

2010 泡沫破碎

BOOM BUST

House prices, Banking and the depression of 2010

房价·银行与经济萧条

[英]弗雷德·哈里森 (Fred Harrison) 著 龙桑田 李红丽 译

中国社会科学出版社

2010 泡沫破碎

BOOM BUST

House prices, Banking and the depression of 2010

房价·银行与经济萧条

[英]弗雷德·哈里森 (Fred Harrison) 著 龙桑田 李红丽 译

中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2010 泡沫破碎 / [英] 哈里森 (Harrison, F.) 著; 龙桑田, 李红丽译. —北京: 中国社会科学出版社, 2007. 12

书名原文: Boom Bust: House Prices, Banking and the Depression of 2010

ISBN 978 - 7 - 5004 - 6498 - 3

I. 2… II. ①哈…②龙…③李… III. 经济预测 - 世界 - 2010 IV. F113.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 164620 号

图字: 01 - 2007 - 4618

出版策划 任 明
特邀编辑 乔继堂
责任校对 林福国
封面设计 典雅设计
技术编辑 李 建

出版发行 中国社会科学出版社

社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号 邮 编 100720

电 话 010 - 84029450 (邮购)

网 址 <http://www.csspw.cn>

经 销 新华书店

印 刷 北京奥隆印刷厂

装 订 北京一二零一印刷厂

版 次 2007 年 12 月第 1 版

印 次 2007 年 12 月第 1 次印刷

开 本 710 × 980 1/16

印 张 17.75

插 页 2

字 数 275 千字

定 价 28.00 元

凡购买中国社会科学出版社图书, 如有质量问题请与本社发行部联系调换
版权所有 侵权必究

作者简介

弗雷德·哈里森是伦敦土地研究联合会的执行董事，他担任多家俄罗斯大学和政策制定机构的顾问，包括俄罗斯议会杜马，帮助他们努力实现向市场经济的公正转变。最近他把目光转向经济衰落分析和市场经济中的政策问题。

出版策划：任 明

封面设计：典雅设计

前 言

美国航空航天局（NASA）是美国政府下属的宇宙探测机构，美国的纳税人已经为其科学研究和载人航天事业出资无数。美国航空航天局也不惜代价网罗最聪明的人才，让他们设计出最灵敏的仪器来加深我们的物理知识，了解宇宙对地球的影响。然而，美国航空航天局没能提醒我们注意一个正在发生的危险问题，而这个危险有可能摧毁生命。他们没有发现臭氧层中的空洞，这个曾阻挡大部分紫外线的天然屏障因地球的灼热而开了口子。直到1985年英国南极考察队的约瑟夫·法曼（Joseph Farman）及其同事发现臭氧层空洞，这一直都是自然界不为人知的秘密。

为什么美国航空航天局会失手呢？事实上，它并不是没有觉察到这种变化。航空航天局的精密仪器记录了这些数据。《商业周刊》（*Business Week*）（1991年7月22日，第10页）曾报道：“他们的仪器已经记录了臭氧的减少，但是计算机按照既定的程序来解读这些数据，而既定的程序早就将反常的读数忽视掉了。”计算机的智能程度局限于人们输入的程序，所以问题的关键在于美国航空航天局应用知识的方式。科学家们掉以轻心，将那些与正常数据相去甚远的数值视为无关紧要。如果仪器上显示的数值反常，他们会被解雇。

那些运用资本主义运行机制研究社会科学的科学家身上也有类似的问题。政府采取的手段远不够完美，但它们却在收集将触发红灯的警示信息。像美国航空航天局一样，当土地市场的通胀统计数值脱离预期的基准值（通常在2%—10%之间），到达警戒性的高度（房价增长20%），直至高达每年60%的涨幅，最终泡沫破灭时，政府却仍然处在无反应的沉睡状态。传统的经济学原理是不考虑那些偏离官方认可的基准太远的数值的。

因此，资本主义经济中的“空洞”仍然是个谜，这个空洞就是给家庭经济和国家财政预算带来灾难的周期性经济衰退。问题的关键在于解读数据的方式。人民的代表不能“理解”我们双眼所能看到的东西。我们草率地利用所有事实，但我们并不了解它们。尽管政府中有最具智慧的头脑，在大学里也投入了巨额的研究经费，而我们仍然漠视了实际的情况。

在这次研究中，我把矛头直指托尼·布莱尔的财政部长戈登·布朗和美国央行行长艾伦·格林斯潘。不过这次研究并不是某个政党的政治攻击，只在于找出政府经济政策的核心体系中的问题。这种哲学体系中的问题本应受到所有政党质疑的，但是他们却都默默地接受了。这样，当我以几个有影响力的人物传记来分别刻画英国和美国的问题时，我们会记住那些财政部长和央行行长的上任和去留事迹；然而，令社会动荡的经济大起落其实都是一些支撑这个社会的法律制度的产物。

我对当权者的建议是他们应当对事情了解更多一些。央行行长有责任用简洁的语言，说话直截了当，给我们提供一个全面的经济运行账目，好让我们有可能去掌控自己的命运。但格林斯潘将他掩饰话语意思的技巧拿来开玩笑。欧文·斯特尔泽（Irwin Stelzer）是一位美国经济的密切关注者，他说道：“格林斯潘运用语言的特殊才干是出了名的，他的这种方式终结了语言作为沟通工具的性质。”^① 作为政治人物，他们对那些信任他们、有信心投票给他们的人民负有领导责任，因此，他们应当对事态变化做出明确的计划，而不是因为害怕失去选票而妥协。只要他们不能解释为什么必须对公共财政和财产权中一些重要惯例进行改革，他们就会失去那些选票。

央行行长和财政部长对我们施加简易的经济管理手段（利率—借贷成本），自我审查制度已经破坏了对这种问题的监管。目前执行的货币政策使得关系人们生活的物价很高。经济学家称之为“牺牲率”（sacrifice ratio）——因减少通货膨胀而得到的产出累积损失^②。关于损

① 欧文·斯特尔泽：“联邦政府的格林斯潘坦然面对狡猾的平衡术”，《星期日泰晤士报》（Sunday Times）2005年1月9日。

② 埃德·鲍尔斯（Ed Balls）、格斯·欧唐奈（Gus O'donnell）：《改革英国的经济和金融政策》（Reforming Britain's Economic and Financial Policy），贝辛斯托克—帕尔格雷夫出版公司2002年版，第78—80页。

失的比例，他们达不成一致意见。如果这种政策能缓和经济大起落，那么付出的代价也许是值得的。但事实上不是这样。他们利用资本主义经济结构的弱点，而货币政策被迫承担经济过剩的重任。货币政策给人们一种当局采取了措施的表现，但它最终不能抵抗周期性经济衰退的强大力量。

如果确实对这种经济循环大起落没有解决办法，或许我们可以容忍这种一眼就能看出是假的弱智游戏。我们采取的表面行动中应该有解决问题的价值。我们在实际生活中可能不能将罪恶的灵魂排除在社会之外，但在圣歌和宗教仪式中还是可以警告他们，这可能让其他人感觉更安全些。而我想说的是，经济大起落是存在解决之道的。

如果我是对的，那么暗含的意蕴是什么呢？我们应当重新解释一下央行行长们的秘密会议的意义。当他们碰头来判定是否要提高利率时，他们上演的其实是一幕心理剧，更多的是做表面文章，对现实起不了多大作用。我们会觉得这种仪式更好吗？当银行行长们宣布我们贷款将要支付多少利息时，他们的决定会间接损害企业经济利益。这种负面影响直接关系到是否要提高利率。无论提高或降低利率，一种失常的经济会更加不稳定，金融冲击会将负面影响波及人们的工作、储蓄和投资中。

在调查过程中，我质问戈登·布朗，指出他的分析存在致命的缺点。他借助 200 年的历史来支持他的英国经济管理方法——由托尼·布莱尔政府在 2005 年大选中大肆宣传的方法。我拿出 400 年的史料证据，证明他那将在 1997 年执行的决定对经济衰退周期起不了什么作用。

我们每个人都需要居所。然而，有三个世纪，劳动人民发现给自己提供一个像样的住所成了难事。我们要么指责自然界太吝啬（在这种情况下，自然界以奇怪的选择性赋予我们想要的东西），要么怪罪我们的法律和制度存在严重缺陷。我反对我们可以控制自然责任的观点。工业革命以强大的爆发力为我们提供了我们想要的一切物质。然而，许多人得不到他们可以买得起的住房。从 18 世纪的农业社会经过 19 世纪和 20 世纪的工业化鼎盛时期，直到今天所谓的 21 世纪“新经济”，我们可以从中发现相同的模式：相同的社会进程使人们丧失了大多数基本的需求，得不到理应成为家庭安乐窝的住所。

我从普通代表的角度来观察英格兰银行管理层和美国联储主席的言行。他们认为可以利用利率来消除经济周期性运动，我将解释为什么这

是对市场经济的错误理解。像目前的经济结构，资本主义制度对平衡经济增长具有先天不足的缺点。操纵利率不会改变这个现实，相反，它会加剧市场的动荡，扰乱人们的工作和储蓄。

如果我是对的，如果我的解释对经济大起落的原因提供了有力的阐述，那么将意义深远。人们将更有信心地去做规划，计划何时购买房子，知道为抚养小孩和安度晚年需要多少积蓄。

如果我是对的，人们就有责任去掌控他们的命运。无论那些最具创造精神的企业家采用多么精细的财务和组织措施，上三个世纪的经济大起落都摆脱了企业家们所能想出的防卫方法。经济大起落战胜了最强大的政府，击败了人们有组织的努力合作（比如工会和合作组织）。过去这些失败是因为人们不具备认识问题根本原因所在的知识，而现在他们都已经驾轻就熟了。

如果我是对的，那么税收的民主运动时节已经来临。公共财政已经变成分裂的工具，这本应成为人们的民主。我将解释为什么房屋主特别要承担重大责任。有许多原因，持有财产所有权证书的人们应当采取主动，领导一场改革运动，以此改变我们缴纳所得和服务税的方式。

现在，以我提供的这些观点来武装自己，我们不再可能听任经济的狂热兴起和毁灭性衰退。我们必须不再让历史上的可憎人物继续演变成魔鬼，特别是地主。社会主义者还在大打过时的教条主义战。例如，在英国《新政治家》（*New Statesman*）2004年9月20日的封面故事中，英国左翼大声疾呼：“交出我们的土地！我们每个家庭被少数贵族剥削了好几百万。”当我们继续对昨天的敌人发动意识形态上的斗争时，数以百万计的人们将继续失去与生俱来的权利和劳动权利。政治哲学必须转移到今天的现实上来，因为我们（人们）已经成为问题的一部分了。我们有时公允，不能再为反复的经济崩溃而继续指责其他人。

我们是财产所有者，我们有民主权利去坚决要求改变那些法律制度，因为那些法律制度都是合谋打击我们的合法愿望的。但是，保持沉默的诱惑实在太太，特别是那些通过不公正的管理制度谋取了超出他们最大财富梦想的房屋主。他们的房子资产增加了，然而，其黑暗面就是——悬在数百万人们脖子上的债务的增加。我们看看下面的表，英国的债务负担在21世纪初房产繁荣时期是增加的。按彼得·安布罗斯（Peter Ambrose）教授的估计，在虑及通货膨胀和房子增多的情况下，

1980—2004 年间的住房债务应当增至 1550 亿英镑左右。^① 实际上，到 2004 年房产债务已经超过 8000 亿。对那些利用房子赚钱的人来说，房地产市场仿佛一个包赚不赔的赌场。对那些需要住房的人来说，房地产市场却意味着终生的奴役。

英国住房债务和 GDP（亿英镑）

	1980	1985	1990	1995	2000	2002
未付的住房债务	530	1270	2950	390	5360	6710
国内生产总值(GDP)	2310	3550	5570	7190	9500	10370
债务与 GDP 的%	23	36	53	54	56	65

资料来源：《英国 2003/2004 年房产回顾》（*UK Housing Review 2003/2004*），史蒂夫·威尔科克斯（Steve Wilcox）：《考文垂市：特许的房产协会》（*Coventry: Chartered Institute of Housing*）（2003 年，第 131 页，表 45）。

这种病态的社会现实并不能归罪于个人的心理问题。经济不稳定主要是因为税收和土地使用期限的法律使这种大起落成为惯例，而政府是要为此承担责任的。从前期的迅速增长到 2010 年经济衰退期间的两个例子说明了政治上的不足。

- 在美国，投资者发现了一部旧税法，这部税法可使他们购买商品房不用支付资本所得税。投机者创立了“共同产权协会”（*Tenants in Common Associations*），并涌进“自 19 世纪 90 年代美国俄克拉何马州的土地热而发展最快的房产所有权战略”。^②
- 在英国，戈登·布朗自 2006 年 4 月以来，在税收法方面开了个大口子，以此激发了房产市场的投机行为。依照他推行的养老金新规定，投资者会将养老金转向房产市场，并以此减轻税赋——他们的钱可以说是公共资金的捐献。^③

① 彼得·安布罗斯：《英国房产》（油印文件）2004 年 10 月 15 日。

② 吉姆·皮卡德（Jim Pickard）：“1031 趋势在美国减弱”，《金融时报》（*Financial Times*）2005 年 1 月 4 日。

③ 凯瑟琳·库珀（Kathryn Cooper）：“购房出租的投资者大获 40 亿英镑税收”，《星期日泰晤士报·货币版》（*Sunday Times · Money*）2005 年 1 月 9 日。

在这两种情况中，房地产的特别待遇一方面促使房价超出实际水平，另一方面将低收入工薪族支付的税金转移到了高收入的土地所有者手中。这样，在房地产市场通行的财政政策将收入从穷人到富人进行再分配，促使一小部分人暴富，而穷人承担一生的债务。

在我调查滋生这种病态负债的过程中，我要指责一些政策制定者和社会科学家，他们作为国家利益的管理者是失职的。他们擅自通过操纵贷款成本安排人们的生活，但他们的决定终究是故意当作不知道原委。英格兰银行的货币政策委员会（MPC）就是实例之一。在2004年，它提高利率，而没有全面考虑它对房地产市场的影响。它的经济学家并不知道随之而来对人们的消费决定或消费方向的影响，其中房价会上涨。听到英格兰银行的高管默文·金（Mervyn King）说这样的话是得不到安慰的，他说：“我不知道房价走向如何，而我知道其他人也不知道它的走向。”^①

人们慷慨地纳税想知道的可能是未知的答案，而本书的读者不必依赖专家，就可以对重大趋势有更深入的了解。对我们的共同财富、我们的个人财产和社会福利的最终责任都铭记在我们每个人心里，这就是本书的目的。

^① 谢赫拉扎德·丹尼什科夫（Scheherazade Daneshkhu）：“在回落迹象之后，房价将走哪条‘平衡之道’？”《金融时报》2004年9月25日。

目 录

前 言	(1)
-----------	-----

第一部分 房子安全吗

第一章 英国的房地产及经济周期	(3)
第一节 为经济大起落所做的预算	(3)
第二节 避开萧条的秘诀	(9)
第三节 房价试验	(13)
第四节 税收挑战	(19)
第二章 注定失败	(21)
第一节 历史的模式	(21)
第二节 归咎为“通货膨胀”	(26)
第三节 5%复利的秘诀	(29)
第三章 美国的虚拟现实情形期	(38)
第一节 新经济 旧法术	(38)
第二节 极高的租金	(42)
第三节 吸收规律	(48)
第四章 艾伦·格林斯潘的杰出才华	(53)
第一节 泡沫问题	(53)
第二节 货币的色彩	(59)

第三节 多事的石油	(63)
第四节 心灵的卫士	(65)

第二部分 经济繁荣与萧条交替循环的根源

第五章 租金和 18 年的循环周期	(73)
第一节 循环反复综合征	(73)
第二节 土地市场的根源	(78)
第三节 终止协会	(84)
第四节 芝加哥的情形	(88)
第五节 未公开的证据	(98)
第六章 历史的模型	(100)
第一节 快速致富计划	(100)
第二节 周期中段危机	(110)
第三节 作为起因的投机	(116)
第七章 土地投机的炼金术	(119)
第一节 战利品 I：自然	(119)
第二节 战利品 II：纳税人	(124)
第三节 罪在上帝	(128)
第四节 自相残杀的代价	(132)
第八章 经济大起落结束了	(137)
第一节 绝望的论调	(137)
第二节 形而上学的经济学家	(142)
第三节 只是当地出现的一点困难	(147)
第四节 搭便车者的追求	(150)

第三部分 第一次全球经济大萧条剖析

第九章 新经济：倒卖，英裔美国人的神话	(157)
---------------------------	-------

第一节 硬接线	(157)
第二节 泰坦尼克号的教训	(161)
第三节 公共财产理论	(165)
 第十章 在美国创业	(169)
第一节 债务与破坏	(169)
第二节 掠夺的财政	(178)
第三节 风险制造者	(183)
 第十一章 戈登·布朗的魔咒	(187)
第一节 不够谨慎, 假设 1	(187)
第二节 税收储备骗局	(193)
第三节 危机中的建筑物	(197)
第四节 返回到 5%	(201)
 第四部分 自动稳定器	
 第十二章 反周期行为	(209)
第一节 失败的语言	(209)
第二节 自掘坟墓的政策	(214)
第三节 反周期策略	(217)
第四节 人们的预算	(220)
 第十三章 澳大利亚: 税收的弊病	(227)
第一节 土地财富	(227)
第二节 公共税收的土地价值	(232)
第三节 失败的政策	(239)
第四节 病态的税收	(241)
 第十四章 来自民主化财政的津贴	(246)
第一节 一项新的社会公约	(246)

第二节 盈利	(250)
第三节 灾难之路	(254)
第四节 掠夺政策的结尾	(258)
附录 创立真实状态的哲学	(263)

第一部分 房子安全吗
