

房地产业对地方财政与地区经济的影响效应

——基于多元分析方法

张伦俊

(南京审计学院 国民经济研究所,江苏 南京 211815)

[摘要]基于近些年来的统计数据,采用典型相关分析、面板数据模型、聚类分析等方法对我国31个省(直辖市、自治区)房地产业的基本状况进行多元分析,从数量上解读房地产业产值、投资、经营收入及相关税种收入等与地方财政、地区经济指标之间的影响效应关系,结果显示,房地产业对地方财政有重要的支撑作用,但是其拉动效应依赖于地区经济基础,存在着地区不平衡。推进“费改税”、开征保有环节税、完善房地产税制等将对地方财政产生积极的影响。

[关键词]房地产业;房地产税收;地方财政;经济影响效应;多元分析;土地财政;费改税

[中图分类号]F810.7; F293.30; F127 **[文献标识码]**A **[文章编号]**1672-8750(2013)04-0018-09

一、引言

近些年,我国房地产行业及相关税收保持了较快的增长。2010年,土地增值税、耕地占用税、契税、房产税和城镇土地使用税五项合计为6527.88亿元,比上年增长35.7%。加上房地产营业税和个人所得税中房屋转让个人所得税,全年土地和房地产相关的税收增收额占总税收增收额的比重超过30%^[1]。统计显示,2010年全国土地财政收入2.9万亿,超出预算113%^[2]。2012年房地产“五税”收入首次突破万亿大关,总收入为10128亿元,比2011年上升了23.2%,创历史新高;房地产税收收入对地方财政收入贡献再度提升,占地方财政收入的比重提升至16.6%,但全国土地财政降温,土地出让金下降了15%^[3]。2013年一季度,中国财政收入逾3.2万亿,房地产税收拉动地方财政收入增长13.7%^[4]。总之,房地产业在促进地区经济发展、拉动地方财政收入等方面发挥着重要的作用。

实际上,早在2003年,国务院18号文件就提出房地产业“已经成为国民经济的支柱产业”。2008年11月,为了应对金融危机,中央出台了“扩内需、保增长、调结构”的十大措施,温家宝再次强调“房地产业是国民经济的重要支柱产业”^[5]。支柱产业的定位必然让房地产业得到多方面的政策支持,为房地产业加快发展带来了诸多有利条件。2011年,国务院在深化经济体制改革重点工作中提出要健全财力与事权相匹配的财税体制和县级基本财力保障机制、调整完善房地产相关税收政策等。新任财政部部长楼继伟也认为“房产税将是下一个地方税源之一”^[6]。

对于房地产业的税收问题,许多学者从不同视角作了较多探讨。杜雪君等人对地区房地产价格、

[收稿日期]2013-04-10

[基金项目]国家社会科学基金项目(10BTJ014)

[作者简介]张伦俊(1951—),男,安徽合肥人,南京审计学院国民经济研究所所长,教授,硕士生导师,主要研究方向为税收经济分析。

地方公共支出与房地产税负之间的关系进行了研究,认为房地产税负会对房价产生抑制作用,地方公共支出对房价有明显的促进作用^[7]。程瑶对房地产业税负水平进行了实证研究,认为房地产业税负水平是适度的^[8]。曾志慧等人对契税与相关经济指标的关系进行实证分析,为提高契税分析预测水平和加强房地产税收征管提供了有针对性的参考信息^[9]。史玲对江苏省房地产业征收快速增长情况进行了分析,认为地方过度依赖房地产业征收可能产生诸多问题^[10]。学者或业内人士都对相关问题作了有益的探讨,取得了一些积极的成果,但是,就房地产业与地方财税、地区经济等指标之间关系的多元分析成果并不多见。本文基于近些年房地产业指标资料,着重于运用多元统计方法,对房地产业的相关数据(产值、投资、税收)进行多元分析,以揭示房地产业数据的内在规律及其与地方财政、地方经济的联系。

二、典型相关分析

2007年至2009年我国各地区(除台湾省)房地产业相关指标的平均值见表1。

表1 2007—2009年我国各地区房地产业相关指标(平均值)

单位:%

地 区	生产 总值 增长 (%)	地区 财政 增长 (%)	地区 税收 增长 (%)	房地 产值 增长 (%)	房地 产值 比重 (%)	房地 业投 资 (亿元)	房地 业投 资 增长 (%)	房地 业投 资 比重 (%)	土地 转让 收入 (亿元)	经营 收入 增长 (%)
北京	15.78	22.34	20.89	27.94	6.93	2228.1	99.65	54.07	106.94	9.87
天津	20.12	25.42	19.22	25.75	3.57	667.9	92.08	19.82	19.31	16.46
河北	14.00	19.95	13.43	20.81	3.10	1793.5	108.33	19.07	4.69	29.89
山西	16.26	11.78	3.93	14.01	2.31	684.9	127.36	17.96	0.94	23.17
内蒙	26.99	35.44	22.64	35.09	2.41	792.2	142.99	13.85	4.79	52.94
辽宁	18.14	25.00	17.28	27.74	3.42	2289.9	178.95	23.06	6.57	28.83
吉林	19.49	25.94	18.74	15.23	2.82	835.3	151.63	16.80	0.08	33.58
黑龙江	11.70	18.70	7.70	15.62	3.23	643.6	71.06	16.85	1.27	28.12
上海	13.36	17.67	15.79	25.17	6.66	1537.4	39.88	32.32	88.54	8.01
江苏	16.83	25.11	19.57	32.50	4.72	3613.8	86.49	23.50	31.57	42.23
浙江	13.56	18.36	16.43	17.93	5.38	2587.7	69.14	27.19	13.60	24.28
安徽	17.88	26.51	20.37	26.84	4.28	1900.3	168.51	27.26	7.64	38.01
福建	17.18	20.09	15.43	17.87	4.96	1335.4	72.38	25.89	7.08	16.53
江西	18.06	23.97	17.54	23.94	3.33	767.1	101.70	16.20	3.21	27.96
山东	15.45	17.56	12.12	19.65	3.64	3150.6	86.83	19.96	17.26	27.83
河南	16.09	18.52	11.24	21.73	2.96	2404.6	158.18	22.47	5.42	31.84
湖北	19.63	19.68	14.35	28.00	4.00	1219.5	102.97	20.57	5.58	39.23
湖南	20.05	21.12	10.83	14.54	3.31	1316.4	113.13	23.38	14.48	28.71
广东	14.79	18.97	15.17	11.66	6.33	3493.6	31.55	31.86	51.12	21.40
广西	17.23	21.94	11.72	22.05	4.20	908.3	107.62	22.84	7.63	30.95
海南	16.34	29.72	25.86	56.90	4.94	231.9	140.02	31.16	11.19	56.84
重庆	23.51	27.75	19.10	13.76	3.67	1233.5	192.00	30.28	25.35	37.17
四川	17.96	25.08	17.32	19.01	3.57	2037.8	145.09	25.73	14.06	29.46
贵州	19.91	22.48	14.50	16.18	3.53	437.9	113.67	22.78	1.41	36.73
云南	15.59	22.66	15.47	7.20	3.73	815.1	111.32	22.81	8.55	20.60
西藏	14.92	27.60	13.37	35.20	4.87	61.4	143.22	19.62	0.16	2.50
陕西	22.00	26.63	15.80	27.85	2.51	913.3	166.42	19.04	3.04	42.95
甘肃	14.28	27.38	10.35	11.49	3.01	285.1	79.07	15.88	1.04	21.81
青海	19.39	27.68	21.08	13.38	2.16	66.8	90.73	10.54	0.09	30.49
宁夏	24.24	22.20	17.17	25.23	3.09	153.6	140.10	18.46	1.28	29.37
新疆	12.22	21.41	14.29	19.32	2.51	339.9	109.36	14.84	0.50	28.70

资料来源:2007—2009年《中国统计年鉴》。考虑到税收收入以现价核算,地区生产总值增长采用现价。

根据资料计算,2007年至2009年全国房地产行业投资平均增长114.24%(当年价),是地区全社会固定资产投资平均增长率(27.99%)的4.08倍,北京、重庆、辽宁、浙江等超出5倍以上。全国房地产业投资占地区全社会固定资产投资总量的比重为21.37%,有的地区占比远超出全国平均水平,如北京、上海、广东等地占比达30%以上,这凸显了房地产业在地区投资中的主角作用。但是,房地产投资对地方经济的拉动并没有达到预想效应,不少地区房地产业产值增长甚至低于生产总值增长,如山西、吉林、湖南、广东、重庆、贵州、云南等地。年度数据的回归分析表明,2007年至2009年房地产业产值与地区生产总值整体上呈正向波动影响关系,影响系数值分别为0.894、0.716和1.121;房地产业投资对地方财政虽有一定正向拉动作用,但拉动效应呈递减态势,影响系数分别为0.439、0.281和0.199;土地转让收入与地方财政、生产总值均呈逆向变动趋势,影响系数为负值。

从经营效益与税收贡献上看,2007年至2009年,全国房地产开发企业经营总收入平均增长28.92%(当年价),但是平均利润率(营业利润/经营总收入)仅为8.81%。三年平均利润率在10%以上的有13个地区(多为东部地区),占41.93%。西部地区的12个省(市、区),除了内蒙古自治区之外,利润率多在5%左右,青海、贵州的年均利润率为负值。如果企业本身的经营效益不能保证,我们恐怕就更难以指望它们拉动地区经济或地方财政,尤其是基础薄弱的贫困地区。同时,房地产业的税收贡献也不能令人满意。国家税务总局公布的2004年度中国纳税500强企业排行榜中,前300名内没有一家房地产企业,500强中也只有一家。至2010年,500强中房地产公司增加到37家,但房产税收入仅增长11.2%,相对于税收总收入23%的增长率,仍有相当差距。

为了分析房地产业对财政、经济的多因素影响结果,我们选取一组房地产指标和一组经济财政指标,采用典型相关分析,即通过提取两组变量综合信息的方法讨论变量间的影响关系。我们结合指标的实际意义,选取“经济财政组”指标地区生产总值(X_1)、地区财政收入(X_2)、地区生产总值增长率(X_3)、地区财政收入增长率(X_4),选取“房地产组”指标房地产业产值(Y_1)、房地产投资(Y_2)、房地产业经营收入(Y_3)、土地转让收入(Y_4)、房地产业产值增长率(Y_5)、房地产业投资增长率(Y_6)。经SPSS软件运算,前三个典型相关系数为0.992、0.934和0.621,且在0.05水平下通过检验,即能够有效解释两组样本变量的变异。因此,本文取前三对典型变量为分析依据。根据输出结果,我们可得到第一对典型相关变量的关系表达式(其余略去):

$$U_1 = -0.308X_1 - 0.694X_2 - 0.082X_3 - 0.043X_4 \quad (1)$$

$$V_1 = -0.323Y_1 - 0.322Y_2 - 0.351Y_3 - 0.032Y_4 - 0.080Y_5 - 0.016Y_6 \quad (2)$$

式中, U_1 、 V_1 称为第一对典型变量,方程系数类似于回归系数,也称典型因子载荷,是典型变量与原始变量的相关系数,绝对值越大表示二者关系越密切,具体输出结果见表2和表3。

由表2和表3可见,“经济财政组”第一个典型变量 U_1 在 X_1 、 X_2 上有很大的载荷,说明地区生产总值、财政收入对典型变量 U_1 影响较大。“房地产组”第一个典型变量 V_1 在 Y_1 、 Y_2 、 Y_3 上有很大的载荷,说明房地产业产值、投资、经营收入对财政经济方面的典型变量 V_1 影响较大;而土地转让收入(Y_4)、房地产业投资增长率(Y_6)和房地产业产值增长率(Y_5)对 V_1 的影响则相对小一些。交叉载荷等于载荷乘以对应的典型相关系数,表示第一组原始变量与第二组典型变量相关,将此载荷取平方,就代表第一组原始变量的变异量可以被第二组典型变量解释的百分比。“房地产组”中的房地产业产值、房地产投资、房地产业经营收入、土地转让收入指标与“经济财政组”的第一个典型变量 U_1 相关性较强。这就从正反两个方面印证了房地产业产值、投资、经营收入、土地转让收入等与地区生产总值和财政收入的密切联系。

典型相关分析中的冗余分析还可用来讨论两组变量的变异解释问题。如果一组变量的部分变异可以由另一个变量的变异来解释或预测,我们就认为这部分变异是二者相重叠的,或称由另一变量所能解释的。所谓冗余分析,是在重叠意义上运用冗余系数反映一组变量透过典型变量能够被另一组

表2 典型因子载荷(1)

变量	载 荷				交叉载荷			
	U_1	U_2	U_3	U_4	V_1	V_2	V_3	V_4
X_1	-0.944	0.325	0.038	0.026	-0.937	0.304	0.024	0.008
X_2	-0.993	-0.083	0.01	0.086	-0.985	-0.077	0.006	0.025
X_3	-0.441	-0.404	-0.604	-0.527	-0.437	-0.377	-0.375	-0.153
X_4	0.353	-0.227	0.711	-0.564	0.351	-0.212	0.441	-0.164

表3 典型因子载荷(2)

变量	载 荷				交叉载荷			
	V_1	V_2	V_3	V_4	U_1	U_2	U_3	U_4
Y_1	-0.979	0.072	-0.003	0.052	-0.971	0.067	-0.002	0.015
Y_2	-0.924	0.240	0.108	-0.062	-0.917	0.224	0.067	-0.018
Y_3	-0.968	-0.235	0.056	0.017	-0.961	-0.220	0.035	0.005
Y_4	-0.623	-0.67	-0.253	-0.065	-0.618	-0.626	-0.157	-0.019
Y_5	0.501	0.115	0.636	-0.124	0.497	0.108	0.395	-0.036
Y_6	0.527	0.416	0.203	-0.712	0.523	0.388	0.126	-0.207

变量所解释的变异量。典型相关系数平方表示一对典型变量间的共同变异量的比例,典型相关系数平方乘以典型变量对同组变量的解释变异量(%)得到冗余系数,它反映一组典型变量对另一组观察变量的解释能力。本案的冗余系数如表4所示。

“经济财政组”第一个典型变量 U_1 解释了该组变量总变异的 54.9%,其他三个典型变量解释总变异的 45.1%。变异量是由载荷平方求平均而得,比如 U_1 对“经济财政组”的解释能力为 $[(-0.944)^2 + (-0.993)^2 + (-0.441)^2 + (0.353)^2] / 4 = 0.549$,其他类似。冗余系数显示,“经济财政组”的变异量通过典型变量 U_1 ,能够被“房地产组”解释 54.0%,通过典型变量 U_2 、 U_3 、 U_4 解释 26.8%,合计解释变异量 80.8%。“房地产组”的变异量通过典型变量 V_1 能够被“经济财政组”解释 61.1%,通过典型变量 V_2 、 V_3 、 V_4 解释 30.2%,合计解释变异量 91.3%。从这个意义上讲,在房地产业与地方财政、地区经济的相互影响中,经济的基础性作用更为明显一些。而通过 V_1 构成分析,我们看到房地产业的产值、投资、土地转让收入等对地方经济和财政的影响也是显著的。从这个意义上讲,房地产发展须与地区经济社会发展水平相适应,否则难能持续拉动地区经济发展,甚至事与愿违、得不偿失。

表4 解释能力与冗余系数

典型变量	解释能力	冗余系数
U_1	0.549	0.540
U_2	0.082	0.071
U_3	0.218	0.084
U_4	0.151	0.013
V_1	0.611	0.602
V_2	0.126	0.110
V_3	0.087	0.034
V_4	0.089	0.008

三、面板模型分析:凸显房地产效应存在地区不平衡

为了使分析更加深入,本文建立将时间序列和横截面相结合的面板数据模型,其一般形式为

$$y_{it} = \alpha_i + \beta_{1i}x_{1it} + \beta_{2i}x_{2it} + \dots + \beta_{ki}x_{kit} + u_{it} \quad i = 1, 2, \dots, N; t = 1, 2, \dots, T \quad (3)$$

其中, i 表示截面成员, t 表示时期数。本案资料为全国31个地区2006年至2009年房地产业的相关指标数据,着重考察的因变量是地方财政收入(Y_1)和地方生产总值(Y_2),自变量为房地产业产值(X_1)、房地产投资(X_2)、土地转让收入(X_3)等。为了保证考察资料的平稳性,我们首先作单位根检验。在LLC、Fisher-ADF和Fisher-PP检验法下,除了少数变量的概率值偏大外,多数变量序列通过统计检验,本文所涉及的数据整体上可以认为属于平稳序列。其次,模型形式的设定检验,经变量筛

选和豪斯曼检验,我们认为采用固定效应变截距模型比较合适。具体方程为:

$$\hat{Y}_1 = 255.352 + \alpha_i^* + 0.857X_1 + 0.199X_2 \quad (4)$$

模型参数 F 值 = 257.6084, 可决系数 $R^2 = 0.9290$, 各变量 T 检验显著, 具体 α_i^* 值列入表 5。

$$\hat{Y}_2 = 4819.954 + \alpha_i^* + 5.827X_1 + 2.337X_2 \quad (5)$$

模型参数 F 值 = 420.848, $R^2 = 0.993$, 各变量 T 检验显著, 变截距 α_i^* 具体值列入表 5。

输出结果显示,多数地区模型(4)和模型(5)的 α_i^* 值为负值,分别占比达 64.5% 和 58.1%。由此可见,首先从整体上看,房地产业对地方财政、地区经济的拉动效应并不理想。其次,东部、中部、西部地区财政经济对于房地产业的依存度存在明显差别。模型(4) α_i^* 值,中西部有 16 个地区为负值,占 76.2%;模型(5) α_i^* 值,中西部有 13 个地区为负值,占 61.9%。显然,这是由地区经济社会发展水平所决定的。就截距项的基本意义而言,方程(4)的 $\bar{\alpha} = 255.3528$ 代表 31 个地区财政收入受房地产业影响效应的平均水平,方程(5)的 $\bar{\alpha} = 4819.954$ 代表 31 个地区生产总值受房地产业影响效应的平均水平,而各地区的 α_i^* 值则反映出各地区相对于平均水平值的偏离或波动,体现出地区的个案特征。两个模型中,东部地区 α_i^* 为正值的比重分别为 66.7% 和 50%,反映出较发达地区房地产业对地方财政、地方经济的拉动作用比较强劲,而中西部的影响效应则微弱许多。具体来说,房地产业拉动效应居前的东部地区,即模型(4) α_i^* 值较大的有上海、江苏、北京、广东、辽宁等地。2007 年至 2009 年间,上海房地产业投资年均均为 1537.4 亿元,占全社会固定资产投资的 32.4%;房地产业产值平均增长 25.2%,是年均财政收入增长的 1.42 倍,是年均 GDP 增长的 2.29 倍;年均土地转让收入 88.54 亿元,居全国第二位。江苏房地产业投资年均 3613.8 亿元,居全国第一位,远超出同期财政收入的 2732.6 亿元;房地产业产值增长 32.5%,分别超出地区生产总值增长率、财政收入增长率、全社会固定资产投资增长率 19.2 个百分点、7.4 个百分点和 9.0 个百分点。北京房地产业投资年均 2228.1 亿元,占全社会固定资产投资的 50.0%,列全国第一;房地产业产值增长 27.9%,超出财政收入增长和地方 GDP 增长分别达 5.6 个百分点和 16.6 个百分点;年均土地转让收入 106.9 亿元,占同期财政收入的 5.98%,居全国榜首。广东房地产业投资年均 3493.6 亿元,居全国第二位;房地产业投资占全社会固定资产投资的 31.4%,居全国第三位。较大力度的房地产业投资、增长及土地转让收入自然会对地方财政产生较大的影响。而甘肃、青海、宁夏、西藏等西部地区的房地产业产值偏低,年均不足百亿,土地转让收入也很少,仅 1 亿元左右,因此,模型(4)的 α_i^* 值多为较大的负值,房地产业对地方财政收入拉动效应很小。这从另一角度验证了房地产业对地方财政收入的影响不平衡,“土地财政”的客观存在是不争的事实。同理,模型(5)中地区生产总值与房地产业投资及产值整体上具有比较密切关系,但地区之间的不平

表 5 变截距模型的 α_i^* 估计值

地区	方程(4) α_i^* 估计值	方程(5) α_i^* 估计值
北京	384.777	-2998.240
天津	65.777	-1376.115
河北	-73.979	3817.328
山西	2.592	-1003.794
内蒙	48.954	27.164
辽宁	239.635	874.896
吉林	-160.628	-1514.039
黑龙江	-58.229	68.926
上海	871.438	7.921
江苏	486.711	8874.608
浙江	169.787	3773.243
安徽	-208.617	-2205.114
福建	-157.414	-365.250
江西	-121.144	-1239.044
山东	154.317	11416.010
河南	-121.590	4240.517
湖北	-148.645	840.684
湖南	-99.731	1098.821
广东	268.368	9039.399
广西	-153.232	-1712.514
海南	-219.073	-4258.219
重庆	-115.598	-3080.114
四川	-16.351	467.537
贵州	-102.987	-3136.202
云南	-9.335	-2330.756
西藏	-257.503	-4667.768
陕西	2.592	-1003.794
甘肃	-156.210	-2991.836
青海	-218.410	-4175.978
宁夏	-221.087	-4250.558
新疆	-75.181	-2237.718

资料来源:2006 年至 2009 年度《中国统计年鉴》、《中国税收季度报告》。

衡也是显而易见的。广东、江苏、河北、浙江等地具有较大的 α_i^* 值,表明这些地区的地方生产总值水平居全国前列,受房地产业投资、房地产业产值的正向拉动效应凸显。比如,广东房地产业投资多、比重大,江苏房地产业投资额度大,房地产业产值增长快,对地区生产总值的拉动效应均占有相当比重。而西部 10 地区中,除了四川的 α_i^* 值为正外,其他地区全部为负值,说明了西部地区房地产业发展水平有限,投资额度、产值、土地转让收入、整体效应偏低的状态。从这个意义上讲,房地产业的发展不可脱离经济基础与居民收入水平,指望房地产产生拉动效应或出卖土地以长期支撑地方财政得不到统计分析支持,这与前面的结论是基本一致的。

四、聚类分析:房地产税收对地方财政有明显支撑作用

虽然前面分析显示,各地区的房地产业对地方财政和地区经济的拉动效应存在不平衡。但是,近年来房地产业的高速发展带来房地产业税收的高增长,对各地方财政起着重要的拉动作用,这一点是各地区共同的特点。从总量上看,2007 年至 2009 年,房地产税收的规模快速扩大:房地产业重点行业提供的营业税 5902.8 亿元,年均增长 23.4%;提供的企业所得 3498.0 亿元,年均增长 21.4%。房地产业对地方财政收入、税收收入的贡献十分显著。我们以 2009 年的数据为例:当年全国财政收入增长 11.7%,税收收入增长 9.8%。房地产的七项税收增收额(土地增值税、耕地占用税、契税、房产税、城镇土地使用税、房地产营业税和房屋转让所得税)共计 1851.9 亿元,占 2009 年全部税收增收额的 5291 亿元的 35%。房地产的五项税种(土地增值税、房地产营业税、契税、房产税、城镇土地使用税)分别增长 33.9%、38.6%、32.7%、18.1% 和 12.7%,五项税收的绝对额占财政收入的 9.6%,对税收总收入增长的贡献为 21.8%^[11]。换言之,2009 年全国税收增收额超过三分之一来自于房地产业,可见,在经济危难之际,房地产业发挥了积极稳定作用。有必要指出的是,无论是五项税收统计,还是七项税收统计,都还不是我国房地产各项税收的全部统计。如果将全国土地出让金收入、公积金管理的增值部分等也纳入计算(视为非税收入),房地产业的财政贡献将更大。例如,2009 年江苏房地产税收增加额占全省财政一般预算增量的 43.8%,这意味着 2009 年比 2008 年增收的 497 亿元中有 217.68 亿元是由房地产业贡献的^[12]。

根据《中国统计年鉴》、《中国税收季度报告》的相关资料,我们选择了与房地产业密切相关的八个税种(简称“八税”),即房产税、契税、城市维护建设税、耕地占用税、印花税、资源税、土地增值税、土地使用税,考察 2007 年至 2009 年它们对我国 31 个省(直辖市、自治区)地方财政的影响。通过计算我们发现,这期间八个税种占我国 31 个地区的财政收入比重均为两位数,比重最低的地区也达到 15.5%。所以,如果把房地产业带来的全部税收均考虑在内的话,房地产业对国家财政的贡献巨大,尤其是对地方财政具有十分明显的支撑作用。

以 2007 年至 2009 年与房地产业密切相关的八个税种的年度比重、年度均值等指标为依据作聚类分析(参见图 1),我们可将我国 30 个地区(西藏情况比较特殊,指标缺项)分为三类:第一类包括江苏、山东、浙江、北京、广东、上海、河北、辽宁等 10 个地区,多属经济相对发达的东部沿海地区,它们的共同特点是不仅“八税”年均绝对额比较大,而且占当年地方财政比重也比较高。其中,“八税”年均绝对额江苏第一,达 75.6 亿元,广东第二,达 71.4 亿元;年均占地方财政比重山东第一,比重为 26.2%,辽宁第二,比

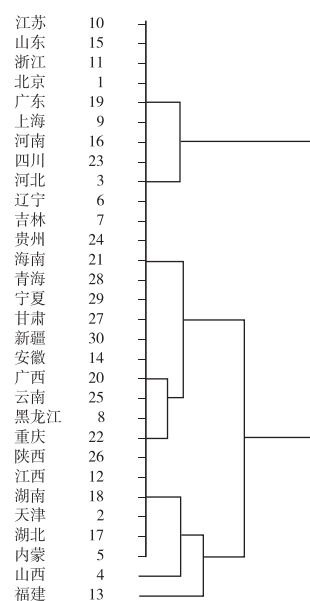


图 1 地区房地产税收聚类分布图

重为 25.9%。这说明东部沿海地区房地产业的拉动效应的确是位居全国前列水平的。第二类包括贵州、青海、宁夏、甘肃、新疆、广西、云南、重庆、陕西等 13 个地区,这类地区与第一类地区具有明显的特征反差,这类地区的共同特点是“八税”年均绝对额比较小,而且占当年地方财政比重也比较低。其中,“八税”年均绝对额比较低的是宁夏、青海、甘肃三个地区,分别为 1.65 亿元、2.17 亿元和 5.01 亿元;占当年地方财政比重比较低的是甘肃、陕西和贵州,比重均在 18% 以下。第三类包括湖北、江西、湖南、内蒙、山西等 7 个地区,多为中部地区,这些地区的共同特点是“八税”年均绝对额、占地方财政比重指标值低于第一类地区,高于第二类地区,基本体现出“中部”特征。其中,“八税”年均绝对额偏低的是山西,为 15.5 亿元;占当年地方财政比重偏低的是安徽,为 13.7%。总体上看,聚类分析的结论与前面讨论的结论是一致的,即东部沿海较发达地区房地产业对地方财政、地方经济的拉动作用明显,而西部欠发达地区的影响效应则相对微弱许多。

五、结论与建议

(一) 基本结论

以上我们从几个不同角度对房地产业及房地产税收对拉动地方财政和地区经济的影响效应进行了多元分析。房地产组指标与经济财政指标的典型相关分析显示,在房地产业与财政经济的相互影响中,房地产业发展依赖于地区经济的基础性作用更为明显。因而,房地产发展须与地区经济发展水平相适应。面板数据模型分析从纵横两个层面凸显了房地产效应存在着地区之间的不平衡。但是,房地产业的高速发展带来了房地产业税收的高增长,对各地方财政都起到了重要的支撑作用。聚类分析则告诉我们,房地产业对地方财政和地区经济的拉动作用,东部沿海较发达地区影响效应与西部欠发达地区的影响效应存在着差异。这从另一角度验证了前面的结论,房地产发展须与地区经济发展相适应,只有协调一致,方可产生持续效应。

(二) 建议

为了房地产业与地方财政、地区经济能够协调、持续发展,我们提出四点建议。

1. 积极推进“费改税”。乱收费、乱罚款、乱摊派即“三乱”问题由来已久。据 2010 年全国工商联的调研报告显示,涉及房地产业的收费达 50 多项,税费合计超过 60 项;房地产企业调查项目的总费用支出中,各项税费所占比例为 49.2%^[13]。收费项目多而乱,必然使房地产业开发建设成本过高,最终形成居高不下的房价,导致税收调控收效甚微。因此,为了保障房地产市场的健康发展,房地产业的“费改税”势在必行。政府应该本着先清理后改税的思路,除保留极少数服务性收费项目外,其他收费或取消或合并为某一固定税种,减少重复征收现象,如土地出让金可改为土地批租金,取消城镇土地使用税,将土地闲置费改为土地闲置税等。一些经营性收费应从政府收费中剥离,由税务机关集中征收、分头开支,简化办事程序,加大政策透明度。国家发改委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》决定自 2011 年 5 月 1 日起降低和规范住房交易手续费、施工图设计审查费,取消住房抵押手续等,这是治理“三乱”的一个利好消息。但是,房地产收费的整体状况短时期内仍难以根本改观。笔者以为,要通过“费改税”,将各地方小财政纳入大财政,把准税收性质收费项目分别并入中央税和地方税。长远来看,要想真正根治“三乱”,新一轮税制改革必须为地方政府设计出一套可行、有效、稳定的财源渠道。只有规范了收费市场,扶正了税收的主导位置,才能在体制上保证房地产市场成本的合理化。

2. 开征房地产保有环节税收。住房价格的上涨趋势使得越来越多的人囤积房源待价而沽,从而虚假地放大了需求量,为房价飙升推波助澜。因而,房地产调控措施必须以赶走“投机炒作”为目的,让囤积住房者无利可图。开征住房保有环节税可以击中投机炒作者的痛处,是实现这种目的的治本之策。所谓开征住房保有环节税,也就是对房屋持有者每年按评估市价的一定比例纳税,从而使希望

囤积住房发财的人望而却步。发达国家普遍对包括私人住房在内的所有房地产征收保有环节税收,杜绝了炒房行为。我国目前尚不完全具备条件,针对以下问题,我们建议采取如下措施:(1)先不对老百姓的基本住房征税,矛头直指投机炒作行为,明确对生活必需的住房免税,免税的范围,可以采取按套数和按面积两个标准“就高不就低”的办法来确定。(2)关于多套住房分户给兄弟姐妹持有问题。如果兄弟姐妹原本已有住房,那么针对新占有中超标部分仍要纳税。日后条件成熟时,再结合房产面积、价值、闲置时间长短等具体因素,实施分级累进税率等进行课征。(3)关于评估的问题。目前已有的一些官方的评估队伍,评估技术和评估经验相对比较成熟,可以由他们承接具体评估,并接受相关监督。(4)关于税负转嫁的问题。保有环节的税收是每年都要缴纳的,最多能够将交易环节一次性缴纳的税款转嫁给消费者。如果将多年囤积的税款转嫁于价格,势必造成房价高而难以成交,而且囤积时间越长其税负越重,这便迫使投机者尽快将囤积房卖出,达到保有环节税收的真正目的。目前我国现行的房地产税征收范围很窄,只对经营性房地产征收,个人所有非营业用的房地产都不征税,我们认为国家应适时开征物业税,它既可以调节贫富差距,也将是地方税收收入的来源^[14]。

3. 完善房地产税制及其他配套制度。(1)合理确定计税依据。改变目前既有从量计征又有从价计征的双重征收方法的局面,实行按土地增值额的一定比例征收土地税或房产税的办法,既可使房产税随着房产价值的增长而增长,也可以在一定程度上调节土地的级差收益。(2)完善税收优惠政策。国家对鼓励发展的保障性住房、廉租住房、危旧住房改造等应出台相关税收优惠政策,以降低房价,让居者有其屋。(3)开征遗产税与赠与税。针对房地产无偿转让环节税收调节的缺位,国家应适时推出遗产税与赠与税,且应采取高起征点、高累进税率,这样一方面可以减少部分投机者收益,另一方面可以调节财富分配,促进社会公平。(4)完善产权登记制度。国家应建立详细准确的房地产位置、权属、面积等登记台账,尽快实行房屋和土地产权证书合一制度;逐步建立房地产税源信息数据库,实现全面及时监控房屋产权的功效。(5)完善价格评估制度。政府应建立房地产价格评税机构,加强对房地产价格评估理论和方法的研究,并结合各地实际,制定科学可操作性强的房地产价格评估标准和细则,为房地产税收计征提供科学的依据。(6)加强房地产业税收征管。政府应以存量房交易环节所涉及的税收征管为切入点,密切税务部门与房地产管理部门的协作联系,堵塞漏洞,减少税收流失。(7)把住土地“警戒红线”。截至2010年底,中国耕地总数已接近18亿亩“红线”。虽然当年土地财政收入2.9万亿,但相对于迅猛增长的土地使用量而言依然是个小数目。为此,各地要切实贯彻“三最严”指示,把住土地警戒线。

4. 建议房地产税由地方征管。理由如下:(1)地区差异客观存在。由于房地产市场的形成发展与地方经济发展具有密切的关联性,加之不动产具有不可移动性、不可隐匿性和长期持续等特点,房地产业对地方政府有比较强的依赖性,地方政府对当地房地产市场也最为了解。有鉴于此,在房地产税制的制度设计中要充分考虑到地区差异的客观存在。这与中央“十二五规划建议”提出的“逐步健全地方税体系,赋予省级政府适当税政管理权限”是一致的。(2)地方政府具有双重身份,既是土地代表者,也是管理者。作为土地市场的参与方,政府可以卖地,因此地方政府也是中央政府的调控对象之一。同时,地方政府也要进行房地产市场调节和监管,实施公共服务并承担社会管理责任。如何当好这两个角色,地方政府往往非常纠结。一般而言,地方政府都希望在本届任期内促进经济快速发展,因而会竭尽所能把土地资源用够用足,卖土地的钱越多越好,几乎很少考虑到公共服务、社会保障和居民住房问题或者是为子孙后代的长远发展而留有余地。为此,制度安排不仅要解决房地产经济运营本身的问题,同时也要考虑到地方政府的双重身份。(3)由于地方财政、地方政府的角色定位,房地产税由地方政府征管,能够更好地体现“谁受益谁纳税”的原则,也能在一定程度上保证地方税收收入的固定性、稳定性。国外实行分税制的国家,大多都将房地产税划归地方税,成为地方财政、特别是县(市)级财政的主要来源。为此,中央要赋予地方适当的税政管理权。中央负责制定房地产

税的基本法、规定各个税收要素,而将实施办法、评估规则、调整税率等权限赋予地方。比如,城建税和城镇土地使用税可以在税额上确定一个幅度,由地方政府根据其自身需要和实际承受能力选择执行,促使地方因地制宜地通过房地产税增加财政收入和调节房地产市场。

参考文献:

- [1]隋政言. 房地产交易和保有环节税收贡献比重提高[N]. 中国税务报,2010-02-24(05).
- [2]财政部. 关于2010年中央和地方预算执行情况与2011年中央和地方预算草案的报告(摘要)[EB/OL]. (2011-03-17)[2013-02-03]. http://www.mof.gov.cn/zhengwuxinxi/caizhengxinwen/201103/t20110317_505087.html.
- [3]上海易居房地产研究院. 2012年全国土地财政降温,房地产税收增长,土地出让金下跌[EB/OL]. (2013-03-29)[2013-04-08]. <http://estate.caijing.com.cn/2013-03-29/112633090.html>.
- [4]庞无忌. 房地产税收拉动地方财政,一季度中国财政收入逾3.2万亿[EB/OL]. (2013-04-15)[2013-04-20]. <http://finance.chinanews.com/cj/2013/04-15/4732150.shtml>.
- [5]张道航,郑雪梅. 房地产作为支柱产业的定位间接致房价过快上涨[N]. 经济参考报,2009-05-13.
- [6]央视网. 新任财政部部长楼继伟:房产税将是下一个地方税源之一[EB/OL]. [2013-04-19]. <http://www.yangtse.com/system/2013/04/19/016954515.shtml>
- [7]杜雪君,黄忠华,吴次芳. 房地产税、地方公共支出对房价影响——全国及区域层面的面板数据分析[J]. 中国土地科学,2009(7):9-13.
- [8]程瑶. 房地产业税负水平实证研究[J]. 财政研究,2010(4):30-33.
- [9]曾志慧,王道树. 契税与对应经济指标关系的实证分析[J]. 税务研究,2008(6):56-60.
- [10]史玲. 对我国房地产业税收增长思考——基于江苏省房地产业税收增长的研究[J]. 税务与经济,2008(5):99-103.
- [11]马建堂. 2009年中国房地产市场运行监测报告[M]. 北京:中国人民大学出版社,2010.
- [12]王海平. 江苏地税收入过度依赖房产 不动产契税增幅下降[N]. 21世纪经济报道,2011-01-25(06).
- [13]刘雪涛. 社科院专家称中国买套房税费超60项[EB/OL]. (2011-04-07)[2013-03-12]. <http://news.hsw.cn/system/2011/04/07/050879978.shtml>.
- [14]张伦俊. 深化税制改革 推进经济发展方式转型[J]. 南京审计学院学报,2011(2):6-16.

[责任编辑:黄燕,王丽爱]

The Effect of Real Estate Industry on Local Finance and Regional Economy: A Multivariate Analysis

ZHANG Lun-jun

Abstract: Based on the statistical data in recent years, this paper applies canonical correlation analysis, the panel data model, and the clustering analysis method to analyze the basic situation of the real estate industry in 31 provinces (municipality directly under the central government and autonomous regions), and interprets quantitatively the relationship between the real estate value, investment, operating income, related tax income and local finance and regional economy. The research shows that the real estate industry is an important support to the local finance, but its stimulating effect depends on the local economy, which is imbalanced among regions. The policy of "fee to tax", a possession tax, and the real estate tax policy shall have positive influence on local finance and regional economy.

Key Words: the real estate industry; tax income from real estate; regional finance; economic effect; multivariate analysis; land finance; fee to tax