

房产/税

- 房产税是加税还是减税？
- 房产税能否抑制房价暴涨？
- 房产税征收方法



机械工业出版社
China Machine Press

013067629

F812.42
111

房产/税

徐滇庆◎著



F812.42
111



北航

C1675423



机械工业出版社
China Machine Press

图书在版编目 (CIP) 数据

房产税 / 徐滇庆著. —北京: 机械工业出版社, 2013. 9

ISBN 978-7-111-43840-3

I. 房… II. 徐… III. 房地产税—研究—中国 IV. F812.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 199974 号

版权所有·侵权必究

封底无防伪标均为盗版

本书法律顾问 北京市展达律师事务所

针对当前人们对房产税的种种疑惑, 本书厘清房产税的法理基础、开征房产税的目的、房产税和土地出让金的关系、征收房产税依据的房价和税率等问题, 提出了简单可行的征收房产税的方法。

机械工业出版社 (北京市西城区百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑: 王金强 版式设计: 刘永青

三河市杨庄长鸣印刷装订厂印刷

2013 年 9 月第 1 版第 1 次印刷

170mm × 242mm · 16 印张

标准书号: ISBN 978-7-111-43840-3

定 价: 40.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

客服热线: (010) 68995261 88361066

投稿热线: (010) 88379007

购书热线: (010) 68326294 88379649 68995259

读者信箱: hzjg@hzbook.com

房产税是当前一个热门话题，却并不是一个新话题。

早在2003年10月14日，中央就决定开征物业税（房产税），拖来拖去，直到2011年1月28日，上海市和重庆市才开始征收房产税的试点。改革开放以来，每年政府都要开征、调整或取消一些税种，却从来没有像开征房产税这样举步维艰。由此可见，房产税改革的难度确实很大。

上海市和重庆市的房产税试点撕开了神秘主义的面纱，迈出了非常有意义的一步。人们对上海和重庆试点褒贬不一，但是有一点看法是相同的：没有多大效果，既没能抑制房价过快上涨，^①也没有给地方政府提供可靠的财源，更没能缩小贫富差距。民意调查显示，大部分人不拥护开征房产税。人们普遍认为，老百姓的税收负担已经够重了，怎么还要加税？

① 2013年3月19日《人民日报》报道：“北上广房价涨幅再次扩大”，北京2月新建商品房价格同比上涨7.7%，广州8.2%。据新华网广州2013年4月4日报道，广州市国土房管局4日公布的统计数据显示，3月广州市区新建商品住宅网签均价16817元/平方米，同比暴涨34.9%。

当2013年年初北京、上海等一线城市房价再次出现较快上涨的趋势时，有些人把房产税作为抑制房价暴涨的“最严厉的调控措施”之一，寄予厚望。显然，这是房产税根本无法完成的任务。

为什么房产税改革如此困难？正如中央所指出的：“当前改革已经进入攻坚期和深水期，现在改革触及一些深层次的矛盾和重大利益的调整。”“我们要正确处理好改革、发展、稳定的关系，我们将统筹当前和长远，特别是要找准牵一发而动全身的关键环节、重点领域。在总结改革经验和学习其他国家长处的基础上，系统地设计改革总体方案，提出路线图和时间表，同时我们还要像过去那样来鼓励基层大胆地探索、大胆地创新，把我们顶层的设计和实践的探索紧密地结合起来。”^①

学风浮躁、不求甚解是当前经济学研究的大敌。虽然讨论房产税的文章和书籍很多，却很少有文章能够说清楚下述问题：

房产税的法理基础在哪里？

开征房产税的目的是什么？

房产税和土地出让金有什么关系？

如何确定征收房产税依据的房价和税率？

有没有简单可行的征收房产税的方法？

有人很激烈地反对开征房产税，他们说开征房产税不合法。究竟开征房产税有没有法理基础？如果连为什么要征房产税都搞不清楚，无论是支持还是反对，都如同儿戏。房产税在本质上是居民住房产权的保护费和资源使用费。只有缴纳房产税，才能得到政府对住房产权的保护。抓住这一本质，征收房产税不仅能够得到大多数居民的拥护，还有利于提高公民的法制观念，建设法制社会。

一般民众认为政府开征房产税就是敛财，因此，反对的人多，赞成的人少。有些地方政府以为开征房产税仅仅是开源增收，这无异于舍本逐末。固然，开征

① 参见张高丽2013年3月24日在“2013中国发展高层论坛”开幕式上的演讲。

房产税有利于完善中央和地方分税制，稳定地方政府的财源，促使它们更好地为辖区内的居民提供服务，可是，开征房产税的意义绝非仅仅局限于此。近年来，贫富差距日趋严重，危及社会稳定，通过税制改革缩小贫富差距是当务之急。开征房产税是税制改革的一个有机组成部分。同时，有必要通过开征房产税提高资源配置效率，减少住房空置率，抑制房地产市场过度投机。

众所周知，中国税制改革的大方向是减税。如果没有综合税改的全面安排，开征房产税必然是加税，不符合减税的要求。也许上海和重庆作为房产税试点认识到了这一点，为了缓和民众对开征房产税的反感，不得不把房产税征收范围缩小再缩小。重庆只对为数极其有限的高档别墅征房产税，这样一来固然可以避免误伤一般老百姓，可是房产税试点的意义也就微不足道了。如何处理开征房产税和减轻民众税负的矛盾？唯一的出路是把开征房产税放在整个税制改革中统筹安排。在大幅度减轻企业税负的前提下增加员工工资，与此同时将一部分税负分别转移到房产税和个人所得税上。只有让低收入群体在改革中真正得到好处，才能有效地缩小贫富差距，赢得民众的支持。上海和重庆的房产税试点单兵突进，很难解决既要开征房产税又要减轻民众税收负担的矛盾。

房产税和土地出让金是什么关系？有人说，购房时已经交了土地出让金，再交房产税岂不是重复纳税？说到底，他们还没有弄清楚房产税的属性。土地出让金（地价）构成房屋产权的一部分，而房产税的本质是产权保护费。缴纳土地出让金是取得房产的必要步骤，只要政府提供产权保护，其成本就要分摊到被保护的房产上。土地出让金是在购房时一次性发生的，可是产权保护费是经常性发生的。

许多人说征收房产税难度很大。关键在于，如何确定征税的依据——房价和税率？理论和实践都告诉我们，商品房的交易价千变万化，具有很大的不确定性。除非房地产市场已经相当成熟，房价相对稳定，否则无论采用哪种房价估价法，都很难准确地估算出房产交易价。当前，中国正处在由计划经济向市场经济转型的关键时刻，房地产市场严重供不应求，货币流动性过剩，房价不断上涨，

如果按照房产交易价来征收房产税，且不说没有足够的合格的房产估价师，在理论上就说不通，在短期内不可能建立可行的房价评估体系。与其陷入无休止的争论，还不如直截了当地采用公告房价。在平均房价的基础上打个折就是公告房价。公告房价仅仅用于征收房产税，而不是交易房价，民众在纳税时很容易接受公告房价。

在澄清了开征房产税的理论问题之后，还必须找到切实可行的实施方案，特别是要划清房产税征收的边界。如果房产税政策的边界不清晰，不仅在执行过程中会造成混乱，还有可能给寻租活动提供空间。

能不能设计一套简单可行的房产税征收方案是改革能否成功的关键。一定要做到尽量不扰民，不增加社会负担。征收房产税的各项规定一定要语言简洁、准确、易于执行。一定要事先采取措施防范腐败和弄虚作假。

毫不客气地说，现今已经公开的几个房产税试点方案都有比较严重的问题。有的方案目的不明确；有的方案定义不准确；有的政策边界模糊，前后自相矛盾；有的方案给自己设置了几乎无法完成的任务，缺乏可行性。

开征房产税作为整体税制改革的一部分，尚需花费大力气来研究探索，任务非常艰巨。设计新税制时，一定要进行定量分析，充分考虑新税制对国民生产总值、政府财税收入和物价水平的冲击。由于任何税制改革对各个经济部门和各个生产要素的冲击各不相同，必须进一步分解数据，观察开征房产税对国民经济各个部分的产出、进出口、就业的影响。要在推行之前定量模拟对各个收入组居民的可支配收入、消费、储蓄的影响。要特别重视对社会贫富差距的影响，在数以万计的方案中寻求能够有效地缩小贫富差距的最有可行性的方案。

设计房产税改革方案一定要有顶层设计，整体规划，高瞻远瞩，高屋建瓴。如果就事论事或者仅仅在局部修修补补，都难以达成税制改革的战略目标。

尽管上海和重庆试点方案还有许多地方值得商榷，但必须高度评价它们对房产税改革的贡献。开拓者难免要承担风险，不能苛求新生事物十全十美。幸亏有了上海和重庆的试点，我们才能在总结它们经验的基础上前进。

事实上，在过去几年里，已经涌现出不少具有真知灼见的研究成果。陈淮、吴立范、刘维新、石坚等人都发表了很有水平的论文和著作。深圳国土房产评估发展中心关于住房计税价格批量评估的研究为开征房产税提供了很好的定量基础。在易纲教授的带领下，北京大学中国经济研究中心宏观组对房产税做了许多研究，并于2007年10月出版了《中国物业税研究：理论、政策与可行性》一书。在前人研究的基础上，我在2008年6月出版了《房价与物业税》一书，提出了一些粗浅的看法。显然，人们正是在探索中承前启后，不断地深化认识，推进房产税改革。

2013年1月，我来到北京师范大学国民核算研究院，打算用一年左右的时间推进几项课题，房产税研究就是其中之一。虽然北京师范大学国民核算研究院的历史不长，但是，在邱东教授的带领下聚集了一支很有战斗力的团队，年轻有为，充满活力，学风严谨，团结合作，积极探索，敢于选择具有重大意义的课题攻坚，在深入、认真的争论中撞击出许多思想火花。一个好汉三个帮，一个篱笆三个桩。我衷心感谢国民核算研究院提供的良好研究环境，感谢邱东、宋旭光、李昕、赵楠、贾玮、朱雨婷、侯双双等人的帮助。我们的合作颇有成效，相信只要持续下去必定能够取得更大的收获。

我一如既往地北京大学中国经济研究中心密切合作。我和姚洋、林毅夫、周其仁、易纲、李玲、卢锋、陈平、霍德明等人保持了长期的友谊。在频繁的讨论和切磋之中，我不仅学到了许多知识，还受到了他们良好品德的熏陶。他们良好的学风为我树立了榜样。

我非常感谢加拿大西安大略大学休伦学院经济系（Department of Economics, Huron College, University of Western Ontario）的同事们。当我不在校园期间，他们分担了我的教学、行政任务，并且不断地给我提供各种所需的资料数据。

需要表达谢意的名单很长，毫无疑问，我的夫人关克勤名列榜首。多年来，她不辞辛苦，伴我走南闯北，相濡以沫。正是有她为我排除各种干扰，提供了后勤支持，才使得我能够集中精力投身于研究和写作。

直率地批评其他方案的缺点并且将自己的方案公布于众，绝对不意味着自以为是。毫无疑问，本书提出的方案还有许多缺陷和问题，拿出这个方案的目的就是要引起争论，抛砖引玉，希望在争论中探索出一部具有中国特色的房产税草案。当然，我的观点未必都正确，如果本书中有什么失误，都是我的责任。如同以往一样，衷心地欢迎各位读者给予批评指教。改革就是要有魄力，要有声势，不能拖泥带水。我们期待着一场关于开征房产税的争论，通过各种观点的交锋，相互切磋，全面推进中国的税制改革。

徐滇庆

2013年4月4日

目录

前言

第1章 开征房产税的法理基础 //1

1.1 税收的来源 //2

1.2 征税的强制性和稳定性 //3

1.3 什么是房产税 //4

1.4 征收房产税的法理基础和目的 //5

第2章 房产税的由来 //9

2.1 历朝历代都征房产税 //10

2.2 1949年以后的房产税变迁 //12

2.3 改革开放以后的房产税 //14

第3章 开征房产税的目的 //21

3.1 征收房产税的目的 //22

3.2 让民众拥有更多财产性收入 //24

3.3 缩小资产升值加剧的贫富差距 //27

3.4 提高资源使用效率,降低空置率 // 28

第4章 房产税和土地出让金 // 31

4.1 土地出让金和房产税是两码事 // 32

4.2 是否重复征税 // 34

4.3 70年的土地使用权 // 35

第5章 房产税是税制改革的突破口 // 39

5.1 税制改革,难啃的硬骨头 // 40

5.2 中国人的税收负担是轻还是重 // 42

5.3 有没有必要通过征收房产税增加政府财税收入 // 45

5.4 在减税的同时改变税收结构 // 47

5.5 减税并不会减少政府财税收入 // 49

5.6 房产税改革的紧迫性 // 50

第6章 房产税税率 // 53

6.1 如何确定房产税的税率 // 54

6.2 修修补补不如从头再来 // 56

6.3 有没有必要保持征税规模一致 // 57

6.4 能否通过租金来确定房产税 // 59

6.5 市场失灵和均衡房价 // 63

6.6 房产税税率确定的准则 // 67

6.7 单一税率与多元税率 // 70

第7章 房地产价格估算 // 73

7.1 能不能估算出商品房的价格 // 74

7.2 什么是市场比较法 // 76

- 7.3 什么是收益还原法 // 78
- 7.4 什么是成本估价法 // 81
- 7.5 什么是假设开发法 // 82
- 7.6 哪种房价估算法对老百姓有利 // 83
- 7.7 能不能拿商品房交易价作为征收房产税的基础 // 84
- 7.8 为什么选择公告房价和建筑面积作为征税计量基础 // 87
- 7.9 房价批量评估 // 88

第8章 房产税改革要点 // 93

- 8.1 谋定而后动 // 94
- 8.2 征收房产税的外部环境 // 95
- 8.3 模拟方案设计的原则 // 96
- 8.4 房产税改革草案 // 97
- 8.5 如何才能做到监督多元化 // 99
- 8.6 能不能拿别人的身份证办理房产税免税 // 100
- 8.7 能不能合理避税 // 101
- 8.8 怎么才能降低征收房产税的征收成本 // 101
- 8.9 征收房产税是落实到业主头上还是落实到不动产本身 // 102

第9章 征不征税该问谁 // 105

- 9.1 立法权在立法机构，不属于行政机构 // 106
- 9.2 有关房产税的民意调查 // 109
- 9.3 为什么有许多人反对开征房产税 // 111
- 附录9A 钟伟：我为什么反对开征房产税 // 113

第10章 没有边界就没有政策 // 115

- 10.1 没有边界就没有政策 // 116

- 10.2 征收房产税是否应当区分普通住宅与豪宅 // 117
- 10.3 能不能只向新房征税而旧房不征税 // 119
- 10.4 能不能按照收入水平及经济能力征收房产税 // 121
- 10.5 在征收房产税时能否区分自住和出租 // 122
- 10.6 能不能按照物业的产权属性征税 // 123
- 10.7 是否应当对拥有多套住房的人征收较高的房产税 // 124
- 10.8 是否对农民的住宅和小产权房征税 // 130

第11章 决定房价的供求规律 // 133

- 11.1 房价调控是一个系统工程 // 134
- 11.2 只有敬畏规律才能顺应规律、驾驭潮流 // 137
- 11.3 众说纷纭，学风浮躁 // 138
- 11.4 如何判断房地产供求关系 // 140
- 11.5 城镇人均住房面积 // 140
- 11.6 城镇人均住房面积的长期预测 // 145
- 11.7 城镇化对住房需求的影响 // 147
- 11.8 城镇住房需求预测 // 150
- 11.9 长期态势，供不应求 // 157

第12章 决定房价的货币规律 // 161

- 12.1 货币流动性过剩 // 162
- 12.2 银行中的堰塞湖 // 164
- 12.3 居民存款的不稳定性 // 168
- 12.4 防范金融危机，唯此为大 // 172

第13章 房产增值所得税与托宾税 // 175

- 13.1 好心不一定办好事 // 176

- 13.2 开征房产增值所得税的理论根据 // 178
- 13.3 房产增值所得税属于托宾税 // 179
- 13.4 实施托宾税的难点 // 181
- 13.5 随机调节的房地产交易税 // 182
- 13.6 征税时机不对, 适得其反 // 183
- 13.7 避免误伤正常需求 // 185
- 13.8 假离婚与避税 // 186

第14章 房产税试点评说 // 189

- 14.1 房产税试点举步维艰 // 190
- 14.2 上海和重庆房产税试点的贡献 // 191
- 14.3 上海和重庆房产税试点方案对比 // 192
- 14.4 点评上海和重庆房产税试点方案 // 194
- 14.5 审慎初战, 总结经验, 以利再战 // 201
- 附录 14A 上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法 // 202
- 附录 14B 重庆市人民政府关于进行对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法 // 207

第15章 征收房产税的冲击效应 // 211

- 15.1 控制变量与模拟方案设计 // 212
- 15.2 房产税改革的可控范围 // 212
- 15.3 房产税与中央和地方分税制 // 215
- 15.4 征收房产税能不能压低房价 // 220
- 15.5 房产税对囤房的人有什么冲击 // 222
- 15.6 谁最不喜欢征收房产税 // 224
- 15.7 韩国的房产税改革, 前车之鉴 // 225

第16章 端正学风，顶层设计，深化改革 // 229

16.1 十年徘徊，举步维艰 // 230

16.2 要加强公民纳税意识教育 // 231

16.3 改革悖论：改革依靠的力量恰恰是改革的对象 // 232

16.4 摸着石头过河和顶层设计 // 233

参考文献 // 237

第1章 ||

开征房产税的法理基础

其佳者有楊學知出題，文不涉仁治，純就學力求新莊之妙對策。每學方未解題時曰：「此



1.1 税收的来源

为什么人们必须缴纳税收？这话恐怕要从人类的进化说起。

在远古时代，人和猴子、飞禽、走兽差不多，风餐露宿，有所捕获就猛吃一顿，一无所获就得挨饿。恩格斯说：“劳动创造了人。”^①随着劳动生产率不断提高，渐渐出现了劳动剩余。人们把劳动的剩余储备起来，从而熨平各种不确定性，大大提高了生活质量。没有储备就难以生存，更谈不上扩大再生产。劳动剩余构成了最初的私有财产。人类一步一步地脱离了动物世界。

在出现了私有财产之后，紧跟着出现了一个问题。最省力、最快捷获取财物和食品的办法不是亲自去狩猎或农耕，而是抢夺、霸占别人的劳动成果。这样做的结果难免引起人群内部的厮杀、火并。人们很快就发现，如果按照这条野兽世界的规则办事，成本太高，不利于人类的发展。人们很快就达成共识，可以杀鸡杀鸭，却不能杀人，也不能抢夺别人的财物。于是顺理成章地出现了人权和产权的概念。拥有人权和产权，是人和其他动物的一个很重要的区别。在进化过程中，人们逐步发现需要有一个公共机构来保障人权和产权，于是就出现了政府。政府有责任保护公民的人权和财产所有权，提供国家安全、司法、金融、环境保护和公共设施等各项服务。为此，政府建立了一系列机构，如军队、警察、法院、消防队等，如果没有这些机构，人权和产权得不到保护，岂不天下大乱？有了国家机器，才有社会稳定，从原始部落、氏族公社、封建领主慢慢地发展形成了现代意义上的国家。显然，只

^① 参见恩格斯，《劳动在从猿到人的转变中的作用》。