



您的位置：首页 - 最新观点

尹中立：利用税收手段遏止房地产投机(3月14日)

文章作者：

调控房地产市场是一项非常复杂的工作，我国的房地产市场还处于发展和转轨发过程之中，我国政府调控房地产市场的经验还十分有限。因此，不断总结我国自己的房地产调控经验，借鉴国外调控房地产市场成功的做法，对做好我国目前的房地产市场的调控意义重大。

在学习与借鉴国外打击房地产市场投机的经验时，我们应该对日本和韩国的做法给予充分的关注。因为日、韩两国的房地产市场与我国有很多相似的地方：都实施了类似的经济赶超战略，经济发展迅速，城市化的时间较短，城市人口增长很快；都属于儒家文化圈，国民对不动产有偏好。因此，相比欧美国家，日、韩的经验对我国的房地产调控更具有借鉴意义。

一、日本的经验：税制不合理导致房地产泡沫

2005年11月，我们与日本财政部研究所就房地产问题进行了学术交流，日本人在总结他们的房地产泡沫是认为，日本的土地税制不合理是导致日本经济泡沫的重要原因之一。

对于日本的房地产而言，通常在取得、保有、买卖等3个阶段都要课税。在“取得阶段”有遗产继承税（国税）、登记许可税（国税）和不动产取得税（省级地方税）等3种税赋需要交纳。在“保有阶段”有固定资产税（市级地方税）、城市规划税（市级地方税）和特别土地保有税（市级地方税，1993年废止）等3种。此外，在“转让阶段”对转让所得进行征税，有法人税、所得税（转移国税）、住民税（地方税）等3种。

土地税制方面与经济泡沫成因有关主要在以下几点：首先，在“保有阶段”保有者的税负担过低。1990年，不动产税占日本所有税收的比重为6.5%，不动产税占国民所得的比例是1.7%；而当时美国的不动产税占所有税收的比重为14%，不动产税占国民所得的比例是3.5%。可见日本在土地保有上的税负担比美国低一半左右。九十年代房地产泡沫之后，日本大幅度增加了不动产税，2002年的不动产税占日本所有税收的比重比1990年提高了1倍。

土地价格的飞涨、投机以及土地买卖成为了社会问题。高达年收入数倍的高价住宅使工薪阶层的梦想成为泡影，使买得起住宅的和买不起住宅的人的差距加大。更严重的是，土地的高价格成为了外国企业进入日本的障碍。（根据“日美构造协议”的观点，）收入和房地产价格之间已经到了无法平衡的地步，根据日本朋友提供的资料，在1990年泡沫最大的时候，东京圈（泡沫最大）的房价收入比是8：1。

在经济泡沫冲击下，日本政府和日本银行也相应制定了如下对策：1989年5月提高央行利率，从1991年4月开始实施对于用土地作担保所进行的融资进行总量限制，从1992年4月起，作为土地税制改革的措施，设立了地价税、强化了转让收益税的征收以及改善了土地的评价体系。

土地税制改革的思路和概要如下（摘自“土地税制小委员会”的报告书《土地税制修正的基本课题》，1990年5月29日）：

1. 减少土地作为资产的可利用性，抑制土地投机，促进土地的有效利用。为此，除固定资产税之外，新设地价税（国税，1992年1月开始实行），对于土地保有实施高税率，以有效提高土地利用。（这个思路与向未达成收益进行征税具有同样的经济效果）

2. 强化转让收益课税。之前由于认为强化土地转让税征收会产生抑制效果（即如果对转让收益征收重税，会阻碍土地的出售，长此以往会抑制土地的供给），所以对土地转让收益并未课以重税。通过对短期土地交易的转让收益强化征税，起到了抑制投机的效果。在经济泡沫出现之前，对于个人而言，4000万日元的（土地）转让收益需要交纳20%的收入税，对于超过4000万日元的部分，实行50%的综合课税。对于法人而言，除了通常的法人税率之外，保有期间在10年以下的，征收20%追加课税。但是，这种转让收益课税对于抑制投机活动并不见得有效。为了抑制投机，从1992年开始实施针对泡沫经济的税制，对于保有期间2年以下的土地，转让时另行加收30%的税。

在泡沫经济的情况下，土地价格的上升与其说是本人的努力，不如说是政府公共开发的结果，利益的一部分理应交还给国家，即随着土地价格的上升而来的利益应该能够纳税。尤其在短期和超短期（2年以下保有土地）的情况下，由于制定卓有成效、具有惩罚性质的税收制度，对土地投机发挥了巨大的抑制作用。（对于个人，土地保有超过5年的情况下，税率由26%增加到39%）

3. 是关于遗产继承税和城市规划区域内农用土地的课税。到目前为止，由于固定资产税主要是现金流量的问题，出现了低估的情况，但是这种低估却保证了对“保有阶段”进行适当征税的进行。此外，提高对遗产继承土地的评价，把城市化农业用地和周围的住宅用地按照同样的税率征税，针对避税也采取了相应的对策。

实施这些对策的结果是：土地价格从1988年开始上涨幅度减慢，然后长期处于下跌状态，除了最近在东京中心部分的土地价格出现上涨现象外，日本全国的土地价格直到目前仍然处于低迷状态。因此，土地神话业已终结已经成为共识。

最后，对于1992年以后的所得税，在个人的由不动产造成的损失中，为购买土地而进行的贷款部分，禁止和其他的收入所得进行联合损益计算。这是为了抑制通过资本运作进行小户型（单房间）住宅投资。

二、韩国遏止房地产投机的举措：对投机者课以重税

韩国国土面积为10万平方公里，人口4600万，是一个典型的地少人多的国家。这些年来，其国内生产总值以平均每年4-5%的速度持续向前发展，并带动了房地产业的快速发展，属于国民经济和房地产业发展较快的国家。这种情况，为房地产价格持续上涨创造了重要的条件。特别是进入21世纪后，许多富人利用他们拥有的富有资金和私有房地产（据统计，韩国5%的富人占有82.7%的私有房产），加入房地

产投机，使得投机活动日益猖獗，房价不断飙升。例如，房地产投机活动猖獗的韩国首都首尔江南区，就出现了一个“富婆炒房团”。这一批富婆斥资10多亿美元，相互勾结，哄抬房价。据统计，2000年该地区平均房价在每平方米3000美元左右，到2005年初涨到了1万美元左右，5年时间竟涨了3倍多。从全国来看，许多大城市房价的年上涨幅度达到7-10%，有的城市最高的年涨幅达到28.9%。

土地、住宅和其它房地产价格的不断飙升，对韩国社会、经济的发展和人民生活水平的提高，都造成了巨大伤害，已经到非整治不可的时候了。

韩国在整治房地产投机时，主要采取了以下几项举措：

一是态度鲜明地宣布政府要直接抓“整治工作”。特别是卢武铉总统宣布，“这是一场与房地产投机势力进行的战争”。既说明这一整治任务的艰巨性，又表明政府要把整治任务进行到底的决心和信心。

二是大造舆论。房地产投机造成房价连年飙升，天怒人怨。在政府表明要与房地产投机作坚决斗争的态度后，广大媒体也顺应形势参加了“斗争”，从而形成了强大的舆论攻势。

三是采用逐步升级的办法，用重税打击投机。今年，对出售第二套或第三套房产的卖主征收30%的资本收益税，从2007年起，将改为对出售第二套房产的卖主征收50%的资本收益税，对拥有第三套住房的卖主征收60%的资本收益税。也就是说，投机者卖掉一套住房，政府就拿走一半，使投机者无利可图甚至亏本。同时，调整房地产所有税（一种财产税），今年已把房地产所有税的起征点，由过去的9亿韩元下调到6亿韩方（约合6万美元），税率为1-3%，并计划从2008年起，每年以提高5%的速度，提高房地产所有税的税率，以提升到适当的税率为止。

四是有压有保。在打击投机的同时，大力帮助无房户和低收入者解决住房问题。对无房户购买住房，把银行的贷款利率由现行的5.2%下调到4.5%。对年收入在2万美元以下的贫困户购房，可贷给占房价70%的贷款，利率也下调到4.5%。而对于已经拥有住宅的居民如要贷款再买房，一要把利率调到5.2%以上，二要降低贷款占房价的比例。这样的办法，体现了区别对待的政策。

五是加快公寓住宅建设。韩国政府决定在全国新建19万套公寓住宅，由于公寓住宅主要面向中低收入者，能较好地满足中低收入者的住房需求。又由于公寓住宅的价格受到政府的适度调控，将有利于降低平均房价（注：参考了包宗华《韩国“整治”房地产投机的启示》一文，见2005年12月16日《中国建设报》）。

三、启示：利用税收手段打击投机是我们的选择

2005年的房地产政策博弈已经结束，但我认为，对房地产市场的政策调整远远没有结束，打击房地产投机的任务任重道远，2006年的政策重点还是打击投机，控制房价的过快上涨。我们注意到，2005年下半年，当上海的房价开始调整的时候，以深圳为代表的珠三角城市的房价开始有明显上涨的趋势，从统计数据看，2005年11月，深圳的住宅价格同比上涨超过20%，广州周边的几个卫星城的房地产价格也有明显的异动。北京的住宅价格同比上涨也超过20%。另外，一些中小城市的房价不仅没有受到政策调控的影响，而且呈现快速上涨的势头。

为什么房地产如此容易被炒起来？这不仅是一个现实问题，也是一个重大的理论问题。笔者以为，关键的是我国的房地产税收制度存在严重的缺陷，不动产税一直没有征收。

日本和韩国的经验告诉我们，财政税收政策对控制房地产投机的作用远大于金融政策的作用，对流通环节课以重税可以有效抑制房地产投机行为。

将我国的房地产税制和日本进行比较可以看出，当前，我国的房地产税收制度还很不合理，不动产税还处于论证阶段，20%的所得税还没有得到落实。当务之急是增加房地产转让的所得税负担，对于2年以下转手的房地产要额外征收20%的所得税。要抓紧出台不动产税，不动产税对于中国而言具有十分重要的意义。反过来看，如果房地产税收上没有什么大的动作，2005年之后的房地产市场可能会出现快速的上涨，我们对房地产市场的调控就不可能取得实质性的成就。

文章出处：《证券时报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所