

征收房地产税对于购房有什么影响

目前中国正在酝酿房地产税的改革，买房缴税基本已经成了定局。中国人目前还没有为个人私房缴房地产税的经验和习惯。由此产生抵抗心理，也是情有可原。也正因为如此，就这一影响大部分城市居民生活的税收展开公共讨论，就变得十分必要。

征收房地产税，无疑是在学习发达的市场经济国家的经验。目前城市居民购买私房的越来越多，已经形成了一个都市“有产阶级”。但是，仅仅一套住房并不能保障居住的质量。在一个地方买了房，安了家，哪怕是为了自己的利益，也必须对本社区的公共环境有所贡献。“有恒产者有恒心”。个人财产同时意味着个人责任。这也是征收房地产税的一个法理上的基础。

但是，居民要承担对本社区的责任，就必须有行使自己权利的手段。当人们只有义务、没有权利时，人们就会逃避义务。从发达国家的经验看，房地产税不仅意味着个人对社会的义务，而且也是地方自治的基础。以美国为例，房地产税来源于财产税(property tax)。美国建国时，联邦政府虽然获得了征税的权力，但是就是不能征财产税(当时的财产税，覆盖了包括房产之外的其他财产)。这一块税收，是留给州和地方政府的。到20世纪初，经过高速的城市化，地方政府渐渐把财产税定义为房地产税，同时州政府也逐渐从房地产税中洗手，转向依赖消费税等新的税收来维持自己的开支。这样，房地产就成为基层社会自治体的主要税收。

房地产税之所以下放给基层的自治政权，主要是因为工业发展所产生的一系列问题，如公立学校、公园、公共图书馆、供水排水系统、公路等等，无法通过远在天边的联邦政府甚至州政府来解决。最了解一个社区内的问题的，是该社区的居民。只有鼓励地方社会自己解决自己的问题，基层行政才会有效率。

比如，目前美国的房地产税，大部分被用来支持当地的公立学校系统。联邦和州政府对公立学校投资非常少，这就使其教育经费能够集中用于高等教育上。另外，一系列的公共设施，如公共图书馆、公园等，也依靠房地产税来维持。

这样的结构，不仅消除了居民对房地产税的抵抗情绪，而且加强了他们的社会责任。比如，美国的公立教育采用以镇为中心的学区制。公立学校系统优秀的镇，房地产税一般也都比较高。如果家里有上学的孩子，家长为了孩子的教育，宁愿缴比较高的房地产税，搬到学区好的地方。这样，学区好的镇就能够吸引更多的居民，提高了镇内房地产的价格。一些没有孩子的家庭，即使多缴税也愿意往这样的地方搬。理由是：自己纳税虽高，但由于这些税金有效地改善了本地的学校和居住环境，使得房地产升值，自己的房产价值自然也跟着水涨船高了。美国社会能够有效率征收房地产税，并将之运用于基层社会基础设施的建设，一大诀窍就在于公民清楚地意识到这样的税收和自己切身利益的关系。

中国的房地产税改革，绝不能忽视这一面向。如今中国正在高速城市化，仅仅靠政府，无法有效地解决庞大的城市公共管理的问题。最近学校乱收费、缺乏公共图书馆等城市公共设施的问题不时成为媒体的热点，说明政府的行政效率早已经跟不上经济发展。在这方面，城市和农村的问题并没有本质的不同。解决之道，就是鼓励基层社会的自治。

如今村民选举已经广泛试行。城市随着私人房产的普及，居民对本社区的地域观念也将越来越强。这就为试行基层的市民自治提供了基础。而征收房地产税的权力，也应该交给这个区的自治体。征收多少，要取决于这个区的居民愿意在自己的居住环境上投多少资。而这个区的居住环境的好坏，又直接关系到居民所拥有的房产的市场价格。也只有这样，才可能提高居民的纳税意识，把纳税从义务转化为责任。

以世界史的目光检视现代社会的生成，我们可以清楚地看到，一些发达国家的崛起，如英国、美国、日本，都和这些国家的地方社会有较强的自治功能有关。

目前中国正面临着历史上现代化的最好机会。要把握住这个机会，我们就应该改变我们的国家理念，推进自治，把强有力的国家建立在有效的基层行政的基础之上。而房地产税的改革，正好为基层政权的现代化提供了一个契机。

关闭窗口