

房地产税的税率大小和税负分布

经过多年讨论和研究，开征房地产税已经提上立法和政策议程。税率大小和税负分布，是房地产税的税制要素中至关重要的问题。在当前房价高企和房价收入比明显偏高的背景下，什么样的税率才是普通居民能够承受的，在此基础上税负将如何分布？

□ 张 平 侯一麟

经过近 40 年的改革开放，我国中等收入群体数量增长迅速。但审视不同群体的收入差距，我们会发现财富差距在住房拥有上十分显著。我国房地产税改革已经过多年讨论和研究，开征房地产税已经提上立法和政策议程。税率大小和税负分布，是房地产税的税制要素中至关重要的问题。在当前房价高启和房价收入比明显偏高的背景下，什么样的税率才是普通居民能够承受的，在此基础上税负将如何分布？

税率大小：普通业主缴得起房地产税吗？

居民能否负担得起房地产税，取决于有效税率（房地产税额与房产价值的比率）的高低。税率的设定不宜照搬。例如，美国房地产税的税率平均为 1%，最高的如纽约州、新泽西州等地，可达到 3% 以上。但这样的税率在当前的中国显得过高，以北京一套价值 500 万元的普通房产为例，每年的房地产税要缴纳 5 万~15 万元，在当前的收入水平下难以被居民所接受。因此，参考过去 10 多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。比较从 0.1%-1% 区间四个不同的有效税率下的税收负担，发现：在有效税率为 0.5%（即房地产税年度税额为房产价值的 0.5%）时，房地产税额约为家庭年收入的 2.5%。参考国内已有的测算及与一些国家的房地产税负担相比，这一比重相对合适，就是说 0.5% 的有效税率在当下的中国可能比较适当。0.5% 的税率是一个平均水平，并不意味着每个地区都是如此。纳税能力在不同衡量指标、不同税制要素设计（例如不同的减免方案），尤其是不同地区（基层区县）之间存在明显差异。

用家庭收入与房地产税税额的倍数来代表纳税能力指数，若使每个省份的指数约为全国的平均水平，我们计算了各省可行的房地产税

有效税率。也就是说，如果每个地区的家庭缴纳的房地产税都是相同比重的收入（2.5%~3%），各地的税率会是多少？由此计算得出，纳税能力指数低的省份，由于房地产价值高，其可行有效税率应该较低；反之亦然。例如，若设定各省的纳税能力指数处于全国平均水平，北京和上海可行的有效税率约为 0.25%，而吉林、重庆和青海的有效税率可以接近甚至超过 1%。全国平均的有效税率则为 0.54%。经济发达地区的收入、消费和财富等处于较高水平，但房产价值也很高，所以按照相同税率测算，发达地区居民的税负可能会比较重。这与我们一般认为的，发达地区纳税能力较高所以税率也应该高的认识有所不同。例如，北京、上海的平均收入是中西部地区的 2~3 倍，但京沪房价是中西部地区的 5~6 倍，所以发达地区居民的房地产税纳税能力指数可能低于中西部地区。因此，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。

其实，业主最终关心的并不是税率，而是纳税额。在这样的税率设计下，京沪等发达地区的人均税额仍远高于中西部地区。差异化税率将使不同地区居民的房地产税额占收入的比重大致相同，符合税收的横向公平原则。需要注意的是，这里的税率是无减免的测算。无论使用何种减免方式，最终的税率会低于这里的测算，但不同省份之间的差异仍然是一致的。当然，由于数据限制，这里的计算只能模拟到省一级。实际上，省内不同地区之间的差异也同样如此，如若地区间纳税能力指数也存在较大差异，将充分突出房地产税的地方税特征。地方政府可以在纳税能力指数的基础上，考虑采取不同的税制要素设计和不同的税率。

那么，我们到底能不能缴得起房地产税？之所以有这样的疑问，源于高房价背景下业主对高税率的恐惧。一些传言，如税率一定在 1% 以上，甚至多套房还要累进到更高税率，在很大程度上扭曲了民众对房地产税的印象。实际上，如我们测算所示，对于大多数普通家庭来说，2.5%-3% 的收入用来缴纳房地产税应该不能称为沉重的负担。施行一定的减免后，有效税率降低，税负也随之减轻。因此，对于能不能缴得起的问题，我们的回答是，能够顺利开征的房地产税只能是当地居民承受得起的。

有人问，要不要考虑有多套房产的家庭？这其实并不构成问题，因为这些家庭可以出租余房，换取收入。根据当前房地产租售比的现状，即便在一线城市，2% 的租售比也是可以达到的，即便不考虑减免，1/8 的租金用来缴纳房地产税（0.25% 的税率）应该不是问题。

税负分布：谁将缴纳房地产税？

在可行的税率前提下，我们的研究模拟了三套减免方案下（家庭首套减免、人均面积减免和人均价值减免）税负在各个收入群体之间的分布状况。我们把所有家庭按收入由低到高排列，分为四个组，分别是 0%~25%、25%~

50%、50%~75%、75%~100%，分别以 0.5% 的统一税率和分省差异化的税率，计算税负分布。在无减免的情况下，当税率统一为 0.5% 时，结果呈现明显的累进倾向：低收入家庭组（0%~25%）承担不到 10% 的总税负，中低收入组（25%~50%）为 15%，中高收入组（50%~75%）约为 22%，高收入家庭组（75%~100%）承担近 54% 的总税负。把高收入家庭组再细分，前 1% 的高收入家庭承担了 5% 左右的总税负，前 5% 的高收入家庭承担了约 20% 的总税负。若各省根据当地情况使用不同税率开征房地产税，在谁将缴纳房地产税这一问题上，结果与统一税率时基本一致，也具备明显的累进倾向。也就是说，不论是统一税率还是差异化税率，即使不设减免，富裕群体也要承担一半以上的房地产税总税负。

那么，在不同的减免方案中，结果会如何呢？采用减免方案后，税负分布的累进倾向更加明显，即低收入组的税负份额缩减，高收入组的税负比重增加。其中，“家庭首套减免”和“人均面积减免”方案下的税负在四个收入组之间的分布比较接近，分别为 7%、13%、18%、62% 和 9%、14%、20%、57%。在“人均价值减免”方案下的分布为 4%、9%、17%、70%，税负移向富裕阶层的趋势更加明显，高收入组的家庭承担了约 70% 的总税负。其中，最高收入（99%-100%）和次高收入（95%-99%）家庭承担的税负比重分别接近 9% 和 24%，明显高于另外两种减免方案。就是说，在三套方案中“人均价值减免”方案的收入调节作用最高。

因此，相对于无减免方案，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。房地产税的税负分布进一步证实了这样一个判断：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。

部分人担心，房地产税是否会由于富人有更多的避税渠道，而像个人所得税那样反而使中产阶级成为纳税的主体。从上文的税负分布来看，无论房地产税税率如何设计，不设减免，高收入家庭（75%-100%）都会承担绝大多数税负。房地产税作为直接税以及本文开始时提到的财富分布状况都决定了房地产税将具有较强的再分配功能。如果房地产税能够真正用于民生支出，低收入家庭可通过缴纳较少的房地产税份额获得比以前质量高的公共服务，对他们来说净福利会增加。



（上接 1 版）尤其要注重选用那些在大是大非面前敢于坚持真理的人，选用那些在困难矛盾面前敢于担责负责的人，选用那些解决问题有思路有办法的人，选用那些开拓局面卓有成效的人，让那些有锐气、勇作为、敢担当的干部得到重用，让那些日常工作不负责任、关键时刻畏首畏尾的人受到警醒。对表现突出、敢于担当但民主推荐得票不太高的干部，要根据一贯表现，作出综合分析判断。党委书记尤其应有“心底无私天地宽”的胸怀和境界，不唯票、不忌票，不担心别人的票比自己高，也不忌讳别人的票比自己高。

讲原则。习近平总书记就坚持党管干部、坚持五湖四海、任人唯贤、德才兼备、以德为先，坚持民主、公开、竞争、择优等提出了非常明确的要求。这不仅要体现在换届选用干部时，更要落实到平时的干部工作中。坚持把党管干部原则贯穿于干部选拔任用的每一个环节，认真执行民主集中制，不得以个别征求意见、领导圈阅等形式代替集体讨论决定干部任免。必须明确，党管干部是党中央管干部、党委管干部、党组织管干部，任何人都不能以个人身份、个人名义代表党组织管干部。坚持德才兼备、以德为先，把德摆在更加突出位置，既修好党性大德，始终忠诚党、听党话、跟党走，又修好个人私德。坚持五湖四海、任人唯贤，选人用人要着眼大局、拓宽视野、公道正派，摒弃私心杂念，不搞团团伙伙。坚持注重实绩、群众公认，避免干部选任中的平均主义、使用上的论资排辈。

讲程序。习近平总书记深刻指出，“干部怎么用，由组织部门考察，听取群众意见，党委集体决策，按程序办”，强调要进一步规范选人用人运作方式和程序，加快建立选人用人失误失察责任追究制度，用严密的程序和刚性的责任保证把人选准用好。贯彻这些要求，最关键是要严格落实《党政领导干部选拔任用工作条例》。从去年换届看，有几条必须严格落实、长期坚持：严格“凡提四必”，做到拟提拔或进一步使用的人选干部档案必审、个人有关事项报告必核、纪检监察机关意见必听、线索具体的信访举报必查；严格规范干部选任动议，没有按规定进行酝酿动议、民主推荐、组织考察的不上会，没有按规定核实清楚有关问题的不上会，没有按规定向上级报告或报告后未经同意的干部任免事项不上会；严格干部选拔任用流程，既坚决打破论资排辈、平衡照顾的观念，不唯资历、台阶、身份，也严防“破格”“出格”，严防一些人精心设计升迁路线。

把严明纪律规矩贯穿换届全过程，以换届的风清气正推动形成山清水秀的政治生态

换届风气是一个地方政治生态的“晴雨表”。习近平总书记多次强调要深刻吸取衡阳、南充、辽宁“三案”深刻教训，举一反三、正本清源，亡羊补牢、引以为鉴，变坏事为好事，坚决杜

绝此类现象发生。

坚定“零容忍”的政治态度。习近平总书记多次强调正风反腐要全覆盖、无禁区、零容忍，对换届中的违纪违规问题，发现一起处理一起，及时发现及时处理。对衡阳等“三案”的严肃彻查，打破了“法不责众”的思维惯性，本身就体现了违规必究、执纪必严、有腐必惩的鲜明态度和坚定意志。换届风清气正的一个重要原因就是通过对违纪违规行为为抓早抓小、露头就打，彻查到底、问责到人，形成了强大震慑。这充分说明，法纪的威慑力不在其多么严酷，而在其执行力和违纪必究的必然性。查处违法乱纪行为必须“零容忍”，过线必究、触电必亡，否则警觉渐失、正不压邪，形成“一人违纪，众者随之”的破窗效应。

执行规范严谨的法定程序。习近平总书记强调要坚持国家一切权力属于人民，既保证人民依法实行民主选举，也保证人民依法实行民主决策、民主管理、民主监督，切实防止出现选举时漫天许诺、选举后无人过问的现象；强调要善于使党的主张通过法定程序成为国家意志，善于使党组织推荐的人选通过法定程序成为国家政权机关的领导人员。大量事实表明，换届中一些不正之风和腐败现象的滋生蔓延，不是缺少制度和程序规范，而是执行过程中严重变形走样。必须坚持执行政策的坚定性与做好工作的严谨性相统一，把严格依法按章操作贯彻到换届全过程，规定的程序一步不能变，该走的程序一步不能少。

建立科学有效的工作机制。中国特色社会主义制度要在改革实践中不断发展完善。我国换届选举、干部人事及与此相关的一系列制度规定，符合国情和实际，既要毫不动摇地坚持、也要与时俱进地完善。坚持是完善的根本前提，完善是坚持的必要保证。从实践来看，好的制度要有好的措施来落实，要有好的机制来保障，如果从不从操作层面建立具体的政策规定和工作机制，再好的制度也可能成为一纸空文。我们结合换届，对衡阳破坏选举案再认识再反思，围绕加强党的领导、完善代表委员产生机制、优化政治生态等方面，从党委、人大、纪检、组织等各层面研究制定了一些刚性治本之策，收到较好成效。

保持严肃认真的纪律要求。人不以规矩则废，党不以规矩则乱。习近平总书记反复强调要严明组织人事纪律，对违反组织人事纪律的坚决不放过，对跑官要官、买官卖官的决不姑息。去年换届一开始，我们就把纪律规矩挺在前面，坚持教育在先、警示在先、预防在先，严格执行“九严禁”纪律要求，严格“约法三章”，实行“三个一律”，确保了换届风清气正。这充分说明，良好的换届风气和政治生态是抓出来的也是严出来的，抓与不抓、严与不严，效果大不一样。必须始终坚持法律面前人人平等、纪律约束没有例外，严格执纪问责，使党纪国法真正成为带电高压线，让在法纪约束下开展工作成为一种常态。

经过改革开放近 40 年的发展，中小企业已成为我国国民经济的重要支柱，是经济持续稳定增长的坚实基础。数据显示，我国国内生产总值的 60%，上缴利税的 50%、发明专利的 65%、企业技术创新的 75% 以上和新产品开发的 80% 以上都是由中小企业完成的。但是，随着我国经济发展进入新常态、在增速放缓、生产要素成本上升、市场低迷的宏观背景下，中小企业的发展面临着重重困难。尤其是“融资难、融资贵”问题是困扰中小企业发展的重要障碍。

中小企业融资困局

多年来，我国政府一直十分重视扶持中小企业的发展，中小企业的融资体制不断完善。中小板、创业板、新三板等多层次的资本市场逐渐形成，“一体、两翼、四层”的中小企业信用担保体系初步建立，不少银行还成立了面向中小企业的信贷部门，融资渠道进一步拓宽。但是，中小企业融资难的问题并没有从根本上得到解决，这其中既有金融体制方面的原因，也有中小企业自身的局限性。由于规模小，决定了多数中小企业特别是小微企业难以进入资本市场筹集资金。在传统的融资体制下，银行贷款是中小企业获得外部资金的主要渠道。但是，由于中小企业财务的脆弱性和信息不对称，导致银行在向中小企业提供贷款服务时面临三大难题。

风险控制难。金融机构及时、全面、客观获得贷款对象的信息是准确判断、有效控制风险的前提和基础。中小企业由于财务状况不明晰，缺乏合格的信用记录，又缺乏与其他客户的交易状况的信息，银行对中小企业的信用风险很难作准确判断。再加上信息不透明，使得金融机构在贷款后难以及时、全面、准确地掌握小微企业的资金投向、经营情况等，导致金

融机构很难控制中小企业的风险。

借贷成本高。由于中小企业盈利不稳定、贷款额度小、期限短、频率高，银行在向其发放贷款时，在调查、审批、放款、贷后管理、不良清收等各个环节所投入的经营成本，往往是大型企业的数倍甚至十几倍，导致其贷款利率也远远高于大型企业。

缺乏可用于担保抵押的财产。根据《商业银行法》规定，银行发放贷款，贷款企业应提供担保、抵押。但是，由于大多数中小企业集中在劳动密集型行业，所投入的设备极为有限，缺乏具有高流动性和可以作为金融机构抵押物的不动产。

中小企业融资难。《意见》明确指出，推动互联网金融应用，发挥网络借贷和股权众筹高效便捷、对象广泛的优势，满足小微企业小额、快速融资需求。

目前，我国适合中小企业的互联网金融融资模式主要有以下三种。

大数据金融融资模式。小额贷款公司将电商平台和网络支付平台积累的海量交易和现金流数据，通过互联网、云计算等信息化方式进行专业化的挖掘和分析，用以评估借款人的资信状况、偿债能力，作为提供贷款的依据。阿里小贷是该模式的开拓者，它将阿里巴巴集团的 B2B、B2C 和 C2C 平台积累的海量客户的真

中介职能，大幅降低了借贷双方信息不对称及交易成本，有利于高效、便捷地满足小微企业融资需求。

众筹融资模式。小企业或者个人利用互联网和 SNS 平台向公众展示自己的创意，筹集从事某项创业或活动的小额资金，并由项目发起人向投资人提供一定回报的融资模式。相对于传统的融资方式，众筹的优越性在于小数额以及大批量，同时融资的门槛相对较低，能否获得资金也不再是由项目的商业价值作为唯一的评判标准。小型企业由于其融资需求量非常小，与众筹平台的供给条件非常匹配。经过多年的发展历程，众筹平台融资模式接近成熟

化，并且众筹已经渐渐衍生成奖励制、股份制、募捐制和借贷制众筹等多样化的营销模式。

规范互联网金融发展，破解中小企业融资困局

互联网金融打破了传统的以资本市场直接融资与商业银行间接融资为主的融资方式，能够多渠道、低成本、高效的聚合资本，为不同类型的企业提供不同形式的服务，使中小企业获得与自身发展格局相匹配的融资方案与融资产品。在传统金融机构门槛过高及民间借贷利息不断攀升的社会背景下，为破解中小企业融资困境开辟了一条新途径。但是，随着互联网

以规范的互联网金融破解中小企业融资困局

□ 方晓震

实行及信用数据全部打通共享，通过深度的数据挖掘和云计算将客户在电商平台上的行为数据转化为企业和个人的“信用评级”，建立中小企业贷款数据库，面向阿里巴巴、淘宝、天猫平台上小微企业、个人创业者提供小额贷款业务。据有关数据显示，截至 2017 年初，阿里巴巴旗下的浙江网商银行（包括之前的阿里小贷、蚂蚁小贷）已经累计发放贷款 8000 多亿元，为超过 500 万小微企业提供了贷款服务，大大激活了围绕这些小微企业的服务和生产链条。

P2P 网贷融资模式。借款人和投资人之间通过互联网平台实现的直接借贷融资服务模式。作为网络中介，P2P 融资模式以互联网信息技术作为支撑，部分替代了商业银行的信用

金融的飞速发展，一些不规范的现象也逐渐显现出来。比如，有的互联网金融产品被过度宣传和美化，风险警示不够；还有一些网贷平台甚至出现了非法集资、卷款、跑路以及庞氏骗局等问题。为了更好地发挥互联网金融在服务中小企业融资方面的作用，从根本上破解中小企业融资困局，应该从以下五个方面来规范互联网金融的发展。

一是针对不同的互联网融资模式，制定规范其发展的法律法规，进一步明确互联网金融涉及各方的权利和义务，赋予相应合法地位，有效控制金融风险。二是建立既有专业分工，又统一协调的互联网金融监管体系。在明确互联网金融的监管部门以及相应的职责权限的基础上，加强一行三会以及财政部、工信部、工商总局、国家互联网信息办公室等部委的交流合作，按照“依法监管、分类监管、协同监管、创新监管”的原则，对互联网金融业实施全方位监管。三是建立一套完善的风险防控体系，制定诸如个人信息保护、征信体系、电子签名以及支付客户识别、身份验证等方面的具体准则和要求，使投资者能够通过网络平台大胆放心的进行投资，中小企业能够筹集到更多的资金，获得更大的发展。四是加强社会信用体系的建设，降低互联网金融开放性、虚拟性所带来的风险。建立健全行业信用信息共享机制，推进中国民生银行信用信息和互联网金融企业信用信息系统的有效对接，提高隐私保护级别和数据导出权限管理。五是互联网金融企业应当加强自身行业自律。通过建立行业自律标准规范，制定互联网金融公平交易规则以及安全法规，来保证互联网金融行业健康、有序、可持续发展。