

房产税新政对楼市的影响

黄朴¹ 张鹏丽¹ 王轶²

(1.中国石油大学(华东)经济管理学院 青岛 266555 2.东北财经大学国际商学院 大连 116025)

【摘要】去年的1月28日,上海、重庆正式启动了房产税改革试点工作,这是我国首次在持有环节对个人自住住房征税。如今,一年的时间过去了,虽然很少再有人把房产税改革看作楼市调控的一声“惊雷”,但对其关注的力度仍不减。今年上海和重庆启动房产税试点的效果初现,中央也屡次表态将继续扩大试点。本文通过回顾上海、重庆房产试点政策、跟踪实施效果,分析我国豪宅市场和住房市场的现行状况,再从供求双方、短期、长期等不同角度分析房产税新政策对楼市的影响,并最终提出发挥房产税新政策在楼市调控方面作用的建议。

【关键词】房产税新政策 豪宅市场 住宅市场

一、房产税试点政策回顾及效果对比

房产税是以房屋为征税对象,按房屋的计税余值或租金收入为计税依据,向产权所有人征收的一种财产税。目前全国通用的房产税征收依据是1986年9月国务院发布的《中华人民共和国房产税暂行条例》,其特点表现在:征税范围仅限于城镇的经营性房屋,而个人所有非经营用的房产免征房产税。征税依据按照房产余值或房产租金收入计征,即从价计征或从租计征。从价计征是按房产原值一次减除10%~30%后的余值乘1.2%的税率计算;从租计征则按房租乘12%的税率计算,其中,对个人按市价出租的居民住房,用于居住的可暂减按4%税率计算。

而上海和重庆市的房产税改革试点政策填补了对个人自住住房征税的空白。试点政策下,不仅是征税对象的改变,而且在计税依据上,引入了房产评估值作为依据的设想,征收税率也在综合考虑的情况下得到了补充,最后设立了对应的税收优惠。详见以下上海、重庆公布的房产税实施细则:

表1 上海、重庆房产税实施细则对比

城市		上海	重庆
征税对象	本地居民	在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房	个人拥有的独栋商品住宅、个人新购的高档住房
	外地居民	在本市新购的住房	同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套及以上的普通住房
计税依据		房产税暂按应税住房市场交易价格的70%计算缴纳,以后按房产评估值	房产交易价,待条件成熟时采用房产评估值
征收税率		暂定为0.6%、符合条件的税率暂减为0.4%	根据建筑面积交易单价采取0.5%、1%、1.2%三种不同税率
抵扣方法		人均住房面积小于60平方米的部分免征房产税	以前拥有的独栋商品住宅,免税面积为180平方米;新购的独栋商品住宅、高档住房,免税面积为100平方米

从政策设计来看,两市房产税存在较大差异,上海征税对象范围广、税率低,只针对增量房产税;重庆主要对豪宅(别墅、高档住房)征税,包括存量增量住房,税率相对较高。

从近期两市财政局公布的数据来看,其房产税实施效果也不同。2011年上海房产税收入达22.1亿元,完成预算的110.5%,但超额完成预算的主要原因是“本市经济保持平稳增长,部分企业购置和租用房产增加,带动房产税增长高于年初预期”,房产税收入的增长和个人住房房产税的试点征收并没有多大的关系,财政局及税务局也没有详细地列出2011年上海个人住房房产税征收的具体数量和情况。

而目前重庆房产税征收率达到99%以上,征收金额1亿元。少部分没有缴税房屋的主要原因是产权证没办结、存在产权纠纷等。截至去年11月30日,重庆市主城区房产税应税住房有8563套,建筑面积210万平方米,建筑面积均价每平方米10992元。其中,在去年1月28日前购买的独栋商品住宅3457套,建筑面积136万平方米。2011年1月28日至11月30日,重庆主城高档商品住房成交建筑面积均价为每平方米13638元,较房产税实施前同类房屋成交建筑面积均价下降7.1个百分点。

二、楼市现况分析

由于两市房产税改革的征税对象分别是家庭人均面积超过一定界限的商品住房和高档商品房,不同角度将反映出对楼市不同市场的影响,因此本文的房产税政策影响分析将建立在豪宅市场和住房市场的不同划分上。

(一)豪宅市场现状分析

豪宅市场的消费者是高端人群,其需求可以概括为两方面,即改善性需求和投资性需求。随着金融危机后经济的回暖,我国高端人士所拥有的财富总额和人均财富量更处于增长趋势。《2010胡润财富报告》显示,我国有875000个千万富豪和55000个亿万富豪,分别比去年增长6.1%和7.8%。投资方向上,富豪阶层比较青睐房地产投资,在最近一份访问调查

中,超过 1/3 的受访富豪选择了投资房地产,这一比例在过去三年也都有所增长。

面对如此强势的群体,开发商推断在豪宅供给上处于机遇年。一方面我国经济崛起,通货膨胀预期加剧,全球流动性过剩仍在继续,部分富豪已意识到实体经济的脆弱和房地产市场抵御风险的能力,对豪宅的需求持续稳定增加;另一方面当楼面价高到一定程度之后,普通住宅的利润空间已不足,豪宅便成为保障利润的重要选择。从中心地段到普通地段,开发商不断创新豪宅的样式,如联排、叠拼、花园洋房等。

据此,我国豪宅市场呈现的动态可以归纳为三个方面:开发投资热潮高、售价高升、供需矛盾突显。与此同时,豪宅市场存在的问题表现在:

1. 豪宅比例的扩大可能拉升市场均价,进一步导致价格失真。因为房子的平均价格的统计包括别墅、高端住宅及普通住宅,而豪宅具有强烈的示范效果,“涨也高价房,跌也高价房”。

2. 豪宅比例的扩大可能加剧市场的供求矛盾。豪宅特点是大面积、高单价、高总价、低密度、低容积率。同样体量的豪宅,占用的土地往往高出普通住宅一倍甚至更多,豪宅项目的增多,无疑会挤占普通住宅的用地。另外,豪宅客群高度集中,局限在“有钱人”范畴,与普通百姓的生活相去甚远。因此,豪宅比例的扩大,无疑会加剧普通住宅的供需矛盾。

3. 豪宅比例的扩大可能导致空置率上升。当有钱人的居住需求趋于饱和时,豪宅更多体现在投资和改善需求上,从而导致空置面积进一步增加。

4. 豪宅市场最容易出现泡沫,而且破灭最快。与普通住宅不同,豪宅缺乏“刚性需求”支撑,其投资保值属性远高于实用属性。虽然豪宅是在富人之间流转的商品,其泡沫化程度对老百姓的直接影响要远小于普通住宅,但应该看到,豪宅大量增多会加剧住宅市场的分配不公,并给市场以错误的引导,使得调控的效果被削弱。豪宅还进一步推升了地价,并通过地王一豪宅一地王这一模式不断自我强化。

(二)住房市场现状分析

住房市场上的需求主要包括自住性需求、改善性需求和投资性需求。我国是一个成长中的国家,一般来说,随着经济增长,家庭财富积累,国民的住房水平提高,再加上人口向城市迁移、向沿海发达地区迁移的趋势,反映出城市巨大的住房需求空间。

在我国证券市场不是很发达、投资收益不稳定的情况下,基于住房消费、保值、增值和高收益的功能,房地产领域投资便具有相对优势。我国住房供给一直以来保持一个相互衔接、互为补充的廉租房、经济适用房和商品房这 3 种类型的住房供应体系。而房地产开发企业又是根据市场行情和盈利预期对住房进行建设、投放和销售的过程,其中最重要的决定因素是房地产开发企业能够获得的利润。

目前,住房市场存在的主要问题有:

1. 供求关系严重失衡。在需求上,刚性需求巨大,尤其是近两年来在一线城市得到进一步释放,通胀形势下投资客又

纷纷进场,投资房地产成为一种时尚。在供给上,首先住房供给周期性非常长,导致住房需求相适应的供给总是处于滞后状态;其次建筑材料成本上升、土地取得成本高、资金获得成本等刚性约束条件使得供给方追求高利润产品,另外政府对市场主体和市场行为约束不够,供出的土地大部分流向商品住宅开发,大大挤压了保障性住房建设用地的空间,供给结构不合理的问题一直存在。

2. 高房价与高空置率并存。高房价表现在房价上涨超出了居民收入增长,并且差距越来越大;不少城市存在大量房屋空置已是无可置疑的事实,造成了巨大的社会资源浪费。

3. 我国住宅市场泡沫问题会引发社会不安定因素。《住房绿皮书》通过对 2010 年 9 月全国 35 个大中城市二类地段(城市一般地段)普通商品住宅集中成交价的对比分析发现,普通商品住房平均房价泡沫为 29.5%,其中有 7 个城市泡沫成分占实际价格比例在 50%以上,11 个城市泡沫成分占实际价格比例在 30%~50%之间,8 个城市泡沫成分占实际价格比例在 10%~30%,9 个城市泡沫成分占实际价格比例在 10%以内。房价过快上涨,会导致社会情绪波动,城市化进程受阻,尤其是觉得自己被排除在房地产市场外的年轻人变得非常焦虑,这便是一个潜在的政治引爆点。

三、房产税新政策的楼市影响分析

(一)对供求双方的影响

房产税新政策直接调节的是需求方,对开发商行为调节只是间接的。

1. 对需求者的影响。

(1)无论是存量还是流量住房,征收房产税直接使需求者的持有成本增加。新政策实施后,居民住房房产税从“无税”到“有税”状态。若再综合考虑买房的资金成本、物业费、持有年限等,这样的持有成本可能抵消投资收益。

(2)若按购买目的将需求者分为自住需求者和投资者或投机者,那么新房产税政策对市场行为的影响更多表现在投机者身上。

第一是在心理层面的影响,所有的投资都是风险收益的考虑,当投资者明确地预期未来政策风险不可控制时,该项投资品的风险溢价必定下降。因此房地产投资的持有成本增加,未来收益是否可以涵盖购买和持有的所有成本就增加了不确定性,进而影响了对住房未来价格的预期。

第二是行为上的影响,一方面较高的持有成本和预期房价下降会使多套投资者或炒房者不轻易抢房,部分购房者开始观望,部分持有者退出适当房源,由此可见,房产税将对投资、投机需求产生很好的抑制;另一方面,依靠住宅保值增值的想法被抑制后,投资者会撤出房地产投资资金,寻求其他投资渠道。据最新由招商银行和咨询公司贝恩管理顾问公司联合发布《2011 中国私人财富报告》显示,在接受调研的高净值人士中,预计 90%以上的受访者表示今后 1~2 年内不再增加房地产市场投资,约 40%的受访者表示转为购买商铺,或通过房地产信托、地产基金等参与投资或转为海外投资。

(3)对需求者的消费选择上,房产税新政策会引导合理消

房地产四象限模型分析法将房地产市场分为房地产资产市场和房地产使用市场。由第 I 象限出发,在一定的经济状况下,租赁需求曲线上供给 S 和需求 D 一旦相等,租金水平 R 随之确定;租金水平 R 以及预期的资本化率 i,可以确定住宅相应的投资价格 P;再将资产市场确定的价格投影到成本曲线上,得出相应的开发量 C;在一定时间内,存量变化(即流量)等于新建住宅数量 C 减去由于房屋拆除(折旧)导致的存量损失(折旧率 δ 乘以存量 S),新开发量 C(增量)就转化成了使用市场的存量 S。于是,从某一存量开始,由使用市场决定租金,租金在资产市场决定价格,价格再决定开发量,开发量又导致存量的变化。

当存量的终值和起始值保持相同时,资产市场和使用市场达到均衡。当存量的终值和起始值不同时,图中的变量如租金、价格、开发量、存量都没有达到完全均衡,需要重新调整。资本化率上升,使得投资者愿意将资金投向其他的经济领域,房地产市场资金减少,价格下跌。图中资本化率上升的情形,其均衡机制为: i 上升→房地产物业价格 P 下降→新开发建设量 C 减少→市场存量 S(供给)减少→租金上升,需求下降→达到新的市场均衡。

综上所述,房产税新政策对楼市的影响可概括为:

表2 房产税新政策对楼市的影响

影响市场	需求者 (直接影响)	供给者 (间接影响)	房价		
			短期	长期	
				消费品	投资品
豪宅市场	①增加持有成本 ②影响预期	①税负难以转嫁 ②影响预期	下降	上升	房价下降 租金上升
住房市场	③打击投机 ④引导合理消费	③影响未来发展 路径选择		上升	

四、发挥房产税新政策在楼市调控方面作用的建议

一方面是问题凸显的楼市现状,另一方面是房产税新政策对楼市的较大影响。因此,在总结上海、重庆两地房产税的改革试点经验基础上,尽快设置全国范围内房产税新政策模式,并付诸实施,是有必要和可行的。下面将提出有效发挥房产税新政策在楼市调控方面作用的若干建议。

(一)合理设置税收要素

1. 征税范围设置。房产税新政策应针对全民房产征收,包括存量房和增量房、豪宅与普通住宅,同时对特殊群体设定优惠政策,例如,为了不加重低收入者的负担,设定相关的减免优惠。这样,无论是对潜在炒房客还是对已拥有多套房的投资者,都能够精确打击,使前者不会轻易出手抢房,后者也会考虑退出一部分房源,不仅将增加二手房市场的供应量,而且减少大量个人囤积房源的现象,从而在一定程度上遏止房价的飞涨。

别墅、高档住宅是市场规律下楼市发展的自然产物,是一种合理的财富,并不应该在持有上遭到资本歧视,可考虑对其设置特别消费税,利用消费税税种作用,实现控制消费、调节贫富差距、缓解社会分配不公等目的。

最后,为了还原居民住房平均价格的真实性,豪宅市场与普通住房市场在统计上应区分开来,因为高端住宅面积与普通住宅面积、豪宅价格与普通住房价格都相差甚远。

2. 税基和税率设置。住房市场的需求依次分为自住性需求、改善性需求和投资性需求,也是对居民收入水平与生活质量水平相一致的反映。因此,房产税新政策,应避免在税基和税率设置上“一刀切”。

在个人所得税中使用的超额累进税率,具有“累进幅度比较缓和,税收负担较为合理”的特点。特别是征税对象级次分界上下,就超过部分按高一税率计算,一般不会发生增加部分的税率超过增加的征税对象数额的不合理现象,有利于鼓励纳税人增产增收。如果采用超额累进税率征收住房房产税,可以将税基和税率按级次划分,既能保障自主性住房需求,也能较合理地区分改善性和投资性需求;既能鼓励自住与改善,也能更好发挥抑制投资和投机的效果。

(二)以房产税新政策为契机,完善楼市调控长效机制

房产税新政策的出台,首先遏制了投资性住房需求,与此同时,政府应积极地推出满足自主性购房需求的措施,因为对巨大的自住性需求不断释放才是我国房地产行业健康发展的根本保障。

政府应在积极地调整需求的同时,也加强供给调整,确保房屋充足供应,且发展房屋租赁市场,干预房产开发商的不正常暴利。德国法律规定对于房价、房租超高乃至暴利者,地产商和房东甚至要承担刑事责任。我国城市化发展的不平衡导致了个别城市的住房集聚现象,所以今后城市化进程上应注重向三四线城市的倾斜,使其缩小与一线、二线城市的差距,才能提高人们对本地区生活现状的满意度,减轻人们涌向大城市的期望。

居民住房房产税只是控制住房投资组合拳中的一组,除此之外,应积极推进金融体制改革,发展各类资本市场,或引导民间资本由住房市场流入实体经济,从而分流房地产市场的投机资本。以往地方创收过分依赖房地产行业,其在促进经济增长、吸收就业等方面确实立下了不少功劳,但过热的状态不利于楼市长期、健康的发展,地方政府应积极促进产业结构的多样化,例如激发地方服务业的潜力、鼓励科技型产业的发展。只有多方配合,才能放缓房价的上涨幅度和打击高房价,才能保障有效住房,最终实现楼市调控的目标。

主要参考文献

1. 陈多长, 踪家峰. 房地产税收与住宅资产价格: 理论分析与政策评价. 财贸研究, 2004; 1
2. 况伟大, 马一鸣. 物业税、供求弹性与房价. 中国软科学, 2010; 12
3. 李永权. 基于四象限模型的我国商品住宅市场及其影响因素分析. 中国物价, 2008; 5
4. 中国不动产研究中心. 中国高端物业气象报告. http://sh.focus.cn/chinacrrc/report_view.php?report_id=559
5. 中国不动产研究中心. 2010年中国房地产年报. http://sh.focus.cn/chinacrrc/report_view.php?report_id=2107