

# 房产税对住房价格的结构性的改变研究

张林凤

重庆人文科技学院, 重庆

收稿日期: 2021年12月9日; 录用日期: 2022年2月17日; 发布日期: 2022年2月24日

## 摘要

本文研究了重庆市房地产税制改革对房价的影响, 并进一步分析了房地产税制改革可能带来的房价结构性变化。本章研究了房地产税制改革后大面积住宅和小面积住宅价格指数的变化, 通过建立DID模型, 对重庆试点进行了分析。结果发现, 房产税改革对试点城市房价的影响对于大面积住房更为明显。房地产税的平均效应主要由大面积住宅市场构成, 由于需求的挤压, 小面积住宅价格上涨更快。房地产税制改革的目的是通过征收房地产税, 改善低收入层的福利, 抑制市场投机, 从而降低房价, 使低收入家庭能够买得起房子。本研究表明, 该政策尚未取得预期的效果, 但降低了低收入群体的福利。

## 关键词

房产税, 住房价格, 结构性改变

# The Structural Change of House Property Tax on Housing Price

Linfeng Zhang

Chongqing University of Humanities and Technology, Chongqing

Received: Dec. 9<sup>th</sup>, 2021; accepted: Feb. 17<sup>th</sup>, 2022; published: Feb. 24<sup>th</sup>, 2022

## Abstract

This paper studies the impact of real estate tax reform on house prices in Chongqing, and further analyzes the possible structural changes of house prices caused by real estate tax reform. This chapter studies the changes of the price index of large-area housing and small-area housing after the real estate tax reform, and analyzes the pilot area of Chongqing by establishing the DID model. The results show that the impact of real estate tax reform on house prices in pilot cities is more obvious for large-area housing. The average effect of real estate tax is mainly composed of large-area housing market. Due to the squeeze of demand, the price of small-area housing rises

faster. The purpose of real estate tax reform is to improve the welfare of low-income groups, curb market speculation through the collection of real estate tax, so as to reduce house prices, so that low-income groups can afford housing. This study at least shows that the policy has not achieved the expected effect, but reduced the welfare of low-income groups.

## Keywords

Real Estate Tax, Housing Price, Structural Change

Copyright © 2022 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

房地产税是国家调控房地产市场和国民经济布局的重要杠杆。在我国居民消费需求下降的情况下,分析房地产税实施带来的房价变化,可以了解该政策是否有利于改善居民生活福利,推动未来房地产税的设计和完善。我国政府也一直在关注房价的走势,并多次出台调控政策以缓和房价的上涨势头。早期房地产调控主要是从降低开发成本入手,以达到抑制房价的作用,如先后出台的减免税费、减免土地出让金、调整住房供给结构等措施。最近几年政府转向需求管理,例如限购限贷,提高首付比例等。并且尝试建立多维度的住房供给结构,建立健全各城市落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制。不过以上这些政策都是短期的,旨在短时间内抑制房价的上涨,为了能够建立一个长期稳定的房地产市场,政府开始考虑对房地产的持有环节征税。政府希望通过对房地产持有环节征税,进而抑制房价的上涨和投资需求。我国的房产税由来已久,1949年中华人民共和国建国后,政务院公布的《全国财政实施要则》便将房产税列为14个主要税种之一,随后经历了一系列的变化。我国现行的房产税来源于1986年9月15日国务院颁布《中华人民共和国房产税暂行条例》,不过此时的房产税主要是针对商业用房,个人所有的非营业用房则免征房产税,因此对房地产的影响较小。我国这次房产税的改革在我国城市化进程加速、房价飞涨的情况下推出。其改革目的不仅仅是希望取得稳定的地方财政收入和调节收入分配,还希望通过对房地产持有环节的征税来进一步稳定物价,抑制房地产价格的快速上涨。

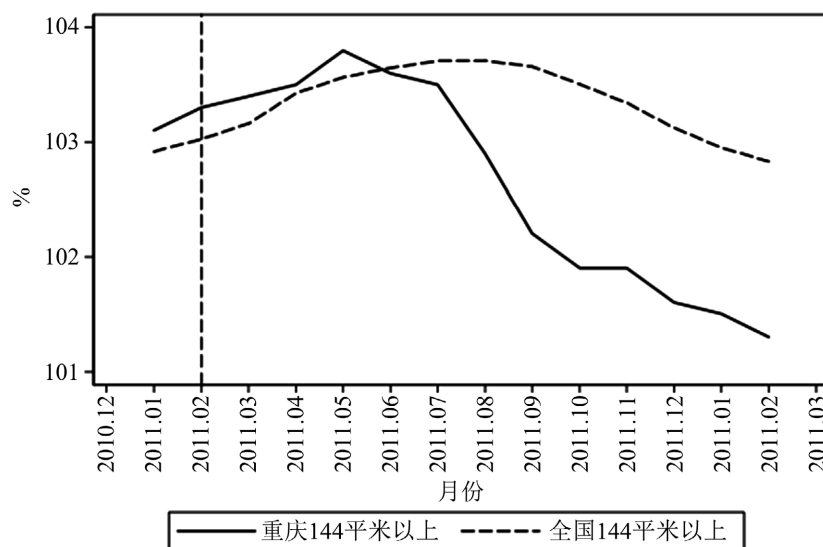
## 2. 国内外相关文献综述

住房问题,一直是国内外研究的重点。住房市场不仅关系着国家的经济建设,而且住房市场与居民的实际生活息息相关。而房价更是住房市场的晴雨表,因此国内外不乏关于房价的研究成果。大多数实证文献认为房地产税与房价之间存在负相关关系。Simon (1943) [1]与 Netzer (1966) [2]假设当资本是流动时,在资本回报率一定的情况下,对一般资本征收的税额可以转嫁;但住房是不可流动资本,所以对其征收的税额将会完全由住房者承担,因此,对住房进行征税将会提高住房的价格。随后,以 Tiebout 模型为前提,学者从税收资本化与地方公共服务供给的角度对房产税等财产税进行研究。Oates (1969)、Hamilton (1975) [3] [4]等结合 Tiebout 模型,发现地方住宅的价格与房产税率呈负相关,但是与地方公共支出呈正相关,当地方的公共支出都是由房产税税收提供时,则房产税会影响当地公共服务的提供水平,而并不会影响地方住宅的价值,不会对资源的配置造成扭曲。国内对于房产税与房价关系的研究化较为丰富,并且观点各异。一些学者认为房产税抑制房价上涨。杜雪君、黄忠华等(2009) [5]研究发现房产税负会对房价产生抑制作用,而地方公共支出与房价则是正向关系,地方公共支出与房地产税负对房价

的影响存在动态差异性，因此要对房地产市场进行有效的调控，需要将税收政策与公共支出相互结合。范子尚(2011) [6]认为房产税能够改善地方政府的财政状况，也会迫使闲置空房进入出租市场或二手房交易中，使得市场供给量增加，在一定程度上能够降低房价。骆永民、伍文中(2012) [7]认为对住房持有环节征收房产税，从短期来看，会导致房价的适度上涨，对经济产生负面效应；但从长期来看能够有效降低房价，并且能够稳定、平抑由于房价变化而导致的宏观经济波动。国家政策的实施本意在于改善居民生活、提高居民福利。在我国居民消费需求下降的情况下，分析房产税实施带来的房市变化是否缓解居民因购房等大额支出而面临的压为，能够了解政策是否有利于提高居民生活福利，有利于促进我国今后房产税的设计与完善。

### 3. 房产税改革下住房价格结构性改变的依据

我国试点的房地产税是一种典型的“窄税基”房地产税。例如，重庆市的房地产税主要针对大面积、高均价的房屋，小面积、低价格的房屋不征收房地产税，房地产税还规定了免税区。重庆将 100 平方米作为免税区，也就是说，对面积不足 100 平方米的住宅免征房地产税。那些原本准备购买大型住房的人将承担更大的税收负担。因此，出于税收目的，他们将自愿进入其他类型的住房市场。其结果是房地产市场出现了结构性扭曲。对于重庆来说，100 平方米以下的住房仍将是投资热点，而房地产税挤出的需求将进一步推高小户型的价格。重庆市房屋委员会证实了这一猜测。重庆市住房管理局的公告显示，房地产税费改革后，主城区高端住宅项目的游客数量下降了 30%~50%。截至 11 月 30 日，主城区新建 200 平方米以上房屋建筑面积较上年下降 4.5%，100 平方米以下房屋挂牌量同比增长 17.8% (图 1)。这表明重庆实施的房产税极大地挤压了大家庭的住房需求。

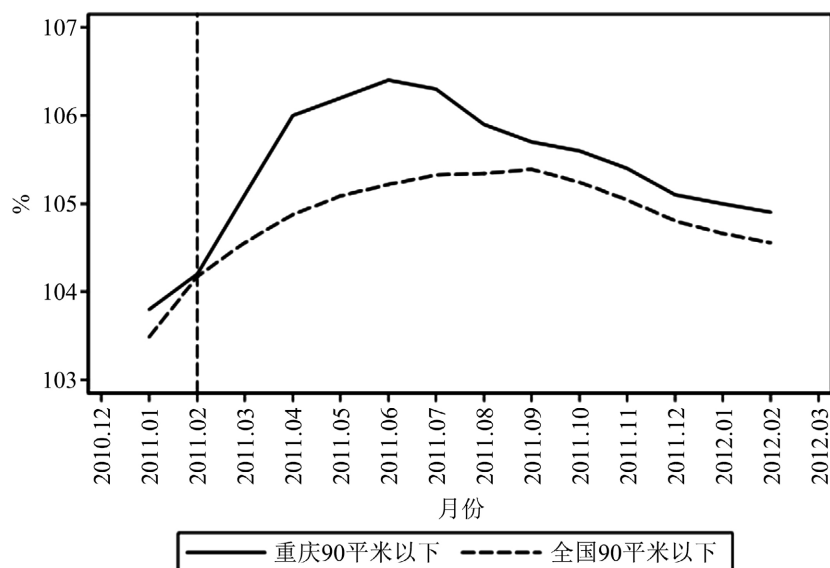


数据来源：中华人民共和国国家统计局

**Figure 1.** Fixed base index of newly built commercial residential buildings of over 144 square meters in Chongqing and the whole country

**图 1.** 重庆和全国 144 平米以上新建商品房住宅定基指数(以 2010 年为基期)

但是重庆的小户型住房价格与小户型住房价格相比，不是下降的趋势，而是相反的趋势。从图 2 可以看出，重庆小户型住宅的价格上涨速度快于全国平均水平，而且这种差距从房地产税制改革初期就一直存在。



数据来源：中华人民共和国国家统计局

**Figure 2.** Fixed base index of new commercial housing under 90 square meters in Chongqing and China

**图 2.** 重庆和全国 90 平方米以下新建商品房住宅定基指数(以 2010 年为基期)

通过对两个不同地区房价增长率的比较，可以看出三个问题：1) 房地产税确实降低了重庆的房价；2) 这种效应在大型住宅市场中更为明显。房地产税的平均效应主要由大型房地产市场构成；3) 由于需求的挤压，小面积住宅市场价格上涨较快。房地产税收政策的出发点是为了改善低收入群体的福利，希望通过征收房地产税来减少市场投机行为，此次来降低房价，从而使那些低收入家庭能够买得起住房。

## 4. 房产税改革下住房价格结构性改变的实证检验

### 4.1. 数据描述

为了验证上述结论，本部分通过项目研究中常用的 DID 方法，即双差法，检验了重庆市房地产税制改革对大面积住宅和小面积住宅的影响。本文的样本数据是中国 40 个大中城市的数据，因为上海也是房地产税制改革的试点城市。为了更好地分析重庆房价的结构性变化，我们剔除了上海城市，使控制组城市中不存在房地产税改革因素。首先，选取 2019 年 6 月至 2020 年 12 月这 39 个大中城市 90 平方米以下和 144 平方米以上的房屋基准指数，以 2019 年 6 月为基准期。同时，选取人均 GDP、土地价格和购买限制变量作为控制变量。其中，平均土地交易价格是房地产市场中一个重要的成本因素。地价水平对房地产市场的供给有重要影响。地价越高，房地产开发商的开发成本就会越高，这会增加房价。人均 GDP 是影响房地产市场需求的重要因素。人均 GDP 越高，房价就越高。因此，虚拟变量是根据 40 个城市发布限购规则的顺序给出的。这里，我们将购买限制策略设置为一个虚拟变量。如果当月执行限购，则记录为 1，否则记录为 0。

### 4.2. 回归结果

以下是对重庆不同类型住房影响的实证研究。这里使用的 DID 模型设置如下：

$$P_{it} = \beta_0 + \beta_1 \text{Reform}_i * \text{Month} + \gamma X + \delta_i + \gamma_t + \varepsilon$$

$P_{it}$  是住房价格的基础指数。处理组(重庆市为房产税改革试点城市)的城市为  $\text{Reform} = 1$ ，参考组的城市为

改革  $\text{Reform} = 0$ 。

$X$  为控制变量, 分别包括人均 GDP、土地价格和购买限制变量。此处的购买限制变量是一个虚拟变量。当月有采购限制的城市分配为 1, 无采购限制的城市分配为 0。 $i$  是个体固定效应,  $t$  是时间固定效应。数据选择时间为 2019 年 6 月至 2020 年 12 月。样本是在选择的 40 个大中城市。本文最关心的回归系数是  $\beta_1$ 。 $\beta_1$  的符号表示房地产税改革对房价指数的影响。当  $\beta_1$  显著为正时, 表明房地产税制改革导致房价指数上升; 当  $\beta_1$  显著为负时, 表明物业税改革将导致房价指数下降。表 1 报告了 144 平方米以上和 90 平方米以下房屋的回归结果。从该列表 1 (2) 的(1)中可以看出, 重庆市 144 平方米以上的房屋  $\beta_1$  显著为负, 因此房地产税改革对房价指数有显著的负效应。这表明, 房地产税改革主要针对大面积住房, 导致大面积住房持有成本增加, 房价下跌。这与第四章的机理和理论是一致的。但是, 面积小于 90 平方米的房屋却表现出不同的现象, 从表 1 的第(3)和(4)列可以看出, 重庆 90 平方米以下的房屋  $\beta_1$  显著为正, 表明存在挤压需求, 由于房地产税改革, 小面积房屋的市场价格上涨更快。(4)可以得出结论, 房地产税改革导致重庆 144 平方米以上的房价指数下降了 0.377 个百分点, 90 平方米以下的房价指数上升了 0.8 个百分点重庆的平方米。在其他控制变量中, 限购变量导致房价指数下降, 这与第四章的结论一致。从表 1 (4) 的(2)可以得出结论, 限购政策的实施导致 144 平方米以上的房价指数下降了 0.443 个百分点, 而 90 平方米以下的房价指数则下降了 0.738 个百分点。人均 GDP 与房价指数之间存在负相关关系, 这与当时的房地产市场是一致的。一些一线城市和二线城市受到了中央政府的购房和贷款限制等政策的控制, 抑制了房价的增长, 因此这是一种负面关系。时间虚拟显著为正, 主要是因为尽管住房市场受到政府政策的约束, 但相对而言, 房价在一定程度上及时上涨。

**Table 1.** Effect of real estate tax reform structure on housing price change

**表 1.** 房产税改革结构房价的改变效果(DID 方法)

变量	住房价格指数(1) 144 平米以上	住房价格指数(2) 144 平米以上	住房价格指数(3) 90 平米以下	住房价格指数(4) 90 平米以下
交叉项	-1.272*** (-1.4e+16)	-0.377** (-2.89)	4.068263*** (3.0e+16)	0.8** (2.30)
限购		-0.443** (-2.11)		-0.738** (-2.58)
人均 GDP		-0.000432*** (-4.11)		-0.000412*** (-3.05)
土地价格		0.0000391 (1.33)		0.0000263 (0.43)
时间 Dummy		1.574*** (7.82)		3.2*** (9.22)
FE	Yes	Yes	Yes	Yes
With-inR2	0.0042	0.39	0.0191	0.6285
城市数量	39	39	39	39
观测值	739	739	739	739

注: 括号中为 t 值, \*\*和\*分别表示 5%和 10%的显著性水平。

因此,通过 DID 模型的研究发现,通过房地产税改革降低了房价,主要作用在小面积住房市场上,由于住房需求的不变,随着大面积住宅需求的减少,小面积住宅需求的增加,所以小面积住宅的市场价格迅速上涨。房地产税制改革的目的是改善低收入群体的福利。政府希望通过征收财产税来抑制房地产市场的投机行为,从而降低房价,使低收入人群能够负担得起住房。

## 5. 政策建议

本次房产税改革在很多方面也注重了对中低收入者的税收减免,比如征税面积的减免,征税对象限定为高房价住房以及独栋商品住房,并且将征收的房产税用于当地保障房的建设。但是从征税情况来看,由于房产税征税难度较大,房屋登记制度和住房评估体系都未建立完善,使得征税机构难以对应税住房合理定价定位,并且没有明确的征税渠道,如果出现逃税或者拒交房产税,征税机构没有适当的行为来保证税源,因此征收房产税的数额并不多。因此将征收房产税用于保障房建设只是杯水车薪,仅仅是“面子”政策,尽管“抬高”房产税改革的形象,但这会导致房产税征税用途不明确,对建立房产税改革的长效机制造成困难。

政府希望通过房产税改革提高中低收入者福利,这一政策目的被夸大。提高中低收入者福利更为重要的是要健全社会保障制度,保障房仅仅是解决中低收入居民生活的一个方面。我国更应该加强对住房公积金、医疗、养老等保障制度,更多地惠及中低收入群体,降低其生活成本,提高生活质量。

## 6. 总结

本文分解了房地产税改革对重庆市试点房价的影响,并进一步分析了房地产税改革可能引起的房价结构变化。以 144 平方米以上的大面积住宅和小面积住宅(90 平方米以下)为研究对象,研究了房产税改革后价格指数的变化,并通过建立 DID 模型分析了重庆试验区的影响。研究发现,在大型房地产市场中,房产税改革对试点城市房价的影响更为明显,且房地产税的平均效应主要由大面积住房市场的需求降低、小面积房地产市场价格上涨较快而形成。

## 基金项目

重庆人文科技学院校级社科一般项目“重庆市房地产税对居民储蓄的影响研究”(CQRKRW202005)。

## 参考文献

- [1] Simon, H.A. (1943) The Incidence of a Tax on Urban Real Property. *Quarterly Journal of Economics*, **57**, 398-420. <https://doi.org/10.2307/1881754>
- [2] Netzer, D. (1966) Economics of the Property Tax. Blockings Inst, Washington DC.
- [3] Oates, W.E. (1969) The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tieouthypothesis. *The Journal of Political Economy*, **77**, 957-971. <https://doi.org/10.1086/259584>
- [4] Hamilton, B.W. (1975) Zoning and Property Taxation in a System of Local Governments. *Urban Studies*, **12**, 205-211. <https://doi.org/10.1080/00420987520080301>
- [5] 杜雪君, 黄忠华, 吴次芳. 房地产价格、地方公共支出与房地产税负关系研究——理论分析与基于中国数据的实证检验[J]. 数量经济技术经济研究, 2009(1): 109-119.
- [6] 范子尚. 房产税新政对房价的意义[J]. 企业导报, 2011(10): 128-129.
- [7] 骆永民, 伍文中. 房产税改革与房价变动的宏观经济效应——基于 DSGE 模型的数值模拟分析[J]. 金融研究, 2012(5): 1-3.