



任泽平谈房地产税试点准备工作：方案、影响及展望



图表：近年来屡次提及房地产税

时间	会议或文件	提及内容
2018年3月5日	《政府工作报告》	健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法
2019年3月5日	十三届全国人大二次会议第二次全体会议	健全地方税体系，稳步推进房地产税立法；集中力量落实好党中央确定的重大立法事项，其中包括加紧房地产税等立法调研工作。
2020年12月23日	财政部部长《人民日报》发文《建立现代财税体制》	按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，积极稳妥推进房地产税立法和改革
2021年3月13日	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权
2021年4月7日	国务院新闻办公室发布会	进一步积极稳妥推进房地产税立法和改革
2021年5月6日	财政部部长文章《建立健全有利于高质量发展的现代财税体制》	积极稳妥推进房地产税立法和改革
2021年5月11日	房地产税改革试点工作座谈会	听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见
2021年5月18日	《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》	要加快建立现代财税制度，稳妥推进房地产税立法
2021年8月18日	财政部副部长文章《国务院关于今年以来预算执行情况的报告》	积极稳妥推进房地产税立法和改革，配合做好增值税法、消费税法、关税法等立法审核工作
2021年10月15日	习近平总书记《求是》发文	要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作
2021年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	授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作

资料来源：政府官网，泽平宏观

特别鸣谢：白学松、张硕、刘煜鑫

中央财经大学刘淑冰对本文数据整理有贡献

房地产税试点进程加快。

12月27日，全国财政工作视频会议在北京召开，会议提出，“做好房地产税试点准备工作。”

10月23日，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》）。

我们有五大观点：

第一、房地产税试点进程加快的主要原因是：地方财政吃紧，需要筹集新的财源，疫情、房地产市场萧条、土地大面积流拍、中小企业经营困难等对地方财政冲击较大；落实“房住不炒”，调控房价，“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”。

第二、试点地区：应该以房价上涨压力较大的热点城市为主，比如长三角、珠三角、京津冀等地区以及部分区域中心城市；预计北京、上海、广州、深圳、重庆、杭州、宁波、苏州、东莞、三亚、海口、成都、西安、无锡、合肥、厦门等热点城市逐步纳入房地产税试点的可能性较大。

第三、征收方案：在国务院确定的基本原则下，各地因城施策；考虑到这次是先试点、后立法，为快速推动，可能会采取相对简单的方案，即按照家庭人数确定抵扣面积和金额后、按照平均税率进行征收，因此方案不会太复杂，以保障快速启动，后续逐步完善。

第四、扣除抵扣面积以后，对大部分刚需家庭影响不大，但对于投机炒房的多套房和豪宅的征税力度可能较大。

对房地产市场，短期有影响，长期影响不大。虽然没有最好的时机，但是近期房地产市场确实风雨飘摇，处在 20 年来最冷的寒冬，试点方案出手不宜太重。

长期取决于供求，对人口流出、商品房过剩的地区，雪上加霜；对人口流入、商品房供不应求的地区，虽然短期有冲击，但可能会通过房价或租金进行转嫁。

中国房地产的治本之策是推动房地产供给侧结构性改革，城市群战略、人地挂钩、金融稳定和房地产税普征，从而实现供求平衡，以改变当前人地错配、供求分离以及一二线高房价、三四线高库存的问题。

第五、从土地财政往房地产税转型是大势所趋。中国常住人口城镇化率已达 64%，考虑到农民工在农村留守的家属，城镇化率接近 75%，城镇化进入尾声，大开发时代逐渐结束，进入存量时代。

1 房地产税试点的原因

2 房地产税试点的方案

3 房地产税试点的影响

4 展望

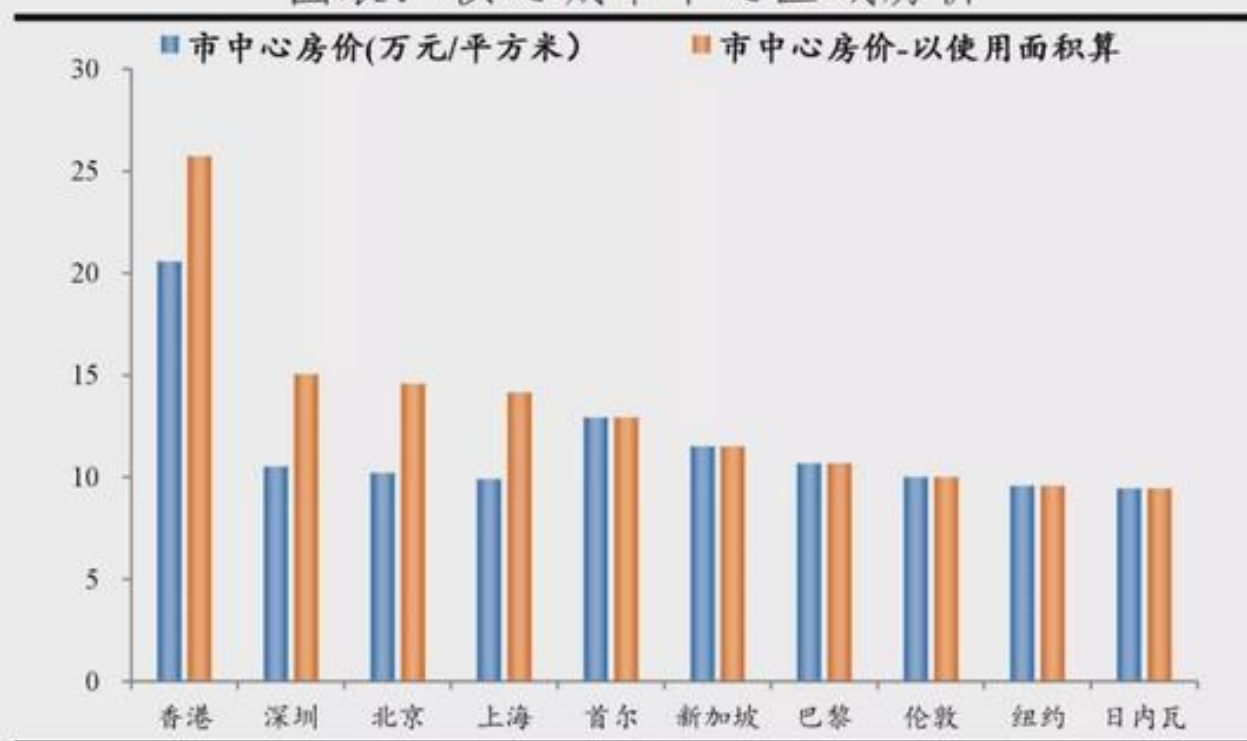
5 他山之石：美国、英国、日本如何征收房地产税

房地产税改革加快，近年来重要会议及文件中多次提及房地产税，相比此前表态，本次《决定》进一步明确了房地产税试点的改革目标、实施路径、征收对象等。

1 房地产税试点的原因

第一，调控房地产，严格落实“房住不炒”，增加保有环节成本。自2016年的中央经济工作会议首次提出“房住不炒”后，每年政府工作报告都以此定调当年房地产市场。《决定》提出，“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”。因此，此次试点地区应该以房价上涨压力较大的热点城市为主，比如长三角、珠三角、京津冀等地区以及部分区域中心城市；同时，扣除抵扣面积以后，对于投机炒房的多套房和豪宅的征税力度可能较大。

图表：核心城市中心区域房价



资料来源：Numbeo，泽平宏观

泽平宏观

第二，随着房地产大开发时代渐进尾声，土地财政难以为继，存量房时代到来，从土地财政向房地产税转型是大势所趋、形势所迫。根据第七

次人口普查数据，2020 年我国常住人口口径的城镇化率为 63.9%，考虑到 2.86 亿农民工在农村留守的家属（其中，外出农民工 16959 万人，本地农民工 11601 万人），如果能够实现农民工市民化和基本公共服务均等化，我国宽口径的城镇化率已经达到 75%左右，发达国家的城镇化率普遍在 80%-90%之间，快速城镇化阶段渐进尾声，土地财政难以为继。根据我们的测算，土地加税收成本占房价的 6 成左右。根据财政部数据，2020 年地方政府与房地产相关收入总额：10.4 万亿，其中国有土地出让金收入 8.4 万亿，5 个房地产特有税种税收合计 1.97 万亿。2012-2020 年土地出让金占地方财政收入的比例由 20.0%增至 30.4%。2012-2020 年土地出让收入和房地产专项税合计占地方财政收入从 27.1%升至 37.6%。

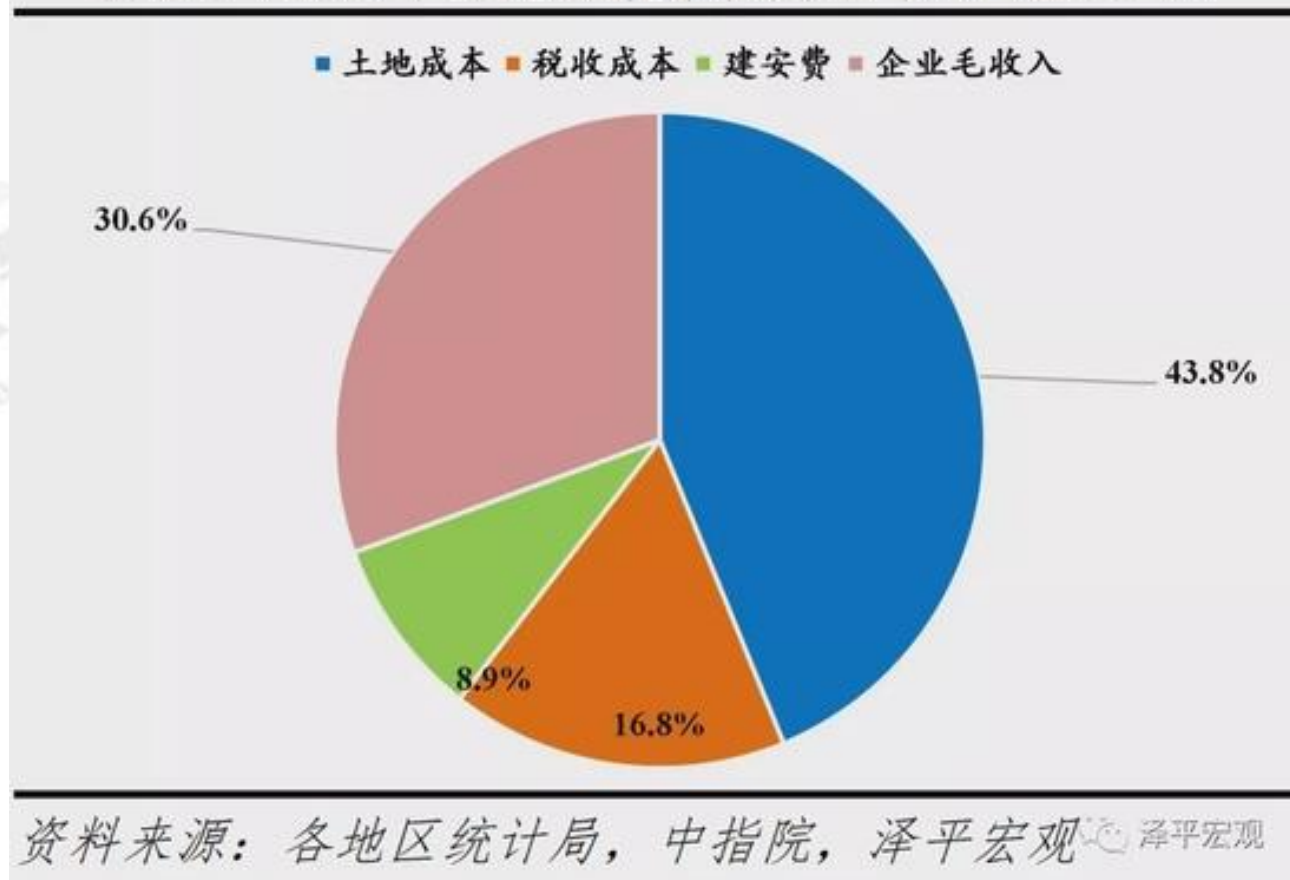
图表：地方政府严重依赖土地财政



资料来源：财政部，国家统计局，泽平宏观

泽平宏观

图表：2020 年土地加税收成本占房价的 60.6%



第三，地方财政吃紧，房地产税试点，完善地方主体税，增加地方稳定的税收来源。在美国，地方的主体税是房地产税、消费税和个人所得税。当前我国地方收入压力大，主因地方政府隐性债务监管趋严和房地产市场不景气。2021 年 5 月以来，房地产销售快速降温，9 月商品房销售面积和销售额同比分别为-13.2%和-15.8%；土地大幅流拍，截至 10 月 17 日，实施土地集中供应的挂牌地块 822 宗，流拍地块 266 宗，流拍率高达 32.4%，其中北京、广州、杭州、沈阳流拍率超 50%。

第四，房产为居民主要财富资产，房地产税改革立法有助于发挥其调节个人收入分配、缩减贫富差距功能，实现“共同富裕”。居民部门主要

缴纳收入税（工薪所得、劳务所得、稿酬所得、财产租赁所得等），房产税基本为零。但在经济高速增长后，社会积累了大量的存量财富，仅靠工资征税来调节收入差距已经力有不逮，开征房产税（主要是房产税和遗产赠与税）既能调节高收入，也能为低收入群体的社会保障提供资金支持。中国收入差距处于较高水平，2019 年中国收入基尼系数 0.465，高于 0.4 这一警戒线。财富差距在世界处于中等偏低水平、但快速上升，2020 年中国财富排名前 1% 居民占总财富的比例升至 30.6%。

2 房产税试点的方案

1) 从税源看，此次试点地区将以房价上涨压力较大的热点城市为主，比如长三角、珠三角、京津冀等地区以及部分区域中心城市。采取热点城市试点方式，除了技术难度下降之外，还有就是复杂性下降，如果全国普征房产税，需要实现全国不动产实名制和房地产联网，而根据美国、韩国、英国等经验，不动产实名制和金融实名制是现代国家治理的基础，既是经济改革也是政治改革。

2) 从课税对象看，以存量房为基础征税的可能性较大。此前上海与重

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_35323

