

北京章哥，房地产从业20年，通晓业内门道，我不做所谓的“专家”，只用二十年实战经验帮大家答疑解惑。

房产税试点

，今年是停了，但明年是否开征不知道，到底会怎么收我也不知道，列出几种可能性，大家自己来考量。

—

首先明确一点，民用住宅的房产税在全世界所有国家都有几个惯例：

1.向所有房屋进行收缴，不存在什么一套免征二套减半等等的，也没有什么人均多少平免税一类的，这都是中国老百姓根据自己家的情况瞎想出来的。具体的就不论述了，总之就是一句话：想实现公平，那就所有人的房子都交税，先确定了统一标准之后才能操作。

2.所有国家或地区都可以根据具体情况，在应该缴纳的基础上进行抵扣或减免。比如鼓励生育了，那就孩子越多的减税越多。帮助低收入群体了，那就收入越

少交得越少。

鼓励创收了，那就和其他收

入税进行合并抵扣。经济危机

了，那就所有业主都减税。等等吧，很多手段无穷无尽，但都是在原基础之上的。

3.无论是什么形式的房产税，都有一个通行的比例，就是要占业主家庭年收入的2-5%，一般不会超过，否则民众承担不起，又可能激发矛盾。另外百姓们会根据自己的收入情况来和税率对比，选择承担得起的房子。比如欧美都是这个比例，香港虽然是差饷

+地租模式，但总的占比也就是2-3%，都差不多，不超过5%。

那就先得出第一个可能性，如果征收房产税，大概率会向所有的家庭房产征收，具体的减免抵扣到时候再说。

而纳税额

呢，北京平均

工资的官方数字是10万左

右，夫妻就是20万。但中位数

应该是15万左右，也就是两口子平均每个月挣6/7000的居多。因此如果征收房产税，对于大多数家庭的“自住”普通房产，大概率就是5000块钱左右一年。因为就算年入20万，3%也就是6000；15万的3%是4500，以每年5000来说，说得过去吧。

二

中国内地的房产制度主要是从香港学习来的，主要是因为两地的土地模式都是“公有”。内地是国有，当年的香港是属于英国王室。再加上香港的房产制度快运行百年了，相对成熟，所以很多都是借鉴，甚至照抄。

那看看香港的房产税制度。香港没房产税，有三种类似的：差饷、地租、物业税。

其中差饷是延续的晚清民国制度，所有房产都要交，是房租评估值的5%。地租，就是地产税。香港分两种，一种是港岛和九龙南，当年是割让的，土地权限为99

年，所以像太古里什么

的就都不交地租。而九龙北是新界

，是租借99年

，所以土地权限在1997年到

期。之后也有部分九龙

的延续了50年产权，到2047年到期。总之吧，只要是到期之后的房子就要交地租，同样是以预估房租为基数，税率为3%。也就是说，大多数香港业主的房产税率为预估房租的8%。

至于物业税属于商业税了，出租房子才有，自住的房子不收。税基同样是预估房租，税率15%，但一般打8折，所以是12%。

那假定，香港现在平均一套房价值1000万港币，租售比为500，那每年的预估租金就是24万。8%的税率，1.92万港币。现在香港的平均家庭收入我不知道，前几年是32万，现在算35万吧。那他们的房产税占比约为5%。但这是理想值，实际上在收税时都是有评估折扣的，所以按照官方数字，香港的差饷+地租，占到家庭收入的平均数是3%。

那以北京为例，中位数一套房600万，年平均租金为1.5%，一年9万。如果按照香港的收税8%，一年交7200。但一般会打个折扣，7-80%，那就是5/6000块钱。还跟第一种差不多。

三

其实中国大陆早就有房产税了，尤其是北京，都不间断地收了100多年了。

最早的当然是大清

末年，朝廷没钱了就打城市房产的主意，乱七八糟的说不清。以民国时期为例吧，当时的房产税也叫差饷，不按比例，只按房子质量和等级征收。一般是平房每间每个月5分，瓦房1毛，楼房（小洋楼）2毛钱。

我计算过这个税额，挺有意思的，也约等于房值的1%左右，真的是古往今来的国际惯例。

按照北洋

时期，也就是1920年前后北京的统计，平均房价130块大洋一间。但这包括了破平房和瓦房和楼房。那如果以平房每月5分计算，一年6毛，这间房的价值就是60块。那瓦房可不就是120块了吗，和均价接近。但这都受到了豪宅的补贴，因为按楼房每月2毛，每年2.4大洋计算，这间房价值240块。

当年的小楼房就算是价值高，但也没到四合院翻番的程度。所以这明显就是向富人多收税来补贴穷人，也不叫补贴，就是承担了更高的税率吧，拿走给警察发工资了。

解放后的各种运动不提了，只从1980年之后说起。

北京是1986年明确出台房产税政策的，但之前也收过，被发还的普通私产平房要交税，平均一间房1毛多钱一个月。挺有意思的，如果按照1%的税率换

算，那折合200块钱左右一间，和建国初期的价格差不多，30年没涨价。

那个时期北京有一阵子卖房潮，也就是私房业主们排着队要把房卖给房管局。但卖房的人多，当时房管局却没那么多钱和指标来收，所以很多人还得找关系，要不然排不上号儿。最便宜的时候100块钱一间，爱卖不卖，你不卖有人卖。

之所以抢着卖房有两条原因，一是因为房子的产权虽然发还了，但仍然被各单位的人住着，每个月交不了几个房租，业主还得给人家修房。业主们实在赔不起了，所以不得不卖。第二就是因为房产税，虽然每间房才一毛多钱，但既收不到房租，还得花钱修房，哪有钱交税啊？所以几项叠加之下不得不卖。

我的一个朋友家就是那会儿卖的房，南城前门外的一所大院子，19间半的房，正儿八经的金柱大门三进四合院，卖了3000元高价，陡然而富。据说他们家1981年就拿钱买了电视机电风扇大立柜折叠桌和四把电镀椅子，剩下2000块钱他爹准备留着养老来着，也不知道现在还够不够一个月的。

之后的1986年，北京暂停了自住性质私人住宅的房产税，只向经营性房产征收。也就是只收商铺酒店写字楼的，还有如果私房出租的话要交税。这些税率到今天也基本没变，那就是如果不出租自用的商业用房，缴纳原值的70%的0.12%，税率就是0.84%。如果出租，缴纳租金的12%。私人住宅如果出租，缴纳房租的5%。

这税率其实都是参照了其他国家的模式。0.84%，本来就是想收1.2%的，打个折而已。租金的12%，就是因为香港收15%，但其中20%给留下当做房屋修缮费，所以定成了12%。5%则干脆就是参照香港的税率，没变。

所以，其实我们本来就有成熟的收费标准，只是没实施而已。如果想要征收，那完全可以从公寓开始。本身就是商业用房，虽然是住宅形式，但土地性质没变啊，随时可以征收。

假定一套价值600万的房子，如果收0.84%那就是5万块一年，是不是太贵了？没问题，可以按照“原值”来收啊，只要拿出当年的契税发票就可以。现在北京的房子很多还都是十年前买的，甚至是20年前。那当年顶多也就是价值几十万啊。哪怕是60万买的，现在也就是每年交5000块，这样不就不贵了吗？

那买得晚的怎么办？那就按现在的交呗，没办法，谁让你买得晚呢。不过也

可以等着，没准儿20年后房价又涨了很多，现在的这一年几万也就不算钱了。再或者可以按照房租的12%来交，600万的房子一年租金9万，12%就是8400，这不是就便宜多了吗？两个方案，你可以自己选。

至于房租税的这5%，可以暂时先放着，看人家税务系统怎么修改或采用了。比如完全可以作为真的出租房子时的税率，相当于自住的收房租的12%，出租收17%不就得了？一套600万的房，一年交税1.53万，也说得过去吧。

四

总之，我是列出了这三种可能性。在我看来，任何一个国家的税收都是为了促进市场稳定，同时让政府增加收入。尤其咱们是社会主义国家，是为广大人民的幸福为前提的，绝不可能涸泽而渔焚林而猎，杀鸡取卵的事儿连美国都干不出来，咱们就更不可能了。

所以，别太对房产税恐惧，还是记住开头的那几句话，在绝大多数国家和时期，房产税都不超过普通家庭收入的5%，一般是2-3%。以北京中位数15万年收入为例，房产税不会超过3%，也就是4/5000为合适。而且还会根据实际情况进行减免和抵扣，这才是和谐社会。

仅供参考。

关注“章哥说买房”公众号，有房产相关问题，点击“免费咨询”私信提问即可。