



双城记：房产税真的能降低房价？

研究成果 《Property taxes and home prices: A tale of two cities》

作者：白重恩 | 李奇 | 欧阳敏

发表于《Journal of Econometrics》2014年5月第180卷第1期1-15页

过去十年中，我国房价经历快速的上涨。为抑制房价的过快上涨，政府出台了若干政策对房地产市场加以调控，其中房产税的试点无疑是影响较大的政策之一。基于上海和重庆的房产税试点政策，清华大学经管学院经济系白重恩教授、欧阳敏教授、以及首都经济贸易大学的李奇教授从定量角度评估了房产税对房价的影响，相关研究成果《Property taxes and home prices: A tale of two cities》作为当期首页文章发表于经济学顶级期刊 Journal of Econometrics。研究表明，相比于没有房产税的情况，房产税的征收降低了上海房价、却提高了重庆房价。

理论上，房产税的增加会降低房价。基于资产定价模型，资产现值等于未来各期现金流的折现值之和。由于房产税的征收增加了持有成本、降低了房产所有者每期可获得的净现金流，因此房产税的增加应该会降低房价。但是在实证检验中，评估房产税对房价的影响非常困难。一方面，房产税的征收幅度可能受到房价的影响。比如，当地方政府的征税目标是某固定数额的税收时，房价越高、房产税率就会越低。另一方面，很多因素（如当地公共服务水平、货币政策、通胀等）都会同时影响房价和房产税，而实证中这些影响因素很难被全部控制，这会给模型的估计带来偏误。

白重恩教授、欧阳敏教授和李奇教授的论文利用上海重庆两市的房产税试点研究了征收房产税对房价的影响。在中国，房产税相对外生，因为房产税既不是政府的主要税收来源、也不是地区公共品投资的主要资金来源。其次，他们把 Hsiao, Ching and Wan (2012) 提出的前沿计量经济学方法推进到非平稳时间序列，利用其他省市的房价来推断上海和重庆两地在没有房产税情况下的假想房价，并通过假想房价与真实房价的对比来分析房产税对上海、重庆房价的影响。研究表明，房产税的征收使得上海房价相比于没有房产税的情况下降了 11-15%，而重庆的房价则增加了 10-12%。重庆版房产税政策增加房价的原因在于房产税的征收对象主要为高端住宅所有者，高端住宅税负的增加会拉高人们对低端住宅的需求，进而推高低端住宅的价格。

本文的研究成果表明，回答“房产税能否降房价”这个问题不能一概而论。房产税政策的制定需要考虑到房价的“溢出效应”。以重庆版房产税为例，面向某类特定房产征收的房产税也会同时对其他类房产的价格产生影响。政策制定者在推出相关政策时需要对此予以关注。

供稿：科研事务办公室

采编：李 蕾

编辑：高晨卉

责编：孙荣玲