



# 朱海斌：长期来看房地产税 对房价影响不大



文/财经意见领袖专栏（微信公众号 kopleader）专栏机构 中国财富管理 50 人论坛

本文作者：朱海斌



日前，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。摩根大通中国首席经济学家朱海斌近日在中国财富管理 50 人论坛举办的“房地产税的制度设计、推进路径与潜在影响”线上研讨会上表示，目前看来，房地产税的推出目标主要有四方面：一是抑制房价；二是补充地方税收；三是缩小贫富差距；四是作为楼市政策长效机制的组成部分。

朱海斌认为，长期来看房地产税对房价的影响并不大，短期可能抑制

部分市场需求。但中长期，无论上海、重庆的试点，还是从全球有房地产税国家的经验来看，房地产对房价长期趋势的影响都是次要的。房价上涨主要取决于经济增长、通胀、货币政策、城镇化等因素。

关于房地产税的税收规模，朱海斌分析，从目前上海、重庆十几年的试点情况来看，房地产税占地方直接税收的比例大概为 3%，去年地方直接税收整体规模为 10 万亿元。如果推广到全国，估计总规模仅 3000 亿元。假设平均税率为 0.2%，计税基准 300 万亿元，对应的税收规模是 6000 亿元，与去年 8.4 万亿的土地出让收入相比，确实是杯水车薪。

“因此，房地产税对地方税收的影响较小，补充地方税收、特别是替代土地出让金的可能性不高。”朱海斌说，同时，房地产税作为缩小贫富差距的手段，与共同富裕紧密相关，但可能存在其他的替代选项，一种是资本利得税，另一种是空置税。且房地产税作为楼市政策长效机制的组成部分，其紧迫性可能不高。中长期楼市的长效机制建设中，如何追责地方政府，迫使地方改变目前的土地供应制度或是更加急迫的政策议题；此前出台的限购、限贷、限价等短期行政举措也应配套调整。

以下为发言原文。

目前看来，房地产税的推出目标主要有四方面：一是抑制房价；二是补充地方税收；三是缩小贫富差距；四是作为楼市政策长效机制的组成部分。

第一，长期来看房产税对房价的影响并不大，短期可能抑制部分市场需求。但中长期，无论上海、重庆的试点，还是从全球有房地产税国家的经验来看，房地产对房价长期趋势的影响都是次要的。房价上涨主要取决于经济增长、通胀、货币政策、城镇化等因素。

第二，房地产税对地方税收的影响较小，补充地方税收、特别是替代土地出让金的可能性不高。因为房地产税的规模和土地出让金完全不在一个量级。目前存在一个基本假设：即房产税在设计时仍存在较大的减免空间，这一问题与房价收入比紧密相关。从房产税征收的角度来讲，如果房价收入比过高，存量财富会很高，但实际现金流相对较低。这就制约了我国无法像美国一样推动有房必征、没有减免的政策。现在上海、重庆的试点也都存在大规模的减免，比如只对平均居住面积超过 40 平方米的城镇居民征收、或只对多套房征收。

关于房地产税的税收规模。从目前上海、重庆十几年的试点情况来看，房地产税占地方直接税收的比例大概为 3%，去年地方直接税收整体规模为 10 万亿。如果推广到全国，估计总规模仅 3000 亿。假设平均税率为 0.2%，计税基准 300 万亿，对应的税收规模是 6000 亿，与去年 8.4 万亿的土地出让收入相比，确实是杯水车薪。

第三，房地产税作为缩小贫富差距的手段，与共同富裕紧密相关，但可能存在其他的替代选项。后续出台的房地产税政策可能采用累进税制，这与部分专家主张的轻税原则是有冲突的。

缩小贫富差距的手段是不是只有房地产税？这回归到一个根本性问题：即房地产税是不是目前首选的税种？从大方向来看，中长期中国大概率会考虑房产税、遗产税、赠与税等税种。即使在房地产市场，至少有其他两个税种也可以起到类似作用。

一种是资本利得税，即除自住房之外的住宅交易如果产生资本利得，需要缴纳相应税款。资本利得税已有相关规定，2013年3月份推出的“国5条”中曾明确提要引入20%的资本利得税，只是后来无疾而终。资本利得税在很多国家也存在。在中国，征收资本利得税并不存在法律障碍，而且征收成本也低。另一种是空置税。目前讨论的房地产税在某种意义上也类似于空置税，而不是房产税。因此，从缩小贫富差距的角度来看，房地产税可能存在其他的替代选项。

第四，房地产税作为楼市政策长效机制的组成部分，其紧迫性可能不高。3~5年前，中央就已经提出，房地产税只是作为长效机制的一部分。从维护楼市长期稳定发展的角度来讲，其他两个领域的任务可能更加迫切。一是地方政府的土地供应制度。长效机制也提出：城市土地供应要以人口

**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\\_30100](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_30100)

