



增量改革，双轨过渡，尽快实施房产税

—— 樊 纲 ——

“房产税呼吁了十几年，我现在继续呼吁，要赶快施行房产税。怎么实施？我的建议是，新人新办法、老人老办法，双轨过渡，增量改革。”中国（深圳）综合开发研究院院长樊纲 8 月 8 日在海南举行的“2017 博鳌房地产论坛：跨越与去地产化浪潮”上表示。

在房地产税的征收环节上，樊纲建议，根据房屋价值进行税收减免，如对仅有一套房屋和低价房屋进行税收减免，降低低收入阶层的住房成本。他分析，需求侧改革最重要的长效机制就是房地产税，因为房地产税是内在稳定器，一是改变收入流，将未来要交的税现在逐步缴纳，并非在地价中一次性缴纳；二是减少投资需求。他还称，房产税征收不会造成房价暴跌，因为目前房地产在多行政手段调控下，需求被严重抑制，一旦建立房产税长效机制，就可以放开调控，合理需求足以弥补挤掉的不太合理需求，房地产市场仍然能平稳发展。

以下内容根据演讲实录整理：

非常高兴再一次参加博鳌论坛。去年有一个话题是，大家说房价贵是因为地价贵。当时我问的问题是，地价贵不是你们举牌拍出来的吗？你怪谁？一定是你预期未来的房价高于你现在拿的这个地

价，你还能赚钱，你才敢举牌拍地。然后有人就说，当时我举牌拍地，我相信房价能涨，我这个地价还能挣钱，但我没预期到政府又变了政策，又出来限购了。这就是政策预期问题。你怎么能假定政府看着房价飙升而坐视不管呢？如果去年没有这些政策出台的话，我们现在仍然沉浸在房地产的狂欢当中，房价在飙升，我们在不断买房，大概用两三年的时间，然后就是大崩盘，房地产崩盘、金融崩盘。但是反过来讲，这些政策都属于短期政策。现在要讨论的是长效机制。讲到长效机制，就要说一说供给侧、需求侧的一些系统性的问题。

供给侧的长效机制

供给侧的长效问题首先就是城镇化战略问题，是发展小城镇还是发展大城市的问题。土地是有限的，关键是怎么分配，用到什么地方。是遵循城市化的人的行为规律、人的迁移的基本规律，在城市化的初期阶段主要发展大城市和大城市周边的一些小城市，搞城市群、城市带？还是违背这个规律去人为地发展小城市？这是现在中国稀缺土地条件下，土地分配的一个大问题，是供给侧的基本问题。最近尽管还在说城镇化，发展小城市，但是毕竟出了个雄安，住建部已经开始说要减少给那些人口流出的小城市供地，增加大城市的土地供给，这是一个重要的供给侧的问题。

其次是土地制度的问题，包含农村的宅基地问题，农民进城过程当中土地流转的问题，这涉及的问题很多，可以单独讨论。为什么有的城市地价不高，例如重庆，原因就是房价一往上走政府就供地。老有人说经济学解释不了房地产的问题，这其实就是最基本的供求关系问题。

然后就是容积率的问题。我们是世界上土地稀缺程度最高的国家之一，现在把容积率搞那么低，城市是好看了，但是住房稀缺了。

还有租赁市场的问题。这确实是中国需要发展的，也是特别欠缺的。中国的住房自有率是世界最高的，租住率几乎是世界最低的，这是很不正常的现象。这里涉及的真正是法律问题，是法律的保障问题，保障租者的权利，保障租客的权利。其它国家都有很多法律保障。

最后就是居住问题。我们是个人租赁为主，还是企业租赁为主，怎么能够形成一种良好的市场机制，这里面有很多问题值得讨论。

需求侧的长效机制

需求侧首先要讲一个问题：合理需求问题。前几年有些经济学家论证中国经济以后就是低中增长了，不要再想什么 7%、8% 以上的高增长，其中一个重要原因就是需求没有了，以前有住房需求，现在住房自有率已经这么高了，已经盖了那么多房子，怎么还会有需求？中国的各区域的人群的住房自有率确实很高，农村可能是最高的，达到了 80%，小城镇 80%，中等城市 80%，大城市也有 80%，这么一看确实好像住房需求没了。但是我们正处在城市化进程当中，正处在经济发展、收入增长的过程当中，不光有改善性需求，也有刚性需求，而我说的城市化进程当中的合理需求，就是迁移带来的需求。如农民要进城，在小城市买个房子，小城市的人要到中等城市，在地级市买个房子，地级市的人要到省会买个房子，省会的人到北上广深买房子。

这里再强调一下城市化的问题。从过去 30 多年城市化进程当中的人口迁移来看，人口主要进了大城市，这就是城市化带来的住房需求，它一样是合理需求。

投资需求在一定意义上也是合理的。只不过我们跟住完全没有关系，也不是为了租，纯粹为了未来的房价飙升，那你可以说是不符合合理需求这个范畴。

但是我们想想这个市场，在城市化进程当中，在人口迁移过程当中，会产生大量的需求。在这个意义上，我觉得房地产市场的发展还远远没有结束。

这里面的问题在于怎么形成一些长效机制，使得这些需求更多的是属于合理性需求，也就是住的需求，而不纯粹是炒的需求。那些人买了房出租也是住，不是自己住，是为了别人住，也是合理的；完全不住，放在那里等着升值的，从房地产的角度来讲确实缺乏合理性。

什么是短期政策，什么是长期政策？供给侧基本都是长期的，如经济增长、经济发展方面的政策，唯一的一个短期政策，就是去库存、去产能。一个人长成劳动力，这是增长因素，需要 18 年、20 年的时间。长着长着长出一个瘤子，要去掉这个瘤子，做个手术大概一上午就结束了，它属于短期的。需求侧更多的是短期的，货币政策、利率、贷款的控制，加上限购，它可以长时间施行，抑制投资需求，但是属于短期因素，不属于长效机制。

房产税是需求侧最重要的长效机制

在需求侧最重要的长效机制就是房产税，就是住房的保有成本。无论如何，你持有这个地产，就要付成本，然后逼着你要出租，你不租的话，你就会不断地亏损，提高保有成本；你租出去了，成本就降低了。这就是房产税的最基本的原理。

房产税同时也是一个内在稳定器。关于此大家说得比较多的是把未来要交的税逐步交纳，而不是在地价当中一次性交出去，这是收入流的改变。它为什么能减少投资需求呢？我们知道公共品供给，环境、道路等公共设施的提供，都是需要成本的，你要为这个公共成本付费。买房时征的这个税，往往根据现在的成本征税。而未来 GDP 是要上涨的，土地的价格也是要随着 GDP 不断增加的，其它

各方面的成本也是会增加的。按照现在的标准收费，就低估了未来公共品的价值，等于给购房者让了一大块利，让的这块利就足以使购房者买这个房子等着未来升值，而不去做任何租赁的事情，这是一个重要的问题。

另外一点，房产税是跟着房价走的，有的国家是跟着租金走的，无论如何，房价涨了，租金涨了，当市场的需求高的时候，你要付出的税也就跟着涨了，这时候人们就会调整自己的需求，有的国家房地产一出泡沫，他要交的房产税比自己的工资都多了，他一定要卖大房子，换小房子，增加市场供应，这是一个内在的稳定器。

怎么实施房产税？

我的建议是，借鉴中国改革的宝贵经验，新人新办法、老人老办法，双轨过渡，增量改革，这都是中国改革成功的经验。

新房新办法，20年过渡，老房子钱已经交过一轮了，他交的那个税有20年的时间折现，大概都折现没了，20年之后再征房产税，对那些老房子是合理的。现在大家说的一些利益问题，什么灰色楼房的问题，什么送礼的问题，20年内你爱怎么解决就怎么解决，20年的时间慢慢解决，别让这个历史包袱拖了房地产的后腿，过去的泡沫已经发生了，重要的是未来不发生泡沫。

其次适当的有些减免。这跟我过去的想法可能不太一样，以前我的主张是根据人头减免，现在主张根据房子的价值减免。每家只有一套房子减免的情况下，低价的房子减免比较合理，使低收入阶层的住房成本稍微低一点。这样两大既得利益人群的权益得到了保护，第一是旧房子，第二是低价的房子适当减免。

然后借鉴国际的经验，施行累进房产税。经常有人说房产税没什么用，我们试行了两个城市也没什么效果，你试那个豪宅0.1%、0.2%的税，当然没有效果，天下没有不起作用的价格，只有不够

高的价格。全世界的房产税大概 0.8% 到 2.8% 之间，美国有的地方超过 3%，但是多数都没有超过 3%。根据不同的区域、不同的地方，不同的税种，实行累进税的。房子价值比较低的除了减免以外，房产税税率也比较低，价值越高的税率越高。我从媒体上看到一个消息说，英国最高一等的房产税是 17%，意思就是说你要买 5000 万英镑的豪宅，每年要交 800 万英镑的税，你得真是土豪，才上得起这个税。

有人说要出台房产税就得评估房子的价值。当然是这样，全世界都是这样的。我母亲是学建筑的，解放前在上海做的工作就是给房子测量、估值，中国以前都有房产税的。中国的房产估值是世界上最容易的，为什么？城市里哪有几栋独特的房子？独特的房子得一栋一栋估值，我们一片小区大概的价格都知道，算算楼层、朝向就可以了。

实行了房产税房价会不会暴跌？我认为不会，因为我们现在的房地产是在这么多行政手段的调控下发展的，我们的需求被严重抑制。一旦实行这种长效机制，你就可以把这些东西都放开，当这些东西放开的时候，合理的需求足以弥补用调控办法挤掉的那些不太合理的需求，房地产仍然能平稳发展。

房产税呼吁了十几年，我现在继续呼吁，要赶快实行房产税，建立房地产市场长效机制。为什么叫长效机制呢？就是为了能长治久安，更好地让市场机制运行下去。

（本文根据樊纲院长在“2017 博鳌房地产论坛：跨越与去地产化浪潮”演讲实录整理，未经本人审阅）

樊纲 中国(深圳)综合开发研究院院长、央行货币政策委员会委员、中国经济体制改革研究会副会长、国民经济研究所所长

《快参》是综合开发研究院编印的一种内部参阅资料。

- 读者群为各级政府决策部门、大学和研究机构的学者及海内外各类企业和机构的高层管理者。
- 主要内容为重大政策和重大现实经济问题分析研究，同时选登国内外最新重要经济动态和信息，发表富有价值和启发性的评论文章。
- 注重思想性、启发性和政策性，努力做到思想敏锐、观点鲜明和理论超前，同时坚持文字上的生动活泼和流畅可读。
- 稿件来源以综合开发研究院研究人员为主，同时也广泛欢迎社会各界专家学者积极参与投稿。

地址：深圳市银湖路金湖一街 CDI 大厦 (518029)

网址：<http://www.cdi.org.cn> 传真：0755-82410997

电话：0755-82487878、82470960

联系人：程旭玲

电邮：chengxl@cdi.org.cn

责任编辑：廖令鹏

电邮：llp@cdi.org.cn

微信公众号：

综合开发研究院

