物业税开征对房地产价格的影响分析

王育霞

（江苏科技大学经济管理学院　江苏镇江　212003）

【摘要】物业税的开征可以在房子的持有环节上增加持有成本抑制商品房的投机性需求，所以从物业税的特点和我国经济形势平稳持续发展来看，不应把物业税作为降低房价的“撒手锏”，而应把它看做是一种稳定房价、促进市场合理发展的基础税种。

【关键词】物业税　房地产价格　持有成本

一、物业税的内涵

物业税又称财产税或地产税，主要是针对土地、房屋等不动产，要求其承租人或所有者每年都要缴纳一定税款，而应缴纳的税值会随着不动产市场价值的升高而提高。而今，房价居高不下，开征物业税是否能降低房价，还得从物业税这一税种的特征、征收目的以及房价的影响因素等方面进行分析。从理论上说，物业税是一种财产税，是针对国民的财产所征收的一种税收。

目前世界上绝大多数成熟的市场经济国家都征收物业税，以财产的持有作为课税前提，以财产的价值作为计税依据。只是各国房地产保有税的名称不尽相同，有的称“不动产税”，如奥地利、波兰；有的称“财产税”，如德国、美国、智利等；有的称“地方税”或“差饷”，如新西兰、英国、马来西亚等；中国香港则直接称“物业税”。表 1 是几个具有代表性的国家开征物业税的现状。

表1　　相关国家开征物业税的情况

	课税对象	征收方式	政策类型	征收目的
美国	纳税人所拥有的不动产，主要包括土地和房屋建筑物。	房产评估价值×各州税率	财政收入型	鼓励利用土地资源来增长财政收入
英国	年满18岁的住房所有者或住房承租者	分级征收	土地政策型	防止囤积土地，抑制投机，保证土地的正常流转
日本	土地、房屋和建筑物、商业有形资产	房产评估价值×14%	混合型	希望提高使用率，又要增加财政收入

我国《宪法》规定土地所有权在国家，国民只有土地使用权，故而征税的对象只能是建在土地上的建筑物而不是土地本身。另外大陆物业税虽然也是对建筑物所有者征收，但其计税依据是物业本身的价值，而不管所有者是否利用建筑物取得租金收入。物业税的开征会导致持有成本相应增加，在很大程度上抑制了过度的房地产投机行为，使房地产价格更多的回归理性，稳定房地产市场，同时也提高了房地产的使用效率。然而目前在大陆开征物业税能否如百姓期待的那样降低房价，还得根据中国的实际情况，分析房价飞速上涨的原因来进行判断。

二、房价上涨的影响因素

1. *住房需求的增加*。商品房首先是一种商品，它的价格会受到市场需求的影响，当需求大于供给时，价格会上升。近几年我国城市化进程的速度加快、人民生活水平的提高，造成了对住房旺盛的需求。2008 年城镇人口已达 1 888 万人，城镇化率达到 64.44%。2008 年比 2007 年新增城镇人口 19.62 万人，按 2007 年城镇人均住房面积 16.5 平方米计算，一年需要新增城镇住房 323.73 万平方米以上。当然，大量农民进城不可能马上购房，但不管是购房还是租房，都会占用一定数量的城镇住房。此外，城镇大规模基础建设所导致的拆迁、危旧房改造等，也需要相应住房。

2. *供给成本的上升*。首先是土地成本的增加，这直接导致了住房建设成本的攀升和房价的提高。其次，近年来随着经济的快速发展，一些原材料包括建材、钢铁、砂石、金属材料等价格不断上涨，造成建设成本不断提高，此外随着生活物价的上涨，劳动力成本也随之上涨，这也对建造成本增加起到了推波助澜的作用。同时，由于供给弹性较小，面对旺盛的需求这种不平衡的差距会逐渐加大，造成价格持续上涨。

3. *买涨不买跌的心理因素*。对于房市的未来，购买者、开发商，或是政府部门，没有人能准确地判断出其走势。所以房价下跌的时候，购房者就觉得还可能更多的下跌，原本准备入市的也持币观望；而当房价开始上涨时，购买者看着原先自己看好的房子一天天在涨价，就怕价格会越长越高，赶紧入市购房。这种“买涨不买跌”的心理在一定程度上也推动了房地产市场的火热。

4. *税负的转嫁*。税收方面，国家出台的措施有交易税和出售房屋所得税两项，但在实际的买卖与征税过程中，交易税大部分甚至几乎全部转移给了买方，所得税也部分转嫁给了买方，从而提高了房价。

从表 2 可以看出，从房地产开发阶段到转让阶段，营业税、企业所得税、个人所得税、印花税、城市维护建设税和土地增值税这 6 种税全部被房地产开发商转嫁到了消费者的头

上。房地产交易环节的税费过于集中，势必增加新建商品房的成本，而且目前的房地产税收政策是向房地产企业一次性征税，再由其转嫁给消费者，因此必然导致房地产价格高。

表2　　房地产涉税事项一览表

征税环节	税　种	税　率
房地产开发阶段	营业税	5%
	印花税	0.03%或0.05%
	房产税	1.2%
	城镇土地使用税	0.5～10元/平方米
	土地增值税	30%～60%
	企业所得税	25%
	个人所得税	20%
	城市维护建设税	1%、5%或7%
房地产转让阶段	营业税	5%
	契税	3%～5%
	企业所得税	25%
	个人所得税	20%
	印花税	0.05%
	城市维护建设税	1%、5%或7%
	土地增值税	30%～60%
房地产占用阶段	房产税	1.2%或12%
	城镇土地使用税	0.5～10元/平方米
	耕地占用税	1～10元/平方米
房地产出租阶段	城镇土地使用税	0.5～10元/平方米
	房产税	1.2%或12%或4%
	营业税	5%
	企业所得税	25%
	个人所得税	20%
	印花税	0.1%
	城市维护建设税	1%、5%或7%

5. 宽松的信贷政策。房地产行业与建筑业相结合，属于资本密集型行业。自1998年以来，中国房地产投资增长率一直居高不下，特别是2000年以来，房地产投资增长率达到了同年GDP增长率的2～3倍，远远高于其他一些国家和地区在近似发展阶段的历史数据。如果没有商业银行的信贷支撑，房地产价格似乎很难达到现在的高度。通过银行，购买者获得了“财务杠杆”：首付资产的20%～30%即可获得资产的全部收益，开发商也可凭借35%(原为20%)的自有资本完成整个项目。住房公积金制度、20～30年期房贷、7～8成按揭额度等金融政策支撑了居民有效地释放自己的住房需求。

6. 政府政策的支持。目前房地产投资已经成为许多地方政府拉动当地GDP增长的重要引擎。以上海、杭州为例，2003年房地产行业对两地GDP的贡献率分别达7.4%和11.6%。实施分税制后各地区财政普遍趋紧，高房价不但拉动了地方GDP高速的增长，而且拉升了土地转让价格，提高了地方政府的财政收入。2009年12月31日，上海财政局公布：2009年上海市地方财政收入为2 540.3亿元，同比增长7.7%。中国指数研究院监测数据显示，2009年（截至12月29日）全国60个城市土地出让金收入同比增加超过100%。其中，排名第一的是上海，其土地出让金高达1 043亿。

7. 投机者的炒作。炒作与投机是造成目前中国房地产价格涨高的重要原因。房地产商也参与其中，私下搞所谓“认购证”、“内部排号”、“收预购押金”等变相预售行为，炒作楼市。而投机者只要觉得炒作有钱可赚，就不断会注入资金，往往出手将整个单元买下，不以居住为目的而是待价而沽，最终将房价推向高峰。

8. 区域经济发展不均衡。目前全国区域经济发展不均衡导致城市与城市的均衡性非常差，这也是致使一线城市流动人口居高不下的重要原因。有调查数据显示，上海市外来购买需求已经占到50%以上，而北京是35%以上。同样的情况在二、三线城市，表现为农村向县城聚集，县城向省城聚集，由于正处在城市化进程的高峰期，使得中国绝大多数城市都表现出人口导入性的特征，从而产生了强大的导入性需求，这也在一定程度上推高了房价。

三、开征物业税对房价的影响分析

从开发商角度来看，开征物业税后的确会导致土地价格的下调，但并不意味着房价要下跌，因为中国的楼市是个卖房市场，定价权还是在开发商手中，而降低政府收费并不一定降低房屋的定价，反而进一步增加了开发商的获利空间，提高了利润率。

购房者主要分为两类：普通消费者和投机炒房者。如果物业税开征，房价有可能会少许有所下调，一旦房价下跌，消费者更多的是持观望态度，真正接手的人不多，因此对于普通消费者而言，实际获益不大。但是，开征物业税对于炒房投机者而言，绝对是个不小的打击，物业税的征收大大增加了炒房者对于房产的持有成本。投机者大多是为了炒房而不是获取房租利益，空置的房屋对其没有使用价值，而每年一笔不菲的物业税使得其欲将闲置的房源抛售到市场，因此产生了想要抛售手中房源的投机者与渴望拥有房子的消费者之间的相互博弈：

假定开征物业税之前的房价为X元/平方米，投机者购入时的价格为Y元/平方米，房屋面积为S平方米，U为消费者购买后的单位效用。物业税开征后年税率为R。物业税开征后，投机者可以选择降价销售，假定为降价Z元/平方米；同时，投机者也可以认为房价还会上涨，从而选择缴纳物业税，继续持有手中房产。

假设一：投机者在物业税要开征之前，开始降价销售房屋，而有消费者愿意购买。那么投机者获利为$(X-Y-Z)\times S$元，而消费者获利为$Z\times S$元。

假设二：投机者在物业税要开征之前，开始降价销售房屋，而消费者选择观望。那么投机者将亏损$Z\times S$元，而消费者获利为0元。

假设三：投机者在物业税要开征之前，认为房价还会上涨，维持现价，并缴纳物业税，但有消费者愿意购买。那么投机者获利为$(X-Y)\times S$元，而消费者获利为$(U-X)\times S$元。

运用LINGO工具解决ERP系统能力平衡问题

刘　勇[1]　陈国东[1]　曾绍勇[2]　潘　斌[1]

（1. 成都理工大学管理科学学院　成都　610059　2. 四川成都成工工程机械股份有限公司　成都　610068）

【摘要】本文针对传统ERP系统缺乏能力平衡数学模型和最优化求解工具而存在的问题，提出“第三方”能力平衡模式，即建立数学模型和借助第三方优化处理工具，达到了扩展ERP系统功能的目的，并验证了该模式的可行性。

【关键词】能力平衡　能力计划　ERP　LINGO

能力（Capacity）是指一个工作中心在某特定时段可完成的工作量，是可用能力；负荷（Load）是指在一定时间内分配给某一工作中心的工作量。在能力计划中，通过能力和负荷的对比来确定该工作中心在计划的时段上是否有能力满足实际生产计划的需要。在实际工作中，由ERP系统运行MPS（主生产计划）模块计算出MPS，但工作中心在各个时段的能力和负荷不可能完全匹配，会出现超欠负荷的情况。可能存在某些时段超负荷，而某些时段欠负荷的能力不平衡现象。如果不进行解决，就会由于生产能力的限制使生产无法按原计划进行，因此，解决超欠负荷问题并且平衡生产能力，起着至关重要的作用。目前，大多ERP系统在能力平衡处理上存在着不足，缺少数学模型和求解模型的工具很难快速准确的做到对工作中心的能力和负荷的最优匹配。本文尝试借助第三方工具，建立数学模型和求解算法，来扩展ERP系统能力平衡的功能。

一、能力平衡问题数学模型

1. 已有的有关能力平衡问题的研究。能力平衡问题研究主要针对负荷前移法，它是一种无限负荷和有限负荷相结合的平衡方法，其基本思想与逐段分配法类似，它受到两个条件的限制：①负荷向前移不使前面的时段又出现新的超负荷现象。②负荷向前移相当于计划产品提前生产，必然增加库存时

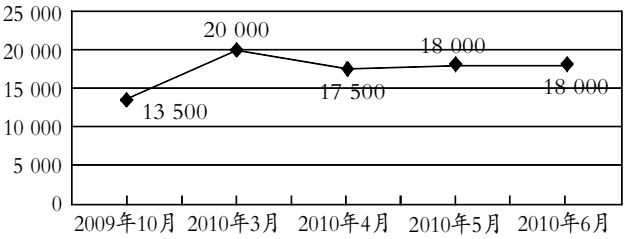
假设四：投机者在物业税要开征之前，认为房价还会上涨，维持现价并缴纳物业税，消费者选择观望。那么投机者将亏损X×R×S元，而消费者获利为0元。

投　机　者

消费者		降　价		维　持	
	购买	Z×S	(X−Y−Z)×S	(U−X)×S	(X−Y)×S
	观望	0	−Z×S	0	−X×R×S

从以上博弈模型中可以看出，如果投机者降价甩卖手中的房产，降价为Z元/平方米，由于购买会获利Z×S元，而不买则为0，那么从博弈论角度来看，消费者会购买投机者抛售的房屋。当投机者为了避税，纷纷开始抛售手中的房屋而又有消费者接手时，势必会导致房价在短期内有所下调，但是投机者手中的房源相对于房地产市场而言有限，因而，房价下调的幅度也十分有限。而从长期的角度来看，一旦炒房者抛售完手中的房源，那么也意味着楼市再一次完全由开发商接管，然而，中国的房地产市场是卖方市场，居民在没有定价权和对房屋需求的进一步增大后，房价会再一次上升。

如下图所示，上海中冶祥腾城市广场2010年3月时，房价达到最高点，为20 000元/平方米，到4月份，上海拟开征住房保有税，造成了房地产市场的恐慌，投机炒房者纷纷抛售手中的楼盘，导致中冶祥腾城市广场的房价回落到了17 500元/平方米。但从5月开始，楼市又开始升温，房价再度上扬到18 000元/平方米。



上海中冶祥腾城市广场房价走势图

另外，如果开征物业税后，由于受“买涨不买跌”的思想影响，普通消费者对投机者抛售的房源采取观望态度，那么消费者受益为0，但是投机炒房者每年要承担−X×R×S元的税负，面对这种负担，许多投机者不得不廉价抛售，从而物业税起到了控制房屋炒作的目的。

主要参考文献

1. 中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定.北京：人民出版社，2003

2. 关于2009年深化经济体制改革工作的意见. 北京：人民出版社，2009

3. 刘东明.企业纳税筹划.北京：中国人民大学出版社，2004

4. 张青.物业税研究.北京：中国财政经济出版社，2006