

开征房产税对房地产市场的影响

2011-08-10 16:16:52

刘隽亭 冯良

(天津商业大学经济学院, 天津300134)

【摘要】对居民住宅开征房产税后, 房地产市场主体不变, 但使用成本或效用发生变化, 使得原有博弈均衡改变, 并进一步影响交易区间。其结果必然造成交易量的下降, 在短期内这一现象更为明显, 在长期情况下, 交易量将逐步回升, 最终在各方博弈下, 市场趋于理性。

【关键词】房产税 叫价模型 交易量

2011年1月, 国务院常务会议同意在部分城市进行对个人住房征收房产税改革试点, 具体征收办法由试点省(自治区、直辖市)人民政府从实际出发制定, 上海、重庆相继对居民住宅开征房产税。对于此次房产税开征能够对房地产市场起到怎样的影响, 一直存在各种争议。房地产市场是多方参与, 主要由买卖双方博弈的市场, 房产税的开征实质是对原有博弈规则, 或参与方的改变, 借助博弈模型来分析这一市场变化, 将有助于探究房产税所起到的作用。

一、房地产业涉及的利益相关者

1. 自住型购房者

自住型购房者需求是房地产市场中真正的消费需求, 是房地产市场供给的最终接受者, 也是房地产市场真正意义上的消费者。其包括城市居民的改善型住房需求; 城市化进程带来的新增住房需求; 城市改造、拆迁安置等产生的需求。如果房地产税收改革的目标之一是对房地产行业进行调控, 调节社会贫富差距, 那么这部分消费者应该免征房产税, 这对稳定房地产市场供求, 避免市场供求突然失衡有着重要意义。

2. 投机型购房者

投机型购房者需求并非真实需求, 投机所带来的仅仅是房地产市场泡沫, 对国家和社会的持续发展与稳定存在着极大的隐患。投机型购房者可简单划分为长期持有和短期持有, 长期持有者往往与房地产开发商合谋, 甚至于房地产商本身便是投机者; 短期持有者则具有民间自发性, 由于其他产业的资本回报率不高而被迫选择进入房地产市场投机, 短期获取差价并保持资本的流动性。房地产税收改革的调控对象主要是投机型购房者, 特别是针对长期持有者, 而对于短期持有者, 则更多的需要二、三产业转型和发展。

3. 房地产开发商

房地产开发商是生产房地产实物并出售的公司, 其提供的产品具有唯一性和不可移动性。其本质与其他公司一样是追逐利润最大化。在博弈中, 房地产开发商具有信息优势, 对于政策的把握和市场数据的获取, 都是购房者、特别是自住型购房者无法企及的。房地产商的目的是为了实现利润最大化, 并从消费者偏好、心理、承受能力等方面获得投资决策的依据。房地产商在一级及二级市场所投入的各项费用是开发商的底线。

4. 政府

政府更多的是作为房地产市场政策的制定者, 其目标是社会居民社会福利的最大化。保证房地产市场平稳有序发展、社会稳定和谐是政府参与房地产市场的基本原则。政府主要通过政策及对土地出让的控制来规范和调控市场主体的行为, 实现其社会福利最大化的目的。其地位高于其他参与者之上, 但在市场经济下, 其并非直接参与者, 更多的是影响其他参与者的博弈而改变最大化的博弈策略。由于我国经济正在进行转型, 各种制度、法规还处于不断完善的阶段, 因此, 政府虽然不是直接产于者, 但其在制度层面上的影响将可能改变博弈的最优策略方向。

5. 银行

房地产商和购房者对贷款具有高度依赖性，约有2/3的资金是由银行提供，房地产商和购房者的自有资金只占市场中资金的小部分，因此银行作为市场资金的提供者，也实际上间接参与了博弈。在房价涨到一定程度后，银行担心随时可能出现的回落，使得贷款不能按时收回，对借款人的再贷款行为将会给予严格的限制；而政府不断出台的包括限购、二套房首付提高等各项政策，也会使得银行收紧信贷，使房地产市场得到贷款资金补充的可能减小，而从紧的信贷政策将可能使博弈支付发生变化，房地产企业破产兼并和个人贷款违约都会大量出现。同时，银行为控制风险，则将进一步对房地产业的金融支持力度，最终导致房地产泡沫破灭。银行对于房地产市场的贷款成本将会显然提高。

二、基于叫价拍卖模型的分析

1. 叫价拍卖模型

双方加价模型是查特金和萨缪尔逊建立的，在该模型中，卖者和买者同时开价，成交价格为 p ：低于 p 的卖者卖出，高于 p 的买者买入；在价格 p 下的总供给等于总需求。

卖者提供该商品的成本（或该商品对卖者的价值）是 c ，该商品对买者的价值是 v ，这里 $c \in [0, 1]$ ， $v \in [0, 1]$ 。卖者和买者同时选择要价和出价，分别为 $b \in [0, 1]$ 和 $a \in [0, 1]$ ；如果 $b \leq a$ ，双方在 b 上成交；如果 $b > a$ ，没有交易发生。这样，如果 $b \leq a$ ，卖者的效用是 $a - b$ ，买者的效用是 $a - b$ ；如果 $b > a$ ，卖者和买者的效用均为0。假定 c 和 v 在 $[0, 1]$ 上均匀分布。

在贝叶斯博弈中，卖者的战略是函数 $b(c)$ ；买者的战略是函数 $a(v)$ 。战略组合 $(b(c), a(v))$ 是一个贝叶斯均衡，如果下列两个条件成立：

(1) 卖者最优：对所有的 $c \in [0, 1]$ ， $b(c)$ 是下列最优化问题的解：

$$\max_{b \in [0, 1]} \int_{b(c)}^1 (a - b) \text{Prob}\{a(v) \geq b(c)\} \quad (1)$$

(2) 买者最优：对所有的 $v \in [0, 1]$ ， $a(v)$ 是下列最优化问题的解：

$$\max_{a \in [0, 1]} \int_0^{a(v)} (a - b) \text{Prob}\{b(c) \leq a(v)\} \quad (2)$$

这个博弈中有许多贝叶斯均衡。让我们首先考虑下列线性战略均衡：

$$b(c) = c$$

$$a(v) = 2v$$

则 b 在 $[0, 1]$ ， a 在 $[0, 2]$ 上均匀分布。因此，有：

$$\text{Prob}\{a(v) \geq b(c)\} = \text{Prob}\{v \geq c/2\} = \frac{2 - c}{2}$$

$$E[(a - b) | (v) \geq (c)/2] = \int_{c/2}^1 (2v - c) \text{Prob}\{v \geq c/2\} dv$$

将上述等式带入卖者的目标函数，得：

$$\int_0^1 \int_{c/2}^1 (2v - c) \frac{2 - c}{2} dv dc$$

即：

$$\int_0^1 (1 - c/2) (2 - c) dc$$

同理，我们可以得到：

$$\int_0^1 \int_0^{2v} (2v - b) \text{Prob}\{b(c) \leq 2v\} db dv$$

解两个一阶条件得均衡性战略为：

$$b(c) = 1/4 + 2/3c$$

$$a(v) = 1/12 + 2/3v$$

在均衡情况下，当且仅当 $\alpha d + \beta d v - \alpha s + \beta s c$ ，或者说 $v > c + 1/4$ 时，买卖双方才会交易。也就是要求当

$v > c$ 时交易就应该发生。就是说，均衡交易数量太少，如图1所示。

图一

2. 开征房产税对房地产市场的影响

(1) 短期内影响

对于选择购房自住的人来说，其所认可的价值并不会高于开征房产税前，而处于资产保值的因素，购房者认为房产对自身的价值将不会改变，因此可以认为，此时开征房产税对消费者认可的价值 v 并不产生影响。相反，如果处于持币观望状态，则市场因需求下降会降低房产对于消费者的价值，但由于需要居住场所，而房租上涨也使得房产对于购房自住者的价值维持不变。所以开征房产税后，对于购房自住的消费者认可的价值并不产生影响。

而对于投机者和房地产商来说，其原有成本为 c ，当房产税开征后，如上文所提到的那样，投机者将这一税收加入到成本当中，在房地产二级和三级市场中其成本变为 $c+T$ 。即便是市场冷淡，这一额外成本也会被租金上涨所消化。

由以上分析，在自住型购房者和投机者的博弈中，

$v > c + T$ ， $v > c$ 。T为所需缴纳的房产税。

代入模型当中，此时的均衡真略为：

$$v > c + T$$

$$v > c$$

因此，只有当 $v > c + T$ 的时候才会成交，在图上反映这一变化即：

由图1可知，当开征房产税后，交易区域将减小，交易量将出现萎缩。这一现象在已经获得的数据中也获得了证实，2月份，重庆商品房成交套数环比下降了57.71%，而上海的商品住宅环比则下降了66.24%。

(2) 长期可能产生的影响

如前文分析的那样，在开征房产税后较长一段时间后，其税赋无法被转嫁，因此，卖者的效用是

$$U_s = (v + c) / 2 - c - T$$

$$U_b = v - (v + c) / 2$$

两者的最大化效应函数变为：

$$U_s = (v + c) / 2 - c - T$$

$$U_b = v - (v + c) / 2$$

一阶条件：

$$\frac{\partial U_s}{\partial v} = 0$$

$$\frac{\partial U_b}{\partial v} = 0$$

得到均衡战略为：

$$v = c + T$$

$$v = c$$

由 $v = c + T$ 和 $v = c$ 可知， $v > c + T$ 时发生交易，因为 T 显然小于 $1/3$ ，因此

$v > c + T$ ，所以此时的交易区域小于未开征房产税之前，但大于开征房产税后短期内的交易区域。因此可以预测，一旦房产税无法转嫁，则房地产市场的交易量将逐步回升，但仍将低于开征前。

(3) 加入政府的博弈分析

政府开征房产税后，这一税收将“取之于民用之于民”，除一部分将被用于廉租房和保障房建设，另外还将被用于为居民提供相应公共设施。从重庆和上海的房产税的用途来看，上海房产税将会部分用于公共设施建设，而重庆则将这一税收全部投入到保障性住房中去。

由于税收用于公用设施建设需要相对长的一段时间，因此其对房地产市场的影响只能从长期加以分

析，则有卖者的效用是 $U = (v + p) / 2 - c - T$ ，买者的效用是 $U = v - (p + kT) / 2 + kT$ ；

其中 k 代表房产税用于公用设施的比例。

两者的最大化效应函数变为：

$$U = (v + p) / 2 - c - T$$

$$U = v - (p + kT) / 2 + kT$$

则得到的均衡策略为：

$$p = v - kT$$

$$p = v - kT$$

由 $p = v - kT$ 得到： $p = v - kT$ ，此时交易成交。

变形得到 $p = v - kT$ ，当 $k=0$ 时，交易区域在长期不发生改变；而当 $k=1$ 时，交

易区域扩大，变为图一所示区域；当 $k=0.5$ 时，交易区域将会如虚线所示，大小介于短期与长期之间，如图四所示：

(4) 加入银行的博弈分析

房地产市场中庞大的资金并非全部为自有资金，其大部分为银行贷款，而随着房产税的开征，在短期内会出现交易量萎缩，并伴随着进一步房价下跌的可能，此时，银行将面对大规模坏账的风险。据标准普尔证券分析部门测算，如果国内楼价下跌30%，将造成国内银行不良贷款率上升1个百分点，若下跌50%，则将带来3~4个百分点的不良贷款率。因此，银行出于风险考虑和调控政策的要求，将收紧房地产相关贷款，而这一变化将影响到房地产市场交易双方的效用。

则卖者的效用变为 $U = (v + p) / 2 - c - T - m$ ，买者的效用是 $U = v - (p + kT) / 2 + kT - n$ ；

两者的最大化效应函数变为：

$$U = (v + p) / 2 - c - T - m$$

$$U = v - (p + kT) / 2 + kT - n$$

则得到的均衡策略为：

$$p = v - kT - n$$

$$p = v - kT - n$$

由 $p = v - kT - n$ 得到： $p = v - kT - n$ ，此时交易成交。当 $p = v - kT - n$ 时，交易区域将甚至小于开征房产税后短期内的交易区域；而当 $p = v - kT - n$ 时，交易区域将略有减小。显然，贷款成本的增加将导致交易区域的减小，而这一变化取决于两个因素，即实际增加的银行贷款成本和政府将税收用于公用设施和居住环境优化的比例。增加的成本不变， k 越小则对交易区域的缩减效果越明显；而 k 不变时，贷款成本的增加与交易区域的缩减成正相关。

由以上分析可以看出，银行对房地产市场贷款成本的增加，将必然导致交易量的下跌，但过高的成本将使市场交易过度萎缩，影响到房地产业的正常发展。

三、结论

从模型的分析上看,开征房产税后,必然会导致交易量的下降,而政府和银行的态度将影响这一交易量下降的程度。目前,政府开征房产税后,在短期内将明显的影响交易量,随着税负转嫁难度的加大,市场交易量将有所回升,但仍将低于现有水平。因此,房产税的开征将有效的遏制房地产市场泡沫化,使房地产市场趋于理性。

参考文献

[1]张维迎. 博弈论与信息经济学[M]. 上海人民出版社, 2004.

[2]孙健夫. 论我国开征物业税对不同利益主体的影响[J]. 河北大学学报, 2006(3).

[3]范俏燕. 房地产市场的多方博弈和金融风险研究[J]. 南方金融, 2009(7).

作者简介: 刘隽亭(1954-), 男, 天津武清人, 教授, 天津商业大学硕士研究生导师, 研究方向: 财政货币政策与产业政策协调研究; 冯良(1985-), 男, 山东青岛人, 天津商业大学产业经济学研究生, 研究方向: 财政货币政策与产业政策协调研究。

(备注: 以出刊内容为准)

[设为首页](#) | [加入收藏](#) | [关于本站](#) | [版权声明](#) | [诚聘英才](#) | [联系方式](#) | [友情链接](#) | [我要统计](#)

主管: 中国人民银行昆明中心支行 版权所有: 《时代金融》杂志社

网络实名: 时代金融、时代金融杂志、时代金融杂志社、《时代金融》编辑部

社址: 昆明市正义路69号

电子邮箱: ynsdj r@126. com 电话: 010-57107535 0871-3212464

版权所有 未经许可不得复制或建立镜像

电信与信息服务业务经营许可证: 京ICP备案中 组织机构代码: 79718261-3