

# 房地产税改革对房价影响的研究

马志强

安徽绿镇房地产开发有限公司, 安徽 合肥 230000

**[摘要]** 房地产税改革作为一项重要的税收政策调整,旨在通过抑制投机性购房行为,促进房地产市场的健康发展。此项改革可能对房价产生深远影响,尤其在调节供需关系、影响投资者预期和调整居民购房决策等方面。通过对各类房地产市场案例的分析,探讨了房地产税改革如何在不同经济背景下对房价波动、市场稳定性和居民购房行为产生影响。研究结果为政策制定者提供了关于税制调整的理论依据与实践指导。

**[关键词]** 房地产税; 改革; 房价; 供需关系; 市场稳定性

DOI: 10.33142/mem.v6i1.15287

中图分类号: F812.4

文献标识码: A

## Research on the Impact of Real Estate Tax Reform on Housing Prices

MA Zhiqiang

Anhui Green Town Real Estate Development Co., Ltd., Hefei, Anhui, 230000, China

**Abstract:** Real estate tax reform, as an important tax policy adjustment, aims to promote the healthy development of the real estate market by curbing speculative home buying behavior. This reform may have a profound impact on housing prices, especially in regulating supply and demand relationships, influencing investor expectations, and adjusting residents' purchasing decisions. Through the analysis of various real estate market cases, this paper explores how real estate tax reform affects housing price fluctuations, market stability, and residents' home buying behavior under different economic backgrounds. The research results provide theoretical basis and practical guidance for policy makers on tax system adjustment.

**Keywords:** real estate tax; reform; housing prices; supply-demand relationship; market stability

### 引言

近年来,房地产市场的波动引发了广泛关注,房价高企成为社会和经济发展的重大挑战。为了遏制过热的市场,房地产税改革成为政策层面的一项重要举措。通过调整税制,旨在引导市场健康发展,平衡供需关系,抑制投机行为。然而,房地产税改革对房价的影响复杂多变,值得深入探讨。揭示这一改革对市场的深远影响,对于优化政策设计和促进房地产市场的可持续发展具有重要意义。

### 1 房地产税改革的背景与政策目标

#### 1.1 房地产市场现状与挑战

近年来,随着中国房地产市场的快速发展,房价持续上涨,尤其是在一线和部分二线城市,房价水平对居民生活和社会稳定产生了深远影响。高房价不仅加重了普通家庭的购房负担,也引发了大量的投机性投资,推动了市场的泡沫化现象,给经济发展带来一定风险。为了调节市场过热现象,遏制房地产泡沫的膨胀,提升市场的资源配置效率,政府逐步提出并推进房地产税改革,试图通过政策手段来抑制投机行为,优化住房资源的分配,并促进房地产市场的健康稳定发展。

#### 1.2 房地产税改革的核心目标

房地产税改革的核心目标是通过通过对不动产持有进行征税,改变市场对房地产的过度依赖,抑制投机需求,降

低房价上涨的压力。同时,税收收入的引入有助于改善地方政府财政收入结构,减少过度依赖土地出让金的财政模式,推动地方政府更为科学、合理地使用财政资金。房地产税改革旨在通过合理的税制调整,提高住房市场的透明度和流动性,保障民众的住房需求,促进公平和可持续发展。

#### 1.3 促进资源有效配置与财富公平流动

在具体实施方面,房地产税改革的目标还包括提升市场资源的有效配置。通过调节不动产持有成本,房地产税能够激励低效资产的流通,避免闲置或过度开发现象,推动资源在更有效的领域中配置。另一方面,房地产税还可以起到调整居民财富分配的作用,促进财富的公平流动,避免财富的过度集中,推动社会的和谐发展。

#### 1.4 改革对住房供应结构和城乡发展的影响

房地产税改革还与改善住房供应结构、优化城乡发展关系等多重政策目标相结合。通过改革,政府能够更加精准地把握市场需求的变化,并针对不同城市和地区的实际情况采取差异化政策,确保住房供给能够满足不同群体的基本需求,避免高端市场与低端市场之间的脱节,确保房地产市场的可持续发展。

### 2 房地产税改革对房价波动的影响机制

#### 2.1 房地产税改革的目标与作用

房地产税改革通过调整税制结构,旨在通过经济手段

抑制投机行为和过度投资，从而在一定程度上影响房价的波动。税收作为一种政策工具，其作用直接通过成本结构的变化影响房地产市场的供求关系，进而影响房价波动。

## 2.2 提高持有成本，抑制投机需求

房地产税改革可以通过提高持有成本，减少投机需求，抑制房价的非理性上涨。在现行税制下，部分投资者和投机者依靠低税负和资本增值获取利益，这促使房地产成为一种金融化、投机化的资产。房地产税通过对不动产进行征税，尤其是对空置房、第二套房及高端豪宅征税，将显著提高这些房产的持有成本。这种成本的增加迫使部分投机性购房者退出市场，降低市场上的非刚性需求，从而对房价产生下行压力。与此同时，房产税的实施使得购房者需要更清楚地评估投资回报，推动市场向理性回归，进而实现房价的稳定。

## 2.3 调节市场供需，促进合理流转

房地产税改革能够调节供需关系，促使市场供给的合理化。通过对闲置或低效利用的房地产征税，改革政策将促进房地产的合理流转和资源的优化配置。某些城市中，存在大量空置房和低效利用的房产，这些房产的持有者可能会因税负压力而选择出售或出租，从而推动市场供给的增加，进一步缓解供需失衡现象。与此同时，改革还可能促使更多的长期租赁市场和住房共享市场的发展，改善整体住房市场的资源配置效率，避免房价因过度需求而不断上涨。

## 2.4 市场预期调整，稳定房价波动

房地产税的实施还可能通过对居民购房行为的预期影响，进一步调节市场波动。在改革初期，由于市场对税制调整可能产生的不确定性和短期影响存在不同预期，可能导致一定程度的市场情绪波动。部分购房者可能会提前购房以规避未来税负，导致短期内房价的快速上涨。然而，随着市场逐步适应新税制，税收政策的长期效果将逐渐显现，最终将促使房价逐步趋于稳定。

## 3 供需关系调整与房地产市场稳定性分析

### 3.1 房地产税改革对供需关系的影响

房地产税改革对供需关系的调整具有重要作用，进而影响房地产市场的稳定性。在税制改革的背景下，供需关系的变化不仅源于市场内部因素，还受到外部政策的引导。通过改变房地产市场参与者的行为模式，房地产税改革在一定程度上能够平衡供需矛盾，促进市场的理性发展。

### 3.2 调整需求侧结构，抑制投机需求

房地产税改革通过提高房产持有成本，直接影响了需求侧的结构调整。房地产税的实施，尤其是对空置房和高端住宅的征税，将增加投资者和投机者的持有成本，促使其减少购房数量或将房产出售。这种行为的改变，有助于降低市场上的投机需求，从而减少需求侧的泡沫现象。此外，部分购房者可能选择观望，推迟购房决策，进一步减

轻市场的过热状况。长期来看，这将推动需求逐步向刚性需求回归，减少无效需求对市场的冲击，为房价提供稳定性。

### 3.3 供给侧变化，增加市场有效供给

供给侧的变化也同样受到房地产税改革的影响。房地产税通过对闲置房产征税，激励房产所有者将闲置房产投入市场进行出租或出售，增加市场的有效供给。这有助于解决部分城市中因房地产开发周期较长而导致的供给不足问题，缓解因供给紧张所带来的房价上涨压力。在房地产市场中，供给的增加能够有效缓解供需矛盾，尤其是在一些房地产供需失衡的区域，供给侧的改善对于稳定市场价格尤为关键。

### 3.4 市场预期调整，推动理性发展

房地产税改革通过影响市场预期，进一步调节供需关系。市场预期是决定房地产市场稳定性的重要因素之一。在改革初期，市场对于房地产税的实施可能存在不确定性，投资者和购房者的情绪可能受到短期波动的影响，导致房价出现波动。然而，随着改革的深入和政策的逐步落实，市场参与者逐渐适应新的税收环境，预期逐步明晰，市场的供需关系将趋于理性。长远来看，房地产税将起到稳定市场的作用，避免由于过度投机和非理性需求造成的价格剧烈波动。

### 3.5 政府政策的精细化调控

房地产税改革还可能促使政府在土地供给和城市规划方面采取更加精细化的措施，以更好地满足居民的住房需求。在政策的引导下，房地产开发商和政府的供给行为将更加符合市场需求的实际情况，从而提升市场供给的灵活性和适应性。房地产税改革通过从需求侧和供给侧双重作用调整市场的供需关系，有助于缓解房地产市场的不稳定因素，推动市场朝着更加健康、平衡的方向发展。

## 4 房地产税改革对购房行为的影响

### 4.1 房地产税改革对购房行为的深远影响

房地产税改革对购房行为的影响深刻且广泛。通过调整房地产市场的经济激励机制，改革不仅改变了购房者的决策框架，还促使购房者在市场中的行为模式发生了转变。购房者的需求结构、投资心理以及购房决策的时机都受到房地产税政策的显著影响。

### 4.2 提高持有成本，减少投机需求

房地产税改革直接提高了购房者的持有成本，尤其对多套房或空置房的拥有者影响更为显著。税制改革使得购房者在考虑是否购房时，除了购房价格外，还需要将未来的税负纳入考虑之中。对于购房者而言，持有成本的增加使得他们在购房时需要更加理性地评估房产的投资价值，尤其是对高端住房和多套房产的需求可能会有所减少。投资性购房者将会因持有成本的上升而减少购房数量，转而更加关注租赁市场或其他投资渠道。这种变化直接影响到市场上对高价房的需求，促使房地产市场逐步回归理性。

### 4.3 改变购房时机选择，抑制短期波动

在改革初期，由于对新税制的预期和不确定性，部分购房者可能会提前购房，担心未来税负进一步加重，这种“抢购”现象可能会在短期内导致房价的暂时上涨。然而，随着政策逐渐明朗，市场进入稳定期，购房者的购买行为将趋于理性，过度的需求波动将得到抑制。购房者不再单纯追求尽快购房，更多地开始根据家庭实际需求、财务状况以及未来的税负变化做出决策。这种变化意味着，购房行为将更加注重实际使用价值而非投机性增值，房地产市场的过热现象得到遏制。

### 4.4 关注长期持有成本，审慎购房决策

购房者在做出购房决策时，除了考量购房的初始成本外，更多地关注后续的税负支出，尤其是在持有多套房产的情况下。对于首次购房的居民来说，房地产税改革可能使得他们的购房计划更加谨慎。在一些高房价城市，房地产税改革或许能让购房者更加注重合理配置资源，避免高负担的房产消费。这也可能促使购房者对购买二手房的兴趣增加，因为新建房产可能由于较高的价格和税负不再具备吸引力。

## 5 不同经济背景下房地产税改革的效果比较与政策建议

### 5.1 经济发达地区的房地产税改革效果

房地产税改革的效果在不同经济背景下会有显著差异。不同国家和地区的经济水平、房地产市场结构、税收体系和居民收入水平等因素，都会影响房地产税改革的实施效果和市场反应。因此，在比较不同经济背景下房地产税改革的效果时，需要综合考虑这些因素，以制定更加针对性的政策建议。

### 5.2 经济发达地区的市场现状与政策目标

在经济发达地区，房地产市场通常处于相对成熟的阶段，市场的供需关系较为平衡，投机行为的存在程度较高。在这种背景下，房地产税改革的主要目标是抑制过度投机，遏制房价的过快上涨，从而实现房地产市场的长期稳定。改革能够显著提高持有成本，特别是对投资者和多房产拥有者的影响较大。这种情况下，房地产税改革能够有效减少无效需求，增加市场的供给，促进市场健康发展。然而，改革初期可能会引发市场的不确定性，导致短期的市场波动。因此，在这一背景下，政策建议包括确保改革的渐进性和透明度，加强市场预期管理，避免政策执行过程中出现较大震荡。

### 5.3 经济发展较慢地区的房地产税改革挑战

在经济发展较为缓慢的地区，房地产市场可能面临供给不足和需求过剩的局面。在这种经济环境下，房地产税

改革不仅需要抑制投机行为，更要通过优化资源配置，促进房地产市场的健康发展。改革能够通过征税空置房产、闲置土地等，鼓励开发商和房产拥有者提高房地产的使用效率，释放更多的供给。此外，这些地区的购房者通常更依赖于政府的支持和政策调节，因此，房地产税改革可能需要配合其他优惠政策，如首次购房者的税收减免、公共住房建设等，来平衡供需关系，缓解住房短缺问题。对于这些地区的政策建议是，改革应注重对低收入群体的保护，避免政策过度加重其负担，同时结合区域经济特点，灵活调整税率和税种，保障市场的平稳过渡。

### 5.4 发展中经济体中的房地产税改革难题

在发展中经济体，房地产市场发展尚不完善，往往存在房产供应过剩和融资困难的问题。在这种情况下，房地产税改革可能会面临较大的挑战，尤其是如何平衡税负和居民购房需求。改革可能会加剧低收入家庭的负担，甚至影响到本就较为紧张的住房供应。因此，在这种经济背景下，房地产税改革应以缓解低收入群体住房压力为重点。政府应通过增加社会住房供给、调整税制结构等手段，确保低收入家庭的基本住房需求得到满足。

## 6 结束语

房地产税改革在不同经济背景下呈现出不同的效果，影响着市场供需关系、购房行为和房价稳定。发达地区通过抑制投机需求实现市场稳定，经济较慢的地区则通过优化资源配置提升供给，而发展中经济体更需注重低收入群体的保障。总体而言，房地产税改革需要根据各地的具体经济条件和市场状况进行差异化调整，确保政策的平稳实施，推动房地产市场的长期健康发展。

### [参考文献]

- [1]张骏. 房地产税改革: 文献综述与研究展望[J]. 房地产经济, 2024, 1(4): 90-103.
- [2]杨阳, 朱夏俊, 谢京华. 房地产税制改革研究的现状、热点与趋势——基于 CiteSpace 知识图谱分析[J]. 山西财政税务专科学校学报, 2024, 26(4): 3-10.
- [3]吴瑕沁. 房地产税开征收入模拟测算与改革研究[D]. 南昌: 江西财经大学, 2024.
- [4]裴雅丽. 我国房地产税渐进式改革的立法研究[D]. 北京: 中国人民公安大学, 2024.
- [5]刘珍玲. 房地产税收改革的策略分析[J]. 内蒙古科技与经济, 2024(6): 70-72.

作者简介: 马志强 (1980.3—), 男, 安徽蚌埠人, 曾就职于安徽水利、恒大等集团, 从事上市公司财务报告、税务及融资等工作, 现就职绿城集团, 从事项目财务管理工作。