

房地产税制改革背景下居民房地产投资对储蓄的影响

王丽¹, 彭诗雨¹, 张军¹, 涂颖睿², 宋艳²

¹湖北经济学院金融学院, 湖北 武汉

²湖北经济学院工商管理学院, 湖北 武汉

收稿日期: 2023年3月28日; 录用日期: 2023年4月11日; 发布日期: 2023年6月19日

摘要

近年来, 我国房地产宏观调控文件多次提到“健康发展”的理念, 为积极稳妥推进房地产税立法和改革, 引导住房合理消费和土地资源节约利用, 2011年国务院批准在上海和重庆两地进行房地产税制改革试点。本篇文章就当前房地产税制改革的现状, 探讨了居民房地产投资对储蓄的影响, 同时对其政策的完善提出优化建议, 以便更好地实现房地产税收体系与配套体系政策的完善, 以达到地方政府财税体系健康发展的目标。

关键词

房地产税制改革, 房地产投资, 储蓄

The Impact of Residents' Real Estate Investment on Savings in the Context of Real Estate Tax Reform

Li Wang¹, Shiyu Peng¹, Jun Zhang¹, Yingrui Tu², Yan Song²

¹School of Finance, Hubei University of Economics, Wuhan Hubei

²School of Business Administration, Hubei University of Economics, Wuhan Hubei

Received: Mar. 28th, 2023; accepted: Apr. 11th, 2023; published: Jun. 19th, 2023

Abstract

In recent years, China's real estate macro-control documents have repeatedly mentioned the concept of "healthy development". In order to actively and steadily promote real estate tax legislation

文章引用: 王丽, 彭诗雨, 张军, 涂颖睿, 宋艳. 房地产税制改革背景下居民房地产投资对储蓄的影响[J]. 世界经济探索, 2023, 12(2): 114-124. DOI: 10.12677/wer.2023.122012

and reform, guide reasonable housing consumption and economical use of land resources, the State Council approved the pilot real estate tax reform in Shanghai and Chongqing in 2011. This article discusses the current situation of real estate tax reform, the impact of residents' real estate investment on their savings, and proposes suggestions for the improvement of its policies, so as to better realize the improvement of real estate tax system and supporting system policies, and achieve the goal of healthy development of local government's financial tax system.

Keywords

Real Estate Tax Reform, Real Estate Investment, Savings

Copyright © 2023 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

2010年5月27日,国务院批转国家发展和改革委员会报送的《关于2010年深化经济体制改革重点工作的意见》,其中提出要逐步推进房产税改革。2011年,国家税务总局发布《“十二五”时期税收发展规划纲要》。纲要中提出:要立足于合理配置税权和完善地方税体系,以研究推进房地产税改革、完善资源环境税费制度为重点,健全财产行为税制。

2020年5月11日,《中共中央国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》中提出,稳妥推进房地产税立法,可以见得对房地产税立法的慎重态度。2021年10月23日,为了积极稳妥地推进房地产税立法和改革,引导住房合理消费和土地资源节约利用,第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过了《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》,试点实施启动时间由国务院决定,试点期限为五年,该决定标志着我国对房地产税的立法进入新的阶段。在总结之前重庆和上海房地产税制改革试点经验的情况下,进一步深化试点,可以进一步发挥试点对改革的示范作用,并且为以后全国立法创造条件。

由此可见,房地产税制改革不仅是完善税制的关键举措并且增加地方政府税源,还是调控房价、抑制房价的不断高攀问题的手段。但是,实行房地产税制改革这一措施后形成的后果,目前还未有充足的理论研究和经验数据分析。故本文将利用经济理论基础对房产税的经济后果进行系统的分析与研究,以探究房产税对中国居民个人储蓄的影响,因此具有较强的理论和现实意义。

2. 文献综述

关于房地产税对房价的影响研究中,Tiebout (1956) [1]通过对公共产品的提供进行研究,建立了地方公共支出理论模型。并通过消费者可以完全自由地在不同社区间流动的假设得出房地产税不会造成福利损失,是有效的税收。而Hamilton (1975) [2]等人认为房地产税是对公共产品和服务的购买和支付的费用。在此基础上,我国学者也进行了相应的分析和研究。任晓宇等(2007) [3]从税收转嫁角度出发,认为如果将原本一次性上缴形式的房地产税变成在购房者在持有阶段的定时收取形式,这有利于税收透明化,进而促使房价和地价的降低。而卜国琴等(2017) [4]通过实验检验得出消费者之间存在“非理性竞争”,房产交易价格远高于其价值,并且单方面征收房产税只是少量减少房产交易量,从交易过程来看房地产市场仍然存在泡沫,对抑制房价效果十分有限。

关于储蓄值的影响因素中,通过文献可知主要受以下因素的影响:如个人可支配收入,通货膨胀率和利率等变量,还有其他如消费者情绪等个人内在因素等。Terada-Hagiwara (2004) [5]对亚洲发展中国家1966~2007年的数据进行分析,研究结果显示人口结构变迁(特别是老年抚养比率)、居民收入水平、金融业发展和收入水平是影响亚洲发展中国家居民储蓄率的主要因素。Loayza (2000) [6]研究结果表明,发展中国家的居民收入水平对储蓄的影响比发达国家要大一些,而中等和高收入水平国家的居民收入水平对储蓄的影响较弱。

由上述可得知,对于房地产税对于房价的影响和储蓄值的影响因素的研究成果不计其数,观点以及研究方法和方式都各不相同但有着严谨的理论以及实证研究分析过程,具有充分的学习价值以及参考价值。但是现有文献存在以下两点不足:第一,研究房地产税制改革对房地产税制改革以及储蓄影响时把整个国家或者地区作为一个观察单位,大致将地方不同因素进行平均,但由于区域经济发展程度的差异,尽管研究对象为发达国家亦或是发展中国家,政策实施的背景也不尽相同产生的效果也不同,本文以个人为单位且选取地区发展背景相似地区进行横向比较、分析。第二,鲜少有研究对象直接对准房地产税制改革以及储蓄之间的关系,针对目前新的房地产税制改革研究方向目前已有涉足较少。但是不论是国内还是国外的学者在时间维度上还是存在差异,市场瞬息万变,研究学者所总结的是针对某一时期具体背景下的政策效果,具有参考性但不能完全一味地生搬硬套,针对研究过程中出现的问题或者是实证变量上仍存改进空间,近年来的相关研究也较少。

中外学者面对房地产税制改革影响提出对不同领域的猜想并加以实证证明用以佐证观点,其中研究背景为“炒房热”的房地产泡沫以及房地产税制改革以改善收入分配等方面在一定程度上更值得我们单独拿出来用于研究应对我们国家目前所存在问题的解决。当前对房地产税政策改革对市场的研究较少,房地产税制改革目前只存在于个别的试点过程中,研究范围不具备普遍性,故针对中国特色社会主义的背景下进行房地产税制研究目前还存在很大的空白。房地产税制改革对房地产市场有着直接影响,房地产税制改革通过改变房地产成本从而影响居民的心理预期,最后改变供需一系列调整影响居民的房地产投资意向,进而对家庭储蓄状况产生影响。

3. 上海市房地产税试点改革现状分析

3.1. 房地产税政策推行目标

3.1.1. 调节收入分配、缩小贫富差距

城市发展,地产先行。自改革开放以来,城镇化进程的不断加快,房价的持续上涨导致居民通过购置房产进行投资成为一种主要常见的投资增值的方式。炒房和囤房等投机行为造成的贫富差距在不断拉大、房产市场供求关系失衡已经是不争的事实。为解决这种情况,自2011年起,国家于上海市、重庆市两地开展房地产税改革,对购置多套房产,按照住房估值征收房产税。征收对象主要为高收入人群,对中低收入人群影响小,由此缩小贫富差距。

3.1.2. 增加地方财政收入

在城镇化的建设过程中,地方财政的支出必不可少。一般来说房地产行业作为地方经济的重要支柱之一,房地产行业的税收对地方财政有相当的影响。房地产税的改革在一定程度上能增加地方财政收入,使得财政收入的来源更加广泛稳定,帮助地方更好的发展,加快城镇化的进程。地方发展后再反哺到房地产行业,使得地方房地产行业进一步发展。

3.1.3. 控制房价

因为炒房、囤房等投机行为的存在,使得房地产行业泡沫经济,供给需求失衡,房价虚高。2011年

上海市的平均房价就达到 1.34 万/m²，房地产税的改革措施，在一定程度上能做到打击投机的炒房、囤房等行为，使得炒房者囤积在手中的房产越多，需要缴纳的税款也就越多，这将成为他们囤房的一项重要重要的阻碍因素。对炒房者的打击，最终表现在一定程度上有助于制止房地产行业的混乱现象，使得房价得到控制，使得购买价格进一步趋近于房产本身价值。

3.2. 房地产税制政策推行效果

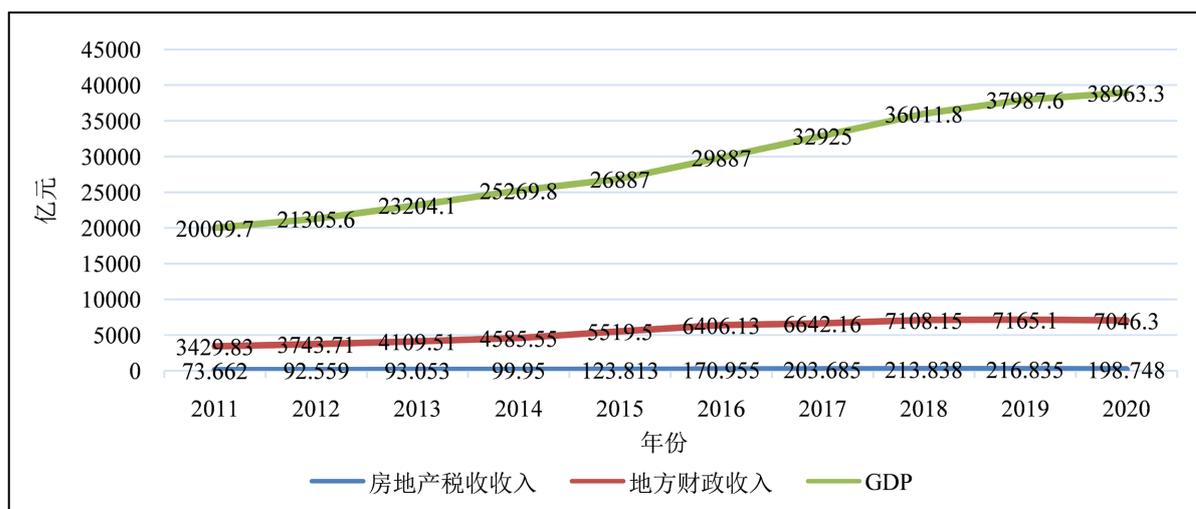
上海市的房地产税改革主要是针对购买第二套及以上的房产增加税收。在此改革内容为基础，通过上海市平均房价(见图 1)、上海市房地产税收收入、地方财政收入以及上海市 GDP(见图 2)，近十年对比对其进行效果分析。



资料来源：上海市统计局(tjj.sh.gov.cn)。

Figure 1. Average house prices in Shanghai from 2006 to 2020

图 1. 上海市 2006~2020 年平均房价图



资料来源：由国家统计局、上海市统计局数据绘制而成。

Figure 2. Total real estate tax revenue and local fiscal revenue in Shanghai

图 2. 上海市房地产税收收入及地方财政收入总额图

3.2.1. 贫富差距调节效果甚微

在房地产行业，资本将大量的资金投入房地产行业，进一步增加房价的上涨，从而获得大量的利润。而收入较低者要么不买房要么通过背负高额的贷款来购置房地产。长此以往，社会贫富差距会进一步加大，破坏社会的稳定性。而房地产税改革可以通过两个方面调节贫富差距。一方面是在一定程度上加大了对高收入者的税收收入，通过收入再分配的作用来缩小贫富差距。2011年房地产税收入73亿元，此后几年房地产税收收入逐年增长。截止2020年，房地产税收高达198亿元。虽然税收收入数值不断扩大，但所占上海市GDP的比重并不高。从2011年的占比约0.38%再到2017年的最高占比0.67%，这一数据说明房地产税对高收入者确实有一定的影响，但影响程度并不大。另一方面，房地产税改革还可以通过对房价的管控来做到缩小贫富差距，但房价一直居高不下，近十年将近翻了4倍，表明房价并没有得到管控，在这一方面也几乎没有做到缩小贫富差距。总体来说，房地产税改革确实在贫富方面的调节效果几乎没有。

3.2.2. 对地方财政的贡献不大

房地产税在相对数值上来看属于是不断攀高，从2011年的73亿元不断增长，最高达到2019年的216亿元，成倍数的增加让房地产税制改革看似影响颇深，但结合中国所处的改革开放的时代来看，房地产税的绝对值并不是能够很好的说明这一问题，需要结合上海市地方财政总收入，以相对值的数据来说明更具有价值和意义。2011年上海市地方财政收入为3429.83亿元，房地产税收收入约占其中的2.13%，而2020年上海市地方财政收入为7046.3亿元，房地产税收约占2.8%，两相比较，房地产税收占比几乎没有变化，表明房地产税收入的增加更多源于经济的发展而非房地产税制的改革。虽然相对值的结果让人很失望，但是从绝对值来看，仍然是地方财政收入不可或缺的一步，且在完善地方财政收入来源，结构等方面发挥重要的作用，能够做到稳定地方财政收入，对完善我国税收体系做出了巨大的贡献。

3.2.3. 短期调控房价，长期效果不明显

2006年到2010年，连续五年房价持续上涨，截止至2010年平均房价高达1.43万元/m²，在2011年颁布房地产税改革后，房价在连续上升五年后有了第一次下降，为1.34万元/m²。这表示，政策发布后房价得到明显的控制。而到2012年，房价有所上涨，依旧处于管控中的价位，为1.39万元/m²。但2013年房价又大幅度上涨到新高度为1.62万元/m²，且持续上涨八年，截止到2020年，房价3.67万元/m²。从06年到20年的数据来看，短期内政策有明显的效果。但从长期来看，房地产税并没有起到控制作用，房价仍旧是不断暴涨到新的高度，且持续居高不下。房价上涨的收益远大于缴纳房产税的成本可见房价并没有因为房产税而得到有效遏制。总的来说，在房价的调控上，该项政策起的作用微乎其微。不过房价高涨是因为中国发展中必定会产生的问题，想要控制房价本身就是一项十分艰难的事情，单一的政策能起到的作用微乎其微。

4. 实证检验

4.1. 研究假设

在研究初期，我们认为房地产税制改革所面向的人群范围有限，税收规模较小，征收对象主要是拥有多套住房的高收入家庭，即房地产税是某种形式上的“富豪税”，因此我们初步假设房地产税制改革不会影响储蓄状况。

基于以上分析，提出假设：

H1：房产税改革不会影响居民储蓄。

4.2. 数据来源与变量设定

4.2.1. 数据来源

本文所用数据均来源于国家统计局。国家统计局承担组织领导和协调全国统计工作，确保统计数据真实、准确、及时的责任。制定统计政策、规划、全国基本统计制度和国家标准，起草统计法律法规草案，制定部门规章，指导全国统计工作等。数据具有真实性、准确性和权威性，是国内众多数据库的数据来源。本文选取北上广深自 2006~2020 年的年度数据作为分析对象。

4.2.2. 变量设定

本文研究房产税改革对居民家庭储蓄行为的影响，由上述文献可知房地产税制改革对房地产成交价格有影响，推测可能会进一步影响到居民的储蓄，因此选用了房地产成交价格和成交面积两个因素作为其中两个解释变量。再者，参考上述专家学者研究中，居民收入、失业率等宏观因素也会影响储蓄，因此选择了地区人均 GDP、失业率作为解释变量。

被解释变量方面是家庭储蓄情况，储蓄情况变量采用地区家庭年储蓄额。控制变量方面采用商品房交易价格、商品房交易面积、人均 GDP、失业率、储蓄率。见表 1。

Table 1. Model variable definition table

表 1. 模型变量定义表

储蓄变量	储蓄变量名称	储蓄变量符号
被解释变量	居民人均储蓄额	Deposit1
解释变量	商品房交易价格	Transprice
	商品房成交面积	Area
	人均 GDP	Avegdp
	失业率	Unemploy

数据均采用原始数据。数据来源：研究地方各地统计局以及国家统计局。

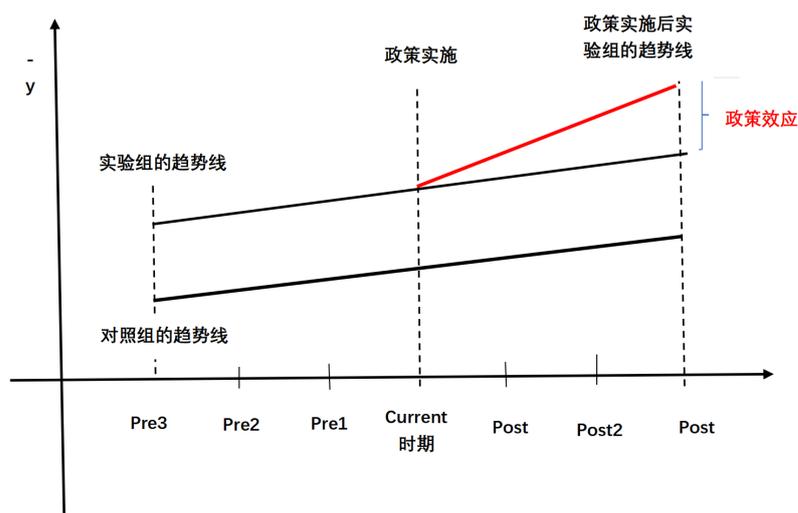


Figure 3. Principle diagram of parallel trend test

图 3. 平行趋势检验原理图

平行趋势检验

平行趋势检验的主要目的是验证在政策实施前，实验组和对照组是否存在显著性差异，即与实验组特征相似才可以作为控制组；在政策实施后政策实验组对比没有按照政策实施的对照组的发展趋势出现了明显的偏离，此时的置信区间是不包括0的。如图3：

根据平行趋势检验的原理，此时政策冲击导致上海和其他地区相比的储蓄额有明显的增加，即房地产税制改革的冲击对于地区的储蓄额影响是显著的，见图4。

检验结果如图：

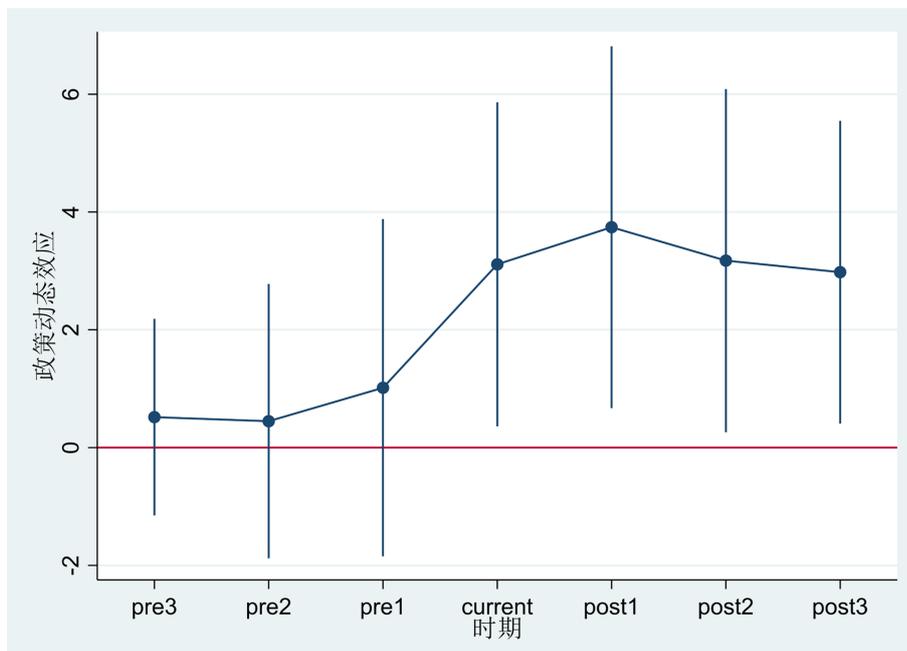


Figure 4. Policy dynamic effect map

图4. 政策动态效应图

由图4可知，在政策实施之前的前1、2、3年，即pre1、pre2、pre3是政策实施的前三年，而这三年的置信区间均包括0，即交互作用并不显著，表示政策实施前上海地区和另外深圳、北京、广州三地的储蓄情况不存在显著区别。在current即政策实施当期开始一直到政策实施后1、2、3年即post1、post2、post3时置信区间明显异于0，也就是在政策实施后上海与实验对照组的深圳、北京、广州三地的储蓄情况产生了显著区别，因此该实验是满足平行趋势检验的，故可以进行双重差分法进行政策分析。

4.3. 模型设定

在考虑模型设定时我们选择了双重差分，该研究方法近年来主要用于某项政策推行和项目实施可能产生影响进行定量评估和分析的。双重差分模型的原理是利用观测数据模拟实验研究设计，模型基本思路就是将调查样本分为两组，一组为被政策影响组即实验组，另一组为未被政策影响组即对照组。首先计算实验组的某一指标在政策实施前后的变化量，再计算对照组在政策前后的变化量，根据计算两者的差值反应政策推行的影响。双重差分模型一般包含四个要素，分别是：冲击事件、实验组、对照组、时期。

双重差分法的使用的前提是满足平行趋势检验，由上述检验可知本研究假定通过了平行性检验、即

可以使用双重差分法进行研究。

本文研究房地产税制改革对于储蓄率的影响, 房地产改革试点作为冲击事件发生, 改革时间点从 2011 年开始, 实证内容以上海市作为实验组, 其他六个地区为对照组, 通过比对实验组和对照组的结果进行分析政策所带来的影响, 具备双重差分模型所需研究要素。上海市编号为 1, $treat = 1$ 为实验组, $treat = 0$ 为对照组, $post = 0$ 为政策推行时间, $post = 1$ 为政策未实施 $Treat*post$ 表示实施政策的虚拟变量, X 为控制变量。

据以上设定构建本文所需模型如下:

$$deposit_{it} = \alpha_0 + \alpha_1 Treat_{it} \times time_{it} + \gamma X_{it} + \varepsilon$$

式中, $deposit_{it}$ 表示在 t 年 i 市人均储蓄额。定义为分组虚拟变量, 并将 $Treat_i = 1$ 定义为政策实施城市, 即实验组上海市; 将 $Treat_i = 0$ 定义为未实施政策城市, 即对照组。定义为年份的虚拟变量, 用来构造政策前后不同时间, 将 2011 年政策实施后时间定义为, 政策实施前时间定义为。结合 $Treat*post$ 表示实施房产税政策的虚拟变量, X 表示控制变量, 并在公式中引进随机误差项 ε 。

4.4. 描述性统计分析

由于上海市房产税政策是 2011 年开始执行, 为了更好对比政策前后效应, 选取 2006~2020 年十四年连续数据整理成面板数据。最终获取家庭样本数据 60 个, 主要变量的描述性统计如表 2 所示:

Table 2. Descriptive statistics

表 2. 描述性统计

Variable	Median	Mean	Std. Dev.	Min	Max
Transprice	1.735	2.121667	1.253501	0.62	5.68
Area	1293.445	1318.823	651.3938	413.65	3279.17
Avegdgp	105483	105840.7	31365.53	50467	164889.5
Unemploy	2.31	2.561333	0.9714927	1.21	4.4
Deposit1	8.60	9.000167	3.220457	4.16	19.59

数据为 stata 软件输出结果。

由于地区内经济发展背景及状况不同, 在观察对象共四个地区, 房地产成交均价为 2.12 万元, 中位数为 1.735 万元, 数据呈现右偏趋势。成交面积均值为 1318.8 万平方米, 中位数为 1293.445, 数据呈现右偏趋势。人均生产总值为 105,840 元, 中位数为 105,482。平均失业率为 2.56%, 中位数为 2.31%。人均储蓄额为 9 万元, 中位数为 8.60。在进行回归时由于数据计量单位小, 商品房成交面积和人均 GDP 的最大值与最小值的极值差距过大, 采用了绝对数而非相对数致使商品房成交面积以及人均 GDP 标准差较大, 对于模型的回归分析可能产生一定影响, 地区金融服务和信息的金融下沉程度对人们理财观念对家庭储蓄额影响颇深, 但类似于这种个人因素无法量化, 导致地方储蓄额极差较大。

4.5. 实证结果分析

进一步研究房地产税制改革对居民储蓄的影响, 将地方常住居民的人均储蓄金额作为研究的因变量, 研究房地产税制改革是否对居民储蓄有影响以及影响的方向性。

实证回归结果如表 3 所示, transprice (房地产成交均价), area (房地产成交面积), unemploy (失业率)、avedgp (人均生产总值)是作为 X 的控制变量出现,其中在 $P < 1\%$ 的水平上有 did (交互项)、transprice, area, unemploy 四个变量显著。

Table 3. Regression results of Shanghai's property tax pilot policy on residents' savings

表 3. 上海市房产税试点政策对居民储蓄的回归结果

Variables	Deposit1
Did	2.562 ^{***} (0.488)
Transprice	-1.359 ^{***} (0.415)
Area	0.00235 ^{***} (0.000724)
Avedgp	9.21e-05 (5.51e-05)
Unemploy	-2.028 ^{***} (0.37)
Constant	3.807 (5.299)
Observations	60
Number of year	15
R-squared	0.556
Robust standard errors in parentheses *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1	

数据为 stata 软件回归结果。

由此可以得出结论。Did 回归系数为 2.562, 回归系数为正, 且在 0.01 的水平上显著, 说明房地产政策的改革对于储蓄额的变化是有影响的, 随着房地产市场税制的改革, 投资炒房可操作成本变高, 利润空间被压缩以及房地产市场近年来的不景气导致房价的剧烈浮动让人们对于房地产市场的热衷程度大不如前。随着金融知识的普及带来的居民金融素养的提高亦或是考虑到各种资产的风险程度, 人们对于其他金融资产例如股票、国债的投资金额加大, 相对应作为非金融资产的房地产投资就会减少, 因此房地产税制改革的政策实施导致人们储蓄款增加, 比起将现有现金投资于房地产, 人们更愿意将现金资产进行储蓄。

房地产成交均价回归系数为-1.359, 回归系数符号为负, 在房地产成交价格上升 1%, 储蓄额减少 1.359%, 且在 1% 的显著性水平上显著, 且回归系数符号为负。这表明房地产税制改革对于房地产成交价格影响显著, 与此同时, 房地产税制改革增加了房产购买成本, 随着房地产成交价格的增加, 对于购房有刚需的人而言, 资金更多地被投入到房地产市场, 而人们手上可供储蓄资产越来越少, 因此两者的变动方向是相反的, 即回归系数为负。

房地产成交面积回归系数为 0.00235, 回归系数符号为正, 在房地产面积增加 1%, 储蓄额相应增加

0.00235%，在 1% 的显著性水平上显著。由回归系数可知，尽管系数为正，但是绝对值较小，相关性较弱，推测人们的心理预期导致房地产成交面积与储蓄总额呈现正相关：出于部分居民对购房的刚需，人们增加储蓄用于购房。

失业率的回归系数为-2.028，回归系数符号为负，在失业率增加 1% 时，储蓄额减少 2.028%，且在 1% 的显著性水平上显著，说明失业率对于储蓄金额同样具有显著影响，但是两者反映的是两个相反的变动方向。失业率和储蓄金额的影响更多的是地方内部的影响，由于地区经济稳健发展甚至飞速推进，地区对于劳动力需求大，当地就业率提高，失业率下降，人们有了工作后收入增加，可供储蓄的部分也会增加，因此两者的关系是反方向的变动。

根据以上的分析可知，在 1% 的显著性水平上显著的三个控制变量中，同样变动 1%，失业率对于储蓄的影响最大。在人们处于经济下滑或萧条经济背景下，缺少收入来源后的人们相应可供储蓄部分会减少，尽管三个控制变量对于储蓄都有影响，但考虑到就业作为民生之本的意义上，失业率具有最强的敏感性。

另外，各地对于常住人口的统计标准不同，采用数据尽量以国家统计局数据为主，结合地方统计局数据进行回归，做到统计口径尽可能的一致。根据检验结果，房地产税制改革对于居民储蓄具有显著影响，非金融资产是金融资产的对称两在居民减少对房地产投资后对金融资产扩大投资时产生了替代效应。

5. 研究结论与政策建议

5.1. 研究结论

房地产税制改革的初衷在于抑制“炒房热”以及促进资源合理配置的问题，从宏观上看，不动产税是我国完善税制进程中的重要一环，是我国从以流转税为主到未来以财富税为主不可或缺的重要一环，是完善社会主义市场经济体制的重要内容。房地产税制在试点进一步的铺开后的将来会成为地方政府税收收入的重要支撑部分。从微观角度切入，本文利用双重差分模型分析改革试点地区——上海地区房地产税制改革对于居民储蓄的影响，将上海与其它拥有相似经济背景但仍未试点城市进行分析，得出分析结果如下：

第一，房地产税制改革的确会影响到储蓄，结合这几年经济处在下行阶段来看，人们购房需求除了居住的刚需之外，购房热度相较于前几年有所降低。当经济处在不景气的大环境下，人们比起房地产这样的固定资产投资更愿意将资产转换成流动性强的资产，例如股票、债券、活期存款等，以备不时之需。本文把储蓄额作为影响的被解释变量，实证效果和平行趋势检验是显著的，在房地产税制的改革对于房地产行业炒房热的抑制以及经济环境下，人们对房地产市场发展的预期会降低，风险偏好由风险偏好型逐渐变到相对稳健的取向。

第二，房地产价格的愈来愈高也导致了人们将房地产作为一项投资资产的意愿减少。房地产成交价格上涨加之持有的房地产持有税导致人们进行房地产投资成本上涨，与此同时，许多房地产大鳄由于资金链断裂面对巨额债务，既无力拿出资金进行楼盘建设的收尾，也没法将之前投入的资金撤出，房地产行业这几年明显在走下坡路，烂尾楼卖不出好的价格，有些人对房地产的投资不增值反倒亏了自己的本金，还要面对每月定时的房贷偿还，居民对房地产投资热情的烈火在经济的寒冬被扑灭。

5.2. 政策建议

目前房地产税制改革政策的试点已进行十余年之久，在上海和重庆两地的试点已颇有成果，现阶段正处在需要政策进一步铺开以及深入研究的时期，本文针对实证研究结果提出以下建议：

- 1) 考虑到失业率对于储蓄的高敏感度，国家可扩大就业力度，尽可能降低失业率，在保证居民收入

的同时维护社会稳健发展。工资收入作为居民的主要来源，要保障收入来源，减轻居民生活压力。就业得到保障后，居民储蓄相应增加，而居民生活压力减轻，可能不会将收入除了必要支出外的剩余部分都用于储蓄，而会进行消费或其他金融资产的投资，改善就业情况以促进消费和，发挥消费和投资对经济的共同拉动作用。

2) 国家需适度干预房地产价格。由上述描述性检验可知，所研究四个地区尽管经济背景相似，但是在房地产成交价格 and 人均居民生产总值上呈现较大差距和分歧。部分地区房价超出平均值过多，给当地外迁就业人员带来过大经济压力，出于各地的人才引进策略，国家对房价的适度干预是有必要的。

3) 加大房地产税制征收力度。在研究房地产税制改革的过程中我们发现目前房地产税制税收力度较小，纳税门槛高，面向范围小。在房地产税制改革的逐步推进过程中可以适当收紧税收政策，扩大税收范围，可尝试梯度收税，将税收可给予低收入人群购房补贴，进一步促进收入分配公平，以达到缩小贫富差距的目的。

参考文献

- [1] Tiebout, C.M. (1956) A Pure Theory of Local Expenditures. *Journal of Political Economy*, **64**, 416-424. <https://doi.org/10.1086/257839>
- [2] 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>
- [3] 任晓宇, 郭树荣. 税负转嫁视角下开征房地产税的经济效果研究[J]. 建筑经济, 2007(6): 14-20.
- [4] 卜国琴, 闫晓旭. 我国房产政策抑制泡沫有效性的实验研究[J]. 工业技术经济, 2017, 36(7): 63-70.
- [5] Terada-Hagiwara, A. (2005) Experience of Asian Asset Management Companies: Do They Increase Moral Hazard?—Evidence from Thailand, Manila Asian Development Bank, Manila. <https://doi.org/10.2139/ssrn.694965>
- [6] Loayza, N., *et al.* (2000) Financial Structure in Chile: Macroeconomic Developments and Microeconomic Effects. *Econometric Society*, Evanston.