

学校编码: 10384

分类号 _____ 密级 _____

学号: X200343068

UDC _____

廈門大學

碩 士 學 位 論 文

物業稅制度基本框架的構建

Design the Basic Framework of Real estate Tax System

段 小 力

指導教師姓名: 陳建淦副教授

專業名稱: 財 政 學

論文提交日期: 2006 年 4 月

論文答辯時間: 2006 年 月

學位授予日期: 2006 年 月

答辯委員會主席: _____

評 閱 人: _____

2006 年 4 月

厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，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的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

- 1、保密（），在 年解密后适用本授权书。
- 2、不保密（）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名： 日期： 年 月 日

导师签名： 日期： 年 月 日

厦门大学博硕士论文摘要库

内容提要

房地产业是我国国民经济的支柱产业之一。近年来，我国大多数行业比较低迷，但房地产行业发展兴旺，全国城市房地产价格快速上涨。房价上涨一方面导致贫富差距加大，损害了社会公平；另一方面导致房地产的空置率增加与土地资源的严重浪费。基于这样的社会现实，国家陆续出台了一系列宏观调控措施用于稳定房价和抑制投机，物业税就是主要措施之一。我国现行房地产税制已不能适应市场经济健康发展的要求，科学构建物业税制度的基本框架，优化设计物业税的税制要素，加强物业税税收征管，是我国房地产税收体系改革的重要任务。

第一章《导论》分析了物业税提出社会背景，总结了国内外一些学者的研究成果，并对一些重要概念进行了界定。

第二章《国内外房地产税收体系的比较》对发达国家的房地产税收体系进行了系统介绍，并针对我国现行房地产税收体系的现状总结了四个方面的严重弊端。在此基础上，对中外房地产税收体系在课税对象、征收管理、税率设置、征收规模方面的特点和抑制投机方面的做法进行了比较分析。

第三章《物业税制度基本框架的设计》本着“简税制、宽税基、低税率、严征管”的原则，设计了物业税制度的基本框架。具体包括物业税税制要素的设计、征收管理制度的设计等，并主要对房产租赁市场物业税制度的税负转嫁和税负归宿以及物业税的开征对资本收益率的影响进行了分析。

第四章《完善开征物业税的配套措施》对物业税的配套制度措施进行了研究，提出了转变人们的思想观念、完善土地管理制度、健全评估制度、严格产权登记制度和和加强对物业税监管等配套措施的政策建议。

关键词：物业税制度；税制要素；土地管理制度

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

Real estate industry is the main section of our domestic economy. In the recent years, most industries still keep low efficiency. But the real estate industry is booming and its price keeps rising. As the result, the gap between the rich and the poor is constantly becoming wider and the distribution of the whole society is seriously unfair. Moreover, land resources and real estate is seriously wasted. Based on these facts Chinese government enacted several policies to regulate real estate market. Real estate tax is an effective tool of macro-regulation policy which can stabilize the house prices and restrain the real estate ventures. Now the Chinese real estate taxation system cannot meet the need of the market economy development. So perfecting the framework of real estate taxation system, and enhancing tax revenue's collection and administration are most important tasks of Chinese real estate taxation system reform.

Chapter 1 presents the social background of real estate tax and analyzes the main views about real estate tax as well as interprets some conceptions about real estate tax.

Chapter 2 presents the status of real estate taxation system in China and analyzes its limitations. At the same time, based on the international comparison, the paper analyzes some differences in tax bases, tax rates, collection and administration system, revenue scales and the ways to restrain the real estate ventures between different countries.

Chapter 3 uses the tools of empirical analysis and theoretical analysis, and makes a particular analysis on designing the basic framework of real estate taxation system. It includes designing taxation ingredients, selecting the collection and administration methods, and studies real estate tax incidence and economical effects on the real estate market.

Chapter 4 studies the supporting facilities of real estate tax, which have some non-negligible defects now. Therefore, when carrying it out we may face many difficulties. In the final part, the paper studies the supporting facilities such as to change the views of people, to perfect land administration systems, to establish the normative property assessment systems, to enhance the supervisory management and so on.

Key words: real estate tax; tax ingredients; land administration systems

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 导 论	1
第二章 国内外房地产税收体系的比较	8
第一节 我国现行房地产税收体系的现状和主要弊端	8
第二节 国外财产（房地产）税收体系概况	13
第三节 国内外房地产税收体系的比较分析	16
第三章 物业税制度基本框架的设计	20
第一节 物业税制度基本框架概述	20
第二节 物业税税收要素的设计	23
第三节 物业税征收管理制度的设计	30
第四节 物业税的经济影响分析	32
第四章 完善物业税开征的配套措施	39
第一节 物业税配套措施存在的主要问题	39
第二节 完善物业税配套措施的思考与建议	42
参考文献.....	48
后 记.....	50

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Contents

Chapter 1 Introduction.....	1
Chapter 2 International comparison of real estate tax system	8
1 The status quo and defects of real estate tax system in China.....	8
2 The status quo of property tax in the developed countries	13
3 International comparison of real estate tax system	16
Chapter 3 Design the basic framework of real estate tax system.....	20
1 General introduction of the framework of real estate tax system	20
2 Design real estate tax ingredients	23
3 Design the collection and administration system	29
4 Economical effects of real estate tax.....	32
Chapter 4 Perfect the supporting facilities of real estate tax system	38
1 Defects in the supporting facilities of real estate tax	38
2 Suggestions to perfect the supporting facilities of real estate tax system	41
References	48
Postscript	50

第一章 导论

一、问题研究的背景和意义

房地产业是世界最大的一项产业，约占全球GDP总和的15%左右。随着我国经济的发展和城镇化进程的推进，房地产业也逐步成为国民经济的支柱产业之一。房地产业的健康发展可以带动很多相关产业如建筑业、建材业、冶金业、化工、电子业、金融业的发展。1998年之后我国大部分行业都比较低迷，但房地产价格却一路走高。根据国家统计局的报告，2005年，全国商品房和商品住宅平均每平方米分别为3015和2820万元，比2004年同比增长12.5%和13.5%¹。

表 1-1 1997—2004 年 我国商品房价格变动情况

年份	商品房平均价格 (元/平方米)	价格增速 (%)	销售面积 (万平方米)	面积增速 (%)	销售额 (万元)	销售额增速 (%)
1997	1997	10.58	9010.17	14.05	17994763	26.09
1998	2063	3.30	12185.30	35.24	25133027	39.67
1999	2053	-0.48	14556.50	19.46	29878734	18.88
2000	2112	2.87	18637.10	28.03	39254423	31.71
2001	2170	2.75	22411.90	20.25	48627517	23.56
2002	2250	3.69	26808.30	19.62	60323413	24.05
2003	2379	5.73	32247.24	20.29	79566582	31.90
2004	2714	14.08	38231.60	18.56	103760562	30.41

资料来源：1、中国统计年鉴 2005，北京：中国统计出版社。2、增长率由作者计算得到。

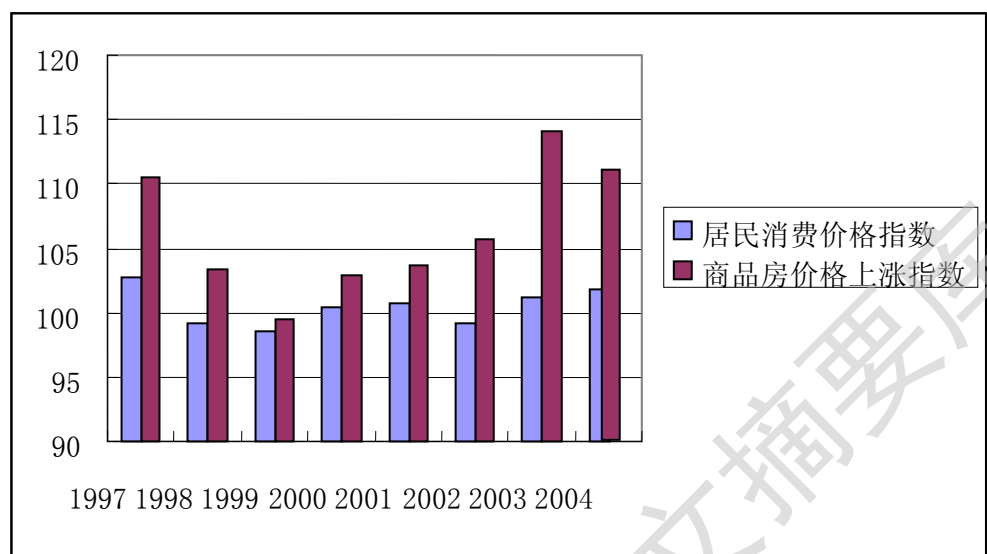
从表 1-1 所示 1997—2004 年中国房地产价格的变动情况可以看出，2003 年到 2004 年，房地产价格上升幅度是 14.08%，而且还有继续上升的趋势，房价上涨幅度明显高于当期居民消费价格和租赁价格的涨幅（见图 1-1）

¹ 财经界.中国房地产行业—最新发展报告.www.MoneyChina.cn. 2005 年 10 月 11 日.

图 1-1 我国房地产价格上涨指数与同期居民消费价格指数的对比

(1997—2004)

单位 (%)



资料来源：中经网数据数据库。

所以国内有学者（易宪容、谢国忠等）认为房地产行业出现了经济泡沫，衡量的依据是，与其他国家相比，我国的“房价收入比”和“房价租金比”等主要指标过高（见表 1-2）。

表 1-2 一些国家和地区的房价收入比（1999 年）

国家	美国	加拿大	英国	澳大利亚	瑞典	巴西	中国
比值	2.8/1	4.8/1	3.7/1	4/1	1.8/1	5.7/1	12/1

资料来源：转引姜观澜.大力消化空置房的思路对策[C]. 99 住房发展论文集.上海：上海财经大学出版社，1999.

房价上涨过快原因，除了我国城市化进程引起的需求过旺，更主要的是房地产投资和投机的结果。房价上涨导致普通老百姓越来越买不起住房，社会的贫富差距加大，银行信贷的金融风险加大，整个社会经济结构的调整和优化受到阻碍，不利于国民经济持续健康发展，甚至会产生经济泡沫。与此同时，房价的快速上涨对相关产业的发展起到制约作用，引起其他商品的消费失速^①。

^①统计资料显示，2006 年 2 月中国居民消费价格指数（CPI）比上年同期上涨 0.9%，经济学通常把该指标与通货膨胀率划上等号，并同时认为，当 CPI < 1% 时，就有通货紧缩的势头。而央行发布的居民消费欲望显示，我国居民消费意愿已经连续三个月下滑。

房地产作为一种生活必需品和消费品，关系到人们的安居乐业、社会的财富流向和社会公平的实现。在目前房地产市场自发调节高房价失灵时，需要政府运用相应的财政政策和金融政策来加以宏观调控。近年来，国家对房地产市场的宏观调控政策频频出台，物业税是国家进行宏观调控主要税收政策之一。所谓“物业税”，也可称为“不动产税”、“房地产税”等，主要是针对房地产的保有环节（相对与交易环节）所征收的以市场评估价值为课税依据的一个税种。物业税之所以备受关注，是因为它不同于新一轮税制改革中的“增值税转型”和“两税合并”，只关系到某些企业和个人的利益。物业税是关系到大多数人（包括企业和居民）的切身利益。

当前在我国房地产税收制度还不健全，物业税还处于论证阶段。抓紧出台物业税对于中国而言具有十分重要的意义。问题研究的意义，在于通过物业税收要素的设计、征收管理制度和配套措施的完善等方面提出政策建议，构建出科学规范的物业税制度基本框架，加深对现有房地产税收体系改革的理解。希望通过对我国物业税制度基本框架的构建提出政策建议，能够使物业税制度在实现促进社会公平、抑制房地产投机、稳定房价、实现人民安居乐业等政策目标方面有所裨益。

二、文献综述

物业税，在西方国家也叫做财产税、不动产税、地产税等，名字不一而论，内容大同小异，都是主要对房地产保有环节进行征税。在我国物业税的概念由来已久。1994年中国的税制改革就把对房地产保有税的改革进行了规划。物业税的明确提出是在2003年中共中央十六届三中全会上，“实施城镇建设税费改革，条件具备时对不动产开征统一规范的物业税，相应取消有关收费。”此后，财政部和国家税务总局的权威人士在公开场合阐述下一步税收改革基本思路时，也多次提及“物业税”内容。

2003年，中国人民银行行长周小川在“2003中国企业领袖年会”上表示，中国将在适当时机试点实施物业税，届时将对不动产开征统一规范的物业税(财产税)，相应取消其他与房地产有关的税费。吴俊培（2004）认为，物业税，又称“财产税”（Property Tax）或“地产税”，主要针对土地、房屋等不动产的保有环节，要求其所有者或承租人（个人或法人）每年都要缴付一定税款，而应缴纳的

税额会随着其市场价值的升高而提高。之后，在物业税的计税依据方面，《物权法草案》建议稿第一章第二节第十五条，明确指出土地和建筑物为相互独立的不动产。如果法律和合同没有特别规定，在房地产交易中，土地和建筑物的权利应一并移转。由此可见，中国的房地产产权结构为房屋所有权加土地使用权结构。中国目前的立法已经使土地使用权具备了土地所有权的特征，既可转让、抵押、租赁和继承的权利，具有了所有权应当具备的所有权能。所以，笔者认为物业税的征税对象是房产的所有权和土地的使用权。

在物业税对房地产市场的调节作用方面，易宪容（2006）认为，如果国家在税收政策和利息调整上没有大的动作，房地产价格就不会出现“拐点”。房地产的价格就不会掉下来。尹中立（2006）认为，财政税收政策对抑制房地产投机的作用远大于金融政策的作用。

在对物业税的开征时机和预期效果方面，学者们的意见不太一致。贾康（2005）认为，我国物业税的开征势在必行。而岳树民（2005）认为，我国开征物业税的时机尚未成熟。刘维新（2004）也持同样的观点，他认为开征物业税不会给老百姓带来实际利益。而也有学者认为，增加经济适用房和廉租房的比重或许比物业税的开征更加有效（许经勇，2005）。

据现有的资料来看，美国、加拿大、德国目前的所谓财产税，实际上主要只对房地产课征，和我国物业税的内容是基本一致的。在美国，关于财产税的经济效应，主要有两种对立的观点²。在美国很多人认为，财产税是一种令人讨厌的税种。新论学派George Zodrew认为对房地产的征税扭曲了房地产市场的供需和地方的财政政策。因为物业税增加了土地的成本和建筑物的成本，而带来的收益远远低于这个成本。与之相反，受益论学派William Fischel认为财产税是一种受益税，他从理论和实证方面论证了地方公共项目所带来的收益和财产税所体现的成本将会“资本化”入财产的价值中，从而使财产产生增殖。Mc.Cluskey. W.J. Williams.B(1999)认为，较之于其他税种，财产税在收入、公平、效率等政策目标方面都是有效的。此外，管理成本也比较低³。

现有的文献来看，人们对物业税的看法和关注的重点不尽一致，概括起来主

²本部分参考Wallace E Oates, Property Tax and Local Financial Policy, 2005。这两种对立的观点分别说明了财产税对地方经济和居民是有益的还是无益的。

³转引谢群松.财政分权：财产税改革的前景[J].管理世界.2001（4）

要：1、对物业税内容的侧重。2、对物业税作用的侧重。3、对物业税开征时间的认识不同。4、对物业税的预期效果看法不一致。造成这种状况的重要原因是人们认识问题的角度和出发点不同，另外不同学术流派的人的基本观点有所差别。但是我们目前学术界倾向于认为，物业税作为地方税收收入的稳定来源，在调节财富分配、促进社会公平方面的作用是其他税种或政策不可替代的。我国即将开征的物业税，应该有三个方面的特性：第一，针对房地产保有环节征税，以和房地产流转环节征税相区别。第二，纳税人为房屋的所有者或使用者。第三，计税依据是市场评估价值。

本文把对房地产保有环节的征税类同香港，称为物业税。这是因为香港和大陆的土地所有权有其类似之处。香港的土地在 1997 年以前名义上是英国女王租用的土地，属于公用土地，实行的是土地批租制度，这种制度和我国土地批租制度相同，这大概是我国采用物业税这个叫法的主要原因。所以在本文中，笔者把房地产保有环节的征税界定为物业税。

三、相关概念的说明

1、物业税 是财产税的一种，在西方国家也称为不动产税、房产税、地产税，在我国也统称为房地产税（目前主要包括房产税和城镇土地使用税）。由于我国和西方国家的土地所有制性质不同。西方国家普遍实行土地私有制，在取得房产的同时拥有的是土地的所有权和房产的所有权，而在我国实行公有制，在取得房产的产权的同时，取得的是 40—70 年不等的土地使用权。（一般而言，商业用房为 50 年，住宅为 70 年）

所以在本文中，在构建物业税这个房地产保有环节的税种时，笔者采用了“物业税”的名称；而在第二章对中国的房地产税收体系现状和存在问题进行论述和分析时，沿用了我国传统的“房地产税”的名称；在对国外的房地产税收体系进行分析时，采用了西方习惯称法，“财产税”的名称。虽然叫法不同，但实质是相同的。

2、财产税 财产可以分为广义的财产和狭义的财产。广义的财产包括三大类：房产、生产性财产和货币性财产（包括储蓄和有价证券等）。对广义的财产课税叫做一般财产税，即对人们所拥有的所有财产课税，而不是按不同的财产分别课税。

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 for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库