

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学号: S200441006

UDC \_\_\_\_\_

廈門大學

硕士学位论文

物业税税基评估研究

Study on Real Property Tax Assessment

朱聪

指导教师姓名: 纪益成 教授

专业名称: 公共经济学

论文提交日期: 2007年4月

论文答辩时间: 2007年6月

学位授予日期: 2007年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评阅人: \_\_\_\_\_

2007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

## 摘要

本文共分四大部分。第一部分首先对文章的选题背景和意义进行陈述，并着重介绍了国内外学者在物业税税基评估、批量评估以及 GIS 在批量评估中的应用等方面的研究成果。第二部分主要是关于物业税的探讨。在这一章中，笔者首先对财产、不动产、以及不动产税的概念及相关理论进行探讨，之后笔者分三节对美国财产税收体系的借鉴、我国房地产税收现状以及我国开征物业税的必要性进行了探讨。其中，第二节主要围绕我国现有的与房地产有关的税费进行探讨，特别指出了现有的房地产保有税收的不足，尤其是在税基的确定方面存在的缺陷；第三节则重点分析了物业税（包括财产税）的优点以及实施物业税对我国的积极意义。第三部分是关于批量评估的探讨，这部分也是全文的重点部分和创新部分。在这一章中，笔者共分四节进行讨论。第一节是关于税基、税基评估、物业税税基评估以及房地产评估的区别、物业税税基评估分类等在理论和概念上进行的探讨；第二节着重介绍了批量评估与自动评估模型（AVM），其中主要介绍了批量评估方法的步骤以及 AVM 的概念及应用等；第三节主要探讨了应用于物业税税基评估的批量评估系统的前提——法律法规体系及税基评估系统的组成，对数据收集与管理子系统、评估子系统、业绩分析子系统、管理支持子系统以及申诉子系统进行了较为详细的探讨；第四节则重点讨论了地理信息系统（GIS）在批量评估中的应用情况，包括 GIS 的概念、作用、在计算机辅助批量评估（CAMA）系统中的应用现状、以及在我国的应用前景展望等方面的内容。最后一部分是本文的总结，在此笔者还提出当前在物业税税基评估领域需要继续关注与研究的一些问题。

**关键词：** 物业税； 税基评估； 批量评估

## ABSTRACT

Firstly, the background of this thesis's theme is discussed, and studies on real property tax assessment, mass appraisal, and GIS in CAMA ,etc, by experts and professionals home and abroad are also provided.

Secondly, this paper focuses on real property taxation. In this chapter, the author discusses the concepts and theories of property, real property, and real property taxation. After that, the discussion is divided into three sections, discussing the experiences of American property taxation, present taxes and charges concerning real estate in China, and the necessity of carrying real property tax assessment into execution in China respectively. Discussions on present taxes and charges concerning real estate in China, including deficiencies of real property taxation, especially in real property tax assessment, are presented in the second section. The third section pays much attention to the advantages of real property tax and the significance of implementing it in China.

Thirdly, we come to the main part of the whole paper- discussions on mass appraisal, and it is the main innovation of this thesis. There are four sections in this chapter. The first section is analysis of the concepts and theories of tax base , assessment, the differences between real property tax assessment and real estate appraisal, and classifications of real property tax assessment. The second section give an introduction to mass appraisal and AVM, including steps and processes of mass appraisal and the concepts and the applications of AVM. The third section focuses on the precondition of real property tax assessment— assessment law and regulation system, and components of it, discussing data collection and management sub-system, assessment sub-system, performance-analysis sub-system, assessment administration sub-system, appeal sub-system. The last section canvasses the application of GIS in CAMA, including the concept of GIS, its functions, status of its application in CAMA, and the prospect of its implementation in real property tax assessment in China.

Finally, the fourth chapter contains a summary of the paper and several problems in the studies and researches of the application of real property tax assessment in China that are worth paying attention to.

**Key words:** Real Property Tax; Assessment; Mass Appraisal

# 目 录

<b>第一章 导 论 .....</b>	<b>1</b>
第一节 国外税基评估研究综述 .....	2
第二节 国内税基评估研究综述 .....	4
第三节 本文的结构 .....	6
<b>第二章 物业税制有关问题研究 .....</b>	<b>7</b>
第一节 美国财产税的比较和借鉴 .....	8
第二节 我国目前房地产保有环节税收的现状和存在的问题 .....	10
第三节 我国实施物业税的必要性 .....	13
<b>第三章 物业税税基批量评估研究 .....</b>	<b>16</b>
第一节 税基评估基本概念及其评估体系分类 .....	16
第二节 批量评估及 AVM 模型的基本原理 .....	19
第三节 不动产税基评估的批量评估系统构成及其主要功能分析 .....	25
第四节 GIS 在批量评估中的应用 .....	30
<b>第四章 总 结 .....</b>	<b>38</b>
<b>参考文献.....</b>	<b>40</b>
<b>后 记.....</b>	<b>44</b>

---

# Contents

<b>Chapter 1 Introduction .....</b>	<b>1</b>
Section 1 Summary of Researches on Assessment Abroad .....	2
Section 2 Summary of Researches on Assessment Home.....	4
Section 3 Structure of This Thesis .....	5
<b>Chapter 2 Studies on Real Property Taxation .....</b>	<b>7</b>
Section 1 Comparative Analysis of Real Property Tax in The USA .....	2
Section 2 Status and Problems of Real Estate Tenure Taxation .....	10
Section 3 Necessity of Execcuting Real Property Tax in China.....	13
<b>Chapter 3 Studies on Real Property Tax Mass Assessment.....</b>	<b>16</b>
Section 1 Basic Assessment Concepts and Classification of Assessment System .....	16
Section 2 Foundational Theory of Mass Appraisal and AVM .....	19
Section 3 Analysis of Components and Major Functions of Real Property Tax Mass Assessment System.....	25
Section 4 Application of GIS in Mass Appraisal.....	30
<b>Chapter 4 Summary .....</b>	<b>38</b>
<b>References .....</b>	<b>40</b>
<b>Postscript .....</b>	<b>44</b>

厦门大学博硕士学位论文摘要库



## 第一章 导论

党的十六届三中全会《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》（以下称《决定》）中要求：为达到“简税制、宽税基、低税率、严征管”的目标，“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，相应取消有关税费”。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十一个五年规划的建议》（以下简称《建议》）中，提到要调整和完善资源税，实施燃油税，稳步推行物业税。这里的物业税实际上指的就是不动产税或房地产税。可以预见的是，物业税的开征必将成为我国经济生活中的一大事，必将引起我国现有房地产税收体系的重大变革，并且对社会经济产生重大的影响。

虽然目前国内学术界对新税种的名称、税率设定、收入划分、税基确定等仍然存在较大争议，但目前已经可以肯定上述的物业税，应当是指不动产税或房地产税，是针对土地和房产等不动产征收的一种从价税。这里面就涉及到了如下的计税要素：计税依据（税基）为评估价值，是一种从价税；纳税人为房产、土地的产权人（所有人或实际占用人）；征收环节为房地产保有环节。由于物业税是要在房地产的保有阶段征税，因此，合理的确定税基就成了实施物业税的关键环节。这是由于自改革开放以来，我国的房地产市场逐步发展、壮大，并朝着市场化的方向不断的发展成熟。目前，除了一级房地产市场仍然由政府垄断之外，二级和三级市场已经基本上放开，实现了市场化（我国从1999年取消福利分房，推行住房商品化。到目前为止，除了一些服务于政府的特别目的的经济适用房、解困房、廉租房等类型的房产在二级市场中的销售价格明显低于同等条件的商品房价格之外，其它的住房、商业用房等基本上都已经实现了市场化。不过，上述特殊类型的房产一旦进入三级市场，其价格往往能够达到与市场价格相持平的水平）。房地产市场的商品化，加上投机等因素的影响，使得房地产的价格的波动十分剧烈，甚至一年时间增长100%以上的情况也在不少城市出现过。显然，如果仅仅以房地产过去的交易价格作为现阶段的物业税的计税依据，则有可能出现过去购买的豪华高档住宅的价格低于今年交易的普通住宅的价格，从而缴纳的物业税也更低的情况的出现，而这其中的不合理之处是显而易见的。在国际上，在征收物业税（财产税、不动产税）的国家中，为了合理的确定物业税的税基，通常都采用了税基评估的方法来解决这一问题。

## 第一节 国外税基评估研究综述

在开展物业税税基评估的国家中，批量评估是一种普遍使用的方法。批量评估自上世纪 70 年代兴起以来，历经数十年的发展，如今已经发展成为一个比较成熟的体系。这其中，以美国的批量评估技术起步的最早，发展的最成熟，体系也最完善，成为众多新开展物业税税基评估的国家的借鉴对象。

在批量评估理论研究以及评估准则的制定上，美国的评估促进会（AF）<sup>①</sup> 制定的 USPAP 的批量评估准则、IAAO（国际估税官员协会）<sup>②</sup> 的批量评估准则、以及国际评估准则委员会<sup>③</sup> 制定的国际评估准则——批量评估部分等均是在批量评估准则方面所作的研究，这些准则还根据评估实践的发展，定期进行更新。上述的准则基本上涵盖了批量评估过程的方方面面，包括评估程序、评估步骤、评估技术方法等，为顺利地实施批量评估提供了完整的指导。IAAO 和 IVSC 以及 AF 等机构还在各自发布的准则中对税基批量评估体系中的某些步骤、程序、方法制定了进一步细化的准则，例如 IAAO 制定的《手工地籍图及不动产标识准则》、《自动评估模型准则》、《数字地籍图及不动产标识准则》、《评估申诉准则》、《公共关系准则》、《比率研究准则》等各种准则。与此同时，IAAO 还特别重视对批量评估实践的总结，出版了《评估行为自我评估指南》等总结评估管理实践的各类出版物。在完整的批量评估体系的论述方面，IAAO 在 1999 年出版的 Robert J. Gloude-mans 所著的《不动产批量评估》（Mass Appraisal of Real Property）一书堪称经典。这本书对批量评估体系进行了详尽、系统地阐述，涉及批量评估模型的创建、校准的各个方面。对于多元回归分析、时间趋势分析、适应性估计技术和人工神经网络等技术在模型校准中应用作了特别详细的阐述。Robert J

<sup>①</sup> 1987 年，美国各个评估协会共同成立美国评估促进会（AF），1989 年，美国国会发布《金融机构改革、复兴和实施法令》，正式承认了 AF 的地位，并授权 AF 制定评估准则（即专业评估执业统一准则，USPAP），并作为美国公认的最低评估准则。USPAP 也包含了不动产批量评估方面的准则（并非局限于税基评估目的）。

<sup>②</sup> IAAO 为 International Association of Assessing Officers 的缩写，即国际估税官员协会，是一家设立于美国的，由财产税基评估及税收专家组成的协会，制定了多个与财产税税基评估有关的准则，成为许多国家和地区在建立财产税基评估体系时的借鉴对象。

<sup>③</sup> 国际评估准则委员会（International Valuation Standards Committee, IVSC）是 20 世纪 80 年代以来在世界各国资产评估专业团体推动下逐步发展起来的重要国际性评估专业组织，其主要宗旨为：为公共利益制定和发布用于财务报告的资产评估准则和指南，以满足财务报告、国际资本市场和国际经济领域的需要；满足发展中国家和新兴工业化国家对制定本国资产评估准则的需要，促使国际评估准则和指南在世界范围内得到认可和遵守；在世界各国之间统一资产评估准则，披露地方或地区性评估准则与《国际评估准则》

（International Valuation Standards, IVS）之间的区别，致力于促进地方或地区性准则规定与 IVS 之间的协调和统一；促使 IVS 在国际会计准则及其他相关报告准则中得到认可，促使其他专业领域理解专业评估和评估师的作用，并教育评估师了解相关专业领域的要求。来源：中国资产评估协会官方网站。

Gloude-mans (2002) 还在《三种住宅回归模型的比较：加法、乘法、以及非线性模型》(Comparison of Three Residential Regression Models: Additive, Multiplicative, and Nonlinear) 一文对中三种模型在住宅评估中的作用进行了比较，并比较了三种模型各自的优缺点。

在理论探索与实践总结上，各国的专家、学者、以及税基评估从业人员也做了大量的工作，做了许多有意义的探索，为批量评估在实际中的应用及其与新技术、新方法的融合等均作了许多有创新性的工作。约瑟夫·斯沃赫兹 (Joseph Silverherz 1936)，威廉·A·撒默 (William A. Samers) 对明尼苏达州圣保罗进行的重估标志着科学批量评估的开端。Isakson, Hans R. (1986) 阐述了源于随机定价理论 (Arbitrage Pricing Theory) 的随机定价技术 (APVM Arbitrage Pricing Valuation Methodology) 在批量评估模型中的应用。Wadsworth. 在人工智能与批量评估的结合方面，William M. 与 Jensen, David L. (1990) 研究了人工智能在计算机辅助批量评估系统中的应用，通过阐述一个在评估系统中利用人工智能技术来辅助进行回归分析的例子，说明在 CAMA 系统中融入人工智能技术已经成为可能。Rayburn, William B; Tosh, Dennis S (1995) 则探讨了应用于批量评估的人工智能系统的类型及其在批量评估中所能起的作用，指出人工智能技术在批量评估中的应用前景广阔，对评估师而言，更是机遇多与挑战。William G Hardin III; Marvin L Wolverton 在《An introduction to the analysis of covariance model using an empirical test of foreclose status on sale price》一文中使用协方差分析的线性回归方程来检验扣押抵债状态对一个公寓不动产样本的销售价格的影响。在 GIS 的应用方面，各国的专家学者及税基评估师也进行了十分深入的研究：Roberto A Figueroa (1999) 详细阐述了加拿大萨斯喀彻温省 Regina 创建融合 GIS 的批量评估系统的过程，并且深入阐述了 GIS 在税基批量评估中的作用。Richard D Ward; James R Weaver; Jerome C German (1999) 等则阐明了如何利用 GIS 与位置因素反馈分析提升 CAMA 模型的方法，其中涉及在 NCSS、ArcView 等具体的 GIS 软件中如何与 CAMA 建模相融合，以及生成 CAMA 模型中的位置变量的各种插值方法等。Shoreh Elhami (2001) 则总结了 GIS 对郡评估师的税基评估工作所带来的变化。Judy E Ramos (2002) 阐述了美国 Washoe 郡创建无缝连接的 GIS 与 CAMA 的过程，揭示了其中遇到的问题与挑战，总结了相应的经验。同时，随着 GIS 等新技术在税基批量评估中的应用不断

深入,税基评估师们也开拓了一些新的应用领域,如 Morgan B Gilreath Jr(1998)阐述了佛罗里达州各郡的税基评估师如何对 1998 年的野火对各郡造成的损害进行评估,将利用 GIS 进行的灾害评估也纳入了税基评估师的工作范围,为灾后制定税收减免提供科学的依据。

## 第二节 国内税基评估研究综述

相对于国外的理论与实践发展的情况,我国不仅在税基评估理论研究比较慢,对税基评估的实践也刚在起步阶段。虽然从 2003 年开始,我国已经在部分省市开展税基评估试点工作,但是由于各方面原因,这些工作的成绩与缺陷,乃至经验教训等都处于秘而不宣的状态。相对而言,在提出物业税之前,理论界对税基评估进行关注的也不多。随着物业税的提出,有越来越多的人开始关注税基评估领域。应该说,2006 年的国际评估论坛在昆明召开,并将税基评估作为一个探讨的主题,在一定程度推动了税基评估理论在资产评估业界的普及与传播。下面是国内部分税基评估和批量评估理论研究的情况。

早在 1999 年,纪益成在《税基评估有关问题研究》一文中就提出将资产评估方法运用到税基评估工作中,文中探讨了税基评估的定义、特点、以及估价标准及方法,在税基评估领域做了开拓性的研究。2005 年,随着对税基评估问题的思考的深入,又在《再论税基评估的有关问题》一文中对税基评估需求的产生、行为主体、以及税基评估中收益法的应用等问题提出了新的见解,进一步探讨了税基评估的可行性,以及在应用中可能出现的问题。此后,在 2006 年《批量评估:从价税的税基评估方法》一文中对批量评估的历史发展、方法原理、以及主要的操作过程等做了详细的介绍。纪益成还在同年的《三论税基评估有关问题》<sup>①</sup>一文中对税基评估领域的价值种类(包括计税价值、税基市场价值、税基法定估算价值、税基评估价值、评估的计税价值)及其相互关系、评估方法体系(主要包括批量评估与单量评估及其差异比较)以及税基评估行为主体选择等问题进行了较为深入的分析;

2004 年,周叔敏在《积极推进不动产税基评估工作实施税收制度的重大改革》一文中分析了国内不动产税收的现状和国际不动产税基评估的现状,提出了

<sup>①</sup> 参见纪益成.《三论税基评估有关问题》[C]. 2006 国际评估论坛文集, 2006, p433.

推动不动产税基评估工作的必要性和建议。2005年在《不动产税征收中的税基评估方法》一文中,提出从不动产税基评估的成本和评估结果的合理性等方面出发,当住宅处于同一地区或属于同一类型时可以开发计算机评估软件,按照统一的程序与步骤来实现“群体评估”<sup>①</sup>,该文中还对国外部分国家和地区的不动产税基价值评估的具体程序与具体方法进行了介绍。2004年,耿星在《开征物业税中的评估问题》一文中提出开征物业税应明确税基评估责任和评估主体,确定税基评估周期和申诉机制,并提出在实际评估中采用批量评估方法,同时尽快开展房地产基本信息和市场信息的收集整理工作等建议。2006年,李明和练奇峰在《试析房地产税基评估技术标准》一文中提出了制定房地产税基评估标准的必要性,并在房地产税基评估的程序、方法、参数选择和估价报告等方面提出相关的建议。

2006年昆明国际评估论坛征文论文集中,朱聪、郑婕在《境外不动产税税基评估理论与实践》一文中从不动产税基评估法律法规体系、评估主体、评估客体、评估基准日与评估周期、计税依据、评估技术、争议解决机制等方面对不动产税基评估理论进行了探讨,并以加拿大不列颠哥伦比亚省的不动产税基评估体系为例,分析了国外不动产税基评估实践的情况;陈京在《我国物业税税基评估制度的建立和完善:香港的经验与借鉴》一文中,对香港差饷税税基评估体系进行了详细的分析和介绍,以此为基础,对我国建立物业税税基评估体系所存在的问题进行分析并提出了一些相关建议;沈越火在《批量资产评估理论和实践分析》一文中提出一个某城市商品房税基批量评估模型,并就其可行性进行了评价,认为批量评估模型在理论基础、技术应用、评估准确性等方面均能够符合税基评估的需要;张平竺、张志来在《借鉴国外经验建立我国不动产税基评估体系》一文中对资产评估与不动产税基评估之间的区别与联系进行了探讨,并分析了我国开展不动产税基评估亟需解决的问题并提出了相关建议;傅传锐、杨倩倩在《国外税基评估争议处理制度及其对我国的借鉴意义——兼谈其与纳税争议处理的区别》一文中对国外物业税税基评估申诉系统与国内的纳税争议处理规定进行了分析和对比,对我国建立税基评估申诉制度提出了相关建议;陈淑贤在《物业税税基评估的若干问题研究》一文中对我国物业税税基评估主体的选择、评估的市场

<sup>①</sup>“群体评估”是从USPAP中的STANDARDDE的“Mass Appraisal”直译过来的,在国内现有的论著中,“批量评估”成为一个被普遍接受的译名。

价值基础与评估周期、批量评估方法以及申诉制度进行了较为详细的探讨。

### 第三节 本文的结构

本文主要就物业税与批量评估进行探讨，重点在于批量评估与地理信息系统在批量评估中的应用。本文下面内容的结构框架如下：

第二章：物业税制有关问题研究。全章共分三部分，第一部分对美国的财产税体系进行研究和分析。第二部分对我国现行的与房地产有关的税费进行梳理，着重分析房地产保有阶段的税收的不足。第三部分则重点分析物业税的优点，说明我国开征物业税的必然性。

第三章：物业税税基批量评估研究。这一章是本文的重点部分和主要创新部分。全章首先分析税基、税基评估、物业税税基评估等的概念，之后，探讨批量评估的步骤及 AVM 的概念与原理，接着分析应用于物业税税基评估的批量评估系统，最后，探讨 GIS 在物业税税基批量评估中的应用。

第四章：本文总结。对本文内容和观点进行梳理，同时提出一些尚待解决的问题和困难。

## 第二章 物业税制有关问题研究

要探讨物业税制有关问题，首先应当对财产和不动产的概念进行探讨。对于财产，虽然在日常生活中每个人都不可避免的要接触到财产，但是如何给财产下一个准确的定义却不是一件容易的事情。在理论和实践当中，人们通常都是从法学的角度来对财产进行定义，并将其作为财产税经济学分析的前提和基础。从法学角度，一般使用物（property）和物权（property rights）来表述财产和财产权。相应地，财产的概念可以从两个角度进行观察（高富平，2001a）：从主体角度出发，任何一种财产均表现为某人对某种财产利益享有某种权利。从客体角度出发，财产是指各种财产权利指向的对象。同样从法学角度出发，财产可以分为动产（personal property）和不动产（real property），其分类基本上是按照财产（物）在移动后是否会损害或减损财产（物）本身的价值来划分。依照上述标准，不动产可以定义为“指不能移动，移动后会引引起性质、形状发生改变的财产”<sup>①</sup>各个国家通常通过法律的形式对不动产进行定义，而不同的国家对不动产的定义也存在差别。在我国，法律上的不动产的定义是指土地及地上定着物。其中，土地包括耕地、林地、草地、城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、闲置土地等。根据用途，土地可以分为农用地、建筑用地和未用地。这里要注意的是土地中的矿石不是土地的构成物，而是专属国家所有。这里所说的定着物，包括建筑，构筑物 and 林木。

不动产课税具有广义和狭义之分。狭义的不动产课税是指在不动产的保有环节的课税。这里的保有环节，通常指不动产的占有，包括不动产所有者的占有和非所有者的占有。这一关于保有的定义，也是符合目前各国的不动产税收实践的，即不动产税的纳税人，并不都是不动产的所有人，而可能是其占有人（occupier）。例如，在我国，土地的所有者是国家，企业和个人只是取得了该土地的若干年的使用权（视土地的用途而定），属于占有，而非法律意义上的所有。而我国现行的房产税、城市房地产税、土地增值税等均可以划入狭义不动产税的范畴。广义的不动产税是指与不动产相关的所有税收的总称。在人类历史上曾经

<sup>①</sup> 参见漆亮亮，《财产税体系研究》，2003年博士学位论文，网络版（网络出版人：厦门大学），<http://210.34.4.5/kns50/classical/singledbindex.aspx?ID=2>

存在过的几种税基：人口、财产、收益、所得、利得、消费、和流通等，除了人口以外，其他的税基都可能与不动产相关（曹利瀛，1995）。因此，从税基上划分，可以将广义的不动产税划分为不动产财产税、不动产收益税、不动产所得税、不动产利得税、和不动产消费税、以及不动产流通税等六种<sup>①</sup>。其中，不动产财产税就是对财产的占有的课税，应该等同于狭义的不动产税。

本文这里所说的物业税通常指狭义的不动产税或房地产税，是指对不动产或房地产的占有课税。在目前各国和地区的税收实践中，以不动产税（real property tax）或房地产税（real estate tax）的称谓最为普遍。这里要注意的是：我国的香港地区涉及不动产的税种虽然也包括物业税，但其实质与我国拟开征的物业税还是存在一定的差别。我国拟开征的物业税是在不动产的占有环节所征收的一种从价税，其税基应当是不动产的计税价值。而香港的物业税则是在不动产作为出租使用时，对其租金收入所得征收的税，其税基按照香港税法的规定，为应评税值扣除拥有人支付的差饷后，减去 20% 的修缮及支出免税额后的余额。为了方便讨论，本文下面所说的不动产税、房地产税等，均与物业税的内涵相一致。

为了更好地分析我国的物业税体系，我们有必要对税制较为完善的美国财产税体系进行比较和借鉴，并对我国建立物业税体系的必要性进行一些讨论。

## 第一节 美国财产税的比较和借鉴

在开征财产税（或不动产税）的国家中，虽然美国与我国在国家制度、法律环境、社会传统、公众心理等诸多方面都存在着较大的差别，但是由于美国的不动产税税基评估工作起步早、发展得也比较成熟，值得我国在开展物业税税基评估时进行借鉴。因此，本文在此选取美国的财产税，特别是不动产税的样本进行研究，为下文的研究打下基础。

要探讨美国的不动产税，首先应当对美国政府及其税制构成有一个初步的了解。与我国的五级政府架构不同，美国政府可以划分为联邦、州、和地方三级政府。与三级政府相对应的是，美国税收也实行三级管理体制，各级政府都有独立的征税权以及相应的事权。由于美国是一个联邦制的国家，各州都拥有独立的税收立法权和征税权，而地方政府则没有法律意义上的征税自主权，其征税权力主

<sup>①</sup> 参见谢群松. 不动产课税论 [D]. 北京：财政部财政科学研究所，2002.



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.

厦门大学博硕士论文摘要库