

第10期

# 财经科学

FINANCE & ECONOMICS

西南财经大学主管 西南财经大学主办

2021

始于1957

- CSCI来源期刊
- 中国人文社科核心期刊
- 全国中文核心期刊
- 教育部特色栏目

全球金融发展与经济增长的结构性关联效应 / 1

数字经济弱化了货币政策效果吗 / 15

数字经济时代资本主义劳资关系演变的内在逻辑：批判与超越 / 43

中国互联网平台市场垄断：形成逻辑、行为界定与政府规制 / 56

国内定价：10.00元

ISSN 1000-8306



9 771000 830218

**财经**  
**FINANCE & ECONOMICS**  
**科学**

主编：李萍

常务副主编：赵磊

编辑部主任：陈健生

主管单位：西南财经大学

主办单位：西南财经大学

出版单位：《财经科学》编辑部

印刷单位：成都白马印务有限公司

国内发行：四川省报刊发行局

国际发行：中国国际图书贸易总公司

国内统一连续出版物号：CN51-1104/F

国际标准连续出版物号：ISSN1000-8306

国内统一定价：10元

出版日期：2021年10月1日

## 学术顾问委员会

(按姓氏笔划排序)

王裕国 厉以宁 刘诗白  
刘明康 吴敬琏 张卓元  
吴忠观 何泽荣 吴念鲁  
李 扬 林 凌 庞 皓  
周叔莲 周天勇 赵国良  
胡培兆 洪银兴 涂文涛  
袁文平 郭复初 曾康霖  
谢 平 樊 纲 魏 杰

## 编委

(按姓氏笔划排序)

马 骁 马永强 尹庆双  
王 擎 邓 海 冯用富  
刘 灿 刘锡良 刘 蓉  
向开理 张宗益 张桥云  
张智勇 杨继瑞 李 萍  
陈 滔 卓 志 林 义  
易敏利 赵德武 赵 磊  
姜玉梅 郭建军 高晋康  
唐兴霖 唐晓勇 寇 纲  
蔡 春 霍伟东

执行编辑：陈健生

代沁雯

技术编辑：代沁雯

英文翻译：张家瑞

文字总校：涂洪波

本刊实行双向匿名审稿制 所有文章仅表达个人见解

# 目 录

## [ 金融论坛 ]

全球金融发展与经济增长的结构性关联效应 ——基于金融周期和金融稳定机制的分析	马永谈 鲁静怡 林 萍 谢权斌	1
数字经济弱化了货币政策效果吗 ——基于价格粘性视角	彭安兴 胡春田 陈晓东	15
城镇家庭金融资产配置的财富效应	宋 磊	31

## [ 当代中国政治经济学 ]

数字经济时代资本主义劳资关系演变的内在逻辑:批判与超越	张 敏 李优树	43
-----------------------------	---------	----

## [ 新经济 ]

中国互联网平台市场垄断:形成逻辑、行为界定与政府规制	王坤沂 张永峰 洪银兴	56
人工智能推动了产业结构转型升级吗 ——基于中国工业机器人数据的实证检验	韦东明 顾乃华 韩永辉	70

## [ 经济经纬 ]

基本医疗保险制度能否改善农民工的相对不平等	周云波 黄 云	84
中国地区人类发展水平的时空演变与决定因素 ——基于新发展理念的发展研究	朱 莉 刘呈军 彭 刚	98
城镇化与城乡收入差距 ——基于房价收入比的遮掩效应	刘呈庆 任 玲	112
我国房地产税的税率设计与社会福利效应	刘楠楠 李阿姣	123

# FINANCE AND ECONOMICS

Research on the Structural Correlation Effect of Global Financial Development and Economic Growth ——Analysis Based on the Financial Cycle and Financial Stability Mechanism	Ma Yongtan, Lu Jingyi, Lin Ping, Xie Quanbin	1
Does the Digital Economy Reduce the Effect of Monetary Policy? ——From the View of Sticky-price	Peng Anxing, Hu Chuntian, Chen Xiaodong	15
The Wealth Effect of Financial Asset Allocation of Urban Households	Song Lei	31
The Internal Logic of the Evolution of Capitalist Labor Relations in the Digital Economy Era: Criticism and Transcendence	Zhang Min, Li Youshu	43
Research on Monopoly of China's Internet Platform Market: Formation Logic, Behavior Definition and Government Regulation	Wang Kunyi, Zhang Yongfeng, Hong Yinxiang	56
Does the Artificial Intelligence Promote the Upgrading of Industrial Structure? ——Empirical Research Based on Industrial Robot Data of China	Wei Dongming, Gu Naihua, Han Yonghui	70
Can the Basic Medical Insurance System Improve the Relative Inequality of Migrant Workers?	Zhou Yunbo, Huang Yun	84
The Spatial-temporal Evolution and Determinants of Human Development Level in China ——Based on An Extended Study of New Development Philosophy	Zhu Li, Liu Chengjun, Peng Gang	98
Urbanization and Urban-rural Income Gap ——The Cover Effect from House Price to Income Ratio	Liu Chengqing, Ren Ling	112
A Study on Tax Rates and Welfare Effects of Property Tax in China	Liu Nannan, Li Ajiao	123

Editor-in-chief:  
Li Ping  
Deputy Editor-in-chief:  
Zhao Lei  
Executive Editors of this issue:  
Chen Jiansheng, Dai Qinwen  
Technical Editor: Dai Qinwen  
Proofread: Tu Hongbo

Published By:  
Editorial office  
Southwestern University of  
Finance & Economics  
E-mail:  
cjkx@swufe.edu.cn  
Address of Editorial Office:  
Chengdu Guanghuacun 55#

Southwestern University of  
Finance & Economics  
Chengdu, Sichuan 610074  
P.R.China  
Tel: (86)028 87352248  
Fax: (86)028 87352103  
Domestic Distributor:

Chengdu post office for  
magazines and newspapers  
overseas Distributor:  
China International  
Book Trading Corporation  
P.O.B No.: 280 Beijing  
Register number: BM632

## 欢迎订阅2021年 《财经科学》

月刊

《财经科学》杂志是1957年创刊的当时为数不多的经济理论刊物，由教育部直属院校西南财经大学主办并编辑出版，国内外公开发行。

本刊以“求是为本，创新为先”作为办刊理念，以“西部一流，国内知名，国际知晓”作为办刊目标。

本刊坚持正确政治方向，力求理论联系实际，使经济理论研究为社会主义市场经济体制的创新和改革开放服务。

本刊以应用经济学研究为主体，突出金融学科特色，兼顾研究理论经济学、管理学、社会问题经济学等多个学科领域的重要问题，倡导新学科研究。

本刊对经济体制改革中的重大理论和实践问题予以极大关注，同时注意反映西部地区的经济问题。

本刊要求规范、严谨的研究方法，提倡研究方法创新和学科交叉融合。

2021年《财经科学》办刊宗旨不变，办刊风格不变，刊物定价不变，欢迎新旧读者一如既往地订阅。订阅办法：全国各地邮局均可订阅，也可直接汇款至西南财经大学《财经科学》编辑部零购，每期10元，全年120元。国外订户由中国国际图书贸易总公司统一办理。

### 出版单位：《财经科学》编辑部

国际标准刊号：ISSN1000-8306

国内统一刊号：CN51-1104/F

国内邮发代号：62-5

国外发行代号：BM-632

国内发行：四川省报刊发行局

国外发行：中国国际图书贸易总公司

地址：成都市外西光华村55号

邮编：610074

传真：028-87352103

编辑部电话：028-87352248 87359085

办公室电话：028-87356528

电子邮件：cjkx@swufe.edu.cn

# 我国房地产税的税率设计与 社会福利效应

刘楠楠<sup>1</sup> 李阿姣<sup>2</sup>

**[内容摘要]**本文使用CHFS(2015)数据,基于量能负担原则对我国房地产税进行税率设计,并基于房地产税税率设计测算房地产税额在不同居民家庭收入分组之间的税负分布结构以及社会福利效应。结果发现,在全国样本下,房地产税的税率区间为[0.26%,0.66%],开征房地产税虽然具有一定的累进倾向,但是居民家庭的税后社会福利水平明显低于税前社会福利水平,且随着房地产税税率的提高,居民家庭的社会福利损失越大。在地区样本处理下,房地产税的税率区间具有明显的地区差异性特征,且相较于全国样本和地区样本,采用省、自治区、直辖市(以下简称省份)样本设计房地产税税率所产生的居民家庭社会福利损失最小。基于上述结论,本文建议房地产税税率设计不宜过高,且实行地区差别比例税率设计方案,可以有效降低房地产税给居民家庭带来的社会福利损失,以更好体现房地产税税率设计的客观性和科学性。

**[关键词]**房地产税;税率设计;税负分布;社会福利效应

中图分类号:F810.423 文献标识码:A 文章编号:1000-8306(2021)10-0123-10

## 一、引言

2018年,十三届全国人大《政府工作报告》中指出“健全地方税体系,稳妥推进房地产税立法”。2020年5月,《中共中央国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》再次指出,“稳妥推进房地产税立法”。2020年10月,十九届五中全会《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》指出“完善现代税收制度,健全地方税、直接税体系”。财政部部长刘昆在《〈中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议〉辅导读本》中提出“积极稳妥推进房地产税立法和改革”。由此可见,房地产税已然成为新时期我国现代地方税体制机制的改革重点。房地产税税率作为房地产税制设计的核心要素,是计算房地产税额的尺度,也是衡量房地产税

作者简介:刘楠楠(1986—),西南财经大学财政税务学院,副教授。电子邮箱:liunn@swufe.edu.cn。

李阿姣(1983—),西南财经大学财政税务学院,博士生,淮北师范大学经济与管理学院。

电子邮箱:358163251@qq.com。

基金项目:中央高校基本科研业务项目“税收努力对地方政府债务的影响与风险规避机制研究”(JBK2001038)。

税负轻重与否的重要标志，一般基于税收公平原则而设计。量能负担是税收公平的重要原则之一，是当前世界各国进行房地产税税率设计的原则基础，可以解释确定房地产税的税收分摊方式及税负最终归宿。<sup>[1]</sup>在房地产税税基固定的情况下，税率反映了居民家庭承担的税收负担水平。在量能负担原则下，纳税人所承受的房地产税税收负担应与其收入水平和实际负担能力相一致，即收入能力偏高的居民家庭承担的房地产税负担相对偏高，收入能力偏低的居民家庭承担的房地产税负担相对偏低。因此，量能负担原则确定了房地产税的税收分摊方式与税负分配结构，进而影响社会福利归宿。

现有文献研究房地产税的税率设计主要集中在如下三个维度：第一，根据家庭或者居民对房地产税税收负担的承受能力，从国际税负水平、<sup>[2]</sup>公共需求和家庭剩余、<sup>[3]</sup>纳税能力、<sup>[4]</sup>支付能力<sup>[5]</sup>等方面，通过测算合理税收负担确定税率；还有根据居民对房地产税税收负担的承受能力，测算合理的税收负担以确定税率。<sup>[6]-[11]</sup>第二，通过以支定收的方式确定房地产税税率，即根据地方政府定期（一般为一年）的财政支出决策，结合其他税收收入和转移支付收入确定收支缺口确定房地产税收入总额，从而测算出税率。<sup>[12][18]</sup>三是，在保证政府从土地和房地产中获得的财政收入不减少的前提下测算税率。<sup>[14][15][16]</sup>从现有文献看，房地产税的税率设计主要是基于量能负担原则设定的，但尚未有文献全面考察房地产税制设计的税率差异性结构及其社会福利效应。

基于以上分析，本文主要研究量能负担原则下房地产税制设计的税率差异性结构及其形成的收入再分配效应与社会福利归宿。本文可能存在的贡献在于：第一，以《中国家庭金融调查》（2015）为量化分析基础，测算量能负担原则下房地产税的税率水平以及不同样本下房地产税税率结果的差异性特征；第二，进一步模拟房地产税在不同居民家庭收入分组之间的税负分布结构特征，结合基尼系数分析房地产税税率设计的收入再分配效应；第三，构建社会福利函数，测算基于量能负担原则设计房地产税税率的社会福利效应。

本文余下部分的结构安排：第二部分为研究设计，第三部分是房地产税的税率设计，第四部分是房地产税的税负结构分布与社会福利效应分析，第五部分是结论与政策建议。

## 二、研究设计

### （一）数据

本文采用《中国家庭金融调查》（2015）作为数据基础测算房地产税税率。<sup>①</sup>该数据包含详细的居民家庭特征和住房特征，家庭特征包括收入、消费与其他家庭行为信息；住房特征包括房地产的市场价值、家庭住房面积、家庭拥有住房数量以及购买时间等。家庭年收入用家庭总收入表示，是指样本家庭一年中获得的全部收入，包括工资性收入、财产性收入、农业经营收入、工商业经营收入、转移性收入和其他收入。其中，工资性收入包括税后货币工资收入、税后奖金、税后补贴、实物收入和第二职业税后收入。房地产的市场价值是指家庭拥有的所有房

地产的市场价值。同时,本文关注购买住房且拥有房地产全部产权的城镇家庭,在对《中国家庭金融调查》(2015)的数据进行整理并删除缺失值后,得到分布在29个(自治区、直辖市)9480户家庭的有效观察值。<sup>②</sup>

## (二) 房地产税的税率测算模型

本文参考侯一麟等<sup>[10]</sup>(2014)的税率测算公式,根据家庭年收入水平与房地产的市场价值,结合房地产税额占家庭年收入的比重,确定房地产税的税率水平,具体表示为:

$$\tau = \frac{Y \times \varphi}{PH} \quad (1)$$

其中, $\tau$ 表示房地产税税率; $Y$ 表示家庭年收入; $\varphi$ 表示房地产税额占家庭年收入的比重; $PH$ 表示居民家庭拥有房地产的市场价值,其中, $P$ 为年度房地产的单位价格, $H$ 为家庭拥有房地产的建筑面积。

根据模型(1)设定,测算房地产税税率需要考虑房地产税额占家庭年收入的比重。从世界典型国家来看,日本房地产税额占家庭年收入的比重为2.4%,美国和英国在3%~4%之间,加拿大在3%左右,瑞典不超过5%。尽管这些国家房地产税征税形式不尽相同,但房地产税额占家庭年收入的比重基本在2%~5%之间(详见表1)。因此,在测算过程中,本文借鉴国际经验将房地产税额占家庭年收入的比重选择在2%~5%范围。

表1 世界典型国家房地产税额占家庭年收入的比重

国家	房地产税额占家庭年收入的比重(%)	年份
美国	平均3.25	2010
加拿大	平均2.9	1998
英国	3.90	1999
瑞典	最高5	2001起
日本	2.4	2002

数据来源:相关数据来自曲卫东等<sup>[3]</sup>(2008)、张平和侯一麟<sup>[17]</sup>(2016b)。

## (二) 开征房地产税的社会福利效应模型

本文选用Sen<sup>[18]</sup>(1974)的福利函数,探讨房地产税对城镇居民社会福利的影响。该函数能直观、定量地衡量社会福利水平,具体计算公式为:

$$W = \mu(1 - G) \quad (2)$$

其中, $W$ 代表社会福利水平, $\mu$ 代表人均收入均值, $G$ 代表基尼系数,取值范围为 $[0, 1]$ ,基尼系数越接近0表示收入分配越平等,越接近1表示收入分配越不平等。基尼系数采用国家统计局公布的计算方法,具体公式为:

$$G = 1 - \sum_{i=1}^n P_i(2Q_i - \omega_i) \quad (3)$$

其中, $Q_i = \sum_{k=1}^i \omega_k$ ,假设将样本人口共分为 $n$ 组, $P_i$ 代表第 $i$ 组收入层级的人口比重, $Q_i$ 代表第1组到第 $i$ 组的累积收入比重, $\omega_i$ 代表第 $i$ 组的收入比重。

该社会福利函数揭示了社会福利与收入分配平等程度、人均收入之间的关系，社会福利水平与收入分配平等程度和人均收入正相关。

为了考察征收房地产税对社会福利的影响，用 $\Delta W$ 表示征收房地产税前后社会福利水平的变化<sup>[19]</sup>，具体计算公式为：

$$\Delta W = W_0 - W_t \quad (4)$$

其中， $W_0$ 代表未征收房地产税时的社会福利水平， $W_t$ 表示征收房地产税后的社会福利水平。 $\Delta W$ 为正数，表明征收房地产税对社会福利存在负向效应，且 $\Delta W$ 越大，表明征收房地产税的社会福利损失越大； $\Delta W$ 为负数，表明征收房地产税对社会福利存在正向效应，即征收房地产税会提高社会福利水平。

### 三、房地产税的税率设计分析

#### (一) 全国样本房地产税税率水平测算结果

根据房地产税的税率测算模型，本文测算得出了全国样本下房地产税的税率水平。根据房地产税额占家庭年收入比重的7档不同设定，即2%、2.5%、3%、3.5%、4%、4.5%、5%，可以测算得到表2中在这7档比重下房地产税的税率水平<sup>3</sup>。结果发现：当房地产税额占家庭年收入的比重为2%时，房地产税税率为0.26%；当房地产税额占家庭年收入的比重为5%时，房地产税税率为0.66%。因此，基于房地产税占家庭年收入的不同比重设定，全国样本下测算得到的房地产税税率水平处于[0.26%，0.66%]区间。

表2 房地产税税率测算表（全国样本）

样本量(户)	不同的房地产税额占家庭年收入的比重(%)						
	2	2.50	3	3.50	4	4.50	5
9480	0.26	0.33	0.40	0.46	0.53	0.59	0.66

#### (二) 地区样本房地产税税率水平测算结果

鉴于我国征税地区房地产税税率可能存在差异化<sup>[20]</sup>，本文将全国分为东部、中部和西部三个地区，<sup>④</sup>进一步测算了在全国不同地区样本下房地产税的税率水平。如表3中的测算结果显示，基于房地产税占家庭年收入的不同比重设定，东部地区的房地产税税率水平处于[0.23%，0.56%]区间，中部地区的房地产税税率水平处于[0.39%，0.98%]区间。西部地区的房地产税税率水平处于[0.37%，0.94%]区间。这表明，在同一房地产税额占家庭年收入比重下，中部地区的房地产税税率水平要高于东部和西部地区，房地产税税率在东、中、西部地区之间呈现倒“V”型特征。这一结果可能同中部、东部和西部地区的家庭年收入平均水平与房地产市场价值比值的差异有关。具体来说，东部地区家庭平均年收入是中部地区的1.35倍，东部地区家庭拥有房地产的平均市场价值是中部地区的2.34倍，因而东部地区税率水平偏低低于中部地区；

西部地区家庭平均年收入是中部地区的 1.09 倍，西部地区家庭拥有房地产的平均市场价值仅为中部地区的 1.14 倍，因而西部地区税率水平略低于中部地区。

表3 房地产税税率测算表（地区样本）

地区	样本量(户)	不同的房地产税额占家庭年收入的比重(%)						
		2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
东部	5964	0.23	0.28	0.34	0.40	0.45	0.51	0.56
中部	1837	0.39	0.49	0.59	0.69	0.78	0.88	0.98
西部	1679	0.37	0.47	0.56	0.66	0.75	0.84	0.94

### （三）省级样本房地产税税率水平测算结果

表4为全国不同省份样本下房地产税税率的测算结果，显示出不同省份的房地产税税率水平存在较大差异。其中，在房地产税占家庭年收入的不同比重设定下，北京市的房地产税税率水平最低，税率区间为[0.14%，0.34%]；贵州省的房地产税税率水平最高，税率区间为[0.47%，1.17%]。在同一房地产税额占家庭年收入比重下，不同省份之间房地产税税率最高值与最低值之间相差近三倍。其可能的原因仍然在于不同省份的家庭平均年收入与家庭拥有房地产的平均市场价值的比值具有较为明显的差异。再以北京、贵州和湖北为例做具体分析，北京的家庭平均年收入是湖北的 1.45 倍，北京的居民家庭拥有房地产的平均市场价值是湖北的 3.71 倍，因而北京适用的房地产税税率水平低于湖北；贵州的家庭平均年收入是湖北的 1.13 倍，贵州的居民家庭拥有房地产的平均价值仅为湖北的 0.83，因而贵州适用的房地产税税率水平高于湖北。然而，本文结合房地产市场价值数据计算得到的房地产税税额发现，虽然北京和上海的房地产税税率低于甘肃、青海和贵州等欠发达地区，但其人均房地产税额明显高于欠发达地区。<sup>⑥</sup>

表4 房地产税税率测算表（省级样本）

省份	样本量(户)	不同的房地产税额占家庭年收入的比重(%)						
		2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
北京	396	0.14	0.17	0.20	0.24	0.27	0.30	0.34
天津	334	0.15	0.19	0.23	0.26	0.30	0.34	0.38
河北	362	0.23	0.29	0.35	0.40	0.46	0.52	0.58
山西	160	0.31	0.39	0.46	0.54	0.62	0.70	0.77
内蒙古	68	0.37	0.47	0.56	0.66	0.75	0.84	0.94
辽宁	734	0.31	0.38	0.46	0.53	0.61	0.69	0.76
吉林	312	0.39	0.49	0.58	0.68	0.78	0.88	0.97
黑龙江	343	0.39	0.49	0.59	0.69	0.78	0.88	0.98
上海	466	0.17	0.22	0.26	0.30	0.35	0.39	0.44
江苏	583	0.21	0.26	0.31	0.36	0.41	0.46	0.52
浙江	649	0.26	0.33	0.39	0.46	0.52	0.59	0.65
安徽	129	0.45	0.57	0.68	0.79	0.91	1.02	1.13
福建	452	0.22	0.27	0.33	0.38	0.43	0.49	0.54
江西	97	0.42	0.52	0.63	0.73	0.84	0.94	1.05
山东	586	0.32	0.40	0.48	0.56	0.63	0.71	0.79
河南	167	0.43	0.54	0.64	0.75	0.86	0.96	1.07
湖北	241	0.35	0.43	0.52	0.61	0.69	0.78	0.86
湖南	388	0.37	0.47	0.56	0.65	0.75	0.84	0.93

续表4

广东	1227	0.23	0.28	0.34	0.40	0.46	0.51	0.57
广西	123	0.40	0.49	0.59	0.69	0.79	0.89	0.99
海南	175	0.26	0.33	0.39	0.46	0.53	0.59	0.66
重庆	370	0.37	0.46	0.55	0.64	0.73	0.83	0.92
四川	386	0.37	0.47	0.56	0.66	0.75	0.84	0.94
贵州	109	0.47	0.59	0.70	0.82	0.94	1.06	1.17
云南	86	0.37	0.46	0.55	0.64	0.73	0.83	0.92
陕西	256	0.33	0.41	0.50	0.58	0.66	0.75	0.83
甘肃	105	0.27	0.34	0.41	0.48	0.55	0.61	0.68
青海	89	0.44	0.55	0.67	0.78	0.89	1.00	1.11
宁夏	87	0.41	0.51	0.61	0.71	0.81	0.91	1.01

#### 四、房地产税的税负结构分布与社会福利效应分析

##### (一) 房地产税的税负结构分布分析

1. 房地产税税率设计的税负结构分布。本文将样本家庭按照家庭年收入从低到高分五个组：低收入组（0~20%组）、中低收入组（20%~40%组）、中等收入组（40%~60%组）、中高收入组（60%~80%组）和高收入组（80%~100%组），按照表2房地产税的税率测算结果，分别测算在每一种税率下五个分组样本居民家庭的房地产税额分别占总税额的比重。<sup>⑥</sup>如表5中的结果所示：第一，在每一种税率水平下，低收入组家庭承担相对较低的税负，越高收入组的家庭承担相对更高的税负。第二，随着房地产税税率水平的提高，低收入组家庭承担更少的税负，高收入组家庭承担更多的税负。具体表现为：低收入组家庭承担的总税负从7.74%降至5.82%，中低收入组家庭承担的总税负从12.86%降至12.08%，中等收入组家庭承担的总税负从15.24%提高至15.76%，中高收入组家庭承担的总税负从21.88%提高至22.62%，高收入组家庭承担的总税负从42.28%提高至43.72%。将高收入组家庭再细分发现，前1%高收入组家庭承担的总税负从4.48%增加至4.64%，前5%高收入组家庭承担的总税负从16.79%增加至17.37%，前10%高收入组家庭承担的总税负从26.99%增加至27.91%。这表明，房地产税在不同居民家庭收入分组之间具有明显的累进倾向，且随着税率的提高，房地产税税负向高收入群体倾斜更加明显，即房地产税对收入分配产生更加积极的调节作用。

表5 房地产税税率设计的税负结构分布 单位：%

家庭收入组	房地产税税率水平						
	0.26	0.33	0.40	0.46	0.53	0.59	0.66
0~20组	7.74	7.11	6.90	6.61	6.29	6.11	5.82
20~40组	12.86	12.60	12.63	12.51	12.46	12.33	12.08
40~60组	15.24	15.41	15.45	15.53	15.60	15.66	15.76
60~80组	21.88	22.12	22.17	22.29	22.39	22.47	22.62
80~100组	42.28	42.76	42.85	43.06	43.26	43.43	43.72
其中：80~90组	15.29	15.46	15.50	15.58	15.65	15.71	15.81
90~95组	10.20	10.31	10.34	10.39	10.44	10.47	10.54
95~99组	12.31	12.45	12.47	12.54	12.60	12.64	12.73
99~100组	4.48	4.54	4.54	4.55	4.57	4.61	4.64

2. 不同样本下房地产税税率设计的税负结构分布。本文进一步测算了全国样本和地区样本下在统一使用房地产税最低一档税率时房地产税在不同家庭收入组之间的税负分布结构。如表6中的结果所示, 不论是全国样本税率水平还是地区样本税率以及省级样本税率水平, 低收入组家庭都仅承担约8%的税负, 中低收入组家庭都承担约13%的税负, 中等收入组家庭都承担约16%的税负, 中高收入组家庭都承担约22%的税负, 高收入组家庭承担约41%的税负。如果将高收入组家庭再细分, 前1%的高收入组家庭承担的税负超过4%, 前5%的高收入组家庭承担的税负超过15%。其中, 富裕家庭(中高收入家庭和高收入家庭)承担的税负超过60%。这表明, 在不同样本下, 房地产税在不同收入分组家庭中的税负分布均具有明显的累进倾向, 对居民家庭的收入产生了积极的调节作用。

表6 不同样本下房地产税税率设计的税负结构分布 单位: %

家庭收入组	全国样本税率时 税负分布	地区样本税率时 税负分布	省级样本税率时 税负分布
0~20组	7.74	8.24	8.82
20~40组	12.86	13.36	13.56
40~60组	15.24	15.59	15.80
60~80组	21.88	21.74	21.34
80~100组	42.28	41.07	40.48
其中:80~90组	15.29	14.88	14.86
90~95组	10.20	9.90	9.66
95~99组	12.31	11.81	11.51
99~100组	4.48	4.48	4.44

## (二) 房地产税的社会福利效应分析

本文根据公式(2)分别测算征收房地产税前后的社会福利水平, 并根据公式(4)计算房地产税征收对社会福利水平的影响。首先, 根据公式(3)计算不同税率方案时样本的税前基尼系数和税后基尼系数。基尼系数的计算以将样本家庭按照家庭年收入从低到高分为五个组为依据, 本文在测算全国样本下不同税率水平时开征房地产税的税前基尼系数和税后基尼系数, 同时进一步分解测算了地区样本与省级样本情况。如表7中的测算结果显示, 在不同样本处理下, 开征房地产税的税后基尼系数均要高于税前基尼系数。综合税负分配结果, 本文发现开征房地产税虽然使得高收入家庭承担了更多的税负, 但是并未有效改变收入差距, 且房地产税税率越高, 收入分配的不平等程度越高。其次, 在测算不同税率水平时全部家庭样本税前和税后人均收入均值的基础上, 根据福利函数公式(4)分别计算税前社会福利水平( $W_0$ )与税后社会福利水平( $W_t$ )以及社会福利水平的变动额, 即 $\Delta W$ 值。表8中的测算结果显示, 在不同样本处理下, 开征房地产税的社会福利效应变动额( $\Delta W$ )均为正, 即房地产税后社会福利水平要低于税前社会福利水平; 并且, 随着房地产税税率的提高, 房地产税的社会福利效应变动额 $\Delta W$ 值呈现明显上升趋势, 这表明房地产税税率越高, 社会福利水平的下降程度就越大。从样本结果比较来看, 在不同税率水平下省级样本房地产税的 $\Delta W$ 值均明显低于全国样本和地区样

本，这在一定程度上说明按照省级样本设计房地产税税率的社会福利水平损失相对较小，这进一步表明，对房地产税实行地区差别比例税率设计，可以在一定程度上抵减开征房地产税带来的社会福利损失。

表7 不同税率方案时的基尼系数

税率	全国 房地产税税率方案		地区 房地产税税率方案		省级 房地产税税率方案	
	税前基尼 系数	税后基尼 系数	税前基尼 系数	税后基尼 系数	税前基尼 系数	税后基尼 系数
房地产税额占家庭年收入的比重为2%时的税率	0.5026	0.5078	0.5026	0.5082	0.5026	0.5079
房地产税额占家庭年收入的比重为2.5%时的税率	0.5026	0.5086	0.5026	0.5093	0.5026	0.5092
房地产税额占家庭年收入的比重为3%时的税率	0.5026	0.5100	0.5026	0.5102	0.5026	0.5101
房地产税额占家庭年收入的比重为3.5%时的税率	0.5026	0.5108	0.5026	0.5115	0.5026	0.5113
房地产税额占家庭年收入的比重为4%时的税率	0.5026	0.5121	0.5026	0.5124	0.5026	0.5125
房地产税额占家庭年收入的比重为4.5%时的税率	0.5026	0.5129	0.5026	0.5135	0.5026	0.5133
房地产税额占家庭年收入的比重为5%时的税率	0.5026	0.5137	0.5026	0.5146	0.5026	0.5142

表8  $\Delta W$  和  $W_{\tau}$  的计算结果

税率	全国样本 房地产税税率方案		地区样本 房地产税税率方案		省级样本 房地产税税率方案	
	$\Delta W$	$W_{\tau}$	$\Delta W$	$W_{\tau}$	$\Delta W$	$W_{\tau}$
房地产税额占家庭年收入的比重为2%时的税率	585.7024	17607.7157	596.2842	17597.1341	565.8185	17627.6000
房地产税额占家庭年收入的比重为2.5%时的税率	715.1040	17478.3144	722.0724	17471.3460	698.5440	17494.8744
房地产税额占家庭年收入的比重为3%时的税率	868.3361	17325.0823	849.8432	17343.5752	817.7467	17375.6717
房地产税额占家庭年收入的比重为3.5%时的税率	982.7110	17210.7074	993.6753	17199.7431	950.0437	17243.3747
房地产税额占家庭年收入的比重为4%时的税率	1128.4812	17064.9372	1106.9924	17086.4260	1078.6572	17114.7612
房地产税额占家庭年收入的比重为4.5%时的税率	1241.4884	16951.9300	1239.6866	16953.7318	1190.5851	17002.8333
房地产税额占家庭年收入的比重为5%时的税率	1365.4103	16828.0081	1361.8032	16831.6152	1308.8849	16884.5335

## 五、结论与政策建议

本文依据量能负担原则测算房地产税的税率水平、税负分配结构及其社会福利效应，得到的基本结论如下：

第一, 本文基于房地产税额占家庭年收入的不同比重设定, 测算得到全国样本下房地产税的税率水平处于 $[0.26\%, 0.66\%]$ 区间。同时, 东、中、西部地区样本之间与各省级样本之间在房地产税税率测算结果上具有显著的组内差异, 其中, 房地产税税率在东、中西部之间呈现较为明显的倒“V”型特征。这表明, 在同一税负水平下, 房地产税税率水平存在明显的地区差距特征。

第二, 本文基于全国样本和地区分样本进一步测算房地产税税率设计的税负分布结构。结果发现, 在不同居民家庭收入分组之间, 房地产税税负分布具有明显的累进倾向。其中, 低收入组家庭承担相对较低的税负, 越高收入组家庭承担相对更高的税负; 且随着房地产税税率水平的提高, 房地产税的累进倾向越显著。

第三, 本文通过构建社会福利函数分别测算了房地产税不同税率水平下居民家庭的社会福利效用水平。结果发现, 征收房地产税会在一定程度上使居民家庭的社会福利水平受损; 且房地产税税率水平越高, 居民家庭的社会福利损失越大。从样本结果比较来看, 按照省级样本设计房地产税税率的社会福利损失要小于全国样本和地区样本。这表明, 对房地产税实行地区差别比例税率设计, 可以在一定程度上抵减开征房地产税带来的社会福利损失。

综合上述结论, 本文提出如下政策建议:

第一, 综合税负分布结构与社会福利效应结果, 房地产税税率水平设置不宜过高。从税负分布测算结果来看, 房地产税税率水平越高, 房地产税的累进性越强。然而, 在进一步测算社会福利效应时, 结果却显示, 当房地产税税率水平越高时所带来的社会福利损失也越大, 即房地产税的累进性并没有有效抵减其对社会福利产生的负向效应。因此, 本文建议房地产税的税率水平应设置在相对偏低水平区间。

第二, 对房地产税施行地区差别比例税率设计, 以降低社会福利损失。根据量能负担原则, 纳税人承担的房地产税税收负担应与其收入水平和实际负担能力相一致。当房地产税额占家庭年收入的比重一定时, 地区样本和省级样本的房地产税税率水平存在明显差异。同时, 采用省级样本设计房地产税税率时, 其所产生的社会福利效应损失相对于全国样本和地区样本是最小的。因此, 本文建议在中央政府统一立法的前提下, 施行地区差别比例税率设计方案, 允许地方政府在比例税率设定的基础上灵活地选择适用于本地域范围内的税率。☆

#### 注 释:

①本文使用《中国家庭金融调查》(2015)而非《中国家庭金融调查》(2017)的主要原因是, 根据税率测算公式, 本文需要的居民家庭拥有房地产的市场价值应为具体数值, 在《中国家庭金融调查》(2017)的数据中居民家庭拥有房地产的市场价值处于区间内而非具体的数值, 达不到数据要求, 因此本文使用《中国家庭金融调查》(2015)的数据。

②家庭金融调查的范围未涉及西藏、新疆两个自治区, 平均每个省份的家庭样本量为327个。

③具体测算处理过程: 根据居民家庭年收入与其对应权重、居民家庭拥有房地产市场价值与其对应权重, 进行加权计算得到家庭年收入和家庭拥有房地产市场价值的加权平均值, 根据房地产税税率测算公式计算得到房地产税税率水平, 表3、表4同。

④东部地区包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南, 中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、

江西、河南、湖北、湖南,西部地区包括内蒙、广西、重庆、四川、贵州、云南、陕西、甘肃、青海、宁夏。

⑤限于篇幅限制,本文并未报告人均房地产税额的相关数据。如有需要可向作者索取。

⑥本文测算收入再分配效应是以家庭年收入为依据进行居民家庭分组的,但是在房地产税率测算中是以居民家庭拥有的房地产市场价值为基础的,这里以居民家庭年收入为基础模拟税负分布,可能会与实际情况存在一定的偏差。

#### 主要参考文献:

- [1]Sheffrin S M. Tax Fairness and Folk Justice[M]. New York:Cambridge University Press,2013.
- [2]何 杨. 中国房地产税改革[M]. 北京:中国税务出版社,2017.
- [3]曲卫东,延扬帆. 物业税内涵研究及税负测算分析[J]. 华中师范大学学报(人文社会科学版),2008(11):48-56.
- [4]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,2016a(12):118-132.
- [5]郭 哲,费茂清,石 坚. 中国房地产税改革中的税率选择——基于公平视角[J]. 税务研究,2019(4):37-42.
- [6]王春元. 我国房地产税税率设计分析——以浙江省为例[J]. 浙江万里学院学报,2006(5):92-95.
- [7]国务院发展研究中心课题组. 不动产税的税种、税率设计和税收归属的探讨与建议[J]. 中国发展观察,2006(8):17-19.
- [8]胡洪曙. 财产税的税率设计研究[J]. 财贸经济,2010(10):58-62, 135-136.
- [9]何 倩. 我国居民房地产税问题研究[D]. 大连:东北财经大学,2013.
- [10]侯一麟,任 强,张 平. 房产税在中国:历史、试点与探索[M]. 北京:科学出版社,2014.
- [11]吴旭东,田 芳. 房地产税率:影响因素、税率测算和方案选择[J]. 地方财政研究,2016(4):73-79.
- [12]司言武,朱伟松,沈玉平. 中国房产税税率设计研究——基于浙江省Y县的实证分析[J]. 财经论丛,2014(4):9-17.
- [13]Reschovskya. The Tax Autonomy of Local Governments in the United States[R]. Lincoln Institute of Land Policy,2019.
- [14]谷 成. 财政分权下的中国财产税改革[J]. 经济理论与经济管理,2006(8):19-23.
- [15]章 波,黄贤金,唐 健,蔡 龙. 不动产保有税改革的税率推算及税负效果分析[J]. 中国土地科学,2005(4):52-56.
- [16]Bahl R, Sally W. Reforming the Property Tax in Developing Countries:A New Approach[R]. International Studies Program,2008.
- [17]张 平,侯一麟. 中国城镇居民的房地产税缴纳能力与地区差异[J]. 公共行政评论,2016b(2):135-154.
- [18]Sen A. Informational Bases of Alternative Welfare Approaches:Aggregation and Income Distribution[J]. Journal of Public Economics,1974,31(2):387-403.
- [19]何 辉. 我国消费税的收入分配效应与福利效应实证分析[J]. 税务研究,2016(4):20-24.
- [20]吕冰洋,张凯强. 转移支付和税收努力:政府支出偏向的影响[J]. 世界经济,2018(7):98-121.

## A Study on Tax Rates and Welfare Effects of Property Tax in China

Liu Nannan<sup>1</sup> Li Ajiao<sup>2</sup>

**Abstract:** Using data from the China Household Finance Survey (2015), this paper calculates the feasible tax rates of property tax according to principle of ability to pay, analyzes the distribution of the tax burden between different income groups and welfare effects of property tax. It concludes that the tax rates are in [0.26%, 0.66%] for nationwide household samples, although the distribution of the tax burden for families by their income level using the feasible tax rates shows obvious progressive potential, it shows negative impact of property tax on residents' social welfare level, and much welfare loss when increases the tax rates. The tax rates also have difference for regional samples, which higher income households bear more tax burden and can minimize the social welfare loss when the tax rate is designed for different provinces. It proposals that the tax rates should not be too high and regional differential proportional tax rates design should be used in order to keep its objectivity and scientificity for property tax.

**Key words:** Property Tax; Tax Rates Design; Tax Burden Distribution; Social Welfare Effects

(责任编辑:廖中新)

收稿日期:2021-06-15