

企業管治

何順文、李元莎

# 內地應收拾房地產稅亂局

內地房地產市場自上世紀九十年代開始形成，迄今不足二十年，但卻幾乎成為內地社會輻射力最大的產業。

房地產相關出讓收入和稅費，一度成為各級地方政府的主要預算收入；一般民眾，窮全家十數年之力，方能購置一處房產；房產開發企業，造就了內地數以十計的億萬富豪。

過高而不合理的土地和房產價格操控，已成為國家的一種變相間接稅收；政府期望利用房地產刺激經濟，結果轉移或剝削了國民的生活質素與福祉。內地長久內需消費偏低不足及不少企業欠缺競爭力，高昂房地產泡沫「功不可沒」。

## 地方政府依賴地產稅收

內地稅收分為中央稅種和地方稅種，分別由中央政府和地方政府（主要是指省級政府）享有。因為主要稅種，包括增值稅和企業所得稅主要由中央政府收取，地方政府，尤其是省級以下地方政府，基本沒有自己的獨立稅源。

各級政府均背負發展本地經濟的政治責任，所以尋找可以依賴的財政收入，成為地方政府的一個必須解決的問題。

內地土地國有、地方支配的體制，恰恰提供了一個可供各級地方政府經營的舞台。各級地方政府作為土地權益的直接支配者，房地產相關收入，成為地方政府財力的主要來源之一，甚至很多政府提出了經營土地的口號。

地方政府（而非人大）成為了房地產政策的制訂者、執行者兼得益者，也淪為一些特權幹部的非法（批地圈地）投機特殊收益。

政府收取的土地出讓金和稅費，也成為房地產開發費用的主要項目。根據內地全國商會，即全國工商聯在今年全國

政協會議提交的一份發言稿，房地產企業的開發總費用支出中，流向政府的部分（即土地成本和稅收之和）所佔比例為49.42%，在一線城市中，上海政府的份額最高，高達64.5%。地方政府對於土地收益的高度依賴，造成地方政府與房地產市場的利益合謀。

地方政府是當地房地產市場的最大收益者，當仁不讓地成為本地房地產市場的最大支持者。

政府費用作為房地產開發的剛性部分，也成為近年內地樓價居高不下的重要原因。但是，這種畸形的土地成本結構，成為理解內地房地產市場一個無法回避的內容。



(彭博圖片)

過高而不合理的土地和房產價格操控已成為國家的一種變相間接稅收

這種畸形的土地成本結構，成為理解內地房地產市場一個無法回避的內容。

粗略統計，內地現行與房地產開發經營相關的稅費有十二項之多，分布於房地產開發經營的各個環節和階段。在政府的土地徵用、批租環節，企業要繳納契稅、耕地佔用稅、印花稅，另外還要繳納土地出讓金、土地使用費等。這些稅收和款項基本都屬於當地地方政府財政收入。

## 房產稅收繁複

在房地產開發建設和轉讓環節，涉及的稅種更是五花八門。另外，這還包括契稅、營業稅、印花稅、城市維護建設稅、教育稅附加、土地增值稅、企業所得稅，以及個人轉讓房產需要繳納的個人所得稅等，其中的土地增值稅更是為房地產業量身訂做。

土地增值稅是以轉讓房地產取得的收

入，減除法定扣除項目金額後的增值額，作為計稅依據，並按照四級超率累進稅率徵收：增值額未超過扣除專案金額50%部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%，未超過扣除專案金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%，未超過扣除專案金額200%的部分，稅率為50%；增值額超過扣除專案金額200%的部分，稅率為60%。

## 改革稅制重整資源

一方面，可以看出房地產稅收主要集中在開發、建設、轉讓等流轉環節，多為流轉稅種。流轉稅作為間接稅有可轉嫁性，房地產企業可以將稅負轉嫁給購房者；另一方面，房地產稅種繁複、徵收環節多，存在重複徵稅和多層次收費的問題。

內地目前對房地產業徵收的稅費集中在買賣環節上，買房人的資金付出集中在購房階段。買得起多套房子的人，可以將多餘的

房產囤積起來，空置的房產卻無需繳納任何稅費的，只需坐等房子升值即可，這就給了房地產市場熱錢投機存在的空間，也是內地房價不斷上漲得重要因素之一。

這種投機囤房的行為，從投資者自身尋求回報的角度講，本無可厚非，但是這種不恰當地佔稀缺的房地產資源行為，實質上造成了社會不公。

內地稅制本身的設計不當，助長了這一違背社會公正性的投資模式。開徵房地產保有環節的物業稅，則可以重構政府、企業和居民的利益格局，優化社會資源分配。

## 處理失效埋伏危機

筆者建議，可以將目前徵收的房產稅、耕地佔用稅、城鎮土地使用稅統一為物業稅，並將土地增值稅功能納入企業所得稅範圍。由此，可以將一次性收取的土地租金和集中在開發和銷售環節的稅收，延遲到房屋保有環節徵收。此外，降低房地產市場的交易成本、提高交易效率，又能通過房地產稅收增加和保持政府收入，就可實現多種利益的更佳組合。

今年8月初國家稅務總局表示，會把房地產稅收作為重點監管項目，但會否作上述改革及修正，仍是未知之數。

寬鬆的貨幣政策、劇烈的通脹，再加上不合理的房地產制度（財政來源過分倚賴土地出讓），內地市場治理問題將繼續阻礙經濟與社會的持續健康發展。

如果處理體制問題失效，這個「非理性繁榮」將遇到更大的政經風險和危機。

何順文 澳門大學副校長兼教授  
李元莎 美國威斯康辛大學商學院助理教授



(彭博圖片)

寬鬆的貨幣政策及劇烈通脹，再加上不合理的地產制度，將繼續阻礙內地經濟與社會的持續健康發展。



房產開發企業造就了內地數以十計的億萬富豪；圖左為富力地產主席李思廉。(彭博圖片)