停贷断供与房地产爆雷：谁之过，谁之殆?

停贷断供与房地产爆雷：谁之过，谁之殆?

July 24, 2022

停贷断供与房地产爆雷：谁之过，谁之殆?

江西景德镇恒大珑庭烂尾楼业主多次维权无果后，于6月30日声明，如果项目方无法在2022年十月底复工，将从2022年11月开始强制停贷。随后，潜在的停贷断供潮开始在全国蔓延。根据GitHub平台的一份统计（https://github.com/WeNeedHome/SummaryOfLoanSuspension），截至目前已有逾319份停贷通知，涉及全国26个省份。对于这场风波，各方意见不一。一些人联想到了2008年的次贷危机，表达了对发生系统性金融危机的隐忧。而按照中国农业银行的说法，存在“保交楼”风险（即开发商无法按合同约定期限向业主交付已经预售的房屋）的楼盘涉及的逾期按揭贷款仅占全行贷款余额的0.012%，即可能的坏账率很低。我们姑且认为银行发布的声明是可信的，姑且认为这次特色黑帮的金融系统可以挺过去。但是，中国资本主义的基本矛盾决定了将使黑帮受到沉重打击的危机迟早要来临。根据官方GDP统计，今年的形势异常严峻。全面的危机即将到来，这一点现在甚至连我们的敌人也不怀疑了。此次断供潮便是这个大危机的前奏。

业主强制停贷，在资产阶级的报刊看来，是值得同情的，但不是合理合法的行为。从实际操作来看，贷款是业主个人申请的。根据法律，住房贷款是业主与银行之间的债务关系，预售房屋是业主与开发商之间的债务关系，因此开发商没有按期交付，与银行无关。业主单方面停止还贷，就是个人违约行为，将面临严重的后果。地产商违约或银行违约，仅需要承担有限责任，个人违约却需要承担无限责任。但是，这个过程从现实的资金流向来看，是银行资本家将一部分货币资本借给地产资本家，使后者预先实现未完工的住房商品价值以便扩大再生产。所谓能够增加流动性的信用制度，无非是为了满足资本无限扩张的欲望，同时将风险全部转嫁给业主。

按照程序，开发商预售房屋所得资金需要存放在银行监管账户中，在项目未完工之前不能随意挪用。因此，舆论场十分关注此次风波究竟是谁的过错：到底是银行违规给开发商开了口子，还是开发商没有将预售款存放在监管账户，或是政府监管不到位？我们的叼盘侠胡锡进继续和稀泥，一面安抚广大业主，一面呼吁让烂尾楼盘活起来，闭口不提黑帮政府在房地产行业扮演的角色。不过，郑州某银行行长在一次新闻发布会中指出，没有房管局的盖章，银行无权将开发商监管账户中的资金挪走，而如果监管资金的确被挪用了，便牵涉到违法犯罪，言外之意是房管局违法犯罪了。这真是宝贵的招供！地方政府这样不竭余力地冒着政治与法律风险为地产资本家开绿灯，无非是为了利用他们的建筑投机继续拍卖土地，从而获取高昂的地租收入。然而，即便政府循规蹈矩，房地产商还是有很多手段提前回笼资金继续跑马圈地，比如设置多个银行账户，将贷款放在非监管账户，或者虚报工程进度，将监管资金套出来等等。

通过拍卖国有土地可以获取巨额财政收入，黑帮政府有给开发商走后门的动力；房地产行业资本周转时间长，开发商也有尽快拿到预售资金进行新一轮圈地的动力；银行见章办事，不需要承担任何责任。因此，很明显可以看出，这是政府、地产商与银行的合谋。但是与其说这是它们的“过错”，不如说是它们的阶级本性。特色黑帮、银行资本家与地产资本家一拍即合，在通向危机的大路上狂奔。

有人认为，地产商获得了超额利润，所以是高房价和停贷断供的罪魁祸首，应该负最大的责任。的确，开发商霸占富豪排行榜的现象会有一种地产资本获取了超额剩余价值的错觉，仿佛他们攫取了本应当归于地价的收益。以系统批判西方经济学闻名政治经济学界的合法马克思主义者余斌也认同这个结论。余斌利用2011年广州保障房的投资额等数据，判断地价占房价的比重为81%，并引用任志强叙述的北京通州区的情况，计算出开发商支付的地价至多占房价的62%。也就是说，开发商支付的地价远远低于实际地价。（《45个十分钟读懂资本论》，东方出版社2011年版，128-135页）那么我们也用数据来看看余斌的计算是否存在问题。

根据国家统计局数据， 2021年商品房销售额为18万亿元；根据财政部数据，2021年国有土地使用权出让收入8.7万亿元，也就是地产商支付的地价占总房价的48%，比余斌举的例子还低了一截。西部证券的一份研究报告通过查询省会城市 2021年上半年高层住宅工程造价指标，估计大中城市高层项目平均建筑及安装成本约2500元/平方米；根据国家统计局数据，2020年住宅商品房平均销售价格为约1万元/平方米。如果只算建安成本，仿佛的确剩下的7500元都是地价，从而地价占房价的比重为75%，与余斌的计算相差不大。如果余斌十年后再版他的著作，一定不会放过这个机会继续痛斥房地产商。但是事情并没有他想象的这样简单，因为这种计算漏掉了一些项目。以中国恒大2020年的利润表为例，营业收入5072亿，销售成本3846亿，毛利润为1226亿。由此可以推算出销售成本即为土地价格加上建安成本。但是我们还需要从毛利润中减去所谓分销成本（主要是纯粹流通费用）、行政开支（以手续费等形式交给政府的一般管理费用）财务成本（主要是交给银行资本家的利息）与所得税后才能得到净利润314亿，即成本利润率只有8.2%。按照同样的计算方式，碧桂园的成本利润率也只有9.5%。余斌使用的数据来源是政府主导的广州保障房建设投资而不是一般的商品房。这种住房投资额度约等于建安成本，省去了一大笔流通和一般管理费用及利息。如果将保障房不是按物化劳动的价值而是按包括了地价和上述费用的市场价格出售，政府赚的钱就很多了。因此，对剩余价值做了各项扣除后，地产商并没有得到所谓超额利润，罪魁祸首是实行土地招挂拍制度与土地财政的黑帮专制政府。

列宁在《社会民主党在俄国第一次革命中的土地纲领》中对土地国有化作了如下阐述：“在资本主义关系下实行土地国有化，无非就是把地租交给国家。”“土地国有化（纯粹的国有化）的先决条件就是国家从农业企业主那里收取地租，而这些企业主付给雇佣工人工资并获得自己资本的平均利润。”“这里说的地租是指资本主义社会里特种阶级（土地占有者阶级）的特种收入——资本主义地租。”（《列宁全集》第2版增订版第16卷261页）建筑地段的地租与农业地租的原理是相同的。尽管中国的土地符合国有化的一般定义，但是在专制政府统治下，人民无权对土地的使用和分配实行管理和监督的权力，很难从土地国有化中得到利益，反而被高昂的房价压的喘不过气。而纪录片《愚公移山》（1976年法国纪录片，记录了即将复辟的社会主义中国）告诉我们，当时的城市房租只占工资的约5%。因此，自复辟以来，黑帮事实上成为了中国的土地所有者阶级。废除黑帮专制的土地国有化，实现劳动群众的土地国有化，为社会主义的住房福利分配制度准备条件，是民主主义革命的一项重要任务。我们可敬的余斌先生

的结论客观上帮助了黑帮模糊人民的视线，将矛头对准地产资本家，将政府塑造成一个中立的办事机构。其最后开出的将卖地收入全部用于社保基金的药方也是彻头彻尾的改良主义（没有广大群众的斗争，这种改良当然也是实现不了的），体现了其千方百计用马克思主义为黑帮政府打掩护的一贯作风。

我们再说回到房地产行业。这个行业之所以看起来“赚钱”多，并不是因为从国家手中白白拿走了一部分地租，而是由于其负债率或者说杠杆率高。尽管利润率为总利润与预付资本的比率，但是如果借入资本远远大于自有资本，即使企业获得的是平均利润率，对资本家个人来说也仿佛空手套白狼般实现财富的增值。恒大的资产负债表显示，其2.3万亿总资产中，包含着2万亿的负债，资产负债率高达87%。

这些面临烂尾被迫断供的业主，很大一部分是小资产阶级。守信用、老实本分、按时还款曾经是这个群体的信条。他们向往着更美好的生活，期待着有朝一日跻身上层，默默忍受着“暂时”的高房价和高昂的生活成本。烂尾楼在中国并不是什么新鲜事，但如此规模的断供潮在中国是第一次见到。小资产阶级是一个必然会分化的群体，这次断供风潮折射出了小资群体上升幻想的破灭。微信公众号“真实故事计划”讲述了硕博生和人才引进计划的高学历业主被现金补贴及房票吸引来买房却因工程停滞被迫维权的故事，有的人因为花过多时间维权甚至失去了工作。郑州市豫发白鹭源三期业主的公开信表达了危机时期整个社会生活条件带来的不堪忍受的处境：“当我们的生存都是问题的时候；当我们感到绝望的时候；征信对于我们来说，也就是一个纸老虎，一个随时可以丢到垃圾桶的枷锁，这是我们万千百姓无奈的呐喊……我们万千祥子，要丢掉那些枷锁，让抢我们钱，砸我们车的人知道祥子不在（应为“再”， 原文如此）是那个任人宰割的羔羊。”

房地产项目烂尾不仅伤害到小资产阶级，还会伤害工人阶级。工人上层的工资允许其稍微改善一下居住条件，很多工人在县城贷款买房。然而相比小资产阶级，工人的发声渠道更有限，利用社会舆论维权更加困难。至于工人阶级下层，只要看一看中国大地上层出不穷的建筑业农民工讨薪事件就可以判断出，房地产资金链断裂将使建筑工人的处境更加悲惨。恒大账簿上有9500亿的应付账款，占了总负债的一半。这其中便包括日常拖欠的工程款，也就是建筑工人的工资来源。中国的房产商历来将欠债视为理所当然，这一经营模式加上建筑业的劳务分包体制将深重的灾难带给无产阶级。建筑业无产阶级不仅要忍受着恶劣的工作环境，还不得不在萎缩状态下再生产劳动力：工资被拖欠是常态，日常开支经常需要向包工头打欠条实现，生活毫无保障。层层分包的用工体制遮蔽了雇佣劳动关系，便利了资本的“灵活”积累，将管理日常生产的责任下放至包工头，使工人与包工头形成依附关系，从而限制工人联合起来斗争的可能性。

中国的建筑工人有5000多万。在革命的准备期间，即使只把其中的十分之一作为觉悟的有组织的工人先进阶层创造出来，也有500多万。这是一支足以令黑帮胆寒的大军。这个准备工作首先要求革命马克思主义者在共同的政治报下，通过与来自外部的反革命势力与来自内部的机会主义势力作斗争，建立统一的原则坚定的无产阶级政党。只要迈出了这个第一步，埋葬特色黑帮、重建社会主义的胜利就不远了。