

# 征收房产税不存在法理障碍

□贾康 苏京春

改革开放以来,我国还未曾有哪个税种改革措施的出台如房产税如此这般随“拍砖”而行,步履维艰。在各种声音中,不乏对我国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,不少人还很不理智地从宏观、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。为了探究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收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,就在于消除因土地价格上涨而造成的社会财富分配不公。当时亨利·乔治所向往的更高级的土地制度,恰是中国

目前正在运行的土地制度的公有制——标准形式为国有制。

受亨利·乔治对土地与财富认识的启发,结合中国当时可观察的境况,孙中山先生提出了“平均地权”的思想,所表达的核心观点恰在于土地的增值溢价部分需适当归公而不宜为少数人所得而私。这一思想产生的基点与亨利·乔治对土地与财富分配而造成贫困的认识一脉相承。

## 英国实践与我国国企“利改税”启示

从国际经验(如工业革命的发祥地英国)和海外经验(如香港)看,房地产税可以对私有土地、公有土地一视同仁地全覆盖。比如,英国的土地可区分为中央政府持有、地方政府持有、公共组织持有以及私人持有等。从划分标准上,英国土地主要分为两种:一是无条件持有土地,实质上就是私有土地;二是契约持有土地,是根据地契的年期确定可持有该土地的年限,在英国这种持有年期最长的可达999年。然而,无论土地所有权存在怎样的区别,保有环节的房产税对英国国土范围内土地的全覆盖是毫无疑问义的。这种情况实际上已经说明了中国当前社会上广泛流行的如下说法并不成立,即“国外房产税征收的前提是土地私有,而我国土地为国家所有,再征此税存在法理上的硬障碍。”

此外,我国改革实践中国有企业“利改税”的自身经验也可援引:虽然终极产权是国有,但掌握使用权的主体(不论企业或个人)是具有自身相对独立物企利益的主体,根据客观需要完全可以在通过立法程序后,以税收手段对利益主体的利益情况施加调节,以利公平竞争或优化再分配。当时的改革要求国有企业与其他企业一样上缴所得税,逻辑上同样对利益主体的利益情况施加调节,以利公平竞争或优化再分配。当时的改革要求国有企业与其他企业一样上缴所得税,逻辑上同样对利益主体的利益情况施加调节,以利公平竞争或优化再分配。当时的改革要求国有企业与其他企业一样上缴所得税,逻辑上同样对利益主体的利益情况施加调节,以利公平竞争或优化再分配。

史,可清晰地知道:当时要发展商品经济(即市场经济),就必须抛开所有权终极归属而正视“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,这与企业姓国姓私无关,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权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,却不是“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、是否有效,而在此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“永远解脱贫困”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——这一点并不能终结所有有权姓公姓私而无论改变。倒是在姓私时,其价可升高到“无价”。反之,姓公时,只要有一定的透明度,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”这个大区、其实是个在通盘“顶层规划”下优化利用十分宝贵的中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续期的规范(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行分析,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收这一调节手段,正是中国社会发展的必然。

## 外贸回暖面临逆转压力

□梅新育

外贸今年迎来开门红,前两个月进出口总值3.83万亿元人民币,剔除汇率因素同比增长14.2%。目前的外贸出口增长是全面增长,在主要贸易伙伴中,除了对日贸易萎缩,对其它国家和地区贸易全部增长,对东盟、美国以及俄罗斯、南非等新兴市场贸易增幅特别显著。而且在外贸增长中,一般贸易增长明显更快,表明我国贸易方式结构趋向改善。

## 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积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社会震荡风险较高,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。

引爆这种转折的潜在风险因素之一是初级产品行情下跌,其二是美国等发达国家货币政策转折。由于美国经济复苏态势稳固,退出量化宽松政策更有可能在今年年内出现,届时由此引发的资本流动逆转可能会在一定程度上改变我国的输入性通货膨胀压力,更对其它宏观经济稳定性明显低于我国的新兴市场经济体产生较大冲击。从上世纪80年代发展中国家和苏联东欧集团全面债务危机,到1994年墨西哥金融危机,我们已经一次又一次目睹了发达国家特别是美国货币政策收紧是如何将发展中国家推向货币金融危机深渊,而且客观条件决定了这样的危机未必不会重演。

同时,我国出口总量的回升不等于所有企业雨露均沾,而是企业分化进一步加剧,相当数量的出口企业仍在低位苦苦挣扎,依然面临沉重的调整压力。为了夯实外贸可持续发展的基础,必须敢于承受代价,持续推进不无痛苦的调整。

第三是我国企业经过调整重组,国际竞争力增强,在国际市场上议价能力增强,出口额增速高于出口数量增速,这一点在传统劳动密集型产品上表现最明显。

第四是我国宏观经济稳定性优于其它竞争对手,赋予我国企业额外的竞争优势。前年下半年以来,新兴市场经济体出现经济震荡,其通胀、汇率等大幅度波动,这一方面恶化了其企业的经营环境,另一方面直接造成两方面打击:其一是劳工成本大增且劳资冲突增长,对整个企业经营安排都产生了负面影响。其二是企业资产负债表恶化,特别是新兴市场经济体企业较多借入外币债务,其资产则以本币标记,越是好企业,其外币负债占比越高,在经济震荡中,其本币汇率明显贬值,导致其资产负债表



北京银行  
BANK OF BEIJING

真诚 所以信赖

股票代码: 601169

# 中加基金管理有限公司招聘启事

- ◆ 中加基金管理有限公司注册资本为3亿元人民币,注册地为北京,由北京银行、加拿大丰业银行、北京有色金属研究总院共同出资设立,是第三批银行系基金公司试点中首家获批成立的基金公司。
- ◆ 公司将以运营规范、特色鲜明为目标,以监管机构放心、投资者信赖为宗旨,致力于打造业内领先的精品基金公司。
- ◆ 根据中加基金管理有限公司业务发展需要,现面向社会公开招聘。

## 一、招聘岗位及任职条件

### 1、基金经理助理1名

主要职责:

协助基金经理进行基金管理,主要包括协助基金经理完成基金投资的前期研究工作;协助基金经理制定具体投资方案;协助基金经理制定资产配置计划;协助基金经理构建具体投资组合并确定投资比例限制;进行基金投资组合日常管理;协助基金经理向公司投资决策委员会或授权代表汇报投资情况和投资计划;执行投资决策委员会决议;协助基金经理完成交易指令相关手续。

任职条件:

- (1) 本科及以上学历;
- (2) 具有基金从业资格;
- (3) 一年以上基金公司投资岗位从业经验,投资业绩良好;
- (4) 熟悉基金、信托、股权投资、证券等政策、法规及相关产业政策;
- (5) 具有优秀的投资组合管理、研究与分析与报告撰写能力;
- (6) 具有良好的投资意识、财务分析、风险评估能力;
- (7) 善于协调、沟通,责任心强,事业心强。

### 2、宏观策略研究员1名

主要职责:

负责跟踪宏观经济、财政政策、货币政策的变化,及时进行重大消息点评与策略预警;定期撰写投资策略研究报告,提供研究分析意见并参与投资策略的制定;按时提供证券分析、评价与推介报告;市场热点分析与投资机会发掘。

任职条件:

- (1) 本科及以上学历;
- (2) 具备基金从业资格;
- (3) 三年以上证券或基金公司研究岗位从业经验;
- (4) 精通宏观政策、证券研究、资产管理 and 理财产品行业发展趋势。

### 3、金融工程研究员1名

主要职责:

负责数量化研究,为投资组合提供数量化支持,进行金融衍生品研究;负责基金的投资分析,根据公司评价体系,深入研究基金产品风险收益属性,并形成相应的研究分析报告支持体系;跟踪创新型基金的发展动态,适时、系统地展开相关的创新研究工作;利用相关统计软件 and 统计知识,挖掘分析基金相关数据,参与开发相关产品。

任职条件:

- (1) 金融工程或数学经济学相关专业硕士及以上学历;
- (2) 具备基金从业资格;
- (3) 一年以上证券公司、基金公司金融工程研究岗位从业经验;
- (4) 具备扎实的专业基础知识及较强的研究能力;
- (5) 具有较强的信息搜集能力、逻辑思维能力和文字表达能力和沟通能力;

(6) 具备扎实的理论水平,较强的数据分析能力,能够熟练运用各种分析工具。

### 4、固定收益研究员1名

主要职责:

负责货币市场研究,并撰写研究报告,提供货币市场基金投资建议;进行债券市场和各类债券研究分析,撰写研究报告,提供债券投资建议;进行债券库管理和维护;进行其他固定收益类产品研究,为基金投资和 product 创新提供建议和支持。

任职条件:

- (1) 硕士及以上学历;
- (2) 具备基金从业资格;
- (3) 三年以上固定收益研究岗位从业经验;
- (4) 具有证券公司、基金公司固定收益领域研究工作、专业投资机构工作经历;
- (5) 能够独立开展工作,对固定收益产品进行深入研究和持续跟踪;
- (6) 具备对固定收益研究团队的培养和督导能力。

### 5、中央交易员1名

主要职责:

承担所管基金或业务的交易组织、协调工作,安排、指导交易员完成投资指令的交易任务;执行各基金、组合的日初清算和日常交易资金管理;汇总当日成交情况,组织编制交易日志,经确认后备存;落实基金权益的交割和交易风险提示;对公司所管辖的基金产品投资行为进行统计分析,形成定期的分析报告。

任职条件:

- (1) 本科及以上学历;
- (2) 具备基金从业资格;
- (3) 三年以上基金公司交易员岗位从业经验;
- (4) 熟悉各品种、市场的交易规则和基金公司投资交易业务流程,具有一定的技术分析理论及实战基础;
- (5) 具有较好的可靠性和自我控制能力、关注细节的能力以及组织协调能力。

### 6、市场营销部渠道经理1名

主要职责:

负责金融产品的推介、渠道的开发、客户关系的维护,协助公司拓展和维护投资人关系,配合公司的产品推广活动;负责为各合作机构提供投资策略咨询、产品推广培训、投资者教育等各项服务;负责金融产品的机构渠道拓展与维护,与券商、基金、银行等各类机构开展合作;负责目标客户的市场调研、分析及沟通洽谈。

任职条件:

- (1) 本科及以上学历;
- (2) 具有基金从业资格;
- (3) 三年以上基金、证券、银行、保险等个人金融机构营

销从业经验;

- (4) 熟悉基金、信托、银行、证券、P/E、二级市场行业;
- (5) 对金融产品有较深的理解,熟悉国家相关政策、行业法律法规。

### 7、电子商务及媒体营销经理1名

主要职责:

负责电子商务业务的运营规划和组织管理,组织实施营销推广方案,完成公司的销售业绩;负责网上交易系统开发规划,业务规则制定,新支付渠道实施等工作;负责组织策划各类营销推广活动,进行活动策划统计、效果评估、信息搜集并形成分析报告定期上报;负责公司基金宣传工作,建立良好媒体关系;负责建立并维护良好公共关系。

任职条件:

- (1) 本科及以上学历;
- (2) 具有基金从业资格;
- (3) 三年以上基金、证券、银行、保险等个人金融机构中电子商务从业经验;
- (4) 具有丰富宣传和媒体管理经验;
- (5) 熟悉各种推广策略及推广形式,能独立策划、执行相关推广和营销活动,有成功网站运营和管理个案。

### 8、基金会计1名

主要职责:

负责基金估值和账务数据的备份,对基金每日交易进行会计处理和资产估值;负责编制基金定期信息披露报告及各类报表。

任职条件:

- (1) 本科及以上学历;
- (2) 具有基金从业资格;
- (3) 三年以上基金公司基金会计工作经历;
- (4) 熟悉基金会计业务流程和相关会计核算制度。

### 9、基金注册登记岗(TA)1名

主要职责:

负责基金注册登记的日常清算,以及与各销售机构的数据交换;负责其他部门或外部机构提供技术支持工作;负责确定业务处理方式或业务规则,编写业务需求等。

任职条件:

- (1) 本科及以上学历;
- (2) 具有基金从业资格;
- (3) 三年以上基金公司TA相关工作经验。

### 10、产品开发经理1名

主要职责:

及时掌握行业发展动态,同业状况和市场需求,整体分析并制定具体的产品策略、规划产品线架构等;根据公司整体规划和市场动态,进行产品研究及开发。

任职条件:

- (1) 硕士及以上学历;
- (2) 具有基金从业资格;
- (3) 二年以上基金行业产品开发从业经验;
- (4) 拥有扎实的理论基础,具备产品开拓能力,能够把握本行业及业务发展动向。

### 11、系统管理员2名

主要职责:

负责信息系统建设的项目管理,提出基础设施系统建设需求及系统的配置、更新;负责提出系统建设技术方案及应用程序的设计和开发;负责外包和外包系统的选型、招标、采购及技术测试;负责信息系統缺陷修改、变更和升级工作,记录变更情况;负责系统文档、代码、程序的归档管理;识别项目治理中面临的风险,并提出解决意见;负责系统安全设计,防范和解决病毒、黑客对系统的攻击。

任职条件:

- (1) 本科及以上学历;
- (2) 具有基金从业资格;
- (3) 一年以上基金公司系统管理相关工作经验;
- (4) 熟悉基金公司相关业务系统,能够独立建设、维护基金公司相关业务系统。

### 12、风险管理岗1名

主要职责:

负责风险管理体系建设,制定、调整和完善公司风险管理制度、流程;制定和完善公司风险控制和业绩分析的指标体系及其计算方法 and 模型;协助建立基金投资管理预警系统;投资类风险识别、投资组合及基金绩效归因分析和评估;辨识业务风险点,评估各项业务风险、创新业务风险及公司整体风险,对公司业务进行日常或专项的风险检查;进行风险量化分析。

任职条件:

- (1) 硕士及以上学历;
- (2) 具备基金从业资格;
- (3) 一年以上基金公司风险管理相关工作经验。

## 二、应聘要求

- 1、身心健康,能适应岗位工作要求,具有较强的抗压性;
- 2、品行端正,无不良行为记录;
- 3、具备较强的事业心、良好的个人修养和职业操守。

## 三、应聘方式

请于2013年4月15日前登录北京银行网站(<http://www.bankofbeijing.com.cn>)

点击右下方“人才招聘”进入人才招聘专区。点击相应职位名称,按要求注册,填写完整个人信息并申请职位。