

PLC 工作论文

w043

2010.10



北京大学-林肯研究院 城市发展与土地政策研究中心

PEKING UNIVERSITY - LINCOLN INSTITUTE

Center for Urban Development and Land Policy

中国房地产税问题研究综述

PLC WORKING PAPER SERIES NO.043

http://www.plc.pku.edu.cn/publications_ch.aspx#

2010. 10

宋祥来 东北财经大学

冯长春 北大-林肯中心 资深研究员
北京大学城市与环境学院 教授

北京大学廖凯原楼508室, 北京 100871 中国

文章仅代表作者个人观点, 不代表北大-林肯中心及相关机构的观点与立场。文章作者与北大-林肯中心共同拥有该工作论文的所有版权, 若需转载或引用文章中任何内容或数据, 须事先得到版权所有人的书面许可, 并明确标注资料来源。

内容摘要

房地产税改革是中国新一轮税制改革的重要内容之一，也是中国实现更为分权化的中央地方财政关系的重要途径。本文是房地产税研究的一篇研究综述。从房地产税的概念和内涵入手，将房地产税界定为财产税性质的按年征收的房地产价值税。在综述中，分为国内和国外两个部分分别进行。从房地产税性质、税收归宿、融资作用等方面对房地产税问题的国外研究现状进行了综合与评述。从我国税制优化、我国房地产税税负归宿和房地产税对经济行为的影响对国内的研究现状进行了评述。同时，对房地产税的国际征管经验也给予一定的介绍，务求研究的理论和实践都能切合中国的房地产税改革要求。最后，从房地产税的开展目的、税率确定、税负分析和西方财产税一般经验四个方面进行了研究总结和展望。

关键词：房地产税；研究进展；税制设计

目 录

1. 房地产税问题的研究背景	1
1.1 我国新一轮税制改革的要求.....	1
1.2 税源格局发生重大转变要求税制改革	2
1.3 地方政府财税制度建设的客观要求.....	2
2. 房地产税的概念界定及内涵	3
2.1 房地产税的定义	3
2.2 房地产税的内涵	3
3. 房地产税问题的研究进展	4
3.1 国外研究进展	4
3.1.1 房地产税的性质	4
3.1.2 房地产税的税收归宿	6
3.1.3 房地产税对公共支出的融资作用	6
3.2 国内研究进展	7
3.2.1 现有税制体系下的税种优化整合	7
3.2.2 房地产税的税制设计	8
3.2.3 房地产税的税负归宿分析	9
3.2.4 房地产税对经济行为的影响分析	9

4. 海外房地产税征收实践	11
4.1 税收评估方法	11
4.2 征管环节设计	12
5. 研究评述	12
5.1 关于房地产税的开征目的	12
5.2 关于房地产税的税率分析	12
5.3 对于房地产税的税负分析	12
参考文献	13

1. 房地产税问题的研究背景

1.1 我国新一轮税制改革的要求

2003年10月，党的十六届三中全会通过的《中共中央关于完善市场经济体制若干问题的决定》（以下简称《决定》）作出了“分步实施税收制度改革”的战略部署，可以看作是继1993分税制改革后，新一轮税制改革的启动。《决定》要求，“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税，相应取消有关收费”。文中所说的“物业税”，即是房地产税，这标志着房地产税的开征已列入议事日程，对这一问题的探讨再次成为学术界的研究热点。

我国房地产业税收体系，一直存在税种多、税制复杂、税费不清、税负分配不合理等问题。目前看来，房地产业的税收涉及税种达12种之多。从房地产经济运行过程看，主要包括土地批租和房地产开发、流通（转让和租赁）、保有三个阶段，各阶段的税种如表1所示。可以看出，仅开发、流通环节的税种就达到12种，保有环节的税收仅有2种，而且居民住宅在保有阶段是免征任何税收的。

Table1: 目前房地产税收体系

征税环节	税种	税率 (%)	税种	税率 (%)
房地产开发	营业税	5	企业所得税	33
	印花税	0.03、0.05 或 0.1	个人所得税	20
	房产税	1.2	城市维护建设税	1、5 或 7 (营业税为基数)
	城镇土地使用税	0.5-10 元/平米	教育费附加	3 (营业税为基数)
	土地增值税	30-60	耕地占用税	1-10 元/平米
房地产转让	营业税	5	企业所得税	33
	契税	2 或 4	个人所得税	20
	印花税	0.05 或 0.1	城市维护建设税	1、5 或 7 (营业税为基数)
	土地增值税	30-60	教育费附加	3 (营业税为基数)
房地产保有	城镇土地使用税	0.5-10 元/平米		
	房产税	1.2 或 12		
房地产出租	城镇土地使用税	0.5-10 元/平米	个人所得税	20
	房产税	1.2 或 12	印花税	0.1
	营业税	5	城市维护建设税	1、5 或 7 (营业税为基数)
	企业所得税	33	教育费附加	3 (营业税为基数)

注：根据我国现行税制整理。

目前房地产税制的主要问题是：大多数房地产税的税种立法层次低；税种过多，征税的覆盖面却较窄，大量房地产属于减免税范畴，筹集财政收入功能弱；

部分税种的计税依据不合理，税率需要再设计；目前房地产税制的资源配置功能较弱，难以发挥调节社会贫富差距的作用，而且对房地产投机的抑制作用微弱；政府部门间信息沟通不畅，导致税务机关对纳税人的房地产税源监控不到位，税收征管效率有待提高；房地产登记管理制度有待完善，信息化水平不高，等等。

新一轮税制改革的要求是“宽税基、简税制、低税率、严征管”，对于房地产税的改革趋势是，减并现行的房地产税种，统一开征新的不动产税。遵循市场经济要求，按市场价值评估计税；扩大征税覆盖面，逐步将居民住房纳入税收征管，“充分发挥不动产税筹集财政收入、调节贫富差距、抑制房地产投机的功能和作用（隆国强，2005）”。

1.2 税源格局发生重大转变要求税制改革

一国税制设计必须与财源结构相吻合。目前我国的税源结构正在逐步转变，大量可支配收入已转化为各种类型的不动产，突出表现在房地产的总量及其在个人财富中所占的比重都迅速增长和不断地提高。我国房地产市场的建立和发展不仅提供了丰厚的税源，同时也客观要求税制改革必须适应经济社会发展阶段，这也是我国房产税改革的一项重要原因。

新一轮税制改革推出了结构性减税的方案，最重要的两个税种——所得税和增值税——都预期下调，为增强政府调控经济、更有效地提供公共服务，势必相应增加新的税收来源，规范政府的财政收入和支出行为。在税制改革的大框架下，税源格局发生的实质性变化已经引起关注，房地产税的开征将是一个必然之举。

1.3 地方政府财税制度建设的客观要求

改革开放以来，中央和地方政府财政关系处于不断变革之中，建国后高度计划经济时期，地方政府没有税收自主权，财政完全依赖中央政府的划拨；改革开放后至1993年以前，中央与地方财政制度安排以包干制为主，地方政府更多以发展本地国有企业或集团背景的乡镇企业、依靠其上缴的利润和分成谋求财源，税收制度不完善；1994年实施分税制以来，地方政府开始重视税收的财政收入功能，但缺乏较为稳定的地方税主体税种。目前地方税的主体税种营业税受经济发展变化的影响大，而且主要作为省级地方政府的收入来源，地市县及乡镇级别的地方政府缺乏相应的主税种，往往引发过度依赖土地财政和农业“三乱（乱收费、乱摊派、乱集资）”问题。

从我国各级政府支出责任看，在全部一般预算支出中，地方政府所占比重远远大于中央政府（2006年地方预算内支出占比为73%），而且地方政府大部分支出责任在县乡级别的基层地方政府。大量支出责任既需要加强相关的政府间转移支付，更需要加强地方政府的自身财政能力建设，培育稳定的地方税主力税种。一般而言，地方主体税种需满足的条件是：税源充足稳定，税基具有地方性和普

遍性的特点，便于地方政府管理（贾康，2006），能满足闭合性地方公共商品的需要（陈立、肖传志，2005），从这几方面考虑，以房地产为课税对象的房地产税成为一个理想的选择。我国经济持续高速增长和住房制度改革为房地产市场创造了良好的环境，而房地产业的发展将为房地产税提供充裕的税源，使之成为地方政府特别是基层政府财政收入的核心。

2. 房地产税的概念界定及内涵

2.1 房地产税的定义

房地产税，又称为不动产税或物业税，是财产税的一种，主要针对土地、房屋等不动产，要求其使用人或保有人每年按房地产评估价值的一定比例缴付税款，实际上是对不动产征收的一种财产税性质的税收，与欧美等国所谓“财产税（Property Tax）”或“不动产税（Real Estate Tax）”相对应。

对于税种的名称，个人认为采用“房地产税”较为恰当。十六届三中全会决议所指的“物业税”，即房地产税。其实“物业税”一词来源于香港，是指对房屋出租收入课征的所得性质的税收，容易产生混淆。不动产税的概念较为宽泛，故也不采用。谢伏瞻等认为，“不动产税制是有两个税种组成，即保有环节的房地产税和流转（交易）环节的契税”（谢伏瞻，2006）。可以认为“不动产税”是一类税制的统称，不是简单的对应房地产保有环节的税种。

鉴于该领域的研究主要采用“物业税”的名称，本文以下的分析中，使用房地产税和物业税时，指同一个概念，其实质是房地产保有阶段按年收取的税收。

2.2 房地产税的内涵

马克和（2004）、李萌（2004）、刘皓希（2007）、张金娟（2007）、裘思珺（2009）等众多学者都对物业税的内涵进行了分析，归纳起来有以下基本共识。

从性质来看，物业税属于财产税范畴，是一种直接税，它对社会存量财富征税。

从征收对象来看，物业税的征税对象是不动产，即不直接参与流转的财产或资本。对个人来说，不动产是其自身拥有或支配的资本；从整个社会来看，不动产是社会资本的存量部分。因此，可以将不动产视为一种固定资本。以不动产这种固定资本为征税对象的财产税，由于其特有的物理（自然）和经济属性，决定了其与所得税和流转税具有明显不同的性质。

从税源上看，由于不动产具有不可移动性和难以藏匿的属性，决定了物业税税源的非流动性和可靠性。

从税基上看，由于不动产具有持久性和需求刚性，决定了物业税税基的可靠性和成长性。

从纳税人来看,应为房屋、土地和房地等不同形态房地产的所有者或使用者。

从计税依据来看,主要以不动产市场评估价值为依据,即以房地产市场成交价格为基础进行评税,并定期进行重估。

从征收环节和纳税期限来看,主要在不动产的持有环节,一年一收。

从税收征管看,不动产的异质性决定了财产税的征管难度较大,需要较高的征管能力,如掌握充分的房地产产权产籍信息,掌握成熟的房地产评估技术,建立专业评估队伍等等。

从税收归属来看,物业税应属于地方税的主体税种。

3. 房地产税问题的研究进展

3.1 国外研究进展

在西方,房地产税被称为财产税(Property Tax)、不动产税(Real Estate Tax)或市政税(Council Rate),是对居民或企业拥有的不动产或其他财产的税收,其主要目的是为地方政府提供的公共服务或基础设施融资。西方学者对于房地产税的研究集中在该税种的性质、税收归宿以及对公共支出的融资作用。

3.1.1 房地产税的性质

关于房地产税的性质,主要有两种对立的观点(Oates, 2000),分别是受益论(the Benefit View)和新论(the New View)。

(1) 受益论的观点

受益论由 Tiebout 模型引申而来,核心思想是不同社区提供一组不同的公共产品和税收组合,辖区居民通过自由迁徙——“用脚投票”的方法,在不同社区提供的选择集中作出自己的居住选择。首先由 Hamilton (1975) 对 Tiebout 模型作了扩展,给出 4 个假设:公共服务的人均成本固定,地区规模与公共服务有效性无关;社区通过房地产税为公共服务融资;与理想税收及支出相对应的房屋供给是完全有弹性的,足够满足住房需求;地方政府进行严格的分区(Zoning),确定分区内的住房价格。另外假设居民不会因财产税的调整而改变住房消费,个人将按照对住房和公共服务的偏好选择居住地区。得出的结论认为,财产税相当于支付了地方公共服务成本,因而资源在公共部门的配置是有效的。此外,不同居民间不产生收入的分配效应,即严格分区、同质住房和财产税的资本化效应,使得财产税相当于不具有扭曲效果的公共服务使用费。受益论在 Hamilton (1982)、Fischel (1978、1987) 等学者的补充完善下得到发展和成熟,形成了 Tiebout—Hamilton—Fischel 模型。将政治因素引入模型后,房地产税的资本化问题成为研究的重点。Fischel (2001) 提出地方公共服务项目带来的收益和财产税中体现的成本将“资本化”并转入住房价值中。在其他因素相同的情况下,人们愿意付更高的价格住在公共服务好而税率相对较低的社区,相应的,该社区

的住房价格相对较高。

受益论最主要的结论是房地产税既是受益的，也是有效的税种。受益是指房地产税的收入主要用于提供当地的公共服务，没有效率损失。有效是指该税至少和服务收费一样有效率。

（2）新论的观点

新论以 Mieszkowski (1972) 提出的一般均衡分析为基础，借鉴了 Harberger (1962) 关于国家税负归宿的一般均衡思路 (Hines Jr., 2002)。该理论基于全国一般均衡设立模型，假设资本在整个经济中可以自由流动，某地区的资本税负高，资本将流出该地区而流向税负较低的地区，故而所有地区的资本税负应该是相同的。还假设整个经济中的存量资本不变，资本没有供给弹性，就是说资本无法逃避资本税，最终资本使用者作为一个团体负担了全国房地产税的平均税负。Mieszkowski (1972) 将房地产税的经济效应分解为利润税效应和消费税效应两部分，利润税效应指资本所有者承担了房地产税的平均负担，从收入分配角度看累进性高；消费税效应指资本在不同税率地区流动时导致的当地生产要素价格的变化，不同地区消费税效应或正或负，总效应为零。新论认为，房地产税是对地方资本使用所征收的扭曲性税收，税率的差别导致了全国存量资本的配置低效率。

Mieszkowski 和 Zodrow (1989) 在此基础上作了改善，假设地方政府间存在古诺—纳什竞争，即每一地方政府作出最优决策时都假定其他区域的财政政策和资本收益不变，地方税支出和公共服务水平是内生的；模型考虑了地方公共服务对个人效用的影响，即个人效用函数中包含了公共服务水平，允许个人对地方服务有不同的需求；模型包括了分区的简单形式。核心是即使加入 Tiebout 模型的特征，新论的基本结论仍然成立。

（3）受益论和新论，一个简单的总结

Nechyba (2001) 分析了 25 年来受益论和新论之间的争论，认为两种理论主要有以下区别：从理论前提上看，受益论假设家庭在不同社区间潜在可流动，以及地方政府可通过严格分区使得房屋不能流动；新论主张房地产作为资本的可流动性，以及全国资产存量不变。受益论认为房地产税的承担者是享受公共服务的居民，新论则认为是资本所有者。

Fischel (2001) 对财产税的理论和实践进行了考察，认为受益税是相对意义上的，不是绝对意义上的个人受益税，在绝对受益税情况下，税收实际上成为公共服务使用者的收费，因而不产生超额税收负担，对资本没有扭曲效应。从全国范围上是累计的，从地区角度看是累退的。

从假设的现实性来看，房屋资本从短期看缺乏流动性，在长期则通过房屋逐渐贬值的形式流动。分区的确使房屋变得难以流动，受益论在研究住宅不动产时

更有意义；而商业对地方税收环境更敏感，新论更适用于分析商业和工业不动产。从经济学理论的见解上看，两种理论都在严格假设的基础上建立了自洽的模型。从数据和可验证的结论上看，实证研究结果对于受益论和新论都给予一定的支持，如资本化在两种理论中都发挥重要作用，并且从单独的辖区来看，几乎实证研究的很多证据都是密不可分的。

总的来看，不同历史背景下进行的实证研究，可能会出现支持不同理论的论据，在长达 30 年的争论中，并未为出现哪一个理论被抛弃。可以预期这种争论将会继续。

3.1.2 房地产税的税收归宿

对房地产税的税收归宿分析，传统上采取局部均衡分析法，分为土地课税和房屋课税两个部分，认为对土地和房屋所征收的税是一种货物税，税收归宿取决于供求曲线的形状。土地被视为供给完全无弹性的，因而全部土地税由土地所有者承担；而建筑物在长期内可认为是供给完全有弹性的，若资本在建筑业和其他产业部门间可以自由流动的，因而建筑物税不承担税负，总能够将税负向前转嫁给消费者。Netzer（1966）由此得出结论认为，由于房地产税是基于住宅价值的百分比税率，因为低收入家庭在住房支出上的比例较大，与富裕家庭相比，承担的税负较重，房地产税是一种累退税。

与此相反，房地产税也被看作是累进税，认为家庭消费取决于其长期收入能力，住房消费大体上与家庭长期收入（永久性）成正比。对住房征税，高收入家庭的资产多，承担的税负也重。

也有的学者认为，房地产税的税收归宿取决于房屋所有者和房屋租赁者之间的供求弹性关系。当房地产由所有者占有时，房地产税由所有者支付，不能转嫁；当房地产出租时，房地产税通常可能一定程度上转嫁给租赁者。当供大于求时，转嫁的比例低；当供小于求时，转嫁的比例高。

3.1.3 房地产税对公共支出的融资作用

以财政联邦制为基本财政制度的国家，房地产税是地方政府的重要收入来源。正如 Oates 所说，一个国家内部存在数量众多的、相互间没有隶属关系的地方政府，使得每一个地方政府都面临竞争而产生的压力，这种压力降促使地方政府采取最有效率的方式提供公共产品和服务，否则将引起辖区居民同时又是投票人的不满。如果所有公共产品由中央政府提供，则可以预期，公共产品和服务的提供将缺乏创新和效率（Oates, 1972）。通过征收财产税，可保障地方政府有稳定的税源，并可使地方政府按本地条件设置财产税税率，以减少在税源上的恶性竞争，而是将地方政府的精力集中到提供公共产品和服务的效率上。公共财政学的创立者 Musgrave 认为，财产税当作地方税使用是符合财政联邦主义的，各级

政府应该提供其边界之内的服务便利，并从服务区界内融资。

从实践看，从各国经验看，大部分征收房地产税的国家，相关的税种都是地方的主力税种。在加拿大，财产税是对房屋征收的房地产税，1998年该税种在地方政府财政收入中所占的比重为44.8%；澳大利亚与加拿大的情况类似，财产税占地方政府财政收入比重为40.3%（Shah、沈春丽，2005）。在美国，绝大部分州房地产税的征收主体都是州以下的地方政府，2002年房地产税收入占到地方政府收入比例在70%以上（北京大学中国经济研究中心宏观组，2007）。日本在1950年开始征收固定资产税，对土地、房屋、折旧资产征税，是市町村级地方政府的财政收入，2002年该税种占到地方税收收入的26.5%。

3.2 国内研究进展

由于我国地方政府的性质是“混合体地方政府”（周平，2007），其特征是代议机构（人民代表大会）由当地居民选举，由代议机构选出行政机关（地方政府），行政机关同时是中央和上级行政机关的代表。行政机关在接受上级乡镇机关领导的同时，又对地方代议机关负责，并接受其领导。简单的说，我国不是联邦制国家，地方政府并不享有和西方国家地方政府类似的自治权，没有独立的征税权，未建立财产征税制度。我国房地产税的研究是以现行房地产税制优化的思路进行的，探讨房地产税制体系下税种的优化整合、对经济的影响、税收归宿以及房地产税开征方案设计等方面问题。

我国房地产税的研究始于20世纪80年代，在2003年中共中央十六届三中全会提出“物业税”改革后，有关房地产税的研究又再次兴起。

3.2.1 现有税制体系下的税种优化整合

长期以来，我国房地产租、税、费体系较为混乱，以税代租、以费代税、以税代费、以费挤税的现象非常普遍（安体富、王海勇，2004；徐梅、郑海东，2005；谢伏瞻等，2005），限制和削弱了宏观调控的功能和效果。因此，房地产税研究的一个重要方面是厘清租、税、费的内涵，解决三者混乱的问题。

（1）土地出让金与物业税的关系

对整个房地产税制体系的安排，主要观点集中在土地使用权和物业税的关系处理上，主要有四种观点，一是土地出让金不应并入财产税，何振一（2004）、全胜奇（2004）、左莉莉（2005）、杨向伟（2006）、覃顺梅（2006）、谭术魁和陈晓川（2006）、刘尚希（2007）、张金娟（2008）等持此种观点。二是土地出让金应该并入财产税，马克和（2004）、李家鸽和马丽波（2004）、韦志超和易纲（2006）、傅光明（2008）、胡洪曙和杨君茹（2008）等持此种观点。三是将土地出让金改为年租制，安体富和王海勇（2004）、樊丽明和李文（2004）、徐四伟（2005）等持此种观点。四是保持现有土地出让金制度基础上，将土地增值形成的级差地租

并入物业税征收，白彦锋（2007）等持此观点。

（2）房地产税收体系的设计

对于税收体系的设计，安体富等（2004）提出土地年租金制，取消地租性质的城镇土地使用税，用所得税代替计征繁琐、征收效果差的土地增值税，开征统一规范的物业税，清理房地产业收费项目。谢伏瞻（2005）等主张将房产税、城市房地产税（已取消）和城镇土地使用税合并为统一的房地产税，按评估价值每年征收；将土地增值税和耕地占用税取消；保留交易环节的契税，从而达到简税制、宽税基的目标。徐四伟（2004）、吴旭东等（2008）提出按房地产取得、交易和保有3个环节进行税制整合的思路，认为取得环节应当提高耕地占用税的税负，流转环节取消土地增值税和教育费附加，保有环节取消房产税、城市房地产税（已取消）和城镇土地使用税，设置物业税。曲卫东、杨延帆（2008）认为土地增值税所课征的反映房地产外部性增值的部分已经纳入到物业税的征收范畴，交易中发生的偶然性增值为所得税所涵盖，因此为避免重复征税，土地增值税应取消；城市维护建设税的职能和用途与物业税一致，也应取消；物业税收入达到一定规模后，逐步撤销教育费附加。

3.2.2 房地产税的税制设计

在物业税的征税对象选择上，要考虑几个问题，对居民唯一的一套住房是否课税，对不同使用性质的房地产是否需要区别对待，以及已购房产和新购房产是否区别对待的问题。（岳树民，2004）。我国土地属于国有，物业税设计时是否应对土地使用权征税，广大农村地区是否应纳入征税范围，等等。

具体税制设计上，谢伏瞻等认为（2006）应该确定全国统一的税率上下限，给予地方政府（地市县级）一定的自由选择权；设定免征额，保护居民基本居住权；将纳税人全部房地产价值作为征税对象；免征额和税率设计要使结果大体符合“二八原则”，即80%的税收来自于20%的纳税主体，平均居住水平以下的居民无需纳税或少纳税；可采取固定税率，范围在0.3%-0.8%之间；不同用途房地产适用相同的税率。

曲卫东等（2008）分析了物业税的理论最适税负问题，认为公共服务需求和居民家庭剩余确定了物业税税负的上下限。以北京为例进行测算，假设计税价值比为0.7时，得出北京市中等收入家庭物业税税负范围在2.5%-5%之间。为计算物业税的动态效应，将住宅的土地使用权70年划分为3段（黄贤金，章波，2005），税率在0.45%-1%之间。

薛培红（2007）认为物业税税率采用差别比例税率与幅度税率相结合的方法，按物业种类和用途实行差别比例税率；国家设定幅度税率，各地根据地方实际自行选择适用税率。根据西安市2003-2006年的税收、家庭收入和人均税收负担情况的分析，认为物业税的税率设定为0.5%较为适宜。

吴立群和王春元（2006）、王春元（2006）采用与黄贤金、章波（2005）相似的方法，采用时间价值的方法，根据家庭收入和房地产税负推算物业税的税率，认为房价收入比在 3-6 之间，物业税税率在 0.6%时，房地产税费总额占家庭年收入的 1.8%-3.6%时，居民可承受。若物业税成为主力税种，则其税率可确定为 0.5%-0.7%之间。

3.2.3 房地产税的税负归宿分析

对房地产税的税负归宿分析建立在新古典经济学的框架内，实质是确定税收如何改变相对价格的问题。研究商品价格变动是在供求平衡时对均衡价格做税收的比较静态分析，因此税负归宿分析的基础是均衡价格的决定。在新古典经济学中，均衡价格通常在局部均衡和一般均衡的框架下进行分析。

对不动产保有税的税负归宿，至今仍存在很多争论，主要的观点有货物税、资本税和使用费三种观点（冯源，2005）。

货物税观点采用局部均衡分析方法，认为保有税是对土地和房屋建筑征收的货物税（Excise Tax），税负归宿取决于供求曲线的弹性。由于土地供给无弹性，土地税的归宿是土地供给者，即土地的所有者，土地保有税的负担与收取的地租成正比。对于房屋，从全国资本市场来看，建筑业能获得任何数量的资本用于建造房屋，因此认为房屋的长期供给曲线是完全弹性的，对房屋的课税将完全由消费者（租赁或购买者）负担，与消费的金额成正比。土地保有税是累进的，而房屋保有税的结论则有分歧，以年度收入分析住房支出占收入比例的学者认为是累退的，而采用永久性收入分析得出的结论是不累退也不累进，是一种比例税。

资本税的观点采用一般均衡分析方法。在“一般税效应”下，资本的收益率降低，不动产保有税税负完全由资本所有者承担。由于资本所得所占的比例会随着收入的增加而上升，所以，资本税是累进的。不动产保有税的税率差异导致了“货物税效应”，会使高税率地区内不易流动的生产要素受损。而对于不动产保有税通过改变资本存量规模而产生的“长期效应”，目前没有定论，但总的说来，如果“货物税效应”和“长期效应”不足以抵消“一般税效应”，则不动产保有税的整个影响将是累进的。

使用费观点将公共支出的影响考虑在内，利用 Tiebout 模型中居民“用脚投票”的原理分析，得出不动产保有税是一种有偿性和自愿性的公共服务“使用费”，与西方财产税理论中的“受益论”实质一致。

3.2.4 房地产税对经济行为的影响分析

（1）房地产税与地方财政

在许多市场经济发达国家，物业税是地方政府最重要的税收来源。严剑峰（2004）通过国外统计数据说明，房地产税无论是在发达国家还是发展中国家都

是一种重要的地方税种，并从理论上阐述了房地产税作为一种地方税的优良特性：收入充足性、税收中性、税制简单、税负公平以及受益税的特征。认为房地产税是一个“优良的地方税种”。

物业税改革将对地方公共财政带来的影响主要有三方面：第一，征收物业税将大大缓解地方政府的财政压力（夏杰长，2004；朱润喜，2006）；第二，物业税使得地方政府财政收支相匹配，提高地方政府的公共财政效率，促进政府透明度、提高公众参政议政的积极性（丁成日，2006；北京大学中国经济研究中心宏观组，2007）；第三，为地方政府提供稳定而长期的激励，促使地方政府的行为长期化。

对于物业税和土地出让金在地方政府财政的关系问题，韦志超和易纲（2006）认为可以将土地出让金制度改为年租制，并入物业税一并征收。通过模拟测算，估计在物业税改革后，物业税收总额将占地方财政收入的10%~20%，尽管土地出让金按年征收，但物业税的改革并不必然导致地方公共财政出现缺口。

（2）物业税与房地产市场

对于物业税改革对房地产市场可能产生的影响，目前的研究主要集中于讨论开征物业税能否降低房地产价格，由于采用的前提假设存在差异，结论也存在很大的分歧。

认为开征物业税可以大幅降低房价。持此种观点的学者认为将土地出让金改为年租制，与其他开发税费并入物业税，改一次性征收为按年征收，可降低房地产开发成本，进而降低销售价格（韦志超、易纲，2006；）。但出让金年租制的方法在目前土地出让制度下难以操作。

认为物业税开征对房价的影响不大。首先即使土地出让金按年计算，但征地成本仍需一次性缴纳，而该部分是地价的最大构成部分（吴晓宇，2004）。第二，我国处于快速城市化和工业化的发展阶段，住房需求刚性大，受供求关系的影响，房地产价格也难以下降（李萌、程洁，2004）。第三，现行房地产税费体系中存在大量的政府收费项目，从成本面考虑政府性收费也对房地产开发成本构成刚性支撑（钟晓敏、叶宁，2005）。

认为物业税开征在短期和长期对房价影响不同。陈多长和踪家峰（2004）认为，长期内房地产税将增加投机成本，降低了预期住宅资产的增值性，导致住宅资产价格下降；而短期内开征房地产税的后果是提高了房屋租金价格，降低了均衡住房服务供给数量，出现效率损失。

（3）物业税与公共服务的效率和公平

作为地方税种的物业税，不仅有利于扩大地方政府的财政收入，而且有利于政府将更多的税收用于土地开发、城市基础设施建设、环境建设等城市软环境经营方面，改善投资环境，带动城市物业升值，以此扩大自己的税源，形成城市发

展的良性循环。由于房地产不可移动性，长期来看财产税的地区差异会影响人们的居住选择，从而出现 Tiebout 模型中居民兼投票人的“用脚投票”情况，促使地方政府提高公共服务的供应效率。这样地方政府用地方的物业税收入来支付地方公共服务的开支，既解决了公共服务支出经费不足的问题，同时也有助于地方政府提高公共决策的效率和水平，鲜明地体现“受益征税”的原则。

4. 海外房地产税征收实践

海外房地产税的计征方法主要有以下步骤：根据上年度按市场价值评估得出的评税价值作为税基，将地方政府辖区内所有应税不动产的税基相加，得出本辖区内的总税基。根据地方政府提供公共服务和公共设施的预算缺口，计算本年度的房地产税税率，经过地方权力机构投票通过，确定为当年施行的税率。每个房地产最终纳税额，即为该房地产当年的评税价值乘以公布的税率。

房地产评税价值又有两种类型，一是按市场销售价格为基础的评估价值，一是按市场租金价值为基础的评估价值。税基的确定也相应分为市场成交价值和租金价值。

4.1 税收评估方法

(1) 评估方法

房地产税在海外的征收，一般是按评估市场价值进行的。在市场经济不发达地区，或转轨国家房地产税制度建立的初期，也采用一些非市场化的评估方法，最终过渡到市场价值评估方法。从手段上看，发达市场经济国家主要采取计算机辅助批量评估技术（CAMA），部分发展中国家及转轨国家初期也采用人工评估的方法。如南非对无市场交易的农村地区及部落地区的房地产开征房地产税时，一般采用非市场化的专家评分方法处理评税问题（Bell and Bowman, 2008）。

(2) 评估原理及评估过程

进行市场价值评估，主要采用房地产估价的一般原理，如市场比较法、成本法和收益法，结合计算机批量评估的统计分析技术，建立 Hedonic 特征价格模型模拟房地产价格的确定过程，算出不同分类、不同分区的房地产的特征价格系数，并通过统计检验。这些被确定的参数与特定不动产的物理和产权特征结合，即可求出该特定不动产的相关价格。

将所有不动产价格计算得出后，结果落到 GIS 图上，通过空间分析找出异常值，再次调整评估模型和相关参数，最终使得评估值与市场成交价值的比率达到某一水平，组内评估销售价格比的 COD（离散系数）控制在某一范围内。如加拿大 BC 省规定，评估销售价格比的中位数应达到 97%，离散系数在 10% 以内，国际评税师学会确定的标准为离散系数在 10-15% 之间（Lomax, 2009）。

4.2 征管环节设计

从美国、加拿大、中国香港、爱沙尼亚等国的房地产税征管实践看，主要包括以下征管环节：获取纳税人信息；通过遥感、现场勘查等方式获取课税房地产的物理和产权情况，并录入相关信息；获取房地产市场价格有关信息；利用计算机技术划分评税片区并进行批量评估；编制评税册，并公示评税结果；由税收管理部门按评税册所载征收税款；对纳税人争议进行调查和处理。

5. 研究评述

5.1 关于房地产税的开征目的

大多数文献对房地产税的开征，都是从优化房地产税制结构的角度进行分析的，而忽略了该税种的功能和用途。国外房地产税主要是为地方公共服务（教育和公共设施（公益性基础设施）建设进行融资，或为公职人员筹集薪水（如香港的“差饷”），均有明确的目的性，须经纳税人表决通过才能实施，而且税率和税基的确定有严格的限制。我国开展房地产税要考虑其主要的功能，相应取消有关的收费。可以看出，对该税种的研究要放在整个税制体系和地方政府财政收支结构中考虑，这方面的研究需要加强。

5.2 关于房地产税的税率分析

对房地产税的税率分析，通用的思路是考虑房地产增值和时间价值，结合居民的支付能力，确定税率的上限；通过地方公共支出和财政收入的缺口，确定税率的下限。在分析时，都忽略了土地出让金作为非预算收入对公共服务支出的影响，因此计算的税率可能出现偏高的情况。

5.3 对于房地产税的税负分析

对房地产税的税负分析是从新古典经济学中继承而来的，由于具体研究对象的性质不同，采用局部均衡分析或一般均衡分析得出的结论可能完全相反。在分析我国房地产税的时候，应注意理论假设的设立和研究对象的特点，采用相应的分析框架。

5.4 关于西方财产税的一般经验借鉴

在分析房地产税问题时，很容易与西方财政联邦主义下的财产税相互比较，或者直接套用西方的公共财政理论进行研究。要注意我国的基本国情特点，和地方政府的行为特征。西方式民主制度下，地方政府以公共服务提供作为主要责任；而我国地方政府则主要追求国民经济发展水平和经济增长率。行为模式的差异必然导致对待地方财政问题的态度差异。这是在分析我国房地产税问题时需要密切注意的，如何将我国地方政府行为引入一般化的房地产税模型，从而建立起我国

房地产税的分析框架，将是今后研究中的关键点。

参考文献

1. Bell, M. E. and Bowman, J. H., Extending Property Taxation into Previously Untaxed Areas: South African Townships and Tribal Areas, In: Bahl, R., Martinez-Vazquez, J. and Youngman, J. (eds), Making the Property Tax Work: Experiences in Developing and Transitional Countries, Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 2008.
2. Fischel, W. A., Property Taxation and the Tiebout Model: Evidence for the Benefit View From Zoning and Voting, *Journal of Economic Literature*, 1992, 30(1):171-177.
3. Fischel, W. A., The Homevoter Hypothesis: How Home Values Influence Local Government Taxation, School Finance, and Land-Use Policies, Cambridge, MA: Harvard University Press, 2001.
4. Fischel, W. A., A Property Rights Approach to Municipal Zoning, *Land Economics*, Feb., 1978, 54(1):64-81.
5. Fischel, W. A., The Economics of Land Use Exactions: A Property Rights Analysis, *Law and Contemporary Problems*, winter, 1987, 50(1):101-113.
6. Hamilton, B. W., Property Taxes and the Tiebout Hypothesis: Some Empirical Evidence, In: Mills, E. S. and Oates, W. E. (eds), *Fiscal Zoning and Land Use Controls*, Lexington, MA: Lexington Books, 1975, pp. 13-19.
7. Hamilton, B. W., The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: A Theoretical Comment, *The Journal of Political Economy*, 1976, 84(3):647-650.
8. Hamilton, B. W., Capitalization of Intra-jurisdictional Differences in Local Tax Prices, *The American Economic Review*, 1976, 66(5):743-753.
9. Hamilton, B. W., Capitalization and Housing-Demand Bias, *Southern Economic Journal*, 1982, 49(2):374-388.
10. Harberger, A. C., The Incidence of the Corporation Income Tax, *The Journal of Political Economy*, 1962, 70(3):215-240.
11. Jr., J. R. H., *Applied Public Finance Meets General Equilibrium: The Research Contributions of Arnold Harberger*: University of Michigan and NBER, 2002.

12. Lomax, M., Property Assessment Process: BC Assessment Case Study, 财税管理及评估示范, 北京: 北京大学-林肯研究院城市发展与土地政策研究中心, 2009.
13. Mieszkowski, P. and Zodrow, G. R., Taxation and The Tiebout Model: The Differential Effects of Head Taxes, Taxes on Land Rents, and Property Taxes, Journal of Economic Literature, 1989, 27(3):1098-1146.
14. Mieszkowski, P. M., The Property Tax: An Excise or a Profits Tax?, Journal of Public Economics, 1972, 1(1):73-96.
15. Netzer, D., Economics of the property tax, Washington, D.C: Brookings Institution, 1966.
16. Oates, W. E., The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis, The Journal of Political Economy, 1969, 77(6):957-971.
17. Oates, W. E., Fiscal federalism: Harcourt Brace Jovanovich, 1972.
18. Oates, W. E., The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: A Reply and Yet Further Results, The Journal of Political Economy, 1973, 81(4):1004-1008.
19. Oates, W. E., On Local Finance and the Tiebout Model, The American Economic Review, 1981, 71(2):93-98.
20. Oates, W. E., An Essay on Fiscal Federalism, Journal of Economic Literature, 1999, 37(3):1120-1149.
21. Oates, W. E., Property Taxation and Local Government Finance, Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 2000.
22. Shah, A. and 沈春丽 (eds), 地方政府与地方财政建设, 北京: 中信出版社, 2005.6.
23. Tiebout, C. M., A Pure Theory of Local Expenditures, The Journal of Political Economy, 1956, 64(5):416-424.
24. 安体富 and 王海勇, 重构我国房地产税制的基本思路, 税务研究, 2004(9):8-11.
25. 安体富 and 王海勇, 我国房地产市场发展和房地产税收制度改革研究, 经济研究参考, 2005(43).
26. 白彦锋, 土地出让金与我国的物业税改革, 财贸经济, 2007(4):24-30.
27. 北京大学中国经济研究中心宏观组, 物业税改革与地方公共财政, 经济研

- 究, 2006(3):15-25.
28. 昌磊, 基于评税目的的房地产价值评估体系研究, 土木工程管理, 大连: 大连理工大学, 2008.
 29. 陈超, 关于开征物业税的若干思考, 时代经贸, 2007, 60(3):99-100.
 30. 陈多长, 房地产税收论: 中国市场出版社, 2005. 1.
 31. 陈多长 and 踪家峰, 房地产税收与住宅资产价格: 理论分析与政策评价, 财贸研究, 2004(1):57-60.
 32. 陈立 and 肖传志, 关于我国开征物业税的探讨, 重庆社会科学, 2005(4):44-47.
 33. 陈路平, 饶慧 and 潘蓉, 物业税制度设计的几点考虑, 税务研究, 2006(9):41-42.
 34. 陈小悦 and 孙力强, 关于建立中国房地产税批量评估系统的几点思考, 财政研究, 2007(12):48-51.
 35. 陈莹, 我国物业税开征方案设计探讨, 区域经济学, 北京: 首都经济贸易大学, 2006.
 36. 程瑶, 关于计征物业税的几点思考, 经济论坛, 2004(17):89-90.
 37. 邓菊秋, 论我国房地产税改革的目标及思路, 税务与经济, 2007(1):93-95.
 38. 邓菊秋, 不动产税成为地方政府主体税种的理论依据, 经济研究参考, 2007(54):17-18.
 39. 邓菊秋 and 龚秀国, 对我国物业税税率设计的思考, 税务研究, 2008(4):55-56.
 40. 丁成日, 改革和发展中国房地产税: 理论问题与现实挑战, 财政研究, 2006(1):11-15.
 41. 樊丽明 and 李文, 房地产税收制度改革研究, 税务研究, 2004, 232(9):12-16.
 42. 冯源, 不动产保有税的经济分析-兼论中国物业税改革, 财政学, 上海: 上海财经大学, 2005.
 43. 傅光明, 论中国物业税的理论基础和目标模式, 财政研究, 2008(5):6-9.
 44. 耿星, 开征物业税中的评估问题, 税务研究, 2004(4):53-55.
 45. 龚刚敏, 论物业税对房地产价格与政府行为的影响, 税务研究, 2005, 240(5):43-45.
 46. 吕冰, 房地产税的系统设计构想, 财会月刊(理论), 2005(10):76-77.
 47. 韩德军 and 南灵, 开征物业税的理论探析-物业税的拉弗曲线理论解释, 中国房地产金融, 2005(7):11-14.

48. 韩明琴, 房产税税负归宿探析, 税务与经济, 1997(4):27-30.
49. 何苗, 开征物业税对房地产市场影响的实证分析——以成都市为例, 贵州商业高等专科学校学报, 2008(2):42-45.
50. 何振一, 物业税与土地出让金不可替代性简论, 税务研究, 2004(9):19-21.
51. 侯异, 物业税呼之欲出, 政策效果不容忽视, 中国房地产金融, 2004(11):12-15.
52. 胡洪曙 and 杨君茹, 房产税替代土地出让金的必要性及可行性研究, 财贸经济, 2008(9):57-61.
53. 胡孝伦, 对开征物业税几个问题的探析, 扬州大学税务学院学报, 2004(6):4-7.
54. 胡怡建, 物业税改革的背景和影响分析, 涉外税务, 2004(9):17-21.
55. 胡怡建, 物业税模式选择及政策制度设计, 税务研究, 2004(9):25-28.
56. 黄贤金 and 章波, 大陆不动产房产税设置:目标取向、税负分析及保障政策, 2005年海峡两岸土地学术研讨会, 乌鲁木齐, 2005.
57. 季勇 and 朱道林, 我国不动产税收政策的拉弗曲线分析, 上海财经大学学报, 2004, 6(3):12-17.
58. 贾康, 对房地产税费改革思路与要点的认识, 涉外税务, 2005:5-9.
59. 贾康, 中国房地产税费改革的基本设想, 中国发展观察, 2006(8):5-9.
60. 姜吉坤, 张贵华 and 黄樟友, 关于物业税开征方案设计与模拟测算, 财经论丛, 2008(4):41-47.
61. 邝荣章 and 阮一迅, 构建我国物业税评估体系的初步设想, 涉外税务, 2005(12):18-22.
62. 李家鹤 and 马丽波, 启动我国物业税制的税负探析, 金融与经济, 2004(6):13-15.
63. 李萌 and 程洁, 对当前我国实行物业税问题的思考, 城市, 2004(5):52-54.
64. 李明, 境外房地产保有课税的税基评估比较, 涉外税务, 2008(1):44-47.
65. 李明会, 房地产税改的难点、步骤及深层次问题综述, 重庆工商大学学报(西部论坛), 2007, 17(1):13-17.
66. 李普亮 and 贾卫丽, 科学构建符合中国国情的物业税制, 税务与经济, 2009(1):88-93.
67. 李炜伟, 房地产税收政策对住房市场的影响:理论分析与实证研究, 土地资源管理, 南京:南京农业大学, 2006.
68. 李亚东, 公平优先, 兼顾效率——谈我国物业税的价值取向, 法制与社会,

- 2008(11):324-325.
69. 李亚琴, 南京市物业税征收关键问题研究, 管理科学与工程, 南京: 东南大学, 2006.
 70. 林晓, 开征物业税要慎行, 中国房地产, 2004(11):11-13.
 71. 刘宏诚, 物业税如包含土地出让金弊多利少, 北京房地产, 2004(5):20-22.
 72. 刘尚希, 财产税改革的逻辑, 涉外税务, 2007(7):5-10.
 73. 刘薇, 我国房地产税改革辨析, 税收征纳, 2008(1):13-14.
 74. 刘威威, 告别城市房地产税, 中国税务, 2009(2):12-13.
 75. 刘维新, 土地制度“三归并”与开征物业税, 城市开发, 2004(7):26-28.
 76. 刘维新, 开征物业税提出的背景及对房地产开发与消费的影响, 中国房地产金融, 2004(5):3-6.
 77. 罗珺文 and 张壹, 我国开征物业税的必要性, 经济师, 2004(12):214-218.
 78. 马克和, 我国开征物业税的难点及现实选择, 税务研究, 2004, 227(4):43-46.
 79. 马克和, 完善我国现行不动产税制的基本构想, 中央财经大学学报, 2004(4):11-13.
 80. 欧阳华生, 我国物业税税制要素的初步构想, 涉外税务, 2005(3):21-24.
 81. 漆亮亮, 财产税体系研究-兼论中国财产税体系的优化设计, 财政学, 厦门: 厦门大学, 2003.
 82. 钱凯, 我国房地产税制改革研究综述, 经济研究参考, 2005(7).
 83. 裘思珺, 关于我国开征物业税的研究, 技术经济与管理, 上海: 上海交通大学, 2009, p. 85.
 84. 裘思珺 and 屠梅曾, 我国物业税税率设计的理论与实证分析, 科学技术与工程, 2009(3):75-78.
 85. 曲卫东 and 延扬帆, 物业税内涵研究及税负测算分析——以北京市为例, 华中师范大学学报(人文社会科学版), 2008(11):48-56.
 86. 全胜奇, 我国开征物业税的可行性及其制度设计, 河南财政税务高等专科学校学报, 2004(6):8-10.
 87. 全胜奇, 美国和日本的财产税制及其借鉴, 河南财政税务高等专科学校学报, 2007, 21(1):13-15.
 88. 任晓宇 and 郭树荣, 税负转嫁视角下开征房地产税的经济效果研究, 建筑经济, 2007, 296(6):67-69.
 89. 邵峰, 论物业税开征对我国城市发展的影响, 城市发展研究,

- 2005(2):43-47.
90. 邵峰, 物业税开征与城市发展, 涉外税务, 2005(3):25-27.
 91. 盛蒲兴, 禹正田 and 陈林, 一个物业税的实施方案——从房地产税改革到物业税税基评估, 中国房地产金融, 2006(8):9-13.
 92. 谭术魁 and 陈晓川, 关于物业税几个问题的思考, 中国房地产金融, 2006(6):7-10.
 93. 覃顺梅, 开征房地产税的难点及对策研究, 改革与战略, 2006(2):83-87.
 94. 王春元, 我国房地产税税率设计研究, 中国房地产金融, 2006(5):14-17.
 95. 王素昭 and 吴文宪, 我国房地产税国际比较及发展对策分析, 山西建筑, 2008, 34(2):244-245.
 96. 王晓丰, 熊小刚, 洁, 陈. and 陈志宏, 房地产税计税依据改革的方案建议, 税务研究, 2006(3):43-46.
 97. 王智波, 物业税可行么—一个否定的判断, 税务研究, 2008(4):45-47.
 98. 王智波, 房地产税制中的国际惯例与物业税的经济学分析, 经济科学, 2008(5):81-95.
 99. 韦志超 and 易纲, 物业税改革与地方公共财政, 经济研究, 2006(3):15-24.
 100. 吴俊培, 关于物业税, 涉外税务, 2004(4):5-8.
 101. 吴立群 and 王春元, 我国房地产税税率设计及税负测算分析, 广西财经学院学报, 2006, 19(2):14-17.
 102. 吴淑莲 and 刘红瑛, 物业税不是万能的, 中国土地, 2005(4):17-19.
 103. 吴晓宇, 开征物业税对房价的影响, 涉外税务, 2004(4):16.
 104. 吴旭东, 王春雷 and 李晶, 我国不动产课税体系设计研究, 财经问题研究, 2008, 296(7):77-83.
 105. 席卫群, 开征物业税须明确的几个细节问题, 涉外税务, 2004(4):14-15.
 106. 夏杰长, 我国开征物业税的效应与时机分析, 税务研究, 2004(9):22-24.
 107. 谢芳, 我国开征物业税的可行性分析, 产业经济学, 武汉: 武汉理工大学, 2007.
 108. 谢伏瞻, 中国不动产税收政策研究, 北京: 中国大地出版社, 2005.
 109. 谢伏瞻, 中国不动产税制设计, 北京: 中国发展出版社, 2006.
 110. 谢伏瞻 and 林家彬, 不动产税的税种、税率设计和税收归属的探讨与建议, 中国发展观察, 2006(8):17-19.
 111. 谢颖 and 严明昆, 以物业为契机, 推动房地产税费改革, 中国房地信息月刊, 2004(6):12-13.
 112. 徐彬, 国外物业税经验借鉴及我国开征物业税难点分析, 理论界,

- 2005(9):229-230.
113. 徐建康, 我国物业税税率的设计与分析, 世界经济情况, 2008(1):44-46.
 114. 徐梅 and 郑海东, 谈我国物业税的开征, 经济师, 2005(2):208-209.
 115. 许一, 我国开征物业税初探, 财会研究, 2004(5):11-13.
 116. 薛培红, 开征物业税的政策设计及税收效应分析-基于西安市房地产市场引发的思考, 公共管理, 西安: 西北大学, 2007.
 117. 严剑锋, 城市房地产税: 一种优良的地方税种, 财经论丛, 2004(4):17-22.
 118. 杨斌, 关于房地产税费改革方向和地方财政收入模式的论辩, 税务研究, 2007(3):43-48.
 119. 杨豪 and 秦强, 关于开征物业税的若干思考, 重庆工商大学学报(社会版), 2005(1):23-27.
 120. 杨向伟, 我国开征物业税问题的研究, 区域经济学, 广州: 暨南大学, 2006.
 121. 杨芷晴, 中外房地产税的比较研究, 时代经贸(中旬刊), 2007, 5(24):80-81.
 122. 杨重光, 开征物业税宜缓行, 瞭望新闻周刊, 2004(14):58.
 123. 姚玉蓉, 毛晔 and 许长青, 我国开征物业税的合理税率设定研究, 建筑经济, 2007(7):61-63.
 124. 岳树民, 关于物业税的几个问题, 税务研究, 2004(9):29-31.
 125. 章波, 黄贤金, 唐健 and 蔡龙, 不动产保有税改革的税率推算及税负效果分析, 中国土地科学, 2005(2):52-56.
 126. 张建华, 物业税不应取代土地出让金, 江苏商论, 2004(11):161-162.
 127. 张金娟, 我国物业税设计中基础问题的探讨, 中国房地产金融, 2008(8):16-19.
 128. 张锦宁 and 祝平衡, 对开征物业税的利弊分析及其政策建议, 中国房地产, 2004, 281(5):63-65.
 129. 张琴, 浅析房地产税制, 税务研究, 2004, 232(9):17-19.
 130. 张友林, 物业税开征的理论依据与税制要素的探讨, 公共管理, 杭州: 浙江大学, 2005.
 131. 张再金, 物业税改革的经济影响_一个文献综述, 税务与经济, 2008(1):96-100.
 132. 郑燕 and 蔡永彤, 开征物业税的难点及对策建议, 上海房地, 2008(3):21-23.
 133. 钟伟 and 冯维江, 物业税征收的国际经验及借鉴研究, 税务研究,

- 2004(5):47-52.
134. 钟晓敏 and 叶宁, 关于物业费几个问题的探讨, 财经论丛, 2005(2):40-46.
135. 周琳娜, 基于物业费开征目的的批量评估系统研究, 资产评估: 厦门大学, 2007.
136. 周小川, 从税改趋势看城市土地管理, 中国土地, 2004(1):27-28.
137. 朱润喜, 开征物业费的动因及定位, 税务研究, 2006, 256(9):38-40.
138. 祝遵宏, 个人住房征收房产税研究, 税务与经济, 2006(2):55-58.
139. 左莉莉, 不动产相关税费是否可归并简化为物业费, 税务研究, 2005(5):40-42.
140. 冯长春 and 金晓哲, 关于我国征收物业费的思考, 北京: 北京大学不动产研究鉴定中心, 2006.