

## 文章 聊聊美英的房产税

内容链接: <https://zhuanlan.zhihu.com/p/386491842>

聊聊美英的房产税

8/64

原创:

MRAnderson

不说富强民主文明的社会主义国家，说说腐朽堕落反动万恶的美国、新西兰和英国。

	州名	房产税	州房价中位数	房产税中位数
1	夏威夷	0.27%	\$515,300	\$1,406
2	阿拉巴马	0.43%	\$125,500	\$543
3	路易斯安那	0.49%	\$144,100	\$707
4	特拉华	0.54%	\$231,500	\$1,243
5	华盛顿D.C.	0.56%	\$475,800	\$2,665
6	南卡罗来纳	0.57%	\$139,900	\$798
7	西弗吉尼亚	0.58%	\$103,800	\$607
8	科罗拉多	0.60%	\$247,800	\$1,489
9	怀俄明	0.61%	\$194,800	\$1,196
10	阿肯色	0.62%	\$111,400	\$693
11	犹他	0.68%	\$215,900	\$1,472
12	新墨西哥	0.74%	\$160,300	\$1,188
13	田纳西	0.75%	\$142,100	\$1,062
14	爱达荷	0.76%	\$162,900	\$1,246
15	密西西比	0.79%	\$103,100	\$813
16	弗吉尼亚	0.80%	\$245,000	\$1,948
T-17	加利福尼亚	0.81%	\$385,500	\$3,104
T-17	亚利桑那	0.81%	\$167,500	\$1,356
T-19	肯塔基	0.85%	\$123,200	\$1,042
T-19	内华达	0.85%	\$173,700	\$1,481

T-19	北卡罗来纳	0.85%	\$154,900	\$1,322
T-19	蒙大拿	0.85%	\$193,500	\$1,652
23	印地安那	0.87%	\$124,200	\$1,085
24	俄克拉何马	0.88%	\$117,900	\$1,036
25	佐治亚	0.94%	\$148,100	\$1,397
26	密苏里	1.00%	\$138,400	\$1,387
<b>27</b>	<b>佛罗里达</b>	<b>1.06%</b>	<b>\$159,000</b>	<b>\$1,686</b>
T-28	俄勒冈	1.08%	\$237,300	\$2,563
<b>T-28</b>	<b>华盛顿</b>	<b>1.08%</b>	<b>\$259,500</b>	<b>\$2,805</b>
30	马里兰	1.10%	\$286,900	\$3,142
31	北达科他	1.12%	\$153,800	\$1,722
T-32	明尼苏达	1.18%	\$186,200	\$2,200
T-32	阿拉斯加	1.18%	\$250,000	\$2,956
34	马萨诸塞	1.20%	\$333,100	\$3,989
35	缅因	1.30%	\$173,800	\$2,259
36	南达科他	1.34%	\$140,500	\$1,879
37	堪萨斯	1.40%	\$132,000	\$1,849
38	爱荷华	1.48%	\$129,200	\$1,916
39	宾夕法尼亚	1.53%	\$166,000	\$2,533
40	俄亥俄	1.56%	\$129,900	\$2,032
<b>41</b>	<b>纽约</b>	<b>1.62%</b>	<b>\$283,400</b>	<b>\$4,600</b>
42	罗德岛	1.63%	\$238,000	\$3,884
43	佛蒙特	1.74%	\$217,500	\$3,795

44	密歇根	1.78%	\$122,400	\$2,174
45	内布拉斯加	1.85%	\$133,200	\$2,467
<b>46</b>	<b>得克萨斯</b>	<b>1.90%</b>	<b>\$136,000</b>	<b>\$2,578</b>
47	威斯康星	1.96%	\$165,800	\$3,248
48	康涅狄格	1.97%	\$270,500	\$5,327
49	新罕布什尔	2.15%	\$237,300	\$5,100
50	伊利诺伊	2.30%	\$173,800	\$3,995
<b>51</b>	<b>新泽西</b>	<b>2.35%</b>	<b>\$315,900</b>	<b>\$7,410</b>

美国的房产税，税率固定，各州不同，大约0.27%-3%，有些州对首套房有折扣，比如首套房减免5000美元。

新西兰也差不多。

英国要缴纳市政税，按区域不同，按档收费。据了解，4万镑及以下的房子每年1000多英镑，32万镑及以上的房子每年3000多英镑，精神病人、学生、未满18岁有减免。

In England, the council tax bands are as follows :

Band	Value (relative to 1991 prices)	Ratio <sup>[a]</sup>	Ratio as %	Average <sup>[b][15]</sup>
A	up to £40,000	6/9	67%	£1,114
B	£40,001 to £52,000	7/9	78%	£1,300
C	£52,001 to £68,000	8/9	89%	£1,486
D	£68,001 to £88,000	9/9	100%	£1,671
E	£88,001 to £120,000	11/9	122%	£2,043
F	£120,001 to £160,000	13/9	144%	£2,414
G	£160,001 to £320,000	15/9	167%	£2,786
H	£320,001 and above	18/9	200%	£3,355

大多数资本主义国家的房产税，都是类似美英，税率相对固定，没有大规模的免征额度，基本没有累进。不仅如此，个别国家甚至有累退的嫌疑——房子越大越贵，单位面积或价格收得越少。

许多人认为房产税应该是有大量减免额度、累进的，有利于社会贫富调节，让有钱人多缴税，腾出空置住房。现实之中，资本主义国家国家都没有选择这样的征收方式。

这是为什么呢？

首先是征收总量。金字塔社会之中，中下层永远是大多数。绝大多数人的住宅面积，都低于免征面积，如果对他们免税，那么还能收几个钱？有人觉得累进率高一些，可以多收一些。但是，这种人显然没有想过，制订税收政策的统治阶级真的可能对自己实施接近100%的累进税吗？这显然不可能。

其次是税收管理成本。有大量减免额度的累进征收，复杂程度必然远远高于一刀切。

收不了几个钱，还需要大量的征收成本，弄不好收不抵支。从那些无房户的角度，当然欢迎这样的事情，但是从统治阶级的角度，显然不会干这样的蠢事。

在阶级社会中，任何时代，征税的目的都不是为了维护社会公平，而是为了增加财政收入，维护阶级统治。

当然，这不是说要直接挖地三尺，而是说，征税的艺术就像从鹅身上拔毛，既要多拔鹅毛，又要少让鹅叫。

新增税收的目的，往往是原有的税收不足以应对现有的开支，这种情况下，不可能出现高免征，高累进的税种。

更何况，高免征、高累进的税种的征收对象显然是掌握大量财富的社会顶层，社会顶层掌握制订税收细则的政治权利。维护统治，贯彻本阶级意志，需要控制物质资源，从维护本阶级统治的角度出发，他们有必要牢牢控制物质资源，而不会主动削弱甚至放弃自己控制的资源。

这种固定税率的房产税，很容易转嫁给房客。事实上，如果不能转嫁给房客，这种税收，在议会大概率不会通过。

土地是财富之母，截至目前，人类任何生产生活都离不开土地。只要控制土地，以土地为媒介，就能源源不断地获得财源。以土地和地上建筑为税基，可以获得一大笔钱。

土地及地上建筑，与流动的浮财不同，不好隐瞒。与武装割据时代不同，土地及地上建筑交易，必须获得国家的认可。为土地及地上建筑为征收对象的税收，不易逃避。

不仅如此，房产税还是收回土地和房产的利器。地方政府会要求拖欠房产税的居民缴纳滞纳金，对一些长期拖欠房产税的居民，当地政府有权拍卖其房产。在一些内陆地区，比如铁锈带，房主去沿海的纽约打工，如果不愿意每年承受几千美元的税收的话，他们大概率会在几年之内失去他们的房产。如果他们要收回他们的老宅，他们首先要筹措一大笔税款外加滞纳金。

从这三点来看，政府不以土地和地上建筑为税基获得一笔巨款，反而是奇怪的事情。出现这种奇怪的事情的原因，无非是因为有更重要的财源，开征房产税可能会影响更重要的财源，为了不影响更重要的财源收入，暂时缓征房产税。

开征房产税以后，必然出现持有成本上涨的现象，如果居民的收入总量不变，必然导致购房者能够支付的购买成本下降。

房产价格	首套房印花税	非首套房印花税
12.5 万英镑	0	3%
12.5 万 – 25 万英镑	2%	5%
25 万 – 92.5 万英镑	5%	8%
92.5 万 – 150 万英镑	10%	13%
150 万英镑以上	12%	15%

假设政府可以从房产购置过程中获得巨大的利润，比如相当于房价100%，甚至200%的交易税，那么政府自然不会着急开征房产税。

比如，在城市化的过程中，大批内陆人口涌入沿海大城市，伦敦、纽约、硅谷，沿海大城市迅速膨胀，这种时候，急急忙忙征收房产税很可能得不偿失。比如，房产税征收1%，房价下跌10%，对税收总量来说，短期内那个更合适，是不言而喻的。

反过来，如果政府原有的以土地为媒介的收入下降，自然会考虑征收房产税。

比如，城市规模已经相对稳定，人口老龄化严重，大多数人都不再购置住房，甚至人口净流出（比如美国的铁锈带），政府无法征收相当于房价100%甚至200%的交易税，那么政府为了维持基本的财政收入，自然会考虑征收房产税。没有增量，或者增量下降，就吃存量。不论存量增量，只要不激起冲突，就总要保持充沛的财源。

如果政府陷入债务危机，那么增加税收、提高税率的动力就更大了。

购买成本和持有成本，如同杠铃两端的杠铃片。在运动员力量极限固定的前提下，一面多一些，一面就少一些。在多数人已经支付完购房成本的时候，就可以上调一下持有成本，就这么简单。对普通美国人来说，原先是买不起，后来是住不起。背着抱着一边沉，朝三暮四，暮四朝三。

比较惨的是那些朝四、暮四的人。他们在房价高潮时上车，然后在开征房产税以后，一面偿还债务，一面支付税收。

最惨的是2008年前后的一批美国人，他们在房价高潮时上车，承担房产税，然后在次贷危机中失去工作，也就失去了房产。

美国地方政府对打压房价并不感兴趣，很显然，房价越高，房产税越高，能收到的收入越多。

如果美国联邦政府参与房产交易税和房产税的分割，也会支持高房价。比如，如果美国房产交易税是房价的100%甚至200%，其中50%上缴联邦政府，或者按房价1%征收的房产税的50%上缴联邦政府，那么联邦政府还有兴趣打压房价吗？

那些认为美国联邦政府可能会支持打压房价的人，显然没有想明白其中的利益关系。

如果提高房产税，比如提高1%，那么美国的房价在短期内必然有下跌的趋势。但是，从长期看，只要美国政府不断放水，那么房价迟早还是会上去的。

大量的货币，总要有去向。滞涨沫崩，不选择崩，不断注入货币，就难免出现物价上涨和资产泡沫。从资本主义国家的历史来看，房产税并不能抑制房价上涨。房产税的目的，也不是抑制房价上涨。

当然，这种房价上涨，注定是不均衡的。

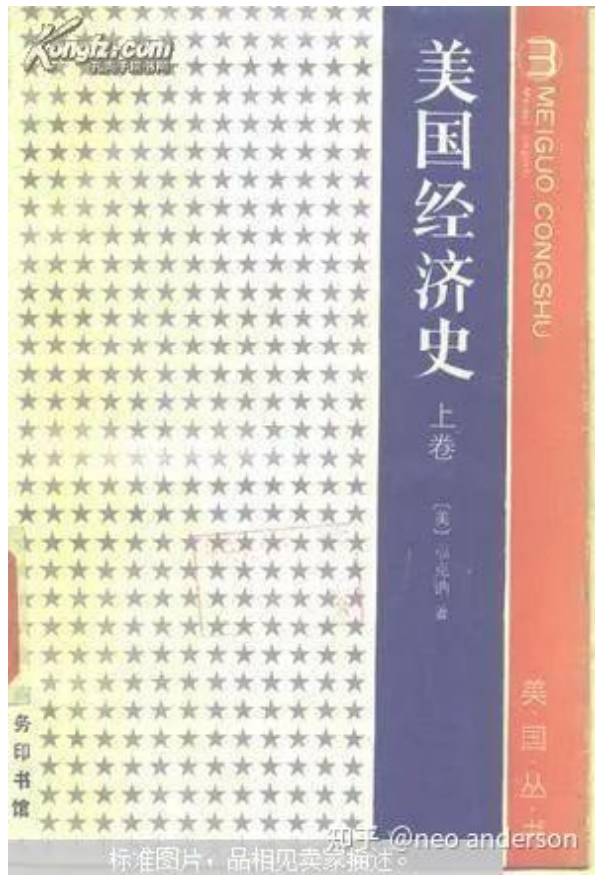
对内陆地区来说，比如铁锈带的城市，大量人口不断流出，原有的当地房产的价格必然下跌。大量人口涌入的地区，比如纽约、华盛顿和硅谷，当地的房价必然上涨。

内陆人口流出区，最终无法维持，如果联邦政府不转移支付，那么当地政府只能大规模裁员。事实上，随着人口的流失，当地也确实不再需要这么多公共管理人员。当然，对这些公共管理人员及其家属来说，时代的一粒火星，落到他们身上就是熔岩。

那么，美国劳动者真的如此悲催，只能要么买不起，要么住不起，要么既买不起也住不起吗？

美国建国早期，联邦政府没有稳定的财源，向西部扩张，掠夺印第安人的土地，把印第安人的土地收归国有，然后大面积拍卖给纽约的富豪。这些富豪从银行获得贷款，购入土地，分割以后，以数倍甚至十数倍的价钱转手卖出。





这些土地，名义上是印第安人的土地，现实之中，往往已经被贫穷的欧洲移民开荒。这些欧洲移民拿不出足够的金钱从富豪手中购买土地，只能在美国政府和印第安人的拉锯区开垦荒地。一旦美军的势力稳定扩张到这些地区，印第安人的势力被彻底驱逐，拉锯区变成稳定区，美国政府就会把这些土地国有化，卖给富豪，驱逐这些自行开荒的欧洲移民。这些欧洲移民，只能继续向西，进入新的拉锯区。虽然民怨沸腾，但是联邦政府根本不在乎。

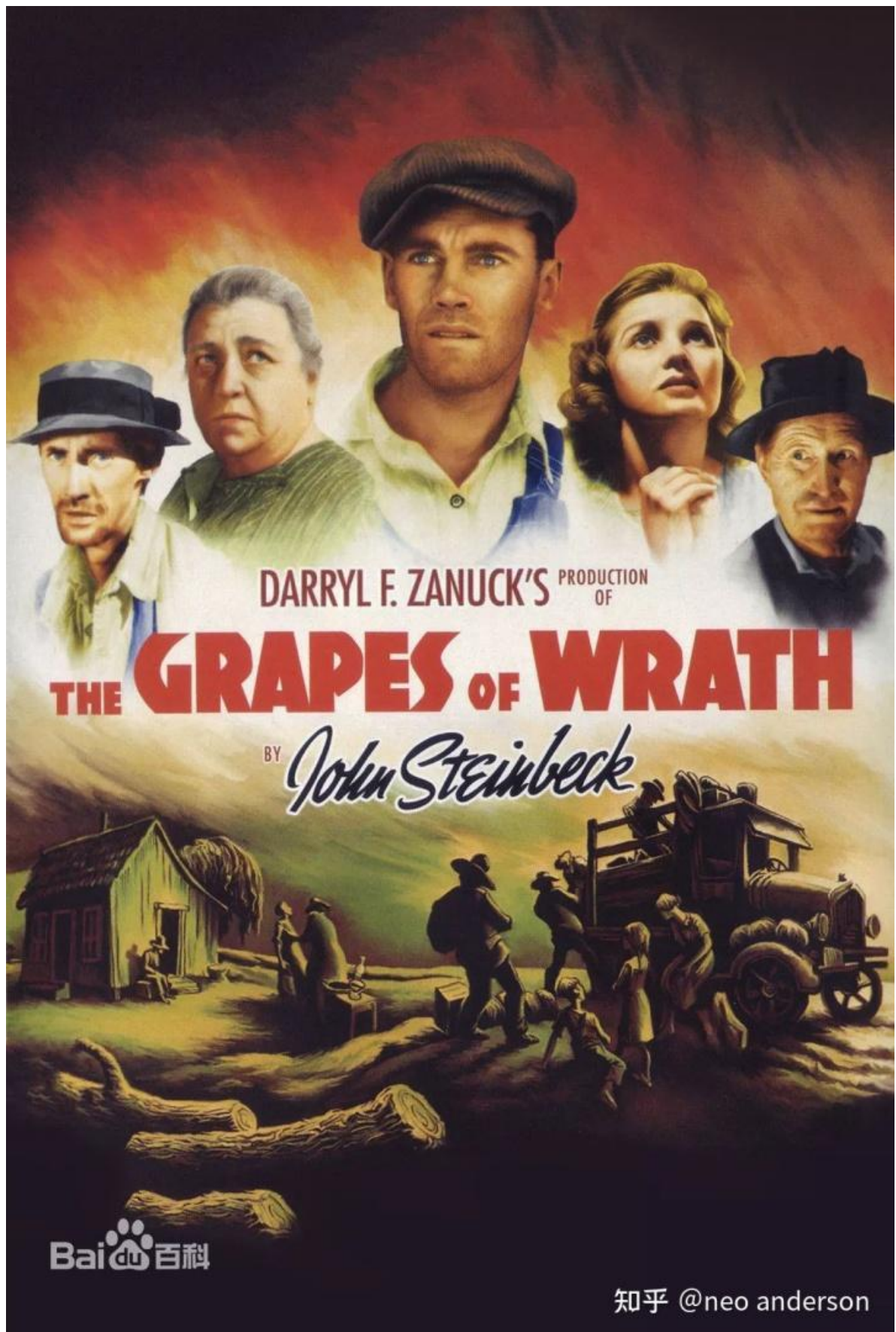


后来，林肯为了赢得南北战争，推出了宅地法，只要是美国公民，没有参加叛乱，就有权以几乎免费的价格获得一块足以建立农场的土地。于是，民间踊跃参军。有民间的支持，南北战争最终以北军的全面胜利而告终。

南北战争结束后，美国进入统一时期。这些土地的所有者，再次失去利用价值。那些小农场主，在历次金融危机之中，大批破产，他们的土地又被银行收了回去。

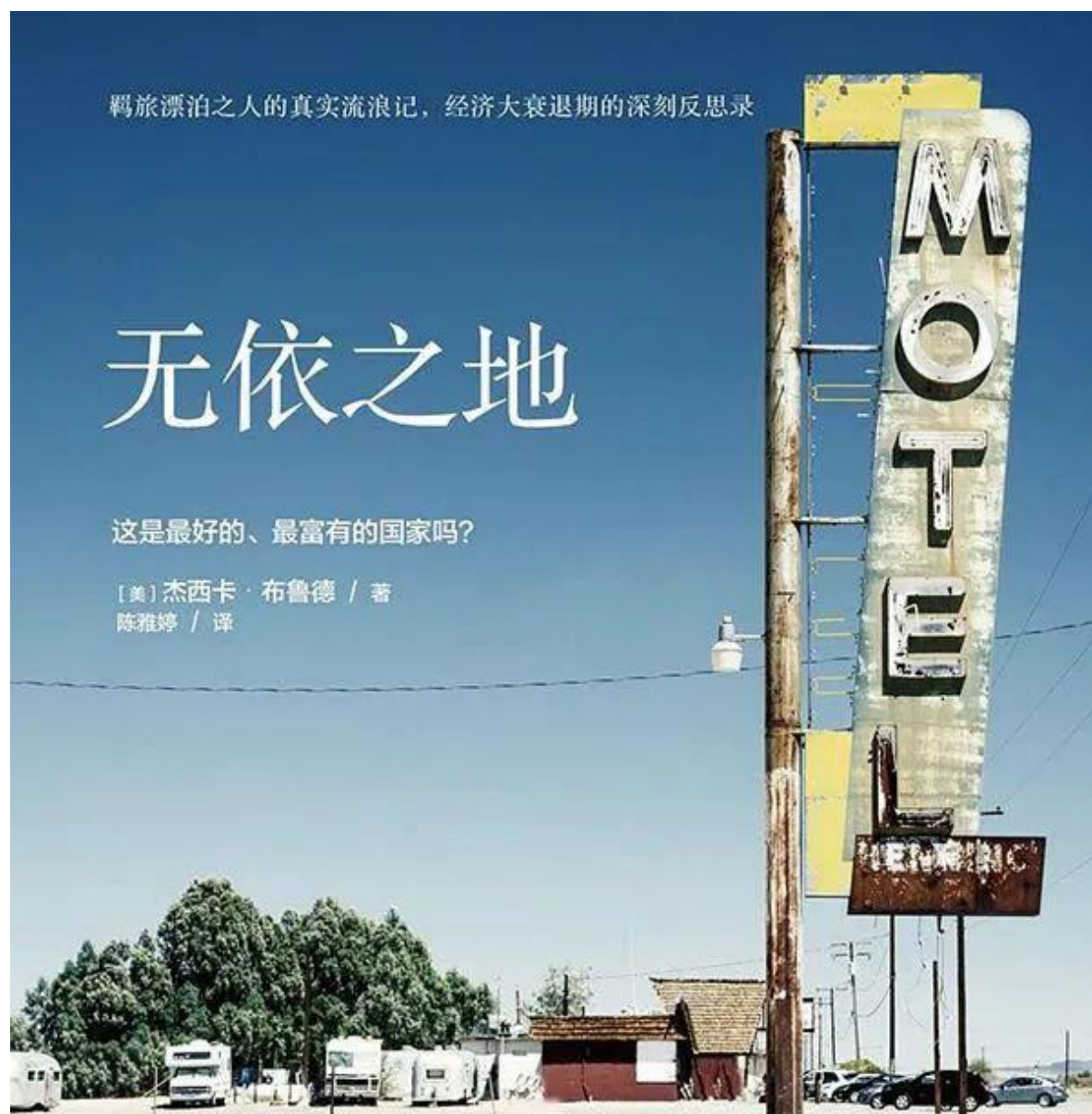
这些小农场主及其后人，陆续涌入城市，成为城市贫民。继续为获得一块立锥之地而奋斗。





二战时期，美国面临德国、日本法西斯的挑战，二战以后，苏联迅速崛起。

为了应对德国、日本和苏联的威胁，美国政府再次推行改良的政策。美国劳动者的待遇大幅提高，真正实现了，一家一栋房，至少一辆车，晚饭两只鸡。丈夫一人工作，足以供养全职太太和两个孩子，每年还能享受带薪休假。



羁旅漂泊之人的真实流浪记，经济大衰退期的深刻反思录

# 无依之地

这是最好的、最富有的国家吗？

[美] 杰西卡·布鲁德 / 著  
陈雅婷 / 译

当你不堪房租重负，当你涨不了工资，当你蜷缩在儿女家的沙发里  
你是否想过逃离一切，换一种方式生活？——

美国获奖记者杰西卡·布鲁德3年跨越25 000公里  
实地记录100多位“房车流浪者”的打工之旅

深入感知千万种  
欢笑与泪水、艰辛与探索

如果你从未停止对生活意义的思考 那么就能在书中找到你的答案

江苏凤凰文艺出版社  
JIANGSU FENGHANG WENYI PUBLISHING HOUSE

知乎 @neo anderson

苏联解体，美国劳动者的待遇也一落千丈。许多美国劳动者失去了工作和住宅，只能开着破车到处流浪。有兴趣的读者，可以去看看赵家小姐拍的《无依之地》。含着银勺子出生，不为钱财所困的赵家小姐，看到女主人公失去心理的寄托，四处寻找寄托，普通读者看到的是女主人公没有收入，没有存款，没有养老金，没有住宅，只有一辆破车，只能四处流浪。

### [《无依之地》、《愤怒的葡萄》与摇摇欲坠的美国](#)

南北战争、二战及冷战时代，美国政府两次处于危局，两次拉拢美国劳动者。解决美国普通人住房问题的关键，并不在于一两种税收，而在于美国政府是否有牺牲一部分利益，拉拢美国劳动者，巩固其统治的必要和想法。目前看，完全没有。

---