

关于房产税说点自己的观点

房产税估计是先试点，然后再推出。

几个地区，多种模式试点。

选南方那个圈试点的概率比较大。

房产税如果不慎的话，比金融创新的伤害大得多，不是P2P爆雷那么简单。

此外，考虑到政治资源对比，以及在决定税制中各阶层的发言权，房产税对底层有利的可能性不大。

有人问，怎么处理领导假钞买咖啡事件。

去星巴克的垃圾桶，翻出一个扔掉的品相还不错的咖啡杯，再去淘换一些扔掉的用过的咖啡豆，然后，一切都解决了.....

对方追问，如果领导住院怎么办？

很简单，领导住院，你主持工作，和主治医生谈谈，领导成了植物人.....

然后，你汲取教训，下属给你的咖啡，你让他先尝一尝。



这周本来想聊很多的事情，比如人口问题，比如政权与个人利益问题，比如对地图头的分析，但是没有完整的时间，很难写长文。

一切都在量变积累的过程，包括通胀和就业。

许多人问我房产税的看法，先说说这个吧。

以土地做媒介发钞，这事在历史上不新鲜。

比如，美国历史上，发生过多土地危机。贷款人以土地为抵押，向银行贷款。一块土地反复交易，不断创造货币。理论上，只要不断有人接盘，这种投机游戏就能不断玩下去。现实中，最终必然造成通货膨胀的压力。最终，因为各种原因，游戏崩盘，地价下跌，银行倒闭，一地鸡毛。当然，如果银行当时不倒闭，那就是美元倒闭。

地方政府财政入不敷出，这事在历史上不新鲜。

给你的是假钞，还要你给他弄来咖啡，谁弄得来谁干，你弄不来别干。中央财政不出手的话，地方财政只能砸锅卖铁，寅吃卯粮，挖地三尺，坑蒙拐骗，反正就这么几条路径。这几条路径，其实都有严重的副作用，都有玩不下去的时候。

大量的中小资本被从生产循环中淘汰出来，成为失业的资本，转而投机土地，这事在历史上不新鲜。

一方面这些资本自己失业，一方面由于这些资本从生产型转为食利型，给其他还在生产循环中的中小资本施加压力，促成更多的中小资本脱离生产循环。实体经济不断萎缩，地租也是收不上来，这也是基本常识。



地方政府为了经济指标，使用凯恩斯主义经济政策，这事在历史上依然不新鲜。

凯恩斯主义最终无非几个解决方案，没有一个是没有副作用的。

以土地为媒介发钞、地方财政入不敷出、中小资本投入土地投机、地方政府使用凯恩斯主义刺激经济，这几件事都屡见不鲜，没有一个可以长期持续。

这几件事，从根源上看，都与财富的集中有关，也都促进财富的集中。但是，历史上，除了改朝换代，否则很少有主动触及分配问题的财政改革。因为制订财政规则的人，往往与掌握大量财富的人有千丝万缕的联系。

从理性的角度分析，就不难知道这种模式不可能长期维持下去。但是，另一方面，我们也不难知道，在所有的潜力都被挖掘干净以前，这种模式还能维持一段。这种潜力包括什么？廉价劳动力资源？相对和平的国际环境？信任和忍耐能力？

究竟还有多少潜力可挖，还能维持多久，谁也不能准确预测。坚持要准确时间结点的人，可以去找算命的瞎子。

除非有外来的压力，政权有可能被外来势力推翻，否则在金字塔社会，税收从来不是为了均贫富，常见的情况是，绝大多数人承担税负，极少数人利用税收过程发财，这也是历史的规律。

但是，这并不意味着立即改变毫无风险。

历史上，税制改革导致财政收入或者财政可支配的现金流下降，这是常事。

如果土地价格下跌或停滞，会不会使建立在土地基础上的地方财政系统动摇甚至崩溃？明确地说，如果大规模减免，大量的免征额度，新增的财政收入或现金流能不能比原有的财政收入或现金流更充沛，更持久？这是很让人怀疑的。如果没有足够的现金流，地方政府如何维持基本的政府功能？



这是不敢轻易触动以土地为媒介的经济循环的第一个原因。

土地，是凯恩斯主义经济循环之中的一个要素，承担平衡财政的作用。

如果土地价格下跌，地方政府无力继续推动凯恩斯主义的经济政策，那么不管未来如何，眼前的就业率会非常难看。

这是不敢轻易触动以土地为媒介的经济循环的第二个原因。

土地与金融关系密切，是重要的抵押物。

美国的土地危机往往伴随金融危机，金融危机往往伴生土地危机。以土地为媒介发钞一旦被叫停，击鼓传花玩不下去，就会进入金融危机状态。那时，如果没有新增货币工业，大规模的银行倒闭几乎无法避免。

这是不敢轻易触动以土地为媒介的经济循环的第三个原因。

土地是一个货币堰塞湖，吸收多余货币。

滞涨沫崩，四个选择，不一定都出现，但是不可能都不出现。在避免金融危机，货币超发的情况下，土地作为一个堰塞湖，可以避免物价以过高的速度上涨。如果土地这个堰塞湖破裂，大量货币溢出，转而投机生产生活必需品，物价会如何发展，是不言而喻的。

这里还没有考虑资本外逃，如果考虑资本外逃，事情会更可怕。

这是不敢轻易触动以土地为媒介的经济循环的第四个原因。

即使不考虑与土地相关的既得利益集团对政策的影响力，这四个原因，都够导致房产税难产。



不出意外的话，房产税会在几个地区首先试点，然后铺开。毕竟，这种触一发而动全身的事情，没有试点，轻易铺开，潜在风险太大。

一般来说，税收最终都要转嫁在没有多少政治资源的社会阶层身上。即使美国的直接税也是如此，为了逃税，富豪把自己的财产转移海外，转到离岸中心，把遗产交给自己指派的慈善委员会。老老实实地纳税的，只有所谓的中产到无产，也就是中小资产阶级及以下。

最迫切需要房产税弥补财政缺口的地区，恰恰是无力收税的地区。中西部房地产价格已经下跌的地区，显然是收不上几个钱的。收房产税可能进一步刺激内陆人口向一线城市流动。

有能力征收房产税的地方，是否乐于让中央把税收大部分拿走，向内陆转移支付？毕竟土地出让金是归本地的，税收基本是中央和地方按比例分成。

土地的税制的变化，很可能是一次巨大的变化，彻底改变现有的经济循环，而这种改变的结果，对大多数人很可能不是更好，而是更糟。

我不是反对房产税，而是希望大家有个心理准备。

经济基础不变，甚至在向不利于多数人的方向变动的时候，底层经济状况的改变，不是靠一个税种来决定的。一个税种要么顺应经济基础，助纣为虐，要么名存实亡。

