

关于房产税与房价的毒鸡汤

来自：茶话股经



愚者

2019年03月14日 10:03



扫码加入
查看更多优

在中国，很多时候不能说房价的话题，因为不管你是看多还是看空，都有无数的房主以及刚需买房客来找你抬杠。

在中国，很多场合不能谈论政府，但是有无数人每天都希望你谈谈政府的事情，不管是好事还是坏事。

大众其实不想听到关于房价的真话，因为太多人的利益和房价息息相关。毕竟，屁股决定脑袋。

大众都想听听关于政府的话，不管是真话还是假话，因为很多人心里清楚，政府干的每一件事都必然牵扯到一部分人的切身利益。

今天，我来谈谈房价，因为我喜欢抬杠。今天，我也来谈谈政府，因为我知道你们喜欢听。

谈房价，长期趋势不用多谈，人口拐点形成之后，未来的中国，房价必然是冰火两重天，旱的旱死、涝的涝死。

对于上面这个结论我不想做解释，看看日本、韩国，东亚文明圈的两个发达国家的房价现在是啥德行，不用我多说了吧。

我今天只谈一个短期趋势：也就是三年之内，房价的走势。

三年之内房价的直接走势，取决于政府的一项政策：房产税。

房产税出，则对于多套房主而言，是钝刀子割肉；对于刚需买房客而言，是幸福的苦恼。

以上这句话也不用多做解释，懂得自认懂。

下面，我只谈一个关键问题，房产税会不会推出？多长时间推出？

很多金融媒体、大V和专家认为房产税不会推出，核心一个理由是：土地出让金是地方政府财政收入的支柱，如果收房产税，房价大跌，土地卖不出去，土地出让金也必然大幅下跌。

没有人会和钱过不去，政府也不例外。

这个逻辑是对的，确实没有政府会主动砍自己财政收入的主要来源。但是这个逻辑的前提是错的。

土地出让金不是地方政府财政收入的支柱。

是的，以上这句话我重复一遍：土地出让金不是地方政府财政收入的支柱。

我是一个文明人，我不会骂街、也不会骂人，我只会拿数据甩你脸上让你自己去想：

截止2018年12月，全国土地出让金收入为6.5万亿，但是，土地出让金不等于各个地方政府实际可支配收入。

因为对于政府来说，土地使用权出让交易是有成本的。

这个成本包括：征地拆迁补偿费（占比60%以上）、政府性基金（占比5-10%）、税费。

我没有2018年全国土地出让金的成本数据，但是我们可以看看历史，《2015年全国土地出让收支情况》的文件显示：

2015年全国土地出让金收益为3.3727万亿元，其中2.6844亿元用于拆迁补偿等前期性支出，政府实际可支配收入不足7000亿元。

卖一次土地，政府实际的收益率为20%左右。但是土地是不可再生资源，卖一次少一次。

如果按照2015年的比例计算，2018年政府实际可支配收入为1.6万亿左右，而非传说中的6.5万亿。

我们再来算算一个小学数学题：

北京市2018年土地出让金收入是1682亿元，落到政府手里的可支配收入大概300多亿。

但是2017年北京市房地产总值是40万亿元，如果仅仅只收1%的房产税，政府落到手里的可支配收入为4000多亿。

每年1%的房产税高吗？不高。

能收多少年？只要房子还在，人还有收入，就可以一直收下去。

没有人会跟钱过不去，政府也不意外。

这个逻辑没错。