

# 深度剖析：房产税是否会导致中国房价大跌？

2017. 3

作者：微博-----期货操作手

微信公众平台：京城操盘手；微信号：jingchengcaopanshou

---

## 一、房产税出台的真正目的是增加地方的财政收入，并非为了抑制房价

自 1994 年分税制改革以来，地方政府财权被不断上收的同时，事权反而不断下放，我国现有的财税机制决定了税收主要集中于中央层面，地方政府的财政收入始终依赖于土地出让金，而土地出让金将会逐步下滑的，地方财政的财政收支平衡困难。当前我国土地财政依赖度高，地方财政收入中，土地出让金占比超 40%。

另一方面，09 年中央四万亿的财政刺激下，地方政府也跟随投资，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的一个问题，地方政府的债务问题紧迫。

按照国际经验，房产税作为地方税，成为担负地方公共支出、支撑地区经济增长的一项财政来源。从国外房产税实践来看，美国房产税占地方政府财政收入的 15%左右，香港地税（差饷）占政府财政收入的 5%左右，韩国地税占政府税收收入的 20%左右，日本固定资产税占地方税收收入的 40%左右。

房产税存在的真正目的是增加地方政府的财政收入，这是中央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。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、房产税的出台，并不能抑制房价，还可能转嫁给买方，变相地推升房价

决定房价的核心是住宅的供需，供大于需，房价的长期趋势是下跌，供小于需，房价的长期趋势是上升，资金只是起到了加速上涨或下跌的作用。

过去十几年，由于中国经济的腾飞发展，城镇化加速进行，城镇化率从 34%左右，迅速提高到 57%，大量农村人口转化为城市户口，在城市定居和购房，对住宅的需求呈现喷发式；而住宅的规划和建设是比较缓慢，赶不上需求的增速。在过去十几年中，由于供应的速度赶不上需求的增速，决定价格的长期趋势是上涨，加上货币的放水和资金的炒作，房价疯狂上涨，持续地引发了社会稳定和管理层的担忧。

房产税抑制房价的逻辑，无非是提高住宅的持有成本，让住宅的拥有者卖房，在市场中形成抛压，打压房价，使房价下跌。如果考虑到住宅的持有收益，房产税抑制房价的逻辑暂不成立，房产税很难能够抑制房价，更无法改变房价上涨的趋势。房产税要想抑制房价，有一个前提条件，那就是持有住宅的成本是大于收益的，即持有住宅的话，是亏损的，是不合算的，但是，我国房产税的税率一般在 0.5-1%之间，更多是在 0.6%左右，而住宅出租的话，租房收益率一般在 2.5%左右，一线城市由于房价昂贵，租房收益率会相对低，一般在 1.5%左右，租房收益率仍然会大于房产税，所以持有住宅是有利可图的。

如果再考虑到房价的长期上涨趋势，城镇化仍然处于快速之中，未来虽然房价的涨幅会大幅放慢，但长期上涨的大方向不会改变，所以持有住宅的投机仍然是有利可图的。另

外，我国房产税起征的话，很可能是征收第二套住宅，免征第一套住宅的房产税，根据社科院发布的《当代中国调查报告丛书：中国社会和谐稳定跟踪调查研究》显示，截至 2012 年，我国有 18.6%的城乡家庭拥有两套以上住房，而且我国居民有着“二套房留给子女”的传统，所以即便对第二套房征收房产税，也很难让大部分拥有二套住宅的人卖房。**所以综上所述三个因素，房产税的征收很难能抑制房价，更无法改变房价的长期趋势。**

从国外的实践经验来看，房产税也不能抑制房价过快上涨，例如德国房产税方案在 20 世纪 60、70 年代确立之后基本没有显著变化，但德国房价在之后的 1967-1972 年、1978-1980 年以及 2012 年都曾较快上涨的现象，年均涨幅分别是 9.96%、8.92%和 9.1%。韩国在 2005 年 8 月出台《不动产综合对策》，包括征收综合不动产税，当年市场出现了明显降温（降幅为-4.2%），但到了 2006 年，房价又出现 11.6%的报复性上涨，此后继续维持上涨态势。

表：日本、德国、美国和中国香港的房产税和房价走势

地区	时期	房地产市场情况	税收政策
日本	1960-1975	年均上涨 12%	开征物业税，税率 1.4%
	1986-1990	年均上涨 50%	1987 年开征土地短时间交易套利征收资本利得税
	1991	泡沫破灭，开始下跌	出台《综合土地政策推进要纲》，增加土地税负
	1997	继续维持下跌态势	出台《新综合土地政策推进纲要》，减少税负
	2009 以来	房价企稳，维持低迷	无变化
德国	1967-1972	年均上涨 9.96%	形成房地产税收体系：住房持有税 0.98%-2.84 之间；交易税率为交易价格的 3.5%，3.5%印花税，资产所得税（14%-42%）
	1978-1980	年均上涨 8.92%	无变化
	1981-2011	年均上涨 1.5%	无变化
美国	1977-1982	年均下跌 7.1%	1981 年税法，降低了个人所得税的税前收入。并通过了复兴经济税改法案，增加了房地产持有者的免税力度
	1991-2000	年均上涨 3%	无变化
	2001-2005	年均上涨 8.7%	无变化
	2006-2007	泡沫破灭	无变化
香港	1985-1994	年均上涨 23.53%	1991 年 8 月，规定临时订金为楼价的 5%，12 月征收楼价 2.75%印花税
	1995 年第四季度-1997 年 7 月	年均上 24.41%	无变化
	2004-2012	年均上涨 15.4%	2010 年 11 月实施针对投机投资性的额外印花税。2012 年 10 月实施 15%买家印花税，税率随交易时间累进

图：韩国出台房产税后，房屋的购买价格指数



在房产税很难让房价下跌的背景下，房产税提高了住宅的持有成本，当前市场又属于卖方市场，卖方拥有话语权，买方是被动力量，所以卖方很可能会将房产税的成本，转嫁给需求方，推高房价和房租，不仅没有降低购房者的支出，反而增加了购房者的支出，变相推高了房价。而唯一的受益方就是政府，政府白白获得了收入，从百姓中获得了收入。

### 三、房产税的试点上海和重庆，对地方财政的贡献很小，也未抑制房价走势

2011 年上海和重庆开启房产税试点，上海和重庆在房产税试点的政策差异：

- 1，试点区域上，上海为整个直辖市行政区域，而重庆只针对主城九区。
- 2，征收对象上，一方面，上海只针对新购住房，而重庆则部分包括了存量独栋住宅；另一方面，上海征收对象是所有新购住房，而重庆则只针对独栋住宅、新购高档住房和三无人员的新购普通住房。
- 3，计税依据上，两市都暂时按照交易价格征收，但重庆实行全额征收，而上海有 70% 的税额折扣。
- 4，税率上，上海暂定为 0.6%，对价格低于上年均价 2 倍的税率为 0.4%，而重庆根据其中独栋别墅和新购高档住房的交易单价不同分三个档次，税率分别为 0.5%、1%、1.2%。“三无”个人新购住房税率为 0.5%。
- 5，免税面积上，上海从人均住房面积出发，而重庆则根据房屋种类、新购和存量房进行了区分。

上海和重庆的房产税征收试点，效果不明显，房产税的收入占财政收入的比重很小，仅占 2%左右。考虑 2013 年新增应税的住房数量，重庆三年累计征收房产税未超过 4 亿元，近 10 年来重庆市的房产税占一般公共预算收入的比重一直稳定在 1%-2.5%范围内，尽管 2011 年开征个人房产税后，房产税占比有所提升，但仍在较低水平；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，上海房产税的税收收入在总税收中占比并未增加，维持在 2.5%左右。由此可见，沪渝房产税占比地方财政收入微不足道，远低于西方主要国家的 15%-30%。相比而言，重庆和上海的土地出让收入分别高达 1500 亿和 700 亿左右，房产税收入仅相当于土地出让收入的 7%，土地收入仍然是绝对大头。 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 3%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。

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。房产税试点以来，上海作为一线城市，房价增速大幅跑赢全国水平，可以和北京相比，房价和涨幅都是高于北京的；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。



四、我国出台房产税的合法性，存在争论，因为中国是 70 年产权

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，自然也就永久拥有土地上面的建筑的使用权，一般来说购买了该国的住房时，也就获得了土地的永久产权，不仅土地上的所有东西都是你的，就是土地之下的所有矿物、宝藏等，也都是属于你的。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。也有个别国家有特别规定，比如泰国的房产土地使用年限是 90 年。

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。当然，土地下如果发现了矿物、宝藏，那是国家的，国家有权收回，如果你私自贩卖，那就是吞并国家财产，是犯法。因为

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。

## 五、房产税出台的可能时间点

从开征的时间上来看，当前房产税立法正在起草阶段，2017年3月4日十二届全国人大五次会议新闻发言人傅莹给表示，今年没有把房地产税草案提请常委会审议的安排，意味着房产税立法要通过人大，至少等到2018年，而且房地产税立法以后，并一定会立马开征，房地产税是典型的地方税，它开征的时间、税率、征税范围，地方人大有一定的决定权，这意味着全面开征房产税，要等到2019年后了。

预计要等到下一波房价步入上升期时，此时出台房产税，才是一个比较好的时间点，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。另外，考虑到房产税是十八届三中全会明确的任务，所以本届政府应该会在下一任期，会去实施，考虑到房产税对于财政和房价的影响并不到，反而还可能引起民众的舆论，所以选择在卸任前最后的时间实施，会比较好，综合来看，2020年是一个房产税全面实施的时间点。