

# 房地产保有税与交易税调控房价的比较

——兼论物业税改革的成效

刘会洪 文浩

(湖南工业大学商学院 湖南株洲 412007)

**【摘要】**对物业税与房地产交易税的分析表明,两种税收对投资性需求的抑制作用取决于税率、刚性需求的增长速度,以及刚性需求与投资性需求的比例;房地产交易税更侧重于短期影响,而物业税在短期与长期均有影响。因此,在我国城市化快步发展、住房刚需增长较快的情况下,应对投资性住房全面开征物业税,并实施累进税率,同时,辅之以房地产交易税,以促进房地产市场健康发展。

**【关键词】** 物业税 房地产交易税 投资性需求 住房刚性需求

交易环节税收对房地产价格到底有没有抑制作用?其影响机制是怎样的?物业税是否能起到降低房价的作用,其抑制效果有多大?物业税与房地产交易税相比,哪种税收对房地产价格的抑制效果更好?本文将对此进行探讨。

## 一、房地产保有税与交易税调控房价的机制分析

假设房地产需求与供给函数分别为:

需求函数:  $P=a-bQ$

供给函数:  $P=dQ$

则均衡价格为:  $P = \frac{ad}{b+d}$

假设税收调控只针对居民的第二套及以上住宅,也就是说对刚性需求不产生影响,只影响投资性需求,也不考虑税收调控后对二手房市场供给的影响。这里还假定投资性需求的增长幅度与房价的增长幅度相同,即房价变动一个百分点,也会导致投资性需求同方向变动一个百分点。下面分不同情况来讨论税收调控对房地产价格的影响。

### (一)只存在投资性需求且只受到最初冲击情形下税收对房价的影响分析

假设总需求只包含投资性需求,没有刚性需求,且投资性需求受到最初冲击后没有受到持续冲击。若由于某种原因(如降低交易税率)使得投资性需求突然增加,则需求函数从  $P=a_1-bQ$  变为  $P=a_2-bQ$ ,即投资性需求增加了  $g$  倍 ( $g = \frac{a_2}{a_1} > 1$ ),则均衡价格从  $P_1 \left( P_1 = \frac{a_1 d}{b+d} \right)$  变动为  $P_2 \left( P_2 = \frac{a_2 d}{b+d} \right)$ ,即价格上涨幅度为  $\frac{P_2}{P_1} = \frac{a_2}{a_1} = g$ 。而价格

上涨后,投资性需求将继续上涨,由于投资性需求的上涨幅度与价格的上涨幅度相同,因此价格上涨  $g$  倍后,投资性需求也将上涨  $g$  倍,投资性需求的上涨,又将推动价格上涨  $g$  倍,这又将使投资性需求增加  $g$  倍。如此循环,将使价格不断以  $g$  的速度上涨。因此,由于投资性需求与房地产价格的互为促进效应,将使价格在没有其他因素推动的作用下,仍能一直保持一个固定的速度增长。那么反过来,如果提高房地产交易税税率,投资收益下降,使得投资性需求出现下降,则在其他条件没变的情况下,将使房价出现螺旋式下降,因此提高交易税税率会使房价下降,但前提是刚性需求保持不变。

### (二)同时存在刚性需求与投资性需求情况下的税收对房地产价格的影响分析

前面的分析是假定总需求只有投资性需求,没有刚性需求。这里引入刚性需求,即总需求中既包含投资性需求,也包含刚性需求。则需求函数可写为:  $P=xa+ya-bQ$ 。其中,  $x$  为刚性需求占总需求  $a$  的比例,  $y$  为投资性需求占总需求  $a$  的比例,即  $x+y=1$ 。

这里分以下三种情况讨论:

1. 刚性需求与投资性需求受到初始冲击后,以后不再变动的情形。假定刚性需求初始冲击为  $h(h > 1)$  倍,投资性需求初始冲击为  $k$  倍,则总需求将增长  $g$  倍 ( $g=hx+ky$ )。总需求增长后,将使房屋价格也上涨  $g$  倍。由于房价的上涨将使投资性需求增长相同幅度,因此投资性需求增长  $g$  倍,则第二轮总需求将增加  $x+gy$  倍。总需求增长后又将使价格增加  $x+gy$  倍,而这又促使投资性需求增加  $x+gy$  倍,使第三轮总需求增加  $x+y(x+gy)$  倍,如此循环不断,第  $n$  轮价格的涨幅为:

$$\frac{P_n}{P_{n-1}} = x + xy + xy^2 + \dots + xy^{n-2} + gy^{n-1} = \frac{x(1-y^{n-1})}{1-y} + gy^{n-1} = 1 + y^{n-1}(g-1) \quad (1)$$

从(1)式可以看出,无论g大于1还是小于1,当 $n \rightarrow \infty$ 时,  $\frac{P_n}{P_{n-1}} = 1$ 。

当 $g > 1$ 时,价格会不断增长,但增长的幅度越来越小,最后价格增长幅度接近于1。当 $g < 1$ 时,价格会不断减小,但减小的幅度越来越小,最后价格变动幅度接近于1。当 $g=1$ 时,价格变动幅度保持不变。

在 $g > 1$ 时,可能有下面情况,如h和k都大于1,或在投资性需求下降的情况下,刚性需求与其占总需求的比例之乘积的增长幅度,要大于投资性需求与其比例之乘积下降的幅度。这就说明,若提高房地产交易税税率,如果税率较小,或投资性需求所占比重较小,或是刚性需求初始增长幅度较大,在其他因素不变的情况下,房价仍然会增长,但增长幅度会越来越小,最后趋向于1。

在 $g < 1$ 时,由于 $h > 1$ ,则k需小于1,即刚性需求增长速度与其占总需求的比例之乘积的增长幅度,要小于投资性需求变动幅度与其比例之乘积下降的幅度。这里就说明,如果大幅度提高房地产交易税税率,或投资性需求的比例较高,或刚性需求的初始增长幅度较小,在其他因素没变的情况下,房价将呈现出下降的趋势,但下降的幅度会越来越小,最后趋向于1。

2. 刚性需求以一个固定速度保持持续增长而投资性需求只受到最初冲击的情形。假定刚性需求以h( $h > 1$ )的速度持续增长,而投资性需求初始冲击为k倍,则总需求将增长g倍( $g = hx + ky$ )。总需求增长后,房价也将上涨g倍。由于房价的上涨将促使投资性需求增加相同幅度,因而第二轮中投资性需求将增长g倍,则第二轮中总需求将增加 $hx + ky$ 倍,房价也增长 $hx + ky$ 倍。第三轮中,投资性需求将增加 $hx + ky$ 倍,总需求将增加 $hx + (hx + gy)y$ 倍,房价增长 $hx + (hx + gy)y$ 。如此循环,则第n轮房价将增长:

$$\frac{P_n}{P_{n-1}} = hx + hxy + hxy^2 + \dots + hxy^{n-2} + gy^{n-1} = h(1-y^{n-1}) + gy^{n-1} \quad (2)$$

由(2)式可以看出,无论g大于1还是小于1,当 $n \rightarrow \infty$ 时,  $\frac{P_n}{P_{n-1}} = h$ 。

如图1所示,当 $g > 1$ 时,且 $h > k$ 时,则房价会一直增长,且增长速度越来越大,最后房价增长速度趋向于h;如图2所示,当 $g > 1$ 时,且 $h < k$ 时,房价也会一直增长,但增长速度越来越小,最后增长速度趋向于h;当 $g > 1$ 时,且 $h=k$ 时,房价会以h的速度不断增长。

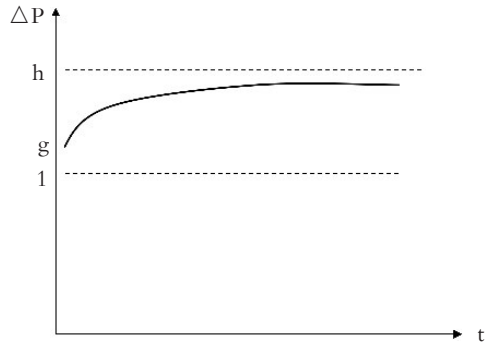


图1 当 $g > 1, h > k$ 时

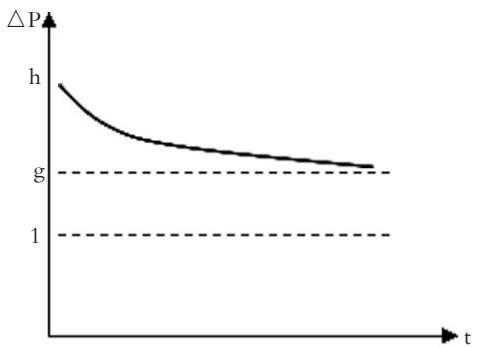


图2 当 $g > 1, h < k$ 时

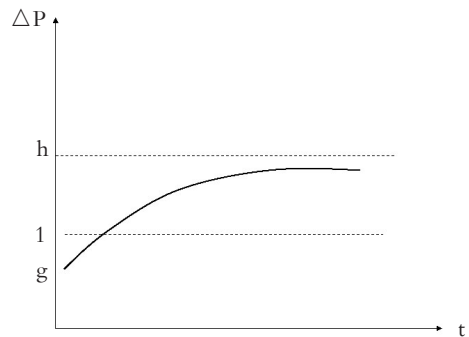


图3 当 $g < 1$ 时

如图3所示,当 $g < 1$ 时,价格一开始会减小,但减小幅度越来越小,并出现价格的绝对上涨,最后房价的增长速度接近于h。当 $g=1$ 时,价格会一直增长,价格增长幅度逐渐接近于h,价格的变化如图4所示。

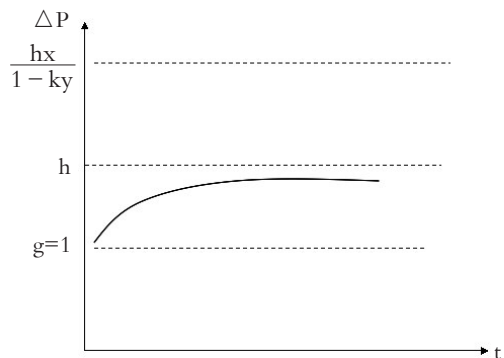


图4 当 $g=1$ 时

从上面的分析可以看出,由于刚性需求一直保持速度  $h$  的增长,如果时间足够长,则即使交易税税率提高很多,最初对投资性需求产生很大冲击,但由于刚性需求不断增长,最后房价仍会不断上涨,涨幅最后趋向于  $h_0$ 。而在短期内,如果  $g < 1$ ,也就是说大幅度提高房地产交易税税率,以及投资性需求的比例较大,那么较小的  $g$ ,将使得房价出现绝对下降,但随后的几轮中,房价下降幅度会逐渐缩小,并出现上涨。也就是说,在刚性需求出现持续性增长后,大幅度提高房地产交易税税率虽在短期内可能会导致房价下跌,但长期内,房价仍然会保持上涨。

**3. 刚性需求与投资性需求都以一个固定速度保持持续增长的情形。**假定刚性需求以  $h (h > 1)$  的速度持续增长,而投资性需求以  $k$  的速度持续增长,则第一轮总需求将增长  $g$  倍 ( $g = hx + ky$ )。总需求增长后,房价也将上涨  $g$  倍。由于房价的上涨将促使投资性需求增加相同幅度,因而第二轮中投资性需求将增长  $gk$  倍,则第二轮中总需求将增加  $hx + gky$  倍,房价也增长  $hx + gky$  倍。第三轮中,投资性需求将增加  $hx + gky$  倍,总需求将增加  $hx + (hx + gky)ky$  倍,房价增长  $hx + (hx + gky)ky$ 。如此循环,则第  $n$  轮房价将增长:

$$\frac{P_n}{P_{n-1}} = hx + hxky + hxk^2y^2 + \dots + hxk^{n-2}y^{n-2} + gk^{n-1}y^{n-1} = \frac{hx(1 - (ky)^{n-1})}{1 - ky} + g(ky)^{n-1} \quad (3)$$

由(3)式可以看出,当  $g \leq 1$  时,则当  $n \rightarrow \infty$  时,有  $\frac{P_n}{P_{n-1}} = \frac{hx}{1 - ky} \leq 1$ 。说明即使刚性需求以一个大于1的固定速度不断增长,但如果投资性需求下降的速度较大(即  $k$  远小于1),或者刚性需求比例较小,而投资性需求比例较大,从而使得  $g = hx + ky \leq 1$  时,则价格增长的幅度一直小于或等于1(亦即价格下跌或保持不变),最终价格幅度趋向于  $\frac{hx}{1 - ky} \leq 1$ ,其变化过程如图5所示。

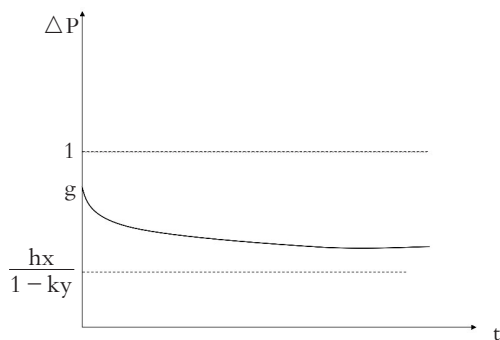


图5 当  $g < 1$  时

而当  $g > 1$ , 且  $ky < 1$  时,则当  $n \rightarrow \infty$  时,有  $\frac{P_n}{P_{n-1}} =$

$\frac{hx}{1 - ky} > 1$ 。说明当刚性需求以一个大于1的固定速度增长时,虽然投资性需求以一个小于1的固定速度不断下降,但只要  $g = hx + ky > 1$  时,则价格增长幅度将一直大于1,最终价格幅度趋向于  $\frac{hx}{1 - ky} > 1$ ,价格变化过程如图6所示。

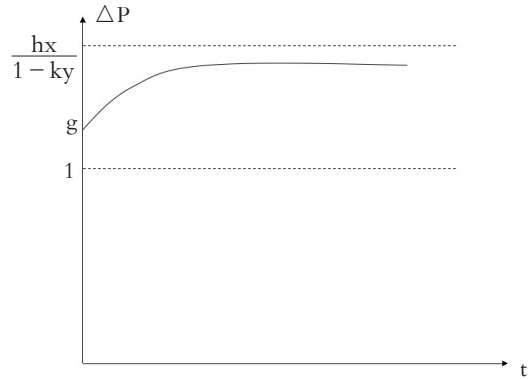


图6 当  $g > 1, ky < 1$  时

开征物业税后,投资性需求将持续以一个固定速度  $k$  下降。根据上面的分析,如果物业税税率较高,投资性需求的比例较大,即有  $g \leq 1$ ,则房价会一直下降,价格变动幅度最后趋向于  $\frac{hx}{1 - ky} \leq 1$ 。而如果刚性需求增长速度较大,刚性需求比例较高,或物业税税率较低,投资性需求比例较小,即  $g > 1$ ,且  $ky < 1$  时,则房价将持续上涨,最后价格变动幅度趋向于  $\frac{hx}{1 - ky} > 1$ 。

## 二、我国居民投资性购房需求与刚性需求分析

随着房地产市场化改革,房屋已经成为城镇居民重要的投资对象,并且随着房价的不断上升,住房的投资性需求也在不断增长。投资性需求有多大,占了多大比重,虽然没有权威的数据资料,但从一些调查及报道来看,其已占了住房需求的相当比重,对房价的影响举足轻重。

2008年底至2009年初一系列房地产刺激政策,导致了市场的快速复苏、房地产价格的快速上涨,以及房地产泡沫的再一次膨胀,因此在2010年,中央政府再次对房地产市场进行了政策调控,调控力度不断加大,这轮调控的力度与时间都是历次调控中最大和最长的。2010年1月,国务院出台“国十一条”,要求二套以上住房贷款首付比例不低于40%。4月,将二套及以上住房贷款首付比例提高到50%以上,贷款利率调至基准利率的1.1倍,房价上涨过快地区暂停发放第三套及以上住房贷款。2011年1月,二套及以上住房贷款首付比例提高至60%以上,并出台限购、限贷及限外(外地户口)措施。同时,重庆与上海开始试行房产税改革。本轮调控的最大特点是限购限贷及大



幅度提高二套及以上住房的首付比例,目标直指投资性购房需求。因此,政策实施以来,投资性需求受到了很大的压制。

笔者选择北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、天津、宁波、青岛、大连等十个城市展开调查分析,从相关数据来看,除了青岛、大连2010年住宅销售量高于2009年外,其余的2010年与2011年住宅销售量均低于2009年,也就是政策调控后,住宅销售量都有不同程度的下降。并且,大多数的城市,2011年的住宅销售量是三年中最低的。这也说明,这些城市在2011年住房的投资性需求得到进一步抑制。所以,如果把2011年的住宅销售量完全看作是刚性需求,并与2009年进行比较,可以在一定程度上反映出2009年投资性需求所占的比例。投资性需求最高的为杭州,投资性需求比例为54.3%,其次为上海,投资性需求比例为48.8%,第三为宁波,投资性需求比例为47.4%,第四为北京,投资性需求比例为45%,这十个城市平均的投资性需求比例为34%。

从刚性需求来说,目前我国正处于城市化中期阶段,过去20年,城镇化率大约以1个百分点速度在增加,2012年达到了52.6%。以西方国家80%的城镇化标准来计算,我国达到发达国家水平还有近30个百分点的差距。未来二十年,仍是我国城镇化快速发展的时期,这将带来巨大的住房刚性需求。我国目前城镇人口规模约为7亿,而二十年后,我国大陆总人口将达到15亿,城镇化率按80%计算,则城镇人口有12亿,亦即城镇人口将增加5亿。5亿人口按每人住房面积30平米计算,则需要150亿平米的住房。因而未来二十年,住房刚性需求仍将保持一个较快的增长,这是我国房地产市场将继续保持繁荣发展的坚实基础。

### 三、结论及政策建议

上面的分析表明,未来一个较长时期,我国房地产市场刚性需求仍将保持一个较快的增长,而目前投资性需求已达到了一个较高的比例,并仍在继续增长。因此,我们能够解释为什么房地产交易税调控不佳。因为目前存在着巨大的刚性需求,并保持持续增长,在没有开征物业税的情况下,即使大幅度提高交易税税率,也只能在短期内对抑制房价有一定作用,随着时间延长,对房价的抑制作用会越来越小,最后房价仍会保持原有的上涨趋势。

而如果开征物业税,则物业税的效果取决于税率、投资性需求所占比例,以及刚性需求的增长速度。如果物业税税率较高,投资性需求比例较大,刚性需求增长缓慢,则物业税对抑制房价的效果比较明显,反之,则弱。从现实来看,由于刚性需求仍将持续增长,投资性需求比例较

高,所以如果对投资性房产征收较高的物业税税率,将比较明显地抑制房价的过快上涨。但如果物业税税率较低,则由于旺盛的刚性需求,难以达到抑制房价上涨的目标。因此,为了发挥物业税抑制房价过快上涨的政策目标,在未来的物业税改革中,有如下建议:

1. 针对投资性住房,如第二套或二套以上住房,征收物业税,物业税税率可实施累进税率。如对第一套住房或标准面积内住房,免征物业税,对第二套住房或一定面积内住房实施基本的物业税税率(这一税率为适中税率,不低也不高),而随着住房套数或面积的增加,逐次提高税率。

2. 开征物业税后,在房价上涨过快地区,或房价上涨过快的时期,仍有必要运用大幅度提高交易税的手段,来打击投资投机性购房需求,抑制房价的过快上涨。

3. 由于各地区房地产市场发展情况千差万别,因此物业税改革不应追求全国一个标准,而应由各地区根据本地实际情况,来确定物业税税率及征收标准。

4. 物业税改革前期,政策目标可确定为调控房地产市场。在我国城镇化基本完成,居民购房需求基本满足后,税收目标转化为地方政府的主要财税来源,物业税征收范围扩展至居民基本住宅,当然对于基本住宅的税率应比较低,且有一定的居住面积减免或享受税收优惠。

【注】本文是湖南省社科基金项目“物业税改革对房地产市场的影响及模式研究”(编号:12YBA112)的阶段成果,同时受到国家社科基金项目“房地产持续调控下土地财政困境与转型研究”(编号:12CJY100)的资助。

### 主要参考文献

1. 尹中立.用税收手段遏制房地产投机——日韩税收政策的经验与借鉴.新财经,2006;11
2. 金晓成,马丽娟.征收物业税对住房价格影响的动态计量分析.经济科学,2008;6
3. 杨晶晶.宏观调控下房产税改革的几点思考.财会月刊,2012;33
4. 龚刚敏.论物业税对房地产价格与政府行为的影响.税务研究,2005;5
5. 陈多长,踪家峰.房地产税收与住房资产价格:理论分析与政策评价.财贸研究,2004;1
6. 刘洪玉.全面认识物业税和物业税改革.中国金融,2009;12
7. 贾康.开征物业税,促进房地产市场健康发展.科学发展,2010;7
8. 宋蔚蔚,刘云霞,李春花.房产税改革试点中的问题与对策.财会月刊,2012;26