

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学 号: 15520151152680

UDC\_\_\_\_\_

# 厦 门 大 学

硕 士 专 业 学 位 论 文

## 城镇居民房地产税的计税依据、 税率及区域效应

The taxation basis, tax rate and regional effect  
of urban resident real estate tax

王 敏 聪

指导教师(校内): 杜 云 助理教授

指导教师(校外): 陆 翔

专业学位名称: 税 务 硕 士

论文提交日期: 2017 年 月

论文答辩时间: 2017 年 月

学位授予日期: 2017 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2017 年 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范（试行）》。

另外，该学位论文为( )课题(组)的研究成果，获得( )课题(组)经费或实验室的资助，在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称，未有此项声明内容的，可以不作特别声明。)

本人声明该学位论文不存在剽窃、抄袭等学术不端行为，并愿意承担因学术不端行为所带来的一切后果和法律责任。

声明人 (签名):

指导教师 (签名):

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

## 摘要

我国现行房产税征收范围较窄，计税依据与房产价值脱节，难以全面发挥房产税应有的功能作用，不利于完善地方税体系建设。2011年，沪渝房产税改革试点在万众瞩目下拉开序幕，这是房产税改革的首次破冰与试水；2013年，在具备试点实践经验的基础上，中共十八届三中全会提出了“加快房产税立法并适时推进改革”的要求，为房产税改革指明了方向。房产税改革的阻力主要来自两个方面：一是房产税作为直接税给居民带来强烈的“税痛”，二是税种自身的区域性特征所带来的税收竞争和资本无效率配置问题。选择符合量能负担原则的房产税计税依据，制定合理的减免税政策，倡导区域间房产税政策合作，根据房产税的区域效应确定税率，对于消除改革阻力，保障改革顺利推进意义重大。

本文实证分析部分使用2012年度中国家庭追踪调查(CFPS)数据，利用OLS回归和分位数回归方法分别考察家庭总房产价值、家庭房产总建筑面积及其人均值与负税能力的关系。通过实证分析发现在对贫困家庭免税或减税的前提下，家庭房产价值或家庭人均房产价值是合理的计税依据。以受益论为基础，引用微分博弈理论，构建政府房产税净收入函数和城镇居民房产总价值增长函数，分别解析区域非合作和区域合作条件下的最优税率，据此探索、研究影响城镇居民房产税最优税率的因素及作用机制。

综上，为了准确评估税基，更好地实现税收公平原则，政府应当大力推动房地产评估中介服务行业的发展。以家庭房产总价值或家庭人均房产价值作为房产税计税依据更加符合量能负担原则；减免税政策应当采用家庭收入水平等直接代表居民经济状况的指标。为了有效遏制税收竞争，避免资本无效率配置，地方政府在房产税政策的制定过程中应主动寻求区域合作。地方政府，特别是省、市一级政府应当保留部分房产税收入支配权，用于统筹协调辖区内公共服务和基础设施投资；应当提高税收征管效率，降低房产税税收征管成本，这在客观上也会产生提高实际税率的作用，有助于“开源节流”。

关键词：房产税；计税依据；税率；区域效应

## Abstract

China's current real estate tax levy has a relatively narrow range, with disconnected tax basis and real estate value, which is difficult to fully play the function of real estate tax and is not conducive to improving the local tax system. In 2011, the pilot real estate tax reform in Shanghai and Chongqing was the first time to break the ice. In 2013, the Third Plenary Session of the Eighteenth Central Committee of the Communist Party of China proposed the requirement of "speeding up the real estate tax legislation and timely implement the reform", pointing out the direction of real estate tax. The resistance of real estate tax reform mainly comes from two aspects: first, the strong "tax pain" caused by real estate tax to the residents as a direct tax. The second is the tax competition and capital inefficient allocation. It is of great significance to eliminate the reform resistance by selecting the real estate tax basis consistent with the ability-to-pay principle, developing a reasonable tax relief policy, advocating interregional real estate policy cooperation and determining the tax rate according to the regional effect of real estate tax.

The data of China Family Panel Studies (CFPS) in 2012 were used to study the total family housing value, total family housing construction area and the relationship between the per capital value and the taxable capacity by OLS regression and quantile regression. Through empirical analysis, it is found that under the premise of poor family tax exemption or tax reduction, family real estate value or family per capital real estate value is a reasonable tax base. Based on the theory of benefit, this paper employs the theory of differential game to construct the government utility function and the growth function of the total value

of urban residents housing for the analysis of the optimal tax rate in the condition of regional cooperation and regional non-cooperation, and studies the affecting factors on the optimal tax rate of urban residents real estate tax on this basis.

In summary, the government should vigorously develop the real estate assessment intermediary service business to lay the foundation for the accurate assessment of tax base. Total family real estate value of family per capital real estate value as the reasonable tax base is more in line with the ability-to-pay principle. Tax reduction and exemption policy shall employ the household income level and other indicators directly representing the residents' economic situation. In order to effectively curb tax competition, avoid inefficient capital allocation, the local governments shall take the initiative to seek regional cooperation in the real estate tax policy development. the local government, especially the provincial and municipal governments should retain some of dominance of the real estate tax revenue for the coordination of public services and infrastructure investment within the jurisdiction. It is necessary to improve the efficiency of tax collection and management, reduce the cost of real estate tax collection and management, which will play the role for improving the actual tax rate and help "broaden sources of income and reduce expenditure".

Key Words: real estate tax; tax basis; tax rate; regional effect

## 目 录

1. 引言 .....	1
1.1 选题背景与意义 .....	1
1.1.1 选题背景 .....	1
1.1.2 问题的提出和选题意义 .....	2
1.2 国内外研究文献综述 .....	3
1.2.1 开征房地产税的理论基础 .....	3
1.2.2 有关房地产税收要素的研究 .....	4
1.2.3 有关微分博弈理论及其应用于税收政策区域效应的研究 .....	5
1.3 研究框架与方法 .....	6
1.3.1 研究框架 .....	6
1.3.2 研究方法 .....	6
1.4 创新与不足 .....	7
1.4.1 论文的创新 .....	7
1.4.2 论文的不足 .....	7
2. 房地产税计税依据的合理性分析 .....	8
2.1 样本选择与数据来源 .....	8
2.2 变量的设计 .....	8
2.2.1 被解释变量 .....	8
2.2.2 解释变量 .....	10
2.2.3 控制变量 .....	10
2.3 描述性统计分析 .....	11
2.4 模型的构建 .....	12

<b>2.5 实证分析</b> .....	<b>13</b>
2.5.1. 家庭房产价值的影响因素分析.....	13
2.5.2. 家庭房产建筑面积的影响因素分析.....	18
<b>3. 房地产税税率与区域效应分析</b> .....	<b>23</b>
<b>3.1 居民房地产税的区域差异分析</b> .....	<b>23</b>
3.1.1 居民负税能力的区域差异.....	23
3.1.2 地方经济社会发展对房地产税税收收入需求的区域差异.....	23
<b>3.2 房地产税实际税率与区域合作分析</b> .....	<b>24</b>
3.2.1 模型设定.....	24
3.2.2 房地产税最优政策选择.....	26
3.2.3 最优决策分析.....	29
<b>4. 结论及政策建议</b> .....	<b>29</b>
<b>4.1 房地产税计税依据与减免税标准的选择</b> .....	<b>29</b>
<b>4.2 房地产税税率与区域效应</b> .....	<b>30</b>
4.2.1. 对房地产税税收收入实行“放管结合”，有利于提高实际税率... 30	
4.2.2. 提高房地产税税收征管效率，有利于提高实际税率..... 31	



## Contents

<b>1. Introduction</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Topic Background and Significance</b> .....	<b>1</b>
1.1.1 Topic Background.....	1
1.1.2 Problem Raising and Topic Significance .....	2
<b>1.2 Summary of Domestic and International Research Literature</b> ...	<b>3</b>
1.2.1 Theoretical Basis for the Introduction of Real Estate Tax.	3
1.2.2 Research on the Real Estate Tax Elements .....	4
1.2.3 Research on the Theory of Differential Game and Its Application in Real Estate Tax Policy .....	5
<b>1.3 Research Framework and Methods</b> .....	<b>6</b>
1.3.1 Research Framework.....	6
1.3.2 Research Methods.....	6
<b>1.4 Innovations and Shortcomings</b> .....	<b>7</b>
1.4.1 Innovations of the Paper.....	7
1.4.2 The Shortcomings of the Paper.....	7
<b>2. Rationality analysis of the taxation basis of real estate tax</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1 Sample Selection and Data Source</b> .....	<b>8</b>
<b>2.2 Design of Variables</b> .....	<b>8</b>
2.2.1 Explained Variables.....	8
2.2.2 Explanatory Variables.....	10
2.2.3 Control Variables.....	10
<b>2.3 Descriptive Statistical Analysis</b> .....	<b>11</b>

<b>2.4 Model Construction</b> .....	<b>12</b>
<b>2.5 Empirical Analysis</b> .....	<b>13</b>
2.5.1 Analysis of the Affecting Factors of Family Housing Value	13
2.5.2 Analysis of the Affecting Factors of Family Housing Construction Area .....	18
<b>3. Analysis of real estate tax rate and regional effect</b> .....	<b>23</b>
<b>3.1 Analysis of the regional differences of resident real estate tax</b> .....	<b>23</b>
3.1.1 Regional difference of resident tax capacity .....	23
3.1.2 Regional difference of regional economic and social development on the demand of real estate tax revenue .....	23
<b>3.2 Analysis of the actual real estate tax rate and regional     cooperation</b> .....	<b>24</b>
3.2.1 Model setting .....	24
3.2.2 Optimal decision of real estate reform .....	26
3.2.3 Analysis of optimal decision .....	29
<b>4. Conclusion and Policy Recommendations</b> .....	<b>29</b>
<b>4.1 Taxation basis of real estate tax and selection of tax reduction     and exemption criteria</b> .....	<b>29</b>
<b>4.2 Real estate tax rates and regional effects</b> .....	<b>30</b>
4.1.1 Implement “the combination of decentralization and management” for real estate tax revenue which is conducive to improving effective tax rate .....	30
4.1.2 Improve the efficiency of real estate tax collection and management, which is conducive to improving the effective tax rate .....	31

# 城镇居民房地产税的计税依据、税率及区域效应

## 1. 引言

### 1.1 选题背景与意义

#### 1.1.1 选题背景

作为我国现行房产税征收依据，1986年国务院颁布的《中华人民共和国房产税暂行条例》规定的征收范围较窄，主要涉及营业用房及对外出租的住房，对个人所有的非营业用房免征房产税。这意味着政府向公民，特别是高收入、高财富的个人或家庭让渡了部分财政收入，政府没有充分利用税收手段调节居民房产这一重要的家庭财产。当前房产税的计税依据是房产的计税余值或租金收入，计税依据与房产的市场价值不匹配。特别是近年来房价猛长，房产税对房屋增值收益的调节作用相当微弱，与房屋所有者的实际负担能力日益脱节，在一定程度上违背了税收的公平性原则，也损失了部分税收收入。因此，更加符合经济社会发展、能够有效调节财富分配、体现税收公平的房地产税改革亟待推进。

1994年，我国建立分税制财政管理体制，中央和地方财政实现了“分灶吃饭”。分税制理顺了中央和地方政府的财权分配关系，既为中央政府提供了宏观调控的财力保障，又调动了地方政府干事创业的积极性。然而，省以下政府财权分配规则始终未能明确与固化。基层财政主要依赖上级财政的转移支付，财权与事权不对等的现象较为普遍，这不仅限制了地方经济发展，加剧了地区间发展不平衡的问题，也使基层政府长期陷入“为无米之炊”的尴尬境遇，影响了基层政府在各个领域的工作效率。贯彻落实省以下的分税制财政管理体制，绕不过地方税体系建设问题，而房地产税制度建设是地方税体系建设的重要组成部分（贾康和李婕，2014）。

2011年1月，上海、重庆启动房产税改革试点，对个人住房的保有环节开征房产税。该政策引发了社会各界的广泛关注。虽然质疑之声不断，甚至有学者以失败定义此次试点改革，但既然是“试点”即应起到“试”的作用，“试”出了问题、“试”出了难点，就为改革摆正了方向。因此，沪渝房地产税试点改革

是一次有益的破冰与试水。

2013年11月，中共十八届三中全会通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》。《决定》提出“深化税收制度改革，完善地方税体系，逐步提高直接税比重”和“加快房地产税立法并适时推进改革”的要求。2015年8月，十二届全国人大常委会立法规划增加了包含房地产税法在内的34件立法项目，并将房地产税法列入“条件比较成熟、任期内拟提请审议”的项目类别。房地产税改革顶层设计呼之欲出。

### 1.1.2 问题的提出和选题意义

从2011年沪渝试点，国家向房地产税改革迈进第一步至今，这项改革已经酝酿了6年之久，它不仅说明这是一项复杂的、系统性的工程，也从一个侧面反映出政府的某些顾虑以及改革潜在的阻力：一是房地产税是一种典型的直接税，需要由自然人或家庭主动申报缴纳，预计将成为居民个人的“税痛之首”（唐明，2013）。而对于低收入阶层，房地产税负可能直接影响其基本生活水平，“税痛”程度更高。二是房地产税作为重要的地方税税种，其税收政策必然应当体现因地制宜的特点。不同的房地产税规则将使得区域间的条块分割更加严重。从长期来看，纳税人可以使用“用脚投票”的方法对不同区域的房地产税收政策进行选择，地方政府间的税收竞争不可避免。

为了保证房地产税的征收符合量能负担原则，将“税痛”降到最低，同时体现房地产税的区域性特征，政策制定者应当充分考虑计税依据和税率等直接影响税额的税制要素的设计问题。为了降低房地产税的区域性差异引发的福利损失，政策制定者可以主动作为，寻求房地产税政策上的区域合作，区域合作体现在政策实施过程中，最易于实践的方式是上级政府部门对房地产税实行“放管结合”，保留上级政府的部分税收管理权。

本文旨在通过理论与实证研究，探索解决上述问题的最佳途径：一是对沪渝试点中实际使用和部分学者提出的计税依据进行实证分析，探究最“为纳税人着想”的合理计征依据和减免税政策，为政策制定者提供参考；二是引入合作微分博弈理论，倡导通过地理位置相近的区域间房地产税收合作，探索影响房地产税税率的因素，为制定合理的房地产税税率政策提供建议，引导地方政府从税收竞争向税收合作方向发展。

## 1.2 国内外研究文献综述

### 1.2.1 开征房地产税的理论基础

房地产税理论研究分为受益论和新论两派。受益论提出,房地产税是中性的,是“取之于民、用之于民”的税种,不会影响资源配置。政府将房地产税税收收入全部用于购买公共产品,公共产品的价值通过周边房地产价值体现出来。纳税人亦是房地产税的受益者,其付出的房地产税支出与享受到的公共服务直接匹配。新论认为房地产税存在扭曲性。地方政府对房地产税税率往往具有决定权,因此不同地区的房地产税税率一般不同,资本会从房地产税税率高的地区流向税率低的地区,从而导致资本的无效率配置。

#### (1) 受益论

Tiebout (1956) 提出公共支出理论模型,受益论即发源于此。该理论假设消费者能够在行政区域间自由流动且地方政府之间存在竞争关系。为了实现自身效用最大化,消费者可以根据不同行政区域所提供的公共服务和税负水平“用脚投票”。Oates (1969) 将房地产税引入 Tiebout 模型,通过实证得出征收房地产税给地区房产价值造成的损失与地方政府利用房地产税提供公共产品所带来的收益恰好相抵。Hamilton (1975)、Hamilton (1976) 在 Tiebout 模型的基础上,进一步研究了房地产税与公共服务的关联关系。Hamilton (1975) 分析得出,房地产税、行政区域公共服务水平和房地产价值之间显著相关,居民随房地产税政策的变化调整自己的房产偏好。Hamilton (1976) 引入分区制,使假设更符合客观现实,认为在分区制的情况下,房地产税依然对公共服务价格有重要影响。Fischel (1992) 拓展了 Tiebout 模型,在模型中加入政治因素,得出只有当地方政府将房地产税税收收入用于提供公共服务时,房地产税才是受益税;由于资本化无处不在,房地产税足以成为收益税;作为收益税的房地产税是房产所有者向政府支付的公共产品的价格;在能够作为公共服务来源的税种中,房地产税最有效率。

#### (2) 新论

新论由 Mieszkowski (1972) 最先提出,利用 Harberger (1962) 的税负归宿一般均衡模型研究房地产税收效应,认为房地产税税负一部分由资本所有者承担,另一部分由当地非流动生产要素和商品的所有者负担;指出制定较高水平的

房地产税税率将会降低资本收益，引致资本流出及当地房地产价格的上涨。Zodrow（1986）在 Mieszkowski（1972）研究的基础上引入公共服务变量，发现当资本供给完全无弹性且资本能够自由流动时，Mieszkowski（1972）的结论依然成立；地方政府往往会选择较低的房地产税税率，提供低水平的公共服务条件，以防止资本流出本行政区域。

### 1.2.2. 有关房地产税制要素的研究

要提高房地产税的科学性，其基础是在设计税制时充分考虑完善税收制度和调节税收分配两项政策目标（潘文轩，2015）。税制要素是税负水平的决定性因素，因此量能课税原则应当贯穿各项税制要素中（刘剑文，2014）。

#### （1）纳税人和课税对象

对于房地产税纳税人的分歧主要集中在以个人还是以家庭为单位作为纳税人。苏明和施文泼（2016）认为房屋的产权登记人为个人，而不是家庭，以个人作为纳税人更为明确、易于操作。沪渝房产税改革试点也均以住房产权所有人为单位纳税，由产权所有人在申报期限内主动申报纳税。但两地在计算应纳税所得额时，免税面积均以家庭为单位扣除，这是由个人房产实质上是由同住家庭成员共用，为家庭成员共有的属性所决定的。

现行房产税的征税范围是城市、县城、建制镇和工矿区，对农村各类房屋不征房产税。学界普遍认为房地产税改革，应当对城镇居民不动产继续征收房产税，在课税对象方面的讨论主要集中在是否将农村房产和农业用地纳入征税范围。刘剑文（2014）、田芳（2015）提出，尽管农村经济较之前有大幅提高，但是农业发展依然较为落后，房地产税改革不宜贸然扩展到农村。李承益（2015）、熊伟（2015）、黄璟莉（2013）、刘隆亨和翟帅（2012）认为，农村经济已经有了长足发展，应将房地产税的征收范围扩展至农村，若继续对农村的房产排除在征税范围之外，将损失相当部分税收收入，也违背税收公平原则，给少部分人创造出打政策“擦边球”的机会。

#### （2）计税依据和减免税

侯一麟和马海涛（2016）倡导采用宽税基，认为宽税基有利于遏制避税行为，因此是优化税制的重要环节。按原值征税会使不同年代房产的税负存在明显差异，引发公平性问题，也不利于财政收入增长（潘文轩，2015；刘剑文，2014）。黄

梦吟和郭化林（2012）认为，沪渝房地产税改革试点将交易价格作为计税基础，不能客观反映房产的实际价值，违背税收公平性原则。房产的市场价值是最理想的房地产税计税依据，但市场价值难以取得，应当以房地产的评估价值替代市场价值（苏明和施文泼，2016）。

作为有意识的“纠偏行动”，税收优惠政策往往透露出强烈的价值选择与政策取向（刘剑文，2014）。贾康和李婕（2014）提出，在可预见的政策时间段内，针对不同课税对象征收房地产税时应当有“梯级差别”。张平和侯一麟（2016）使用差异化税率测算在“人均价值减免”、“首套减免”、“人均面积减免”三种减免方案下，负税能力不同的家庭所承担的实际税负水平。郑思齐等（2013）测算了在不同的起征点和税率下，房地产税将给我国城市居民带来的税收负担。

### （3）税率

Brueckner（1998）利用博弈论研究发现区域间房地产税率制定中存在竞争关系。刘剑文（2014）提出，房地产税税率应当因地制宜，不能“整齐划一”，否则区域间财力将更加不均衡。苏明和施文泼（2016）认为，地方政府制定房地产税税率时，应当综合考虑当地宏观经济状况、政府的部门支出预算和居民负税能力等因素。尹音频和魏彧（2014）指出，不论在时间还是地域范畴内，房地产税税率不宜“固化”。史爽（2014）认为，对存量房征收房地产税，应当根据存量房情况实行差别税率，这将有效减少税收带来的收入分配扭曲效应，保证税收的最大汲取力。而刘洪玉等（2012）认为，从长期看，单一税制性质优良，能够稳定经济、节约行政成本，而差别化税率只适合于房地产税改革初期用于新政策的平稳实施与过渡。

### 1.2.3 有关微分博弈理论及其应用于税收政策区域效应的研究

微分博弈是以现代控制论和博弈论为基础的边缘学科，主要研究时间连续的动态博弈。微分博弈由 Isaacs（1951）提出，介绍了零和微分博弈及其解法。Isaacs（1965）、Bellman（1957）、Pontryagin（1962）为决定性微分博弈奠定了基础（杨荣基等，2007）。我国引入微分博弈较迟，且主要用于军事领域的研究与探索。李登峰（2000）在国内首次从数学角度较为完整地论述了微分博弈。

在经济领域，相关文献相对较少，但部分学者进行了有益的探讨。张荣和刘星（2003）使用 Stackelberg 微分博弈模型研究政府和企业以实现各自福利最大

化为目标，在博弈过程中将如何预期对方行为并选择、调整自己的行为，认为政府要确保税收收入最大化就应抛弃使用固定税率的思想，在整个政策周期内不断调整实际税率。陈讯等（2011）使用主从微分博弈理论构建了地方政府与房地产企业、地方政府之间的理性行为互动模型，并利用 Bang-Coast-Bang 控制解析模型，得出地方政府需在土地供给和税率制定方面开展合作，作为利益共同体与各地房地产企业进行博弈才能实现帕累托改进。张晶（2011）通过建立地方政府与炒房者主从微分博弈模型，主张初征居民房地产税时应当采取高税率，以低税率开征对抑制炒房无效。

### 1.3 研究框架与方法

#### 1.3.1 研究框架

本文共分为四个部分。第一部分是引言，陈述了房地产税改革的背景和意义，提出房地产税改革的两个阻力——征税给居民带来的“痛苦”和税收竞争，并认为通过研究、设计良好的计税依据、免税标准、税率等税制要素，将有助于消除改革阻力。本部分还对文章主体部分所依赖的开征房地产税的理论依据、国内外对于有关房地产税税制要素，以及微分博弈理论的文献进行了概括性陈述；对本文的研究方法、创新与不足进行了列示。第二部分是房地产税计税依据合理性的实证分析。在同一地域内，由于经济社会环境相同，居民居住地的物价水平和货币购买力相同，因此可以将年收入、消费、财富直接作为当地居民负税能力的衡量标准，使用 2012 年度中国家庭追踪调查（CFPS）数据，综合 OLS 回归和分位数回归方法，分别考察家庭总房产价值、家庭人均房产价值、家庭房产总建筑面积、家庭人均房产建筑面积与居民房地产税负能力的关系。回归结果显示，家庭总房产价值、人均家庭房产价值在 10%分位点以上均与居民负税能力显著正相关，因此适合作为计税依据，但是需要制定专门针对贫困家庭的免税政策。第三部分是对房地产税税率与区域合作效应的理论分析。根据微分博弈理论，构建政府房地产税税收收入函数和城镇居民房产总价值增长函数，分别计算区域非合作和区域合作条件下的最优税率，根据结果研究城镇居民房地产税最优税率的影响因素。

#### 1.3.2 研究方法

（1）文献调查法。收集、查阅、整理关于房地产税改革的理论依据以及研



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库