

端 x 华尔街日报 广场

习近平推行全国性房地产税计划遇阻

据知情人士说，在内部讨论中，党内精英和普通党员对中国国家主席习近平的房地产税计划的反馈绝大多数都是负面的。



2021年9月24日，中国城市武汉，一名男子走过恒大集团的一个房地产项目。摄：Getty Images

WSJ

华尔街日报 ✓

华尔街日报记者 Lingling Wei | 2021-10-21

本文原刊于《华尔街日报》，端传媒获授权转载。目前，《华尔街日报》中文版全部内容仅向付费会员开放，我们强烈推荐您购买/升级成为“端传媒尊享会员”，以低于原价 70% 的价格，畅读端传媒和《华尔街日报》全部内容。

中国国家主席习近平毫不掩饰他希望消除中国的房地产泡沫。但据了解政府商议情况的知情人士，习近平在遏制房地产投机的一项措施上面临阻力，这一措施就是全国性房地产税。

许多经济学家和分析师长期以来一直认为，这种税项将增加房地产投机的成本，有助于降低房价。此举也将帮助减轻中产家庭的财务负担，符合习近平实现共同富裕的目标。

过去十年，中国仅在几个城市对部分房产进行了房产税试点。这些知情人士说，今年早些时候，习近平指派中国四位副总理中最资深的韩正负责扩大房产税征收范围。

然而，由于面临强烈的反对，中国政府现在只会推出一项规模有限的征税计划，而一项涉及国家提供的保障房的提议可能成为替代方案。

中国房地产市场持续繁荣了40年，习近平调控房地产的举措已经对中国经济和全球市场产生冲击。负债累累的房地产开发商中国恒大集团（China Evergrande Group, 3333.HK, 简称：中国恒大）已濒临违约，但习近平不为所动。其他大量举债的私营开发商也受到了挤压。住宅销售正在下降，银行也收缩信贷。房地产市场紧缩的影响导致中国第三季度经济增长急剧放缓。

多年来，中国的房地产泡沫越来越大。房价的上涨速度一直快于实际经济增速，导致更多信贷流向房地产投机，进一步推高了房价。近年来，中国政府多次试图通过各种紧缩措施打破这种恶性循环，但一旦经济增长受到威胁，调控就会放松。

现在，习近平似乎下决心要实现他的口号：“房子是用来住的，不是用来炒的。”

不过，据知情人士说，在内部讨论中，党内精英和普通党员对他的房地产税计划的反馈绝大多数都是负面的。

今年春季，财政部、住建部、税务总局开始就全国性房地产税的提议征求反馈意见，自那以来，反对的声音如潮水般涌来。该税项将每年按房产价值征收。许多官员认为，开征全国性房地产税可能会打击房价，导致消费者支出骤降，并严重损害整体经济。

推行房地产税的计划遭遇阻力表明，将矛头指向房地产领域对习近平来说可能是有风险的，一方面会引起

推行房地产税的初衷是增加地方财力，但地方政府的财力增长依赖于土地出让收入，一旦土地出让收入下降，就会引起普通百姓的反感，另一方面也会在党内埋下意见不和的隐患。房地产领域可能比其他任何领域都能定义现代中国。

90%以上的中国城市家庭拥有自己的住房，与房地产相关的产业占到了全国经济产出的近三分之一。而与此同时，中国高达80%的家庭财富与房地产捆绑；如果房地产价值下降，房主会觉得自己的财富缩水，从而降低消费意愿。

中国国务院、财政部、住建部以及税务总局的新闻办公室没有回复相关问题。

一些已经退休的老党员也呼吁不要开征这项新税，理由是自己负担不起任何额外的税金。“许多人、包括一些党员，拥有不止一套房产，”其中一名了解相关讨论内容的人士说。“这项新税提议正成为一个可能关乎社会稳定的问题。”

据熟悉政府商谈情况的知情人士称，由于担心会造成更广泛的影响，负责房产税推广工作的副总理韩正已建议习近平，暂时不要在太大范围内征收房地产税。

开征房地产税的试点城市已从最初计划的约30个减为10个左右。官员们仍在为如何设定房地产税试点方案的税率、是否提供优惠以及免税范围而争论不休。前述知情人士称，一项旨在将房地产税推广到全国的新法律可能要到2025年左右才能最终确定；2025年是当前“十四五”规划的最后一年。

目前正在讨论的一个想法是在大城市逐步测试征收房地产税计划，其中包括上海和重庆，这两个城市都从2011年开始对二套住房或高价房每年征收房产税。其他正在讨论的征税地区包括南方新兴城市深圳和海南省，二者都被习近平指定为建设社会主义市场经济的先行示范区。

据上述知情人士称，杭州市预计也将加入房地产税试点计划。杭州位于富裕省份浙江，这个东部省份已经被设为共同富裕示范区，习近平的共同富裕政策旨在减少不平等现象；浙江也是四面楚歌的中国科技名人马云（Jack Ma）的商业帝国大本营所在地。

习近平10月16日在中共最高理论刊物《求是》上发表的文章中写道，要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。这表明习近平已经接受了以房地产税有限试点为核心的建议。

同时，地方政府担心房地产税会导致土地需求下降并损及自身财政收入，地方政府去年的财政收入达到1万亿美元以上。地方政府财政大约有三分之一的收入来自于向房地产开发商出售土地。

研究巨头荣鼎集团（Rhodium Group）称，由于开发商获得融资的能力受到严重削弱，中国的土地交易和销售收入正以创纪录的幅度下降。例如，广州市政府在9月底的拍卖中推出的12幅地块只售出不到一

和财富收入以及经济的增长。例如，广州市政府在9月底的拍卖中推出的40幅地块八百多个地块，其中只有5块土地的售价高于要价。

荣鼎集团根据100个城市的交易数据所做的分析显示，9月前三周的土地销售同比大幅下降43%，这让全国许多地方的财政更加吃紧。

在其他领域，习近平清除他所认为的资本主义过度行为的运动已经削弱了增长。

大型科技公司因政策日益收紧而遭受重创，受其影响，服务业的销售、用工和其他活动近几个月均有所放缓。国有银行和基金也在撤退，它们与大型民营企业之间的关系面临着严厉的审视。

荣鼎集团的中国市场研究总监Logan Wright表示：“中国政府显然愿意冒着导致经济成本上升的风险行事，这就引出了有关部门会在整顿房地产行业方面做到何种程度的问题。”

习近平在9月1日的讲话中暗示，他的经济整顿工作可能导致上述紧张局面，一些官员把此次讲话解读为他尝试让党的领导干部为应对艰难时期做好准备。

“敢于斗争是我们党的鲜明品格，”习近平在中央党校发表讲话时表示。“开启全面建设社会主义现代化国家新征程……面临的风险和考验一点也不会比过去少。”中央党校是为中共培训领导干部的场所。

中国社会在过去四十年发生了巨变，在毛泽东时代，人们的观念是住房应该由工作单位提供，但如今，这种职能基本已经被大幅震荡的市场接手。房产税征收计划有一个争议较小的替代方案，其核心是由国有企业提供可负担得起的住房。

按照这一思路，中国将基本上回到“双轨制”，即政府保障房和商品房并行。据政府顾问称，这是上世纪90年代末开始的中国住房改革的最初方向，但多年来的努力几乎只集中在商业化方面。

现在，一些官员和顾问表示，回归这样的体系可以帮助领导层使中国变得更加平等。原国家房改课题组组长孟晓苏上月在一篇网上文章中写道：“现在需要的是重提‘住房双轨制’，让国企、央企重新回归保障房。”

云南省政府下属的一家投资公司就是迅速采取行动的公司之一。云南省政府9月下旬宣布，云南建投集团（Yunnan Construction Investment Group）将与国有银行联手，“以高度的使命感、责任感”，扩大保障性住房供给。

英文原文：[In Tackling China's Real-Estate Bubble, Xi Jinping Faces Resistance to Property-Tax Plan](#)

