



房地产税十问十答（下）：事关中国经济和共同富裕



【财新网】(专栏作家 罗高波) 接《房地产税十问十答(上): 犹抱琵琶半遮面》

6、房地产税现在是最佳实施时机吗?

不是, 10年前是最佳实施时机。2011年, 中国城镇化率首次突破50%, 城镇人口首次超过农村人口, 开始从以大城市为主导的城市化的城镇化初级阶段向城市郊区化的城镇化中级阶段转型, 城镇化发展面临历史转折点。这个时点实施房地产税试点是最佳时机。事实上, 政府2011年选择了上海、重庆开展房产税试点, 但很可惜, 选择了正确的时间但战略方向没有选对, 因此成效并不令人满意。如果2011年针对中国房地产的本质--“地”, 而不是表象--“房”, 及时出台符合中国国情和发展现状的房地产税试点, 像打击炒地一样打击炒房, 今日中国的房地产市场会健康得多。

截至2020年底中国城镇化率为63.89%, 至少还有15—20年城镇化高速发展期。如考虑到中国真实城镇化率和区域发展不平衡现状, 高速发展期时间将会更长。2011年的中国和1920年的美国在城镇化发展上具有很强可比性, 以史为鉴, 开创未来, 中国要达到今日美国乃至全球标杆德国目前城镇化发展水平, 仍将有很长一段路要走, 同时也意味着巨大的优化和发展空间。

1920 年的美国 VS 2011 年的中国

名称	1920 年的美国	2011 年的中国
城镇人口比例	51.2%	51.3%
人口总量	超过 1 亿人	超过 13 亿人
区域发展	东北部经济发达 中西部制造业到达巅峰状态 西部和南部欠发达	南方和东部沿海经济发达 中国制造业全球第一，但面临转型挑战 中西部欠发达
城乡发展	城市化与工业化同步 市中心高楼大厦，经济发达 乡村欠发达，城乡差距巨大	大城市发展迅速，人口密集，交通拥堵， 处于大规模基础设施建设期， 郊区落后，城乡差距巨大
城市发展特征	向心集聚型，特大城市为主导	向心集聚型，大城市处于领先地位
人口流向	海外移民，农村到城市， 小城市到大城市	农村到城市，小城市到大城市
代表城市	纽约：全国首位性城市 全美最大商业和金融中心	上海：中国第一大城市 全国经济和金融中心
	芝加哥：全美第二大城市 全国工业中心和最大交通枢纽	北京：中国首都 全国政治、文化、教育和国际交流中心
存在问题	大城市交通拥挤，住房紧张 环境污染，犯罪率高	一线城市房价高昂，交通拥堵 住房紧张，工作压力增大
	区域发展不平衡，城乡差距大	区域发展不平衡，城乡差距大
标志性事件	城镇人口首次超过农村人口 美国城市发展史上的重要转折点 城市郊区化开始	城镇人口首次超过农村人口

资料来源：《中国城镇化—历史借鉴、国际融合与本土实践》，罗高波著，中国建筑工业出版社，2017

因此，现在针对性开展房地产税试点，“亡羊补牢，犹未晚矣”，时间上完全来得及，短期有可能会付出一些代价，个别企业甚至可能会遇到危机，但以时间换空间，整体风险可控，代价可承受，溯本求源，从源头上解决中国房地产业可持续发展的世界性难题，助力中国房地产从“局部无序非理性繁荣”向“理性均衡的可持续繁荣”转变，中长期看对中国房

地产业和中国经济的高质量可持续发展应该是重大利好。

7、“普遍征收”还是“重点城市”？

根据“立法先行，充分授权，分步推进”的原则，各地地方政府对房地产税具有很大自主选择权，决定是否实行及税率比例。目前，一线和部分热点二线城市已完成或基本完成原始资本积累，现有房产存量价值远高于剩余存量土地出让价值，且房价涨幅巨大，既有动力也有经济实力实施；而广大三四线城市尚未完成原始资本积累，剩余存量土地储备丰富，尚需完善基础设施投资以培养市场，既无实力也无动力实施房地产税，预计将选择维持现状，且在今后相当长一段时间内也不会实施。

因此，中国房地产税改革不是全国性的普税制，重点应关注一线和部分热点二线城市，如网传的住房和城乡建设部直接监控和实施“两集中”的22个热点城市(具体名单未公布，网传版为包括北上广深4个一线城市，南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡18个二线城市)。

“立法先行，充分授权，分步推进”的经济学理论基础是“放水养鱼”。在湖里捕过鱼的人都知道，一张大网打上来一堆鱼虾，大鱼大虾留下，小鱼小虾放回去，还要撒点鱼食，让其快速成长，长大了再捞上来，这样渔业才可持续，并能获得综合最优的生态和经济效益。在世界经济舞台中，中国房地产市场虽不像太平洋一样深不见底，但至少像贝加尔湖一样浩瀚无边，市场容量足够大，成长空间足够广。一个拥有世界近20%总人口并

由此产生全球近 20%需求总量的产业—中国房地产业，不仅是虚拟经济，更是实体经济，房地产业及其上下游相关产业构成的不仅是目前甚至有可能是未来相当长一段时间内中国最大的实体经济，不能成为一个国家支柱产业是难以想象的，也是不符合逻辑和经济规律的。中国房地产业需要的不是否定产业本身，而是脱虚向实，回归房地产业的居住和民生属性，剔除其金融投机属性，即坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”，既发挥其作为国民经济支柱产业对经济发展的巨大拉动作用，又防范过度投资投机可能带来的潜在金融风险，在房地产业已帮助中国经济实现原始积累的基础上，使其继续成为中国经济高质量可持续发展的驱动力和蓄水池。

采取“放水养鱼”策略，没有足够的水，鱼是活不了的。但是如果泛滥了，就会形成泡沫，就会有人从中套利，鱼也养不好，还会有人浑水摸鱼。因此，必须树立“不仅专业，而且富有远见”的全局思维，顶层设计和底线思维双管齐下，不仅解决当下问题，更注重长远发展，一二线热点调控和三四线投资增值互为补充，房地产税改革和其他实体经济减税双管齐下，激发市场活力和增强发展后劲双管齐下，开辟可持续财政来源，建立现代化经济体系，同心共筑中国梦，寻求中国经济长期可持续高质量发展和综合效益最优化。

8、房地产税的共同富裕实现路径

过去十余年，由于相关税收制度上的瑕疵和不完善，随着房价的大幅上涨和杠杆效应，房地产已成为导致中国普通老百姓贫富差距的最重要原

因之一。《中国家庭财富调查报告 2019》显示，从中国家庭财产结构看，房地产占 70%，城市家庭财产净值占人均财富的 71.35%，农村家庭财产净值占 52.28%。人均财富增长的来源表明，房地产净值增长占家庭人均财富增长的 91%，是中国家庭人均财富增长的重要因素。近年来，有没有投资城市（尤其大城市）不动产的居民财富差距迅速拉大，教育、医疗等资源越来越多地附加在（购买而非租住的）房产之上，整个社会裂化成有房阶级和无房阶级，进一步加剧社会资源分配不均矛盾。

经过 20 余年的发展，中国房地产业已成为中国最大的实体经济和最大的虚拟经济混合体，同时由于原有税收体系漏洞和分配机制的瑕疵，房地产也已成为导致中国贫富差距最重要的因素之一。也就是说，中国房地产业的蛋糕已经做大，但并没有分好。如何通过全国人民共同奋斗，不仅把中国房地产业的“蛋糕”做大做好，而且通过合理的制度安排把“蛋糕”切好分好，实现房地产领域社会财富的合理再分配，是中国实现共同富裕的最优先考虑事项之一。

具有中国特色的房地产税以市场化手段实现社会财富合理再分配，是中国实现共同富裕的最有效手段和具体落地措施之一，主要通过四个维度渐进式实现共同富裕的终极目标：收大城市的钱发展中小城市和乡村，缓解城乡差距大矛盾，实现城乡共同富裕；收沿海发达地区的钱发展中西部欠发达地区，解决区域发展不平衡矛盾，实现区域共同富裕；收投资投机炒房客的钱解决中低收入群体基本居住问题，助力百姓住有所居，实现社

会共同富裕；收房地产业的钱发展其他实体经济，促进产业协同发展，实现产业共同富裕。

市场化手段和政府有为双管齐下，房地产税和转移支付相得益彰，从一次性的土地财政向“土地财政+房地产税”双轮驱动的可持续发展模式转型升级，一二线热点调控和三四线投资增值互为补充，促进房地产业健康发展和良性循环，逐步实现城乡共同发展、区域协调互补、居民住有所居、产业多元均衡的共同富裕新局面，实践探索“城镇化启动，高科技升级，金融巧助力，文化终强国”中国经济国内大循环可持续高质量发展之路。

9、房地产税与中国房地产高位软着陆

一个均衡发展、相对稳定并稳中有升的房地产市场是一个成长中经济体健康、稳健、可持续发展的标志和目标，也是一个国家经济成就和社会财富的体现和象征。在中国房地产市场整体供求渐趋平衡，“整体可控，局部透支，个别有泡沫”的结构性失衡矛盾日趋明显的背景下，政府通过共有产权住宅、集体土地兴建租赁住房等形式，将自身权益无偿或低价让

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_31143

