

征收房产税的宏观经济分析

——基于上海与重庆的比较研究

沈竹¹ 周文歌² 余永彬³

一、绪论

1. 背景及意义

为有效遏制因投资、投机性购房而导致的房价上涨，促进房地产市场平稳健康发展，国务院于 2010 年 4 月出台了有关房地产的调控政策，主要举措有：一是提高贷款购买二套房首付比例，二是在房价过高地区可暂停发放第三套房贷。同年 9 月，国务院再次出台暂停发放第三套及以上房屋贷款，首套房首付比例限制的调控政策。在 2011 年 1 月 16 日的国务院常务会议上，通过并推出了八条房地产市场调控措施。

为切实贯彻国务院出台的一系列相关政策，上海、重庆两地分别出台对房地产征收房产税的调控政策。房产税征收改革试点具有重要意义：一方面，我国正处于并将长期处于社会主义初级阶段，房产税改革有助于发挥房产税的引导和调节作用，促进我国房地产资源利用效率；另一方面，征收房产税将在一定程度上减少楼市的投机和非理性成分，逐渐挤出房地产市场价格泡沫，使市场回归到由自主性需求、改善性需求决定的轨道上来，促进楼市长远平稳健康发展。

2. 可行性分析

作为国家调控市场经济的杠杆，房地产税制是世界各国税收制体系的重要组成部分。作为当今世界上最发达经济体的美国，其税收条例和政策是全世界最复杂的。其中在美国民众缴纳的税种中，物业税的比例最大。该税收已实行 180 多年了，因此有比较完善的物业税收系统和法规。而我们所讲的房产税和物业税都是以土地房屋等不动产为课税对象，纳税人都是产权所有人。物业税征收的范围较大，其中包含了房产税。对于美国联邦政府，房地产税收是最重要的支柱性税收来源。

我国现行的房产税政策于 1986 年开始实施，是一种以城镇中的房产为课税对象，按房产原值（扣除一定比例）或租金向房产所有者或经营者征收的财产税。

¹ 沈竹：上海师范大学金融学院 2009 级金融学专业学生

² 周文歌：上海师范大学金融学院 2009 级金融学专业学生

³ 余永彬：上海师范大学金融学院 2009 级金融学专业学生

在征收的规模、金额和用途方面，中国现行的房产税和美国的房产税有较大区别，其中以房产税占总税收比重小，分布不均，主要分布在大城市的特点尤为显著，更符合我国国情。

我国实行新的房产税。我国是人口大国，随着经济的不断快速发展，城市化进程的不断加快，越来越多的人口向城市移动，导致城市的土地和住房供应压力增大。供不应求导致房价上涨的一个重要原因，而开征房产税可以增加住房市场中小户型需求比重（上海对于新旧房人均住房面积小于 60 平方米的不增收房产税），消费者考虑到保有环节的房产税，会更多地选择相对实惠的中小户型，提高了土地资源的利用。

“十二五”规划期间，我国要以“简税制，宽税基，低税率，严征管”的原则推进税制改革，开征房产税只是税制改革的第一步，房产税的终极改革目标为物业税。我国新征的房产税收入可以用于住房保障体系，造福于民。据有关调查统计，八成中国调查者认为“幸福和房子有关系”，这部分人中又有 69.9% 的认为“房子是幸福家庭所必须的”。拥有一套自己的房子对于中国人来说其重要性可想而知。开征房产税并与现行的调控政策等改革配套，能促进房地产业的发展进入相对平稳，合理的轨道、减少泡沫。

3. 研究方法

通过对上海、重庆两地房地产市场发展的不同特征和房产税政策实施的不同选择的比较分析，研究其产生的宏观经济影响及效果，用文献检索、问卷调查、专家访谈相结合的方法进行多视角探究，从中找出政策实施的微观经济基础，同时提出可以实现的更好的政策或方案。

二、研究设计及现状描述

1. 问卷调查

本研究在上海和重庆分别进行了关于开征房产税的问卷调查（问卷调查内容及结果见附录页），两地采集到的样本各为 180 份。

调查对象年龄分布：调查对象主要为 70 后与 80 后，约占总样本量的 85%，这两类人群有实际购房需求，因此购房意愿比较强烈，以此为研究主体，能较好解释研究的问题。

调查范围：在上海的调查范围主要在城市中心和副中心，两者之和占总比的94%。在重庆的调查范围主要在城市副中心和郊区，两者之和占总比为95%。

调查对象的基本情况：在上海的调查对象中有50%为公司或企业的领导、职员等，近43%的调查对象的家庭年收入在10至30万元之内。在重庆的调查对象中大多为公司一般职员，55%的调查对象居住在郊区。

2. 调查结果描述

从两个城市整体的调查结果来看，有60%以上的调查对象认为房产税政策应该在出台后半年至一年或一年之后开始实行，而不是马上实行，这表现出当前立即实施房产税政策不能够得到较大的支持力度。调查显示，有很大一部分调查对象对于房产税和物业费并不非常了解，知晓率非常低。这说明对房产税在推行实施的过程中宣传的力度不够大，这为今后在全国范围内推广造成了一定的难度。其次，不超过10%的人认为，相反，近90%的人认为房产税征收完全不能抑制房价过快上涨或者作用不大。从两个城市的横向比较来看，上海对于房产税的征收内容、对象及途径的了解程度大于重庆，这与上海房产税涉及的范围广有关，因为重庆的房产税的征收对象仅限于有能力购买高档房的人。调查结果显示，房产税是否能够有效抑制房价上涨，最根本的还是要看税率的高低。房地产作为保值增值的投资品，如果炒房者认为投资房地产还有利润可言，那么房产税的征收当然难以抑制投资投机行为。此外，如果有多套房源，复征房产税政策会使得60%以上的人考虑不会出售多余房屋，这说明了征收房产税并不能有效地增加供给量。

从根本上讲，房产税的出台是税制的改革，把过去复杂且有重复征收的税费减少、合并，使得我国将来的税收制度朝着精简税种、见底税率、加强监管的方向推进，所以这次房产税的推进还是很有必要的。

三、政策影响效果的理论分析

1. AD-AS 模型分析

在宏观经济学中，供求关系决定整个市场价格水平和产量。总需求曲线和总供给曲线是宏观经济学中最重要的分析工具。以下首先通过AD-AS模型分析征收房产税对房地产市场的影响。

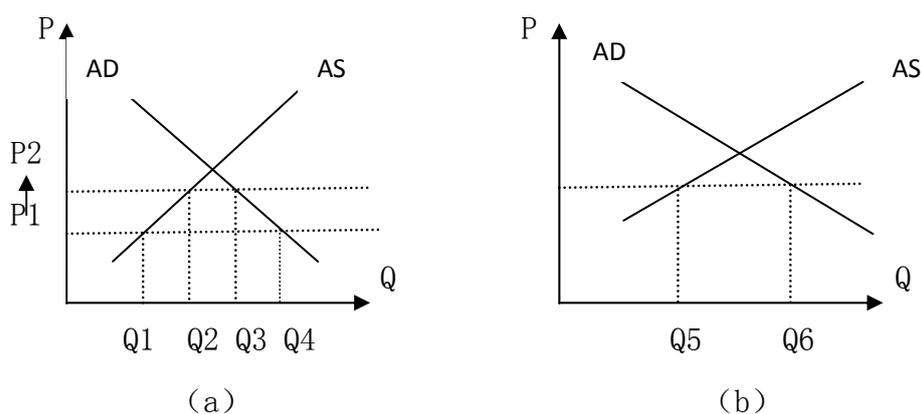


图 1 征收房产税对房地产市场影响的 AD-AS 模型分析

假设在没有实施征收房产税政策之前的房产市场价格为 P_1 ，对应的供给量为 Q_1 ，需求量为 Q_4 。

(1) 实施征收房产税政策之后，供给量增加至 Q_2 ，需求量减至 Q_3 。（如图 1a）

实施征收房产税政策之后，导致供给量增加的原因是房屋业主认识到自己囤积房屋具有时间成本，因而愿意将自己的多余的房屋售出。这必然会增加房屋的供给，然而聪明的业主也可以在政府实施征收房产税政策之后，转嫁成本，将价格升至 P_2 ，相应的需求量减至 Q_3 。最终导致消费者剩余和生产者剩余都相应减少。

(2) 实施征收房产税政策之后，供给量增加至 Q_5 ，需求量也增加至 Q_6 。（如图 1b）

供给量增加与情况（1）原因一致，但是由于社会总供给量的急剧增加，使得业主转嫁成本无法实现，“市场这只看不见的手”必然不允许超额利润的存在，市场价格也必然趋于均衡。然而由于住房的紧张，大量的供给必然导致需求增多。这里暂不考虑供给与需求变化一致的情况，只考虑在有效市场的情况下：

(1) 供给量变化大于需求量变化，这必然导致价格下降，可以认为房产税在一定程度上能起到抑制房价上升的作用，有效地遏制炒房热的现象。

(2) 供给量变化小于需求量变化。这表示征收房产税政策依然无法有效使得房价下降，即使下降，效果也不明显。

2. 相关市场分析

房产税作为一项税收类的政策，从其制定、出台、执行到最后的收效之间会有较长的一段时间跨度。这期间的不确定因素都会影响政策的最终效果，所以要

明晰房产税对房价的影响，就要回归到相关市场。下文将从土地供需市场、增量房市场和存量房市场对其全面进行分析。

从土地的供给方面来看，城镇土地国有制的大背景没有变，土地作为国有资源的属性也没有变。而且土地资源的供给完全无弹性，在我国房地产市场高速发展的 10 年后，土地已经成为稀缺资源。因此开发商可以根据政策转变其开发楼盘的类型，实际上对土地的需求并不会减弱。综上所述，房产税既没有改变政府对土地供给的决策，也没有实质性改变地产商对土地的需求。

对于增量房和存量房市场的需求而言，其需求大致可以分为刚性需求、改善型需求和投机性需求。从两市的房产税细则的解读来看，无论是上海版还是重庆版，两市房产税对改善型需求的影响十分有限。至于对投机性需求的影响，则最终取决于税收成本和投资收益的权衡，目前较低税率的情况下可能不会起到大幅抑制的效果。

3. 需求弹性分析

在经济学中，需求弹性可以分为需求的价格弹性和需求的收入弹性。

需求的价格弹性定义为，价格变动一单位，需求量变动的幅度，用在房地产市场上意即房地产价格变动的比率引起房地产需求变动的比率。需求变动对价格反应越大，其价格弹性越大，相应的税收的杠杆效应也就越大。

需求的收入弹性定义为，消费者收入变动一单位，需求量变动的幅度，用在房地产市场上意即消费者收入变动的比率引起房地产需求变动的比率。收入弹性与国家的经济发展水平以及国民收入水平密切相关。在发达国家，居民在房产消费水平中，需求的收入弹性表现为缺乏弹性，因为增加一单位收入用来投资于房产的效用并不大，但在我们国家，目前来看，在房产投资上，需求富有收入弹性。

理论上，经济受两种规律的支配，一种是供求规律，一种是政府政策干预，而税收制度是政府干预经济的重要手段。针对我国目前出现的高房价现象，通过税收杠杆效应，改变房产供求双方的经济利益关系，通过政府进行资源以及财富的重新分配，将房价控制在合理的范围内，对于保持经济社会稳定以及防止房地产泡沫的破裂有一定的积极作用。

四、政策影响效果的现实分析

现实中，房产税的征收，对房价的遏制效果究竟如何，本研究从实践效果分

析和政策得益分析两方面进行阐述。

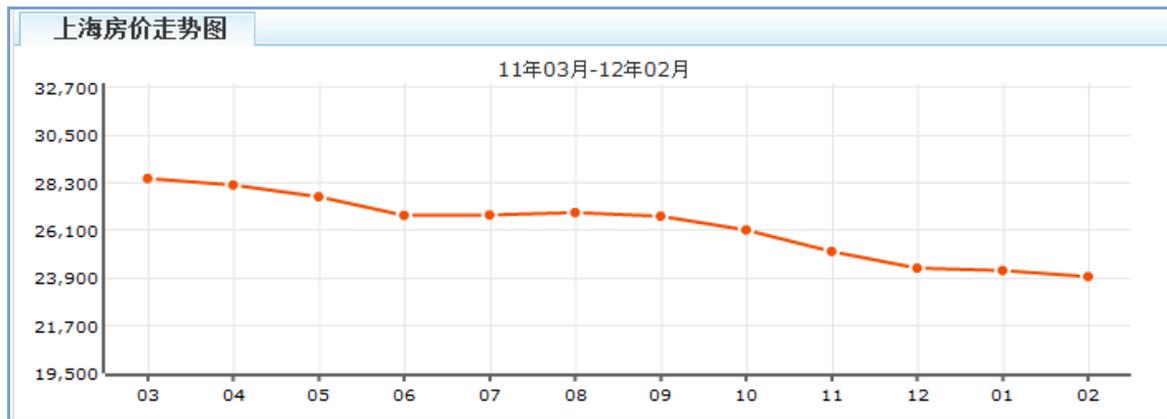
1. 实践效果分析

在分析实践效果之前，先将一年来房产税征收试点上海、重庆的具体情况整理。梳理如表 1：

表 1 上海、重庆两市征收房产税细则对比

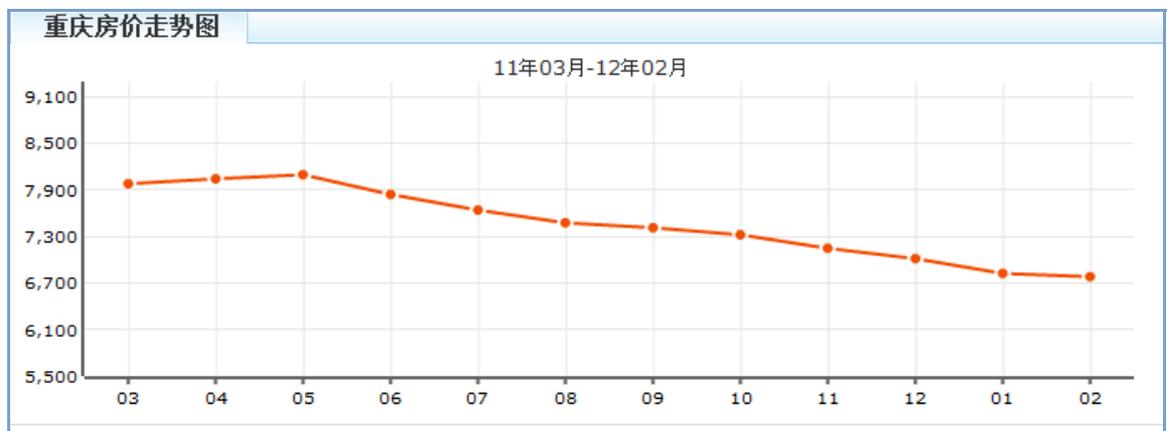
	上海	重庆
征收范围	上海行政管辖范围	重庆市仅限于主城九区
征收对象	本市居民购买第二套及以上房屋，非本市居民：在本市新购的住房	新购住房、存量别墅。
纳税人	应税住房产权所有人	主城九区内个人拥有的独栋商品住宅、新购高档住房以及新购第二套及以上住房的无户籍、无企业、无工作的个人。
计税依据	应税住房市场交易价值的 70% 缴税	规定计税依据为房产的交易价，条件成熟时使用房产评估值作为计税价值。
收入用途	用于保障性住房建设资金	收入全部用于公共租赁住房的建设和维护。
一年效果统计	房价有所降低	重庆征收了约 1 亿元的税，包括 3000 多套别墅、6000 多套高级公寓，缴税率达到 97%。

税率对于税收制度的实行关系重大，对比发现，上海重庆征收房产税的对象中并不包括普通居民的基本住房，这是因为普通居民住房的需求价格弹性小，收入弹性较大，收入弹性对价格起决定性作用。政策不能对这部分房产征收税款，原因在于征收税款相当于增加了普通居民的房产成本，降低了其消费投资等能力，有悖于政府拉动内需刺激消费的经济政策，因此将房产税的征收对象定位在高档房以及二套房上是合理的。对于这项税款的用处，上海市和重庆市政府都将其投入到建设保障性经济适用房的建设上来，这样不仅有效地重新分配社会财富，保持社会稳定，而且也可以打压房价的持续攀升，给房地产降温。



数据来源: <http://newhouse.sh.soufun.com/fangjia/>

图 2 上海房价走势图 (2011 年 03 月—2012 年 02 月)



数据来源: <http://newhouse.cq.soufun.com/fangjia/>

图 3 重庆房价走势图 (2011 年 03 月—2012 年 02 月)

就一年来征收试点效果来看,两市的房价出现稳中下降趋势,表明在一定程度上,税收的杠杆效应初步体现。但是从绝对价格来看,房产仍然处于高价位水平运行,这与我们在问卷调查中,受访群体采用继续观望的市场预期相吻合。

2. 政策得益总结

上海重庆征收房产税的对象中不包括普通居民现有的基本住房,但是上海地区所实施的房产税政策方案主要仍是针对满足有关条件的普通居民家庭新购住房。而在普通住宅市场开征房产税,理论上最大受益者依然是地方政府。

首先,国家通过出台房产税宏观调控政策来统筹规划房地产,从房产持有人角度,一方面房产持有成本将增加,从而尽早出售或出租;另一方面,由于新政策尚未显现明朗的抑价调控效应,较多持有人继续保持观望。从房产需求者角度,

一方面通过市场上供给的增多来购买到性价比较好的房产，另一方面也会保持继续观望，期待政府的进一步调控措施。在信息不对称的情况下，必然会导致在短期内实施房产税政策的效果不显著。通过调研问卷，发现大多数人选择的是继续观望，并且认为这项政策对遏制房价、抑制炒房的效果不明显。

其次，税收是国家组织财政收入的主要形式和工具，在保证和实现财政收入方面起着重要的作用。由于税收具有强制性、无偿性和固定性，因而能保证收入的稳定；同时，税收的征收十分广泛，能从多方筹集财政收入。如果政策不利于民，指望开征房产税使房价保持稳定或下降，只能是天方夜谭。现在对普通居民开征房产税，其中的炒房者固然要增加炒作成本，而在通货膨胀预期存在的压力下，即使炒房者在受到征收房产税政策的影响后，将一部分资金流向股市、基金等资本市场，但是他们仍然将会用很大部分投资于房地产。因而在一段时间内并不能有效地压制房价、遏制炒房，同时自主型消费者也将增加很大一笔购房成本，从而真正的受益者是在征收房产税中获得税收收入的地方政府。

五、建议与对策

通过以上分析，可以得出征收房产税对抑制房价上涨的效果可能要在较长时间内才能显现出来。而通过上海与重庆两市的对比研究，重庆还对存量房进行增收房产税，且税率较高。结合其他因素，征收房产税政策在重庆实施的效果较为显著。由此可以认为适时地增强征收房产税的力度，扩大征收对象，调整对不同征收对象的征收力度，进一步推广征收房产税的试点区，将是未来的发展方向。在此基础上运用税收收入加大保障性住房的建设力度，增加住房供给，才能有望使房价回归到合理的位置。