



## 物业费不应作为调控房价的手段

文 / 中国社会科学院城市发展与环境研究中心 研究员 尚教蔚

从理论上说,物业费是一种财产税,是针对国民的财产所征收的一种税收。因此,首先政府必须尊重国民的财产,并为之提供保护;然后,作为一种对应,国民必须缴纳一定的税收,以保证政府相应的支出。

所谓物业费,又称“财产税”或“地产税”,主要针对土地、房屋等不动产,要求其所有者或承租人每年都缴付一定税款,税额随房产的升值而提高。从理论上说,物业费是一种财产税,是针对国民的财产所征收的一种税收。因此,首先政府必须尊重国民的财产,并为之提供保护;然后,作为一种对应,国民必须缴纳一定的税收,以保证政府相应的支出。物业费是税制改革主要内容之一,和老百姓生活关系紧密,已成为关注的焦点。

2003年10月,中共中央十六届三中全会明确提出:“实施城镇建设税费改革,条件具备时对不动产开征统一规范的物业费,相应取消有关收

费”。2005年物业费已处于模拟测试阶段。今年1月,国税总局将“研究物业费方案”作为2007年全国税收工作要点之一。截至目前,全国已经有北京、辽宁、江苏等十个省市进入物业费征收“空转”,一时间,物业费问题在沉寂一段时间后又成为房地产方面的热点之一。2007年10月1日开始实施的《物权法》也为开征物业费提供了一定的法律依据。但是,不久前,国家税务总局相关负责人表示,目前正在积极稳妥地进行物业费出台前的准备工作。

### 开征物业费的时机

根据实际情况判断,短期内物业费开征可能性不大。原因是:第一,

基础数据不健全。物业费征收的结果是将不动产的购买环节税费分摊成一定时期内的需要缴纳的持有税,但征收时需要根据房屋性质、面积、价格变化等不同情况加以区分,并随时调整。这就要求物业费征收的一个前提是对全国房源进行彻底普查,并能够提供长期的房屋管理系统,以保证第一时间了解变化了的房屋性质及价格变化等。尽管近几年房屋统计数据已经日趋完善,但存量房数据掌握的不够全面。第二,开征时机不成熟。从长远来看,征收物业费应该是一种必然,在法律层面,已经给物业费的征收铺平了道路。但是从短期看,物业费开始征收并不现实。最大的难点

是征收标准难以确定。第三,开征物业税不应作为调控房价的手段。物业税不是用来“降房价”的,其本质上是对不动产占有(不一定是所有)课征的财产税。多数国家和地区开征物业税的目的是筹措地方财政收入,满足地方支出的需要,即属于财政型的物业税。如果为调控房价出台物业税,会影响税制的稳定性,与税制改革稳定税制的目标不符。也就是房地产业处于繁荣阶段,开征物业税抑制房地产市场的投机,反之,房地产业转入萧条阶段,为了刺激投资又要出台或取消什么税种呢?调控房价应该是短期的经济行为,物业税不应作为短期调控措施。税制改革是要建立长效机制,它的意义和影响更为深远。

### 高房价的希冀

近两年,全国房价涨声一片。根据国家发改委最新公布的数据:10月

份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.5%,第五次改写今年6月以来的房价涨幅最高纪录。其中,新建商品房销售价格同比上涨10.6%,二手住房销售价格同比上涨8.7%(见图1)。2007年,部分城市房价上涨超过10%以上(见图2)。在目前房价高位运行状况下,通过开征物业税可以起到抑制房价作用已被部分学者认可。事实上开征物业税对房地产市场既有积极的一面,也有一定的负面影响。要明确开征物业税是完善税制还是要遏制房地产过度投资、抑制房价。

### 开征物业税的利弊

开征物业税可产生积极的方面:一是可以遏制房地产过度投资。开征物业税对房地产保有阶段成本增加,无论是炒楼还是炒地行为都会受到不同程度的遏制。炒楼的减少了,可以缓解商品房需求紧张的矛盾;囤积土地

图1 2007年1~10月全国房屋销售价格指数情况

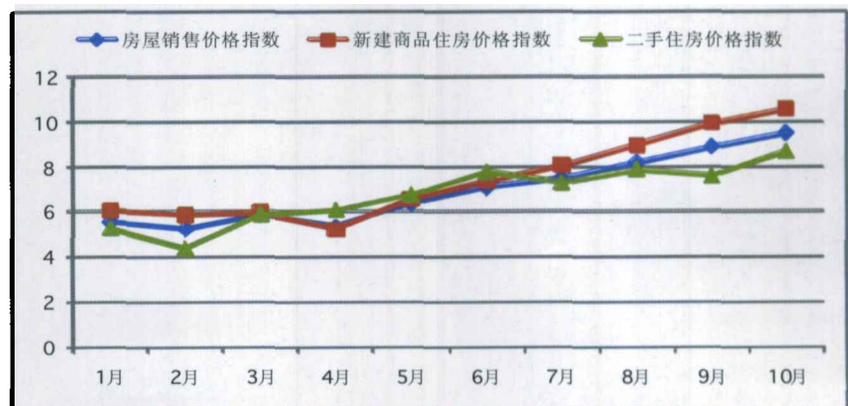
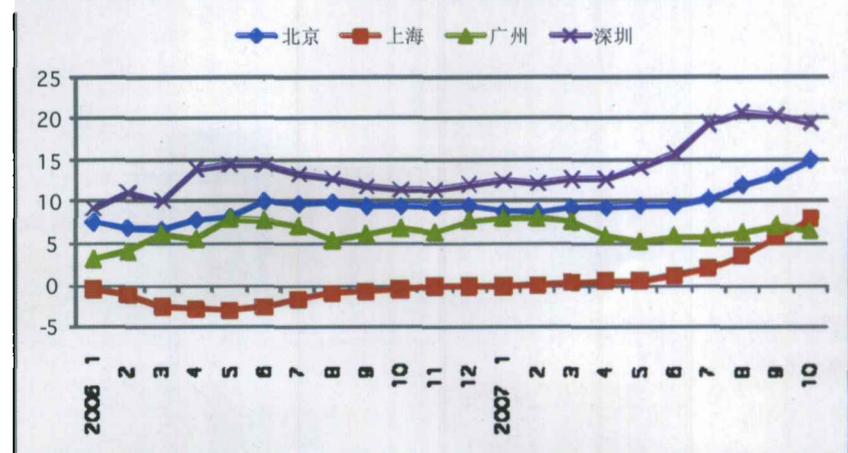
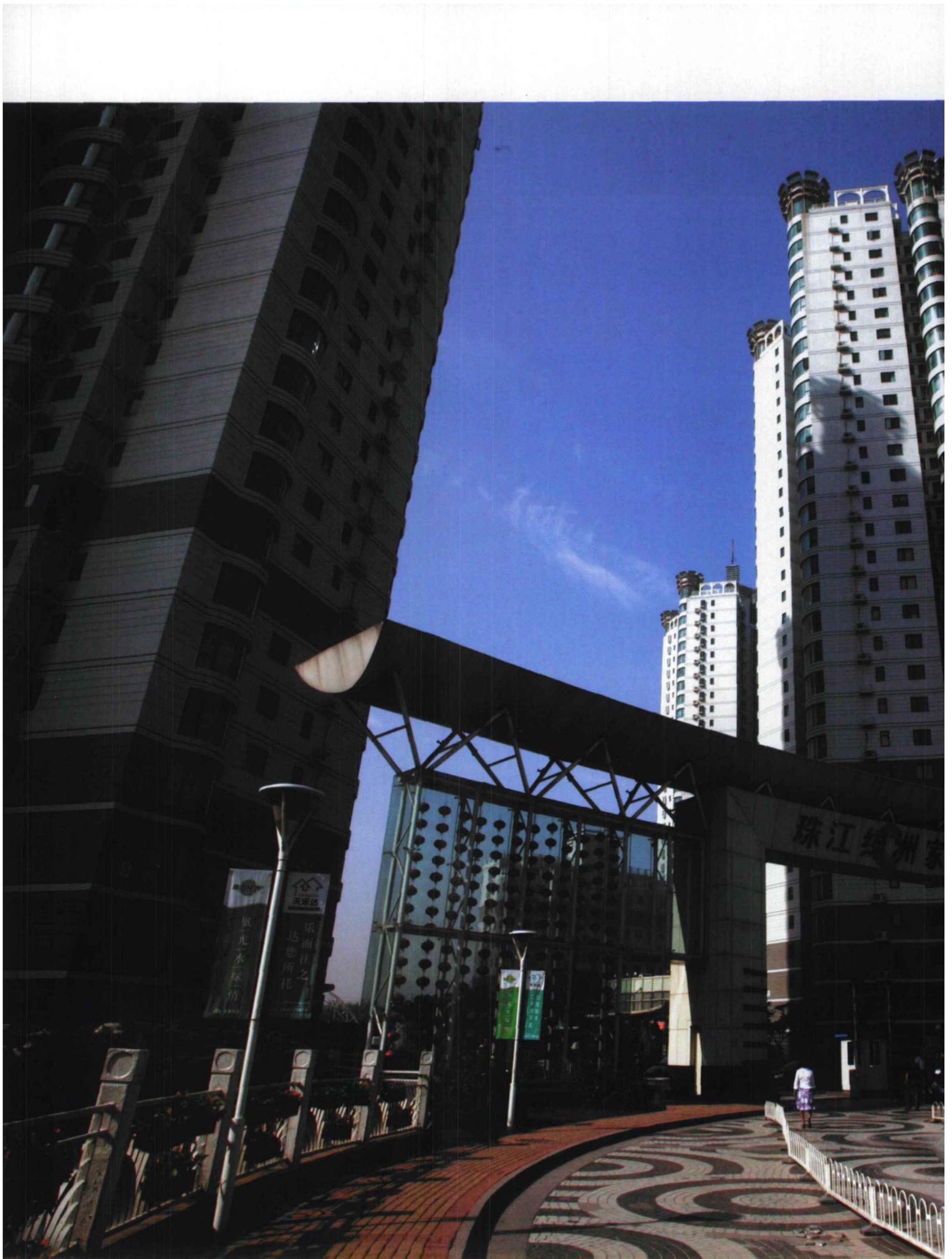
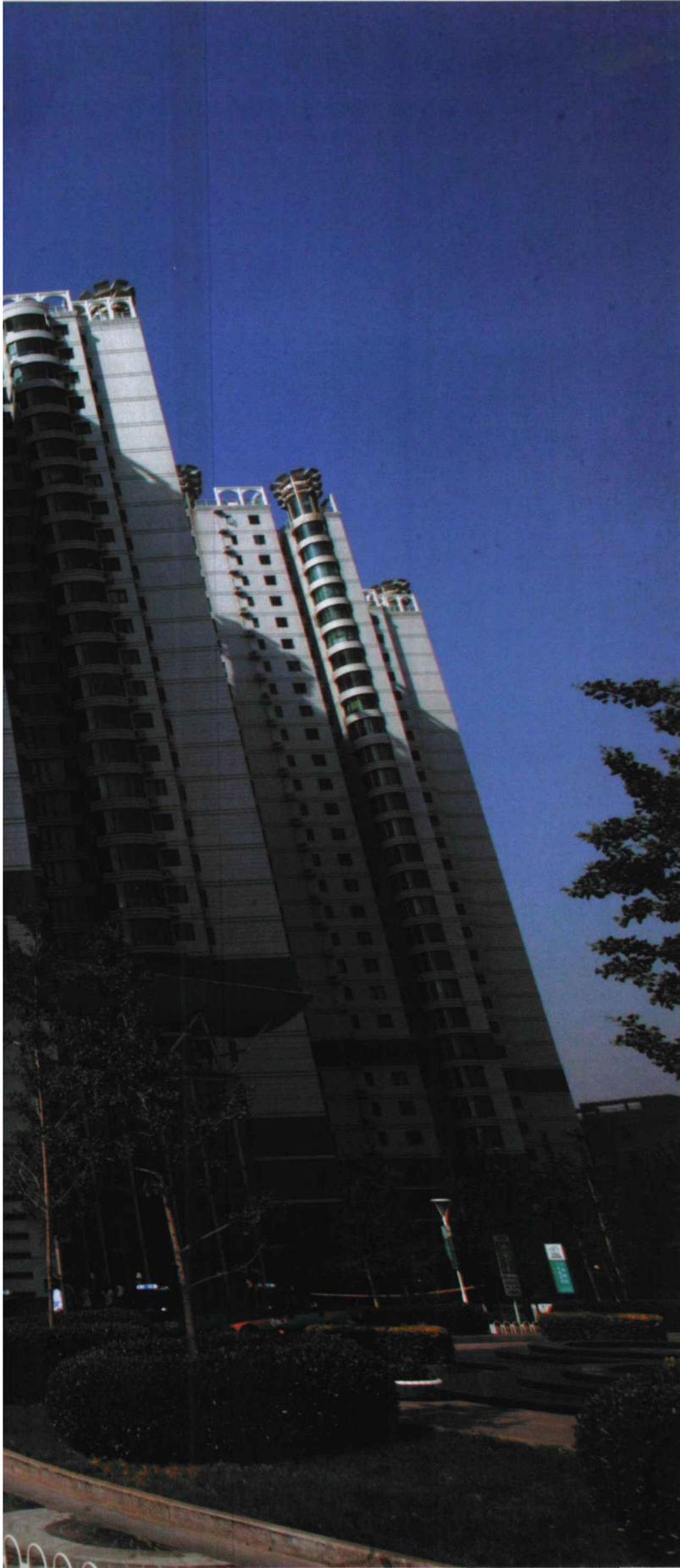


图2 2006年1月~2007年10月部分大城市房屋销售价格指数情况







现象也会减少。二是物业税可以在一定程度上纠正地方政府的短期行为，并使地方税收上有长期稳定的收入。三是物业税对抑制房价有一定作用，可以将闲置房产挤向市场，增加住房供给，但不一定特别明显，原因是房价上涨是多种因素构成，单一办法作用不大，所以抑制房价应该是多方面的综合措施。四是，开征物业税，加大了购房者的经济消费负担，会在一定程度上抑制购房、囤房、炒房的行为，使得购房行为逐渐趋于回归理性。

开征物业税可能产生的负面影响：一是对已经贷款购房的业主会增加负担，因为这些业主在购房时只考虑还贷款（月供），并没有考虑开征物业税后所要缴纳的税款。二是房价下调空间不大，物业税只是抑制房价的一个方面，房价的涨落与供求的关系最大，是一种市场行为，是多种因素作用的结果。开征物业税是政府、开发商和购房者的一种博弈过程，在博弈过程中很有可能是购房者埋单。这样的话，就有悖开征物业税的初衷。三是开征物业税初期地方政府的积极性不会很高，因为开征物业税，短期内有可能使地方政府的财政收入受到影响。四是，有可能加重自住型人群的税负负担（这主要取决于对自住型是否减免、如何减免）。

开征物业税有关部门要考虑和解决的问题：一是征收物业税税基依据，我国和国外征收物业税的国家最大的不同是土地国有，那么如何确定税基体现税收的公平性是要解决的第一个问题。二是免征额部分如何确定，是以套为计算单位，还是以面积为计算单位，以套为计算单位要确定第几套开征物业税，以面积为计算单位，是按人均面积还是以购房者的职务职称考虑确定免征额，不同地段同样面积的免征如何处理，还是以房屋价值为免征依据等，这是要解决的第二个问题。三是我国房地产评估体系及评估人员的素质是否能适应开征物业税的需要，是否应该出台相关的法律法规来约束和监督。有资料显示，在国外，房屋价值评估的合理与公平性也经常引起居民的争议。四是房地产最大的特征是不可移动性及区域性强，如何根据我国的实际情况区别对待确定合理税率，并体现出通过税收重新分配财富。这是要解决的第四个问题。五是开征范围，即存量房和新购房如何征收问题。是旧房旧办法新房新办法还是旧新房一个办法，这是要解决的第五个问题。六是开征物业税同时还要考虑我国房地产租赁市场的发展，如果房东获得的租金难以维持开征物业税的费用，那么，就给本来发育不良的住宅租赁市场雪上加霜。❶