



复旦大学国际关系与公共事务学院
School of International Relations & Public Affairs
Fudan University

2018

国务智库战略报告 11

高房价背景下的房地产税改革 ——思路设计及影响评估

复旦国务智库编



复旦大学国际关系与公共事务学院
School of International Relations & Public Affairs
Fudan University

复旦国务智库报告系列之十一

高房价背景下的房地产税改革 ——思路设计及影响评估

“国务智库”编

复旦大学国际关系与公共事务学院

2018年10月15日



复旦大学国际关系与公共事务学院
School of International Relations & Public Affairs
Fudan University



目录

一、	引言.....	4
二、	上海房地产税制设计.....	6
	（一） 税制设计要素.....	6
	（二） 税制设计方案.....	7
	（1） 税率是多少？税负怎么样？	7
	（2） 政府潜在收入？	9
	（3） 怎么减免？	10
	（三） 渐进改革的路径分析.....	12
	（1） 税率从最低起步	12
	（2） 减免逐步取消.....	13
	（3） 税率逐步提高.....	14
	（4） 渐进改革方案.....	14
三、	上海房地产税制影响评估.....	15
	（一） 对上海市房地产市场影响评估	15
	（二） 对市民福利影响评估.....	17
	（三） 对财政收入影响评估.....	17
	（四） 对地方治理影响评估.....	18
	（1） 以受益税为特征的高效率地方税种	19
	（2） 财权事责相匹配的天然工具	19
	（3） 收支相连的治理体系.....	20
四、	对上海市制定和开征房地产税的政策建议.....	22
	参考文献	25



摘要:

本报告结合国家对房地产税改革推进的政策思路,针对上海市房地产市场发展现状和当地居民收入状况,对上海房地产税改革思路进行设计,并对相关的影响进行评估。我们认为,存在这样一条渐进改革的路径,可以最小化房地产税对房价的影响,并达到房地产税改革的最终目的。房地产税可以从低税率高减免起步(房价收入比较高背景下的纳税能力限制),通过在较长一段时间里(15-20年)税率和减免等税制要素渐进变化的方式,使得房地产市场平稳软着陆(房价收入比收敛)。房地产税也最终能够担当起成为地方政府主体税种,并起到完善税制、提升地方治理能力的作用。

一、引言

房地产税属于财产税,历史较为悠久,在世界各国均较为普遍。新中国于1950年发布了《全国税政实施要则》,全国统一设立的14个税种中包含了房产税和地产税,在执行过程中两者被合并,成为城市房地产税,之后于1951年颁布《城市房地产税暂行条例》。在以后一段时间中我国税制不断简化,在1973年进行的税制改革中,国有企业、集体企业的应缴城市房地产税以及其他多个税种被并入工商税,保留税种征收对象仅为房管部门、个人、外国侨民、外国企业和外商投资企业。

在改革开放的进程中,我国税收制度不断完善,国务院于1986年发布《中华人民共和国房产税暂行条例》,其中规定对营业用房地产征收房产税,但同时规定免去个人所有的、非营业用的房产的税收。2003年10月,在中共十六届三中全会上提出:“实施城镇建设税费改革,条件具备时对不动产开征统一规范的物业税,相应取消有关收费。”2005年起,我国部分地区开始进行房地产模拟评税试点,财政部和国家税务总局批准包括北京、深圳、重庆、宁夏、辽宁和江苏的首批物业税试点地区。同年10月,在中共十六届五中全会指出:“调整和完善资源税,实施燃油税,稳定推行物业税。”2007年1月,国家税务总局下发《2007年全国税收工作要点》,其中将“研究物业税”方案列入了当年工作范围。同年同月,时任建设部部长汪光焘表示将通过“有区别的税收政策”对住房盲目消费进行遏制,拟开征住房保有税。2007年9月,财政部和国家税务总局批准包括



安徽、河南、天津的第二批试点地区。

2011年1月，上海市人民政府印发《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》，其中规定，从1月28日起，对上海居民家庭新购第二套及以上住房和非上海居民家庭的新购住房征收房产税，按房价高低，税率暂定为0.6%和0.4%。同年同月，重庆市人民政府宣布将从1月28日起对个人房产征收房产税。征收范围包括主城九区内存量增量独栋别墅、新购高档商品房、外地居民在重庆购第二套房，税率为0.5%-1.2%。2011年3月，在《中华人民共和国国民经济与社会发展第十二个五年规划纲要》中提出“研究推进房地产税改革”。2012年11月，时任财政部部长的谢旭人在文章指出，要分析总结房产税改革试点的相关经验，对逐步在全国推开进行研究，同时还要推进针对单位房产的房产税改革。

2013年11月，在中共十八届三中全会上提出“加快房地产税立法并适时推进改革”。2014年6月30日，中共中央政治局召开会议，会议通过《深化财税体制改革总体方案》，其中同样也指出“加快房地产税立法并适时推进改革”。2017年11月4日和12月20日，时任财政部部长的肖捷先后两次提出“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税的立法和实施。2018年，在政府工作报告中明确提出：“健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法”。目前全国人民代表大会常务委员会预算工作委员会、财政部和其他有关部门方面正在抓紧起草与完善房地产税法律草案。

本报告结合国家对房地产税改革推进的政策思路，针对上海市房地产市场发展现状和当地居民收入状况，对上海房地产税改革思路进行设计，并对相关的影响进行评估。我们认为，存在这样一条渐进改革的路径，可以最小化房地产税对房价的影响，房地产税可以从低税率高减免起步（房价收入比较高背景下的纳税能力限制），通过在较长一段时间里（15-20年）税率和减免等税制要素渐进变化的方式，使得房地产市场平稳软着陆（房价收入比收敛），房地产税也最终能够担当起成为地方政府主体税种，并起到完善税制、提升地方治理能力的作用。



二、上海房地产税制设计

与当前的试点不同，要使房地产税起到健全地方税体系、完善地方治理的作用，未来的房地产税必定将是宽税基低税率的税制设计。本节从税制设计的要素、方案以及具体的实施角度来分析，结合上海当前的具体情况，未来房地产税的税制设计到底应该如何进行？

（一）税制设计要素

房地产税的税制设计要素包括税基定义、税率高低、减免范围和方式以及税收用途等等（如表 1 所示）。各国实践和长期研究表明：从税基定义的角度看，房地产税按价值征收已经成为行业标准；按套数和面积征收的做法早已被摒弃（侯一麟、马海涛，2016）。从税率高低的角度看，参考十余年来国内公共财政学者根据各地实际情况，从不同角度、用各种数据做的测算，0.1% - 1%是大致的起始参考区间（章波等，2005；王春元，2006；国务院发展研究中心，2006；虞燕燕，2007；曲卫东和延扬帆，2008；何倩，2013；侯一麟、任强、张平，2014；张平、侯一麟，2016a）。根据房地产税总额占政府收入的比重这一指标（参考张平、侯一麟，2016b 关于纳税能力指数的讨论），参考国内已有的测算，并参照某些国家的房地产税平均税负，0.5%的有效税率在当下的中国可能比较适当。这里 0.5% 的税率是指平均水平，并不意味着每个地区都是如此，最终采用的税率将是充分考虑不同基层政区之间差异的本地化差别税率。从减免范围和方式看，初步的实证分析表明：人均价值减免的方案，从对不同收入群体的公平性考量，对调节收入分配的作用以及简化政策实施难度等方面来看，都明显优于首套减免和人均面积减免的方案（张平、侯一麟，2016b）。但“人均价值减免”中到底免除多少“价值”仍需要进一步探索。从税收用途的角度看，一二三线城市房价、税基总量差别巨大，用房地产税提供公共服务必然加剧地区间财政能力差距，这是该税收入由中央和省级政府统一调配的理由之一；在同一都市范围内，辖区之间财政能力差距也有高低之别，这也是市区共享房地产税收入的缘由（侯一麟、任强、马海涛，2016）；但基层政区专用是迄今最广泛的做法，也是基层政府征管动力最高、居民纳税意愿最高的设计。



表 1：房地产税不同税制要素设计的比较

	税基	税率	减免	用途
方案	拥有套数	2%或更高	各户减免一套	中央省级调配
	建筑面积	1%	人均面积减免	市区政府共享
	房产价值	0.1%-0.5%	人均价值减免	基层政区专用

注：各栏中三选项与其它栏各选项可交叉匹配。

（二）税制设计方案

基于以上税制设计要素的分析，我们可以发现，尽管社会上对税制设计的方案有很多不同的讨论，但在几个重要的税制要素方面存在一定的共识，官方也明确表态：将按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施；对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税。¹ 因此，从税制设计方案的角度来看，房地产税的税基将是市场评估价值，税收用途方面应该主要作为基层政区专用，少部分可上收用于调节地区间差异。

（1）税率是多少？税负怎么样？

而税率和减免的设计则需要根据当地的实际情况因地制宜而定。因此，将上海和其他地区进行比较，可以让我们更加清晰房地产税税制设计方案中上海的定位。关于税率和减免的设计方案，我们可以进一步基于《中国家庭追踪调查》2016年的家庭微观数据进行测算。²数据包含详细的住房特征和家庭特征。其中住房特征有市场价值、住房面积和购买年份等；家庭特征有收入、消费、财富以及若干家庭行为信息。由于本报告的主题是考察房地产税制设计及其影响，我们聚焦关注已经（从市场、工作单位或以其他形式）购买住房且具有全部产权的城镇家庭。数据经过整理，剔除缺失值后，保留约 3200 个有效观察值（不同的衡量指标略有差异），分布在 25 个省份。³

由于纳税能力在地区间的巨大差异突出了房地产税的地方税特征，地方政府需要根据因地制宜采取不同的税收制度设计和不同的税率。在纳税能力基础上，若使每个省份的纳税能力约为全国的平均水平，我们初步计算了各省可行的房地

¹ 资料来源：人民日报（新浪财经转述），

<http://finance.sina.com.cn/china/2017-12-20/doc-ifpxmsq8428264.shtml>。

² 《中国家庭追踪调查》由北京大学中国社会科学调查中心实施，详情见网站 <http://www.issf.edu.cn/cfps/>。

³ 由于有些省份数据量过少，这里的模拟不包括内蒙古、海南、西藏、青海、宁夏、新疆等六省。平均每个省份约 100 个家庭的样本量对于研究房地产税来说确实显得过小，但这是当前进行这项研究在数据方面所能获得的最优选择。



产税有效税率。如表 1 所示，要使各省市对房地产税的纳税能力处于合理的全国平均水平，即各省居民均用 5% 左右的家庭收入用于缴纳房地产税时，北京和上海可行的有效税率分别为 0.19% 和 0.22%，而黑龙江的有效税率可以达到 1%。可以看出，尽管北京上海这样的发达地区有效税率较低，但其户均税额却远远高于其他地区。这是由于，北京上海的平均收入是中西部地区的 2 至 3 倍，但京沪房价是中西部地区的 5 至 6 倍，所以在同等税率水平下发达地区的房地产税纳税能力反而低于中西部地区。房地产税的纳税能力不仅取决于家庭收入的高低，更取决于收入等因素与房地产价值的相对高低。因此，在同等纳税能力水平下，发达地区的可行有效税率反而更低。



表 2：不同省份的房地产税差异化税率和人均税额

编号	省份	样本量	房产价值 (万元)	家庭年收入 (元)	可行有效税率	人均税额
11	北京市	19	408.4	117305	0.19%	7873
12	天津市	39	90.4	98111	0.58%	5210
13	河北省	171	58.2	46584	0.49%	2867
14	山西省	89	43.6	49625	0.67%	2940
21	辽宁省	340	40.3	58532	0.74%	2973
22	吉林省	56	32.3	55961	0.89%	2875
23	黑龙江省	102	28.4	51613	1.02%	2888
31	上海市	350	375.9	124156	0.22%	8281
32	江苏省	123	86.4	83835	0.70%	6037
33	浙江省	73	74.9	105952	0.80%	6019
34	安徽省	103	49.4	73202	0.75%	3700
35	福建省	25	95.4	70376	0.46%	4427
36	江西省	57	73.0	69470	0.55%	4027
37	山东省	145	57.1	56377	0.60%	3397
41	河南省	353	60.9	54719	0.59%	3578
42	湖北省	83	99.9	78463	0.48%	4819
43	湖南省	169	64.0	80617	0.76%	4842
44	广东省	329	89.9	94254	0.67%	5990
45	广西壮族自治区	46	58.9	46426	0.52%	3085
50	重庆市	42	43.0	58946	0.90%	3885
51	四川省	139	36.6	43011	0.72%	2640
52	贵州省	75	83.8	55267	0.49%	4078
53	云南省	70	50.9	63367	0.75%	3833
61	陕西省	67	50.8	67694	0.73%	3727
62	甘肃省	203	59.1	56400	0.57%	3369
总计/平均		3268	96.7	71998	0.62%	4436

注：(1)“可行有效税率”是根据全国纳税能力的平均水平（税额约为家庭收入的 5%）调整后的各省可行的有效税率。(2)房地产税作为地方税的“地方”是指基层政府。在征收实践中，不同的基层（区县）政府可以采纳不同的税率。这里为了便于比较，我们以省为单位进行计算。

(2) 政府潜在收入？

由于中国的房价收入比偏高，限于居民的纳税能力只能采取较低的有效税率。在这样的情况下，房地产税能否成为地方政府的主体税种？从表 2 可以看出，房地产税潜在税额占一般预算收入的比重在 10.8%（天津）和 37.8%（湖南）之间，平均值为 22.6%。总体看来，由于起初开征时的低税率限制，房地产税仍不能成



为地方政府主要收入来源,但 20%左右的比重无疑可以成为地方政府收入的重要补充。当然,这里没有考虑房地产税对部分税基的减免,考虑减免后房地产税可以获得的潜在收入将会更少。

表 3: 不同省份的潜在房地产税税额

编号	省份	户均税额	人均一般预算收入	家庭户规模(人/户)	潜在房地产税额/一般预算收入
11	北京市	7873	23384	2.62	12.9%
12	天津市	5210	17436	2.77	10.8%
13	河北省	2867	3815	3.26	23.1%
14	山西省	2940	4229	3.11	22.4%
21	辽宁省	2973	5026	2.74	21.6%
22	吉林省	2875	4624	2.85	21.8%
23	黑龙江省	2888	3023	2.75	34.7%
31	上海市	8281	26472	2.47	12.7%
32	江苏省	6037	10153	3.18	18.7%
33	浙江省	6019	9485	2.68	23.7%
34	安徽省	3700	4314	3.32	25.8%
35	福建省	4427	6853	3.05	21.2%
36	江西省	4027	4685	3.64	23.6%
37	山东省	3397	5891	2.87	20.1%
41	河南省	3578	3308	3.48	31.1%
42	湖北省	4819	5271	3.11	29.4%
43	湖南省	4842	3955	3.24	37.8%
44	广东省	5990	9447	3.10	20.5%
45	广西壮族自治区	3085	3217	3.55	27.0%
50	重庆市	3885	7309	2.75	19.3%
51	四川省	2640	4102	3.02	21.3%
52	贵州省	4078	4392	3.33	27.9%
53	云南省	3833	3799	3.55	28.4%
61	陕西省	3727	4810	3.23	24.0%
62	甘肃省	3369	3015	3.45	32.4%
平均		4436	6309	3.11	22.6%

注:表中的人均一般预算收入和家庭户规模数据来源于 2017 年中国统计年鉴(2016 年数据)。

(3) 怎么减免?

对中国的房地产税改革的减免方案,学者和政策界现行讨论较多包括“家庭首套减免”和“按人均面积减免”,但这两种方案分别存在着如何定义家庭和对房产的档次、区位缺乏考虑等问题。“按人均价值减免”方案可以较大程度上避免“首



套减免”和“人均面积减免”碰到的难题。与前两种方案不同，“人均价值减免”无需考虑房产区位、档次、面积等因素，所有家庭均根据当地经济社会状况按人均免除一定的房产价值。张平、侯一麟（2016a）测算发现，相对于无免除方案，房地产税负在家庭首套减免和人均面积减免方案下更多地由富人承担。在人均价值减免方案下，税负向富人倾斜更加明显，其对收入的调节作用最高。而人均面积减免方案对收入的调节作用甚至弱于家庭首套减免方案。因此，比较几个典型的减免方案，从对不同收入群体的公平性考量，对调节收入分配的作用以及简化政策实施的难度等方面来看，按人均价值减免要优于家庭首套减免和按人均面积减免的方案。

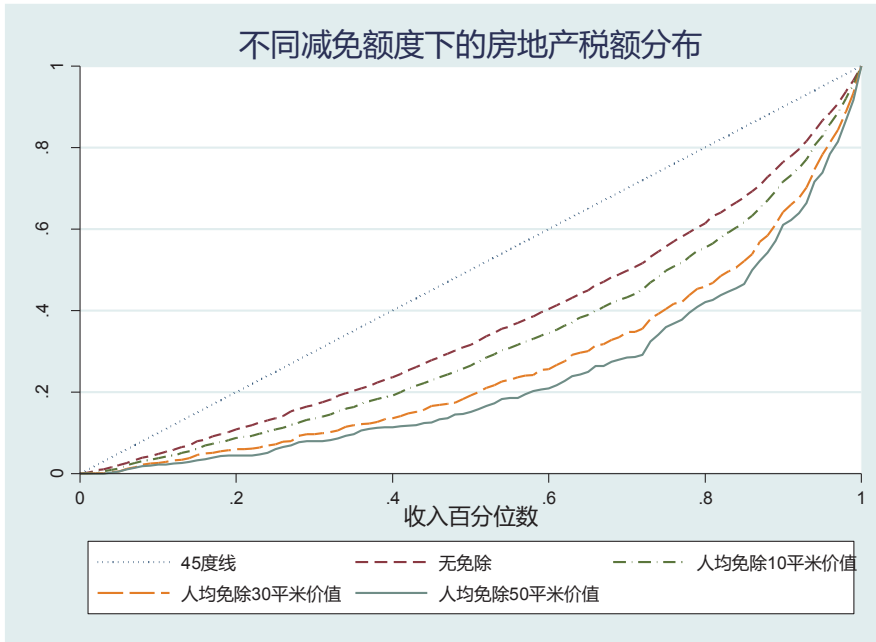


图 1：人均价值减免不同额度下房地产税额在不同收入家庭之间的分布

从人均价值减免来看，不同减免额度的效应也有所差异。图 1 以微观方式展示了在不同减免额度下房地产税在不同收入家庭之间的分布情况。其方法类似于计算基尼系数时的洛伦兹曲线，横轴把所有家庭按收入由低到高排列，纵轴为税收负担。由左向右为所有家庭缴纳的房地产税占总税额的比重，曲线越偏离 45 度线，表明税收负担越向高收入家庭倾斜。从该图可以看出，相对于无免除方案，在人均价值减免的额度越高时，房地产税负越多地由富人承担。这是由于当减免



额度越来越高时，需要纳税房地产税的家庭会越来越少，此时房地产税更像是“调节税”而非“受益税”。那么，我们是否可以将房地产税定位为“调节税”进行开征呢？根据进一步测算，当人均减免 10 平米价值时，可能征得的房地产税为无免除时潜在税额的 65.7%，即三分之一的税基被扣除了。而当人均减免 30 和 50 平米价值时，房地产税税额进一步减为潜在税额的 31.7%和 17.3%。在这样的情境下，房地产税离地方政府主体税种也就相差更远了。

基于以上分析可以看出，由于中国房价收入比高，受限于居民的纳税能力，房地产税在初步开征时只能采用相对较低的有效率（平均税率 0.5%，明显低于美国 1%的平均水平）。由上节的微观测算可知，房地产税在开始的几年里还不能起到成为地方政府主体税种的作用。一些观点以此认为房地产税不能成为地方政府的主体税种因而反对房地产税改革。那么，房地产税在地方财源方面到底可以扮演怎么的角色，如果在起步时不能作为主体税种，是否存在这样一条渐进改革的路径，可以使房地产税逐渐担当起主体税种的作用？从房地产税对房价的影响来看，这样的渐进路径对房价的演变又会起到怎样的作用？我们将在渐进改革路径的阐述中逐步回答这些问题。

（三）渐进改革的路径分析

由于纳税能力问题等要素在一线的高房价城市显得更为明显，为便于阐述，我们这里以上海等一线城市为例说明房地产税可能存在的渐进改革路径，其他的二三四线可以采用类似的渐进策略，当然也可根据当地情况因城施策。由于居民的纳税能力较低，房地产税的开征在整个社会亦面临着一些疑义和阻力，政府当然可以对相关的疑问进行解释，但房地产税的复杂性决定了其开征不会完全是风平浪静的，因此政府需要做好针对各类情况的预案措施。

（1）税率从最低起步

由于这些情况的存在，房地产税在起初开征可以是较低的税率（例如 0.1%至 0.2%），并配之以较高的减免额度（例如在北京上海人均减免 200-300 万元）。这样的税率和减免额度，必然导致只有少部分家庭在缴纳房地产税，可以征得的房地产税税额也只是潜在税额的很小一部分。根据第四节家庭微观数据的测算，税率为 0.2%且人均减免 200 万元时，北京上海的房地产税税额低于潜在总税额的 20%，纳税的家庭也低于总家庭数的 20%。房地产税的起步税率甚至会更低



减免也可以更高，这样的设计明显不能使房地产税起到地方政府主体税种的作用。但这样的设计从房地产税的起步来说有几项优势，下面我们以税率为 0.1%，减免为人均 300 万元为例进行说明。一是低税率高减免的设计导致纳税家庭较少的同时，整个社会对该税种的阻力也会很小。相对来说，是较高收入（财富）的家庭在缴纳房地产税。第二，房地产税对整个社会涉及面较小的情况下，对房价的影响也会相对较小。一个三口之家，只要房价总额小于 900 万，就暂时不需要缴纳房地产税。即便总房价达到 2000 万，经过减免后适用 0.1% 的税率也仅需缴纳 11000 元（1100 万*0.1%），这对拥有 2000 万资产的家庭来说应该不算负担。这样的房地产税对房地产市场的影响自然就较小。⁴ 因此，相对于一步到位成为地方政府主要收入来源（在当前收入水平纳税能力限制下几乎不可能），低税率高减免的设计为房地产税的初步落地减少了阻力，同时也降低了可能带来的房价下跌和整个社会税收不遵从的风险。

需要说明的是，这里以低税率高减免作为房地产税设计的起点，不同于贾康（2015）等学者所提出的由于部分高级干部群体的阻力等原因，而只是作为最终达到宽税基房地产税的权宜之计，即起步阶段的过渡选择。房地产税一旦开征后，低税率高减免不会也不应一直维持。因为，房地产税具有公共服务定价和提升地方治理等职能，而这些职能被满足的前提是，房地产税作为地方主要财源（之一）是提供公共服务的重要收入来源，能够建立起地方政府收支相连的受益税体系。要做到这一点，需要绝大多数甚至每一个家庭都在根据自身的房产价值水平缴纳房地产税，这需要的房地产税必须是宽税基低减免的设计。高减免会使得房地产税的税负分布不公，被减免家庭的税负会转移到其他家庭身上；而过低税率会使房地产税无法担当起主体税种的作用。因此，房地产税的慷慨减免需要不断降低直至取消，税率需要根据纳税能力的状况相应提高。也就是说，随着时间的推移，人均减免 300 万的普惠式额度会逐步降低直至取消。

（2）减免逐步取消

考虑到居民的承受能力以及房地产税对市场和社会的影响，减免额度的减低可以持续较长一段时间。这里人均价值减免的方式为房地产税的渐进改革路径提供了一些便利，由于是人均价值减免，可以在每一年适当降低减免的额度。例如，

⁴ 我们在一篇工作论文中测算得出，在静态模拟分析框架下，0.1% 的税率仅会使房价下降 2.5% 左右。



今年人均减免 300 万，明年 290 万，依此类推，这样用 30 年的时间普惠式减免就全部取消。且随着房价的变化和通货膨胀因素的存在，这一减免额度对居民的作用也会越来越弱，一定程度上加快了减免降低的力度和速度。

（3） 税率逐步提高

从税率来看，随时家庭收入的提高，税率也可以渐进式提高。这是由于房地产税的存在必然使得房价和收入进入逐步收敛的轨道。⁵如第三节所讨论，当存在 1%的房地产税税率，房价收入比不可能达到 30，否则家庭每年需要用 30%的年收入来缴纳房地产税，这显然是不可持续的。若房价收入逐步收敛至 10 倍左右，那么，在 1%的房地产税税率情况下，居民需要用 10%左右的家庭年收入来缴纳房地产税。这一比重也纽约和新泽西等州的发达城市基本一致。房价收入比的收敛使得房地产税税率在纳税能力的角度考虑存在一定上升空间。实际上，房地产税税率和房价收入比收敛是相互促进的过程，最终会达到类似于美国发达城市的均衡：由于公共服务支出的需求和成本较高，需要较高的房地产税税率作为收入支撑政府的支出需求。

（4） 渐进改革方案

因此，我们这里提出的房地产税改革的渐进路径可以总结为：以北京上海一线城市为例，从低税率高减免起步（例如税率为 0.1%，人均减免 300 万房产价值），结合纳税能力和纳税意愿，逐步降低减免额度，逐步提高实际税率。最终达到房地产税成为地方政府主体税种，作为受益税连接收支两端，促使居民监督政府提升地方治理的政策目的（张平、邓郁松，2018）。这一路径亦是房地产税作为房地产市场的长效机制之一逐步建立的过程。在 20-30 年后，减免逐步取消，房地产税的实际税率会在 1%-2%之间，在这样的税率水平下，房地产税作为一种“杠杆作用”将房价和居民收入联系在一起，会使得房价不至于偏离收入太远。也就是说，房价将处于居民买得起的区间（在发达城市居民平均可以用 8-12 年的收入购买一套房）。⁶

⁵ 同时，起步时 0.1%的税率确实较低，即便只是收入上升也使税率存在一定的提升空间。

⁶ 有人会提出疑问，如果房地产税存在使房价均衡的功能，为什么存在房地产税的那些发达国家（如美国和日本）仍然不同程度上导致了房地产税泡沫的出现？实际上，日本在房价快速上涨的同时税率下降使得房地产税税额的涨幅控制在 5%-10%左右(Wan, 2017)。美国加利福尼亚州的第 13 号法案也是其中的典型案例，使得 1978 年房地产税的实际税率下降了 57%（张平、侯一麟，2018）。即便如此，房地产税对房地产市场的平滑作用也依然存在。为了充分发挥房地产税对房价的稳定作用，在信贷扩大等外部因素导致房价快速上涨时，居民的纳税能力受到挑战，此时如果房地产税税率不降低，可以采用的可能解决方案是将超出纳税能力的税额部分采用记账方式，以使得居民将高房价所带来的税负充分考虑在内。



这样的改革路径将可以通过渐进的方式达到政府的几项政策目标：税率较低不至于对房地产市场造成很大的冲击；减免逐步减低税率逐步提高将使得房地产税在未来有潜力成为地方政府的主体税种；最终一个稳定的房地产税制度将成为房地产市场的重要长效机制之一。渐进的改革方式也符合中国在过去几十年里在多个领域的改革路径，政府、居民、社会都更加易于接受和消化政策的变化，政府也可以在渐进变化的过程中因地制宜适时调整，或采用其他的配套政策工具进行配合。

三、上海房地产税制影响评估

上海开征房地产税后，必然会对家庭、政府和社会的方方面面产生影响，我们下面将从房地产税对房地产市场、市民福利、财政收入和地方治理几方面的影响逐一进行分析和评估。

（一）对上海市房地产市场影响评估

随着房价的快速上涨，近年来对房地产税的讨论也越来越多。尤其是房地产税对房价以及租金可能带来的影响成为大多数居民关注的焦点，房地产税可能对房价带来的震荡也成为政府推动房地产税改革一直小心翼翼、步步为营的原因。如果房地产税开征了，房地产税对房价会有怎么样的影响？

在关于房地产税与房价的关系中，房地产税对房价的影响与房地产市场中的消费需求（刚需）和投资需求的变化息息相关。当消费市场和投资市场达到均衡时，如果将房地产税用于当地基本公共服务，房地产税对房价的影响将同时取决于房地产税和公共服务的资本化效应。在中国的背景下，大城市的房价普遍处于高位，房地产税作为一个新税种，对基本公共服务的改善作用需要一定的时间才能体现。因此，房地产税对房价的影响在短期内主要由房地产税对房产消费需求和投资需求的效应决定。由于房地产的特有属性使其同时存在着消费和投资两个市场，而投资市场的需求可以迅速转化为消费市场的供给，这使得房地产市场与其他产品相比，受税收等外部政策的影响在时间上更加迅速在幅度上也会更大。而众多不同来源的信息反映的都是，中国的大城市中存在着房地产投资甚至投机的市场，一部分的房产被这部分人群持有。拥有两套以上住房的家庭亦不在少数。因此总体判断，开征房地产税会对房地产市场价格造成不小的下行压力。不少房



地产市场的研究者倾向于夸大房地产税的冲击，似乎房地产税一旦开征，房地产市场就将迅速溃之千里，并以此作为原因论证房地产税不应也不能开征。而对于力主推动房地产税改革的学者和实践部门相关人员来说，一些研究也倾向于淡化对房地产市场的影响。房地产税对市场的实际冲击可能要高于一些学者的估计，也不可小视。因此，我们既不能因噎废食，也不能百密一疏而大意，需要理性审视看待房地产税可能对市场供求带来的冲击。当然，房地产税在不同的城市对房价的影响根据当地的消费和投资需求结构不同会有很大差异，不同城市具体的判断需要在基于数据的基础上进行严格精确的测算。

当前中国一线城市的房价收入比大致在 30 倍以上。⁷ 房地产税的开征可能会打破高房价的平衡。我们知道，美国房地产税的平均税率为 1% 左右，而纽约波士顿等发达地区可以高达 2.5% 至 3% 左右。一个简单的测算可以看出，若是以 1% 的税率测算，一线城市的居民平均需要用 30% 的家庭收入 ($30 \times 1\%$) 来支付房地产税。这对居民来说负担明显过高，若以这样的税率征收必然会对房地产市场造成很大的冲击。因此探讨房地产税对房价的影响，首先要考虑可行的税率。参考过去十年国内公共财政学者根据各地实际情况，从不同角度、用各种数据做的测算，0.3%-1% 是大致的起始参考区间。⁸ 张平、侯一麟 (2016a, 2016b) 从居民纳税能力出发，测算出了不同地区应该使用差异化的有效税率，北京上海等地的税率应为 0.1% 至 0.2% 左右。如此，居民的房地产税税额约为家庭收入的 3% 至 6%，这样的税制与国际水平也较为接近。⁹ 基于这一测算，可以看出，由于中国的一线城市房价收入比较高，房地产税改革中的税率设计至关重要。从相关测算也可看出，房地产税对房价的影响也很大程度上取决于税制要素设计。我们的模拟结果表明，房地产税对房产实际价值的影响相对有限。在最极端的情况，

⁷ 房价收入比的较常见算法是 90 平米的普通住房与当地家庭年收入的中位数之比。资料来源：Numbeo，<http://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp>。根据这一资料显示，中国的一线城市北京、上海、深圳的房价收入均达到了 40 倍或以上（广州相对较低，为 20 倍），考虑到中国的收入可能被低估等各种因素，我们这里以 30 倍作为基准进行计算。这一做法不会影响房地产渐进改革路径的探讨。

⁸ 这些研究包括：章波等 (2005) 用房价的 40% 为政府出让房地产相关税费收入，计算出 0.8% 的税率。王元春 (2006) 以浙江省数据估算，得出税率为 0.6%。国务院发展研究中心 (2006) 考虑开征初期居民负担，把税率设在 0.3-0.8%。虞燕燕 (2007) 把税负设在居民收入的 2%-4%，得出税率为 0.29-0.59%。曲卫东和延扬帆 (2008) 用北京中等收入家庭可支配收入的 2.5-5% 为基础，得出税率为 0.45-0.91%。侯一麟、任强、张平 (2014) 用人均可支配收入减去基本生活支出，为净可支配收入。再以中国自古以来的土地税习惯为基础，乘以 10%，得出 1% 的税率。何倩 (2013) 用北京中等收入家庭拥有 90 平米住房计算，税率为 0.22-0.43%。张平、侯一麟 (2016a, 2016b) 考虑房地产税作为一个新税种，认为税率平均 0.5% 为宜。

⁹ 美国 2010 年房地产税负担平均约为家庭年收入的 3.25%，加拿大的房地产税税额占家庭收入的比重也约为 3% 左右 (张平、侯一麟，2016b)。



房地产税率为 1%且不增加任何公共服务资本化到租金中时，房地产税会使房价下降 25%。租金的上涨幅度最高可以达到 40%，但租金的上涨是基于租房人可受益的公共服务价值得到实质提升。

（二）对市民福利影响评估

房地产税对于市民福利的影响，可以通过相应的理论模型来测算。对于福利效应的测量，可以分析房产税从无到有在不同区县或是社区的净福利作用，主要结合房产税和公共服务的资本化理论、投标排序模型（bidding and sorting）与边际效用理论。假设房产税被完全资本化到房产价值中，我们即可以通过比较某一种公共服务支出（如教育或医疗）和房产相关税收的边际效应，来模拟计算如果开征房产税会带来的福利变化。这里存在两个维度的比较：绝对值和相对值的比较。绝对值的比较建立在公共服务的边际资本化率和房产税的边际资本化率的比较；相对值的比较则是不同地区尤其是相邻地区间的比较。由于房产税作为地方税同时存在空间上的外部性（如溢出效益，其他邻近地区的居民也可以享受到该地区由房产税提供的公共品），因此地区间的相对比较也是必须纳入考虑且深入研究的问题。

假设房产税被完全资本化到房产价值中，我们即可以通过比较某一种公共服务支出（如教育或医疗）和房产相关税收的边际效应，来模拟计算如果开征房产税会带来的福利变化。这里存在两个维度的比较：绝对值和相对值的比较。绝对值的比较建立在公共服务的边际资本化率和房产税的边际资本化率的比较；相对值的比较则是不同地区尤其是相邻地区间的比较。由于房产税作为地方税同时存在空间上的外部性（如溢出效益，其他邻近地区的居民也可以享受到该地区由房产税提供的公共品），因此地区间的相对比较也是必须纳入考虑且深入研究的问题。针对这一问题我们将另文专门阐述。

（三）对财政收入影响评估

基于《中国家庭追踪调查》2016 年的家庭微观数据，我们进一步测算了如果开征房地产税，根据居民的纳税能力设计税率前提下，各地的潜在房地产税额对财政收入的影响。

表 3 为不同减免份额下的潜在房地产税税额与一般预算收入比重，无减免时平均值为 22.6%，人均减免 10、30、50 平米价值时，该比重分别为 14.9%，7.2%



和 3.9%。也就是说，当人均减免 50 平米价值时，尽管对收入的调节作用较强（劫富济贫），但仅为一般预算收入比重的 3.9%，对地方财力基本没有影响，离地方政府主要收入来源更是相差甚远。¹⁰ 税率较低的调节税在开征阶段更容易被多数人接受，而成为地方政府主体税种和完善地方治理明显是更重要的改革目标。

表 4：不同减免份额下的潜在房地产税税额与一般预算收入比重

编号	省份	无减免	人均减免 10 平米价值	人均减免 30 平米价值	人均减免 50 平米价值
11	北京市	12.9%	9.8%	5.1%	3.2%
12	天津市	10.8%	6.0%	1.9%	0.5%
13	河北省	23.1%	13.9%	5.9%	2.7%
14	山西省	22.4%	13.7%	5.3%	2.0%
21	辽宁省	21.6%	12.7%	4.6%	1.8%
22	吉林省	21.8%	12.3%	3.3%	1.0%
23	黑龙江省	34.7%	17.3%	7.1%	4.0%
31	上海市	12.7%	9.7%	5.5%	3.0%
32	江苏省	18.7%	12.0%	5.3%	2.2%
33	浙江省	23.7%	12.0%	3.6%	1.2%
34	安徽省	25.8%	15.6%	6.2%	3.3%
35	福建省	21.2%	11.8%	3.2%	0.5%
36	江西省	23.6%	16.3%	7.8%	4.5%
37	山东省	20.1%	14.0%	6.7%	3.3%
41	河南省	31.1%	21.5%	11.2%	6.8%
42	湖北省	29.4%	22.7%	13.6%	8.9%
43	湖南省	37.8%	28.8%	16.7%	11.0%
44	广东省	20.5%	11.4%	4.7%	2.5%
45	广西壮族自治区	27.0%	18.0%	10.1%	7.9%
50	重庆市	19.3%	11.1%	2.9%	1.2%
51	四川省	21.3%	10.1%	4.2%	2.3%
52	贵州省	27.9%	22.5%	16.1%	12.7%
53	云南省	28.4%	18.1%	6.4%	1.9%
61	陕西省	24.0%	14.5%	4.7%	1.7%
62	甘肃省	32.4%	22.3%	11.5%	6.8%
	平均	22.6%	14.9%	7.2%	3.9%

（四）对地方治理影响评估

在大多数发达国家，房地产税收入主要归于地方政府，同时将其用于地方基

¹⁰ 比较不同地区潜在房地产税所占的比重，发达城市如北京上海所占的比重反而较低。这一结果与我们所担心的房地产税会加大地区间差异有所不同。房地产税作为额外的财力，实际上在发达地区占当前财力的比重较低，因此根据纳税能力设定差异化税率的房地产税至少在初步开征时并不一定使财力差距扩大。



本公共服务。其理论基础是：如果基层政府太依靠转移支付，会产生居民的偏好显示、运作效率和基层政府责任缺失的现象。在基层建立税收与公共服务之间的紧密联系是民主治理和财政管理中非常重要的问题。从这种意义上讲，房地产税既会影响收入端，也会影响支出端；房地产税可通过公共选择机制影响基层政府治理、调整政府间关系及政府的运行效率（张平，2016；张平、邓郁松，2018）。

（1）以受益税为特征的高效率地方税种

房地产税如何“取之于民，用之于民”的受益税特征在文献中有充分的讨论（Hamilton, 1975, 1976; Oates, 1969, 1973）。在大多数广泛采用房地产税的国家和地区中，房地产税一般被用于当地基本公共服务。由于房地产税与当地公共服务紧密相联系，对于房地产税较高的地区，房地产税纳税人（即当地居民）可以享受更好的公共服务，如所在社区的环境会更好，有更好的地区公园和道路，一般其所在学区的教学质量也会更优。以此形成一个自由选择的过程（公共选择）：高房地产税，优质公共服务；或是低房地产税，低质公共服务。

由于地方政府对当地居民的公共服务需求比高层级政府具备更好的信息优势，房地产税与公共服务相联系的受益税特征使得房地产税由地方政府管理更有效率。公共服务的受益地理边界以及政府匹配纳税人和受益者的难易程度决定了房地产税的征管地域大小。因此，作为地方税的房地产税可以降低税收的政治成本和管理成本，减少对经济行为的扭曲，提高经济效率（Wallis, 2001）。当房地产税可以较好地与相应的公共服务直接联系时，居民的纳税意愿也会有很大提高，从而降低政府的征管成本。

（2）财权事责相匹配的天然工具

财权财力与事权事责的匹配是提高政府财政效率和治理水平的关键着眼点。尤其在中国地方政府一直以来财权财力不足而支出责任过大的背景下，财权事权的匹配是财政学者持续关注的焦点。房地产税的税基是房产，与其他税基（包括直接税和间接税的各个税种）相比，其重要特征是作为生活必需品、不可移动且是家庭财产的重要组成部分。房地产税税基的不可移动使得政府可以很好地将房地产税纳税人和公共服务受益者进行匹配，这构成了房地产税作为受益税的重要基础。也正因如此，地方政府承担提供相关公共服务事责的同时，房地产税作为其重要收入来源可以成为财权事责相匹配的天然工具。



另外，房地产税作为财产税，不同发展程度的地区房地产市场价格（税基）差异巨大，因此会造成地区间财力的较大差异。但与此同时，对于居民来说，不同收入群体的消费偏好差异也很大。跨入中产收入以上的群体不再满足于基本生活需求，他们往往要求更高质量的公共产品和服务，如高质量的基础教育、道路设施、社区环境等等。因此，在房地产税税额较高的地区同时也有更高的公共服务支出需求，财权和事责得到了天然的匹配。当然，地区间差异扩大在一定程度上也是房地产税作为地方税种可能造成的弊端之一。为避免基本公共服务差异过分扩大，在房地产税改革的同时，需要相应的配套政策，如转移支付等财力调节措施，来缓解地区间财力差异的扩大。

（3）收支相连的治理体系

房地产税作为受益税，其收入用于基本公共服务的特征，可以形成收支相连的居民监督、政府治理和社会和谐的良好治理体系。对居民来说，如果需要缴纳房地产税且由地方政府支配，因为房地产税的支出与自己能够获得的相关公共服务数量和质量直接相关，这会很大程度上促进社区居民对政府的监督。房地产税由地方政府征管和使用进一步使这种监督成为可能，政府透明度不断增加的要求和居民逐步参与政府相关政策制定的背景也为此提供了正当性的支撑。同时，纳税人意识缺乏也是当下中国的公民社会的重要问题。中国的税制结构以间接税为主，绝大多数个人很少接触税务部门。即便收到工资时清楚自己缴纳了所得税，消费时知道其中包含了自己缴纳的增值税和消费税等税种，但很少会将这些税负与自己所获得的公共服务联系起来。实际上，这些税种根据分税制的安排也确实大多归于中央政府，然后再以转移支付等各种形式分配到不同的地方政府手中。房地产税作为地方税将极大地提高居民的纳税人意识和对政府的充分监督，促进政府的制度化管理和透明度提升。

对政府来说，房地产税的收入财力用于基本公共服务的支出责任。良好的公共服务供给又会被资本化到房价之中，使本地区的房地产市场价格提高，从而增加房地产税的税基。这样可以形成一个良性循环：政府提供公共服务，公共服务供给使本地区房价升值，税基增加使房地产税收入提高。这样的循环可以使得政府有充分的动力来提供公共服务支出，一定程度上改变当下地方政府过于重视发展型支出轻视服务型支出的问题。从这一视角来看，现行的上海重庆试点方案由



于纳入征税对象的房产比重很低（仅 1%左右），且收入用于保障房建设，从收入充足性和支出对象来看均未起到房地产税作为受益税通过收支相连的属性提高政府治理的作用。因此，仅基于这两地试点的结果对房地产税做价值评判显然有失偏颇。

对社会来说，房地产税改革牵涉面广泛且与居民生活息息相关。由于不同地区的发展程度差异，其相应的公共服务供给水平也大相径庭。例如，北京上海的如基础教育、道路设施等基本公共服务已达到发达国家水平，而中西部一些地区公共服务还很落后。这种巨大的地区差异之所以较易引起社会的普遍不满，是由于在一定程度上不同地区的居民并没有为相应的公共服务“付费”。房地产税作为受益税，可以很好地在不同的公共服务之间引入不同的消费成本，提高公共服务差异的公平性内涵。这里的“公平”意味着享受高水平公共服务的同时也需缴纳较高的房地产税，甚至同一个城市的不同地区也会根据不同房地产税税负提供差异化的公共服务。居民也可以根据自己的偏好选择相应的居住区域。房地产税的开征可以形成不同税率水平和不同质量的公共服务的地区差异，为居民提供可选择性更多也更加“公平”的多元化社会。



四、对上海市制定和开征房地产税的政策建议

政府对房地产税可能对房地产市场造成的冲击存在担忧，如果房地产税改革不适当，确实可能会对房地产税市场造成较大的冲击。那么，是否存在这样的路径或政策工具可以控制房地产税对房价的风险？受限于当前居民的纳税能力和纳税意愿，结合房地产税的其他政策目标（为地方政府提供稳定财源和提升完善地方治理水平），我们提出了中国房地产税可能的渐进改革路径。

以北京上海等大城市为例，房地产税可以从低税率高减免起步，通过 20 至 30 年时间，逐步降低减免直至取消，同时逐步提高实际税率。最终随着居民收入水平的提高，房价收入比的逐步收敛，可以使得较高的房地产税税率符合居民纳税能力，能够担当起成为地方政府主体税种的作用，起到完善税制、提升地方治理能力的作用。我们提出的房地产税改革的渐进路径可以总结为：以上海为例，从低税率高减免起步（例如税率为 0.1%，人均减免 300 万房产价值），结合纳税能力和纳税意愿，逐步降低减免额度，逐步提高实际税率。最终达到房地产税成为地方政府主体税种，作为受益税连接收支两端，促使居民监督政府提升地方治理的政策目的（张平、邓郁松，2018）。这一路径亦是房地产税作为房地产市场的长效机制之一逐步建立的过程。在 20-30 年后，减免逐步取消，房地产税的实际税率会在 1%-2% 之间，在这样的税率水平下，房地产税作为一种“杠杆作用”将房价和居民收入联系在一起，会使得房价不至于偏离收入太远。也就是说，房价将处于居民买得起的区间（在发达城市居民平均可以用 8-12 年的收入购买一套房）。

相对于一步到位的改革路径，这样的渐进改革可以极大地降低房地产税可能对房地产市场带来的冲击，同时能够通过渐进的方式达到房地产税最终所需要达到的政策目标。这样的渐进改革路径也符合中国过去几十年在其他多个领域改革的特征，低风险可控性强的特征更易于被中央政府以及地方政府所接受。或许，有人会问 20 年或 30 年的时间去进行这样的渐进改革，时间是不是太长？跟经济增长不同，一项制度的完善，不是追求速度和效率，而是更看重在各个要素完善的过程中是否符合当时当地的现实国情。这里的渐进过程所需要的时间只是我们的假设，具体的变化情况则是根据纳税能力的变化速度（这取决于收入增长和房价收入比的收敛速度）。对于房价收入比一直维持高位的城市，纳税能力的限制



将会使这些城市的税率一直较低，也许需要更多的时间走完整个制度的过程。

在这样的渐进改革设计方案下，我们可以进一步对上海市制定和开征房地产税提出以下政策建议：

(1) 在税制设计要素方面，结合中央政府的顶层设计，在设计上海房地产税的税制要素结构时充分考虑上海的地方特征。上海作为改革开放的引领者，在现阶段不妨利用上海的政策和管理优势，适当引导中央的政策方向：真正将房地产税设计成为能够完善税制、改进地方治理的高效的地方受益税。

(2) 在具体的微观税制要素设计方面，中央已经确定税基是房产的评估价值。上海市应该在开征前尽快确定评估机构的设置，有意培育一支专业化水平高的用于房地产税的房产价值评估队伍。关于评估机构，到底应该由税务机关担任还是由市场上专业的评估公司来做？由于税务机关同时征税，所以不适合直接担任评估的角色。另外，市场上的专业评估公司由于是以营利为目的的，而评估价值的大小又直接决定了居民的纳税额，这可能会导致相关的贿赂腐败等各种问题。一个可能的做法是，政府成立一个独立于税务部门的非盈利的评估机构，专业化的评估队伍则需要政府未雨绸缪在真正开征前有所准备。

(3) 在税率设计方面，一定要结合居民的收入水平（承受能力）来设计相应的税率。同时，在房地产税起步阶段设定相应的减免，将一部分低收入者（房产价值相应较低）纳入减免范围（如前文所述，这是政策最终走向普遍开征的过度阶段）。这样做的原因是，从可以征得的税额和征税成本综合考虑，低收入者税额较小但征税成本高，在起步阶段可以先越过这部分人群。

(4) 加大宣传力度，让居民了解熟悉这一税种的目的和功能。我们调研时发现，对房地产税反应激烈的大多是低收入者，这实际上与房地产税作为受益税的再分配效应所导致的结果正相反。他们往往认为，自己辛苦一辈子才买了一套房，还有贷款仍未还清。政府又想通过房地产税找我收钱，一分钱也不愿意交。这种思路比较极端，但确实代表了社会中一部分人的想法。

房地产税作为受益税的特征是，低收入者缴纳较少的房地产税而高收入者缴纳较多的房地产税，税额用于当地基本公共服务后实际上低收入者受益更多。因此，从再分配效用的角度看，低收入者通过缴纳较少的房地产税获取较多的公共服务受益，其净福利为正；我们的测算也发现，开征房地产税后净福利为正的



庭数量要远远高于净福利为负的家庭。因此，为了避免居民提起税收就反感，提高居民对房地产税的接受程度，政府应该向居民宣传和阐述房地产税收支的来龙去脉，低收入者在其中到底受益还是受损。通过加大宣传阐述的力度，让居民真正理解房地产税；并真正将房地产税用于当地基本公共服务，是居民通过用脚投票的方式支持房地产税。

这样的过程需要平静的理性分析，同时需要政府具备一定的治理能力，政府应该需要谨防对房地产税不满的居民形成群体。由于群体观念的简单化效应（勒庞《乌合之众》），一旦形成群体事件，房地产税作用和解释链条的复杂性使得难以在群体中阐释。当有形成群体事件的雏形时，需要迅速通过一定的方式向居民解释疑问，平息矛盾。

（5）房地产税开征后，地方政府在税收征管中处理相关事务时，必须要小心谨慎，如履薄冰。政府开征房地产税后增加了一部分收入，但同时由于房地产税的显性化所带来的居民对政府的监督意识，也必然会增加政府对纳税人的责任。理论上存在的良性循环是：房地产税转化为公共服务，公共服务资本化到房价（税基）中，税基充足进而保证了地方政府的稳定财源，并进一步提供优质的公共服务。如何形成这样良性循环的地方治理将真正考验政府官员的管理智慧。

（6）房地产税即便在开始时适当放宽减免额度且税率较低，一旦开征仍然面临各种可能的问题。房地产税开征后，即便开始时税率较低，但居民已经建立房产持有成本会逐步增加的预期，因此在一开始就会对整个房地产业产生一定的影响。政府需要在房地产业的生产、消费、流通等几个方面做好相关预案，充分运用好手中的政策工具，保证房地产业平稳发展。



参考文献

- [1] 何倩, 2013: 《我国居民房地产税问题研究》, 东北财经大学博士论文。
- [2] 侯一麟、马海涛, 2016: 《中国房地产税设计原理和实施策略分析》, 《财政研究》第 2 期。
- [3] 侯一麟、任强、马海涛, 2016: 《中国房地产税制要素设计研究》, 经济科学出版社。
- [4] 侯一麟、任强、张平, 2014: 《房产税在中国: 历史、试点与探索》, 科学出版社。
- [5] 贾康, 2015: 《房地产税离我们并不远》, 人民出版社。
- [6] 曲卫东、延扬帆, 2008: 《物业税内涵研究及税负测算分析——以北京市为例》, 《华中师范大学学报(人文社会科学版)》第 6 期。
- [7] 王春元, 2006: 《我国房地产税税率设计分析——以浙江省为例》, 《浙江万里学院学报》第 3 期。
- [8] 虞燕燕, 2007: 《不动产税税率设定的实证研究》, 浙江大学博士论文。
- [9] 张平、邓郁松, 2018: 《中国房地产税改革的定位与地方治理转型》, 《经济社会体制比较》第 2 期。
- [10] 张平、侯一麟, 2016a: 《房地产税的纳税能力、税负分布及再分配效应》, 《经济研究》, 第 12 期。
- [11] 张平、侯一麟, 2016b: 《中国城镇居民的房地产税缴纳能力与地区差异》, 《公共行政评论》, 第 02 期。
- [12] 张平、侯一麟, 2018: 《中国城镇居民的房地产税纳税意愿: 理论框架和不同减免方案下的模拟分析》, 工作论文。
- [13] 张平、侯一麟、李博, 2018: 《房地产税、房价与租金——理论模拟及其对中国房地产税改革的启示》, 工作论文。
- [14] 张平, 2016: 《现代房地产税: 美国经验与中国探索》, 中国社会科学出版社。
- [15] 章波、黄贤金、唐健、蔡龙, 2005: 《不动产保有税改革的税率推算及税负效果分析》, 《中国土地科学》第 2 期。

《国务智库战略报告》已出报告

- 国务智库战略报告11 高房价背景下的房地产税改革——思路设计及影响评估
- 国务智库战略报告10 Development and Industrialization in Ethiopia Reflections from China's Experience
- 国务智库战略报告10 埃塞俄比亚工业化与亚吉铁路经济走廊（中文版）
- 国务智库战略报告9 “一带一路”合作中的国际法律问题
- 国务智库战略报告8 中国崛起面临的国际法若干重大问题
- 国务智库战略报告7 中国城市治理现代化——电子治理与民众满意度
- 国务智库战略报告6 经世之道——探索中国大国特色经济外交
- 国务智库战略报告5 复旦G20报告——将发展议程融入G20整体框架
- 国务智库战略报告4 复旦国际秩序报告——互联世界中的自治与共治
- 国务智库战略报告3 复旦国家治理战略报告——常态化治理与全面深化改革
- 国务智库战略报告2 复旦中国国家安全战略报告——安全、发展与国际共进
- 国务智库战略报告1 复旦全球治理改革战略报告——增量改进



復旦大學

Fudan University



复旦国务学院
微信公众号: fdgwxy

复旦大学国际关系与公共事务学院科研与学术服务中心

地址：邯郸路220号文科楼6楼

电话：021-65642309 邮箱：rasc_sirpa@fudan.edu.cn

网址：<http://www.sirpa.fudan.edu.cn/>