

我国房地产税与房价关系的实证研究

杜雪君, 吴次芳, 黄忠华

(浙江大学 公共管理学院, 杭州 310029)

摘 要:本文以我国 1988—2006 年房地产税和房价的相关数据为基础,通过协整分析、向量自回归、误差修正和 Granger 因果检验,研究了我国房地产税对房价的短期影响及两者的长期关系。结论如下:我国房地产税和房价之间存在长期稳定的均衡关系,房价和房地产税存在正相关关系,调高房地产税会引起房价增长;在不考虑地方公共支出对房价影响的情况下,房地产税的长期影响效应要大于短期影响效应;我国房地产税制设置欠完善,房地产税的变化会影响房价,而房价的变化不会影响房地产税。最后,本文提出,应对现行的房地产税收制度进行改革,减少房地产流通环节的税种和税负,开征物业税。

关键词:房地产税;房价;协整分析;Granger 因果检验

中图分类号:F812.42;F293.35

文献标识码:A

文章编号:1002-980X(2008)09-0054-06

我国自 1998 年取消以实物分配为特征的福利分房制度以来,随着公积金政策、银行住宅抵押贷款以及二手房市场配套措施的完善,房地产市场出现了良好的增长态势,上海等大中城市的房价上涨尤为迅速^[1]。由于房价上涨制约了普通居民居住权益的实现,直接导致了物价上涨压力增加,投资、用地扩张反弹以及银行不良资产增多等各种风险,因此,如何利用宏观调控措施稳定房价波动,已经成为社会各界普遍关注的焦点。在继土地、金融等政策组合实施之后,利用税收手段进一步加强对房地产市场的监管和控制正在成为我国宏观调控的趋势。

目前,我国学者对房地产税收的研究越来越多,研究内容包括:我国房地产税制体系研究、我国房地产税制存在的弊端、房地产税制改革和税制优化以及税收对房地产市场的调控作用。总体而言,现有研究多是以我国房地产税制为考察对象的对策性研究,而房地产税的理论分析和税收效应的实证研究较缺乏。

税收是房地产市场中普遍存在的“市场摩擦”之一。房地产税是政府干预房地产经济活动、促进房地产市场均衡的一种重要的经济政策工具,在引导房地产资源合理配置和有效利用以及社会财富公平分配等方面具有独特的功能,我们应认真研究其内在关系。从理论角度看,只有正确认识房地产税和

房价之间的关系,才能全面把握房地产税调控房价的运行规律,建立理论分析模型,并运用这些模型分析房价波动是否异常。从应用角度看,我国现行的房地产税制在实践中暴露出越来越多的问题,如税费项目繁杂、税率设计不合理、各环节税负不公平等,正确认识房地产税与房价的关系可为房地产税制改革提供经验参考。

本文将利用我国 1988—2006 年的数据,对全国层面上房地产税与房价的关系进行实证检验。结构安排为:首先是文献回顾;其次阐述我国房地产税制的现状与存在的问题;然后说明研究方法和数据处理;接着是实证检验结果分析与讨论;最后归纳结论并提出政策启示。

1 文献回顾

目前国外学者对房地产税与房价的关系进行了较多探讨。从相关文献所采用的研究方法和研究内容来看,主要可分为以下两类。

一类是从税收资本化和公共服务提供的视角进行研究。Tiebout 指出,具有消费者和投票者双重身份的理性人掌握了地区的收入-支出模式差异的完全信息,能够对差异做出反应(即用脚投票),选择符合自己收入-支出偏好的地区居住。模型中,收入主要是能够获得的公共服务水平的提高,支出则

收稿日期:2008-04-24

基金项目:国家科技支撑计划课题(2006BAJ11B03)资助

作者简介:杜雪君(1981—),女,浙江宁波人,浙江大学公共管理学院博士研究生,主要研究方向:房地产经济与税收研究;吴次芳(1954—),男,浙江温州人,浙江大学公共管理学院教授,博士生导师,主要研究方向:不动产管理;黄忠华(1981—),男,浙江绍兴人,浙江大学公共管理学院博士研究生,主要研究方向:房地产与宏观经济。

主要是指其税收负担和居住成本^[2]。Tiebout 的研究为后来的房地产税与房价关系研究奠定了基础。随后,Oates 通过对美国新泽西州东北部的 53 个城镇进行调查,发现房地产价值与地区公共支出水平正相关,与财产税负相关。同时,他也认为,大部分居民都愿意承担高的税负,以享受较好的地方公共服务,因此如果地方政府提高财产税率用于扩张公共支出,则公共支出所增加的利益将可能抵消由于较高税率而降低房地产价值的效果^[3]。另外,Miguel^[4]、Noord^[5]和 Lang^[6]等学者也做了大量的实证研究来探析房地产税与房价之间的关系,结果得出了相似的结论。

另一类是从房地产转让的角度研究住房消费选择问题。Kim 研究了韩国的房地产市场中房地产转让税的课税效果,研究发现,房地产转让税对经常更换住所的住户而言是一个颇大的经济负担,税收改变了消费者的住宅置换行为^[7]。Wood 采用微观模拟模型研究了澳大利亚房地产政策对住宅需求选择的影响,研究发现,房地产税会影响租房,买房的相对价格、家庭财富,并最终影响房价^[8]。Benjamin^[9]、Lundborg^[10]和 Kang^[11]等学者也都对这一问题进行了研究。

我国学者也对房地产税与房价之间的关系作了一些有益的探讨。杨绍媛、徐晓波从住房成本和资产收益的角度分析,认为由于购房者需求弹性小,因此,不论从资产收益的角度还是从住房成本的角度看,税收的提高在短期内都会使房价提高^[12]。王海勇从现代资产定价理论出发,认为房地产税会降低对房地产未来收益的预期,从而导致现房房地产价格下降^[13]。陈多长、踪家峰^[14]指出,税收对房地产资产价格的影响是双重的:它既改变投机者的价格预期(影响预期增值),也改变房地产资产的收益流量(影响资产的净现值),房地产资产的均衡价格将低于税前水平。

2 我国房地产税制现状与存在问题

我国房地产税开征于 20 世纪 50 年代初期。1950 年 1 月 30 日,中央人民政府政务院发布《全国税政实施要则》,确定开征地产税、房产税和遗产税;同年 5 月,财政部发布《地产税暂行条例(草案)》和《房产税暂行条例(草案)》;1951 年 8 月 8 日,政务院颁布《城市房地产税暂行条例》,开征城市房地产税;1973 年税制改革时,政府调整城市房地产税的征税范围,只对房地产管理部门和个人以及原来的

外商投资企业征收。改革开放以后,1984 年 10 月,政府决定恢复对国有企业开征房产税,并把城市房地产税分为房产税和土地使用税;1986—1988 年,国务院发布了《房产税暂行条例》、《耕地占用税暂行条例》和《城镇土地使用税暂行条例》;为抑制土地投机,合理分配土地增值收益,政府于 1993 年 12 月颁布《土地增值税暂行条例》;2006—2007 年,政府逐年分别对《城镇土地使用税暂行条例》和《耕地占用税暂行条例》做出修改,提高税额标准。目前我国已建立了以房产税、耕地占用税、城镇土地使用税、土地增值税和契税等 5 种独立的房地产税种为主体,营业税、印花税和城市维护建设税等相关税种相辅的泛房地产税系结构,初步构建了围绕房地产保有、流转、所得 3 个阶段为征收环节的税收体系,在提高稀缺土地资源的集约利用水平、引导房地产资源合理配置和提高地方财政收入等方面发挥了积极作用。

目前我国针对土地、房产及房地产企业收缴的税种达 12 种之多,其中直接将房地产作为征税对象的有 6 个税种。与蓬勃发展的房地产行业相比,现行的房地产税收制度和具体的征收措施弊端渐渐凸显,难以发挥该类税收应发挥的为政府提供公共服务筹措资金、调节收入和财产贫富差距、抑制房地产投机、引导房地产资源优化配置等功能和作用。我国房地产税收制度具有以下基本特征。

1) 保有环节税负偏轻,流转环节税负偏重。表 1 显示对城镇土地保有环节征收的城镇土地使用税的最高税额仅为每年每平方米 30 元,针对住房保有环节征收的房产税,对所有非营业用房一律免税,而在流转环节征收的土地增值税税率高达 30%~60%,同时企业还必须另外缴纳营业税和企业所得税,使企业的平均税负水平达到了 40%以上,税收负担重。

2) 现行房地产税制没有体现公平税负的原则。主要体现在内外税制不统一和城乡税制不统一两个方面。表 2 显示:房地产税仅针对内资企业,而城市房地产税仅针对外资企业;耕地占用税仅针对内资企业,而外资企业不必缴纳;内资企业缴纳城镇土地使用税,而外资企业缴纳土地使用费等。城乡税制不统一指的是,城镇企业的房地产征税,而农村企业的房地产不征税——这同样造成不公平竞争。

3) 房地产税收制度的目标多元化,税种、税率设置不科学。从表 1 和表 2 可看出,我国房地产税种较多,房地产税的政策目标呈现“离散”的多元化,各个税种的政策目标“专门化”,作为整体的房地产税的政策目标不清晰,各税种之间的政策目标不协

调。同时,房地产税课税标准繁多,有的以面积为课税标准,有的以交易价格为课税标准,有的以评估价格为课税标准。课税标准不一,既增加了课税难度,又降低了税法的技术合理性。

表 1 我国房地产税征收情况^[15]

征税环节	税种	税率	计税依据	征税环节	税种	税率	计税依据
房地产开发	营业税	5 %	销售收入	房地产转让	营业税	5 %	销售收入
	印花税	0. 05 %或 0. 03 %	交易合同价		契税	2 %或 4 %	合同交易价
	房产税	1. 2 %	房产原价		企业所得税	33 %	企业收入
	城镇土地使用税	0. 6~30 元/ m ²	土地面积		个人所得税	20 %	个人收入
	企业所得税	33 %	企业收入		土地增值税	30 %~60 %	增值额
	个人所得税	20 %	个人收入		印花稅	0. 5 %	合同交易价
	土地增值税	30 %~60 %	增值额		房产税	12 %	租赁收入
房地产占用	房产税	1. 2 %	房地产原价	房地产出租	营业税	5 %	租赁收入
	城市房地产稅	1. 2 %	房地产原价		企业所得税	33 %	企业收入
	耕地占用稅	5 元/ m ² ~50 元/ m ²	占用耕地面积		个人所得税	20 %	个人收入
	城镇土地使用稅	0. 6 元/ m ² ~30 元/ m ²	土地面积		城镇土地使用稅	0. 6 元/ m ² ~30 元/ m ²	土地面积

表 2 我国直接以房地产为课税对象的税种^[16,17]

税 种	计税依据	税 率	生效日期	适用范围	主要政策目标
城镇土地 使用稅	占用的土地 面积	幅度定额税率(元/ m ² ·年) 大城市,1. 5~30; 中等城市,1. 2~24; 小城市,0. 9~18; 县城、建制镇、工矿区,0. 6~12	1988. 11. 1 2006. 12. 31 修订	在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人	调节土地级差收入,提高土地使用效益,加强土地管理
房产税	房产原值 租金收入	1. 2 %; 12 %	1986. 10. 1	国内企业和个人	调节国内企业 and 个人的财产收入(按照税法规定)
城市房 地产稅	房产原值 租金收入	1. 20 % 18 %	1951. 8. 8	外商投资企业 and 外籍个人	调节外商投资企业和外国人的财产收入(按照税法规定)
耕地占 用稅	实际占用的 耕地面积	定额税率(元/ m ²) 1 人均耕地在 1 亩以下的地区,10~50; 2 人均耕地在 1~2 亩的地区,8~40; 3 人均耕地在 2~3 亩的地区,6~30; 4 人均耕地在 3 亩以上的地区,5~25	1987. 4. 1 2008. 1. 1	占用耕地建房或者从事非农业建设的单位或者个人	合理利用土地资源,加强土地管理,保护耕地
土地增 值稅	土地 增值额	超额累进税率(设 Q 为土地增值额占扣除项目金额的比例) 1. Q ≤ 50 %, 30 %; 2. 50 % < Q ≤ 100 %, 40 %; 3. 100 % < Q ≤ 200 %, 50 %; 4. Q > 200 %, 60 %	1994. 1. 1	全部	对土地经营者的级差收益进行再分配
契稅	成交价格	3 %~5 %	1950. 4. 3 1997. 7. 7	全部	规范房地产市场发展

3 研究方法和数据处理

3. 1 研究方法

本文采用的研究方法包括协整分析、向量误差修正模型以及 Granger 因果关系检验。根据 Oates、陈多长和杨绍媛等学者对于房地产税与房价关系的研究,可建立两者的长期均衡方程,见式(1):

$$HP_t = \alpha + \beta RET_t + u。$$
 (1)

式(1)中,HP 表示房价,采用商品房平均销售价格数据,RET 表示房地产税,本文将直接以房地产作为征税对象的土地增值税、城镇土地使用税、耕地占用税、房产税、城市房地产税和契稅共 6 种税收

收入之和作为房地产税的代理变量; α 为截距项; β 为回归系数向量; t 表示时间; u 为随机误差项,代表模型中被忽略的随时间变化的因素影响。

对式(1)进行估计可得到残差序列,将其作为误差修正项,建立误差修正模型,见式(2):

$$\Delta HP_t = c + \sum_{i=1}^n (\alpha \Delta HP_{t-i} + \beta \Delta RET_{t-i}) + \theta_{ecm_{t-1}} + \mu。$$
 (2)

式(1)和式(2)一起构成了反映房价波动的动态模型:式(1)反映了房价与房地产税之间的长期均衡关系;式(2)表明房价的短期波动不仅取决于房地产税的短期波动,而且还受到房价偏离均衡程度

($vecm_{t-1}$)的影响。

本文借鉴 Granger^[18]提出的 Granger 因果关系检验方法,检测房价与房地产税之间的因果关系。两者之间的检验方程可表示为:

$$HP_t = \alpha_0 + \sum_i^m \alpha_i HP_{t-i} + \sum_j^m \beta_j RET_{t-j} + \varepsilon_t; \quad (3)$$

$$RET_t = \alpha_0 + \sum_j^m \alpha_j RET_{t-j} + \sum_i^m \beta_i HP_{t-i} + \varepsilon_t. \quad (4)$$

对式(3)中的 $\beta(i = 1, 2, \cdots, m) = 0$ 进行检验,该假设实际上等同于“ RET 不是引起 HP 变化的原因”。如果拒绝了 $\beta = 0$ 的原假设,即认为 RET 与 HP 存在 Granger 因果关系。同理,也可对式(4)中的 $\beta(i = 1, 2, \cdots, m) = 0$ 进行检验,从而判断 HP 与 RET 是否存在 Granger 因果关系。

3.2 数据处理

本文选取我国 1988—2006 的数据资料作为研究样本。1988—2006 年房价数据来源于《中国统计年鉴》(1989—2007),1988—1998 年房地产税数据来源于刘溶沧、马拴友的相关文献^[19],1999—2006 年房地产税数据来源于相关年份的《中国统计年鉴》。

本文以 1988 年为基期,利用 GDP 平减指数对各年的房价和房地产税数据进行价格调整,以消除物价上涨带来的影响。同时,本文在实证分析时对所有变量进行了对数处理,以消除研究中存在的异方差和量纲问题。

4 实证检验结果分析与讨论

4.1 单位根检验分析

在建立 VAR 模型前,需对各变量的单位根情况进行检验。图 1 为变量房地产税与房价的水平序列图,二者均不断增长,且变化方向一致,但不平稳。图 2 为房地产税与房价的一阶差分序列图,2 个变

量的变化趋势较为平稳,以下的单位根检验将对其加以证实。

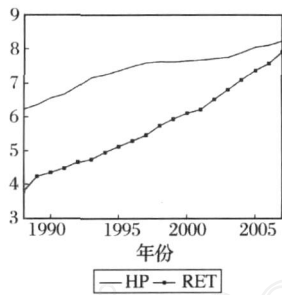


图 1 水平序列趋势图

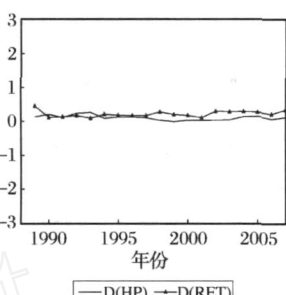


图 2 一阶差分趋势图

根据图 1 判断,本文在进行单位根检验时采用有常数项和趋势项的 ADF (Augmented Dickey-Fuller) 检验,检验结果见表 3。

表 3 序列的 ADF 单位根检验

变量	ADF 检验值	检验类型	1 % 临界值	5 % 临界值	10 % 临界值	结论
HP	- 1. 49	(C, T, 0)	- 3. 86	- 3. 04	- 2. 66	不平稳
RET	- 0. 41	(C, T, 0)	- 4. 57	- 3. 69	- 3. 29	不平稳
ΔHP	- 3. 55	(C, T, 3)	- 4. 80	- 3. 79	- 3. 34	平稳
ΔRET	- 4. 86	(C, T, 0)	- 4. 62	- 3. 71	- 3. 30	平稳

注:检验形式(C, T, K)表示单位根检验方程包括常数项、时间趋势项和滞后期, N 表示不包括 C 或 T,加入滞后项是为使残差项为白噪声^②,其中滞后阶数的选择根据 AIC 定阶准则确定; Δ 表示一阶差分。

从表 3 中可知,这 2 个变量的水平序列为非平稳序列,一阶差分序列为平稳序列。因此这 2 个变量均为一阶单整序列,可以进行下面的 VAR 模型分析。

4.2 协整检验和分析

VAR 模型滞后阶数的选择非常重要,因为滞后阶数太小将导致误差的自相关,影响参数估计的一致性;滞后阶数太大将导致自由度减少,影响参数估计的有效性。滞后阶数选择结果如表 4 所示。

表 4 VAR 模型滞后阶数的选择

滞后阶数	对数拟然函数值	拟然比(LR)	最终预测差标准(FPE)	赤池标准(AIC)	施瓦茨标准(SC)
0	3. 50		0. 00	- 0. 19	- 0. 09
1	44. 97	67. 38 *	2. 65e - 05 *	- 4. 87 *	- 4. 58 *
2	47. 10	2. 92	3. 47e - 05	- 4. 64	- 4. 15
3	50. 55	3. 88	4. 04e - 05	- 4. 57	- 3. 89

注:“***”、“**”、“*”分别表示在 1 %、5 %、10 % 的水平上显著。

表 4 显示,根据 LR、FPE、AIC 和 SC 等标准,选择建立一阶 VAR 模型是合适的。

文中采用 Johansen^[20]提出的协整检验法。协整检验设定为协整空间含常数项和趋势项,数据空

① 本文所有模型的估计和检验均采用 EViews6.0 软件计算。

② 白噪声为均值为零、方差不变的稳定随机序列。

间含二次趋势项(经检验确实存在),表 5 为协整检验结果。从表 5 中可看出,在 0.01 的显著性水平上,这 2 个变量含有 1 个协整关系,表明房价与房地产税之间存在长期稳定的关系。

表 5 序列协整检验结果

协整个数	特征值	迹协整检验		最大特征值检验	
		Trace	1 %临界值	Max-Eigen	1 %临界值
0 *	0.79	38.48	23.34	25.12	17.23
1	0.57	13.36	10.67	13.36	10.67

根据式(1),房价与房地产税的长期均衡方程的估计结果如下:

$$HP = 0.15RET + 5.60 + vecm。$$

(5)

(0.06)

式(5)中括号内数字表示标准差,vecm 表示误差修正项。房地产税对房价有显著影响,弹性系数为 0.15,即房地产税每增加 1%,房价将增长 0.15%,增加房地产税会导致房价增长。

4.3 向量误差修正模型

根据式(5),生成误差修正项,对其进行 ADF 单位根检验,ADF 统计值为 -3.59,在 10%的置信水平下,其临界值为 -3.30,说明误差修正项为平稳的。
 $\Delta HP = 0.02 - 0.30vecm(-1) + 0.08\Delta HP(-1) + 0.14\Delta RET(-1)。$
(0.03) (0.11) (0.21)
(0.12)

房价增长、上期房价增长与房地产税变化之间有显著的线性关系。式(6)中,上期房价增长对当期房价增长的影响可理解为房价增长的惯性;房地产税对房价影响的弹性系数为 0.14,即房地产税每增加 1%,房价将增长 0.14%;误差修正项 vecm(-1)的系数反映了房价对偏离长期均衡的调整力度,从系数估计值(-0.30)来看,当短期波动偏离长期均衡时,将以 -0.30 的调整力度将非均衡状态拉回到均衡状态。

实证检验结果显示,房地产税对房价的影响具有动态差异性:长期影响效应要大于短期影响效应。导致这一现象的原因主要有两方面:其一,房地产税具有闭锁效应,我国目前“轻保有重流转”的房地产税制特点促使消费者延长房地产的持有时间,使得税收的短期冲击性变弱;其二,房地产税对房价的影响包括直接效应和间接效应,其中直接效应就是房地产税资本化,间接效应则指房地产税可通过辖区内的地方公共支出作用于房价,地方公共支出对房价的影响具有时滞。

4.4 Granger 因果关系检验

由于 Granger 检验结果对滞后期长度的变化比较敏感,即滞后期选择的不同可能会得到不一致的结果,因此,在检验的过程中应选取多个不同的滞后期。若检验的结果一致,则得出的结论较为可信。本文在检验的过程中选取了 4 个不同的滞后期,分别是 1、2、3、4,相对于自由度来说,滞后期已足够长,检验结果见表 6。

从表 6 可以看到,房地产税和房价之间存在单向因果关系,房地产税的变化是房价变化的原因,而房价变化不是房地产税变化的原因,可见我国房地产税制设置未尽完善,房地产税与房地产价值相脱离。

表 6 Granger 因果关系检验结果

检验变量	滞后阶数	F 统计量	概率
房地产税不是房价的 Granger 因	1	5.38	0.03
	2	3.38	0.07
	3	3.42	0.07
	4	3.70	0.08
房价不是房地产税的 Granger 因	1	0.77	0.39
	2	0.85	0.45
	3	0.25	0.86
	4	1.24	0.39

5 结论和政策建议

本研究从宏观的角度给出了房地产税与房价之间相互关系和相互影响的严格数学证明。利用我国 1988—2006 年房地产税和房价的相关数据,通过协整分析、误差修正和 Granger 因果检验,得到如下结论:1)我国房地产税和房价之间存在长期稳定的均衡关系,房价和房地产税存在正相关关系,调高房地产税会引起房价增长;2)在不考虑地方公共支出对房价影响的情况下,房地产税的长期影响效应要大于短期影响效应;3)我国房地产税制设置欠完善,房地产税变化会影响房价,而房价变化不会影响房地产税。

研究表明,应对现行的房地产税收制度进行改革。目前,我国主要通过信贷和土地来调控房地产市场,税收只作为一种辅助手段,房地产税种、税率设置不科学,导致税收负担不公平、不合理。特别是,现阶段房地产税大多是按房产原值计算征收的,而忽略了房产的市场价值,既不考虑房产的自然损耗,又不考虑土地的级差收益、时间价值。同时,现行税制未对存量房地产征税,这影响了房地产税对房地产市场的资源配置效率。我国现有的房地产税收体系缺乏主体税种,从房地产税收体现房价变化

的层面,开征物业税是有必要的。由于对存量住房征税,征收物业税将优化资源配置,促进存量房屋的有效利用,有利于人均资源相对贫乏的中国走向“节约型”社会。

参考文献

- [1] 黄忠华,吴次芳,杜雪君. 基于 GARCH 模型族的上海房价分析[J]. 技术经济, 2008, 27(5): 57-62.
- [2] TIEBOUT C M. A pure theory of local expenditures[J]. Journal of Political Economy, 1956, 64(5): 416-424.
- [3] OATES W E. The effects of property taxes and local public spending on property values: an empirical study of tax capitalization and the Tiebout Hypothesis[J]. Journal of Political Economy, 1969, 77(6): 957-971.
- [4] MIGUEL A, LOPEZ G. Housing prices and tax policy in Spain[J]. Spanish Economic Review, 2004, 6: 29-52.
- [5] NOORD P V D. Tax incentives and house price volatility in the Euro Area: theory and evidence[J]. Economie Internationale, 2005, 11: 29-45.
- [6] LANG K, JIAN T L. Property taxes and property values: evidence from proposition[J]. Journal of Urban Economics, 2004, 55: 439-457.
- [7] KIM S T. Property Transfer Tax and Housing Consumption[D]. Seoul, Korea: Syracuse University, 1990.
- [8] WOOD G A, FLATAU P. Microsimulation modelling of tenure choice and grants to promote home ownership[J]. Australian Economic Review, 2006, 39(1): 14-34.
- [9] BENJAMIN J D, COULSON N E, YANG S X. Real estate transfer taxes and property values: the philadelphia story[J]. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 1993, 7: 151-157.
- [10] LUNDBORG P, SKEDINGER P. Transactions taxes in a search model of the housing market[J]. Journal of Urban Economics, 1999, 45(2): 385-399.
- [11] KANG M. Essays on homeownership and property transfer tax[D]. The Pennsylvania State University, 2001.
- [12] 杨绍媛,徐晓波. 我国房地产税对房价的影响及改革探索[J]. 经济体制改革, 2007(2): 136-139.
- [13] 王海勇. 房地产税收的一般经济分析[J]. 税务与经济, 2004(6): 61-63.
- [14] 陈多长,踪家峰. 房地产税收与住宅资产价格: 理论分析与政策评价[J]. 财贸研究, 2004(1): 57-60.
- [15] 常莉. 房地产税收改革对房地产业影响的效应研究[D]. 西安: 西北大学, 2007.
- [16] 安体富,王海勇. 重构我国的房地产税制: 理论分析与政策探讨[J]. 公共经济评论, 2004(6): 20-21.
- [17] 谢伏瞻. 中国不动产税收政策研究[M]. 北京: 中国大地出版社, 2005: 1-25.
- [18] GRANGER C W J. Investigating causal relations by econometric models and cross-spectral methods[J]. Econometrica, 1969, 37: 424-438.
- [19] 刘溶沧,马拴友. 论税收与经济增长——对中国劳动、资本和消费征税的效应分析[J]. 中国社会科学, 2002(1): 67-76.
- [20] JOHANSEN S. Statistical Analysis of Cointegration Vectors[J]. Journal of Economics Dynamics and Control, 1988(12): 231-254.

Empirical Study on Interaction between Real Estate Tax and House Price

Du Xuejun, Wu Cifang, Huang Zhonghua

(College of Public Administration, Zhejiang University, Hangzhou 310029, China)

Abstract: Based on the data of real estate tax and house price during 1988-2006, this paper studies the relationship between real estate tax and house price by cointegration analysis, ECM and Granger causality test. The results shows that: there exists a long-term stable equilibrium relationship between real estate tax and house price, and they are positively correlative, and the increase of real estate tax would cause the growth of house prices; without considering the impact of local public expenditure on house price, the long-term effect of real estate tax on house price is more obvious than the short-term effect; China's real estate tax system is not effective, and the change of real estate tax will impact house price, but the change of house price will not impact real estate tax. Finally, it proposes that, it is necessary to reform the existing real estate taxes system, and to reduce the tax burden in real estate circulation, and to levy property tax.

Key words: real estate tax; house price; cointegration analysis; Granger causality test