

中国住宅市场税收调控效应研究

王 俊 王 喆 昌忠泽*

【摘 要】当前中国住宅市场房价高企,房产开发商捂盘、投机者炒房、市场供非所需等非理性现象严重,尽管中央政府近年来出台了多项税收调控政策,但收效甚微,论文通过建立住宅一级市场供求均衡模型,分析中国住宅市场税收调控弱化原因。论文发现:(1)住宅流转环节税虽然对住宅一级市场价格具有一定的调控效果,但考虑到其对二、三级市场的影响,该类税收的调控效果会大打折扣;(2)物业税对于住宅一级市场成交量以及价格的调控作用虽然比较大,但是针对性不强,即它在抑制投机者和投资者的同时,也抑制了自住者的住房需求;(3)住宅空置税不仅调控了住宅价格,而且有针对性地抑制了投机者,调控效果比较好。

【关键词】住宅流转环节税 物业税 住宅空置税

【中图分类号】D669.3

【文献标识码】A

一、引 言

2003年以来,中国住宅市场价格持续上涨引起全社会的广泛关注,房价调控问题不仅关乎百姓利益,而且事关国家经济发展大局。尽管中央政府连续两轮加大宏观调控力度,但房价问题依旧突出。

以此为背景,2005年以来,中国政府运用各项政策,主动调控城镇住宅市场价格,希望借此缓解住宅市场的供求矛盾,保障国民的居住权利。在中央政府对住宅市场调控的各项政策中,最引人关注的可能莫过于税收政策。在市场经济条件下,税收会直接作用于商品价格,因此,一项税收政策的实施,将会对市场的供求关系和价格水平产生

* 王俊,中央财经大学财政学院,副教授;王喆,中央财经大学经济学院,硕士研究生;昌忠泽,中央财经大学财经研究院,副研究员。感谢匿名评审人的意见。

非常强烈的影响,这也是西方国家很少通过改变税制干预市场的原因之一。然而,由于其他政策效应的弱化^①,为了抑制不断高涨的房价,2006年以来,中央政府不得不出台一系列税收调控政策,希望通过税负的变化,改变住宅市场中的供求关系,抑制市场中的投机行为,从而达到调控住宅市场的宏观效果。但是这些政策的实施,并没有产生明显的效果,2006年至2007年,全国住宅销售价格仍在不断攀升。

我国的房价问题集中体现在旺盛的投机型或投资型需求导致住宅价格快速上涨,而自住型需求却难以得到满足。因此,住宅市场税收的调控目标应该是缓解旺盛的投机型或投资型需求,适度抑制住宅价格,保障自住型需求的满足。另外,考虑到住宅一级市场(新建商品住宅买卖市场)价格对住宅整体价格的示范作用及价格信息的透明性,住宅市场税收的调控效果可以从其对住宅一级市场的影响上略见一二。

马歇尔(Marshall,1890)将英国古典经济学的生产费用论与边际效用学派的边际效用递减规律相结合,提出了商品市场价格由供求均衡决定的理论。该理论认为供给体现该商品对生产者的生产成本,需求体现该商品对消费者的效用,二者共同决定商品价格。而住宅作为一种商品,其一级市场价格也是供求均衡的结果,供给量由房产商供给意愿和能力决定,需求量由各类型购买者的预期效用和支付能力决定。住宅市场的税收也是通过影响房产商供给意愿或能力和购买者预期效用或支付能力从而作用于价格。

因此,结合目前学术界的争论焦点在于各项税收的短期调控作用问题,我们将以住宅一级市场的短期静态供求均衡为突破点,从中国住宅市场参与者的行为动机出发,通过建立以供求决定理论为基础的税收调控模型,研究分别征之以歧视性住宅流转环节税、非歧视性住宅流转环节税、物业费或住宅空置税后的住宅一级市场价格及供求变化状况,从而解析各项税收对住宅市场的调控作用。

^①2005年以来,中央政府尝试了多项政策,但效果甚微。

本文结构安排如下:第二部分,模型假设;第三部分,模型设计,建立住宅供求均衡模型;第四部分,对建立模型的分析;第五部分,结论和政策建议。

二、模型假设

1. 存在住宅一级买卖市场,该市场上的住宅无差异^①,所有住宅都可以在长时期内正常使用且可租可售,所有卖者均拥有住宅的全部所有权。

2. 住宅一级市场上的所有参与者都是近似的非完全理性的经济人。

3. 住宅一级市场较为成熟,住宅价格能够自由地浮动使市场上的供给数量和需求数量相等。

4. 住宅一级市场上的信息较为充分,市场各方几乎能够同时得知并了解税收政策。

5. 住宅一级市场存在投资型、投机型、自住型和房产商四类参与者。投资型购买者(以下简称投资者)是指购买住宅完全是为了在长期中再转让以获利的人,由于出售期的不确定,其仅根据预期租金收益来确定本期房价。投机型购买者(以下简称投机者)是指购买住宅完全是为了在短期中再出售以获利的人,这类人不以住宅的出租获利,但由于有限理性,其仅根据下一期预期房价来确定本期房价;自住型购买者(以下简称自住者)是指购买住宅完全是为了长期居住的人,而且因为住宅出租是指住宅使用权在一定期限内的让渡^②,所以住宅租金收益等于住宅使用收益,自住型购买者根据预期使用收益即预期租金收益来确定本期房价;房产商是指靠新建住宅,并将住宅短期出售以获利者,不作为购买者参与市场。投资型、投机

①从平均或指数的整体角度来看,假设市场住宅无差异的简化方法是合理的。

②大卫·李嘉图(Ricardo, 1817)的李嘉图租金(Ricardian Rent)论,将租金定义为所有者为获得占有或使用该物业的权利而愿意支付的年金。

型、自住型、房产商四类参与者之间不存在转换关系。

6. 由于住宅的需求是为了在未来利用住宅获得收益,而且要考虑现期所支付的机会成本即现期房价与未来利用收益相比是否值得,且有无足够的能力支付现期房价。所以投资型、投机型和自住型参与者的需求量是预期收益及现期房价的一次线性函数。另外,住宅的建设虽然是房产商在过去根据当时信息做出的决策,但是就现期来看,房产商会根据现期房价和预期未来房价实施捂盘、标高价等手段来控制实际的供给量。出于简化的目的,忽略房产商对未来房价的预期,假设房产商供给量是现期房价的一次线性函数。

7. 由于未来住宅被出售时,住宅是以二手房的身份参与交易,所以购买者的预期价格很大程度上要根据二手住宅现期价格进行判断。假设预期住宅 n 年后的出售价格 $P_n^e = P_{OLD} \times (1 + r)^n$, 其中 P_{OLD} 为二手住宅现期价格, r 为预期年房价变化率^①。

8. 由于住宅的使用收益即出租收入往往反映在二手住宅的价格中,所以假设第 n 年的住宅租金 $R_n = xP_n^e$, 其中 x 为大于零的常数。

9. 住宅流转环节税是指在住宅的开发投资、转让、取得和收益环节征收的税收。住宅流转环节税分为歧视性住宅流转环节税和非歧视性住宅流转环节税。其中,歧视性住宅流转环节税是指对于投机者采取较高税率,对于自住或投资者采取较低税率或零税率的住宅流转环节税种;非歧视性住宅流转环节税是指对于投资者、自住者、投机者所采取相同税率的住宅流转环节税种。对房产商征收的住宅流转环节税是指在房产商开发、投资、出售等环节征收的税种。住宅空置税是指对空置住宅的使用权人征收的一种税收,该税收不对房产商征收。物业费是对住宅征收的一种财产性质的税,该税收不对房产商征收。除上述税收外,该房地产市场不存在其他税收。

10. 歧视性住宅流转环节税为比例税率,按住宅市价和住宅租金收入从价计征,对于投资者及自住者免税。非歧视性住宅流转环

^①由于个人信息的限制,仅能进行机械的预期,所以对每一年房价的预期变化率都相等。

节税为比例税率,按住宅市价和住宅租金收入从价计征。对房产商征收的流转环节税为比例税率,按住宅市价从价计征。住宅空置税为比例税率,按住宅市价从价计征,仅对空置房征收。物业税为比例税率,按住宅市价从价计征。上述税收都能够完全执行。

三、模型设计

(一) 投资者的需求方程

由于投资者购买住宅完全是为了在长期中再转让以获利,而且其仅根据预期租金收益来确定本期房价,又考虑到我国居住用商品房土地使用年限一般为 70 年,所以投资者的需求方程 D_I 表示为:

$$Q_{DI} = c(PVR'_{70}(1 - t_{rr}) - PVP_{70}t_w) - d \times P \quad (12)$$

其中, Q_{DI} 为投资者的住宅需求数量, c 、 d 均为大于 0 的常数, c 表示投资者需求量对预期收益的边际变动, $-d$ 表示投资者需求量对现期价格的边际变动^①, dP 为住宅的现期价格。 PVR'_{70} 为住宅出租期 70 年内未考虑税率影响的预期租金收益现值之和, PVP_{70} 为住宅持有期 70 年内的预期价格现值之和, t_{rr} 为对个人租金收入课征的住宅流转环节税税率, t_w 为物业税税率。

(二) 投机者的需求方程

由于投机者购买住宅完全是为了在短期中再出售以获利,这类人不以住宅的出租获利,而且仅根据下一期预期房价来确定本期房价,所以投机者的需求 D_s 可表示为:

$$Q_{DS} = g(P_1^e(1 - t_{ip})/(1 + i) - PVP_1t_v - PVP_1t_w) - h \times P \quad (13)$$

其中, Q_{DS} 为投机者的住宅需求数量, g 、 h 均为大于 0 的常数, g

^①购买者对房价和预期收益的判断依赖于其个人固定的风险偏好,该偏好反映在其需求对预期收益和现期价格的边际变动的不同,所以我们将各类型购买者需求量对预期收益和现期价格的边际变动分开考察。

表示投机者需求量对预期收益的边际变动, $-h$ 表示投机者需求量对现期价格的边际变动, PVP_1 为住宅持有期 1 年内的预期价格现值之和, P_1^e 为预期住宅 1 年后的出售价格, i 为贴现率, t_{tp} 为对个人出售收入课征的住宅流转环节税税率, t_v 为住宅空置税税率。

(三) 自住者的需求方程

由于自住者购买住宅完全是为了长期居住, 而且根据预期使用收益来确定本期房价, 考虑到我国居住用商品房土地使用年限一般为 70 年, 所以其需求方程 D_C 可表示为:

$$Q_{DC} = j(PVR_{70}^u - PVP_{70} t_w) - k \times P$$

其中, PVR_{70}^u 为住宅使用期 70 年内的未考虑税率影响的预期使用收益现值之和。

因为住宅出租是指住宅使用权在一定期限内的让渡, 所以住宅租金收益等于住宅使用收益, D_C 可表示为:

$$Q_{DC} = j(PVR_{70}^r - PVP_{70} t_w) - k \times P \quad (14)$$

其中, Q_{DC} 为自住者的住宅需求数量, j 、 k 均为大于 0 的常数, j 表示自住者需求量对预期收益的边际变动, $-k$ 表示自住者需求量对现期价格的边际变动。

(四) 房产商的供给方程

由于房产商是指靠新建住宅, 并将住宅短期出售以获利者, 并且不考虑房产商预期因素, 结合房产商不被课征物业费及住宅空置税, 对房产商销售收入要课征住宅流转环节税, 所以其供给方程 Q_{SM} 可表示为:

$$Q_{SM} = z \times (1 - t_{tmp}) P - G \quad (15)$$

其中, z 为大于 0 的常数, 表示房产商供给量对现期实际得到价格的边际变化量; t_{tmp} 为对房产商销售收入课征的住宅流转环节税税率; G 为大于 0 的常数。

(五) 住宅市场的总供求方程

总供给方程 S 为:

$$\begin{aligned} Q_S &= Q_{SM} \\ &= z \times (1 - t_{imp}) P - G \end{aligned} \quad (16)$$

总需求方程为:

$$\begin{aligned} Q_D &= Q_{DI} + Q_{DS} + Q_{DC} \\ &= c(PVR_{70}^r (1 - t_{rr}) - PVP_{70} t_w) + g(P_1^e (1 - t_{tp}) / (1 + i) - \\ &\quad PVP_1 t_v - PVP_1 t_w) + j(PVR_{70}^r - PVP_{70} t_w) - (d + h + k) \times P \end{aligned} \quad (17)$$

其中, Q_S 为住宅总供给数量, Q_D 为住宅总需求数量。

$$Q_S = Q_D$$

$$\Rightarrow P = [cPVP_{70}^r (1 - t_{rr}) + jPVR_{70}^r + gP_1^e (1 - t_{tp}) / (1 + i) - gPVP_1 t_v - (cPVP_{70} + gPVP_1 + jPVP_{70}) t_w + G] / [d + h + k + z - zt_{imp}] \quad (18) \textcircled{1}$$

Q_{DI} 为此时的供求均衡数量。

由假设 7, 预期住宅 n 年后的出售价格

$$P_n^e = P_{OLD} \times (1 + r)^n \quad (19)$$

其中, r 为预期年房价变化率。

所以住宅持有期 n 年内的预期价格现值之和:

$$PVP_n = P_{OLD} [(\frac{1+r}{1+i})^{n+1} - (\frac{1+r}{1+i})] / (\frac{1+r}{1+i} - 1) \quad (20)$$

而且由于假设 8, 所以可以得到 n 年的预期租金现值之和:

$$PVR_n^r = xPVP_n = xP_{OLD} [(\frac{1+r}{1+i})^{n+1} - (\frac{1+r}{1+i})] / (\frac{1+r}{1+i} - 1) \quad (21)$$

将(19)、(20)、(21)式代入(18)式中, 得到

$$P = \{cxP_{OLD}(1 - t_{rr}) [(\frac{1+r}{1+i})^{71} - (\frac{1+r}{1+i})] / (\frac{1+r}{1+i} - 1) + jxP_{OLD}$$

①(18)式相对于现代资产价格理论来说, 包括了短期的供求影响, 是全社会的供求决定价格。

$$\begin{aligned}
& \left[\left(\frac{1+r}{1+i} \right)^{71} - \left(\frac{1+r}{1+i} \right) \right] / \left(\frac{1+r}{1+i} - 1 \right) + g(1-t_{tp})P_{OLD}\frac{1+r}{1+i} - gt_vP_{OLD}\frac{1+r}{1+i} \\
& - P_{OLD}\frac{1+r}{1+i} - P_{OLD} \left\{ c \left[\left(\frac{1+r}{1+i} \right)^{71} - \left(\frac{1+r}{1+i} \right) \right] / \left(\frac{1+r}{1+i} - 1 \right) + g \frac{1+r}{1+i} + j \right. \\
& \left. \left[\left(\frac{1+r}{1+i} \right)^{71} - \left(\frac{1+r}{1+i} \right) \right] / \left(\frac{1+r}{1+i} - 1 \right) \right\} t_w + G \} / (d+h+k+z-zt_{tmp})
\end{aligned} \quad (22)$$

因为 $P > 0$, 显然右式 > 0 。由于 t_{tmp} 一般是小于 100% 的, 所以 $(d+h+k+z-zt_{tmp}) > 0$, 且右式分子部分 > 0 。将右式分子部分记作 RN。

对 (22) 式左右取自然对数, 得到:

$$\ln P = \ln RN - \ln(d+h+k+z-zt_{tmp}) \quad (23)$$

四、模型分析

各税收对住宅一级市场价格的调控作用可以通过对式 (23) 作关于各种税率的微分, 得到各种税率变动 1%, 房价的变化情况。因此, 将 $\ln P$ 分别对 t_{tp} 、 t_{tmp} 、 t_{rr} 、 t_w 、 t_v 作微分, 可得:

$$\partial \ln P / \partial t_{tp} = -gP_{OLD}RN^{-1} \left(\frac{1+r}{1+i} \right) < 0 \quad (24)$$

$$\partial \ln P / \partial t_{tmp} = (d+h+k+z-zt_{tmp})^{-1} \times z > 0 \quad (25)$$

$$\partial \ln P / \partial t_{rr} = -cxP_{OLD}RN^{-1} \left[\left(\frac{1+r}{1+i} \right)^{71} - \left(\frac{1+r}{1+i} \right) \right] / \left(\frac{1+r}{1+i} - 1 \right) < 0 \quad (26)$$

$$\begin{aligned}
\partial \ln P / \partial t_w = & -P_{OLD}RN^{-1} \left\{ c \left[\left(\frac{1+r}{1+i} \right)^{71} - \left(\frac{1+r}{1+i} \right) \right] / \left(\frac{1+r}{1+i} - 1 \right) + g \right. \\
& \left. \left(\frac{1+r}{1+i} \right) + j \left[\left(\frac{1+r}{1+i} \right)^{71} - \left(\frac{1+r}{1+i} \right) \right] / \left(\frac{1+r}{1+i} - 1 \right) \right\} < 0
\end{aligned} \quad (27)$$

$$\partial \ln P / \partial t_v = -gP_{OLD}RN^{-1} \left(\frac{1+r}{1+i} \right) < 0 \quad (28)$$

由式 (24), 开征或提高对个人出售收入课征的非歧视性或歧视性住宅流转环节税 1%, 调控作用是使住宅一级市场价格下降 gP_{LOD}

$RN^{-1}(\frac{1+r}{1+i})^{\infty}$, 该作用仅来源于投机者对歧视性或非歧视性税率的

反应, 区分歧视性与否, 对住宅一级市场价格的影响并无实际差别。

由式(25), 开征或提高对房产商销售收入课征的住宅流转环节税,

调控作用是使住宅一级市场价格上升, 直接抑制了房产商、投机者、

投资者和自住者。由式(26)、(27)、(28), 对个人租金收入征收的住

宅流转环节税、物业费及住宅空置税会使住宅一级市场价格下降。

对个人租金收入征收的住宅流转环节税的调控作用, 来源于投资者

对其中非歧视性税率的反应, 歧视性税率对住宅一级市场价格没有

影响。住宅空置税的调控作用来源于投机者的反应。物业税的调控

作用包括三个来源, 其中 $-cxP_{OLD}RN^{-1}[(\frac{1+r}{1+i})^{\tau_1} - (\frac{1+r}{1+i})]/(\frac{1+r}{1+i}$

$-1)$ 是投资者的反应, $-gP_{OLD}RN^{-1}(\frac{1+r}{1+i})$ 是投机者的反应,

$-jP_{OLD}RN^{-1}[(\frac{1+r}{1+i})^{\tau_1} - (\frac{1+r}{1+i})]/(\frac{1+r}{1+i}-1)$ 是自住者的反应。

另外, (24)式和(28)式的值相等, 所以住宅空置税和对个人收

入课征的住宅流转环节税对住宅一级市场价格的调控作用相同。

(27)式的值显然小于(24)式和(28)式, 表明物业费较之住宅空置税

及对个人收入课征的住宅流转环节税对住宅一级市场价格的影响更

大。当 x 小于 1 时 (即年租金小于住宅价格, 这也是一般情况),

(27)式的值显然小于(26)式, 表明物业费对住宅一级市场价格的调

控作用要强于对个人租金收入征收的住宅流转环节税。

总的来看, 对于各参与者而言, 个人的住宅流转环节税的调控作

用对投机者与投资者有一定的针对性。但是住宅流转环节税作为一

种流转税, 在二、三级住宅市场中, 很容易被供给者通过税负转嫁将

税收负担转嫁给二、三级住宅市场中的需求者。所以如果将考察范

围扩大到二、三级住宅市场, 其调控针对性就无从谈起。对房产商征

收住宅流转环节税的调控效果更是与调控目标相悖。物业费对房价

调控力度大, 但是针对性不强。相比之下, 住宅空置税的突出特点是

针对性最强, 呈现出较好的调控效果。

五、结论和建议

(一) 结 论

本文以住宅一级市场的短期静态供求均衡为突破点,通过建立投资型购买者、投机型购买者、自住型购买者的需求方程和房产商的供给方程,构建住宅一级市场供求均衡模型,研究分别征之以歧视性住宅流转环节税、非歧视性住宅流转环节税、物业费或住宅空置税后的住宅一级市场价格及供求变化状况。通过模型分析,我们发现:

1. 对房产商销售收入征收的住宅流转环节税会导致住宅价格上升,而对个人征收的住宅流转环节税在住宅一级市场中对于投机者、投资者以及住宅价格都能起到一定的抑制作用,特别是歧视性住宅流转环节税更能抑制投机者,但若将考察范围扩大到二、三级住宅市场,对个人的住宅流转环节税的调控作用就会大打折扣。

2. 物业费对于住宅一级市场成交量以及价格的调控作用虽然比较大,但是针对性不强,即它在抑制投机者和投资者的同时,也抑制了自住者的住房需求。

3. 住宅空置税不仅调控了住宅价格,而且很有针对性地抑制了投机者,调控效果比较好。

简言之,住宅流转环节税的调控效果不如物业费、住宅空置税。而物业费与住宅空置税的调控效果相比,物业费对住宅价格的调控作用虽然非常明显,但也较明显地抑制了自住者的住房需求。

(二) 政策建议

住宅税收调控政策的目标是既抑制住宅价格的快速上涨,又抑制住宅市场中的投机行为,维护自住者的利益,同时还避免引起大的经济动荡。为此,本文特提出如下政策建议:

1. 应尽可能把对房产商征收的住宅流转环节税,转化为对个人保有环节征收的税收,如将房产商征收的土地使用费转化为物业费征收。

2. 保持对个人的流转环节税税率水平,减少采用这类税收进行调控。

3. 开征物业税,并且在物业税的征收过程中甄别出自住者与其他参与者,做到区别对待。如完善房地产登记制度和各部门的信息共享,以户口为单位,对一户拥有的第二套及以上住房采取较高的物业税税率。

4. 开征住宅空置税。中国的大中型城市相对于小型城市,各项制度比较完备,住宅供求矛盾比较突出,所以住宅空置税的征收范围应为中国的大中型城市。住宅空置税应对包括房地产商、中介在内的各种工商企业法人和城市居民征收。对于居民和单位,应在住宅取得使用权或住宅符合使用条件开始,给予一定的免征期。对无法使用的住宅,应免征住宅空置税。

参考文献

安体富、王海勇(2004). 重构我国的房地产税制:理论分析与政策探讨. 公共经济评论,6.

陈多长、踪家峰(2004). 房地产税收与住宅资产价格:理论分析与政策评价. 财贸研究,1:57-60.

陈富勇(2007). 城镇土地税提高两倍 2007 年房价跟着涨几何. 重庆晚报,2月7日.

迪帕斯奎尔、惠顿(2002). 城市经济学与房地产市场. 北京:经济科学出版社.

菲歇尔(1999). 利息理论. 上海:上海人民出版社.

关柯、芦金锋、曾赛星(2002). 现代住宅经济. 北京:中国建筑工业出版社.

贾广葆(2006). 开征物业税能使房价下降? 城市开发,1:18-19.

卡尔·马克思(2004). 资本论. 北京:人民出版社.

孔煜(2006). 城市住宅价格变动的影响因素. 重庆大学博士学位论文.

李冬(2005). 我国开征物业税的政策效应分析. 中共杭州市委党校学报,3:47-50.

林华(2006). 商品房空置率亮起“红灯”. 中国房地信息,2:70-71.

林华(2007). 征收住房空置税民间呼吁再度升温. 中国商报,1月23日:9.

刘成璧、张晓蕴(2007). 法国住宅类税收及其对中国的借鉴. 北京工商大学学报,2:27-31.

马歇尔(2005). 经济学原理. 北京:华夏出版社.

祁宏伟(2006).北京市住宅二、三级市场之间价格关系的实证分析.对外经济贸易大学硕士学位论文.

任荣荣、郑思齐、龙奋杰(2008).预期对房价的作用机制:对35个大中城市的实证研究.经济问题探索,1:145-148.

色诺芬(1997).经济论·雅典的收入.北京:商务印书馆.

唐明(2007).房地产市场税收调控效应及其调整思路——基于税负转嫁与税负合理分配的分析.广东商学院学报,2:35-40.

王佑辉、邓宏乾、艾建国(2006).营业税调控房价的“悖反效应”.税务研究,9:46-47.

魏雅华(2006).我国应尽快开征“商品房空置税”.税收征收,8:8-10.

温海珍、贾生华(2004).住宅的特征与特征的价格——基于特征价格模型的分析.浙江大学学报(工学版),10:101-105.

吴旭东、李晶(2006).房地产各环节税种设置与税负分配研究.财经问题研究,9:75-80.

谢伏瞻(2006).中国不动产税制设计.北京:中国发展出版社.

徐君宝(2006).房地产价格影响因素及其对应政策研究.厦门大学硕士学位论文.

许娜、石博业(2004).物业税的经济作用.中国房地产信息网,4月17日.

杨绍媛、徐晓波(2007).我国房地产税对房价的影响及改革探索.经济体制改革,2:136-139.

野口悠纪雄(1997).土地经济学.北京:商务印书馆.

易丹辉(2002).数据分析与EViews运用.北京:中国统计出版社.

苑新丽(2004).国外房地产税制的特点及启示.税务研究,7:57-60.

张培娟(2005).专家详解物业税开征三悬念:不会买得起房养不起.人民网,11月29日.

周工皓(2006).城市住宅定价理论与模型研究.昆明理工大学硕士学位论文.

Barbon, N. (1690). *A Discourse of Trade*. London: T. Milbourn.

Chen, Y. J. (2000). Modeling Impacts of Vacancy Taxes on the Taiwan Housing Market. *Proceedings of the National Science Council, ROC, Part C. Humanities and Social Sciences*, 2.

Courant, P. N. (1978). Racial Prejudice in a Search Model of the Urban Housing Market. *Journal of Urban Economics*, 7(3):329-345.

Englund, P. & Persson, M. (1982). Housing Prices and Tenure Choice with Asymmetric Taxes and Progressivity. *Journal of Public Economics*, 28: 271-290.

Fischel, W. A. (1975). Fiscal and Environmental Considerations in the Location of Firms in Suburban Communities. In Mills, E. & Oates, W. Eds. *Fiscal Zoning and Land Use Control*. Lexington: Lexington Books/D. C. Heath and Company.

Greenspan, A. (2007). *The Age of Turbulence: Adventures in a New World*. New York: Penguin Press HC.

Ladd, H. F. (1975). Local Education Expenditures, Fiscal Capacity and the Composition of the Tax Base. *National Tax Journal*, 28(2):145 – 158.

Lundborga, P. & Skedingerb, P. (1999). Transaction Taxes in a Search Model of the Housing Market. *Journal of Urban Economics*, 45(3):385 – 399.

Mieszkowski, P. (1972). The Property Tax: An Excise Tax or a Profit Tax? *Journal of Public Economics*, 4(1):3 – 96.

Musgrave, P. B. & Musgrave, R. A. (1989). *Public Finance in Theory and Practice*. New York: McGraw Hill.

Palmon, O. & Smith, B. A. (1998). New Evidence on Property Tax Capitalization. *Journal of Political Economy*, 106(5): 1099 – 1111.

Ricardo, D. (1817). *On the Principles of Political Economy and Taxation*. London: John Murry, Albemarle-street.

Smith, L. B. (1991). Implications of the Canadian Goods and Services Tax for Real Estate Markets. *Journal of Housing Economics*, 1:75 – 89.

Stewart, D. O. (1978). The Effect of Differential Property Tax Rates on the Sales Prices of Single Family Residential Properties. *The Review of Economics and Statistics*, 60(2):150 – 153.

Wheaton, W. C. (1990). Vacancy, Search, and Prices in a Housing Market Matching Model. *Journal of Political Economy*, 98 (6):1270 – 1292.

Wheaton, W. C. (1993). Land Capitalization, Tiebout Mobility and the Role of Zoning Regulations. *Journal of Urban Economics*, 34:2.

White, M. J. (1975). Fiscal Zoning in Fragmented Metropolitan Areas. In Mills, E. & Oates, W. Eds. *Fiscal Zoning and Land Use Control*. Lexington: Lexington Books/D. C. Heath and Company.

Yinger, J. (1981). A Search Model of Real Estate Broker Behavior. *The American Economic Review*, 71(4):591 – 605.

Yinger, J. (1982). Capitalization and the Theory of Local Public Finance. *Journal of Political Economy*, 90(5):917 – 943.

(责任编辑:朱亚鹏)