

【名家专栏】为解决住房问题建言献策



1962年，一家三口在自家车库前合影。(STR/Getty Images)

更新 2025-01-02 9:19 AM 人气 73

标签：名家专栏，住房问题，建言，献策

【大纪元2024年12月31日讯】（英文大纪元专栏作家Jeffrey A. Tucker撰文 / 信宇编译）
二战结束之后，美国政府决策者的首要任务是推动尽可能多的人拥有住房。这项议程在许多方面都取得了成功。在美国各地，幸福的家庭住在漂亮的房子里，工作收入稳定，拥有两台汽车，这成为经济繁荣的标志，也成为美国经济实验给全世界留下的深刻印象。

电视剧也经常播出这样的经典形象。

进入21世纪的20年代之后，这个梦想破灭了，因为大多数人即使有两份收入，也根本不敢考虑购房。最新趋势显示，美国的房价处于飞涨状态；与2008年全球金融危机不同的是，这似乎不像经济泡沫，而是纯粹的通货膨胀，房价下跌的希望非常渺茫。当然，现在拥有房产的业主们无论如何也不希望房价下跌。

据《华尔街日报》（The Wall Street Journal）近期一篇题为“现在许多业主的房屋保险和税费比抵押贷款还贵”（Insurance and Taxes Now Cost More Than Mortgages for Many Homeowners, 12/23/2024）的文章报导，房产税费和保险费用的增长已经相当于按揭贷款本身的增长，这意味着从整体支出来看，房屋账面价格可能只是业主30年供房所支付费用的四分之一。

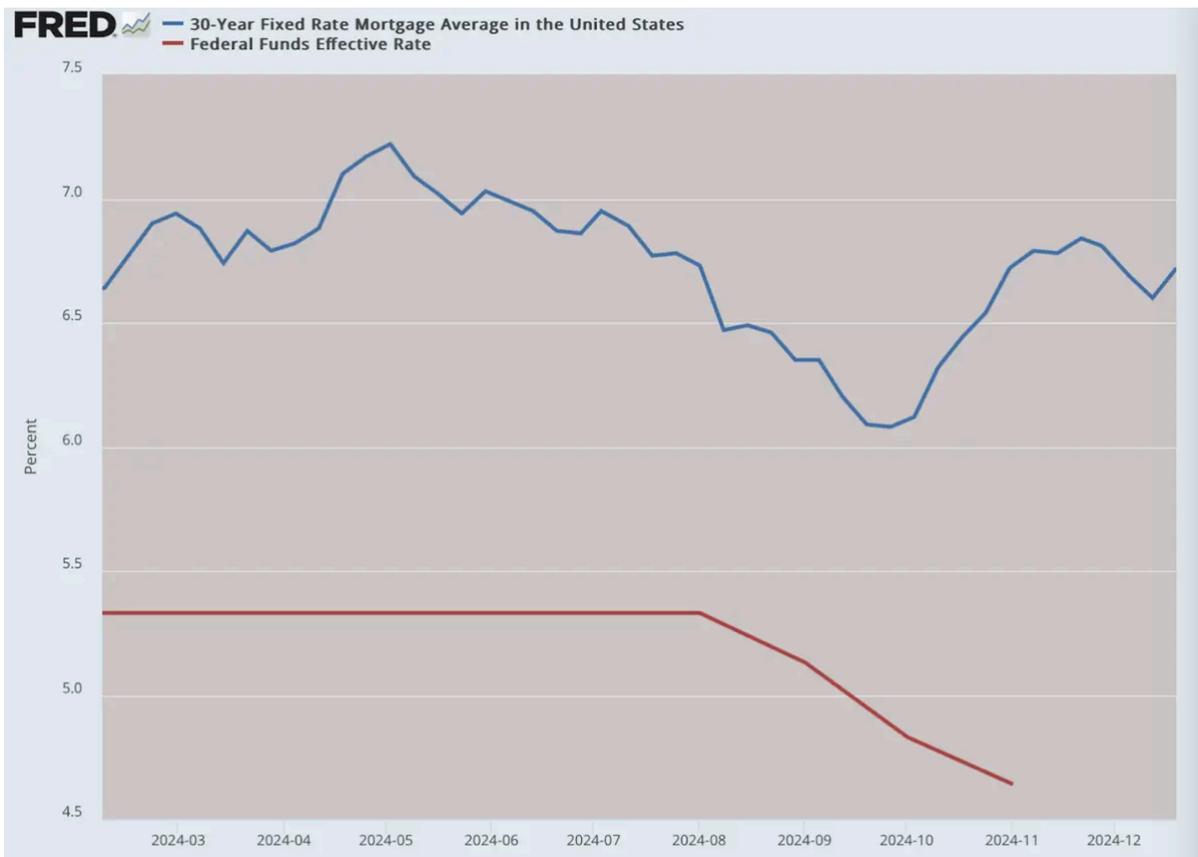
很多人看到这种情况都会发问，这有什么意义呢？有一些方法可以利用手头拥有的任何流动资产来赚钱，而不是通过购房来保值增值。

在过去的几个月里，我听到了很多解决这个问题的建议。令人遗憾的是，许多建议都是不靠谱的。

有些建议还会让状况变得更糟。

首先，人们建议美联储进行更多干预。然而，需要注意的是，美联储只能控制银行利率，即向旗下银行收取的利率。该利率将影响收益率曲线结构中的其它利率。这种影响并不总是可以预测的。事实上，它有时会导致曲线变得更陡峭，从而带来一个棘手的问题：较低的短期利率与较高的利率相结合。这种结果反映了对未来的预期。

这正是目前正在发生的情况。即使抵押贷款利率上升，美联储仍在不断降低联邦基准利率。



美国30年固定利率抵押贷款平均值与联邦基准利率对比示意图（2024年3月—12月）。数据来源：联邦储备经济数据（FRED），圣路易斯联储（St. Louis Fed）。图表制作：杰弗里·塔克（Jeffrey A. Tucker）

另一个问题是，较低的利率会助长通货膨胀，从而有可能提高住房价格、保险费用，进而增加房产税。因此，美联储的干预不会解决任何现有问题，反而会使情况变得更糟。

其次，人们建议限制机构或个人使用现金购买房产。这是为了解决大家直觉上认为不公平、不公正的问题。你正在为一栋房子进行谈判，在银行排队以获取贷款，为支付首期而出售资产，然而不知从哪里冒出来一个现金买家，把房子抢走了，令你非常沮丧。

毫无疑问，这种情况正在发生，最大的金融公司正在购买他们认为目前市场上最有利可图的资产，那就是住房。然而到底该如何限制这种购买行为呢？无论如何，业主都想把房子卖给最好的买家。如果对产权进行干预，使其无法实现，这似乎显得不通情理。

退一步讲，此举对于房价有何影响尚不清楚。使用现金还是银行贷款买房并不会影响整体房价。这种干预很可能会带来许多难以预测的问题。例如，这肯定会减少可供出租的房屋数量，从而使住房问题更加恶化，而不是得到改善。

第三，人们建议联邦政府为某类借款人提供特殊的抵押贷款利率，也许是有孩子的家庭、教师或其它阶层人士。我听说有人提出为特殊人群提供低至3%的房贷利率。这不是一个好主意。这将最终补贴风险最高的贷款人，并重演导致2008年住房危机的因素。此举还会增加住房需求，对房价造成上涨而非下跌的压力。

对首付给予税收减免或直接补贴的想法也是如此。这将令政府的赤字恶化，只会使房价继续上涨到任何补贴都于事无补的地步。

第四，我们听到有人说要大幅增加欠发达地区的住房供应。例如，唐纳德·川普（Donald Trump）总统第一个任期政府团队提出了自由城市（Freedom cities）的想法，并提供巨额开发补贴。同样，这相当于又一笔公共开支，增加了财政问题，却没有解决真正的问题，即人们希望居住在离工作地点比较近的地方。在没有企业基础设施的地方大兴土木，只会徒劳无益，中共治下几十年来的大手大脚房地产建设早已经证明了这一点。

第五，人们建议公共住房和彻底的价格控制。这两种选择确实都很糟糕。20世纪30年代，人们对政府为每个人提供住房的想法非常乐观，然而到了20世纪70年代，这些梦想都破灭了。政府既不能建造住房，也不能管理住房，甚至现有的住房也暴露出了问题。每座大城市都有一片充斥着公共住房的凋敝地区，人人都对此嗤之以鼻。没有人希望自己所在的地区出现更多这样的情况。

如果这些解决方案都不管用，那么我们可以做些什么呢？

我们首先需要解决通货膨胀的问题，因为这才是导致保险费用如此之高的原因。保险是对风险的定价，而包括人工成本在内的各方面维修价格的上涨，已经让很多地方的民众无法承受。事实上，这也是现金购买如此受欢迎的一个重要原因：你不必为各种各样的房屋保险支付费用。解决通胀问题需要限制印钞。其它任何措施都无法触及问题的核心。

财产税应该减少，甚至取消，尽管这是各州和地方政府的事，而不属于联邦政府的管辖范围。而许多城市和州都面临着无法解决的财政困难：降低房产税意味着用于学校教育和犯罪控制的收入减少，其结果是将居民赶走，而不是吸引他们。对此没有简单的解决方案，尽管州一级的私立学校教育代金券具有很大的可行性。然而同样，我们的解决方案与我们试图解决的问题相差好几个阶段。

联邦层面的房屋开发相关法规已经成为一种可怕的成本，阻碍了住房的建设和扩建。如今，即使是个人建房，也几乎不可能不按照绿色能源标准进行装修。所有这些都必须取消。如果由我来选择，我会彻底取消对住房和城市发展部（the Department of Housing and Urban Development）的资金支持。它长期以来一直是一个威胁，除了向大型开发商提供税款外，没有任何其它功能。这是一个政府机构遭到绑架的典型例子。

所有这些解决方案都会有所帮助，但要恢复20世纪50年代的全民住房梦，并没有什么神奇的答案。甚至现在也不清楚这样做是否还有意义，因为大多数年轻人更喜欢灵活的租房制度。他们可以为流动资金找到更好的用途，而不是将其捆绑在需要支付巨额税款、利息和保险的房产上。

除此之外，将改革的重点放在监管成本、通货膨胀和学生择校等方面，可能比直接干预目前的市场运作更能解决住房问题。

作者简介：

杰弗里·塔克（Jeffrey A. Tucker）是总部位于德克萨斯州奥斯汀（Austin）的布朗斯通研究所（Brownstone Institute）的创始人兼总裁。他在学术界和大众媒体上发表了数千篇文章，并以五种语言出版了10本书，最新著作是《自由抑或封锁》（Liberty or Lockdown, 2020）。他也是《路德维希·冯·米塞斯文集》（The Best of Ludwig von Mises, 2019）一书的编辑。他还定期为《大纪元时报》撰写经济学专栏，就经济、技术、社会哲学和文化等主题广泛发声。

原文：No Easy Fix for the Housing Problem刊登于英文《大纪元时报》。

本文仅代表作者本人观点，并不一定反映《大纪元时报》立场。

责任编辑：高静#

相关专题：[名家专栏](#)

本网站图文内容归大纪元所有，任何单位及个人未经许可，不得擅自转载使用。
Copyright© 2000 - 2025 The Epoch Times Association Inc. All Rights Reserved.

[自定义设置](#)