显，长期影响则不显著。第二，分别对不同房地产税合并征收方案下全国和地区财政收支变化进行分析，研究表明如果不考虑土地出让金，就地方政府财政收支缺口改善方面，房地产税合并征收将带来不受时间长短限制的正面效应。而纳入部分土地出让金，将会减少政府的财政收入，对目前地方财政收入形成挑战。第三，选择替代弹性 CES 效用函数，模拟检验不同房地产税合并征收方案下房地产税改革对居民消费的影响。研究发现房地产税合并征收将对我国各房地产开发一线城市的居民消费带来较大的影响。随着房地产税合并征收范围与税率的逐步扩大，其直接负面影响也有逐渐增加的发展趋势。但对于房地产开发落后地区其负面影响并不随征收范围与税率的扩大而增加。



# 目录

## 第一章 绪论 / 001

### 1.1 研究背景、目的与意义 / 001

#### 1.1.1 研究背景 / 001

#### 1.1.2 研究目的 / 003

#### 1.1.3 研究意义 / 003

### 1.2 相关概念界定 / 005

#### 1.2.1 财产、不动产、房地产 / 005

#### 1.2.2 财产税、不动产税、不动产保有税、物业税、房产税、房地产税 / 006

#### 1.2.3 本研究中房地产税和房地产税改革的内涵界定 / 008

### 1.3 研究综述 / 009

#### 1.3.1 国外相关研究 / 009

#### 1.3.2 国内相关研究 / 014

#### 1.3.3 简要评述 / 017

### 1.4 研究内容、技术路线和方法 / 019

#### 1.4.1 研究内容与技术路线 / 019

#### 1.4.2 研究方法 / 020

### 1.5 研究的创新及展望 / 021

## 第二章 典型国家和地区房地产税征收的实践借鉴 / 023

### 2.1 典型国家与地区的房地产税考察 / 023

#### 2.1.1 房地产税基本情况概述 / 023

#### 2.1.2 房地产税基本要素比较 / 026

#### 2.1.3 房地产税功效分析 / 037

## 2.2 典型国家与地区房地产税的特点与启示 / 038

### 2.2.1 特点 / 038

### 2.2.2 启示 / 040

## 2.3 小结 / 041

# 第三章 我国房地产税征收的现实及合并征收方案的提出 / 043

## 3.1 我国房地产税的发展 / 043

### 3.1.1 近代 / 043

### 3.1.2 新中国成立后 / 045

## 3.2 我国房地产税的现状 / 046

### 3.2.1 我国房地产税的基本内容 / 046

### 3.2.2 我国房地产税的地位 / 048

### 3.2.3 我国房地产税存在的问题 / 052

## 3.3 我国房地产税带来的影响 / 054

### 3.3.1 地方政府难以获得稳定持续的收入 / 054

### 3.3.2 不利于房地产行业的宏观调控 / 055

### 3.3.3 扭曲房地产资源的配置 / 055

### 3.3.4 难以实现政府对房地产增值的分享 / 055

### 3.3.5 阻碍税收调节收入公平功能的发挥 / 056

## 3.4 我国房地产税合并征收方案的提出 / 056

### 3.4.1 对方案形成的总结 / 056

### 3.4.2 方案思路 / 060

## 3.5 小结 / 060

# 第四章 房地产税合并征收经济效应的理论基础 / 062

## 4.1 房地产税的一般性分析 / 062

### 4.1.1 房地产的自然属性 / 063

|       |                   |   |     |
|-------|-------------------|---|-----|
| 4.1.2 | 房地产的经济属性          | / | 063 |
| 4.1.3 | 房地产税的特性           | / | 065 |
| 4.2   | 房地产税功能的理论         | / | 066 |
| 4.2.1 | 房地产税的溢价回收功能       | / | 067 |
| 4.2.2 | 房地产税的财政收入功能       | / | 069 |
| 4.2.3 | 房地产税的收入分配调节功能     | / | 071 |
| 4.2.4 | 房地产税的资源配置功能       | / | 077 |
| 4.3   | 房地产税税收效应的理论       | / | 087 |
| 4.3.1 | 税收效应              | / | 087 |
| 4.3.2 | 房地产税的经济效应与机制运行    | / | 088 |
| 4.4   | 房地产税合并征收的需求和供给的理论 | / | 090 |
| 4.5   | 小结                | / | 092 |

## 第五章 我国房地产税合并征收经济效应的模拟检验——基于功效发挥的角度 / 094

|       |                     |   |     |
|-------|---------------------|---|-----|
| 5.1   | 房地产税与经济发展和行业影响      | / | 094 |
| 5.1.1 | 房地产税对经济发展、行业影响的传导分析 | / | 095 |
| 5.1.2 | 基本模型                | / | 096 |
| 5.1.3 | 实证模拟检验              | / | 097 |
| 5.1.4 | 小结                  | / | 107 |
| 5.2   | 房地产税与收入分配           | / | 108 |
| 5.2.1 | 房地产税对收入分配影响的传导分析    | / | 108 |
| 5.2.2 | 基本模型                | / | 109 |
| 5.2.3 | 实证模拟检验              | / | 111 |
| 5.2.4 | 小结                  | / | 117 |
| 5.3   | 房地产税与城市扩张           | / | 118 |
| 5.3.1 | 房地产税与城市化关系的一般分析     | / | 119 |

5.3.2 基本模型 / 121

5.3.3 实证模拟检验 / 123

5.3.4 小结 / 128

## 第六章 我国房地产税合并征收经济效应的模拟检验——基于微观主体的角度 / 129

### 6.1 房地产税与房地产企业 / 129

6.1.1 房地产税对房地产企业影响的传导分析 / 129

6.1.2 基本模型 / 131

6.1.3 实证模拟检验 / 134

6.1.4 小结 / 145

### 6.2 房地产税与地方政府 / 145

6.2.1 房地产税对地方财政收支影响的传导分析 / 146

6.2.2 基本模型 / 147

6.2.3 实证模拟检验 / 148

6.2.4 小结 / 155

### 6.3 房地产税与居民消费 / 156

6.3.1 房地产税对居民消费影响的传导分析 / 156

6.3.2 基本模型 / 158

6.3.3 实证模拟检验 / 160

6.3.4 小结 / 163

## 第七章 主要研究结论及展望 / 164

### 7.1 主要研究结论 / 164

7.1.1 功效发挥方面 / 164

7.1.2 微观主体方面 / 165

## 7.2 对房地产税合并征收的启示 / 166

7.2.1 公平和效率 / 166

7.2.2 适时择优 / 167

7.2.3 可行性 / 167

7.2.4 整体上税负不增加 / 167

7.2.5 关于具体方案 / 168

7.2.6 关于实施进程 / 168

7.2.7 关于完善配套 / 168

7.2.8 需关注负面效应 / 168

## 参 考 文 献 / 169

## 后 记 / 176



# 第一章 绪 论

## » 1.1 研究背景、目的与意义

### 1.1.1 研究背景

早在 2003 年 10 月,有关“针对不动产在条件成熟时取消城镇建设中重复收费,开征统一物业税的税费改革”就已在《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决议》中明确地提出。2005 年“稳妥推进物业税改革”也出现在《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十一个五年规划的建议》中,并于十六届五中全会获得通过。据此,北京、深圳、辽宁、江苏、重庆、宁夏于 2006 年开始进行系列物业税“空转”实验。随后在 2007 年,“研究物业税方案”出现在当年的国家税务总局全国税收工作要点中。同年,物业税“空转”区增加了安徽、河南、福建、天津,达到 10 个省市。此后,各界在“空转实”的争论中从不同层面对该税改革做出了大量分析和讨论,但结论远未统一。2011 年 1 月,争论中的物业税终于以“房产税”的说法,主要带着调控房价、抑制住房投资和投机需求的目的,作为一个宏观经济调节手段率先在重庆、上海正式开始试点。虽然,房产税试点效果并不如预期,但从 2012 年起学术界就不断出现试点扩容之争,决策层亦不断表现出推进该税的强烈信号。甚至在 2013 年 11 月,“加快房地产税立法并适时推进改革”成为中共中央对我国房地产改革的唯一讨论话题,在十八届三中全会中展开探讨。在对此政策的解读中,全国政协委员、财政部财科所所长贾康提出:“房地产税其实是一个综合概念,既包括房产税,也包括土地增值税、土地使用税等相关税种,未来完善房地产税,除了推进个人住房房产税试点,还应下调过高的住房用地税负,简并流转交易环节税费,重点发展保有环节房地产税,并对投机性住房实行高度超

额累进税率。”<sup>①</sup>此观点也与财政部部长楼继伟解读的“房地产税的改革总体方向是减少房产建设和交易环节税费，增加保有环节税收，配套推进清费立税”相一致。可见，在学术界和实务界不断探讨中，从最初的称谓物业税，到房产税，再到现在的房地产税改革，称谓提法的改变意味着该税改革的思路越来越清晰，即房地产税改革将可能在现有相关税收的基础上采取合并征收的思路。一旦明确按此思路进行改革，那么可以说，以房地产税合并征收为主要特征的房地产税改革的核心环节将涉及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，这是一个系统性的工程，实质上是房地产税改革在征收范围和征收方式上的改变。

要研究房地产税合并征收首先不能忽视公众对房地产税改革的始终热情关注。我国房地产税改革成为关注的热点，主要在于：一方面它被寄予了调控房价、调节收入分配的厚望。但现实是，自从1998年房改以来，我国商品房销售均价已从1988年的2 063元/平方米，按年均20.05%的增速攀升到2012年的5 791元/平方米，实现了280.71%的增长，而同期GDP年均增长率仅8.7%。与此同时，国家统计局的数据显示，我国居民收入的基尼系数在2012年为0.474，远低于西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心发布的0.61。虽然官方和民间基尼系数存在较大差异，但无疑都说明了我国居民收入的确存在很大的差距，现行的相关税制在调控房价和缩小收入差距方面均未有显著的成效。

另一方面，房地产税改革也被寄予期望解决以土地出让金为主的土地财政制度的问题。虽然中央和各省之间的收入分配与职能权限已于1994年的分税制财政改革中得以明确，但其余市、县、乡之间的问题和纠纷仍未理清。以2012年为例，我国地方税收共计42 191.947 6亿元，税收结构中所占比重最高的是营业税36.76%，其次依次是个人所得税13.60%，企业所得税15.50%。而与房地产税收直接有关的房产税、城镇土地使用税、城市维护建设税、土地增值税、耕地税五税合计共10 335.72亿元，仅占24.50%。相比较，土地出让收入则在逐年增长，2011年我国地方政府土地出让收入已经突破3万亿大关，达到31 500亿元，增速为14.6%，约占同期地方财政收入的61.14%；虽然到2012年全国土地出让收入有所下降，但也达到28 517亿元，占同期地方财政

① [http: //www.daynews.com](http://www.daynews.com)

收入的 44.04%<sup>①</sup>。可见, 目前我国的房地产税仍未实现改善土地财政的预期。

此外, 目前我国房地产税费较多, 涉及房地产的税收有 11 种, 涉及房地产的收费多达 50 余项, 已暴露出一系列征管问题。在 2014 年两会期间, 恒大地产董事局主席许家印(2014)表示, 现在各种审批费用已占房价成本的 11%。对此, 除贾康、楼继伟等官员外, 国务院发展研究中心研究员倪红日(2014)也表示: “国务院发展研究中心和财政部、税务总局正考虑将房产税和城镇土地使用税合并的可行性, 现在全国人大正在起草房地产税立法草案, 基本上也是按照这个方向在制定草案。”<sup>②</sup>可见, 房地产税费较多, 为简化征管提出税种合并的可能性日益增强。

### 1.1.2 研究目的

在此背景下, 我国房地产税改革将进一步拓宽视野, 采取合并征收的思路, 对房地产税整个大框架进行再构建。那么参考国外房地产税征收实践经验, 结合目前我国的房地产税征收情况, 我国将可能采用怎样的房地产税合并方案? 合并方案的差异又将会对房地产税发挥其财政收入、收入分配、资源配置等功能效应和对以企业、政府、居民为代表的微观主体影响上带来怎样的不同? 本研究期望利用有关数据, 通过实证模拟检验来回答以上问题, 为房地产税改革的方案设计与优选提供参考。

### 1.1.3 研究意义

#### 1.1.3.1 理论意义

早在 18 世纪, 古典经济学派典型代表亚当·斯密就认为: “税收是人民拿出自己的一部分私人收入给君主或国家, 作为一笔公共收入。”<sup>③</sup>即, 税收的出现实质上就是国家为自身谋求收入的一种重要手段。而后的凯恩斯宏观经济学派更是将税收作为一种经济行为, 视其为国家调控经济的主要方式之一。在探讨某项经济行为时, 为实现成本收益最大化的目标, 常常需要对此

① 数据除 2012 年土地出让金来源于《2012 中国国土资源公报》, 其余均源于历年《中国统计年鉴》《中国国土资源年鉴》计算所得。

② <http://sn.fccs.com/news/201408/4383562.shtml>

③ 亚当·斯密. 国民财富的性质和原因的研究 [M]. 上海: 上海三联书店, 2009.

项经济行为进行必不可少的经济效应分析。此外，一个国家利用税收实现的既定目标无论是稳定经济、减少波动，还是调控发展方向，甚至是缩减社会贫富差距，最终目标的实现与否，都离不开对税收实施过程中所伴随的经济效应的检验。

理论上，合理的房地产税将具有税收调节、财政收入、收入分配、资源配置的功能，但在现实中很难同时实现这些目标。目前理论界有关房地产税改革的诸多问题，学术界尚未达成共识，以至其改革迟迟难以在全国推广。作为一项重大的税制改革，房地产税改革并非简单的税种转换或税制调整，它将开启我国社会变革的一个窗口。其改革的成功离不开获取大量房地产税征收的实证资料，也不能缺少在明确功能定位的前提下对房地产税征收带来的经济效应的检验。

因此，本研究分别从税收功效发挥和对微观主体影响的角度出发，模拟检验现阶段房地产税合并征收的经济效应，将有助于理解和认识房地产税，明确房地产税改革方案，为房地产税改革提供理论指导，对其税制的有效设计与改革方案的顺利实施具有重要意义。

### 1.1.3.2 现实意义

以房地产税合并征收为主要特征的房地产税改革，即合并税种，征收统一的房地产税，这将涉及税收征管的改革，有利于财政体制的完善，导致社会资源分配格局的变化，进一步优化我国房地产市场调控体系。具体来讲，其现实意义在于：

第一，有利于进一步完善我国的财产税体系。完善的税收体系通常由完善的商品税、所得税与财产税所构成。相对于商品税与所得税，我国现行的以房地产税为代表的财产税体系存在着税费繁杂、种类过多等诸多不合理。这不仅有助于房地产企业生产成本的合理控制，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，也制约了政府利用税收杠杆调控房地产市场的成效。因此，以房地产税合并征收为主要特征的房地产税改革，有望改变现状，形成规范的财产税体系。

第二，有利于完善我国的分税制财政体制和规范完善土地市场管理。对于地方政府来讲，目前我国运行的财政体制存在财权与事权严重不对称的问题，这既阻碍了其主观能动性的积极发挥，也导致了其因地方稳定收入的匮乏而可

能出现干预正常税收的情况。此外,我国采取土地出让金一次性支付的土地批租制,依靠土地财政,造成了许多地方政府立足于当前的短视行为,导致了一系列诸如囤积土地以谋求地价暴涨,土地资源严重浪费,资源配置不合理,滋生腐败等社会问题,给地方政府建立和谐社会,实现可持续发展的道路带来巨大的阻碍。因此,地方政府拥有持续收入,土地管理更趋理性化,这都可能因以房地产税合并征收为主要特征的房地产税改革而得以实现。

第三,有利于实现社会公平。目前我国社会贫富差距问题日趋严峻,从国外实践看,房地产税往往也被作为调节社会贫富差距的一项重要手段。因此,我国完全可以借鉴国外成功经验,结合我国实际情况,对现行烦琐的房地产税实施改革,制定适宜的相关税收政策,发挥其在收入分配方面的调节作用。

## » 1.2 相关概念界定

由于不同国家和地区在相关概念上的称谓不尽相同,本研究涉及以下相关概念,为后续行文先对其进行界定。

### 1.2.1 财产、不动产、房地产

#### 1.2.1.1 财产

通常土地、房屋、金钱等物质形态上的财富被誉为财产。不同划分标准其分类并不一致。从所有者看,财产可以区别为私人财产和国有财产。从形态上是否可以移动看,法律上往往将财产区别为不动产和动产。《物权法》第二条就规定:“本法所称物,包括动产和不动产。”《法国民法典》中第五百一十六条规定:“一切财产,或为动产,或为不动产。”<sup>①</sup>总之,财产无论是物质财富还是非物质财富,是有形的还是无形的,都将在某方面满足人们的某种需要。但本研究被视为征税对象的财产仅为其中的特定的不动产部分。

① 柴强. 房地产估价(修订第七版)[M]. 北京:首都经济贸易大学出版社, 2013.

### 1.2.1.2 不动产

不动产是指不能移动或如果移动就会改变性质、损害其价值的有形财产,包括土地及其附着物的物质实体及其相关权益。《担保法》第九十二条规定:“本法所称不动产是土地以及房屋、林木等地上定着物。”如建筑物及土地上生长的植物。有些国家和地区将房屋、土地等不动产称之为物业。通常,作为财产税征税对象的是不动产。

### 1.2.1.3 房地产

房地产有狭义和广义之分。狭义的房地产是指土地与土地上的建筑物及其衍生的权益。广义的房地产是指土地和定着于土地上的永久性的建筑物、构筑物、附属设施,以及包括水、矿藏、森林等在内的自然资源,还包括与上述物质有关的权益及由此所衍生的权利。房地产是土地和房屋等财产的总称,可以分成单独的土地、单独的房屋、土地以及土地上建筑物的综合体三种形态。由于房地产具有位置固定,不可移动的特性,国外通常称房地产为不动产,我国香港地区则称为物业或地产。

## 1.2.2 财产税、不动产税、不动产保有税、物业税、房产税、房地产税

### 1.2.2.1 财产税

财产税是指以法人和自然人拥有和归其支配的财产为对象所征收的一类税。它与所得税、流转税构成了三大课税体系,有的国家称其为财富税。按照前述财产按性质有动产与不动产的区分,这里财产税可分为动产税和不动产税,是多数国家和地区的地方主要收入的来源。按征税对象又分为两大类:一是对财富流量征税,由此形成流转税类与所得税类;二是对财富存量征税,由此形成财产税类。

### 1.2.2.2 不动产税

不动产税是指以法人和自然人拥有或支配的不动产为对象征收的一种税。也有将不动产税定义为是对不动产——土地及附着其上的建筑物在取得、持有、收益、转让等环节征收税种的统称,也被称为房地产税。其征税对象依次

是不动产流转价值、保有价值 and 收益价值。因不动产税主要是对土地、房屋征税，它属于财产税类。

### 1.2.2.3 不动产保有税

作为不动产税的一种，不动产保有税是在不动产保有环节的征税，而不论该不动产是否流转、经营及收益。不动产保有税是实质的财产税，具有财产税的典型特征，并发挥财产税的独特作用。在西方国家由于不动产保有税在财产税中占有相当大的比例，往往两者在我国国内相关研究中不加区别。

### 1.2.2.4 物业税

采用“物业税”这一称谓的主要是我国香港地区和部分东南亚国家。香港的物业税是以不动产出租收入为征税对象的税种，是对不动产的收益征税，属于所得税。而按官方的意义，我国内地物业税与我国香港物业税存在根本差别。我国内地所说的物业税是指对土地和房屋建筑存量价值征收的财产税，是对不动产的保有环节征税，意义与我国香港的差饷税相同，实质为不动产保有税。

### 1.2.2.5 房产税

目前我国实施的房产税有两种，本文为了区别以新旧划分。一是内地从1986年开始实施的房产税（指旧房产税，不包括上海和重庆推出的房产税）是以房屋为征税对象，在房产持有环节，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权人征收的一种财产税，相当于我国香港地区的“物业税”。

二是2011年颁布的沪渝房产税试点方案中的房产税（指新房产税），和内地所讨论的物业税极为相似，只不过沪渝方案的范围只限于住房，而没有涉及其他房产，其课税的前提是对房地产的持有，相当于我国香港地区的“差饷税”。

### 1.2.2.6 房地产税

根据前述作为征税对象的房地产有狭义、广义之分，房地产税也存在狭义和广义上的区别。广义的房地产税为有关房地产税收的总称，涉及房地产开发、转让、保有三个环节。狭义的房地产税仅指房地产保有环节设计的税收，