



# 冯俏彬：房地产税试点要重视哪些问题



【财新网】（作者 冯俏彬）共同富裕是经济社会高质量发展的重要内容之一，在这个背景下讨论房地产税，有明显的时代意义。

图 1 反映建国以来中国基尼系数的变化情况，可以看出存在比较明显的几个周期。2003 年以来，国家统计局开始发布居民收入基尼系数，到 2008 年的时候从统计公布数据来讲达到最高点 0.491，后来通过各方面努力，基尼系数呈现相对下降的趋势，到 2020 年发布的统计数据是 0.468。这个数据虽然有所下降，但是仍然高于 0.4 的国际公认警戒线。从全球各国的排名来看，中国基尼系数目前排全球第 53 位，还是算中高水平。



以前研究共同富裕、收入分配时，通常遵循一个老路子就是看看政府部门、企业部门、住户部门在初次分配收入中的占比。所以这次研究一开始我们也是从这个角度进入，但是进入之后很快发现一个问题，如果单纯从三个部门的占比来看，在现阶段已经很难得出一个像当年一样清晰的结论，比如说政府拿得太多了，企业占比过大，等等。现在已经做不出这样

的判断了，特别是在 2015 年中国启动一轮又一轮的减税降费之后，政府宏观税负水平已经降到 15.72%，创多年来的新低。因此收入分配差距太大、初次收入分配结构不合理的判断很难一下子做出来，需要进一步深入拓展。

这个拓展有两个方向，第一个是看居民收入分配五等份结构，比较至少可以看出一点，就是最高收入群组这些年收入上升速度要快一些，要明显高于其他各组别。如果更细分的话，可以看居民收入的十等份结构。中国目前没有这方面的统计数据，但是国际上有，总体反映出来就是前 10%，甚至前 1%的居民组，这些年收入上升的速度明显高于其它组别。这个方向还可以延展，比如从企业角度也可以看不同行业的收入占比，还有从政府角度也可以看中央地区、不同区域收入占比，但是这就不在我们现在研究范围里了，可以先忽略。

第二个方向是看财富分配状况，这是近年研究收入分配的一个新内容。财富方面的分配到底怎么样？很遗憾，中国目前没有官方统计数据，但是也有一些其它国家的研究数据可以参考。从中可以看出，中国收入最高的 1%和 10%的人群在财富收入占比当中呈现两个特点，一个是和其他各组别相比速度要更快，一个是和其他组别差距拉得非常大。国内一些研究机构也有这方面的数据，比如大家引用比较多的是西南财经大学家庭金融调查数据，但这也是做一个参考，不能说特别准，但是大家的感受基本上还是一致的。我们也做了数据的梳理，比如高净值人群、百万富翁的数量都可以反映出来中国现在在财富分配方面的差距要远远大于收入分配方面的

差距。具体的细节不讲了，但是基本结论是目前在中国如果要关注共同富裕问题、要关注收入分配问题，不仅仅是要关注政府、企业、住户部门之间的比例结构，而且要向更深一步进发。除收入分配之外，更要关注财富分配，而财富分配就与房地产税直接相关。

我们做了初次分配和再分配之后三个部门收入结构变化情况的对比，这一变化看起来没有给人特别强烈的印象，但是有一些估计数据表明，通过政府再分配之后中国基尼系数下降了 8%，相比 OECD 的 30%来讲，这个下降比例是比较小的，说明政府再分配功能发挥得不是那么理想。但是我们必须要肯定政府这些年在收入分配、共同富裕方面所做的努力，特别是城乡居民收入分配差距有所缩小。最近这些年通过取消农业税、增加对农业农村农民的转移支付、特别是三年脱贫攻坚，农村居民的收入（大部分在归在 20%的低收入群组中）明显增高，城乡居民的收入分配差距明显缩小。当然与此同时还出现了一些新问题，比如区域收入分配差距拉大、南北差距增大等，而且在财富再分配方面的作为较小，等等。

如何扎实推进共同富裕？我认为，一是要“促中”，促进中等收入群体的扩大。各方面的情况都已经表明，如果未来 10-20 年使中等收入群体从 4 亿变成 8 亿-10 亿，对中国经济、政治、社会各方面都会有很明显的的作用。二是“提低”，继续巩固脱贫攻坚的成果，目前也有相应的政策。三是“抑高”，即如何加强对高收入者的调节和规范，这是社会各方面最关注的部分之一，其中就包括应当稳妥积极推进房地产税的改革。这也是

再次提出房地产税试点的大背景。

社会各方面非常关注房地产税。5月份的时候财政部发布了房地产税试点的一个消息，当时整个舆论情绪非常高涨。前不久人大正式授权国务院在部分地区开展房地产税试点工作的决定之后，从我的感受来讲，相对而言舆论比5月份平静一点，可能大家都等待另外一只靴子落地。

具体选择哪些城市试点，税率是多少，是按面积抵扣还是按套数征收？……这些细节的问题在过去十几年的研究中无不涉及，今天有财政专家，也有房地产方面专家，但是围绕着房地产税的细节问题在过去这么长时间内，每个细节都有被讨论到，现在再讨论这些问题还是炒冷饭的感觉，没有更新的内容。我认为，此次房地产税试点有以下五个问题需要重视。

一是要从房地产税到房地产税收制度体系。单纯讨论房地产税是非常容易走偏，常常会赋予它不能承担和不应承担的种种责任。所以要从房地产税到房地产税收制度体系这一角度来理解问题，这一点主要和房地产的调控直接相关。我们对中国香港房地产税制度做过深入的梳理，发现香港房地产税收制度体系基本全覆盖，从取得、持有、交易，每个环节都分布有税收。今天在讨论中国房地产税的时候，总有人要附加上调控房地产市场、调控房价的功能。房地产税有没有这样的功能呢？有的，但是它能把房价降下来或者维持在既不高也不低的水平上吗？不大可能，这对它来讲要求太高了。调控房地产需要一整套制度体系，比如说取得环节，香港有印花税制度，对买卖双方各征收10%，加起来就是20%。另外在持有环节

还有差饷、物业费，在交易环节还有利得税，等等，形成了一个围绕房地产的税收制度体系。中国目前房地产交易环节的税收很多，但缺乏持有环节的税收安排。讨论房地产税的时候要特别强调这是一个持有环节的税收，不能赋予它很多的功能，要不然这个问题就不能推进。

二是房地产税要和土地制度改革相结合。讨论房地产税改革必然涉及到土地问题。中国现在是土地使用权一次性出让，未来一定会有一个到期后怎么办的问题。香港经验上看到的也是这样的情况，土地使用权一次性出让到期后，后来接续的时候立即引入了土地年租制进行对接。我们现在已经有一些土地使用权到期或接近接近到期，那么像温州继续收一个一次性的土地使用权，还是把土地的年租制引进来，这个问题是我们在后面围绕土地制度改革的时候要做的研究，否则永远会围绕着房地产税理论问题研究不清楚。

三是要与健全地方财政收入体系相结合。近年来中国土地出让金越来越高，最高年份可以接近 9 万亿，10 月份发布的数据显示今年全国土地出让金接近 6 万亿。土地出让金表面上看是放在政府性基金当中的，但是实

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_30735](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_30735)

