

房产税马上要出台么？导致房价大跌么？

2017. 11

作者——新微博：期货_操作手

微信公众平台： 京城操盘手；微信号：jingchengcaopanshou

官方纷纷表态，房产税好似呼之欲出

2019 年 3 月 9 日，两会说：2019 年全国人大将落实制定房地产税法，制定房地产税法等立法调研、起草，加紧工作，确保如期完成；2018 年 3 月 5 日，政府工作报告中表示，健全地方税体系，稳步推进房地产税法立法。港股的房地产股已经暴跌，这个因素可能是到今日 A 股暴跌的另外一个原因。

十九大报告对房地产行业未来发展方向，重点强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。

一、房产税出台的直接目的是增加地方的财政收入，弥补地方的财政窟窿和偿还地方债务

09 年在中央四万亿的财政刺激下，地方政府也跟随大规模投资，使地方的债务规模迅速膨大，地方债务问题一直成为困扰中国经济和资本市场的一个敏感问题，县级的地方政府实际上已经等同破产，入不敷出，无法偿还债务；另外，中央实施营业税改为增值税，但是营业税完全是地方税，增值税的 70%是交给中央的，相当于税法改革后，地方的税收收入大幅下降。

房产税是地方税，这种背景下，为了平衡地方的财政收入，实施房产税，便能够增加地方的财政收入，偿还债务，这是出台房产税的初衷和目的，而非用来调控房价，那只是为了顺利出台房产税而寻找的美丽托词，能得到广大民众的支持。房产税可以给地方政府带来新的长期而稳定的税源，解决地方财政困难的问题。

二、房产税的直接目的并非为了抑制房价，上海和重庆出台了房产税，并没有抑制房价

上海和重庆的房产税试点，并没有改变上海和重庆的房价上涨之势，并未抑制房价。北京没有出台房产税，上海实施了房产税，两个城市可以做对比，房产税试点以来，上海的房价增速大幅跑赢全国水平，而且都是高于北京的；重庆属于二线城市，从区域位置上讲，可以和成都类比，重庆和成都的房价平均水平，以及涨幅都是很接近的，而且很重要的是，重庆的住宅产权是 50 年，其他城市的住宅产权是 70 年，这是制约重庆房价上涨速度的一个原因。所以可以看出，房产税的出台，对于房价的影响是比较弱的。

三、土地出让的收入规模远远大于房产税的收入，当前地方政府仍然依赖土地出售，而非房产税

以上海和重庆的房产税征收试点为例，房产税的收入占财政收入的比重仅 2%左右，仅占土地收入的 7%，远远小于土地出让收入，土地收入仍然是绝对大头。重庆三年累计征收房产税未超过 4 亿元，而重庆的土地出让收入却高达 1500 亿，2011 年上海征收个人

房产税超过 1 亿元，2012、2013 年该项税收收入分别为 2 亿元和 3 亿元左右，上海的土地出让收入则高达 700 亿左右，房产税收入仅相当于土地出让收入的 7%。

目前我国的房产税由于税基狭窄，对占总量 80%以上的个人住宅免征，对地方财政收入贡献仅维持在 2%左右。因此，即使推房产税，短期内也难以成为地方财政的收入来源。

四、无论根据实操层面，还是根据当前经济状况，我国尚不会全面推行房产税

在实际操作层面，房产价格的波动与宏观政经形势密切相关，如何合理评估房产价格，再来征税是现实操作的难题，需要不断地完善。还有经济和金融风险，也不容易全面推广房产税：

（1）房地产仍是中国的支柱产业，短期不可替代

中国房地产行业市场空间依旧巨大、上下游产业链很长，在当前中国经济发展中所处的支柱地位仍牢不可撼，特别是在当前经济持续下滑、新兴行业尚未接替成为发展动力的背景下，房产依旧是推动我国经济发展的核心动力之一，5-10 年内都不可替代。

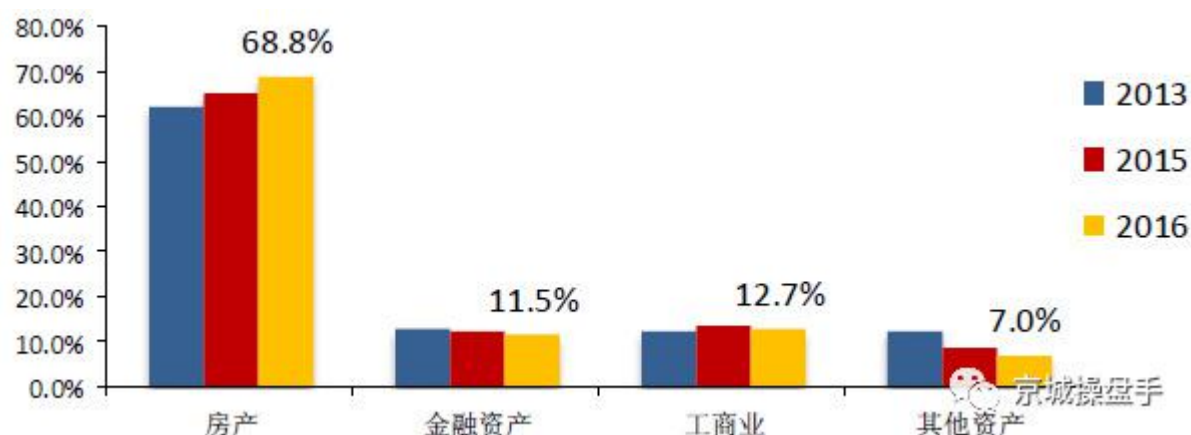
（2）土地出让金是地方政府偿债与财政收入的重要来源

地方政府性债务对土地出让收入的依赖度高。截至 2012 年底，11 个省级、316 个市级、1396 个县级政府承诺以土地出让收入偿还的债务余额 34865 亿元，占省市县三级政府负有偿还责任债务余额 93643 亿元的 37.23%。

（3）我国居民的 70%财产都配置在房产上，而且杠杠购买，实施房产税加速放房价下跌的话，会触发金融风险

我国城市居民近 70%的财产配置在房产中，尤其在住房贷款迅猛发展的今天，通过高杠杆配置不同城市的多套房产，也成为了城市中产的首选。

表：中国家庭资产配置比例



目前我国金融行业大部分抵押物品均与房地产有关，因此房地产价格的缩水，会直接影响到金融相关业务的稳定，引发一系列系统性风险。

在房地产支柱地位仍无法被替代的情况下，贸然针对个人住房大范围征收有实质影响的房产税，或将导致购房需求在短期内显著下滑，房价加速下跌，导致居民财富大幅缩水，进而减少开支，抵押品大幅贬值，引发金融风险，导致经济增长失速、财政收入显著下降等风险。在当前中央不断强调稳定金融风险的背景下，难以全面出台房产税。十九大报告中间也没有提到房产税，或缓解市场担忧。

五、三四线及以下的城市，正在去地产库存，鼓励购房；同时这些城市的地方债务率最高，仍然需要依赖土地收入还债。所以三四线及以下的城市，尚不会出台房产税。

中央政府对今年的一个经济目标，就是去地产库存，但指的是去三四线及以下城市的库存，因为这些地方的住宅库存较大，风险较大，需要去库存。所以今年各级政府出台的楼市调控，主要是针对的一线城市和二线城市，三四线及以下的城市并未出台楼市调控，反而还鼓励购房，以消化库存，降低金融风险。所以今年三四城市及以下的城市，房价比较火热，处于持续的上涨之中。

另外，由于三四线以下城市的产业少，能带来财政的收入少，所以导致地方债务主要集中在三四线及以下的城市，他们仍然需要偿还债务，化解风险。

所以如果这些城市出台了房产税，虽然能带来一些房产税的收入，但规模都远远不能和土地出让金相比，反而会抑制这些地方的房地产发展，和中央的去地产库存相违背，也阻碍了这些地方的财政收入，无法解决地方债务的风险问题。

综合来讲，三四线及以下的城市，难以出台房产税。

六、一线城市和二三线城市的地产调控放松，房价开始企稳回暖

2018 年年底，中央对房价调控政策的基调已出现改变：从“调控”变为“指导”，不再提楼市调控；部分城市的房价调控已边际放松。

2018 年 12 月 19-21 日，中央经济工作会议指出：“经济运行稳中有变、变中有忧，外部环境复杂严峻，经济面临下行压力”，在房地产方面，表达上从“调控”变为“指导”，政策用词上有所弱化，2017 年年会议中的“保持房地产市场调控政策连续性和稳定性”的表述也未再提及，表明房地产政策将不会再进一步收紧，房地产政策允许适时适度地、逆周期求稳调整。

部分城市的楼市政策出现放松，例如菏泽取消新购住房限制转让措施；广州正式放开公寓个人限购（新政之前成交的）；珠海限购放松，社保缴纳年限缩短；杭州放宽购房社保限制等。衡阳的商房限价准备在 2019 年取消，虽然后来受到舆论的压力，“取消”被取消，但反映了部分城市的房价调控政策的改变。

货币政策已经出现了拐点，货币开始由收紧转变放松：房贷利率也开始下调

2018 年 12 月 19-21 日，中央经济工作会议对货币政策的表述为“稳健的货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕，改善货币政策传导机制，提高直接融资比重”，与 2017 年会议相比，货币政策由“保持中性”变为“松紧适度”，并提到改善传导机制。今年央行已经降准了 4 次，降低了 4 个百分点。

房贷购房利率，停止攀升，也已经开始下跌。根据融 360 数据，2018 年 11 月全国首套房贷款平均利率为 5.71%，连续上涨 22 个月之后，11 月首套房贷款平均利率停止攀升，按揭利率上浮比例下降情况增加，部分城市的首套房购房基准利率已出现下调。同时购房贷款的审批时间也加快，以前需要半年，现在是两个月就行，地产政策已经出现了拐点。

根据自身的调研来看，现在北京二手房每天成交五百多套，去年每天十几套，北京房价已经出现了企稳，小幅回升，回升的还比较小；北京的周边地区燕郊，购房也开始回暖，房产出现稀缺，已不好找房源；深圳开始出现了抢房，房价开始上涨。

七、我国出台房产税的合法性，存在争论

我国普通居民在房地产相关领域缴纳了较多的税收，契税、土地出让金、物业费、公共维修基金，例如 8 月份契税 414 亿元，同比增长 15.5%；土地增值税 322 亿元，同比增长 13.2%；房产税 75 亿元，同比增长 13.1%，契税、房产税、土地增值税平稳增长，因此再针对普通居民的基本住房需求征税也有重复征税之嫌。

世界的绝大多数国家，如欧美、日、澳、加拿大等国家，实行土地私有化，个人拥有土地永久使用权，所以相当于你占有了土地，需要交纳房产税，每年大约 1-2% 左右。

而我国实行的是土地国有化，私人有偿使用土地，在土地使用期限内，对地上建筑物拥有绝对使用权，商品房住宅的期限是 70 年。一旦过了期限，国家就有权收回土地，或者期限过后，进行拆迁的话，国家也有权利不给你任何的补偿，或者期限到了之后，你需要另外缴纳一部分钱，或者每年缴纳一部分资金。所以我国的土地仅仅是使用权，并没有所有权，购买房时，购买房的资金就相当于支付了使用金额，因此再缴纳房产税，相当于多重收税，缺乏法律上的依据，为此法理上存在很多争议。

八、我国房产税的时间点，2020 年或许是一个实施的时间点

综上来安，三四线城市及以下的城市，考虑到长期的地方债务和地方财政收入，不适合出台房产税，所以这些地方的房产税难以出台。

一线城市和二线城市，可以不太依赖土地财政，而且地方债务率不高，反而房价过热、比较离谱，群众意见大，所以最有可能实施房产税。

对于一线和二线城市的房产税出台的时间点，考虑到房产税的出台会影响到三分之一群体的利益，受到的阻挠也会比较多，为了减少阻挠，房产税的出台，需要寻找到一个合适的时间点，能够得到大部分人的支持，那就是下一轮房价的疯涨期，会是好的时间点，大约在 2020 年左右。一线和大部分二线城市的房价已经出现了下跌，预计 2018 年年中到年底开始放松，2019 年开始，房价有可能步入上升期，2020 年房价有可能掀起热点，此时出台房产税，或许是一个比较佳的时间点，能打着压制房价的口号出台房产税，能得到大部分人的支持，出台的阻挠会少。前提是 2019-2020 国内没有经济危机，或者国内经济能够平稳，而不是继续下滑，因为在经济失速的情况下，房价不容易再疯，而且此时出台房产税，无疑给经济雪上加霜。

九、如果实施房产税，应该是对二套房及以上的多套房征税，70% 的人不受影响

房产税开征应确保不影响大多数群体的利益，不波及大部分群体的利益，不影响宏观经济运行的稳定，唯有在坚持以上原则的基础上，房产税的开征才具备现实的可能性。

既然是打击投机嘛，而不是打击刚需，应该是对二套征税，三套征税的税率会提高。从居民拥有房产数比例表可以看出，69.05%的城市居民仅拥有 1 套房产，只有 3.63%的城市居民拥有 3 套及以上房产。

表：居民拥有房产数比例（%）

房产数（套）	城乡		地区		
	城市	农村	东部	中部	西部
1 套	69.05	80.42	71.31	80.27	84.27
2 套	15.44	12.20	15.08	14.03	8.03
3 套以上	3.63	2.10	4.12	1.16	8.70

从之前已经有的试点看，房地产税都是从新增量开始试点，这样政策落地的难度小，上海、重庆都是先从增量开始，但这并不意味着房产税在这些城市就不会扩大。重庆已经逐渐开始扩大到存量。增量开始，也并非指只核查增量，而是对新购房人群核查存量面积，超额的征收房产税，以上海为例，如果不新购房屋，之前存量面积不计算房产税，但如果新购房将叠加之前存量，一起计算房产税。