

所属行业	房地产
发布时间	2021年10月19日

共同富裕诉求下的房产税，下行的行情中 如何推行？一再论房产税

核心观点：

房产税可以作为调节收入分配的手段之一，但房产税单一工具，即使有作用，但也势单力薄。在下行的行情下推行房产税困难重重，稳定住市场秩序，在人们预期稳定，心理安全感稳定的前提下，推行房产税试点才有可能。

相关研究：

2021年5月地产月报 集中供地改变投资结构，警惕住宅集中供应下的去化难题【第35期】	20210606
重磅 2021年1-5月中国典型房企销售业绩TOP200研究报告【第83期】	20210531
重磅 2021年1-5月中国典型房企新增货值TOP100研究成果【第41期】	20210530
2021年4月地产月报 集中供地已至，中小房企短时获利，但长期生存难度依然偏高【第34期】	20210506

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

W18705580201 (微信号)

wangling@ehconsulting.com.cn

引言

对于房产税的讨论似乎成了例行公事，到点总会被拿来讨论一番，或者议论一段时间，本质原因无外乎人们对于房产税的出台与否抱定了某种预期，在特定的预期之下，是否会触及到某些特定群体的利益。

10月15日，习近平总书记在《求是》上撰文《扎实推动共同富裕》，其中提及“要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作”，此文一出，再度引发市场对于房产税的热议，对于此，我们也有一些疑问在其中：

- (1) 房产税出台对于房价、地方政府财政收入等等是否会有比较明显的影响？
- (2) 房产税出台是否会影响居民的住房消费意愿，如果有，又能产生怎样的影响？
- (3) 不同的时代背景下，房产税的讨论核心又在哪里，当前行业形势下，房产税又再度被提及，其特殊性在哪？
- (4) 房产税是否是万能良策，出台后是否能达到其最初的目标？
- (5) 房产税征收是否会大面积的铺开，政策效果又将如何？下行的市场行情中是否适合推行房产税，又该如何推行？

房产税可以作为调节收入分配的手段之一，但房产税单一工具，即使有作用，但也势单力薄。在下行的行情中推行房产税困难重重，稳定住市场秩序，在人们预期稳定，心理安全感稳定的前提下，推行房产税试点才有可能。

一、 房产税并不是调节房价和财政收入的手段

房产税之所以易于引起人们的广泛关注和讨论，主要原因还是在于两点：

第一、房产税出台后，会影响房价？

第二、地方政府多面临财政压力，如果房产税出台，是否可以在土地出让收入之外，为政府开辟新的收入来源，甚至取代土地出让收入？

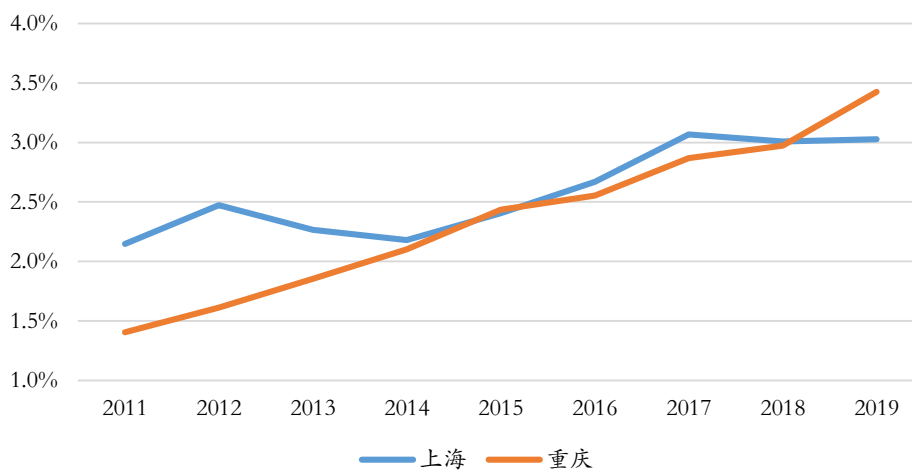
对于这两个问题，我们2018年在《一文看懂房产税四大问题》中已有过详细的论述，在此不做赘述，仅重点强调我们的核心逻辑。

其一、影响房价走势的因素具有体系性，货币走向，房屋的供给、需求等各因素的综合作用才能对房价的走势产生影响，就单一的房产税而言，影响的路径可能是不明确的；

其二、我们测算过上海和重庆的房产税总量与地方政府一般公共预算收入、土地出让收入等数据之间的关系，就上海和重庆而言，年度房产税收入的总量稳定在地方政府一般公共预算收入的 3%左右，可以说，对于地方政府而言，单一的房产税对地方政府收入的贡献是有限的，即使地方政府面临财政压力，继续开拓新的收入来源，但短时间内，地方政府也不可能将收入依赖由土地出让转移到房产税收入上。

当然，您可以说，征收的房产税收入数量有限与收税的方式有关，征收的税基、税率、规则等都将影响最终的税收总量，您说的没错，上海和重庆试点房产税的 10 年间，收税的税率确实不高，房屋的免征面积也较高，但这可能是一种相对合理的情况，倘若征收的对象再扩大，税率再提高、免征面积再降低，或能够实现取代土地财政收入的目标，届时，是否会冲击到居民合理住房需求实现，是否会剥夺居民的幸福构建与维护，是否会冲击到内循环体系的构建，甚至引发更加深层次的社会问题？倘若真如此，收到的税是否能够有效来解决因此而衍生出来的各种问题？我们且不说技术层面的可行性，就房产税征收这一动作对于人们心理预期的影响就将严重制约房产税征收的实际操作，政策的本质都是归属到以人为核心的，任何冲击居民利益的政策都是与政策初衷相悖的。

图表：上海和重庆房产税总量占地方一般公共预算收入的比例



资料来源：亿翰智库，国家统计局

二、 房产税会影响预期，或制约头部住房消费实现

政策的效用或者说预期的效用都会随着外部环境的变化而有所差异。市场上行的周期内，整体的货币环境可能是宽松的，人们的预期也是稳定的，即使有出台对市场走势或有影响的政策，那也很容易被整体积极正向的氛围掩盖，对市场的影响作用效果也会大打折扣。倘若市场处于下行的周期内，整个市场的氛围可用“风声鹤唳，草木皆兵”来形容，任何外部的风吹草动都可能引起轩然大波，本质上任何群体和个人都是避险的，有任何可能侵害利益的事件发生都将引发一连串的负面联想，而且更关乎心理层面的影响，无论外部的事件真假与否，都可能朝着最负面的方向演进。

举例来说，最近大家关注最为集中的两大事件：第一、集中供地中有个别房企出现了退地行为，第二次集中供地民营企业参与度不高，流拍率升高；第二、房企不断爆发风险事件，头部房企也在持续出现负面事件。

倘若市场行情较好，人们对此可能不会有较多的关注，也不会有太多的猜测和联想。但是当前环境下，整体的市场环境于行业的各参与者而言都不能称之为乐观的。一家企业的退地现象出现，民营房企不热衷于土拍，大家可能会猜想是不是企业资金链承受不住了，是不是接下来就该暴雷了，退地的行为是不是会演变成行业内的群体行为？一家风险出现暴雷，特别是头部企业出现风险事件，是不是意味着大企业都撑不住了，那小企业是不是就得坐以待毙？一家房企债务违约是不是会影响到整个债券市场，金融机构看到头部企业出现了债务违约，是不是也会对其他企业的贷款进行限制，房企的融资难度是不是会再度加大等等。行业出现种种的负面预期和猜想都属情理之中，也更反映出在不稳定的环境中，人们的预期可能更偏向悲观，任何不绝对正面事件的出现都会加快人们的负面情绪恶化。

在市场上行的周期内，房产税虽多有提及，但是无论是对人们的行为还是预期都没有产生较为明显的影响，即使有所影响，也在较短的周期内便已经消化殆尽。而当前环境，行业开始进入到下行的周期内，尽管从国家统计局公布的数据来看，商品房销售金额、房地产开发投资总额累计数仍然在上行的区间内，但是从增速上，从单月的同比、环比指标上，从新开工的数据，土地购置的数据上看，情况都不容乐观，人们显然已经形成了不稳定的预期，个体对于自身利益的保护本能更强，任何可能侵害其本身利益的事件都可能使其做出负

面反馈。在亿翰智库对于市场走势的判断逻辑中，在货币宽松的条件下，头部需求释放的可能性更高，这部分购房群体对于外部政策的变化更为敏感。房产税一旦有风吹草动都可能使这部分人群产生负面预期，因而制约其购方行为的实现。

三、 房产税或为调节收入分配的工具之一，辅助实现共同富裕

《扎实推动共同富裕》文章中涉及房地产相关的内容有几点：第一、要强化行业发展的协调性，加快垄断行业改革，推动金融、房地产同实体经济协调发展；第二、要完善住房供应和保障体系，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举，因城施策，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给，重点解决好新市民住房问题；第三、要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。

从相关的论述和表达来看，对于房地产行业定位和角色安排的核心在于几点：

(1) 共同富裕是社会主义的本质要求，为了实现共同富裕，任何行业都责无旁贷，任何行业都扮演着实现共同富裕的工具角色，公平是首要的，不允许存在垄断，无论是金融、教育、互联网，还是房地产，都要更好的践行公平原则，不能过多的占用资源；

(2) 民生和保障是所有工作的重要落点，住房是居民消费的最大支出项，政策需要全方位保障居民住房消费的实现，既要实现“住有所居”，又不能以牺牲幸福感和挤占其他消费为代价，“住的幸福”才是关键。

(3) 共同富裕目标的实现需要更多的公平存在，对于分配体制机制的调整优化有一定必然性，对于资源和收入更公平的再分配也有必然性。房产税可以作为收入再分配的一种方式，能够在住房领域实现资源的分配更公平，但仅仅只是其中工具之一，可有所作为，但仅仅依靠这单一手段也无法收到理想成效；

(4) 共同富裕是最终的归属，但绝不是平均化，也不是以牺牲居民的幸福为代价，实现富裕也是为了人民更幸福，倘若牺牲了幸福感，共同富裕的意义也会同步失去。

(5) 全方位、大面积推行房产税的条件尚不具备，优选适合的地区或城市

进行政策试点或是当前阶段下政策推行的最佳选项，而且房产税试点更应明确其所需要达成的目标，有针对性的，有节奏的稳步推进。

共同富裕是我们执着追求并且致力于实现的目标，其实现也非单一的方式或者短期内可以实现。在这一过程当中，可以肯定的是，整个房地产行业的资源分配不可能再如之前，适度的资源分配是肯定的，任何可能挤压其他行业的发展的渠道都不可能存在，对于地产行业的调控会持续保持高定力。房产税可以作为住房市场领域调节收入分配的方式之一，其作用也仅仅在地产领域之内，作用有多大还需看具体政策的制定、执行和落实情况。

四、 房产税试点渐行渐近，下行的行情中如何推行仍是最大挑战

关于房产税试点的传闻持续不断，我们同样认为，人们为自身享受的服务和消费付费在合情、合理、合法的范畴内，房产税出台的核心目标之一也是住房消费者为所享受到住房所带来的公共服务和资源付费，这点没有任何可质疑的点存在。但是如何合理的对住房所有者征收房产税才会更会引发人们的关注，正如上文所说，如果没有更好的收税方式让人们在心理上更好的接受为资产付费，即使有强制性举措促使政策推行，其结果可能也会有悖初衷，甚至影响更加深远。

房产税的试点工作展开可能是比较确定性的事件，但是在这一确定性的背后可能仍然会有一些随机的和确定的干扰因素存在：

(1) 下行的市场行情中是否适合去推行房产税试点？

(2) 推行房产税试点的地区和城市怎么选择，具体的征收办法和细则要如何制定？怎样使为资产付费者在心理层面的接受度更高，更容易接受而不至于做出极端抵抗行动？

(3) 房产税政策执行过程中如何避免与政策初衷背离的情况出现？

(4) 房产税政策的推行目的或在于有效的引导收入和资源更公平、更合理

的分配，其中是否会存在成本的转嫁，倘若此类情况出现，又将有怎样的配套举措避免贫富差距的进一步扩大？

房产税的推行难点我们在《一文读懂房产税四大问题》中已有过讨论，单单就技术上的难点而言，随着科技手段的逐步成熟，这一问题能够很容易克服。真正的难点可能在于人们的接受度，如果人们的消费行为都已有所收缩，对未来的收入和预期有很大的不确定性，或者说对未来具有很强烈的不安全感，那么在此基础上推行房产税，其难度无疑是更大的。所以政策的重心在于先增强人们心理层面的安全感，对未来的确定性更强，只有这样，房产税推行才有一定的基础。如果人们困于心理上的不安，不在资产和消费者有所得，又怎再期待为资产和消费付费呢？

其一、人们合理的住房需求需要实现，任何扭曲政策初衷的，对人们合理住房需求有所损伤的现象都该被纠偏，且要避免矫枉过正；

其二、人们的所需缴纳的各种税收之间需要综合平衡，过重的税收负担不利于人们的心理安定；

其三、确保人们能够顺利获得质量过硬且安全的住房，倘若人们连顺利收房或者收到质量有保障房屋的需求都无法满足，切身利益已经受损，更无法有效推进房产税。

其四、稳定人们的预期，保障住房市场的秩序稳定。人们在住房消费市场上没有稳定的预期，可能也并不会做出住房消费的决策。

房产税试点用于调节收入分配有一定现实意义，但如何在下行的市场中有效稳定人们的预期，并做好房产税征收细则的制定和执行可能才是真正的挑战，政策推行后是否会衍生出更多难解的问题，政策的效果如何都是未知数，仍有待进一步观察。

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。

亿翰智库二维码

