



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：房地产税是遏制房价上涨的手段(3月9日)

文章作者：

开征房地产税，已经是今年“两会”讨论的一个十分热烈的话题。对于房地产税该不该开征？其意义何在？对房地产市场的发展有何影响？它对温家宝总理在政府工作报告中所强调的遏制国内房地产价格快速上涨有作用吗？

其实，开征房地产税，自然是与最近国内房地产市场的发展有关，是与国内房价疯涨有关。尽管目前国内房地产价格严重高估已是不争的事实，“两会”上温家宝总理的政府工作报告也把遏制房地产价格快速上涨作为今年经济工作的重要任务，但是反对房地产市场泡沫存在的声音却在国内占主导态势，何也？其根本原因就在于，中国房地产价格的形成是一个十分复杂的博弈机制。地方政府出于获得财政收入的目的是高房价坚定的支持者，而且通过土地垄断等方式有力地支撑了房价的上涨；开发商作为地方政府代理人，只有在房价的攀升中获得银行的资金与政府的土地，而房价的非竞争性或垄断性则为此创造了条件，也为开发商获得暴利创造了条件；商业银行则通过银行房价的虚高来扩大其贷款规模、降低不良贷款率及增加利润，只要看看这几年国内商业个人信贷资金与房地产开发贷款快速增长的态势，我们就能够从中明白这一点；对于消费者来说，可以分为两种情况，已经购房者希望房价的攀升来增加其财富效应或转手交易获利，没有购房者由于缺乏谈判力量、加上商业银行贷款支持，只得被迫接受高房价。在这样的情况下，国内房地产的价格在地方政府、商业银行、开发商相互的推动中还能够不快速地上涨吗？

在一个发达的市场体制下，房地产税是一种选择性的财产税。它同其他财产税一样，是一个国家赋税结构中的三大支柱（还有消费税、所得税）。一般来说，房地产税的课税对象只限于土地及房屋。在计算税基的时候，房地产的抵押贷款即负债不得扣除。而且房地产税在大多数国家都属于地方税，为地方政府财政收入中重要的一部分。依照各国现行税制，每一笔土地及每套房产都得征税，都得根据政府定期查定之价格加以计算征定。对于房地产税基的认定，都会用明确的法律来规定，以便减少房地产课税的随意性与不公平性。如同个人所得税的征收一样，房地产税的征收同样对某些特定房地产设定优惠办法。不是对每一个有房子的人都要征收。

从目前国内的房地产税的征收情况来看，一方面是税种繁多、收费复杂、租费杂乱，如各种所得税、印花税、城市建设税等，另一方面房地产税比重偏低，与房地产有关的税仅占全部税收收入的2.36%，占地方财政收入的比重也仅为8.12%。在这种情况下，不仅增加征税收费的成本，也为逃税漏税、贪污腐化提供了条件与土壤，同时也导致了国家的财政收入大减，削弱了国家的经济实力。

房地产税的偏低也使个人住房消费盲目扩张、国内房地产市场投机炒作严重。

如果对房地产炒作重征房地产税，加大投机者的投机成本，那么，国内房地产市场的需求立即会迅速下降，房地产的价格也会随着房地产需求下降而回落到真实的市场价格上来。这样，房地产市场的泡沫也会自然消退，从而可以保证国内房地产市场持续稳定地发展。

当然，开征房地产税需要一定的基础条件，如房地产税的税基、税率及其他税种之间的关系、中央与地方之间税收分配、税收的减免与优惠对象的确立等，只有在这些方面创造条件，房地产税的开征才能有效地进行，并达到开征房地产税的目的。所以开征房地产税先得制定规则、然后试点，并在此基础上全面展开。

总之，随着国内房地产业的持续高速发展，开征房地产税已是势在必行的事情。而且国内开征房地产税不仅能够增加政府财政收入来源，调节房地产市场的收益公平分配，也是减少房地产投机、遏制房价疯涨、减少房地产市场的非理性行为、保证房地产市场持续稳定地发展的重要一步。

文章出处：《新京报》

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

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