

为什么美国有钱人住郊区，中国有钱人住市中心

原创 安生 卢瑟经济学之安生杂谈

2018-08-07原文

谢邀。

过去，典型的四合院，老爷夫人住正房，仆人住面积狭小，终年不见阳光，冬凉夏热的倒座房。

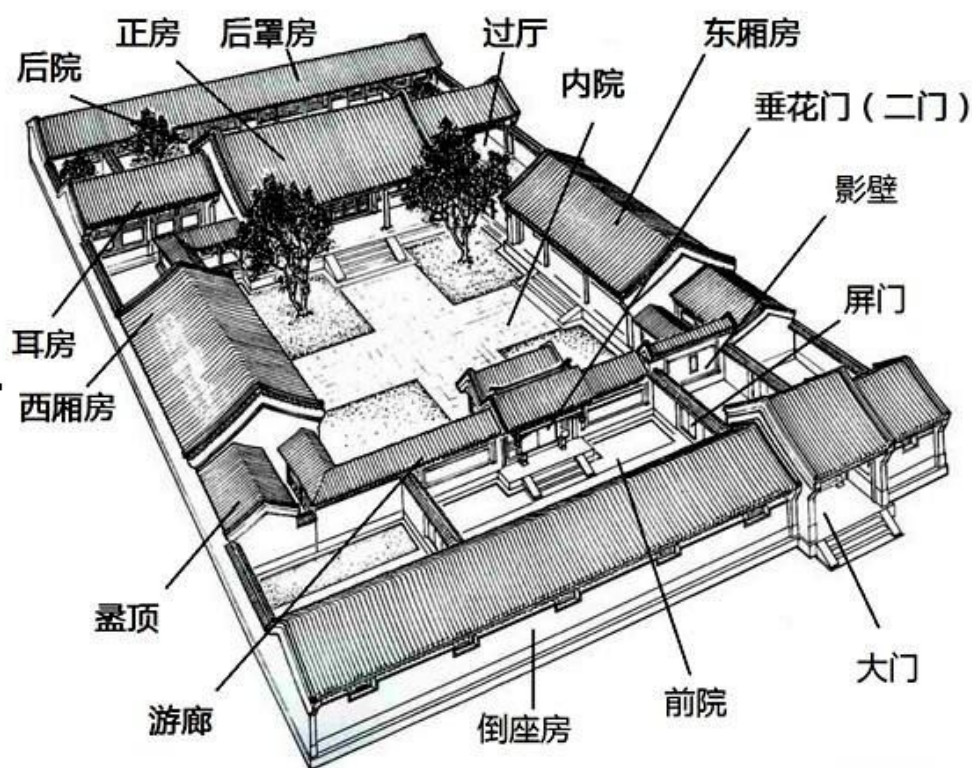


图 1 三进四合院

现代化的城市，往往分为三部分，中心市区，穷人区和富人区。中心市区，往往是寸土寸金，金融、商业扎堆的地区。富人和穷人在其中工作，穷人为富人提供后勤保障。下班以后，不同的阶级的人不同的街区。如同老爷回正房，仆人回地下室。



过去的居住情况是强制安排的，现在则由看不见的手安排，达到同样的效果。

一个人选择生活地点，主要受制于四点，一是交通，二是工作，三是城市配套，四是相关费用。

一般来说，越穷的人越依赖公共交通。公共交通所及的范围，是穷人的交通范围。相比之下，有钱人可以选择公共交通，也可以选择自驾车，甚至自驾直升机。



穷人往往从事服务员、快递员、杂工、餐厅侍者、送餐员、保洁员、超市收银员等工作，甚至拾破烂、乞讨，这些工作大多存在于城市中心区。不仅如此，这些工作往往工作时间长，下班以后，穷人没有太多的时间耽误在交通上。也许他们有一辆破车，但是每天的汽油费都是需要精打细算的开支。所以，他们一般的选择是下班以后，坐一个小时的公共交通工具（地铁）回家。



相比之下，高档工作虽然也在城市中心，比如曼哈顿，但是富人交通能力强于穷人，所以完全可以市中心上班，在环境优雅的郊区生活。

还有一些有钱人，已经财务自由，靠吃股息、利息、收地租生活，这样的人，上班不上班，完全看自己的爱好。他们甚至可以住在与世隔绝的风景名胜区。

有些行业，待遇优厚，经常加班，虽然交通能力强，但是也没有太多的时间耽误在路上，怎么办呢？没关系，每个城市的中心，都会有一些高档公寓。



公共服务设施，比如大超市、学校、医院，需要一定的人口基数才能正常运转，一般也设置在市中心。穷人如果生活在郊区，会感到处处不便，甚至日常采购都困难。

可以说，穷人是城市的仆人，他们没有能力远离他的岗位、宿舍和食堂。他们住在哪里，完全看城市规划，尤其是城市公共交通的规划。



相比之下，富人则自由得多。

随着贫富差距拉大，农民不断破产涌入城市，寻找工作。



一方面，随着人口不断流失，工作岗位不断减少，公共服务设施不断缩减，穷人就是想继续留在乡下，也留不住。另一方面，市中心穷人聚居区往往治安下降，许多人靠男盗女娼、贩毒销赃生存。

富人的选择就是搬走，搬到穷人无法生存的地区。毫无疑问，那就是乡下。



搬到乡下，除了可以远离穷人，还可以建设宽敞的豪宅。毕竟单位面积城市地租向商业地租看齐，要远远高位向农业地租看齐的农村地租。

最终形成穷人进城，富人下乡的趋势。

这种趋势一旦成型，就会逐渐影响住房供应，影响房价，进而加强穷人进城，富人下乡的过程。

如果当地有房产税，那么对穷人来说，无力承担与房价相关的高昂的房产税，就更难在富人区定居。当然，这并不是说穷人区单位面积的房价便宜，而是说，一个家庭如果没有丰厚的收入，无力承担富人区相应的房产税。穷人区的单位面积的房价也许比富人区还高，但是穷人生存空间太小，所以每个家庭拥有住房价格并不太高。

最终，富人区和穷人区，泾渭分明。有钱人不会搬进穷人区，穷人也难在富人区立足。

穷人很难在长岛无法生活，他既难以找到合适的工作，购买需要生活必需品，也难以承担通勤的成本，更担负不起相关的税收。



奴隶主和奴隶虽然生活在一个城市，但是如同生活在平行宇宙之中。

那么问题来了，为什么中国没有发生这样的事情？

中国过去的宅子是标准的火柴盒，充分体现了社会主义平等的特点。



现在随着贫富差距扩大，理论上也应该出现同阶级人群居住地集中，不同阶级人群居住地分化的情况。

为什么截至目前，还没有出现这种情况呢？

首先，中国的农民还没有完全剥离土地，被撵进城市。穷人没有大批进城，农业是农村人口的主要经济来源，人口密度仍然偏高，乡下就很难按照富人的要求，建设地广人稀的富人区。穷人进城的过程还没有完成，自然就难以出现富人下乡。

其次，中国土地在城市是国家所有，农村是集体所有，土地使用性质有严格的规定。富人即使到农村，也很难按照自己的想法，建设地方人稀的富人区。富人下乡，租用农民土地，也必须按照宅基地使用办法建设住宅，无法建设理想的，居住条件远远高于城市的乡间豪宅。

再次，同一街区，收入水平趋同的现象，是几代人的结果，40年时间，大规模分化，还没有成型。

最后，中国目前还没有房产税，住宅持有成本很低，还没有出现房价和税收推动人口流动的现象。

不过，可以预期，有钱人住乡下豪宅，穷人聚集在城市贫民窟是大势所趋，大规模贫民窟的出现只是时间的问题。



精选留言

暂无...