

房产税与房价关系的实证研究

戴维纳

(海南大学 经济与管理学院, 海南 海口 570228)

摘要: 将我国房产税试点改革视作一项自然实验,采用双重倍差(DID)模型,对房产税改革的政策效应进行评估,基于35个城市2006—2012年的面板数据,以重庆和上海为处理组,其他33个城市为对照组,采用动态系统广义矩估计方法对模型进行参数估计,实证结果表明,沪渝房产税与住宅商品房价没有表现出显著的负相关关系,房产税对房价的抑制作用有限;房产税税率过低,税基过窄,征收制度有待进一步完善。

关键词: 房产税; 住宅商品房价; 双重差分(DID)模型

中图分类号: F812.42 文献标识码: A 文章编号: 1672-6049(2015)02-0043-06

一、引言

房地产税改革成为最近的热点话题,其中,房产税与房价的关系更是这个话题中的焦点。有人说房产税能够降低房价,减轻老百姓的购房负担。有人说,在现在的供求关系条件下,房产税会被转移进房价,推出房产税反而会推高房价。房产税是以房产为征税对象,按房产的计税余值或出租租金收入征收的一种财产税。它最主要的特征是增加了房产的持有成本。这增加的成本必然会减少房产产权人的利润,也会影响到产权持有人继续持有房产的能力,从而在一定程度上改变市场上的供求关系^[1]。理论上,房产税既可以通过需求改变供求关系,也可以通过供给来改变供求关系。房产税的推出,导致房屋持有成本和持有风险上升,减少了房产投资收益,从而导致住房市场需求减少,尤其是投资性需求的减少;此外,过去积累了大量房源的投机客此时不得不承担巨大的税支出,若闲置房产入不敷出或者收益率降低,房产拥有者将会选择将房产兑现,将资本投向其他领域,从而导致住房市场供给增加。因此,房产税具有促进房价合理回

归的功能是一种客观存在^[2]。

1986年推出的房产税只针对经营性房产包括商铺、门市和出租性房地产征收,对个人持有的住宅类非经营性住房免征房产税。近年来,房地产市场投资性需求偏大,房地产市场供求失衡,城市地价、房价的上涨极大地影响了普通居民的生活质量,房产税体系改革迫在眉睫。在此背景下,国务院于2011年正式推行房产税试点改革,将重庆、上海纳入改革试点,由两市政府自行制定实施细则,于1月28日开始对个人房产征收房产税^[3]。然而,房产税试点改革实施两年以来,各方对其效果评价产生了很大的争议。有学者认为房价主要取决于供求关系,无论从发达国家还是我国试点地区经验来看,不能指望房产税成为降低房价的利器。也有学者认为,房产税对房价的抑制作用是相对的,因为房价的涨跌受着多方面因素的影响,房产税只是其中的一种作用力。房价的上涨并不能否定房产税抑制房价的作用。因此,对房产税与房价关系的实证研究,关系到房产税能否在更大范围内进行有效的推广,国内房产税对房地产市场影响的研究多停留在房产税试点

收稿日期: 2015-01-22

作者简介: 戴维纳(1990—),女,浙江绍兴人,海南大学经济与管理学院硕士研究生,研究方向为房产税改革。

以前,房产税主要税源是商业用房,这与针对个人住房征收的房产税有较大区别。本文收集沪渝房产税试点改革两年以来的数据,构建了一个基于面板数据的双重倍差模型(DID),以此来考察房产税对住宅商品房^①价格的影响。

二、文献综述

近几年国内学者对沪渝房产税试点改革的政策效果进行了大量的实证检验,研究方法也比较丰富,研究得出的结论也各不相同。况伟大对中国33个大中城市1996—2008年的商业房产税面板数据检验发现,房产税和地价的回归系数较小。他指出不应对中国即将开征的住房房产税以及地价的作用进行过高估计^[4]。姚涛采用因子实验方法模拟房屋市场,实验结果表明,当市场资金水平较低时,征收房产税不能缩小负泡沫;当市场资金水平较高时,征收房产税不能缩小正泡沫。因此,在一定的税率下,房产税对房价泡沫的影响并不大,通过房产税政策降低房价泡沫无法得到预期的效果^[5]。罗迈采用层次分析法构建一套评价指标体系对上海市房产税试点的成效进行评价,研究发现上海房产税改革试点对房地产市场成交量有一定的短期调控作用,对房价的抑制作用不明显,对税收制度和地方财政收入的影响有限^[6]。叶发强同样指出重庆房产税试点改革的实际效果并不显著,房产税虽然限制了房地产市场高端消费,但对整体房价影响有限^[7]。畅军锋追踪分析我国近两年进行的房产税改革试点发现,开征房产税试点的城市和没有开征房产税试点的城市,房价走势基本没有明显的差异。他认为在我国各项社会福利保障制度还不健全不完善的条件下,不宜全面开征房产税。全面开征房产税只会降低人们的幸福感指数,对抑制高房价的作用甚微^[8]。

同时,也有学者指出,房产税对平抑房价起到了积极影响。刘杰利用房价对数模型,证明了沪渝房产税都能有效影响两地房价,但是有差异,国家需要区别对待新房和二手房市场,并且因地制宜,推广不同的房产税模式^[9]。陈西婵从供需角度用指数来研究房地产市场的变化趋势,认为房产税对房地产市场具有“维稳”的作用^[10]。王家庭和曹清

峰检验了上海、重庆房产税试点对商品房价格、商品房中住宅价格以及住宅中高档住宅价格的影响。研究发现,房产税试点显著降低了住宅价格,但对商品房价格和高档住宅价格影响不显著^[11]。尹音频和魏彧通过对比上海房产税试点前后房地产企业的投资完成情况、房地产市场价格与结构变动,发现房产税试点以来,上海普通住宅投资占住宅总投资的比重增大,而别墅、高档公寓的投资比重相对下降;普通住宅销售额占整个住宅销售比重上升,房产税改革改善了房地产市场结构,应该进一步扩大房产税的试点范围^[12]。刘甲炎和范子英采用项目评估中的合成控制法估计了房产税对试点城市房价的影响,研究发现,房产税对试点城市的房价上涨有显著的抑制作用,同时也指出受房产税政策影响的主要是大面积的住房,小户型住房由于受到大面积住房市场挤出的需求冲击,价格出现了更大幅度的上涨,这提醒我们要谨慎考虑现阶段的房产税政策^[13]。

总的来说,目前对我国房产税试点改革的政策效应尚未得出一致结论,关于房产税与房价的关系还有待进一步的考察,本文将房产税试点改革看作一项自然实验,基于35个大中城市的面板数据,采用双重倍差法(DID)来检验沪渝房产税改革的实际效果。

三、研究方法

双重差分模型(difference-in-difference, DID)近年来多用于计量经济学中对于公共政策或项目实施效果的定量评估。通常大范围的公共政策有别于普通科研性研究,难以保证对于政策实施组和对照组在样本分配上的完全随机。非随机分配政策处理组和对照组的试验称为自然试验(natural trial),此类试验存在较显著的特点,即不同组间样本在政策实施前可能存在事前差异,仅通过单一前后对比或横向对比的分析方法会忽略这种差异,继而导致对政策实施效果的有偏估计。DID模型正是基于自然试验得到的数据,通过建模来有效控制研究对象间的事前差异,将政策影响的真正结果有效分离出来^[14]。

DID模型将调查样本分为两组:一组是政策或工程作用对象即“处理组”(treatment group);

^①商品房按用途分为住宅、办公楼、商业营业用房和其他用房,旧的房产税制度主要针对后几类房产,沪渝房产税试点改革则影响住宅类商品房,因此本文主要关注住宅商品房价格。

一组是非政策或工程作用对象即“对照组”(control group)。在分析房产税改革对房价的影响中,根据该地区是否已实施房产税改革可以分为处理组(A组)和对照组(B组),即A组地区已经实施了房产税改革,B组地区尚未实施房产税改革。令变量 λ_i 为衡量某地区是否有参与实施房产税改革的虚拟变量,参与实施则 $\lambda_i = 1$,否则 $\lambda_i = 0$;变量 λ_t 代表是否为政策实施后的虚拟变量,如果是 $\lambda_t = 1$,否则 $\lambda_t = 0$ 。 $D_{i,t}$ 为 λ_i 与 λ_t 的交互项。假设 $\varepsilon_{i,t}$ 为随机扰动项,代表其他无法观察到的没有控制的影响房价的因素。这样,我们就可以建立以下考察房产税与房价关系的DID模型:

$$y_{i,t} = \beta_0 + \beta_1 \lambda_i + \beta_2 \lambda_t + \beta D_{i,t} + \varepsilon_{i,t} \quad (1)$$

从该模型我们可以得到处理组城市和对照组城市各自房价变动的模型,其中:对于对照组城市 $\lambda_i = 0$,房价变动模型可以表示为:

$$y_{i,t} = \beta_0 + \beta_2 \lambda_t + \varepsilon_{i,t} \quad (2)$$

因此房产税改革前后,对照组城市的房价平均值可以表示为:

$$\bar{y}_{\text{对照组}} = \begin{cases} \beta_0 & T = 0 \text{ (房产税改革前)} \\ \beta_0 + \beta_2 & T = 1 \text{ (房产税改革后)} \end{cases} \quad (3)$$

因此,对照组城市在房产税改革前后的房价变动为:

$$\Delta \bar{y}_{\text{对照组}} = (\beta_0 + \beta_2) - \beta_0 = \beta_2 \quad (4)$$

同理,对于处理组城市 $\lambda_i = 1$,其房价变动模型可以表示为:

$$y_{i,t} = \beta_0 + \beta_1 \lambda_i + \beta_2 \lambda_t + \rho \lambda_i + \varepsilon_{i,t} \quad (5)$$

因此,房产税改革前后,处理组城市的房价平均值可表示为:

$$\hat{y}_{\text{处理组}} = \begin{cases} \beta_0 + \beta_1 & T = 0 \text{ (房产税改革前)} \\ \beta_0 + \beta_1 + \beta_2 \rho & T = 1 \text{ (房产税改革后)} \end{cases} \quad (6)$$

处理组城市在房产税改革前后的房价变动为:

$$\Delta \hat{y}_{\text{处理组}} = (\beta_0 + \beta_1 + \beta_2 + \rho) - (\beta_0 + \beta_1) = \beta_2 + \rho \quad (7)$$

因此,房产税试点改革对试点城市的净影响可以通过以下指标进行度量:

$$dID = \Delta \bar{y}_{\text{处理组}} - \Delta \bar{y}_{\text{对照组}} = (\beta_2 + \rho) - \beta_2 = \rho \quad (8)$$

其中 dID 就是双重倍差估计量,其数值刚好等于 ρ ,即个体虚拟变量 λ_i 和时间虚拟变量 λ_t 的交互项 $D_{i,t}$ 的系数代表了房产税试点改革对试点城市的净影响。

模型(1)只是基于两期面板对DID模型原理的简单介绍,在实际分析中我们往往还会引入其他制变量 $x_{i,t}$,以便增强模型的解释能力。此外,在多于两期的面板数据中还可以考察个体异质性对政策的不同反应,以及政策预期效应和政策滞后效应。因此,在多期面板数据中,一个更为一般的DID模型可以表示为:

$$y_{i,t} = \beta_0 + \beta_1 \lambda_i + \beta_2 \lambda_t + \sum_{l=1}^m \delta_l - t D_{i,t-l} + \rho D_{i,t} + \sum_{l=1}^q \delta_l + D_{i,t+l} + J D_{i,t+j} + \alpha x_{i,t} + \gamma_i + \varepsilon_{i,t} \quad (9)$$

其中 $D_{i,t-l}$ 为控制政策滞后效应,如果政策发生在 t 期以前,则 $D_{i,t-l} = 1$,否则为0; $D_{i,t+l}$ 为控制政策预期效应,如果政策发生在 t 期以后,则 $D_{i,t+l} = 1$,否则为0,需要特别说明的是,如果 $D_{i,t+l}$ 的系数显著不为0,则基于DID模型进行政策评估将失效,因为此时对照组与处理组不能准确的区分出来。 $x_{i,t}$ 为其他可控变量; γ_i 代表不可观测的异质性,其数值只由个体影响,不随时间改变,因而可通过对模型进行差分消除异质性得到有效的参数估计。其他变量的含义与模型(1)相同。

四、实证分析

(一) 统计描述

判断房产税试点对房价影响的最直接的一种方法,就是比较房产税征收前后的房价走势是否发生了变化,并与其他相近城市进行对比分析。本文选取若干相近城市住宅商品房平均销售价格绘制其时间走势图如图1。

由图1可以发现上海和重庆住宅商品房价格在2011年房产税试点改革实施以后确实表现出了向下的趋势,但我们也不能证明,此时房价的回落,是由于执行房产税的原因。因为在进行房产税改革试点的同时,我国也采取了其他财政政策、货币政策以及行政措施来抑制房价(如限制房贷、限购、增加土地供应量、提供廉租房和加大经济适用房供给等政策措施)^[8],这一点从北京、

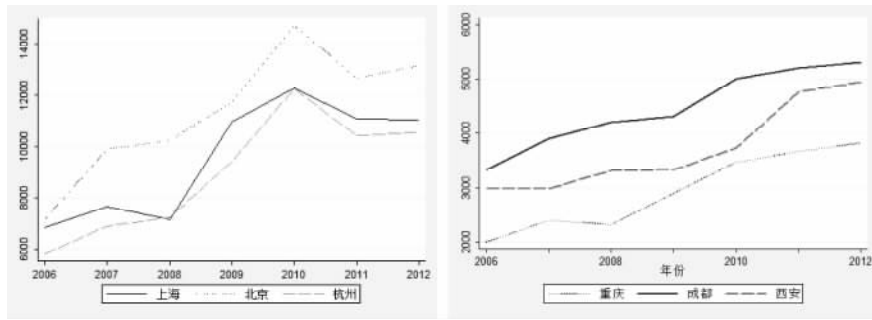


图1 主要城市房价走势图

杭州的房价走势也可以看出,即使没有实施个人房产税改革,这两个城市房价也明显下降,而且下跌的速度甚至比上海更迅速。另外,笔者还发现,在2012年各大城市房价出现反弹现象时,上海市住宅商品房价反弹的速度要比北京和杭州慢,因此,我们也不能笼统地否定房产税对于平抑房价的作用。对中西部地区的分析发现,重庆市在2011年房产税试点改革后房价虽然继续上涨,但斜率降低,上涨速度比成都和西安都要慢,房产税对房价的抑制作用比东部地区更为显著。

但是,仅依靠图1的分析并不能完全得出房产税对房价有负向影响的结论。一个重要原因就是除了房产税试点外,在同期还存在其他房地产调控政策的影响。房价走势图只能从直观上反应出房价变动的趋势,进行简单的横向和纵向比较,但没有将房产税与其他政策因素、宏观经

济形势的影响区分开来,因此,在考察房产税试点对房价的影响时,必须剔除其他因素的影响。这也是本文采用DID方法的重要原因。

(二) 计量模型

1. 数据选取

本文考察沪渝房产税试点改革对房价的影响,基于DID模型,以重庆和上海为政策处理组,以其他33个大中城市为对照组,以2011年为政策实施年份。基于数据可得性,本文样本选择为2006—2012年35个大中城市的面板数据^①,以商品房住宅价格为被解释变量,以人口密度、人均GDP、土地价格指数、地方政府公共财政支出、产业结构等为解释变量。相关数据根据《中国房地产统计年鉴》、中经网统计数据库以及中国居住用地价格指数(CRLPI)整理得到,具体说明如表1。

表1 变量说明

变量名称	变量含义	备注
price	住宅商品房平均销售价格(元)	以2004年为基期,利用cpi平减
argdp	人均GDP(元)	以2004年为基期,利用cpi平减
pop	人口密度(人/平方公里)	
str	产业结构(%)	以第三产业增加值占GDP比例衡量
Fiscal	地方政府财政支出(亿元)	以2004年为基期,利用cpi平减
Land	土地价格指数	以2004年为基期,利用cpi平减
λ_i	分组虚拟变量	上海重庆为1,其他城市为0
λ_t	时间虚拟变量	2011年及以后为1,其他年份为0
γ_i	不可观测的异质性	由个体决定,不随时间变化

资料来源:根据《中国房地产统计年鉴》、中经网统计数据库以及中国居住用地价格指数(CRLPI)整理得到。

2. 模型设定及估计方法

本文基于35个城市的面板数据构建双重差分DID模型,以模型(1)为基础,为了解决分组

虚拟变量 λ_i 可能存在的内生性问题(即上海和重庆实施房产税试点改革并非由随机因素决定,而是由两市政府向中央政府申请,地方政府往往

^①这35个大中城市分别是:北京、天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、上海、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐。

是在考虑了本地区的经济、社会和政治各方面因素后,才会向国务院提交申请)本文在模型中加入其它解释变量,尽可能的控制误差项中与 λ_i 相关的部分。另外,为了防止伪回归,减小异方差,对所有数据进行对数化处理。最后,本文设定计量模型如下:

$$\begin{aligned} \ln price_{i,t} = & \beta_0 + \beta_1 \lambda_i + \beta_2 \lambda_t + \rho D_{i,t} + \delta D_{i,t+1} \\ & + \alpha_3 \ln price_{i,t-1} + \alpha_2 \ln land_{i,t} + \alpha_3 \ln land_{i,t-1} + \\ & \alpha_4 \ln argdp_{i,t} + \alpha_5 \ln pop_{i,t} + \alpha_6 \ln str_{i,t} + \alpha_7 \ln fiscal_{i,t} \\ & + \alpha_8 year + \gamma_i + \varepsilon_{i,t} \end{aligned} \quad (10)$$

其中,根据适应性预期理论 $\ln price_{i,t-1}$ 代表房价的一阶滞后对当期房价的影响; $\ln land_{i,t}$ 衡量地价作为商品住宅主要的开发成本对房价的影响,考虑到房地产开发周期,同时引入其一阶滞后项; $\ln argdp_{i,t}$ 代表居民财富水平对房价的影响; $\ln pop_{i,t}$ 衡量人口因素对房价的影响; $\ln str_{i,t}$ 控制地区的产业结构特征; $\ln fiscal_{i,t}$ 考察地方政府公共财政支出对房价的影响; $D_{i,t+1}$ 考察是否存在政策预期效应,因为沪渝两市房产税政策方案于2010年提交,本文只考察提前一期的预期效应。 $year$ 代表年份,有助于消除序列的时间趋势,增强模型的平稳性。

由于模型引入了解释变量与被解释变量的滞后项,本文采用动态面板系统广义矩估计方法(系统GMM)对模型(10)进行估计,也可进一步消除模型的内生性问题。如果虚拟变量交互项 $d_{i,t}$ 的系数 ρ 显著为负,则说明房产税对住宅商品房价具有抑制作用。

3. 估计结果

从表2的估计结果可以看出,模型的拟合效果较好,大部分控制变量的系数都显著不为零,且误差项自相关检验结果表明模型随机误差项不存在自相关;sargan检验统计量p值不显著,证明模型选用的工具变量有效,不存在过度识别。由于我们只关心房产税试点改革的政策效应,由回归结果可以发现虚拟变量交互项 $D_{i,t}$ 的系数 ρ 为负,证明房产税与试点城市的房价负相关,但是其t统计量并不显著,实证结果说明房产税对试点城市房价的抑制作用十分有限。回归(2)引入政策预期变量后,降低了模型的拟合效果,部分参数变得不显著,但检验结果表明工具变量仍然有效,且误差项不存在自相关。最重要的发现是,政策预期变量的系数为正,这可能

是因为,部分居民为了避税,在房产税正式推出之前做出购买决策,增加了住宅商品房的需求,因而推高了房价。但是t统计量表明这种预期效应不显著,因此并不影响DID模型估计结果的有效性。

表2 估计结果

	(1)	(2)
变量	Lnprice	Lnprice
房价一期滞后(L. lnprice)	0.653*** (13.46)	0.643*** (12.90)
地价(lnland)	0.175*** (3.44)	0.157*** (2.86)
地价一期滞后(L. lnland)	-0.0985 (-1.50)	-0.0820 (-1.20)
政府财政支出(lnfiscal)	0.0566* (1.65)	0.0629** (1.98)
人口密度(lnpop)	-0.0362* (-1.83)	-0.0334* (-1.78)
人均GDP(lnargdp)	0.0804 (0.61)	0.0918 (0.67)
产业结构(lnstr)	0.174 (1.32)	0.191 (1.42)
分组虚拟变量(λ_i)	0.152 (0.50)	0.0894 (0.28)
时间虚拟变量(λ_t)	-0.0759* (-1.80)	-0.0517 (-1.03)
政策效应(D)	-0.0664 (-0.45)	-0.0388 (-0.25)
年份(year)	0.0214*** (2.17)	0.0135 (1.04)
政策预期效应(D+1)		0.192 (0.63)
常数项	-42.18** (-2.19)	-26.45 (-1.04)
	检验结果	
AR(1):1阶自相关检验	-3.28 [0.001]	-3.33 [0.001]
AR(2):2阶自相关检验	0.08 [0.937]	0.11 [0.915]
Sargan:过度识别约束检验	32.42 [0.180]	32.39 [0.147]
样本容量N	210	210

注:本文估计方法为动态面板系统广义矩估计(Dynamic Panel System GMM)。圆括号内数字为参数估计的t统计量,* $p < 0.10$,** $p < 0.05$,*** $p < 0.01$,方括号内的数字为检验统计量的p值。

五、结论

2011年1月28日重庆、上海两市正式启动房产税的改革试点工作,至此房产税问题开始引起广大民众的极大关注。本文将房产税试点改革视作一项自然实验,采用国际上通用的DID模型进行政策效果评估,实证结果表明,我国房产

税试点改革对试点城市的房价并没有起到明显的抑制作用,参数估计的结果不显著。笔者认为原因可能由以下几个方面造成。

首先,从需求方面分析,沪渝版房产税并没有降低投资性需求。沪渝两市房产税税率设置过低,没有从根本上提高房屋持有成本。^[7]房产税试点的房产税税率,上海规定基本税率为0.6%,应税住房每平方米的交易价格低于本市新建商品住宅平均销售价格2倍(包括2倍),税率暂减为0.4%,而重庆试点则对独栋商品住宅和高档住房建筑面积单价在上两年主城九区新建商品住宅成交建筑成交面积3倍以下的住房,税率为0.5%,3—4倍(含3倍)的,税率为1%,4倍(含4倍)以上的税率为1.2%。从试点的实施效果看,对潜在的投机炒房者并没有起到很大的限制作用。房产的增值性很大,较为温和的税率很容易就会转嫁到房地产消费者身上,不能起到很好地作用。^[3]

其次,从供给方面分析,沪渝版房产税没有增加存量房供应。房产税改革试点地区上海、重庆所征的房产税主要面向增量房而征收,对存量房不征收房产税(重庆只针对个人拥有的独栋商品住宅征税,对已拥有的普通住宅不征税),收税范围太窄。这让房产税改革前已经获得的多套房产并没有增加成本,投机者积累的房产没有进入存量房市场,我国房屋空置率仍然较高。

最后,从政策实施效果方面分析,我国房产税征收制度有待完善。一方面,个人房产税开征时,应纳税额是税基与税率的乘积,而税基主要由房产税的计税依据来确定。沪渝房产税都以相关房地产交易市场的评估价值作为计税依据,但我国既缺少相关的评估人才,也尚未建成一套完善的评估体系;^[1]另一方面,房产税的顺利征收依赖于有效的住房信息系统,但是,在我国个人住房信息系统的建立完善受多方的利益纠葛,特别是许多地方政府担心本地方的“利益受损”,出现了一些推诿、瞒报数据现象,使得我国个人住房信息系统建立进展十分缓慢。^[15]

总之,重庆、上海试点的房产税改革,虽然出发点很好,但是房产税对房价的抑制作用在试点改革中并没有很好地体现出来,还有许多不足之处。而当房产税改革推向全国时,我们还需要对

房产税进行各方面的改进与完善,房产税改革之路还很漫长,需要慢慢推进。

参考文献:

- [1]田建. 沪渝试点背景下我国房产税改革问题研究[D]. 济南:山东大学, 2014.
- [2]刘会洪,谭冰. 物业税影响房地产价格的理论与实证分析——兼对沪渝房产税改革的比较分析[J]. 税务与经济, 2013(5):79-83.
- [3]陈县长. 沪渝房产税改革试点跟踪研究[D]. 大连:东北财经大学, 2013.
- [4]况伟大. 房产税、地价与房价[J]. 中国软科学, 2012(4):25-37.
- [5]姚涛. 房产税能抑制房价泡沫吗——基于因子实验的检验[J]. 中央财经大学学报, 2013(12):1-6.
- [6]罗迈,张路. 上海市房产税试点评价[J]. 中国房地产, 2014(18):15-20.
- [7]叶发强,陈西婵. 重庆房产税试点改革的实效分析[J]. 西部论坛, 2014(1):46-52.
- [8]畅军锋. 房产税试点以来对房价影响之实证分析与探讨[J]. 经济体制改革, 2013(5):153-157.
- [9]刘杰. 房产税对房地产市场影响的实证研究——上海模式和重庆模式的比较[J]. 上海管理科学, 2014(5):65-67.
- [10]陈西婵. 房产税对房地产市场供需的影响[J]. 企业经济, 2014(5):172-175.
- [11]王家庭,曹清峰. 房产税能够降低房价吗——基于DID方法对我国房产税试点的评估[J]. 当代财经, 2014(5):34-44.
- [12]尹音频,魏彧. 房产税与房地产市场价格及结构——基于上海房产税试点的经验数据分析[J]. 税务与经济, 2014(3):96-100.
- [13]刘甲炎,范子英. 中国房产税试点的效果评估——基于合成控制法的研究[J]. 世界经济, 2013(11):117-135.
- [14]叶芳,王燕. 双重差分模型介绍及其应用[J]. 中国卫生统计, 2013(1):131-134.
- [15]吉刘琼. 我国开征个人房产税问题研究[D]. 成都:西南财经大学, 2013.

(责任编辑:黄明晴)

(下转第104页)

[13]赵军锋,金太军. 政府协调治理:我国突发事件应急管理创新探讨[J]. 青海社会科学 2011(6):6-10.

(责任编辑:黄明晴)

A Research on the Paths of University Internal Governance Modernization System under the Model of Holistic Governance

Hua Qi¹, Zhou Yang²

- (1. The Principal's Office, Nanjing University of Finance and Economics, Nanjing 210023, China;
2. The Personnel Department, Nanjing University of Chinese Medicine, Nanjing 210023, China)

Abstract “Improve the socialist system with Chinese characteristics, promote the modernization process of national governance system and ability.” is the overall goal put forward during Third Plenary Session of the 18th CPC Central Committee. Under this guideline, how to promote the modernization process of the university internal governance system; how to construct a modern internal governance system conforming to the educational deepening reform goal is of great importance and priority in the society. The author attempts to adopt the frontier “holistic governance” model to research the paths of internal governance system modernization in university, which is an ideal choice for current university.

Key words: holistic governance; internal governance system; modernization



(上接第48页)

An Empirical Study on the Relationship between House Price and House Property Tax

Dai WeiNa

(School of Economic and Management, Hainan University, Haikou 570228, China)

Abstract: The property tax pilot reform implemented in Shanghai and Chongqing can be seen as a natural experiment, this paper uses the panel data from 35 cities and the method of DID to analyze whether the policy has a negative effect on housing price. The empirical results show that the property tax and residential commodity prices did not show a significant negative correlation in Shanghai and Chongqing, the inhibitory effect of property tax on housing prices is limited; the property tax rate is too low, the tax base is too narrow, the collection system should be further improved.

Key words: house property tax; residential housing prices; DID model