

友人问某特大城市房价的问题

原创 MRAnderson 卢瑟经济学之安生杂谈

2019-01-20原文

友人问某特大城市房价的问题。

不谈富强民主文明的社会主义国家，谈谈腐朽堕落万恶的资本主义国家。

几个因素需要考虑：

1、汇率问题。汇率与货币政策密切相关，这是基本常识。价值符号，放松货币还能保持强势，史上未有。

2、住房成本问题。住房成本包括购买成本和持有成本。持有成本中，包括房产税（自古以来，土地是最好的税基）。一次性购买成本下跌，并不意味着总成本下降。最悲催的，是高价支付了购买成本，然后在持有成本上升、房价下降以后，继续支付高成本。

3、通胀问题。看过纸牌大厦的读者应该知道，通胀绝不是所有商品价格同步上涨。价格上涨的幅度与市场参与者的博弈能力密切相关。一般来说，好垄断的生产生活必需品上涨得多，不好垄断的商品涨得少。如果某项商品虽然是生产生活必需品，但是极难垄断，那就不好涨了。

明确点说，如果土地在小农手里，所有的小农都贷款买了土地，那么危机时刻，土地不值钱，劳动力也不值钱，小农一般守不住自己的农场。即使政府大规模放水，这两样也难上涨。更糟糕的是，大规模放

水，导致其他生产生活必需品上涨。小农腹背受敌。如果地方政府出台房产税，那么就是三面插刀。如果为了稳定汇率和物价，最终选择加息，那就是四面插刀——收入不变甚至下降、生活必需品成本上涨、税收上涨、利息上涨。



4、刺激经济的钱从哪里来？印钞还是收税？这两个对宏观政策来说，都是可能的选项。多印点钞，少收点税；多收点税，少印点钞。但是对价格的影响，绝对不是一回事，直接影响购买和持有成本之间的比例关系。

古今中外，地方财政困难，不是个例，是普遍现象。中央政权实力比较强，问题层层向下转移，地方加税的可能性偏大。中央政府实力比较弱，比如民国时期，地方诸侯林立，税收很难收缴上来，问题不便向下转移，印钞的可能性就偏大。但是，需要注意的是，即使中央政府实力比较弱，也不妨碍地方为了私利擅自加税。同理，有些中央政府实力比较强，仍然喜欢印钞——额外的收入，不要白不要。

怎么选择，完全看怎么哪种选择对政策制定者更有利。

危楼愚夫之中，俄罗斯女镇长吐槽，很有意思。



加入看单

小窗播放

腾讯视频

被用来行贿了

59:42/1:59:56

高清 倍速 音量 设置 全屏

加入看单

小窗播放

腾讯视频

几乎每个人都居住在度假胜地

59:43/1:59:56

高清 倍速 音量 设置 全屏

加入看单

小窗播放

腾讯视频

他们都有汽车 别墅 女人们都穿金戴银



59:47 / 1:59:56

高清

倍速



加入看单

小窗播放

腾讯视频

如果我拒绝 他们就会一个子儿也不给我们



59:50 / 1:59:56

高清

倍速



5、规划问题。这个更不可控。城市规划经常变。几十万有稳定收入人口的迁徙，直接影响上百万甚至几百万人的就业岗位。人口迁徙直接造成新城和鬼城。当然，也有很多新城，最终没落，成了鬼城。这样的例子非常多，一提一大把。是不顾一切阻力，全力推动，还是推着走。

6、流动人口问题。经济危机往往加速人口向大城市汇聚。美国大萧条期间，大批劳动人口被从老家撵出来，到处闯荡，边找工作边流浪。这些人口最终涌入大城市，直接推高大城市的租金。从这个角度看，有房产出租的房东，有能力承担上涨的持有成本——说到底，是转嫁给房客。

7、最终的结果，很可能是以外币计算的购买成本下降，持有成本上涨，房租上涨。最终，租售比达到一个略高于存款利息的水平。

8、不要问发展趋势是什么，需要问问自己敢不敢赌。各种因素都剖析了，可以选择不同的方案。不过，投资有风险，风险需要自我承担。

9、推荐几部电影，除了《大空头》，还有《国家破产之日》、《愤怒的葡萄》。

베팅 할 것인가

막을 것인가

살아남을 것인가

1997년, 모두의 운명을 바꾼

국가부도의 날

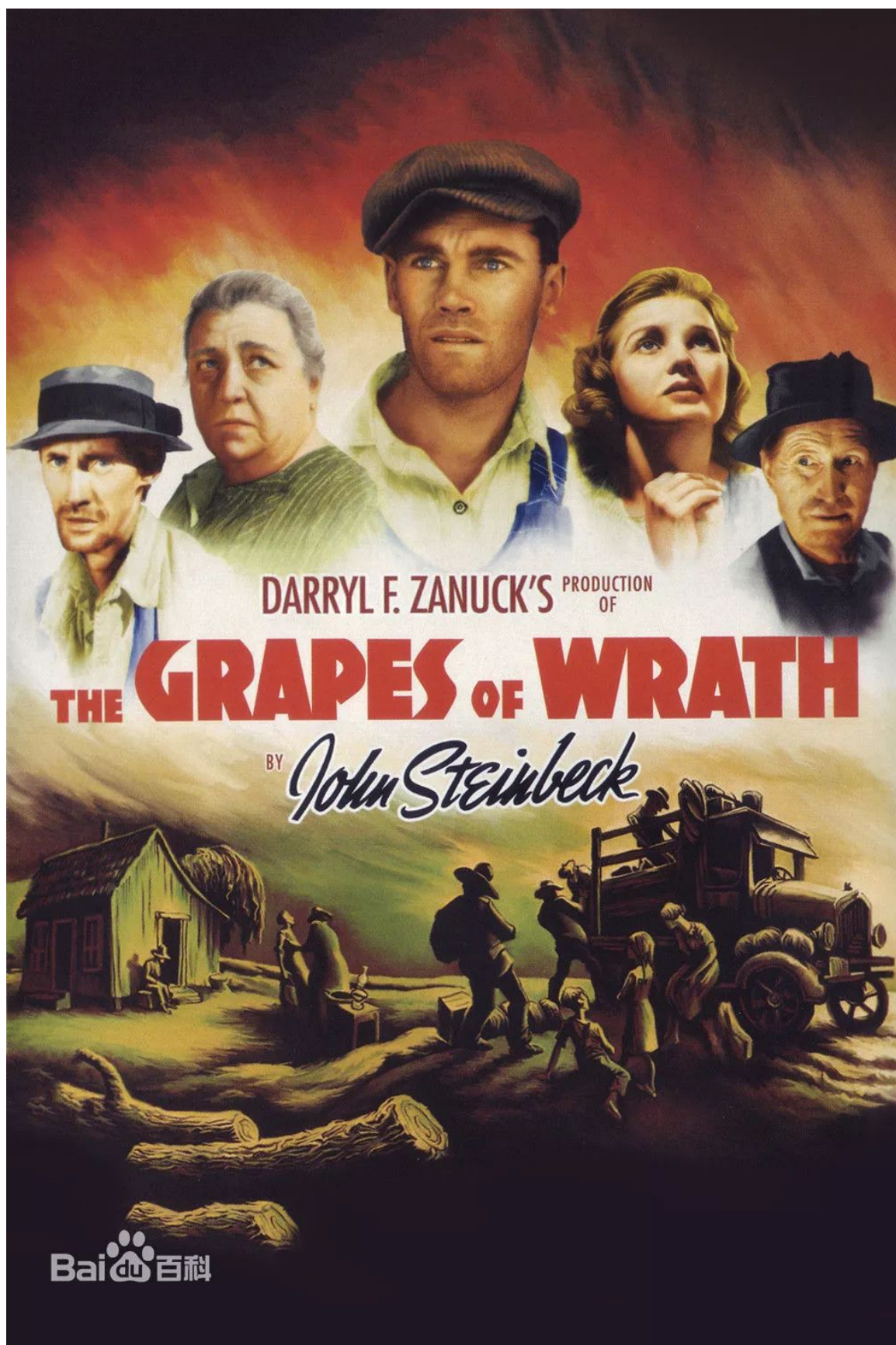
11월 28일 대개봉

Bai 百科

김혜수 유아인 허준호 조우진 그리고 뱅상 카셀

감독 최국희 | 각본 엄성민 | 제작 영화사 집 | 제공·배급 CJ엔터테인먼트

1997년 11월 28일 개봉



补充阅读：

寒秋夜半贾雨村言

有人问，如果2020年全球爆发金融危机，如何减少损失

有人问，为什么全球房产价格迅速上涨？（上）

有人问，为什么全球房产价格迅速上涨（中）

有人问，为什么全球房产价格迅速上涨（下）

有人问，问什么有些公司一面大批裁员，同时招工

长话短说之《有人问，如果失业，还不上房贷怎么办？》

有人问，如果全球爆发金融危机，明年能不能好转？

如果腐朽、堕落、反动的美国爆发资本主义经济危机，什么职业比较稳定

有人问，历史上，如果按照租约对佃户减税，地主加税，会如何？

长话短说系列职场心得之裁员需谨慎

有人问，为什么资本主义国家经济危机时期，企业突然裁人？

精选留言



你站空调上干嘛赞：185

到底去哪里才能买到修订版的《卢瑟经济学》，你要是再不说我就举报你涉黄(手动滑稽) 想买书的都来赞我(手动狗头)



Y.D.赞：40

说开付费群付款的那位，先把打赏钱交了...[微笑]



小蒋赞：36

安生要真开什么收费群，我还真愿意付钱[微笑]



风语者赞：21

如果不是有德国这个搅屎棍把欧洲打的一团糟，美国在罗斯福新政之后，难道不也是只有法西斯和共产主义两条路选么~~~



小鹿赞：16

安大，有关政府债券的问题，软妹币要脱锚，是不是真的？



江枫渔火赞：14

真巧，昨天刚刚看韩国电影“国家破产日”：08年幸存者买入美元，等韩元贬值，债务爆发，普通实业家、民众被迫抛售房产，幸存者低价买入房产，实现阶层跨越；电影里面唯一正派的团队在外敌IMF、内阻的制肘下无力回天。电影的末尾回到2018年，更大的危机回归，幸存者贩卖焦虑，割取智商税；正派团队再度组建，开启一段正能量复仇的结尾。。。安大有些问题想请教：1、前段时间接近7现在回到6.7附近，感觉反过来了，而且似乎有不以外汇为锚的趋势。2、谈判与电影中的IMF有点像，我依然如电影中民众一般不知具体细节，就菊厂的遭遇来看，我们似乎没有步韩国后尘，真是这样吗？3、20年一轮回，实业厂长20年后嘱咐儿子只能相信自己，从荧幕外看，韭菜一茬一茬。雾里看花，我们这边轮回是10年？我们也跟厂长儿子一般——新鲜的韭菜，何去何从？



行棋无悔赞：14

安生大哥的文章都很喜欢，但是最近不敢微信点赞了，毕竟新功能很坑，请见谅。



稻谷赞：14

作为一个啥都没有的未来无产者，真不知道该哭还是该笑了。[再见]



呆纸赞：8

开头必须得是 腐朽堕落万恶的资本主义国家 嘿嘿



趋势之狼3.0赞：7

安大开一个知识星球吧，还是习惯每天看到您的文章或者看法。



Alex Rainbow.赞：6

我有电子版的《卢经》



之者赞：6

中国还没有像美 日 欧 一样QE过 不过迟早的



怕献世赞：3

不聊聊吴秀波的法律问题？



@2018赞：3

感谢安大分享！



简凡赞：2

最近看到一篇文章，说央行以地方政府债务为锚印钞，不知真实否，若如此，那就是开启无锚印钞时代了，看来是真不行了！



维柯的困顿赞：2

2015年以来，太阳底下并无新事。



小熊猫萌萌哒赞：2

如果这次，外汇自己先崩了呢。Brexit和MAGA大行其道，靠外汇渡劫，我感觉也不靠谱了。



陈海赞：1

能否冒着大雨写下繁荣昌盛的社会主义与万恶的资本主义本质上的zb差别



Sunny赞：1

第7条，“以外币计算的购买成本下降”是指人民币会贬值吗？可最近的汇率走势似乎正好相反，请安大指教！



张玉晓赞：1

人民币最近的升值原因给讲一下吧



木槿赞：1

买了纸牌大厦，卢瑟没买到



周霖浩Gabrizen赞：1

感谢安大，希望卢瑟经济学能再版。



扁fee赞：1

同问脱锚问题



Comedian赞：1

买了正版纸牌大厦，盗版的卢瑟一直不想买[流泪]



Arnold Leopold赞：0

最关键的户口问题和与户口挂钩的社会福利却避而不谈



七七赞：0

四面插刀——

收入不变甚至下降、生活必需品成本上涨、税收上涨、利息上涨。可怕



笑而不语赞：0

我们国家没有讲经济危机的吗？



丰超赞：0

美国危机时候人口涌入大城市是不是因为他们不像我们农民有土地？土地不能自由卖卖也是最后的稳定器



鄙人姓张赞：0

哎，一无所有怎么赌，不赌的话能赢？



H赞：0

刚看完《危楼愚夫》 我在想如何才能把知识智慧遍洒人间

我会研究一种算法，一种关于读书的算法，一款关于读书的APP

我要让知识智慧布满人间，哪怕是代价是人间变得更邪恶



CHAO超赞：0

看到八十年代的伊朗核再看现在 政治真恐怖