

# 空置税要来了？多高、怎么征收、如何界定是难点

近日，住建部原副部长仇保兴在接受媒体采访时表示，我国房屋空置率比较高，其中北京空置率在百分之十几到二十，超过国际上5%的平均水平，建议征收空置税。

这是今年6月，香港特区政府针对闲置期满6个月未进行居住使用也未出租的一手房征收“空置税”之后，内地是否跟进的一次大讨论。

空置税在国外很常见，在国内也已经讨论多年，但迟迟没有在政策层面开始执行。记者采访发现，“空置”的界定是一大难点，在实际中难以操作；其次，中国房地产行业情况之复杂，也使得相关部门对这一调控工具保持谨慎态度。空置税能否提升房屋空置成本以减少投机投资性需求为市场所期待。

## 1 房屋空置税要来了吗

近日，国务院参事、住房和城乡建设部原副部长仇保兴提出，可通过征收空置税以遏制住房投机泡沫。这不是仇保兴首次提出空置税。今年4月11日，仇保兴在博鳌亚洲论坛上表示，房地产市场的调控手段在发生变化，由过去中央集中发力调控到区域分散调控，从行政命令调控到利用税收、信贷等工具调控，长远看空置税、消费税都会陆续出台。

空置税主要是针对空置住房。仇保兴提出，住房需求逐渐减少是未来的一个趋势。根据国际货币基金组织发布的报告，法国、日本等发达国家在城镇化率峰值过去之后，人均住房面积约为35-40平方米。

但中国财政科学研究院应用经济学博士后盘和林认为，我国实行空置税的条件还不成熟，类似空置税需要社会征信水平和体系建设达到一定程度，尤其是形成失信的约束机制，这样整个社会的遵从成本降低，即人们不再敢在空置税上弄虚作假，因为成本太高，只有这样空置率的执法成本才能达到一个理想状态。

## 2 空置税怎么征收

空置税简言之就是对空置的房屋收取一定的税收，在国外较为普遍，法国、澳大利亚、英国等很多国家均征收空置税。以法国为例，房子空置一年需缴纳房价的10%，空置2年缴纳12.5%，第三年则需缴纳30%，并且同时附加税金总额9%的手续



费。

据香港特区政府官网，今年6月，香港宣布对一手房开征空置税，对空置一年以上、未出租或自住的一手住房，按房屋年租金的200%征收“额外差饷”（即空置税）。

香港的这一税率实际上很高，香港的“差饷”（即土地税）征收率为租值的5%，空置税则高达200%。以2018年3月住宅物业平均租金回报率为25%计算，空置税率按租金两倍征收，大约等于楼价的5%。

香港对于空置税的征收方法是，所有获发占用许可证达12个月的一手房业主，每年须向政府申报房屋的使用情况，若发现有房屋超过六个月时间未作居住或出租用途，该房屋会被视为“空置单位”，业主要缴付空置税。

## 3 空置率到底有多高

中国的房屋空置率到底高不高？目前较为权威的统计数据来自西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心2014年6月发布的《城镇住房空置率及住房市场发展趋势》报告。该报告指出，2013年，我国城镇住宅的整体空置率达到22.4%，比2011年上升1.8个百分点。分城市来看，北京的空置率为19.5%，上海为18.5%。这一数值高于其他很多国家和地区，2011年美国空置率为25%，欧盟主要国家2004年的空置率为9.5%，日本2008年空置率为13.1%。

中国家庭金融调查与研究中心主任甘犁表示，2017年的更新数据与此前的数据相差不多。

另一个较为可信的数据来自于国家

电网的调查。今年3月，原中央农村工作领导小组副组长兼办公室主任陈锡文在讲话中披露，以一年一户用电量不超过20度为“空置”标准，国家电网的空置率调查结果显示，2017年，大中城市房屋的空置率为13.1%，中小城市房屋空置率为13.8%，乡村房屋空置率为14.3%。

按照国际惯例，空置率处于5%-10%为合理区间，10%-20%是危险区间，超过20%为严重挤压。无论采用上述何种标准，我国空置率都偏高。

盘和林对记者表示，很难有一个标准去界定什么样的状态算空置，即使理论上，在实践中也很难操作。国外学者计算空置率时，是把住房和其他商品用房的全部存量作为分母，把一级市场待售、待租的房产作为分子。国内的学者，有的是用空置面积除以当年商品房竣工面积来计算空置率，有的是用空置面积除以前三年竣工面积之和。国内与国外学者计算空置率的方法并不一致，因此用国外的标准来衡量空置率是否过高，缺乏科学性。

此外，我国房屋持有者与国外也不相同，国内很多是为儿女未来上学、结婚等目的而购房，所以不少是不出租、不装修的。也就是说，我国的空置率应该要比国外的标准高才符合真实情况。

## 4 如何界定空置

实际上，国内对于开征“空置税”的讨论已进行多年。早在2010年，北京住建委曾召开座谈会，有参会人士提出空置税建议，对“不住不租不卖”的空置房屋进行征税，当时北京市住建委相关负责人表示

“赞成”。

然而，国内空置税却迟迟未获推进，至今从未出现在官方文件或表态中。其一大难点在于“空置”的界定，房屋空置率数据也一直没有系统的统计结果。

从具体的统计方式上来看，中国家庭金融调查与研究中心的调查方法是入户访问、电话访问，事实材料基本来自被访者的陈述。陈锡文透露的国家电网的方法是查电表，一年一户用电量不超过20度视为空置。这两种方式均存在可能被规避的“漏洞”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进提出了一种可能的界定方法，建议针对现房且全装修住房进行把控，交付钥匙后12个月内可以通过相关水、电、气等月度消费流量来界定。类似工作可以交于物业管理公司进行核查。

## 5 空置税能否抑制房价

为何会出现空置的现象？严跃进表示，不从学术研究的角度，仅从现实情况观察来看，部分空置房是合理的空置，比如房屋交付到装修的过程、业主短期旅游造成的空置、房屋挂牌出租的时候合理的空置等。而部分空置则是投资投机行为所造成的，“宁可空置也不出租”的心态也存在。

前述中国家庭金融调查与研究中心2014年的报告指出了空置房的部分风险，除了形成了房产资源浪费之外，空置房还占用了大量金融资源。据推算，截至2013年8月，空置住房占据了4.2万亿元的住房贷款余额。仇保兴也指出，中国民众的资产70%以上沉淀在房产中，而美国只有30%不到。

盘和林表示，空置税的征收可以有效打击投机炒房行为，挤出投资性需求从而起到抑制房价的效果。同时，空置税可以促进租赁市场房源的释放，一定程度上有利于房租的合理回落，推动租赁市场的健康发展，房租回落也必将传导到房价上面。不过，他也指出：“这是政策执行到位的理想结果”。

空置税征收的一个关键点在于不能影响实际的需求，政策需要把控好一个平衡点。譬如，房主在为房子寻租的过程中，如何设置一个合理的免征空置税的时间等。



### 大树·水月轩举行产品说明会

10月27日晚，大树集团于嘉兴龙之梦大酒店举办了名为“万般湖居，悠然水月”的大树·水月轩产品说明会。说明会上，大树·水月轩的产品信息也不断披露，项目位于2000亩湘家荡的东畔，是目前市场上最为稀缺的4-6层叠加别墅，整个小区实行全人车分流。项目在户型设计上，采用

院落式的布局形式，保证户户私密性和居住舒适性，主打的户型有180平方米、160平方米、135平方米，均是上下两层的叠墅，户型设计上有L型270°大露台、468平方米超大面积主卧等亮点。公布的预计价格为8799元/平方米起。会上，大树集团还宣布了一个比较重磅的消息：大树集团将与南湖国际实验学校展开合作，于今年开始在湘家荡投入教育产业。

### 佳源·城南印象

万圣怪蛋糕王万圣节纸杯蛋糕DIY派对落幕

10月27日，佳源城南印象会客厅迎来了一批可爱的“捣蛋鬼”们，现场“千佳佳

源·百亿嘉兴”之《捣怪蛋糕王》万圣节纸杯蛋糕DIY活动，让大家纷纷乐在其中。蛋糕、奶油、巧克力，这些能让人联想到甜蜜与美味的东西总会以一种美妙的方式来结合。孩子们在此，以自己的想象力，对万圣节主题进行甜蜜的演绎。许多家长也纷纷动手参与其中，秀出个性，秀出创意！

### 交投祥生·白鹤郡

举办艺术·陶艺体验沙龙

10月28日，交投祥生·白鹤郡举办了玩转指尖的艺术·陶艺体验沙龙。本次活动特聘陶艺老师趣味教学，配置专业陶艺设备来传播陶艺文化，现场指导手工DIY，

体验制作陶艺的魅力。参加活动的来宾们利用陶艺设备，捏制各种造型，了解陶艺的前世今生。陶艺体验沙龙不仅好玩，还可以培养孩子的艺术素质，提高孩子的动手能力，发挥孩子的创意，回味童年乐趣。

### 卓越·珑府洋房加推

10月27日，卓越·珑府2#、3#宽景洋房A#、12#观景高层，应市加推，建筑面积约89-118平方米。在本次加推房源中，约118平方米轻奢装修洋房所在的2#、3#楼栋，位居社区的南向首排，无遮挡视野，全天候采光。11层低密楼层，户数较少，舒适度更高。此外，一梯两户设计保证私密性。