

房地产税改革亟需注入“合力”

——基于中央、地方和纳税人的三角分析

俞 乐 钱海燕

(安徽大学,合肥 236000)

内容提要:我国房地产税改革推进过程缓慢是不争的事实,关键原因在于中央、地方、纳税人三方之间未形成改革合力。文章从论证中央、地方、纳税人之间形成合力的可能性出发,分析出当前未形成改革合力的原因在于:短期来看,推动房地产税改革对地方政府来说成本收益比过高;能否调节纳税人收入分配也值得商榷。并基于此提出建议:想要形成三方合力,让地方和纳税人享受到房地产税改革带来的制度红利是关键。

关键词:房地产税改革 公共政策执行 土地财政 税收负担 公共服务 三方合力

中图分类号:F812 **文献标识码:**A **文章编号:**1672-9544(2020)12-0065-08

一、引言

2013年,《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》作为全面深化改革的总纲领,明确提出房地产税未来总方向:加快立法并适时推进改革。然而多年过去了,房地产税法仍未有出台的迹象,房地产税改革的推进也十分有限,并不能看到当前改革朝着总目标推进的趋势。房地产税改革是税制改革,属于公共政策范畴。公共政策执行是国家治理的主要载体,国内外学者对公共政策执行的研究颇多。迈克尔·李普斯基(Michael Lipsky)、理查德·埃尔默(Richard Elmore)等学者提出了自下而上的公共政策执行基本途径,并在上世纪70年代末成为主流。自下而上途径认为,行政活动是包含政府机关、社会组织、公众等多群体之间的互动过程^①。这种理论最突出的特点是,第一次将社会公众的作用纳

入到了公共政策执行的考虑范围。我国学者周雪光(2014)从整体性视角出发,提出我国国家治理的双主线理论。一是中央与地方关系。二是国家与民众关系^②。两条主线共同作用,才是我国国家治理的实际模式,也是我国公共政策执行的依托。具化到我国房地产税改革的推进,就应该以中央政府、地方政府以及改革的主要客体——纳税人三者为一个整体进行讨论,这与中央政府是决策者,地方政府是决策执行者,纳税人是税负承担者的事实是相契合的。从这个角度来看,三者形成推动房地产税改革之合力实为应然。

实际上,中央、地方、纳税人三者间也存在形成合力的基础,因为推动房地产税改革会形成“三方共赢”的局面。Mieszkowski(1986)的研究表明,由于“利润税效应^③”和“流转税效应^④”的存在,房产税会影响住房价格^⑤。李长生(2019)运用固定效用模型,

[收稿日期]2020-08-31

[作者简介]俞乐,税务硕士,研究方向为财税理论与政策;钱海燕,经济学院教授,财政系主任,研究方向为财税理论与政策。

①从全国范围看,房产税对资本所有者的利润收取一部分税负,会降低资本回报率。

②从地方层面看,房产税的征收会对辖区内不可移动的商品或者生产要素的价格产生影响。

对 2004 年-2015 年我国 70 个大中城市的城市化率、市民平均住房面积等指标进行实证分析,得出了住房价格与房地产税之间存在显著负相关关系的结论,且城市化水平越高的地区这种关系更加明显^[4]。史桂芬、楚涵宇(2019)参考沪渝两地房产税改革实际,结合我国 2008 年-2017 年间地方政府收入和房产税收入数据,按照 0.5%、1%、1.2% 的税率对改革后房地产税收入进行测算,结果表明房地产税开征对增加地方政府收入有明显作用^[5]。张平、侯一麟(2016)通过对房屋数量等关键指标的分析,研究居民净福利受影响程度,得到房地产税可以有效调节收入分配的结论^[6]。通过对上述研究成果的梳理,不难发现,房地产税对中央、地方、纳税人都有作用。从中央来看,可以抑制房价泡沫,促进房地产行业长效发展;从地方来看,可以开辟地方主体税种,为地方政府提供稳定的税收收入来源;从纳税人来看,可以调节收入分配,促进社会公平。

反观我国房地产税改革,推进过程缓慢是不争的事实。既然存在形成三方合力的基础,为什么我国房地产税改革进程还是停滞的?这是因为虽然房地产税长期来看可以实现“三方共赢”,但先决条件是在付出巨大成本之后实现房地产税的平稳运行。并且,从短期内来看,推进房地产税会触及地方利益,保有环节的税负也会成为居民的重大负担。因此,地方和纳税人对于房地产税的态度与中央是不一致的,这是形成改革合力的难点之所在。本文以此为切入点,探究地方和纳税人不能与中央形成改革合力的原因,并且寻求破解之道。

二、中央、地方、纳税人三方难以形成改革合力的原因

(一)中央政府是房地产税改革的推动方

21 世纪以来中央政府一直积极推动房地产税的发展。2003 年新一轮税制改革方案中就提及房产税改革,并作为“十一五”期间完善税收制度的重要内容。2011 年出台文件,将上海和重庆两地定为房产税改革试点城市。两地均将居住用房纳入房产税

征税范围,首次实现了房产税由局部向全面的转变。2013 年,《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》作为全面深化改革的总纲领,明确提出房地产税未来总方向:加快立法并适时推进改革。2018 年两会上,“中国财税改革再出发”专题再次将“稳妥推进房地产税立法”话题推向讨论高潮。21 世纪以来房地产税从不曾缺席我国每一次财税改革的酝酿和实践,这是因为在中央层面,推进房地产税改革收益巨大,且改革的成本是可以转嫁的。

1. 中央推动房地产税改革收益大

(1)完善地方税体系,加快构建现代财政体制。我国现行的税收制度中,虽然属于地方政府的税收收入不少,但整体收入规模偏低,且缺乏主体税种^[7]。完善地方税体系的一个重要支撑就是要有主体税种,从而整体上提高地方政府的税收收入水平。房地产税征税范围广,税源充足且稳定,具备成为地方主体税种的潜力。同时,健全地方税体系是建立现代财政体制的重要方面,中央政府积极推动房地产税改革是为构建现代财政体制注入“强心针”。

保有环节房地产税暂以现行房产税和城镇土地使用税合计为基础进行测算。2019 年,我国房产税和城镇土地使用税合计收入为 5183 亿元;2013 年-2019 年我国房产税收入平均增长率为 7.95%,我国地方政府税收收入平均增长率约为 5%^①,房产税收入增长大大快于地方税收收入增长,保有环节房地产税未来为地方财政提供的收入是十分可观的^[8]。未来房地产税按照评估价值计征会引起税收收入的大量增长,这里给出的是最谨慎的估计。

(2)抑制房价,促进我国经济稳定。我国目前房地产市场存在畸形繁荣,快速攀升的房价就是最好的印证。房地产市场过度投机机会给我国经济造成重创。首先,资本集聚于房地产行业,必将挤压其他行业的发展空间,这种挤出效应会造成其他实业生产的荒废、产业空心化和实体经济的萎缩;其次,高房价导致购房负担过重,压缩居民其他的消费支出,进一步加大了我国经济由投资拉动向消费拉动的转型难度;最后,房地产投资具有高度依赖于以银行为代表的金融机构融资的特点,这导致房地产行

①资料来源:国家统计局官网和财政部财政收支情况报告。

业风险高度集中于金融体系,房地产泡沫的破灭将直接引起金融体系的崩溃,从而引发经济危机^[9]。

基于我国房地产业十分复杂且牵涉广的现实,想要单纯依靠房地产税来起到有效调节房价的作用并不实际。但是不少学者在考察我国国情、合理设计税制、配合住房制度改革措施的基础上,通过实证分析,得出了开征房地产税可以有效抑制房价,促进房地产市场长效发展的结论^[10]。

2. 中央推动房地产税的改革成本可转嫁

房地产税开征存在巨大的制度建设成本^[11]。首先,征税范围包含居民的自用住房,保有环节税负也较重。由于我国过去没有财产税的实践,突然开征房地产税会引起纳税人的不满,这就需要政府在前对纳税人进行依法纳税观念的教育普及。其次,未来房地产税的计税依据必定是房地产的市场价值,而市场价值不是一成不变的,需要每年都由专业机构重新测定。我国目前尚没有形成成熟的政府资产评估体制,推动该体制的形成需要付出巨大努力。再次,房地产税的顺利开征与推进需要实现纳税人房屋产权、土地使用权、户籍等信息在不同部门之间的共享,搭建一个完整纳税信息平台,这需要不同政府部门间的多方联动努力。最后,我国目前不动产产权制度十分复杂:房屋、土地二元割裂。商品房实现高度市场化,而土地资源完全集中;城乡二元结构明显,集资房、共有产权房、经济适用房等多种产权并存。以上种种构成了房地产税改革的体制障碍,需要多方共同推动改革。

在我国改革实践中,中央政府往往更多扮演的是决策者的角色,而改革的具体设计往往是地方政府的任务,改革成本也往往是由地方政府承担。2011年沪渝房产税改革试点,中央政府并未承担改革中的制度建设成本,也未提供一定的补助。推进房地产税改革,中央政府完全有可能将改革成本转嫁给地方政府承担。

(二) 地方政府是房地产税改革的阻碍方

长久以来,地方政府并不热衷于推动房地产税

以及相关税收的改革。2007年底,中央约谈北京、江苏、深圳、安徽等10个省市,讨论物业税由模拟评估向实际征收的转变问题。10个省市都认为“这种税有可能导致房价下跌,减少财政收入”,物业税“空转实”搁浅^[12]。从沪渝房产税试点改革实践来看,二者的共同特点就是措施温和^[13],虽然其中有避免居民税负过重的考虑,但是也可以从侧面印证,地方政府对房地产税改革积极性很低。原因如下:

1. 地方政府偏好土地出让金收入

地方政府对土地出让金收入的偏好一方面由于土地出让金成本收益比低,另一方面是由我国特殊的财政体系决定的。我国目前央地间财力、事权不平衡^[14]。地方政府承担着与财力不匹配的事权导致地方财政收支出现大规模缺口,地方政府对完全归属于本级预算外收入的土地出让金收入产生高度依赖,产生了“土地财政”现象。自国有土地有偿出让制度形成以来,我国土地出让金规模不断扩大。如图1所示,2007年,我国土地出让金收入规模为7285亿元,到了2018年,我国土地出让规模达到65096亿元,增长将近9倍。与此同时,我国土地出让金收入占地方财政收入比例也不断扩大。2007年土地出让金收入占地方财政收入总额的30.9%,2010年一度飙升到72.4%,之后虽然有所回落,但是近年来又有上升趋势,2018年又达到了66.5%。以上指标的统计口径仅仅为土地出让金收入额,若再加上与之相关的房地产业、建筑业的租、税、费收入,那比例就更大了。

2. 开征房地产税会压缩土地出让金收入规模

土地出让金是房地产开发成本中的重要组成部分,对商品房住宅价格的上涨有着重要的推动作用。2008年全国城市地价监测结果显示,中国地价占房价的比例基本保持在20%~40%之间,29个重点城市的地价房价比均值在31.8%^[15]。近年来,土地价格对房地产销售价格的推动趋势愈发明显。中国社科院副研究员王业强在2018年表示,2017年土地成交价格占商品房销售价格的比例高达68%^①。地方政府偏好通过调控商业用地供应来谋求土地出让金收入最大化,形成了土地出让金增加→商品

^①详见人民日报报道:社科院:去年土地成本占房价比重提高[EB/OL]. <http://news.sina.com.cn/c/2018-05-14/doc-ihapkuvk3175997.shtml>.

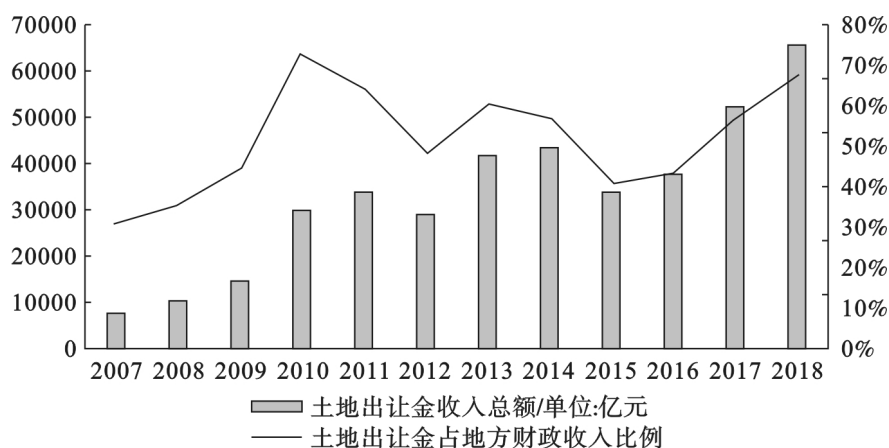


图1 2007年-2018年我国土地出让金收入额和土地出让金占地方财政收入比例

资料来源:国家统计局数据和财政部官网。

房住宅价格上涨→土地出让金增加的双向推动机制。

图2可以说明房地产税开征前后地方政府土地出让金的收益变化。图中横轴代表土地供应量,纵轴代表土地价格; S 为地方政府对市场供地的边际成本曲线; D 为土地需求曲线。开征房地产税之前, S 曲线与 D 曲线相交于均衡点 E ,此时土地价格为 P_E ,土地供应量为 L_E 。这是完全竞争市场中才会出现的情况,然而现实中,政府往往要预留一部分

土地用于必要的政府建设、农业发展等;为了抬高地价,政府也会采取“饿地”的策略。因此,现实中土地供应量往往会处于 L_1 的水平,远远小于市场均衡时的土地供应量。此时土地价格为 P_1 。开征房地产税之后,由于房价下跌,房地产泡沫被挤压,预计土地需求曲线会被压到 D' 的位置,而土地供应量 L_1 不变,此时地价处于 P' 的水平。图中阴影部分 A 的面积就是政府在开征房地产税之后减少的土地出让金收入^[16]。

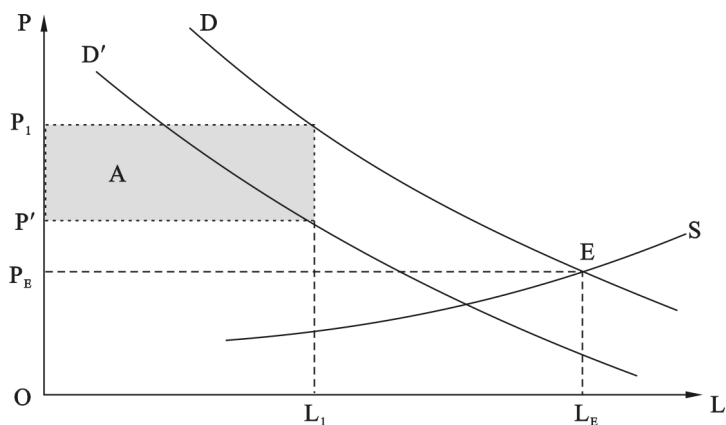


图2 房地产税对地方土地出让金收入影响机制

3.我国的政治晋升制度导致地方政府对改革收益不看重

我国地方官员晋升标准以经济绩效为主,一届官员的任期在3-5年。这就导致了地方官员更加偏好短期内能够带来更大GDP增长的经济增长方式。最好的证明就是地方政府热衷于借助在土地一级市场上的垄断权力,以稀缺的土地资源作为政策工

具进行招商引资,推动房地产业快速发展的同时也快速拉动了GDP的增长^[17]。远期看来房地产税给地方政府带来的收益是巨大并且可持续的,但是前提条件是地方政府付出高昂成本之后实现房地产税改革的平稳运行,对于任期只有3-5年的地方官员来说,等于是牺牲自己的政治前途来为后继的官员打通上升的渠道。

(三) 纳税人对房地产税改革持保留意见

讨论房地产税调节收入分配,促进社会公平的作用,主要从两个方面考虑:一是对纳税人造成的税收负担有没有很好地起到二次调节收入的作用;二是房地产税对纳税人享受地区公共服务水平的影响^[18]。房地产税是最典型的财产税和直接税,往往具备这两种性质的税种最能体现税收公平原则,国内多位学者也论证了房地产税对促进我国社会公平是有作用的(刘金东,2019^[19]),但是我国学者的论证大多是实证分析,不具有理论依据。事实上,房地产具有兼备消费品与资本品属性、地区属性极强等特点,这些特点使得学界对征收房地产税调节公民收入分配到底是否有作用还存在争议。就我国的历史和现实来看,现阶段开征房地产税可能也并不能在真正意义上调节收入、促进社会公平。

1. 不同水平税额收入比引起纵向不公平

税收公平包含横向公平与纵向公平,纵向公平是指不同收入水平的纳税人要缴纳不同的税收,高收入者要比低收入者缴纳更多税收。现实中,对于普通家庭来说,房屋购买支出往往是一生最大的消费支出之一,占家庭收入比重很大;但是对于高收入家庭,住房消费支出很可能只是消费支出的一小部分,占收入比重也很低,因此中低收入家庭的住房消费与收入比远高于高收入家庭。从这个角度看,虽然高收入者拥有的房产数量较多,价值也较大,需要缴纳的房地产税数额绝对值也较大,但是从相对数看,高收入者的税额收入比大概率还是会

小于中低收入者^[20]。如果在税制设计上不能充分考虑不同收入水平的实际税收负担,房地产税对于税收公平的调节作用可能不如预期。

2. 受益论框架下房地产税会影响地区间公共支出水平

受益论的基本原则是:谁受益,谁纳税;受益多者多纳税,受益少者少纳税。由于房地产具有极强的地区属性,纳税人缴纳房地产税可以被看作是因为享受了地方政府提供的公共物品和公共服务而向地方政府支付的公共价格,因此房地产税是典型的受益税。蒂布特(1956^[21])提出的“用脚投票”理论解释了税收和地方公共支出的关系。在市场经济条件下,资本、技术、人才等要素总是会自发流动到能够提供更加优越公共服务的地区。地方政府在辖区内提供公共服务的水平受到税收收入的限制,收入越高,提供的公共服务水平就越高,自然能够吸引更多的要素流入。奥茨(1969^[22])在蒂布特的基础上提出了资本化理论,论证了房地产税和地方公共服务水平的关系。地方政府的税收收入可以通过征收房地产税获得,而这部分税收会通过资本的形式转化到该地区的公共物品中,该地区的房地产价值也会相应产生增值,从而也就能提供更高水平的公共服务。不同地区间教育、医疗、公共基础设施建设等公共服务水平的差距由此拉开。从这个角度看,房地产税的征收是具有“累退性”的。

我国目前东西部地区间公共服务水平不平衡,如图3所示,房地产税收入在东西部地区间规模差

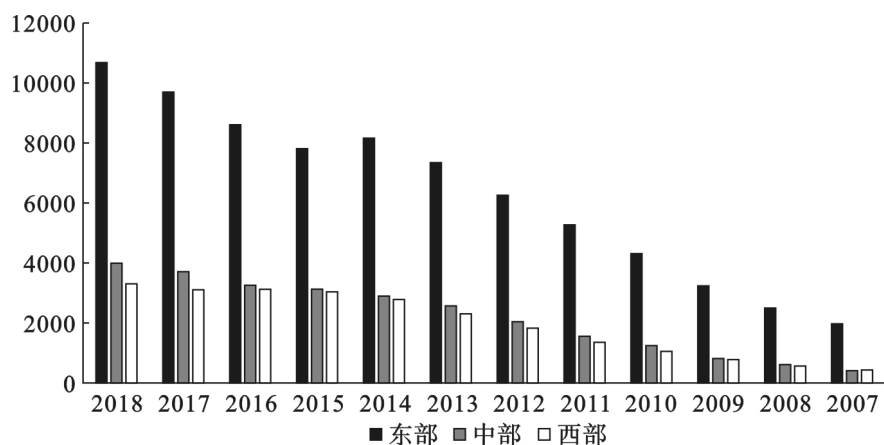


图3 2007年-2018年我国东、中、西部地区房地产税收入(单位:亿元)

资料来源:国家统计局数据和财政部官网。

距也很大^[23]。房地产税的全面开征可能会在地区间产生“富者越富,穷者越穷”的马太效应,进一步加剧这种不平衡,最终结果就是拉大地区间贫富差距。

3.我国国情不利于税收公平的实现

(1)福利分房制度导致的纳税人税收负担与实际收入不匹配。在1998年房地产市场化之前,我国一直实行福利分房制度。以城镇职工为主要分配对象,国家按照级别、工龄、年龄、家庭人口数等条件对其无偿分配住房^[24]。我国五十岁以上的城镇职工第一套自住用住房基本都是国家的福利分房,他们并没有付出货币等购置成本。而这部分中老年群体现在即将退休,收入较年轻人也低许多,却要 and 年轻人一样为住房承担大数额的保有环节房地产税,实在有不公平之嫌。

(2)开发和流转环节负担重的现实。房地产税流转环节税收主要包括契税和土地增值税,本身税负较重。房产价格中的土地出让价格也被开发商以高房价的形式转嫁给了纳税人承担。如果保有环节继续实行高税负,那么居民收入中的大部分都被国家以房地产税的形式拿去了。于公民而言,整体税负过重,易引发社会动荡;于国家而言,不利于拉动消费,阻碍经济转型。

三、推动中央、地方、纳税人形成三方合力的路径选择

三方合力的形成对推进我国房地产税改革至关重要。目前的难点在于地方政府和纳税人短期现实到长期目标的转变,形成合力的基础是三方要对房地产税未来的作用形成统一的认识(见图4)。

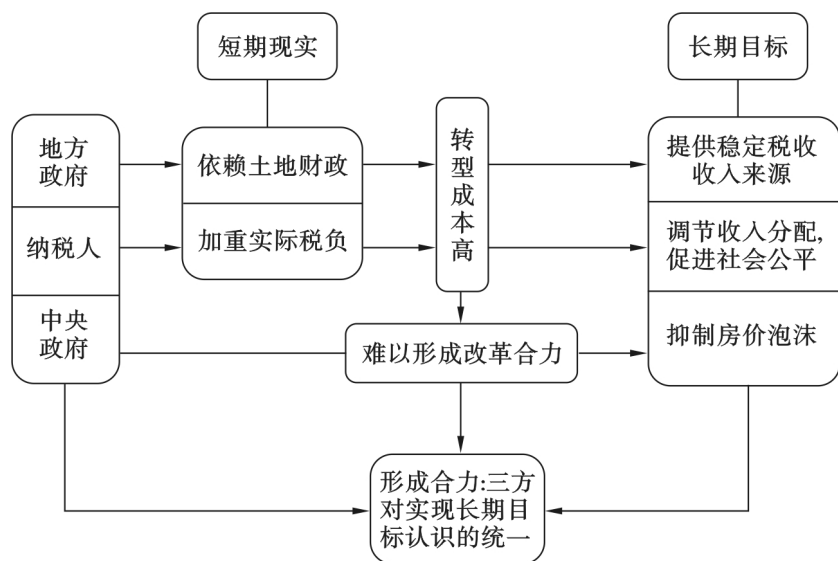


图4 中央政府、地方政府、纳税人三方形成改革合力的内在逻辑

(一)中央:完善顶层设计

1.承担必要的税制建设成本

房地产税改革推进需要庞大的制度建设成本,中央政府不能将其直接转移给地方来承担,自身必须承担必要的改革成本。一是要通过政府平台,积极向公民宣传房地产税的征税依据和作用,

加强社会民众对房地产税的认知和认同;二是要推动房地产价值评估机制的完善。房地产市场价格不同区间差异大,中央政府不可能一手承担。房地产税是地方税,价值评估部门也应该隶属于地方政府。但是中央政府可以通过中央财政资金,选拔相关专业人才,配合地方建立专门的房地产

价值评估部门,形成专门的房地产价值评估体制。三是要促进不同地区间信息共享平台的搭建。通过专项拨款财政转移支付,推动各省间建立房地产信息平台,再对户籍、房地产坐落地等必要信息实现由点及面最终全覆盖的分享。最后是要在体制层面为我国房地产税收改革扫清障碍,促进产权明晰。

2.明确房地产税未来的目标定位

总体上把握房地产税未来的改革大方向,房地产税的功能定位不应该是抑制房价和促进房地产市场的长效发展,而应着眼对地方税系的建设。我国城市化和工业化水平的飞速提高带来了土地价值的快速增加,伴随着房地产税的全面开征和以市场价值计税的铺开,房地产税预期收入规模十分可观。房地产税收入由地方政府掌握,可以激励地方政府摆脱对不可持续的土地出让金的过度依赖,促进“土地财政”的转型。

(二)地方:扩围地方激励

1.缓解土地财政转型阵痛

土地财政带来了地方政府的激励扭曲,是房地产税改革的最大阻力。从长期看,土地资源总是有限的,我国的城市化水平也会不断提高,这就决定了土地财政收入不断下降的同时存量房地产和新增房地产会不断升值,可征收的房地产税收收入会“水涨船高”,土地财政的萎缩是必然的。缓解土地财政转型阵痛,要从源头上改变制约因素,调整预算外收入的自由支配属性,扭转地方政府对土地财政的过度依赖局面。

2.推进政治晋升制度改革

从根本上转变地方官员以单纯的GDP效益为上的理念,树立以经济质量为核心的发展观。未来我国经济发展是以高质量、可持续为导向的,依靠对土地的招商引资来获取短期的GDP增长,这种模式必将遭到淘汰。

①数据来源:国家统计局。

(三)纳税人:合理构建税制

1.科学设置税制要素,促进税收公平

房地产税能够发挥较好的财政筹资功能,是因为房地产税税源广泛稳定,而不是由于高税率。要把所有拥有房产的居民纳入纳税人范围,合理设置多档累进税率,但是最高税率不宜过高。同时,不能采取“一刀切”政策,对所有纳税人都制定无差别规定。对于收入较低的老年人,可以借鉴美国的“断路器”政策,把老年人的税负额度固定在某一具体年度后不再增加^[29]。例如,老年人60岁时依据房地产市场价值和当地税率计算出当年房地产保有税为5万元,则以后就不在增加税负,统一每年的房地产税负都为5万元。

2.平衡开发、流转、保有环节税负,保证整体税负不再上升

开发环节的土地出让金调控需要财税、金融等多方面联动改革才能产生效果,但是流转环节的税收可以直接制定政策调整。我国目前尚没有综合的房地产税,与房屋和土地相关的税种包括房产税、土地增值税、耕地占用税、城镇土地使用税和契税。2018年合计收入占地方税收收入总额的23.65%,其中开发环节的耕地占用税、土地增值税和契税收入总额占房地产税收收入总额的70.63%,保有环节的房产税和城镇土地使用税收入总额占房地产税收收入总额的29.37%^①,总体上呈现出“重流转、轻保有”格局。因此,要减少流转环节税额,为保有环节税负提供空间。

3.完善地区间财政转移,缩小房地产税带来的地区间财政支出差距

科学制定合理的横向与纵向财政转移制度,削弱房地产税因收益税特质带来的地区间财政支出差距。对于较为贫困的地区要有合适的财政倾斜,以激励该地政府提高公共服务水平,最终实现整体公平。

四、结论

从房地产税改革的长期目标来看,中央、地方、纳税人之间确实存在形成三方合力的基础,但是从我国短期现实来看,第一,房地产税改革会扭曲地方政府当前依赖土地出让金这种预算外收入的状态;第二,房地产税能否调节纳税人收入分配,促进社会公平也未知。这是地方政府和纳税人双方无法与中央政府形成改革合力的原因。这种难成合力的状态使得地方政府作为决策执行者不能积极执行中央决策,纳税人作为税收负担者产生税收不遵从,我国房地产税改革进程自然无法得到实质性推进。

推进房地产税改革,亟需注入中央、地方、纳税人三方合力,中央政府要在顾及地方政府和纳税人利益红线的基础上让二者享受到房地产税改革带来的制度红利。第一,中央政府要积极为地方政府承担房地产税改革成本,帮助缓解地方政府土地财政转型阵痛;第二,在税制设计上,要考虑不同纳税人群体的实际税收负担,努力避免纳税人整体税负增加和“累退效应”的出现,只有这样,才能激励地方政府和纳税人对实现房地产税长期目标的信心。中央、地方、纳税人三方在实现房地产税改革长期目标问题上的统一就是三方合力形成的契机。

参考文献:

- [1] Peter J. May and Ashley E. Jochim. Policy Regime Perspectives: Policies, Politics and Governing. The Policy Studies Journal, Vol. 41, No. 3, 2013.
- [2] 周雪光. 中国国家治理及其模式: 一个整体性视角[J]. 学术月刊, 2014, 46(10): 6.
- [3] Mieszkowski P., Zodrow U. B. The New View of the Property Tax: A Reformulation[J]. Regional Science and Urban Economics, 1986, 16(3): 309-327.
- [4] 李长生. 房地产税开征预期对住房价格的影响[J]. 云南财经大学学报, 2019, 209(9): 64.
- [5] 史桂芬, 楚涵宇. 中国房地产税征收的经济效应分析[J]. 东北师范大学学报, 2019, 301(5): 46.

- [6] 张平, 侯一麟. 房地产税的纳税能力、税负分布及再分配效应[J]. 经济研究, 2016(12): 118.
- [7] 冯曦明, 蒋忆宁. 地方税体系研析[J]. 税务研究, 2019(1): 46.
- [8] 何杨. 存量房产税征收的效应分析与影响测算[J]. 中央财经大学学报, 2012(3): 10.
- [9] 何青, 钱宗鑫, 郭俊杰. 房地产驱动了中国经济周期吗[J]. 经济研究, 2015(12): 41-43.
- [10] 况伟大. 房产税、地价与房价[J]. 中国软科学, 2012(4): 25-28.
- [11] 黄玉林, 张亮, 周志波. 国家治理视阈下房地产税制改革路径研究[J]. 宏观经济研究, 2017(12): 106-108.
- [12] 唐明. 物业税改革缘何难以空转实——基于住房制度转轨背景下体制障碍的视角[J]. 财经科学, 2010(7): 103.
- [13] 黄洪, 何光其, 廖明刚等. 个人住房房产税: 沪渝效果剖析与未来制度完善[J]. 税务研究, 2017(6): 52.
- [14] 楼继伟. 坚持现代财政制度主线 完善中央地方财政关系[J]. 财政研究, 2020(2): 3.
- [15] 郭庆旺, 张杰. 中国房地产市场稳健发展与财政金融政策[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2013: 115.
- [16] 唐明. 中国房地产税改革中的央地博弈与突围之道[J]. 中南财经政法大学学报, 2013(3): 9.
- [17] 贾俊雪, 张超, 秦聪等. 纵向财政失衡、政治晋升与土地财政[J]. 中国软科学, 2016(9): 145.
- [18] 刘亚. 我国房地产税的收入分配功能研究[D]. 南宁: 广西大学, 2019: 5.
- [19] 刘金东, 高凤勤, 陶然. 房地产税的支付意愿与纳税能力分析——基于 130 个城市的家庭调查 [J]. 税务研究, 2019(8): 51.
- [20] 张雅淋, 孙聪, 姚玲珍. 越负债, 越消费? ——住房债务与一般债务对家庭消费的影响 [J]. 经济管理, 2019 41(12): 40-45.
- [21] Tiebout, Charles M. A Pure Theory of Public Expenditure[J]. Journal of Political Economy, 1956, 64(5).
- [22] Wallace E. Oates. The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Value: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis[J]. The Journal of Political Economy, 1969, 77(6).
- [23] 刘蓉, 李阿姣. 试论我国房地产税与公共服务的对应性[J]. 税务研究, 2018(12): 82-86.
- [24] 钟宁桦, 朱亚群, 陈斌开. 住房体制改革与中国城镇居民储蓄[J]. 学术月刊, 2018 50(6): 47.
- [25] 米旭明, 黄黎明. 美国房产税减免制度的演进及其政策启示[J]. 经济学动态, 2016(8): 156.

【责任编辑 郭艳娟】