

2021年 中国房产税及共同富裕专题研究：安得广厦千 万间，大庇天下寒士俱欢颜？

2021 China's Property Tax and Common Prosperity Research

2021年中国の固定資産税と連邦に関するトピック調査

概览标签：土地财政、共同富裕、房产税

报告主要作者：陆淦

2021/11

报告提供的任何内容（包括但不限于数据、文字、图表、图像等）均系头豹研究院独有的高度机密性文件（在报告中另行标明出处者除外）。未经头豹研究院事先书面许可，任何人不得以任何方式擅自复制、再造、传播、出版、引用、改编、汇编本报告内容，若有违反上述约定的行为发生，头豹研究院保留采取法律措施，追究相关人员责任的权利。头豹研究院开展的所有商业活动均使用“头豹研究院”或“头豹”的商号、商标，头豹研究院无任何前述名称之外的其他分支机构，也未授权或聘用其他任何第三方代表头豹研究院开展商业活动。

研究目的&摘要

研究目的

本报告为中国房产税及共同富裕专题研究报告，将梳理中国共同富裕的愿景及目标、土地财政的来源及弊端、房产税实践的效果及未来推演。

研究区域范围：中国地区

研究周期：2021年

研究对象：中国房产税

此研究将会回答的关键问题：

- ① 什么是土地财政？土地财政弊端何在？
- ② 房产税实践效果如何？未来将如何发展？

摘要

全国人民代表大会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

- **共同富裕**：中国经济经数十年高速增长、实现全面脱贫之后，企业巨头滥用市场支配地位、贫富差距增大等问题逐渐成为治理的关键问题，再叠加逆全球化和老龄化的影响，决策层正革新经济治理框架。从实现“小康社会”阶段的增长优先，转向“共同富裕”时代力图平衡效率和公平，政策的优先级将转向社会公平，作为转移支付实现社会公平手段的代表，房地产税的落地应是共同富裕的题中之义。
- **土地财政**：2020年中国各省份财政对土地出让金依赖程度与其各自的经济发展水平存在正相关，即经济总体发达程度（以当年度GDP评价）越高，地方政府性基金收入对国有土地使用权出让金的依赖程度越高（以国有土地使用权出让金占地方政府性基金收入的比例评价）。中国经济发达省份过于依赖土地出让金，地方财政亟需寻求增长新动能。
- **房产税实践**：上海及重庆房地产税试点的目的是抑制房价过快上涨和保障刚性需求，其出台背景是2010年4月国务院推出“新国十条”，在中国部分省会及计划单列市实施限购，因此房产税作为工具进行试点。上海目标是抑制非刚需的投资型需求，重庆目标是抑制对高档住房的过度消费，以房价指数为标准，房产税试点短期效果好，长期效果有限。

房地产税从概念诞生到试点落地历时弥久，在中国政府及相关各部门的不懈努力下，2021年全国人大授权国务院在部分地区开展房地产税试点工作。共同富裕背景下，房价高企，依靠土地财政成为经济增长的阿喀琉斯之踵，双城十年试点探索房产税改革道路，未来住房有望回归消费属性。



目录

CONTENTS

◆ 名词解释	06
◆ 达摩克利斯之剑	07
• 发展失衡	08
• 增长与监管	09
◆ 阿喀琉斯之踵	10
• 经济增长依赖	11
• 正反馈	12
• 房地产货币化	13
• 金融系统脆弱化	14
• 地方财政依赖	15
◆ 沉舟侧畔千帆过	16
• 房价平抑	17
• 财税转型	18
• 房产税落地	19
• 沉舟侧畔千帆过	20

东方财富
www.leadleo.com

目录

CONTENTS

◆ Terms	-----	06
◆ Sword of Damocles	-----	07
• Definition and Composition	-----	08
• Development imbalance	-----	09
◆ Achilles' heel	-----	10
• Economic growth dependence	-----	11
• Positive feedback	-----	12
• Real estate monetization	-----	13
• Fragile financial system	-----	14
• Local financial dependence	-----	15
◆ Practice and prospects	-----	16
• House prices stabilize	-----	17
• Fiscal and taxation transformation	-----	18
• Real estate tax enforcement	-----	19
• Thousand sails on the side of the sunken boat	-----	20

东方财富

www.leadleo.com

图表目录

List of Figures and Tables

图表1：中国城镇居民人均可支配收入，2002年-2019年	08
图表2：中国高速增长行业强监管对比，1990年-2021年	09
图表3：2020年中国各省份财政对土地出让金依赖程度与经济发展水平正向关联度二维分析（省去数据缺失省份）	11
图表4：中国重点城市商业、居住及工业用途平均地价同比变动，2001年3月-2021年9月	12
图表5：中国M2、CPI及百城住宅价格指数同比变动，2011年6月-2021年9月	13
图表6：受土地财政影响的经济主体资金T型简表	14
图表7：国有土地使用权出让金收入预算占中国地方性政府基金收入的比例，2010年-2020年	15
图表8：上海及重庆二手住宅价格指数（环比），2007年1月-2021年9月	17
图表9：上海市房产税收入及其占地方公共财政收入比重，2007年-2020年	18
图表10：重庆市房产税收入及其占地方公共财政收入比重，2007年-2020年	18
图表11：中国房地产税发展历程及政策路线解析	19
图表12：中国房地产税背景及未来方向推演	20

名词解释

- ◆ **信用锚：**指以土地作为信用的标准。
- ◆ **级差地租：**指由于耕种的土地优劣等级不同而形成的地租，农产品的个别生产价格低于社会生产价格的那部分超额利润的转化形式。
- ◆ **装新国十条：**指国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知。

东方财富

www.leadleo.com





01

—

□ 达摩克利斯之剑

02

—

03

—



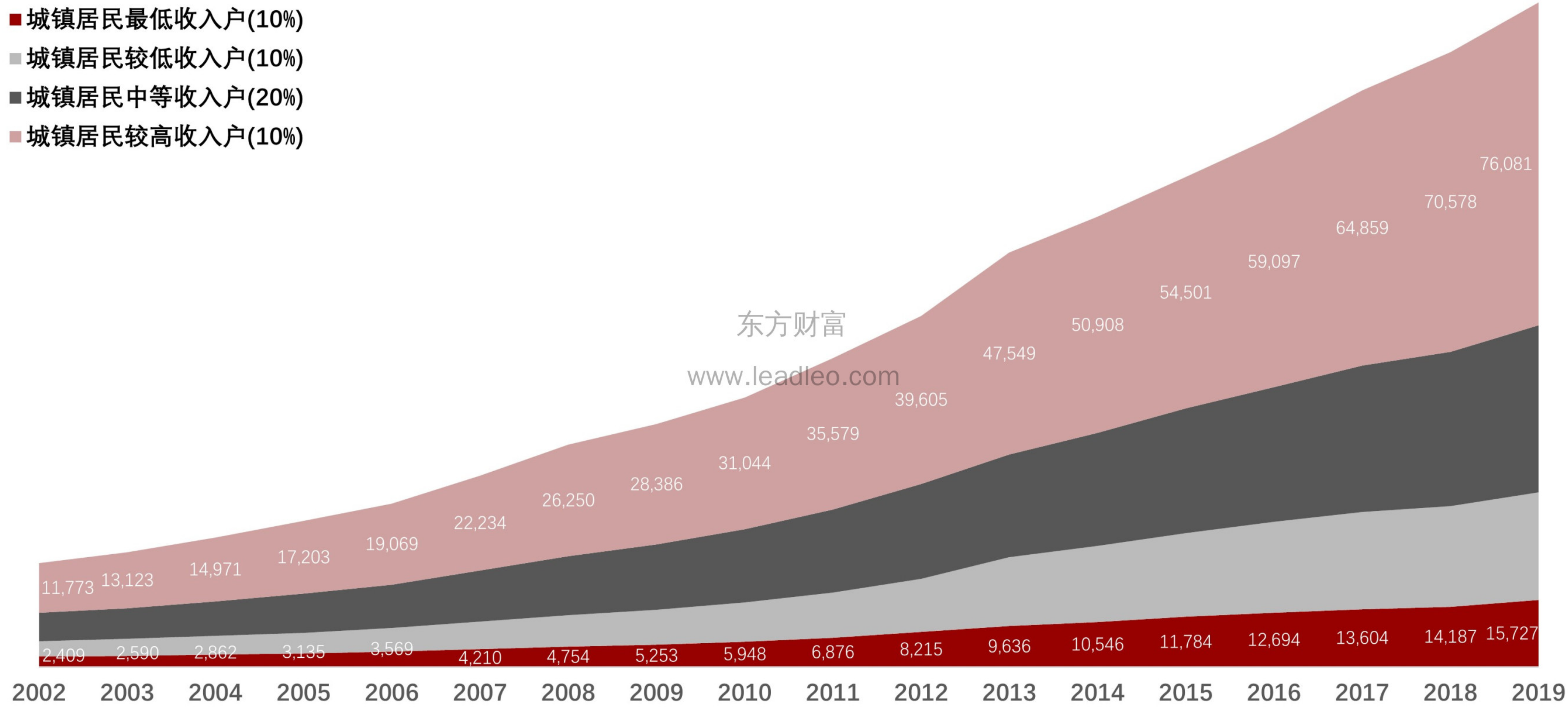
达摩克利斯之剑——发展失衡

不同收入水平的城镇居民人均可支配收入增长速度和幅度差异极大，缩小贫富差距是新时期中国政府治理的重点之一

中国城镇居民人均可支配收入，2002年-2019年

单位：[人民币元]

- 城镇居民最低收入户(10%)
- 城镇居民较低收入户(10%)
- 城镇居民中等收入户(20%)
- 城镇居民较高收入户(10%)



头豹洞察

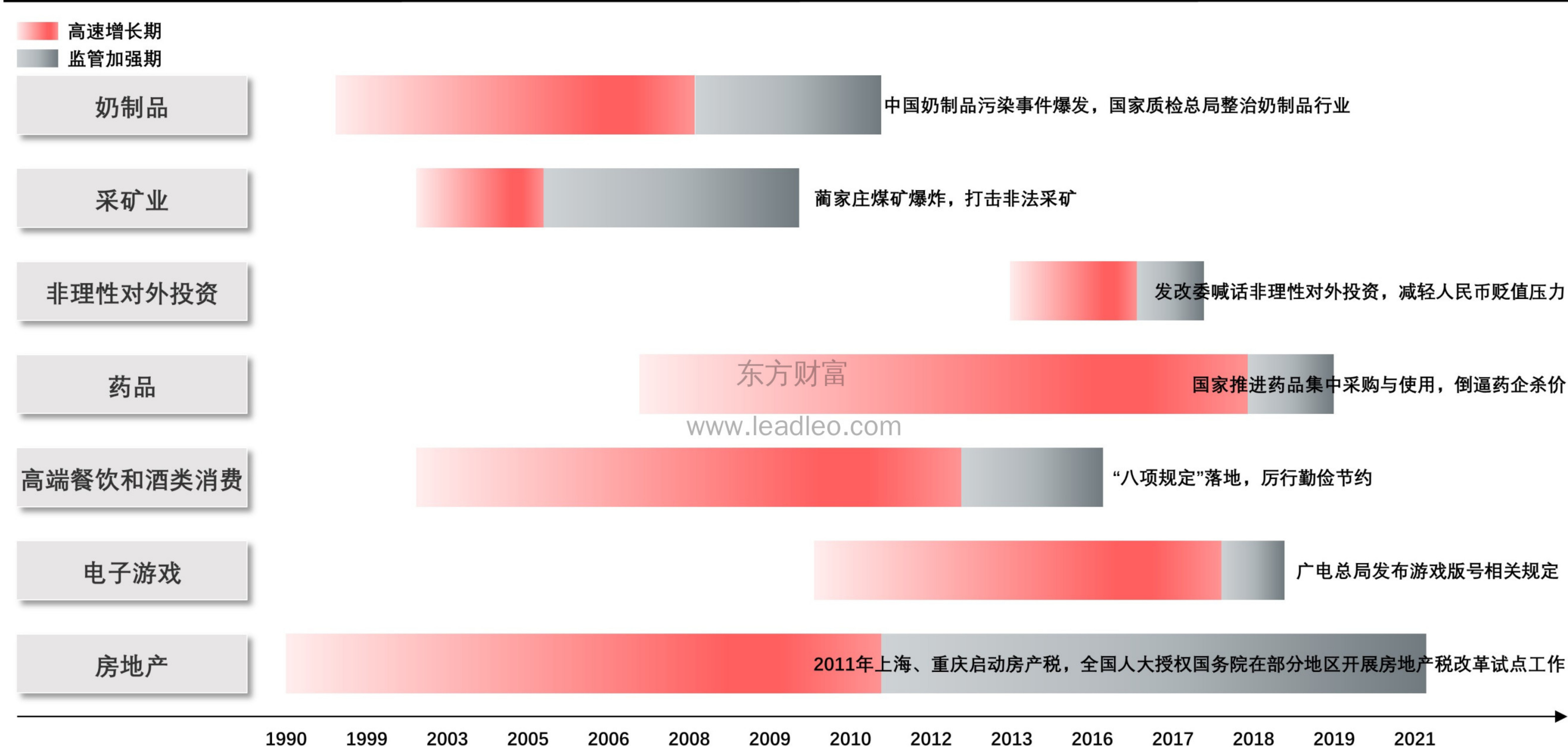
中国人均可支配收入持续增长，但不同收入水平的城镇居民人均可支配收入增长速度和幅度差异极大，贫富差距日益增加，缩小贫富差距是新时期中国政府治理的重点之一，近年来中国政府主动对地产去杠杆，打击滥用市场地位的科技巨头，整治金融监管套利行为，保障外卖人员的福利等举措均彰显其处理发展失衡问题的决心

来源：国家统计局，头豹研究院

达摩克利斯之剑——增长与监管

作为转移支付实现社会公平手段的代表，房地产税的落地应是共同富裕的题中之义，其立法历时弥久，但力度不容置疑

中国高速增长行业强监管对比，1990年-2021年



头豹洞察

- 中国诸多行业存在粗放的高速增长期，特定的时期可获得远超正常水平的经济利润，但导致收入差距扩大、社会焦虑加剧及环境污染恶化的行业商业模式之上始终有“达摩克利斯之剑”高悬
- 作为转移支付实现社会公平手段的代表，**房地产税的落地应是共同富裕的题中之义**，其立法历时弥久，但力度不容置疑



东方财富
www.leadleo.com

01

02

03

□ 阿喀琉斯之踵



www.leadleo.com 400-072-5588

©2021 LeadLeo

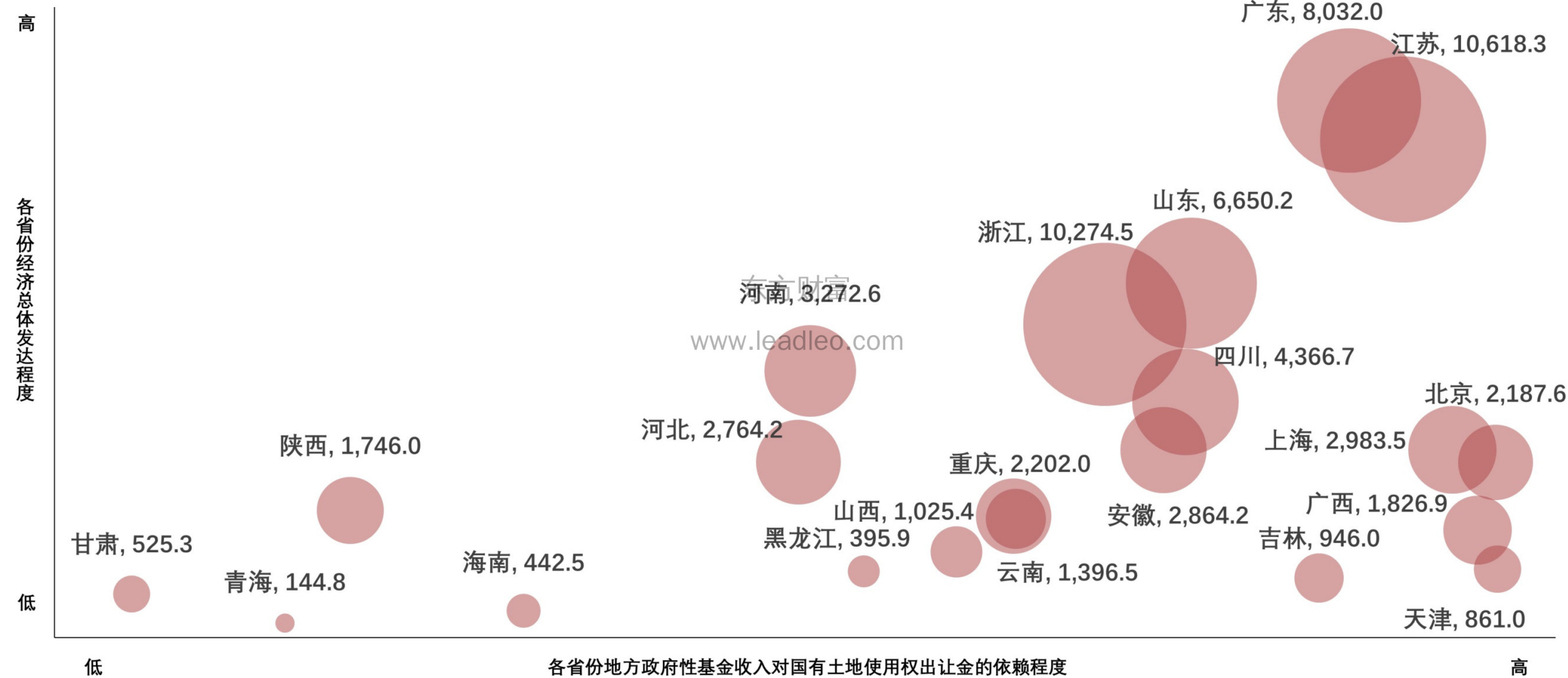
阿喀琉斯之踵——经济增长依赖

2020年中国各省份财政对土地出让金依赖程度与其各自的经济发展水平存在正相关，中国经济发达省份过于依赖土地出让金，地方财政亟需寻求增长新动能

2020年中国各省份财政对土地出让金依赖程度与经济发展水平正向关联度二维分析（省去数据缺失省份）

单位：[人民币亿元]

气泡大小代表地方政府性基金收入:国有土地使用权出让金收入



头豹洞察

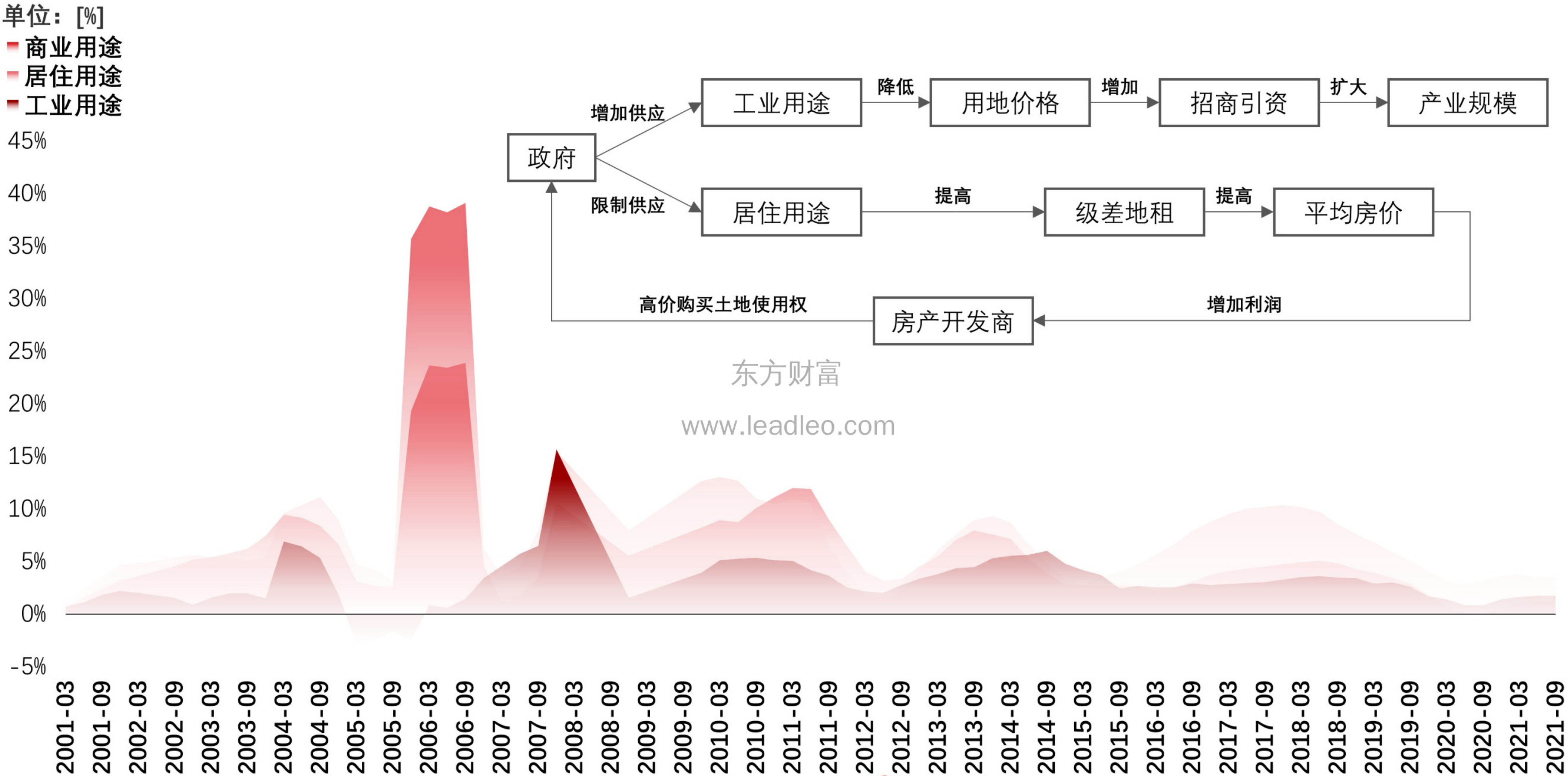
2020年中国各省份财政对土地出让金依赖程度与其各自的经济发展水平存在正相关，即经济总体发达程度（以当年度GDP评价）越高，地方政府性基金收入对国有土地使用权出让金的依赖程度越高（以国有土地使用权出让金占地方政府性基金收入的比例评价）。中国经济发达省份过于依赖土地出让金，地方财政亟需寻求增长新动能

来源：Wind，头豹研究院

阿喀琉斯之踵——正反馈

不同用途土地价格的分化形成房价升高——房地产开发商获利后有激励高价拍得土地——政府获得更高土地出让金收入的“以地生财”正反馈循环

中国重点城市商业、居住及工业用途平均地价同比变动，2001年3月-2021年9月



来源：Wind，头豹研究院

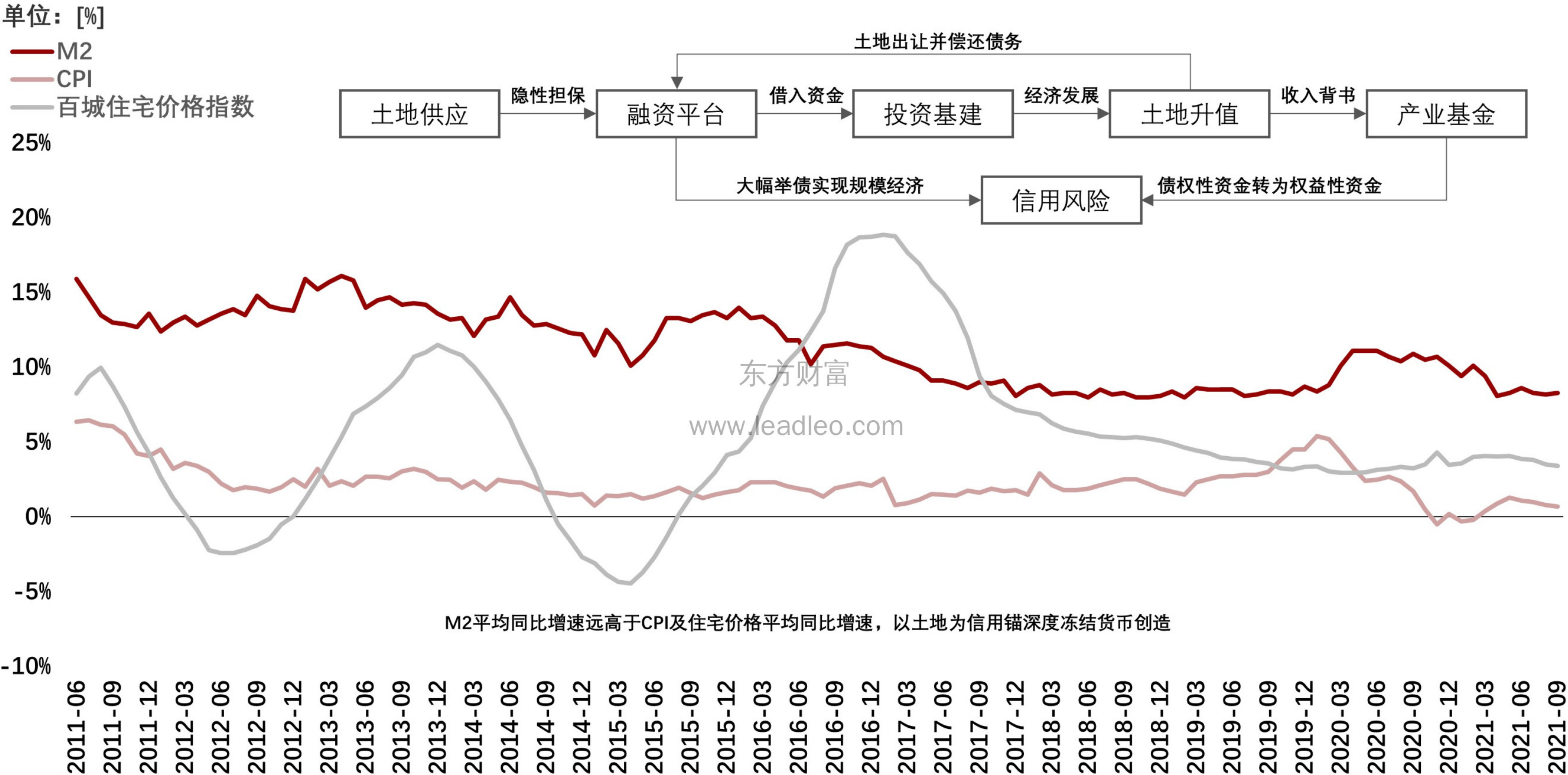
头豹洞察

□ 中国政府垄断土地供应市场，将每年约40%土地供应指标用于工业，压低工业用地价格，招商引资扩大产业规模，提升潜在地租。同时，**限制居住用地供应，提高其级差地租**。不同用途土地价格的分化形成房价升高——房地产开发商获利后有激励高价拍得土地——政府获得更高土地出让金收入的以地生财正反馈循环

阿喀琉斯之踵——房地产货币化

房地产货币化的原因之一是以土地为信用锚，深度冻结巨额货币创造，而土地财政依靠土地融资的杠杆及放大效应，加速资本深化并增加信用风险

中国M2、CPI及百城住宅价格指数同比变动，2011年6月-2021年9月



来源：Wind，头豹研究院

头豹洞察

土地财政依靠土地融资的杠杆及放大效应，加速资本深化并增加信用风险。对于金融中介，当房地产价格持续上涨时，可成为具有保值增值功能的不动产和受欢迎的抵押物。“土地征收——土地出让——土地抵押”模式派生出大量信用，房地产货币化的原因之一是以土地为信用锚，深度冻结巨额货币创造

阿喀琉斯之踵——金融系统脆弱化

土地供应经各类金融经济主体及信贷市场货币化，实体经济通过货币化土地资产加速经济增长，也增加了经济对土地价格变动的敏感性

受土地财政影响的经济主体资金T型简表

头豹洞察



□ 资金T型简表仅列示关键变量，包括资产负债科目及现金流入流出科目等。当土地供应增加时，土地出让收入增加，从而政府通过土地开发融资增加，对应中央银行财政存款增加，商业银行和非银行金融机构可配置的债券等标的增加，银行间市场资金供给减少，利率存在上行压力，实体经济通过货币化土地资产加速经济增长

来源：CF40，头豹研究院

阿喀琉斯之踵——地方财政依赖

国有土地出让金是地方政府重要的资金来源，地方政府依赖出售国有土地使用权，并且有加速“土地财政”运转的动机

国有土地使用权出让金收入预算占中国地方性政府基金收入的比例，2010年-2020年

头豹洞察



□ 国有土地出让金是政府将土地使用权出让给土地使用者并收取的货币补偿。自2010年以来，国有土地出让金在地方性政府基金收入中的比重几乎均超过50.0%，其中2015年高达94.6%，国有土地出让金是地方政府重要的资金来源，地方政府依赖出售国有土地使用权，并且有加速“土地财政”运转的动机

<https://www.leadleo.com/sizepro/details?id=619621dac653e103f493408b&core=61a80cc682add85ea410b291>



01

02

03

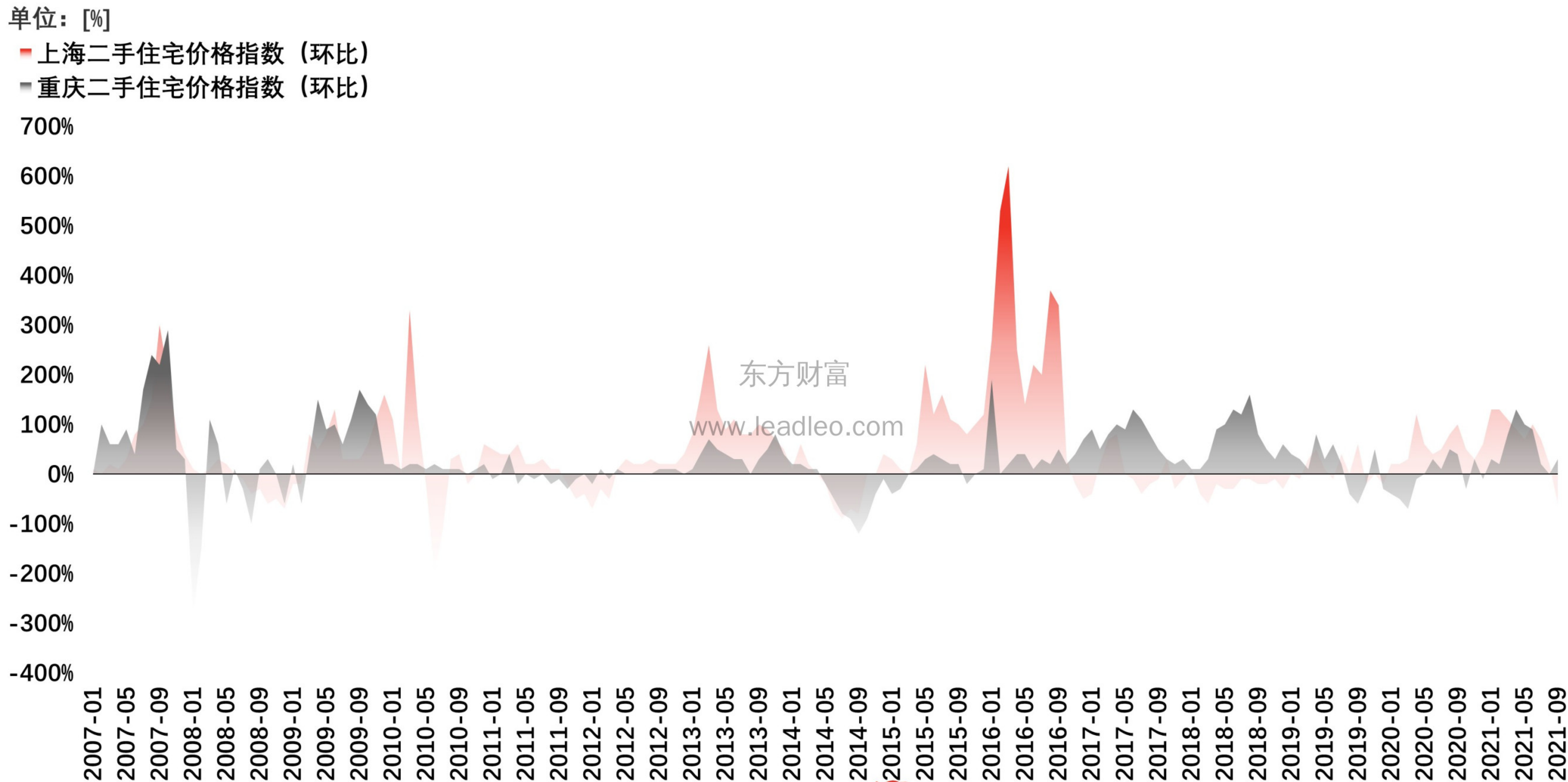
□ 沉舟侧畔千帆过



沉舟侧畔千帆过——房价平抑

上海及重庆房地产税试点的目的是抑制房价过快上涨和保障刚性需求，以房价指数为标准，房产税试点短期效果好，长期效果有限

上海及重庆二手住宅价格指数（环比），2007年1月-2021年9月



来源：国家统计局，头豹研究院

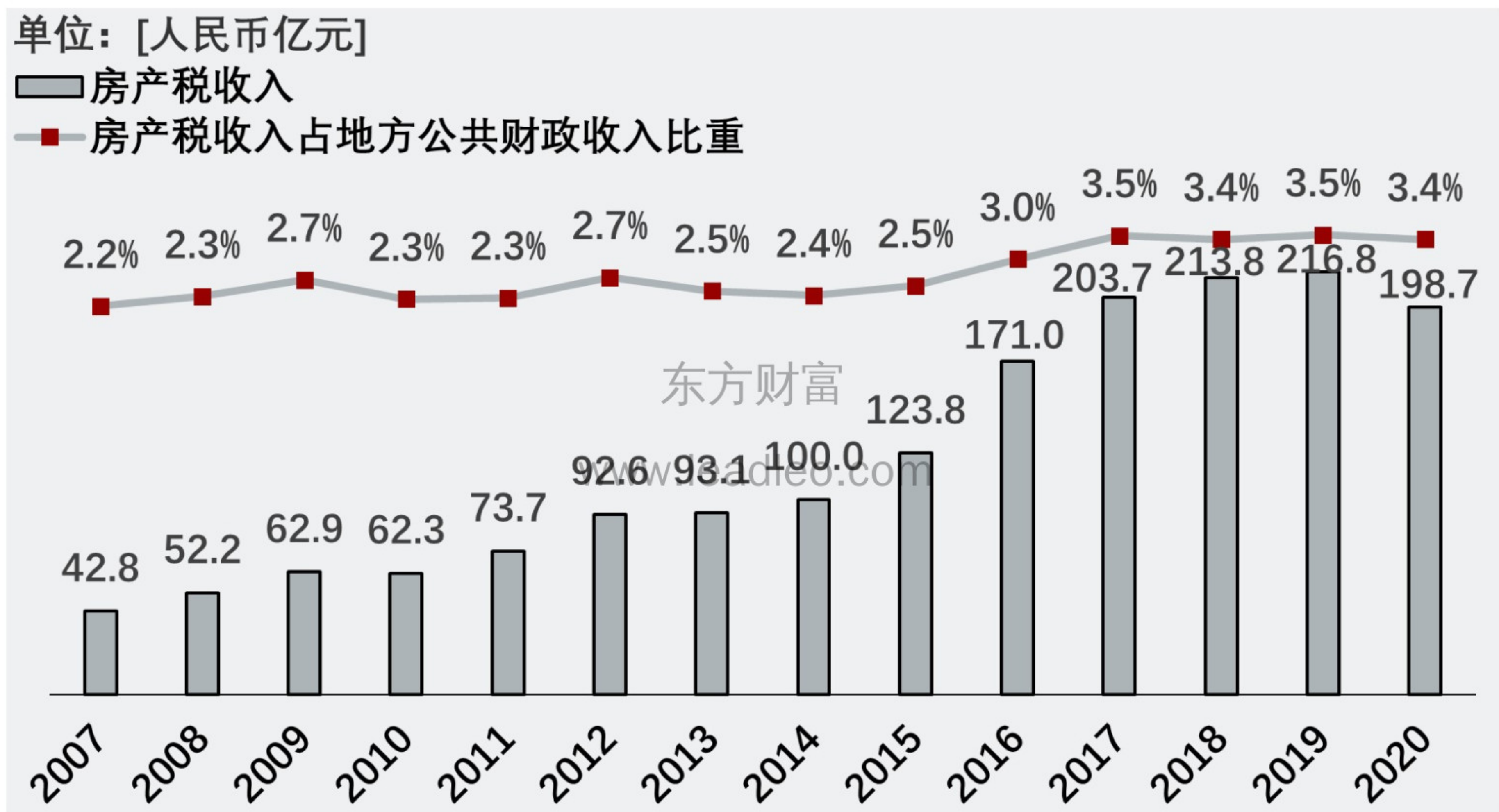
头豹洞察

- 上海及重庆房地产税试点的目的是抑制房价过快上涨和保障刚性需求，其出台背景是2010年4月国务院推出“新国十条”，在中国部分省会及计划单列市实施限购，因此房产税作为工具进行试点。上海目标是抑制非刚需的投资型需求，重庆目标是抑制对高档住房的过度消费，以房价指数为标准，房产税试点短期效果好，长期效果有限

沉舟侧畔千帆过——财税转型

重庆房产税试点对地方财税转型的贡献超过上海，但仍不能在短期内取代土地财政带来的收益，未来房产税试点深化工作仍有较大的提升空间

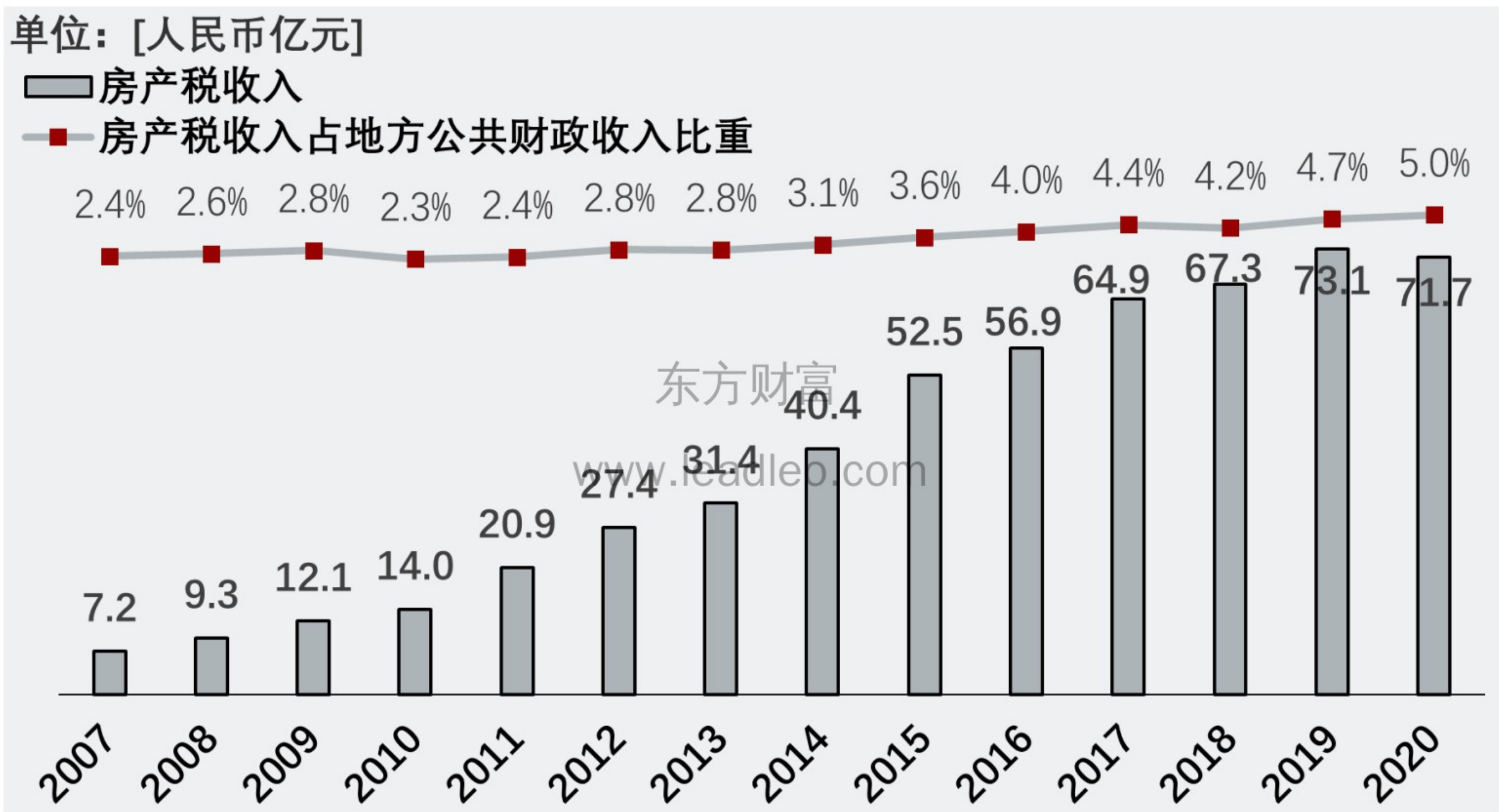
上海市房产税收入及其占地方公共财政收入比重，2007年-2020年



- 上海市房产税收入由2007年的42.8亿元增长至2020年的198.7亿元，房产税收入占地方公共财政收入比重由2007年的2.2%增长至2020年的3.4%
- 2011年试点起征房产税后，房产税收入增速并未比试点前显著加快，且房产税收入占地方公共财政收入比重亦未显著改变
- 上海房产税目标是抑制非刚需的投资型需求，征收仅对上海市内户籍家庭新购二套及以上住房和非户籍家庭的新购住房征收，不涉及对存量住房征税且税率低，上海房产税试点对地方财税转型的贡献有限

来源：Wind，头豹研究院

重庆市房产税收入及其占地方公共财政收入比重，2007年-2020年



- 重庆市房产税收入由2007年的7.2亿元增长至2020年的71.7亿元，房产税收入占地方公共财政收入比重由2007年的2.4%增长至2020年的5.0%
- 2011年试点起征房产税后，房产税收入增速改善比上海明显，且房产税收入占地方公共财政收入比重提升幅度亦高于上海
- 重庆房产税目标是抑制对高档住房的过度消费，征收对象更具指向性，对高端住房征税并覆盖存量住房，税率高，重庆房产税试点对地方财税转型的贡献超过上海，但仍不能在短期内取代土地财政带来的收益

沉舟侧畔千帆过——房产税落地

房地产税从概念诞生到试点落地历时弥久，在中国政府及相关各部门的不懈努力下，2021年全国人大授权国务院在部分地区开展房地产税试点工作

中国房地产税发展历程及政策路线解析



来源：国务院，头豹研究院

沉舟侧畔千帆过——病树前头万木春

共同富裕背景下，房价高企，依靠土地财政成为经济增长的阿喀琉斯之踵，双城十年试点探索房产税改革道路，未来住房有望回归消费属性

中国房地产税背景及未来方向推演



来源：头豹研究院

方法论

- ◆ 头豹研究院布局中国市场，深入研究10大行业，54个垂直行业的市场变化，已经积累了近50万行业研究样本，完成近10,000多个独立的研究咨询项目。
- ◆ 研究院依托中国活跃的经济环境，研究内容覆盖整个行业的发展周期，伴随着行业中企业的创立，发展，扩张，到企业走向上市及上市后的成熟期，研究院的各行业研究员探索和评估行业中多变的产业模式，企业的商业模式和运营模式，以专业的视野解读行业的沿革。
- ◆ 研究院融合传统与新型的研究方法，采用自主研发的算法，结合行业交叉的大数据，以多元化的调研方法，挖掘定量数据背后的逻辑，分析定性内容背后的观点，客观和真实地阐述行业的现状，前瞻性地预测行业未来的发展趋势，在研究院的每一份研究报告中，完整地呈现行业的过去，现在和未来。
- ◆ 研究院密切关注行业发展最新动向，报告内容及数据会随着行业发展、技术革新、竞争格局变化、政策法规颁布、市场调研深入，保持不断更新与优化。
- ◆ 研究院秉承匠心研究，砥砺前行的宗旨，从战略的角度分析行业，从执行的层面阅读行业，为每一个行业的报告阅读者提供值得品鉴的研究报告。

东方财富
www.leadleo.com

法律声明

- ◆ 本报告著作权归头豹所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复刻、发表或引用。若征得头豹同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“头豹研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节或修改。
- ◆ 本报告分析师具有专业研究能力，保证报告数据均来自合法合规渠道，观点产出及数据分析基于分析师对行业的客观理解，本报告不受任何第三方授意或影响。
- ◆ 本报告所涉及的观点或信息仅供参考，不构成任何证券或基金投资建议。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告或证券研究报告。在法律许可的情况下，头豹可能会为报告中提及的企业提供或争取提供投融资或咨询等相关服务。
- ◆ 本报告的部分信息来源于公开资料，头豹对该等信息的准确性、完整性或可靠性不做任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映头豹于发布本报告当日的判断，过往报告中的描述不应作为日后的表现依据。在不同时期，头豹可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告或文章。头豹均不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，头豹对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，读者应当自行关注相应的更新或修改。任何机构或个人应对其利用本报告的数据、分析、研究、部分或者全部内容所进行的一切活动负责并承担该等活动所导致的任何损失或伤害。



头豹研究院简介

- ◆ 头豹是中国领先的原创行企研究内容平台和新型企业服务提供商。围绕“协助企业加速资本价值的挖掘、提升、传播”这一核心目标，头豹打造了一系列产品及解决方案，包括：**报告/数据库服务、行企研报服务、微估值及微尽调自动化产品、财务顾问服务、PR及IR服务**，以及其他企业为基础，利用大数据、区块链和人工智能等技术，围绕产业焦点、热点问题，基于丰富案例和海量数据，通过开放合作的增长咨询服务等
- ◆ 头豹致力于以优质商业资源共享研究平台，汇集各界智慧，推动产业健康、有序、可持续发展



四大核心服务

研究咨询服务

为企业提供定制化报告服务、管理咨询、战略调整等服务

企业价值增长服务

为处于不同发展阶段的企业，提供与之推广需求相对应的“内容+渠道投放”一站式服务

行业排名、展会宣传

行业峰会策划、奖项评选、行业白皮书等服务

园区规划、产业规划

地方产业规划，园区企业孵化服务



研报阅读渠道

◆ 头豹官网：登录 www.leadleo.com 阅读更多研报

◆ 头豹小程序：微信小程序搜索“头豹”、手机扫上方二维码阅读研报

东方财富

www.leadleo.com

◆ 行业精英交流分享群：邀请制，请添加右下侧头豹研究院分析师微信



扫一扫
进入头豹微信小程序阅读报告



扫一扫
实名认证行业专家身份

详情咨询



客服电话

400-072-5588



上海

王先生： 13611634866

李女士： 13061967127



深圳

李先生： 18916233114

李女士： 18049912451



南京

杨先生： 13120628075

唐先生： 18014813521



www.leadleo.com 400-072-5588

©2021 LeadLeo

报告找不到，马上上头豹

头豹报告库账户

www.leadleo.com

- 全行业覆盖、近5000本报告展现、支持100万+数据搜索、每年持续更新1000+行企研究报告
- 解决细分行业知识空白
- 价值研究体系助力投资决策
- 月卡、季卡、年卡灵活订阅

详情咨询



让专业 更专业

头豹定制报告

东方财富

www.leadleo.com

- 轻量化咨询：低价（5万起） 高质（深度） 高效（2周起）
- 对口行业资深分析师执笔
- 满足企业及机构：品宣、业务发展、信息获取等诉求

详情咨询



助力企业价值最大化

共建报告——合作招募

头豹诚邀企业参与报告共建——领航者计划

- 传播企业品牌价值、共塑行业标杆
- 全网渠道发布、多方触达
- 高效 高品质 打造精品报告

详情咨询



广告位招商

东方财富

www.leadleo.com

- 报告多渠道发布，精准触达高端精英人群
- 提升产品服务知名度、助力行企发展

详情咨询

