

近期，有关房地产税的话题再次引发热议。中共领导人明确提出“要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作”，被业界认为是给房地产税趋势作出明确定论。积极推进立法与改革，积极设立试点城市，倡议许久的房地产税即将进入落地阶段。



### 一：“老提法”有了“新站位”

当前住房资源的配置状况差距悬殊，有的人有几十套甚至几百套房子，而有的人基本的住房刚需问题都得不到解决。”针对的这一结构性问题，华夏新供给经济学研究院院长贾康认为，一方面要更好地解决住有所居的有效供给问题，另一方面就是要进行房地产税方面的制度建设。

要发挥房地产税防抑炒房、减少空置、调节收入分配与财产配置、遏制收入悬殊两极分化的作用。”贾康说。在过去几十年间，关于房地产税的讨论由来已久。仅在今年，房地产税便已被中央多次提及。

2021年5月，财政部等四部门负责人在京召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市负责人及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。2021年4月，财政部税政司司长王建凡表示，要进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度，积极稳妥推进房地产税立法和改革。2021年3月，我国“十四五”

规划正式发布，在房地产相关内容中提到要“推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权”。

在业内人士看来，最新一次提及房地产税，还是传递出一些不一样的信号。“相比此前基于财税政策改革等角度的提法，此次提及房地产税的立法、改革和试点，考虑的站位要更高，即在共同富裕的完成中，有一环节是需要通过房地产税的试点来进行的。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

## 二：“再试点”有何“新变化”？

此次“做好试点工作”的表述也同样备受关注。中指研究院指数事业部研究副总监陈文静解释称：一般来说房地产税立法需要经过人大三审，时间周期较长，更大可能是选取部分城市先行试点。

“全国版的房地产税，必须基于‘税收法定’而来，而立法注定是相当漫长的过程。试点则可以通过行政途径下达，随时都有可能落地。”中原地产首席分析师张大伟也判断，试点在前、立法在后，应该是趋势。

2011年，上海、重庆两地已经试点对个人住房征收“房产税”。但存在上海只针对本地居民的第二套住房、重庆只针对别墅和高档住房征收等问题。张大伟对此评价称，“覆盖范围太窄、税率极低，影响较小，既无助于补充地方财政，也不利于遏制房价上涨势头。”

新一轮房地产税试点开展，预计将与上海重庆有着实质性的区别。哪些城市最有可能被纳入试点？业内普遍认为会先从楼市活跃城市开始。“一方面这些城市普遍面临居民住房难题，房价相对较高，亟待推进住房保障体系建设，而房地产税有助于增加二手房和租赁房地产市场流动性，促进资源合理配置；另一方面，这些城市目前处于或逐步进入房地产存量市场，房地产税可以作为地方税收的重要补充。”陈文静说。贾康则建议，深圳、海南、浙江等地可以先加入试点范

围进行动真格的改革，“因为这三个地区目前是比较高级别的位于创新前沿的示范区。”

除了试点推出，广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉预计，税率应该不会很高，大概就是房产评估值的 0.5%-1%；其次可能会有免税面积，比如自住住房人均免税 30 平方米等等。

### 三：会对楼市有何影响？

房地产税可说是调控房地产市场的方式，亦或是取代土地财政的保障，但普通老百姓对于房地产税最关心的更多是会不会带来房价的下降。房地产税最早进入公众视野缘于打击炒房。从市场法则考虑，以税收作为杠杆对持有环节进行调控是抑制投机的最佳办法。但 房地产税与房价的下跌之间，并不能简单地划上等号。

从中长期来看，房价受到多重因素影响，房地产税只是其中一个变量。但短期来看，房地产税试点则是向社会传递强烈的调控信号，会扭转市场对于“房价永远涨”的预期，有稳定房价的作用。

“当前房地产各参与者需要注意，‘炒房致富’想法不可行、不可靠、不可有。”严跃进表示，虽然近期信贷政策有放松的可能，但房企和购房者等都应理性对待。“后续居民家庭的可支配收入也应该更多投入实体经济，执迷于炒房的行为将面临很大的风险。”