

负相关事件、金融风险、菜价和房产税

有些待修订稿，因为各种原因需要测试一下，有时需要撤回。

这些稿件都是未完成稿，没看到的读者不必着急，一般能测试成功的，很快也会发出来。

看到的读者不必转给其他读者，以免引发原创争议，导致正式版无法顺利发表。

多谢理解和支持！

这周太忙，本来不想写东西。

但是有两个话题，觉得还是应该写一下。

在此之前，设想一个数学问题。

假设想象一个三维坐标系，两个函数 $y=f(x)$ ， $z=k(x)$ ，自变量是 x ，因变量是 y,z 。 f 和 k 满足什么条件，才能确保 y,z 同时出现最优解呢？

现实世界，一个行为，往往无法同时实现两个目标的最优解，除非两个目标内部有某种正相关关系，且一个目标最优化时候恰好另一个目标也是最优化。这时，两个目标其实是一个目标。否则，两个目标的最优解所需要的自变量不同，实现一个目标的最优解就无法实现另一个目标的最优解。

有些情况下，甚至可能出现两个事件是对立关系，一个事件实现最优，另一个事件就可能出现极其恶劣的情况，我们可以认为这两种事件是负相关事件。比如，坦克的防护能力和机动性就是负相关事件。



在发动机功率确定的情况下，坦克装甲越厚重，防护能力越好，机动性越差。反之亦然。现实之中，只能反复权衡，选择一个折衷方案——既不能让坦克裸奔，也不能让坦克变成一个固定的碉堡。发动机效率越高，坦克的折衷方案的总体效果越好，发动机效率越差，总体方案效果越差。

那么，对经济来讲，什么因素相当于坦克的发动机呢？大家可以自己考虑。

一仆二主的故事很多，各种戏剧甚至圣经之中就有这样的内容。一仆二主，必然顾此失彼。除非两位主人是一体两面，否则两位主人的要求并不一致，要么出现满足一位的要求违背另一位要求的情况，要么对两位主人都是敷衍塞责，仆人狼狈不堪，两位主人都因为自己的要求不能满足而怒气冲天。如果两位主人的要求是对立关系，那就更糟糕。这种故事往往成为喜剧的素材。这种情况下，仆人究竟服侍谁，按照谁的意志行事，那就要看谁有实权，是真正的主人。

再回到负相关事件这个话题，除了两利相权取其重还有两害相权取其轻。

与设计坦克不同，由于社会分层，不同阶层的利益不同。此时的两利或两害，对不同的社会人群的收益和损害并不相同。甲之毒药，乙之蜜糖。某些事件，让一部分人感到如同剥皮抽筋的痛苦，对另一些人感受，不过是隔靴搔痒，对个别人来说，甚至可能甘之如饴、乐在其中。如果是感觉剥皮抽筋的人制定政策，肯定会全力避免这些恶性事件，如果是感觉感觉隔靴搔痒的人制定政策，则不会避免这些事件。现实之中，制定政策的甚至可能是甘之如饴的人。此时，对甘之如饴者来说，并不存在两害相权的问题。

除了负相关事件，还需要注意的“路线决定人，人决定路线”现象。执行某一种政策，做出某一种选择，就会产生特定人群，特定人群进一步巩固路线。理解这一点，就不难理解为什么各种政策往往存在巨大的惯性，或者说有延续性。

[管理理论分析：团队路线的人事逻辑](#)

话题转回来。

第一个是菜价，只要去菜市场买菜的朋友应该都被震惊了。



周初我去菜市场，大白菜居然2.5元，现在是大白菜上市的季节，往年这个时候，很少有超过1元。大白菜产量高，供应充足，属于低档菜，居然也是这个价格。周三21:00路过小菜店门口，见到打折的青椒，都是白天挑剩下的歪瓜裂枣，3.5元。黄瓜8元。据说菠菜的价格已经突破10元，我不打算买，所以也没问。不然，问了不买，买卖双方尴尬。



有蠢红说，穷人都吃不起黄瓜这样的细菜，是好事者专门挑贵的菜询价。那么大白菜算细菜吗？菠菜呢？这两样也不便宜啊。不知道他们觉得大家应该吃什么？

肉贵吃菜，菜贵吃肉，肉菜都贵吃水果，肉菜果都贵吃米？单吃大米不行，需要有佐餐的食品？咸菜？现在咸菜也不便宜啊。

菜价怎么起来的？

这是一个非常有趣的话题。目前为止，看到三种解释：1、燃煤和电力成本上涨，导致大棚（温室）采暖成本上涨；2、柴油价格上涨，加油困难，长途贩运不易；3、十一期间暴雨，导致大批蔬菜绝收。

三种解释似乎都缺乏说服力：1、一些读者提出，他家乡的大棚和温室，不使用燃煤或电力采暖，全靠太阳；2、柴油价格上涨，但是同样是长途贩运的水果价格相对稳定；3、暴雨集中在山西、河南和华北平原，其他地区暴雨影响相对较少，但是蔬菜价格的上涨则是全国范围的。



进一步考虑，可以想到其他一些问题：1、今年秋季明显偏冷，大棚和温室是否需要燃煤或使用电力辅助供暖？2、是否是因为水果相对容易贮藏，冷库中水果很容易被释放出来，平抑价格呢？蔬菜不易贮藏，损耗大，容易出现波峰波谷呢？3、全国蔬菜主要产区是否集中在山西、河南和华北？海南蔬菜是否因为柴油价格，难以北上？

总之，具体原因只有业内人士才清楚。

但是，有一点是可以确定的，价值符号时代，货币没有内在价值，某种商品的价格既取决于供需关系，也取决于货币发行量，商品的总体价格，则直接与货币发行量息息相关。

目前，经过供给侧改革，各行业产能经过整合，去除闲置产能，关停散乱污，减少了竞争，避免了供给过剩，能盈利的企业大多有充裕的利润。这种情况下，这些企业其实是不需要大量的流动资金的。真正大量需要资金的，其实一些经营困难的企业，这些企业不断借新还旧，拆东墙补西墙。如果不给他们继续提供贷款，就会有大规模的债务危机爆发出来，给他们提供贷款，一方面是债务危机后延，一方面是经济体内流动的资金不断增加。

这种情况下，资金成本很低，相对通胀的真实成本更低，所以很容易出现囤积现象。

比如，如果张三经营一个加油站，按照现在的柴油价格，加满一辆卡车的油箱可以收2000元，张三预期到月底柴油会涨价，那时加满一辆卡车的油箱可以收2500元，张三会怎么选择？他是现在给所有的卡车都加满油，还是每辆车都象征性的加一点等着月底涨价？

现金的时间成本很便宜，时间在张三这一边。货币是宽松的。张三长期囤积，成本很低，他就可以囤积。而且如果他会预期到未来货币会更加宽松的话，他自然就会选择囤积。

其实，就是张三不考虑利润，他也可能会面临另一个问题，比如更上一级的供应商李四，也预期到柴油会涨价，于是把整个油罐储满，同时限制对张三的供应。

李四的上级还有王五，王五必然也这么操作，那么柴油就必然涨起来。假设王五是中东的石油富豪，王五此时此刻获利颇丰，除非有美国的压力，否则有必要涸泽而渔吗？



有人认为，只要有潜在产能，就能抑制通货膨胀，只要物价上涨，供给就会增加。

这些人显然没有考虑过垄断条件下的供给逻辑。事实上，如果有潜在产能就能抑制通货膨胀，那么美国1970年代就不会遭遇痛苦的滞胀了。对企业来说，追求的是最大利润，而不是最大产能。物价上涨，可能引起生产利润增加。自由竞争条件下，各个企业会纷纷扩大产能，试图抢占市场份额，在垄断条件下，则往往是物价上涨，产能并不扩张。自由竞争的行业，各企业无法达成协议，有效控制产能，而垄断企业可以。在垄断条件下，更容易出现通货膨胀。

还有人认为，期货是推高价格的罪魁祸首。

期货是发现价格，不是制造价格。期货让交易双方模拟交易一下儿，看清楚未来的供需力量对比，然后生产商就可以选择生产还是不生产，囤积还是不囤积，需求方可以选择是否压缩生产，减少需求。如果生产方的供给下降，价格就会上涨，如果需求方的需求下降，价格就会下跌。最后，在某一个平衡点决定双方的成交量和成交价格。

期货可以追涨杀跌，把价格的涨跌推到极限，但是必须建立在现货的基础上，交易结果最终是要由现货来检验。期货与现货价格的短期背离是可以的，但是长期的话，期货是不能背离现货的。价格最终结果还是要取决于现实的供需关系和货币供应，预期是不能凭空建立的，说到底供需关系和货币供应决定现货价格。这种情况下，投机者就是把期货推到很高，最后也只能向现货交易的价格屈服。

期货可以推波助澜，但是不能逆势而行。期货市场之中真正的庄家往往都是大的供应商或者大的需求商，供需双方都大致知道的供需情况和货币供应情况。在这种情况下，投机商长时间做背离，然后是冒着巨大损失的风险，正常的人是不会那么做的。投机资金进入期货市场，让交易双方看清在货币宽裕情况下的未来某一时段的供需关系和交易价格。此时，供应商看清未来双方的底牌，完全可以利用低廉的资金囤积某种商品，不到交易价格不出手。不是期货让供应商有机会推高价格，而是期货让供应商看清了价格可以推高的极限。

所以，有没有期货市场，都不能抑制通货膨胀。

这种情况下，如果行政指令强行要求供应商增加供给，那么期货市场自然就会掉头向下。但是，除非否定市场经济，否定按照市场价格自由决定供给和需求，供给量和需求量由指令而不是价格决定，否则充裕的货币总会有一个投机的方向。



这种情况下，本币的升值有利于维持价格的稳定，却不利于出口和就业，并需要消耗大量外汇储备。一旦外汇储备耗尽，本币汇率必然难以稳定，进口商品的价格也会暴涨。

现实中，价值符号的时代，价格不光取决于供需关系还取决于货币供应。货币没有一个实在的价格，它只有一个交易形成的价格，所以这种情况下。如果行政命令要控制某种商品的供给，那资本就可以利用廉价的资金转手去囤积炒作其他东西了。

整个社会生产循环是一个大网，任何一个链条的供应不足或者出现囤积都会导致价格上涨。

对蔬菜来说，虽然没有期货可以模拟交易，探测买卖双方的成交价格底线，但是完全可以待价而沽。由于雨季等原因导致的减产，跨省运输困难，储存成本下降，都容易形成垄断，或者接近垄断的状态——反正今年暴雨，蔬菜大幅度减产，非耐储蔬菜库存也不多，就这些菜，价高也不愁卖不掉。如果叠加生产、运输、销售成本上涨，完全可能出现跳涨等现象。

不仅如此，蔬菜跳涨以后，能不能回到原有条位，并不好说。卖方已经知道买方能够承受的价格底线，完全可能闲置一部分产能，或销毁一部分多余产量，维持一个利润最高的供给量。蔬菜生产虽然是分散的，但是蔬菜从生产到零售的各个环节，必然存在相对垄断的一环或几环，其他环节的自由竞争，无非是把涨价后的利润留给这些相对垄断的环节。

同样是涨价，容易垄断的环节相对主动，不容易垄断的环节相对被动。劳动力和参与市场交易的人口数量一致，是最难涨价的。最难涨价，但不是不会涨价。

截至目前，猪肉的价格依然低迷。但是，这种状态能维持多久？估计要等到绝大多数中小养殖户出局，他们把现有的生猪（尤其是母猪）大规模屠宰，猪肉集中上市以后，猪肉生产进入垄断阶段，剩余的大养殖企业就可以把产能控制在一个相对紧缺的水平。当然，这不是说中小养殖户不全部灭绝，就不会出现通胀——如果是这样的话，中国历史上显然就不会出现恶性通货膨胀了，而是说，存在中小养殖户的情况下，猪肉价格相对难以上涨。这就如同劳动力价格是最难上涨的，但是当所有商品价格都上涨以后，劳动力价格也会缓慢上涨。当然，虽然劳动力的名义价格是上涨的，但是实际价格是下降的。

由于并不是所有商品和服务都是生产生活必须且好垄断的，所以通货膨胀并不是全面上涨的，在初期是某些商品轮番涨价。这些商品易涨难跌，轮番涨价后，全社会整体生产生活成本上涨，才轮到其他商品被动上涨。对劳动力价格的预期不要太乐观，对依赖全社会大多数人劳动性收入的中端服务业的前景也不要太乐观。



化解债务危机的唯一方法，就是增加货币供应。增加多少而已。增加货币供应的必然后果，就是物价上涨。上涨多少而已。债务和物价，如果坚持这边不出问题，那边就会出问题。通胀和债务问题，如同两个负相关的函数，一个实现最优，另一个就会出现恶劣的情况。

在一定的条件下，债务问题和物价，类似发动机性能固定前提下，坦克的防护和机动性，是此消彼长的负相关关系。

一些人对物价敏感，一些人对债务敏感，对债务敏感的人对物价并不太敏感，不仅如此还可能在通货膨胀的过程中获利。如果有这样的条件，会导致什么样的后果，读者可以自己分析。

这并不是说，各国物价会无限上涨，最终进入恶性通货膨胀状态，而是说，考虑到“人决定路线，路线决定人”原则就会知道，各国的经济政策不会轻易调整。调整的时候，往往已经迟了。

第二个话题是房产税。

相比货币政策，房产税要实现的目标更多，包括并不限于为地方政府寻找替代土地出让金的财源，减轻土地使用成本，平抑房价，同时还要避免诱发金融风险，地方财政困境和通货膨胀。这六个目标，存在多对相互交织的负相关事件，要同时实现是不可能的。

寻找可以替代土地出让金的稳定的财源，是第一个目标。2020年全国土地出让金总量是8.41万亿。14亿人均的话，大约6000。也就是说，房产税要替代土地出让金的话，要实现人均6000的水平，才能弥补缺口。6000的负担显然不会均摊，一般来说，占据社会顶层位置的社会成员承担的相对税收负担都要低于中下层成员。

减轻土地使用成本，是第二个目标。土地使用成本既包括购买或租用土地的价格，也包含相应的税收。如果购买价格下降，但是税收上升的话，并不能减轻土地使用成本。这个目标显然与第一个目标相冲突。一定量的免征面积或套数，显然会大幅度减少征收总量。事实上，欧美等国家的房产税以为地方政府提供稳定的财源为目的，并没有大规模的免税政策，大规模的减免政策，必然导致税收收入寥寥无几。这显然与第一个目标尖锐冲突。

平抑房价，是多数人预期的第三个目标。这与增加房产税的总税收之间同样存在矛盾。如果房产税的税



率是相对稳定的，毫无疑问，房价越高，房产税的收入越高。

房价不断上涨，必然会导致资产泡沫，最终导致金融危机，平抑房价可以避免金融危机。但是房地产税导致房价下跌，可能提前诱发金融风险。有些大型房地产企业入股银行，把银行当做提款机。这样的大型房地产企业的现金流，与销售收入息息相关。一旦房价大幅度下跌，这些企业将毫无翻身的余地。这些企业一旦倒下，难免牵连它们入股的银行。当然，央行对此有结论。不过，这个结论是建立在目前房地产和土地价格基础上的。不仅如此，以房地产为支柱产业的生产循环建立了庞大的生产循环网络，房地产价格下跌很可能对整个网络产生冲击，诱发其他金融风险。

地方政府的金融行为也是建立在土地基础上的，如果房产价格下跌，难免导致土地价格下跌，是否会因此导致地方政府财政收入下降，获得金融支持的行为出现困难，需要拭目以待。

如果要避免金融风险，增加房产税的收入，就要增加货币供应，而这无疑会刺激房价和物价。另外，如果房价大幅下跌，导致大批资金从房地产市场溢出的话，本身也能刺激通货膨胀。

由于存在负相关关系，这六个目标要实现总体最优解，是不可能的。许多种设想中的政策，都很难进入现实之中，比如：房产税按新旧房产征收，已经缴纳过土地出让金的房产，在70年的土地试用期到期前，不缴纳房产税，新上市房产，可以选择退还土地出让金，缴纳房产税。比如：设定一个较大免征范围，以这个范围作为国民居住条件的基本标准，超过这个范围的房产才缴纳房产税。再比如：在房价较低时期，或者经历过房价剧烈下跌以后再开征房产税，抑制房价上涨，而不是在房价较高的时期开征房产税，导致部分中下层社会成员负担骤增，激活潜在的金融风险。

在实施过程中，只能不断调整政策细节，避免出现最恶劣的情况。要同时实现彼此冲突的若干目标是完全不可能的，而这些目标哪一个都不能出纰漏，因此很容易顾此失彼，出现剧烈震荡。可以说，要预测房产税出台以后的宏观经济运动方向，比三体问题还复杂，是一种庞杂的混沌状态。

当我们不能使用精确的分析过程预测未来的时候，可以使用一些相对抽象的哲学分析预测未来的大致走向，即对未来进行粗线条分析。当我们不能准确预测宏观政策的时候，我们可以大致预测这些政策的共同规律，依据这些共同规律判断未来的大致方向。

各种运动会沿着阻力最小的方向最终走向稳态。



比如，我们不能准确预期大气流动，但是我们能大致预期未来天气情况。我们看到阴云密布，不能精确判断降雨的时间，但是我们知道随着水蒸气的凝聚，分子热运动最终无法支持水滴的重量，对水滴来说，下降是阻力最小的方向，在地面的势能最低是稳态。

再比如，我们无法准确预判一个进入山谷的小球的轨迹，但是我们可以预测小球最终必然停留在谷底。因为小球在其他位置的能量都比谷底高，小球很难在此处停留。因为谷底的势能最低，无法让小球进入其他位置，除非再有外来的巨大能量，否则在谷底是相对的稳态。

一部分社会成员无法产生阻力的方向，就是阻力最小的方向。这部分成员能量最低，无法给予宏观政策离开自己所需的能量。对宏观政策来说，他们所处的位置就是稳态。

政策制定和执行者，在制定政策细节和执行政策的过程中，必然会尽量从自身利益出发，按照对自身有利的原则制定并执行政策。从这些角度考虑，我们能大致预期未来的总体趋势。许多人喜欢从自己的利益的角度，设想未来的政策，现实之中，这些人往往不具备影响政策走向的能量。他们如同站在轮盘边的观众，希望小球进入对自己有利的位置，却不知道除了强烈的意念，没有任何可以影响小球运动的能量。这方面，不展开写，读者自己体会。

目前，房产税的细则还处于朦胧状态，在实施过程中大概率也将反复调整，以免在前面提到的六个问题中，某个问题出现最恶劣的情况。

许多朋友曾经私信问我，卖不卖房，我的回信基本都是要有立锥之地，投资的话，不妨等一等。通天的玻璃桥，随便哪一步猜错，就是万劫不复。我曾经说过：北上广深杭，中心区，小户型，易涨难落。

另外，如果房产税是按照套数免征，那么就是小户型下跌更大。如果是房产税是按照面积免征，那就是大户型下跌幅度更大。小户型的好处之一，就是房产税如果按照面积免征，大概率可以免税，即使是按套数免征，也不会有太大的负担，个人基本也能承担。更何况，也许按照国际惯例，往往没有免征套数和面积。

普通人不是吴一男，拥有的可以按照自身意志控制影响小球运动的能量极低，没有游戏失败全身而退的机会，也不知道玻璃桥的真实路线，宁可保守，也不要激进，更不要盲目乐观。

