

工作论文

NO.W110
2012.09



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

征收房产税的民意调查

——对四个重点城市的调研数据分析

- 郑思齐 清华大学恒隆房地产研究中心
清华大学建设管理系
北京大学-林肯研究院城市发展与土地政策研究中心
- 孙伟增 清华大学恒隆房地产研究中心
清华大学建设管理系
- 满燕云 北京大学城市环境学院
北京大学-林肯研究院城市发展与土地政策研究中心

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。

目录

一、引言.....	3
二、数据情况和关键问题解释.....	4
三、整体情况分析.....	4
四、征收房产税——谁在支持？谁在反对？	7
五、结论及政策建议.....	8

征收房产税的民意调查

——对四个重点城市的调研数据分析

郑思齐¹，孙伟增²，满燕云³

摘要：近两年，房产税征收办法成为税制改革的热点话题，2011年1月上海和重庆有关房产税征收暂行办法相继出台，标志着我国房产税征收工作已进入实际操作阶段。本文利用2010年在北京、上海、深圳和成都开展的一项民意调查数据，针对城市居民对房产税征收办法和使用方式的态度进行了统计分析，为更加清晰准确的把握城市居民对于房产税的看法提供客观依据。本文的定量分析结果希望能给房产税征税对象的设定以及房产税的用途定位提供一定的帮助。

关键词：房产税；民意调查；税收用途

一、引言

房产税，又称房屋税，是国家以房产作为课税对象向产权所有人征收的一种财产税。对房产征税的目的是运用税收杠杆，加强对房产的管理，提高房产使用效率，控制固定资产投资规模和配合国家房产政策的调整，合理调节房产所有人和经营人的收入。

对房产税征收办法的讨论已超过六年，并在近两年来成为税制改革的热点话题。目前，房产税改革试点工作已进入加快推进阶段，2011年1月上海和重庆有关房产税征收暂行办法也相继出台。一直以来，学术界与社会各界对于房产税的目标和效果争论不休，有人说出台房产税有利于抑制房价过快上涨，并降低住房空置率；有人说房产税对房价并无直接作用，其真正用意在于调整税收政策及税收结构，增加地方的固定性收益；有人说征收房产税主要是为了调节收入分配；也有人说在现有土地使用制度下不应征收房产税，等等。但是这些论点大多缺乏实际调研和客观数据的支撑。

为了更好的了解城市居民家庭对于房产税的看法，北京大学—林肯研究院城市发展与土地政策研究中心与国家统计局合作，于2010年暑期在北京、上海、深圳和成都开展了包括房产税在内的一项民意调查。本文将介绍这次调查的基本情况和定量分析结论，为更加清晰准确的把握城市居民对于房产税的看法提供客观依据。

¹ 清华大学恒隆房地产研究中心；清华大学建设管理系；北京大学-林肯研究院城市发展与土地政策研究中心

² 清华大学恒隆房地产研究中心；清华大学建设管理系

³ 北京大学城市环境学院；北京大学-林肯研究院城市发展与土地政策研究中心

二、数据情况和关键问题解释

本次专项调查由国家统计局城市司实施，调查对象是北京、上海、深圳和成都四个城市共计 2500 户家庭（北京市 1000 户，其他 3 个城市各 500 户）。抽样过程遵循国家统计局城市司城市住户调查的 PPS 抽样方法，保证样本的随机性和代表性。调查中涉及到的关于房产税的问题有：居民对于征收房产税的态度；以及在两种情况假设下（1、房产税有利于降低房价；2、房产税收入用于公共设施建设和改善公共服务），居民是否支持征收房产税。另外，本次调查还提供了家庭和住房相关的基础数据，包括家庭收入、户主年龄、户口状况等家庭基本情况，以及房屋产权、住房面积等住房情况。

为了更全面的分析城市居民对于征收房产税的看法，我们结合调查结果中涉及到的三个关于房产税征收的问题，首先从整体上观察人们是否支持征收房产税，同时从两个角度分析人们对于房产税收入使用的看法，其次根据家庭属性和住房属性对所有家庭进行分类，详细分析不同类型的家庭对于房产税的态度。

本次调查中所涉及到的关于房产税的 3 个问题如下：

- （1）您是否支持征收房产税？
- （2）如果征收房产税有助于降低房价，您是否支持征收？
- （3）如果将房产税收入用于城市公共设施建设和改善教育、医疗等公共服务，您是否支持征收？

以上三个问题都融在“城市居民生活专项调查问卷”之中，对于被访者并不存在政策性诱导，所以得到的统计结果相对较为客观。其中，第一个问题清楚直观的反映了人们对于征收房产税的看法和态度；第二个问题和第三个问题则是设定了两种特定情况，旨在探索合理的税收用途能否在一定程度上激励人们纳税，同时也可以初步了解人们对于房产税收入何去何从的看法和意见。

三、整体情况分析

表 1 列出了调查城市中居民对征收房产税看法的统计结果。从全国范围内看，在受访的 2500 个家庭中，有 42% 的家庭表示支持征收房产税，29% 的家庭持反对态度，另外 29% 的家庭表示无所谓。

表 1 不同城市居民对征收房产税的态度

	支持	无所谓	反对
全国	42%	29%	29%
北京	49%	26%	26%
上海	35%	28%	38%
深圳	39%	32%	28%
成都	38%	32%	30%

分析这些家庭的组成，我们发现，持赞成态度的家庭，其家庭收入、受教育水平等并不优于持反对态度的家庭，甚至其平均水平要低于这些家庭（如表 2 所示），这说明家庭收入和受教育水平的高低对于家庭是否支持税收并没有很大的影响；但是在表示支持的家庭中，在国有企业/事业单位工作的家庭比例为 35.5%，要明显高于持反对态度的家庭（29.1%）和表示无所谓的家庭（28.4%）。可见，体制内的人员对于房产税的支持力度更大，当然这和收入水平、现有住房条件等都有关系。

表 2 持不同态度家庭的情况分析

	支持	无所谓	反对
家庭收入（万元）	8.93	8.41	9.12
受教育年限（年）	12.88	13.08	13.13
在国有企业/事业工作人数的百分比	35.5%	28.4%	29.1%

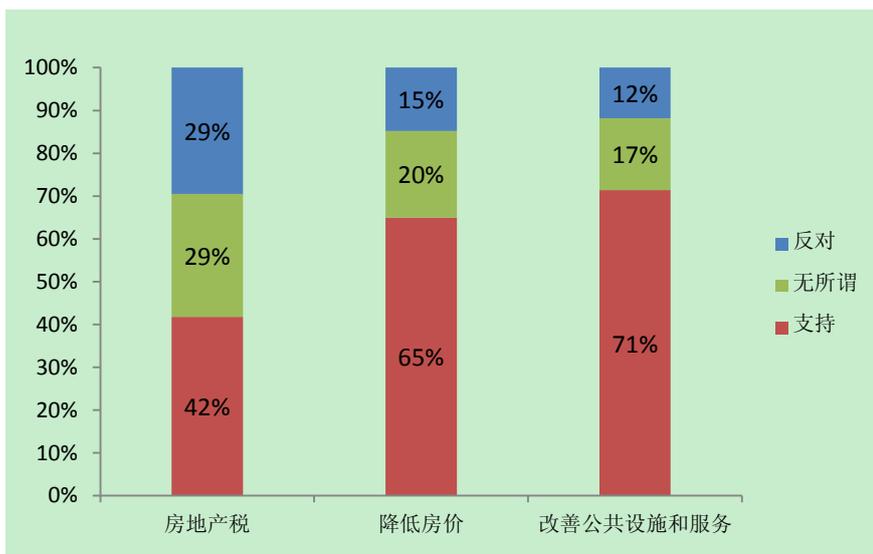
表 1 中同时列出了我国四个主要城市中城市居民对征收房产税的看法。整体上看，表示支持态度的家庭占到了 40%左右，表示反对和无所谓的家庭各占约 30%。对比四个城市之间的差异可以看到，北京作为政治经济中心，同时是政策方针的发源地，其城市居民对于房产税的征收更加支持，有近一半的受访家庭对征收房产税持赞成态度，表示反对的家庭也只有 26%。相比之下，作为我国的金融中心，上海城市居民对于征收房产税的支持率要明显低于其他三个城市，而反对的家庭达到了近 40%。对于这一现象进行解释，如表 3 所示，在调查中发现，一方面上海市在国有企业工作的家庭比例（28.8%）要低于其他三个城市（32.3%），外企和私营企业的环境影响可能是造成其对国家税收政策不甚了解的原因之一，并且问卷的其他问题反映出上海市居民对于未来国家宏观经济状况的预期也明显低于其他三个城市；另一方面，上海市民对于社区周边现有公共服务的满意度较高，因此他们对于房产税能进一步提高社区公共服务水平的预期并不强烈。

表 3 四大城市详细情况对比

	上海	其他三个城市
国有企业比例	28.8%	32.3%
对国家未来宏观经济的期望（1-5 由低到高排序）	3.2	3.5
对社区周边公共服务的满意度（1-5 由低到高排序）	3.32	3.21

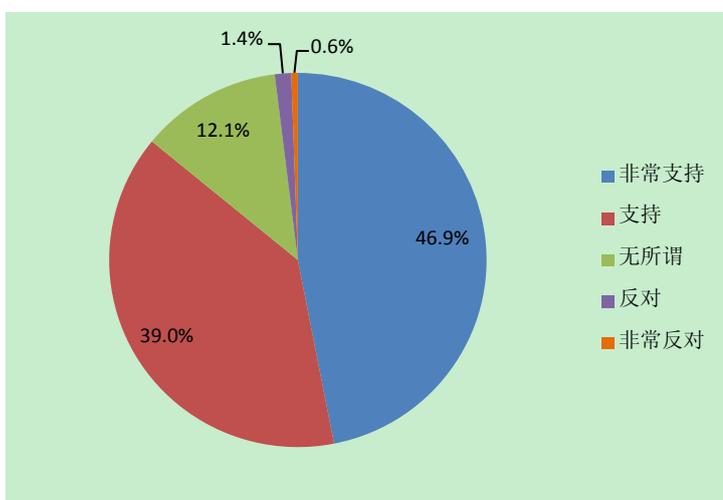
在两种不同的房产税用途的假设情况下,我们分别统计了人们对于征收房产税的看法,结果如图 1 所示。可以看到,如果房产税能够用于降低房价,那么支持征收房产税的家庭比例由原来的 42%上升到 65%,而持反对态度的家庭将下降 14 个百分点,为 15%。同样,如果房产税能够用于城市公共设施和改善教育、医疗等公共服务,那么支持的人数将进一步提高到 71%。

图 1 三种情况下所有家庭对于征收房产税的看法比较



在调查中我们发现,有 85%的家庭支持政府出台政策措施降低房价,如图 2 所示,可见目前房地产市场上虚高的房价已经给人们的生活带来了很大的压力。大多数人认为目前的房价远远超过了合理的水平,分析中我们还做了一个简单的测算,在消费者看来,目前的房价降低 23%才被认为是比较“合理”的。

图 2 是否支持政府出台政策措施降低房价



通过以上统计分析我们可以看到，征收房产税并不像之前网络舆论中评价的那样会遭到大多数人的质疑和反对，而更多的家庭选择了支持房产税的征收，或者起码是“无所谓”。同时，如果房产税的目的是降低房价或者改善公共设施和服务等与人民切身利益密切相关的考虑，那么将会有更多的家庭支持征收房产税；当然，从另一个角度也反映出人们对于国家税收使用的期望，能够真正做到“取之于民，用之于民”。

四、征收房产税——谁在支持？谁在反对？

在这一部分我们结合调研中不同的家庭属性和居住情况，进一步分析什么样家庭更支持房产税的征收，什么样的家庭会反对征收房产税。

表 4 列出了不同家庭对征收房产税的态度的汇总结果。其中家庭住房面积和拥有的住房套数与需要缴纳的房产税直接相关，根据房产税征收办法，住房数量越多税基相对越大，需要缴纳的房产税越多，所以拥有住房数量越多的家庭越不支持征收房产税，实证结果也恰恰验证了这一点。

此外，跟前面的分析一样，体制外的人员不愿意看到房产税开征。而家庭收入和户主的受教育程度与其是否支持征收房产税呈现“倒 U”型关系，即随着家庭收入（或受教育程度）的增加，其对房产税的支持率升高，反对的人数减少，当收入（或受教育程度）达到一定水平时，支持率开始下降，反对的人数开始增多。

对于低收入的家庭，住房带来的生活压力已经严重影响了他们的生活水平，因此在高房价的基础上再征收房产税必然会受到大多数人的反对；对于高收入的家庭而言，其住房面积和拥有的住房数量都要高于其他低收入家庭，需要缴纳更多的房产税，所以其反对征收房产税就很正常了。同理，受教育程度低的家庭可能并不了解国家征收房产税的目的，单纯从税收的角度会产生抵触心理；高层次的知识分子对国家政策的了解途径更多，但大多来源于网络信息，可能会引起理解偏差，同时这部分人收入水平更高，如前所述，需要缴纳更多的房产税，因此会反对征收房产税。

最后，户主年龄越大的家庭对征收房产税的态度越积极，年轻家庭不愿意缴纳房产税。这反映了一个社会现实，目前年轻家庭面临的最大的生活压力就是住房问题，在大城市表现尤其突出，倾尽所得才有一方容身之地，自然不愿意再为此缴纳更多的房产税。

表 4 不同家庭对征收房产税的态度汇总

家庭情况	是否反对征收房产税
住房面积	现有住房面积越大，越反对征收房产税
住房套数	现有住房套数越多，越反对征收房产税
是否在体制内工作	体制外的人员反对征收房产税的比例偏高
家庭收入	“倒 U”型：低端和高端反对征收房产税的比例都偏高
户主受教育程度	“倒 U”型：低端和高端反对征收房产税的比例都偏高
户主年龄	越年轻的居民，反对征收房产税的比例越高

五、结论及政策建议

综合以上分析结果，可以得到下面几点结论：首先，从总体上看，有 40% 左右的家庭支持房产税的征收，并且如果房产税的用途能够给人们带来切身福利，或者符合人们的利益，赞成的人数也越来越多。例如，如果房产税有利于抑制持续涨高的房价，那么支持的人数将上升到 65%；如果房产税能够切实做到“取之于民，用之于民”，用于公共设施建设和改善教育、医疗等公共服务，那么支持的人数将达到 70% 以上；第二，不同城市中不同的生活和工作环境，将会影响人们对于征收房产税的态度，实证结果显示，在经济更加开放、生活满意度更高的上海，家庭对于房产税的态度要相对冷淡，支持率不高，且对于税收能否用于提高生活水平的敏感度也更低；第三，体制内的居民对于房产税的接受程度更高；家庭收入和受教育程度对于房产税接受程度的影响是“倒 U 型”；第四，征收房产税后最容易遭受损失的家庭，态度最不积极，例如住房面积越大，拥有住房数量越多的家庭，对其持否定态度的比例越高。

以上分析结论给我们两点重要的启示：第一，人们对于房产税支持与否与其能否能够带来真正的“好处”密切相关。房产税作为一种保有税与人们的日常生活密切相关，所以大家对于房产税的期望也更高更具体。如果房产税能够降低房价或者改善公共设施和服务，那么支持率将提高 30%。第二，房产税的收支“透明”非常重要。必须让老百姓看清楚这部分财政收入用在什么地方了，支持率才会上升。

必须指出，本次调研中的两个假设性问题均是在直接设定前提后的提问，并未讨论这两个前提是否在理论上成立或在现实中足够可行。学术界仍需做更多研究，分析征收房产税对于房地产价格的短期和长期影响；同时，房产税税收收入的用途是目前政府正在讨论的问题。

参考文献

- [1] 丁成日. 《房产税制的理论回顾（上、下）》，《财政研究》2007年版.
- [2] 郎咸平. 别学美国征收房产税, IT时代周刊. 2010, 9(1):18.
- [3] 满燕云. 借鉴国际经验完善我国房地产税制, 涉外税务. 2011.5.
- [4] 满燕云. “为什么房地产税很重要?”, 《第一财经日报》. 2011.1.
- [5] 满燕云. “中国的房产税应如何设计”, 《第一财经日报》. 2011.2.
- [6] 满燕云. “房地产税同土地出让金不冲突”, 《第一财经日报》第八版. 2011.1.
- [7] 谢伏瞻等. 《中国不动产税制设计》，中国发展出版社 2006年版.
- [8] 许善达. 《房产税不符合当前国情》，《财经》. 2011年第3期.