


中税出版

中央财经大学税务学院学者文库

汪昊 著

中央财经大学“211工程”三期资助

房地产市场税收调控研究 ——基于中国现状的分析



 中国税务出版社

中央财经大学税务学院学者文库

房地产市场税收调控研究 ——基于中国现状的分析

汪 昊 著

中国税务出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产市场税收调控研究：基于中国现状的分析/

汪昊著. —北京：中国税务出版社，2009. 10

(中央财经大学税务学院学者文库)

ISBN 978 - 7 - 80235 - 446 - 3

I. 房… II. 汪… III. 房地产业 - 税收管理 - 研究 - 中国
IV. F812.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 165202 号

版权所有·侵权必究

书 名：房地产市场税收调控研究——基于中国现状的分析

作 者：汪 昊 著

责任编辑：朱承斌

责任校对：于 玲

技术设计：刘冬珂

出版发行：中国税务出版社

北京市西城区木樨地北里甲 11 号 (国宏大厦 B 座)

邮编：100038

http: //www. taxation. cn

E-mail: taxp@tom.com

发行部电话：(010) 63908889/90/91

邮购直销电话：(010) 63908837 传真：(010) 63908835

经 销：各地新华书店

印 刷：北京天宇星印刷厂

规 格：787 × 1092 毫米 1/16

印 张：12.25

字 数：194000 字

版 次：2009 年 10 月第 1 版 2009 年 10 月北京第 1 次印刷

书 号：ISBN 978 - 7 - 80235 - 446 - 3/F · 1366

定 价：25.00 元

如发现有印装错误 本社发行部负责调换

序

近年来，尤其是2002年以来，中国的房地产市场牵动着全社会的神经。它是中央政府进行宏观调控的重要领域，它是地方政府重要的财政收入来源，它与中国的金融市场、相关制造业、劳动力市场等有着紧密的联系，它关系到中国普通百姓的居住和生活，它是经济学家争论最多的问题之一，它也是社会上利益矛盾集中的领域之一。总之，它深入地影响着中国经济的效率与公平，影响着中国经济的健康发展。税收可通过制度和政策两种方式对房地产市场产生重要影响，故是政府进行房地产市场调控的重要手段之一。但对于如何更好地改革当前的税收制度和改进税收政策，以更好地发挥税收的调控作用，却存在着较多的争论和分歧，是值得认真、深入和系统研究的重要问题。

汪昊同志一直对中国的现实问题保持着研究兴趣，并能够运用所学的理论去进行一些分析与思考。《房地产市场税收调控研究——基于中国现状的分析》较好地结合了自己的专业特长和社会热点难点问题，顺理成章地成为其博士论文的选题。此书是汪昊同志在其博士论文基础上修改而成的，以其博士论文为主体，同时又进行了部分修改和补充，尤其是加入了物业税改革的相关内容，是其论文研究的延续与深入。

运用税收调控中国房地产市场及探讨相关改革是一个复杂的问题。汪昊同志在借鉴国外房地产市场税收调控理论与实践

的基础上,结合中国房地产市场税收调控现状,从理论与实证两个方面,对中国房地产市场税收调控的效应从资源配置和财富分配两个方面进行分析,并进一步对优化我国房地产税收调控从制度安排和相机抉择政策两个方面提出政策建议。在深入研究的基础上,他提出了一些较具启发性的观点,值得关注:

- (1) 由众多原因决定了中国房地产供求曲线的特殊形态,并导致房价上涨时,通过增加流转环节税收来抑制房价的意图不仅无法实现,还由于税负的转嫁进一步推动了价格的上涨;
- (2) 运用流转环节税收抑制房价上涨在日本和韩国曾经取得过成功,方法是将流转环节的转让所得税率提高到足够高(如日本为39%,韩国为50%),但只能作为短期政策,长期则会影响市场的正常流转;
- (3) 由于不同地区房地产市场供求现状相差较大,因此,应根据不同地区的房地产市场分别调控,采用全国统一的调控措施似并不可取;
- (4) 保有环节的税收有利于抑制房价上涨,即使在房地产市场过热时,也无助推房价上涨的作用,反而有助于抑制投机,因此,应尽快改变我国“重流转、轻保有”的房地产税收局面,以利于房地产市场健康发展;
- (5) 流转环节的税收具有扩大贫富差距的作用,而保有环节的税收具有缩小贫富差距的作用,因此,从调节贫富差距的角度考虑,也应加快改革;
- (6) 从一般均衡角度看,当对房地产增加税收时,税负将转嫁给劳动和资本,尤其是劳动承担的税负最重,因此,需考虑适当降低劳动税负,而相应增加对资本和土地要素的税负;
- (7) 从一般均衡角度看,当征收统一要素税时,土地要素税后收益最大,将导致资金流向房地产领域,并导致土地要素价格上涨,催生房地产泡沫;
- (8) 房地产财产税的累进性和累退性不能一概而论,在不同的理论假设、分析框架,不同的税制设计下会产生不同的累进和累退效果。

作者在论文中投入很多精力,当然也还有不少地方需要进一步深入研究。如:文中提出了房地产增值收益归属的问题,并分析了自亨利·乔治(Henry George)以来的不同观点,但

分析尚觉不足；对于税负归宿的一般均衡和动态均衡分析仍主要停留在理论层面，而在实证方面尚感分析方法和手段不足。以上问题具有相当的难度，但却是很有意义的问题。希望汪昊同志在今后能够进一步关注并深入研究。

汪昊同志博士毕业后进入中央财经大学税务学院工作，得知他仍不断学习，努力工作，很快地进入了教学科研角色，我甚感欣慰。在教学和科研的道路上，希望他能继续努力，取得更大的成绩！

王健伦

2009 年

目 录

1 导论	1
1.1 问题的提出	1
1.2 选题的理论与实践意义	2
1.2.1 选题的理论意义	2
1.2.2 选题的实践意义	3
1.3 文献综述	4
1.3.1 房价形成与变动的研究概况	4
1.3.2 房价与财富转移的研究概况	5
1.3.3 税收调控的依据研究概况	6
1.3.4 税收调控传导机制的研究概况	8
1.4 主要研究方法	11
1.4.1 理论分析与实证分析相结合	12
1.4.2 微观分析与宏观分析相结合	12
1.4.3 静态分析与动态分析相结合	12
1.4.4 比较分析方法	12
1.5 研究思路与分析框架	13
1.6 本书的创新与不足	14
2 房地产税收调控的理论依据	16
2.1 依据一：弥补房地产市场失灵	17
2.1.1 信息不对称	17
2.1.2 垄断	17
2.1.3 外部效应	18

2.1.4 房地产投机	18
2.1.5 贫富差距拉大	18
2.2 依据二：税收非中性	19
2.2.1 税收中性的相对性	19
2.2.2 税收中性与税收调控	20
2.3 依据三：税收调控不可替代性	21
2.3.1 房地产调控政策种类	22
2.3.2 市场发展 with 税收调控密不可分	24
本章小结	28
3 中外房地产税收调控实践	29
3.1 国外房地产税收调控实践	29
3.1.1 国外不动产税收制度	29
3.1.2 国外房地产税收调控政策	36
3.1.3 国外房地产税收制度与调控的启示	41
3.2 我国房地产税收调控实践	43
3.2.1 我国房地产税收制度	43
3.2.2 我国不动产税收调控政策	45
3.2.3 我国房地产税收制度与政策的讨论	50
本章小结	54
4 税收调控的传导机制	55
4.1 局部均衡分析	56
4.1.1 完全竞争下的规律	57
4.1.2 不完全竞争下的规律	57
4.1.3 税收资本化	59
4.1.4 实证分析	59
4.1.5 局部均衡分析的局限性	60
4.2 一般均衡分析	61
4.2.1 税收等价原理	61
4.2.2 哈伯格模型	63
4.2.3 放宽假设条件	66
4.2.4 实证分析	67

4.2.5 一般均衡分析的局限性	69
4.3 动态一般均衡分析	69
4.3.1 新古典经济增长模型	70
4.3.2 一般生命周期模型	71
4.3.3 生命周期代际模型	72
4.3.4 动态一般均衡模型的局限性	74
本章小结	75
5 税收对房地产价格的影响分析	76
5.1 税收对房地产价格的影响：理论分析	76
5.1.1 局部均衡下对房地产价格的影响	77
5.1.2 一般均衡下对房地产价格的影响	84
5.1.3 动态一般均衡下对房地产价格的影响	87
5.2 税收对房地产价格的影响：实证分析	90
5.2.1 全国范围内的分析	90
5.2.2 不同区域间的分析	98
5.2.3 保有环节对房地产价格影响分析	105
5.2.4 一般均衡下对房地产价格影响分析	106
本章小结	108
6 房地产税收对贫富差距的影响分析	109
6.1 房地产财产税对贫富差距的影响：理论分析	109
6.1.1 房地产财产税：是否具有累进性	109
6.1.2 房地产增值收益归谁	113
6.1.3 收入差距、税率与经济增长	115
6.2 房地产税收对贫富差距的影响：实证分析	117
6.2.1 房地产增值与居民收入差距	117
6.2.2 中国库兹涅茨倒 U 曲线	128
本章小结	132
7 完善我国房地产税收调控的思考	133
7.1 正确处理税收与房地产市场的关系	133

7.1.1 我国房地产市场现状与预测	133
7.1.2 找准房地产税收调控点	134
7.2 完善我国房地产税收制度的思考	136
7.2.1 完善税收制度的总体设想	136
7.2.2 流转环节税收制度的完善	136
7.2.3 保有环节税收制度的完善	137
7.3 完善我国房地产税收政策的思考	138
7.3.1 流转环节税收政策的完善	138
7.3.2 保有环节税收政策的完善	138
本章小结	139
8 我国物业税改革若干问题的思考	140
8.1 物业税的特性与功能	143
8.1.1 物业税的特性	143
8.1.2 物业税的功能	144
8.2 物业税的制度要素	147
8.2.1 纳税人	147
8.2.2 课税对象	148
8.2.3 计税依据	149
8.2.4 税率	151
8.2.5 税收优惠	154
8.2.6 征收缴纳	155
8.3 物业税的改革难点	156
8.3.1 土地出让金改革	156
8.3.2 相关税种改革	161
8.3.3 土地出让金与相关税种的协调	164
8.3.4 税收征管	169
本章小结	171
参考文献	172
后记	178

图 表 目 录

图 1 - 1	本书研究框架	13
表 3 - 1	世界部分国家（地区）房地产税收征税对象	29
表 3 - 2	日本房地产税收体系	33
表 3 - 3	韩国房地产税收体系	34
表 3 - 4	美国房地产税收体系	35
表 3 - 5	我国房地产税收体系	43
图 4 - 1	一般均衡模型下特别商品税归宿分析	65
图 4 - 2	一般均衡模型下局部要素税归宿分析	66
图 5 - 1	零土地供给弹性下的税负归宿	78
图 5 - 2	弱土地供给弹性下的税负归宿	78
图 5 - 3	从价税下的土地税负归宿	79
图 5 - 4	弱供给弹性和从价税下的土地税负归宿	79
图 5 - 5	零供给弹性下的住房税负归宿	80
图 5 - 6	无供给弹性下的住房税负归宿	81
图 5 - 7	需求弹性为正时的住房税负归宿	81
图 5 - 8	一般均衡条件下土地税负归宿分析	87
图 5 - 9	全国房地产供求曲线关系	97
表 5 - 1	1995 ~ 2006 年我国城镇房地产业基本数据	93
表 5 - 2	DF-GLS 单位根检验结果	93
表 5 - 3	供给变量的 JOHANSEN 协整检验结果	93
表 5 - 4	需求变量的 JOHANSEN 协整检验结果	94
表 5 - 5	需求模型 EVIEWS 回归结果输出	94
表 5 - 6	需求模型 EVIEWS 回归结果输出	96

表 5-7 中国东部、中部、西部 9 省（区、市）住房销售量 Q （万 m^2 ）	98
表 5-8 中国东部、中部、西部 9 省（区、市）住房竣工量（万 m^2 ）	99
表 5-9 中国东部、中部、西部 9 省（区、市）住房销售价格（元/ m^2 ）	99
表 5-10 中国东部、中部、西部 9 省（区、市）居民收入（元）	100
表 5-11 中国东部、中部、西部 9 省（区、市）住宅投资（万元）	100
表 5-12 我国东、中、西三地 9 城市供给需求价格弹性比较	103
图 6-1 库兹涅茨倒 U 曲线	116
图 6-2 1987 ~ 2006 年我国基尼系数变化趋势	121
图 6-3 1987 ~ 2006 年我国城镇商品房价格变化趋势	121
图 6-4 1998 ~ 2006 年基尼系数变化趋势	124
图 6-5 1998 ~ 2006 年商品房平均价格变化趋势	125
图 6-6 全国库兹涅茨倒 U 曲线	129
图 6-7 城镇库兹涅茨倒 U 曲线	129
图 6-8 农村库兹涅茨倒 U 曲线	130
表 6-1 房地产财产税累进性与累退性分析比较	113
表 6-2 1987 ~ 2006 年我国商品房平均价格与基尼系数	120
表 6-3 $\ln P$ 序列的 ADF 单位根检验结果	122
表 6-4 $\ln G$ 序列的 ADF 单位根检验结果	122
表 6-5 残差序列的单位根检验	122
表 6-6 模型的 Eviews 回归结果输出	123
表 6-7 格兰杰（Granger）因果检验结果输出	124
表 6-8 1998 年后模型 Eviews 输出结果	125
表 6-9 1998 年后 $\ln G$ 序列的 DF-GLS 单位根检验结果	126
表 6-10 1998 年后 $\ln P$ 序列的 DF-GLS 单位根检验结果	126
表 6-11 1998 年后回归方程残差序列的单位根检验	126
表 6-12 格兰杰（Granger）因果检验结果输出	127
表 6-13 全国、城镇、农村基尼系数与人均收入	128

1 导论

1.1 问题的提出

1978 年改革开放以来,我国房地产业市场化程度不断提高,但在 1997 年以前,其在整个国民经济中的影响尚不突出。1997 年亚洲金融危机后,政府将扶持房地产消费作为刺激内需的重要措施,进一步加快房地产业发展,房地产业后来居上,很快成为国民经济中的热点。尤其是 2002 年以来,随着中国经济形势好转,以及加入 WTO、工业化、城市化效应的释放,房地产业也越来越“热”:房地产开发投资额增长幅度(2000 年以来一直保持在 30% 左右)远远超过宏观经济增长速度,房地产价格出现暴涨,居民支出结构中住房消费支出比重越来越高,各商业银行个人住房贷款快速上涨,不少地方政府依靠土地出让和房地产税费使财政收入状况大大改善。房地产过热,尤其是房价的大幅快速上涨,引起了举国关注。2007 年下半年,受国内外各种因素的影响,中国的房地产价格开始掉头向下,房地产价格的下跌同样带来一系列的问题,备受各方关注。

针对房地产市场上涨的异常状况,国家在2003年、2005年、2006年、2007年接连四次进行综合宏观调控,以抑制房价快速上涨。2008年,在房地产价格下跌时,国家出台了一系列的政策“组合拳”,防范房地产市场可能带来的经济危机。在这几轮调控中,政府综合运用了财税、金融、土地等多种政策工具。其中税收工具由于具有集经济手段、法律手段和行政手段于一身的特点,成为政府倚重的重要工具之一,并引起广泛的关注。这期间,国家出台了十多项重要税收政策对房地产市

场进行“相机抉择”的调控,同时原有的房地产税收也发挥着“制度”的调控。对于“相机抉择”和“制度”式的调控,在学术界引起了广泛的讨论和争论,取得了不少有价值的研究成果。然而,对于我国房地产市场税收调控的研究仍然存在着就税论税,理论分析较多而实证分析欠缺,不够全面系统等不足。

我国房地产市场过热及之后的下跌,从而政府进行税收调控的情况,在我国台湾和香港地区以及国外不少国家都已经历过。如我国台湾地区20世纪70年代以来,房价曾出现过3次大波动,最近一次发生于1987~1989年间,台北地区房价三年内涨幅达274.5%^①,其结果是损害了台湾经济的效率和公平。日本在20世纪80年代末,房价猛涨,然而房地产繁荣的泡沫维持不到3年便破灭,1990年秋开始,日本房价直线下降,东京、大阪、京都等大城市跌幅最大,至今仍未恢复到当时的价格,并导致金融机构坏账增加,数家银行破产,整个经济衰退^②。这些国家和地区的政府在房地产价格快速上涨时以及泡沫破灭之后,都曾经出台过相关的税收政策,其做法和成败的经验教训可以为我国进行房地产税收调控所借鉴。

因此,本书拟借鉴国外房地产税收调控的理论与实践,从理论与实证两个方面,对中国房地产市场税收调控的效应从资源配置和财富分配两个方面进行分析,并在此基础上对优化房地产税收调控从“制度性安排”和“相机抉择性安排”两个方面提出建议。

1.2 选题的理论与实践意义

1.2.1 选题的理论意义

近些年来,房地产经济学在国内外取得了较大的发展,其以房地产市场为研究对象,对房地产价格的形成与波动,对房地产市场的供给和需求,对房地产市场与国民经济整体及其他产业相关关系,对政府对房地产市场的宏观调控等问题进行了深入的研究,并将理论进行模型化,运用模型进行计量分析。而税收经济学在政府与市场关系、税收的中性与非中性理论、税负转嫁与归宿等领域的重要理论已经发展得较为成熟,

① 徐滇庆著:《房价与泡沫经济》,机械工业出版社2007年版,第204页。

② 徐滇庆著:《房价与泡沫经济》,机械工业出版社2007年版,第220~240页。

当前对其发展主要是运用数理方法将理论进一步模型化,以及运用计量方法将模型化的理论进行实证分析。本书试图运用房地产经济学和税收经济学的研究成果,对二者的交叉领域——房地产市场税收调控进行研究。因此,本选题在理论上的意义在于,力求建立关于“房地产市场税收调控”的相关理论与分析框架。

该理论与分析框架的建立,其目的在于分析实际问题。效率与公平是经济学的两个重要目标,无论房地产经济学还是税收经济学都对此进行了研究。本书进一步将理论、实证模型、计量方法相结合,分析税收对房地产市场资源配置和财富分配的影响。对此研究在理论上具有两方面的意义:一方面,回答不同税收对房地产价格的影响,在房地产过热时,尽力避免税收对房地产价格的负面影响,同时发挥税收对房地产价格的正面影响,从而起到控制房价和优化房地产市场资源配置的作用;另一方面,回答房地产价格上涨如何影响居民的贫富差距,以及何种税收有助于贫富差距的缓解等问题,从而为运用税收政策调节因房地产价格上涨而导致的贫富差距提供分析思路和政策建议。

上述理论框架、实证模型、分析思路在经济形势发生变化后仍然可以作为工具来分析房地产市场的税收调控问题。

1.2.2 选题的实践意义

对房地产市场税收调控的研究,不仅具有理论意义,更具有实践意义。具体来说,本项研究在实践上有以下几方面的作用:

1. 为政府制定税收政策,加强对房地产市场宏观调控提供重要参考。书中所论述的如何正确处理政府税收调控与市场调节的关系;根据不同情况和需要,充分利用税收非中性,发挥其有益的效用以实现税收调控,同时规避其不利的效用以避免税收调控失效;其他国家房地产税收制度和政策的设计的经验等,都对政府制定房地产税收调控政策具有重要作用。

2. 为我国房地产税收制度与政策的优化提供重要参考。房地产税收制度和调控政策的两个重要目标是促进国民经济的效率和公平。因此,书中从局部均衡、一般均衡和动态均衡三个方面,从商品课税和要素课税的角度来分析房地产税收的调控效果——税收对房地产价格和居民财富分配的影响,从而为税制优化提供依据。

3. 研究房地产税收调控有利于中国房地产市场持续、稳定、健康发展。房地产市场的发展离不开政府的税收调控,探索房地产税收调控的

规律,科学地进行房地产税收调控,将有利于我国房地产市场持续、稳定、健康发展。

1.3 文献综述

1.3.1 房价形成与变动的研究概况

1924年,美国经济学家伊利、莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》,是系统研究房地产经济的标志。1945年,拉特克利夫出版《城市土地经济学》,这是第一部系统研究房地产发展规律的经济学著作。1984年,歌德伯格出版《城市土地经济学》,重点研究了土地供求、市场规律、房地产业发展问题,他利用单一的市场均衡模型、存量—流量模型、蛛网滞后调节模型、闲置与过度需求模式等研究了土地市场的均衡与供求机制。迪帕斯奎尔和惠顿(1996)研究了住宅需求的各种影响因素,他们指出,对于业主自用住宅,需求不仅取决于现有人口、收入和住宅价格的水平,还取决于对未来价格的预期。挪威经济学家 Henning Jacobsen (2005)利用计量经济模型分析了影响挪威房价的各种因素,表明房价受居民家庭可支配收入、业主成本、预期房价增值率、资本收益的边际税率等因素的影响。

崔光灿(2006)将影响我国房地产价格波动的因素分为基础性影响因素和非基础性影响因素。其中基础性因素影响如下:(1)经济增长。许多国家在经济低迷时期往往会通过刺激房地产投资来拉动经济增长,经济增长又会进一步推动房地产需求,二者形成一个相互强化的作用机制,并形成房地产上升期。(2)收入水平。一个地区的收入水平决定居民对房价的承受能力,当收入增长较快时人们会增加住房消费,带动房地产价格上涨。(3)利率。利率从房地产需求和供给两方面影响房地产价格。从需求上看,利率影响家庭按揭贷款成本;从供给上看,利率影响房地产开发投资的成本。(4)人口数量及城市化。人口数量与城市化密切相关,人口数量的增加会直接影响房地产需求,在房地产供给短期内弹性不足的情况下带动价格上升,但当房地产价格过高时,住房消费占收入的比例太大就会影响人口流入城市的速度,甚至使一部分人迁出城市。(5)通货膨胀率。当一个地区通货膨胀率过高时,人们会寻找躲避通货膨胀的保值资产,而房地产具有保值功能。(6)建筑成本。构成房地产价格的重要组成部分土地价格上升,以及建筑材料价格和税费增

加,都会导致房地产价格上涨。非基础性因素影响如下:(1)心理预期。当房地产价格上涨时,购买者可能不再根据自己的收入状况或对房地产合理价值的判断来决定是否购买。对于投机者而言,完全不去考虑还贷能力,而认为未来房地产价格的上升足够用来还贷;自住的购房者认为,如果不购买将来更难以负担不断上涨的房价,从而将购买行为提前。这样会导致房地产需求短期内快速膨胀,而供给在短期内缺乏弹性,从而强化人们的预期,导致价格进一步快速上涨。(2)金融支持。金融机构视房产为优质资产,增加住房抵押贷款。

钱瑛瑛(2004)从房地产市场供求平衡角度分析房价变化规律。其将房地产市场供求失衡分为总量性供求失衡和结构性供求失衡,并提出正确理解房地产市场供求平衡的四个要点:(1)均衡状态的形成是供给和需求两种力量相互作用、相互变化的结果。(2)均衡状态的构成要素,不但包括供给价格和需求价格相一致,而且包括供给数量和需求数量相一致,二者缺一不可。(3)在理论分析时,通常把房地产供给量或需求量作为房地产价格的函数,但在实际运作中,情况复杂得多,供给量或需求量不但受多种因素影响,而且反过来对房地产价格产生重大制约作用,如通常的供不应求使价格上升,供过于求使价格下跌。(4)供给数量和需求数量相一致,在微观层次上,表示某特定市场、某特定房地产商品的供求数量相当,供求结构吻合。在宏观层次上,表示一个城市或一个国家的房地产供求总量相一致。

梁云芳、高铁梅(2006)从供给、需求和资本的角度对影响住宅价格波动的因素进行实证分析。在其分析模型中,住宅销售价格受以下因素影响:土地价格、建材价格、新开工增长率、新增投资增长率;房地产市场的需求主要受以下几种因素影响:住房消费者的收入和财富、潜在住房消费者的数量、人口增长速度或家庭的结构等。在此基础上,他们运用多变量时间序列方差分量分析模型(MTV模型)进一步分析,并从众多因素中分离出影响住宅价格波动的主要因素。其结论为:供给因素中,土地价格的变动对房价变动影响显著;在需求因素中,上一期住宅价格波动影响消费者的预期心理,具有较强的滞后影响;在资本因素中,利率的变动对住宅价格有较大的影响。

1.3.2 房价与财富转移的研究概况

徐滇庆(2007)对房价的财富转移效应进行了全面的分析,他在实证分析的基础上得出如下结论:房价飞涨将社会财富向富人转移,扩大