

## 谈地产的价值

万宝

Brooklyn, New York 11212, USA

[wanbao2009@gmail.com](mailto:wanbao2009@gmail.com)

**摘要：**本文的中心是：当前美国房地产市场危机的根本原因，是房地产价格过高，远远高过了其本身的价值。[Academia Arena, 2009;1(5):79-80]. ISSN 1553-992X.

**关键词：**美国；房地产；市场危机；价格；价值

当前美国房市危机的直接表现是一些还款能力低的人还不起所贷的购房款，好像房市危机的原因及其本质就是那些穷的不该拥有住房的人们自不量力购买了房产。其实，很多人付不起房贷，不是不应该拥有住房，而是房产的价格高出了这些人的支付能力。价格首先应该由其价值决定。现在在美国，比如东西两海岸，很多地方的房产，一套达到了一百万甚至两百万美元。这些房产的价值真值这么多吗？不值。

首先，土地本身没有商品价值。土地哪里来的？是宇宙天体经过亿万年的演化形成地球时自然形成的，不是人类创造的财富，不包含商品意义上的社会必要劳动时间，从商品学角度讲，就如同空气与海水。土地之所以可以买卖，具有商品价格，是买卖是该土地的占有者通过其占有权向买者强行收取的。在美国，很多土地占有者的占有权是其爷爷的爷爷的爷爷们残忍的杀死了原住民以后抢夺来的。另外的很多人，比如新移民，他们对这些土地的占有权是用自己劳动赚来的钱买来的，但是，大家必须清楚，这些土地卖者的卖者的卖者们，最终还是几百年前残忍杀死原住民杀人越货抢来的，这些新移民归根结底还是从销赃者手中买来赃物。

第二，现在我们看地产的使用价值。比如，在纽约旧金山，一栋房产 100 万美元。如果按照 6% 的银行利息，这 100 万美元每年的银行利息就要 6 万美元（省略驴打滚）。就在纽约旧金山，大量的人全部时间工作，全年总收入还不到 6 万美元，所以，这一栋房产的使用价值就要值一个人全部的工作收入吗？纽约旧金山的一般人一年的工作所得还不够有一栋房产来居住睡觉的使用价值吗？再比如，按纽约旧金山的粮价，1 磅上好的大米值 1 美元，一栋房产的价格相当于 100 万磅的大米。按每人每天吃一磅大米，这一栋房产的使用价值，就相当于 100 个人吃 30 年？当然不是。从使用价值上讲，100 个人用 300 年的粮食前来换取一栋房屋的居住，使用价值相同吗？一台很好的计算机，也就 500 美元，100 万美元能买 2000 台好电脑。现在还是有一些人没有计算机。一家人有别墅住与 2000 个人有计算机用，那个使用价值高呢？所以，现在的房产状况，根本就是价格远超过了使用价值。当然，房地产价低会影响开发商的积极性。但也不能为了开发商的利益而让地产偏离其价值偏的太离谱。

对于当前肆虐美国的房市危机，有众多的分析与应对措施，甚至有一种说法是将房市危机金融危机归罪与克林顿所谓“要让平民都拥有自己的房子”的提法。克林顿提出的“要让平民都拥有自己的房子”，也就是“住者有其房”，这本身错了吗？这本身是没有错的。衣食住行是人之基本。穿者有其衣、吃者有其食、住者有其房、行者有其鞋，再着，睡者有其床、写者有其笔、用电脑者有其机，等等，都是天经地义的，只要能买的起。克林顿的问题不是提出住者有其房，而是不该让人们通过借贷来实现住者有其房，而应该限制房市漫天要价。

即使如上所述，为了尊重现实，为了社会的稳定吧，人们承认现在这些脏品继承者或买脏者对地产的占有权，人们不去过于认真计算房地产的实际使用价值，但是在现有地产占有者转让地产占有权时，至少不能漫天要价。至少不能在地产市场的价格向本来面目滑动时，由政府拿出全社会的巨款税款 7000 亿、8000 亿甚至上万亿来保持房地产本来就不合理的高价。

对于大多数的普通人来讲，房子是用来居住的。现在的错误是误导人们把房产当作投资，本末倒置。而且，房地产价格过高还会实质性的增加社会成本，限制社会发展。

由于美国对外用兵等已造成人权信誉危机及最近的金融经济危机等困境，房价这个社会成本更要重视，以避免政治与经济衰退。中国则更要引以为戒，不要推行有损经济发展的高房价政策。

#### 参考文献

万宝。 [http://bbs.creaders.net/house/bbsviewer.php?trd\\_id=299227](http://bbs.creaders.net/house/bbsviewer.php?trd_id=299227)。 2008.

朱文沓。 分析師：抄底美國房地產的若干風險。  
[http://big5.lrn.cn/landmarket/foreignLand/200902/t20090221\\_331263.htm](http://big5.lrn.cn/landmarket/foreignLand/200902/t20090221_331263.htm)。 2009

Restate Value

Wan Bao

Brooklyn, New York 11212, USA

[wanbao2009@gmail.com](mailto:wanbao2009@gmail.com)

**Abstract:** This article describes the value of restate. The reason of the restate crisis is that the price is too high, which is much higher than that it really is. [Academia Arena, 2009;1(5):79-80]. ISSN 1553-992X.

**Keywords:** America; restate, value, price, crisis

万宝 (Wan Bao)

[wanbao2009@gmail.com](mailto:wanbao2009@gmail.com)

2008 年 10 月 23 日