



李奇霖：房产税，一场意义 重大而又深远的变革



文/新浪财经意见领袖专栏作家 李奇霖 孙永乐 殷越



由于财税的改革是牵一发而动全身的大事，不仅影响财政收入，还会影响到公民的财产权，财税改革无小事，财税改革牵动着从中央到地方、从企业到居民的所有成员，影响着中国每位经济参与者的激励和利益，因此财税的改革不能简单地通过行政手段说变就变，改革税制在程序上需要全国人大及其常委会授权。

那么，这次既然全国人大常委会对国务院在部分地区试点房地产税改革授了权，根据“重大改革于法有据”的原则，这意味着房产税后续推出拥有了法律的正当性，房产税已经不再拘泥于简单的政策研究探讨阶段，而是真的要来了。

房产税的推出，对其解读的重点不能仅仅是放在研究房价降不降、税

率有多高上，虽然这点也很重要，后续也会详细讲到，更不能存有侥幸心理，觉得上海重庆 2011 年就有房产税了但房地产市场也没有发生什么明显的改变，该怎么样还是怎么样。实际上，无论是从政策初衷、历史背景角度还是从时代环境角度，这次房产税的推出会是完全不一样的，这会是一场意义重大而又深远的变革。

01

房地产，中国经济的“锚”

过去几十年，说房地产是中国经济的支柱性行业毫不为过。以前甚至给研究员开玩笑，说研究好中国经济必须先研究好房地产，做一个合格的宏观分析师前先得做一名出色的地产行业分析师。

为什么这么说呢？

房地产对中国经济的带动并不局限于房地产行业本身，当然，即使考虑这部分数量也足够巨大了。

2020 年中国房地产销售额高达 17.4 万亿，新开工面积 22.4 亿平方米，施工面积 92.7 亿平方米，房地产开发投资完成额 14.1 万亿。

各项庞大的房地产数据背后，还牵动着一系列关联产业。房地产销售环节的家电、家具、家纺、装修、物业管理和房地产交易中介，房地产开工施工环节的钢铁、水泥、煤炭、有色、工程机械等等。

2020 年房地产行业的土地购置费 4.4 万亿，地方政府土地出让金 8.2 万亿，而地方政府 2020 年本级财政收入是 10 万亿，很明显，土地出让金还是地方政府重要的“钱袋子”。

但这些还不是最重要的，最重要的是，房地产是中国信用创造中最重要载体，甚至可以说没有之一。

金融最需要化解的问题是信息不对称问题，简单来说，放贷员对你不够了解，也不知道你提供的财务资料的真实性，这里面有信息不对称的问题，万一你提供的财务资料造假，拿到贷款后跑路怎么办？最简单的方法就是你要提供抵押品，万一跑路了，我就把你提供的抵押品给卖了。

最容易估价的抵押品是什么呢？显然就是房产、厂房或土地了。一方面，信贷人员觉得这个好估值，更重要的是，房产价格在不断增值，跑路了，可以把房子卖了，来解决这笔不良问题。

因此，有了房价上涨这个润滑剂，信用创造的过程就要顺畅多了，这就构成了基本的金融加速器原理：房价涨-信用创造容易-信用创造越多经济越繁荣-经济繁荣房价涨-信用创造就越容易，可以循环下去。

生活在中国，应该都会感慨中国过去十几年来，城镇化、基础设施建设的日新月异，为什么会这样呢？除了庞大的劳动力市场优势外，还有一个非常重要的驱动因素，那就是实施信用创造，或者说借钱的推动因素，是公共部门。

要知道，基建本身是不赚钱的，修地铁肯定不靠车票回本，修公园那更是免费提供给居民的。既然修基建是不赚钱的，我们也可以看到，城投明面上的资本投入回报率不足 2%，还不够买银行理财获得的收益，那为什么金融机构会不断向公共部门借钱呢？直到现在，多数金融从业者都还认为，钱借给城投是最好的生意。

原因很简单，因为地方提供了土地做抵押，通过土地抵押融资，叠加基建修好后地价会上涨的预期，让信贷创造变得更加容易。修了地铁，地铁周边的房产会增值，地铁不盈利没关系，房子和土地抵押在银行那，房子增值了，公共设施不盈利的那部分就弥补了。

于是：

1、地方有发展经济的诉求，这与地方的考核机制有关，而发展经济的抓手是土地，土地可以抵押融资，满足基建和城镇化巨大的资金缺口；

2、房价上涨可以成为信用创造的润滑剂，房价涨可以解决信息不对称问题，让融资变得更容易；

3、土地抵押-融资-基建-城市面貌改善-地价上涨-更容易实现土地抵押融资，这是一个正循环，整个过程你会发现地产和金融是完全紧密相连的，可以仔细看一下 A 股地产和金融的走势，是不是有高度的正相关关系；

4、根据货币银行学的基本理论，存款来源于信用创造，这个过程中，企业、居民存款迅速增长，M2 规模已经突破了 234 万亿；

5、那公共部门借的这些钱该怎么还呢？一个是地价上涨本身就增厚的地方的信用，不行就卖地；第二个是基建修好了，招商引资和培育中小企业也更容易了，可以通过经济发展把税基做大。

但这个过程，也不是完全没有代价的，我们看到现在的金融风险问题，其实很大程度上，就与这种增长模式相关。

不少地方基建搞得太快、太超前，招商引资和本地中小企业培育也不是那么容易，而且也不是所有地方的房地产市场都拥有持续上涨的行情，所以在债务偿还上就会有压力。

而且中国的土地价格是阶梯式的，居民住房相关的土地增值的速度是最快的，过去十年增值了好几倍，而工业用地价格一直都维持低位，农村土地还没有开始市场化，这就拉大了城乡差距，而且工业用地的低要素成本也导致不少企业粗放式发展。

既然房地产是“锚”，而“锚”是不能跌的，居民部门只要“领会”了这一点，就会将资产配置向房子集中，所以这就有了房子“越调越涨”的悖论，有房子的人群和没房子的人群分配差距会不断扩大。

在收入增长怎么也跟不上房价增长的时候，就会出现不少社会问题，比如努力赚钱赶不上房价涨幅，那年轻人就只好“躺平”。

从地方的角度来说，不少城市人口都在流出了，城市扩张的空间已经有限，再盖下去，只能造就更多的鬼城，转化不成土地继续增值和招商引

资的优势。无论是土地财政还是土地抵押融资，那都是在增量上做文章，这个时候，也确实需要把税种切换，从增量税改成存量税。

所以，到了这个时间点上，必须得遏制住房价继续上涨和经济增长“走老路”的倾向，这就是房产税出台的背景。

无论如何，可以明确的是，谁是信用创造的载体，谁就是一个经济体增长的“锚”，从这个角度来讲，依托于房地产的快速城镇化是过去中国经济增长的“锚”。

现在要“房住不炒”，而房产税是实现“房住不炒”、共同富裕的重要调节手段，这就是说，中国经济的增长要彻底换“锚”，要彻底重构。

02

关于房产税征收机制的猜想

当然，有人会有疑问，说你看 2011 年上海、重庆都有过房地产税试点，房价还是在涨，地方增长的模式也没有明显改变，2020 年上海的房产税 198 亿，重庆的房产税是 71.7 亿，占财政收入和土地出让的比重均可以说是微乎其微，所以，这次房产税就真有换“锚”的效果吗？

上海、重庆房产税试点没有达到预期效果，是因为试点的力度过于温和，且征收范围太小。

重庆的房产税只对高档住房征收，重庆每年会设一个高档住宅的均价

红线, 这个红线一般在全市均价 2 倍左右。同时, 针对这一高端住宅用户, 税率设置得也不高, 仅有 0.5-1.2%。由于纳税对象主要是高端住户, 可以说税基是不够宽的, 相对于他们的财富来说, 税率也是不够高的。

上海的房产税是针对增量的, 而非存量。时间点是设置在 2011 年 1 月 27 日以后购买上海房子的, 存量房没有收, 而且房产税的税基只针对在沪居民家庭第二套和第二套以上收。

即使这样, 上海还设置了人均 60 平方米的免税面积, 即一家三口 180 平以下的部分都可以不用交税, 税率也仅在 0.4%~0.6%之间, 力度不算重, 而且纳税的价格还可以按住房交易市场的价格打 7 折。

我们假设有个三口之家买了一个单价 10 万 200 平的住房, 按这个规则, 他只需要纳税: $(200-3*60) * 10 \text{万 (单价)} * 70\% \text{ (折扣)} * 0.6\% \text{ (税率)} = 8400 \text{元/每年}$ 。

这个金额应该不算重, 而且如果这房是首套房, 不用交税。

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_28165

