



凤凰文库
PHOENIX LIBRARY
人文与社会系列



부동산

계급사회

房地产阶级社会

[韩国] 孙洛龟 著 芦恒 译

손낙규

译林出版社

房地产阶级社会

[韩国] 孙洛龟 著 芦恒 译



图书在版编目(CIP)数据

房地产阶级社会 / (韩) 孙洛龟著; 芦恒译. —南京: 译林出版社,
2012.12
(凤凰文库. 人文与社会系列)
ISBN 978-7-5447-3257-4

I. ①房… II. ①孙… ②芦… III. ①社会结构—研究—韩国 ②房地
产业—研究—韩国 IV. ①D731.266 ②F299.312.633

中国版本图书馆CIP数据核字 (2012) 第234021号

부동산 계급사회 by Song Nag-gu

Copyright © 2008 by Song Nag-gu

This translation published by arrangement with Humanitas Publishing Co.
through Imprima Korea Agency

Simplified Chinese edition copyright © 2012 by Yilin Press, Ltd

All rights reserved.

著作权合同登记号 图字: 10-2010-076 号

书 名	房地产阶级社会
作 者	[韩国]孙洛龟
译 者	芦 恒
特约编辑	周 静
责任编辑	陈 叶
装帧设计	侯海屏
出版发行	凤凰出版传媒股份有限公司 译林出版社
出版社地址	南京市湖南路1号A楼, 邮编: 210009
电子邮箱	yilin@yilin.com
出版社网址	http://www.yilin.com
经 销	凤凰出版传媒股份有限公司
照 排	南京新博览文化发展有限责任公司
印 刷	江苏凤凰新华印务有限公司
开 本	960 mm × 1304 mm 1/32
印 张	8.75
字 数	206千
版 次	2012年12月第1版
印 次	2012年12月第1次印刷
标准书号	ISBN 978-7-5447-3257-4
定 价	39.00元

图书如有印装质量问题,可随时向我社出版科调换。



凤凰文库
PHOENIX LIBRARY
人文与社会系列

凤凰文库·人文与社会系列

主 编 刘 东

项目总监 刘 锋 彭 刚

项目执行 李瑞华

出版说明

要支撑起一个强大的现代化国家,除了经济、政治、社会、制度等力量之外,还需要先进的、强有力的文化力量。凤凰文库的出版宗旨是:忠实记载当代国内外尤其是中国改革开放以来的学术、思想和理论成果,促进中外文化的交流,为推动我国先进文化建设和中国特色社会主义建设,提供丰富的实践总结、珍贵的价值理念、有益的学术参考和创新的思想理论资源。

凤凰文库将致力于人类文化的高端和前沿,放眼世界,具有全球胸怀和国际视野。经济全球化的背后是不同文化的冲撞与交融,是不同思想的激荡与扬弃,是不同文明的竞争和共存。从历史进化的角度来看,交融、扬弃、共存是大趋势,一个民族、一个国家总是在坚持自我特质的同时,向其他民族、其他国家吸取异质文化的养分,从而与时俱进,发展壮大。文库将积极采撷当今世界优秀文化成果,成为中外文化交流的桥梁。

凤凰文库将致力于中国特色社会主义和现代化的建设,面向全国,具有时代精神和中国气派。中国工业化、城市化、市场化、国际化的背后是国民素质的现代化,是现代文明的培育,是先进文化的发展。

在建设中国特色社会主义的伟大进程中,中华民族必将展示新的实践,产生新的经验,形成新的学术、思想和理论成果。文库将展现中国现代化的新实践和新总结,成为中国学术界、思想界和理论界的创新平台。

凤凰文库的基本特征是:围绕建设中国特色社会主义,实现社会主义现代化这个中心,立足传播新知识,介绍新思潮,树立新观念,建设新学科,着力出版当代国内外社会科学、人文学科的最新成果,同时也注重推出以新的形式、新的观念呈现我国传统思想文化和历史的优秀作品,从而把引进吸收和自主创新结合起来,并促进传统优秀文化的现代转型。

凤凰文库努力实现知识学术传播和思想理论创新的融合,以若干主题系列的形式呈现,并且是一个开放式的结构。它将围绕马克思主义研究及其中国化、政治学、哲学、宗教、人文与社会、海外中国研究、当代思想前沿、教育理论、艺术理论等领域设计规划主题系列,并不断在内容上加以充实;同时,文库还将围绕社会科学、人文学科、科学文化领域的新问题、新动向,分批设计规划出新的主题系列,增强文库思想的活力和学术的丰富性。

从中国由农业文明向工业文明转型、由传统社会走向现代社会这样一个大视角出发,从中国现代化在世界现代化浪潮中的独特性出发,中国已经并将更加鲜明地表现自己特有的实践、经验和路径,形成独特的学术和创新的思想和理论,这是我们出版凤凰文库的信心之所在。因此,我们相信,在全国学术界、思想界、理论界的支持和参与下,在广大读者的帮助和关心下,凤凰文库一定会成为深为社会各界欢迎的大型丛书,在中国经济建设、政治建设、文化建设、社会建设中,实现凤凰出版人的历史责任和使命。

主 编 序

这里收入的译著,大多来自“人文与社会译丛”的出版计划,其中有的已经问世多年,有的则还没有来得及印行,现在都被统筹到了新的系列中。

于是又要为此写一篇新序。也好!趁着这个时机,我就来交代一下这套丛书的初始动机。已经事过差不多二十年,所以不妨更加坦诚地披露:自己对于这类著作的心灵饥渴,当年是在街头的人流中突然涌现的。仿佛遭遇了大地震一样,我冷不防近乎绝望地发现,周边没有什么可以遮风挡雨的,而头脑中更是空空如也——以往读过的那些迂远的智慧书,如今信着全无是处!

这样一来,就势必要从头读起,否则就无力去因应深重的当代危机。正是在这种发奋的心境中,这套丛书既延展了八十年代,又突破了八十年代。无论要为此陷入多少繁琐的细节,我念兹在兹的都一直在于:对于中国问题的解答,甚至对于中国问题的确认,都不能仅凭勇敢与冲动,还同样需要沉潜与周密。

为了咬定这个目标,我主动选择了一条独特的、如今看来也尤其适合我的道路。尽管身陷于官气十足的高等学府,不可能完全自外于

其名利规则,但更其吸引我的却是:由于更需要倚重读者的自由选择,所以中国的出版企业,就总是要超前于它的教育事业。说到底,正是学术出版的民间品格,才是自己长期热衷此道的真实原因。

就这样,在长达十余年的坚持与苦熬中,心血一滴一滴地淌下,终于汇成了如今这一汪活水。幸赖译林同仁的通力合作,这套书居然积成了现在的规模。不过,眼下还不到庆功的时候,反而应当老老实实地承认:其实在编辑过程中,慰悦与追悔、惊喜与惊诧,至少是同样的多。无论在确定书目、购买版权方面,还是在申报选题、甄选译者方面,总会蹦出意想不到的困扰,让原有的设想不断地打折和受挫……

幸而,这些点点滴滴的心血,经年累月地流淌下来,还是在顽石上留下了刻痕。正如我的另一套“海外中国研究丛书”,早从坊间走进了北大的讲堂,开拓出了新的博士方向一样,我们这套主攻社会思想的丛书,也已开始成为北大同学的热门读本。在最好的情况下,总还是有可能不仅充当饭桌上的谈资,还会潜移默化他们的文化前理解。

正是在这个关口,我个人的兴奋点,就再次转回了研究室。毫无疑问,翻译工作对于现当代中国,具有别提多大的重要性。可话说回来,就算所有的翻译计划都得以实施,甚至所有的文句都没有翻错,中华民族也不能光靠这一点,就奢言什么文化上的崛起。若无力透纸背的批注,若无激烈抗辩的对话,若无充满想象的发挥,那么,这些历尽艰辛翻译出来的著作,终不过是些抛到水面的瓦片,刚刚溅起表浅的涟漪,就要沉入冰冷的一潭死水了。

要知道,我们这项卷帙浩繁的翻译工程,以及其他性质类似、规模较小的翻译工程,之所以能时时引起心灵的骚动,那无非是因为,当代中国的种种危机,有着无可回避的世界性背景——缘此,那些令我们深感困扰的中国问题,说穿了原本就是世界性的难题。

在这种情势下,也就理应心存这样的念想:一方面,如果自身并无

内在的智慧和思力，那也就没有什么资质和根底，去真正分享别人的智慧，而只会被这些天书把心智搅得更乱；另一方面，一旦真正读懂了这些译著，则注定要发愿去激活这类智慧，并把自己的创造性运思，毫无愧色地回馈给整个世界。

最后，要特别感谢我的长年合作者彭刚，感谢他为此承受的繁难，和为此贡献的耐力——尽管若非遇到这种场合，以我们之间的默契与认同，原不必把这种感激之情说出来，更不要说当着公众的面把它说出来！

刘 东

2008年3月29日于京北弘庐

作者序

1. “房地产”决定韩国社会

如果有谁问我哪一个词最能概括出当今韩国社会各种现象出现的原因,那我的回答是“房地产”。因此,我想通过这本书谈谈房地产对韩国社会的重要影响。

在韩国,一个人的经济实力和社会地位是由房地产的所有量决定的。一个人住公寓,还是住单位宿舍;即使住在公寓,还要看他住在哪家开发商的楼盘,面积有多大;除了住房,还要看这个人有多少土地、有多少大楼。通过了解这些情况,就能走进这个人的生活世界,并能知道他的政治取向,且预测出他在大选中的投票意向。

房地产不仅决定着居住环境,更是决定个人生活全部的最重要资源。子女能读哪所名牌大学是由父母的房地产资源决定的,父母的房地产资源越多,读名牌大学的机会相对越大;申请银行贷款的资格也是由房地产资源决定的,因为银行是依据用作担保的房地产数量来决定是否具有贷款资格及贷款金额的大小;房地产也会影响人的寿命,有房阶层和无房阶层之间的寿命相差很大,即使是有房阶层之间,房地产的所有

量不同,平均寿命在统计特征上也显示出明显的差别。

老百姓辛苦赚来的钱大部分都被房地产吸走了。有了闲钱不投资房地产的人在韩国都被看成是傻瓜。行贿受贿的腐败行为也因房地产的发展而大行其道。甚至连新闻舆论对房地产的报道也因房地产广告的植入程度不同而大不一样。

总体而言,房地产已使韩国变成了一个贫富不均、两极分化现象严重的国家。韩国的社会不平等不是由职业和收入决定的,而是由房地产资源来决定的。因此,大韩民国已经变成了一个房地产阶级社会。

2. 爸爸妈妈都出去挣钱以后

韩国歌手郑泰春的歌曲《我们之死》是根据真实事件创作而成的。1990年3月9日,一对双职工夫妇急于出门上班,把孩子反锁在租住的地下室里。后来房子起火,年仅五岁和四岁的一对兄妹葬身火海。这一事件真实反映了韩国千千万万“蜗居”于地下室的无房一族的悲惨命运。

笔者由此想到了20世纪80年代后半期的韩国劳动运动,内心的痛楚难以言表。尽管写了这本关于房地产的书,但还是很担心能否像当年那首歌一样表现出社会的真实一面。

无独有偶,那次火灾15年后,2005年10月11日又发生了一起类似的火灾事件。在首尔市瑞草区元地洞的贫民区,一位妈妈出去上夜班后房子起火,五岁和四岁的一对兄弟葬身火海。兄弟俩成为了以首都圈为中心的房地产开发业的牺牲者。他们是能够撼动韩国社会的房地产大开发事业的最大受害者,是千万房地产极贫阶层的真实写照。

自2002年以来,韩国房价持续暴涨。尽管无房老百姓们的哀鸣声震天动地,但国会和政府却无力调节房价,对房地产市场的控制力甚微。无论是代表富人利益的大国家党,还是当时宣称内部改革的执政党,就连以监督和批评国家政策为宗旨的进步势力都在房地产大潮前望洋兴

叹,无能为力。在这一点上,笔者也是一样,在房地产大潮中深感无力。

从那开始的4年内,我怀着内疚之情,在国会图书馆以及相关部门搜集材料。凡是与房地产有关的资料,我都去查找、阅读、摘记、分析,深入探究房地产的相关问题,下定决心一定要找到房地产变成魔鬼的原因和驯服它的良策。

3. 房地产神话与意识形态

韩国社会的房地产问题正在极度恶化,节节高升的房价成就了韩国的“房地产不败神话”。背后支撑这个不败神话的各种意识形态支配着我们整个社会。

实际上,神话和意识形态仍不是房地产的真正实质所在。虽然不是很明显,但是韩国社会围绕房地产问题存在两种态度。尽管大家都在责难公职人员进行房地产投机是重大的犯罪行为,但大家只要有闲钱都首先去炒房,希望房价高涨从中获利,这是不争的事实;尽管在道德和规范层面上讲,人们都说要消除房地产泡沫,但泡沫真正破掉后,大家都担心会出现经济危机,这种莫名的不安和矛盾情绪正是普通老百姓内心的真实写照。从结果上看,上面这些隐藏在房地产不败神话背后的各种意识和心理,形成了一种在现实中妨碍提出解决良策、从而使房地产问题无法解决的失败主义倾向。

“根除房地产投机行为”比任何一条议题都能引起全体国民的共鸣,也成为所有政治选举中提出次数最多的口号。然而,无论是哪个政党执政,“先把蛋糕做大”这个原理都成为政府的政策取向,并一直被合理化、正当化。政府运用的各种统计材料也在支持这一政策取向。

韩国政治进入民主化时期后,房地产神话也仍未被动摇。政府也被房地产神话和各种意识形态所影响,使得对待房地产的失败主义倾向深深地植入韩国社会之中。

靠投机赚钱的欲望越是强烈,人们越会轻视那种靠自己诚实劳动获得收入的观念。因此,大家都逐渐淡忘了承担建设社会共同体的义务,这种思想风潮开始在全社会蔓延。最近韩国社会急速膨胀的中产阶级消费文化和消费欲望就是这种思想风潮蔓延的产物。

那房地产神话和意识形态到底是什么?为什么会成为问题?房地产投机食物链的各个主体都是谁?食物链中究竟是谁得到实惠、谁沦为失败者?到底是什么导致房地产问题难以解决?到底有没有解决之良策呢?

4. 用统计数据来挑战统计的神话

在韩国,关于房地产的书籍浩如烟海。在国会图书馆的网页上输入“房地产”关键词后,出现超过 5000 本关于房地产的书籍。大型书店里也都设有房地产的专架,图书市场里流行房地产风潮也并非意外之事。报纸和电视媒体也几乎每天都在报道关于房地产的新闻,就连人们在酒吧里聚会谈论的话题也少不了房地产。正如久病成医一样,那些在房地产投机中摸爬滚打的人们,每个人都成了“房地产万精油”,他们的经验和故事三天三夜都讲不完。

本书与其他房地产书籍的最大不同就是每个论点都有统计数据来支撑,书中大概有超过 300 个的统计数据。尽管同时会讲很多与房地产有关的小故事,但目的在于用真实的统计数据作为武器,来挑战房地产神话和背后的各种意识形态,以探究房地产问题的原因和实质。

笔者将用真实的统计数据来证明一些人们认为是常识的内容,并揭示问题的实质。数据可以揭示出房价到底能飙升到什么程度,及其背后的意义。此外,数据也能显示出富人们有多少房产,有多少土地,靠房地产投机而赚取的资金最终都落进谁的口袋。

统计数据是一把双刃剑,用得不好,成为良药;用得不好,则沦为毒药。

房地产神话的巨大影响就是政府和企业生产出来的数万个数据歪曲事实真相的结果。可以说,正如以其人之道还治其人之身,我将用统计数据驱散被统计数据遮蔽的房地产发展迷雾。

最近以来,政府和企业发布的统计数据都是为了使房地产意识形态正当化的产物,因此很难确保数据的真实性。建筑公司依据只要多建房就能解决住房问题的理念,发布了大量的数据,却没有这些新房都被谁买走的数据。尽管很多数据证明了只要增加房源就能解决住房问题的硬道理,但韩国社会里仍然有很多人住在地下室、木板房、窝棚和山洞里。

与房地产有关的真实数据如同无法触碰的高压线一般,里面隐藏着谁是真正的房产富人、土地富人、大楼富人。随意公开这些数据会被冠以“泄露国家机密”的罪名,因而一直无法大白于天下。

但幸运的是,笔者以国会议员辅佐官的身份,在议员办公室工作了4年,至少在两个方面有助于我搜集房地产方面真实的数据:一方面,可以随意使用藏书量全国第一的国会图书馆资料;另一方面,自己拥有可以调阅全国各部门处室资料的权限。因此,本书里的统计数据都是近4年来各部门公开发布的房地产数据,是非常有价值的资料。此外,还包括一些民间研究所和学术界的研究数据。

5. 本书内容与结构

本书由六个章节构成。每章基本上由一个独立的主题构成,因此读者可以挑选自己最关心的一节来阅读,也可以通篇顺次阅读。

第一章探讨了房地产何以成为问题,以及到底是怎样的一个问题。首先考察了韩国解放以后的土地价格和房价上涨的程度。此外,用韩国房地产价格的总额来分别计算土地、房子和大楼价格上涨的程度。同时也追踪分析那些个人就拥有1000套房产的房产富人。最近房价仍在飙

升,因此计算出那些投机得到的收益可以分析出谁在房地产投机中得到多少好处,进而分析出房价飙升的原因,甚至还可以分析出“房地产投机食物链”形成的全过程。

第二章分析了房地产投机如何使韩国经济深陷重重危机。笔者将用大量数据论证房地产投机怎样增加租房居住的人口数字,说明人们如何将更多的时间花在买房上。目前,韩国内需经济停滞,中小企业向中国和东南亚转移。在此背景下,笔者也将用数字说明房地产产业是如何适应这一环境变化的。此外,随着房地产投机行为的增加,建筑业过度膨胀,会产生影响金融正常发展的“土建国家”现象。最后将用数字表现出房地产投机和劳动争议的方程式。

第三章将考察房地产投机是怎样影响个人的人生的。笔者将房价统计资料和《首尔调查》资料相结合,分析首尔市不同街区的房价差异如何造成人们生活的差异。在不同收入阶层的居住状况方面,将用数字证明一个坊间讨论最多的常识:越穷的人就住在越老越小的房子里,越富的人则住在越新越大的房子里。

在房地产与银行放贷门槛差异的关系上,也存在一个不可争辩的事实。即银行一方面提高个人房贷条件,一方面大量放款给房地产投机商。在房地产与教育方面,通过房价和韩国某著名高校录取率之间体现出的内在联系,可以看出房地产与高等教育之间的紧密联系,即“房地产资源差异→收入差异→教育费用差异→子女学历差异”的牛骨塔^①。在房地产与健康差异的关系方面,韩国社会出现一个“连鬼都会痛哭”的怪现象,地价飙升的街区中的居民寿命相对较长,反之地价涨幅缓慢的街区居民寿命相对较短。

第四章揭示出房地产贫困阶层的真实状况。尽管全国有 100 万套

① 韩国人把大学叫作“牛骨塔”,因为过去有许多家长靠卖牛来支付孩子学费,讽刺个人大学教育的高投入。——译注(下文如无特别标示,均为译注)

住房,但10人中就有4人在租赁房居住。本章将对此现象背后的原因进行分析和讨论。笔者还将用家庭资产清单和工薪阶层的真实生活数据来说明一个真实状况,即房地产财产差异是贫富分化的核心要素。此外,笔者还将考察住在地下室、窝棚和贫民区的房地产极贫阶层的规模 and 实际生活状况,以及房地产造成的危害都向谁转移的真实情况。

第五章揭示出韩国100位房地产首富的状况。笔者将综合利用国税厅、行政安全部和统计厅的数据来考察这100位首富拥有的住宅数量、住宅价格和住宅面积。根据公寓和别墅的不同类型来看这100位房产富人在哪里居住,又是如何将房价抬高起来的。此外,还将追踪有财阀背景的100家企业拥有的住宅数量。资产达到500亿韩元才能荣升土地富人榜前100名的土地富人到底拥有多少土地?他们当中10位拥有的土地面积就占首尔市5个区的面积,100位拥有的土地面积就能占首尔市的2/3。另外,笔者还将揭示100家大企业的土地财产。最后考察2008年公布的前100名高级公职人员的房地产财产状况。

第六章是在寻找对应之策。笔者建议针对不同住房阶级制定出针对性较强的住宅政策,并强调进行第二次土地改革的必要性。首先,本书用统计数据论证了住房用地国有化在经济上的可能性和实效性。其次,在公共开发方面,笔者建议禁止财阀企业进行公共住房用地开发,并且国家应该建造100%的公共廉租房。再次,笔者建议国家应该废止给予建设行业企业的各项特权,如事先出让制度、出让原价不公开制度、出租所得收入不征税制度等。同时提出了对个人住房进行保障的各种对策。此外,笔者提出了消除无房阶层五大压力^①的政策建议。最后,笔者提出了针对那些仍住在地下室、窝棚、贫民区、山洞里的160万贫民阶层的救助政策。

① 无房阶层的五大压力是指“房子被强行拆迁”、“房价飙升”、“每月交房租”、“房屋破旧不堪但没有能力搬家”、“好不容易把仅有的房子租给别人作为生活的重要来源,但租客赖账”。