

# 京沪房价堪比纽约的文化解读

杨国英

经济分析不是万能的,许多违背常理的经济现象的背后,其实隐藏着难以捉摸的文化基因,中国的高房价现象就是如此。

对比一下中美两国,虽然美国是全球最大的发达经济体,中国是全球最大的新兴经济体,尽管美国经济学家早在2008年就提出了“G2”构想,但2015年美国人均GDP约为中国的7倍、人均收入则是中国的6倍左右。不过,在悬殊的经济差距下,为什么中国的人均储蓄高达4万元(约为6200美元),而美国却有超过6成的人储蓄不足1000美元?同样,为什么人均收入远远低于美国纽约和华盛顿,上海和北京的房价却能够与之媲美,甚至局部超出呢?

显然,这两个问题,经济分析可以提供局部解释,但纯粹的经济分析是无法锁定其要害的。比如,中国人均储蓄率高,与中国社会保障相对缺乏有关,但是为什么几乎没有社会保障的非洲落后国家,其储蓄率依然远远低于中国呢?同样,京沪两地房价的持续飙升与中国富人喜欢在一线城市买房置业有关,但作为全球顶级富人(包括中国富豪)置业首选的纽约,为什么房价上涨远远没有北京和上海这么离谱呢?

## 一、农耕文化 VS 移民文化

中国人购房的平均年龄远低于欧美人。3年前,在一所高校兼职教授财经新闻报道,其时的学生在毕业短短两年时间,已有近1/3买了房,毫无疑问,购房款几乎都是父母帮助筹集的,部分学生甚至现在还在接受父母的生活“救济”,这就是中国许多人年纪轻轻就已购房的原因所在,而环顾四周,这样的例子比比皆是。

在英国,2014年首相卡梅伦曾颁布一项购房优惠政策:40岁以下的首次购房者购房可享受20%的折扣,这从侧面反映了,英国人平均的首次购房年龄是远远高于中国人的。在中国,想知道有多少人40岁不买房,统计一下大龄北漂就够了,可能有,但以同年龄段中国人的数量而论,绝对是算得上微乎其微。

购房“习俗”的不同,折射着文化基因上的根本差异。我国的文化是农耕文化,欧美则不然,农耕文化反映在个体身上,则是追求安定、害怕风险,中国人常说“安居乐业”,这显然会加大中国人对置业的超大诉求。中国人渴求农耕时期身体和灵魂共同附着在土地上的那种稳定感,他们离开农村进入城市后仍然保持着这种心理惯性。因此,拥有稳定的工作和自己的房子在中国是刚性需求。这种需求推高了房价,继而投资者也乐于参与其中,传统农耕时代的中国人,习惯于存钱、买地,再存钱、再买地,而当下绝大多数的中国人,则习惯于存钱、买房,再存钱、再买房。可以说,挥之不去的农耕文化,是中国人爱储蓄、爱买房更为根本的原因所在,即便在中国经济已经进入工业时代,一线城市已基本进入后工业时代之当下,相对保守的农耕文化依然深深地烙在中国人的骨子里。

虽然也有置业的需求,但欧美的文化决定了人们对此不那么热衷。仍然以美国为例,美国是一个移民国家,其移民主体来自于欧洲,而欧洲从根本上来讲,历史上存在游牧文化与海盗文化(北欧地区)。移民、游牧、海盗都意味着生活地点的变动不居,意味着一种全然不同的生活方式以及由此衍生出的全然不同的财富观念,甚至可以说,这些人顺遂环境进化而来的天性让他们对固定的东西无感。

或者说,移民文化、游牧文化本身就注定其风险偏好较强,即使美国人、欧洲人(乃至全世界所有人)归根到底都有置业的需求。但是,这一需求远远不如中国强烈,他们更乐意去创业、去消费,他们活在当下、享受当下,因为他们天生懂得人生永远在路上,不相信一劳永逸,这反映在购房者的平均年龄上,中国人要领先美国人7年左右、领先英国人10年左右、领先德国人近15年。中美两国文化基因的迥然不同,不仅导致中国人买房置业的诉求远远高于欧美,而且,体现在年轻人的择业观念上也存在很大的差异。中国年轻人喜欢稳定的工作(尤其是公务员),那些有着稳定工作的年轻人很可能意识不到农耕文化在他们身上打下的烙印,当然更不会理解,为什么相当一部分欧美年轻人对创业以及参与中小型创业机构情有独钟。

## 二、家族至上 VS 崇尚独立

与农耕文化相映衬的是儒家文化,儒家文化推崇“家族传承”和“家族至上”,这同样是中国人心理上迈不出一道槛。在这种“家族传承”的文化基因下,中国人的买房,不仅仅关乎个体,而是一个家庭乃至两个家庭的大事,绝大多数年轻人的买房置业,可以说耗尽了父母一辈子的心血,而父母也乐意为之付出,乃至家族的血缘亲戚也有互相帮衬的义务。因为,这不仅关乎家庭、家族的面子问题,而且也关乎娶妻生子繁衍后代的终身大事。

中国人是“举全家之力”买房,而欧美年轻人一般在读大学之后,财务上就有独立的习惯,父母也乐意培养子女的独立意识,在子女成年之后,父母与子女的关系也逐渐演变成“朋友关系”。不要说,买房

(下转第9页)

程中,相应的生产关系也会适应落后的生产力,生产力在发展,社会主义生产关系也在成熟,相应地社会主义基本制度也会日臻完善。这个过程恰恰是对生产关系适应生产力规律的科学诠释,那种片面强调只有资本主义制度才适应落后生产力、社会主义制度只适应高水平生产力的观点是一种教条主义观点,因为它看不到社会主义制度本身有一个孕育发展的动态演变过程。

社会主义初级阶段的基本国情决定了中国特色社会主义在相当长的时期内必须与资本主义竞争共处、协作斗争,共同构成世界历史的演化图景。在这个大时代框架下,中国特色社会主义必须在全球化浪潮中主动吸收和借鉴发达国家先进的文明成果,不断增强国力,用实践证明科学社会主义代表人类的未来。在社会主义制度下发展市场经济是中国共产党人对社会主义发展道路所做出的创造性贡献,它证明了社会主义不仅可以与资本主义相处共存,而且还可以在世界统一

市场经济系统中,吸收和借鉴资本主义,在与之竞争中获得自身的发展、进步。有人认为,中国特色社会主义将走向“中国特色的资本主义”,这是错误的。中国特色社会主义在不断走向成熟过程中,必将在根本制度和生产力发展水平上都成为高于资本主义的社会形态,这就是中国特色社会主义道路自信的价值取向和逻辑表达。

#### 参考文献

- [1]马克思,恩格斯.马克思恩格斯选集(第4卷)[M].北京:人民出版社,1995:44.
- [2]马克思,恩格斯.马克思恩格斯全集(第22卷)[M].北京:人民出版社,1965:502.
- [3]马克思,恩格斯.马克思恩格斯选集(第4卷)[M].北京:人民出版社,1995:477.
- [4]李素霞.世界普遍交往与卡夫丁峡谷的跨越——兼论马克思社会交往理论的方法论意义[J].马克思主义研究,2012(5).
- [5]马克思,恩格斯.马克思恩格斯选集(第3卷)[M].北京:人民出版社,1995:762.

- [6]王力军.对跨越资本主义卡夫丁峡谷理论的几点思考[J].山东大学学报,2005(5).
- [7]马克思,恩格斯.马克思恩格斯选集(第4卷)[M].北京:人民出版社,1995:450.
- [8]龚培河,姜悠悠.历史必然性的实现方式与中国道路的历史逻辑[J].中国特色社会主义研究,2013(5).
- [9]马克思,恩格斯.马克思恩格斯全集(第19卷)[M].北京:人民出版社,1963:131.
- [10]龚培河.马克思主义关于历史规律及其实现方式研究[M].北京:中国社会科学出版社,2014:165.
- [11]马克思,恩格斯.马克思恩格斯选集(第1卷)[M].北京:人民出版社,1995:74.
- [12]马克思,恩格斯.马克思恩格斯选集(第1卷)[M].北京:人民出版社,1995:86.
- [13]马克思,恩格斯.马克思恩格斯选集(第1卷)[M].北京:人民出版社,1995:88.
- [14]邓小平.邓小平文选(第3卷)[M].北京:人民出版社,1993:63.

(作者单位:南京信息工程大学马克思主义学院、江苏省中国特色社会主义理论体系研究基地)

(上接第1页)

置业这样耗资巨大的财务支出,就连子女读大学的学费,绝大多数美国人也倾向于“学生贷款”(包括超过40%的富人家庭),今天有高达4000万的美国人依然要偿还“学生贷款”且总额高达1.3万亿美元,美国总统奥巴马甚至在年近40岁才还清了“学生贷款”。读书如此,买房置业更是如此,对于绝大多数美国人,其买房置业几乎都是自己的事,父母绝少帮衬更别说一手“大包大揽”,这也就是,为什么人均收入远远低于欧美的中国,其买房置业的平均年龄远远早于欧美且自有住房率不低于欧美的主要原因之一。

反思中国和欧美的不同之后,更容易承认,我国文化中所谓的“家族至上”,其实是在家族个体中编织出了一张“互相捆绑”的关系网。有相当一部分父母认为,听话的孩子就是好孩子,他们不遗余力向孩子传递的信号也是,你听话,我才爱你。这是一种相互伤害的关系,先是强势的父母伤害弱势的孩子,等孩子长大成人不再弱势,父母的权威开始受到威胁,拉锯战的双方都感到自己才是真正的受害者,而等到孩子经济完全独立,父母的权

威进一步弱化,强弱对比完全反转,那个没有受过真正的独立教育的孩子很可能不仅希望下一代听话,甚至也要求父母听话。这是彻头彻尾的悲剧,循环往复,没有赢家,房价问题在某种程度上只是这出悲剧的一种“负外部效应”而已。

### 三、居者有其屋,可能藏危险

既然房价是重要的经济学问题,那么不妨暂时回归经济学的视角。很多人也许知道,在美国,“居者有其屋”也曾经是美梦的一部分,但作为政府的施政计划,却最终被现实打了脸。在布什政府时期,布什总统曾推动出台了一系列提高住房拥有率的政策,在这种政治气候下,没有房产的美国人几乎被视为二等公民。然而,2008年美国次贷危机的发生证明,布什政府看似呼应社会、关照民生的施政逻辑无异于同时在说——让次贷危机来得更猛烈些吧!而相比美国,我国的房文化显然更容易激发非理性的购房需求和投资需求。回头看,一线城市的房价几乎一口气涨了十几年,虽然从当下来看,我国的杠杆率还没有达到美国次贷危机时

期的水平,但考虑到我国经济对房地产行业的依赖性,以及政府维持土地财政的本能和冲动,警惕资产泡沫的出现是有必要的。虽然历史不会简单地重复,但对于普通的购房者来说,轻易听信“这次不一样”的念头也是要不得的。一直以来,经济人士对于高房价问题的呼声不绝于耳,如今几乎成了催眠曲,然而这何尝不是一种提醒:房地产行业轻易不出问题未必是好事情,因为一旦出问题,其严重程度可能超乎多数人的想象。

在现代社会,安居乐业作为一种生活理想,其实是堪称普世价值的,然而过犹不及,没有住房难以安心工作,没有住房甚至无法结婚成家,农耕文化洋溢着融融的亲情,却束缚住了年轻人追求梦想的脚步。而欧美年轻人却习惯拎起背包去远方,去追求内心真正认定的事业和梦想,中国的父母喜欢传承有形的财富给子女,而欧美的父母却更乐于培养子女独立的意识,到底哪个更好,很多人心中其实早有答案。

(作者系中国金融智库研究员)