



# 物业税税率设计研究

——基于广东省基础数据的分析

曹建新 董瑞超 詹长杰

(华南理工大学工商管理学院 广州 510640)

**【摘要】** 本文建立了物业税税率的测算模型,并结合 2003~2007 年广东省的相关基础数据进行实证研究,最后对物业税税率设计提出了相关建议。

**【关键词】** 物业税 税率设计 广东省

物业税又称“财产税”,其征税对象主要是土地、房屋等不动产,征税环节主要是不动产的持有环节,征收的依据一般是不动产的价值或者是取得的租金收入。开征物业税成为近期税收制度改革的重要内容,而物业税税率的确定无疑是关键内容。开征物业税是指将现行的房产税、城市房地产税、土地增值税以及土地出让金等税费合并,借鉴国外房地产保有税的征收方法,在保有阶段按照一定年限的评估价值对房地产统一收取物业税。本文基于以往研究,通过建立适当的模型并利用广东省的基础数据进行定量分析,以明确物业税税率的具体设计思路和合理范围,以期能够对物业税的有关研究有所裨益,并为全国以及各个省市确定合理的物业税税率提供参考。

## 一、研究假设及研究模型

1. 研究假设。在建立税率测算模型之前先提出几点假设。

假设 1: 按照合理的物业税税率征收的物业税应当能够满足地方政府提供公共服务的要求。只有这样才能保证地方政府积极提供公共服务,调动地方开征物业税的积极性。本文选择税收制度改革后将取消的相关税费所形成的财政收入的综合值作为物业税征收的最低额度,即物业税税额应当大于或者等于被取消的相关税费的金额合计。

假设 2: 征收的物业税税额应当小于或者等于物业税纳税人的实际负税能力。本文选取纳税人的负税能力作为物业税税额的上限,具体以一定比例的纳税人的平均可支配收入作为该标准。

2. 研究模型。基于以上分析,本文认为物业税开征之后,物业税的税额  $T_{\text{property}}$  应当大于或者等于被取消的相关税费的合计值  $\sum T_i$ , 同时应当小于或者等于物业税纳税人的负税能力  $c \cdot T_{\text{income}}$ 。因此建立以下模型:

$$c \cdot T_{\text{income}} \geq T_{\text{property}} \geq \sum T_i \quad (1)$$

其中:  $T_{\text{income}}$  代表纳税人的平均可支配收入;  $c$  为经验数据调整系数,用来反映物业税税额占居民可支配收入的比重;  $T_{\text{property}}$  为实际征收的物业税税额;  $\sum T_i$  代表物业税改革后将取消的相关税费的金额合计。

具体来看:  $T_{\text{income}}$  可根据城镇居民可支配收入与常住人口数计算获得;为了便于研究,将  $c$  统一设定为 15%;  $\sum T_i$  根

据房产税、城镇土地使用税、耕地占用税的税额汇总得到:  $T_{\text{property}} = \text{ROPT} \cdot (T_V - T_A) = \text{ROPT} \cdot (T_{\text{city}} + T_{\text{country}} - T_A)$ , 其中:  $\text{ROPT}$  为房产税税率,  $T_{\text{city}}$  代表城市房产的价值,  $T_{\text{country}}$  代表农村房产的价值,  $T_A$  代表免税的房产价值。我们根据房地产建筑面积与平均售价对房产价值进行测算;对于免税的房产的价值可以通过设定起征点或者免征额的方式予以固定化,为了研究的方便,本文分别假定城市、农村免税的房产价值为其总体价值的 30% 和 40%, 即:  $T_A = T_{\text{city}} \cdot 30\% + T_{\text{country}} \cdot 40\%$ 。将以上各项具体指标代入式(1),得到物业税税率测算模型如下:

$$\frac{c \cdot T_{\text{income}}}{T_{\text{city}} \cdot (1-30\%) + T_{\text{country}} \cdot (1-40\%)} \geq \text{ROPT} \geq \frac{\sum T_i}{T_{\text{city}} \cdot (1-30\%) + T_{\text{country}} \cdot (1-40\%)} \quad (2)$$

## 二、基于广东省基础数据的物业税税率设计

1. 描述性统计分析。

表 1 2003~2007 年广东省居民人均可支配收入情况

单位:元

年份	2003	2004	2005	2006	2007
人均可支配收入	12 380.4	13 627.65	14 769.94	16 015.98	17 699.30

数据来源:2004~2008年广东省统计年鉴。

表 2 2003~2007 年广东省常住人口统计

单位:人

年份	2003	2004	2005	2006	2007
人数	89 698 743	91 113 679	91 855 827	93 114 126	94 552 182

数据来源:2004~2008年广东省统计年鉴。

表 3 2003~2007 年广东省居民可支配收入总额

单位:亿元

年份	2003	2004	2005	2006	2007
可支配收入总额	1 110.51	1 241.67	1 356.71	1 491.31	1 673.51

数据来源:根据表1、表2中的数据计算出2003~2007年各年广东省居民可支配收入总额。

**表4 2003~2007年广东省征收房产税、城镇土地使用税、耕地占用税情况**

单位:万元

项目 年份	房产税	城镇土地使用税	耕地占用税	合计
2003	455 607	58 690	66 007	580 304
2004	547 713	70 368	92 377	710 458
2005	619 228	86 288	121 258	826 774
2006	718 371	112 419	68 404	899 194
2007	796 429	183 858	115 810	1 096 097

数据来源:根据2004~2008年广东财政年鉴得到  $T_i$  并计算出  $\sum T_i$ 。

**表5 2003~2007年广东省房屋建筑面积、商品房销售面积、经济适用房面积和平均售价**

单位:万平方米

项目 年份	房屋建筑面积	商品房销售面积			经济适用房面积	平均售价(元/平方米)
		总计	住宅面积	其他		
2003	12 854.98	3 061.32	2 739.60	321.72	106.46	3 195
2004	13 911.55	3 046.93	2 741.62	305.31	68.51	3 482
2005	15 110.04	5 038.91	4 546.32	492.59	33.96	4 443
2006	16 973.83	5 178.56	4 693.39	485.17	19.03	4 853
2007	20 358.40	6 174.57	5 603.88	570.69	22.32	5 914

数据来源:2004~2008年广东财政年鉴以及2004~2008年中国统计年鉴。

**表6 2003~2007年广东省城镇居民与农村居民的平均住房面积**

单位:平方米

项目 年份	城镇居民平均住房面积	农村居民平均住房面积
2003	31.76	24.98
2004	32.50	25.48
2005	33.18	25.71
2006	34.11	26.60
2007	35.03	31.60

数据来源:2004~2008年广东财政年鉴以及2004~2008年中国统计年鉴。

根据表2、表5和表6,我们可以测算出2003~2007年广东省居住用房地产价值(=人均住房面积×常住人口数×当年房地产的平均销售价格)如表7所示:

**表7 2003~2007年广东省居住用房地产价值**

单位:亿元

年份	2003	2004	2005	2006	2007
房地产价值	8 130.49	9 197.30	1 190.68	1 371.46	1 806.16

2. 实证分析。将2003~2007年广东省的基础数据  $T_{income}$ 、 $\sum T_i$ 、 $T_{city}$  和  $T_{country}$  代入物业税税率测算模型,得到的物业税税率  $ROPT$  的合理范围如表8所示。

**表8 2003~2007年广东省物业税税率测算范围**

年份	最大值(%)	最小值(%)
2003	0.28	0.09
2004	0.27	0.10
2005	0.23	0.09
2006	0.22	0.09
2007	0.14	0.06

我们从表8可以看出,2003~2007年所测算得到的物业税税率大致保持在一个稳定的范围即0.06%~0.28%。随着经济的发展,物业税的征税对象即不动产的价值在不断提升,地方政府的财政收入也在不断增长,这就要求物业税税额应当逐年增加,相对应的物业税纳税人的税负就会越来越重。但我们欣喜地看到,伴随城镇居民生活水平的提高,其负税能力也在不断增强。物业税的开征协调了地方政府与物业税纳税人之间的关系,有利于社会和谐发展,也完全符合税收制度改革的基本要求。本文的分析对物业税的开征提供了有力的支持。

3. 需要说明的事项。考虑到相关数据的可获得性以及可操作性,本文选取的数据以及建立的模型都是以相关假设为基础的,因此本文所进行的实证分析仅仅为物业税税率的确定提供了一种思路。同时,本文采用的是广东省的数据,广东省特殊的、多层次的城乡结构以及良好的改革氛围使得其作为物业税的试点地区是比较适当的。但本文的研究毕竟只是针对一个省份,其他省份有着自身的特点,因此广东省的经验指标在全国物业税税率的确定过程中只能作为参考。

**三、相关建议**

物业税的开征是一项系统工程,基于以上的分析以及研究结果,本文对物业税开征以及物业税税率确定提出以下建议:第一,关于物业税税率确定的层次。鉴于物业税作为地方的主要税种以及各个省份复杂的情况,笔者建议在立法层面确定物业税税率的大致范围,而将具体的税率确定权下放给地方政府。第二,确定物业税税率时要进行全盘考虑。我们要综合考虑物业税的征税范围、计税基础等,不能孤立、简单地确定具体税率。第三,借鉴经济状况比较相近、物业税征收比较成功的国家确定物业税税率的经验,合理确定我国物业税税率。

**主要参考文献**

1. 北京大学中国经济研究中心宏观组.中国物业税研究:理论、政策与可行性.北京:北京大学出版社,2007
2. 李家鸽,马丽波.启动我国物业税制的税负探析.金融与经济,2004;6
3. 樊丽明,李文.房地产税收制度改革研究.税务研究,2004;9
4. 岳树民.关于物业税的几个问题.税务研究,2004;9
5. 夏杰长.我国开征物业税的效应与时机分析.税务研究,2004;9