

# 有人问，为什么全球房产价格迅速上涨（中）

---

原创 MRAnderson 卢瑟经济学之安生杂谈

2018-12-10原文

一、全文19000余字，写作、编辑时间近50小时，考虑到多数人阅读极限，分上中下三部分连载。

二、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。

三、有人问，分析资本主义国家的问题，为什么不提出解决方案。这其实是问，怎么样让人吃人的社会不再人吃人。

卧槽，这问题怎么回答？美国等资本主义国家是人吃人的社会，是极少数人对绝大多数人敲骨吸髓的社会。如果人吃人的社会不再人吃人，那还是人吃人的社会吗？

以后请不要再问这种让人哭笑不得的问题。

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

## （三）超级收割机

《卢瑟经济学》之中分析过，一种商品的市场价格取决于三个方面：博弈双方数量对比，对成交的渴望程度和替代品的种类。

与土地控制者之间的交易之中，绝大多数人天然处于绝对劣势：土地天然具有高度垄断性，财富的集中、生产集约化和城市化加剧垄断性；大多数人没有土地就无法正常生活，控制土地的一方并不急于成交；人类的科技目前还不能提供土地的替代品。

所以，“劳动是财富之父，土地是财富之母”。理论上，控制了土地，就能榨干在土地上生产生活的最后一个铜板——控制了财富之母，孩子还能跑到天上去？



博弈强势的一方，可以按照自己的意愿制订交易规则，不断压迫对方的底线，让交易按照对自己有利的方式进行，谋求最大利益。

和平年代，土地作为剥削媒介，可以把房客榨得一干二净，而且比粮食安全得多。

土地和粮食一样，都是生活必需品。不过，相比粮食，土地并不是消耗品，可以转手卖出。因此，许多社会中下层，一面把收入的绝大部分缴纳房租或者偿还房贷，一面做着玫瑰色的奋斗梦，梦想自己有一天摆脱被剥削的不利地位，甚至成为房东剥削别人。在危机之中，他们失去一切，包括房产，他们不质疑这种让自己输得一干二净的“公平”的交易制度，而是懊悔自己没有选对交易的对象和时机。

同样是难以翻身的残酷的阶级压迫和剥削，资本主义制度把压榨隐藏在“公平”交易之后，给被剥削者以希望和梦想。这是大资本家比奴隶主、封建大地主高明得多的地方。

生存空间狭小、恶劣，可以让社会底层身心极度不适，压抑、抑郁、沮丧、感染疾病，但是不会像饥饿那样，直接激起底层强烈的求生欲望，刺激他们铤而走险。

历史上，饥民经常暴动，但是贫民窟中的贫民除了被饥饿等直接诱因激发之外，因为住房狭小导致的暴动事件并不多。罗马的统治阶级明白，对大多数人来说，只要有面包和马戏，一般不愿意主动挑战军团的刀剑。今天，美国等发达国家不过是把马戏换成了毒品和宗教，刀剑升级为子弹。对美国政府来说，只要压低粮价，就可以放心大胆的收割。

这就不难理解为什么许多贫民窟单位面积的房价、房租，甚至比富人区还要高得多——穷人走投无路，他们不能在富人区或买或租整栋房子或者整个单元，只能在贫民窟买或租一个房间，甚至一个铺位。**于是，地主和房东利用对这些贫民不利的博弈地位，把这些房间、铺位的售价或租金上涨到贫民的收入扣除维持基本生活的饮食费用之后，能承担的最高水平**

。



在《老后破产》之中，日本老人们承担的房租水平，是养老金扣除饮食、水电和医护费之后的余额，外加老人们每月透支存款能够支撑的最高限度。存款只会减少不会增加，花光以后怎么办？老人们不敢想。当然，也许在存款花光以前，老人生命终结，结束了名为“长寿”的噩梦。不断上涨的生活费用（尤其是房租）和停滞不前的养老金，让当年为日本复兴耗尽了精力的“团块一代”晚年陷入了生不如死的困境

。





2016  
《纽约时报》书评  
年度十佳好书

2017  
普利策  
非虚构类作品奖

2016  
全美书评人协会奖  
年度图书

**EVICTED MATTHEW**  
**扫地出门 DESMOND**  
**POVERTY AND PROFIT**  
**IN THE AMERICAN CITY**  
**美国城市的贫穷与暴利**

【美】马修·德斯蒙德·著 胡昕涛、郑焕升·译

牛津大学  
人类学院教授  
**项飙**  
导读

微软创始人  
**比尔·盖茨**  
推荐



GUANGXI NORMAL UNIVERSITY PRESS  
广西师范大学出版社

在《扫地出门》（ Evicted ）之中，美国威斯康星州密尔沃基贫民窟的房租水平，大致与社会救济金相当。不会更高，因为这些贫民实在拿不出更多的钱，也不会更低，因为房东不会发善心。

在密尔沃基，社会福利给底层失业者维持生活的救济金的支票，刚到手，就已经属于房东了。密尔沃基的社会救济金大约 500-700 美元，房租也大约 500-600 美元。靠救济金生活的房客，缴纳完房租，如果不是囊空如洗，也只能剩下一些零钱。他们要用这些零钱缴纳各种生活费，包括电费和煤气费。如果没有食品券，支付完各种费用，许多人都要喝西北风。因为手头实在太紧，许多人选择在夏季拖欠房租，在冬季拖欠煤气费——因为法律规定，冬季采暖期，不许停煤气。

想想看，有什么能像房子（土地）那样，收割效率那么高又那么安全？

底层收入上涨，房价、房租的涨幅领先于收入。底层收入下跌，房价、房租的跌幅，落后于收入。

因此，从整体看，房价、房租有涨有跌，但是对社会中下层来说，是只涨不跌。

房价、房租下跌的原因：一是当地经济崩溃，劳动者无法继续生存。这种情况下，下跌的房价与迁出的劳动者无关。甲地房东的损失，往往导致乙地房东的收益，乙地房东的收益，往往高于甲地房东的损失

。二是金融危机等因素导致劳动者收入崩盘，砍掉所有生活非必需品之后，仍然无力支撑现有的房价、房租。这种情况下，虽然房价和房租的名义水平下降了，但是劳动者的收入下降更多，所以，以房价、房租的支出占劳动者收入的比率反而提高了。

**8百万人失业 6百万人无家可归**  
8 million people lost their jobs, 6 million lost their homes.

When the dust settled from the collapse,  
5 trillion dollars in pension money, real estate value,  
401k, savings, and bonds had disappeared.  
8 million people lost their jobs, 6 million lost their homes.  
And that was just in the USA.

**更多精彩高清影视请登陆www.4567.tv**  
WebSite: <http://www.4567.tv>

那些遭受次贷危机打击，无家可归的人，失去了住房，显然需要一个住处。于是，房东们发财的机会就来了。

房价和房租往往有一个交替上涨的过程。先是房价暴涨，然后是房租暴涨——  
多数人买不起房子，或者在金融危机之中失去房子，只能租房以后，房租开始暴涨。房租涨到一定程度，一旦条件合适，比如宽松的货币政策，反过来又能进一步推动房价上涨。如果多数人没有失去自有住房，也偿清了房贷，暂时不必再为在土地上生存支付贡赋，那么就要轮到房地产税登场了。



经过N轮折腾，房价的涨跌，对多数劳动者来说，已经没有太大的意义了。房价对他们的意义：一是把那些没有自由住房的人拦在租房市场，任凭房东宰割，永世不能超生；二是让有自有住房的人交更多的房产税，遭受贷款和税收的双重挤压，其中那些因为失业等原因最终坚持不下去的人，跌落到租房市场，他们的房产被金融资本收走，廉价卖给租房房东。

土地是收割机的锋利的刀头，房东用土地完成初次收割的任务，金融和暴力收割初次收割者。金融和暴力具体怎么收割房东，后面会谈。

不过，如果认为以土地为媒介的收割机，仅仅能收割房客和向后收割房东，未免太简单了。实际上，这台收割机还能向前收割。

羊毛出在羊身上。不过，也可能出在猪身上。

社会最底层的人群的养老金和救济金，来自纳税人的税款。纳税人的税款为他们提供救济金、养老金、租房券和食品券。

那么谁是纳税的主力呢？有人说，发达资本主义国家国家的税收和社会保障制度是富人养穷人。这是胡说八道。发达资本主义国家的税收和社会保障制度，是中产养穷人，同时满足富人的利润。

靠工资吃饭的美国工薪阶层，一没有能力在离岸金融中心开户，二没有能力设立基金会，三没有能力聘请专业经验丰富的会计师为自己提供建议合法避税，四没有能力影响联邦和地方政府税收政策为自己减税。

他们不被薅羊毛，谁被薅羊毛？

**工薪阶层缴纳的税收，用于养老金和救济金。老人和失业者收到养老金和救济金的支票的那一刻，这张支票就已经不属于他们，而是属于房东了。房东收过支票，偿还贷款，支付房地产税，余额继续投资房地产或者华尔街。这些钱，最终会辗转流入华尔街，成为被金融资本廉价利用的资源。**

所谓的中产阶级与贫民窟无关，但是也要为华尔街贡献资源，而且是强制贡献资源。金融资本控制的资本主义国家的税收和社会保障制度，与其说是保障最底层的生活，不如说是保障金字塔尖的利润。

不仅如此，纳税的工薪阶层还要遭受另一种冲击。

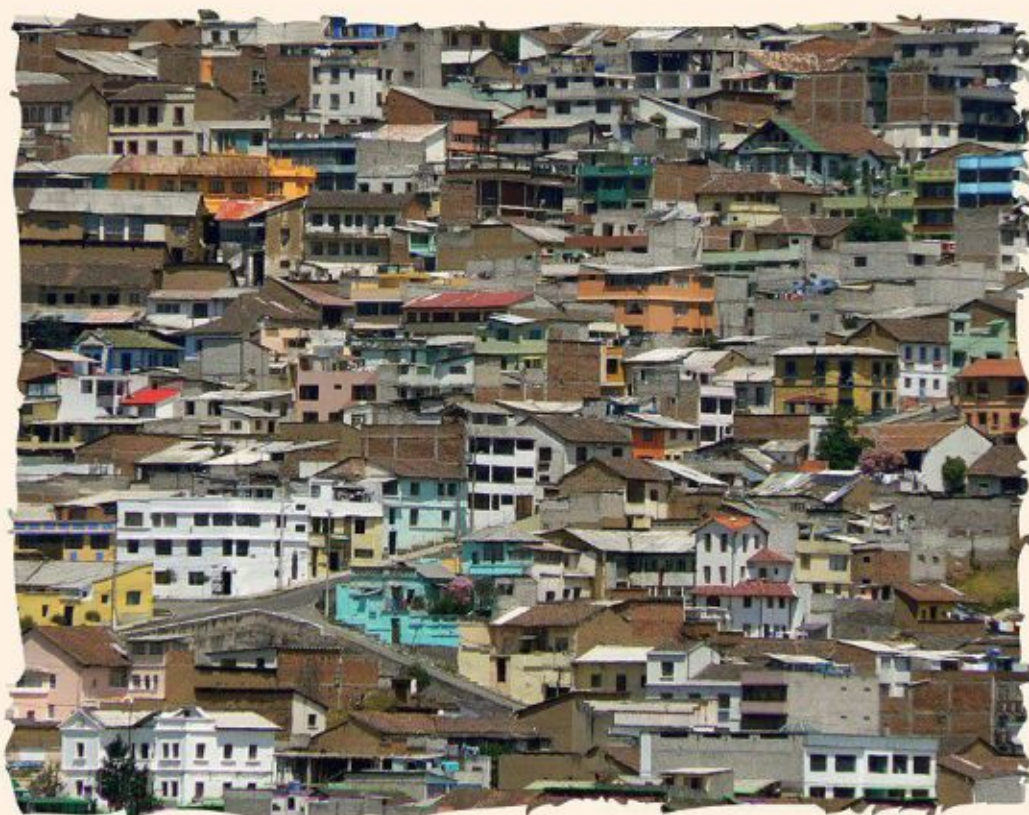
廉价租房里聚集大批廉价劳动力。支付房租之后，他们的救济金所剩无几，这种情况下，稍微一点儿小钱，比如几十美元，对他们来说，都是一大笔钱。房东因此可以廉价利用他们，反手压低劳动者工资。几十美元，就能雇佣这些廉价劳动力干正常情况下，需要200、300美元才有人愿意干的活儿。

在这种条件下，吃亏的当然还是工薪阶层。他们除了要支付各种社会福利的支出，还要面临来自底层的竞争。

用房租让社会底层处于无家可归的边缘，有利于搜刮中产，增加大资本的利润，让他们老老实实，压低劳动者工资，警告不够努力的在职劳动者。这真是一石多鸟。

随着房价或者房租上涨，劳动者深受其害。

不过，金字塔之中，地狱之下有地狱，底层之下有底层。受苦最深的，是靠救济金生活的失业者和靠养老金生活的老人。有位美国女作家放弃写作，从事了若干月的餐厅服务员、家政清洁工和超市理货员。回家之后，把自己这几个月的经历写成了《我在底层的生活》。



后浪出版公司

# 我在底层的生活

当专栏作家化身女服务生

(美) 芭芭拉·艾伦瑞克 著

林家瑄 译

*Nickel and Dimed:*

*Undercover in Low-wage USA*

Barbara Ehrenreich

北京联合出版公司  
Beijing United Publishing Co., Ltd.

其实，她的生活并不是底层。因为她的收入能自给自足，比那些住在贫民窟靠救济金生活的美国贫民和那些住在廉价公寓靠养老金生活并不断提取有限的存款弥补赤字的日本老人强得多。此外，她没有为逃避现实而吸毒或者卖淫、盗窃的记录，没有信用不良记录，也没有被驱逐的记录，求职、贷款、租房不会遇到障碍。**经济不能自给自足，有各种不良记录，随便哪一项，都能让她的生活难度立即上一个档次，从 HARD 模式到 VERY HARD 模式甚至地狱模式。**比如，许多社会底层被房价、房租所迫，入不敷出，拆东墙补西墙，依赖于各种短期贷款，最终陷入债务危机。于是，信用记录上有一次不良记录，直接从HARD模式进入VERY HARD模式。

**一种暴利剥削模式，如果无法让处于统治地位的阶级，比如资本主义国家的金融资本（例如美国华尔街）获利，是无法长期稳定存在的。这种剥削模式，迟早面临三个结局：要么被写进《刑法》，被彻底封杀；要么华尔街把手伸进来；要么剥削者成功晋级，成为华尔街精英的一员。一种长期稳定存在的暴利剥削模式的背后，必然有统治阶级的利益。反过来，如果一种暴利剥削模式效率极高，又安全可靠，那么不论谁掌权，都会保留这种模式。**

如此就不难理解，为什么在资本主义国家，掌权的不是地主阶级，房价、房租仍然居高不下。土地结合金融，是强有力的收割机。不但能迅速收割房客，而且能收割房东，还能向前延伸，收割所谓的中产。名义上劫富济贫，实际上劫中济贫，以济贫的名义，让顶层发财。房价、房租不仅能纵向收割，还能横向收割。比如，压低临时短工劳动力成本，增加高利贷利润。

这么顺手的剥削工具，真让华尔街的金融资本爱不释手。虽然掌权的不再是大封建地主，但是以土地为媒介的收割机被保留下来，经过维修保养焕然一新并发扬光大，收割手法花样百出，不断推陈出新。

至于底层的生活，究竟是 HARD 模式，还是 VERY HARD 模式，或者地狱模式，只要别出乱子，Who cares?

至于工薪中产，更不在考虑范围内。相比底层，他们的路还宽得多，底层尚且没出乱子，他们怎么可能出乱子？

#### （四）现代乌进孝

奴隶制的时代，奴隶主经常安排一些地位相对较高的奴隶，负责监管其他奴隶。封建时代也是如此，小地主负责监管农民。

《稽山节考》之中，直接和农民打交道的小地主，曾经枪杀农民。临死之前，为了赎罪，嘱咐自己的遗孀和所有农民睡觉。小地主给农民这样的福利，也许是怕自己死后下地狱，也许是怕自己生前作孽太多，农民们报复他的遗孀。



《红楼梦》之中，也有类似的人选。乌进孝负责管理贾府的皇庄。乌进孝相当于包税人，他一面努力压榨农民，一面努力巴结贾府。交够了贾府的租子，剩下就是自己的。乌进孝作为权威暴力的基层触角，作为大地主阶级的代理人，战斗在农民和地主阶级斗争的一线，既压榨农民为贾府提供利润，又为贾府提供信息随时镇压任何不满的社会底层。



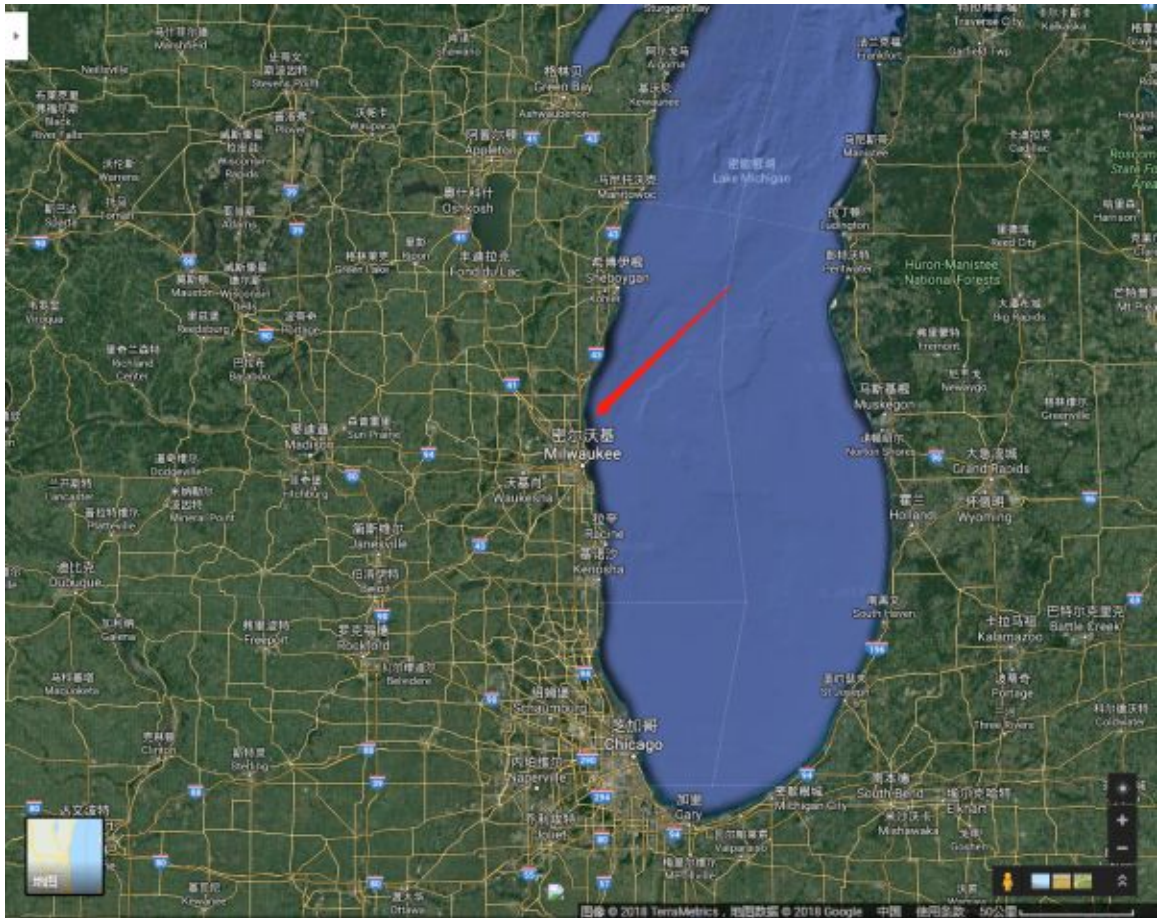
贾府使用乌进孝，可以既不必直接接触农民，又实现有效管理，实现取之尽锱铢的压榨，掌握社会底层的一举一动，还可以保持一双干净清白的手，处处以温良恭俭让自居，张口仁义道德——各种丧尽天良的事情，如果有的话，都是乌进孝瞒着贾府自己私自干的。不过，如果贾府感觉乌进孝得到利润过高，或者镇压不利，则随时可以替换乌进孝。当然，贾府替换乌进孝的真实原因，绝不会是因为乌进孝心黑手狠，压榨农民不择手段。

其实，奴隶监工、小地主的日子也并不富裕。不过，他们相比奴隶和农民，高人一等。为了维护这种高人一等的地位，他们一面努力压榨社会底层，一面分担维护剥削制度的责任，成为维护阶级压迫之中不可或缺的一环。

次贷危机之中，有一些经济地位比较好，资金比较充裕，没有受到金融危机影响的人，靠低价买进、高价出租房子获利。

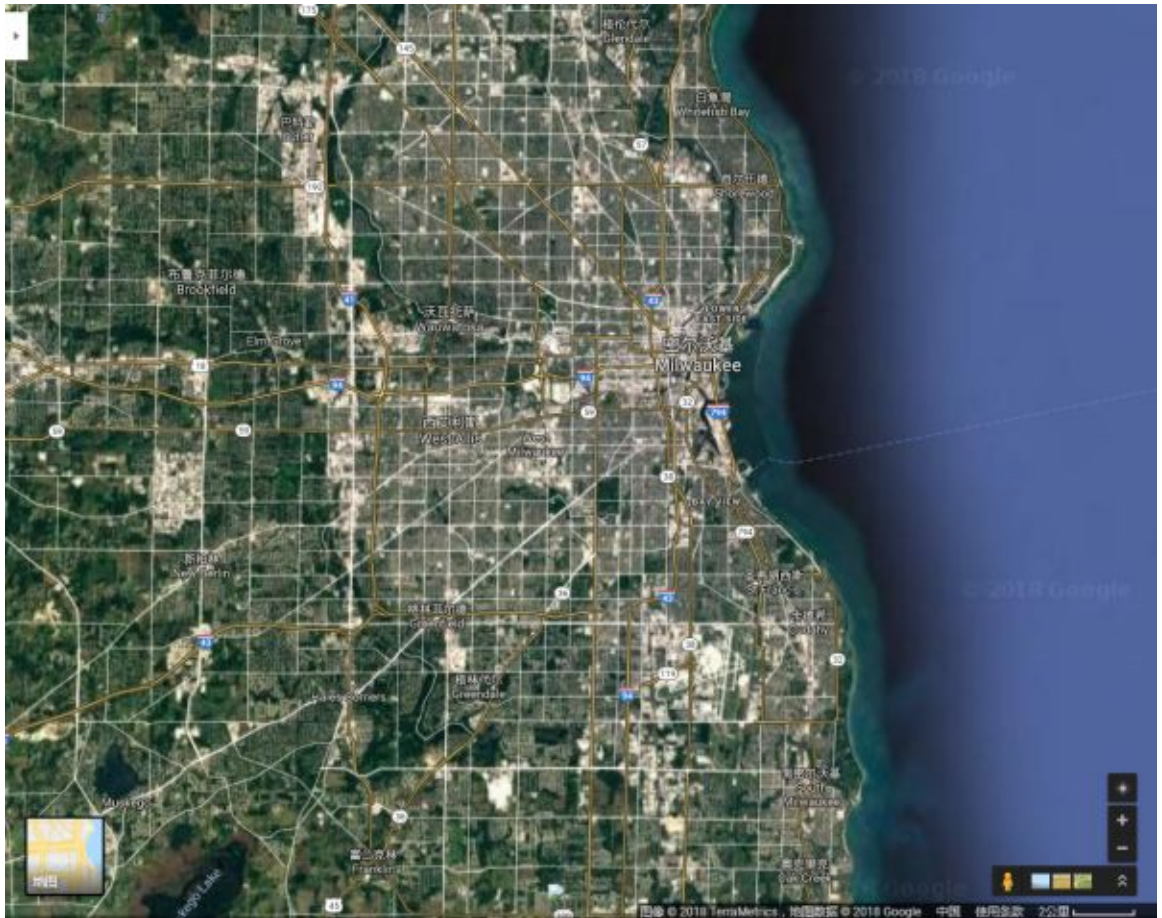
《扫地出门》之中，密尔沃基北部黑人区的房东谢伦娜就是这样利用次贷危机捡便宜的房东。她本来是学校教师，趁着次贷危机，利用贷款和房租，廉价收购了20、30套房产。不干教师，改行专职包租婆。

**不过，谢伦娜的现金流和她的房客一样非常紧张，时刻受到贷款和税收的双重挤压，随时可能破产。如果她选择驱逐房客，那么房客拖欠的房租基本就会泡汤。如果她不驱逐持续拖欠房租的房客，那么一旦某月同时拖欠房租的房客达到一定比例，她就会破产。如果她破产，她名下的房产同样会被收走，成为其他幸存房东的战利品。**

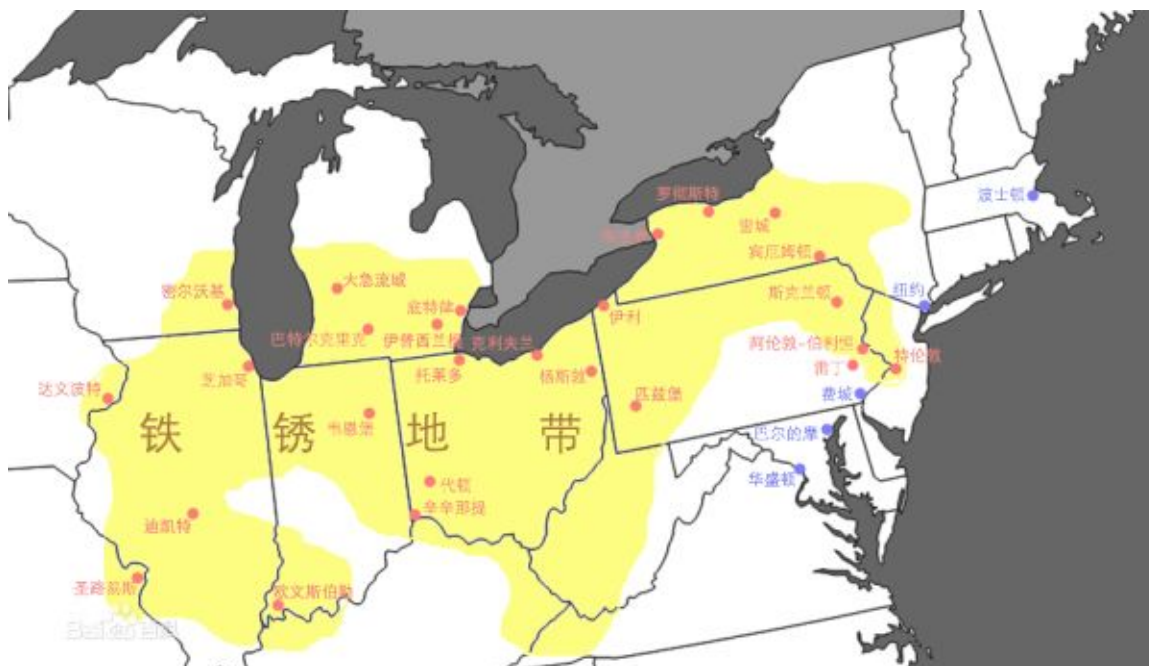


相比之下，华尔街的金融资本则是稳赢不输的。无论是提供买房贷款，还是把房贷、房租、高利消费贷打包成债券，或者倒卖这些债券，都有丰厚的利润。次贷危机的受害者，现金流断裂，被收走房产。谢伦娜那样的房东收购他们的房产，减少金融机构的损失。弥补不了的损失，由美国财政部和美联储联手救援。财政部和美联储救援的资金，如果不是来自加税或者削减福利，就是来自印钞，无论是加税、削减福利还是印钞，吃亏的都是社会上没有资格被财政部、美联储救援的人群，也就是社会中下层。相比华尔街，次贷危机的受害者和谢伦娜那样的房东的现金流如果断裂，只能自认倒霉愿赌服输申请破产。





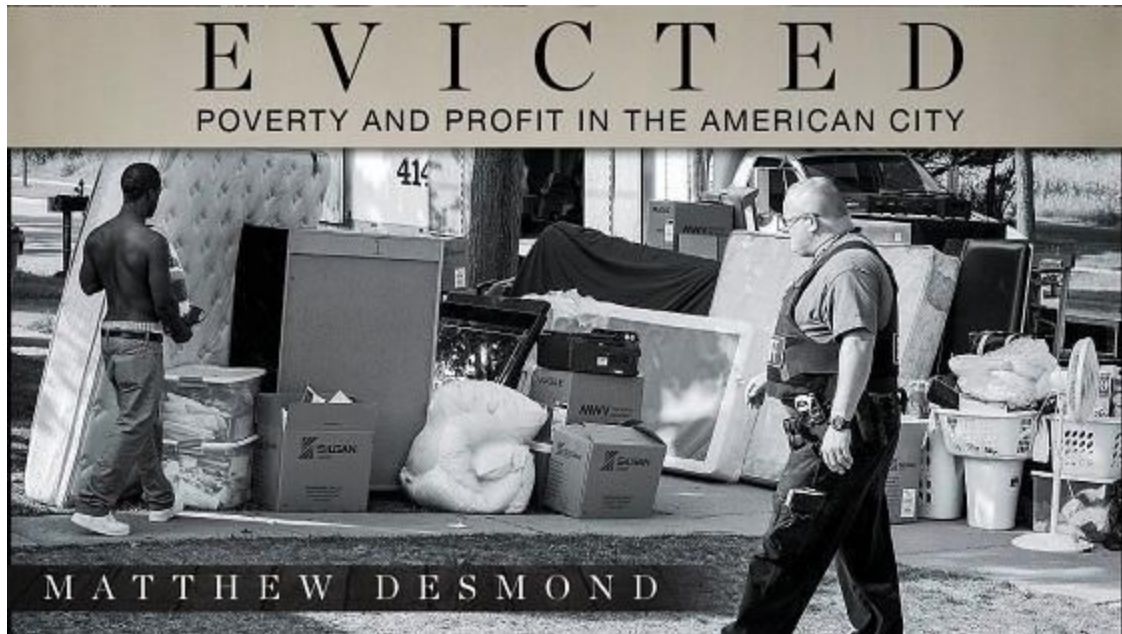
相比华尔街，坐地收房地产税的密尔沃基地方政府的风险要略高一些，毕竟处于五大湖铁锈带密尔沃基有可能步底特律的后尘成为鬼城。不过，当地政府破产的风险比谢伦娜破产的风险还是低得多。只要不成为鬼城，甲房东破产以后抛售的房产，还有乙房东接盘，谁接盘，谁缴房地产税。只有绝大多数房东都破产，当地政府才会破产。美国地方政府，是美国全国暴力机构的一部分，维护金融资本的利益，相比统治核心，处于金字塔顶端略低的位置。



以美国为代表的资本主义国家，房东是战斗在一线的小地主，对房客有强有力的控制权，法律也要求他们管好房客。

在《扫地出门》之中，密尔沃基的房东有义务对房客的行为负责。如果房客一个月内连续三次报警或者引发报警，警察局就会和房东联系，要求房东驱逐房客。如果房东不驱逐房客，房东就会面临罚款甚至坐牢的风险。这就如同当年的地保，平时可以鱼肉乡里，但是要对当地社会秩序承担责任，负责维持当地的治安。如果所在区域出了事情，他们就要受到责罚。

因此，房东一般不把房子租给有驱逐记录的房客。毕竟，谁也不想惹麻烦。房客被驱逐的原因，可能是拖欠房租，也可能是多次引发报警。不论哪种情况，都不是房东喜欢的。



这项政策起源于越战时期，那时反战分子经常受到警察的“关照”和房东的驱逐，警察和房东联手，让家里没矿又需要租房的反战分子很难有立锥之地。

今天，这项政策继续存在，经常被警察关照的房客，也没有落脚之地。房客如果不想招来警察，抽大麻、贩毒、打架、酗酒闹事、争吵，这些事情都要尽量避免。大多数有过被驱逐的教训的女性房客，甚至在遭受家暴的时候，也不敢报警。所以，房客如果不想睡大街，就要及时缴纳房租，同时规规矩矩，甚至忍泣吞声。

这是资本主义国家的维稳手段。

**小地主是金融资本统治的基础。没有这些现代乌进孝担任资本主义的基层地保，美国的资本主义社会能否顺运转下去，是个未知数。**

房东收过支票，并不能轻易坐享其成。他们要筛查房客，要带房客看房，要对房间进行最简单的维修，要不断催租，要驱逐拖欠房租的房客，要经手法律事务，要准备上法庭并准备相关的材料，要确保房客



规规矩矩，要和警察打交道，要接受必要的培训，要偿还房贷，要缴纳各种税费，还要定期交流信息。房价、房租高才能调动房东的积极性，维护小地主阶级的对金融资本的忠诚度。

从另一个角度看，贾府显然不会让乌进孝发大财，与“贾、王、史、薛”四大家族平起平坐。金融垄断资本显然也不会让房东有太多的余钱。房东们的收入虽然相比大多数人高，但是他们也是过手财神。有时缴纳完各种税费和贷款，房东账户余额会在一夜之间，从五、六位数变为三位数，甚至两位数。密尔沃基的房东谢伦纳就遭遇过这种事情。

**房东不是一个人在收租，是在替金融资本（某种意义上讲，地方政府维持各地对金融资本有利的交易秩序，其实也是在替金融资本工作）收租，房东收的多，华尔街和地方政府得到的也多。**

他们偿还的房贷，必将辗转进入华尔街。他们缴纳的房地产税，成为当地政府的重要财政收入。如果他们还有盈余，剩下的钱，除了个人消费，最终十有八九也是辗转进入华尔街，投入金融循环，投机或者吃息。他们投入金融的资金，要么在金融投机中被更大的资本吃掉，要么成为廉价的资金被金融资本征用。

**房东们是在替华尔街收租，管理基层，为地方政府（尤其是地方暴力机关）提供稳定的财源，是现代的美国版的乌进孝。让房东积极压榨房客、参与社会管理，就有必要为他们提供一部分报酬，让他们在经济上和社会地位上高出普通的房客一等。这就如同贾府默许乌进孝从中渔利，让乌进孝的经济和社会地位高于普通农民，换取乌进孝可以更加卖力一样。**

房租承担了这样的社会功能，自然居高不下。

有人问，为什么全球房产价格迅速上涨？（上）

精选留言

---

暂无...