

加速房地产税的背后

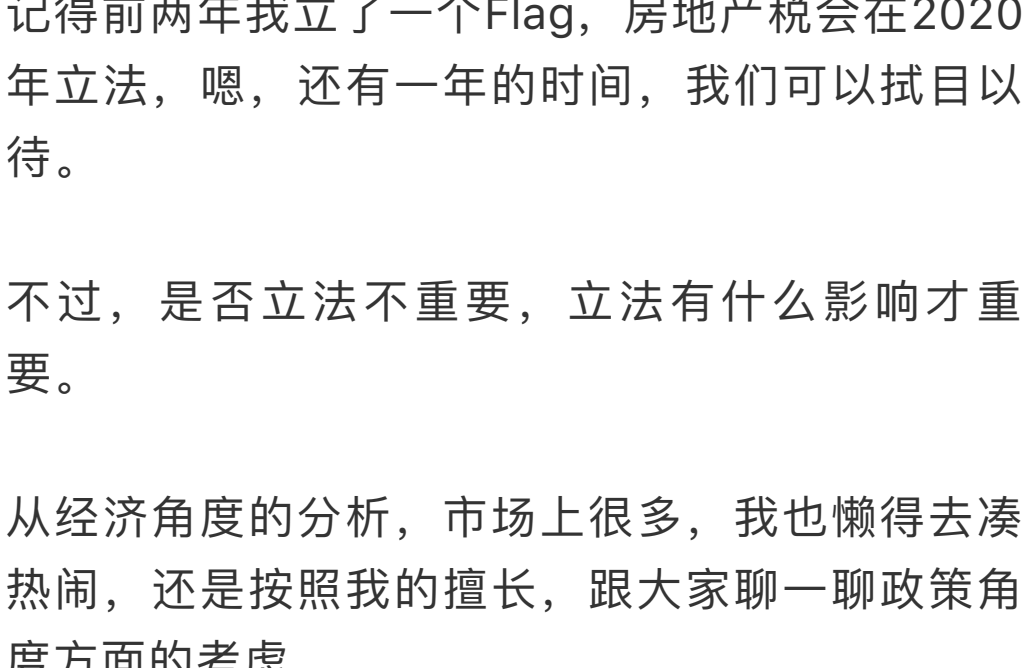
原创：顾子明 政事堂2019 今天

最近几年每到两会，房地产税的热议就会准时蹦出来。

今儿政协委员们刚陆续抵京，21世纪经济报道就发布了一篇重磅报道，表示：

《房地产税法》目前已在起草和**完善**方案的过程中，2018年各项相关工作均处在**加速推进**阶段。

可以说继澎湃新闻连续爆“恒大全国8折9折”和“碧桂园有部门50%裁员”之后，对如今量价齐跌的房地产市场，又被补了一刀。



记得前两年我立了一个Flag，房地产税会在2020年立法，嗯，还有一年的时间，我们可以拭目以待。

不过，是否立法不重要，立法有什么影响才重要。

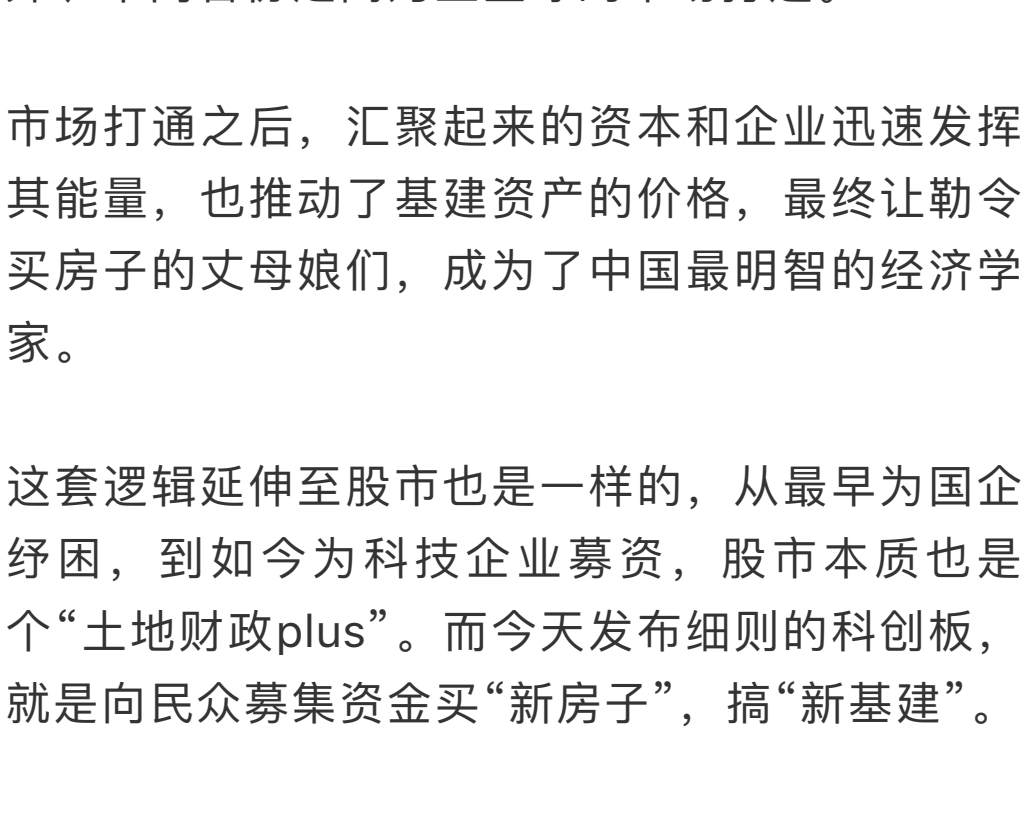
从经济角度的分析，市场上很多，我也懒得去凑热闹，还是按照我的擅长，跟大家聊一聊政策角度方面的考虑。

首先，遏制房价或者打压房价，从来就不是立法的初衷。毕竟，从中央到地方，从起草、审核到决策，过程中没有一个人希望看到房价暴跌。

其次，立法的初衷，一定要从更高的维度来看，介于土地财政已经绑住了中国经济，那么推出房地产税，必然会遭遇到极大的阻力。过去十多年都推不动，如今却在拼老命加速，只能说明，如今房地产税是放在另一个更高层面上的政策组合包之中。

第三，没有什么立法是打不破利益集团的，从去年的昆山龙哥到今年的福州赵宇，都表明了老的律条不适应新的环境，就得麻溜改。更不要说，房地产税恐怕已经放在一个更高层面的政策组合包之中了。

所以呢，琢磨一下这个更高层面的政策组合包的方向，就会大概了解，接下来在几方撕扯之后的房地产税，会是什么样子。



首先，我们回顾过去，中国房地产自房改以来几十年，本质是各级政府利用房产，从民间募集资金来推动基建。

毕竟，东方文化既重视储蓄又重视家庭，能够让我们开辟出一条不同于西方资本市场的资金募集之路。通过满足“丈母娘”的心愿，实现改革开放过程中，基建与工业资本的积累。

而且，中国的基建并非是将美墨的边境墙，恰恰相反，我们是通过通畅的基建，将市中心与城郊、不同省份之间乃至全球的市场打通。

市场打通之后，汇聚起来的资本和企业迅速发挥其能量，也推动了基建资产的价格，最终让勒令买房子的丈母娘们，成为了中国最明智的经济学家。

这套逻辑延伸至股市也是一样的，从最早为国企纾困，到如今为科技企业募资，股市本质也是个“土地财政plus”。而今天发布细则的科创板，就是向民众募集资金买“新房子”，搞“新基建”。

所以，中国也诞生了不用于西方模式的“两朵奇葩”，一个房屋租售比低的可怕，一个股票分红率低的可怕，炒房和炒股的人都不指望股息和租金收益，而都指着二次抛售。

当然这并不可耻，从投资的角度来看，无论是买房还是买股票，本质都是在买“基建国债”，跟着国家一起建设社会主义。

这当然没错，毕竟，要想富，先修路，打通的市场才能进发获利。

就像今天看到的新闻，深圳GDP超香港，上市公司市值超10万亿，背后是随着全国的基建打通，不需要再像计划经济时代那样，每个省都建设工厂，而可以将众多的企业和产业链汇聚于深圳一个城市。

同样，未来随着5G全面铺开，数字信息市场的打通，有可能一个街区上的写字楼就能集中一条完整的产业链，形成一个“数字华尔街”，服务十几亿的人口。

所以呢，展望一下未来我们就会发现，这些年改革有一个大思路来一直都没变过，就是通过大规模启动基建，让生产要素流动起来。

只不过早期流通的是人和货物，现在是土地、资本和信息。

而这种思路在之前的税收上也能找到痕迹，营业税改增值税，就是打破各地营业税的地方保护，通过全国抵扣的增值税，促进生产要素的全国流通。

不过，启动基建，尤其是推动全国流通的基建，是需要巨大资本的，想一想中国上一轮改革的成功，负责募资的房地产搞出了多大的规模，就会明白，**接下来几年我们要实现新基建建设，需要跟进多大规模的资本。**

这也是之前文章分析的，政策性锁死房价的背后，是鼓励资本进入以科创板为代表的科技创新领域。

所以，宏观上明白了国家的大趋势，对于房地产税就会有新的角度。

一方面，启动新一代科技的投资，是**需要长期源源不断的后续资本投入**，光靠散户手里的那点钱肯定是远远不够的（试想一下如果蚂蚁金服全家桶A股上市，目前的市场会不会被抽干），但国家又不可能无限制的放水。

而在房地产税推行过程中的资产量化，会把房产变得更具备资本属性，变成流动的金融资产，凭借着这些金融资产释放出来的流动性，就可以持续推动经济和科技的发展。（可以理解为前20年是把存款变成房产干旧基建，后20年是把房产变成股票债券干新基建）

另一方面，随着新一代基建的启动，产业必然会进一步集中，**届时很多一线城市群就需要大量廉价的土地，用来发展新兴产业**，毕竟“数字华尔街”也是要土地的。

而随着房地产税推行过程中，对于土地资本的金融化，使得原本资产性质模糊不清的农村集体土地等资源，就可以资本化后进入土地的供应市场。（可以理解为前20年是拆城市找地，后20年是拆村镇找地）

所以，就像名称上房产税和地产税要合并成房地产税。政策上未来要推出的，绝不仅仅是一两条税款，而是一个针对于土地和依附于其上房产的一个超级组合包。

而这个组合包，也是中国进一步推动结构性改革的重要组成部分之一，我们需要房地产税的推行，让房产和土地都可以金融化和资本化，通过市场化的配给，给中国未来的科技发展插上一双翅膀。

只不过，说来说去，最终无奈地发现，中国的发展还是要靠房地产.....