

穩增長政策持續發力



前沿思潮 郭磊

廣發證券首席經濟學家

中共中央政治局4月28日召開會議，分析研究當前經濟形勢和經濟工作。對於會議精神，筆者簡要理解如下：

年初以來的經濟情況怎麼樣？

會議肯定了一季度「經濟增長好於預期」、「三重壓力得到緩解」。

接下來是否還要穩增長？

會議定調是「經濟運行好轉主要是恢復性的，內生動力還不強，需求仍然不足」，這一點非常關鍵。簡單理解就是，政策認為目前經濟的恢復程度還不夠。筆者曾撰文指出，儘管低基數之下年度GDP（國內生產總值）可能在6%以上，但兩年複合大約在4.65%左右，實際上仍低於潛在增長率。

未來的政策基調是什麼？

會議強調，「恢復和擴大需求是當前經濟持續回升向好的關鍵所在。積極的財政政策要加力提效，穩健的貨幣政策要精準有力，形成擴大需求的合力。」簡單來看，市場最關心的財政貨幣政策的基調也沒有變化，繼續圍繞擴大內需這個核心目標。

怎麼才能擴大總需求？

會議強調，恢復和擴大需求是當前經濟持續回升向好的關鍵所在。積極的財政政策要加力提效，穩健的貨幣政策要精準有力，形成擴大需求的合力。GDP就需求端拆解就是三駕馬車。會議就消費領域強調了服務類消費，「改善消費環境，促進文化旅遊等服務消費」；投資領域強調了政府投資，「要發揮好政府投資和政策激勵的引導作用，有效帶動激發民間投資」；外需端強調「穩住外貿外資基本盤」。

新產業投資的重點在哪裏？

對於高質量發展來說，新產業投資是一個主線。政策精神是「既要逆勢而上，在短板領域加快突破，也要順勢而為，在優勢領域做大做強」。對於後者來說，會議提到了鞏固和擴大新能汽車發展優勢，加快推進充電樁、儲能等設施建設和配套電網改造，以及重視通用人工智能發展。

會議還指出，要加快建設以實體經濟為支撐的現代化產業體系，既要逆勢而上，在短板領域加快突破，也要順勢而為，在優勢領域做大做強。要夯實科技自立自強根基，培育壯大新動能。要鞏固和擴大新能汽車發展優勢，加快推進充電樁、儲能等設施建設和配套電網改造。要重視通用人工智能發展，營造創新生態，重視防範風險。



積極培育新興智能製造產業，助推經濟高質量發展。

租樓與買樓 如何做選擇



樓按明曦 張穎曦

經絡按揭轉介營運總監

香港樓價冠絕全球，不少人不得已選擇租樓住。而去年樓價顯著回調，近期部分新盤減價促銷，加上近年樓市政策令置業成本下降，租樓人士開始考慮是否「轉租為買」，而租樓或買樓兩者之間該怎麼抉擇？

首先講解租樓的好處。租樓一般都要簽「一年死約、一年生約」，死約指租客及業主雙方不能在一年內提前解約，否則須作出賠償；生約指雙方提早一個月通知便可解除租約。租客可根據生活習慣或因工作關係彈性轉換居住環境。

開支方面，租樓一開始需要繳付兩個月租金作押金及當月租金，而租金普遍包含管理費、地租及差餉等費用，部分酒店式租盤更包含了水電上網費及維修費用，額外支出較少。

其次講解買樓的好處，最大便利在於擁有自己的穩定居所，不用擔心業主

房地產政策的重點是什麼？

筆者的理解是：政策一則強調了需求，包括「因城施策，支持剛性和改善性住房需求」；二則強調了保障，包括「在超大特大城市積極穩步推進城中村改造和平急兩用公共基礎設施建設；規劃建設保障性住房。」簡單理解，「新發展模式」邏輯上應同時包含商品住房市場的健康發展和住房保障功能的增強，前者代表存量部分，後者代表增量部分。

會議重申「房子是用來住的、不是用來炒的」，並指出要做好保交樓、保民生、保穩定工作，促進房地產市場平穩健康發展，推動建立房地產發展新模式。在超大特大城市積極穩步推進城中村改造和「平急兩用」公共基礎設施建設。規劃建設保障性住房。

會議提到其他關鍵線索還有哪些？

(1) 民營企業，要破除影響公平競爭的法律法規障礙和隱性壁壘。會議指出，要堅持「兩個毫不動搖」，破除影響各類所有制企業公平競爭、共同發展的法律法規障礙和隱性壁壘，持續提振經營主體信心，幫助企業恢復元氣。各類企業都要依法合規經營。

(2) 平台經濟，鼓勵頭部企業探索創新。會議指出，要推動平台企業規範健康發展，鼓勵頭部平台企業探索創新。

(3) 自貿區和自貿港，對接國際高標準經貿規則，先行先試。會議指出，要全面深化改革、擴大高水平對外開放。認真落實黨和國家機構改革方案，推進國家治理體系和治理能力現代化。要把吸引外商投資放在更加重要的位置，穩住外貿外資基本盤。要支持有條件的自貿試驗區和自由貿易港對接國際高標準經貿規則，開展改革開放先行先試。

(4) 防風險，主要是金融領域，政策指出要統籌做好中小銀行、保險和信託機構改革化險工作。會議指出，要有效防範化解重點領域風險，統籌做好中小銀行、保險和信託機構改革化險工作。要加強地方政府債務管理，嚴控新增隱性債務。

總結：

政治局會議精神對於我們理解下一階段宏觀經濟環境均具有重要意義。一般來說，每年會有四次政治局會議研究經濟工作，定調下階段政策。會議精神是側重於穩增長擴內需，還是側重於調結構防風險，往往形成宏觀環境的分界線。4月28日召開的政治局會議比較明確聚焦於「恢復和擴大需求」，一則會強化經濟環境繼續修復的預期；二則會打開政策想像空間，抬升市場風險偏好。



目前機會較高的房地產稅稅收優惠方式有兩種，分別為設置免稅面積及對第一套住房免稅。

4月25日，中國自然資源部部長王廣華在全國自然資源和不動產確權登記工作會議上宣布，中國全面實現不動產統一登記。市場將此次不動產的統一登記視作後續房地產稅徵收的「預演」，但業界普遍認為，在正式徵收房地產稅前，還會先於多個城市展開試點，提升稅務徵管能力後。

房地產稅細節仍待論證



悉與君知 周君芝

浙江大學經濟學博士

所謂「統一登記」，是將原來分散在各個部門的各類不動產登記權力「統一」到自然資源部。未來居民進行各類不動產登記更加便捷，一經登記，不動產信息完備，居民未來在出讓、抵押相關不動產時，應有權益也能受到法律更好保護。

自2011年上海、重慶展開房地產稅試點以來，每一次地產政策收緊，抑或地方財力緊平衡時，社會各界（包括業界、學界等）對於房地產稅的討論便會迎來高潮。至今社會各界對房地產稅討論，往往圍繞房地產稅徵收對象範圍、徵收細節設計、房地產稅徵收配套制度建設這三個方面。

徵收範圍如何確定？

分城鎮及鄉村來看，城鄉居民住房來源結構分布差異明顯：城市居民家庭主要依靠購買商品住房解決居住需求，但在鄉鎮，自建房等非商品住宅才是居民家庭住房的主要來源，尤其是在鄉村，非商品住房的比例高達九成。房地產稅是否要面向農村徵收？城鎮徵收範圍如何界定？是學界業界討論熱點。

(1) 農村房地產是否需要徵稅？

觀點一，因為農民不享有土地增值權力，農村房地產不應徵稅。根據《民法典》規定，城鎮居民不得購買農村房地產，這意味著農民無法享受不動產的增值收益。從這個意義上講，房地產稅不應針對農村開展徵收。

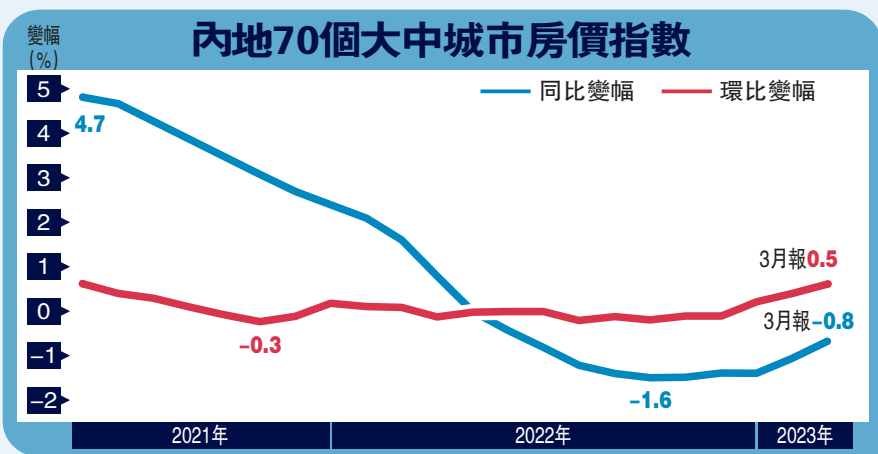
觀點二，為體現公平原則並防止尋租，農村房地產應該徵稅。得益於城鎮化、城鄉統籌和土地市場化，富裕地區農村農戶的收入和房產價值不斷提高，一些農村經營性房地產以「畫家村」、「生態院」、「大棚別墅」和「文化創意產業基地」等形式存在，存在財產性收入。為體現公平性，應該對農村經營性房地產同樣徵收房地產稅。

(2) 不同產權類型房屋是否都應徵稅？

中國房產產權類別有三類，完全產權、無產權和部分產權。完全產權包括自有私房，商品房以及居民已購公房。無產權房包括未購公房、軍產房。還有一大類為部分產權房，包括多數經濟適用房、共有產權房、安置房。不同產權類別房屋是否應該徵收房地產稅，目前存在爭議。

觀點一，只針對完全產權類型房屋徵稅，有欠公平。只對商品住房或居民自有住房徵稅，將諸多非商品住房排除在外，並不能實現完全公平。一些單位產權房、限價房，甚至是經適房面積大、品質高，這類房子也有可能被中高收入群體持有，它們享有較高的使用和收益權。

觀點二，對所有產權類別房屋徵稅，同樣有欠公平。有城市居民在農民集體土地上建設房屋，未繳納土地出讓金等費用，產權證不是由國家房管部門頒發，而是由鄉政府或村委會頒發，從法理上看，這種房子並不擁有嚴格意義上的產權。若對該類房屋徵收房地產稅，有人理解為這是從法律角度承認該房屋產權的合法性，這種情況下徵收房地產稅，在產權界定



考量上有欠公平。

徵稅稅基如何設計？

稅基有從量計徵、從價計徵兩種確定方式，兩種方式均有利弊。從量計徵是指，房地產稅稅基可以是住房面積或者房屋套數。從價計徵是指，房地產稅基是房地產價值，其中房地產價值衡量有三種方式，原價值、租值和市價。

(1) 從量計徵方式之一，以面積為稅基。

住房的面積大也並不等於價值高，同樣面積的住房會因其區位特徵（在城市的空間位置）、建築特徵（房子的朝向、樓層、戶型、品質等）和鄰里特徵（周邊環境和教育、醫療、交通配套設施）的差異導致價格大相逕庭。

(2) 從量計徵方式之二，以套數為稅基。

有兩套住房也並不意味着家庭人均住房面積大、價值高，如房改房兩個小一居不如一套商品房，或一家人為父母養老購買兩個小二居以保障住得下分得開也不在少數。房屋套數並不反映房屋價值或居民個人收入多寡。

(3) 從價計徵方式之一，以房屋原價值為計徵稅基。

這種方式計徵房地產稅，獲取稅基信息非常便利，因為房屋原價信息獲取便利，但無法反映房地產市場價值。上海與重慶的房產稅計稅依據為房屋的計稅餘值，即房產原值一次減除10%-30%。房產餘值反映的房產的歷史成本，卻無法反映房地產動態變化的市場價值，特別是公共基礎設施改善帶來的房產增值。即便是同一地段同質量的住房，10年前購買與今天購買的價格也會千差萬別。

(4) 從價計徵方式之二，以房屋租值為計徵稅基。

租金收入是所有人出租房產的所得，既可以是貨幣收入也可以是實物收入，獲取準確的租值信息存在一定難度。此外，租金反映住房租賃市場的變化和經營狀況，一些房產價格很高，卻因使用價值低所獲租金收入甚少，租金收入的隱蔽性和不確定性都會加大偷稅漏稅行為，降低了從租計徵的可行性。

(5) 從價計徵方式之三，以房屋市價為計徵稅基

按市場價值計徵是國際慣例，因為住房的物理特徵和經濟價值最終都要反映到房價上，同價同稅。然而市價評估的問題在於徵稅成本較高，同時無法保證縱向公平。首先，若以房產價值為計稅依據，需要專門的房產評估機構，不僅會抬升徵管成本，還需要技術支撐。房價評估並不是一次到位，需要重新定期評估。其次，市價為稅基可以保障房地產稅的橫向公平，卻無法解決縱向公平問題。譬如，房價佔中低收入家庭的收入和財

富比較高，而佔高收入家庭收入和財富比較低，按市值計徵（實際）稅率可能是累退的，導致中低收入家庭稅負大於高收入家庭。

是否採用累進稅率？

稅率有三種設定方式：單一比例稅率、超額累進稅率、差別比例稅率。當前對於稅率的討論集中在是否應當採用超額累進稅率，畢竟這種設置更能凸顯稅收再分配的作用。

累進稅率即房屋價值越高，承擔稅負相對更高。採用累進稅率能夠讓擁有高價房產納稅人繳納更高稅額，發揮稅收調節收入分配作用。於普通家庭，累進稅率可能讓其稅負增長過快，當住房適用的稅率恰好落在級次臨界點的時候，居民可能採用非常規手段降低稅負，增加徵管成本。此外，累進稅率需要中央掌握居民的所有房產信息，當前我國居民住房尚未實現全國聯網，有的地區甚至同城未有實現房產信息共享，因此累進稅率徵收難度加大。

稅收優惠如何設置？

中國目前呼聲較高的房地產稅稅收優惠方式有兩種，一則設置免稅面積，二則對第一套住房免稅。當前這兩種優惠方式同樣存在一些爭議或討論。

對於設置免稅面積，有觀點認為這樣會抬升小戶型房屋價格，擠出低收入的人群（小戶型購買群體）。若加總面積扣除，又會面臨異地房產面積無法加總計算問題。

對於免徵首套房房地產稅，首先對於如何界定「首套房」存在難度；另外，這樣設置可能還會引發社會問題，譬如通過「假離婚」避稅等。

配套制度仍需完善

(1) 房地產稅稅源信息尚不完備。

房地產稅徵收之時，稅務機關需要掌握居民與其名下房產的所有相關信息。從國外經驗看，諸多國家通過編制房地產清冊作為徵收房地產稅的稅源信息，清冊應包含房產物理位置和權屬信息。中國現行房屋管理體制下，《不動產登記暫行條例》已經實施近十年時間，但中國的不動產登記仍然是依申請登記，只要房主願意，依然可不進行登記。這種現實情境下，中國房地產信息申報並不充分，房產信息不完全。

(2) 對個人和家庭徵稅的經驗相對欠缺。

長期以來中國以間接稅作為稅收主體，這種稅收收入結構下納稅人多為企業和單位主體。即使是個人作為納稅人，也多是通過企業和單位進行代扣代繳，很少有個人納稅人直接進行申報納稅。在這種情況下，房地產稅面向個人和家庭徵收，對徵管將是一個極大挑戰。