

征收个人房产税对城乡居民财产性收入差距的影响研究——基于合成控制法的实证检验¹

孙慧文

(河南师范大学商学院, 河南新乡 453007)

【摘要】：缩小财产性收入差距是实现城乡居民共同富裕的关键。以重庆、上海两地 2011 年开始实施的个人房产税试点改革为例，利用合成控制法进行准自然实验，可实证分析征收个人房产税如何影响城乡居民财产性收入差距。研究结果表明，重庆的个人房产税试点政策在短期内能够显著缩小城乡居民财产性收入差距，长期效果会减弱。而上海的个人房产税试点政策则无法缩小城乡居民财产性收入差距，甚至会扩大这一差距。政策差异是导致收入分配效应差异的主要原因，相比而言，重庆试行的个人房产税政策同时对存量房和增量房征税，其税率设置的累进性更为显著，能够发挥较强的收入调节效应。

【关键词】：个人房产税；财产性收入差距；合成控制法

【中图分类号】：F810.424 **【中图分类号】**：A **【文章编号】**：1001-862X(2022)05-0032-007

缩小城乡收入差距是实现共同富裕目标的内在要义。近年来，城乡居民“财产鸿沟”日益扩大^[1]，城乡财富分配不合理愈加严重，财产性收入差距过大已成为城乡居民收入差距居高不下的重要原因。^[2]数据显示，1999 年城乡居民财产性收入差距仅占城乡居民总收入差距的 2.7%，2020 年这一比例则增加至 15.76%。住房资产是居民家庭财产的重要来源，但城乡居民在房产分布上的巨大差距导致房价上涨更多惠及城镇居民。《中国家庭财富调查报告》的数据表明，我国城镇居民房产净值占比从 2015 年的 67.61% 上升至 2018 年的 71.35%，同期农村居民房产净值占比则从 57.6% 降至 52.28%。开征个人房产税被认为是调控房价的重要手段，理论上，任何具有价格调控效应的制度变革都会影响收入分配，而城乡居民住房数量与面积的差异意味着征收个人房产税势必会影响城乡居民财产性收入差距。基于此，以重庆、上海的个人房产税试点改革为例，运用合成控制法（SCM）着重分析个人房产税改革对城乡居民财产性收入差距的影响，检验个人房产税政策的收入分配效应。

一、文献综述与理论分析

近年来，我国居民财产性收入增速远超其他收入，与此同时，城乡之间、不同收入阶层居民之间的财产性收入差距也越来越大，并成为我国收入不平等程度居高不下的主要原因。因此，财产性收入差距成为学界关注的热点问题。住房资产是居民财产性收入的主要来源之一，而住房价格的波动会影响住房资产价值的变动进而影响居民收入分配状况，所以房价的上涨被看作导致居民财产性收入差距持续扩大的重要原因。如宁光杰等（2016）、许坤等（2020）学者的研究均表明，房价上涨显著加剧了我国居民财产性收入的不平等程度。^[3,4]2011 年 1 月我国率先在上海、重庆两地进行个人房产税试点改革，而征收个人房产税确实会影响房价的波动，这在白文周等（2016）、杨龙见等（2021）学者的研究中均得到了证实。^[5,6]

¹ 本刊网址·在线杂志：www.jhlt.net.cn

* **基金项目**：国家社会科学基金后期资助项目“基于要素错配的国民收入分配格局问题研究”（21FJLB016）；河南省高等学校哲学社会科学基础研究重大项目“中原城市群要素价格扭曲与产业结构升级的耦合发展问题研究”（2019-JCDZ-011）

作者简介：孙慧文（1984—），女，河南新乡人，经济学博士，河南师范大学商学院副教授，主要研究方向：收入分配。

至于个人房产税究竟会如何影响居民收入差距，已有研究并未取得一致结论。范子英等（2015）研究表明，试点城市的房产税改革提高了小面积住房的价格，进一步增加了中低收入居民的购房负担和储蓄意愿，不利于缩小收入分配差距。Wang 等（2019）基于一般均衡模型的分析认为，重庆和上海两地现行的房产税试点政策均无法改变当前的收入分配状况，只有在提高税率的情况下，贫富差距才会有所缩小。詹鹏和李实（2015）则认为重庆和上海的房产税试点政策都是累进的税率结构，尤其是对于中高收入人群来说，其累进特征更加明显，因此个人房产税政策的实施能够有效引导收入和资源更公平、更合理的分配，缩小居民收入差距。冯锋和吴彩玲（2019）基于 DID 准自然实验法的研究结果则表明，上海的个人房产税改革会扩大居民的贫富差距，而重庆的个人房产税改革则有助于缩小贫富差距。娄峰和段梦（2021）将房产税引入 CEG 模型，模拟分析了八种房产税征收方案对经济增长、进出口贸易、居民消费、基尼系数等多方面的综合影响，认为征收个人房产税在一定程度上能够缩小居民收入差距。^[7]

但从研究对象上看，已有研究更多关注的是房产税改革对城镇居民内部收入差距的影响，至于房产税如何影响城乡居民收入差距较少有文献涉及。根据理性泡沫理论，当投资者对未来资产价格的期望值上涨时，他们会积累财产以获得更大的回报。对个人住房所有权征收房产税，会使房屋资产的持有成本增加，房产所有者的预期收益降低，投资需求的缩减会拉低房价，从而将进一步挤压对房地产的投机性需求，投资者的回报就会相应的减少。因此，对拥有多套房产的居民征收个人房产税，可以有效遏制房地产市场上的投机行为，一旦产权持有者的边际收益无法弥补其成本损失，他们可能会向市场抛售部分房产，致使市场上房屋供给增加，进而抑制房价上涨，而房价的变动会通过两大途径影响城乡居民收入分配状况。

其一，房价变动的财富效应。因为低收入家庭和高收入家庭占有房产上的差距，房价上涨的财富效应具有明显的结构性差异。对于拥有多套住房的家庭而言，他们可以通过出租或出售房产获得更多的收入，而对于单一住房家庭和无住房家庭而言，房价上涨对其财富效应可以忽略不计。因此，房价上涨必然会扩大拥有多套住房的家庭、单一住房家庭和无住房家庭之间的贫富差距。我国城乡居民财产分布的不平等集中表现为住房数量和住房面积上的差异，这种差异最终必然表现为住房价值的差距，加剧城乡居民间的财富分化。

其二，房价变动的信贷效应。住房资产具有显著的抵押融资功能，对于拥有住房的家庭而言，房价上涨增加了其潜在的抵押价值，拥有房产数量越多，家庭外部融资能力越强，由此带来的投资资金扩张将进一步推动其财富积累，增加其财产性收入。对于无住房家庭而言，房价的上涨使家庭购买住房负担加重，而房价上涨带来的财富增加具有显著的示范效应，这会促使无住房家庭通过抵押贷款或增加储蓄来购房，推升其负债和储蓄水平，进而挤占低收入家庭的投资行为，这显然不利于其财产性收入的增加。^[8]尤其是在城乡金融市场发展差异较大的现实条件下，金融市场发展惠及的主要是城镇居民，农村居民受到的影响较小，而城乡金融市场的不均衡为房价信贷效应的发挥提供了有力的外部环境，不利于缩小城乡居民财产性收入差距。

综上，房价的变动会通过财富效应、信贷效应等渠道影响城乡居民的财产性收入差距，如果征收个人房产税可以调控房价，势必就会影响城乡居民财产性收入差距。因此，本文选取 1999—2020 年间省域面板数据，利用合成控制法进行准自然实验，研究重庆、上海两地的个人房产税试点改革如何影响城乡居民财产性收入差距。

二、研究设计

在明确试点地区城乡居民财产性收入差距变动事实的基础上，提出研究假设，介绍合成控制法的研究思路及实证分析中用到的变量及其数据来源。

（一）试点地区城乡居民财产性收入差距概况

这里选用财产性收入的泰尔指数（Theil）来度量两大试点地区政策改革前后城乡居民财产性收入差距的变动情况，以此初步检验征收个人房产税对城乡居民财产性收入差距的影响。泰尔指数值越大，城乡居民财产性收入差距越大，其计算公式如下：

$$Theil_u = \sum_{j=1}^2 \left(\frac{w_{ij,t}}{w_{ij}} \right) \ln \left(\frac{w_{ij,t}}{w_{ij}} \right) \left/ \frac{P_{ij,t}}{P_{ij}} \right. \quad (1)$$

式中 t 表示年份, i 表示地区; $j=1, 2$ 分别表示城镇和农村地区; $w_{ij,t}$ 表示 i 地区 t 年度农村或城镇居民人均财产性收入, w_{ij} 表示 i 地区居民人均财产性收入; $P_{ij,t}$ 表示 i 地区 t 年度农村或者城镇常住人口数, P_{ij} 则表示 i 地区 t 年度的总人口。

测算结果显示: 房产税改革前即 1999—2010 年间, 上海城乡居民财产性收入的泰尔指数均值为 1.50, 而且保持了持续上升的态势。同时期重庆城乡居民财产性收入的泰尔指数相对较低, 其年度均值为 1.10。改革后即 2011—2020 年间, 上海城乡居民财产性收入泰尔指数的均值上升至 1.74, 而重庆城乡居民财产性收入的泰尔指数均值则下降为 0.75, 重庆市城乡居民财产性收入的不平等程度越来越小。以上分析表明, 个人房产税试点改革前后, 重庆上海两地城乡居民的财产性收入差距变动情况明显不同, 究竟征收个人房产税在城乡居民财产性收入差距的变动过程中起何作用, 尚有待进一步检验。^[9]

(二) 研究假设

从政策设计上看, 重庆和上海的个人房产税政策均是对保有环节征税, 理论上, 这会增加住房的持有成本, 可以有效抑制对房地产的投机性需求进而抑制房价上涨, 缩小城乡居民财产性收入差距。但从政策细节上来看, 两地在个人房产税征收对象、税率、税额计算方法等方面均呈现出较大差异。征收对象上, 重庆针对个人所拥有的全部房产进行征税, 既包括存量房也包括增量房, 而上海仅对新购住房征收个人房产税, 试点改革前的住房不在征收范围之内。税率上, 重庆根据房产价值的不同设计了三档税率, 高档税率为 1.2%, 低档和中档的税率差异较为显著, 而上海仅设计了 0.4% 和 0.6% 的两级税率, 税率不高, 差异也较小, 同时还有 70% 的税额折扣。^[10] 综合来看, 重庆的房产税税率更高、征收范围更广, 对房价的抑制效应更显著, 而上海试点政策对房价的抑制作用相对有限, 这一点在以往研究中已经得到了证实。如李永刚和刘伟 (2021)、杨励和欧嘉丽 (2020) 等学者均指出, 征收个人房产税的试点政策对重庆房价的抑制作用显著大于上海。^[11,12] 以上有关房价调控的异质性效果意味着两地的试点政策势必也会对城乡居民财产性收入差距产生不一样的影响。相对而言, 重庆的房产税政策对房价的抑制效应更显著, 因此也能够有效调节城乡居民间的收入分配。结合上述分析, 本文提出以下假设:

假设 1: 重庆的个人房产税政策改革能够缩小城乡居民的财产性收入差距。

假设 2: 上海的个人房产税政策改革无法缩小城乡居民的财产性收入差距。

(三) 实证方法

利用合成控制法研究个人房产税改革对试点地区城乡居民财产性收入差距的影响, 基本思路如下: 假设存在 $J+1$ 个地区, 其中地区 1 为试点地区, 在 T_0 时期实施了房产税改革, 其他 J 个地区未受政策影响。对于地区 1 而言, 可以观测到其政策改革后的结果变量 Y_{1t} , 假设地区 1 没有实施政策改革的话, 结果变量为 Y_{1t}^N , 那么试点政策对地区 1 结果变量的影响即处理效应可以表示为:

$$\alpha_{it} = Y_{it} - Y_{it}^N \quad (2)$$

因为 Y_{1t} 可以观测到, 因此估计 α_{it} 的关键是先估计 Y_{it}^N , 即构建反事实变量。假设:

$$Y_{it}^N = \delta_t + \theta_t' Z_{it} + \lambda_{it} \mu_i + \varepsilon_{it} \quad (3)$$

其中， δ_t 是时间固定效应， Z_{it} 为可观察到的 $(K \times 1)$ 维控制变量， θ_t 为 $(1 \times K)$ 维参数向量， $\lambda_{it} \mu_i$ 代表未能观测到的其他因素， ε_{it} 为扰动项，均值为 0。为估计 Y_{it}^N ，可以用其他 J 个地区的加权组合去合成一个未受实施试点改革的合成地区 1，使得合成地区 1 与真实地区 1 的控制变量 Z_{it} 在 T_0 前几乎相等。此时我们可以用合成地区 1 在 T_0 后的结果变量 Y_{it}^* 作为 Y_{it}^N 的无偏估计。其中 Y_{it}^* 为其他 J 个地区结果变量的合成值，可表示为：

$$Y_{it}^* = \sum_{j=2}^{j+1} w_j Y_{jt} \quad (4)$$

其中， $w_j = (w_2, \dots, w_{J+1})$ ，是在合成地区 1 中其他 J 个地区合成权重的组合。据此可用式 (2) 估计 α_{1t} ，并根据其正负及大小来判断地区 1 的政策改革对结果变量的影响。

(四) 数据来源与变量说明

根据 1999—2020 年间我国省级面板数据（西藏除外），利用 stata16.0 进行实证分析，实施个人房产税政策改革的重庆、上海为处理组，其余 28 个地区为控制组。所用到的变量如下：

1. 结果变量。

包括城镇居民财产性收入（puri）、农村居民财产性收入（prri）以及城乡居民财产性收入差距（ppg），通过评估试点政策对上述变量的影响，来揭示其如何影响城乡居民财产性收入水平及其差距。

2. 控制变量。

借鉴已有研究，选择城镇化水平、经济发展水平即人均 GDP、产业结构、就业结构、人力资本、对外开放水平等作为控制变量来模拟构建合成上海、合成重庆。上述变量数据均来自历年中国统计年鉴及各地区统计年鉴，其具体含义与计算方法详见表 1。

表 1 具体变量解释

控制变量	变量解释
城镇化率(urb)	城镇人口/总人口
人均 GDP (pgdp)	人均国内生产总值(元)
产业结构(ide)	第二、三产业产值之和与第一产业 产值的比值
就业结构(nap)	第二、三产业从业人员占全省从业 人员的比重

人力资本 (pedu)	特定年龄段人群接受学历教育年限总和的平均数
对外开放水平 (open)	地区进出口贸易总额 (亿元)

三、实证结果分析

利用合成控制法，通过对重庆、上海之外的其他未实施房产税改革的 28 个地区（西藏除外）进行加权处理，模拟出未实施个人房产税改革的上海、重庆即合成上海、合成重庆，并与实施政策改革的真实上海、真实重庆进行对比分析，进而揭示个人房产税改革对试点地区城乡居民财产性收入差距的影响。^[13]

（一）重庆个人房产税改革效果分析

根据相关变量的拟合情况，将北京、广东、广西、贵州、黑龙江、青海、云南等七省份作为研究重庆城镇居民财产性收入的对照组；将广东、广西、黑龙江、青海、四川、云南六省份作为研究重庆农村居民财产性收入的对照组；将广东、广西、湖北、江西四省份作为研究重庆城乡居民财产性收入差值的对照组来加权构建合成重庆。真实重庆与合成重庆各结果变量的增长路径如图 1 所示。

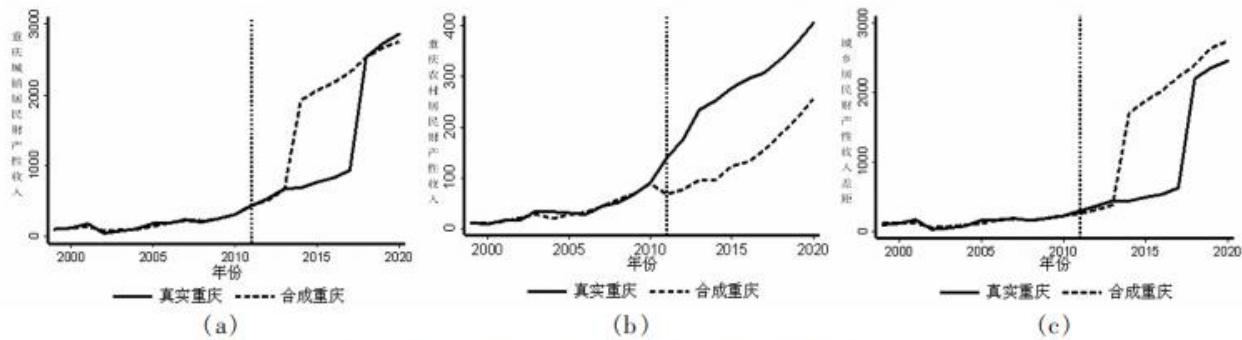


图 1 真实重庆与合成重庆各结果变量的增长路径

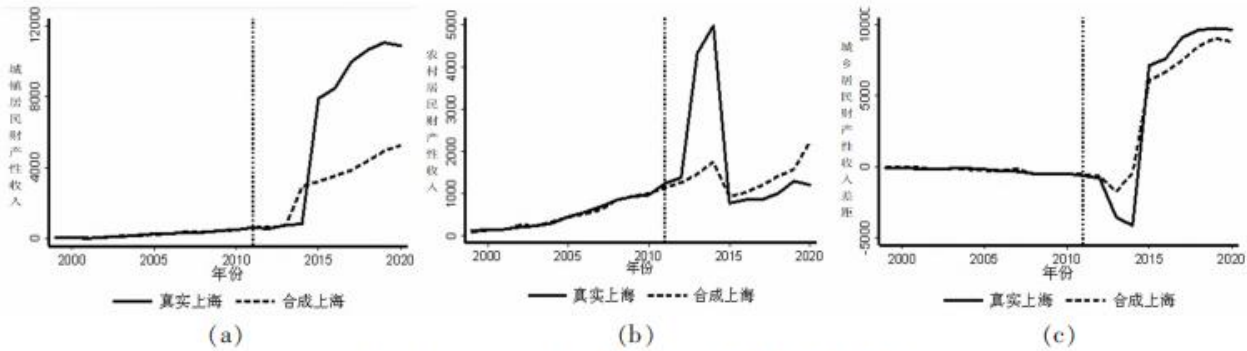


图 2 真实上海与合成上海各结果变量的增长路径

可以看出，无论是城镇居民财产性收入、农村居民财产性收入抑或是城乡居民财产性收入差距，在试点改革之前，真实重庆与合成重庆的增长路径基本重合，但 2011 年改革之后，真实重庆与合成重庆间的差距大幅度扩大。图 1（a）表明，改革后，真实重庆城镇居民财产性收入远低于合成重庆，说明征收个人房产税抑制了重庆城镇居民财产性收入的增长趋势，但 2018 年开始政策效果不再显著，政策时效性较短。图 1（b）则表明，改革后真实重庆农村居民财产性收入的增速显著高于合成重庆，说明

征收个人房产税有利于提高农村居民财产性收入水平。图 1(c) 进一步表明, 2011 年以来真实重庆的城乡居民财产性收入差距显著低于合成重庆, 这意味着个人房产税改革缩小了重庆城乡居民的财产性收入差距, 前文的假设 1 得以验证。同时也可以发现, 2018 年以来政策效果明显减弱, 政策效果持续的时间相对较短。

（二）上海个人房产税改革效果分析

经过前期的拟合分析, 这里将北京、福建、黑龙江、吉林、浙江五个省份作为研究上海城镇居民财产性收入的对照组, 将北京、辽宁、浙江三个省份作为研究上海农村居民财产性收入的对照组, 将北京、陕西两个省份作为研究城乡居民财产性收入差值的对照组来构建合成上海。图 2 分别列示了真实上海和合成上海相关结果变量的增长路径。不难看出, 在试点改革之前, 真实上海与合成上海各变量的变动趋势基本保持一致, 政策实施之后, 真实值与合成值出现了显著变化。图 2(a) 表明, 2014 年真实上海的城镇居民财产性收入水平低于合成上海, 但在 2015 年之后的真实值又远超合成值, 且两者差距持续扩大。这说明, 个人房产税改革可以在短期内抑制城镇居民财产性收入的增长趋势, 但随着时间的推移, 其抑制作用逐渐弱化, 反而促进了城镇居民财产性收入的增长。^[14]图 2(b) 表明, 改革后真实上海农村居民财产性收入在短暂上升之后转而下降, 2015 年之后的真实值甚至要低于合成值。图 2(c) 则表明, 2015 年之前上海城乡居民财产性收入差距有短暂的缩小态势, 但 2015 年后真实上海的城乡居民财产性收入差距转而大于合成上海。综上, 上海的个人房产税改革并没能缩小城乡居民的财产性收入差距, 反而有可能扩大这一差距。前文的假设 2 得以证实。

（三）计算处理效应

为了更加直观地观测个人房产税改革的效果, 进一步计算试点改革的处理效应, 即城乡居民财产性收入差距真实值与合成值的差值。表 2 的计算结果显示, 2014 年以来重庆城乡居民财产性收入差距的处理效应一直为负, 尤其是在 2014—2017 年间, 真实值与合成值的差异非常显著, 最高达到-1599.5 元。而上海城乡居民财产性收入差距的处理效应自 2015 年开始显著为正。上述结果一方面证实了个人房产税政策效果的时滞性, 同时也表明重庆的个人房产税试点改革能够缩小城乡居民财产性收入差距, 而上海则恰恰相反。前文的假设 1 和假设 2 进一步得以验证。

表 2 处理效应计算结果

	重庆城乡居民财产性收入差距			上海城乡居民财产性收入差距		
	真实值	合成值	处理效应	真实值	合成值	处理效应
2011	294.040	255.452	38.588	-610.930	-525.549	-85.381
2012	362.870	310.300	52.570	-806.010	-644.474	-161.536
2013	440.560	380.989	59.571	-3535.260	-1721.213	-1814.047
2014	437.000	1709.470	-1272.470	-4124.000	-445.400	-3678.600
2015	492.000	1879.803	-1387.803	7140.000	6092.512	1047.488
2016	532.000	2024.665	-1492.665	7628.000	6688.480	939.520
2017	627.000	2226.500	-1599.500	9114.000	7508.560	1605.440
2018	2201.400	2395.508	-194.108	9649.900	8505.558	1144.342
2019	2357.100	2641.403	-284.303	9768.400	9068.747	699.653
2020	2454.100	2741.330	-287.230	9677.300	8821.126	856.174

（四）安慰剂检验

这里借鉴 Abadie et al. (2010) 的安慰剂检验方法进行稳健性检验。该方法的基本思路是：选择在样本期间没有实施试点改革的地区，假定其实施了政策改革，如果研究结果表明改革后该地区城乡居民财产性收入差距的变动趋势与试点地区相同，那就说明即使没有实施个人房产税政策改革，该地区城乡居民的财产性收入差距也会扩大或缩小。此时，城乡居民财产性收入差距的变动更有可能是时间趋势或是其他政策改革的影响，与是否征收个人房产税无关，这意味着前文利用合成控制法得到的分析结果不可靠。否则，就说明前文的实证分析结果是可靠的、稳健的。以重庆为例，这里选定两个地区进行安慰剂检验，一是在合成重庆中权重最大的贵州，该地区各个控制变量与重庆的相似度最高，二是权重为 0 的河北，其与重庆的差异较大。分析结果表明，与重庆个人房产税试点改革可以缩小城乡居民财产性收入差距的效果不同，假如贵州和河北也实施同样的个人房产税政策，那么政策改革之后，上述两地的城乡居民财产性收入差距不仅不会缩小，反而呈显著扩大的态势，尤其是合成重庆中权重最大的贵州，其城乡居民财产性收入差距持续扩大的趋势非常明显。这表明，2011 年后重庆城乡居民财产性收入差距的变动确实受个人房产税试点政策的影响。^[15]

以上安慰剂检验的结果表明，前文关于征收个人房产税政策效果的分析是稳健、可靠的，即重庆实施的个人房产税政策可以有效缩小城乡居民的财产性收入差距，前文的假设进一步得到证实。

四、结论与建议

利用我国 1999—2020 年间省域面板数据实证检验了重庆和上海两地个人房产税试点政策对城乡居民财产性收入差距的影响。研究发现，重庆的个人房产税试点政策在抑制城镇居民财产性收入过快增长的同时，显著提高了农村居民的财产性收入水平，有助于缩小城乡居民的财产性收入差距，但政策效果逐步减弱。相反，上海的个人房产税试点政策则无法起到相同的作用，城乡居民的财产性收入差距在政策实施后的一段时间内持续扩大。在房地产税立法进程不断加快、房地产税改革试点工作取得全国人大授权的宏观背景下，基于以上结论，本文提出以下建议：

（一）合理设置税收政策细则。

重庆和上海两地个人房产税试点政策的异质性效果与政策细则密切相关：其一，重庆的房产税征收对象包含了新旧住房，所以不管是之前拥有多套住房的还是在改革之后拥有住房的都需要缴纳相应的税款，并且拥有多套房产的居民需要缴纳更多的税款。而上海的个人房产税政策只针对新购住房，这并不会影响到政策改革之前已经拥有多套住房的富人，因此，税收负担只是落在了一小部分人身上，其缩小贫富差距的效果也相对有限。其二，上海个人房产税改革实施的是两级税率，而重庆则根据房产价值设置了三档不同的税率，其累进特征更为明显。因此，要想实现个人房产税改革缩小收入分配差距的目标，就必须保证个人房产税税率的累进性，以及存量房与增量房在政策适用上的公平性，否则征收个人房产税不仅不能缩小收入差距，反而有可能起到扩大收入差距的反效果。

（二）注重其他政策与个人房产税政策的联动改革。

征收个人房产税之所以能够缩小城乡居民收入差距，是因为征收个人房产税可以抑制房价的上升。但除了加快个人房产税立法、加快推动个人房产税试点改革之外，也要注意其他房价调控政策的同步实施，确保多项政策的协同与联动^[16]，尤其是要加快推动农村集体建设用地入市、构建城乡统一的土地要素市场。事实上，近年来为了调控房价，全国各地普遍采取了限购、限贷政策，但除此之外，重庆同时还实施了地票制度，专门组建了农村土地交易所，实践效果表明，重庆一系列土地制度的改革因为加快了农村集体建设用地的入市步伐，有效增加了城市建设用地面积，既抑制了房价的过快上涨，又显著提高了农民的财产性收入水平。2022 年 3 月中共中央、国务院发布了《关于加快建设全国统一大市场的意见》，其中也明确提出要健全城乡统一的土地市场。因此，如何进一步探索并完善农村土地制度改革是调控房价、促进农民增收的关键举措。

（三）明确界定个人房产税政策的目标。

理论上，个人房产税改革可以实现三大目标：一是控制房价；二是合理调节居民收入分配，缩小贫富差距；三是增加地方税收。但已有研究表明，三大目标并不完全协同，也很难同步实现。比如，针对上海试点政策的研究结果表明，征收个人房产税可以有力增加政府财政收入，但是对房价的抑制效应却很有限。本文的结果进一步表明，上海试点政策也无法发挥有效的收入调节效应，缩小贫富差距。因此，政府必须明确个人房产税改革目标，根据目标制定政策细则，尤其是注重税率、税制及征收范围等政策细节，同时实施区域化调控，因为不同地区的房地产市场供求情况不一，价格变动也具有显著差异，个人房产税实施细则所产生的政策效果也显著不同。所以在制定个人房产税改革方案时，应注重区域性政策细则的设定，确保政策细则与政策改革目标相匹配。同时采取相应的配套政策改革，减少对其他目标的抑制作用，“不能碎片、短期化，更不能择其一点而不及其余”^[17]。

（四）个人房产税政策的时效性有待加强。

已有研究中，有学者认为房产税实施初期对房价的抑制效应较强，但从长期来看，其对房价的影响很有可能会发生逆转。本文的研究结果也发现，尽管重庆的个人房产税试点改革可以缩小城乡居民财产性收入差距，但是从时效性来看，政策效果在短期内相对显著，随着时间的演进，其收入分配效应持续减弱，对城乡居民贫富差距的调节效应越来越小。这其中纵然有中美贸易摩擦、新冠肺炎疫情等重大事件的多重影响，但是理论上一旦房产税政策稳定运行，居民就可以形成稳定的预期并据此修正自己的投资行为，最小化政策实施的负面影响。因此，个人房产税政策应坚持渐近审慎的推进原则，以便平抑政策对不同群体在长期和短期的影响，更好地发挥其收入分配效应。

参考文献

- [1] 谭智心. 城镇化进程中城乡居民财产性收入比较研究——一个被忽略的差距[J]. 学习与探索, 2020, (1): 131-137.
- [2] 罗楚亮, 李实, 岳希明. 中国居民收入差距变动分析（2013—2018）[J]. 中国社会科学, 2021, (1): 33-54.
- [3] 宁光杰, 雒蕾, 齐伟. 我国转型期居民财产性收入不平等成因分析[J]. 经济研究, 2016, (4): 116-128, 187.
- [4] 许坤, 卢倩倩, 许光建. 土地财政、房地产价格与财产性收入差距[J]. 山西财经大学学报, 2020, (3): 1-16.
- [5] 白文周, 刘银国, 卢学英. 沪渝房产税扩围房价效应识别——基于反事实分析的经验证据[J]. 财贸研究, 2016, (1): 70-79.
- [6] 杨龙见, 岳童, 王佳文, 邵磊. 房产税、资源配置与城市生产效率[J]. 财经研究, 2021, (10): 50-64.
- [7] 陈立, 蒋艳秋. 财税政策、融资约束与创新绩效——基于科技型中小企业的实证研究[J]. 重庆理工大学学报（社会科学）, 2021, 35(4): 112-121.
- [8] 周建军, 彭隽婷, 阳娟. 房价对城镇居民收入差距的影响研究[J]. 财经理论与实践, 2020, (3): 109-116.
- [9] 左思静, 杨宜平. 重庆市城乡居民人均可支配收入和消费的分位数回归估计[J]. 重庆工商大学学报（自然科学版）, 2021, 38(1): 120-128.
- [10] 孙自愿, 梁晨, 卫慧芳. 什么样的税收优惠能够激励高新技术企业创新——来自优惠强度与具体优惠政策经验证据[J]. 北京工商大学学报（社会科学版）, 2020, 35(5): 95-106.

-
- [11] 李永刚, 刘伟. 房产税税率、房价与房产税收入——基于沪渝两市的数理模拟和实践检验[J]. 税收经济研究, 2021, (2):31-39.
- [12] 杨励, 欧嘉丽. 房产税促进地区产业结构优化的路径与异质性表现——产业转移和企业创新视角的沪渝比较[J]. 西部论坛, 2020, (6):13-26.
- [13] 于井远. 区域性优惠政策会降低地方税收努力吗——来自西部大开发的证据[J]. 广东财经大学学报, 2021, (1):25-36.
- [14] 吴锡皓, 潘钰子. 资本市场开放对企业风险承担的影响研究——来自“沪港通”的经验证据[J]. 海南大学学报(人文社会科学版), 2021, (6):168-178.
- [15] 杨朝继. 新一轮减税降费促进民营企业发展研究[J]. 理论探讨, 2020, (1):96-101.
- [16] 孔丹凤, 王永冲. “双循环”背景下城市房价如何影响经济增长——基于链式多重中介效应的分析[J]. 济南大学学报(社会科学版), 2022, 32(6):89-101.
- [17] 吴可人. 浙江省落实《优化营商环境条例》的地方立法建议[J]. 浙江树人大学学报, 2021, (4):63-70.