



上篇文章，我们分析了国家为什么要推出房地产税，以及推出房地产税所要经过的流程。

可以说，为了缓解地方土地财政，为了抑制房市投机行为，固化史上最大的房地产泡沫，即使各方阻力再大，即使再不合法理，房地产税也要真的“狼来了”。

题目云：**如果房地产税来了，我们要怎么办？**

孙子兵法曰：“知己知彼，百战不殆。”

故曰：**要想明确我们该怎么办，首先要知道房地产税会怎么来。**

那么，中国的房地产税，会怎么来呢？

---

## 一、房产税的三大问题

税改史文章中写过，房地产税影响最大的群体，是这几个群体。

### 一、官员

从反腐败案例来看，**几乎所有的贪官都涉及房地产**，有的贪官有一百套房产，几十套、十几套不在少数，即使是普通公务员，拥有几套房也非常普遍，不动产登记平台建设后，再开征房地产税，贪官将危如累卵，房叔官员的税负将大大增加。

## 二、开发商

开征房地产税，房价平衡回归理性，买房投资的人将大大减少，因为中国的房地产已经过剩，**一批开发商将死于寒冬，而这批人和政界人员关系密切。**

## 三、炒房团

中国有一个庞大的炒房阶层，这是反对开征房地产的最大群体。他们靠炒房赚了钱，有几套、十几套房子，开征房地产税将大大抑制投机，这批人坐立不安。

## 四、金融银行。

在高杠杆下，银行是房地产的巨大利益相关体。房地产税的开征能大大平衡房价，房企高杠杆无以为继，银行将产生大量房贷坏帐。

再加上一样被收割的中产阶级，国家要推出房地产税，其阻力之大，是可想而知的。

本来阻力就大，更何况房地产税还有不合法理的地方，这样就更容易引起各方的抵制了。

## 任志强：目前我国征收房产税不合法

房天下 2015-08-08 07:18

## 郎咸平：房地产税根本不合法

2010-07-02 14:48:52 来源：人民网(北京)

▲ 举报

**中国土地均为国有**，在卖地之时不过是以巨额的土地出让金将70年使用权出售，且已有高额的土地增值税等税种存在，即使将房产税当成一种变相的物业费，也会与土地出让金、土地增值税等相重合。

因此，在当前的土地制度及勾地政策基础上直接推行房产税，实难逃重复征税之嫌，甚至学界有不少声音认为这一问题不解决则房产税难获合法性。

政协委员朱正夫说：“**我反对开征房产税，是想请政府给宪法留点面子。**”

本来，中国现行税制是以间接税为主体，**70%税收来自于间接税**，如营业税、增值税、消费税等，而这些税种的特征就是穷人纳税比例高，富人纳税比例低，所以国家要促进社会公

平，就要改革税制结构，就要提高直接税的比重，降低间接税的比重。

在党的十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中，关于税制改革的第一条，就是**提高直接税比重**。

完善税收制度。深化税收制度改革，**完善地方税体系，逐步提高直接税比重**。

而房产税正是直接税，按理说，提高直接税种的房产税，可以促进社会公平，但中国土地恰恰是国有土地，政府收了土地出让金还收房产税，就涉嫌重复征税，会和法律精神抵触。

本来各方对房产税的阻力已经很大了，偏偏房产税还和宪法精神有所抵触，各方抵制房产税时，岂不是更底气十足？

而且，更无语的是，为了支撑地方财政，房产税的税负还必须很高，才能起到填补地方财政的窟窿。

这是长江证券研究部做的一个表格，**即按照目前不动产登记平台的数据，模拟出不同人均免税面积与税率下房产税对土地出让收入的替代效应**。

表 5：不同人均免税面积与税率之下房产税对土地出让收入的替代效应

税率	人均免税面积					
	0	10	15	20	25	30
0.5%	48%	34%	27%	20%	13%	6%
0.6%	58%	41%	32%	24%	16%	7%
0.7%	67%	48%	38%	28%	18%	8%
0.8%	77%	54%	43%	32%	21%	10%
0.9%	86%	61%	49%	36%	23%	11%
1.0%	96%	68%	54%	40%	26%	12%
1.1%	106%	75%	59%	44%	29%	13%
1.2%	115%	82%	65%	48%	31%	14%
1.3%	125%	88%	70%	52%	34%	16%
1.4%	134%	95%	76%	56%	36%	17%
1.5%	144%	102%	81%	60%	39%	18%
1.6%	154%	109%	86%	64%	42%	19%
1.7%	163%	116%	92%	68%	44%	20%
1.8%	173%	122%	97%	72%	47%	22%
1.9%	182%	129%	103%	76%	49%	23%
2.0%	192%	136%	108%	80%	52%	24%

模拟指出，如果按照人均面积30免征算，取0.5的税率，房地产税只能替代6%的土地出让收入，取2.0%税率算，房地产税也只能替代24%的土地出让收入。

人均面积30平米算，收2%的税，只相当于4分之一的土地出让收入，在卖地无以为继、地方财政压力日益增大的情况下，**这个分量是完全不够填地方财政的窟窿的。**

如果按照人均面积0算，即有房子的任何人都得交税算，0.5%税率，能替代48%的土地出让收入，相当于一半了，取2.0%的税率，则相当192%的土地出让，相当于两倍的卖地收入。

地方财政窟窿这么大，卖地又卖不了多久了，如果没有人均面积减免，都交2%的税，那房地产税相当于两倍的卖地收入，而且这是旱涝保收的收入，完全可以填上地方财政的窟窿，还能让地方财政大大盈余。

地方政府都是“闻税则喜”，这个岂不是政府最愿意选择的方案？

但如那位瓜友留言

“改善购买背200万贷款住一套800-1000万的新房的，比比皆是，**但一年付30万税金？**

**要人命的！**

**有30万税后工资的，远远小于目前住1000万房产的。”**

如果没有人均减免面积，没有首套免征，税率又定的那么高，那房地产税将大大超过卖地收入，支撑地方财政是完全没问题，但对国人而言，**就是要人命，就是竭泽而渔，就是鱼肉百姓，中国人揭竿而起的时候就到了。**

所以，房产税的征收额度，是个大问题啊。

房产税征的多了，人民不堪重负，天朝官逼民反，**利益集团会联和民众发起抵制**，能直接让房产税胎死腹中。

房产税征的少了，一方面地方财政依然紧张，地方债无药可解，另一方面也无法抑制房市投机，房市的去金融化也无法开展。

是的，房产税征多了，各方阻力太大，既得罪利益集团，又得罪广大民众，可能房产税直接就无法落地。

房产税征的少了，就根本无济于事，那中央费这么大功夫搞房产税，岂不是白忙活一场？

---

## **二、房产税会如何征收**

好的，三个大问题都已列出。

- 1、房产税触及太多利益集团
- 2、房产税在法理上有亏
- 3、房产税征少无济于事，征多官逼民反

压力重，阻力大。

西方有句谚语：“**无选票，不纳税！**”

唐朝军队兵变的口号：“**不税汝间架！**”

估计中国人要喊出这句话了：“**起来，不愿交房产税的人们！**”

摆在中南海决策层面前的，就是这三个问题，那么海子里会怎么做呢？

首先，法理有亏不是问题，修宪都成功了，中央下定决心要推的房产税，还怕过不了人大那关？

真正让中央正视的问题，还是第一个和第三个问题，而能解决这两个问题的，还是中央熟练的招数：

# 温水煮青蛙

什么叫“温水煮青蛙”，举所得税的例子，各位就比较明白了。

在《税改史（中）》那篇文章里，我们聊到2001年中央从地方收回所得税的事，不为人知的是，早在1999年，中央就开始温水煮青蛙了。

1999年11月1日，中央向地方开征个人储蓄存款利息税，这一税种本来属于个人所得税，是地税，是地方财政收入，然而中央却将其列入中央收入。

这个税体量很小，又是由银行代征，不为各地税务局重视，所以中央这一举动各地政府都没当回事。

然而，1999年中央开征个人储蓄存款利息税，实际上却是个大是大非的问题，因为这一举动，**意味着个人所得税成了中央与地方的共享税。**

1999年投石问路，没有打草惊蛇，2001年，中央就正式发文，要收地方的所得税。

并很人性化，第一年和地方五五分账，第二年六四分成，继续温水煮青蛙。

首页 > 国务院公报 > 第4期

【字体：大 中 小】 打印 分享

## 国务院关于印发所得税收入分享改革方案的通知

国发〔2001〕37号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为了促进社会主义市场经济的健康发展，进一步规范中央和地方政府之间的分配关系，建立合理的分配机制，防止重复建设，减缓地区间财力差距的扩大，支持西部大开发，逐步实现共同富裕，国务院决定从2002年1月1日起实施所得税收入分享改革。现将《所得税收入分享改革方案》印发给你们，请认真遵照执行。

国务院  
二〇〇一年十二月三十一日

### (二)分享比例。

2002年所得税收入**中央分享50%，地方分享50%**；

2003年所得税收入**中央分享60%，地方分享40%**；

2003年以后年份的分享比例**根据实际收入情况再行考虑。**

是的，中央动地方财政的蛋糕，一开始在99年小动作投石问路，然后在01年正式开征，第一年对半分，然后都实行64分成，慢慢让地方政府适应政策。

## 国务院关于明确中央与地方所得税收入分享比例的通知

国发〔2003〕26号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

所得税收入分享改革实施以来，中央与地方政府之间的分配关系得到了进一步规范，中央增加了对地方的一般性转移支付，地区间财力差距扩大的趋势有所减缓，改革初步达到了预期目标。为促进区域经济协调发展和深化改革，国务院决定，从2004年起，中央与地方所得税收入分享比例继续按中央分享60%，地方分享40%执行。

各地区、各部门要进一步完善财政分配体制，为促进经济社会全面、协调和可持续发展创造良好的环境。

国务院  
二〇〇三年十一月十三日

这即是温水煮青蛙。





所得税就是这么温水煮青蛙的，房地产税，就不能温水煮青蛙吗？

毛主席教育我们：“政治，就是把自己的人搞得多多的，把敌人搞得少少的”，房地产税压力重阻力大，为保证充分落地，**中央将采取分化措施，循序渐进的温水煮青蛙。**

温水煮青蛙的第一步，正是重庆和上海的“投石问路”。

重庆和上海早已在2011年就试点房产税了，征了7年，对两地房市的影响可谓是寥寥无几，并不是房产税的影响不大，而是两个地方的征税都刻意的低调，都是投石问路，不想打草惊蛇。

## 上海、重庆出台房产税细则

上海市	
实施时间	自2011年1月28日起
征收对象	上海居民家庭新购第二套及以上住房（人均60平方米超出部分）和非上海居民家庭的新购住房
暂定税率	因房价不同暂定为 0.6% 和 0.4%
重庆市	
实施时间	自2011年1月28日起
征收对象	重庆主城9区内存量增量独栋别墅、新购高档商品房、外地炒房客在重庆购第二套房
征收税率	独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价在上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价
	3倍以下 0.5%
	3倍（含3倍）至4倍 1%
	4倍（含4倍）以上 1.2%

上海叫增量房产税，已存在的一律不收，本市家庭：新购的第二套及以上住房(包括新房和二手房) 非本市家庭：新购住房(不论是否第一套)。



**上海主要是针对新购房，对外地购房较严。**

如果你在上海已拥有10套房子是不用交税的，你买新房子叫增量才交税，所以税基很小，而且上海的税率只有0.6%和0.4%，所以对市场影响十分有限。

**所以，2011到2013两年，上海征收的房地产税，一共才166.1亿。**

重庆是存量房产税，本市家庭：独栋商品住宅(无论存量还是增量)；新购的高档住房(指价格比主城新房成交价高2倍) 非本市家庭(同时无户籍、无企业、无工作)的第二套住房。

**重庆主要针对土豪和多套房。**

如果你在重庆已拥有10套独栋房产包括别墅、洋房，这些都要交税的，不过税率也很低，3倍均价的税率是0.5%，4倍以上的均价才1.2%。专家说的对土豪大款征收“累进制、惩罚性”房产税，重庆最高才征1.2%的税，完全达不到“累进制、惩罚性”的标准。

**所以，2011到2013两年征收，重庆征收的房地产税，一共才2.4亿。**

而且，请瓜友注意，上海重庆的征税，都是自愿性的，没有强制性的挨家挨户去征税。

## 上海、重庆房产税开征三周仅收到两笔

财新网 来源:财新网

财新网

李瑞2010

2011年02月23日16:30

我来说两句 (0)

复制链接

上海、重庆相继开征房产税以来，**上海市地方税务局至今未收到第一笔房产税。**

**重庆三周来仅征收两笔。**

毕竟房产税立法还没通过呢，《立法法》规定任何税收都得先行立法，不得因政府下什么暂行条例、规则、通知等文件就随意收税，地方政府如果现在强制性征收房产税，**草民们是可以打官司的。**

所以上海重庆已经征了7年的房产税，却依然不声不响，对两地房市影响不大，就是因为国家没有放开力度，毕竟，国家只想摸清两种征税标准的机制，好给中央提供决策依据，仅仅

投石问路，不想打草惊蛇。

如果房产税立法通过，那重庆上海的征税方式和税基税率，就要大不相同了。



毕竟，两地税率最高才1.2%，上海还只征增量不征存量，这都和“国际惯例”不接轨啊。

部分国家房产税征收情况概览				
国家	名称	税率	税基	备注
美国	不动产税	约1%~3%	房地产评估值的20~100%	地方税
新加坡	物业税	4%或10%	评估年租值	地方税
韩国	房产持有税	0.6%~4%	房地产评估值	国税
日本	固定资产税	1.4%	评估价值	地方税
加拿大	不动产税	1%~2.3%	房地产评估值	地方税
德国	不动产税	1%~1.5%	房地产评估值	地方税
法国	不动产税	3%	公平市场价值	持有不动产
英国	市政税	0.67%~2%	房地产评估值	累进税率,地方税
智利	不动产税	2%	登记在册价值	中央征收
数据来源:中国指数研究院 制表:张忠安				

国际上，房产税税率最高的是新加坡，税率4%或10%，美国是1%~3%。

虽然这几年房价高涨，上海重庆的房地产评估的税基都很高，但两地的税率较低，再加上征收群体有限，所以两地税收有限。

（注明下，世界各国经验表明，由不同的单位分别承担不动产税征收和不动产评估任务比较合理，通常由地方政府完成税收任务，而由中央政府宏观控制不动产价值评估工作。

按照强势中央的惯例，和唱红脸白脸的世情，这几年房价高涨的二三线城市和县城点，估计不太会按照几年前的房价来估值，其不动产价值评估会比较高，超过当地民众的心理预期和

经济承受力，虽然税基高了，但中央放权地方政府，地方会酌情调整税率，**一个唱红脸一个唱白脸，易于房产税的推行。** )

**达则国际惯例，穷则特色国情。**

---

温水煮青蛙的第二步，是分化小产权房。

不动产登记平台是自愿登记而不是强制登记，联网数据清晰详尽，但不能覆盖全国，特别是小产权房没有登记联网。

## **不动产登记平台已实现全国联网 官方强调： 防止小产权房合法化**

百度新闻

百家号 | 06-16 16:23

由于政府不予承认小产权房，在前几年进行不动产登记时，小产权房被排除在外，因此严格地说是无产权房。

但是由于它的数字庞大，已形成尾大不掉之势，如果因为它不合法规而简单地将其拆除，会产生一系列社会问题。

小产权房连登记都没有登记，要不要征收？怎么征收？

有“中国房地产之父”之称的孟晓苏，说得好：

现在房地产税难产，是因为各方诉求太多，**难以取得向心力**，而**各方在对待小产权房上面却有很多认同点。**

如果能够以小产权房**为突破口**，针对小产权房开征房地产税，反而可能取得突破性成果。

由于小产权各项成本很低，**可以针对小产权房设置较高的税率，比如2%。**时间一长，小产权房在成本上有望与纯商品房取得平衡，而且能够洗白入市交易，改善当前供不应求的局面。

而国家发改委的孔司长，就更指出了计划的实施步骤：

**国家可以承认小产权房的合法性，进而在小产权房上试点征收房地产税。**

把地税和房税分开，**大产权只征房税，小产权在房税之外，分区域链追缴土地出让金。**

是的，小产权房体量大，税收预期十分客观，国家怎么可能放过这块肉呢？

不动产联网平台，之所以没登记小产权，是因为国家不承认其合法性。而国家现在不承认小产权房的合法性，不代表以后也不承认，在承认合法性以后，小产权房估计要被**强制性的**联网登记了。



**“利益诉求各异的各方”在小产权房问题上，“却有很多认同点”，所以国家最可能的做法，就是在房产税立法通过后，一边给小产权合法性并登记联网，一边追缴土地出让金和催收房产税。**

国家：“该交的钱，一分也别想少交。”

小产权房是块软柿子，汁水还足，可以说是一个也别想逃了。

---

**温水煮青蛙的第三步，是渐进性调节税率。**

回到我们开头提出的那个问题：



## 房产税征少了无济于事，征多了官逼民反，肿么办？

如同2002年中央地方五五分账，2003年就六四分成所得税一样，国家完全可以在税率上向国际惯例看齐，实行渐进性税率。

房地产税率，从来都不是一成不变的，这是一张表格，上面是世界各国从1980年到2009年的房产税税率均值的变化。

表 8：OECD 样本国家实际房产税率

国家	1980-1989	1990-1999	2000-2009
澳大利亚	1.35	2.1	2.57
奥地利	1.15	1.43	1.49
比利时	1.43	2.32	3.97
加拿大	2.65	4.75	5.3
丹麦	0.35	0.68	0.64
芬兰	0.96	2.02	2.34
意大利	0.84	4.12	6.71
日本	0.03	0.05	0.07
韩国	0.002	0.003	0.006
荷兰	1.79	3.17	4.56
新西兰	2.22	2.33	2.75
挪威	0.11	0.33	0.39

可以看出，从1980年到2009年，世界主要各国的房产税均值，都是上涨的，没有哪国是下跌的。

其中，涨幅最小的是新西兰，2.22%涨到2.75%，30年房产税均值才涨了1.2倍，新西兰人真的是活在新闻联播里。

涨幅最大的国家是意大利，房地产税从1980年的0.84%税率均值，涨到了2009年的6.71%，涨了7.9倍，30年间，**意大利房产税整整涨了近8倍！**

达则国际惯例，穷则特色国情。

作为中国决策层，推行房产税各方阻力都有，或是利益集团，或是普罗民众，为了分化两者的抵制反对，国家很可能在一开始，不搞一步到位，而是给出一个普罗民众和利益集团**都能接受的税率税基**，还有能减免国人负担的免征额度，**也许是首套免征，也许是人均30平米**

免征，或者用提高个人所得税起征点等方式，对冲房产税的影响，从而保证房产税的成功落地。

然而，各方都能接受的税率税基，各方都喜闻乐见的税率税基，地方财政是一定接受不了的。毕竟地方的长期饭票是房产税，征的少了完全弥补不了日益减少的土地出让收入。

毕竟，按照人均面积30平米免征算，取2.0%的税率，房产税仅仅只能替代24%的土地出让收入，就算加上小产权房补交的土地出让金和房产税，算24%翻个番吧，那也才48%，在债务压城城欲摧、卖地收入日益萎缩的严峻局势下，地方政府仅仅增收一半的卖地收入，依然是杯水车薪、无以为继。

所以，在国家“授权地方”后，地方政府会根据自身的情况**几年一次，甚至一年几次**调节房产税税率税基，以此扩大房产税的收入，支持政府财政。

毕竟，中国仅用30年就走完了西方300年的城市化过程，再用个三四年走完西方30年的房产税增福过程，也不是没有可能的事。

这就是温水煮青蛙。



正是因为有了这个调税缓冲期和大众适应期，房产税就算今年落地了，也要几年后才能真正填补地方财政窟窿，才能真正托底国家经济安全，**所以房产税落地时间越早越好，国家催化房产税落地的心，越来越急。**

从各方媒体的吹风造势上，可见一斑。

当然，意大利30年间房产税均值增福8倍的情况，是不可能于三四年间就在中国疯狂上演的，因为那样高额的房产税增福速度，超出了民众心理预期和承受能力，会让楼市恐慌弥



漫，将刺破中国楼市泡沫。

房产税的税率税基的设置，有一个分际线和一个警戒线。

**分际线：房产税足够支撑地方财政。**

**警戒线：房产税不能刺破房市泡沫。**

所以大家不必对房产税过于悲观。

因为这个警戒线在，所以房产税的税率税基，在落地后的几年间就算一调再调，也会在我们大众的能承受范围之内。

英国经济学家哥尔柏的这句话，估计是中南海在考量房产税时，想的最多的一句话：

税收这种技术  
就是拔最多的鹅毛  
听最少的鹅叫

---

**温水煮青蛙的第三步，是地方的转移支付。**

岱岱一直说，房产税是为了支撑地方财政。

岱岱也一直说，部分二三线城市和大部分十八线小县城，考虑到民众承受力和高估的房价，房产税会设置的很小，甚至干脆不收房产税。

有些逻辑清晰的瓜友就发现这两条判断之间的悖论了：

中国地方财政压力最大的，不是北上广，恰恰是二三线城市和十八线小县城，他们是最需要房产税输血的地方，如果说他们房产税收的少，甚至不收，那他们严峻的财政问题怎么解决？

岱岱曰：

楼市疯狂上涨后，中国努力实现了这样一个奇迹——

**卖掉北上广深的房产，能买下整个美国的房产。**

房产税落地后，中国将努力实现另一个奇迹——

**收完北上广深的房产税，能养活中国所有十八线小县城的财政。**

是的，中国地区经济发展差异十分之大，各地政府财政情况两极分化，西北地府的县城没钱发公务员工资，深圳公务员年终福利领个十万二十万，却是湿湿碎，正是因为区域发展不平衡，所以国家一直推行转移支付制度，中央从富裕的省份城市收钱补贴欠发达地区，以至于网上有人开玩笑道：

**整个中国都靠江浙沪闽粤，这几个东南沿海省市养活。**

而房产税落地后，中国各地政府财政的分化，将更加扩大，部分二三线城市和十八线县城，无人口流入无产业支撑却房价虚高，楼市泡沫十分脆弱，对冲房产税的能力十分有限，对房产税它们只能低收甚至不收，而没有房产税的输血，这些地方的财政问题将日益严峻。

反观北上广深，这些国际大城市人口持续流入产业链条汇聚，经济发达，税收丰富，富得流油，土地出让金仅占政府收入的小部分，如深圳，地皮都炒到了十万一平，却依然供不应求，而卖地收入常年只占财政收入的十分之一，北上广深开征房产税后，税基税率随便定一个，都是富得流油后再火上浇油，北上广深的地方政府，**人家里坐，钱从天上来的情况**，不要太美妙。

房产税落地后，中国一线城市，将热火烹油，中国另一些城市，却是冷灶剩饭。

为了平衡区域发展，为了统筹国内大局，吸血发达地区输血欠发达地区的转移支付，将有着更为重要的突出地位，特别是在强势中央的新时代下，地方诸侯更将以国家大局为重。

## 原省长黄华华：中央财政转移支付不够透明

2012年03月11日07:17

南方日报

孙天明 王辉

我要评论 (0)

字号： T | T

### [黄华华辞职内幕|分析广东前省长为什么辞职?\\_财股网](#)



2012年11月19日 - 近日, **黄华华辞职**,朱明国被免职,引起了大家对政党的议论潮, **黄华华辞职**朱明国被免职揭秘其中的内幕关系 (图...

[www.caiguu.com/caijing...](http://www.caiguu.com/caijing...) - 百度快照

### [省长黄华华为什么要辞职!??\\_百度知道](#)

从国税地税的合并,也可见一斑,毕竟,连详细的权责划分和执行章程都没有,这两个就合并了,不得不说中央对地方财政大权的收紧,是未雨绸缪的。

所以,各位在北上广深奋斗还没有房的朋友,如果想着房产税出台能打压房价,实现自己的有房梦,估计要失望了。

不过那些被炒房客炒起来的惠州、珠海、中山、燕郊、通州、南京,在“累进制、惩罚性”房产税出台后,房价就要大震荡了。

北上广深的房价,该高的还会那么高,在流动性被锁死套现困难的情况下,投资一线城市的房子具有高风险,但如果是刚需,如果认定扎根北上广,那只能高位接盘了。

改革开放时,邓小平说**要先富带动后富**,中国楼市上,却是**先富收割后富**。

现在的刚需,买房处于高位,这是后上车者补票的代价。

国家的想法:

**收完北上广深的房产税,养活中国所有十八线小县城的财政!**

至于后面国家如何乾坤大挪移,如何大搞转移支付,那是国家考虑的事,我们要考虑的,还是如何不成为韭菜,如何少被先富收割。

那句话很深刻：

**如果牌过三巡，你还不知道牌桌上谁是傻瓜，那你就是那个傻瓜。**

---

## 文章小结

题目云：如果房地产税来了，我们要怎么办？

孙子兵法云：“知己知彼，百战不殆”。

故曰：要想明确我们该怎么办，首先要知道房地产税会怎么来。

文章写完，我们差不多能这一预估中国的房地产税的套路了：

1、速度立法，速度通过，速度落地。

2、房产税落地之际，小产权房纳税之时，不排除小产权房有补交土地出让金的可能。

3、房产税税率，实行渐进性涨幅，初期将很低，加上首套减免或人均面积减免，民众完全可以接受，楼市震动有限。

4、然而炒房团炒起来的都市，大城市的卫星城，人口流出都市，其高房价将大震荡，北上广深可能有短期震荡，但仍将一柱擎天，相比经济增速下降的重庆，经济上升的武汉、郑州，还有一直捂盘惜售的成都，房价依旧看好。

5、短期内一线城市房租上涨，长期内房租将趋于稳定，“惩罚性、累进制”的房产税如果没有地方政府的因地制宜，不对手里有多套房的拆迁户网开一面，那么早日脱手套现，是正确的选择。

4、十八线小县城的刚需，让子弹飞一会，北上广深的刚需，太阳照常升起。

总而言之，过去十年里，房子一直是中国人家庭资产配置中最优质的一项，也是占比最大的一项，和国民财富紧密挂钩，然而随着楼市泡沫的急剧膨胀和国家泡沫固化战略的实施，房地产税将在几年中渐渐改写这一历史。届时，国人的资产配置将多样化。

还是那句话，在这轮世界经济周期里，由国家主导的财富重新分配大潮中：

**如果牌过三巡，你还不知道牌桌上谁是傻瓜，那你——**

**就是那个傻瓜。**