

一个人的命运啊，当然要靠自我奋斗，但也要考虑历史的进程。

——题记



房子的事，牵动着中国上下每个人的神经。

房地产税的事，也关系着中国上下每个人的利益。

关于房地产税，是消息年年有，今年特别多。从今年3月4日的人大首场新闻发布会开始，关于房地产税立法，官方在22天时间里5次提及，其公布场合之重，发声频率之多，让国人始料未及。

18年，房地产税又一次回到了大众舆论的焦点。

然而，在很长一段时间里，“房地产税”一直都是“狼来了”的故事，其**立法之艰难，情况之复杂，推行之阻力，执行之困难**，都是历史级别的。

不夸张的说，**93年中共搞分税制搞的有多难，今天中央搞房地产税就有多难。**

从“狼来了”到“狼真的要来了”，房地产税注定将在中国税改史上留下它浓墨重彩的一笔。

而房地产税不仅对国家是事关重大，对我们民众而言，更是利益攸关。

毕竟，在房地产经济对中国经济渗透无孔不入的情况下，在国民财富很大比例和房产挂钩的情况下，在刚需面对高涨的房价望房兴叹的情况下，房地产税何时推出？房地产税如何推行？房地产税对房市影响如何？国人又该如何应对房地产税？这些问题无一不是你我的切身问题，牵动着你我的敏感神经。

如电视剧《蜗居》里的那句台词一样：

你身边所有的人都在讨论房子，都在炒作房子，都在囤积房子，你要是没有一套房子啊，你就会觉得被边缘化了，你就忽然有一种恐惧感。

棋局纷乱，不过两条经纬，圆圈再大，依旧一个中心，逻辑严密，思路清晰是议论文的重中之重，今天，就让我们有条不紊地分三个部分，对房地产税进行全面的阐述和分析：

一、为什么要搞房地产税？

一、房地产税怎么搞？

一、如果房地产税来了，我们要怎么办？

一、为什么要搞房地产税？

国家为什么铁了心要搞房地产税，最主要的原因有两个。

第一个原因，就是在旧文《从刘晓庆到范冰冰，看中国税改史的历史进程（下）》中写到的：

给地方政府解决财政问题。

马克思告诉我们：“税收是喂养政府的奶妈。”

94年中国实行分税制后，包干制变成分干制，中央和地方划分国税地税各自收税，随着中央集权的推进，01年所得税改革，地方税的所得税，被中央收回。16年营改增，地方收的营业税改成国家收的增值税，又一地方大头税种被中央收回。

税源依次被收，地方财政的压力年年递增。

与地方税源的一再减少同时发生的，还有地方政府庞大的债务问题。

中国地方债40万亿，没有一个想还的？！

2018-05-26 00:09

 [地方债](#) [财政部](#) [政府债券](#)

人大财经委副主任委员贺贺铿说：“援引国外的机构估计，中国的地方债大概是40万亿，应该是合理的，但是地方政府就没有一个想还债的。政府信用比企业信用还差。”

“现在要让他还债，他说我工资都发不出来，财政困难得很，怎么办？”

所以现在欠的这些债不说还本，**还息许多地方都还不起。**”

17年中国地方债为**40万亿**，而17年中国的GDP总量是**82万亿**人民币，**地方债相当于中国一半的GDP。**

地方债的**存量**，**不可谓不大。**

而根据国家数据显示，2017年各地方债务余额以上升为主，仅北京市减少了1745亿元，贵州、辽宁保持债务规模不变，**全国其他地方的债务余额均有明显增加。**其中江苏省债务余额扩张规模最大，**一年增加了一千两百亿元。**

地方债务的**增量**，**不可谓不多。**

一方面地方债存量**大**，增量**多**，各地债务压称城欲摧，另一方面地方政府却税源不足，只剩土地出让金地这一大头收入，已是财政赤字，入不敷出，**“地方连工资都发不出来，别说还本，连利息都还不起！”**，在这样严峻的两头夹击下，地方财政问题越加严重，越加突出。

在严重的财政危机下，地方政府只能更依靠土地财政。

普京总统顾问莫洛夫，曾这样说过：

中国经济泡沫是这些官僚吹大的；一是土地财政，二是美元挂钩。

把中国九百六十万平方公里领土当成印发货币的“抵押物”，甚至可以70年轮回一次。

通过外汇管制政策建立人民币价值，这两个法宝让中国轻而易举的达

到GDP膨胀的目的。

是的，西方用了200年的时间才完成城市化，而中国仅用了50年时间就基本完成城市化。

诺贝尔经济学奖得主斯蒂格利茨，曾经这样指出：

“中国的城市化与美国的高科技发展，是影响21世纪人类社会发展进程的两件大事。”

无独有偶，新加坡的李光耀，曾和年轻的刘鹤有过这样的对话：

“刘鹤，中国最大的挑战是城市化，10亿人口的城市化足以改变世界，但是你们的压力将是史无前例的。”

“在工业化、市场化、城市化和国际化这四个趋势中，城市化是最核心也是最复杂的命题。”

这些飞速发展的中国城市，拿什么进行原始积累？靠什么建设基础设施？用什么来提供公共服务？

答案都是土地财政。

地方官员揭卖地财政：像办印钞厂 没钱卖地就行

2013-05-22 07:57:00 来源：中国青年报(北京)

▲ 早报

房地产行业财政专题研究：土地出让金是政府财政收入与偿债的重要来源

2017-07-13 08:23

 房地产

国信证券的一份研究报告显示，土地出让金是政府财政收入的重要来源。

不少省份的土地出让金占财政收入比重较大，占比超过30%的省份有14

个。

江西占比为75%，位列第一；重庆、江苏、安徽超过60%，河南、浙江超过50%。

湖南、河北、四川、山东、广西等5省份超过40%，海南、广东、天津等3省份超过30%。

而这份商品房成本清单，更说明了房地产的利益关系。

房价的构成：地价40%，税费20%，施工、材料费30%，前面这些60%都归政府，剩下的10%才归开发商。

在地方财政问题越加严重的情况下，土地财政对地方政府的重要性不言而喻，房地产对地方政府的重要性不言而喻，然而，地方政府靠卖土地弄钱的路子，却越走越窄。

为何土地财政无以为继？直白点，两个原因：

1、无地可卖

是的，各地政府土地储备就这样多，地是越卖越少，大城市不可能一直扩围摊大饼。而中国有18亿亩耕地红线，各地不能越红线一步。各地政府继续这样为钱卖地，寅吃卯粮，几代人的土地储备都将被卖得一干二净，终有一天将无地可卖。

地方政府官员哭穷：无地可卖上一任已卖光了

<http://www.house365.com> 2011年03月13日 09:09 365地产家居网 点击: 4629



来自北京团的一位人大代表向本报记者透露，北京某区县新上任了一个“一把手”，但他一上任翻开账本一看，发现无地可卖了，因为他的上一任已经把地全部卖光了。

2、卖不了地

有的地方是无地可卖，有的地方则是卖不了地。

中国有大量的四五线城市和十八线小县城，它们是人口流出地区，即使这些地方想卖地弄钱，但它们既无刚需的支撑，也没产业的保障，供给大于需求，**这些小城市小县城，只能卖地于一时，不能卖地于一世。**

再加上中国人口红利的消失，中国城市化的进程也将逐渐放缓，而房市“**长期看人口、中期看土地、短期看金融**”，其长期增长的基本面是利空大出，未来大多数城市通过“一次收取几十年土地使用费”的方式来获取建设资金的空间，将越来越小，土地财政的长久性也将大大削弱。

当前的“城镇化”战略让小城市的房子卖不出去

2017年03月15日14:48 作者:樊纲 0



在房市高歌猛进的十余年后，有的地方政府渐渐无地可卖，有的地方政府已经卖不了地，数据显示：

2017年初至5月，有14个省、直辖市政府公共财政收入累计同比增速**呈现下降趋势**，占31个省的**45%**。

2017年初至5月，有44个地级市公共财政收入累计同比增速**呈现下降趋势**，占全部64个城市的**69%**。

2017年合肥市土地出让金为570.1亿元，同比下降**35%**；兰州市土地出让金为69.6亿元，同比下降**22%**；厦门市土地出让金为425.8亿元，同比下降**14%**。

出现楼市松绑传闻的3个城市，合肥、兰州、厦门，其土地出让金均有较大幅度下降。

土地财政可以吃一时，不能吃一世，**地方卖地挣钱的路子，已经越走越窄。**

于是乎，如何给地方政府找一张“长期饭票”，成了中央的当务之急。

以前某任财政部长接受采访时说：“我最怕的，就是总理找我要钱拿不出来。”

现任财政部部长肖捷，这样说：“我最怕的，就是地方政府找我要钱拿不出来。”

于是中央想出了这张长期饭票——可以吃70年的“房地产税”。

是的，中央已经以各种方式，表明房地产税是地方税种。

两会工作报告中明确表示，房地产税的原则是“立法先行，充分授权，分步推进。”

房地产税将遵循立法先行充分授权分步推进原则

2017-11-08 08:47

 房地产

“所谓充分授权，应该是给地方政府充分授权，让地方根据实际情况来**决定具体实施方案**。”中国社科院财经战略研究院研究员杨志勇说。

国家行政学院教授冯俏彬也持相同观点：“给地方充分授权，让它在授权范围内**选择具体开征时间、适用税率、征收对象**，从而有利于房地产税平稳落地。”

财政部部长肖捷在文章中，把房地产税归于“深化税收制度改革，健全地方税体系”里，可见，房地产税是“地方税”。

财政部长肖捷撰文：深化财税体制改革，加快建立现代财政制度

2017年12月20日07:19 澎湃新闻

 |  |  |  | 

财政问题，无非是开源和节流，而最重要的还是开源。

两办出台《关于严禁自行出台政策发放工资津贴补贴有关问题的通知》，减了福利，发改委叫停内蒙武汉西安城市地铁，砍了基建，这就是节流。

在最重要的开源一项上，中央则大力推进地方税源的房地产税，给地方财政找一张“长期饭票”，这就是开源。

按照国际范例，大部分有房产税的国家，房产税几乎占到地方财政收入的接近90%。

如纽约，它的房产税几乎是它所有税收的**100%**。如英国，房产税是**唯一的地方议会可以决定的税收**，占英国地方税收收入的比例高达90%以上，可谓**地方财政收入的第一来源**。

所以，**房地产税开征的首要原因，是解决地方财政收入的问题。**

这是其一，还有其二。

推行房地产税的第二个原因，是缓解房地产泡沫。

毕竟，全球各大国进入负利率时代，各国QE印钱越来越多，可是各国却纷纷脱实就虚，不断通缩，只因这全球三大泡沫容纳了这些年印出的钞票：

美国股市、日本债市、中国楼市。



美国股市、日本债市、中国楼市，这三大泡沫哪个最危险？哪个泡沫最容易破裂？

情况十分复杂，**没有全球视野、缺乏专业知识**的我们，很难做出准确判断。

不过全球最大主权财富基金，挪威主权财富基金用行动做出了选择。

是的，**全球最大的主权财富基金，投资了美国股市，投资了日本债市，就是没有投资过中国楼市。**

三大泡沫哪个最危险？

看来国际友人不太看好中国楼市啊。

不仅国际友人不太看好，我们自家人也对楼市摇头不止。

目前中国的楼市总市值已经超过了430万亿元人民币，**是GDP的5倍，超过全球平均值的一倍，是广义货币供应量M2的2.5倍，是储备货币的15倍，是货币发行的45倍。**

卖掉北上广深的房产能买下整个美国的房产！

面对此情此景，全国政协经济委员会副主任，被称为“刘鹤副手”的**杨伟民**，如此说道：

“房地产市场，现在是有泡沫的。”

国务院发展研究中心主任，前朱镕基大秘的**李伟**，补充说道：

“房地产现在已经达到了高价高危的阶段。”

全国人大财经委副主任，被吴邦国誉为“**有总理之才**”的**黄奇帆**，就比较含蓄了，他这样说道：

“很多世界级的经济危机，总是和房地产泡沫崩盘联系在一起。”

这些体制内经济领域的官员，有名有位，他们的观点态度，可以折射出中共最高层对中国楼市的真实想法：

中国楼市泡沫的确存在，中国楼市情况岌岌可危，中国楼市问题不能再拖。

怎么缓和解决中国楼市泡沫？

答曰：**建立房地产长效机制**

目前的房子，其金融属性已经远远大于其商品属性，房地产市场，与其说是一个不动产市场，不如说更是一个房地产金融。

其中房地产中介还起到了配资交易的作用，而首付则像保证金，加上各方使用的高杠杆，中国楼市更倾向于**是保证金交易制度的期货市场。**

如2017年到2018年的这轮楼市大涨，就可以用金融市场的短线投机来解释。

短线投机需要两个因素，一日资金二日概念。

资金面上，2017年4月央妈大幅降准，6月份央行扩大MLF担保品范围，出手购买垃圾债券，学美国进行QE，然后货币利率下降，央妈放水明显，另一方面，从14年其国家投入棚改货币化安置的钱，不少于4万亿，而这4万亿大部分回流到了当地楼市中。

概念炒作上，17年3月武汉带头，35座城市发布了40多项人才吸引政策，各城市户籍人口快速增长，宏观调控不断削弱，住房需求不断走高。

从概念炒作到资金支撑，17-18年楼市一轮躁动，三四线城市房价都普遍大涨，可谓典型的**短线投机**。

在房地产税落地前，怕是楼市最后一次投机了。

对这一房地产金融期货市场进行长效机制的建设，黄奇帆等人意见是，**从土地、金融、财税、投资、法制五个方面建立房地产长效机制**。

其他不表，单说财税方面的房地产税。

房地产税目前在上海和重庆已经试点几年了，两种模式。上海试点是**对增量的征税**，即无论之前有多少套房子，不买新的就没事了，只要买新房就会对之前的存量进行加总然后完税。重庆则是**对增量和花园洋房（独立别墅）的存量征税**，仅针对最高端的独栋别墅。

| 试点范围 | 上海 | 重庆 |
|------|---|--|
| | 上海市行政区内 | 重庆主城九区 |
| 征收对象 | 1、本市居民家庭在本市新购、且属于该居民家庭第二套及以上的住房（包括新购的二手存量住房）。 2、非本市居民家庭在本市新购的住房。 | 1、个人拥有的独栋商品住宅。 2、个人新购的高档住房。（交易单价达到或高于上两年主城九区均价2倍） 3、无户籍、无企业、无工作的个人新购的普通住房。 |
| 计税依据 | 初期以住房市场交易价格作为计税依据，后期以市场价格评估值为准。房产税按住房市场交易价格的70%计算缴纳。 | 住房的计税价值为房产交易价。条件成熟时，以房产评估值作为计税依据。 |
| 适用税率 | 住房每平方米市场交易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格2倍（含2倍）的，税率暂减为0.4%，高于的为0.6%。 | 独栋商品住宅和高档住房交易单价对于主城9区均价： 3倍以下，税率为0.5%， 3至4倍，税率为1%， 4倍及以上，税率为1.2% 无户籍、无企业、无工作的个人新购的普通住房，税率为0.5%。 |
| 征税用途 | 用于保障性住房建设等方面的支出。 | 用于公共租赁住房的建设和维护。 |
| 税收减免 | 1、本市居民新购二套房人均住房面积不超过60平方米。 2、非本市按规定引进的高层次人才、重点产业紧缺急需人才，新购唯一住房。 3、持有本市居住证满3年，新购唯一住房。 | 1、之前拥有独栋商品住宅，免税面积为180平方米；新购独栋商品住宅、高档住房，免税面积为100平方米。 2、对农民在宅基地上建造的自有住房，暂免征收房产税。 3、因不可抗力因素，纳税人纳税有困难的，可申请减免和缓缴。 |

总的来说，房地产税可能是这两个模式，一个是首套免征，一个是人均面积免征。可见，国家设定房地产税，不是为了打击刚需，而是为了抑制投机。

1、减少空置率

国家电网曾主导过一次空置率调查，数据显示，2017年中国大中城市房屋空置率是11.9%，小城市房屋空置率13.9%，农村房屋空置率14%。国际惯例是10%，中国的空置率之高不言而喻。



内蒙古鬼城

中小城市空置率更高是**因为过度建设**，大城市的空置率是因为**过度投机**。高房屋空置不仅浪费了稀缺的土地资源，还造成资源享有的不公平，更加加剧了房市旺盛的虚火。

如果房地产税开征，这批空置的房子将被征税，房地产税可以专项精准打击投机、囤房的投机者，毫无疑问，**出租或者抛售是房主们最好的选择**。

中国甚至还可以仿效外国例子，在房地产税开征后加征**房屋空置税**，彻底把中国的房屋空置率降下来，激活住房租赁市场，构建楼市长效机制。

房屋空置税可以列为房产税后续发展的思考方向。

2、平衡房价

房地产税开征后，手里持有多套房子的炒房客们，将被课以重税，而他们的炒房资金很多是高杠杆，此时他们只有两种选择，**要么出租涨房价，要么抛售**。

如果出租涨房价，就是把税负转移到租客身上，这也是任志强等人一直反对房地产税开征的说辞：

房地产税会推高房租吗？多套房持有者可以转嫁给租客

要闻 投资与理财 2017-12-15 07:30

0 评论

< 分享

的确，房地产税一旦开征，其部分税负成本有可能会被房东转嫁到租房者，然而，如上小节所讲，房地产税能降低房屋空置率，空置房数量一旦减少，要么自住房增加，要么是可租房源增加，在加上政府大力推动的公租房建设，**这些都会对冲租房者的租房成本。**

而且，国外也有参考例子，欧美国家各地都有控制房租涨幅的方法，**如多伦多政府就硬性要求今年公寓的房租必须下降1.5%。**抑制房地产泡沫是一个系统工程，除了房地产税之外，这些都可以当补充的**配套措施。**

3、缓解房市恐慌

房市为什么越调控越涨价，因为很多调控措施完全就是在帮倒忙。

如部分城市的摇号政策，说是维护购房的公平性，却用万人摇号放大了楼市的恐慌情绪，还有新房二手房严重的价格倒挂，让买到新房的人一转手就能获利百万，引爆楼市投机潮，这些调控政策都制造了供需关系紧张的市场假象，导致很多购房者会出现误判，让更多民众产生房市恐慌。



房价倒挂，引发万人摇号套利热潮

这些制造楼市局部供需紧张假象的调控政策，掩盖了楼市全局性供大于需的本质，非但没能抑制房市投机和减少民众焦虑，反而放大了民众的焦虑心理和投机预期，为虚

火旺盛的楼市加了一把把干柴。

如果开征房地产税，则将大大调节了市场预期，减少民众因为担心房价暴涨而大量提前购房的行为，这样市场的购买力将得到合理释放，从供需关系上为平稳房价打好基础。

中国购房者，无非是刚性需求和投机性需求，不管房地产税是首套免征还是人均面积免征，对刚性需求者的影响都是有限的，房地产税最大的影响，还是那些投机性需求。

一言以蔽之，**开征房地产税，抑制楼市投机。**

真正践行那句话：

房子是用来住的
不是用来炒的

然而，岱岱有必要在这一章节进行额外说明的，那就是，大家都关心的一件事：**房地产税能降低房价吗？**

周其仁有句话：政府部门都是“**闻税则喜**”。一般情况下，政府都是热衷于加税收税的，而老百姓是“**闻税则忧**”，对加税持反对抵制的态度。

但是，微妙有趣的变化发生了，**唯独在房地产税问题上**，和房市有千丝万缕关系的地方政府**没有“闻税则喜”**，而是一推再推不愿执行，而支持征收房产税的民众之多，呼声之高，则令人意外。

谁说吃瓜群众没有觉悟，哪里有这么无私支持政府对自己财产征税的国民啊？

地方官府没有“闻税则喜”的原因很简单，毕竟中国的官员们是拥有房产最多的群体之一啊。

而吃瓜群众对房产税出人意料的拍手叫好，则是因为大家**认为房地产税有利于降房价，有利于让大家实现居者有其屋的美好愿望。**

然而，理想很丰满，现实很骨感。

房地产税的开征，并不能真的降低房价，或言之，国际开征房地产税，**是为了调控房价，不是为了降低房价。**

因为影响房价最大的因素是货币政策，是土地供应，是人口流动。特别是货币政策，唯物史观说：“**一切政治现象都是经济现象**”，货币主义说：“**一切经济现象都是货币现象**”，央妈会不会继续大放水，才是房价走势的第一影响力。

房地产税的确能逼炒房团抛售手里的房子，房市会有短期震荡，特别是三四线城市和十八线小县城，房地产税落地后，高企的房价更将摇摇欲坠，但在“**分布推进**”的原则下，**这些和房市利益有关的地方政府，也许根本就不会让房地产税落地。**

然而在北上广深这类高净值人士聚集的城市，有钱人扎堆，房子不愁卖，按照国外3%房产税的惯例，一套千万房子一年几十万的税负对他们来说只是九牛一毛，他们不是炒房客，没有过多数量的房子让国家实行“累进制惩罚性收税”，**房价该高的城市，还是会保持在那个高位。**

从全球范围内来说，任何一个发达城市如纽约、香港、首尔、台湾等，都没有出现过因为征收房产税而导致房价下跌的情况。

北上广深亦将如是。

而在房子普遍和财富挂钩的中国，中产阶级拥有一套以上住房是常情，对于中产阶级而言，两套500万的房子按一年3%的税率算，一年税负则在30万元以上，这对土豪是一餐饭的钱，对中产阶级却不是小数目。

可以说，房产税不太能降低房价，但对**炒房客、“房叔”官员和中产阶级**，却是剪羊毛的利器。

个人曾这么调侃过：

“割底层，怕造反，动高层，动不了，只能宰下**中产羊**才能维持生活这样子。”

国家如果真的“不忘初心”，除了对炒房客实行“累进制、惩罚性”的房产税外，还应该对那些拥有别墅豪宅、旅游地产的高净值群体征以重税，把3%的税率翻个几倍，直接“杀富济贫”。

可是，这样难度十分大，毕竟，房地产税的原则是“**充分授权**”，是中央放手让地方政府因地制宜的制定税收规则，高净值人士和地方政府的关系千丝万缕，你中有我，我中有你，地方政府会“杀富济贫”吗？

答案是如此明显。

房产税是人均面积减免也好，还是首套减免也罢，被收割最多的，**依然是炒房客、房叔官员和中产阶级。**

对某人很重要的刘鹤，早在2001年就写过这样一篇文章：

刘鹤：扩大中等收入者比重不采用杀富济贫再分配 (2011)

2018-02-08 07:05

金融危机 进出口 消费

so，房地产税落地后，会更加分化中国楼市，**房价该高的地方还是一柱擎天，房价不该高的地方可能一地鸡毛**，而对于在一线城市奋斗的大部分年轻人，虽然能在租房上得到一些实惠，但还将继续望房兴叹。

毕竟，体制内人士都是这样的想法：

杨伟民：房地产是有泡沫的 不要主动挤破也不能吹大

2018-03-04 14:33:37 来源：证券时报(深圳)

▲ 举报

建行董事长谈房价：若真控下来，银行和相关部门都怕



观点

百家号

06-17 13:05

一句话，**国家推出房地产税，是为了抑制投机，而不为了抑制房价。**

三、房地产税的落地流程

这几年经济不好，国家把从西方的救市良方研究了遍，一开始是克强李学克林顿，搞扶持高新产业大众创新，接着是央行学弗里德曼的货币供给搞大放水，然后是学于西方的刘鹤模仿里根经济学的供给侧改革，可是国家搞完一圈后发现，还是中国独创的房地产土地财政用的熟络。

只是这个路子太野，服用春药有十年，李小龙变成宋小宝，国家已无以为继。这轮三四线城市的大涨大卖的背后，是最后一批韭菜的上桌，国家在冻结楼市流动性后，酝酿落地房地产税，**试图将楼市泡沫固化**，并解决各地政府找到长期饭票，继续发力产业升级，中国等待下一轮的经济高速增长，以此来将这个巨大的泡沫化解。

而房地产税的落地流程，也牵动着众人的心思，房地产税要落地，要解决两个问题。

一个是技术问题，一个是法律问题。

技术问题是怎么征税，法律问题是能不能征税。

怎么征税？国家要征收房地产税，就要廓清全国房子的信息，就要搞**房产信息的全国联网**。

不动产登记的工作，同房地产税立法一样，从2014年便陆续展开了，这项工作会把地、楼、房、户的信息统一起来，盘点清楚中国的资产存量，为开征房地产税提供基础依据，具体表现是房产证会换成不动产证。

技术平台在前几天已经搭建完毕，可以说是我国政府治理能力的一次飞跃。

因为大家都知道，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，房子和官员的财富大比例挂钩，全国联网的不动产登记平台建设完毕后，任何官员名下和亲属手里有几套房，电脑上都是一目了然。

可以说，**房产信息全国联网的建成，相当于近半的官员财产公示制度落实**。

官员财产公示制度有多难搞，房产信息的全国联网就有多难搞，这一次阻力这么大国家都搞成了，只能说，国家推行房地产税的决心，无可动摇。

另外值得一提的是，目前重庆与上海已试点了房地产税，在没有全国联网不动产登记平台之前，重庆上海的税务人员得一家一家的查，一家一家的上门催税，最后重庆和上海年终一盘点，**征收上来的税额，还抵不上为了此税而征收的成本！**

是的，不动产登记全国联网，大大方便了征税工作，减少了征税成本，如果还按上海重庆那样的繁琐搞法，征税成本大于征税额，**那房地产税就要像农业税那样被取消了**。

技术问题已经解决了，可以说，国家现在就可以全面试点房地产税的征收，但是，法律问题却迟迟没有解决。

是的，房地产税的立法问题。

2000年《立法法》通过，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，否则就是违反宪法精神，直接作废。

房地产税必须要走立法流程，2014年全国“两会”中，国家将房地产税由“**试点推进**”改为“**立法先行**”，就表明了这一立场。

按照立法流程走的话，房地产税的起始点在于**全国人大启动一审**。

然后，一是进行房产税立法**初稿公示**和征求全社会意见，二是进行听证会优化修正，考虑到房产税触及各方利益，争议较多，估计还有**后续的三审，甚至四审，还会举行多次听证会。**

第三步就是**三是全国人大审议通过，正式落地实施。**

国家的立法效率不高，遇到利益博弈特别大的时候，程序更是走的缓慢，压力山大的地方财政等不了多久，岌岌可危的楼市泡沫等不了多久，对房产税的立法，国家一定会全力提速。

现在，全国人大常委已经将房产税立法列为**“第一阵营”**，这对房产税最终立法无疑是一个重大的推动，不出意外两年内房产税草案将获得通过。

最快的速度，就是2020年的两会上，我们能看到房产税被人大审议通过。

记得看国土部不动产登记局说，从2014年开始，力争4年左右时间建立有效运行的不动产登记信息管理基础平台，结果18年国土部排除万难的做到了，希望2020年，人大不要让人失望。

四、文章小结

这篇文章有点长，但其实脉络很清晰。

第一章，讲国家为什么要搞房产税，一是缓解土地财政问题，二是抑制房市投机行为。其中，房产税落地后，房市会有短期震荡，租房市场影响较大，但不会起到打压房价的作用。

国家想抑制投资，而不是抑制房价。

第二章，房产税怎么搞，一是技术问题，要有全国联网的不动产平台的建设，二是立法问题，要被全国人大一致通过。

最后，国家推行房产税的决心，是不可动摇的，历史进程，是不可逆转的，房子和房产税和你我都息息相关，下一篇文章，继续我们未完的逻辑分析：

如果房产税来了，我们要怎么办？