

有人问，为什么全球房产价格迅速上涨？（上）

原创 MRAnderson 卢瑟经济学之安生杂谈

2018-12-09原文

全文写作累计耗时40余小时，总计19000余字，分为六个部分，分别对应：资本主义条件下传统的土地剥削、金融资本时代以土地为媒介的剥削、被剥削者的遭遇、房东的经济地位和社会功能、权威暴力的态度以及解决土地问题的途径。

因考虑到多数人单次阅读极限为5000字，故分为上中下三部分连载。

多谢支持。

郑重声明，本文分析的是腐朽、堕落、反动、人吃人的资本主义国家，与富强、民主、文明、进步的社会主义国家无关，谢绝任何联系。

在关于罗马共和国内部斗争的古代史料中，只有阿庇安一人清楚明白地告诉我们，这一斗争归根到底是为什么进行的，即为土地所有权进行的。

——恩格斯：《路德维希·费尔巴哈和德国古典哲学的终结》

房价、房租是金融资本剥削社会中下层的工具之一。土地问题，说到底，是利益问题。是权威暴力保护和支持下，一部分人以土地所有权为媒介剥削另一部分人。

土地问题以及房价、房租问题，不能单纯地仅仅关注土地或住房，而应该放在全球内范围，资本扩张，劳动力势微的大背景下考虑。

有人问，近20、30年来全球住宅价格上涨的原因是什么？

简单地说，根本原因是苏联的解体。苏联解体，为什么会推动房价上涨，这事说来话长。

（一）一头牛剥两张皮

一般来说，与不同人群谈话，关心的话题不同。

年轻人关心明星、职业发展、餐饮、旅游，中年人关心育儿、子女教育，老年人关心保健、医疗，男人关心时政、娱乐，女人关心生活、时尚。与不同的人聊天，要选择不同的话题。

不过，房子是所有人（除了少年儿童）都关心的话题，因为住房关系到每个成年人的切身利益。

大家注意力集中在房价、房租上，无非是用房价、房租剥削效率太高了，大多数人属于被剥削者，对有切肤之痛。

房价或者房租上涨，是资本主义国家近20、30年的普遍现象。这并不是说房价或者房租随着工资等比例上涨，而是特指房价或者房租的上涨速度远远快于工资，甚至工资虽然未动房价却不断上涨。居住方面的支出，在劳动者收入之中所占的比例迅速不断攀升，压缩劳动者其他支出。由于房价或者房租的快速上涨，劳动者的收入不变的情况下，他们的收入之中可以自由支配的部分不断下降，于是日益贫困。有些时候，虽然劳动者的收入增长了，但是幅度没有房价或者房租增长的幅度大，他们仍然陷入日益贫困的泥潭之中。

这里讨论的房价、房租上涨，并不是名义房价或房租的变化，而是以房价、房租要素为依据，在社会总产品分配中的比重。其中，包括占社会中下层的收入比重。

需要注意的是，本文并不认为住房价格（房租、土地价格）是只涨不跌的——
不难想象，历史上，如果土地价格一直上涨，那么大规模的土地兼并将多么困难？**本文认为，住房价格（房租、土地价格）是不断波动的，问题的关键是，不论住房价格（房租、土地价格）如何波动，以土地为媒介的对社会中下层的剥削是不断加重的。**

此外，本文认为控制土地资源，以土地为媒介剥削社会中下层，并不是控制所有土地，而是控制经济核心区的土地。历史上的土地兼并，

不是兼并所有土地。自古以来，戈壁滩的荒地有的是，改变不了四海无闲田，农夫犹饿死的历史常态。同理，进城务工的劳动者，在老家（比如美国德克萨斯、日本新泻县）拥有自有住宅，虽然宽敞且无需缴纳房租，也并不能改变他们在大城市被房东剥削的现状。所以，以全国自有住房比率或者人均住房数据，不谈住房和工作地点，为大多数人住房短缺辩护，是很无耻的。

住房问题，起源于土地，住房问题是土地问题的一方面。

古今中外，自古以来，土地问题就是一个能引起几乎所有人关心的严肃的话题。古罗马的内斗，都与土地有关。东方古国，周期性有人喊出“均田地”的口号，每次都是一轮大地震。

恩格斯著

論住宅問題

人民出版社出版

恩格斯的时代，大量农村人口被剥夺土地，被迫背井离乡进入城市谋生。那时，雪上加霜的是，为了推动基础设施建设，城市内老旧住宅区不断被拆除。于是，这些失地农民涌入城市，遭受第二次剥夺——不用说地下室、马厩，就是猪圈都能租出一个好价钱。

这时，城市房东大发其财。有些人进行大规模的土地投机，用廉价材料草草地搭建一些透风漏雨的临建，平时以略低于社会平均租金的价格租给劳动者，拆迁时获得巨额补偿，谋求惊人的利润。这些临建集中的地区形成贫民窟，区内失业严重，男盗女娼。

今天，类似的事情在南美还在发生。大批农民因为农业萧条、陷入债务危机失去土地或者被暴力或软或硬地强行逐出土地，不得不涌入城市谋生。

大地主只要撵走一部分人口，剩下的人口也难在农村立足。事实上，当农村人口少于某一临界值时，大量商业行为和公共服务都将不复存在。比如，在南美大地主垄断土地的地区，小农很难买到生活用品和农具，即使买到也价格高昂。大地主或租地农场主可以开车进城购买生活用品和农具，小农则没有这样的条件。至于医疗、教育资源，更是稀缺。大地主或租地农场主可以开车进城看病或者聘请家庭医生，为孩子聘请家庭教师，把孩子送到收费高昂的寄宿制学校，小农显然做不到。生产、生活成本上涨，农产品价格确长期低迷，小农钉子户的生活无以为继。

人口少到一定程度，甚至不会存在法律。所谓，“林肯给了所有奴隶自由，而柯尔特使这些奴隶获得了平等”。何况，在地广人稀的地区，野

兽出没，枪支是生活必需品。在这样的地区，枪法好是生存的必要条件，法律是大城市里才有的东西。想到这一层，就不难理解为什么地广人稀的德克萨斯对枪支的管理如此松懈，几乎人人都是神枪手。



普通人显然很难适应这样无法无天的生活，他们的选择只能是放弃故土。

说远一点，战乱国家的房租，往往也会暴涨。1979年，苏联入侵阿富汗，从此阿富汗陷入无休止的的战乱之中。许多人躲避战乱，成为难民。因为种种原因，许多人不得不留在阿富汗。一方面，战火不断摧毁住房；一方面，大批难民需要住房。于是，美国发动阿富汗战争之后，喀布尔地区的房价，与北京、上海水平相当。因为有美军在，塔利班不会轻易进攻喀布尔，所以很多人躲进喀布尔避难，直接推高喀布尔的房价。

最终，大批农业人口不得不放弃在农村的生活，搬家进城，或者进城务工，或者把家属安置在城市，劳动力独自返乡成为农场工人。

这些人离开家乡的时候，处于破产的边缘，进入城市，也无力购买自有住房。即使租房，他们也无力支付比较理想的住宅的房租，只能在狭窄、肮脏、治安混乱、疾病蔓延的贫民窟中落脚。他们一面出卖劳动力，一面自我催眠，在贫民窟中的落脚只是暂时的，自己有了钱，就能搬出去。

这是注定要破灭的美梦。贫民窟的房租会水涨船高，不断吞掉他们大部分的收入。他们本来处于社会底层，收入增长困难。他们的收入稍微增长一点，房租立即甚至提前上涨。由于房租步步紧逼，他们一旦进入贫民窟，基本无法翻身。不但他们无法摆脱这样的厄运，他们的子女，甚至他们的第三代、第四代，也难以摆脱生而贫穷的厄运。房租如同一个无底洞，不断吞掉他们任何一点结余。当然，也吞掉他们对美好生活的希望。

垄断价格在许多情况下的优势，特别是对贫民进行最无耻的剥削方面的优势（因为贫民对于房租，是一个比波托西银矿对于西班牙，更为富饶的源泉），以及这种土地所有权所产生的巨大权力，这种土地所有权，在和产业资本结合在一个人手里时，实际上可以使产业资本从地球上取消为工资而进行斗争的工人的容身之所。在这里，社会上一部分人向另一部分人要求一种贡赋，作为后者在地球上居住的权利的代价，因为土

地所有权本来就包含土地所有者剥削土地，剥削地下资源，剥削空气，从而剥削生命的维持和发展的权利。

这段话是马克思说的，今天看，在第三世界国家的贫民窟，资本和劳动力的关系，还是如此。



与恩格斯时代不同，这些人的谋生手段，在传统的男盗女娼的基础上新增了贩毒。当年麦克阿瑟说，不给我面包，就给我子弹。面包、子弹、宗教、毒品，四选一。毒品对社会统治，有特殊的意义，用好了是统治利器，不展开讲。统治阶级对毒品的态度，是切不可不禁，不可全禁。有兴趣的可以去看看有关电影，比如《精英部队1》、《精英部队2》、《上帝之城》。



很显然，贫民窟的存在进一步推高了中产、富人区的住宅价格。即使房地产价格不便，住房持有成本（比如房产税）也会上涨。

生产过程集约化、人口汇聚、城市建设、资本投机、社会治安恶化，这些因素都推高城市房地产价格。但是，这些因素都不是根本原因。

房价、房租上涨的根本原因是财富迅速汇聚，汇聚起来的财富垄断土地资源，反过来推高房价、房租谋求更多的财富。

在人类无法摆脱地球引力，创造反重力的悬空生活以前，好垄断的土地所有权是社会总产品分配的重要依据。金字塔尖通过控制土地，要求每一个在土地上生产、生活的社会成员，缴纳贡赋。不肯缴纳贡赋的社会成员，将被逐出地主的地盘，失去生产、生活的基本条件。

在恩格斯的时代，少数人迅速兼并土地，聚敛财富，同时，用聚敛来的财富进一步兼并土地，以求在未来谋求更多的地租。

当时，资本一面压低劳动者工资，一面抬高劳动者房租、房价。劳动者被两头压榨。这中现象被称为“从一头牛身上剥两张皮”。



那时的剥削是赤裸裸、简单粗暴、一目了然的，反抗也是简单直接的。产业资本家和房东直接在一线压榨劳动者和房客。双方动辄用拳脚、石头、棍棒、匕首、长剑、钐刀，在热烈的气氛中，充分交流彼此的观点。在多次反复交流中，确立了资本主义的制度。

（二）一头牛剥N张皮

今天房价（房租）上涨的原因，仍然与财富集中、资本扩张的过程密不可分，不过更加复杂而已。

相比恩格斯的时代，今天的资本主义世界有几个特点：一是金融垄断资本统治世界，二是技术进步相对停滞，三是资产阶级政府为金融资本的利益制订、调整货币和财政政策，四是贫富差距不断扩大。其中，金融垄断资本取代产业大资本统治全球是今天相比恩格斯时代最大的区别，其他特点都是由这点衍生出来的。

这几点直接影响地租（房价、房租、土地价格）。

由于金融资本统治世界，全球化不断加快，跨国公司规模膨胀，生产过程更加集中，产业链条不断转移。劳动者为了就业，被迫随着产业链条的转移，不断向沿海大城市集中，导致沿海一线城市房价暴涨，人口迁出区（比如底特律）则成为鬼城。对绝大多数人来说，沿海一线城市房价、房租暴涨，直接降低他们的可支配收入。鬼城地区的房租下跌，对他们来说，没有意义。不过，这并不意味着留在老家的劳动者生活比较安逸。事实往往恰恰相反。由于土地相比劳动力具有更高的垄断性，地主（房东）交易的紧迫性远远低于房客，所以房价、房租比工资更难下跌。实际情况，必然是人口流出区的工资收入比房价房租下跌得更多。



有人认为，老龄化会导致房价房租下跌。这并不容易。随着老龄化的发展，人口不会均匀地分布在原来繁荣，现今人口稀少不断衰败的二三线城市，而是会向一线城市集中。人口流出地区，房价、房租自然暴跌，但是这些地区如同前文提到的人口流出的农村，同样缺乏普通劳动者生存的条件。显然，不是房价房租下降导致劳动者流出，而是劳动者无法生存，背井离乡，导致房价房租下降。人口流出区的房价、房租下降，丝毫不能减轻背井离乡的劳动者的生活负担。

垄断资本缺乏竞争，天然具有惰性，大量资本不断从实业流出，一方面垄断大资本为了谋求更大利润主动去产能限制生产规模，一方面中小资本迈不过垄断门槛，不断退出生产循环。这些流出的资本成为食利资本，或者进入金融市场投机吃息，或者购买房产土地炒作收租。实业停滞，对劳动力的需求下降，工资必然停滞不前。这些失业的中小资本进入房产土地市场，必然推高房价、地价，并要求对应的利润。这些利润，自然是羊毛出在羊身上。

苏联解体以后，这种趋势更加明显。冷战时期，为了对抗红色帝国，发达国家投入巨资研制各种黑科技。这些黑科技不断军转民，推动技术进步、产业升级。今天，冷战结束，苏联解体，黑科技的需求不那么紧迫。于是，NASA的火箭专家不设计火箭，改行去华尔街设计衍生品。这些衍生品的相当一部分直接或间接与地租有关，比如应收住房贷款，应收房租被打包成为债券，不知道卖给谁。社会中下层花了巨资购买了住房，或者拿出绝大部分工资支付了房租，生活费不够怎么办呢？还有各种消费贷款，就是明目张胆的高利贷。这些消费贷款，也被打包成债券。同样不知道高价卖给谁。万一房贷、房租、高利贷，收不回来怎么办？交易自愿，谁买谁吃亏。

资产阶级政府为金融资本的利益制订、调整经济政策。当华尔街炒房地产和大宗商品时，有意无意推动宽松的货币政策；做金融衍生品时，有意无意放松监管；当房价暴涨，最终崩盘，大多数人损失惨重时，为华尔街提供救援。有资产阶级政府撑腰，华尔街避险成功，顺手廉价收割地板上的资产，外带发放巨额奖金红利。这真是要风有风，要雨有雨，要啥给啥，必要的话，还有无限回血。当然，作为对手盘的其他社会成员会怎么样，可想而知。

经过这么折腾，不但劳动者的地位难保，就是中小资本的地位其实也岌岌可危。一方面实体凋敝，一方面金融暴走。工资成本不断上涨，其中绝大部分，都交了房租。交上去的房租，经过几道手，辗转流向华尔街。工资之中扣除房贷、房租之后，可以自由支配的部分不断下降，消费自然不旺。人工成本上涨，产品滞销，中小企业苦苦挣扎，随时可能资金链断裂，关门大吉。就是苦苦挣扎，也对抗不住产业转移。美国制造业转移，铁锈带实业完蛋，凡是不能搬家的中小资本，全数完蛋。再说，这些中小资本即使顺利套现，手里的资金也不知道

该怎么保值。这种情况下，中小资本自然退出实业，或者压缩实业规模，加入炒房收租团。

其实，不必这么复杂分析，只要想到生产循环扩展到全球范围，全球资本高度集中，迅速扩张，各国劳动力进一步分散，彼此竞争，资本不断兼并，为了获取利润必然不断把触手伸向社会方方面面，控制生活必需品，土地恰好是好垄断的不可或缺的生产生活必需品，很容易成为优质的榨取媒介，就不难理解地租暴涨的原因。

金融资本时代，真正有意义的，并不是控制多少资产，或者，这些资产名义市值如何，而是通过各种交易，源源不断地产生稳定的天量现金流。

土地只是一个媒介，是一个产生现金流的媒介。金融资本如何利用这个媒介尽可能多的榨取利润，榨取谁的利润，并无一定之规。唯一确定的是，利润通过土地这台抽水机，被源源不断地抽向金字塔尖。具体怎么抽，花式抽、佛系抽，那是不确定的，看心情，看情况，怎么抽得多，怎么抽。

金融资本一旦介入以土地为媒介的剥削，立即让剥削的深度上升到一个新的阶段。因为金融可以透支未来，让被剥削者透支未来的支付能力满足剥削者。除了房产，还有什么媒介能让绝大多数普通人背上那么高的杠杆？

价值符号和金融资本结合，让剥削更上一层楼。在这样的时代，推行对金融资本有利的货币政策，货币周期性贬值。社会中下层即使把收入中可怜的结余窖藏起来不进行任何交易，也难逃贬值，为了保值，许多人被迫加入由金融资本主导和操纵的投机大潮，最终被金融资本吞掉。

为华尔街利益服务的财政政策，让剥削达到极致。相比货币政策，财政政策更精确，是精确收割工具。社会中下层收入的结余，即使能凭智慧或运气躲过屡次收割的厄运，也难逃税收的一刀。比如，作为金融资本守夜人的地方政府，可以通过房地产收割。美国政府当年的收割手段是没收西部开荒农民土地，卖给大土地投机商，现在的手段是以土地或房产为税基征收房产税。房地产税名义上是加给房东的。实际上，考虑到房东和房客的博弈关系，就不难明白其中的大部分甚至全部必然被房东转嫁给房客。

恩格斯的时代，一头牛被剥两张皮。金融资本的时代，一头牛不知道被剥多少次皮。所有统治阶级的成员，都在利用土地分一杯羹，直接剥皮，间接剥皮，隔山打牛，康拜因反复收割。

万流汇大海，万金归豪富，金融资本收割的手段五花八门，普通人不要被贫穷限制级想象力。



精选留言

暂无...