

征收房产税不存在法理障碍

□贾康 苏京春

目前正在运行的土地制度的公有制——标准形式为国有制。

改革开放以来，我国还未曾有一个税种改革措施的出台如房产税如此这般“胎砖”而行，步履维艰。在各种声音中，不乏对我不动产保有环节税制建设的冷静思考，但更多的感情宣泄和意愿表达，却具有两大问题：第一，在“民粹主义”情愫的影响下，不少人还很难理智地从宏观、长期两大角度来深入思考税收与税制改革的问题；第二，把房产税简单看作一种“舶来品”而与西方模式挂钩，偏激地得出中国在国有土地上对住房实施房产税征收存在法理上硬障碍的判断。

亨利·乔治的思想脉络

亨利·乔治是美国19世纪末著名的经济学家和社会活动家，按照政治经济学的解释，亨利·乔治认同生产的三要素：土地、劳动和资本。为了探讨土地这一生产要素对贫困的影响，他对资本的定义溯源，并明确表达了这样的观点：在一定的时期内，土地的增值并不能使全社会的总体财富上升，而是以剥夺他人财富的方式使少数占有土地的人得到财富，这也是随着人类经济发展过程，由于土地价值的攀升而造成贫困相对更加明显的原因所在。而在全社会的总体财富并不会增加的情况下，使用某种手段对少数人取得的财富进行再分配，就具有重要性和必要性。这一点可以说是作者阐述当时美国需要在保有环节开征房产税这一税种的有力论证。

美国财产税中的房地产税逐步演变到今天，该税种本身以及与该税种相关法理滥觞的意识形态，就在于亨利·乔治对土地、资本和劳力三要素的分析以及对进步和财富的深入思考。保有环节房产税最基本的意向或初衷，在于消除因土地价格上涨而造成社会财富分配不公。当时亨利·乔治所向的更高级的土地制度，恰是中国

史，可清晰地知道：当时要发展商品经济（即市场经济），就必须抛开所有权极归属而重视“所有权与经营权的分离”，将所有不同性质的企业放入一样的环境里去公平竞争，企业自身毕竟有相对独立的物质利益和运营机制，这与企业姓公姓私无关，只要是在市场经济条件下运行，就应当一视同仁地进行税收调节。

由此可见，如果挣脱“民粹主义”情愫绑架，对所谓“房产税存在法理上硬障碍”这一观点进行理性思考，那么房产税在英国的实践以及我国国企“利改税”改革的实践，至少可以为我们带来这样的启示：第一，英国等的实践表明，保有环节房产税对于一国范围内土地的全覆盖并不应以土地所有者不同为由而予以否定，在土地不同所有权的基础上，该税种面临的应当是“如何设定权变因子而区别对待”的问题，而不是“是否开征”的问题；第二，我国国企“利改税”改革表明，以国家为主体的税收分配，并不会因为其纳税主体的财产终极所有权属于国家，而放弃其在市场经济体制下对该纳税主体进行的调节；第三，归根结底，税种产生与发展的合理性，仅通过舶来的模式或表象的形式而判定是与非显然不尽合理，而应当探究该税收制度下，作为其理论支撑的思想所阐发的其对经济发展、社会进步意义的逻辑是否成立、是否可行、是否有成效，而在比思想与理论基础上派生出的制度，可考虑通过比较分析，从卓越者中汲取精华而合理地、创造性地借鉴，方能因地制宜、行之有效。

优化收入分配和财产配置

亨利·乔治所向往的土地公有制，现阶段还没有如预期的那样为中国社会带来“永续解脱贫困”的现实，现阶段中国也不得不面临因房产和地产而不断扩大的贫富差距。但无论是基于亨利·乔

治理论的思考，还是基于孙中山先生早年间明确提出的“平均地权”的思想，土地制度公有制的内在逻辑值得高度重视。

任何社会的一个具体时间段上，可用土地面积的大小基本上是个常数，谁占了中心区好地段上的某块地皮，别人便无法再去占用，也无法“对应地”以别的非中心区地皮去竞争性替代——所以城市中心区、好地段的地皮所实际具有的是“自然垄断”属性。随城镇化水平提升，愈显稀缺、宝贵而自然而然会在市场交易中受追捧而升值——这一点并不论其终极所有权姓公姓私而可能改变。倒是在姓私时，其价可升高到无价”。反之，姓公时，只要有一定透明度，有较明白、合理的决策机制，要解决为公共利益而设计的土地规划落实问题，总归会得到一个实际的方案。

因此，我国城镇土地都姓“国”这个大公，其实是个在通盘“顶层设计”下优化利用十分宝贵的核心区土地的一种制度优势。俄国最为核心和复杂的问题在于如何理顺土地制度公有制中“集体土地”与“国有土地”的关系。在城镇土地产权明确为国有而房屋产权70年后不知何去何从”的诘问前，应说明我国《物权法》其实已在用“益物权”概念下，给出了虚化终极所有权而使住房的土地使用权自然到期的规范（操作细节还待定）。于是，以土地公有制为论据谈房产税在中国不适用，并忽略房产的继承性和高速城镇化背景下房产投入的高回报率所带来的社会问题，显然首先是违背了美国房产税思想起源亨利·乔治所持有的，因土地不断增值而造成不动产持有人对他人财富“掠夺”的这一基本认识的价值取向。

进而更加直白地讲，具备占有更多土地（使用权）、占有相对地租更高的土地这两个主要特征的房产（典型状态即为现代社会中人们所说的豪宅、别墅、多套房产、黄

金地段、超大户型等特征），已经随着中国社会人口的不断增加以及城镇化水平的不断提高而持续高速增长，这种增值也已经使这类房产的拥有者（及其继承者）实际上可以取得由共享土地资源的其他人民转移而来的财富。因此，有理由让此类房产的拥有者通过缴纳保有环节的房产税来对冲一部分与之关联的社会财富的不平均分配，并防止相关的收入分配、财产配置差距逐步扩大与极化。

两点重要认识

从前述切入点对中国的现实情况进分析，可以得到以下两个结论，这也是关于现阶段我国在城镇土地国有制下房产税必要性的两点重要认识。

第一，在经济赶超战略指导下已进入中等收入发展阶段的中国，弥合二元经济历史过程所带来的城镇化高速发展时期，是中心区土地增值较其他发展时期更为迅速、因土地加速增值而造成的财富分配不均这一现象也更加凸显的时期，我们已亟需得到保有环节房产税的调节所产生的正面效应。

第二，中国目前对房屋土地使用权70年期满后的自然续期，在《物权法》中已有原则规范。我们认为，无论从社会稳定的大局出发，还是从化解现阶段民粹主义情愫不断发酵的现实出发，对70年（有些地方是40年，甚至更短）土地使用权期满情况的处理，都宜早作操作细则研究，以求把规范方案明白昭告而解疑释惑、稳定预期。这种技术性细则的配套也具有给大众“吃定心丸”的全局意义。在建立健全社会主义市场经济体制和构建和谐社会的方向上，继续理顺和完善省以下分税制、降低间接税比重而提高直接税比重、促进房地产市场健康发展等要求都已十分迫切，因此努力构建并用好保有环节的房产税这一调节手段，正是中国社会发展的必然。

外贸回暖面临逆转压力

□梅新育

显著恶化。企业在受到濒临破产威胁时无法顺利安排生产和销售出口。宏观经济稳定性差异影响到微观层次企业安全与竞争力，我国传统劳动密集型产品出口显著增长，部分原因是源于“危机淘汰竞争对手”效应。

潜藏风险不可低估

目前外贸的良好开局虽然至少可持续半年，但其后的不确定性较高，发生逆转的压力较大。之所以如此，是因为新兴市场经济体经济社会风险和累已经达到不可忽视的水平，今年下半年之后和明后年，新兴市场经济体发生经济震荡风险较高，有可能重蹈发展中国家和苏联东欧集团从1970年代繁荣落入1980年代债务危机的覆辙。由于新兴市场在我国出口中占比已经在一半左右，而且增长甚快，前两个月对俄罗斯和南非出口增速分别高达31.6%和61.4%，分别高于同期我国出口总体增速8个和37.8个百分点，这种潜在风险压力不可低估。

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·

·