

## N 本期聚焦

## 房地产税设不设减免？怎么免？

## 按人均价值减免或较好

马海涛 侯一麟 张平

备受关注的房地产税法被列入十二届全国人大常委会立法规划。在未来推进房地产领域税收改革深化的情况下，房地产税法将走向何方？探讨房地产税的税制设计中，到底该不该设置一定的减免？如果设置减免，如何进行具体减免方案的设置？

由于种种原因，房地产税迄今除去沪渝两市的试点之外，还没有普遍开征，但关于房地产税的研究和讨论一直受到城镇居民的密切关注，主要原因有两个：一是大家认识到房地产税迟早会开征，有房的居民希望了解，如果开征房地产税，自己到底需要缴多少，对自己的生活会有多大影响。二是在当前高房价的背景下，大家都想知道房地产税会对房价产生什么样的影响。探讨房地产税的税制设计中，到底该不该设置一定的减免？如果设置减免，如何进行具体减免方案的设置？

关于房地产税有没有免除的问题，基于经济学和财政学的理论，无论从效率还是公平的角度，宽税基、少豁免甚至无豁免地对所有业主征收是理论上的最优。针对某些特定群体的减免或差别税率，其动态结果并不公平，随着时间推移，不公平的程度还会加速放大，造成严重的社会问题。但在现实中，开征房地产税能不能一步到位，不设任何减免？这还有待仔细研究。从中国当前的高房价背景和舆论环境来看，不设减免可能会面临较大的阻力。鉴于房地产税牵涉面广，开征新税也往往面临方方面面的阻力，为了获得大多数人的支持，不少专家学者主张，开征房地产税必须加大范围的减免为代价。但究竟应该怎么免，却是各执一词。那么，房地产税的开征到底设不设减免？怎么免？

现在社会上仍然流行的减免方案还有两类：家庭首套减免和人均面积减免。“家庭首套减免”，即凡是家庭只有一套住房的，不加区别一律免税，以期获得大多数人支持。“家庭首套减免”的方案存在很多问题：如何定义“户”？按户籍还是婚姻关系？此外，如何对待不同大小的房子？如何对待不同档次、位置的房子？这个方案的突出问题之一，多房产当然都会要求扣除大套的、高档的、位置好、价格贵的，于是，中心城区、风景名胜、优秀学区等地的税基消失，取而代之的是远郊区、环境差、生活不方便区域的房产。若



新华社发

实行这样的方案，必然是对大众、多数后来购房者的不公；还将造成房产市场长时间的扭曲。再者，失去税基的行政区域的政府和民众也不会同意。

相对于“家庭首套减免”来说，“人均面积减免”破除了假离婚的问题，因为是“人均”，离婚后免除面积仍然一样。这个方案看似合理、公平，尤其照顾低收入人群和弱势群体，但问题照样存在。首先，若按家庭扣除，如何定义家庭？一家三口还是三两口人？为方便照顾老人三代同住的怎么对待？所以，这个提法在税收层面操作难度大，在不同人口数和类型的家庭间很不公平。其次，若按照人均面积扣除，如何考虑房产的档次、位置？同样的人均30平方米扣除，不加区别一律免税，以期获得大多数人支持。“家庭首套减免”的方案存在很多问题：如何定义“户”？按户籍还是婚姻关系？此外，如何对待不同大小的房子？如何对待不同档次、位置的房子？这个方案的突出问题之一，多房产当然都会要求扣除大套的、高档的、位置好、价格贵的，于是，中心城区、风景名胜、优秀学区等地的税基消失，取而代之的是远郊区、环境差、生活不方便区域的房产。若

家庭的定义等问题欠缺考虑，类似的减免设计可能会造成房地产市场和业主行为扭曲。那么，有没有更好的减免方案？

在与“人均面积减免”相似的征管难度下，相对来说，“人均价值减免”可能较好。与前两种方案不同，“人均价值减免”无需考虑房产区位、档次、面积等因素，所有家庭均根据当地经济社会状况按人均免除一定的房产价值。例如若按上海免首套的平均价值500万折算，上海人均可相应免除100万至200万元房产价值，如此对于一个普通的三口之家，其最终效果与家庭首套减免类似，而单个房产价值很高的三口之家同样也只能免除等量价值。我们的实证研究结论表明，相对于无免除方案，房地产税负在家庭首套减免和人均面积减免方案下明显是更多地由富人承担。在人均价值减免方案下，税负向富人倾斜更加明显，其对收入的调节作用最高。而人均面积减免方案对收入的调节作用甚至弱于家庭首套减免方案。因此，从对不同收入群体的公平性考量，对调节收入分配的作用以及简化政策实施的难度等方面来看，按人均价值减免要优于家庭首套减免和按人均面积减免的方案。

人均具体免除多少平方米或者对应的价值比较合适呢？让我们看看免除后还能收到多少税。开征新税，务必考虑可获得的税收，税收偏少则该税不应开征。设计房地产税减免方案也要考虑可征得的总税额。“家庭首套减免”方案可征得的税额仅为无免除时的22%，说明该方案基本上抹掉了税基。人均面积免除10、30和50平方米时可征得的税额分别为无免除时的75%、35%和17%，说明人均免除10平方米以内（即人均住房面积的三分之一）可保留大部分税基；人均免除30平方米以上时，税基就已经扣除掉了近三分之二；若人均免除50平方米，则税基所剩无几。

相应的人均价值免除可征得的税额分别为无免除时的70%、38%和24%。就是说，人均免除10平方米的价值去掉了30%的税基，但大部分还在；若按人均免除30平方米的价值征收，仅可征得24%的潜在税收。所以，最终免除额的大小应根据各地财政状况和当地民众对房地产税的接受程度而定。

来源：学习时报

## N 学有所思

## 真的存在“逆城镇化”吗

闻新闻

探讨逆城镇化问题，首先要规范界定其概念，这是学术研究和政策决策的基础。城镇化是整体与局部、宏观与微观统一的现象，想象中的逆城镇化同样如此。逆城镇化就是在总体上对城镇化的一种逆反运动。逆城镇化主要是假设含义，不是指单纯局部现象，更不是毫不相干的局部现象。城镇化发展至今，国外城市发展中偶尔的逆反现象不足以说明事实上存在逆城镇化，我国更不存在所谓的特殊逆城镇化。

我国正处在化解二元结构的路上，我国二元结构既有刘易斯研究的二元经济特点，更有城乡二元政策问题。从对城镇化的影响和逆反作用来看，我国一定时期存在逆城镇化的政策倾向，如限制外出务工，限制城乡要素互通有无等政策，这些倒称得上特殊的逆城镇化。城镇化是历史发展的大方向大趋势，但是城镇化本身并不是一个单向过程，而应伴随来去自由的选择。随着我国四化同步协调发展战略实施，相关改革措施比以往更有利于城乡要素合理流动，现在出现的返乡创业和资本下乡，不是逆城镇化，人们因为农村自然环境吸引，以及因乡愁乡恋所系发生的返乡下乡行为，更谈不上是逆城镇化，种种现象只是实现城乡动态均衡的过程。

在二元结构消弭之前，人往高处走的格局没有打破，城镇化的大方向没有改变。2016年我国城乡开征新税，务必考虑可获得的税收，税收偏少则该税不应开征。设计房地产税减免方案也要考虑可征得的总税额。“家庭首套减免”方案可征得的税额仅为无免除时的22%，说明该方案基本上抹掉了税基。人均面积免除10、30和50平方米时可征得的税额分别为无免除时的75%、35%和17%，说明人均免除10平方米以内（即人均住房面积的三分之一）可保留大部分税基；人均免除30平方米以上时，税基就已经扣除掉了近三分之二；若人均免除50平方米，则税基所剩无几。

## 观点集粹

## 数字技术重点是帮别人解决问题

北京大学中国经济研究中心教授周其仁在2017中国“互联网+”数字经济峰会上指出：用数字技术解决问题，既要解决人家的问题，也要解决自己的问题。哪头是重点？我认为用数字技术帮助别人解决问题是重点。因为用新技术帮人家解决问题，这个钱不好挣，只有真帮人家解决了问题，才可能挣到钱。这就是说，比之于开会、喊口

所在，总体上看需要转移的农业人口还没有完全洗脚上岸，也足以说明逆城镇化是不可能的。

在城镇化进程中，人地关系再配置再平衡会朝有利方向发展，有时也会因为整体经济波动出现短暂回流，这不是逆城镇化现象，这是经济调整的问题。大城市功能布局调整，大中小城市与农村合理组合不是逆城镇化，而是城市和乡村结构的再优化。即使达到刘易斯拐点，那也是在更高层次上城乡均衡的再调整，进而形成新型的城乡结构关系。不管怎样，农业在国民经济中的份额更小，完全不具备支撑所谓逆城镇化的条件，可以说逆城镇化是一个伪问题。

在讨论城镇化和所谓逆城镇化时，有两大问题需要特别关注。一是城市如何扩容并促进城乡互动发展。对城镇化发展要有足够的历史耐心。要尊重城市发展规律，既不高强制性的城镇化，也不搞抑制性的城镇化。城市承接人口转移能力需要逐步提升，政策要跟着农民选择走，跟着城乡发展的步伐走，要促进城乡要素双向流动。有些看似促进城镇发展，看似保护农民利益的措施，实际上在阻碍四化同步协调发展，最终也阻碍城镇与农村的共同发展，可能对带来负面影响的政策要及时甄别，及时纠偏。

二是城市经济的长期健康发展问题。当城市发展到一定阶段时，就业和产业发展等问题会接踵而来。当出现危机征兆时，不是一些人想象的城市变盘时由农村接盘的问题，甚至通过所谓逆城镇化维系社会稳定的问题，我们不能用农业思维来化解城镇化问题，因为发展到城市经济高级阶段时，城镇化的路径和结构体系本身就是不可逆的，我们只有始终实施积极有效的城镇化，发展健康的城市经济体系，丰富和完善社会经济和国家治理体系，不断提升城市治理水平，才能从根本上长远上寻求解决之道。

（作者为湖北省经济学会理事）来源：北京日报

## N 学者观察

## 哲学有什么用

周桂钿

在市场经济的浪潮冲击下，哲学有什么用？不但百姓有疑问，一些从事哲学研究工作的学者也不自信。这是不能不加认真讨论的。要解决哲学的功用，首先要回答哲学是什么。

过去，有的书上说，哲学是关于世界观的学问。有的又说：哲学是自然科学和社会科学的概括和总结。还有其他各种说法，诸如，哲学是对人生的反思，哲学是苦口良药，艰涩而有用。恩格斯在《自然辩证法》中说：“理论思维仅仅是一种天赋的能力。实际上，孔子是求善的伦理型哲学家，庄子是求美的艺术型哲学家，都是世界级高水平的哲学家。用求真的模式、标准来衡量、判断求善、求美的哲学，不可能得出公正的结论。”

哲学的定义应该从全世界的哲学中概括出来。从欧洲的哲学中概括出来的哲学定义不具有世

界力的普遍意义。我们认为中国有哲学，孔子、庄子都是伟大的哲学家。同时也承认世界其他地方如印度、日本、阿拉伯等国家也有哲学和哲学家。对哲学有了明确定义以后，就便于讨论哲学的功用。

哲学能够锻炼理论思维。由于哲学包含真、善、美几方面内容，因此理论思维也包括这些方面的内容。求真能培养科学精神，求善能提高道德水平，求美能造就艺术素养，融汇三者，贯通一切，就能升华为“境界”。境界是人的总体文化素质，是对待世界人生的总态度。从这种意义上说，哲学就是关于世界观的学问，也可以说是人生的反思。概言之，提高人的思想境界，是哲学的主要功用。

解决衣、食、住、行的问题，是用。这是满足物质需求的用。还有另一种用，即满足人们精神需求的用。这类用包括文学、艺术、哲学和宗教等方面的内容。两种用互不替代。哲学作

为精神产品，作为时代精神的精神产品，应该能满足最高层次的精神需要。在物质需要基本满足之后，这就是最大的需要，也是哲学最大的用。

在市场经济兴起的初期，人们刚从贫困中出来，更多地追求物欲的满足，在这时跟他谈哲学，不太容易引起他的兴趣。当经济发展到一定水平后，人们不再迷恋金钱，而是更愿意静心冷静地寻找自己的适当位置，更愿认真地提高自己的文化素养和实际能力，积极地展示自己的才华和本领，为社会做尽可能大的贡献。这时，哲学的用处开始彰显。

哲学，“无用之用，是谓大用”。社会发展了，哲学的用处就大了，所有具备远见卓识的人都会看到哲学的大用。哲学的用处是存在的，由于此用是隐形的、模糊的、长效的，鼠目寸光的、急功近利的人难以看到的。

（作者单位：北京师范大学）来源：光明日报（有删减）

## 消费红利是制造业升级的难得机遇

中南财经政法大学教授乔新生在《北京日报》刊文指出：中国在飞机制造方面之所以快马加鞭，是因为虽然中国人口红利消失，但中国的消费红利扑面而来。富裕起来的中国人需要大量交通旅行消费，他们习惯于走出家门，到世界各地旅游观光。中国民用航空和高速铁路发展正面临前所未有的机遇。只要到中国主要航空枢纽去看看，人们就会发现，无论是外出务工人员，还是旅游观光

者，都已经成为民用航空的主要消费者。中国民用航空“平民时代”迅速到来。如果中国航空公司大量购买外国大型客机，中国航空制造工业就会彻底沦落下去。反过来，如果利用中国庞大的消费市场，利用中国不可遏止的“消费红利”，采用组架方式生产飞机，不仅可以节省费用，积累技术，减少管理成本，而且可以逐渐形成竞争优势，消费红利是中国制造业升级的难得机遇。

## “共享+”的关键在于提高资源的平均使用效率

北京大学光华管理学院教授张影在《人民日报》刊文指出：共享单车不是真正的“共享经济”？从社会的角度看，只要能提高资源的使用效率并创造价值，这些资源的所有者都相对不那么重要。在这个思维框架下，无论是现存资源还是新增资源，都应该用同一标准来衡量。比如，新增100辆共享单车，其日均使用时间6小时，而现有100辆私人单车日均使用时间为1小时，那么这100辆新增单车就

将所有单车的平均使用时间提高到3.5小时，这就是资源使用效率的提高。从社会角度来说这就是值得鼓励的。究竟一个行业需不需要新增资源，需要新增多少资源，就要看新增资源后的使用效率能否得以提高，如果能，它就是有意义的创新和改变。因此，从社会的角度来看，共享经济的关键在于实现资源的最优匹配。据此来说，“共享+”模式要实现创新和提升，关键就是要提高资源的使用效率。