# 土地增值税对房地产市场的经济效应分析

来源：网络 作者：风华正茂 更新时间：2025-01-08

*摘要：土地增值税在被忽视十多年之后，重新得到重视，并参与到国家宏观调控房地产市场的政策中来。这项税收政策是否能如所预期的，达到增加财政收入，调控房地产市场的目标呢，本文从 经济 学的角度，对其税收效应进行 分析 。关键词：土地增值税 房地产...*

摘要：土地增值税在被忽视十多年之后，重新得到重视，并参与到国家宏观调控房地产市场的政策中来。这项税收政策是否能如所预期的，达到增加财政收入，调控房地产市场的目标呢，本文从 经济 学的角度，对其税收效应进行 分析 。

关键词：土地增值税 房地产市场 经济效应

一、土地增值税的价格效应

1．短期内税负不易转嫁，对调控房价有积极意义。 2．长期内税负将会转嫁给消费者，房价继续上涨。 而从住宅的供给看，住宅要建设在土地上，中国人多地少，土地的稀缺性使其价格将不断地上升，而土地价格的上升，必然地要摊入建设的房屋之中。从 目前 土地市场的格局来看，有三个土地必然涨价的原因：一是土地的供应者只有一个政府，即土地的供给是寡头垄断，只我一家，别无他店。二是土地的买家是充分竞争的，即在售出时，采取对几个、十几个、几十个，甚至百家土地购买者进行拍卖，有时一拍，拍出一个天价来，其价格必然要摊入房屋价格；三是地方政府有着从土地上获得财政收入的强烈欲望。在不完善的分税制体制下，地方政府和中央政府的事权并没有得到妥善划分，地方政府收入来源相对萎缩，却要承担不断增加的公共事务，经费短缺成为大部分地方政府的普遍现象，特别是县乡财政已经到了不得不解决的时候。地方政府在经费短缺与事务增多的矛盾中，将更多的收入希望寄托在土地出让金上面。因此，土地出让金不断走高，地方政府也在有意无意中推动房价的上涨，希望水涨船高中得到更多的土地出让收益。

从长期来看，由于我国住宅的需求弹性小于住宅的供给弹性，势必造成一是住宅的价格会由需求拉动上涨，二是建设住宅的任何成本，都要进入房屋的价格。进入房价的有：一是建筑商的建设成本和利润，二是政府的各种税费，三是房地产商要承担的本来应当由政府配套的道路、供排水、学校等公益性基础设施；四是高昂的土地价格。所有的国家本来想控制房屋需求和产出所增加对房地产的税费，如土地增值税的税负必然要转嫁给购买者，从而加重住宅需求者的负担。在 目前 情况下，还有不少，特别是中低收入群体买不起房子，住房保障制度也还很不到位，一旦引起房价上涨，势必就会使相关弱势群体居住状况更趋恶化。

二、 土地增值税的市场规模效应

1．对房地产市场商品供给的 影响 ：调节房地产 企业 合理收益，促进房地产行业健康 发展 。

近年来房地产行业开发投资额之所以连年高速增长，其中主要一个原因是房地产行业存在高额、超常利润，土地的增值令房地产项目的利润远远高于其他行业。但与此同时，与房地产行业的高利润形成鲜明对比的是房地产税收并未呈现高涨势头，如2004年房地产企业经营税金及附加仅占房地产企业经营收入的3.1％，国家未能从蓬勃发展的房地产行业中取得应有的利益。

涨价归公应是政府管理房地产市场的政策目标之一，也体现政策制定者参与土地增值收益分配并从中获取利益的思想意志。首先，按照 社会 公平原则，土地的 自然 涨价或地租的自然增值完全是不劳而获的利益，因此地主无权独自占有这一好处，否则，有悖于社会正义，有失社会公平。其次，按照贡献原则，地价的增加是因人口增加、 经济 发展、社会进步等社会经济因素所致，是社会之全体施与的贡献，因此而带来的地租增加必然归于社会全体。第三，按照公共利益原则。将土地涨价部分予以归公，可以增加国家财政收入，并用之兴办各种公益事业，提高社会全体公民的福利水平和生活水准。课征土地增值税的目的就在于使土地自然涨价全部归公，做到地尽其利，地利共享，规范土地、房地产市场交易秩序，合理调节土地增值收益，维护国家权益，促进房地产行业健康发展。随着经济持续繁荣，以及城市化步伐加快，土地增值惊人。于是，不少开发商都在圈地囤地。尽管国家规定拿到地后两年内不开发，国家有权收回，但由于一些开发商和地方政府的亲密关系，这一规定执行情况并不完满。而一旦强制征收土地增值税，不但影响开发商的收益预期，而且会对开发商的资金链产生压力，这将逼迫他们加大开发力度，增加房源，一定程度上改善供求关系。

因此，可以预测，在加强土地增值税征管之后，房地产商既要考虑行业竞争对价格形成的市场限制，又要考虑增值幅度过高引起的税收负担，将更加理性地确定行业和企业利润，进而对房地产市场商品供给的宏观控制起到积极作用。

2．对房地产市场商品需求的影响：抑止炒买炒卖房地产的投机行为，使个人消费趋于理性。

土地增值税在抑制投机、减少和避免出现房地产经济泡沫方面具有不可或缺的作用。房地产市场是一个极易孳生投机现象的领域，虽然投机行为可以看作是繁荣房地产市场的润滑剂，但从现有实际情况看，不仅仅为购房置业而是带有投资动机的消费者逐渐增加，这其中不乏有一些人只是为投机而来。这种现象在北京、上海房地产市场表现得较为明显，尤其是购买高档商品房者大部分是港台人士以及江浙人士，他们购房的目的大都不是用于居住而是投机，一手进、一手出，待价而沽。这部分购房者与房产商、代理商的互动，便会向市场发出错位信号，可能恶化不合理的商品房供给结构，导致房价全面上升，给国民经济发展带来负面效应。而土地增值税的纳税人不仅有从事房地产开发的企业，同时也包括所有转让房地产取得超常利润的个人，但对公民个人转让自有普通住宅及个人因工作调动或者改善居住条件而转让原自用5年以上的住房的进行免税。土地增值税税制的设计明确显示出其抑制投机的功能，与之前强调实施的房地产转让征收营业税相比，能够更有效地控制价格涨幅，降低转让者的利润空间，削弱转让者的投机需求。

三、土地增值税的市场结构效应

土地增值税将促使房地产企业投资结构趋于合理。当前我国房地产市场结构不尽合理，并且已成为影响 中国 房地产市场持续健康发展的重要因素。比如中国房地产业协会副会长、秘书长顾云昌认为：要使中国房地产市场持续健康发展，必须调整包括房地产产品、市场、产业和布局结构。其中对于房地产市场产品结构而言，比较一致的看法就是“应该大量发展经济适用型的普通住宅和一定比例的商业设施，对于别墅、高档公寓、写字楼应当严加限制”。而当前受利益机制的驱动，商品房供给结构的突出矛盾是:高档商品房供给量偏大,而中低档商品房供给不足。

土地增值税中的税收优惠条件的设定将有利于引导房地产企业合理调整投资开发结构。按照土地增值税条例的规定，纳税人建造普通标准住宅出售，其增值额未超过扣除项目金额20%，免征土地增值税。这将抑制高档商品房的盲目开发，引导房地产商开发普通住宅、微利商品房或经济适用房，合理调整商品房的供给结构,满足不同收入水平，特别是中低收入水平消费者的需要，对房地产市场的整体价格产生有利影响。房地产业也只有选择这一消费主体作为自己的服务方向,才能得以持续健康发展。

土地增值税正式开征后，将调节转让房地产的过高收益，抑制房地产的投机、牟取暴利行为，平衡房价，正确引导房地产投资开发方向，保护从事正常房地产开发的房地产商的合法权益，促进房地产开发和房地产市场的健康发展，此为正效应。当然，土地增值税开征后会引起房地产价格继续上升，会使一些行业成本费用大幅增加，特别是如果征管各项配套措施不到位的话，开发商在20％左右的范围内做大成本的可能性比较大，若开发商能在提价的同时将成本做上去，会进一步削弱土地增值税应有的效应，此为负效应。所以在开征土地增值税的同时，国家应继续采取 科学 的宏观调控政策，从而促进房地产业持续、快速、稳定、健康发展，实现国家总体的经济的发展方针，“房地产业是我国现阶段重要的支柱产业和消费热点，既要坚定不移的解决其发展中的突出 问题 ，又要坚定不移的促进其稳定发展”。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn