



您的位置：首页 - 最新观点

尹中立：恢复地产转让税是今年政策重点(1月6日)

文章作者：

回顾2005年的房地产市场，让人感受最深刻的还是政策的跌宕起伏。

政策博弈改写“百日维新”

这次政策调控有一个重要的看点，就是多部门联合出台政策。2005年中央针对房地产行业的政策调控或许是经济领域有史以来规模最大的一次多个部委之间的协调工作。

然而，2005年7月成了协调与博弈的分水岭。在此之前，7部委的通力协调令中央调控精神的主旨在最快的时间内得到落实。但随着固定资产投资总额和房价涨幅的“双降”，部委之间的利益冲突逐渐明晰起来，这让150天的调控成了部委之间博弈的“百日维新”。

裂痕从二手房个税开始。在营业税高效落实之后，国税总局多次提出对二手房交易征收个人所得税。但建设部始终没有启动二手房个税“先税后征”的程序。

如果说建设部与国税总局的博弈还在暗地角力的话，建设部与央行的分歧则在2005年9月初底公开化。2005年9月份央行出台《房地产金融报告》提出建议取消房屋预售制度之后，建设部立刻出面表示，预售制度不会取消。

实际上，在国务院的压力下，本次调控虽然艰难地实现了协调作战，但最终仍无法摆脱行业利益的桎梏。如何协调管理，即便在调控过后，也是房地产市场的多个主管部门需要长期面对和解决的问题。

地方政府、外资消解新政

这场利益的博弈还包括地方政府。不少地方政府在执行房地产新政时阳奉阴违。2005年6月初，国务院派出了四个检查组到八省市检查房地产政策的执行情况。结果是大部分被检查的省市只是学习了国务院的文件精神，并没有积极采取措施去落实这些精神。例如，国八条中要求地方政府采取有效措施调整住房结构，增加经济适用房的比例，但统计结果显示，2005年下半年，经济适用房的投资增长速度不是加快而是放慢了；按照规定，出让的土地必须在两年内开发，否则要收回，但该政策也无法得到落实。

地方政府的态度与税收政策直接相关。1994年分税制改革之后，地方政府的财权与事权不对等，地方政府面临的责任和义务越来越多，而对财政的支配权却不断弱化，使得各级财政越往上级资金越充裕，越往下级财政越艰难。于是，地方政府将出卖土地作为弥补财政缺口的最好途径。统计资料显示，2001年到2003年间，地方政府的土地出让收入为9100亿元。这些收入成为地方政府预算外收入的主要来源。

值得关注的是，外资对中国房地产的兴趣始于2002年。全球有137个国家对于非居民投资本国的房地产都是有各种各样的限制，而中国则将投资房地产视为一般经济项目，没有任何管制。中国从2002年取消外销房、内销房区别，无论是老外还是居民还是企业，投资中国境内的房地产均没有任何的政策障碍。据商务部统计，2004年房地产业新设立外商投资企业1767家，合同外资金额134.88亿美元，实际使用外资金额59.50亿美元。这些只是房地产开发领域的外资数量，不包括外资从市场上购买的房地产数量。从部分城市的统计资料看，外资购买的比例已经接近20%(如上海)。

外资的加速进入在一定程度上抵消了政策的作用。从2005年前10个月的统计资料看，房地产的投资增长速度仍然保持在20%以上，全国的房价上涨速度有所放缓，但仍然有不少城市的房价涨幅超过两位数。

房地产新政受到了各种作用力的牵制都不是偶然的，在国外，早有人对此作过精辟的论述。西方有一位学者指出：一个政策建议所引起的冲突和对立的程度，取决于该政策改变原有的投入和收益模式以及产生损失的程度。当政策所导致的损失集中于特定的群体时就会产生较大的冲突，而当政策所引发的损失广泛分散于各个阶层时冲突就较小。

房地产新政的实施使房地产开发商以及和开发商有关的群体的利益受到了损失，这是一个特定的强势群体，而受益者是没有购房的一般老百姓，这是极分散的不确定群体。政策执行的阻力可想而知。

2006年：打击投机，控制房价

2006年的政策重点还是打击投机，控制房价的过快上涨。

2005年下半年，当上海的房价开始调整的时候，以深圳为代表的珠三角城市的房价开始有明显上涨的趋势，北京的住宅价格同比上涨也超过20%。一些中小城市的房价不仅没有受到政策调控的影响，而且呈现快速上涨的势头。

对于上述现象，有人认为是需求旺盛所致。笔者认为主要是投机使然，炒房已经蔚然成风。观察深圳等地的这次房价上涨过程就会发现，价格上涨的始作俑者是某著名房地产公司旗下某个楼盘的公开发售事件。这是一次精心策划的房地产炒作事件。2005年“十一”期间，该公司将很多“老客户”(实际上就是经常合作的投机者，炒房者)集中到发售现场，然后采取限量销售、坐地涨价的策略来刺激投资者的心理，终于引发抢购和骚乱。从此，该销售模式在深圳引起关注。从时机上看，2005年10月份正值上海的房地产泡沫开始破灭，资金需要寻找出路，因此，深圳的这次上涨具有很多有利条件(还包括深圳的收入水平、地理因素、土地供应等)。

为什么房地产如此容易被炒起来？最关键的是我国的房地产税收制度存在严重的缺陷，不动产税一直没有征收。在一次与日本财政部研究所的学术交流中，日本人在总结他们的房地产泡沫时认为，日本的土地税制是泡沫形成的重要原因之一。

在日本的税制中，对于房地产，通常在取得、保有、买卖等3个阶段都要纳税。在“取得阶段”有遗产继承税(国税)、登记许可税(国税)和不动产取得税(省级地方税)等3种税赋需要交纳。在“保有阶段”有固定资产税(市级地方税)、城市规划税(市级地方税)和特别土地保有税(市级地方税，1993年废止)等3种。此外，在“转让阶段”对转让所得进行征税，有法人税、所得税(转移国税)、住民税(地方税)等3种。

土地税制方面与经济泡沫成因有关主要在以下几点：首先，在“保有阶段”保有者的税负担过低。1990年，不动产税占日本所有税收的比重为6.5%，而美国的比重是14%，可见日本在土地保有上的税负担与房地产发展较快的国家相比非常低。

日本的经验告诉我们，财政税收政策对控制房地产投机的作用远大于金融政策的作用，对流通环节课以重税可以有效抑制房地产投机行为。在经济泡沫出现之前，对于个人而言，4000万日元的(土地)转让收益需要交纳20%的收入税，对于超过4000万日元的部分，实行50%的综合课税。对于法人而言，除了通常的法人税率之外，保有期间在10年以下的，征收20%追加课税。但是，这种转让收益课税对于抑制投机活动并不见得有效。为了抑制投机，日本从1992年开始实施针对泡沫经济的税制，对于保有期间2年以下的土地，转让时另行加收30%的税。

将我国的房地产税制和日本进行比较可以看出，当前，我国的房地产税收制度并不合理，不动产税还处于论证阶段，20%的个人所得税还没有落到实处。当务之急是增加房地产转让的所得税负担对于2年以内转手的房地产要额外征收20%的所得税，要抓紧出台不动产税。

笔者认为，2006年的政策重点应该是恢复房地产转让的所得税。如果出现房价失控的情况，估计有可能会增加所得税的税率，另外，不动产税(或称为物业税)将会逐步启动。

换言之，如果房地产税收没有大动作，2006年的房地产市场可能会出现反弹性的上涨，后果是不言而喻的。

文章出处：《21世纪经济报道》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载请经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院  
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究  
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307  
版权所有：中国社会科学院金融研究所