

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：陆文祺 学号：1700016929

学校院系：北京大学政府管理学院

提交日期：2020 年 12 月 19 日

## 中国应该收房产税吗？

从提出物业税开始，我国就有全面征收房产税的声音，相关立法也在推进，但目前为止，居民住房仍不需要上交房产税。人们对房产税应不应该实行、怎么实行仍然观点各异。本文认为，中国应该全面征收房产税。文章先强调房产税本身的价值和收取的必要性，之后针对反对征收房产税的观点给出解释和反驳。

首先，我认为从以下几点来看，应该收房产税。

一、有利于改善资本分布。目前来看，即便中央不断推动制造业减税，但实体经济税负依旧很重，而区别化的税收对待，更会使得住房资本的回报大于生产领域的资本，导致大量资本流入房地产。全面征收房产税，可以修正不合理预期，促进资本流向其它产业。

二、增加地方政府税收收入。一方面，房产税税源稳定，符合税收的受益原则及按能力纳税的原则，对经济效率负面影响小。只要设计合理，可以缓解地方财政困难。另一方面，目前地方财政土地收入占比近半，也没有主动收缩的趋势，开征房产税虽然不能在短期内撬动土地财政，但最起码可以减轻政府卖地依赖。

三、有助于让房价趋于合理。目前，许多地方住房囤积严重，有的人囤有上百套房子。个人房产税建立起来后，部分囤房者会出售住房，供给增加，投资需求减少，房价上涨会得到一定抑制。美国次贷危机后，一些中国投资者也对美国房地产跃跃欲试，但最终大都空手而归，很大程度上因为美国有个人财产税。

四、改善收入分配。富人有大量财产，如果房产税保持一定累进性，可以成为财富再分配的手段之一。而且房产税有助于调整财富流动格局，纠正“家里有房”这种畸形的财富观，让有房的年轻人不能靠“子承父业”就坐吃山空，让没房的年轻人也不因为房价高企，丧失在大城市奋斗的欲望。

五、完善目前税制。一方面，我国税制间接税多，直接税少，个人财产税的征收可增加

直接税比重。另一方面，收房产税能减轻财政对于流转税和所得税的依赖，系统性减轻企业成长压力。

此后，针对几个反对收房产税的声音，我尝试进行辩驳。

一个流行性说法是，房子在法律上不属于我，70 年就收回去了，凭什么收房产税。对这个说法，我的想法是，一方面，虽然法律上所有权不属于居民，但实际产权早就变了，占有、使用、收益都是个人的。另一方面，70 年的期限有合理性。产权应该保护，但也要考虑土地资源有限的问题。从世界各国的不动产制度来看，都是持有成本和永久使用权二选一，如果土地享有永久使用权，那么房产就有持有成本，就比如美国；只要没有持有成本，那么土地使用权就有年限，就比如现在的中国。两个制度是类似的，中国的房产没有任何持有成本，由于楼面价接近于房价，住宅土地 70 年的使用权，相当于年化 1.43% 的地税而已；而美国地税制度相当于业主 70 年间累计花掉近一套房的价格来缴纳地税。换言之，中国的土地使用权类似预支房产税。更何况，这个 70 年很可能以极低成本无限续期。

还有一个更理性、看似更有说服力的理由是，房产税降不了房价，说因为目前土地收入占地方财政收入的比例过大，如果用房产税替代土地出让，房产税率会过高，居民税收负担会过重，所以房产税远水解不了近渴。但这种说法不攻自破，问题在于，土地收入的高增长不可持续，城市化总有放缓甚至停滞的一天，当市场对新增土地的需求开始减少，连超一线城市都出现“鬼楼”的时候，财政收支缺口迟早需要新税种来填补——当增量不够的时候，存量就要发挥作用，如果说土地出让带来的收入是一次性红利，那不动产就是可持续的永动机，虽然无法在短期内从数额上替代土地出让金，但长期可以成为房产税主体。既然地方财政收入迟早要转型，为何不当机立断，防患于未然呢？

当然，上面两种说法仍有些不接地气，更多人是出于很直观的感受抵制房产税。比如家境一般、想在大城市买房的年轻人抵触，因为无论买房还是租房，房产税都会被转嫁给购房人和租客，本来北上广深房价就高企，房产税打压不了房价，就只能又打出一批低端人口。手里有富余房产的人不希望收房产税，因为他们是既得利益者，副业就是倒卖房屋，出租房屋，最乐于看哪里的房子不限购并且还有升值空间，这一点明显表现在，自从房产税被中央提上日程，每次一有重要会议召开，房地产板块的表现都不好。虽然房产税可以转嫁，但如果租客承受不住打道回府，也就没有租客了。在大城市有房，但收入不高的人不愿意。房价基数摆在那里，税率轻轻一刮，几万打不住，小半年的收入打了水漂，明明在大城市有房，

2000 字

背靠的财富却在缩水，个中辛酸冷暖自知。

这些的确都是房产税改革推进需要注意的问题，但我的观点是，没有完美的制度，也没有完美的改革，一个方向正确的政策可以减速慢行，但不能因为阻力大就掉头。解决上述问题的对策可以是三套以上开征，可以是新老划断，可以是人均面积标准免征，唯独不能是因此不征，一拖再拖。

总之，我认为中国应该收房产税，也相信房产税的到来只是时间问题。

**WORD 批量转 PDF 工具-未注册 注册码购买 QQ: 3049816538(注册后本  
文字和以下内容消失)**

**成都购房咨询, 大专本科成都落户咨询, 成都社保代缴咨询 QQ:  
3049816538**

2000 字