

重庆市房地产税对居民储蓄的影响研究综述

张林凤

重庆人文科技学院, 重庆

收稿日期: 2021年12月9日; 录用日期: 2022年1月20日; 发布日期: 2022年1月27日

摘要

文章首先根据国家相关政策提出当下的热点话题“房产税”, 其次从国外研究部分从房产税对房价的影响、房价变动与居民储蓄两个方面进行研究, 并针对房产税及房地产税对居民储蓄的影响进行总结, 再次国内研究部分从房产税对房价的影响、房价变动与居民储蓄的研究、关于沪渝两市房产税试点三个方面进行分析总结, 最后对前人的研究成果进行述评, 提出自己的看法。

关键词

房地产税, 居民储蓄, 重庆市

Review on the Impact of Chongqing Real Estate Tax on Residents' Savings

Linfeng Zhang

Chongqing University of Humanities and Technology, Chongqing

Received: Dec. 9th, 2021; accepted: Jan. 20th, 2022; published: Jan. 27th, 2022

Abstract

This paper firstly proposes the current hot topic “real estate tax” according to relevant national policies, and then studies the impact of real estate tax on housing prices, housing price changes and residents' savings from the foreign research part, and aims at the impact of real estate tax and real estate tax on housing prices. It summarizes the impact of household savings, and then analyzes and summarizes the domestic research from three aspects: the impact of property tax on housing prices, the research on housing price changes and household savings, and the pilot projects of property tax in Shanghai and Chongqing. Finally, it reviews the previous research results and puts forward its own views.

Keywords

Real Estate Tax, Resident Savings, Chongqing

Copyright © 2022 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

房产税改革作为我国财税体制改革的重要方面,对房地产市场调控、收入分配以及提升地方财力等都有着重要的意义。房产税作为国家调节房地产市场与国家经济分配的一个重要杠杆,是继土地、金融等政策实施后,国家利用税收手段加强对房地产市场宏观调控的又一手段。与以往房地产调控手段相比,例如限购、限贷以及减免土地出让金等,不同之处就是房产税改革将具有长期性,通过对住房市场持有环节的征税,进一步抑制房地产市场的投资、投机需求。关于住房市场一直是国内外研究的重点。住房市场不仅关系着国家的经济建设,重要的是住房市场与居民的实际生活息息相关。而房价更是住房市场的晴雨表,目前,国内房产税对居民消费的研究较少,但是有学者研究房价对居民收入、消费的影响,因此本文将房价作为房产税影响居民消费的桥梁,从房产税对房价影响、房价对居民消费产生的影响两个方面进行文献评述。

2. 国外研究现状

2.1. 房产税对房价的影响

国外早在上世纪中叶就开始了房产税对资本价格影响的研究,并且主要形成了3点。

Simon (1943)与 Netzer (1966) [1] [2]假设当资本是流动时,在资本回报率一定的情况下,对一般资本征收的税额可以转嫁;但住房是不可流动资本,所以对其征收的税额将会完全由住房者承担,因此,对住房进行征税将会提高住房的价格。

随后,以 Tiebout 模型为前提,学者从税收资本化与地方公共服务供给的角度对房产税等财产税进行研究。Oates (1969)、Hamilton (1975) [3] [4]等结合 Tiebout 模型,发现地方住宅的价格与房产税率呈负相关,但是与地方公共支出呈正相关,当地方的公共支出都是由房产税税收提供时,则房产税会影响当地公共服务的提供水平,而并不会影响地方住宅的价值,不会对资源的配置造成扭曲。

此外,学术界还有第三种观点,认为房地产税会介入资源的配置,降低房地产市场的资源配置效率,但是房价的变化趋势并不确定。持有这个观点的学者有 Mieszkowski (1972)、Case 和 Grant (1991) [5] [6]。

2.2. 房价变动与居民消费、储蓄的研究

在 1941 年,庇古在《就业与均衡》中认为经济萧条时,物价下跌会增加居民真实的现金余额,从而提高了居民持有的财富,增加居民的消费。这一观点反驳了“消费只与收入有关”的传动观点,认为在其他条件不变的情况下,货币余额变动会导致社会总消费的波动,而货币余额除了与收入有关之外,也与实际财富的存量有关。这种由个人财富价值变动而导致的消费变动就被称为财富效应。

由于住房是居民财富中重要的一部分,因而当房价发生变动时,居民的财富水平也会发生变动,从而引起消费支出的变化。此外, Campbell 和 Cocco (2007) [7]对英国住房价格变动与居民消费的关系进行

研究,发现房屋价格变动对老年人消费有明显影响,而对年轻人影响不大。Gan (2010) [8]还分别考察了预防性储蓄与流动性约束两个机制,发现住宅价格能够通过这两个机制影响我国香港的居民消费。

3. 国内研究现状

3.1. 房产税对房价的影响

国内对于房产税与房价关系的研究化较为丰富,并且观点各异。一些学者认为房产税抑制房价上涨。况伟大(2009, 2012) [9] [10]认为物业税的开征会抑制房价上涨,但这效果对中西部不明显,且利率政策对房价的抑制效果要大于物业税。同时,况伟大(2012) [11]基于 23 个 OECD 国家的住房市场数据研究房产税对房价的影响,发现房产税与房价呈负相关关系,但 OECD 国家很少通过提高房产税税率来抑制房价的上涨,因此房产税对房价抑制作用比较局限。杜雪若、黄忠华等(2009) [12]研究发现房产税税负会对房价产生抑制作用,而地方公共支出与房价则是正向关系,地方公共支出与房地产税负对房价的影响存在动态差异性,因此要对房地产市场进行有效的调控,需要将税收政策与公共支出相互结合。范子尚(2011) [13]认为房产税能够改善地方政府的财政状况,也会迫使闲置空房进入出租市场或二手房交易中,使得市场供给量增加,在一定程度上能够降低房价。骆永民、伍文中(2012) [14]认为对住房持有环节征收房产税,从短期来看,会导致房价的适度上涨,对经济产生负面效应;但从长期来看能够有效降低房价,并且能够稳定、平抑由于房价变化而导致的宏观经济波动。

3.2. 房价变动与居民消费、储蓄的研究

我国对于房价变动与居民消费的研究大都结合我国现实情况进行实证检验,并且也存在不同观点。崔光灿(2009)、严金海、丰雷(2012) [15] [16]等人认为房价上涨能促进居民消费。前者认为,房地产价格上涨,一方面在中长期中能直接或简介促进社会的总投资,另一方面更能通过房产的财富效应对社会的总消费产生显著的影响,促进总消费,因此稳定房产价格对促进我国的内需有积极的作用。后者通过研究发现,长期的房价上涨导致的房产升值对城镇居民的消费具有促进作用,但近些年我国房价的加速上涨却导致了对居民消费的挤出效应,降低房产的财富效应,抑制居民消费。

3.3. 关于沪渝两市房产税试点研究

房产税试点效果的评价,学者间存在不同观点。

有的学者认为试点房产税对市场发展、房价抑制等方面的作用是明显的。李爽(2013)认为沪渝两地的房产税在一定程度上加强了房地产市场调控,但是房产税实施并不仅是为了调控房价,还需要在房地产市场结构、收入分配等方面发挥作用。刘甲炎、范子英(2013) [17]以重庆房产税为研究对象,利用合成控制法估计房产税对重庆房价的影响,发现房产税对试点城市的房价上涨有抑制作用,认为房产税的实施是有效果的,但是也发现了房产税政策的免税方案产生了扭曲效应,可能会对低收入群体有不利影响。陈西婵(2014) [18]以上海与重庆为例,从供需角度研究房地产市场的变化趋势,认为上海、重庆试点的房产税对市场有着维稳的作用,但相比上海对“增量”征税,重庆对“存量房”征税的政策对抑制市场的供需有着显著效果。尹音频、魏彧(2014) [19]以上海为研究对象,对比试点前后房地产企业投资情况、房地产市场价格与结构变化,认为上海房产税的实施优化了房地产市场结构,抑制了房产的投机行为。刘伟(2014) [20]从地方财政收入的视角对重庆房产税的效果进行评价,通过实证分析认为房产税对地方财政收入有显著影响,还能够降低财政收支缺口,同时地方财政收入增长也会反向促进房产税增长。

重庆市作为西部城市发展的代表,其经济发展、居民消费等情况与我国其他大中城市差距不大,相比于一线城市上海而言,该市实施房产税产生的效果在一定程度上能够反映出我国普遍实施房产税时的

状况。同时与上海和 80 年代实施的房产税不同的是，重庆房产税的征税范围主要为高档住房，这样的税制设计直接影响了高收入群体，但对于全体居民的影响还需要进一步研究。由于房产税实施会造成房价波动，因而也会对居民的实际生活造成影响。若房产税导致房价下降，对于有房一族而言，他们的总财富减少，于是会相应减少消费；对于无房一族而言，房价下降，他们的预防性储蓄的压为减少，于是会相应增加消费。因此，房产税的实施对当地居民消费和储蓄影响的净效应难以简单地确定。

4. 现有研究简要评述

从以上文献我们可以看出国内部分学者主要基于 2011 年重庆和上海的房产税改革试点，探讨和分析了房产税对居民消费或储蓄的影响，但尚未得到一致结论。而房地产税改革对居民家庭消费和储蓄行为的影响还有待进行更加深入和系统的研究。我国现行房产税是 86 年版的房产税，对居民住房并不征收房产税。因此关于我国住房房产税的相关研究并不多，现有的研究也仅停留在理论方面。在房产税的实证研究方面，其相关内容也是对已有房产税的研究，对于本次房产税改革对住房价格的实证研究并没有。房产税与居民储蓄关系的研究方面也比较缺乏，更不要说房产税改革对居民储蓄行为影响的研究了。本文的研究内容在理论和实证方面，填补了对房产税与住房市场研究领域的部分空白，更重要的是本文研究房产税改革引起住房结构性的改变并且从中低收入者福利的角度，进一步说明房产税改革出现的问题。本文的研究对房产税改革在全国范围内的推广具有重要的理论意义和现实意义。

首先，国外对于房价与居民消费、储蓄的研究起步较早，成果较多，由于我国房地产市场发展较晚，所以大部分研究采用宏观数据，研究方法与数据处理差异不大，但研究结论存在较大差异。在我国试行房产税试点之后，综合考虑房产税对于房价的影响，居民消费、储蓄受到的影响更是难以估计。其次，目前学者对于我国房产税的研究，主要是集中在房产税对房价、房地产市场、财政收入的影响以及制度改革等方面，对于房产税试点对居民生活影响的研究并不多。但是，合理估计试点房产税对居民消费的影响，研究试点房产税的实施对当地居民产生的效应，对评估试点政策效果至关重要，也能够进一步了解对住房福利的影响。

基金项目

重庆人文科技学院校级社科一般项目“重庆市房地产税对居民储蓄的影响研究”(CQRKRW202005)。

参考文献

- [1] Simon, H.A. (1943) The Incidence of a Tax on Urban Real Property. *Quarterly Journal of Economics*, **57**, 398-420. <https://doi.org/10.2307/1881754>
- [2] Netzer, D. (1966) *Economics of the Property Tax*. The Brookings Institution, Washington DC.
- [3] Oates, W.E. (1969) The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tieouthypothesis. *The Journal of Political Economy*, **77**, 957-971. <https://doi.org/10.1086/259584>
- [4] 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>
- [5] Mieszkowski, P.M. (1972) The Property Tax: An Excise Tax or a Profits Tax? *Journal of Public Economics*, **1**, 73-96. [https://doi.org/10.1016/0047-2727\(72\)90020-5](https://doi.org/10.1016/0047-2727(72)90020-5)
- [6] Case, K.E. and Grant, J.H. (1991) Property-Tax Incidence in a Multijurisdictional Neoclassical Model. *Public Finance Quarterly*, **19**, 379-392. <https://doi.org/10.1177/109114219101900401>
- [7] Campbell, J.Y. and Cocco, J.F. (2007) How Do House Prices Affect Consumption? Evidence from Micro Data. *Journal of Monetary Economics*, **54**, 591-621. <https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2005.10.016>
- [8] Gan, J. (2010) Housing Wealth and Consumption Growth: Evidence from a Large Panel of Households. *Review of Financial Studies*, **23**, 2229-2267. <https://doi.org/10.1093/rfs/hhp127>

- [9] 况伟大. 房产税、地价与房价[J]. 中国软科学, 2012(4): 25-37.
- [10] 况伟大. 住房特性、物业税与房价[J]. 经济研究, 2009, 44(4): 151-160.
- [11] 况伟大, 朱勇, 刘江涛. 房产税对房价的影响: 来自 OECD 国家的证据[J]. 财贸经济, 2012(5): 121-129.
- [12] 杜雪君, 黄忠华, 吴次芳. 房地产价格、地方公共支出与房地产税负关系研究——理论分析与基于中国数据的实证检验[J]. 数量经济技术经济研究, 2009, 26(1): 109-119.
- [13] 范子尚. 房产税新政对房价的意义[J]. 企业导报, 2011(10): 128-129.
- [14] 骆永民, 伍文中. 房产税改革与房价变动的宏观经济效应——基于 DSGE 模型的数值模拟分析[J]. 金融研究, 2012(5): 1-14.
- [15] 崔光灿. 房地产价格与宏观经济互动关系实证研究——基于我国 31 个省份面板数据分析[J]. 经济理论与经济管理, 2009(1): 57-62.
- [16] 严金海, 丰雷. 中国住房价格变化对居民消费的影响研究[J]. 厦门大学学报(哲学社会科学版), 2012(2): 71-78.
- [17] 刘甲炎, 范子英. 中国房产税试点的效果评估: 基于合成控制法的研究[J]. 世界经济, 2013, 36(11): 117-135.
- [18] 陈西婵. 房产税对房地产市场供需的影响——基于试点城市的分析[J]. 企业经济, 2014(5): 172-175.
- [19] 尹音频, 魏彧. 房产税与房地产市场价格及结构——基于上海房产税试点的经验数据分析[J]. 税务与经济, 2014(3): 96-100.
- [20] 刘伟. 基于地方财政收入视角的房产税改革[D]: [硕士学位论文]. 成都: 西南财经大学, 2014.