

开征房地产税房价就会降？税费会转到房租上？想多了

原创 九边 九边 2021-10-24 15:46

今天发了个微头条后，不少小伙伴让我多讲讲，就先说说吧，看看大家有啥不明白的，我再加点。

1、会不会有首套免征？

一般不会，我有两套房，一套两千万的豪宅，一套天通苑三四百万的，到时候该免征哪套？更极端的，我有套北京别墅，鹤岗还有一套，你说该免哪一套？这种税收成本高的没边了。

所以最好的办法就是全面开征，然后你再把你家的情况录入系统（需要政府发的凭证），计算机给你算“退税”，直接打到你家账户上，比如你家有三个娃，响应了国家号召，退税20%，又或者你家有四个老人，老人都70岁以上，再退20%，等等。这样操作还可以顺便鼓励二胎。

上海已经搞了十年的房产税，大概征收逻辑是：

- 1、首套房免征，而且不管面积大小。
- 2、第二套房开始，会根据家庭人均住房面积来计算，这就有两种情况：
人均不超过60平米，则免征房地产税。
人均超过60平米，则对超出的住房面积进行征收房地产税。

征收了十年，到现在一年能征收200多亿，财政收入占比非常低，其他地方有没有可能学习上海？

首先说，房产税的三个目的：

增加财政收入；

调整收入结构；

最好能抑制下房价上涨。

上海房产税一个目的都没实现，如果其他地方学习上海，连200亿都凑不到，对于地方财政尚且杯水车薪，其他地方房价差上海一大截，更收不到啥钱，所以大概率不会那么搞。

我在《1994年，没啥大事却又影响深远的一年》里提到过，为啥我国后来大规模卖地？

因为1994年开始了分税制，税收大头都上交中央政府，地方政府没钱了，随后开始搞房地产，地方政府通过卖地赚钱，现在卖地财政眼瞅快要到头了，毕竟中国该有房的人也都有了，不少人觉得自己缺房，主要是缺一套北上深的房。

到这里，就得开一个新的财政来源，其实能想到的也就是房产税了，这事已经说了很多年，大家都觉得操作起来太难，所以之前普遍觉得十年内不可能，这不突然就来了，财政这东西也是刚性的，毕竟各种开支得花，教师公务员的工资得发，总得想办法搞钱。

所以不管是房产税，还是房地产税，第一要做的，就是扩大财政收入，而且得跟之前卖地收入接近才行，如果跟上海似的每个人都免征60平，最后收不上来什么钱。

2、开征房产税后房租就会涨？

开征房产税会不会涨房租这事之前已经讲过了，结论是除了一线和极少数强二线，其他地方的租金根本涨不动，很多人以为房租是房东想涨就涨，其实想多了，我在北京当过几年的租客，现在也有套房子在出租，可以很负责地说，在北京这种地方，有不少地方房租根本涨不动，附近的租客没钱，怎么涨？

二三线城市都是这个问题，供过于求，房子租不上价，这也是经济学里的那个基本常识，**价格是供需决定的，不是供给方决定的**，这就有点像中国今年生产成本大幅增加，但卖到海外的消费品价格没咋变一样。如果成本可以随便向消费转嫁，那地球上就没有亏本买卖了。

所以今后的趋势是，分化进一步加重，二三线城市的租金上不去，持有成本增加，房价确实可能下降，一线热点地区房价和房租一起涨。

3、开征房产税后房价就会下跌？

其实这在全世界都有先例，往往是开征后，有些人实在供不动，北京这种人很多，住着几百上千万的房子，但是每个月收入还没过万，尤其很多老年人，房子很贵，但是收入却很微薄，这类人供不起房产税，可能选择出售名下比较贵的房子，选择去便宜区域。

这就会有一段时间的调整过程，随后慢慢走向新平衡，接下来的事比较让人大跌眼镜，开征房产税的国家一个常见的情况是，**房产税税率越高的区域，房价越高，涨幅越大。**

可能大家理解不了为啥发生这种事，多简单啊，某个地方为啥房价高？往往是因为那地方有商场，有学校，有医院，房子新，所以那地方房价高，政府开征房产税后，大家会搬离这种好区域吗？可能你工资低，开征房产税后供不起，搬离了，很快也会有别人填充进来，好资源永远稀缺，永远都是供给不足，所以只要经济持续发展，有钱人越来越有钱，这种区域房价一直涨。

反过来讲，大部分人居住区域因为大家现金流不足，支撑不了高房价，房价会下跌一些，房价慢慢会跟收入挂钩，现在中国的房价收入比在全世界也算高的，开征房产税后，这个比例应该能下来一些。

美国那边更过分，他们每个地方的税率还不太一样，从1%到3%（3%极少，不过也有），整体是房产税越高的区域，这个区域条件越好，房价也就越高，因为富人永远有钱追逐好资源。

从大面来看，几十年来整个美国的房价整体是上涨的，但是主要是东西两海岸在涨，如果去掉两海岸，中部区域是缓慢下跌的。现在全世界都有一个明显的情况，越贵的地方抗跌能力越强，征收巨额房产税后依旧抗跌，越便宜的地方，房产税不高房价也涨不上去。

并不是说我国今后就要走美国的路线，而是说按照规律，大概率和美国差不多，其他国家开征房产税后，整体也是这个规律。

这样好处和毛病都很明显，因为大家会按照收入分布在各个区域，出现明确的富人区。

不过好处也很明显，权利和义务对等起来了，你住在高档社区，那你就得多交钱回馈社会。你钱少，那也可以住在便宜社区嘛，房价和房租都不高，政府有钱还可以提供一些保障。钱少住的好那种情况，基本只存在那种袖珍型的发达国家，事实上那些国家也分着三六九等，只是咱们不熟悉乍一看不明显。

就说到这里吧，本来没想发文，手机敲的，如果大家觉得不错，可以点个赞或者“在看”。



九边

印象笔记评出2020最具收藏价值十大公众号排第四

公众号

喜欢此内容的人还喜欢

买房吗？花十年凑首付，三十年还房贷的那种
译言

超级房东也被迫降价10万出售房产，称房市下跌无法避免！
NZ每日财经

两天内，房贷首付比下调城市增至3个！这样的城市或跟进...
中新经纬