

恩格斯《论住宅问题》对当今房地产市场的现实意义

刘岚骞

上海理工大学马克思主义学院, 上海

收稿日期: 2023年9月12日; 录用日期: 2023年10月3日; 发布日期: 2023年10月16日

摘要

中国房地产市场自改革开放以来飞速发展, 为推动中国的城市化进程做出了不可磨灭的贡献。但是, 高昂的房价、不合格的质量却埋下了祸根。2021年, 中国最大的房地产开发商——恒大地产暴雷引发了全社会的高度关注。与此同时, 各地烂尾楼问题也频频发生。恩格斯在《论住宅问题》中讨论了资本主义社会中住宅问题的产生和实质, 以及资产阶级为什么不能解决住宅问题的原因。回顾恩格斯对住宅问题的讨论, 有助于为当下解决房地产市场中的问题提供先进的马克思主义的指导。

关键词

恩格斯, 《论住宅问题》, 资本主义生产方式

The Practical Significance of Engels' *On Housing Problems* to the Current Real Estate Market

Lanqian Liu

School of Marxism, Shanghai University of Technology, Shanghai

Received: Sep. 12th, 2023; accepted: Oct. 3rd, 2023; published: Oct. 16th, 2023

Abstract

The rapid development of China's real estate market since the reform and opening up has made an indelible contribution to promoting China's urbanization process. However, high housing prices and substandard quality have laid the root of the disaster. In 2021, the bankruptcy of China's largest real estate developer, Evergrande Real Estate, attracted high attention from the whole so-

ciety. At the same time, the problem of unfinished buildings in various regions also occurred frequently. Engels discussed the emergence and essence of the housing problem in the capitalist society in his book *On Housing Problems*, as well as the reasons why the bourgeoisie cannot solve the housing problem. Reviewing Engels' discussion on housing issues can help provide advanced Marxist guidance for solving current problems in the real estate market.

Keywords

Engels, *On Housing Problems*, Capitalist Mode of Production

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

自改革开放以来，房地产在自由竞争的宽松市场下迎来了近 40 年的快速发展。一方面，它为城市化的时代需要提供了物质基础、使从传统家庭，即农业 - 手工作坊剥离出来的工人阶级在城市中有一处安居之所；但另一方面却在自由竞争中盲目逐利，节节抬高房屋售价造成了有价无市的尴尬局面。房地产商通过自由竞争利用信息化和工业的力量大力发展了生产力并修建了汗牛充栋的待售地产，正如恩格斯在《论住宅问题》中指出：“有一点可以肯定，现在各大城市中有足够的住房，只要合理使用，就可以立即解决现实的‘住房短缺’问题。”^[1]但房地产商凭借着逐利短视的本性不愿放弃超出房屋本身价值之外的金融属性价值，一旦无利可图便一哄而散，留下的是遍地狼藉的烂尾楼。发达的地产生产力与城市工人阶级在城市无家可归的矛盾，是房地产以自由竞争为主导的资本市场下的固有矛盾和必然困境。时过百年，无论是鼓吹“永恒公平”的法权而缔造一个人人为“自由生产者”的小资产阶级社会来解决住宅问题的小资产阶级；还是寄希望于大资本家良心发现的“道德说教论”都在房地产陷入困境时无能为力。究其原因，住宅问题的根本原因在于自由竞争市场中泛滥的资本主义生产关系，即房地产商为了通过住宅获取工人、无房的小资产阶级的剩余价值而进行的投机行为。通过生产社会化如雨后春笋般冒出的不胜枚举的商品房一旦失去了投机的价值，房地产商就会无视一切道德说教为更有利可图的改善型豪宅服务。恩格斯指出：“因为在这种情形下，建造昂贵住房为建筑业提供了更有利得多的投机场所，而建造工人住房只是一种例外。”^[1]

《论住宅问题》是恩格斯在 1882~1883 年所发表的关于无产阶级住房问题的著作，是其对住宅问题系统性的阐述。面对以小资产阶级为代表的蒲鲁东主义和为大资产阶级站台的奥地利经济学家萨克斯所提出的住宅问题解决方案，恩格斯一针见血地指出了两者的不可实现性。并指出，解决工人的住宅问题的关键在于消灭资本主义生产方式。只要房地产仍然处于自由竞争市场背景下，那么其盲目逐利的本性便不会改变。至于某些资本家为工人提供住房保障，也只不过是最低限度支出成本和提高工厂生产效率的利益考量。一旦工人对资本失去了榨取剩余价值的利用价值，那么作为房主兼雇主的资本家集团将会使工人处于更加悲惨的现实境遇。系统阐述恩格斯对小资产阶级和大资产阶级解决住宅问题的方案的剖析，有利于为当下中国的房地产困局提供马克思主义的先进方法论指导。

2. 米尔柏格对住宅问题的看法

作为蒲鲁东主义者、小资产阶级的代表，米尔柏格在《人民国家报》上阐明了自己的观点：

1) “承租人对房主的关系，完全和雇佣工人对资本家的关系一样。”

2) “房屋一旦建造起来，就成为获取一定部分的社会劳动的永恒的权利根据，尽管这房屋的实际价值早已以房租形式绰绰有余地偿付给房主了。” [1]

面对住宅问题，米尔柏格认为不仅仅是无产阶级，小资产阶级更深受其害。因为在城市化的过程中，房屋租金的上涨速度远高于工资的增长速度。同时，房东所收取的租金也高于建造房子所支出的成本。所以，承租人就像雇佣工人一样被房东以收取租金的方式剥削、不劳动而收取剩余价值。这种不公平，造就了地产所有者“永恒的权利根据”、即收取承租人的房租。那么，解决的方案在米尔柏格看来就清晰明了——废除不公平的房屋租赁制，建立以“永恒公平”为指导的物权体系。具体而言，就是建立一种精细的房产赎买制度，通过“分期付款”的方式逐步成为房产的所有者。这样以来每个承租者就变成了自己住房的所有者，一个人人都是小资产阶级的美好社会就实现了！

对于在资产阶级物权领域自由翱翔的米尔柏格，恩格斯对其泼了一盆凉水——首先，住宅问题对立的双方，即承租人和房东虽然存在着尖锐的利益关系，但是他们之间并不是像资本家一样的剥削关系。因为在租赁过程中，并不会出现把劳动力卖给资本家所引起的那种特殊的后果。” [1]很显然，资本家所引起的特殊后果指的是剩余价值的生产，即劳动力商品新创造的超过自身价值的价值。但是在房租租赁过程中，租户提供租金(租金可能是通过出卖劳动力获得的)、而房东提供住房的使用权，这是一个标准的商品流通活动。米尔柏格在这一点甚至不如他的老师蒲鲁东更为高明，蒲鲁东指出：“租赁合同是现代生活中千百种交易之一，其必要性就像动物躯体中的血液循环一样。” [1]至于小资产阶级所抱怨的不断上涨的租金，这是由于资本市场供求关系的影响和房产所有者欺诈的商业手段。但至于说小资产阶级在租赁过程中受到了比工人阶级更多的伤害，更是谬误。原因在于小资产阶级所拥有的财富总的来说比工人阶级多得多，拥有者更强的抗风险能力。

对于第二点，即米尔柏格着力批判的不公平的“永恒的权利”，即房屋修建好之后房东可以通过租金剥削承租人的权利。恩格斯一针见血地指出：“每当勇敢的蒲鲁东看不出经济联系时——这是他在一切重大问题上都要遇到的情况——他就逃到法的领域中去求助于永恒公平。” [1]米尔柏格希望通过资产阶级的物权来解决另外一个不公平的资产阶级物权，就像祈求催生这一切问题的祸根解决它本身所带来的问题一样，是极其可笑的。蒲鲁东主义者哀叹工人退出自己的家园是及其错误的，正如原始人还有着自己的洞穴呢。恩格斯对于这种反动的思想是极不留情的，他指出：“如果蒲鲁东的这种反革命的东西确实能付诸实现，世界是要毁灭的。” [1]自给自足就好！小资产阶级只要“永恒公平”，其他什么都不在乎，却忘了自己本身就是工业发展的产物。住房问题的出现并不是因为分工或者生产力的发展，也不是法律的不公，而是蒲鲁东主义者避而不谈的资本主义生产方式。“也就是说，即使在法律层面上废除了这种权利，整个工人阶级遭受的剥削以及受到剥削的程度不会发生任何改变，只不过是剩余价值在资本家阶级中的分配发生了改变而已。” [2]

米尔柏格想借助“永恒公平”这服“神药”来掩盖一切经济问题，试图用法律的力量：如废除租赁制、建立低息甚至无息的商品房分期付款制度，建立一个人人自给自足、人人皆为小资产阶级的理想社会。美好的想法建立在蒲鲁东主义者对资本主义社会的不深刻理解之上，无产阶级是资本家最宝贵的财富，维持一定的一无所有的社会阶级是资本社会获取剩余价值、焕发生命活力的残忍真相。小资产阶级一方面苦于住宅问题，另一方面在经济上却依附于资本主义生产方式。试图在住房问题的根源中寻求解决住房问题的力量，无疑是空中楼阁。

3. 大资产阶级“虚伪的”道德和真相

大资产阶级不像小资产阶级在住宅问题上与工人阶级一样有着直接的利益关系，但是却不能不受到

恶劣的影响。恩格斯指出：“资本家政权对工人阶级中间发生流行病幸灾乐祸，为此却不能不受到惩罚；后果总会落到资本家自己头上来，而死神在他们中间也像在工人中间逞凶肆虐。”^[1]工人凄惨的居住环境是一切城市流行病的发源，而这些流行病通过被污染的空气和水源传播到资本家干净清新的居住环境中去。当资本家们切身感受到这些疾病的折磨时，“仁爱”的资本家开始争先恐后地关心起工人们的身體和居住健康。比如，成立调查劳动阶级卫生状况的政府委员会、制定治理贫穷的工人街区的法律。

作为资产阶级改良派的萨克斯博士提出了他的看法：住房短缺根源在于资本家和工人的无知。其中，资本家的无知在于他们的投机行为会对工人产生多么恶劣的影响——“他们不知道，当他们照例这样不负责任地供给人们以恶劣的、有害的住房的时候，他们会使人们受到怎么的损害；最后，他们不知道，他们这样做对自己有什么害处。”^[1]另一方面，工人的无知在于为了只省一点房租就搬到阴暗、潮湿、狭小的合租房中去，而省下的钱只是为了在酗酒等种种无聊娱乐上挥霍。萨克斯博士的反动本质在这里便暴露无遗了，蒲鲁东主义者虽然不能发现住宅问题背后的经济规律，但仍然看到了“资本生产率”这一核心问题。而萨克斯博士却极力回避资本主义这一产生住房问题的前提，把一切都放在道德领域中探讨。好像只要工人拥有不酗酒的良好生活习惯、资本家能意识到投机行为是多么恶劣的行为。那么住宅问题就迎刃而解了！于是，萨克斯博士给出了以下几种解决方案：

- 1) 使工人从无财产阶级上升到有财产阶级的水平，即工人阶级可以通过拥有自己的房子成为资本家；
- 2) 在农村实行小宅子制，在城市中修筑设备完善的营房；
- 3) 提倡资本家和雇主为工人修建住房；
- 4) 实行“欧斯曼计划”，利用政府强制力改造落后、脏乱的城市工人街区。

恩格斯在《论住宅问题》中对萨克斯博士的方案给出了一一批判，指出了其不可实现性。首先是工人阶级拥有属于自己的住房就成为资本家的问题，恩格斯指出：“资本就是对他人无酬劳动的支配。”^[1]而工人拥有的住房只是为了生活而已，除非他愿意将自己唯一的住房出租出去，并以租金的形式赚取租赁者的劳动产品时，工人的住房才能成为资本。但很显然，只有一套住宅的工人不可能以流离失所的代价或者另求他屋租赁。即使工人人人都拥有房子，那么住房费用就不算入工人的劳动力价值内。按照萨克斯博士坚定不移“国民经济学铁的规律”，劳动力生产费用的降低意味着支付工人生活必需品成本的降低。换言之，省下的租金将随着工资的降低而消失。因此对于整个大资本集团而言，租金不以货币形式交付给房东，而是以剩余价值的形式转交给雇佣者。

其次是在农村实行小宅子制，这诚然是工人过上田园牧歌式生活的唯一途径。但是萨克斯博士却忘了正是资本主义生产方式驱赶着农民离开家园成为工厂里的工人，城乡对立的问题彻底粉碎了小宅子制的幻梦。那么修建设配齐全营房呢，虽然它先天有着拥挤、吵闹的缺陷。同时由于大城市高昂的地价和投机资质，资本家怎么会放弃修建商业区和豪华公寓而去为工人修建营房呢？看来大城市让资产阶级改良派也找不到一处能让工人安心居住的区域了，于是萨克斯博士提出在大城市的附近修建工人移民区，就像空想社会主义者傅里叶在法国那么做的。“厂主帮助自己的工人得到勉强可用的住房是合乎自己的利益的，一方面因为这是有利的投资去向，另一方面也因为这必然会得到‘无形联合’。”^[1]萨克斯博士语重心长地对大资产阶级呓语。到这里，萨克斯博士的道德说教完完全全地破产了。资本家应当为工人修建住房，不是因为良心发现，而是有利可图。“无形联合”指的是资本家通过关心工人的身心健康，培养工人对资本家的忠诚，自然而然获取更多的经济利益。诚然，“无形联合”在整个资本主义语境中也称得上是进步了。但是，“雇主必须时时有可能随意支配住房，以便在解雇一个工人时能够为接替者提供住处。”^[1]萨克斯博士看来没有忘记资本主义社会需要维持一定比例的失业人口的原因，是为了维持难以继续温饱的工人们间的激烈竞争，以便支付更低的工资获取更多的剩余价值。看来，“无形联合”也只是温情面纱下对工人举起的屠刀罢了。

最后便是最异想天开的“欧斯曼计划”了，恩格斯指出：“是指把工人区，特别是把我国大城市中心的工人区从中豁开的那种已经普遍实行起来的办法。”^[1]实际上，就是将能看见的、破旧的工人住宅区(因为微薄的收入，工人的住宅总是最破败的)，不论以何种理由——如美化城市、修建街道，目的总是拆除一切小街小巷，最终使城市里的“不光彩”被抹去了。恩格斯指出：“资本主义生产方式使我们的工人每夜都被圈在里边的这些传染病发源地、极恶劣的洞穴和地窟，并不是在被消灭，而只是在……被迁移！”^[1]正如萨克斯博士逃避谈论资本主义生产方式而讨论解决住宅问题的方法一样，只要城市看不见腐败的工人聚居区，仿佛问题就解决了。在资本主义生产方式之下，住房问题的短缺是必然的。大资产阶级改良派的方案看似从道德的崇高点出发，实际上考虑的是如何使资本家的利益更加扩大化。试想一个工人一旦做出反抗资本家的行径，那么他将面临无家可归的境地。同样的，面对残酷的剥削工人也不得不为了住房而忍受下去。至于少数为工人提供良好居住环境的资本家个人，在整个资产阶级中显得微不足道。因为资本主义生产方式决定了资本是追求剩余价值最大化的，即用最少的成本攫取最多的利益。显然，为工人提供良好的居所，不论是直接修建、还是给予货币补贴都违背了资本主义中“铁的规律”。

4. 对住宅本质的分析

在市场中，住宅无疑是一种商品。那么，住宅就具有价值和使用价值两种属性。其中，商品的价值被市场的供求关系所影响。而在自由竞争的房地产市场中，资本总是涌入有利可图的地方。一个又一个的名词被创造出来，如学区房、江景房、地铁房。诚然，地段越好的住宅其使用价值越高。但资本无序的扩张，俨然让住宅成为了一个金融工具。房地产商通过鼓吹地产吸引着大量工薪阶层背上几十年沉重的房贷，又在无利可图时留下尚未完工的烂尾楼。住宅关乎人民最基本的需求，而其使用价值、即居住属性才是广大劳动者更加看重的。“恩格斯将住房比喻成外套，这就表明住宅对于人们的最大价值就在于能够为人们提供生活和居住的空间即住宅的使用价值。”^[2]习近平总书记也指出“房子是用来住的，而不是用来炒的”。同时，“党的二十大报告提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”^[3]

在资本主义生产方式下，住宅问题的出现是必然的。一家三口挤在破旧的出租屋里，而资本家一人却拥有者数不清的豪宅。同时，在自由竞争的市场中，资本也将“掏空六个钱包”的房地产变成了金融游戏。劳动者参与了资本预设的“预购制”游戏，而在房价不能上涨的历史背景下却拿不到合同上的商品。恩格斯指出：“解决办法在于消灭资本主义生产方式，由工人阶级占有全部生活资料和劳动资料。”^[1]

5. 恩格斯住宅观的现实意义

我国是社会主义国家，与资本主义国家不同，国家代表着广大无产阶级人民的利益。面对房地产市场无序、短时、盲目的扩张，政府有能力也必须好好发挥“有形之手”的力量。在监管房地产资金流量、房地产商建筑资质、以及为工薪阶层提供基础保障的“公租房”上大有可为，只有解决了城市劳动人民的住宅问题，城市才有未来可言。恩格斯虽然没有在《论住宅问题》中给出具体的解决方案，但是从他关注城乡二元对立、关注基层工人的福利的思维方式中可以总结出三种途径：

1) 合理分配住宅资源。《论住宅问题》已经指出了住宅问题的实质并不是因为住宅资源不够，而是资本家占有许多空置的房产。而这一问题在资本市场中是无法解决的，所以政府可以推行公有化住房政策，即通过收购、征用或建造住房来建立公有化住房部门。确保住房资源不仅仅由市场单独决定，政府也可以参与管理和分配，为那些无力购买市场上房屋的人提供廉租房或者为贫困家庭提供住房援助。同时进行价格管制，如设立住房租金上限或者购房限制来控制住房价格的过度上涨，以确保住房价格的

合理性和可负担性。这可以通过监管和法律手段来实现，以防止住房市场的过度投机和垄断行为。

2) 破解城乡二元对立。城乡二元对立是资本主义生产方式下的必然结果，而乡村也往往成为城市剥削的对象。城市的快速发展不仅带走了大量农村的劳动力，也将大量的城市垃圾送往农村掩埋，造成了农村环境恶化。而农村的环境问题也促使人民从乡村前往城市寻求更好的生活，陷入了人口快速流失的恶性循环。“当前城乡之间最大的差距之一就是人居空间和环境的差距，对于广大农民而言，人居空间和环境的改善是他们最大的福祉之一。而乡村建设将成为乡村地区人居空间和环境改善的重要抓手。”^[4]改善农村人民的生活环境，尤其是居住环境，是解决城乡二元对立的必由之路。同时政府也需要加大对农村基础设施建设的投入，提高农村地区的交通、通信、供水、电力等基础设施水平，缩小城乡之间的差距；加大对农村教育和医疗保障的投入，提高农村地区的教育和医疗资源水平，缩小城乡教育和医疗差距；最后要防止资本对农村土地的兼并和收购，政府应当通过建立土地流转市场、完善土地权益保护机制和加强土地承包经营权的确权登记来确保农民有稳定的土地使用权和经营权。保证农民收入与城市居民收入同步增长，使城乡贫富差距的缩小是破解城乡二元对立的重要途径。

3) 完善对工薪阶层的住房保障。工薪阶层是城市的支柱和活力来源，“建立完善全面的住房保障体系是实现美好生活的基石，我国从 1978 年至今在探索住房问题上取得了显著的成绩，但不可忽视的是，即使住房保障方面在不断进行完善，仍然存在着供求失衡、住房价格高位运行、中低收入者获得住房可能性低等问题。”^[5]因此，政府要发挥“有形之手”的力量。如通过建设廉租房、公共租赁住房和经济适用房等方式增加住房供应量，提供价格相对较低的住房来保障住房供应；同时对房地产商的投机行为进行限制，以避免房价过高和住房市场泡沫；加强对土地使用和房地产开发的监管，限制购房数量和投机性购房行为，以保护工薪阶层的购房权益；提供贷款支持，设立住房贷款机构并提供优惠的住房贷款政策，为工薪阶层提供购房贷款支持；如降低贷款利率、延长贷款期限和提供较低的首付等措施，减轻工薪阶层购房的经济压力；对于租赁住宅，政府可以设立住房租金管制政策，限制房屋租金的过度上涨，如设立租金上限、加强租赁市场监管和建立租赁合同制度等措施，减轻工薪阶层的租房负担；最后加强法律保障，完善相关法律法规，加强对住房领域的监管和执法力度，保护工薪阶层的住房和租房权益，如加强房屋质量和安全监管、打击住房歧视等违法行为。

总之，房地产的困境在于过度放任资本的扩张。在资本主义生产方式下，政府代表着资产阶级的利益，面对住宅问题自相难解。一方面，自由竞争的市场规律驱使着他们尽可能省下一切成本追求更多的剩余价值，这使得资本家不可能对劳动者的住房问题有多少关心；但同时住房问题带来了无数的城市病，使得资产阶级也不得不受其害。于是，资产阶级一代又一代地改良他们的住宅政策。但是只要资本主义生产方式这一根源仍然存在，那么对于资产阶级而言，住宅问题就是西西弗斯的巨石。我国是社会主义制度，面对资本带来的住宅问题，只要合理、合规、合法地运用人民赋予政府的力量进行引导，把住宅的居住属性放在第一位，那么问题便迎刃而解。

参考文献

- [1] 恩格斯. 论住宅问题[M]. 北京: 人民出版社, 2014.
- [2] 栾美娇. 恩格斯住宅思想及其当代价值研究——以《论住宅问题》为文本依据[D]: [硕士学位论文]. 济南: 山东大学, 2022.
- [3] 宋元杰. 通往“房住不炒”的共富之路[J]. 中国社会保障, 2023(1): 82-83.
- [4] 李济时. 城乡一体化进程中乡村建设与治理的新格局[J]. 中国高校社会科学, 2023(3): 121-130+160.
- [5] 金双华, 于征蓊. 政府住房保障政策国际经验及借鉴[J]. 地方财政研究, 2021(6): 92-100.