

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学 号: 15520121151797

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 专 业 学 位 论 文

关于我国房地产税改革方向的探讨

Deliberation on the reform orientation of China's property tax

刘 君 玉

指导教师(校内): 张 馨 教 授

指导教师(校外): 江 泓

专业学位名称: 税 务 硕 士

论文提交日期: 2014 年 月

论文答辩时间: 2014 年 月

学位授予日期: 2014 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2014年 月

关于我国
房地产
税改革
方向的
探讨

刘君玉

指导
教师

张馨
教授

厦
门
大
学

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

内 容 摘 要

房地产业作为我国国民经济的重要支柱之一，它不仅与许多行业的发展息息相关，更关乎民生大计。纵观近几年房价高居不下，逐年攀升，民众普遍感觉收入的增长远不及房价的飙升速度。针对过热增长的房价，中央从 2003 年十六届三中全会明确表示要开征物业税至今，将近 12 年时间里房产税的开征曾多次在政府的工作会议中被提及，却迟迟没有开征。学术界也提出了不少具有真知灼见的研究成果，却始终没法得出一个普遍认可的设计方案。关于房产税的开征与否问题，开征后对经济影响程度，以及从现有的征管环境和征收手段出发，税制设置的效率和公平问题，说法不一。

本文以房地产税制改革的功能定位为切入点，借鉴国内外房地产税制的经验与教训，针对我国当前的经济状况和征管环境，试图对我国房产税的设计思路提出建议。

本文包括五章，第一章导论部分介绍了论文的选题背景和意义、国内外房产税的研究成果、本文的研究框架以及创新和不足；第二章是我国房地产税制发展及现状分析，介绍了我国房地产税制建国至今的发展历程，分析了当前房地产税制改革环境，并对上海、重庆两地房产税试点进行经验总结。第三章各国家及地区房产税发展情况及经验借鉴，介绍了美国、韩国、香港地区的房产税制及改革经验。第四章是房产税改革的功能定位，通过分析我国现状，将改革功能定位为以筹集财政资金，稳定房价，引导住房消费，抑制投机。第五章房地产税制的设计思路，结合现状提出有利于实现功能定位的房产税设计思路，规范并促进房地产市场的良性发展。

关键词： 房产税； 改革； 功能定位

ABSTRACT

The real estate industry is significant for China's national economy. It is closely connected with enormous industries and further influences people's livelihood. In recent years, the housing price is increasing gradually and remains stubbornly high. Most people are confronted with the rapid increase of housing price which is much higher than the growth of incomes. In order to solve this problem, the third plenary session of the sixteenth CPC central committee has proposed to launch the property tax in 2003. In the following 12 years, the property tax is constantly discussed in the government meeting, but it has never been applied in practice. Even many scholars have offered many penetrating views, the acceptable and feasible scheme is still not achieved. There is no consensus on the issues such as whether the property tax should be launched, what extent will influence the economy, and how to ensure the efficiency and fairness simultaneously according to the existing means of tax collection and administration.

This paper focuses on the function orientations in the reform of property tax. By referring the experiences and lessons concerning the domestic and foreign property tax reforms, it tries to provide several suggestions on the design ideas of China's property tax based on Chinese economic status.

This paper includes five chapters. Chapter one introduces the research background and significance, the domestic and foreign studies on property tax, the research framework and the innovations and deficiencies. Chapter two describes the development of China's property tax since 1949 and analyzes the current reform background of property tax. It also sums up the experiences regarding the trial property tax in Shanghai and Chongqing. Chapter three discusses the property taxes and their reforms in America, Hong Kong and South Korea. Chapter four analyzes the function orientation of China's property tax reform. According to China's realities, it

deems that the property tax can raise the fiscal funds, stabilize the housing price, promote the rational consumptions and restrict the speculations. Chapter five suggests the advantageous design ideas of property tax based on economic practices. The suggestion will facilitate the sound development of real estate market.

Keywords: Property tax; Reform; Function orientation

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录

内 容 摘 要.....	I
ABSTRACT	II
目 录.....	IV
CONTENTS.....	V
第 1 章 导论.....	1
1.1 选题背景和意义.....	1
1.2 文献综述.....	2
1.3 研究框架.....	4
1.4 论文的创新与不足.....	4
第 2 章 我国房地产税制发展及现状分析.....	6
2.1 建国以来我国房产税的发展情况.....	6
2.2 当前我国房地产税制的改革环境.....	7
2.3 上海、重庆房产税改革的经验及总结.....	10
第 3 章 各国家及地区房地产税发展情况及经验借鉴.....	13
3.1 美国.....	13
3.2 韩国.....	15
3.3 香港地区.....	18
第 4 章 房地产税改革的功能定位.....	20
4.1 征收房地产税，增加地方政府财政收入.....	21
4.2 以调节贫富差距为辅.....	22
4.3 稳定房价，引导房产消费.....	22
第 5 章 房地产政策的设计思路.....	28
5.1 筹集财政资金，成为地方主体税种.....	28
5.2 超额累进税率增强调节作用，引导住房消费.....	34
5.3 规范和完善房地产市场的其他措施.....	34
参考文献.....	35
后 记.....	37

CONTENTS

Abstract (Chinese)	IV
Abstract (English)	V
Chapter 1 Introduction	1
1.1 Research background and significance	1
1.2 Literature reviews	2
1.3 Research framework	4
1.4 Innovations and deficiencies	4
Chapter 2 Analysis of the development and current situations of China's property tax	6
2.1 The developments of China's property tax since 1949	6
2.2 The reform background of China's property tax	7
2.3 The experiences on property tax reforms in Shang Hai and Chong Qing	10
Chapter 3 Development and experiences on property tax in various countries and regions	13
3.1 America	13
3.2 South Korea	15
3.3 Hong Kong	18
Chapter 4 Function orientations of property tax reform	20
4.1 Increasing the fiscal revenues of local governments	21
4.2 Adjusting the property gap as the auxiliary function	22
4.3 Stabilizing the housing price and guiding the real estate consumptions	22

Chapter 5 Design ideas of property tax	28
5.1 Raising the fiscal funds and becoming the main local tax	28
5.2 Determining the regulatory role of excess progressive tax rate and guiding the real estate consumptions	34
5.3 Ameliorating the real estate market	34
Literatures	35
Epilogue	37

厦门大学博硕士学位论文摘要

第1章 导论

1.1 选题背景和意义

房地产业作为我国国民经济的重要支柱之一，它不仅与许多行业的发展息息相关，更关乎民生大计。纵观近几年的房地产市场，乱象丛生，房价高居不下，逐年攀升，民众普遍感觉收入的增长远不及房价的飙升速度。上海易居房地产研究院前段时间公布的一份《全国 35 个大中城市房价收入比排行榜》报告中指出，2013 年 35 个大中城市房价收入比均值为 8.5，剔除可售型保障性住房后该比率均值为 10.2，北京、上海、深圳、福州 4 个城市遥遥领先，北京高达 19.1 位居榜首。¹而一般在发达国家，超过 6.0 即被认为是产生了泡沫。即便在数据的统计口径上可能会有所偏差，但这也能粗略的反应出目前我国各地居民购房的痛苦指数。针对过热增长的房价，政府从 2003 年开始就一直力图通过出台一系列的调控政策来给房地产市场进行降温，各地的限购令、“国五条”、金融房贷的紧缩政策等等，但效果总是差强人意。2011 年，以调节居民收入分配，引导合理住房消费为目的，分别在上海、重庆两市进行房产税改革试点。2013 年十八届三中全会明确提出：加快房地产税立法并适时推进改革²，再一次使房地产税的开征问题成为国民关注的热点。

房地产税在不同的国家和地区叫法不一，财产税、物业税、差饷、不动产税等等，尽管叫法不一样，但基本上都是以强制的方式对土地及建筑物的拥有和使用征收税款。从 2003 年十六届三中全会明确表示要开征物业税至今，将近 12 年时间里房产税的开征曾多次在政府的工作会议中被提及，却迟迟没有开征。学术界讨论得热火朝天，反复论证与推敲，提出了不少具有真知灼见的研究成果，却始终没法得出一个普遍认可的设计方案。房产税究竟应不应该开征？开征后对经济影响程度有多大？而从现有的征管环境和征收手段出发，税制又该如何设置才能兼顾效率和公平？说法不一。本文以房地产税制改革的功能定位为切入点，

¹郑红玉. 房价收入比是指房屋总价与居民家庭年收入的比值. 全国 35 个大中城市房价收入比排行榜. 易居研究院. [EB/OL]. <http://www.chinairn.com/news/20140527/155114502.shtml>.

²政府工作报告,中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定[Z]. 2014-04-08.

借鉴国内外房地产税制的经验与教训，针对我国当前的经济状况和征管环境，试图对我国房产税的设计思路提出建议。

1.2 文献综述

关于房产税的属性和功能定位，经济学界至今仍有很多争论，总体而言，主要集中在三种功能上：增加政府财政收入、调节贫富差距、调控房地产市场以提高资源利用率。

1.2.1 国外文献关于房产税属性和功能的研究综述

西方国家房产税历史悠久，关于房产税的属性也存在很多不同观点。受益原理是从 Tiebout (1956) 模型中提炼而来，假定现实中存在能够给民众提供公共服务的社区系统，但服务质量和水准有所差异，根据服务质量及水平缴纳不动产税，民众利用脚对其进行投票，自由选择住所，在经济承受范围内选择最有吸引力的公共服务，这些不同水平的居民在享受地方政府提供的公共服务的同时，就必需支付相应程度的税收。地方政府则用这些税收去改善公共服务。³受益论支撑下的房产税更接近费的性质。然而，这个假设的前提必需是富人区与贫民区之间存在固定的划分，不存在“搭便车”现象。但实际上贫民对于很多公共设施的依赖性要比富人大得多，从谁受益谁负担的角度上讲，贫民就应该负担较多份额的税，这显然不合理。与受益论相反的是由 Mieszkowski (1972) 提出的“新论”，他指出，所有社区的资产都应缴税，平均税率是针对国家资产而言，个体缴纳的平均房产税是针对全部资产而言。由于某些家庭收入多、资产多，所以他们应缴税额也自然增加，所以从此层面看，房产税是不断累进的。就房产税征收而言，若单从某个税区来讲，其会引发两个问题：第一，社会的资产回报总税率降低；第二，当地民众、土地所有者承担地方房产税。所以，房产税对于国家和地方而言，意义不同，前者是累进式，而后者是累退式。⁴

就房产税作用而言，1975年，Aaron Henry 教授通过模型证明了财产税的推动作用，即对收入的累进性。⁵从富人角度讲，收入和房产数量成正比，当然

³Charles M. Tiebout. A Pure Theory of Local Expenditures. The Journal of Political Economy, Vol.64, No.5, 1956.10:416-424.

⁴Mieszkowski. Peter. The property tax: an excise tax or a profit tax? Public Economic Literature, 1972.1.

⁵Aaron Henry J. Who pays the property tax? Washington D.C: Brookings Institution, 1975.

和税收负担也成正比，即所缴纳的税费多。在 Henry 教授看来，税收对收入的累进性能够达到收入调节的目的，实现收入再分配，即把财富通过这种方式转移给贫困者。但奈兹却不以为然，他认为“房地产税是以住宅单位价值所占有的比率为基础设立的，低收入家庭显然在此方面所占比率较大，因此，低收入家庭的房地产税应高于高收入家庭。”⁶1992年，Fischel 教授指出，无论是财产税成本收益，还是地方公共项目收益，二者都能够通过资本化形式在财产价值中得到体现，也就是说房产税存在的目的是借助财政支出，将相应价值转移至房地产，纳税人还是最终受益人。⁷

迈入新世纪的经济学家开始将关注的焦点转移至房地产税改革。2005年，Oates 教授指出，地方财产税改革可从以下几方面着手开展，如控制税率增长率、按照年龄、收入等要因减免住宅财产税、控制财政收入增长速度、减免工业、商业资产税等。⁸2005年，John Muellbauer 教授针对财产税及土地价值与经济间的关系进行探究，在他看来，财产税改革应该实现以下目标，即推动宏观经济的发展、促进资源的合理配置、改变分配不均的社会现状，促进环保事业的发展。

9

1.2.2 国内文献关于房产税属性和功能的研究综述

关于房产税的功能，2011年，陈小安教授指出，新房产税功能应侧重点分明，实行“一主两辅”，即以获得财政收入职能为主，以收入分配、调整房地产市场运营职能为辅。¹⁰2012年，朱明熙教授和何通艳教授指出，国内房价上浮是多方面因素共同作用的结果，包括供需双方、国家、国内投资及国外投资等，单凭调整房产税无法解决房价变动问题¹¹

关于房产税的设计，2012年，安体富教授和葛静教授对上海、重庆等房产税试点地区的相关实施效应进行比较，指出需要从税率计算依据、面积扣除等方面进行调整，同时对房产税开征问题予以强调，认为其间房地产税交易环节及持

⁶邓宏乾.中国城市主体财源问题研[M].商务印书馆,2008:14-15.

⁷Fischel William A. Property Taxation and the Tiebout Mode: Evidence for the Benefit View from Zoning and Voting, J. Econ. Lit, 1992.

⁸Wallace E · Oates 著,丁成日译.财产税与地方政府财政[M].中国税务出版社,2005:20.

⁹John Muellbauer. Property Taxation and the Economy after the Barker Review.The Economic Journal, 2005(3): 99-117.

¹⁰陈小安.房产税的功能、作用与制度设计框架[J].税务研究,2011(4): 30-35.

¹¹朱明熙,何通艳.探析我国房产税改革——基于调节贫富差距和节约使用资源的视角[J].公共经济与政策研究,2012(6):10-18.

有环节的多项税种应同时进行规整。¹²2011年,刘洪玉教授指出,房产税征收和相应的税收机制革新同步开展,保证房产税征收效率及公正性、透明性,从而切实推动经济发展,促进社会进步。¹³2011年,杜婕、周丽以美国为例,针对该国的房产税实际施行问题进行解析,指出中国开征房产税的首要任务是健全法律规章,制定完善的评估机制,健全产权登记体系,确保征收的公平性。¹⁴

1.3 研究框架

本文以房地产税制改革的定位为切入点,借鉴国内外房地产税制的经验与教训,针对我国当前的经济状况和征管环境,试图提出行之有效的房产税设置方案。

本文包括五章,第一章导论部分介绍了论文的选题环境及作用,同时阐述了国内外在房产税探究方面所取得的成绩、文章探究构架、创新点及不足;第二章是我国房地产税制发展及现状分析,介绍了我国房地产税制建国至今的发展历程;分析了当前房地产税制改革环境:税费过多、重复征收,轻保有重流转,税收遵从度低,土地使用权及产权关系复杂,房产信息采集难度大;并对上海、重庆两地房产税试点进行经验总结。第三章各国家及地区房产税发展情况及经验借鉴,介绍了美国、韩国、香港地区的房产税制及改革经验。第四章是房产税改革的功能定位,通过分析我国现状,将改革功能定位为以筹集财政资金,稳定房价,引导住房消费,抑制投机。第五章房地产税制的设计思路,根据房地产税制的功能定位,提出有效可行的税制设计思路:重新整合税制结构,结合现有的征管环境和征收手段提出有利于实现功能定位的房产税设计思路,加强社保等相关体制的建设,规范并促进房地产市场的良性发展。

1.4 论文的创新与不足

本文通过对我国现状的分析,对上海、重庆的房产税试点进行经验总结,借鉴和比较国外房地产税制的发展与改革,分析我国现状,结合政府当前的需求及征税目标实际的可能性,得出房产税改革的功能定位。结合现有征管手段,提出

¹²安体富,葛静.关于房产税改革的若干问题探讨——基于重庆、上海房产税试点的启示[J].经济研究参考,2012(45):12-21.

¹³刘洪玉.房产税改革的国际经验与启示[J].改革,2011(2):84-88.

¹⁴杜婕,周丽.推进我国房产税改革的基本思路——兼议美国房产税借鉴[J].价格理论与实践,2011(11):66-67.

合理可行的改革意见。

不足之处主要是：第一，文献资料知之甚少，理论知识欠缺，解析问题过于表面。第二，针对房产税的改革意见也只是粗略的提出方向，没有细化。

厦门大学博硕士论文摘要库

第2章 我国房地产税制发展及现状分析

2.1 建国以来我国房产税的发展情况

1950年，中央人民政府针对税种问题，下发《全国税收施行细则》，指出14项税目将在全国范围内开始征收，如地产税、印花税、工商业税、房产税、遗产税等。1951年，国家出台《城市房地产税收暂行办法》，其中把“房产税”“地产税”统称为“城市房地产税”。由于建国初期，我国还未完成社会主义改造，多种经济成分并存的客观要求，房地产税也较为繁杂。但自1956年进行资本主义工商业改造对私房业主以赎买的方式限制所有权，之后又经历文化大革命，私房业主基本丧失了房屋产权，也就使得征收房产税失去了实际意义，房产税的征收也就此中断。

到1978年十一届三中全会之后，城镇私有住房的产权逐渐得到承认，1984年“利改税”恢复征收城市房地产税，但只对涉外企业进行征收。1986年国务院颁布《中华人民共和国房产税暂行条例》，该条例一直沿用至今，虽然期间进行过部分调整，但与当前的经济形势已经不相适应。2003年，国家召开十六届三中全会，大会针对市场经济体制下的诸多问题出台《关于健全社会主义市场经济体系若干问题决议》，决定中第一次提出对此项内容进行革新，“进行城镇建设税费改革，时机成熟时开征不动产税，其他收费项目予以取消。”从2003年到现在，国家在房地产政策上先后进行了多次调整，并完善了相关法律法规。2006年十一五规划再次提出“改革房地产税收制度，稳步推进物业税并相应取消有关收费”。2007年1月1日开始对居民住宅区内业主共有的经营性房产征收房产税，同年《物权法》的正式生效，也为房产税的开征奠定了良好的法律基础。2009年国务院批转发改委《关于深化经济体制改革工作意见的通知》，决定“研究开征物业税”。2010年国务院批转发改委《关于2010年深化经济体制改革重点工作意见》，提出要“逐步推进房产税改革”。财政部在关于2010年的工作部署中也提出要“完善房产税”。2011年上海、重庆公布《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》和《重庆市人民政府关于进行对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》，开始进行房产税改革的试点。

以上文件足以看出我国政府对房产税改革的重视，多年来反复提起，而实施过程也相当谨慎。虽然建国初期我国房产税就有开征，但整个改革却举步维艰，这与我国目前所处的经济状况、以及流转税为主的税制结构有着密切的关联。

2.2 当前我国房地产税制的改革环境

2.2.1 房地产涉及的税费太多且杂乱无章，重复征收严重

我国现行税制共设有 28 个税种，而现行税种实际只有 21 税种及 1 个教育费附加。房地产税制体系做为我国税制体系中最为庞杂的行业税收体系，其涵盖了其中的 12 个种税和 1 个附加。其中，在房地产取得环节征收的有固定资产投资方向调节税（已暂停征收）、耕地占用税；房地产交易环节设立多项税目，包括契税、教育附加税、土地增值税、营业税等也包含在内；此外，从年度收益角度，对企业和个人分别征收企业所得税和个人所得税；在保有环节设有房产税、城市房地产税（已废止）和城镇土地使用税。税种设计不科学，重复征收严重。对房屋租金收入要征收营业税、城镇土地使用税，此外，个人和企业到年终要缴纳相应的所得税等，纳税人的缴税比例超过 30%；同时，从房地产流转环节来看，个人和企业不但要根据转让所获得的收入缴纳所得税，而且要根据有偿转让所获得增值部分缴纳土地增值税，还要按营业收入缴纳 5% 的营业税。这样重复设置税种、重复课税加重了纳税人的税收负担，不利于房地产市场发展的持久性、健康性。虽然所有税种都有各自的纳税主体，即某些由消费者缴纳，某些由开发商缴纳，但税收具有转移性，这些税负实际都包括在房价中，从而造成房价上涨，而最终都由消费者买单。重复征税无法使房地产资源得到最优化利用，也无法推动房地产市场发展。¹⁵

此外，与房地产相关的收费项目也相当多，税费体系混乱，费挤税现象严重。目前，我国房地产价格构成按其性质不同可分为地价、前期税费、建筑安装工程费、贷款利息、开发商的管理费以及利润。其中前期税费主要包括征地拆迁补偿费和市政工程费、土地综合配套费、土地闲置费、土地管理费、地籍管理费和地籍调查费等，各种费用名目繁杂，且费项总数远多于税项总数。各种税费项目

¹⁵陈莹莹.关于我国房地产改革的研究综述[J].经济研究参考,2012(6).

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.

廈門大學博碩士論文摘要庫