

# 房产税改革中税基批量评估研究进展

□ 张苏

(武汉大学 资源与环境科学学院, 湖北 武汉 430079)

**摘要:**自沪渝房产税改革试点推进以来,房产税改革已成为学界的研究热点主题。房产税税基批量评估体系的构建,作为房产税纳税的重要基本要素,也是探讨的焦点。基于此,本文梳理并分析了国内外房产税税基批量评估的相关文献,结果表明:国外的房产税税基评估体系早已发展成熟,评估准则定期更新,新的评估方法和模型也运用到实证,是其他各国借鉴和参考的标准;而我国对税基评估的研究则倾向于理论,在对评估系统各要素的选择上仍存在争议,实证研究集中在二手房市场,且实证数据缺乏精度。我国的研究应在注重国情的基础上借鉴国外相关经验,精细化拓展我国的房产税税基批量评估体系。

**关键词:**房产税改革;税基批量评估;研究进展

中图分类号:F301.2

文献标识码:A

文章编号:1004-0714(2021)05-0154-03

Research Progress of Tax Base Batch Evaluation in Real Estate Tax Reform

ZHANG Su

(School of Resource and Environmental Science, Wuhan University, 430079, Wuhan, Hubei, China)

**Abstract:** Since the pilot reform of Shanghai Chongqing real estate tax was carried out, the reform of real estate tax has become a hot topic in academic circles. The construction of real estate tax base batch evaluation system, as an important basic element of real estate tax, is also the focus of discussion. Based on this, this paper combs and analyzes the domestic and foreign literature on the batch evaluation of the real estate tax base, and the results show that: the foreign real estate tax base evaluation system has long been mature, the evaluation criteria are updated regularly, and the new evaluation methods and models are also applied to the empirical, which are the reference standards of other countries; while the research on the tax base evaluation in China tends to be theoretical, while the research on the evaluation system in different countries is not comprehensive. The choice of factors is still controversial, empirical research focuses on the second-hand housing market, and empirical data lack of accuracy. China's research should focus on the national conditions, draw lessons from foreign experience, and refine the development of China's real estate tax base batch evaluation system.

**Keywords:** real estate tax reform; tax base batch evaluation; research progress

2011年,我国落实沪渝为房产税改革试点,将征收范围拓展至个人住房,可见房产税改革是大势所趋。而应纳税额通常情况下取决于税基和税率两大基本要素,其中,税基是计税依据,构成因素复杂、范围广泛,需要计量原则的规范和复杂的确认,因此构建适合我国国情的税基批量评估已成当务之急。近年来,关于房产税改革中税基批量评估的国外经验借鉴,国内理论和实践试点层出不穷,因此,分析已有成果的研究进展,归纳并提出不足之处,对拓展我国税基批量评估研究有重要参考和支撑价值。

## 一、国外研究进展

### 1.房产税税基批量评估准则

国外的税基评估历史悠久,基本涵盖评估程序、步骤、技术方法等各个方面,为税基评估的实施提供了较为完善的指导<sup>[1]</sup>。对于税基批量评估准则的研究,以美国评估促进会制定的《专业评估执业统一准则》(USPAP)、国际估税官联合会制定的《不动产批量评估准则》(MARP)、国际评估准则委员会制定的《国际评估准则》(IVC)等较具影响力。上述机构制定的准则都会根据经济环境的变化、技术应用的进步和实际操作的适应度进行定期调整。2011年,IVC 更新至第十版,重新设定了在不动产评估中成本法的运用范围<sup>[1][99-102]</sup>。2008年至2009年间,USPAP在经济危机的背景下,为符合经济发展趋势,增加了对税基批量评估的全面介绍<sup>[2]</sup>。MARP在2001年后每隔五年更新一次相关标准,

近年来,在房地产质量核查和评税方面也做出相应更新,既涉及理论也包含实务内容<sup>[3]</sup>。

国外机构在制定和更新房产税税基批量评估准则中注重理论和实践的结合,与时俱进、不断创新,适应时代背景的需要,已形成成熟体系。其准则现已成为各国进行房产税税基批量评估竞相借鉴的参考依据。

## 2.房产税税基批量评估方法

国际估税官员协会出版的 Robert J Gloudemans 1999 著的《Mass Appraisal of Real Property》对不动产评估理论、批量评估体系以及批量评估模型的建立和校准进行了系统阐述;同时详细地介绍了常用的四种评估技术:多元回归分析、时间趋势分析、适应估计技术和人工神经网络技术等<sup>[4]</sup>。

多元回归方法(MRA)具有技术成熟、应用广泛和评估有效性高等特点,在美国、加拿大等地都被作为最主要的批量评估模型建立方法。其应用也在学者的研究中不断优化和发展。在美国学者 John D Benjamin 等合作论著中系统地介绍了为征财产税而运用在不动产评估中的多元线性回归分析,为确定批量评估模型提供了理论思路<sup>[5]</sup>。之后, Maurizio Amato 在传统的多元回归分析基础上提出了应用粗糙集理论,对批量评估系统中市场数据缺失的不足有所改善<sup>[6]</sup>。进一步地, Marco Aurelio Stumpf Gonzalez 等,提出了应用模糊技术,为不动产税基批量评估的进一步发展改进提供了新方向<sup>[7]</sup>。除多元回归模型外,其他经济学层面的度量模型也被引入房产税税基批量评估的研究中。 Lennon H T Choy 等以香港房地产市场为基础,使用 Hedonic 模型即特征价格模型和房地产价格相对稳定时期的交易数据进行研究<sup>[8]</sup>。总体来看,国外税基批量评估理论在学者的不断探索中日益完善,这些理论支撑多元回归分析技术、计算机辅助技术深入应用到评估实践中,降低了评估成本,提高了效率和精确度,更具备可行性,使评估水平日益提高。

## 二、国内研究进展

### 1.房产税税基批量评估系统构成要素

房产税税基评估体系的构成要素,包括税基批量评估的主体和客体设置、征税范围的设定以及评估方法模型的探索等。

①学界在税基评估主体、客体的设置上存在争议,尚未有相对统一的观点。倪红日则认为应借鉴国外经验,评估主体可以在税务部门管理下设立,或是通过招标考核过的社会中介机构<sup>[9]</sup>。此外,陈志军、吴震也指出为保障公平,评估主体应是代表征税纳税双方权益的机构<sup>[10]</sup>。为保障税收透明,抑制快速增长的房价,傅樵指出应以房地产的市场价值作为评估对象<sup>[11]</sup>;纪益成、胡卓娟则探讨了另一种房产税计税基础:房地产的租金<sup>[12]</sup>。就税基批量评估的主体而言,虽然众多学者看法角度都不统一,但都认为评估主体需要众多相关部门监督以保障纳税公平;但学者对评估客体的选择更加分散,从房地产的市场价值到非市场价值、房地产的租金,都各有立场。

②在房地产征税范围上,存在对城镇个人住宅和农民房产的探讨;而在税收优惠方案上,大多文献都立于满足居民基本住

房需求和公平性的基础上。李文、陈国锐认为完善房产税征税范围的关键点是将城镇居民个人住房纳入征税范围<sup>[13]</sup>,这也是大部分学者的观点;岳树民进一步指出居民的基本住房需求面积不征税,投资性及投机性的也应两套以上征收重税<sup>[14]</sup>。刘成奎则提出在试点初期,农村地区暂免征收,征税范围以城镇、工矿为主,征税对象的最终目标应包括存量房产、新增房产、自住和经营性住房<sup>[15]</sup>。在税收优惠政策的制定上,各方学者也发表了不同的看法。殷海娜则支持首套普通住宅免征,二套适度征收,二套以上重征<sup>[16]</sup>。胡曼军进一步指出对非营利性组织使用的公益性房产也应免税<sup>[17]</sup>。对于征税范围的研讨,大部分学者支持在满足居民基本住房面积的基础上,将征税范围扩大至城镇个人住宅;但对于农村地区是否应被纳入征税范围,及征税条件的限制仍争议较大。在税负优惠政策上,主流观点都考虑到征税的公平性,学者们提出按住房类型、盈利程度等设置减免税政策的方案。

③税基批量评估方法和评估模型的选择中,大部分学者认为房产的类型是主要的决定性因素,同时也注重地域差异、城乡差别等。张平竺提出评估方法和评估周期的选择要考虑城乡差别等因素,因地制宜<sup>[18]</sup>。在税基批量评估模型的设计中,王伟星、楼江分析了以聚类分析法为基础的税基评估体系,为税基评估分区的定量分析提供了思路<sup>[19]</sup>。黄梦吟等通过对影响房地产价格因素的分析,结合 GIS 技术进行模型的探索和案例的模拟,构建出一个基于 GIS 的房产税税基批量自动评估模型<sup>[20]</sup>。当前我国的评估方法主要以市场比较法、收益法和成本法为主流,大部分学者根据房产类型和区域经济差别选择方法;评估方法的选择直接决定评估模型的精确性,但我国当前对评估模型的研究还不足以支撑税基批量评估实际需求,在探讨市场分区等模型上仍需拓展。

### 2.国内学者对税基批量评估的实践研究

①房产税税基批量评估实证研究。基于理论研究的支持,众多学者在税基批量评估的实证上也开展了一系列研究。主要集中在城市二手房市场批量评估的可行性验证,数据多来源二手房市场。

张旭通过构建批量评估的特征价格模型,分析了特征价格法在批量评估中的适应性<sup>[21]</sup>。乔志敏等以 461 个二手房为分析对象,构建多元回归模型,并指出了建立不动产交易信息系统的意义<sup>[22]</sup>。郭庆以保定市北市区 87 个房产数据信息为基础,采用指标物业法、分区回归法和个体回归法进行批量评估,得出最适合保定市的评估方法是分区回归法,并为中小城镇进行税基批量评估提供了建议<sup>[23]</sup>。总之,我国的房产税税基批量评估实证研究起步较晚,主要集中在 2008 年后,且数量偏少,研究内容较为基础,仍停留在模拟研究阶段,与国外研究相比仍有较大差距;由于我国房产税改革直至 2011 年沪渝地区改革以来才真正开始,获取数据较为困难。我国学者需要根据我国现状进行分析,借鉴国外经验,研究出适合我国的税基批量评估方法。

②沪渝地区房产税改革试点研究。沪渝地区的房产税改革

试点研究是我国房产税改革实质性操作的开始,对房产税改革的推广有重要的借鉴意义。国内学者对沪渝试点的研究主要集中在改革的目的和必要性、房产税改革的法律制度完善、沪渝两地试点对比分析、改革的效果以及存在的问题上。

郭宏宝以沪渝试点为例,总结了房产税改革以来的理论研究,剖析房产税改革的三种主要观点集中在调节住房价格、形成地方主体税种和实现收入分配平衡上<sup>[24]</sup>。王峰对沪渝两地试点个人房产税的政策以及实行现状进行对比分析,从试点范围、征税对象、计税依据、应纳税额、税率水平、减免标准税收用途等方面比较了沪渝两地改革的内容,认为总体比较温和,但各有亮点<sup>[25]</sup>。上述学者对沪渝房产税改革进行了全方位的综合分析,改革的现状、效益影响和存在需要改进的问题都有大致统一的观点。

### 三、结论与展望

从国内外研究现状看,国外房产税税基评估体系发展更早、较为成熟,税基评估准则也定期更新,是国际税基评估实践的指导和规范;国外税基更注重运用新的技术和方法进行批量评估,不仅理论丰富,实践探索也取得了巨大成就。这些都在一定程度上为我国税基批量评估体系的建立提供了启发,但是在借鉴过程中需要融合我国税制特点,加以变革、创新。相应的,我国的税基批量评估在近年来也取得了一定理论成果,特别是在沪渝房产税改革之后,试点的实践为研究提供了现实参考,研究的针对性更强,方向也愈加明确,但是总体而言还存在较大发展空间,对国外理论、实践的借鉴也尚处于消化阶段。具体结论有:

①对于税基批量评估体系的构成要素,国内学者在评估主体、客体、征税范围和税收优惠政策的制定等方面都存在一些争议,在评估模型的选择、区域评估的划分方法和标准以及地域影响因素的界定上也没有相对统一的理论体系。

②税基批量评估体系对数据的精度要求相当高,国外已形成公开的不动产交易信息系统,但是我国房产税实证研究较缺乏,房地产市场交易信息难以全面公开,加之各地域信息技术参差不齐,特征影响因素统计也不完整,导致我国实证研究相当困难,很多实证研究的数据精度不够,也就缺乏说服力,因此研究的可信度亟待拓深。④

### 参考文献:

- [1]刘妍,于艳芳,赵邦宏.国外税基评估准则条款比较及启示[J].会计之友,2015(07):99-102.
- [2]王健.批量评估方法在我国物业税税基评估中的应用研究[D].北京交通大学,2014.
- [3]崔蕾.房地产税基批量评估法研究[D].首都经济贸易大学,2014.
- [4]Robert J Gloudemans. *Mass Appraisal of Real Property* [M]. International Association of Assessing Officers, 1999.
- [5]John D Benjamin, Randall S Guttery, C F Stirmans. *Mass Appraisal: An Introduction to Multiple Regression Analysis for Real Estate Valuation* [J]. Journal of Real Estate Practice and Education, 2004(7).
- [6]Maurizio Amato. A Comparison between MRA and Rough Set Theory for Mass Appraisal, A Case in BARI[J]. International Journal of Strategic Property Management, 2004(8).
- [7]Marco Aurélio Stumpf González, Carlos Torres Formoso. Mass Appraisal with Genetic Fuzzy Rule-based System,[J].Property Management,2006,24(1).
- [8]Lennon H T Choy, Stephen W K Mark, Winky K O Ho. Modeling Hong Kong Real Estate Prices[J].Journal of Housing and the Built Environment, 2013(12).
- [9]倪红日.对我国房地产税制改革的几点建议[J].涉外税务,2011(1).
- [10]陈志军,吴震.我国房地产税基评估博弈分析[J].福州大学学报, 2014(2).
- [11]傅樵.房产税的国际经验借鉴与税基取向[J].改革, 2010(12).
- [12]纪益成,胡卓娟.以租值为税基的房地产税制的计税评估研究[J].中国房地产, 2015(6).
- [13]李文,陈国锐.完善房产税征税范围关键分析[J].会计之友, 2011(26).
- [14]岳树民.我国房地产市场调控政策与房地产课税 [J].涉外税务, 2010(7).
- [15]刘成奎.我国房产税税制优化研究:基于公平与财政收入视角[J].税务与经济, 2012(6).
- [16]殷海娜.关于我国房产税改革的分析及长期规划 [J].商业经济, 2012(8).
- [17]胡曼军.对房地产保有环节税制改革的探讨 [J].涉外税务, 2012(3).
- [18]张平竺.完善我国房地产税基评估体系的设想 [J].涉外税务, 2006(12).
- [19]王伟星,楼江.房产税税基批量评估方法研究 [J].上海房地, 2011(5).
- [20]黄梦吟,郭化林.基于GIS房地产税税基批量评估 [J].财会月刊, 2012(6).
- [21]张旭.财产税税基批量评估中的特征价格模型分析 [D].厦门大学, 2008.
- [22]乔志敏,李德峰,邹文军,周战强.基于财产税征收的不动产价值评估 [J].城市发展研究, 2009(3).
- [23]郭庆,尉京红.关于分区构建我国物业税税基评估模型的设计思路 [J].财会研究, 2010(6).
- [24]郭宏宝.房产税改革目标三种主流观点的评述 [J].经济理论与经济管理, 2011(8).
- [25]王峰.我国房产税法改革研究 [D].山西财经大学, 2014.

**作者简介:**张苏(1996-),女,硕士研究生,主要从事土地利用及其生态环境效应方面研究。

收稿日期:2021-03-01