



李庚南：如何从共同富裕 视角理解开征房地产税的 逻辑？



文/新浪财经意见领袖专栏作家 李庚南



传说中的“狼”，——房地产税终于要来了！

10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》(以下简称《决定》)，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。试点5年，条件成熟时，及时制定法律。这意味着，房地产税已经开启倒计时模式。

为何在此时启动房地产税？

在房地产市场已然寒意滚滚，三季度经济数据充满“凉意”的时分启动房地产税试点，这的确出乎市场的预期。

毫无疑问，开证房地产税最直接的目的是为了落实“房住不炒”、加强楼市调控、推进住房消费的理性化，当然也有拓宽财政收入渠道的考量。

《决定》明确指出，开展房地产税试点是“为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展”。但若仅限于此，无论是时机的选择还是试点的目标、路径都费思量。特别是在房地产调控成效逐渐显现、房地产市场运行整体趋于平稳、市场由热转冷的背景下，房地产税出台的风声是否会令房地产行业雪上加霜，甚或对整体经济形成影响？市场的种种担忧显然并非没有逻辑。

但若撇开房地产市场扰动因素，单从房地产税的提出到立法进程的推进看，此时推出其实并不意外。其实，关于征收房地产税的呼声由来已久，从2011年在上海、重庆试点推行房产税，到2013年酝酿房地产税立法，再到2017年将房地产税列入五年立法规划，可以说房地产税立法一直在稳步推进，而目前该是水到渠成的时候了。

如何从促进共同富裕角度理解房地产税？

显然，从房产税试点到房地产税试点，虽一字之差，却意味着一个质的飞越，也意味着试点面临的矛盾和困惑越多，难度越大，其中有太多的需要权衡的利益和关系。特别是涉及土地使用权征税方面，将面临如何协调既有的土地出让金征收与未来税费平衡问题。

纵览近年来国家各领域政策的出台，包括房地产领域调控政策，我们可以看到一条日益清晰的思路与逻辑，那就是“以人民为中心”。随着我

国开启全面建设社会主义现代化国家新征程，在“以人民为中心”导向下，促进全体人民共同富裕的命题就自然被摆在了最为重要的位置。党中央提出了分阶段促进共同富裕的战略目标：到“十四五”末，全体人民共同富裕迈出坚实步伐，居民收入和实际消费水平差距逐步缩小。到2035年，全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展，基本公共服务实现均等化。到本世纪中叶，全体人民共同富裕基本实现，居民收入和实际消费水平差距缩小到合理区间。随后又于2021年6月10日发布了《中共中央 国务院关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》，在浙江率先拉开了共同富裕社会建设的帷幕。

中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在《扎实推动共同富裕》一文中明确指出，要构建初次分配、再分配、三次分配协调配套的基础性制度安排，加大税收、社保、转移支付等调节力度并提高精准性，扩大中等收入群体比重，增加低收入群体收入，合理调节高收入，取缔非法收入。同时指出，要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。这其中，实际上已准确地传递要加快房地产税立法的信息。

应该说，通过优化初次分配、再分配和三次分配，让所有的社会成员平等地享有社会资源，包括教育、医疗、房地产等，让社会资源与财富更多地惠及普罗大众，这是与老百姓最贴近的政治。

而房地产恰是影响社会公平、促进共同富裕的突出障碍之一。开征房地产税对于促进共同富裕的意义更加深远，也更能体现目标与效果的一致

性。

如上所述，国家促进共同富裕的基本路径是，提低、扩中、调高、限非，既要做大蛋糕，也要分好蛋糕。而房地产税应该是调高的最市场化、最有效的举措。往更深一层说，就是又要调节全社会资产的合理配置，按照更有利于促进社会公平的方向和方式，通过初次分配、再分配和三次分配，实现社会资源的再分配。而目前，房地产已成为我国居民资产配置的最主要和重要的形式。《中国金融》杂志发布的央行报告《2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查》显示，中国人 70% 的财富是房子。因此，国家从房地产市场出发，启动房地产税，通过税收的调节功能促进共同富裕，是理所当然的选择。

当然，也正因为立足于促进共同富裕“提低、扩中、调高、限非”的思路，我们在房地产税征收的范围、纳税对象、税基和税率设定等方面尤其需要慎重，需要充分评估和认证其对不同群体的影响，需要兼顾“增加城乡居民住房等各类财产性收入”的总体导向。既要达到对高收入阶层的“调高”，又要防止低收入群体因“税”致贫（类似于欧洲国家目前普遍存在的“能源贫困”），还要充分考虑中等收入群体的税务承受能力，防止对扩中的政策举措形成的负向作用。

值得注意的是，通过房地产税的调节，也能破解促进共同富裕中所谓的“伪低收入”陷阱，最大可能地体现社会公平，——一些表面上属于低收入甚至是失业的原居民，或许因为房地产改革的红利坐拥数套甚至十数

套在核心地段、价值不菲的房产。对这部分人群的“提低”显然需与“调高”相结合。

房地产税的开征如何影响房地产调控？

不可否认，既往的以行政化手段进行的房地产调控，初衷之一是为了缓解高房价对低收入群体的压力；但实际效果却是事与愿违，非但未能有效抑制代表富裕阶层的投资客的购房需求，反而在新房限价、房价倒挂效应下，让富者更富；而一些刚需、改善性需求往往被误伤。

这或是在共同富裕大局下亟需协调的政策冲突。我们看到，近年来“一城一策”下的各地出台的房地产调控政策，大多是在购房资格、社保缴纳年限、贷款资格、贷款首付比例、贷款利率等方面做文章。但真正受到这些调控措施约束限制的是住房刚需族，是经济实力不强、拥有金融资源和社会资源匮乏的人群；而这些措施，特别是贷款资格、首付比例及利率等信贷约束对富裕阶层、拥有雄厚资金的投资客，影响并不明显或者根本就没有影响。

云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告

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_28170

