

学校编码: 10384

分类号 _____ 密级 _____

学号: 15520071150055

UDC _____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

论我国开征物业税的影响效应及利益调节

The Effect of Property Tax and Benefit Regulation

黄 慧

指导教师姓名: 雷根强 教 授

专 业 名 称: 财 政 学

论文提交日期: 2010 年 4 月

论文答辩时间: 2010 年 月

学位授予日期: 2010 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2010 年 4 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。)

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

厦门大学博硕士学位论文摘要库

内 容 提 要

自 2003 年 10 月举行的中共十六届三中全会明确表述：“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。”以来，“物业税”这一名词逐渐走入人们的视野，学术界、媒体对物业税的争论、质疑频见于报纸网络。面对居高不下的房价，政府多次提及要加强房地产市场的调控，稳步推行物业税，且很早就在全国部分城市模拟物业税的空转运行，但时至今日物业税何时实征依然未解。物业税什么时候开征，怎样开征，开征后对各方主体能够产生怎样的影响等问题引起了广泛的讨论，高度的关注，可见各方利益主体对物业税的重视。

本文在前人研究的基础上，对开征物业税对于利益格局的影响作了详细的分析。文章第一部分介绍了开征物业税的背景，本文的研究意义和方法，以及国内外相关的研究理论。第二部分对物业税的概念和税制内容作了界定，是本文研究的前提，阐明本文所研究的物业税是指将现行的房地产税、土地增值税、城镇土地使用税等税费合并，在房产保有阶段对土地、房屋统一征收，与土地出让金共同存在，且税收收入归属地方财政的税种。第三部分是本文研究的基础，说明开征物业税对房地产市场的影响，结论是开征物业税将引起房地产价格的下降，而房地产价格下降将对政府、房地产企业、房屋消费者产生不同的影响。第四部分重点研究开征物业税对各利益主体的影响效应，分别从政府、房地产开发商和房屋购买者三方面阐述，并且试图分析了三大利益主体之间的相互关系，因为各利益主体在明确开征物业税对自己的影响后会相应地采取措施消除对自身的不利影响，这样他们间就形成了复杂的相互关系。本章主要运用博弈论的分析方法。第五部分对全文作了简要的回顾，并在第四部分的基础上对如何消除不利影响提出解决思路。

关键词： 物业税 利益格局 影响效应

Abstract

Since October 2003, when the Third Plenary Session of the Sixteenth Central Committee of the Communist Party of China, held in Communist China clearly stated: "to implement the urban construction tax reform, when conditions are ready, the real estate property tax will be levied under a unified standard, corresponding to cancelling the charge ", " property tax " has gradually come into the spotlight, the debate and questioning from academia and the media on property tax are frequently seen in newspaper and network. In fact property tax has early been simulated in some cities, but until now when it will be really operated remains unknown. When and how the property tax is levied, what's the effect on every main body after its introduction has involved widely discussion and a high degree of attention, showing the enormous interests of all the main bodies on the property tax.

Based on previous studies, this paper analyzes the interest structure after levying property tax in detail. In the first part, the article introduces the background of the property tax levy, the meaning and methods of this study, as well as the domestic and foreign-related research theories. The second part defines the concept on the property tax, which is the premise of this paper clarifying that the property tax in this paper refers to the combination of current real estate tax, land value increment tax and urban land usage tax, which are levied on land and housing at the property retaining stage, parallels to the land transfer fee. Local governments take the ownership of revenue. The third part is the basis of this paper to illustrate the effect of introducing property tax on the real estate markets, concluding that the introduction of property tax will lead to a decline in real estate prices, while real estate prices will influence the government, real estate companies and housing consumers respectively. The fourth part focuses on property tax effect on the various main bodies, namely the government, real estate developers and house buyers, and attempts to analyze the interaction among them. Since each main body will take appropriate measures to eliminate the adverse effects of their own after levying property tax, as a result, they form complex

inter-relationships. Here, the main method we use is the game theory analysis. The fifth part briefly reviews the paper, and proposes solution ideas on how to eliminate the adverse impact based on the analysis in the third part.

Key Words: Property tax; Interest Structure; Influence Effect

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

中文摘要	I
英文摘要	II
第一章 导论	1
1.1 选题背景	1
1.2 研究的目的和意义	2
1.3 相关研究理论综述	3
1.3.1 开征物业税对房地产市场影响的相关理论	3
1.3.2 开征物业税对各利益主体影响的相关理论	4
1.4 研究方法和创新点	6
1.4.1 研究方法	6
1.4.2 创新点和不足	6
1.5 论文的框架	7
第二章 物业税的概念及其税制的主要内容	10
2.1 物业税的征税对象	10
2.2 物业税的征税范围	11
2.3 物业税与现行房地产税收制度的替代性	12
2.4 物业税与土地出让金的关系	14
2.5 物业税税收收入的归属	15
第三章 开征物业税对房地产市场的影响	18
3.1 开征物业税对房地产供需关系的影响	18
3.2 开征物业税对房地产市场价格的影响	18
3.2.1 回归模型与变量的选取	19
3.2.2 数据来源与回归结果分析	19

第四章 开征物业税对各利益主体的影响	22
4.1 开征物业税对政府的影响	24
4.1.1 开征物业税对政府的有利影响	24
4.1.2 开征物业税对政府的不利影响	26
4.2 开征物业税对房地产企业的影响	29
4.2.1 开征物业税对房地产企业利润的影响	29
4.2.2 开征物业税对房地产企业投机和投资行为的影响	29
4.3 开征物业税对消费者的影响	31
4.3.1 对拥有真实需求的消费者的影响	31
4.3.2 对投机（投资）性需求的消费者的影响	32
4.4 各利益主体之间的博弈关系	33
4.4.1 中央政府与地方政府之间的相互关系	34
4.4.2 地方政府与房地产企业之间的相互关系	35
4.4.3 房地产企业与房屋消费者之间的相互关系	36
4.4.4 房屋消费者与地方政府之间的相互关系	37
第五章 结论及政策建议	40
5.1 解决物业税对政府不利影响的建议	41
5.1.1 建立与物业税改革相配合的我国财政体系改革的整体框架	41
5.1.2 物业税开征后对地方政府财政收入的弥补	42
5.2 解决物业税对房地产企业不利影响的建议	43
5.3 解决物业税对房屋消费者不利影响的建议	44
附 录	46
参考文献	50
致 谢	54

Table of Contents

Abstract in Chinese	I
Abstract in English	II
Chapter 1 Introduction	1
1.1 Background	1
1.2 Purpose and Meaning	2
1.3 Literature Review	3
1.3.1 Theories of the Impact on Housing Market	3
1.3.2 Theories of the Impact on Main Bodies	4
1.4 Research Method and Innovation	6
1.4.1 Research Method	6
1.4.2 Innovation and Deficiencies	6
1.5 Framework	7
Chapter 2 the Notion of Property Tax and the system	10
2.1 Object of Taxation	10
2.2 Scope of Taxation	11
2.3 Replacement for current real estate tax	12
2.4 Relationship between Property Tax and Land Transfer fee	14
2.5 Ownership of Property Tax	15
Chapter 3 Effect on Housing Market	18
3.1 Effect on Supply and Demand	18
3.2 Effect on Price	18
3.2.1 Regression Model and Related Variables	19
3.2.2 Data Source and Estimation Analysis.....	19
Chapter 4 Effect on Interest Main Bodies	22
4.1 Effect on Government	24

4.1.1 Advantage	24
4.1.2 Disadvantage	26
4.2 Effect on Housing Enterprise	29
4.2.1 Effect on Profit	29
4.2.2 Effect on Investment and Speculation Decision	29
4.3 Effect on Consumer	31
4.3.1 Effect on Consumers Who Have Real Demand	31
4.3.2 Effect on Consumers who speculate (invest) on the Real Estate	32
4.4 Game Relationship among Main Bodies	33
4.4.1 Relationship between Central Government and Local Government	34
4.4.2 Relationship between Local Government and Housing Enterprise	35
4.4.3 Relationship between Housing Enterprise and Housing Consumer	36
4.4.4 Relationship between Housing Consumer and Local Government	37
Chapter 5 Conclusion and Policy Suggestion	40
5.1 Solution Ideas to the Impact on Government	41
5.1.1 Constructing Overall Framework of Fiscal System Reform Corresponding to Property Tax Reform	41
5.1.2 Subsidize the Local Government under Property Tax	42
5.2 Solution Ideas to the Impact on Housing Enterprise	43
5.3 Solution Ideas to the Impact on Housing Consumer	44
Appendix	46
Reference	50
Acknowledgement	54

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 导论

1.1 选题背景

2009 年被定义为房地产的“涨价年”。因全球金融危机陷入低谷的中国楼市，在宽松的货币政策和其他救市政策的刺激下，经历了短暂下跌后快速反弹，以一条长长的上扬曲线高位收尾。同年 12 月，针对飙升的房价，国务院总理温家宝在国务院常务会议上主持研究了完善促进房地产市场健康发展的政策措施，其中明确提出，“加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。”中央经济工作会议召开的同一周，中央政府连续三次提及房地产问题，并且第一次公开表示要“遏制”房价。这与 2005 年国八条《加强房地产市场引导和调控的八条措施》、2006 年国六条《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》提出的“稳定房价”相比，此次使用“遏制房价”表明了国家打压炒房和投机性购房的决心，较之前释放出的信号更为强烈。

实际上，早在 2003 年 10 月，十六届三中全会通过《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》，就曾指出：“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。”

2005 年中国财税论坛上原财政部部长金人庆提出，“十一五”将大力推进税制改革，完善税收制度体系，其中一项任务即是：逐步出台消费税和物业税。

2006 年 1 月 18 日，国家税务总局官员王力表示开征物业税条件尚不具备，物业税最早“十一五”后期出台。

2007 年 3 月，原国家税务总局局长，现财政部部长谢旭人在“中国财税论坛 2005”上表示，“十一五”期间，我国将积极稳妥地深化税制改革，其中包括实施城镇建设税费改革，稳步推行物业税，并相应取消相关收费。

2008 年初，北京市地税局向国家税务总局和财政部递交了物业税的“空转实”申请，准备率先向工业企业、写字楼等商业地产征收物业税，但这一提案最终落空。

2009 年 5 月 25 日，国务院正式公布《关于 2009 年深化经济体制改革工作的意见》，其中提到“深化房地产税制改革，研究开征物业税。”同年 8 月，深圳市

将“积极推进深圳开征物业税试点工作”写进了《综合配套改革三年（2009~2011年）实施方案》，成为我国唯一一个明确将开征物业税提上官方日程的城市。

2010年全国两会上，财政部财政科学研究所所长贾康递交了《关于抓紧研究、准备出台物业税（房地产税）的提案》，主张在中国开征物业税既必要又可行，他提议在物业税开征初期，对独立别墅、豪华公寓可先行实征，对一般的消费性住房可暂不考虑实征，而一定面积以下的居民“第一套自用住房”还可考虑永不实征。这一提案引起了学术界、媒体、与会代表的热议。可见，物业税的开征与否，开征时机，征税方案，开征后会产生怎样的影响已经引起了多方的关注。

我国目前已有多个城市开始了物业税的“空转”试验。最早提出愿意开展物业税试点的是广州市。随后，深圳、上海、温州等地也先后提出愿意开展物业税改革试点。目前，物业税已经在北京、辽宁、江苏、深圳、宁夏、重庆、河南、安徽、福建、大连这10个省市进行了房地产模拟评税试行。我国在物业税准备征收的道路上，已做了很多前期准备工作，但六年过去，物业税的开征依然停留在模拟空转的阶段。

1.2 研究的目的是和意义

近年来，我国房地产行业呈现蓬勃发展的势头，一线城市，特别是北京、上海、广东等经济发达地区，房地产行业支撑了很大一部分地方财政收入，而且这种现象有向二线城市蔓延的趋势。与此同时，现行房产税制的弊端也逐渐暴露，征税范围窄，税费制度混乱，税负不公，征管效率低下，保有环节税负偏低等问题已经成为制约房地产行业健康发展的因素。

物业税作为房地产行业的“稳定器”一直以来被认为有利于遏制房地产价格的持续上涨，但从目前来看，开征日期迟迟不能确定。究其原因，除了因为学术界、媒体在物业税税制设计、具体征收方案等方面依然存有很多争议外，还有一个很重要的原因就是物业税的开征将触及多方主体的利益，牵扯面很广。如何调节好这些主体利益分配的格局，对物业税能否顺利实施，实施后能否达到预期“遏制房价，调控土地制度”的效果有直接的影响。因此，本文以物业税开征后的影响为研究的主要内容，分析物业税开征后的利益分配情况，这对正确理解开征物业税给房地产市场所带来的利弊效应有一定的帮助，为解决开征物业税对房地产

市场中利益主体所造成的不利影响提供了解决问题的思考路径，希望它能为物业税改革方案的讨论有所帮助。

1.3 相关研究理论综述

对物业税开征后的影响，国内外学者都有比较深入和细致的研究。本节将对相关的理论研究做一个简单的综述。

1.3.1 开征物业税对房地产市场影响的相关理论

对于开征物业税对房地产价格的影响，学术界观点差异很大。陈多长、踪家峰（2004）^①认为征收房产税短期内会提高房租，降低住房供给，从长期来看，将导致住宅价格的下降。韦志超、易纲（2006）^②运用实证检验说明短期住房供给缺乏弹性时，开征物业税必然导致房价下跌。而龚刚敏（2005）^③运用李嘉图等价定理和数学分析得出结论：开征物业税对房产价值及政府行为没有实质性影响。况伟大（2009）^④以 1996-2006 年的数据运行一个回归模型，结果表明，开征物业税对全国和东部地区的房价上涨有抑制作用，但对西部效果不明显。朱润喜（2004）^⑤认为，开征物业税对房价上涨没有明显的抑制作用。吴晓宇（2004）^⑥认为，开征物业税后房价大幅下跌的可能性不大，因为旺盛的住房需求导致开发商让利空间不大。杨绍媛、徐晓波（2007）^⑦认为，购房者需求弹性小，从住房成本或资产收益的角度上看，都能得出开征物业税短期内会提高房价的结论。

国外学者研究物业税对房地产市场的影响主要有三种观点：Simon（1943）^⑧、Netzer（1966）^⑨运用局部均衡分析法说明了开征物业税的经济效应。他们认为物业税成本完全转嫁给当地住房消费者，并且使房价上升。这就是所谓的“传统观点”；第二种观点是“受益论”，认为物业税对住房价值没有影响，仅影响地

^① 陈多长、踪家峰. 房地产税收与住宅资产价格：理论分析与政策评价[J]. 财贸研究, 2004, 1.

^② 韦志超、易纲. 物业税改革与地方公共财政[J]. 经济研究, 2006, 3.

^③ 龚刚敏. 论物业税对房地产价格及政府行为的影响[J]. 税务研究, 2005, 5.

^④ 况伟大. 住房特性、物业税与房价[J]. 经济研究, 2009, 4.

^⑤ 朱润喜. 开征物业税的动因及定位[J]. 税务研究, 2004, 9.

^⑥ 吴晓宇. 开征物业税对房价的影响[J]. 涉外税务, 2004, 4.

^⑦ 杨绍媛、徐晓波. 我国房地产税对房价的影响及改革探索[J]. 经济体制改革, 2007, 2.

^⑧ Simon, Herbert A.. The Incidence of a Tax on Urban Real Property [J]. Quarterly Journal of Economics, 1943, 57.

^⑨ Netzer, Dick.. Economics of the Property Tax [M]. Washington: Brookings Institute.

方公共支出。这种观点的代表人物是 Hamilton (1976)^①和 Fischel (1992)^②；第三种观点是“新论”，最早由 Mieszkowski (1972)^③提出，Zodrow 和 Mieszkowski^④在 1986 年对其进行了拓展。“新论”认为，物业税降低了资本回报，影响了当地生产要素和商品价格。

1.3.2 开征物业税对各利益主体影响的相关理论

开征物业税对地方政府的影响上，胡怡建 (2004)^⑤认为，开征物业税使得政府税收收入增加，非税收入（土地出让金和其他规费）减少。夏杰长 (2004)^⑥认为，开征物业税可以增加税收，保证地方政府公共设施投入资金的稳定来源，并优化税收结构；但地方政府当期财政收入将会减少，城市建设将面临资金困境。而龚刚敏 (2005)^{⑦①45} 则通过数学推演证明物业税开征对地方政府行为没有明确的影响。韦志超、易纲 (2006)^{⑧①20} 研究表明物业税改革对地方政府财政行为的影响与地区间经济发展程度相关。

对于地方政府行为的激励作用方面，国内学者的研究较少，温来成 (2008)^⑨认为，物业税具有为城市公共服务筹集资金的优点，与城市社区建设关系密切，可成为促进和谐社区建设的重要途径。丁成日 (2006)^⑩认为，开征物业税有利于提高地方政府的公共财政效率，在促进税政公开和纳税人参政意识方面也有积极作用。国外对这方面研究已经有比较多成熟的理论支持：Glaeser (1996)¹¹建立了三个政府行为模型来证明房地产税对地方政府的行为具有强烈的激励效应，为了追求税收收入的最大化，地方政府会积极提高公共福利水平，结果是房价上涨，上涨的房价又使得税收收入增加。Fischel (2001)¹²则从纳税人的角度分析，认为

^① Hamilton, B.. Zoning and Property Taxation in a System of Local Governments [J]. Urban Studies, 1975, 12.

^② Fischel, W.. Property Taxation and the Tiebout Model: Evidence for the Benefit View from Zoning and Voting [J]. Journal of Economic, 1992, 30.

^③ Mieszkowski, Peter.. The property tax: an excise tax or a profit tax? [J]. Public Economic Literature, 1972, (1):73-96.

^④ Mieszkowski, Peter M. and Zodrow, George B.. The New View of The Property Tax : A Reformulation[J]. Regional Science and Urban Economics, 1986,16(3): 309-327.

^⑤ 胡怡建.物业税改革的背景和影响分析[J]. 涉外税务, 2004, 9.

^⑥ 夏杰长.我国开征物业税的效应与时机分析[J]. 税务研究, 2004, 9.

^⑦ 龚刚敏.论物业税对房地产价格及政府行为的影响[J]. 税务研究, 2005, 5.

^⑧ 韦志超、易纲. 物业税改革与地方公共财政[J]. 经济研究, 2006, 3.

^⑨ 温来成.物业税制度与城市社区建设问题研究[J]. 税务研究, 2008, 4.

^⑩ 丁成日.改革和发展中国房地产税：理论依据和国际经验[J]. 财政研究, 2006, 1.

¹¹ Glaeser, E.. The incentive effects of property taxes on local government [J]. Public Choice, 1996, (89): 93-111.

¹² Fischel, W.. The home voter hypothesis: How home values influence local government taxation, school finance and land-use policies [M]. Harvard University Press, Cambridge, 2001.

Fischel, W.. Home voters, municipal corporate governance, and the benefit view of the property tax [J]. National Tax Journal, 2001, (54): 157-174.

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