

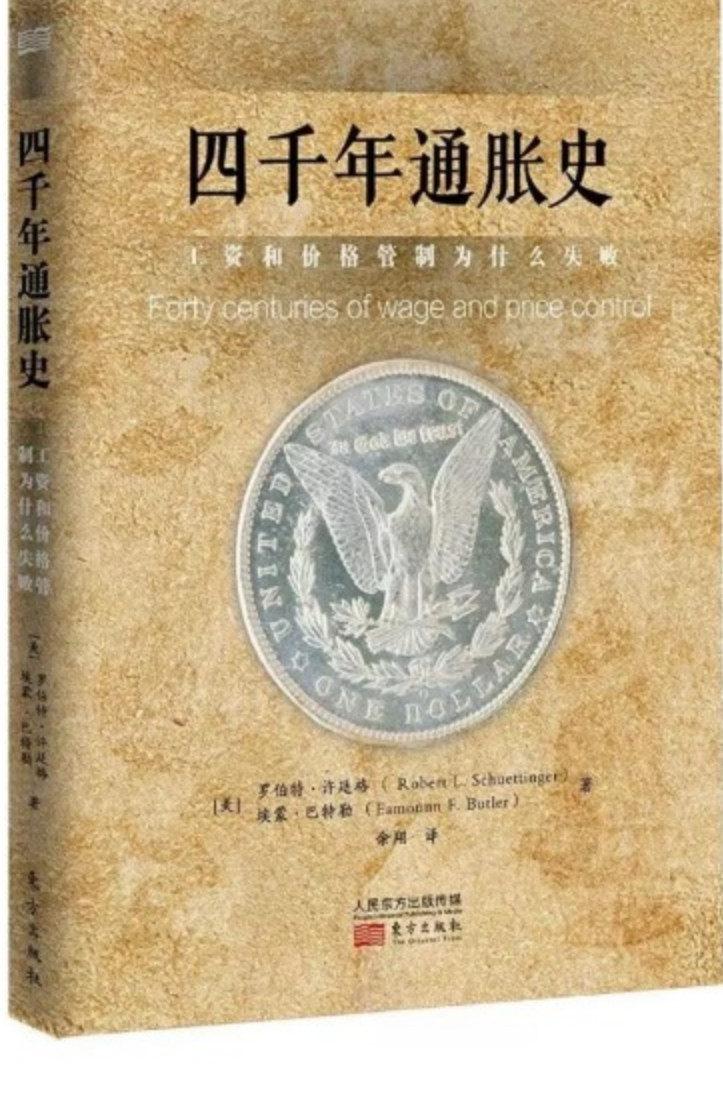
空置税为什么是荒谬的？

原创：释老毛 毛有话讲 今天




↑ 轻轻一点 偷偷关注

上篇被删了，讲到租金管制在全世界都是失败的恶法。文中讲的纽约市租金管制的案例，资料来自我读过的一本美国人写的书《四千年通胀史》。大家多读点经济学，多读点历史，就不那么脑残了。



租金管制刚批完，话音未落，胡总又开始胡言乱语，迎来民粹的一片叫好声！



财联社APP

8-22 21:22 来自iPhone客户端 已编辑

【胡景晖：北京6环内有90万套空置房源 要  
对这些房征税】“我们频繁的在郊区盖廉租  
房和经济公租房，而在五环、六环以内，90  
万套已经建成的房子处于空置的状态。北京  
为什么不能仿效香港出台空置税？只要一个  
税我们就可以逼出90万套的空置房。”（新  
浪财经）

胡景晖：北京6环内有90万套空置房 尽快对这些房征税



关注

**屁民还有呼吁往自己身上加税的？胡总，你怎么知道北京有90万套空置房？你一间间去数的？空置怎么计算？谁掌握真实数字？**目前媒体对空置税的论证都是想当然的和类比式的。空置是资源浪费，炒房是万恶之源，所以要征重税。还有就是，你看，香港不是征收空置税了吗？加拿大也有空置税，温哥华空置6个月必须缴房产价值的1%，谎报业主将面临每天罚款10,000加元的严厉处罚。英国如房产被空置长达两年或以上，政府会对空置房屋征收100%额外市政税.....既然有外国先进经验，我们为啥不学习呢？

从论证逻辑上讲，这些论证是没有证明力的，别人走弯路了，你也非得人云亦云，东施效颦？孤立的类比也没有意义，任何制度都是在系统中发挥功能的。例如香港，是有差饷（房产税），也准备开征空置税，但人家是自由港，整体税负是非常低的。还有欧洲加拿大，人家是福利国家体制，高税收，高福利，你税收向欧洲看齐，福利向非洲看齐？

很多大V叫好空置税，其实，用经济学思维严肃的分析一下，不难明白，空置税是荒谬的，比房地产税还荒谬。房地产税是资产税，至少还有一个简单明确的财产基础；空置税是针对业主的行为收税，问题是人们的行为是主观的，原因是千差万别的，一刀切征税是胡闹。

为什么空置税是一款貌似合理实则荒谬的恶税？

**第一，如何使用物业是业主的私权，公权无权干预私人空间。**现代社会，公权与私权、公域与私域，必须分清楚。中国业主购房置业，已经勒紧裤腰带一次性缴足了70年的土地出让金，这本身就是对城市建设和公共利益的巨大贡献，换取的物业是私产私权。因此，如何使用物业是自己的私权利。住不住？怎么住？住几口人？是出租还是出借？是居住还是办公（商住两用小区符合业主公约即可）？当仓库是囤货还是藏钱（贪官事例）？甚至是因为墓地价高存放骨灰盒用（上海事例）？

这都是正当的私人自由，行使私权只要不伤害邻里和社会，就完全合法。公共利益业主已经通过土地出让金和各种税费满足了，国家不能再以公共利益之名二次盘剥，干预私人空间。

空置税，法理的正当性何在？

**第二，空置的原因是多种多样的，是高度主观的，是无法量化的，很难一刀切评判。**不要一提空置就是炒房团，选择如何使用物业是业主的自由：

有的是屌丝赞足首付买房然后没钱装修，需要空置几年慢慢攒装修费；

有的是父母给子女买的婚房准备，新房图吉庆不愿出租成二手旧货；

有的是购买二套房休闲度假用途，像郊区购房、海南购房，一年可能就用1-2个月度假，其余时间想租都租不出去；

.....

你一刀切给人家征税，合理性何在？

**第三，空置税是逼良为娼的坏人税。**怎么界定空置状态？这个税之所以是恶税，是因为计量方式太不确定，征收成本太高，逃税空间太大，最后是逆向激励，惩罚好人，奖励坏人，逼迫大家都成为逃税者。

我一个月住两天，算不算空置？

我借给亲戚住，算不算空置？

我和亲朋伪造一张租赁合同给税务局看，算不算空置？

.....

逼良为娼，这是一个明显鼓励大家都去偷逃的坏人税。

**第四，社会效果与目的背离。**向任何特定人群的征税，税负成本最终必然是分摊到全社会，真实税负是由交易中议价能力最弱的一方承担的。二手房交易那么多税费，表面是向卖主征收，结果呢，实际不都是打到房价里由买主承担？

所以，张五常教授说，通过加税降房价降房租，那不是南辕北辙，天方夜谭嘛！

**第五，如果据胡所说的，真有那么多业主，宁愿选择空置也不愿出租，正说明市场租金太低，没吸引力，而不是租金过高，不反证了上涨是合理的吗？**

**杀头的生意有人做，赔本的买卖没人做。**天下没人不愿意收钱的。为什么有业主宁愿选择空置也不出租？用成本收益模型也容易解释，租金回报率太低，北京的租金回报率才1%出头，远远低于同期利率，因为房价是高收入者决定的，房租是中低收入者决定的，所以房租涨幅有刚性约束，始终低于房价涨幅。从财务角度看，买房出租获利的业主实际是在“倒贴”租客，他把购房款存银行吃利息也比房租收入高，所以出租积极性不强。

而租房的成本，除了显性的财务成本之外，还有隐性的心理成本，例如与陌生人打交道的成本，遇到无理搅三分的恶租客、偷偷拿你房子转租的二房东，房子纠纷处理起来很烦人；还有心爱的物业被外人蹂躏的容忍成本，一套新房出租几年，有时糟蹋得真是惨不忍睹.....

人们选择空置，而不是出租，不是人品好坏，不能妖魔化，背后发挥作用的经济规律很简单：**出租收益覆盖不了出租成本。**



动不动就管制，动不动就加税，是计划经济的思路在作祟。政府对民间的管制越多，征税越高，民间的财富就越少，民生就越艰难，民众就越呼吁政府出手管管.....，这是一个怪圈，这个怪圈最终会让整个社会的活力窒息。

怎么打破怪圈呢？如三中全会报告所言，真正让市场机制发挥决定性作用。解决租房贵住房难问题：一是增加供给，大幅供地，大幅供房，增量住房投入市场缓解民困；二是减税，不是加税，租金上涨压力大，不是租金高，而是你的收入赶不上物价涨幅，提高居民收入最好的手段就是大幅减税，让利于民。

减税，提高收入，而不是增税，提高成本，才是真正的对症下药。

**荒谬的空置税，可以休矣！**



感谢您阅读“毛有话讲”，释老毛的微信号，以往文章请点击“查看历史消息”，希望它能增加您的知识和财富。如有点滴收获，请扫二维码；或者点击右上角按钮，选择“查看公众号”关注即可；也可搜索微信号：mao-talk。知识改变命运，投资实现自由。

知识改变命运，投资实现自由

——有趣 有料 有价值——

 微信：mao-talk



长按二维码，关注释老毛 微信号：mao-talk

文章已于2018-08-23修改

[阅读原文](#)