

<<房地产阶级社会>>

图书基本信息

书名：<<房地产阶级社会>>

13位ISBN编号：9787544732574

10位ISBN编号：7544732576

出版时间：2012-12

出版时间：译林出版社

作者：[韩]孙洛龟

页数：250

字数：206000

译者：芦恒

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房地产阶级社会>>

前言

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。

虽然不是很明确，但是韩国社会围绕房地产问题存在两种态度。

<<房地产阶级社会>>

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。

<<房地产阶级社会>>

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）。

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和实际生活状况，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。

<<房地产阶级社会>>

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”。

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。

6. 本书的问世这本书以“房地产”为关键词分析韩国社会，可以算是分析韩国房地产问题的一本综合报告书。

笔者在四年的议员任职期间，用一年时间写成这本“用统计数字说话”的房地产报告。

笔者曾在沈相奵议员的工作活动内容报告中将其中一些数据公开过。

本书以该报告为蓝本，再加以修改，并更新了一些内容，最终得以出版问世。

本书的结构原定为“一半统计数据，一半文字”，但后来为读者阅读方便，改为“文字占90%，统计占10%”的结构。

本书写作过程中最为困难的一点就是笔者自己所定的“一切都由统计数字来证明”的原则。

一心想着什么问题（包括那些常识）都用数字证明，尽管内容很充实，但是进度非常缓慢。

一周经常只能写一页A4纸，一个星期里都忙着在国会图书馆翻阅资料，如果在汗牛充栋的文献中能查到一个需要的数据，我就高呼万岁了。

在写作过程中，“用数据证明”的原则反复折磨着我的身心，曾经几乎半途而废。

但就像忍着剧痛的孕妇叫喊着不想生孩子却最终还是把孩子生下来一样，冥冥中还是有种力量让我坚持翻阅材料寻找数据。

所找到的材料堆积如山，书桌和书架上A4纸打印出来的材料垒起来都有我身高的3倍高了，以至于自己再去重头查找以前查过的资料都很费劲。

每当此时，我就会想起那些蜗居于地下室和棚屋里的小孩们葬身火海的场景，于是愧疚之情和深深的负罪感涌上心头。

我和韩国大部分20世纪40年代后期出生的人一样，老家在农村。

我九岁搬到首尔。

当时6万韩元就能买下两间房，现在即使花6000万韩元也很难买到。

最近房屋租金比我小时候翻了1000倍。

当时我住的是私自搭建的没有产权的房子，朋友住的也是一场大火就会灰飞烟灭的贫民区。

如今，清溪川20世纪60、70年代清溪川一带曾经是首尔最大的贫民聚居区。

2003年韩国政府对其进行改造，成为首尔著名的休憩地点。

对面免费提供面食的地方早就不存在了，只有一所小学仍在见证贫民区的变迁。

<<房地产阶级社会>>

尽管城市改造能让贫民区旧貌换新颜，但在地下室，甚至在塑料棚屋和山洞里居住的人仍然很多。

笔者也曾经在没有窗户的地下室里大白天挑灯苦读，复习高考，那已经是30年前的事情了。

现如今，韩国已跻身发达国家行列，位居第11位，但仍然有人住在窝棚和山洞里，为生计奔波。

30年前，站在山顶俯瞰首尔夜景，在夜间景观灯的照明下，映入眼帘的只有红色的十字架。

但现在高楼房顶上的照明灯成了首尔夜晚的压倒性景色。

一边看着夜景中高楼的灯光，我一边在想，是不是现在这些楼房代替了基督，成为了让现代人顶礼膜拜的“房地产之神”了呢？

如今的社会，人们终日奔波，忙于赚钱，最后都把钱主动交给了房地产商。

即使钱不够，借钱都要买房。

所以这些对房地产顶礼膜拜的人们成为了上层阶级，而那些不相信“楼房之神”、“大楼之神”、“土地之神”的人们却成为下层阶级。

房地产仅是一种作为人们居住的必要条件的存在，那人们对它的崇拜将持续到什么时候呢？

本书的问世得到了许多朋友的帮助，尤其是沈相奵议员，我和她超过了议员和议员辅佐官之间纯粹的雇佣关系，而维持着一种春天般温暖的同志关系。

在本书写作过程中，得到了她莫大的支持。

还有议员办公室的同事们，也给予我家人般的鼓励和支持。

此外，还要感谢指导我学习房地产相关知识的“经济正义实践市民联合会”韩国规模较大、影响力最大的经济类民间团体。

（简称“经实联”）的金宪东会长。

还要向为我提供资料的政府相关部门的公务人员致以诚挚的谢意。

还应感谢登载此书相关文章的“PRESSIAN”和“REDIAN”两家网络媒体，在此特别感谢

“PRESSIAN”的首任总编朴泰坚和“REDIAN”的李光浩师兄的大力支持和帮助。

本书的出版得到HUMANITAS出版社的大力支持，没有他们背负压力坚持出版提案，此书也不能与读者见面。

并且为便于读者阅读，该出版社也给予了很多帮助。

此外，还应感谢在家操持家务，默默理解并支持我的妻子宋京玫。

还要对年仅15岁就给爸爸提出“写得再通俗易懂点”建议的儿子海仁，表达难以言表的无限感激之情

。

<<房地产阶级社会>>

内容概要

《房地产阶级社会》阐述了近代韩国社会房地产投机的发展史及其给韩国社会带来的深远影响，用庞大且确切的数据进行具体分析，为现阶段的韩国房地产危机寻找对应之策。

<<房地产阶级社会>>

作者简介

孙洛龟,韩国著名社会活动家和批评家。
曾任韩国民主工会发言人,被媒体誉为“最优秀的发言人”,后任韩国国会议员的辅佐官。
近年来密切关注房地产相关的社会问题。

<<房地产阶级社会>>

书籍目录

作者序

第一章 房地产是什么?为什么能成为问题?

1. 涨!涨!涨!被誉为“不败神话”的房地产
2. 贵!贵!贵!卖掉韩国,可以买6个加拿大
3. 房地产“一边倒”的趋势到底有多严重
4. 不劳而获收入充斥着整个社会
5. 房地产价格为何会暴涨?

第二章 韩国经济因房地产陷入困境

1. 釜底抽薪:韩国工薪阶层的生活
2. 内需式经济停滞呈现长期化趋势
3. 制造业向海外转移的原因
4. 畸形化的产业结构
5. 房地产投机买卖与罢工的统计报告

第三章 房地产怪圈中的别样人生

1. 不同社区的别样生活
2. 不同收入阶层的别样生活
3. 房地产影响着银行政策的变化
4. 房地产也左右着高考
5. 房地产也决定寿命的长短

第四章 房地产两极分化成为贫困的主因

1. 100%住宅普及时代的住房问题
2. 贫富分化等于房地产财产分化
3. 1000万房产贫困层怎样生活
4. 160万房产极贫阶层怎样生活

第五章 大韩民国100位房地产首富

1. 统计数据中观察到的100位房产富人
2. 寻找现代版的“拥有九十九间房产瓦舍的富人之村”
3. 谁是100位公寓楼富人?
4. 丑小鸭变天鹅:不要小看联合住宅
5. 首尔城北区、钟路区和龙山区成为独栋别墅富人村
6. 100位法人拥有3万套住房,房产价值1兆6000亿韩元
7. 统计数据中观察到的100位土地富人
8. 100位土地富人的企业地价就达到60兆韩元
9. 隐形的100位大楼富人
10. 100位钟情于房地产的公职人员

第六章 探寻治理良策

1. 为不同住房阶级量身定制住房政策
2. 第二次土地改革与宅基地国有化
3. 国家开发公共宅基地,提供公共住宅
4. 废除“房地产特权”,重拾居者有其屋之梦
5. 制定合理政策,彻底消除人们的“租房压力”
6. 制定让人们“逃出”地下室的“梯子政策”

写在后面

参考文献

译后记

<<房地产阶级社会>>

<<房地产阶级社会>>

章节摘录

<<房地产阶级社会>>

媒体关注与评论

《房地产阶级社会》巧妙地运用了在韩国社会具有特殊意义的“房地产”这把钥匙，逐一打开了解韩国社会具体现实问题的各扇大门，并积极提出解决之策。

——《联合新闻》《房地产阶级社会》向我们提出一个问题，即抛开房地产因素，我们能完整地把我当今韩国社会吗？

作者强调房地产并非简单的居住环境问题，它已经成为决定人们生活质量的最重要因素。

该书被视为彻底揭示房地产行业支配下的韩国社会问题的综合报告书。

——《京乡新闻》

<<房地产阶级社会>>

编辑推荐

<<房地产阶级社会>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介, 请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>