

个人信息



加州罂粟

今日访问: 127

总访问量: 303185

开博时间: 2008-03-26

博客排名: 暂无排名

博文分类

管理

全部博文 (227)

如果人都是天使 (63)

办公室里没恋情 (16)

记不住的记忆 (45)

数码时代的生活 (21)

好摄之途 (36)

林冲日记 (6)

不懂经济说经济 (23)

瞎说的美国故事 (19)

日志存档

2020年

9月 (1)

8月 (1)

4月 (1)

3月 (1)

2019年

2018年

2017年

2016年

2015年

2014年

2013年

2012年

2011年

2010年

2009年

博文正文

管理

## 经济杂谈——物业税

2010-01-06 10:14 星期三

边开车边听交通台，说有关部门准备把物业税模拟征收扩大到全国。虽说只是实弹演习，但不难看出这是为征收物业税下的毛毛雨。

近年来房价飙升，让物业税出台的呼声也跟着高涨。打压房价以外，还一层意思就是调节一下社会的不平等现象——多住房子多交税。如果这两个目标都能实现，算得上对和谐社会建设的一个贡献。看起来很美好的东西，未必结果不是很糟糕，“我猜到了这种开始，却没猜到这结局……”

1980年代初制定的个人所得税，起征点是月收入800元，彼时800元的月收入大概相当于普通工薪阶层的年收入，这显然是针对富人的——至少用当时的标准看是“富人”。20多年后月收入800元从富人标准沦为救济标准，税务部门依然在用这个标准“调节社会分配”，尽管现在起征点到了1600元，但距离所得税的初衷已经渐行渐远，甚至走向了反面——即便富人多交了一些所得税，但从实际税负角度看穷人的痛苦指数可能更高。本来是累进税率，实际效果变成了累退税率。当然，如果有人觉得向政府纳税是无比光荣和快乐的事情那我就无话可说了，对这样的高觉悟人才我向来怀着崇高的敬意。

个人所得税的弊端其实并非某个税种的问题，是体制上原因，虽然体制问题是个大破筐，什么都能装，但税制的确是体制问题。简单地说，和市场经济相适应的行政体制是小政府、有限政府、服务型政府，目前我们距离这个目标还有距离（今天的目的不是讨论政府的职能定位，这个问题不多讲）。政府承担的责任多开销就大，需要更多的税收来维持运转。每次个人所得税调整都有一定阻力，主要原因就是要考虑到维系政府的正常运转。一旦某种税收和政府职能捆绑到一起，这种税收就容易沦为政府的收入来源，政府为了确保收入容易忽视调节收入等社会公益目标。



（美国的都市带分布，后面的分析用得到。）

个人所得税、物业税、遗产税是成熟市场经济国家调节社会财富再分配的三大基本税制，这些税制行之有效，而且对社会产生了积极影响。尽管这些税种也成为政府的重要收入来源，但它们在税率上体现出来的灵活性（比如说减税），让我更多地

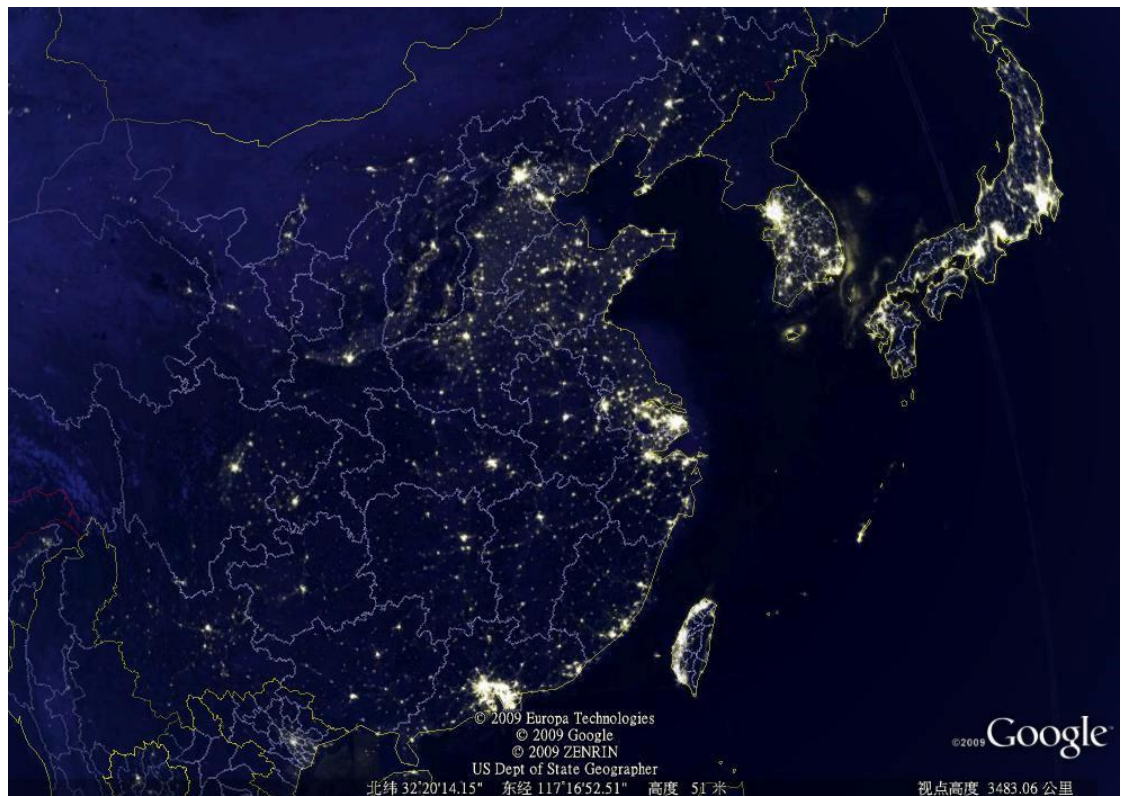
看到了税收制度是一种行政手段而不是赚钱的工具。

三口之家住100平方米的房子算一个起码的梦吧，在北京圆这样的梦需要200万-300万，即便是0.5%的税率，也足以成为沉重的负担。但这种税率对于投资人来讲未必是多大的负担。房子每年的增值可不是0.5%那么一点点，而是经常超过50%！

对于购房自用的人，花高价买房子已经够上火了，还要额外交一份税，这就是火上浇油。有关部门会区分基本住房需求和投资性住房需求，问题是这样的事一开始都好听，操作起来往往变味儿。政府制定规章喜欢给自己留有很大余地，造成行政部门有太多自由裁量权，这是成熟市场经济国家立法竭力避免的事，我们却在纵容这样的事情发生。太多自由裁量权很容易引发腐败和权力滥用。

房价和股市问题其实是一个问题，是流动性过剩。就是钱太多了，没地方花。实施赶超经济战略加出口导向型经济的国家，经济通常是失衡的，加上各种行政垄断，私人资本投资渠道受到严重遏制甚至被扼杀。所以经济体虽然庞大，但有利可图的投资机会基本上被国企、政府、外资瓜分了（这三家有一个共同特点，都在政策上有话语权），私人资本不能投资于实业，只好投机。没有题材就炒题材，炒地皮，炒股票，炒煤炭，现在开始炒大蒜和辣椒了。下一个会炒什么谁都不知道，反正一定会找到新的炒作题材。

赶超经济战略的另一个弊端是经济布局严重失衡，沿海地区是中国经济的金边儿，和内地形成了强烈反差。虽然有珠三角、长三角、环渤海三大经济圈一说，但和美国三大经济带那种多中心多区域分布，经济带内部有多个中心城市模式相比，还是过于集中，尤其是京沪集中了太多的优势资源（比如教育）。这样的城市分布格局，全国人民甚至全世界人民都过来扎堆也在情理之中，不扎堆才是问题。在美国生活，感觉在哪个城市居住的差别都不是很大，起码可以从不少的选择中挑一个。在中国选择不同的城市成活差别很大。宜居城市越来越多，房价才可能越来越平易近人。



（中国的城市带分布，如果有的话。其实就是一些孤立的点。顺便看一下日本、韩国以及台湾，城市发展基本是带状的，也就是趋于多中心城市结构。个人判断，这大概是我们的方向）

在行政体制上，地方政府，尤其是市政府，承担着大量的经济、社会发展的责任，但遗憾的是，市长手里的钱却很有限。很多专家嘲笑一些市政府是吃饭财政——财政收入基本在维持政府日常开销——其实能做到吃喝不愁就不错了。没有钱谁都干不了事儿，市长也一样。市长手里的税收收入很有限，能用来收费的项目越来越少了，只剩下一条路：看看家里还有点啥，卖了换钱吧。市政府的主要家底就是土地，所以政府成为很多地方房价上涨的推手，一方面为了尽可能地提高卖地收入，另一方面，高房价也意味着高税收。这是市长的原罪吗？我不觉得，换成谁都可能这么做。当然，这也不是消费者的罪过。市场经济只是一种制度，可能搞得很好，可能搞的很糟。

谁敢说物业税不会是下一个个人所得税？这些问题不解决物业税只是扬汤止沸，不是釜底抽薪。期待着物业税能够抑制房价，让社会更和谐一些，但对它的实际效果以及它会不会成为新负担，不敢说乐观。

分类：[不懂经济说经济](#) | [评论:9](#) | [浏览:1179](#) | [收藏](#) |

[天涯微博](#)

[上一篇：杂谈——看得到的和看不到事实](#)

天涯“2016年度十大最具影响力博客”评选

浙江公安违法办案，谁来管？

现在农村楼房都是如何改造

一代贤相狄仁杰为何只官居三品？

木制乐高培训爱创教育品质之选

思考稀缺的时代，会计不单只是记账代理

网友评论:

我要评论

listening\_to\_you

回复 黑名单 删除 2010-01-06 15:50

新年好，罍粟大哥！

一说到税、政策、经济之类的问题，我的脑子就开始不好使了，越是这样就越觉得句句都在理，段段都深刻，让我充分重温了刚识字那会儿对印刷品的感觉\*^0^\*

正经说一句：这篇的行文风格是非常适合做内参的，你不来我们单位工作是我们的损失（结果好像还是搞笑）。

加倍正经的问一句：请问这两个既漂亮又极富解释力的图是用什么工具做出来的？N有兴趣学习，直觉告诉我它对我的工作有用。

加州罍粟

回复 黑名单 删除 2010-01-06 21:30

Listening:

图片取自Google提供的软件Google 地球，到Google.com 下载后安装即可。想看夜景，点击窗口左下方的“图层”小窗口--图片库--美国国家航空航天局--地球城市夜景，勾选即可。截图的时候打开文件窗口，有复制图像选项。复制后的文件在剪贴板中，可以粘贴到Word文档。我嫌Word麻烦，直接打开Photoshop CS3，选新建图像，那里有个选项自动根据剪切下来的图像生成画布，右键粘贴即可，然后保存。

其实，我也觉得你们单位不请我是你们单位的损失，如果请了我，会是你们单位更大的损失。

忆中仙林

回复 黑名单 删除 2010-01-07 12:41

这个还真是夜景啊，昨天刚看到的时候第一反应就是（昨个一点开就是美国的），但看了文章，就以为是经过专业统计之后制作的数据图，因为在我看来文章很很很专业……

看了之后，我终于有点明白为啥我们这个小城市的房价都贵得离谱，政府得赚钱养活自己……如果真要征物业税，会像个税那样有个起征点吧，人均住房面积达到多少之类的？那这个标准怎么定呢，地区差异真的会影响很大的，不可能像个税那样一刀切都是2000吧，想想都觉得头痛，鸵鸟地认为物业税还很遥远。

最后这个“不敢说乐观”，我怎么觉得可以说是“绝对不乐观”呢……

ps：罍粟大哥，刚来的时候，一看你的用户名以为你是女同胞来着的……

listening\_to\_you

回复 黑名单 删除 2010-01-07 14:18

哈哈，我终于瞑目了，终于有人跟我犯一样的错误了！看来“罍粟”这妖冶的花儿从名到实都可以迷惑人呢。

按照大哥简洁清晰的指导我迅速搞定了一幅Google地球某国夜景图，我也喜欢用photoshop中转一下。余下的功能有待慢慢摸索，乐在其中……

想想也对，你还是别来我们单位吧，我能想象你跳槽的时候他们痛心疾首的样子。\*^0^\*

加州罍粟

回复 黑名单 删除 2010-01-07 14:28

能用简答的东西说清楚，就不必用复杂的。

物业税这东西在很多国家都施行了，说明这个税种可以搞。核心问题是政府和百姓的利益怎么切分。几乎所有坏制度，一开始的初衷都是好的，都是充足的理由的，但实际情况就是结果很糟糕。个税、户口、计划经济，每个出台的时候都理直气壮的，结果都面临很多问题。这就是人的局限性。市场经济优于计划经济的地方就在于，市场经济是自发的制度（虽然也是人搞出来，但不是少数人设计的，而是群体的自发行为）。我觉得先哲老子是真正的大智慧，所谓的道法自然，大道至简。人总以为自己很聪明，其实还有比人更聪明的，那就是规律。越是自以为完美，实际上就越不完美。这是我写这篇文章的初衷。

罍粟这个名字让很多人误读，不如叫鸦片，反正都一个意思……

加州罍粟

回复 黑名单 删除 2010-01-07 14:33

Listening:

要这样想：也许我跳槽，有人会放鞭炮。对于一个单位来说，没有哪个人是必不可少的，这样想很多事都能看得开了。

listening\_to\_you

回复 黑名单 删除 2010-01-08 09:34

永远不要把自己看得太重要，这我同意。但，您也看得太开了吧，加州罍粟变加州鸦片？！

我申明我可不喜欢“鸦片大哥”哈，仿佛加入了黑社会了。继续迷惑人吧，让我不介意看热闹:-p

listening\_to\_you

回复 黑名单 删除 2010-01-08 09:41

上段少删了一个字，“让”字去掉，顺便再强调一次  
我不介意看热闹0(∩\_∩)0

物业费只能加房价，加房租，不能降房价。我一直在奇怪这么简单的问题，怎么还有人不明白，加税能降房价这样的逻辑，真是不可理解。加税只会让房东把房租提高，为什么要卖呢？房子这种商品，有几个人买房子是短炒的？

中国的房价高只跟政府人为把教育、医疗、养老、投资、政策等资源 and 特权集中在一些城市的点中有关，其它一切都不是根本原因。

『房产观澜』 [经验交流]分析房价为啥这么高——还是资源配置极度不均导致的

<http://www.tianya.cn/publicforum/content/house/1/185011.shtml>

『房产观澜』 [政策法规]物业税的征收主体是炒房客还是自住的广大老百姓？

<http://www.tianya.cn/publicforum/content/house/1/154868.shtml>

『房产观澜』 [经验交流]中国人不得不知的黄宗羲定律——物业费，燃油税难逃铁的定律

<http://www.tianya.cn/publicforum/content/house/1/154126.shtml>

『房产观澜』 [政策法规]空置税和房租税，你愿意选哪样？致唯恐中国税不够多的傻子们

<http://www.tianya.cn/publicforum/content/house/1/154052.shtml>

[返回顶部](#)

发布评论：

作者：加州罂粟

输入您的评论：(不支持HTML标签)

评论输入框

同时转发到微博

验证码输入框



提交