

**马德里理工大学**

建筑高等技术学校



# **西班牙房地产行业资本 化进程分析**

## **博士论文**

为获得博士学位而提交

**亚历杭德罗-塞古拉-德拉卡尔**

建筑工程专业毕业 经济学专业毕业

技术架构师

经济增长与可持续发展硕士学位

原文为西班牙文，译者 deep1，未经校对

马德里，2024 年



马德里理工大学  
建筑高等技术学校

建筑技术创新博士

# 西班牙房地产行业资本化进程分析

*西班牙房地产行业资本化进程分析*

## 博士论文

为获得博士学位而提交

**亚历杭德罗-塞古拉-德拉卡尔**

建筑工程研究生（UPM）经济学研究生（  
UNED）

技术架构师（芬欧汇川）

经济增长与可持续发展硕士（UCLM）

领导：

Inmaculada Martínez Pérez 博士

Antonio Martínez Raya 博士

马德里，2024 年



标题：西班牙房地产行业资本化进程分析 作者：Alejandro Segura de la Cal

博士课程：建筑技术创新博士论文指导：

Inmaculada Martínez Pérez 博士

Antonio Martínez Raya 博士

外聘审查员

论文法庭：

辩护日期



为追求自由的社会而努力





## 致谢

这里介绍的工作是许多人的贡献的结果，他们直接或间接地帮助我们形成了对这一主题的认识、标准和敏感性，并提供了必要的动力和时间。我在此向所有为此做出贡献的人表示感谢，并特别指出那些我认为对本文的发展有特殊影响的人：

首先，我要感谢我的董事英玛库拉达-马丁内斯和安东尼奥-马丁内斯的信任和全力支持，他们的指导对我朝着正确的方向迈出每一步至关重要。

我要感谢马德里理工大学的同事们，包括航空航天工程和空间技术系以及组织工程、工商管理 and 统计系的同事们，感谢他们对我的信任和耐心，为我的研究工作提供了便利，并为我的想法的发展贡献了他们的知识，特别要感谢拉斐尔-冈萨雷斯、哈维尔-埃斯皮纳和古斯塔沃-莫拉莱斯所做的贡献。我还要感谢 ETS de Edificación 的同事们，他们一直激励着我发展自己的教学事业和研究兴趣，尤其是 Alfonso Cobo 和 Nuria Llauradó，他们在成为我的同事之前就是我的老师。

特别要感谢罗马萨皮恩扎大学的所有教授，他们从第一天起就把我纳入了他们的团队，使我的研究培训成为了一次独特的经历。

我特别感谢自我开始职业生涯以来为我的成长做出贡献的企业家们，感谢爱德华多-德拉卡尔和我在UNIPYME的同事们，其中我要特别提到吉列尔莫-马科斯（†）、路易斯-卡斯卡莱斯和奥古斯托-德-卡斯塔涅达。我还要感谢哈维尔-莫雷诺（Javier Moreno）、豪尔赫-谢拉（Jorge Sierra）、玛丽亚-冈萨雷斯（María González）、米格尔-利内拉（Miguel Linera）、若昂-马托索（Joao Matoso）、路易斯-阿尔维斯-科斯塔（Luis Alves Costa †）和佩德罗-阿尔维斯-科斯塔（Pedro Alves Costa †），是他们让我与他们并肩工作，使我们的商业项目取得成功。

致我的朋友们，特别是伊格纳西奥-伊萨加（Ignacio Izaga）、何塞-吉斯梅罗（José Gismero）和安东尼奥-冈萨雷斯（Antonio Gonzalez），他们通过不断的讨论，为本文观点的发展做出了贡献。

最后，我还要感谢我的家人，因为我的一切都要归功于他们。感谢我的父母特雷莎和赫苏斯，感谢我的姐姐特雷莎，感谢我的妻子玛丽亚，感谢他们对我无尽的爱。



## 摘要

当今经济的基础是两个生产要素（劳动力和资本）的存在，这两个要素决定了人与人之间以及人与环境之间的关系。它是经济思想、产权、公共行动、商业会计或地球可持续发展的核心基础，因为它决定了如何处理经济中相互作用的要素及其获得的回报。经济将资本视为劳动以外的任何东西，将农田、城市空间、矿山、碳氢化合物矿藏、动物、建筑物、机械、软件、品牌或专利等要素视为资产。这是一组具有不同特征的要素，因为无限期的要素与无限期的要素、有生命的要素和无生命的要素、人类行为创造的要素以及独立于市场而存在的自然物品一样，都被视为资本。

在资本货物中，房地产业是当今世界的主要资产，占经济中所有财产的三分之二，包括住房、办公室和基础设施。它是一个具有独特经济含义的行业，因为它将土地这种未定义的稀缺自然资产与建筑材料和建筑工程等其他要素结合在一起。它的特点使其成为一种独特的投资资产，将市场固有的盈利和风险可能性与作为人类家园的安全和家庭可能性结合在一起。社会积累的资本不断增加，导致住房价格与公民个人投资能力之间出现差距，在这种情况下，房地产投资变得尤为重要。在这种情况下，市场功能优先于家庭功能，产生了重要的经济和社会影响。

本文首先分析了西班牙房地产行业的资本化进程，研究了金融化的概念、监管的作用以及房地产投资公司的市场活动。根据所获得的结果，对这些要素与作为系统基础的经济FP之间的关系进行了研究。在对FP进行研究的基础上，提出了一种新的分类法，即空间、惰性物质、生物、劳动和资本的分类法，这种分类法考虑到了每种物质在最高集合水平上的特征。通过这种分类，可以重新制定总生产函数，并研究其对经济不同方面的影响，如生产函数的财务表现、其与家庭和市场功能的联系、其与地球条件可持续性的关系以及其与公共行动的关系。

结果表明，上述FP的应用为经济体系带来了重大变革，有利于社会获取自然资源，并保护鼓励工作和投资作为财富创造源泉的个人激励机制。这使得在可持续发展的条件下，市场的效率和公平标准得以提高，同时也促进了住房的去资本化，以维护其作为人类家园的功能。

## 摘要

当今的经济以两个生产要素（劳动力和资本）的存在为基础，这两个生产要素决定了人与人之间以及人与环境之间的关系。它是经济思想、产权、公共行动、商业会计或地球可持续发展的核心基础，因为它规定了如何处理经济中相互作用的要素及其获得的回报。经济将资本视为劳动以外的任何东西，将农田、城市空间、矿山、碳氢化合物矿藏、动物、建筑物、机械、软件、品牌或专利等要素视为资产。这是一组具有不同特征的要素，因为无限期的要素与无限期的要素、有生命的要素与无生命的要素、人类行为创造的要素以及独立于市场而存在的自然物品一样，都被视为资本。

在资本货物中，房地产业是当今世界的主要资产，占经济中所有财产的三分之二，包括住房、办公室和基础设施。它是一个具有独特经济含义的行业，因为它将土地这种无限期的稀缺自然资源与建筑材料和建筑工程等其他要素结合在一起。它的特点使其成为一种独特的投资资产，将市场固有的盈利和风险可能性与作为人类家园的安全和家庭可能性结合在一起。社会积累的资本不断增加，导致住房价格与公民个人投资能力之间出现差距，在这种情况下，房地产投资变得尤为重要。在这种情况下，市场功能优先于家庭功能，产生了重要的经济和社会影响。

本文首先分析了西班牙房地产行业的资本化进程，研究了金融化的概念、监管的作用以及房地产投资公司的市场活动。所获得的结果导致了对这些要素与作为系统基础的经济的生产要素之间关系的研究。在对生产要素进行研究的基础上，提出了一种新的分类方法，即空间、惰性物质、生物、劳动和资本分类法，这种分类法考虑到了每种要素在最高集合水平上的特殊性。通过这种分类，可以重新制定生产函数总量，并研究其对经济不同方面的影响，如生产函数的财务表现、其与家庭和市场功能的联系、其与地球条件可持续性的关系以及其与公共行动的关系。

研究结果表明，上述政策框架的应用为经济体系带来了重大变化，有利于社会利用自然资源，保护个人激励机制，鼓励工作和投资，将其作为创造财富的源泉。这使得市场在可持续发展条件下的效率和公平标准得以提高，同时也促进了住房的非资本化，以维护其作为人类家园的功能。

## Sintesi

*西方经济以两个生产要素（劳动力和资本）的存在为基础，这两个要素决定了人与人之间以及人与环境之间的关系。它是经济思想、产权、公共行动、公司会计或地球可持续发展的核心基础，因为它规定了如何处理经济中相互作用的要素及其获得的回报。经济学将资本视为不同于劳动力的东西，将农业用地、城市区域、矿山、碳氢化合物矿藏、动物、建筑物、机械、软件、市场或小型企业等要素视为资产。这是一组具有不同特征的要素，因为那些无限期的要素与那些无期限的要素、那些有生命的要素和那些惰性的要素、或那些由人类行为创造的要素以及那些独立于市场而存在的自然物品一样，都被视为资本。*

*在资本货物中，房地产业是世界经济的主要资产，占经济中所有货物的三分之二，其中包括住房、办公室和住宅。*

基础设施。这是一个具有独特经济意义的行业，因为它将土地等未定义的稀缺自然资源与其他要素（如建筑材料和实现目标所需的劳动力）结合在一起。它的特点使其成为同类产品中独一无二的投资资产，将市场中的盈利和风险可能性与作为人类家园的安全和家庭可能性结合在一起。社会积累的资本不断增加，导致房价与公民个人投资能力之间出现差距，在这种情况下，房地产投资显得尤为重要。在这种情况下，市场的作用超过了家庭的作用，对经济和社会产生了重要影响。

文章从分析西班牙房地产行业的资本化进程入手，研究了金融化的概念、监管的作用以及房地产投资公司的市场活动。根据所获得的结果，对这些要素与作为系统基础的经济PF之间的关系进行了研究。在对生产要素进行研究的基础上，提出了一种新的分类方法，即空间、惰性物质、生物资源、劳动力和资本的分类方法。通过这种分类，可以重新制定总生产函数，并研究其对经济各方面的影响，如职业教育与培训的财务代表性、其与国内和市场功能的关系、其与土地条件可持续性的关系以及其与公共行动的关系。

结果表明，上述FP的实施如何在经济体系中引入重大变革，有利于社会获取自然资源，并保护鼓励工作和投资作为财富创造源泉的个人激励机制。这使我们能够在可持续发展的条件下提高市场的效率和公平标准，同时促进住宅建筑的去资本化，以维护其作为人类家园的功能。

# 目录

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>1. 引言</b> .....                | <b>1</b>  |
| 1.1. 经济中的房地产业 .....               | 4         |
| 1.2. 激励 .....                     | 9         |
| 1.3. 研究过程和问题 .....                | 12        |
| 1.4. 目标和假设 .....                  | 14        |
| 1.5. 方法论 .....                    | 15        |
| 1.6. 文件结构 .....                   | 17        |
| 1.7. 质量指标 .....                   | 19        |
| 1.7.1. 研究 .....                   |           |
| 1.7.2. 转让 .....                   |           |
| 1.7.3. 传播 .....                   | 20        |
| 1.7.4. 研究培训 .....                 | 20        |
| <b>2. 房地产行业的资本化</b> .....         | <b>23</b> |
| 2.1. 导言 .....                     | 24        |
| 2.1.1. 融资 .....                   | 27        |
| 2.1.2. 为房地产行业融资 .....             | 30        |
| 2.1.3. 西班牙的房地产投资公司 .....          | 43        |
| 2.2. 方法论 .....                    | 44        |
| 2.3. 成果 .....                     | 46        |
| 2.3.1. 在财务报表中创造股东价值 .....         | 46        |
| 2.3.2. 对房地产波动的影响 .....            | 55        |
| 2.3.3. 西班牙 SOCIMI 产品的空间分布情况 ..... | 58        |
| 2.4. 讨论 .....                     |           |
| 2.5. 结论 .....                     | 66        |
| <b>3. 家庭在资本化进程中的作用</b> .....      | <b>69</b> |
| 3.1. 导言 .....                     | 70        |
| 3.2. 2001-2022 年西班牙住房资本存量 .....   | 71        |
| 3.2.1. 2001 - 2022 年住房价格涨幅 .....  | 72        |
| 3.2.2. 2001 - 2022 年住房存量增长 .....  | 73        |
| 3.2.3. 西班牙住房资本存量的增加 .....         | 74        |
| 3.3. 金融化进程中的人口老龄化 .....           | 77        |
| 3.4. 资本化和租金优惠 .....               | 80        |
| 3.5. 结论 .....                     | 81        |



|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <b>4. 资本化过程中的土壤 .....</b>  | <b>83</b>  |
| 4.1. 导言 .....              | 84         |
| 4.2. 方法论 .....             | 86         |
| 4.3. 成果 .....              | 88         |
| 4.3.1. 地价与市政层面 .....       | 88         |
| 4.3.2. 地价和 GDPpc .....     | 95         |
| 4.3.3. 经济学定义收入的复杂性 .....   | 97         |
| 4.3.4. 自然人和法人获得的土地价值 ..... | 98         |
| 4.3.5. 地价和居者有其屋制度 .....    | 100        |
| 4.4. 讨论 .....              | 103        |
| 4.5. 结论 .....              | 105        |
| <b>5. 生产要素及其所有权 .....</b>  | <b>107</b> |
| 5.1. 导言 .....              | 108        |
| 5.2. 生产要素的历史回顾 .....       | 112        |
| 5.3. 经典生产要素的特征 .....       | 127        |
| 5.3.1. 生产要素资本化 .....       | 129        |
| 5.4. 根据生产要素的特点制定生产要素 ..... | 130        |
| 5.4.1. 空间 .....            | 130        |
| 5.4.2. 惰性物质 .....          | 132        |
| 5.4.3. 生灵 .....            | 133        |
| 5.4.4. 生产要素简表 .....        | 134        |
| 5.5. 生产要素的所有权 .....        | 136        |
| 5.5.1. 空间所有权 .....         | 137        |
| 5.5.2. 惰性物质的性质 .....       | 139        |
| 5.5.3. 生命的财产 .....         | 140        |
| 5.6. 自然的资本化 .....          | 141        |
| 5.7. 结论 .....              | 142        |
| <b>6. 生产函数 .....</b>       | <b>145</b> |
| 6.1. 导言 .....              | 146        |
| 6.2. 生产函数的重新表述 .....       | 151        |
| 6.3. 结论 .....              | 153        |
| <b>7. 金融的生产要素 .....</b>    | <b>155</b> |
| 7.1. 导言 .....              | 157        |
| 7.2. 财务报表中的经典生产要素 .....    | 160        |

|            |                        |            |
|------------|------------------------|------------|
| 7.2.1.     | 财务报表中的资本 .....         | 160        |
| 7.2.2.     | 作为资本货物的生产要素--劳动力 ..... | 160        |
| 7.3.       | 财务报表中的自然生产要素 .....     | 162        |
| 7.3.1.     | 财务报表中的空间 .....         | 164        |
| 7.3.2.     | 财务报表中的惰性物质 .....       | 166        |
| 7.3.3.     | 财务报表中的活物 .....         | 167        |
| 7.4.       | 大自然生产要素资产负债表 .....     | 167        |
| 7.4.1.     | 自然生产要素的租金 .....        | 169        |
| 7.5.       | 结论 .....               | 169        |
| <b>8.</b>  | <b>生产要素中的家庭 .....</b>  | <b>171</b> |
| 8.1.       | 导言 .....               | 172        |
| 8.2.       | 生产要素中的法人地位 .....       | 175        |
| 8.2.1.     | 市场中的法人资格 .....         | 176        |
| 8.2.2.     | 为法人市场创造价值 .....        | 177        |
| 8.3.       | 个人家庭 .....             | 182        |
| 8.3.1.     | 空间所有权及其租金 .....        | 184        |
| 8.3.2.     | 决策问题 .....             | 186        |
| 8.3.3.     | 过渡问题 .....             | 187        |
| 8.4.       | 土地处理公共行动实例 .....       | 189        |
| 8.5.       | 对房地产行业的影响 .....        | 191        |
| 8.6.       | 结论 .....               | 192        |
| <b>9.</b>  | <b>生产要素的可持续性 .....</b> | <b>195</b> |
| 9.1.       | 导言 .....               | 196        |
| 9.2.       | 干预和需求可持续性 .....        | 199        |
| 9.3.       | 惰性物质供应的可持续性 .....      | 200        |
| 9.3.1.     | 可持续供应与干预解决方案 .....     | 202        |
| 9.3.2.     | 可持续发展途径 .....          | 203        |
| 9.4.       | 市场创建标准 .....           | 204        |
| 9.5.       | 可持续增长 .....            | 206        |
| 9.6.       | 结论 .....               | 208        |
| <b>10.</b> | <b>政策和生产要素 .....</b>   | <b>211</b> |
| 10.1.      | 导言 .....               | 212        |
| 10.2.      | 效率与公平 .....            | 216        |
| 10.3.      | 创收、干预和生产要素 .....       | 219        |

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| 10.4. 结论.....                | 225        |
| <b>11. 人类的可持续行动.....</b>     | <b>227</b> |
| 11.1. 导言.....                | 229        |
| 11.1.1. La Llanura 有限公司..... | 230        |
| 11.2. 自由之路.....              | 232        |
| 11.3. 市场增长与繁荣.....           | 237        |
| 11.4. 关于生产要素的公共行动.....       | 238        |
| 11.4.1. 维护自然界的生产要素.....      | 241        |
| 11.5. 机遇与风险.....             | 243        |
| 11.5.1. 人类的决定.....           | 245        |
| 11.5.2. 在发展中国家实施.....        | 246        |
| 11.6. 发展目标.....              | 247        |
| 11.7. 结论.....                | 258        |
| <b>12. 结论.....</b>           | <b>259</b> |
| 12.1. 结论.....                | 259        |
| 12.1.1. 局限性.....             | 261        |
| 12.1.2. 未来的研究方向.....         | 262        |
| 12.2. 结论 (英文).....           | 264        |
| 12.2.1. 局限性.....             | 265        |
| 12.2.2. 未来的研究方向.....         | 266        |
| <b>参考书目.....</b>             | <b>1</b>   |

## 图表目录

|  |    |
|--|----|
| 图 1 : 研究过程。 .....                          | 12 |
| 图 2 : 文件结构。 .....                          | 17 |
| 图 3 : 经济金融化、 .....                         | 32 |
| 图 4 : 美国房地产投资信托基金资本化的演变.....               | 36 |
| 图 5 : 美国房地产投资信托公司的公司数量和资本总额 .....          | 37 |
| 图 6 : 全球房地产投资信托基金的资本总额 .....               | 37 |
| 图 7 : 按行业划分的房地产投资信托规模.....                 | 39 |
| 图 8 : 公民在投资和消费方面的代表性 .....                 | 43 |
| 图 9 : 梅林地产业公司的部分财务数据、 .....                | 51 |
| 图 10 : Inmobiliaria Colonial 的部分财务数据 ..... | 52 |
| 图 11 : GMP Properties 的部分财务数据 .....        | 52 |
| 图 12 : Testa Residencial 公司的部分财务数据.....    | 53 |
| 图 13 : Fidere Patrimonio 公司的部分财务数据.....    | 54 |
| 图 14 : Vivenio Residencial 的部分财务数据 .....   | 55 |
| 图 15 : SOCIMI 每周选择价格的变化情况 .....            | 56 |
| 图 16 : SOCIMI 每周股价走势 .....                 | 57 |
| 图 17 : 房价指数 ( HPI ) .....                  | 58 |
| 图 18 : SOCIMI 的住房投资组合分布(1).....            | 59 |
| 图 19 : SOCIMI 的住房投资组合分布 (2).....           | 60 |
| 图 20 : SOCIMI 投资组合中办事处的分布情况.....           | 61 |
| 图 21 : SOCIMI 投资组合中购物中心的分布情况 .....         | 62 |
| 图 22 : 西班牙购房价格的演变.....                     | 72 |
| 图 23 : 西班牙住房存量资本化的演变 .....                 | 76 |
| 图 24 : 西班牙反向抵押贷款季度交易数量 .....               | 79 |
| 图 25 : 自有和租赁住房动态信息、 .....                  | 81 |
| 图 26 土地价格调查使用的类别和数据来源                      | 87 |
| 图 27 : 每平方米土地的平均价格 ( 欧元.....               | 89 |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 图 28 : 以每平方米欧元计算的地价变化情况 .....     | 90  |
| 图 29 : 以每平方米欧元表示的土地价格 .....       | 93  |
| 图 30 : 所研究价值的地理表示法 .....          | 94  |
| 图 31 : 每平方米土地价格与国内生产总值之比 pc 96    |     |
| 图 32 : 经济复杂性指数与国内生产总值的比率 pc ..... | 97  |
| 图 33 : 已完成交易表面积的百分比值 .....        | 98  |
| 图 34 : 交易的相对经济价值 .....            | 99  |
| 图 35 : 自然人和法人收购的平方米价格 .....       | 100 |
| 图 36 : 年龄和家庭 .....                | 101 |
| 图 37 : 所有权和价格 .....               | 102 |
| 图 38 : 一次能源的年度变化情况 .....          | 110 |
| 图 39 : 传统和开放式职业教育与培训的结构示意图 .....  | 136 |
| 图 40 : 以投入形式表示的生产要素 .....         | 142 |
| 图 41 : 根据会计科目表划分的各类账户的位置 .....    | 163 |
| 图 42 : 公司财务报表的简化结构 .....          | 165 |
| 图 43 : 公司功能图 .....                | 177 |
| 图 44 : 房地产资本收入的功能方案 .....         | 180 |
| 图 45 : 按面积分列的住宅分布情况 .....         | 187 |
| 图 46 : 惰性物质的供需关系 .....            | 202 |
| 图 47 : 随着时间推移减少惰性物质供应的过程          | 204 |
| 图 48 : 市场产生的租金 .....              | 205 |
| 图 49 : 选定国家基尼系数的年度变化情况 .....      | 214 |
| 图 50 : 不同税收的属性 .....              | 224 |

## 表格清单

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 表 1：对房地产投资信托基金有具体规定的国家名单 .....       | 35  |
| 表 2：房地产投资信托活跃的行业 .....               | 38  |
| 表 3：SOCIMI 立法简表 .....                | 44  |
| 表 4：西班牙的社会科学及人文科学机构名单 .....          | 45  |
| 表 5：塞内加尔沿海和小岛屿发展中国家选定财务变量第一汇总表 ..... | 48  |
| 表 6：小岛屿发展中国家和微型企业选定财务变量的第二汇总表 .....  | 49  |
| 表 7：SOCIMI 的房地产投资变化情况 .....          | 49  |
| 表 8：SOCIMI 不动产资产价值的变化 .....          | 50  |
| 表 9：西班牙购房价格的变化情况 .....               | 73  |
| 表 10：西班牙各自治区住房总量的变化情况 .....          | 74  |
| 表 11：西班牙住房资本化的演变情况 .....             | 75  |
| 表 12：按城市规模分列的城市土地每平方米价格 .....        | 88  |
| 表 13：平均地价（欧元/平方米） .....              | 90  |
| 表 14：平均地价（单位：欧元/平方米） .....           | 92  |
| 表 15：传统职业教育与培训的基本特征 .....            | 128 |
| 表 16：PF 土地的分布情况 .....                | 134 |
| 表 17：折旧期标题汇编 .....                   | 138 |
| 表 18：经济中的职业教育与培训建议 .....             | 143 |



## 定义

- **可持续的人类行动**：这一概念基于奥地利在人类行动研究中的主观主义，以及对可持续性静态标准的探索。
  - **十亿**：采用美国的标准，一万亿等于十亿。**万亿** "适用于"一千亿"；"一百万亿"适用于"一百万亿"。
  - **自然资本化**：将生产要素惰性物质和生物视为 FP 资本的过程。
  - **市场创造**：大自然的产品作为生产要素进入市场的过程。
  - **生产要素 (FP)**：用于生产商品的要素，除非明确提及，否则以总量形式使用。即
    - **FP 经典**：土地 (R)、劳动力 (L) 和资本 (K)。
    - **建议的 FP**：空间 (S)、惰性物质 (M)、生物 (B)、劳动和资本。
      - **自然职教**：空间、惰性物质和生物。还使用了初级 PF 一词。
- 单数应读作 "the PF"，复数应读作 "the PFs"。
- **金融化**：金融市场更多地参与经济运行的过程。不同作者的定义见第 2.1.1 节。
  - **生产函数**：定义产品数量 (因变量) 与所用生产要素函数关系的经济关系。主要使用以下生产函数：
    - **经典**： $x=f(R, L, K)$
    - **新古典**： $x=f(L, K)$
    - **建议**： $x=f(S, M, B, L, K)$
  - **可持续供应**：与可持续生产可能性边界相关的生产设施的消费极限值，即区分可持续和不可持续标准的极限数量。
  - **可持续性 (静态)**：为子孙后代维持当前的生态系统状况。



- **可持续性（动态）**：生态系统平衡的持续变化，无论是自然问题还是人为问题。
- **地球**：“地球”用于表示“行星地球”、“FP 地球”或生产要素的“地球”，“土地”用于表示一般用途。





## 1. 引言

---

住房是人类的必需品；它在安全、身份或个人发展等问题上具有基本内涵。对于一部分人来说，住房是他们的主要财产，而对于另一部分人来说，住房则是他们收入的主要来源。总之，住房是最大的社会资产，也是有助于确定社会结构和价值观的文明资产。综上所述，了解住房市场的基础就显得尤为重要。

目前，住房作为一种资产在市场上流通，所有公民都有能力在与其他资产类似的条件下购买或出售住房。住房因其长期稳定性、低流动性或低波动性而成为一种独具特色的财产，为投资者的投资组合提供了安全标准。

在不断寻找投资机会的过程中，房地产市场为改善盈利与风险之间的预期关系提供了新的途径。在保持房屋稳定性的同时，将房屋转化为流动资产的可能性成为市场动态运作参与房地产投资的一种方式，并将房屋所有权转化为一种新的创收方式。从这个角度看，住房成为了在市场条件下消费的 *商品*，这种情况使得租金收入的产生成为对国家收入的贡献，对政治活动产生了积极的影响。

上述情况在上述住房作为资本货物的作用中找到了自己的位置，并得到了关于住房产权的社会共识的支持。反过来，将住房作为一种资产的观点也得到了经济科学的支持，因为经济科学的研究重点是与经济制度、竞争条件或公民福利有关的问题，主要是吸收了一个世界，在这个世界中，两种生产要素以劳动和资本的形式相互对抗，而土地的特殊性则被吸收为另一种形式的资本。

在这一背景下，我们的社会在过去两个世纪中实现了最高水平的人类发展，人口增长和生活条件的空前普遍提高相结合，同时促进了技术和知识前沿的扩展。然而，这种发展并没有对整个社会产生同等的影响；它的影响主要集中在一部分人身上，而另一部分人的状况则保持不变或有所恶化。因此，大部分人口被剥夺了生活来源，对其居住的空间没有权利，无法获得为其提供生计的农业资源，也没有任何类型的资本，这些条件与不稳定的教育结合在一起，使他们在复杂的社会中贡献价值的可能性变得更加复杂。

为了寻求解决办法，在 20 世纪的大部分时间和 21 世纪初，两种大体对立的经济模式相互对峙，但都未能全面满足公民的需求。共产主义之所以失败，是因为它缺乏对人的理解，这种模式不鼓励个人为社会福祉做出贡献，同时限制甚至消除了作为决策机制的信息。相比之下，在竞争中取得更高水平繁荣的模式则因支持者的不同而有不同的名称。它主要被定义为新自由主义模式，批判全球化和对利润的追求；同时，它又被认为是一种社会民主模式，因为最发达的国家对经济活动的干预比例接近年收入的 50%。在这种模式中，财产主要掌握在私人手中，发挥其最大功能，而其产生的收入则由公共部门和私营部门进行分配。

一个社会的代表性，今天在民族国家和国际组织的作用中得到了最充分的体现，它们本应确保

改善生活条件，为全体公民谋求共同利益。机构将市场产生的部分价值分配给它们认为最必要的社会目的。它们的作用可能会直接改善人群的生存状况，但同时也会在一定程度上改变人类行动的动机，而这种改变是无法确定的。

这种情况表明，在这个社会中，商业行为甚至创造财富都被部分人视为追求利润的自私行为，认为它们吸收了社会的价值，而不重视这些人可能正在或已经通过从市场向公民提供服务做出的贡献。这种负面考虑，加上为追求所谓的共同利益而支付的税收负担，阻碍了公民对时间和资源的投资。

上述情况，再加上人们感到改善社会生活条件无计可施，因此有必要质疑我们的经济体系所基于的基础是否能够最大限度地发挥所有公民的能力。在这一探索中，本文所展示的工作重点是界定经济的生产要素及其在市场中的代表性。

对归入同一生产要素（PF）的各要素的独特性的评估，导致了对它们的重新表述，从而提出了一种新的经济最大集合生产函数。拟议的生产要素：空间、惰性物质、生物、劳动和资本，显示出彼此不同的特质。空间是以面积或体积形式衡量的地方，经济活动在此基础上发展；惰性物质被理解为可用于满足公民需求和偏好的所有非生命物质；生物是人类生活的基础，同时也是世界的伙伴；人类的劳动和以资本形式投资的储蓄。

通过制定生产要素，可以将人类行为生产的产品与自然提供的产品区分开来。因此，每个PF都有其特殊性，这些特殊性反映在会计中的地位上，将经济思想的理论问题转化为界定市场的实际行动。

将生产要素联系起来、它们与市场的实际关系以及根据人类行动的作用对财产权的界定，反过来又使人们有可能假设存在着自然产品的租金，其所有权属于所有人。

公民。之所以这样考虑，是因为空间、惰性物质和生物这些自然物品所产生的收入是由其他公民专用的。惰性物质和生物的使用权有时间限制或终止，而空间的使用权则是无限期的。

建议的模式提出了市场作为有效分配机制的作用、基于其独特性的 PFs 定义、根据自然和人类行动标准的要素报酬以及涉及市场的最低决策。这些要素提出了效率、公平和可持续性标准之间的一致性，鼓励人类在文明发展中不断进步。

最后，应该指出的是，该模式为房地产行业的资本化概念提出了一个新的视角，有助于更好地分配空间以及其他资源，从而促进公民拥有住房的能力。该模式在西班牙的应用产生了比较优势，有助于吸引生产性投资。

### 1.1. 经济中的房地产业

房地产是社会最大的财富储备，这种财富通常与长期永恒的使命联系在一起，是所有形式的人类活动的基础。它包括作为社会发展基础的公民住宅、学习或医疗空间，也包括以交通、工作或休闲基础设施的形式专门用于任何其他经济活动的空间。了解决定此类不动产在经济中的组织结构的要素，对其正常运作、分配和增长至关重要。

在所有房地产业中，房地产业的突出作用是为公民提供住房。住房在任何经济体中都具有很高的价值，无论是昂贵的新建先进建筑，还是在世界许多地区用基本手段建造的拥挤不堪、毫无进步可言的非正规住宅，地价都是决定住房价格增长的主要因素（Knoll 等，2017 年）<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup>研究表明，1950 年至 2012 年间房价上涨的 80% 以上是由于土地稀缺导致地价上涨。

住房的这种重要性促使公共当局多次干预市场运作，推动了一系列措施，<sup>2</sup>其中包括促进公共住房、定价（哈耶克，2022年）<sup>3</sup>、住房补贴和补贴（拉斐尔和图卡特，2021年）（经合组织，2021年）或公共部门购置住房等方面。旨在改善特定群体生活质量的措施一般与需求条件有关，市场的自然运作要根据相应公共当局的政治标准进行仲裁。应该指出的是，这种仲裁功能不是一成不变的，而是趋向于永久性的，这意味着在其实实施之后，市场将以新的规则为条件，经济行为主体将据此做出决策，并达成新的动态平衡（哈耶克，2022年）。

这意味着，在寻求平衡的过程中，房地产市场的政策决定会改变市场的激励制度，改变住房供应、开发、翻新或翻修等方面，以获得所有权，以及租赁的供应和条件（Berger等，2020年）<sup>4</sup>。简而言之，房地产行业盈利能力和风险预期的变化改变了房地产与其他市场相比的相对吸引力，从而改变了投资房地产的条件。

鉴于房地产资产被认为是建立在单一空间上的一系列要素，通常具有较高的劳动和资本密集度，因此它们是具有特殊性质的资产：与公民的其他投资相比，它们通常具有较高的价值，与较低的流动性相关（Kotova和Zhang，2021年）<sup>5</sup>，这意味着它们的价值无法确定，并且需要较长的交易时间。它们通常需要遵守重要的法规（Azpitarte，2018年）<sup>6</sup>，还需要缴纳税款，包括购买和销售税款，以及

---

<sup>2</sup> 见1月18日第42/2022号敕令，该敕令对青年租房券和2022-2025年获得住房的国家计划做出了规定，其成本目标包括：为以下群体获得住房提供便利：资源较少的公民、被驱逐者，特别是弱势群体、无家可归者、性别暴力受害者或青年，此外还有增加社会住房和经济适用房以及临时住所供应量的长期目标。

<sup>3</sup> p.399 - 402

<sup>4</sup> p.第318页，通过研究房地产行业临时财政政策的结果表明存在积极的结果：“对市场的稳定需求冲击很可能加速了空置房屋的重新分配，使其从机构投资者和银行的投资组合以及房屋建筑商未售出的库存中转移到价值较高且可能受到限制的首次购房者手中”。

<sup>5</sup> 根据他们对全球市场的研究结果，特别是对美国市场的研究结果：“因此，在市场上多花一个月时间的隐含效果是价格上涨5%”。

<sup>6</sup> 第IV部分，见第XX章“建筑质量标准”，第XXVI章“遵守建筑法规的经济成本”。



租赁或单纯的占有<sup>7</sup>。该行业的这种特殊性意味着，其均衡水平的任何变化都会对新的市场均衡的定义产生非常持久的影响。

市场在不断追求投资利润的过程中，在任何可能的领域都不断提出创新。因此，它们通过不同的技术进行创新，例如那些有助于改善买卖过程的技术，那些改善房产租赁安全条件的技术，或者那些提高住宅舒适度的技术，所有这些改进都是通过提供业主重视的服务来获得回报的（Siniak，2020年）。

与此形成鲜明对比的是另一种针对房地产保有制度的创新，这种创新不是通过提供特定的服务，而是通过改变房地产行业的所有权和租金条件来实现其绩效。这里有两条路线最为突出，也是近期备受关注的焦点。首先，为房地产资产管理公司制定专门立法，目的是为市场提供流动性。修改某些类型公司房地产收入税收条件的立法，这些公司由于满足了特定的法律条件，可以获得优惠税率。在这一领域，*房地产投资信托基金*（SOCIMI）是对1960年在美国出现的*房地产投资信托基金*（REITs）模式在西班牙的调整（Aalbers，2016年）。其次，还有一些创新旨在通过*资产代币化*模式为市场提供流动性，这种模式允许通过智能合约提供参与房地产资产的替代方式，从而简化购买或产生租金的过程（Sazandrishvili，2019年）。

这些创新揭示了房地产从个人到法人实体的转移行为，目的是最大限度地利用房地产（查尔斯，2019年）（维伯格，2021年）。这将传统上不太依赖金融市场的资产变成了新的金融化资产，通过购买控股公司的股份，可以获得所有权和收入。这个问题与一些学术研究对经济金融化进程（Mader et al.

---

<sup>7</sup>例如，根据持有者的法人资格征收买卖“财产转让税”、所得税或公司税，或根据占有情况征收“财产税”。

市场和新自由主义（Aalbers & Christophers，2014 年）被认为是当前经济模式的定义，在这种模式下，股东的盈利能力成为所有经济行为的主要目标。

这些创新的演变可被视为市场发展的自然结果，因为我们正处于全球资本存量的增长速度高于所获回报的情况下（皮凯蒂，2014 年）<sup>8</sup>。在这种情况下，传统上回报率较低的房地产资产对金融市场的吸引力相对更大。

然而，这一切并没有转化为对房地产资产的普遍购买，而是转化为与租金高于平均水平的特定城市或特定用途密切相关的选择性投资（Méndez，2021 年）<sup>9</sup>，以及与这些盈利预期相呼应的特定行业。这就意味着，房地产行业的金融化与其说是一种剧烈的变化，不如说是一个长期的过程，其中的积极和消极因素都必须了解（杜梅尼尔和莱维，2006 年）<sup>10</sup>。

房地产金融化问题源于房地产资产向法人实体的转移。这种转移是为了寻找最佳机会使其获利（García-Lamarca，2020 年）。在这个世界上，个人或法人实体手中的相同资产呈现出不同的税收和盈利条件，财政政策已成为确定社会资产分配的决定性因素。公共部门的作用通常因存在市场失灵（Cuadrado 等人，2010 年）<sup>11</sup>而受到辩护，需要加以缓解，但同时也因其行为的任意性或低效率等原因而受到批评（米塞斯，2021 年）<sup>12</sup>。在发达经济体中，公共部门的管理价值从 20 世纪初接近国内生产总值的 10%，到本世纪末达到约 40%和 50%。

## 金融化的经济基础

金融化进程的一个基本要素是将房地产视为资本资产，即公司资产负债表上的固定资产。

---

<sup>8</sup> 第 I 章，第 51-88 页

<sup>9</sup> Documents d'Anàlisi Geogràfica 2021, 第 67/3 卷，第 450 页：“[.....]投资基金从 2013 年起加入西班牙房地产市场，将其大部分活动集中在被认为利润更高、风险更小的大城市地区和沿海旅游区”。

<sup>10</sup> 第 II 章，第 17-41 页

<sup>11</sup> 第 II 章，第 32 页

<sup>12</sup> 第 XXVII 章，第 845 页

机构。任何资产在资产中的位置都与一定的所有权条件相关联，盈利能力是评估其是否适合占有的决定性标准。财产，即土地和建立在土地上的一切，是经济思想的一个基本问题，因为它将人类行为之前的自然要素与经济在其投资角色中开发的其他要素结合在一起。尽管土地所有权问题历来是经济思想讨论的焦点（马歇尔，1920年）（格劳秀斯，1925年）（哈维，1982年）（普鲁东，1983年）（乔治，2012年），但它最终被接受为经济学的基本要素，将其作用降低到经济辩论的边缘，并通过会计计划等法规将其纳入社会运行<sup>13</sup>。

房地产作为不动产资产的代表，意味着每个人都有能力无限期地私人占有地球的一部分，能够独立使用或将其纳入经济开发过程。在任何情况下，他们都可以利用其财产的稀缺性，同时等待其价值重估（Harvey，2012年），重估的原因可能是资产周围人口的增加、经济复杂性的提高（George，2012年），甚至是相对于其他现有资产的投资条件的改善。无论所有者给出的目的地是哪里，社会都被排除在资产的享用范围之外，也无法享受资产可能带来的任何收入或价值增长。

土地既是经济中的典型生产要素，也是代表其当前用途的房地产资本，这两个要素的结合显示了概念与权利之间的不平衡，其中权利优先于其对经济运行的实际影响。投资决策与其他资产一样，都是基于房地产的风险-收益标准（费雪，1907年）；这成了企业行为下的市场资源分配问题，柯兹纳对此进行了总结（Kirzner，2011年）<sup>14</sup>。

在这种情况下，不仅有必要研究房地产行业金融化的影响（Aalbers，2016年）（Sawyer，2022年），而且有必要将研究扩展到推动这一金融化进程的经济基础，从土地这一生产要素入手，根据其独有的特点研究其在经济中的用途。

---

<sup>13</sup> 参见 IAS40：《国际会计准则第 40 号--投资性房地产》。

<sup>14</sup> Chap.第 327 页，"价格、利润和资源的重新分配"，第 327 页，"价格、利润和资源的重新分配"。

## 1.2. 动机

本文是我根据以往经验于 2020 年开始的分析过程的成果，目的是研究西班牙的房地产投资行为，主要界定现有法规和技术进步对住房存量和西班牙住房价格的影响。然而，研究过程以及我对作为研究基础的经济基础的兴趣，使我逐步提出了问题，并提出了答案，其范围大大超出了最初的预期。

在这一演变过程中，我认为“你将一无所有，但你会快乐”<sup>15</sup>这句话是我寻找塑造世界和人与人之间关系的基础的一个转折点，重点是我对经济世界的兴趣。这句话对人的影响很大，因为我认为这是每个人的主要愿望之一，那就是建立一个可以安身立命的家园。

我们面对的句子有两个主要内容，首先是财产权的概念，从这个角度来看，如果一个公民不能拥有任何东西，那么谁拥有它，国家、公司，不管所有者是谁，这一部分成为需要分析的内容。第二部分，对幸福的期望，认为幸福是给定的，外在于每个人的行为。这两个要素似乎是将一种社会模式强加于人的结果，这种社会模式可以放在一个新颖的环境中，与共产主义经验或奥威尔的《1984》中的反映相关联，但却具有独特的含义。

同时，这句话是在与几十年前不同的背景下提出的，因为我们生活在一个社会资本主义的世界里，在这个世界里，几乎所有的资产都掌握在私人手中，但与此同时，公共管理部门对所获得的收入进行干预，目的是提供一系列社会服务，这些服务构成了所谓的福利经济。在最发达的国家，存量（资本）是私人的，而流量（收入）则往往由公共和私人行为平分。

---

<sup>15</sup>“你将一无所有，却很幸福”这句话是对奥肯（Auken 2016）11 月 12 日发表的题为“欢迎来到 2030 年。我一无所有，没有隐私，生活从未如此美好”，作为世界经济论坛出版物的一部分。

从这个角度来看，一个具有历史新意的模式就出现了，即作为公民的“你”似乎“将一无所有”，但其他私人行为者却拥有这些物品，并能将其用途提供给你，与此同时，公共部门也能保证“你将幸福”。此外，上述这一切并不是强加给社会的，而是自然演变的结果，在这一演变过程中，所有财产都会落入那些能够最大限度地利用这些财产的人手中，而公民则可以摆脱拥有财产的束缚，转而自由地使用他所需要的一切，无论何时何地。在这种情况下，谁会拒绝走向一个我们摆脱所有权的世界，为整个人类社会创造更有效、更公正和更可持续的条件。

在这种情况下，上述事实的自然演变就已经在发展之中了，这一点从我们正在摆脱不必要的物质元素这一事实中就可以看出。你不需要唱片，因为你可以网上听音乐；你不需要书籍，因为你可以网上阅读；你不需要汽车，因为你可以几秒钟内租一辆；可以说你不需要厨房，因为你可以“你的房子”里准备好你想吃的食物。在这个什么都可以扔掉的世界里，家是最后一环。在一个你不知道要住在哪里的动态世界里，还有什么比摆脱财产的束缚，在地球上的任何地方都能拥有一个空间更好的呢？在这种情况下，接受“你将一无所有，但你会很快乐”的未来似乎也是可取的。

然而，这样的未来会给人们的生活和社会的凝聚力带来巨大风险。将公民的财产转化为金融资产，使生活充满波动，但也给生活带来波动。在“胡安-德马利亚纳 2023”颁奖典礼上，安克索-巴斯托斯强调：“并非我们想要的一切都能实现。

*对社会有益。在经济上，租房居住可能比租房居住更有意义。*

*所有权。但所有权会产生一种扎根感”<sup>16</sup>。16. 在一个社会中，对财产的依恋消失了，一切都变成了简单的消费问题和对国家 GDP 的贡献，这种社会的演变不仅带来了不稳定性问题，而且还扩大到道德问题和我们希望建立的社会结构问题。在传统条件下，人们有可能积累实际财富，以应对可能出现的复杂情况。*

---

<sup>16</sup> 作为“胡安-德-马利亚纳研究所”2023 年胡安-德-马利亚纳奖“获得者在 2023 年 6 月 2 日“自由晚宴”上发表的演讲。

发生。每个人都有责任对自己所拥有的财产负责，对其进行爱护和保护，并将其传承给子孙后代。在这种情况下，如果除了股票和公司股份外一无所有，就会增加不确定性，使人们的生活变得混乱，从而走向一种重消费轻储蓄的模式。

在寻找本研究期间我一直在问自己的所有问题的答案时，值得强调的是对奥地利经济学派在理解人类行动方面的基础的研究。尊重自由和互惠的标准是发展复杂社会的基础，在这样的社会中，鼓励所有公民从事他们认为可取的活动。与此同时，在研究亨利-乔治的著作时，他对土地的分析是社会产品的基础，而这些产品并非由人类行为产生，因此不可能有绝对的财产权，这成为了反驳他最初认为好的考虑因素的对立面。

所有这些都推动了这项研究的不断发展，由于研究课题的广泛性以及与其他学科的相互关联性，有必要为本文件画上句号。这项研究的结果完全出乎最初的构想，它从学术的角度出发寻找答案，特别尊重人类行动的概念，促进人类与我们生活的环境更好地共存，并承认利用共同财产改善社会。

我想强调（密尔，1971年）的话：

"习惯的作用在于防止对人类规定的行为准则产生任何怀疑，因此，在这个问题上，无论是对他人还是对自己，从来没有人认为有必要说明理由"<sup>17</sup>。

对于这一说法，我们可以认为，如今，习惯于经济学坚实基础的社会已经将19世纪反复提出的重大问题搁置一旁。对经济要素所有权的怀疑让位于不同性质的新问题，这些问题在研究经济体系或经济干预方面发挥着重要作用。

---

<sup>17</sup> 作于1859年的作品《论自由》，第11页。

促进福利经济发展的公共政策，一般都会考虑到之前关于经济基本面的结论。

在寻求更好地为公民提供住房的过程中，目前的工作终于回到了对这些经济科学基本原理的研究。

### 1.3. 研究过程和问题

上述情况提出了一个广阔的研究领域，它以房地产行业金融化的概念为出发点，但在研究过程中又逐渐发展到主要研究支撑房地产问题本身的经济问题。图 1 概述了研究过程和工作主线。

工作伊始，研究领域从经济金融化的动态入手，随着与投资解决方案的发展相关的流动性的增加，允许以小额资金参与住房和其他类型房地产的所有权。在这一点上，主要研究问题旨在确定金融化对公民获得住房的影响。

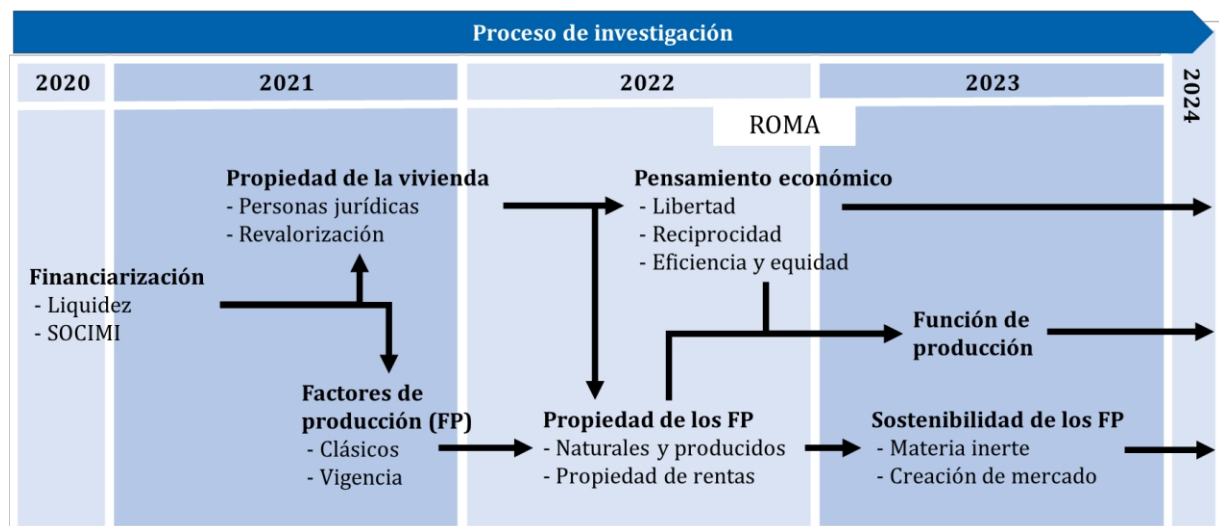


图 1：研究过程。整个研究期间研究过程的示意图，包括关注的主要议题及其对先前分析的主要依赖。资料来源：自行编制。

法律实体的所有权是金融化进程中的决定性因素，基于这一观点，我们有兴趣分析

住房中的财产所有权，加上房地产资产重估作为一种创造利润的形式所起的作用，没有为社会创造价值。

对所有不动产资产的所有权、它们在资产负债表中的表现或重新估值的影响的考虑，加上对获得住房问题的展望和对非正规住区的分析，导致了对我们生活的经济体系所基于的经济基础的研究。通过对土地、劳动力和资本形式的经典 PF 的分析，我发现了它们在表述、使用和组成要素的特征之间的差异。很难将化石燃料、农田或农业动物等自然要素明确地归入生产要素，也很难将建筑物与其所在的土地联系起来。这就提出了一个问题，即传统的 PF 分类作为经济体系定义的基础是否仍然有效。有关 PF 分类的问题也影响到对其所有权和租金的考虑。鉴于依赖于人类活动的自然增长点和独立的、非生产的自然增长点并存，公民对它们的所有权条件基于不同的出发点，必须对其进行分析。

在这里，房地产问题被一个经济问题所吸纳，这个经济问题制约着任何部门的结果，它所包含的问题比最初提出的问题要广泛得多。从经济思想演变的角度对所有问题进行分析，可以将各种观点进行对比，支持或反驳迄今为止取得的每项进展。这里需要分析的是，与经济效率和公平相关的政策框架如何受到所谓市场失灵的影响。以及它们与互惠条件下公民自由标准之间的关系。

要想孤立地看待所有概念，就必须制定经济的生产函数，在这一函数中，不同的要素可以根据其共同特征加以明确。在这一过程中，研究了为社会的生产功能创造可持续市场的条件的基础。

归根结底，问题在于在当今世界实施所建议的问题是否可行。主要是在目前的条件下，很难将其与尊重市场上达成的合同相协调。此外，还涉及是否有可能就市场创造条件的定义达成共识。最后结束



工作组提出的问题是，实现所提出的想法的前进方向应该是什么。

在上述条件下，本文提出的研究问题可归纳如下：

- 问题 1：金融化对人们获得住房的能力有何影响？
- 问题 2：住房在经济生产要素中的地位如何？
- 问题 3：生产要素的特征是否具有同质性？
- 问题 4：哪些特征允许定义最大集合生产要素？
- 问题 5：是否有可能通过重新制定生产要素、其所有权条件及其租金分配，使效率、公平和可持续性协调一致？

#### 1.4. 目标和假设 目标：

本文件从一开始就提出了总体目标（OG），即促进实现以下目标  
研究促进公民获得住房的条件，最好是获得他们可以视为家的住房。在这一总体目标的基础上，又提出了其他新的目标，但这些目标并没有削弱其在工作发展中的重要性。

具体目标如下

- 战略目标 1：研究金融化对获得住房的影响
- 战略目标 2：分析地价与人口集中程度和经济复杂程度等方面的关系。
- SO3: 找出生产要素的共同特征。
- 战略目标 4：将生产要素的使用与可持续性标准联系起来。
- 战略目标 5：促进对经济中效率与效益之间关系的研究。

#### 假设

作为这项工作的一般假设（HG），与目前的情况相比，我们认为有可能创造条件，为公民获得住房所有权提供便利。

具体假设如下

- H1：金融化增加了获得房屋所有权的难度。
- H2：经典生产要素分类法将具有不同特征的要素归入同一类别。
- H3：通过市场机制分配生产要素，有可能实现可持续经济。
- H4：有可能找到一种同时有助于提高效率和公平的生产要素定义。

## 1.5. 方法

在开展这项工作时，我们采用了混合方法，同时使用定性和定量技术，并选择那些被认为最适合每个部分和具体案例的技术。

对西班牙房地产行业金融化进程的背景进行分析，需要对主要公司和机构的数据进行系统的汇编。由于公司类型的不同，这些数据属于公共领域，可以通过互联网获取，但格式各异，分布在不同的资料库和文件中。本汇编使用了不同格式的统计数据。

- INE<sup>18</sup>、Eurostat<sup>19</sup> 和 Notaries<sup>20</sup> 等公共机构主要提供对经济有普遍影响的主要规模的时间序列。
- 私营协会，如 Nareit<sup>21</sup> 以及咨询和顾问公司<sup>22</sup> 发布关于其公司业绩的部门报告，其中横截面数据更为广泛。

---

<sup>18</sup> 见 "Instituto Nacional de Estadística": "Encuesta de Condiciones de vida" 和 "Encuesta continua de hogares".

<sup>19</sup> 参见 "欧统局"下的 "住房统计"信息。

<sup>20</sup> 有关抵押贷款的 "主要统计数据", 请参见 "公证行业统计信息中心".

<sup>21</sup> 参见 "全国房地产投资信托协会"网站: reit.com/data-research.

<sup>22</sup> 参见 2021 年 6 月在 "pwc.com/REIT"网站上发布的 "全球房地产投资信托 (REIT) 制度". 参见

另见 2011 年发表在《纽约时报》上的文章 "非传统商业房地产: 把握房地产投资信托机遇".

- 雅虎财经 ( Yahoo Finance ) 或谷歌财经 ( Google Finance ) 等财务业绩信息公司提供有关股价、市场容量或关键数字和比率的统计数据<sup>23</sup>。
- 该行业的所有公司都有义务公布其业绩数据，这些数据可从国家证券监管委员会 ( CNMV )<sup>24</sup> 以及包括 BME Growth<sup>25</sup> 在内的各自证券交易所获得，包括财务报表、投资组合持股或股权结构，从而提供一套混合数据。
- 这些公司本身通过其网站发布有关其房地产物业的信息，并通过面向投资者的年度报告扩展公共信息，这些年度报告既可以手动下载，也可以通过使用 *rvest* 库的 R 程序进行网络抓取批量下载。

在宏观规模和金融层面，数据显示出一定程度的同质性，而公司属性方面的数据则呈现出更多的异质性。

从时间角度来看，西班牙的数据相对较新，因为西班牙国有独资公司和间接投资公司 ( SOCIMIs ) 的数据来自 2009 年的监管数据。至于房地产投资信托基金的一般情况，则使用了自 1960 年对其进行监管以来的数据。至于土地价格，从 21 世纪初开始就有数据系列<sup>26</sup>。

在分析制度基础的基础上，有必要研究 PF 的经济问题。为此，我们在分析经济思想史上杰出著作的基础上，采用了历史方法。在这些著作中，我们研究了 PF 的组织 and 结构，以及对其所有权的处理。通过从经济理论的角度对比研究结果，我们得出了一些结论，从而推进了问题的建模工作。最后，我们还研究了在市场基础作用下开发的模型的应用过程，包括其对当前经济结构的影响以及为实现这一目标而必须进行的变革。以下四个步骤

---

deloitte.com/us/en/pages/real-estate/articles/。另请参阅 "mckinsey.com "于 2017 年 2 月发布的 "Understanding Real Estate as an Investment Class"。

<sup>23</sup> 参见 "finance.yahoo.com "和 "google.com/finance/" 页面。

<sup>24</sup> 关于房地产投资信托基金，可在 "cnmv.es "中搜索："Inicio > Consultaciones a registros oficiales > Entidades emisoras: Información regulada > Informes financieros anuales > Consulta informes fin. anuales"。

<sup>25</sup> 请参阅 "bmegrowth.es/esp/Listado.aspx"，从该页面可获取有关 SOCIMI 的详细信息。在 BME Growth 上市。

<sup>26</sup> 见 "Ministerio de Vivienda y Agenda urbana "中的 "Estadística de Precios del Suelo Urbano"，网址为 "https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/"。

图 2 概括介绍了该系统的背景、原理、建模和应用。

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Cap. I:</b>    | Introducción                                  |
| <b>Cap. II:</b>   | Capitalización del Sector Inmobiliario        |
| <b>Cap. III:</b>  | Dinámicas en la Capitalización de los Hogares |
| <b>Cap. IV:</b>   | Crecimiento del valor del Suelo               |
| <b>Cap. V:</b>    | Los Factores de Producción y su Propiedad     |
| <b>Cap. VI:</b>   | La Función de Producción                      |
| <b>Cap. VII:</b>  | Factores de Producción en las Finanzas        |
| <b>Cap. VIII:</b> | El Hogar en los Factores de Producción        |
| <b>Cap. IX:</b>   | Sostenibilidad de los Factores de Producción  |
| <b>Cap. X:</b>    | Políticas y Factores de Producción            |
| <b>Cap. XI:</b>   | Acción Humana Sostenible                      |
| <b>Cap. XII:</b>  | Conclusiones                                  |

图 2 : 文件结构。资料来源：自行编制

## 1.6. 文件结构

工作从第一章开始，该章介绍了研究的主题，概述了问题的总体情况，并提出了工作的目标和问题。研究的动机在很大程度上决定了研究的发展方向和取得的成果。

第二章分析了经济的金融化进程，研究了西班牙储蓄和微型金融机构在西班牙房地产业的资本化过程中发挥的作用。

改善风险回报条件，吸引投资，同时通过改变资产所有权来改变公民与市场的关系。

第三章分析了西班牙住房保有制度的演变，包括租房作用的不断增强以及人口老龄化对住房存量的影响。第四章研究了房地产价格在人口标准方面的作用，分析了价格上涨与人口增长之间的时点和时间关系。该章还研究了房价与购置房产的法人类型以及与西班牙各自治区经济复杂程度之间的关系。

第五章从房地产问题入手，将分析扩展到经济理论的基础。它首先研究了经济学的经典生产函数，即土地、劳动和资本，从考虑它们的特性和租金入手，得出了空间、惰性物质、生物、劳动和资本的新表述。这一表述引出了第六章，在这一章中，经济的生产函数以扩展版本的形式展开，其中包含了所指出的生产函数。

第七章继续研究生产要素与不同法人之间的关系，每个要素在公司财务报表中的位置是理论与经济实践相结合的关键因素。第八章阐述了家庭在生产要素中的作用，分析了家庭与市场概念之间的对立。

第九章首先研究了拟议的 PF 方案对可持续发展的影响，并提出了市场创造和自然 PF 资本化的概念。然后，通过与经济中的主要税收进行比较，讨论了自然生态系统租金作为社会收入来源的影响。最后，第十一章从《地球是共同行动的框架》中个人的主观主义观点出发，讨论了可持续人类行动的概念，本章最后分析了以可持续发展目标（SDGs）为基础的工作所产生的影响，从概念上讲，定义明确的市场是实现这些目标的一种手段，取代了基于相应机构任意标准的公共干预。

最后一章载有对所开展工作的总体结论，以及由此产生的局限性和主要研究方向，作为今后工作发展的灵感来源。

## 1.7. 质量指标

与研究有关的科学出版物以及参加论坛、研讨会和培训的情况如下：

### 1.7.1. 研究

- 文章 (Martínez Raya 等人, 2023 - 1) : 《*房地产资产的金融化：通过基于性别的研究对投资组合采取综合方法*》。这篇文章探讨了与西班牙经济财富税相关的房地产行业金融化问题，以及男女投资组合的不同行为。与导演安东尼奥-马丁内斯-拉亚 (Antonio Martínez Raya) 合著，发表于《*建筑*》(影响因子 3.8)。
- 文章 (Martínez Raya 等人, 2023 - 2) : 《*对西班牙国内市场定期航班运营中飞机排放的实证分析*》。其中研究了燃料消耗和排放性能作为石蜡价格函数的影响，这些方面与论文第九章中关于 PF 与市场可持续性之间关系的研究相关联。与安东尼奥-马丁内斯-拉亚 (Antonio Martínez Raya) 主任合作撰写的《*进程*》(影响因子 3.352)。
- 在 2022 年 11 月 9 日于布尔诺理工大学建筑学院举行的 "2022 年第 11 届建筑与城市学年会" 上发表会议论文 (Segura 和 Linera, 2022 年) : "关于住房不足问题的世界银行数据和实证研究的比较审查"。由主任 Inmaculada Martínez Pérez 指导。

### 1.7.2. 转让

- 文章 (Grijalvo 等人, 2021 年) : "高等教育中基于计算机的商业游戏：游戏化学习框架提案"，发表于 2022 年 5 月的《*技术预测与社会变革*》。其中制定了有助于通过商业模拟器更好地获取能力的标准 (影响因子 12)。
- 手册 (Gonzalez Díaz et al., 2023 年) : "Problemas resueltos de Gestión de Empresas y Proyectos"，由 Garceta 出版。ISBN: 978-84-1903-433-5
- 手册 (Gonzalez Díaz et al. 2024 年) : "Problemas resueltos de Economía de la Empresa"，由 Garceta 出版。ISBN 978-84-1903-434-2。

- **著作章节** ( Segura 等人 , 2021 年 ) : 《学习体验游戏化中的参与决策》。 Para adquisición de competencias blandas" , 2021 年由 Egregius 出版社出版 , 负责人 Inmaculada Martínez Pérez 参与其中。国际标准书号 : 978-84-18167-39-3。
- **MOOC** ( González Díaz et al. 2023 ) : 在 MiriadaX 平台上发布的 "微观经济学和宏观经济学问题" , 授课时间为 2023 年 4 月 24 日至 5 月 18 日。

### 1.7.3. 传播

- 在 2023 年 2 月 3 日于罗马萨皮恩扎大学建筑系举行的 "意大利估价与估价协会" ( SIEV ) 研讨会上发表题为 "*Le Valutazioni nei Processi di Finanziarizzazione delle Transformazioni Urbane*" 的论文。
- 出席那不勒斯联邦第二大学土木工程、建筑与环境系举办的医学博士学院 "从可持续到再生和弹性设计" 会议 "更好地理解气候变化的影响和风险、缓解和适应解决方案之间的相互作用" , 并在会上发言 , 会议于 2022 年 10 月 10-15 日举行。

### 1.7.4. 研究培训

在研究期间 , 于 2022 年 10 月 17 日至 2023 年 1 月 27 日在罗马 "萨皮恩扎" 大学建筑系进行了研究实习。在此期间 , 研究的重点是经济方面与房地产估价之间的关系 , 以及金融化对城市转型的影响。

接受过其他培训 :

- 参加 2023 年 7 月 3 日至 7 日在桑坦德的梅内德斯-佩拉约国际大学举办的 "迈向国际经济新秩序" 研讨会。
- 出席 2022 年 6 月 22-25 日由 SDA 博科尼管理学院举办的 "2022 年欧洲房地产协会" 会议。
- 2021-2022 学年马德里理工大学博士横向培训计划中的 "技术创新和创业精神" 。

- 参加钦博拉索国立大学于 2021 年 12 月 8 日至 10 日举办的 "安第斯工程、建筑、技术和创新大会 - CAICTI 2021"。
- 麻省理工学院建筑与规划学院在 2021 年 2 月 17 日至 4 月 8 日期间举办的麻省理工学院 SA+P 房地产数据科学课程。课程旨在提供房地产行业数据科学的基础知识，重点介绍如何使用 R 程序从统计角度和空间表示角度管理大量数据。



亚历杭德罗-塞古拉-德拉

卡尔

---

故意留白

## 2. 房地产行业的资本化

---

我们生活在一个瞬息万变的世界里，资本化已发展到前所未有的水平，土地仍然是我们生活方式的源泉，决定着我们的生活空间、建筑材料或衣食住行等生活资源。即使在高度创新和使用技术的条件下，房地产业仍占世界资产总值的三分之二<sup>27</sup>。其中，土地本身就占了一半以上。土地的存在早于任何形式的人类活动，但其实际价值随着经济的增长而增加，这既是人口增长的结果，也是经济流动和存量增加的结果。

具体而言，全球资本目前估计为全球国内生产总值（GDP）的 6.17 倍，价值 621 万亿美元。其中，住宅资产占 46%，商业房地产占 8%，农业资产占 7%。与房地产的重要作用相比，可被视为资本主义体系想象中的参考资产的公司股票的影响要小得多，只占总存量的 16%。与住宅资产相对应的 288 万亿美元无疑是资本主义体系中最重要资产。

---

<sup>27</sup> 见麦肯锡全球研究院“全球资产负债表的兴衰”。

然而，它们高度集中。其中 10 个国家占 75%，中国、美国和日本是最大的三个国家<sup>28</sup>。

房地产在世界范围内的这种分布不仅从地理角度产生影响，而且从社会个人分布的角度也产生影响。房地产投资是高净值人士<sup>29</sup>的主要投资领域，占其投资组合的 66%。通过直接投资、基金或*房地产投资信托*（REITs）等不同方式，直接投资于住房的占 32%，而投资于商业用房的占 34%。这种情况表明，房地产行业是传统固定资产和灵活投资市场的结合体，前者必须投入大量资金，但流动性较低。房地产的安全、重估价值或创收等要素的情况和预期。

这是一个具有重大社会和经济影响的部门。它既是居住在这片土地上的家庭的家园，也是开展市场经济活动的场所。了解该行业的基本情况和动态，是通过投资鼓励其发展以满足人们需求的必要步骤。

## 2.1. 引言

住房是人类需求的基本要素，在最基本的状态下，它以休息、安全或财产空间的形式发挥作用，而随着个人发展进入更高的状态，需求也会增长，并与价值观、理想、规范或标准等有助于实现个人价值的要素联系在一起（Sayyed & Jusan，2012 年）。这些要素随着社会本身的发展而不断演变，导致房地产建设成为一个动态市场，企业必须适应公民的需求。房地产市场的适应性可以理解为一个广泛的概念，包括从设计到执行以及随后的维护，涉及城市和建筑的方方面面，但这不仅是一个需要适应市民需求的问题，也是一个需要适应市民需求的问题。

---

<sup>28</sup> 见 (Tostevin 2021) 第一太平戴维斯市场趋势 "全球房地产总价值：房地产仍是世界上最大的商店" 的财富。

<sup>29</sup> 见莱坊研究公司 "财富报告，全球黄金地段物业与投资视野"。

此外，根据所有权制度或与物业相关的服务，与建筑环境的关系也是如此。

作为市场变化的一个例子，从社会角度看，发达国家的家庭结构近几十年来发生了变化。西班牙的家庭平均规模在过去 50 年中持续下降，从 1970 年的 3.82 人下降到 2021 年的 2.54 人<sup>30</sup>。目前，55.1%的家庭只有两个或更少的成员。这与世界其他地区的情况类似，出生率下降是主要因素<sup>31</sup>。

同样，生活方式的改变也会导致人们的住房需求发生变化，从而对地点、设计或需求等要素产生影响<sup>32</sup>。例如，公民的流动性增加（Howard，2017 年），他们一生中与单一地点的联系减少，或者儿童在父母家中的永久性增加（Burn & Szoeki，2016 年）。此外，家庭的用途也发生了变化，连接选项在增加在家娱乐或工作的用途方面发挥了重要作用（Cetrulo 等，2020 年）<sup>33</sup>，或通过发展以家庭为基础的服务模式，使人们无需离开家即可与市场建立联系。

所有这些因素构成了房地产市场不断变化的环境，由于其自身的市场理念，房地产市场将不断创新，寻找新的解决方案，以有利可图的方式满足需求（Kirzner，2011 年）。与房地产产品和服务市场相关联的是一个高度发达的金融市场，它为不同的金融需求提供特殊的解决方案。这些需求也从传统的需求融资，如住房开发或为家庭购房提供信贷，发展到当前的模式，包括为租赁开发融资（Nethercote，2019 年）或通过众多投资者分销房地产（Swinkels，2023 年）。

---

<sup>30</sup> 见国家统计局 2021 年 4 月 7 日发布的 "Encuesta Continua de Hogares 2020" ([ine.es/prensa/ech\\_2020.pdf](http://ine.es/prensa/ech_2020.pdf))。

<sup>31</sup> 见联合国人口基金 (UNFPA) 主持编写的 "2023 年世界人口状况报告"。

<sup>32</sup> 参见《共享经济对人际关系的影响》(Paniello et al.)

<sup>33</sup> 该报告研究了在家工作的情况，在家工作属于智力和技术职业，在编写本报告时，在家工作的劳动力占总劳动力的 30%。同样，在家工作的薪酬更高，工作更有保障。

金融在房地产行业中的作用发生了这种变化，促使人们将住房视为一种商品（波兰尼，2001年），可以很容易地在市场上进行交换，从而促进了市场投资或投资的全球化。与此同时，这种商品观也带来了设计方面的影响，如在解决方案标准化的过程中趋向于产品的统一性。

在这种情况下，我们发现自己正处于房地产行业资本化的过程中，这意味着用于购置住房的经济流的流入，目的是将其纳入经济开发过程（菲尔兹，2018年）。然而，房地产行业的资本化也可以从积极的角度来理解，因为它旨在为市场提供一个需求量很大的解决方案，即通过由各领域的专业人士进行建造、修复、改造和管理等活动，增加公民的租赁住房供应量，而缺乏资本化可以被理解为迫使人们过非正式生活的一个问题（Azpitarte，2018年）。

它显示了一个资本流入的过程，需要观察投资获利的机会，这是企业家和投资者考虑到与所承担的风险相对应的积极预期利润结果的结果。这一过程可能是市场变化的自然结果，也可能是所有权和经营权法律条件变化的结果。在这些法律条件中，财政政策的决定尤为突出，因为它能够以特定的幅度改变风险收益比，而且不受市场条件和趋势的影响（哈耶克，2022年）。

资本化进程是一个全球趋势，与其他资产的价格相比，住房价格经历了高速增长。"全球资产负债表的上升和上升"<sup>34</sup>报告显示，全球住房价格增长了250%，而租金增长了69%。尽管这种情况在全世界并不完全相同，但它表明了一种普遍的趋势，即住房价格的盈利能力在下降。

---

<sup>34</sup> 见麦肯锡全球研究院，第17页，"房价上涨是租金价格增长和租金收益率下降的函数，后者影响着大多数国家的房价"。

### 2.1.1. 融资

在这一资本化进程中，金融化概念扮演着重要角色。金融化是一个相对较新的词，（Epstein，2005年）将其定义为“金融动机、金融市场、金融参与者和金融机构在国内和国际经济运行中发挥越来越大的作用”<sup>35</sup>。其他一些学者也沿用了这一定义，如

- (Krippner 2005) --“主要通过金融渠道而非贸易和商品生产获取利润的积累模式”。
- (Aalbers 2008) --“金融市场的兴起不是为了促进其他市场的发展，而是为了货币、信贷、证券等的交易。”<sup>37</sup>
- (马德等人，2020年) --“金融利益集团对政治的影响越来越大，因为财务逻辑或“股东价值”日益占据主导地位”<sup>38</sup>

这四个定义都认为，在实体商品和服务的交换在经济中的比重不断下降的背景下，金融市场的比重不断增加。Sawyer 2022) 在对他认为与金融化相关的不同指标进行分析时表明了这种情况：

- 在金融机构方面，它注意到就业人数减少，但与此同时，这些公司的附加值和利润却随着其资本化和可支配资产的增加而增加。
- 在市场层面，它显示了金融交易价值相对于国内生产总值的增长，或衍生产品作用的日益重要。
- 就公民的财务状况而言，它显示了对家庭债务的不同影响，与此同时，总财富增加，财产收入占国内生产总值的百分比下降。

---

作者：“金融目标、金融市场、金融行动者和金融服务的重要性日益增加。  
金融机构在国内和国际经济运行中的作用”。

作者：“一种利润主要来自金融市场而非贸易和生产的积累趋势”。

<sup>37</sup> Trad. Lib. 作者：“金融市场的增加，不是为了促进其他市场，而是为了货币、信贷、保险等方面的贸易”。

<sup>38</sup> Trad. Lib. 作者：“金融利益对政治利益的影响越来越大，例如金融逻辑或“股东价值”越来越重要”。

关于金融化的文献通常与新自由主义和全球化的概念一起引起人们对该领域的兴趣（Aalbers & Christophers，2014年）。新自由主义与金融化之间的关系始于寻求股东回报这一核心理念，而近几十年来，股东回报越来越多地与金融交易而非实际交易联系在一起。与此同时，文献显示了所谓的新自由主义思想的扩展过程，根据这些思想，国有企业私有化、放松管制、全球化行动或将公共资源投资于私人基金（如养老金），这些都促进了金融市场的发展、这些都促进了金融市场的发展，从而再次增加了金融在整个经济中的比重，提高了金融资产在非金融公司资产负债表中的作用（Crotty，2006年），并将活动重点放在创造股东价值上（Erturk，2020年）。根据（Vercelli，2013年），新自由主义进程中产生的金融化显示出矛盾，因为它要求经济的普遍自由，同时限制或取消再分配机制，从而导致更大的不平等。

反过来，全球化与金融化之间的相互联系又与金融作为国际贸易推动者的作用有关，它促进了不同领域的金融发展，如信贷、保险或货币兑换业务。正如过去几十年的贸易增长数据所示，这种相互联系伴随着全球化的伟大进程（Sawyer，2022年）。同样，因资本管制减少而产生的海外直接投资问题，或上述商品的金融化（这些商品在金融市场上的交易方式与股票或债券类似），也是全球化的一种表现形式。

在这种情况下，金融化在文献中大多被认为是近几十年来经济转型过程中的一个消极方面。这一观点与需要国家进行高度再分配干预的普遍观点相冲突。与被定义为新自由主义的模式不同，大多数关于金融化的研究认为，有必要根据马克思主义原则（Duménil & Lévy 2006）制定异端经济政策（Keaney，2014年），并加大国家干预力度，以调整产业政策、结构性失业或气候变化等经济方面的方向。

与公共部门的这些消极看法相反，金融化对国内生产总值产生了积极影响。这导致了目前各国业绩的宏观参考值的增长，从而可以对其演变进行分析和比较。这些积极影响既体现在与金融市场相关的服务上，如保险的提供，也体现在资产从用于使用的资产向用于出租的资产的转移上<sup>39</sup>。这种变化的重要性在于，财产的使用在获得资产后不会产生经济交易，而资产的出租则会在一段时间内持续产生这种交易。这些交易在征税的同时也增加了国家收入的价值，使新的税收得以征收。如果公共当局对此持积极态度，那么在面对公民从居住在自己家中转向更多地居住在出租房中这一社会效应时，他们的决策可能会产生对抗。

金融化进程对竞争也有影响，因为它促使资产集中在少数几个专业管理其投资组合的人手中（Chacon，2021年）。与传统意义上的创建公司并管理公司的企业家-创业者不同，经济的很大一部分是在所有权和管理权分离的大公司基础上运作的，公司的所有者多达数千人或数百万人，而管理者则是一个小型专业团队，除了工作报酬外，他们不一定直接参与公司的经营成果。这种职能分离意味着管理团队的工作重点是在遵守相关法律规定的同时，最大限度地提高股东价值。

这种专业化也与将利润最大化作为管理者的唯一目标有关（弗里德曼，1970年）（贝内加斯-林奇，2021年），而将企业治理或企业社会责任等高度热门的要素的作用降级（穆尼奥斯-马查多，2013年）。管理团队的工作转化为寻求盈利能力-风险问题的最优化，为此，专业环境可以评估其决策对公司业绩的影响，为此，精算概念被应用于利用贴现现金流等技术估算股票的当前价值或对投资组合的影响（Chiapello & Walter，2016年）。

---

<sup>39</sup> 参见 "个人所得税申报人统计" 中关于房地产的详细说明，其中有 "从业主处置的房地产中推算的房地产收入"。该模型的估算标准与市场标准不同。



对盈利能力的追求反过来又影响了管理者自身的薪酬，将市场估值作为一种管理衡量工具，在这种模式下，管理者的短期愿景与企业存在相关的普遍无限期角色形成了对立（Batt & Appelbaum，2013 年）。股东难以限制管理者的行动范围，以及寻求以公司兼并或收购的形式为公司的有机增长增加价值的解决方案，都在本著作中得到了强调。

简而言之，从资产的角度来看，金融化是市场对寻求投资回报的一种反应，它将所有权的概念从使用转变为租赁。这种模式会对经济产生影响，在微观经济层面，如市场竞争程度或管理专业化，以及在宏观经济层面，其最大的影响因素是与国内生产总值的关系。

### 2.1.2. 房地产行业的金融化

在金融化进程中，可用于以租赁模式取代使用模式的资产量最大的市场是房地产市场。该行业的资本收入比（皮凯蒂，2014 年）约为全球 GDP 的 3.8 倍（托斯特文和拉什顿，2023 年），并以可用于租赁管理的资产形式存在，这对所有经济层面都有重要影响。

如前所述，这是一个具有特殊性的市场，与其他类型的资产相比，通常风险较低，利润率也较低。此外，从中长期来看，资产有实际增值的趋势，这意味着投资的购买力会随着时间的推移而增加。

在房地产业中，住房是资本化程度最高的产业，同时也是最有保障的产业，因为它的最终客户是公民。一般来说，人们需要将收入的重要部分投入到拥有住房上，或者以抵押贷款的形式购买房产，或者以租金收入的形式出租房产。按照传统观点，购置住房就是购置财产，因此房地产行业一直与金融行业密切相关。购置住房需要高额投资，而这些投资往往依赖于贷款形式的融资。与其他类型的房地产相比，长期资产和租户住所的地位提供了更高的保障。

这对贷款能力、还款期和利率都有积极影响。出现这种情况的原因是，住房投资的违约风险较低，因此对借款人来说更有保障。

由于这些都是高度资本密集型的资产，利率对该行业具有横向影响，极大地改变了所有代理人的决定。从购房者的角度来看，利率决定了借贷成本，在利率较低时有利于购房，在成本较低和借贷能力较强的情况下，无论在数量上还是时间上都会鼓励需求。从房地产供应的角度来看，利率是开发的催化剂，因为它改变了开发的成本和利润选择，也是租赁的催化剂，因为它改变了现有住房组合的盈利能力。

市场的上述特点使其不仅对业主的住宅投资具有吸引力，而且还可作为租赁投资，甚至作为投机投资<sup>40</sup>，而所有投资动机都对金融市场具有重大依赖性。以低价买入、高价卖出为基础的投机模式可获得高额利润，被定义为金融化 1.0（Aalbers，2016 年）。

市场条件和对行业盈利能力的追求导致越来越多的人参与到租赁模式中来，其中两个常用的概念是“先买后租”和“先建后租”<sup>41</sup>。<sup>42</sup>从资产中产生租金成为房地产收购的目标（Wijburg 等，2018 年）。在降低风险的模式中，有能力产生长期回报，但回报率低于其他行业。对于租户来说，这些模式意味着其议价能力的降低和对市场的高度依赖，导致他们承担租金大幅变动的可能性，甚至需要搬家。

---

<sup>40</sup> 参见（Epstein 2019）中对“现代国际金融市场的高度投机性”的思考。

<sup>41</sup> 同居或共同生活模式的兴起，主要是为老年人实施的，但是其他年龄段的增长。参见西班牙的案例（Valenzuela Rubio 2023）。

<sup>42</sup> 见 Colliers 于 2022 年 4 月发布的“欧洲生活快照”报告，该报告显示了欧洲生活快照的重要性。住宅部门在投资和创收方面的作用。

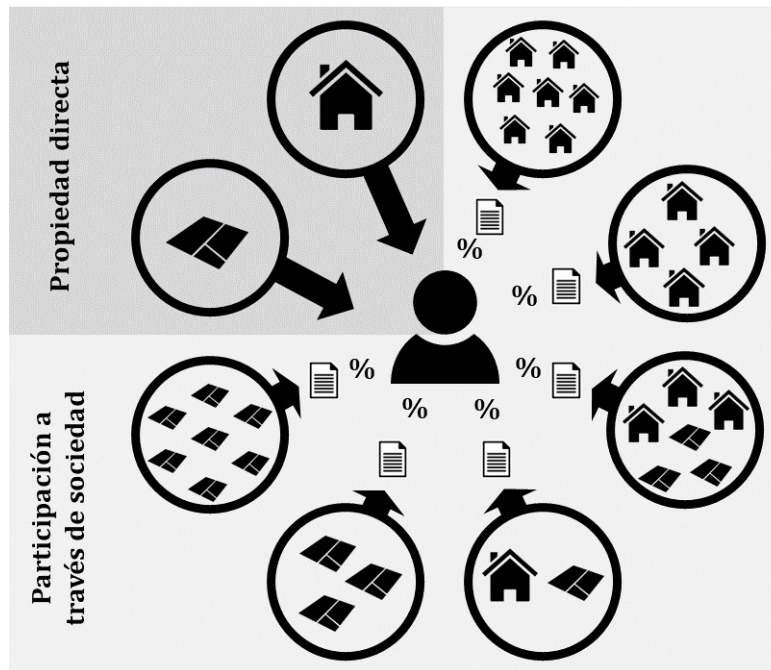


图 3：经济金融化，投资者在直接拥有资产的 1.0 模式和公司扮演所有者角色的 2.0 模式中的代表性。资料来源：自行编制

图 3 显示了在所谓的 1.0 金融化模式中，投资者如何直接获得财产，在这种模式中，金融机构主要为财产的变现提供信贷，而在所谓的 1.0 金融化模式中，金融机构主要为财产的变现提供信贷。

2.0 投资者获得持有房地产资产组合的公司股份，对公司拥有有限的所有权和控制权。

2.0 模式的运作在很大程度上取决于监管和财政政策决定。公共部门改变房地产市场条件的能力改变了该行业盈利与风险之间的关系<sup>43</sup>。在财政作用方面，税收定义中对法人资格的不同考虑非常突出，根据租赁是由自然人还是法人提供，税收条件也有所不同。在西班牙，自然人除了工资或养老金等其他收入外，还要在一般个人所得税税基（IRPF）<sup>44</sup>中对不动产租金征税，这意味着出租人要缴纳随收入增加而增加的浮动税率。就法人而言，租赁须缴纳双重税，即企业所得税形式的营业收入加上资本收益和资本利得。

<sup>43</sup> 参见（Gonzalo 和 Gonzalez，2005 年）中“西班牙税收制度”的运作。

<sup>44</sup> 如果没有租用，也可将其归入。

不动产税须缴纳个人所得税（IRPF），这两种税的税率都是固定的，累进性很低或没有累进性。除上述税种外，房地产还需根据其用途缴纳其他税种，如增值税（VAT）或转让税（ITP）。与此同时，市场还受到监管条件的制约，可以设定价格上限，也可以对拥有空置住房的行为进行处罚。此外，市场还受到竞争条件的制约，公共部门鼓励或发展社会住房建设。总之，这是一个因其社会重要性而受到公共当局特别控制的市场，其条件允许从相同的资产中获得不同的回报，这取决于资产的法定所有权。

在市场干预形式中，公共部门能够根据所追求的社会目标提供特殊的税收条件。就房地产行业而言，*房地产投资信托公司*（SOCIMI）的法律发展在其作为市场中介的作用方面尤为突出。这些公司通过在证券交易所进行交易，使所有公民，无论是否拥有大量或少量资金，都能在房地产领域进行投资。

### 2.1.2.1. 房地产投资公司

房地产投资信托基金自 1960 年在美国创立以来，已经有很长的历史了。<sup>45</sup> 在这一时期，房地产投资信托基金的成立条件已经确定，包括 100 人或 100 人以上的所有权分配或物业租赁管理，在这些条件下，公司享有优惠的税收。为房地产投资信托基金提供优惠税收待遇的目的是使房地产投资民主化，允许任何人进行小额投资，消除通常与此类投资相关的障碍。房地产投资信托基金的特殊税收条件与其在股东之间分配利润的要求有关，这使得它可以定期产生流动回报，其概念类似于租赁房地产。这种情况以保证利润分配的形式对投资者产生了吸引力。

---

<sup>45</sup>P.L. 86-779，1960 年 9 月 14 日《房地产投资信托法》。

同时也限制了这些公司通过利润再投资实现有机增长的可能性。

在 20 世纪接下来的 40 年里，一系列新的国家相继加入了美国的监管体系（表 1），其中包括荷兰、澳大利亚、巴西、加拿大、比利时和土耳其等国。然而，直到 21 世纪的第一个十年，监管才扩展到大多数发达经济体，对欧洲的影响尤为明显，日本、法国、英国、德国和意大利在 2000 年至 2007 年的八年间加入了监管行列。西班牙于 2009 年公布了其首部法规，随后又有新的国家加入，直至目前已有 40 多个国家。

这一监管过程产生了国际影响，使房地产投资信托基金的数量在 2023 年增长到 900 多家，分布在美洲（36%）、欧洲（29%）、亚洲（27%）、大洋洲（4%）和非洲（3%）<sup>46</sup>。尽管公司数量在三大洲分布较多，但其资本化价值高度集中在美国（67%），所有亚洲房地产投资信托基金占总资本化的 14%，欧洲房地产投资信托基金占 9%。尽管有这些增长数字，但各国的实施情况却很不平衡，这一点可以从它们在意大利的残余存在（目前只有一家公司）中看出。

| 年份 <sup>d</sup> | 国家    | 标题 <sup>a</sup>         | N2023b | 资本化（百万欧元） <sup>c</sup> |
|-----------------|-------|-------------------------|--------|------------------------|
| 1960            | 美国    | 美国房地产投资信托基金             | 173    | 1.137.232              |
| 1969            | 荷兰    | 联邦调查局                   |        | 2.482                  |
| 1972            | 波多黎各  | 房地产投资信托基金               | -      | -                      |
| 1985            | 澳大利亚  | 信任                      |        | 81.686                 |
| 1992            | 泰国    | PFPO/REIT               |        | 10.896                 |
| 1993            | 巴西    | FII                     | 114    | -                      |
| 1994            | 加拿大   | MFT/ C-REIT             |        | 48.574                 |
| 1995            | 比利时   | sicafi / be-reit        |        | 19.363                 |
| 1995            | 土耳其   | REIC                    |        | 6.859                  |
|                 | 哥斯达黎加 | REIF                    | -      | -                      |
| 1999            | 希腊    | REIC                    |        | 2.477                  |
| 1999            | 新加坡   | S-REIT                  | 33     | 61.165                 |
| 2000            | 日本    | J-REIT                  |        | 99.773                 |
| 2001            | 韩国    | REIC                    |        | 5.773                  |
| 2003            | 法国    | SIIC                    |        | 43.122                 |
| 2003            | 香港    | 香港房地产投资信托基金             |        | 18.464                 |
| 2003            | 台湾    | 房地产投资信托基金/<br>房地产投资信托基金 |        | 2.938                  |
| 2004            | 墨西哥   | 纤维                      |        | 23.768                 |
| 2004            | 尼日利亚  | REIC                    |        |                        |

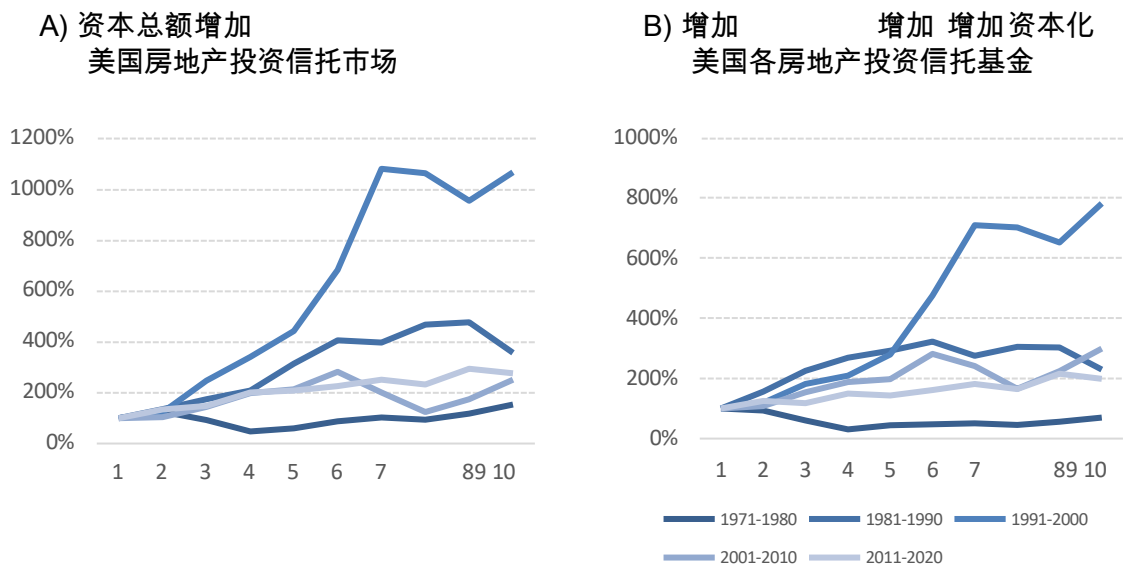
<sup>46</sup> 根据 "2023 年 EPRA 全球房地产投资信托调查，全球主要房地产投资信托制度比较" 的数据。

房地产行业的资本

|      |       |              |    |        |
|------|-------|--------------|----|--------|
| 2005 | 马来西亚  | 房地产投资信托基金    |    | 8.111  |
| 2006 | 迪拜    | 房地产投资信托基金    | -  | -      |
| 2006 | 以色列   | 房地产投资信托基金    |    | 1.940  |
| 2007 | 德国    | G-REIT       |    | 1.872  |
| 2007 | 意大利   | IQIS/IQIS    | 1  | 267    |
| 2007 | 卢森堡   | RIS/RAIF     | -  | -      |
| 2007 | 英国    | 英国房地产投资信托基金  | 49 | 56.568 |
| 2007 | 印度尼西亚 | DIRE         |    | 453    |
| 2007 | 新西兰   | 脚            |    | 4.312  |
| 2008 | 立陶宛   | 房地产投资信托基金    | -  | -      |
| 2009 | 西班牙   | SOCIMI       | 85 | 22.136 |
| 2009 | 菲律宾   | 房地产投资信托基金    | 8  | 3.978  |
| 2010 | 芬兰    | 芬兰房地产投资信托基金  | -  | -      |
| 2011 | 匈牙利   | 房地产投资信托基金    |    | 298    |
| 2013 | 爱尔兰   | 爱尔兰房地产投资信托基金 | 1  | 504    |
| 2013 | 肯尼亚   | 房地产投资信托基金    | 1  |        |
| 2013 | 南非    | 房地产投资信托基金    |    | 8.492  |
| 2014 | 智利    | FI/FIP       | -  | -      |
| 2014 | 印度    | 信任           | 5  | 8.866  |
| 2016 | 沙特阿拉伯 | REITF        |    | 4.116  |
| 2019 | 葡萄牙   | SIGI         |    |        |
| 2020 | 中国    | C-REIT       | 8  | 4.469  |
| 2021 | 保加利亚  | SPIC         |    | 718    |
| 2021 | 越南    | V-REIT       | -  | -      |
| 2022 | 巴基斯坦  | 房地产投资信托基金    |    | 104    |

<sup>b</sup> EPRA 报告的 2023 年现有公司数量。 <sup>c</sup> EPRA 报告的 2023 年现有公司资本额。 <sup>d</sup> 根据 EPRA 报告数据确定的监管年份。资料来源：报告数据（EPRA 2023）。

鉴于这些公司在美国的重要性，值得注意的是，它们在美国的增长并不均衡，如图 4 所示：在 1971 年至 1980 年的十年间，公司数量翻了一番，而总体资本化增长幅度较小，仅为 54%；而在随后的十年（截至 1990 年），公司资本化增长幅度高达 258%，明显高于市场新注册公司 57% 的增长幅度。



**图 4：**美国房地产投资信托资本化的演变。A ) 美国房地产投资信托基金资本化在数十年间的增长百分比 B ) 美国房地产投资信托基金平均资本化在数十年间的增长百分比。横轴显示的是该十年中第一年以来的年份。资料来源：作者根据 "富时 Nareit 房地产指数历史市值，1972 - 2022 "编制。

20 世纪 90 年代标志着这些公司在美国的腾飞，资本总额增长了 970%，每家公司增长了 681%。在这些数字之后，21 世纪取得的成果有所放缓，在前 20 年中，总资本化增长率略高于 150%。值得注意的是，在这一时期，我们发现一个成熟的市场，其基础规模对增长能力有着重要影响。

如图 5 所示，上述情况导致房地产投资信托基金的资本化在 2000 年占美国 GDP 的 1.35%，2010 年占 2.59%，2020 年占 5.93%。与美国市场现有总资产相比，这类公司的资产管理量更大，这表明该行业在数据显示趋于稳定的年份中实现了大幅增长。

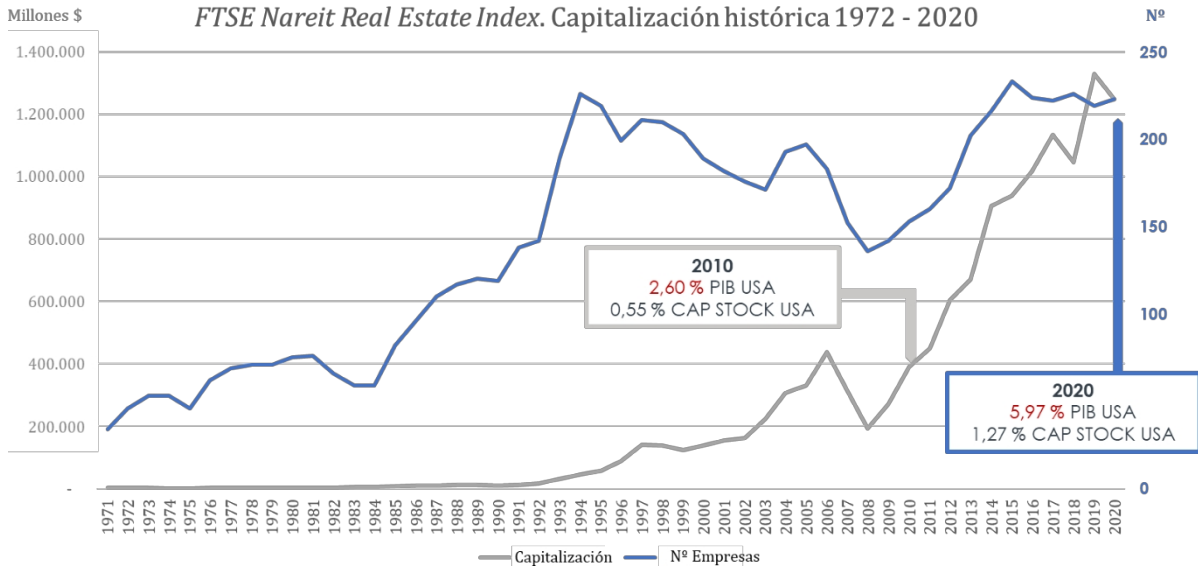
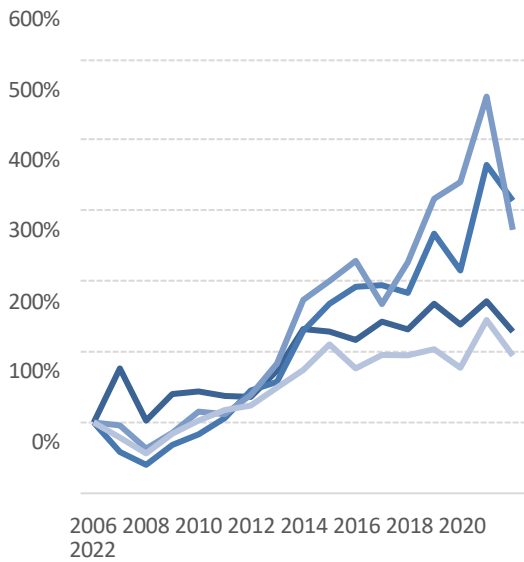


图 5：美国房地产投资信托基金的公司数量和资本化。资料来源：根据 Nareit 数据自行编制。

A) 房地产投资信托资本的增长  
世间



B) 资本化的地区分布  
房地产投资信托基金

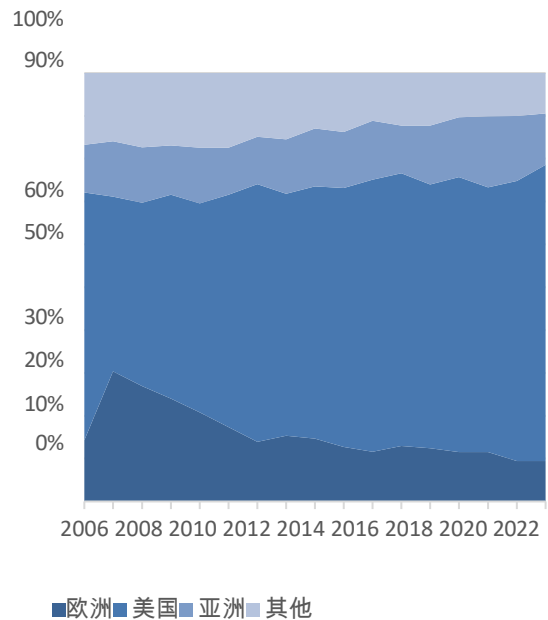


图 6：按欧洲、美国、亚洲和其他市场划分的全球房地产投资信托基金资本化。A) 以 2006 年为基准年的资本化增长。B) 2006 至 2022 年间的资本化份额。资料来源根据 Nareit 的公开数据自行编制。



在房地产投资信托基金投资模式全球化的这一时期，将美国的增长数据与世界其他地区的增长数据进行比较，可以发现<sup>47</sup>，除亚洲外，美国市场的增长率一直较高（图 6）。这种情况导致了比 2006 年德国、英国、意大利或西班牙等国通过立法前更高的市场集中度。

房地产投资信托基金为不同的市场部门提供服务，从建筑学的角度来看，这些部门都有与之相关的特定需求；根据承租人的不同，其用途、建筑、空间管理、设施或位置也大不相同。这种情况推动了额外的专业化，导致了服务的行业化。

| 部门    | 公司 | 配额 <sup>b</sup> | 上限 m\$ <sup>c</sup> | 配额上限 <sup>d</sup> | 上限/公司 <sup>e</sup> | 维度（平均值 = 1） <sup>f</sup> |
|-------|----|-----------------|---------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| 工业    |    | 0,08            | 137.609             | 0,13              | 12.510             | 1,63                     |
| 办事处   |    | 0,13            | 48.468              | 0,04              | 2.551              | 0,33                     |
| 零售    | 30 | 0,21            | 155.246             | 0,14              | 5.175              | 0,68                     |
| 住宅区   |    | 0,13            | 160.563             | 0,15              | 8.451              | 1,10                     |
| 多元化   |    | 0,09            | 22.640              | 0,02              | 1.887              | 0,25                     |
| 酒店/宾馆 |    | 0,09            | 31.616              | 0,03              | 2.432              | 0,32                     |
| 健康    |    | 0,11            | 96.778              | 0,09              | 6.452              | 0,84                     |
| 存储    |    | 0,03            | 74.016              | 0,07              | 18.504             | 2,42                     |
| 木材    |    | 0,02            | 28.170              | 0,03              | 9.390              | 1,23                     |
| 基础设施  |    | 0,03            | 147.063             | 0,14              | 36.766             | 4,81                     |
| 数据中心  |    | 0,01            | 105.446             | 0,10              | 52.723             | 6,89                     |
| 游戏    |    | 0,01            | 41.186              | 0,04              | 20.593             | 2,69                     |
| 专业    |    | 0,05            | 31.312              | 0,03              | 4.473              | 0,58                     |
|       |    |                 | 1.080.114           |                   | 7.660              |                          |

表 2：Nareit（全美房地产投资信托协会）所收录的房地产投资信托公司所处的行业，包括：<sup>a</sup>上市公司数量，<sup>b</sup>各行业上市公司所占份额，<sup>c</sup>以百万美元为单位的资本化，<sup>d</sup>各行业资本化份额，<sup>e</sup>行业内每家公司的平均资本化，<sup>f</sup>行业内公司与平均值的比率。资料来源：数据来自 Nareit 于 2023 年 10 月 31 日发布的“房地产投资信托行业概况”。

表 2 显示了房地产投资信托如何高度分散地服务于不同行业，从表中可以看出，到 2023 年，没有一个行业的市值将超过 15%。同时，根据公司数量和资本化程度，我们可以看到各行业之间的竞争程度不同，平均每家的资本化程度为 76.69 亿美元，表现各异。

<sup>47</sup> 参见 Nareit 网站（reit.com）上的出版物（Funari 2022），其中介绍了该行业的发展情况和取得的历史成果，表明其业绩优于一般股票或债券。

数据中心的情况也是如此，其单位资本化接近平均水平的 7 倍，而市场上只有几家公司。从图 7 中也可以看出这种情况，图中灰色条中的行业按照资本化程度和多元化程度（以公司数量衡量）的递减顺序排列。

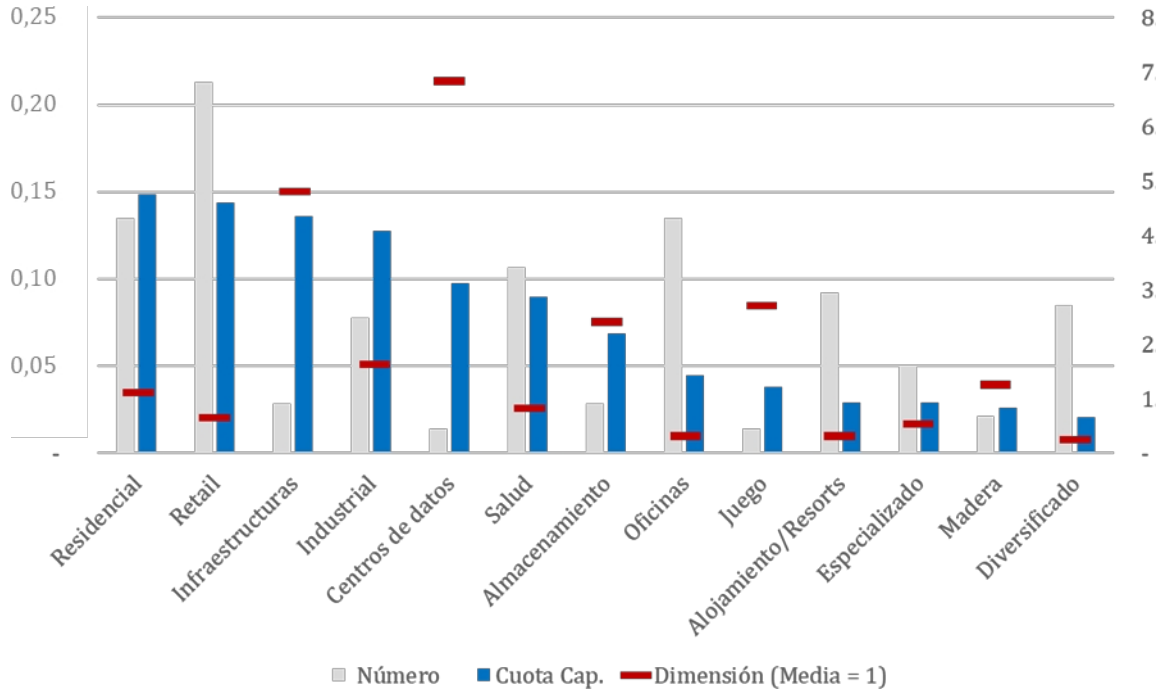


图 7：按行业划分的房地产投资信托规模，表 2 中的份额表示法：左轴表示按市值划分的上市房地产投资信托数量份额和市场份额；右轴表示公司规模与平均值的比较，数值 1 表示市场平均值。资料来源：数据来自 Nareit 于 2023 年 10 月 31 日发布的“房地产投资信托行业概况”。

在本研究范围内，值得强调的是专门为市场上其他公司服务的房地产投资信托基金与专门面向作为最终客户的公民的房地产投资信托基金之间的区别。在这方面，只有住宅领域直接面向个人消费，而所有其他领域一般都是向利用房地产开展活动的法人实体出租。后者的一个突出例子是购物中心，购物中心位于零售业，专门向企业（法人实体）提供空间，而这些企业的业务往往更侧重于最终客户。另一个例子是物流中心，因为它们通常位于生产和分销过程的早期阶段，其客户往往是其他公司。

在一个或更多层面上，法人直至作为最终客户的公民。

在此，法律人格的差异在参与经济剥削或消费活动的基础上具有重要意义。正如下文所述，这对经济体系的基础产生了影响。

#### 2.1.2.2. 房地产投资公司的影响

房地产投资信托基金（REITs）在美国的诞生具有里程碑式的意义，它使房地产投资的重点开始转向股份制模式，即通过对拥有房地产的公司进行投资来获得房地产的所有权，并通过在市场上的开发获得收益。这意味着房地产行业的资本化进程，因为获得这类投资所需的金额降低了，从而使以前没有这种可能性的投资者有了更多的机会。现在，房地产在证券交易所上市的条件与其他类型的股票类似。

房地产上市这一事实使传统的考虑因素发生了重大变化，可归纳为以下概念：

- **获得投资**：直接通过股票市场，省去了中介机构和所有权要求，可以从低金额开始获得投资。
- **投资时间**：投资变得立竿见影，将冗长的房产买卖过程交由公司管理团队掌控。
- **易于分散投资**：无论投资组合的经济价值如何，任何类型的投资者都可以从低金额开始进行房地产投资，从而实现投资组合的分散化。这不仅适用于与其他不同资产相关的房地产投资，也适用于与不同用途或地点相关的不同房地产资产。
- **流动性**：我们从一种非常僵化的资产转向相反的资产，在这种资产中，股票的买卖是自动的，可能有大量的投标人和出价人。

- **减少中间环节**：公司管理团队负责整个房地产流程，为股东省去中间环节，股东只需接受上市股票市场竞争激烈的中间环节。
- **专业化**：由在不同领域拥有专业知识的业内专业人士负责管理，取代通常对该行业了解较少的投资者。房地产估价、买卖流程、物业更新和翻新以及监管等方面的知识由专业团队掌握，他们根据自己的个人利益维护公司的利益（Gosh 等，2011 年）。同时，监督力度加大，降低了管理成本（Gilstrap 等，2021 年）。
- **减少个人对杠杆的需求**：通过低额投资，消除了个人利用杠杆进入房地产市场的普遍需求。
- **杠杆掌握在公司手中**：公司可以利用杠杆为投资者带来最大回报。对于房地产投资信托基金这种高资本化的公司来说，杠杆作用在产生回报方面至关重要，在大多数情况下，债务比率调整为 49% 至 60%（Versmissen & Zietz，2017 年）。管理者的持股比例不同，其行为也不同，这导致那些对收益依赖性较低的管理者做出的决策会最大限度地降低业务风险（Gosh 等，2011 年）。在此，杠杆既是盈利标准，也会增加风险。
- **全球化**：世界各地的公民都可以通过股票市场投资公司股票，而无需了解第三国房地产市场的具体情况。
- **市场套利功能**：行业的专业化使房地产资产的估值保持不变，从而使公司的所有投资者都能在不断寻求平衡的过程中从市场机会中获益。

- **选址**：房地产的选址被证明是改变实现高增长水平可能性的基本要素（Feng 和 Wu，2021 年）。
- **风险的变化**：从投资者的角度来看，这些**风险**已从房地产风险转变为公司的投资风险（Li，2012 年）。每家公司的内部因素，如机构投资者的作用（Chacon，2023 年）和管理团队的作用（Heng 等，2016 年），又加剧了这种情况。
- **波动性增加**：由于房地产公司的发展方向是长期性和增长性，资产所有权的安全性次于其为股东创造收入的能力。这意味着资产持有公司的估值更受市场趋势的影响（Li，2012 年）。对创造价值的追求导致房地产投资信托基金存在波动性（Chung 等人，2016 年），而这种波动性又被证明高于房地产市场的波动性，尽管低于其他股票的波动性（Delisle 等人，2013 年）。波动性与该行业的高杠杆率有关（Chacon，2023 年）。
- **追求效率**：追求创造股东价值迫使管理团队追求效率（Beracha 等人，2019 年），而效率又是管理者自身在公司领导层生存的条件（Jensen，1986 年）。房地产投资信托基金投资市场可以被认为是高效的（Birz 等人，2022 年）。
- **资本化**：投资条件的改善导致资本从其他投资资产流向房地产，从而导致房地产价格上涨。这种效应既影响房地产租金的增长，也影响这些资产投资回报率的变化。

上述所有因素都表明，由于法人实体在房地产投资中的作用增强，市场形势发生了变化。法人实体的首要义务是使其履行的职能能够长期持续下去，其首要目标是创造大于零的业绩。一个机构如果持续亏损，就会产生必须无限期融资的供应，这个问题会导致其消失，从而导致其向社会提供的活动消失。从房地产投资信托基金的角度来看，它们是

上市公司的所有权与管理权明确分离，所有权掌握在股东手中，而管理权则委托给专业团队，其目标是实现利润最大化。

其结果是建立了一个经济金融化行为模型，其中公民同时扮演投资和消费两方面的角色。从投资者的角度来看，他通过多元化的投资组合进入市场，其中房地产投资可以在更大程度上通过股票或代币等工具进行；同时，他在消费功能中充当房屋的租户，产生的收入将由房产所有者分配。图 8 反映了这种情况。



图 8：公民在投资和消费方面与房地产市场的关系。资料来源：自行编制。

### 2.1.3. 西班牙的房地产投资公司

2009 年，西班牙对房地产投资公司进行了规范，当地名称为 SOCIMI<sup>48</sup>。该条例规定了组成具有特殊税收条件的集团的最低标准，这种情况允许对房地产市场投资的利润率进行调整，从而有利于资本的进入。当局制定这些条件的目的是为了改善房地产市场。10 月 26 日颁布的第 11/2009 号法律对投资房地产市场的上市公共有限公司进行了规范，该法律在序言中首先指出：“.....”：

“为了不断改善公民的福祉，需要推广新的投资模式，充分满足市场的不断需求，以保持市场的活力，最大限度地减少经济周期的负面影响，以便

<sup>48</sup> 参见 PWC 2020 中关于西班牙 SOCIMI 起源和演变的概述。

促进我国在全球化环境中继续实现经济一体化”。

三年后，2012年12月27日颁布的第16/2012号法律序言十三指出，这是一个“完全不可行的制度”，因此有必要重新审视相关条件，其首要目标同样是“促进和振兴西班牙房地产市场”，为此，西班牙规定主要收入的企业所得税税率为0%。此后，又对非居民以及未分配利润进行了具体修订。表3按时间顺序列出了所有这些规定。

| 年份   | 标题  | 关键要素 |
|------|---|------|
| 2009 | 2009年10月26日第11/2009号法律对公共有限公司进行了规范上市房地产投资公司。                        | 初始条例 |
| 2012 | 12月27日颁布的第16/2012号法律通过了多项税收措施，旨在巩固公共财政并促进经济增长。经济活动。                 | 税收调整 |
| 2018 | 4月26日第HFP/441/2018号命令，批准2018年1月1日至12月31日期间的企业所得税和非居民所得税申报表。居民 [...] | 非居民  |
| 2021 | 12月20日第HFP/1430/2021号命令，批准第237号表格“公共有限公司未分配利润特别税”。上市房地产投资公司。 [...]  | 留存收益 |

表3：自2009年西班牙对SOCIMI进行规范以来的立法简表。资料来源作者根据《国家官方公报》（BOE）信息编写。

这一过程可归纳为一系列步骤，其中最初是出于社会目的并根据国际经验进行监管。由于市场兴趣不大，在第二阶段，引入了一项税收调整措施，以吸引市场的注意力，并开始将公司纳入该模式（加西亚-瓦奎罗和罗伊巴克斯，2020年）<sup>49</sup>，该模式一旦达到成熟阶段，就会在接下来的阶段接受新的监管，旨在修改特定行业的条件，同时增加国家收入。

## 2.2. 方法

为了开展这项研究，我们使用了西班牙国家统计、地理和信息管理系统（SOCIMI）发布的信息，这些信息可通过它们自己的网站获得，例如

<sup>49</sup> 西班牙银行在报告中指出了该行业在2013年至2019年间的增长情况和主要趋势。其中包括资本化、资产数量和投资集中度等问题。

西班牙国家证券市场委员会的年度报告，以及其上市的股票市场指数中包含的信息<sup>50</sup>。

2009 年的法规几乎没有引起投资者的兴趣，相比之下，2012 年的法规标志着西班牙 SOCIMI 增长的转折点，2015 年有 15 家，分布在西班牙证券交易所（4 家）和 BME Growth（11 家）之间。到 2020 年，SOCIMI 将达到 96 家，分布在证券交易所（5 家）、BME Growth（78 家）和泛欧交易所（7 家）之间。

(13)<sup>51</sup>。SOCIMI 的增长最初集中在面向企业的市场，如写字楼、购物中心或医疗保健，后来扩展到向作为终端客户的公民提供服务，自 2016 年以来，住宅部门显著增长，到 2022 年成为主要部门，占 27% 的市场份额。

该市场目前拥有世界上该行业最大的公司组合之一，但其平均资本总额低于其他邻国。表 4 列出了 2023 年 11 月资本总额超过 2 亿的 18 家 SOCIMI，其中只有 3 家超过 10 亿。

| SOCIMI | Tickr  | 帽子    | 第 202 章 | 第 202 章 | 第 202 章 | 市场报价   | 科特 2019 | 科特 2020 | 科特 2021 | 科特 2022 | 主要市场 |
|--------|--------|-------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|------|
| 梅林     | MRL.MC | 6.008 | 3.654   | 4.495   | 4,122   | IBEX35 | 12,79   | 7,78    | 9,57    | 8,77    | 办事处  |
| 殖民地    | COL.MC | 5.772 | 4.077   | 4.452   | 3,243   | IBEX35 | 11,36   | 8,02    | 8,25    | 6,01    | 办事处  |
| GMP    | YGMP   | 1.090 | 1.090   | 1.080   | 1,070   | BME.G  | 57,00   | 57,00   | 56,00   | 56,00   | 各种   |
| 维维尼奥   | YVIV   | 503   | 706     | 837     | 947     | BME.G  | 1,15    | 1,14    | 1,35    | 1,35    | 住宅区  |
| 赞巴尔    | YZBL   | 794   | 781     | 762     | 729     | BME.G  | 1,23    | 1,21    | 1,18    | 1,13    | 办事处  |
| TESTA  | YTST   | 846   | 839     | 833     | 714     | BME.G  | 6,40    | 6,35    | 6,30    | 5,40    | 住宅区  |
| 卡斯特拉纳  | YCPS   | 603   | 474     | 590     | 646     | BME.G  | 7,00    | 5,50    | 6,85    | 6,55    | 商业   |
| 西里西亚   | YSIL   | -     | -       | 613     | 436     | BME.G  | -       | -       | 17,00   | 14,10   | 各种   |
| 皇帝     | YEPSA  | -     | -       | -       | 428     | BME.G  | -       | -       | -       | 4,20    | 办事处  |
| FIDERE | YFID   | 145   |         | 136     | 409     | BME.G  | 14,40   | 14,00   | 13,50   | 40,60   | 住宅区  |
| 千年     | YMHRE  | 270   | 245     | 298     | 387     | BME.G  | 5,40    | 4,50    | 3,88    | 3,34    | 酒店业主 |
| 拉尔-西班牙 | LRE.MC | 643   | 409     | 428     | 353     | M.CON  | 7,10    | 4,67    | 5,12    | 4,22    | 商业   |
| ATOM   | 雅图     | 355   | 322     | 305     | 322     | BME.G  |         | 10      |         | 10      | 酒店业主 |
| 阿尔比拉纳  | YAPS   | 324   | 324     | 270     | 270     | BME.G  | 33,60   | 33,60   | 28,00   | 28,00   | 住宅区  |
| 三联体    | YTRI   | 249   | 247     | 235     | 231     | BME.G  | 5,00    | 5,00    | 5,00    | 5,41    | 商业   |
| ARIMA  | ARM.MC | 321   | 235     | 260     | 213     | M.CON  | 11,30   | 8,30    | 9,18    | 7,50    | 办事处  |
| OLIMPO | YORE   | 194   | 200     | 208     |         | BME.G  | 0,99    | 1,02    | 1,06    | 1,05    | 商业   |
| 伊贝瓦利   | YIBV   | -     | -       | -       | 148     | BME.G  | -       | -       | -       | 5,55    | 办事处  |

表 4：截至 2023 年 11 月 23 日资本额超过 2 亿欧元的西班牙 SOCIMI 名单，包括 2019 年至 2022 年期间的资本额（Cap.）、同期股价（Cot.）及其证券上市的市场标识符（BME.G = BME.G）。

<sup>50</sup> 参见：“bolsasymercados.es”、“bmegrowth.es”和“live.euronext.com”。

<sup>51</sup> 参见 JLL 于 2022 年 12 月发布的“SOCIMIs 创立十年”报告。



增长，M.COM=连续市场，IBEX 35）。资料来源：作者根据 Bolsas y Mercados Españoles 的数据编制。

值得注意的是表中显示的这些公司在这四年中的演变情况。一方面，由于对办公空间或商业服务的高度依赖，包括梅林和殖民地在内的不同公司的资本大量流失，这种情况始于 2020 年的 COVID19 危机。

为了进行分析，我们使用 R 统计软件，通过网络爬虫技术，从各 SOCIMI 的网站上下载了住宅数据。工作于 2022 年 12 月至 2023 年 1 月期间进行。

最后一部分包括有关西班牙人口老龄化的信息，因为这与 Inversia 等 SOCIMI 的融资活动有关。为此，我们使用了公证人总理事会提供的与反向抵押贷款公证以及 Nuda Propiedad 有关的数据。

## 2.3. 成果

### 2.3.1. 在财务报表中为股东创造价值

公司运营信息反映在公司账目中，而公司账目又汇总在财务报表中。这些账目显示了公司的收支结构、财产和现金状况。对于以租赁其拥有的不动产资产为职能的 SOCIMI 来说，收入与可用不动产资产的比率是一个重要问题。

表 5 和表 6 列出了西班牙八家业务涉及不同行业的主要 SOCIMI 账目中的部分信息。它们首先包括其财产账目，其中房地产投资占资产的绝大部分，这是这些公司必须做的。其次，在利润表中列出了实际收入和财务收入的主要项目，直至产生利润。第三部分，也是最后一部分，包含了公司负债和净资产的信息，显示了权益资金和借贷资金的分配情况。值得注意的是，该表主要包括以下年份的数据

在 2020 年 COVID 危机发生时<sup>19</sup>，这并没有改变对不同公司进行静态比较分析的基础，这也是后续价值创造过程的基础。

关于收入方面的信息，可以看出其租赁目标在所有情况下都产生了正收入，从全年的 2.16% 到 6.77% 不等。除此收入外，资产公允价值变动的的影响也被计入损益表，导致三家最大公司的营业收入出现约 20% 的负变动，但其余公司的变动幅度很大，资产估值变动所占金额远远高于自然业务收入。这种情况意味着，各公司的息税折旧摊销前利润（EBITDA）在很大程度上受到资产价值变化的影响，从而降低了对租金收入的依赖。

在同一节中，值得强调的是资产折旧的影响，以及从息税折旧摊销前利润向净利润过渡时记录的利息支付，这对这些公司来说是一个自然的问题，因为它们依赖于固定资产和杠杆水平，这使它们有资金实现为股东创造最大业绩的目标。在这种情况下，Merlin 和 Colonial 等公司分别损失了本年度利润的 77% 和 66%。

从表 5 和表 6 的最后一级，即股本和负债部分可以看出，所有最大的公司都拥有约 50% 至 60% 的股本，其余部分则通过融资获得。大部分负债都是长期债务，一般来说，短期债务非常少，Merlin 和 Vivenio 的短期债务仅占 1.3%。

亚历杭德罗-塞古拉-德拉  
卡尔

|           | 梅林<br>2020 | 殖民地<br>2020 | GMP<br>2020 | LAR<br>2020 |
|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|
|           | 办公和商业      | 办事处         | 办事处         | 商业          |
| 房地产投资     | 12.139.347 | 11.516.120  | 2.124.000   | 1.373.000   |
| 非流动资产     | 13.061.757 | 11.704.419  | 2.203.000   | 1.406.000   |
| 总资产       | 13.477.612 | 12.354.976  | 2.383.000   | 1.678.000   |
| 收入        | 446.132    | 341.669     | 97.000      | 93.000      |
| 资产估值变化    | - 84.468   | - 79.052    | - 16.000    | - 100.000   |
| 息税折旧摊销前利润 | 240.536    | 185.365     | 23.000      | - 30.000    |
| 净利润       | 56.358     | 62.817      | 15.000      | - 53.000    |
| 房地产收入/投资  | 3,68%      | 2,97%       | 4,57%       | 6,77%       |
| 遗产        | 6.696.267  | 6.833.164   | 1.403.000   | 859.000     |
| 非流动负债     | 6.602.085  | 4.817.502   | 930.000     | 752.000     |
| 流动负债      | 179.260    | 704.310     | 52.000      | 67.000      |
| 资产与负债     | 13.477.612 | 12.354.976  | 2.385.000   | 1.678.000   |
| 非流动负债/权益  | 49%        | 39%         | 39%         | 45%         |

表 5：在所示财政年度结束时，西班牙各行业中最具代表性的西班牙国有独资公司的部分财务变量汇总表。资料来源：作者根据 CNMV 和 BME Growth 根据上市市场公布的公司报告数据编制。

|           | 演员阵容<br>2020 | 维维尼奥<br>2020 | 西里西亚<br>2021 | FIDERE<br>2019 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|----------------|
|           | 零售           | 住房           | 住房           | 住房             |
| 房地产投资     | 987.160      | 1.116.577    | 741.401      | 640.752        |
| 非流动资产     | 994.048      | 1.119.441    | 759.885      | 646.151        |
| 总资产       | 1.038.036    | 1.137.472    | 776.004      | 749.286        |
| 收入        | 55.379       | 24.150       | 28.754       | 36.215         |
| 资产估值变化    | - 45.464     | 18.046       | 44.070       | 64.620         |
| 息税折旧摊销前利润 | - 18.992     | 29.901       | 58.135       | 72.107         |
| 净利润       | - 31.856     | 21.655       | 54.754       | 40.552         |
| 房地产收入/投资  | 5,61%        | 2,16%        | 3,88%        | 5,65%          |
| 遗产        | 498.167      | 796.933      | 395.448      | 48.731         |
| 非流动负债     | 457.384      | 325.475      | 257.531      | 630.342        |
| 流动负债      | 82.485       | 15.258       | 123.025      | 70.212         |
| 资产与负债     | 1.038.036    | 1.137.666    | 776.004      | 749.285        |

## 亚历杭德罗-塞古拉-德拉

|          |     |     |     |     |
|----------|-----|-----|-----|-----|
| 非流动负债/权益 | 44% | 29% | 33% | 84% |
|----------|-----|-----|-----|-----|

表 6：在所示财政年度结束时，西班牙各行业中最具代表性的 SOCIMI 的部分财务变量的第二汇总表。资料来源：作者根据 CNMV 和 BME Growth 根据上市市场公布的公司报告数据编制。

从静态分析到动态分析（如表 7 所示），所选择的 SOCIMI 既有高额的房地产投资，又有至少 5 年的财务报告。可以看出，这些公司的房地产投资在逐步增长，在大多数情况下到 2020 年达到顶峰，即使是在像 COVID19 这样的不利情况下也是如此。此外，还可以看出业务高度集中于两大 SOCIMI。

|          | 2014      | 2015      | 2016      | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       |
|----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| 梅林       | 1.969.934 | 5.397.091 | 9.087.084 | 10.352.415 | 11.740.461 | 12.169.157 | 12.139.347 |
| 殖民地      | 5.663.309 | 6.743.313 | 7.762.627 | 8.782.396  | 11.083.133 | 11.797.117 | 11.516.120 |
| LAR      | 357.000   | 776.000   | 1.191.000 | 1.306.000  | 1.363.000  | 1.449.000  | 1.373.000  |
| FIDERE   | 22.518    | 115.445   | 461.351   | 636.735    | 706.489    | 640.752    | -          |
| GMP      | -         | 1.596.000 | 1.772.000 | 1.966.000  | 2.046.000  | 2.070.000  | 2.124.000  |
| 赞巴尔      | -         | 305.800   | 623.122   | 724.938    | 906.824    | 804.419    | 653.208    |
| GAL.COM。 | -         | -         | 222.383   | 270.143    | 316.354    | 347.629    | 444.916    |

表 7：2014 年至 2020 年间部分 SOCIMI 在西班牙市场的房地产投资变化。资料来源：作者根据 CNMV 和 BME Growth 根据上市市场公布的公司报告数据编制。

表 8 显示了同一家 SOCIMI 在上述资产组合价值变化方面的不规范行为。同时，可以看出并非所有公司都将资产公允价值的变化计入损益表，Zambal 公司和 Galerías Comerciales 公司在显示价值实际变化的买卖交易完成之前不计入金额。值得注意的是，根据市场情况，价值的变化是不规则的，2017 年是对估值影响最大的一年。同样，2020 年是这一时期唯一出现估值调整的年份，Merlin、Colonial 和 GMP 的估值调整幅度均小于 1%，但 LAR España 的估值调整幅度超过 7%。后者的变化源于 COVID19 在西班牙的影响，对不同业务部门的影响各不相同。

|        | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 梅林     | 49.471  | 314.586 | 453.149 | 897.401 | 629.184 | 354.972 | 84.468  |
| 殖民地    | 331.953 | 719.982 | 560.777 | 933.435 | 701.952 | 873.699 | 79.052  |
| LAR    | -       | 25.000  | 87.000  | 101.000 | 70.000  | 40.000  | 100.000 |
| FIDERE | -       | -       | 2.092   | 9.906   | 6.282   | 64.620  | -       |
| GMP    | -       | 169.000 | 195.000 | 88.000  | 127.000 | 138.000 | 16.000  |

表 8：2014 年至 2020 年西班牙市场上部分 SOCIMI 的房地产资产价值变化。资料来源：作者根据 CNMV 和 BME Growth 根据上市市场公布的公司报告数据编制。

## 创造价值：租金和资产评估

每家公司的主要目标（如果不是唯一目标的话）都是创造股东价值（弗里德曼，1970 年）。这一目标是通过为市场创造价值来实现的；创造超过成本的收入，并通过公司业绩转化为净利润。如上文所述，SOCIMI 的创收可以由两部分组成，首先是空间出租人职能带来的实际收入，其次是资产价值的变化。资产价值的变化在出售时实现，资产价值的商誉或减值作为损益表的调整项处理。调整数在损益表中的计算方式与公司收入或成本的计算方式类似。

资产价值的变化可以在其发生时进行核算，从而在相关期间产生非同寻常的结果。相反，也可以通过定期对投资组合中的资产进行专家估价，在资产负债表中更新其价值，并在损益表中记录价值的增减，这样就可以将预期的收益或损失分摊到不同的财务年度，同时在资产负债表中体现出更切合实际的资产估计价值。

然而，这种会计形式也存在风险，因为它是一种财务解决方案，其影响超出了会计问题。资产的正估值会对公司利润产生影响，从而影响股息的规模，这意味着现金流出与任何流入无关，而是与可能在未来某个不确定时期出售资产的金融交易有关。如果资产持有时间较长，这些增值的累积可能会对现金产生重大负面影响。

定期更新西班牙 SOCIMI 房地产资产估值的情况表明，西班牙 SOCIMI 大多采用这种方法。

选定的。鉴于拥有超过 80% 房地产资产的相关法律条件，资产价值的变化对这些公司的业务影响很大，通常会超过从租赁中获得的收入。

图 9 显示了 2015 年至 2020 年期间梅林地产公司的发展变化，在这一时期的前四年，资产价值变化的影响大于企业的营业收入，这一事实在最后两年发生了逆转，达到了收支平衡，即六年的收入总和等于估值变化的影响。这种情况意味着，对于梅林公司来说，损益表中显示的一半收入并没有产生必要的相关现金。财务收入通过创造利润，有义务按 80% 以上的比例支付红利，这确实转化为现金流出。

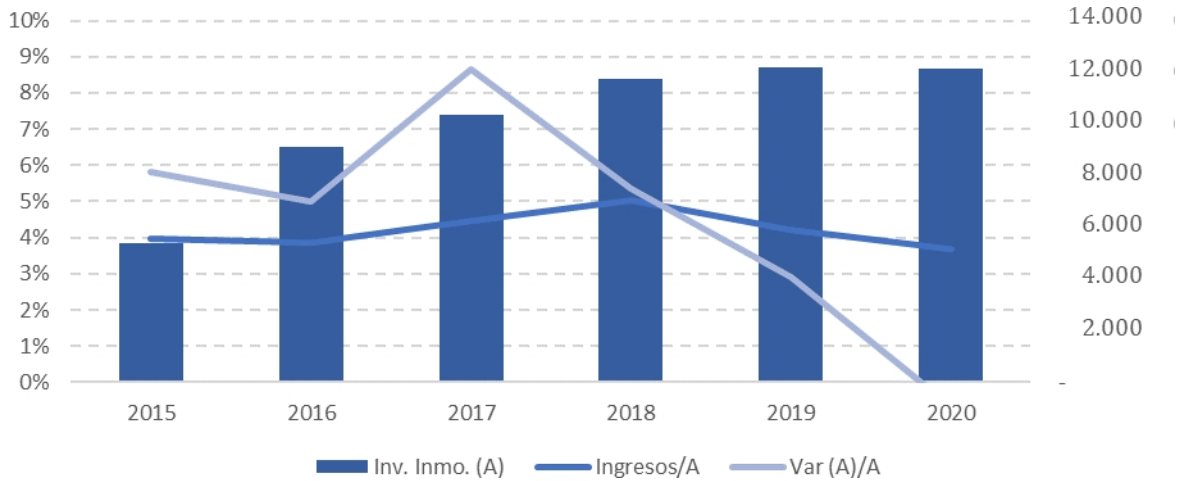


图 9：梅林地产公司的部分财务数据，房地产投资资产组合变化示意图（百万欧元），右轴以列表示。左坐标轴上的线表示房地产投资资产组合的收入和价值变化情况。资料来源：作者根据公司公布的财务报表编制。

如图 10 所示，梅林公司的情况与 Inmobiliaria Colonial 公司相同，但结果更明显。在六年中的五年里，资产估值的变化都高于收入，只有 2020 年（科维德年）的情况相反。这导致这一时期的平均创收率为 3.17%，与此同时，资产的公允价值却增加了一倍多，达到 6.43%，这意味着三分之一的入账收入是由于公司自身的业务，而其余三分之二是由于财务原因，这加剧了《梅林》中显示的现金缺口。

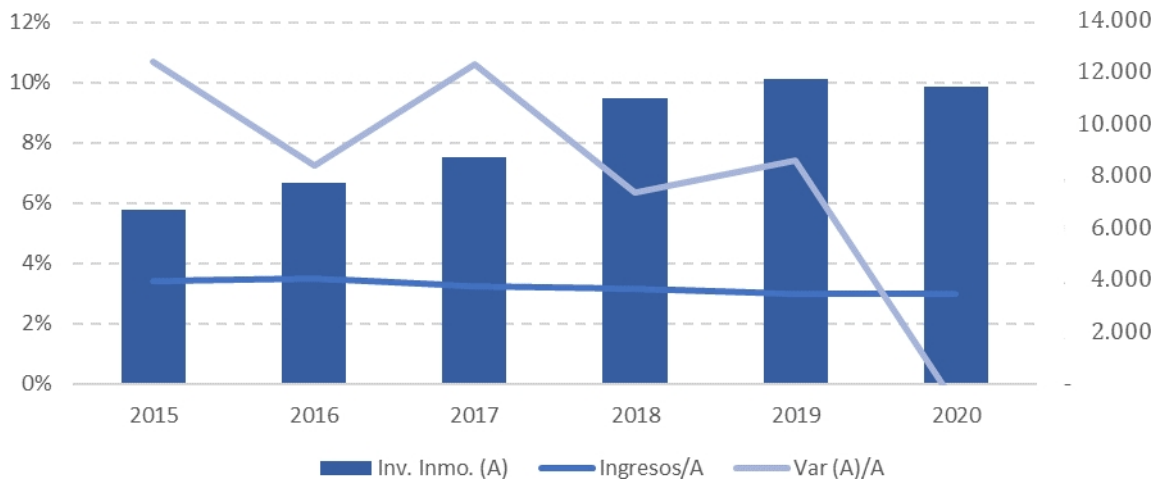


图 10：Inmobiliaria Colonial 公司的部分财务数据，房地产投资资产组合变化图（百万欧元），右轴以列表示。左坐标轴上的线条表示收入的变化和房地产投资价值相对于房地产资产组合的变化。资料来源：作者根据公司公布的财务报表编制。

第三种特殊情况是 SOCIMI GMP 地产公司（图 11），该公司处于中间状态，资产价值变动在其损益表中所占比例较高，占同期收入的 56%，其余 44%为创收。

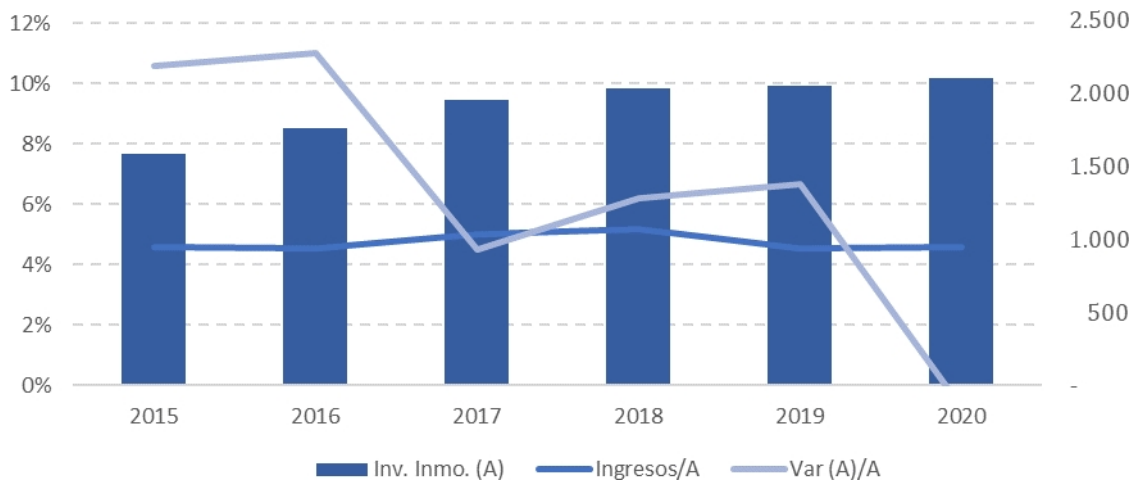
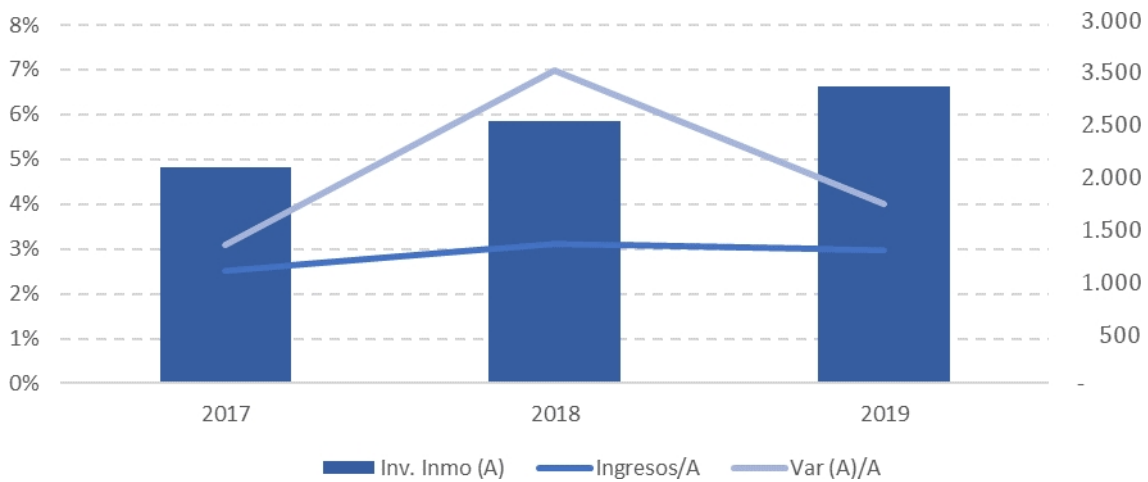


图 11：GMP Properties 的部分财务数据，房地产投资资产组合变化图（百万欧元），右轴以列表示。左轴上的线条表示与房地产资产组合相关的房地产投资收入和价值变化情况。资料来源：作者根据公司公布的财务报表编制。



对前三家公司（Merlin Capital、Inmobiliaria Colonial 和 GMP properties）进行分析是因为它们在西班牙市场上规模庞大，但主要致力于商业和办公领域。接下来的三个案例（Testa、Fidere 和 Vivenio）与 SOCIMIS 在住宅房地产市场的业务相对应，其中 Testa 和 Fidere 受到了学术界的关注，因为这两家公司由美国最大的房地产投资基金黑石集团拥有（Méndez 2021）（Byrne 2019）。

第一个案例是 Testa Residencial SOCIMI, S.A.，该公司 91.78% 的股本由美国公司 Blackstone 通过五个投资基金持有<sup>52</sup>。图 12 显示，在 2017 年至 2019 年期间，该公司的行为与之前分析的公司类似，报告的“投资性房地产公允价值变动”收入大大超过了营业额。



**图 12**：Testa Residencial 公司的部分财务数据，显示房地产投资资产组合变化的图表（百万欧元），右轴以列表示。左坐标轴上的线表示收入的变化和房地产投资价值相对于房地产资产组合的变化。资料来源：作者根据公司公布的财务报表编制。

在第二个与住房部门有关的案例中，房地产公司 Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.（图 13）的多数股权由以下公司拥有

<sup>52</sup> 见 "bmegrowth.es" 中 Testa 的重要股权文件，截至 2023 年 1 月 10 日，Tropic Real Estate Holding, S.L.U. 持有 Testa 99.52% 的股份、L.P.（34.21%）、Blackstone Real Estate Partners VIII.F-NQ L.P.（26.51%）、Blackstone Real Estate Partners VIII-NQ L.P.（15.18%）、Blackstone Tropic Co-Investment Partners L.P.（10.13%）和 Blackstone Real Estate Partners VIII.TE.1-NQ L.P.（5.79%）拥有。

Blackstone 的投资基金<sup>53</sup>。在其案例中，资产价值变化的影响反映在 "固定资产减值和处置损益" 中，自 2015 年上市以来的头几年报告的数字明显较低，到 2019 年上升到投资物业价值的 10% 以上，主要来自住房开发项目的销售<sup>54</sup>。

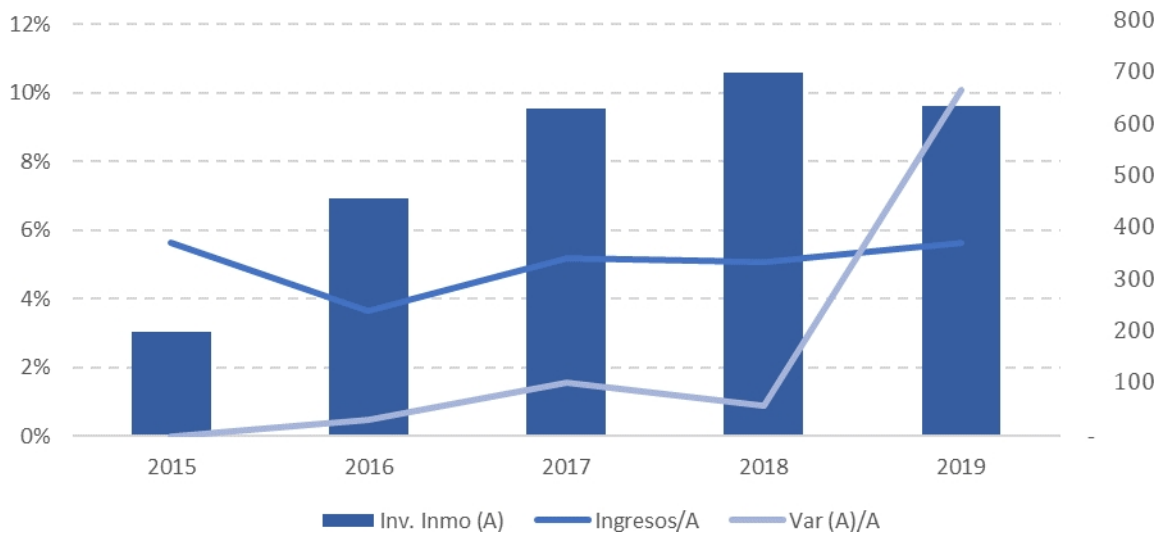


图 13：Fidere Patrimonio 公司的部分财务数据，显示房地产投资资产组合变化的图表（百万欧元），右轴以列表示。左坐标轴上的线条显示了房地产资产组合的收入变化和房地产投资价值变化。资料来源：作者根据公司公布的财务报表编制。

分析的最后一个案例是住宅房地产公司 Vivenio Residencial SOCIMI, SA，在这个案例中，可以观察到与前几个案例相同的行为，在这个案例中，除了 2020 年和 2021 年之间的 COVID19 的影响之外，房地产资产重估的收益在所有年份都明显较高。

<sup>53</sup> 参见 "bmegrowth.es" 中的 Fidere 重要股权文件，截至 2023 年 7 月 10 日，Fidere 98.97% 的股权由 Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. 持有，而后者则由 Blackstone Real Estate Partners Europe IV - NQ L.P. (44.95%) 和 Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P. (28.96%) 拥有。

<sup>54</sup> 见 Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. 截至 2019 年 12 月 31 日的年度合并账目报告，第 40 页。

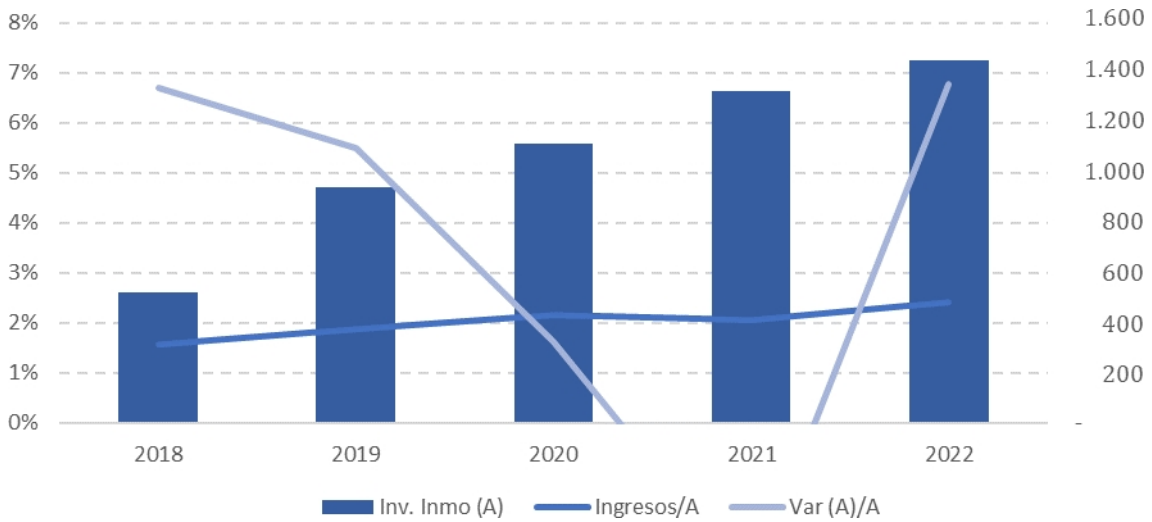


图 14：Vivenio Residencial 公司的部分财务数据，房地产投资资产组合变化图（百万欧元），右轴以列表示。左坐标轴上的线条表示房地产投资资产组合的收入和价值变化情况。资料来源：作者根据公司公布的财务报表编制。

总之，本节说明了会计在产生 SOCIMI 业绩方面的重要性，因为这些机构依赖于占其大部分资产的房地产资产组合。

### 2.3.2. 对房地产波动的影响

在考虑了影响结果的主要因素之后，我现在来分析一下 SOCIMI 在股票市场上的价值变化。鉴于这些公司 80% 的资产是房地产，我将这一价值与西班牙房地产价格的变化联系起来。为此，我们使用了从雅虎财经（Yahoo Finance）获得的公司股票价格和国家统计局（INE）公布的房价指数。

图 15 显示了截至 2020 年 8 月 10 日西班牙八家主要 SOCIMI 的股价表现，前两家在 IBEX 35 指数上市（Merlin 和 Colonial），后两家在连续市场上市（LAR España 和 Arima），最后四家在 BME Growth 上市（GMP、Castellana Properties、Testa Residencial 和 ATOM Hotels）。首先要注意的是股价的波动性，Colonial 的情况最具代表性，第一年年底股价增长超过 30%，第二年股价回落到比起始值低近 30%。与 LAR España 的波动情况类似，该公司从 2022 年最后一个季度亏损 10% 到重估价值超过 50%。

就股票市场而言，这种情况并不罕见，但就房地产资产而言，就非同一般了。

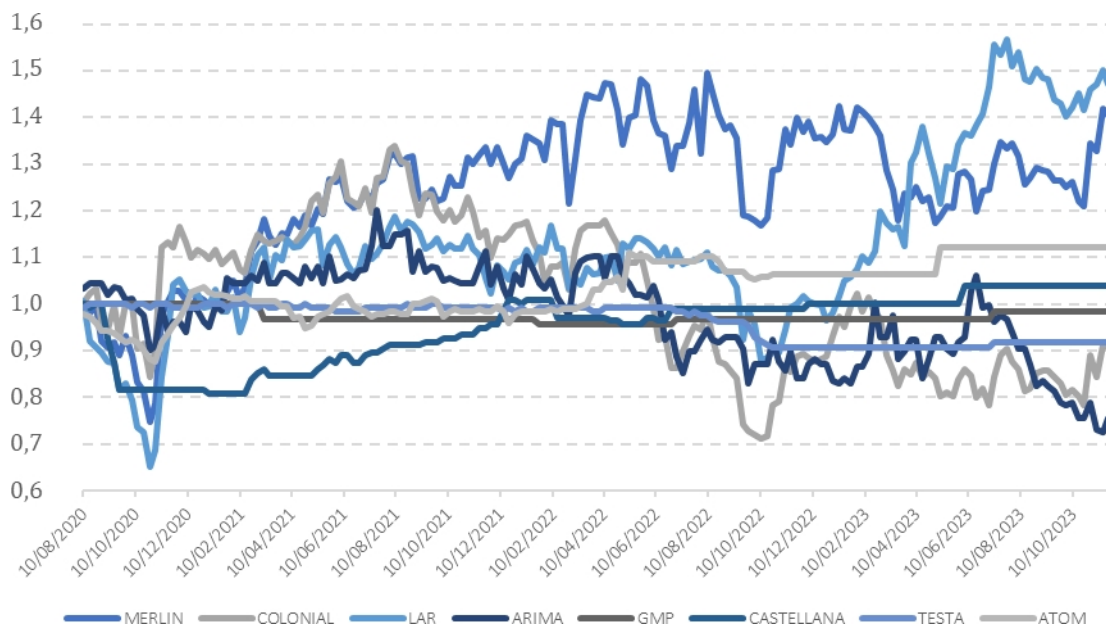


图 15：以 2020 年 8 月 10 日为起始值，西班牙市场上部分 SOCIMI 的每周股价变化。资料来源：作者根据雅虎财经的数据编制。

第二个问题是各公司同期业绩的差异，其中两家 SOCIMI 公司，如 Merlin 公司和 Colonial 公司，在写字楼市场上有很高的曝光率，却显示出完全不同的结果。在这一时期结束时，Merlin 公司的股票价值重估了 40% 以上，而 Colonial 公司的股票价值则下降了 10%。

第三个值得注意的因素是，在 Ibex 和连续市场上市的股票与 BME Growth 的股票之间存在差异。可以看出，后者的股价在过去一整年中几乎没有变化，而交易量几乎为零，这意味着股东缺乏流动性。

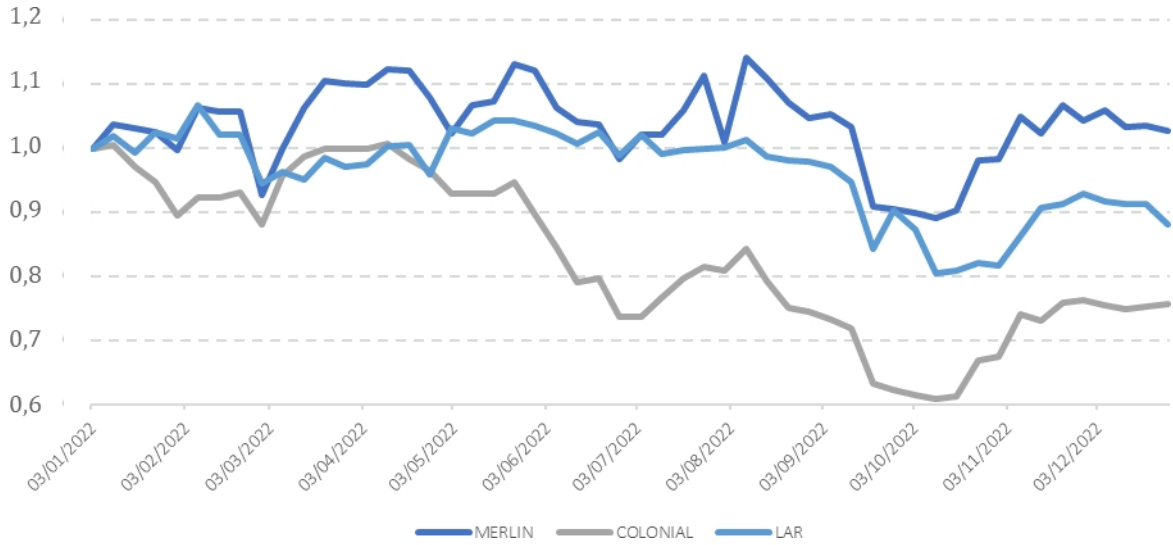


图 16：2020 年西班牙市场波动最大的 SOCIMIs 每周股价的变化。资料来源：作者根据雅虎财经的数据编制。

图 16 使我们能够更深入地观察 2022 年全年每周价格的波动问题。图中显示，周间价格下降超过 10%，最明显的是 9 月份，随后几乎出现同等幅度的回升，这是金融波动的典型表现，而不是房地产价格的典型表现。

与 3 年和 1 年期间的股价变化不同，图 17 显示了 2015 年第二季度至 2023 年 8 年期间的房价增长情况。数据显示了西班牙具有代表性的自治区的情况，即全国平均水平（47%）、马德里的最高增长率（63%）、埃斯特雷马杜拉的最低增长率（17%），以及三个经济规模较大的地区巴斯克地区（35%）、安达卢西亚地区（43%）和加泰罗尼亚地区（56%）。在整个时期内，除了不到两个季度的特定调整外，房价普遍增长。

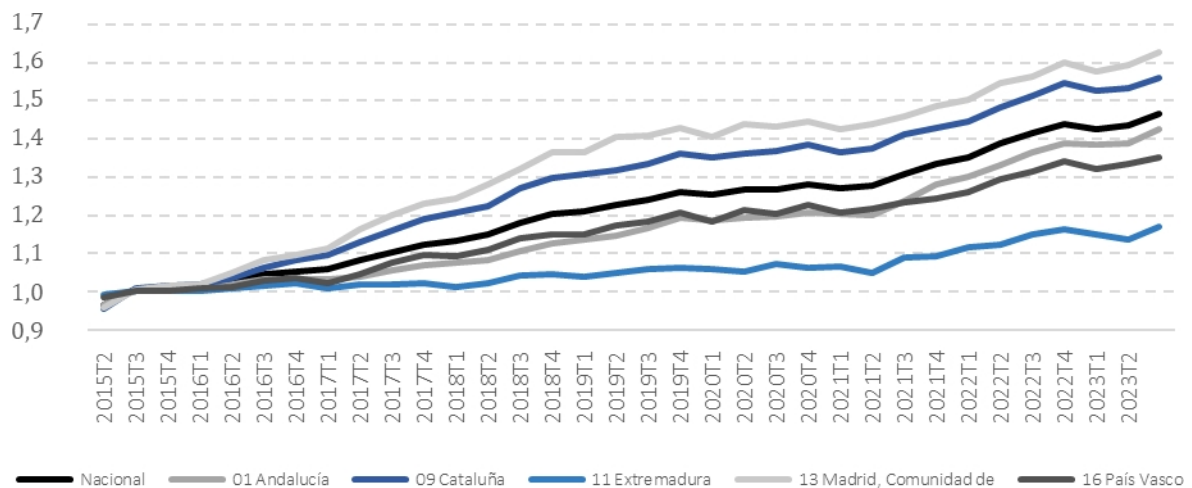


图 17：房价指数（HPI），包括全国平均房价指数和部分自治区房价指数（根据房价涨幅最高和最低以及对国民收入的最大影响而定）。资料来源：作者根据国家统计局数据编制。

所显示的数据将 SOCIMI 股票的行为与房地产市场的行为区分开来，从相对稳定的趋势转变为高度波动，这在房地产行业固有的风险之外又增加了商业风险。从以资产本身为基本要素的资产估值，转变为高度依赖于自身市场以及国家或全球层面更高的变量的资产盈利能力估值。为了说明这一点，我们可以考虑旅游业预期的影响，如酒店业的入住率或旅行时间因素，或商业租赁合同的情况，零售业或购物中心的游客或平均门票。

### 2.3.3. 西班牙 SOCIMI 产品的空间分布情况

与房地产行业的情况一样，在分析西班牙国有独资金融机构的作用时，值得强调的是其房地产所在地的重要性。房地产高度集中在大城市和大都市区，而在西班牙其他大城市的分布则要少得多。这种投资分布具有重要的行业特点。

投资主要响应业务战略决策，资产组合不断变化，不仅确定不同的地点，而且确定不同的用途、规模、年限或服务，从而以更有效的方式开展工作。

该项目的目的是为不同的租户（无论是公民还是法人实体）提供广泛的服务，同时根据每家公司的具体情况确定价格和成本结构。

### 专门用于住房的房地产报价

为了研究住宅的空间分布情况，我们使用了三大 SOCIMI：Testa、Vivenio 和 Fidere 所报告的所有房产的空间分布情况。为此，我们从其各自网站 testaresidencial.com、vivenio.com 和 encajatuquiler.com (Fidere) 上的房产列表中下载了数据。



图 18：西班牙 SOCIMI（1）Testa、Vivenio 和 Fidere 投资组合中的房地产分布。资料来源：作者根据各公司网站和 BME Growth 文件中的房地产信息编制。谷歌地图

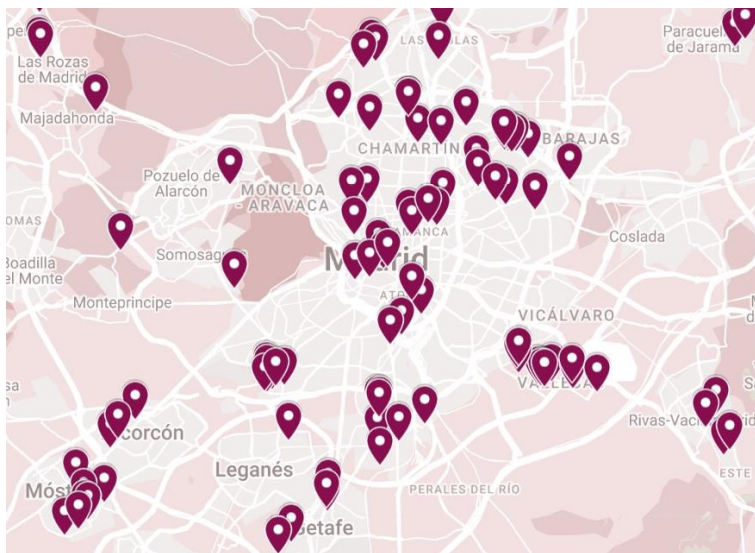
这三家公司在西班牙共注册了 283 个网点，其中 Testa 203 个，Vivenio 36 个，Fidere 44 个。图 18 显示，SOCIMI 在西班牙全国各地都有业务；不过，这种业务与 Testa 的投资组合多样化有关，在 20 个不同的省会城市都有业务，而 Vivenio 仅在马德里和巴塞罗那有业务，偶尔在巴伦西亚和帕尔马也有业务，Fidere 仅在马德里有业务，偶尔在加泰罗尼亚也有业务。在地区层面上，马德里占住房组合的 46.9%，巴塞罗那占 10.3%，巴利阿里群岛占 7.2%，巴伦西亚占 6.8%，这四个地区占西班牙三大住房租赁公司可出租住房组合的 71.2%，年底达到 86.3%。

此外还有阿斯图里亚斯、马拉加、纳瓦拉和巴利亚多利德的情况。大城市周围的住房高度集中。

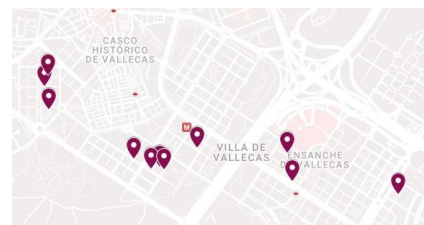
图 19 所示的马德里大区集中了 46.9% 的住房，从这一具体情况可以看出，这些住房是如何分布在马德里大都市区的大多数大城市中的。这种分布反过来又表明，住房往往集中在各公司投资决策的临界点周围。因此，Fidere 投资组合的资产高度分布在马德里周边的社区和市镇，但集中在每个社区和市镇的特定区域，如 Carabanchel 或 Villa de Vallecas 社区，以及 Rivas Vaciamadrid、Torrejón de Ardoz、Móstoles 或 Alcorcón 等市镇，这些地方的房价通常低于马德里市中心，但同时收益率较高。相比之下，特斯塔的资产在整个大都市区的空间分布更广，马德里南部的所有市镇以及国道四号和国道放射线高速公路都发挥了重要作用。

VI. 就 Vivenio 公司而言，它的资产空间分布很广，没有除个别情况外，房产之间的距离以公里为单位。

#### A) 马德里大都市区



#### B) 巴列卡斯别墅



#### C) 四面风



图 19 : SOCIMI 住房投资组合的分布 (2) Testa、Vivenio 和 Fidere in :

A) 马德里首都和大都市区，B) Fidere 在 Villa de Vallecas 的投资组合集中示例，C) Fidere 在 Cuatro Vientos 的投资组合集中示例。资料来源：作者根据各公司网站上的房产信息和 BME Growth 文件汇编而成。

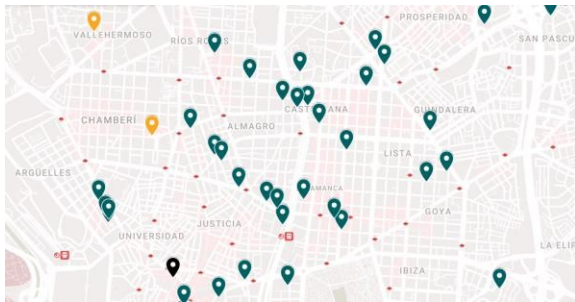


Testa 或 Vivenio 在巴塞罗那的房产也出现了与马德里相同的情况。同样，Testa 住宅在西班牙其他地区的空间分布也表明，这种行为更多地与购置住宅资产的机会有关，而不是有意将资产集中在少数空间。

### 办公室专用产品

在写字楼供应方面，投资集中度更高，梅林地产业公司（Merlin Properties）、科隆地产公司（Colonial）和阿里玛公司（Arima）在马德里和巴塞罗那分别投资了 66.5% 和 22%，其余资产主要位于西班牙境外的巴黎（就科隆地产公司而言）。在这三个地区之间，它们占了该行业投资的 98.3%。这种集中也高度集中在每个城市（图 20），其中以马德里市中心、北部工业区和马德里机场周围的工业区为主。巴塞罗那的分布情况与此类似，投资组合主要分布在对角线大道附近，偶尔也会出现在巴塞罗那机场附近。

A) 马德里市中心的办事处



B) 位于巴塞罗那市中心的办事处

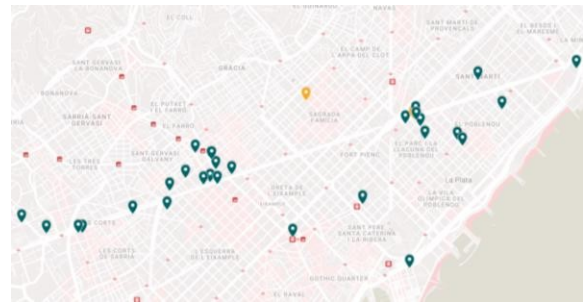


图 20：SOCIMs Merin Properties、Inmobiliaria Colonial 和 Arima 的写字楼分布情况。资料来源：作者根据各公司网站上的房产信息和 BME Growth 文件编制。

GMP 在马德里的布局也遵循同样的标准，主要分布在 M30 环路以内和卡斯蒂利亚纳轴线周围。此外，还包括对莱里达、科尔多瓦和塞维利亚等城市特定资产的投资。

### 购物中心专用产品

与住宅和写字楼投资集中形成鲜明对比的是，购物中心（图 21）的资产在全国范围内分布较广。

地区。集中度最高的仍然是马德里（14.3%）和巴塞罗那（11.4%），其次是阿利坎特和巴伦西亚，均为 8.6%。



图 21：SOCIMI Lar España 和 Castellana Properties 投资组合中购物中心的分布。资料来源：作者根据公司网站和 BME Growth 文件中的物业汇编编制。

### 2.4. 讨论

结果表明，在西班牙，SOCIMI 的发展在十年内从几乎不存在到发展壮大，这得益于对房地产租赁利润的免税政策。这种模式在其他发达国家取得成功之后，在西班牙也取得了成功，其中美国作为最初的推动者发挥了主导作用，并成为其公司六十多年来发展的典范。

西班牙的发展情况与美国类似，最初成立的公司专门从事购物中心、物流和写字楼的运营，采用企业对企业的模式，利润率较高。随后，其他行业也相继成立，包括住宅租赁，住宅租赁已逐渐成为全国的主要行业。租赁是以服务的形式在以下各方之间提供的

结果表明，公司的行为符合工作假设，即资产的购置、分配和后续管理均符合各公司目标下的市场绩效最大化标准。结果显示的行为符合工作假设，即资产的购置、分配和后续管理都符合各公司目标下的市场绩效最大化标准。因此，总体而言，公司的业务集中在马德里和巴塞罗那等大城市，因为这些城市的房地产市场更具活力。同时，每家公司都会根据市场情况来分配资产，购物中心的空间分布较广，而住宅租赁业务则根据业主的情况，将集中与分布相结合。

在所研究的国有独资公司的盈利能力中，资产估价的变化在盈利能力以及总盈利能力中起着重要作用。因此，公司的收入既来自于实际的财产租赁业务，也来自于资产重估的收益。将这一估值纳入利润表具有重大影响，因为它是一种非合并财务结果，会改变其活动的净结果，并在股息分配中产生义务，从而改变公司的流动性。这种运作意味着公司不仅致力于为社会提供有意义的服务，而且，正如数据所显示的，在营业外收入高于公司的企业宗旨的情况下，这种运作是非常重要的。

有一些原因有助于根据市场情况更新资产价值，在公司资产负债表中最准确地反映当前形势。与此同时，也有其他动机支持在购买和出售资产时获得重估收益，在这种情况下，重估收益代表的是综合事实，而不是市场预期。这两个概念之间的对立并不妨碍我们认为，所分析的公司所显示的非综合财务收益率对市场的运作以及投资所承受的收益率和风险之间的关系具有重大影响。

将不动产固定资产转化为股票市场的流动资产也对市场回报率产生了影响，因为这些资产的估值变得取决于商业标准。因此，由于更加依赖于公司公布的业绩以及宏观经济要素的变化，波动性会大幅增加。利率

它大大提高了对市场的影响速度，因为它直接影响到企业行动，取代了因长期滞后于信贷发放和资产买卖交易的正式化而造成的延迟。

公共部门在这一过程中扮演着重要角色，因为它有能力根据房地产所有者的情况改变房地产资产的盈利条件。这种能力导致了当前平衡状态的存在，但由于资产持有规定或资产上市活动的费率可能会被修改，从而产生了不确定性。鉴于在不到 15 年的时间里公布了四项关于 SOCIMI 的具体规定，同时又有房地产市场的特殊规定，因此很难对该行业的盈利能力做出预测。

它还强调了现有人口动态的作用，包括普遍老龄化以及每个妇女生育子女数量的减少。这种情况有利于金融化进程，因为它意味着人们更倾向于以反向抵押贷款或裸体所有权的形式出售不动产资产，这些金融解决方案可能在提供住房和商定租金方面对个人有利，但却改变了经济体系的运作，因为它们增加了公司对住房所有权的参与。在这一点上，本文并没有深入探讨双方达成共识所带来的利益水平，而是强调了自然人手中的财产向法人实体的转移。

在当今的经济条件下，考虑让法人发挥更大的作用是意料之中的。其中有两个基本要素，一是对流动性的偏好，二是财政政策方面的适用条件。就流动性而言，值得强调的是本文提到的将房地产等非流动性财产转化为公司股票或代币等流动性财产的能力。从这个意义上说，房地产行业的金融化进程使得这些财产的流动性得以提高，因此，在其他条件相同的情况下，市场有望促进流动性的提高。第二种情况，在税收政策方面，差异在于两类房产的相关成本，在房产所有权方面显示出相似的成本，但在利用方面则显示出不同的成本。

资本损益。根据税收政策标准以及资产的持有情况，会产生不同的回报。

此外，还可以考虑监管目标在最大限度地利用有形资源方面的作用，根据监管目标，在目前条件下，以商业为基础的开发模式，如空间租赁，比没有其他相关经济活动的保有权模式产生更高的使用条件。这对宏观经济也有影响，因为空间开发以租赁付款的形式增加了国家的国内生产总值，而这类资产的保有对国民账户的贡献较小，主要基于与维护 and 供应有关的要素。根据上述推理，法律实体的开发效应所带来的效率提高应导致在最大限度利用空间的基础上降低价格，从而改善公民的福利。

与这一以空间商业开发为基础的效率标准相反，有两个因素产生了相反的效果：首先，监管和财政政策减少了开发的动力，限制了盈利的可能性，从而限制了在空间开展可能的业务的吸引力。这意味着需要制定政策。其次，随着时间的推移，空间的价值会随着人口的集中和经济的增长而增加。这就转化为一种投机活动，无论作出何种开发决定，都能带来利润。

综上所述，可以从效率的角度来考虑改善增加法人购房的条件，但同时也有相反的考虑，限制了这种效率，甚至助长了房地产投资的投机性。总之，这些考虑可能会导致公共干预的增加，从而扭曲市场，并使以前不存在的低效现象浮出水面。

值得注意的是，尽管所分析的所有市场工具的重要性都在增加，但它们目前在整个房地产行业中所占的份额较低。SOCIMI 的影响还未达到西班牙房地产资产的 1%，但在与美国市场类似的情况下，这一数额仍有可能增长，因为美国市场的资本化程度已经超过了 SOCIMI。

2.5%，而且该行业的增长是在其监管启动几十年后才开始的。从这个意义上说，这项工作的意义并不在于当前的市场形势，而在于所显示的行为和趋势及其对未来房地产资产分布的影响。

最后，应该指出的是，本文所分析的房地产公司的企业家和经理人的职责是为其股东获取最大利润；他们是追求最大成果的专业人士，为此，他们分析市场机会，在尽可能好的条件下购置房产，并以在市场上获取最大利润为目标进行管理。在这种情况下，我们看到的是在既定经济规则下专注于工作成功的专业人士，他们发现并利用机会，其中许多机会是公共部门在影响价格体系和改变经济中其他代理人的决策方面失败的结果。

## 2.5. 结论

房地产资产的金融化过程，即把传统上具有较大市场刚性的资产转化为可通过证券交易所上市实体进行投资的流动资产的过程，对社会组织具有重要影响。寻找能够为股东的投资增长提供保证的长期盈利模式，已成为一种优于临时性资产投资和销售过程的模式，这种模式可以提供可观的回报，但同时也表现出高风险和不确定性。因此，房地产资产的租赁模式因其租金的稳定性而变得更为可取。这与其他行业的发展过程类似，都是通过订阅服务为公司带来稳定的收入，并让传统的高价销售和交付房地产的方式退出历史舞台。例如云存储、在线视听平台订阅、车辆租赁或出租模式。

与上述高度融入社会的模式相比，房地产行业的金融化可以说是刚刚起步。大部分房屋仍然掌握在居住者手中，而作为这一过程的最大体现者，所有社会团体和金融机构的资本化仍处于起步阶段。

不到西班牙国内生产总值的 3%。该分析强调了西班牙 SOCIMI 取得的显著增长、其行业和地区分布情况，以及其在物业租赁标准和房地产资产重估标准下产生回报的能力。

在消费模式的演变过程中，失去了与所有权的联系，转而按需使用，这可能会对资产的使用效率产生积极影响，但同时也会对社会的形式产生影响。公共当局通过创造有利条件来推广这些模式的事实，扭曲了市场的目标，其结果有可能适得其反。从这个意义上说，资产流动性的增加所带来的投资流入会导致资本化的增加，这可能会导致价格上涨以维持市场盈利能力，也可能导致盈利能力下降。





### 3. 资本化进程中的家庭

---

上一章概述的情况表明，以租赁房产所有权为基础的商业模式在不断发展，这种模式本身可以被视为积极的，因为它为市场带来了流动性和灵活性，但同时也对由此形成的生活方式和社会产生了影响。

为了继续进行分析，有必要了解西班牙住房供应的演变情况，研究建筑和住房价格增长的影响，并分析其与人口动态的关系。对金融化增长趋势产生影响的动态因素包括：一方面，在人口金字塔倒置的社会中，<sup>55</sup> 人口老龄化导致各代人之间的住房需求差异很大；另一方面，社会中可利用的住房资本数量增加；<sup>56</sup> 第三，住房需求的增长。

---

<sup>55</sup> 根据国家统计局 "Estadística del Padrón Continuo" 2022 年 1 月 1 日的数据，西班牙人口最多的年龄段是 45 岁，有 81.8 万人，18 岁有 49.3 万人，1 岁有 34.1 万人。

<sup>56</sup> 根据瑞士信贷 (Credit Suisse) 编写的《2022 年全球财富报告》，到 2021 年底，全球财富将达到 463.6 万亿美元，这也表明在 21 世纪的前 20 年里，全球财富每年增长 6.6%。

由于技术的发展，家庭的概念发生了变化，扩大了休闲和工作的可能性。

本章从房地产行业的基本要素出发，分析了房地产行业的资本化进程，其中包括房屋购买价格的变化、住房存量的增加、人口的变化、人口老龄化的影响以及家庭从所有权模式向租赁模式的转移。

### 3.1. 引言

在西班牙，住房历来与公民的投资概念相关，与股票等其他更具活力的储蓄形式相比，公民更倾向于将住房作为一种储蓄手段，这种情况可以从住房拥有率相对于租房居住人数的高水平中看出<sup>57</sup>，而住房拥有率相对于租房居住人数的高水平又与福利国家固有的安全概念相关，这与康利和吉福德（Conley & Gifford，2006年）（埃查夫斯和纳瓦罗，2018年）的观点不谋而合。

可以认为，这种偏好不仅是由于投资和消费标准下的住房决策问题（Anari & Kolari，2022年），而且在很大程度上是由于经济-社会问题，即“在一个人拥有一定的经济稳定性和没有达到一定的收入（无论谁能达到）之前，不可能拥有那么多的非财政资源”（Nasarre Aznar，2016年）<sup>58</sup>。

在这种情况下，我们发现年轻人很难获得住房所有权（Echaves，2016年），这种情况一方面表现在工作生涯早期阶段获得住房的高成本<sup>59</sup>，另一方面表现在签署抵押贷款时对房租的高支付义务<sup>60</sup>。在这两个原因之间，难以积累获得抵押贷款所需的资本投入成为一个决定性的制约因素，从而导致租房需求增加、租金上涨，进而导致租金价格上涨。

---

<sup>57</sup> 参见 Eursotat 于 2020 年 9 月 18 日发布的“住房统计数据”，该数据显示，2018 年，超过四分之三的西班牙家庭拥有住房所有权。这一数字高于欧盟平均水平，也高于德国、英国、法国和意大利等国家。

<sup>58</sup> 第 53 页，根据对租房居住原因的抽样调查，只有 30% 的人表示倾向于租房，而其余租户则认为难以负担购房费用。

<sup>59</sup> 由于需要至少支付房产价值 20% 的首付款，以及在此过程中需要缴纳的税款。

<sup>60</sup> 参见西班牙青年理事会发布的 2022 年下半年“解放观察”，其中指出，16 至 24 岁工薪族的购房成本为 84.2%，25 至 29 岁工薪族的购房成本为 53.4%，30 至 34 岁工薪族的购房成本为 45.7%。这些数字都高于西班牙银行建议的最高 40%。

作为一种投资工具，房价面临上涨压力（Byrne，2019年）。与此同时，年轻人从家庭住宅中解放出来的时间也被推迟<sup>61</sup>。

另一方面是老年人面临老年时的状况，这种状况提出了如何使用毕生积蓄的问题。养老金体系失衡的前景导致人们将自己的住房视为创收来源（Atance等，2021年），通过反向抵押贷款（Alai等，2014年）或裸体所有权等工具，以当前的流动性换取长期的财务承诺，甚至是所有权的转移。

为了减轻获得住房的负担，公共当局倾向于以不同的方法和结果干预住房市场，西班牙不同地区的预算就表明了这一点（Echaves & Navarro 2018）。因此，（Olea等人，2019年）的结论显示了在以下考虑因素下国家与住房之间的关系：私有财产的公共融资、将住房用于促进经济而非作为一项社会政策或人权，或将住房视为一种不动产资产。

### 3.2. 2001-2022年西班牙住房资本存量

要研究房地产行业的资本化进程，就必须对住房存量的当前价值及其随时间推移的资本化动态进行分析，这有助于部分更新（乌里埃尔-希门尼斯等人，2009年）著作中的数据，其中对1990-2007年期间的信息进行了更广泛的分析。该研究使用了相同的数据来源和运输、机动性和城市议程部的数据，并利用欧盟统计局的数据完善了有关宏观地磁变化的信息。

它是对总体数据的研究，分析总体市场趋势。分解后的价值又根据不同的要素加以区分，如技术要素（Potepan，1996年）、社会经济要素或环境要素（Capozza等，1989年），这些要素的变化反映在每个地区的总价值中。

---

<sup>61</sup>参见欧洲统计局2023年9月5日发布的“欧洲年轻人何时离开父母的家”。报告显示，年轻人的解放年龄为26.4岁，包括西班牙在内的8个国家的这一数字超过了30岁。

### 3.2.1. 2001 - 2022 年住房价格涨幅

21 世纪初，西班牙房价的增长有三个明显的阶段：第一个阶段是 2001 年至 2008 年，全国以及西班牙 17 个自治区（CCAA）中的 12 个自治区的房价都出现了超过 10% 的高增长；第二个阶段是 2008 年至 2015 年，房价出现回调；第三个阶段是 CCAA 之间的巨大差异，有些自治区的年增长率接近 5%，有些自治区的年增长率几乎为零（见图 22）。

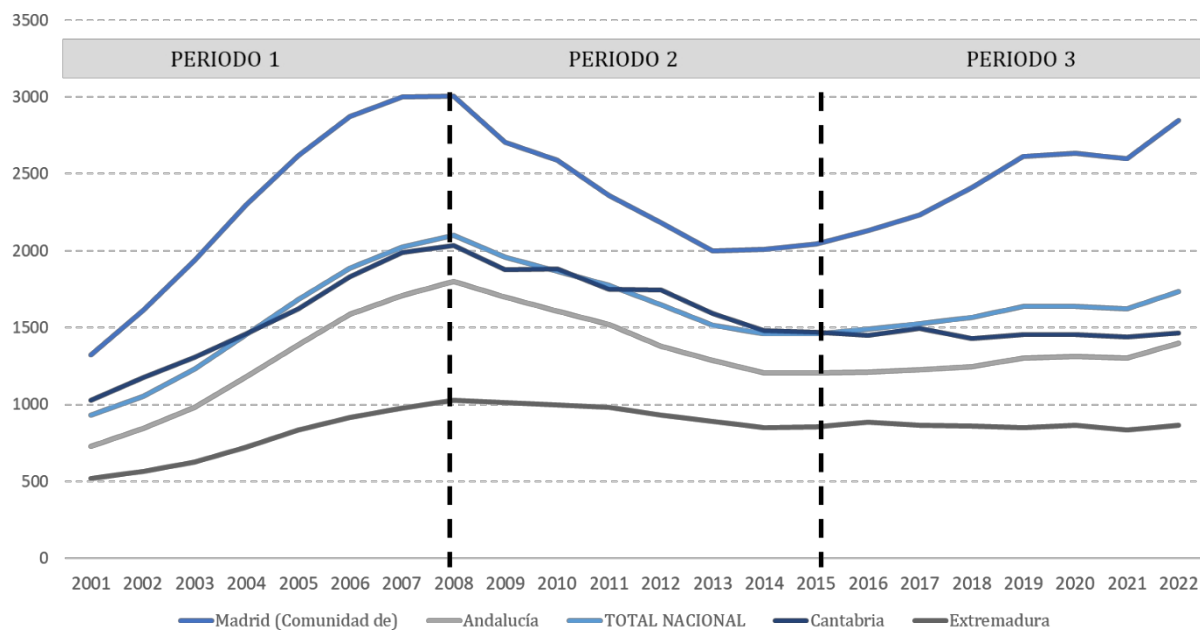


图 22：2001 年至 2022 年西班牙住房价格的变化，选择 2022 年房价最高（马德里）和最低（埃斯特雷马杜拉）的自治区，以及人口最多（安达卢西亚）和最少（坎塔布里亚）的自治区。资料来源：根据“交通、移动和城市议程部”的“Parque de Viviendas 估计”数据自行编制。

表 9 中的数据显示了 2001 年至 2022 年期间每平方米价格的变化情况，并按自治区进行了细分。首先，可以看出 2001 年价格最高和最低的自治区之间的差距为 1 044 欧元，期末差距扩大到 1 982 欧元。从价格增长率可以看出这种情况，马德里大区在 2022 年的价格最高，年均增长率为 3.72%，而埃斯特雷马杜拉在期初和期末的价格最低，年均增长率为 2.5%，卡斯蒂利亚-莱昂的增长率最低，仅为 1.02%。累计增长率意味着马德里（115%）和巴利阿里群岛的房价增长超过 100%。

(109%)，与此同时，卡斯蒂利亚-莱昂（24%）和拉里奥哈（28%）的增长率最低。

关于这一时期的部分增长，7年中的三个阶段非常明显，第一个阶段全国每年快速增长12.3%，第二个阶段是衰退期，每年平均降价5.1%，最后是第三个阶段，这一时期各地区的增长趋势不平衡，有的地区每年降价0%，有的地区降价接近5%。

|             | 价格 M21 |       | 部分增长 (CAGR) <sup>2</sup> |           |           | CREC 总计                   |
|-------------|--------|-------|--------------------------|-----------|-----------|---------------------------|
|             | 2001   | 2022  | 2001-2008                | 2008-2015 | 2015-2022 | 年均复合增长率 <sup>01-223</sup> |
| 安达卢西亚       | 726    | 1.400 | 13,8%                    | -5,5%     | 2,1%      | 3,2%                      |
| 阿拉贡         | 893    | 1.259 | 11,9%                    | -6,9%     | 0,8%      | 1,6%                      |
| 阿斯图里亚斯 (公国) | 897    | 1.304 | 10,2%                    | -4,7%     | 0,4%      | 1,8%                      |
| 巴利阿里群岛      | 1.248  | 2.611 | 9,9%                     | -3,5%     | 4,8%      | 3,6%                      |
| 加那利群岛       | 1.049  | 1.595 | 8,3%                     | -4,8%     | 2,9%      | 2,0%                      |
| 坎塔布利亚       | 1.026  | 1.465 | 10,3%                    | -4,5%     | -0,1%     | 1,7%                      |
| 卡斯蒂利亚-莱昂    | 844    | 1.045 | 8,8%                     | -5,3%     | 0,0%      | 1,0%                      |
| 卡斯蒂利亚-拉曼恰   | 648    | 913   | 12,2%                    | -6,8%     | 0,5%      | 1,6%                      |
| 加泰罗尼亚       | 1.179  | 2.160 | 11,1%                    | -5,5%     | 3,9%      | 2,9%                      |
| 巴伦西亚社区      | 741    | 1.320 | 12,4%                    | -5,6%     | 2,3%      | 2,8%                      |
| 埃斯特雷马杜拉     | 518    | 865   | 10,3%                    | -2,6%     | 0,2%      | 2,5%                      |
| 加利西亚        | 768    | 1.237 | 10,8%                    | -4,2%     | 0,8%      | 2,3%                      |
| 马德里 (社区)    | 1.322  | 2.846 | 12,4%                    | -5,4%     | 4,8%      | 3,7%                      |
| 穆尔西亚 (大区)   | 621    | 1.045 | 14,6%                    | -6,9%     | 0,9%      | 2,5%                      |
| 纳瓦拉 (联邦区)   | 1.100  | 1.510 | 6,9%                     | -4,1%     | 2,1%      | 1,5%                      |
| 巴斯克地区       | 1.562  | 2.502 | 10,0%                    | -3,3%     | 0,6%      | 2,3%                      |
| 里奥哈         | 881    | 1.129 | 9,3%                     | -5,6%     | 0,4%      | 1,2%                      |
| 全国总计        | 930    | 1.734 | 12,3%                    | -5,1%     | 2,5%      | 3,0%                      |

表 9：西班牙各自治区购房价格的变化情况。1 每个自治区每平方米的平均价格。2 按自治区划分的房价年增长率，分为趋势不同的三个时期。3 2001 年至 2022 年整个分析期间的年度价格增长。资料来源：根据 "Ministerio de transportes, movilidad y Agenda Urbana" 的 "Estimación del Parque de Viviendas" 数据自行编制。

### 3.2.2. 2001 - 2022 年住房存量增长情况

关于西班牙住房存量的增长，数据显示在此期间每年平均增长 1.16%，但呈现出两个阶段：第一个阶段从 2001 年到 2008 年，累计年增长率为 2.24%；第二个阶段从 2008 年到 2021 年，年增长率为 0.63%。与价格方面的变化相比，住房存量增长方面的变化更具渐进性，从 2008 年开始一直到 2013 年，持续了五年的下降过程，这是建筑过程和满足居住要求的典型时间尺度。

表 10 显示了这一时期住房存量的增长情况，再次显示出巨大的地区差异，穆尔西亚大区的住房存量增长了 43%，卡斯蒂利亚-拉曼恰大区增长了 37%，而马德里和巴塞罗那由于起始基数较大，增长幅度相对较小，分别为 21%和 18%。

|            | STOCK 20011 | STOCK 20222 | INCR.2001-20223 | CAGR 2001-20224 |
|------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
| 安达卢西亚      | 3.554.198   | 4.706.234   | 1.152.036       | 1,3%            |
| 阿拉贡        | 657.555     | 846.431     | 188.876         | 1,2%            |
| 阿斯图里亚斯（公国） | 524.336     | 678.652     | 154.316         | 1,2%            |
| 巴利阿里群岛     | 504.041     | 658.589     | 154.548         | 1,3%            |
| 加那利群岛      | 855.022     | 1.094.330   | 239.308         | 1,2%            |
| 坎塔布利亚      | 286.901     | 386.140     | 99.239          | 1,4%            |
| 卡斯蒂利亚-莱昂   | 1.455.050   | 1.837.704   | 382.654         | 1,1%            |
| 卡斯蒂利亚-拉曼恰  | 988.555     | 1.354.924   | 366.369         | 1,5%            |
| 加泰罗尼亚      | 3.328.120   | 3.940.622   | 612.502         | 0,8%            |
| 巴伦西亚社区     | 2.558.691   | 3.304.752   | 746.061         | 1,2%            |
| 埃斯特雷马杜拉    | 575.284     | 701.807     | 126.523         | 1,0%            |
| 加利西亚       | 1.312.496   | 1.763.143   | 450.647         | 1,4%            |
| 马德里（社区）    | 2.482.885   | 2.998.245   | 515.360         | 0,9%            |
| 穆尔西亚（大区）   | 595.319     | 848.361     | 253.042         | 1,7%            |
| 纳瓦拉（联邦区）   | 261.147     | 335.724     | 74.577          | 1,2%            |
| 巴斯克地区      | 892.009     | 1.085.029   | 193.020         | 0,9%            |
| 里奥哈        | 156.769     | 212.935     | 56.166          | 1,5%            |
| 全国总计       | 21.033.759  | 26.811.833  | 5.778.074       | 1,2%            |

表 10：西班牙各自治区住房存量的变化情况。1 2001 年各自治区的住房存量，<sup>2</sup>2022 年各自治区的住房存量，<sup>3</sup>期间的住房增长，<sup>4</sup>住房存量的年增长率。资料来源：根据 "运输、交通和城市议程部"的 "住房存量估算"数据自行编制。

### 3.2.3. 西班牙住房资本存量的增加

考虑到西班牙房价和住房存量增长的结果，可以计算出这一时期住房存量的增长情况，前提是不同地区的住房存量规模保持稳定。在这种情况下，全国住房资产的年增长率为 4.21%，这意味着住房存量的价值每 17 年翻一番，每 27 年翻三番，在 34 岁之前翻两番。

表 11 显示了人均国内生产总值（GDP pc）增长与作为购房相对成本（I）增长指标的房价增长之间的关系，其形式为

$$I = \text{价格年均复合增长率} - \text{国内生产总值年均复合增长率 pc}$$

这表明，在巴利阿里群岛（2%）、马德里（1.3%）和巴伦西亚（0.9%），住房成本的增长速度高于人口收入的增长速度，而与此相反，在卡斯蒂利亚-莱昂（-1.7%）、阿拉贡（-1%）和阿斯图里亚斯（-1%），情况恰恰相反，在此期间，房租的增长速度高于房价的增长速度。

|             | 年均复合增长率 POB  | 国内生产总值<br>值年均复合增<br>长率 | 年均增长率       | 股票年复合增长<br>率 | CAGR CAP     | I           |
|-------------|--------------|------------------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| 巴利阿里群岛      | 1,71%        | 1,6%                   | 3,6%        | 1,3%         | 4,91%        | 2,0%        |
| 马德里         | 1,07%        | 2,5%                   | 3,7%        | 0,9%         | 4,66%        | 1,3%        |
| 巴伦西亚社区      | 1,05%        | 1,9%                   | 2,8%        | 1,2%         | 4,05%        | 0,9%        |
| 加泰罗尼亚       | 1,02%        | 2,1%                   | 2,9%        | 0,8%         | 3,76%        | 0,8%        |
| 安达卢西亚       | 0,71%        | 2,4%                   | 3,2%        | 1,3%         | 4,56%        | 0,8%        |
| 加那利群岛       | 1,25%        | 1,4%                   | 2,0%        | 1,2%         | 3,22%        | 0,7%        |
| <b>全国总计</b> | <b>0,75%</b> | <b>2,4%</b>            | <b>3,0%</b> | <b>1,2%</b>  | <b>4,21%</b> | <b>0,6%</b> |
| 穆尔西亚        | 1,21%        | 2,3%                   | 2,5%        | 1,7%         | 4,25%        | 0,2%        |
| 巴斯克地区       | 0,30%        | 2,6%                   | 2,3%        | 0,9%         | 3,23%        | -0,3%       |
| 坎塔布里亚       | 0,44%        | 2,3%                   | 1,7%        | 1,4%         | 3,16%        | -0,6%       |
| 纳瓦拉         | 0,89%        | 2,2%                   | 1,5%        | 1,2%         | 2,74%        | -0,7%       |
| 埃斯特雷马杜拉     | -0,02%       | 3,3%                   | 2,5%        | 1,0%         | 3,45%        | -0,8%       |
| 卡斯蒂利亚-拉曼恰   | 0,79%        | 2,5%                   | 1,6%        | 1,5%         | 3,18%        | -0,8%       |
| 加利西亚        | 0,00%        | 3,2%                   | 2,3%        | 1,4%         | 3,75%        | -0,9%       |
| 里奥哈         | 0,71%        | 2,1%                   | 1,2%        | 1,5%         | 2,67%        | -0,9%       |
| 阿斯图里亚斯      | -0,26%       | 2,8%                   | 1,8%        | 1,2%         | 3,05%        | -1,0%       |
| 阿拉贡         | 0,52%        | 2,6%                   | 1,6%        | 1,2%         | 2,88%        | -1,0%       |
| 卡斯蒂利亚-莱昂    | -0,14%       | 2,7%                   | 1,0%        | 1,1%         | 2,15%        | -1,7%       |

表 11：2001-2022 年期间西班牙各自治区住房存量资本化的演变情况（根据资本化程度排序），以及主要社会经济指标、1 人口、2 国内生产总值、3 每平方米价格、4 住房存量、5 住房存量资本化的年均增长率。资料来源：根据“交通、流动和城市议程部”的“住房存量估算”数据自行编制。

图 23 显示了各自治区住房资本化增长的结果。从图中可以看出，巴利阿里群岛、马德里大区、巴伦西亚大区、加泰罗尼亚、加那利群岛和穆尔西亚大区的人口年增长率高于 1%，除穆尔西亚大区外，其他所有大区的每平方米住房价格与 GDP pc 之间的增长速度均高于全国平均水平。在穆尔西亚，较低值的存在与所有地区住房资本存量最高的累积增长率（每年 1.7%）相吻合。另一方面，所有人口增长率低于 1%的地区都显示，作为购房相对成本的“I”值有所下降。I 值与人口增长之间的相关系数为 0.8%。

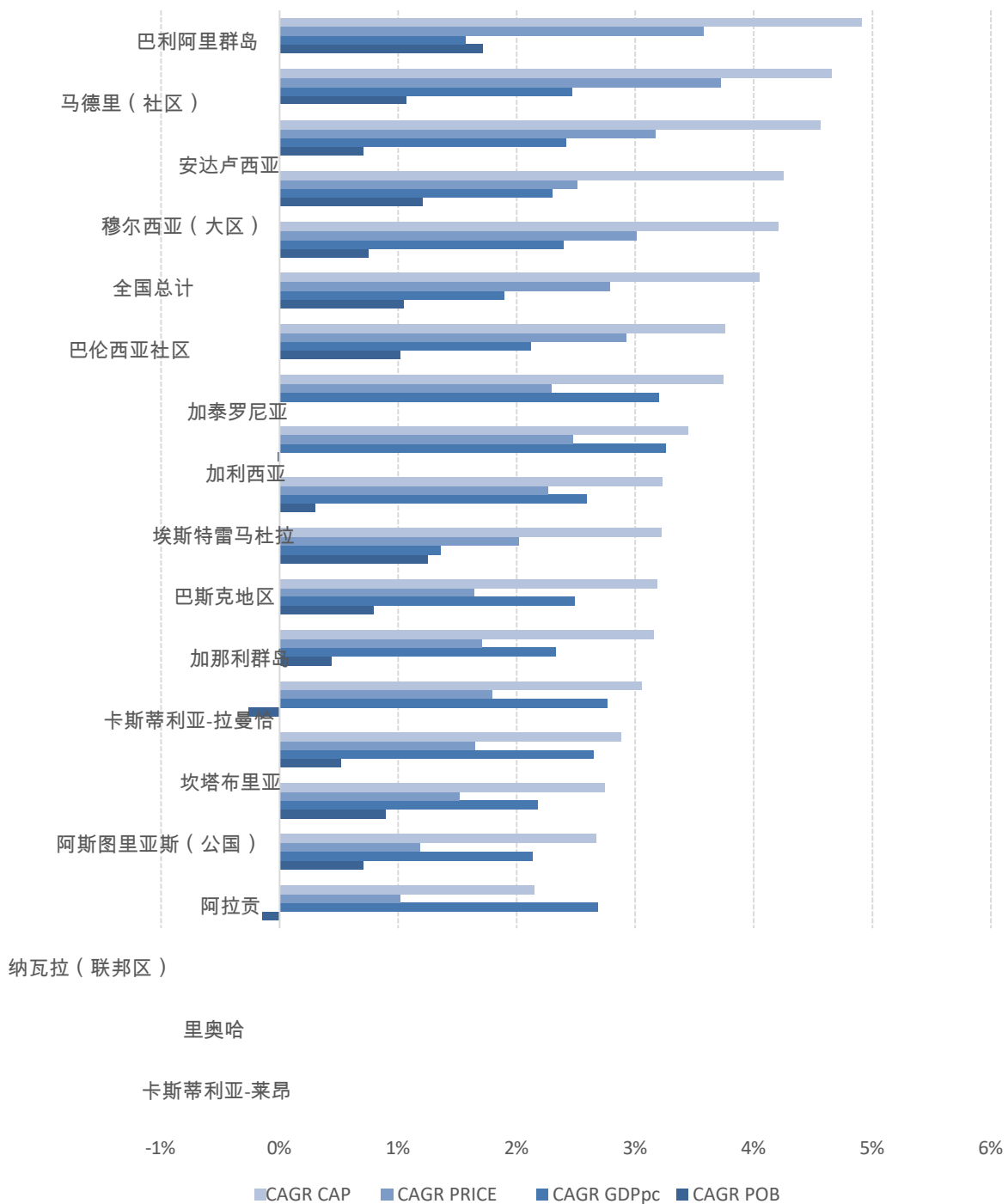


图 23 : 2001-2022 年期间西班牙各自治区住房资本化的演变 ( 根据资本化程度排序 ) 以及主要社会经济指标。资料来源 : 根据 " 运输、交通和城市议程部 " 的 " 住房存量估算 " 数据自行编制。

乌列尔-希门尼斯等人 2009 年 )<sup>62</sup> 指出 , 1990-2007 年期间 , 大多数自治区的年均变化率高于 9% , 与此形成鲜明对比的是 , 本案例中的年均增长率为 4.21% , 在所分析的 21 年中 , 累计增长率为 138% , 尽管这一增长率要低得多 , 但在当时的经济中 , 住房存量已经大幅扩张 , 价格也有所增长。





在很长一段时间内。起点绝对值的增加会导致相对增长率的下降。

### 3.3. 金融化进程中的人口老龄化问题

过去几十年来，老年人的生活条件发生了变化。人口预期寿命的延长，加上前面提到的人口动态变化，如儿童在家庭中的永久性增加、每个家庭子女人数的减少或家庭单位中所有成年人的工作，意味着老年人必须面对的养老条件与前几代人不同。从这个意义上说，市场创造了为有需要的人群提供特殊服务的模式，市场根据需要特殊护理的人群的需求调整其提供的服务。为了支付这种护理的费用，我们发现在许多情况下需要用财产储蓄的替代收入来补充养老金和现有的流动性最强的储蓄。

这种情况意味着，老年人为了保持尽可能好的生活质量（弗里德曼，1957年）<sup>63</sup>，必须面对大量开支，既要有可支配收入，又要将整个工作生涯中的积蓄拿出来投资（莫迪格利安尼和布伦伯格，1954年），此外，没有后代的老年人在留下遗产的意愿方面也有不同的表现（莫迪格利安尼，1986年）。这个问题不仅影响到房产所有者和那些有兴趣改善其生活条件的人，而且，鉴于倒金字塔形人口的存在，老年人对其财产所做的决定也会影响到其财产的整体分配，从而影响到其后代所继承的世界。

在上述情况下，房地产成为一种通过不同的资产剥离形式获得收入的工具，这种剥离形式允许在既能享受资产又能为卖方带来年金的条件下出售资产。这就出现了各种不同的形式，如反向抵押贷款、裸所有权和人寿年金。同样，也有一些旨在为无法负责管理其房产的业主提供收入保障的解决方案，其形式是保证租金，其中可包括买卖业务。

主要内容

---

<sup>63</sup> 第三章，第 20-25 页

与当前分析相关的这些交易的关键问题是资产所有权的确定。所展示的替代方案倾向于将资产所有权从年长的个人转移到以创造股东价值为导向的结构化投资平台，即从房地产资产中获取流动性。下面介绍三个主要案例。

1. **反向抵押贷款**：允许对持有的房地产资产进行抵押，但根据定期收到的租金产生的债务会不断增加。通过保留所有权，您既要负责房产的维护，也要承担相关税费和管理费用<sup>64</sup>。
2. **Nuda propiedad**：在这种交易中，财产所有权的移交是为了换取自然人终身使用权的价格调整。在这种情况下，所有权转让的同时，税费、保险费或其他特殊费用也一并转让。
3. **带租金保证的出售**：以付款换取房产所有权转让的交易，但在交易中签订了特定期限的租房合同。

不同产品的盈利能力可能受制于当时和当地的税收政策条件，例如，对惯常住所进行反向抵押贷款的结果与房地产投资的结果就不一样，因为法规规定前一种情况免征印花税（AJD），而后一种情况不免征印花税。

总之，上述替代方案以不同的形式为房地产带来流动性，具体取决于对初始所有者的可取之处。所有权可以转让，也可以不转让，但房产可以产生收入。反向抵押贷款的情况可视为一种金融产品，而裸体所有权或带保证租金的出售情况则是将房产所有权移交给买方，由于金额高且具有投资性质，买方可从房产的流动性中获益，并通过法律实体来执行。

---

<sup>64</sup> 参见：西班牙银行 2017 年 8 月出版的 "Guía de acceso a la hipoteca inversa"。

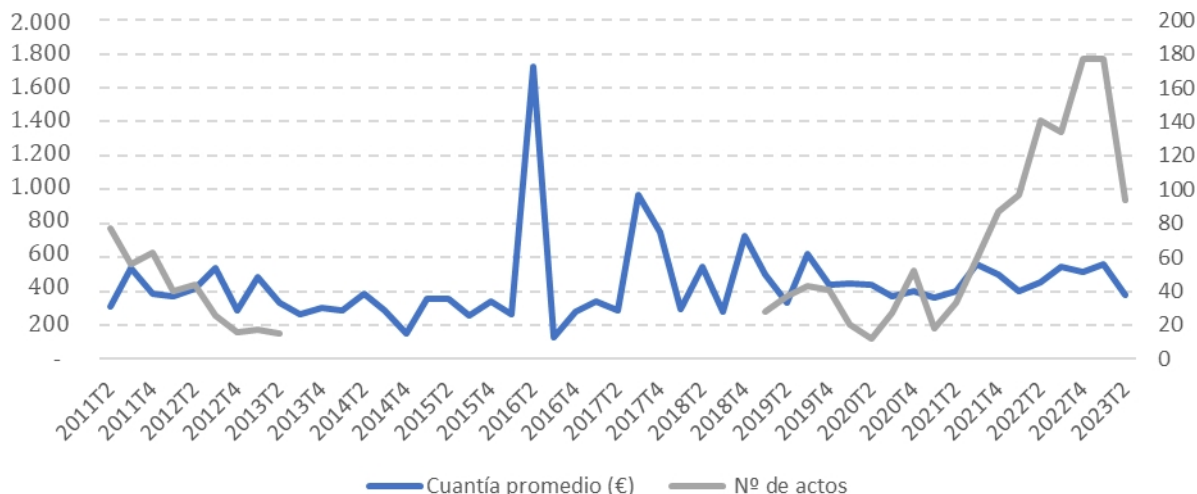


图 24：西班牙反向抵押贷款季度交易数量和交易金额。资料来源：作者根据公证人总理事会提供的数据编制：作者根据公证人总理事会提供的数据编制。

如图 24 所示，公证人总理事会的统计数据显示，从 2021 年开始，每季度签署的反向抵押贷款交易数量有所增长，到 2022 年达到 549 笔，而平均金额保持相对稳定。可以看出，2021 年之前签署的合同数量较少，而且金额变化较大，这似乎是由于在交易量较少的情况下，特殊金额的影响较大。值得一提的是，2013 年第三季度至 2018 年第四季度的行为数量数据不详。

就裸产权交易而言，尽管其交易量明显较高，但在整个西班牙市场中的占比仍然较低。根据《2022 年房地产登记统计年鉴》的数据，2022 年全年共有 1 657 宗交易。其中约 75% 的交易集中在五个自治区：巴伦西亚（22.87%）、马德里（17.68%）、安达卢西亚（17.32%）、加泰罗尼亚（9.47%）和加那利群岛（7.97%）。

加上 2022 年的反向抵押贷款（549 笔）和永久产权抵押贷款（1657 笔），交易总额为 2206 笔，占同年作为贷款、信贷或债务确认担保的不动产抵押贷款总数（439489 笔）的 0.5%。这个数字相对于交易总数来说并不具有代表性。

这甚至出现在给予最大限度的反向抵押贷款和裸体所有权交易中。

### 3.4. 资本化和租金优惠

西班牙家庭传统中的置业愿望受到市场现实的制约。国家统计局数据显示，自有房产的数量正在减少，与此同时，租赁房产和免费或有特殊条件的租赁房产却在增加。具体而言，住房自有率保持相对稳定，在 2014 年至 2020 年期间总体减少了 0.3%，但同期未偿还抵押贷款的住房数量大幅减少了 6.1%。在出租方面，增加了 34.2 万套住房（图 W，B），而免费出租或以低价或公司供应等特殊条件出租的住房又增加了 13.2 万套。这两项数据加起来接近 50 万套住房，表明在西班牙经济增长时期，除了自住住房略有替代之外，住房总量的所有增长都被租户的非自住方式所吸收。

图 25-A 显示了未偿还贷款的自住住房减少的趋势，这意味着新抵押贷款的签订低于现有抵押贷款的取消。虽然这种情况主要出现在城市环境中建造三套以上自住住房的情况中，但这是整个市场的普遍现象。从图 25-B 可以看出相反的趋势，租房普遍增加，对住宅建筑的影响大于总体情况。因此，只有独立式住宅和半独立式住宅呈现出相反的趋势，但这并不足以改变租房取代自住房的趋势。

这些结果是在参考利率处于历史最低水平的经济增长时期取得的，这意味着在借贷成本极低的条件下，出现了与预期相反的效果，抵押家庭的数量大幅减少。

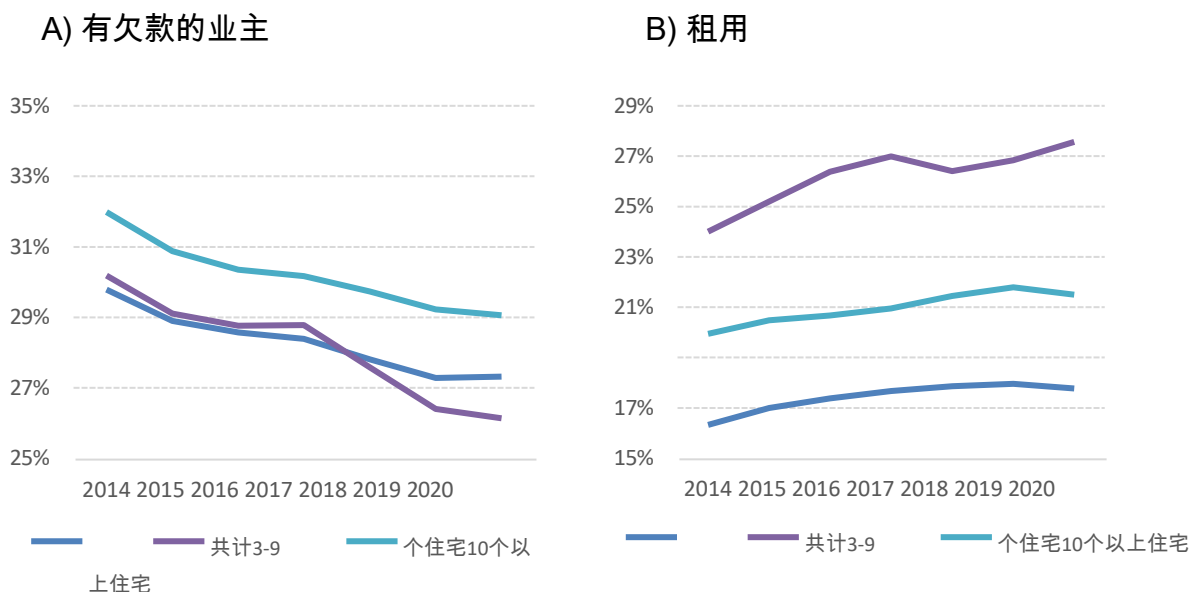


图 25：关于自有住房和租赁住房动态的信息，A) 2014 年至 2015 年期间西班牙未支付款项的自有住房的变化情况。B) 西班牙的租赁住房，2014 至 2020 年间的变化情况。资料来源：作者根据国家统计局“家庭连续调查”（Encuesta Continua de Hogares）的数据编制。

### 3.5. 结论

在 21 世纪的头二十年里，西班牙以住房形式出现的资本存量增长超过了 100%，这一增长主要是由 2001 年至 2007 年间的房价上涨所带动的，但同时也伴随着整个时期不断增加的住房建设进程。在这种情况下，房价的增幅比收入的年增幅高出 0.61%，但各地区之间的差异很大。因此，住房相对成本的增加被视为西班牙房地产行业的资本化进程，在这一进程中，住房价格逐渐远离居民收入，并与人口变化高度相关。

另一方面，研究结果表明，人口动态给房地产行业带来了新的挑战：一方面，老龄人口正在寻找通过房地产资产创收来补充养老金的解决方案。近年来，裸产权或反向抵押贷款模式出现了显著增长，尽管它们的起点很低，这意味着它们仍可被视为房地产市场中比重较低的解决方案。

最后，在西班牙，租房作为一种住房选择的增长也很突出，这种解决方案的市场不仅覆盖了 2014 年至 2020 年西班牙住房增长的 100%，而且还占用了部分之前由房主居住的房屋。

## 4. 资本化过程中的土壤

---

土地占有所有实际土地资产价值的三分之一以上，因此，了解改变土地市场价值的因素对于理解土地的作用非常重要。土地价值遵循与其他商品相同的市场规则；它取决于其相对稀缺性：稀缺供应与充足需求之间的差距越大，其价格就越高。

正如前几章已经讨论过的，土地被当今的公司视为一种资产，一般以长期固定资产的形式出现在其所有者的资产负债表上。这是一种国际公认的会计形式，在各国的会计制度中都有规定<sup>65</sup>，它几乎没有给人类与我们赖以生存的土地之间的关系留下其他概念的空间。不过，它也体现了国家与土地所有者之间关系的特殊性，有不同的监管模式，从土地保有税到与土地使用相关的税种，以及特殊的监管条件。

将土地视为资本资产还体现在专业和学术用语中，将地块或房地产视为可作为抵押品的优选资产，即作为对冲风险的工具。

---

<sup>65</sup> 参见 2007 年 11 月 16 日第 1514/2007 号皇家法令，该法令批准了总会计计划。



其他金融义务（Liu 等，2013 年）。在目前对房地产所有权的审议中，这一因素可被视为具有重要意义，因为它强化了房地产作为市场上可交换资产的作用，在面临其他金融交易违约威胁时，房地产具有高度的安全性和稳定性。

根据资产的概念，土地是一种不会自然贬值的财产，与建在土地上的建筑物和基础设施不同，土地的价值不受人类行为的影响，从这个意义上说，本文以西班牙为例对其进行研究是有意义的。为此，本文结合主要的经济和社会要素，如国内生产总值（GDP）、城市人口和经济的复杂程度，对土地价格的行为进行了研究。同时，与金融化进程高度相关的两个因素也被纳入了分析范围，如公民在以租赁或所有权形式寻找住房时的偏好，以及自然人或法人在购置土地时的关系，包括绝对价格和相对价格的差异。

#### 4.1. 引言

房地产资产估值是一个汇集不同学科知识的领域，包括与环境有关的方面，如社会、环境或设备方面；与当地有关的方面，如经济、人口或通信方面；以及与建筑物有关的方面，如年代、类型或用途（García Almirall，2007 年），其中考虑到地理、建筑和技术要素与市场的关系。在估价中，土地作为建筑遗产存在的独特空间，是一个决定性因素，不仅影响最终价格，还影响建筑遗产的用途和特征。总体而言，可以说这是一个供需问题，其中提到的所有变量都是影响市场平衡的外生因素。在众多因素中，可以解释大部分价格变化的主要因素包括：监管、人口增长、人均收入和就业增长（布莱克和霍本，1985 年）。

从经济角度看，地价与宏观经济指标一起演变，例如 2007 年危机时主要变量减少，地价也随之下降（Liu 等人）。

2013)指出,宏观经济指标对土地价格有直接影响,反之,较高的土地价格也会影响其他资产价格,尽管影响程度较小。值得注意的是,土地估值也表现出显著的时间自相关性(Zimmer, 2015年),它随着宏观经济趋势的变化而变化,具有可变的时滞。

就经济而言,公共干预可以包括改变环境的能力、创建增加空间价值的基础设施、划定增加空间价值的绿化区或商业空间等用途,以及可以从不同方向改变环境的工业区(Panduro & Veie, 2013年)(Wheaton, 1993年)。同样,货币或财政条件的变化也会对价格形成产生影响,其中利率和通货膨胀是两个重要因素。

从社会学的角度来看,人口方面的因素被考虑在内,与人口增长(George, 2012年)、家庭结构、家庭成员数量或人口生命周期阶段(Levy & Kwai-Choi Lee, 2004年)正相关。此外,还分析了文化方面(Borgoni等人, 2018年)、社区生成和生活方式等要素,可持续性方面也变得越来越重要(Crosby等人, 2011年)。

就商业功能而言,估值与寻找创造利润的机会有关<sup>66</sup>,既要从小生产者的角度<sup>67</sup>,也要从与同类住宅的市场价格比较的角度,最后还要从为消费者创造价值的角度<sup>68</sup>(莫里和贝内代托, 2019年)。如前一章所述,这一分析在很大程度上依赖于监管,因为监管能够改变企业的成本,并通过改变向市场提供资产的条件来影响收益的产生。监管会改变公民的决策,倾向于提高住房价格并改变住房面积,而其相反的效果是降低土地价格(Ihlanfeldt, 2007年)。

地理问题不仅与作为决定因素的位置有关,还与其他方面有关,例如地块的大小(Ritter等, 2020年)或用途。在本节中,城市的发展朝着

---

<sup>66</sup> 参见:直接资本化、贴现现金流(DCF)

<sup>67</sup> 参见:复制或重置成本近似值。

<sup>68</sup> 见:享乐主义方法、乘数方法或直接比较。

多中心和多功能模式会产生不同的高需求点，从而分散其价格上涨效应。因此，土地价格随着与临界点距离的增加而下降，尽管这种下降是以非线性方式出现的，线性估计往往会高估距离的影响（科尔韦尔和芒内克，1997年）。这些结果因国家而异，在英国、美国（White & Allmendinger，2003年）或中国（Wen & Goodman，2013年）等国家已开展了国际研究（Du 等人，2011年）。

从统计学的角度来看，房地产估价功能与估价方法有关，目的是寻找一种模型，尽可能准确地估算出市场对每种资产的具体价格。在这一估价过程中，多标准方法是主要的工具，可利用基于其特征研究的享乐价格（Rosen 1974年）或作为杰出统计工具的神经网络。这些工具可以估算出不同类型和规模城市的需求价格弹性（Combes 等人，2018年）。

总之，包括地价在内的房地产价格研究受制于不同类型的竞争变量，如地理因素与非地理因素、供应成本与需求支付意愿、社会因素与市场干预等。这些问题可以依次从静态角度进行评估，以估算特定时间点的情况，也可以动态地确定其他要素的变化情况。

## 4.2. 方法

如图 26 所示，在分析城市土地价格时，主要采用了定量方法，将不同来源的数据以地价、宏观数量、经济复杂性和保有权数据的形式结合起来。

住房和城市议程部在其“城市土地价格统计”中公布了土地价格数据。其中包括按照土地交易、交易价值、交易面积和土地价格分类的城市土地交易统计结果。根据地区问题对数据进行分类：在国家、地区和省一级，根据城市规模：从少于 1 000 个城市开始，分为五类

根据收购者的法人资格（自然人或法人），收购者的数量也有不同。

| Precios del suelo  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
| Dimensión municipal  | Renta  | Complejidad económica   | Personalidad legal   | Régimen de tenencia  |
| Estadística de precios de suelo urbano<br>Ministerio de vivienda y agenda urbana | Macromagnitudes<br>Instituto Nacional de Estadística | <i>Economic Complexity Indexes</i><br><i>Observatory of Economic Complexity</i> | Estadística de precios de suelo urbano<br>Ministerio de vivienda y agenda urbana | Encuesta de condiciones de vida<br>Instituto Nacional de Estadística |

图 26 地价研究使用的类别和数据来源。资料来源：自行编制。

所使用的社会经济数据来自国家统计局（INE）。我们从中提取了地表面积、人口、密度和人均国内生产总值（GDPpc）的数值，并对地价进行了相同程度的空间汇总。

由于考虑到经济复杂性在地价形成中的重要性，我们还使用了经济复杂性观察组织（OEC）在其西班牙地区研究中公布的数据，其中的经济复杂性指数（ECI）按照 *ECI 贸易*、*ECI 技术* 和 *ECI 研究* 进行了细分。

最后，还使用了同样由国家统计局记录的生活条件调查数据，其中根据业主的不同年龄段对房地产的保有制度进行了细分。

在时间层面上，2004 年第一季度至 2023 年第一季度的城市土地价格数据序列是按季度下载的，因此我们可以研究近 20 年来的价值演变情况，其主要统计指标见表 12。关于价格与宏观经济变量的关系，土地价值采用 2022 年第四季度的数据，人口价值采用 2022 年的数据，国内生产总值 pc 采用 2019 年的数据。至于经济的复杂性，则采用了更新至 2023 年 9 月的地区和省级最新可用数据。考虑到数值的时间稳定性，时间差被认为是工作中可以接受的，这主要是由于除土地价格外，这些数值都是在较高的汇总水平上出现的。

| 居民                  | 最小    | 最大       | 媒体     | State Dev. | 不     |
|---------------------|-------|----------|--------|------------|-------|
| x < 1.000           | 3,17  | 405,43   | 65,43  | 34,86      | 2.837 |
| 1.000 < x < 5.000   | 5,97  | 386,25   | 101,60 | 48,58      | 3.896 |
| 5.000 < x < 10.000  | 2,11  | 489,80   | 136,84 | 63,13      | 3.547 |
| 10.000 < x < 50.000 | 16,16 | 566,50   | 195,89 | 89,33      | 3.738 |
| 50.000 < x          | 25,71 | 1.542,46 | 368,08 | 220,73     | 3.347 |

表 12：2004 年至 2023 年期间按城市规模分列的全国、地区和省级城市土地每平方米价格，包括各城市规模在此期间的最小值和最大值、平均值、标准差和数据数。资料来源：住房和城市议程部城市土地价格统计数据<sup>69</sup>。

数据分析分为三个部分，首先是土地价格与人口方面的关系，主要因素是城市规模，其次是社会经济方面，最后是购买者的法律地位。

### 4.3. 成果

#### 4.3.1. 地价与市政因素

根据城市规模对地价进行研究，可以让我们观察到这一时期数据的变化情况。与预期一致的是，在西班牙，随着城市人口的增加，地价也随之上升。如图 27 所示，在全国范围内，2022 年的地价呈逐步上升趋势，随着城市规模的扩大，上升速度也会加快。人口超过 5 万的城市平均地价是人口不足 5 万的城市平均地价的 3.5 倍。

1 000 名居民。这一数字大大高于 2004 年，当时人口最多的城市的房价是人口最少城市的 8.9 倍。

从时间上比较，大城市在地价增长中的作用非常突出，到 2022 年将增长 50%，低于 2004 年的 113%。另一方面，小城市的地价在一段时间内相对稳定，人口在 5000 到 10000 之间的城市的地价没有差异。

<sup>69</sup> 见 "apps.fomento.gob.es" 网站上的 "Estadística de Precios del Suelo Urbano"。

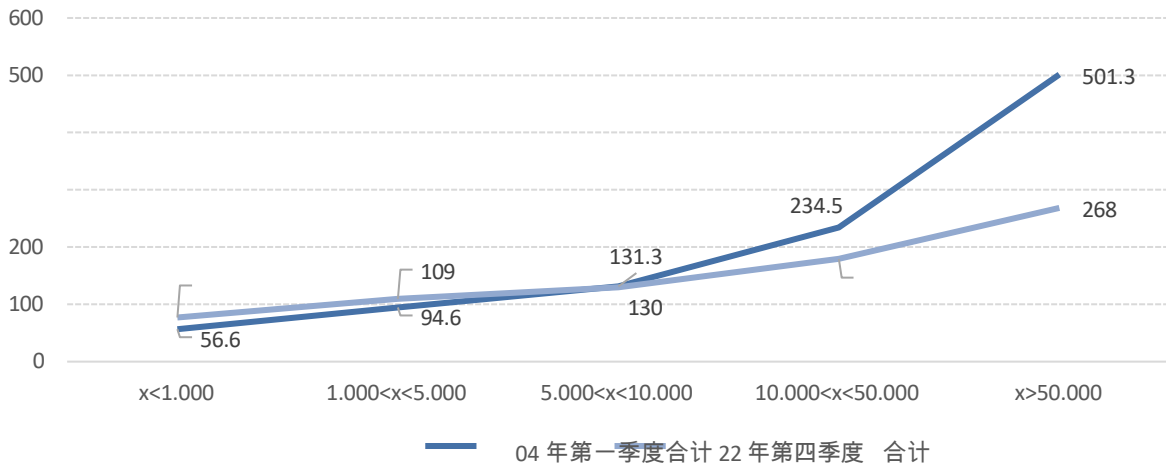


图 27：2004 年第一季度（1Q04）与 2022 年第四季度（4Q22）西班牙全国及各大城市平均地价（单位：欧元/平方米）。资料来源：作者根据交通、机动性和城市议程部的城市地价统计数据编制。

所提供的数据显示，全国范围内的土地价格在整个时期内并没有保持不变（图 28），而是存在两个主要的独立时期。

一方面，如果我们将重点放在人口超过 5 万的城市，我们可以考虑 2004 年第二季度至 2009 年第三季度的第一阶段，当时西班牙正处于 2007 年美国经济危机的中期，而西班牙房地产行业所处的状况又加剧了经济危机。

在此期间，平均价格为每平方米 645.4 欧元。第二个阶段从 2014 年第四季度到 2021 年第一季度，价格再次保持稳定，平均为每平方米 286 欧元，但略有下降趋势。在这两个时期之间有一个过渡时期，报告的价格从第一种情况下降到第二种情况，这意味着价格下降了 50% 以上。此外，值得注意的是，自 2021 年第二季度以来，土地价格呈现震荡态势，这也是上述第 2 期未包含这些数据的原因。

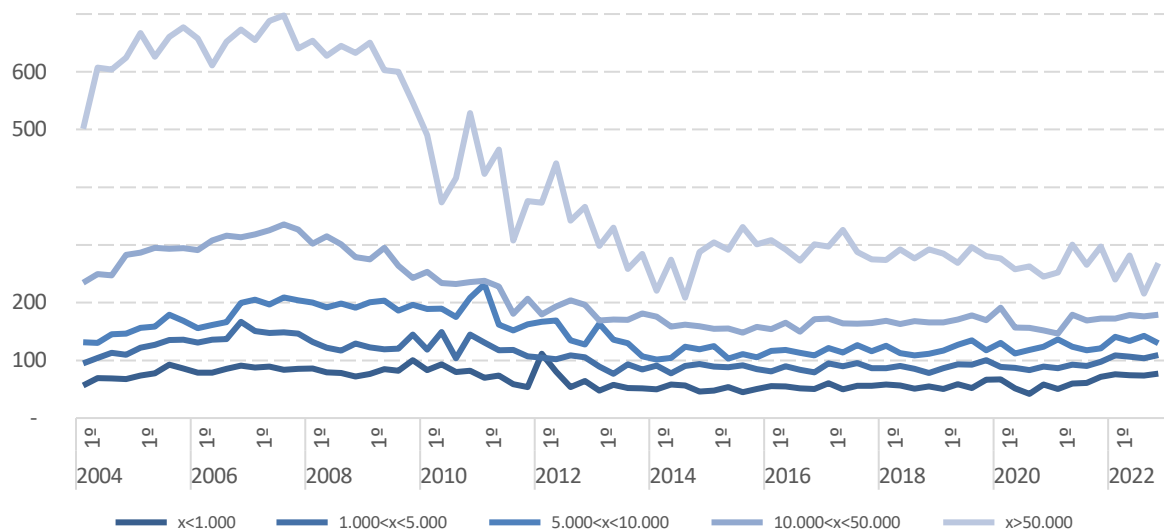


图 28：2004 年至 2022 年期间以每平方米欧元计算的地价变化（单位：欧元/平方米）。资料来源：作者根据交通、机动性和城市议程部的城市土地价格统计数据编制。

如表 13 所示，在较小的城市也出现了这种动态变化，但由于城市规模较小，两个时期的价格差异不太明显。

我们还可以看到，在第一阶段，随着经济的大幅增长，房地产业的发展，房价高于第二阶段，即经济危机后的新一轮上升周期。根据第一阶段的数据，研究中最大城市的每平方米价格几乎是最小城市的 8 倍，而在研究的第二阶段，这一数字降至 5.34。

|                     | P1: 2Q04 - 3Q09 |                   | P2: 4q14 - 1q21 |                   | 减少 P1 - P2 |
|---------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------|
|                     | €/m2            | 差值大小 <sup>1</sup> | €/m2            | 差值大小 <sup>1</sup> |            |
| x < 1.000           | 81              | 1,00              |                 | 1,00              | 34%        |
| 1.000 < x < 5.000   | 131             | 1,62              | 88              | 1,65              | 32%        |
| 5.000 < x < 10.000  |                 | 2,23              |                 | 2,20              | 34%        |
| 10.000 < x < 50.000 | 296             | 3,67              | 163             | 3,04              | 45%        |
| x > 50.000          | 643             | 7,98              | 286             | 5,34              | 56%        |

表 13：图 1 中最具代表性的两个时期的平均地价（单位：欧元/平方米），以及两个时期之间的降幅 1. 根据城市规模的大小，取最小的一个城市，该时期平均地价的增幅。

作为基数<sup>70</sup>。资料来源：根据交通、机动性和城市议程部的城市地价统计数据自行编制。

就特定时期和西班牙领土而言，这些结果符合本节开头提出的预期。值得注意的是，第一期和第二期之间的比率有所变化，人口最多的城市的比率修正幅度更大，这可能意味着之前对协同效应的评估高于市场水平。同样，信息技术使用的增加也可被视为不利于人口集中的一个方面，因为信息技术能够将传统上位于人口高度集中地区的工作岗位转移到较为偏僻的地方。

## 地区差异

在研究了西班牙的总体行为之后，可以通过地区层面的分类数据来观察国内的差异。为此，我们提供了 2004-2022 年间西班牙 17 个自治区的地价数据面板。为了进行分析，我们采用了 2022 年最后一个季度的数据，鉴于 2014 年以来显示的总价的稳定性，我们用前五年前几个季度的数据补齐了缺失的数据。表 14 显示了总共 85 个数据，其中 72 个对应于最后一个季度，8 个对应于之前的季度，5 个缺失。

值得注意的是，表 14 显示的是 2022 年第四季度的市场价格，该表所提供的数据汇总程度较低，与之前显示的国家级汇总数据相比，土地形态或城市的其他特征等因素可能会在更大程度上影响价格。

从表 14 中可以看出，在西班牙所有地区，每平方米的价格都随着城市人口的增长而增长，坎塔布利亚（93.4%）、阿斯图里亚斯（95.6%）或巴伦西亚大区（96.3%）等地区的价格增长率为 90%，卡斯蒂利亚-莱昂（367.8%）、马德里（482.2%）和纳瓦拉（506.2%）的价格增长率达到最高值。除了增长值之外，小城市的初始值也值得注意，因为在加泰罗尼亚、巴伦西亚大区和巴斯克地区，起始价格分别是

---

<sup>70</sup>表中的数据是按某一季度所有省份的算术平均数计算的，因此与图 1 中的全国平均数不同。在这两种情况下，价格增长都是随着城市人口的增加而出现的。



明显高于每平方米 84 欧元的全国平均水平。这些结果在地区一级证实了全国的情况。

|            |     | 1.000<x<5.000 | 5.000<x<10.000 | 10.000<x<50.000 | x>50.000 |
|------------|-----|---------------|----------------|-----------------|----------|
| 全国总计       |     | 109           | 130            |                 | 268      |
| 安达卢西亚      | 88  |               | 109            | 145             | 253      |
| 阿拉贡        |     | 71            | 99             |                 |          |
| 阿斯图里亚斯（公国） | 69  | 71*           |                |                 | 135      |
| 巴利阿里群岛     |     | 238           | 269            | 364             | 454      |
| 加那利群岛      |     | 93*           |                | 246             | 262      |
| 坎塔布里亚      | 94* | 80            |                |                 | 181*     |
| 卡斯蒂利亚-莱昂   | 42  |               | 84             | 155             |          |
| 卡斯蒂利亚-拉曼恰  | 63  | 82            | 109            | 133             |          |
| 加泰罗尼亚      | 130 | 133           | 133            |                 | 382      |
| 巴伦西亚社区     | 135 | 114           |                |                 | 264      |
| 埃斯特雷马杜拉    |     | 79            | 84             | 133             | 135      |
| 加利西亚       |     | 26            |                |                 |          |
| 马德里（社区）    | 80  | 163           | 162            |                 | 467      |
| 穆尔西亚（大区）   |     |               | 68*            |                 |          |
| 纳瓦拉（福拉尔社区） | 59  |               | 110            | 169             | 360*     |
| 巴斯克地区      |     |               | 219*           | 199             | 322      |
| 里奥哈        |     | 137           |                |                 | 151*     |

表 14：2022 年最后一个季度的平均地价（单位：欧元/平方米）。

\*由于无法获得所选季度的数据，数据取自前几个季度：阿斯图里亚斯（2022 年第二季度 =22 年第二季度）、加那利群岛（2019 年第二季度）、坎塔布里亚（21 年第二季度 +22 年第二季度）、纳瓦拉（17 年第四季度）、巴斯克地区（22 年第一季度）和拉里奥哈（21 年第四季度）。资料来源：作者根据交通、机动性和城市议程部的城市地价统计数据整理。

根据这些数据的图表显示，图 29 显示了所有自治区城市人口相关价格的增长特点。可以看出，在阿斯图里亚斯、巴利阿里群岛、加那利群岛、卡斯蒂利亚和莱昂、卡斯蒂利亚-拉曼恰、加泰罗尼亚、埃斯特雷马杜拉和加利西亚，所研究的所有人口增长结果都是增长的。至于其他自治区，尽管地价在增长，但偶尔也会出现波动，这在坎塔布里亚尤为明显，因为人口在 5000<x<10,000 和 10,000<x<50,000 之间存在差异，在穆尔西亚和拉里奥哈也是如此，因为人口在 10,000<x<50,000 的城市地价高于人口在 50,000 以上的城市地价。

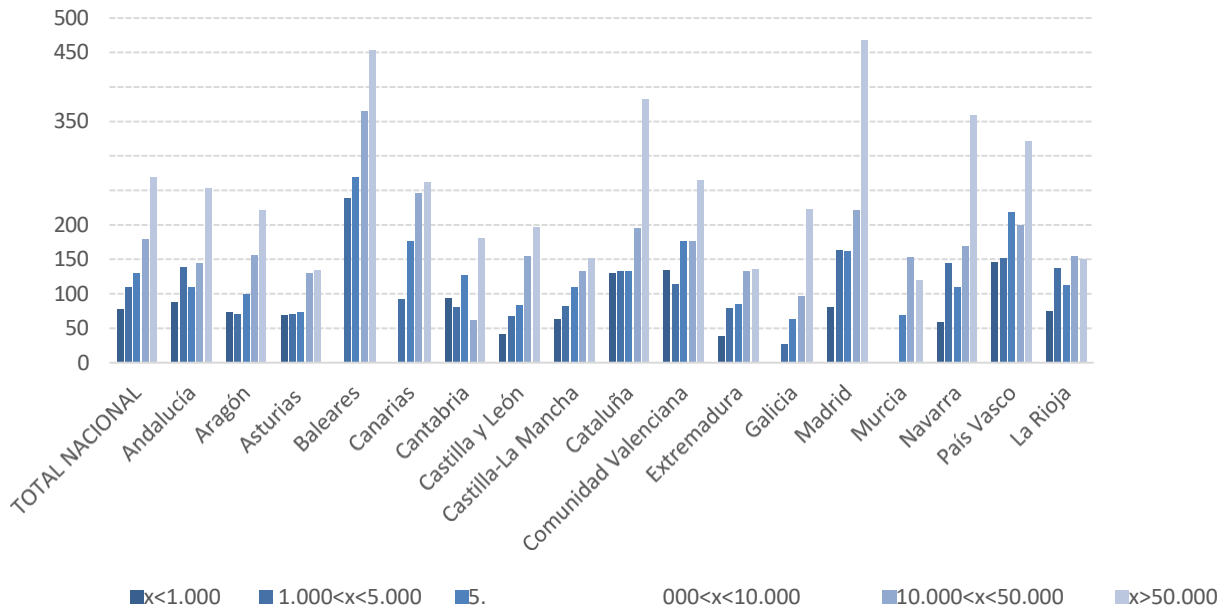


图 29：根据表 X 中的信息，按地区和城市规模分列的 2022 年地价（每平方米欧元）。资料来源：作者根据交通、机动性和城市议程部的城市土地价格统计数据编制。

从图 Y 中可以看出，人口最多的城市房价普遍增长较快，与上一阶段相比平均增长 49.73%。此外，值得注意的是，在所研究的范围中， $1,000 < x < 5,000$  和  $5,000 < x < 10,000$  之间的城市差异最小，平均增长率为 18.66%，但也有正负波动。

价格的地理分布如图 30 所示，不同图像中的信息根据城市规模进行了细分。从图中可以看出，巴利阿里群岛和马德里大区在所有人口层面上都占有突出地位，地中海沿岸的大多数自治区的房价也处于高位或中高位。另一方面，非沿海社区在市镇的所有规模上都保持着中等偏低或偏低的价格。

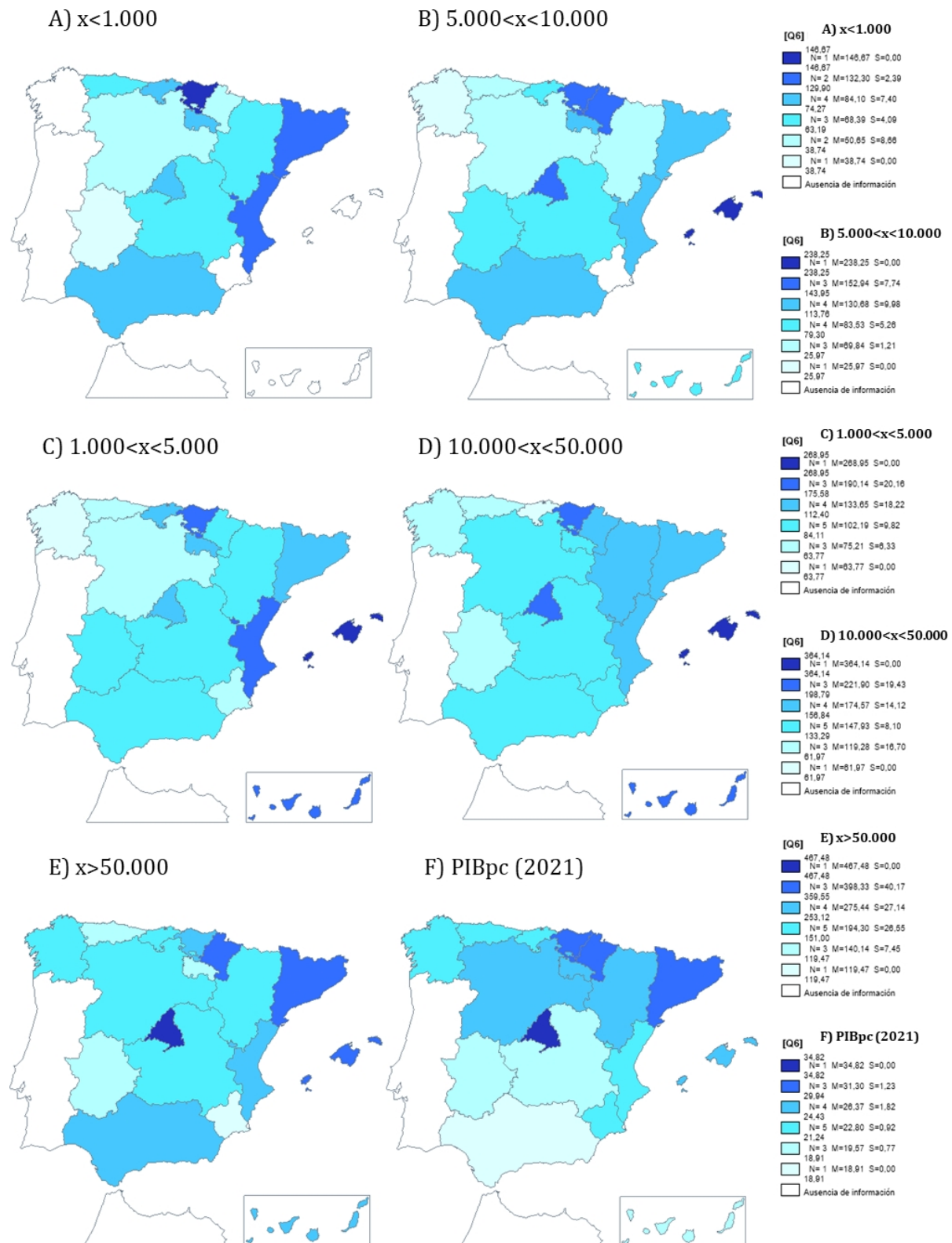


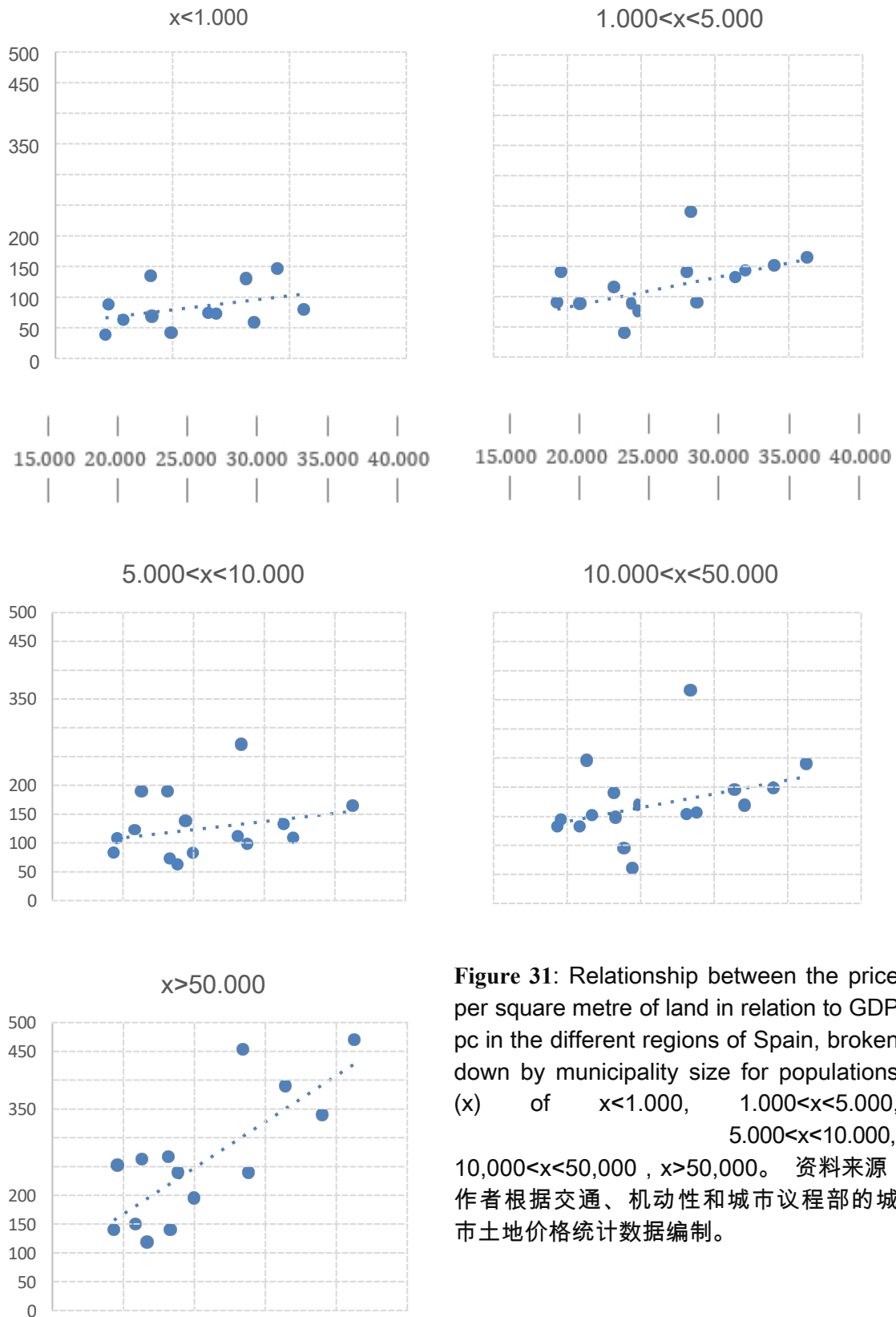
图 30：研究价值的地理表示法。A、B、C、D、E：2022 年各自治区不同规模城市的每平方米地价（欧元）= $x$ 。F：2021 年 GDPpc。资料来源：与 Philcarto 共同编制。

### 4.3.2. 地价和 GDPpc

除了市镇人口集中对土地购买价格的影响外，还有一个更大的市场存在的影响。作为市场分析的最常用指标，这些价格可以与各地区的人均国内生产总值进行比较。从这个意义上讲，可以预期，市场规模越大，土地价格就越高。

如图 31 所示，所分析的所有人口规模都存在正相关关系，这意味着人口人均 GDP 的增长与土地价格的增长相关联。这意味着收入值越高的地区，地价也越高。值得注意的是巴利阿里群岛的关系值，从趋势线来看，巴利阿里群岛的地价高于其国内生产总值 pc 的预期值。这是一个非典型案例

在居民人数超过 50 000 人的城市中，价格随 GDP pc 的上升而上升的趋势更为明显，其结果沿回归线的分布也更为合理，R2 值为 57.85。同样，在国内生产总值 pc 值最高的六个自治区中，有五个自治区的地价最高：马德里、巴利阿里群岛、加泰罗尼亚、纳瓦拉和巴斯克地区，而地价最低的主要是收入水平较低的地区，如穆尔西亚、埃斯特雷马杜拉、阿斯图里亚斯、卡斯蒂利亚-拉曼恰，只有拉里奥哈和阿拉贡地区的收入高于全国平均水平，而居民超过 50 000 人的城市的地价较低。



**Figure 31:** Relationship between the price per square metre of land in relation to GDP pc in the different regions of Spain, broken down by municipality size for populations (x) of  $x < 1.000$ ,  $1.000 < x < 5.000$ ,  $5.000 < x < 10.000$ ,  $10.000 < x < 50.000$ ,  $x > 50.000$ . 资料来源作者根据交通、机动性和城市议程部的城市土地价格统计数据编制。

### 4.3.3. 收入定义中的经济学复杂性

考虑到地价与居民人均收入之间的关系，我们有必要对西班牙地区的居民人均收入与经济复杂性之间的关系进行分析。经济复杂性观察站（OEC）对经济复杂性进行了衡量，该指标来源于所分析地区的出口概况，并考虑到其产品和服务在国际市场上供应的复杂性；数值越高，该地区的经济复杂性越高（Hausman 等人，2005 年）。

如图 32 所示，OEC 数据显示，国内生产总值 pc21 与 OEC 指数 22 之间的相关系数为 0.75。高相关值意味着指数值越高，该地区的收入水平越高。至于地价与经济复杂性指数之间的关系，虽然保持了正值，但相关性较低。居民人数少于 1 000 人的城市的相关系数最高，为 0.42，而居民人数在 10 000 至 50 000 人之之间的城市的相关系数最低，为 0.08。

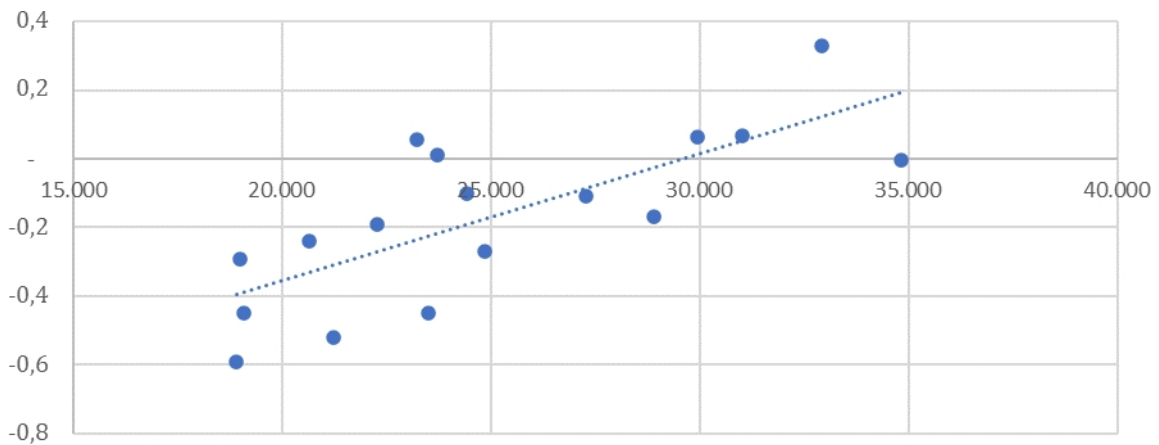


图 32：西班牙不同地区的经济复杂性指数与国内生产总值 pc 之间的关系。资料来源：作者根据交通、机动性和城市议程部以及经济复杂性观察站的城市土地价格统计数据编制。

#### 4.3.4. 自然人和法人获得的土地价值

关于获得土地的代理人，数据允许我们区分自然人和法人，我认为这一点在本研究中非常重要，因为我们所研究的是可被视为对土地的绝对产权，尽管其拥有可能在很大程度上受到财政政策的制约。

首先从交易面积来看，图 33 显示，目前法人实体购买的面积要大得多，约占交易面积的 60%，而个人只占 40%。不过，这一数字并不是线性的，而是在 2007 年第一季度至 2011 年第一季度期间发生了逆转，个人购买的面积始终超过 60%，2010 年初达到 77%。这种情况意味着，在报告数据的 77 个季度中，平均 48.22% 的交换面积由个人购买，51.77% 由法人实体购买。

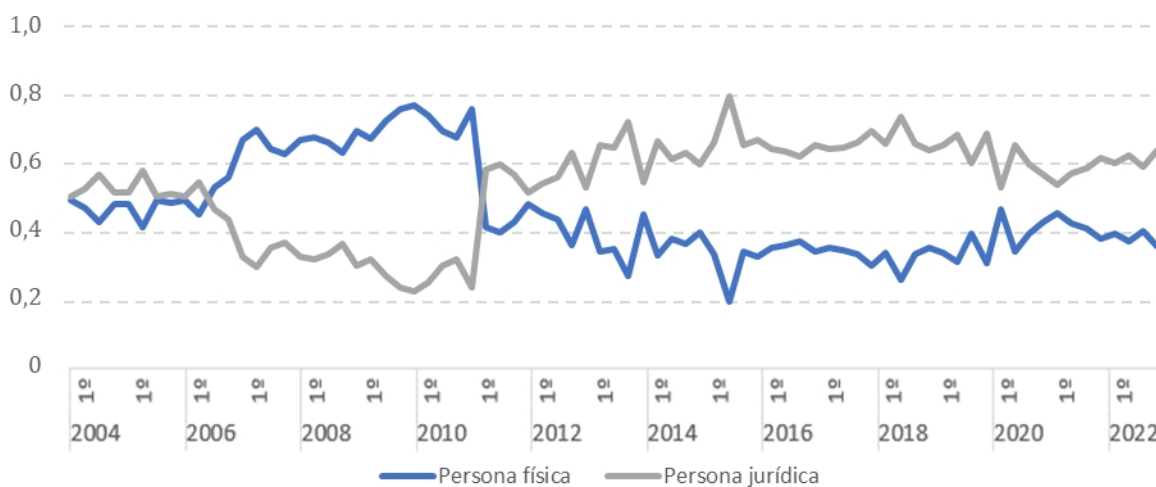


图 33：根据获得待售土地的法人类别（自然人或法人）划分的交易面积百分比。横轴表示从 2004 年初到 2022 年末的 77 个季度。资料来源：作者根据交通、机动性和城市议程部的城市土地价格统计数据编制。

在价值方面，情况与在面积方面观察到的情况类似，在整个期间，法人实体在市場中的参与度更高，但 2007 年第一季度（第 13 季度）至 2011 年第一季度（第 29 季度）期间除外，在这一期间，自然人是市場的主要参与者，但 2007 年第一季度（第 13 季度）至 2011 年第一季度（第 29 季度）期间除外，在这一期间，法人实体是市場的主要参与者。

在空间收购中，法人实体支付的金额更高。值得注意的是，自 2011 年第二季度以来，法人实体一直占收购价值的 60% 以上，期间的平均值为 71.62%。

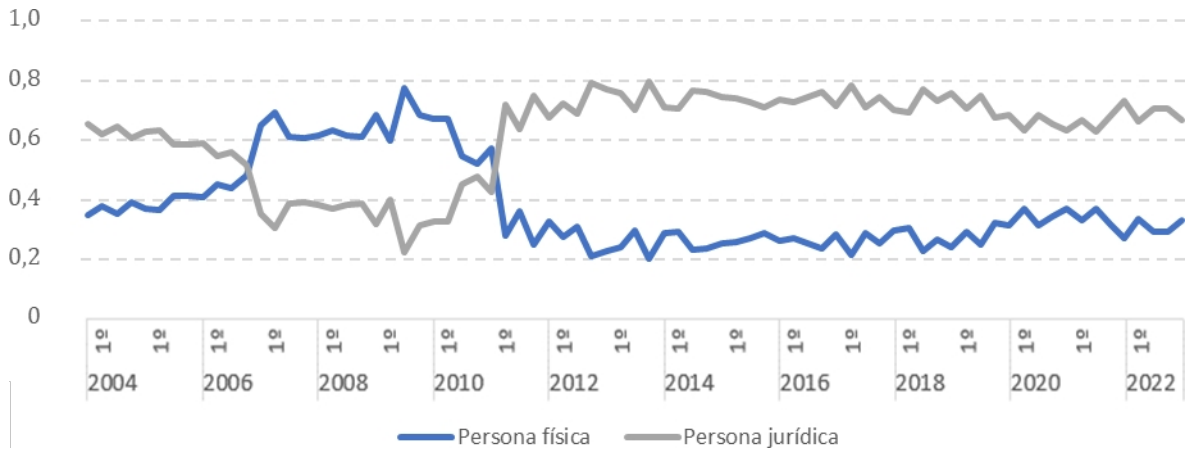
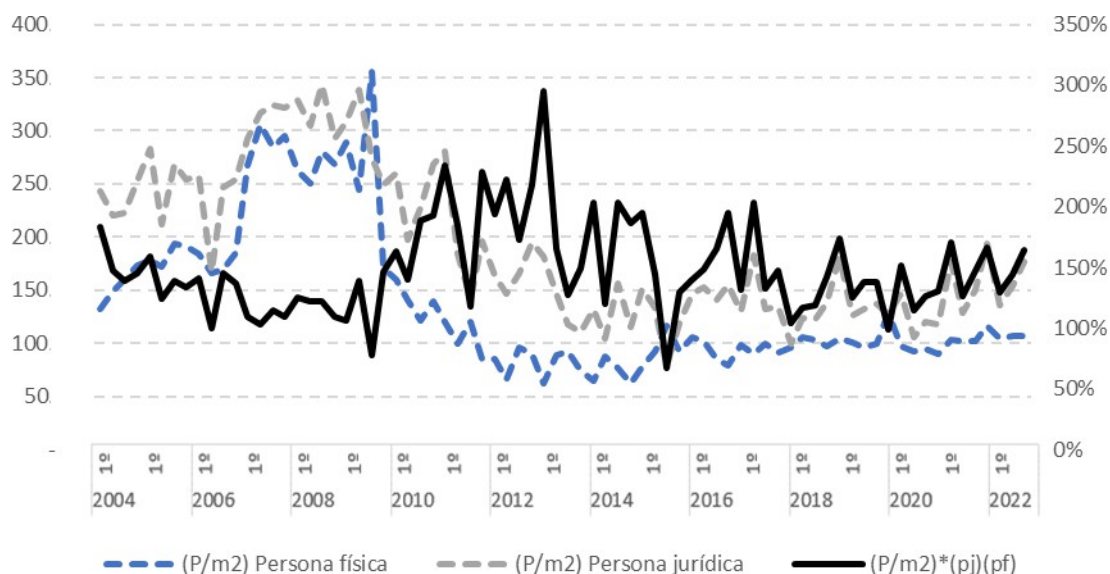


图 34：根据空间获得的自然人或法人资格类型进行的交易的相对经济数额，以两种资格类型之间的百分比表示。横轴表示自 2004 年初至 2022 年末的 77 个季度。资料来源：作者根据交通、机动性和城市议程部的城市土地价格统计数据编制。

在交换土地的价值方面，图 34 显示存在比表面积更高的比率，法人实体获得的土地价值明显高于自然人获得的土地价值。从这个意义上说，法人获得的土地价值从占交换面积的 53.76% 上升到占交换总价值的 61.93%。这一数字意味着法人获得的空间价值高于自然人获得的空间价值。这种情况导致了图 35 所示的结果，图 35 显示，除 2009 年第三季度和 2015 年第三季度这两个特定季度外，法人实体的购买价格在任何时候都高于个人支付的价格。平均而言，这些交易所显示法人实体的价格比个人高出 39.09%，2013 年第一季度最高高出 195%（数值 37）。





**图 35：**自然人和法人收购的平方米价格。图中突出显示了法人与自然人的价格比率。横轴表示从 2004 年初到 2022 年末的 77 个季度。资料来源：作者根据交通、机动性和城市议程部城市土地价格统计数据编制。

虽然这些关于个人和法律实体购置的结果可以被视为取决于特定的时间条件，因此不能推断到未来的时间，但它们确实表明，目前法律实体在西班牙购置空间方面的参与度很高。同时，由于法人实体的购买流量高于个人，因此我们可以对个人手中的空间向法人实体转移的可能性进行分析，为此，我们需要有关出售者的个人数据，而不仅仅是收购者的数据。今后可以对这一因素进行分析。

#### 4.3.5. 地价和房屋所有权制度

获得住房并以此为基础建立家庭的传统是西班牙文化的一部分，无独有偶，2022 年的生活条件调查<sup>71</sup>显示，65 岁以上的老年人组成的家庭中有 89.4% 是以租赁方式生活的，这一数字自 2004 年以来一直稳定在 86% 以上。与此形成鲜明对比的是，以租赁方式生活的人数呈总体下降趋势，自 2004 年以来一直稳定在 86% 以上。

<sup>71</sup> 见：国家统计局 - "Encuesta de condiciones de vida" (生活条件调查)。

图 36 中的数据显示了 2004 年至 2022 年间的变化情况：首先，对于 45 至 64 岁的家庭而言，住房拥有率从 86.5% 下降到 79.3%，这与西班牙其他人口的情况相同；其次，对于 45 至 64 岁的家庭而言，住房拥有率从 86.5% 下降到 79.3%，这意味着西班牙其他人口的住房拥有率下降了 7.2%。图 36 中的数据显示了 2004 年至 2022 年间的变化情况：首先，对于 45-64 岁的家庭来说，住房自有率从 86.5% 下降到 79.3%，即下降了 7.2%。对于 30-44 岁的家庭，2004 年的起点为 71.1%，到 2022 年降至 56.7%，拥有率下降了 14.4%。最后，对于 16-29 岁的年轻家庭，拥有率从 47.7% 下降到 30.7%，即下降了 17%。这些数据证实，西班牙住房拥有率的逐步下降趋势对年轻家庭的影响比对老年家庭的影响更大。这种减少是在 2009 年至 2022 年期间参考利率极低，甚至是负利率的背景下发生的。这种情况降低了投资成本，因此更容易买得起房。然而，这种情况会全面影响整个人口，因此有利于个人和法人实体的投资。

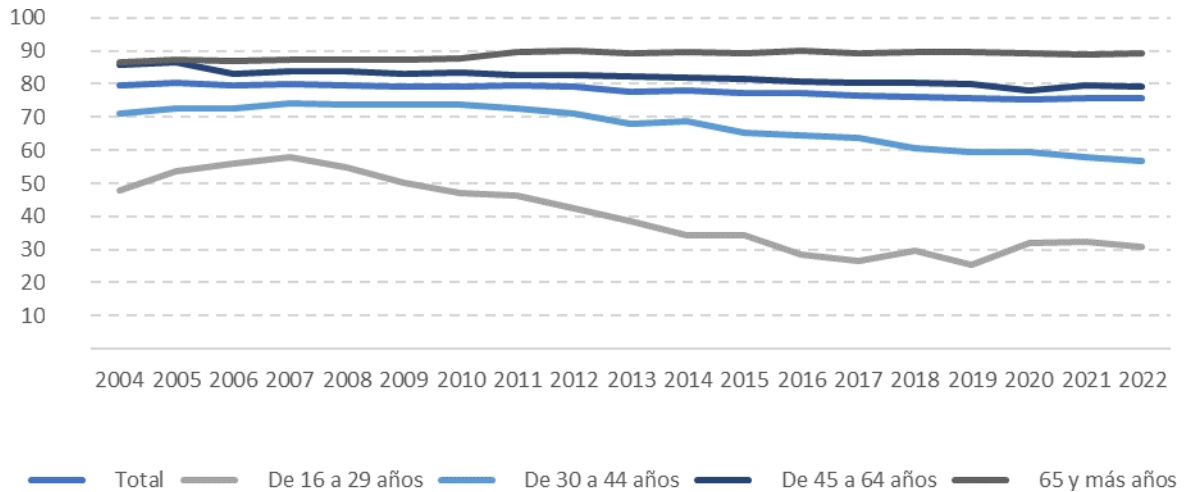


图 36：年龄与家庭，根据租户年龄划分的家庭所有权人口比例变化情况。资料来源：国家统计局生活条件调查；资料来源：国家统计局生活条件调查。

社会面临的形势是在社会演变的背景下形成的，在这种背景下，国内和国际的流动性条件大大增加，这是投资能力和公民偏好共同作用的结果，公民根据不同于前几代人的标准调整其投资和支出结构。

在研究了国家层面的数据后，我们可以发现地区层面的差异。虽然 2004 至 2022 年间土地保有量平均下降了 4.5%，但各自治区的表现却不尽相同，巴利阿里群岛下降了 8.5%，而拉里奥哈则相反上升了 5.7%。图 37 显示了 2022 年所有自治区的地价水平与保有量增减条件之间的关系。由此可以看出，马德里、巴利阿里群岛、加泰罗尼亚和纳瓦拉的地价最高，同时也是住房拥有者数量减少最多的地区。与此相反，地价最低的穆尔西亚和拉里奥哈地区的房屋所有权增加最多。

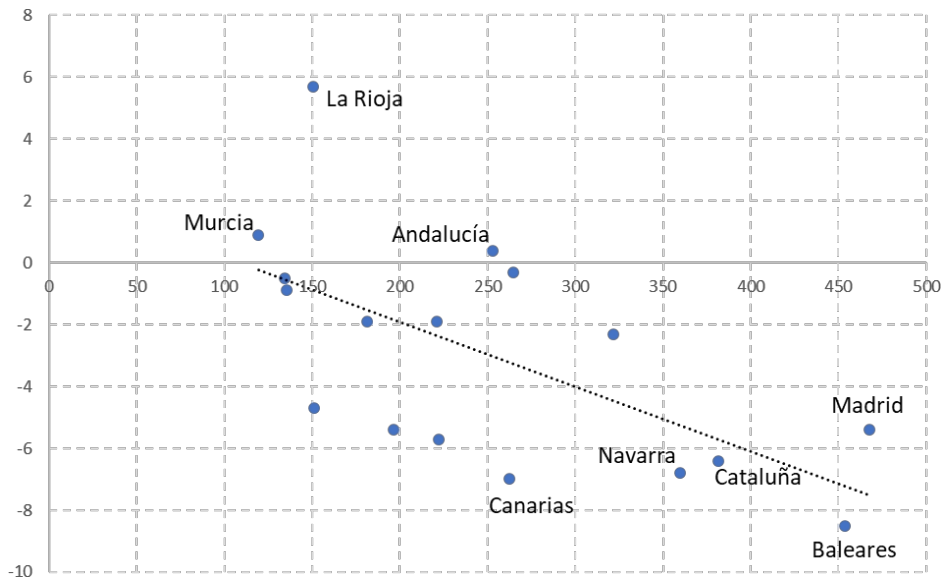


图 37：所有权与价格，2004 至 2022 年间居民人数超过 50 000 人的城市每平方米价格与所有权变化之间的关系。资料来源：国家统计局生活条件调查和交通、流动和城市议程部城市土地价格统计。

从所取得的结果来看，西班牙家庭所有权的减少显示出十多年来的持续趋势，即西班牙正趋向于欧洲最普遍的情况，即所有权的比重下降，而租赁住房的比重上升。这种趋势有利于流动性等方面，但同时也增加了租房带来的与房地产价格变化相关的风险，从而降低了保有量的安全性。

#### 4.4. 讨论

所显示的结果与预期结果一致，即随着周边人口的增加、公民收入的增加以及经济复杂性的增加，土地价格也会增加。除此以外，还必须考虑到房主数量逐渐减少，转而租房居住的影响，这在地价较高的地区表现得更为明显。

从时间角度看，整个时期的数据具有高度相关性，显示了宏观经济变化对地价的影响。人口密集城市的变化明显高于人口较少城市的变化。这种情况与文献中关于人口较多的城市需求价格弹性较高的观点一致。此外，研究结果表明，在这两个时期，价格相对稳定，这与经济增长时期的增长预期相反。

从城市规模的角度来看，居民人数超过 50 000 人的城市的房价涨幅最大。除了穆尔西亚（Murcia）和拉里奥哈（La Rioja）之外，这一增长对所有地区都产生了普遍的地理影响，并且与市场增长的预期影响以及随着人口增长而出现的公民专业化相一致，这种情况也证明了西班牙房价的增长是合理的。

由于地价与国内生产总值（GDP）cpc 之间存在正相关关系，而且随着城市人口的增加，两者之间的趋势更加明显和可靠。与经济复杂性测量中预期的相关性不同，结果显示出的数值低于国内生产总值 cpc 的数值，但与此同时，作为自变量的两者之间却存在着高度的相关性，这表明不同地区的国内生产总值 cpc 充分反映了现有的复杂性信息。

法人资格的作用最为突出，这与第二章的结果一致，法人实体的大量参与（约占交易的三分之二）和较高的金额价值表明所购地块具有较高的价值，这可以被认为是资产更加集中在法人实体手中的重要原因。与此同时，由于缺乏有关资产来源的信息，无法确定是否存在以下情况。

法律实体的参与是否如预期的那样增加，或者法律实体在资产出售交易中的参与是否同样重要。

法人实体的行为与经济周期的关系在这里很突出，因为它们在衰退期和危机最严重的日期参与销售交易的情况出现了逆转。同样，变化的直接性也很突出，因为连续两个季度之间的变化非常明显。2011年至2022年间数值的稳定性表明，法人实体在空间购置中的重要性不是一次性的，而是长期稳定的。

至于以租赁取代房产所有权的趋势，结果也符合预期，由于地价较高，租赁增长较快。高房价限制了人们购买住房的能力，限制了人们进行投资的能力，并在无形中助长了租房的增长。穆尔西亚（Murcia）和拉里奥哈（La Rioja）作为单省自治区的情况再次显示出相反的趋势，安达卢西亚（Andalusia）的情况也是如此，该省的行为显示出更大的差异。

在分析中，年龄再次成为房地产资产所有权的重要决定因素。从2007年约60%的房产拥有者到2022年的一半，年轻群体的房产拥有率呈现出如此之高的下降趋势，这表明社会结构发生了变化。这一趋势在30至44岁的高年龄段也很明显，表明随着年龄的增长，公民从低年龄段向高年龄段转移，结果出现了可以预见的变化。拥有住房的人口比例从84%下降到87%，15年间下降了17个百分点，与低年龄段的趋势相似。较高年龄段的下降幅度较小，但显示出一种普遍趋势，其结果与金融化的结果一致，即以租房取代自有住房，研究地区的土地价值越高，影响越大。

#### 4.5. 结论

研究表明，西班牙的土地行为与世界其他地区的土地行为以及经济文献的预期相吻合。从这个意义上说，人口和收入数据显示了不同地区和不同规模城市之间的显著差异。值得注意的是，土地价格与家庭所有权成反比，这可能会在从所有者社会向租房者社会转型的过程中产生社会影响。

除这一影响外，关于法人在经济中发挥更大作用的考虑与之前关于向消费社会转型的研究相关联，在消费社会中，土地和房地产成为公司手中的商品，公司的作用是最大化收益。这再次表明，在上一节已经讨论过的不同的投资概念中，通过公司持股的所有权逐步取代了直接所有权。

亚历杭德罗-塞古拉-德拉  
卡尔

---

故意留白

## 5. 生产要素及其所有权

---

前面几章说明了住房问题的特点与许多因素有关，如位置、人口、产权或其环境中产生的经济和社会关系。在对住房的经济基础进行分析时，提出了两个主要特征，第一个特征是住房在地球上的位置，第二个特征是住房是为特定目的而建造的建筑。这是两个截然不同的要素，在研究其参与经济活动的情况时，它们具有不同的特性。

传统上，三个生产要素（PF）的使用被认为是以土地、劳动力和资本的形式结合在一起，生产出在市场上分配和消费的商品和服务。这三个生产要素的使用是我们当前经济知识的基础，它塑造了人类活动赖以进行的制度，将地球上的位置视为生产要素土地，同时将在其上进行的建设理解为生产要素资本。

在整个经济科学史上，PF 的这一定义几乎没有变化<sup>72</sup>。

---

<sup>72</sup>考虑到亚当·斯密 1776 年出版的《国富论》是经济学概念作为一门科学的起点。



19 世纪初，世界人口约为 10 亿，煤炭、石油和天然气等自然产品的消耗量有限；时至今日，地球上居住着 80 多亿人口，产品消耗量成倍增长，令人担忧我们与地球关系的可持续性。在这种情况下，有必要研究这些生产要素作为经济基本要素的有效性，也就是说，作为最大集合要素的有效性，由于其不同的特点，无法将其归入一个更高的类别。

住房公积金的分类揭示了与公民获得住房有关的首要问题；它决定了住房所有权的概念，它决定了住房在市场上的待遇，决定了建造住房所需的商品和服务的价格或最终获得住房的价格。在这些前提下，有必要研究可被视为典型的经济政策框架的有效性，以帮助更好地理解阻碍居民获得住房的原因。

## 5.1. 引言

土地被理解为人类居住的地方，自古以来就是一个令人关注的问题。《旧约》记载了禧年作为收回财产年的作用<sup>73</sup>，其基础是以色列人民团结一致的观念和上帝对土地所有权的考量<sup>74</sup>（亚里士多德，公元前 340 年）在《政治学》中通过对以前立法的评论来论述土地所有权问题，他认为：

"禁止随心所欲地获取土地"<sup>75</sup>或"禁止出售财产"，或评论立法者在寻求"所有权平等"目标中的作用。

这些要素提出了两个在历史上一直存在并继续引起公民关注的基本问题，如对土地和在土地上建造的建筑物的统一考虑，以及土地和建筑物与公民财产权定义的关系<sup>76</sup>。

---

<sup>73</sup> 被理解为家庭土地和建筑物的所有权

<sup>74</sup>（1972 年《圣经》）见《利未记》第 25 章第 8-17 节

<sup>75</sup> 见《政治学》第二卷，其他政治理论：卡尔西的法勒斯。

<sup>76</sup> 见（托克维尔，1984 年），第 27 页："自从公民开始以封建制度以外的方式拥有土地以来[.....]，艺术方面没有任何发现，工商业方面也没有任何进步，而这些都是没有创造出....."。

在现在的经济科学诞生之初（李嘉图，2010年），李嘉图于1817年出版了《经济政策原理》一书，他在书中说明了土地私有制是如何成为一个被普遍采纳的问题，并指出：“土地私有制是一个非常重要的问题：

*“地租是土地产出的一部分，是付给地主的，以使用土地原有的、不可摧毁的力量”<sup>77</sup>。*

说明当时已经存在的财产习俗，并提及与其他类型财产相比土地的独特性。其中包括土地租金、地主或土地的长期性等要素。

土地的重要性是人类生存的永恒条件。亚当-斯密、罗伯特-马尔萨斯或前面提到的大卫-李嘉图在第一次工业革命中的作用，可以被视为经济科学的起源，但在后来的研究中，他们的作用不断演变，直到19世纪后三分之一至20世纪初，他们的作用实际上被削弱了，此时，人们对经济学研究的兴趣更加广泛，包括经济体系、宏观经济与微观经济学科的分离或寻求效率与公平的结合等问题。

过去两个世纪可以说是人类生活条件变化最大的两个世纪，人口从10亿左右增加到8倍，经济从农业占人口绝大多数发展到在发达国家农业所占比例不到5%。此外，物质福利也从仅能维持生存的条件发展到世界上一部分人被认为生活在“富裕社会”<sup>78</sup>的条件下。在发生这些变化的同时，支撑所有经济成员之间经济关系的原则却保持稳定。这些原则在18世纪和19世纪曾引起过持续的争论，但随着其他问题的出现，这些原则的讨论逐渐失去了重要性，逐渐被理解为普遍接受的概念。

---

平等的许多新要素”。另见他关于遗产作用的研究。  
第65-67页。

<sup>77</sup> Trad. Lib. 作者：“（土地）地租是土地所有者为使用土壤原有的、不可摧毁的力量而支付给土地所有者的那部分产品”。

<sup>78</sup> 见约翰-肯尼斯-加尔布雷思的《富裕社会》。

地球的表面积为 5.1 亿平方公里，其中 29% 是陆地，其余为海洋。在这些陆地面积中，71% 可以被认为是宜居的，这意味着人类有 1.06 亿平方公里的土地可以用来发展自己的生活。地球上的人口从 10 亿增加到 80 亿，这意味着满足每个人需求的空间从 1.06 平方公里减少到 0.13 平方公里，而在本世纪人口估计将超过 100 亿的情况下<sup>80</sup>，这一数字将减少到约 0.1 平方公里<sup>79</sup>。

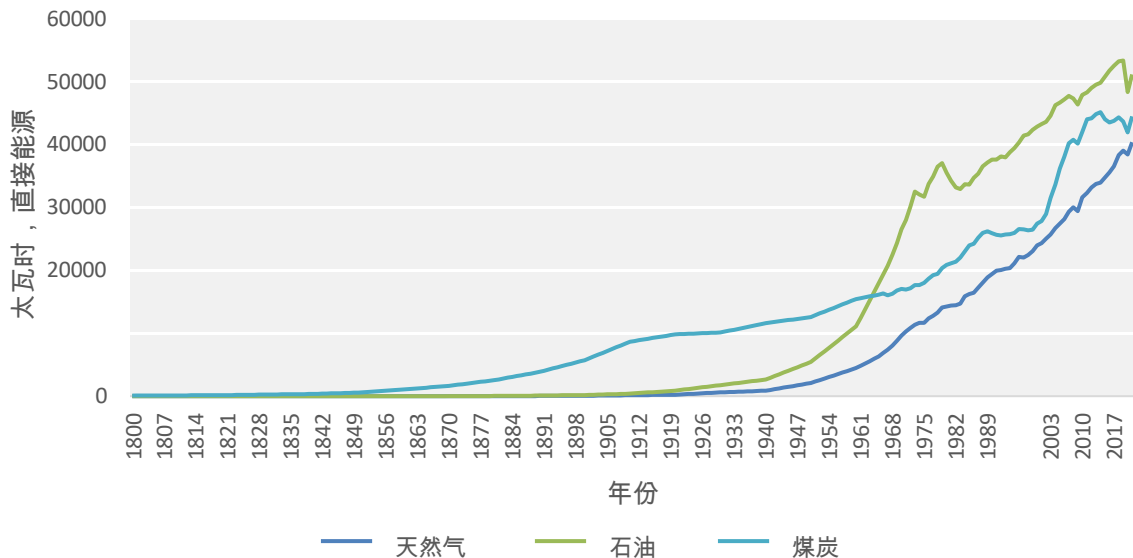


图 38：以太瓦时为单位的煤炭、石油和天然气等一次能源的年度变化情况。省略的数据是根据之前和之后可用数据的算术平均值估算的。资料来源：根据 ourworldindata.org 提供的数据自行编制。

随着人口的增长，公民的消费也在增长。图 38 显示了三种主要的不可再生初级能源消费的演变过程，煤炭是三种能源中最早进入经济体系的，其次是石油，石油消费在 19 世纪 60 年代开始增长，天然气消费在 19 世纪 80 年代开始增长。能源消耗与经济增长同步增长，燃料消耗的转折点出现在 1950 年左右，即第二次世界大战之后。

<sup>79</sup> 考虑到并非每个宜居区域都是理想的，而且人口趋势导致城市的作用越来越大，因此将其视为最大情况。

<sup>80</sup> 根据联合国《2022 年世界人口展望》，预计到 2050 年世界人口将达到 98 亿，到 2100 年将达到 112 亿。

化石燃料，主要是石油和天然气。人口和消费这两方面都意味着对地球资源的需求空前增加。

鉴于资源消耗方面的差异，人们不禁要问，通常用作 1800 年起点的经济基本要素是否仍能代表 21 世纪的经济，是否能充分体现人与人之间的关系以及人与地球之间的互动关系。在这种情况下，就产生了以土地、劳动力和资本形式对生产要素进行经典分类的有效性问题的。

关于土地，它与土地表面、土地上的建筑、可开采的原材料或居住在土地上的生物等要素的关系值得特别考虑。

除上述问题外，还有从社会经济角度看土地所有权的问题，对这一问题的讨论似乎仍停留在古典经济学家的关注上，对马歇尔（Marshall，1920 年）将其定义为经济科学中“最令人兴奋和最困难的问题”<sup>81</sup>的思考也就不了了之。从 19 世纪到 20 世纪，情感和困难的概念被其他思想所取代，这导致土地所有权被视为一种市场资产，在与其他资产类似的条件下进行交换。尽管在世界不同地区，土地所有权可能会有特殊的待遇，如特定的税收政策或对外国人购买土地的限制，但正如本文所示，土地所有权仍保留了其作为资产的一般本质，即作为一种资本货物。

这个问题可以用（乔治，2012 年）1879 年的话来概括：

*“越来越多的人认为，土地使用权与最进步国家的社会困境有着某种联系*

*。*

目前公共干预水平较高的国家。

与前几章依靠数据分析得出研究问题的结果不同，本章依靠数据分析得出研究问题的结果。

---

<sup>81</sup> 马歇尔在 1890 年出版的《经济学原理》第四卷第二章“土地的肥力”中指出  
土地所有权“是经济科学中最有趣、最困难的许多问题的基础”。

<sup>82</sup> Trad. Lib. 作者：“越来越多的人认为，土地所有权与社会动荡有关，而这种动荡在最进步的国家也有所表现”。

通过对与职业教育与培训有关的最重要的经济学出版物进行历史分析，对文献进行持续审查。

## 5.2. 生产要素的历史回顾

自亚当-斯密撰写《国富论》<sup>83</sup>以来，经济学思想一直认为存在三种生产要素，即作为生产要素的土地、人类劳动和资本。这三种生产要素与各自的报酬相关联，即地租、劳动地租（工资）和资本地租（利息和利润）。可以说，当前的经济思想正是建立在这种生产要素及其租金的分类基础之上的。

将历史视角扩大到更早的时代，我们可以考虑对经典 PF 的不同处理方式。首先，启蒙运动（18 世纪）之前社会中的储蓄在对经济和生产增长的贡献概念上是有限的。从这个意义上说，今天任何公司都可以使用的资产概念在持续提高生产率方面比当时的理解更为宽泛，这使我们能够考虑到，农业经济对绝大多数人口而言构成的市场仅限于两个 PF：耕地和专门用于耕地的工作。

私人融资的第二个方面是将劳动力视为资本，人可以是其他人的财产，因此也是他们的劳动成果，这就转化为奴隶制。从这个意义上说，奴隶制只是“人力资本”的一个例子，它被视为对人的所有权，而不是今天人们所理解的与一个人完成任务的能力有关的资本，如培训或技能。第三个方面可以从对非市场资本的考虑中看到，即为军事或类似目的而进行的积累，涉及将生产要素用于不以增加未来生产为目标的目的。

从以上几个方面可以看出，在过去的 300 年中，经济已经从一个对大多数人来说仅限于土地和劳动力相结合以维持生计的经济模式，以及一些人对另一些人拥有权利的经济模式，发展到以资本形式存在的储蓄在生产中发挥主要作用的经济模式，以及人的所有权不再是一种权利的经济模式。这种巨变，如果没有

---

<sup>83</sup> 亚当-斯密 1776

然而，它所依据的FP土地、劳动和资本的标准与当时所使用的标准相同，而根据这些标准，我们可以问一问它们是否仍然是当今经济关系的基础<sup>84</sup>。我们不仅可以质疑它们在当今经济中的代表性，甚至还可以质疑它们是否适合以自由原则为基础的人类行为和人类财产的概念。

人们普遍认为，经济科学始于 1776 年斯密（Smith，2001 年）出版的《国富论》，在这部著作中，上述 PF 结构和土地所有权问题作为经济思想的基础被反复提及：

"在资本积累和土地占有之前的那种粗野原始的社会状态中，获得各种物品所需的劳动量之间的比例是为它们的交换提供规则的唯一情况"<sup>85</sup>。

为了进一步研究增加土地所有权的影响

"一旦土地成为私有财产[.....]。其租金就是首先扣除土地上的劳动成果"<sup>86</sup>

以及资本存量的增长：

"一旦资本积累到个人手中，他们中的一些人自然会利用这些资本让勤劳的人们去工作"<sup>87</sup>。

第七章介绍了 PF 的经典表述，指出

"用土地、劳动力和资本来实现以下目标符合所有参与者的利益市场....."<sup>88</sup>

著作始终坚持使用生产要素及其对财产的考虑，并以此为出发点，通过考虑需求变化对生产要素的积极和消极影响，研究了生产要素的可用性与收入之间的关系。从这一点出发，他用第八章讨论劳动收入，第九章讨论资本收入，第十一章讨论土地收入。

---

<sup>84</sup> 这里可以考虑经济学中提出的其他生产要素的作用，其中包括稍后讨论的企业家的作用，以及其最终影响会对要素生产率产生影响但本身并非生产要素的其他要素，见（Brynjolfsson & Hitt 1995）。

<sup>85</sup> 第 VI 章 "关于构成商品价格的各个部分"。

<sup>86</sup> 第八章 "劳动工资"。

<sup>87</sup> 第 VI 章 "关于构成商品价格的各个部分"。

<sup>88</sup> 第 VII 章 "商品的自然价格和市场价格"。

经济活动。正是在这些因素的基础上，他进行了其他分析，从而影响了积累或分工的概念。

亚当-斯密的著作对经济科学的发展具有里程碑式的意义，他的 PF 结构可被视为当前经济体系的基础，在科学发展的大约 250 年中，其概念几乎保持不变。可以理解的是，亚当-斯密并没有创造概念，而是写下了当时以及前几个时代经济关系的发展状况。

作为前人著作的一个例子，我们可以使用康蒂永（Cantillon 2021 年）在 18 世纪第四十年出版的著作《一般贸易性质论》，该著作非常重视对作为经济和生活源泉的土地的研究，主要体现在第十章至第十七章之间，其中第十二章值得一提：

"一个国家的一切主要取决于地主的意愿、生活方式和手段，这一点我将在本文中加以说明。

他在作品中展示了土地的作用，同时强调了当时存在的产权及其对市场创造的影响。他在作品中发展了土地产品与农村和城市市场的关系，始终将土地视为社会财富的源泉：

"简言之，一个国家的所有居民的生计和利益都来自土地所有者的资金，他们都依赖于土地所有者"<sup>89</sup>。

"土地所有权所赋予的独立性只有利于那些保留土地所有权的人"。

"土地所有者是唯一天然独立于国家的个人"。

所有这些都是从土地和劳动力这两个生产要素的角度进行分析的，其中储蓄在工作中被置于次要地位，更多地与贵金属的占有有关，而不是与当时先进生产手段的发展有关。Cantillon 的著作还因第十六章中关于土地所有权的一句话而引人注目：

---

<sup>89</sup> 第 XIII 章："在欧洲，货物和商品的流通和易货交易，以及它们的生产，都是由企业家自担风险进行的"。

"如果一个国家的每一个土地所有者只拥有一小部分土地，类似于一个定居者通常要耕种的那部分土地，那么几乎不会有城市；如果每一个土地所有者都让自己土地上谋生的居民从事有用的工作，那么居民会更多，国家会更富裕"。

从历史的角度来看土地所有权问题，传统的所有者，如农民、地主或贵族等，拥有对土地的控制权，因此也拥有对社会生产资料基础的控制权。在获得土地所有权方面出现了社会分化。

1762年，他撰写了（卢梭 2017年）《社会契约论》，其中他论述了土地所有权的问题，其基础是第一位占有者作为谋求生存的劳动者的合法性，而不是作为土地的无限期所有者，无论土地用于何种目的。

"一般来说，为了授权第一占有者对任何一块土地的权利，必须具备以下条件：第一，这块土地上还没有人居住；第二，只有生存所必需的那部分土地被占用；第三，对土地的占有不是通过虚假的仪式，而是通过劳动和耕种，这是所有权的唯一标志，在没有合法所有权的情况下，必须得到他人的尊重"<sup>91</sup>。

在他的著作中，他加入了一个不同于以往视野的元素，在土地与共同利益的基础关系中反复使用公共、社会或一般视野的概念。1754年（卢梭，1923年），他在《论人与人之间不平等的起源》中写道

"第一个在一块土地上筑起围栏，突然想到说这是我的土地，并发现人们足够相信他的人，才是公民社会的真正奠基人"。

以及

"古人[.....]暗示，土地分配产生了一种新的权利，即所有权，不同于自然法则产生的权利。

---

<sup>90</sup> 第 XVI 章。"一个国家的工作越多，自然就认为自己越富有"。

<sup>91</sup> 第九章。"不动产"。

<sup>92</sup> 第二部分



(Sieyès 1991 年) 于 1789 年撰写了《什么是第三产业》一文，该文再次展示了土地所有权与当时的社会组织之间的关系，强调了在法国大革命之前，在将土地定义为政治权力来源而非当时仍盛行的社会阶级论点的情况下，为寻求解决方案而设立名流大会的错误之处：

"省议会成员是作为地主而不是教士、贵族或平民被召集的"<sup>93</sup>。

17 世纪的最后一个贡献是马尔萨斯 (Malthus, 1970 年) 在 1798 年撰写的《人口原理论》中所起的作用，我们可以从中提取出他的主要观点，即土地是人类的养料，因此土地只能养活越来越多的人。在一个由土地和劳动力共同支配的世界中，生产要素资本的作用处于次要地位。

在仍以农业为主的社会中，土地所有权是土地所有者生活和财富的来源，同时人们普遍维护个人所有权。在英国工业化扮演越来越重要角色的重要变革时期，这种状况已经发生了全面的转变，经济的复杂性增加，新的制度得到发展。这些变革带来了关于土地所有权的争论，通常是将工作/耕作标准联系起来，以证明对以前无主土地的占有是合理的。与此同时，在所有权结构现代化的背景下，以及在将土地视为应社会化的国家物品的背景下，可以看到国家权力下的土地社会化的雏形。

早在 19 世纪 (李嘉图, 2010 年)，李嘉图就撰写了《政治经济学和赋税原理》一书，他在书中再次对土地占有提出质疑，认为土地占有是一个 "土地权" 问题。

*"地租是土地产出的一部分，是付给地主的，以使用土地原有的、不可摧毁的力量"*<sup>94</sup>。

在第二章中，他讨论了土地的属性，而不是他认为的其他自然资源，如水或空气。

---

<sup>93</sup> Ch. IV. 'What the Government has tried and what the privileged propose in favour of the third estate'.

<sup>94</sup> 第二章，"论地租"，自由译本作者："地租是土地产出中支付给土地所有者的那一部分，以使用土地原有的、不可摧毁的力量"

在没有这种占有的地方。李嘉图在这里深入探讨了优等土地和劣等土地之间的区别，这一讨论在第四章中继续进行，即土地作为自然价格的产生者，所有商品的连续价格都是由此产生的。大卫-李嘉图的著作以其对土地、地租和土地税的独特分析而著称<sup>95</sup>。他以现有的存量投资为基础，讨论了地租与所有者地租的分离问题，这也是提出一种被认为是社会性的商品与导致土地盈利能力提高的投资过程之间的区别的主要问题之一。此外，还要评估不同类型土地之间的差异，以及确定适当的税收以体现土地的特殊性并支付国家成本的难度。从这里可以看出，李嘉图是如何将土地作为一种社会公益物的概念融入他的推理中的，以及他对发展一种横向税收制度的重视，这种制度将规定人们有义务为已知的不同类型的收益做出贡献。

(蒲鲁东 (Proudhon, 1839年) 于 1840 年出版了《什么是财产？这里值得注意的是对所谓第一批农民的批评，他们被认为是造成当时局面的罪魁祸首：

"没有预见到个人占有权转变为绝对所有权的后果"<sup>96</sup>。

在同一节中，蒲鲁东继续论述了使用土地的必要性问题，并向社会提出了"使用土地的必要性"：

"制定所有权条款和条件的权利"。

在他看来，土地的使用是一种补偿，而不是租赁，是一种共同利益，并寻求确保人们不仅拥有通过时间来工作的工具，而且拥有通过获得土地来工作的物质。蒲鲁东还提出了社会复杂性的概念，他说：

"没有一个人不是靠无数不同行业的产品为生"<sup>97</sup>，这反过来又表明

"产品离不开其他产品，孤立的产业是不可能存在的"。

---

<sup>95</sup> 第十章."土地税"。

II. 第 3 节 "民法作为财产的基础和认可"。

<sup>97</sup> Ch. III. 第 8 节："在正义的秩序中，劳动摧毁财产"。

这凸显了发展相互关联度越来越高、因而也越来越复杂的社会，以满足人们需求的重要性。

1848年，他们在《共产党宣言》中写道（马克思和恩格斯，2023年），他们在第二章“无产者和共产党人”的结尾指出，这是迈向共产主义革命的第一步：

*“废除土地所有权，将所有土地收入用于公共目的”<sup>98</sup>。*

二十年后的1867年（马克思，2014年），他撰写了《资本论》，提出了劳动与资本对立的双要素经济概念，在这一概念中，资本被视为一种生产要素，在两种要素的不平等关系中压迫着劳动。他在第27章中对英国的土地资本化过程进行了历史研究，从15世纪的小自由所有者到19世纪的大土地所有者，经历了一个集中、征用和法律修改的过程，最终导致了土地资本化：

*“他们为资本主义农业征服了土地，使土壤成为资本的一部分。”<sup>99</sup>*

在马克思思想的发展过程中，《资本论》第一卷出版后，随着杰文斯、瓦尔拉斯和门格斯的贡献，20世纪70年代的边际主义革命开始了，这可以被理解为经济科学的变革时刻。在研究价值理论和微观经济学基础的同时，门格斯还继续研究经典的PF模型（门格斯，2007年），他在1871年出版的著作《经济学原理》中分析管理高阶商品的规律时，对PF进行了单独研究：

*“特别是土地、资本和劳动力服务的价值”<sup>100</sup>*

在这一节中，他继续对土地进行经典分析，重点关注不同地块生产率的差异。值得强调的是，他在文中对土地和土地服务的使用是有区别的，这反过来又表明土地服务和土地服务是不一样的。

---

<sup>98</sup> 作为建议普遍适用于先进国家的11项措施中的第一项措施

<sup>99</sup> Free Trad. 作者：“他们为资本主义农业征服了农村，使其成为资本不可分割的一部分”。

作者：“特别是土地、资本和劳动服务的价值”。

土地与机器、工具或房屋一样，受相同规则的约束。

同样发表于 1871 年的《经济政策理论》（杰文斯，1911 年）是当代的著作，它对经济科学做出了重要的数学贡献，其研究价值的思路与门格尔所用的思路类似。这种对价值的分析可以在他的收入理论第六章中看到，他指出：

*"不是地租决定农产品的价格，而是农产品的价格决定地租"*<sup>101</sup>

此外，杰文斯继续为三要素生产模式提供学术支持，用专门章节论述劳动、地租和资本。

在边缘主义革命十年的末期，1879 年出现了乔治（George 2012）的著作《进步与苦难》。这本书解释了收入水平的不同演变以及土地所有权分配不均的原因。乔治在分析了经济行为之后，将其著作命名为第六部《补救办法》，在书中，他首先研究了他所认为的六大社会讨论措施，以及这些措施无法解决赤贫问题的原因，认为这些措施只能缓解而无法解决真正的问题，同时拉开了解决问题的距离。在下一节中，他提出了"真正的补救办法"，他指出

*"因此，财富分配不公的唯一补救办法就是将土地变为共有。"*<sup>102</sup>

从这时起，他开始致力于分析以土地税为形式的补救措施的基础和应用，这种税将取代当时存在的其他税种，同时促进提高土地开发的积极性。在这一点上，乔治的工作可以说是一个里程碑，它开启了一种与大多数发达国家正在实施的税种内涵不同的税种的大门。

---

<sup>101</sup>《自由贸易》作者："不是地租决定生产价格，而是生产价格决定地租"。

<sup>102</sup>Free Trad. 作者："这就意味着，财富分配的唯一补救办法就是使土地成为共同财产"。

六年后（密尔，2009年），他出版了《经济政策原理》，其中他再次论述了土地所有权问题，并在第二卷第一章中指出：

*"财产制度的基本要素是承认每个人对自己通过努力生产出来的东西享有  
专有处置权"*<sup>103</sup>。

鉴于土地拥有与之相关的劳动力和资本，使其能够提供更高水平的农业生产率，因此它认为对其开发者的排他性是合法的。然后，他在本章的最后指出：

*"关于土地[.....]，他有道义上的义务，而且只要情况允许，就应在法律上迫  
使他使自己的利益和快乐与公共利益相一致"*<sup>104</sup>。

关于生产要素，密尔首先研究了生产的要求，使用了"适当的自然物"，而不是将土地作为一种包罗万象的生产要素。这样，他提到了贵金属或煤炭以及土地的限制性，同时根据土地的质量对其进行了区分，并指出在当时最发达的国家，可耕地稀缺，而在新殖民地国家，可耕地几乎是无限的资源。

又过了五年，1890年，他出版了《经济学原理》（马歇尔，1920年），在《国富论》100多年后，他在这部著作中继续用整整一个章节（第二册）来研究PF，这次他将其列为

"土地、劳动、资本和组织"。关于土地的研究，马歇尔采用了土地肥力或收益递减的经典概念来处理这个问题。虽然他提到了采矿业或建筑业的作用，但他最终还是从农业的角度回到了土地生产力的问题上，而这一观点在当时的思想意识中仍然占据主导地位。这里值得注意的是他对土地所有权问题的思考，他指出：

*"它是经济科学中许多最有趣和最困难的问题的基础"*<sup>105</sup>。

---

<sup>103</sup> Trad.财产制度，如果仅限于其基本要素，就在于承认每个人都可以获得他用自己的手段生产的东西"。

<sup>104</sup> Trad.关于土地[.....]，（所有者）在道义上有义务使自己的利益和快乐得到保障。  
符合公共利益"。

<sup>105</sup> 第IV册。作者："它是经济科学中许多最有趣、最困难的東西的基础"。

他提出将组织<sup>106</sup> 视为一个生产要素，尽管这一贡献并不完全新颖，因为门格尔曾以“企业活动”的形式提到过组织，但其突出之处在于将组织与三个经典生产要素完全联系起来，从而提出了四个生产要素的建议，其中“企业家”或“组织”作为一个经济概念出现，而不是作为公司或市场为提供产品而接受的一种投入。

进入 20 世纪后，他出版了（费舍尔，1907 年）他的研究报告《利率》，尽管该报告没有像本研究报告的主要内容那样明确涉及公积金，但他将土地作为一种资本货物，这一点非常突出，如图所示：

*“既然资本是生产性的，那么 100 美元投资于生产性土地、机械或任何其他形式的资本，将获得与其生产率成比例的利率，这似乎是不言而喻的。”<sup>107</sup>*

重复审议：

*“任何资本财富，例如土地、铁路、工厂、住宅或食物”<sup>108</sup>*

在这里，他还强调了 19 世纪初的社会存在着四类人，即工人、企业家、资本家和地主，这四类人被认为具有排他性：

*“但事实上，企业家几乎无一例外地都是“资本家”，即土地以外的其他资本的所有者；“资本家”往往是地主，反之亦然；甚至劳动者今天也往往是小资本家。”<sup>109</sup>*

1936 年，凯恩斯的《就业、利息和货币通论》出版（凯恩斯，1965 年），这部著作无论是对其历史时刻还是对后来的经济科学研究都具有里程碑式的意义。自该著作出版以来，人们开始寻找最佳的干预工具，通过财政政策、公共开支和监管，引导经济朝着更可持续发展的方向发展。

---

<sup>106</sup> 这里值得一提的是生产要素“企业家”或“创业者”，许多文献都将其作为经济中的第四个生产要素。参见（门格尔，2007 年）《经济学原理》第 160-161 页中的“企业家活动”概念，（马歇尔，1920 年）《经济学原理》第 84 页中作为第四生产要素的“组织”，或（熊彼特，2018 年）《资本主义、社会主义与民主》第十二章第 131-134 页中的“企业家职能”。

<sup>107</sup> Ch. II. 第 12 页。作者：“既然资本是生产性的，那么 100 美元投资于生产性土地、机器或其他形式的资本，显然会获得与其生产率成比例的利率”。

<sup>108</sup> Ch. II. 第 14 页。作者：“任何财产，例如土地、铁路、工厂、住宅或食物”。

作者：“事实上，企业家几乎无一例外地都是‘资本家’；也就是说，他拥有土地以外的资本；‘资本家’往往是土地所有者，反之亦然；甚至如今的工人也往往是小资本家’。

主要论述出现在论述 "利息和货币的基本属性" 的第 XVII 章，提到了土地作为资本品的价值等方面。在他的著作中没有讨论土地作为资本货物的概念，主要的论述出现在论述 "利息和货币的基本属性" 的第十七章中，提到了基于土地流动性的土地价值、抵押贷款的利息或利息与土地占有的关系等方面<sup>110</sup>，这可以被认为是接受了土地是一种可以占有的投资品。在这里，土地是作为一种资本货物出现的，其条件与任何其他资本类似。关于如何正确对待土地的疑问消失了，马歇尔认为经济科学中最有趣的土地所有权问题也消失了，土地成了另一种资本货物。鉴于凯恩斯的著作对后来经济思想发展的重要性，新的研究者对土地所有权的讨论失去了兴趣。

在凯恩斯的著作问世四年后，这位奥地利经济学家出版了《人类行动》（Mises 2021），这是一部完全不同的著作，其中恢复了对古典经济学基础的研究。在这本书中，他用了整整一节（XXII）来研究 "原始的非人类生产要素"，他在这一节中指出：

"从经济学意义上讲，土地只是一种生产要素，决定土地价格的规律与决定所有其他生产要素价格的规律是一样的。

其中，他谈到了矿山或油田等自然资源的枯竭，以及土地作为 "起居室" 和对空间的偏好，从最相连的空间到视野最好的空间不等。关于生产要素，米塞斯保留了土地、劳动力、资本和企业家四类要素的结构<sup>112</sup>，但他在谈到要素或子要素时交替使用了这一概念。在第 XVI 章对高阶商品价格的分析中，他指出

"既不是消费者，也不是生产资料--土地、资本货物和劳动力--的所有者，而是灵活的投机商人，他们通过在价格差异中谋取私利来推动市场"<sup>113</sup>。

---

<sup>110</sup> 第 XVII 章 "以前附着于土地所有权、现在附着于货币的高流动性溢价"。

<sup>111</sup> Ch. XXII. p. 752。

<sup>112</sup> 门格尔、马歇尔或熊彼特都提到过这个问题。

<sup>113</sup> 第 XVI 章，第 397 页

这也是一部里程碑式的著作，因为它在学术上证明了个人是经济主体，而科学研究正是以个人为出发点，但同时又保持了 PF 经典结构的分析基础。

20 世纪 40 年代的十年始于米塞斯的著作，其中出现了与奥地利经济学派有不同联系的重要文献。熊彼特（Schumpeter，2018 年）于 1943 年出版了他的著作《资本主义、社会主义和民主》，这本著作利用了对公积金和土地所有权在塑造经济体系中的作用的研究。

"让我们考虑一下在大多数社会主义者看来[.....]。我们的计划当然不能意味着要向任何土地所有者支付"地租"。"<sup>114</sup>

他接着说

"从经济学和社会学的角度来看，地租中的一切重商主义或资本主义内容，以及一切可能取悦于私有财产拥护者的内容（私人地租、租金等）都被完全排除在外。"

最后，值得将他对创业的研究与"创造性破坏"的概念并列，作为进一步支持将企业家视为生产要素的著作。

一年后，即 1944 年，哈耶克（Hayek 2020）出版了《通往奴役之路》（The Road to Serfdom），这部著作也与研究经济制度以寻求自由社会有关。这种自由似乎与拥有私有财产的必要性有关，而没有区分人类存在之前的劳动产品和储蓄产品的所有权。虽然他没有明确提到土地所有权的问题，但在与以往社会中存在的特权进行比较时，他确实使用了这一问题，正如他在关于规划和法治的第六章中所表明的那样：

"例如，如果像过去有时那样，土地所有权只属于贵族成员，这确实是一种特权"。

115

---

<sup>114</sup> 第 XVI 章，第 330 页。

<sup>115</sup> 第 VI 章，第 143 页



暗指在当代，任何公民都可以获得土地私有权，从而使其不再被视为一种特权。

哈兹利特 1946 年出版的《经济学一课》也考虑到了三种生产要素的存在，这部著作的重要性体现在它在传播经济思想方面的作用，以及它面向经济知识较少的人的通俗读物。他在论述 "关税保护谁" 的第十一章中指出，"劳动力、资本和土地" 的生产率如何根据关税标准的不同而变化，从而突出了对生产率的分析的连续性。

1948 年，保罗-萨缪尔森 ( Paul A. Samuelson ) 出版了《经济学》第一版，这部著作自出版以来一直被视为全世界大学研究的参考书，其意义在于为经济思想的发展奠定了基础。该书的基础保留了亚当-斯密以来存在的要素，如第一章 "经济学的核心概念" 所示，其中研究了经济转型过程的投入和产出，指出：

*"投入的另一个术语是生产要素。这些要素可分为三大类：土地、劳动力和资本。"*<sup>116</sup>

然后逐一展开。这种对三个 PF 的列举贯穿全文，其中值得一提的是第十六章 "税收与公共支出"，在指出政府必须为其计划付费后，他接着说 "在税收的流动下，政府真正需要的是稀缺的土地、这句话是从直接将资源从市场转移到公共部门的角度出发的，也可以从间接的角度来理解，即对私人融资机制征税，以创造收入来支付公共部门造成的费用。

美国经济学家加尔布雷思 ( Galbraith ， 2012 年 ) 在 1958 年出版的《富裕社会》中进一步探讨了国家干预的必要性。在第五章中，他提到了亨利-乔治提出的解决方案：

---

<sup>116</sup> 第一章，第 9 页，作者："投入的另一个术语是生产要素。这些要素可分为三大类：土地、劳动力和资本"。

"这是太激烈的补救措施，如果不实施[.....]，后果将是持续的贫困，加上日益加剧的不平等和不安全"。

然后，它在第 XXI 章中找到了替代方案，指出

"解决办法在于建立一种税收制度，自动按比例向公共当局提供不断增长的收入份额，以服务于公共目的。"<sup>118</sup>

在同一著作中发表的这两句话都支持本文的分析，首先是因为乔治的解决方案观点并不具有负面含义，只是由于可行性的原因而被排除在他的分析之外，其次是因为他的替代方案是建立在促进市场干预的模式之上的。

弗里德曼的"价格理论"(弗里德曼，1972年)反映了以下思想的演变  
与作为 FP 的土地有关的经济：

"这种三方划分无疑是古典理论提出时重大社会问题的结果[.....]。在目前大多数重要的情况下，土地在任何有意义的经济意义上都与其他形式的资本没有区别"。

我们可以看到，经济学研究正在从古典思维向更高级的问题演进，例如投资回报、寻找经济最佳值、增长、不平等、分配、市场失灵或为弥补市场失灵而进行的公共干预。经济学似乎已经接过了古典经济学的根基，并开始就新的问题展开讨论，同时对之前在 19 世纪分析过的问题提出了新的看法。在米塞斯或哈耶克等经济学家已经研究过的问题中，自由与干预问题是其中之一，我们还可以看到弗里德曼(Friedman 2022 年)在 1980 年在这一领域做出的贡献，他将自己的著作《自由选择》献给了对抗公共干预在经济中日益增长的作用，其中主要提到了公共部门缺乏激励机制以及目标与结果之间的分离，这导致了干预的低效率。他强调了自己在《自由选择》一书中提出的一系列解决方案。

---

<sup>117</sup> 第 V 章，第 67 页

<sup>118</sup> 第 XXI 章，第 261 页

<sup>119</sup> 第十一章，第 246 页

在第 10 章中，所有建议都与减税、内外贸易自由化或货币稳定和通货膨胀等方面有关。在关于税收的建议中，它提到了关于替换修正案的建议，其中包括税收待遇的差异，指出：

人"一词不包括公司和其他法人。

在一个较发达的世界中，将商业活动与人类的私人活动分开的能力很强，而且在更大程度上将与商业用途相关的财产与私人用途的财产分开的能力也很强，这就带来了一个与之相关的差异因素。

我们可以看到，在经典作家的概念中，土地是一种社会财富，不能被任何一个人独占，这是与当时现状的对抗，目的是--如下文所述--将学术争论淡化为其他更受社会关注的利益，其中突出的是公共政策以及收入和财富的分配。这就使经济学辩论偏离了本源，以便在干预的保护伞下研究问题及其相应的解决方案。从这一点出发，学术手册中对生产函数的处理方式得以保留，其中对土地、劳动和资本的表述随着时间的推移而不断重复。

Bajo & Monés 2000 ) 的 "Curso de Macroeconomía" ( 宏观经济学课程 ) 在其表述中指出了 PFs

传统：

"这些资源（通常称为生产要素）包括自然资源[.....]、劳动力提供的服务以及生产的生产资料或资本"<sup>121</sup>。

阿贝尔和伯南克 2004 年出版的 "宏观经济学"手册：

"两个最重要的生产要素是资本[...]和劳动力[...]。然而，在现代经济中，生产往往对能源或原材料等其他要素供应的变化做出重大反应。"<sup>122</sup>

这一论断后来反映在生产函数中，将总生产函数简化为两个，将自然生产函数置于下一层次。

---

<sup>120</sup> 第 X 章，第 385 页

<sup>121</sup> 第 I 章，第 14 页

<sup>122</sup> 第 III 章，第 70 页

在《工程师的经济和组织环境》（莫拉莱斯和 Núñez，2022 年），职业教育与培训结构得以保留，这表明：

"这些实际上就是古典经济学家定义的基本生产要素：

- 土地
- 工作、
- 资本"<sup>123</sup>

在对 "企业和企业家概念 "的分析中恢复这一概念：

"（在企业中）生产要素（土地、劳动力和资本）相结合，创造出商品和/或服务"<sup>124</sup>。

简而言之，18 世纪末制定的经典生产要素仍被用作经济学的基础，而对其的研究和所有权则被降级到经济增长、生产率、就业、储蓄、通货膨胀或资本形成等被认为更紧迫的问题上（阿贝尔和伯南克，2004 年）<sup>125</sup>。这种情况可以看作是市场关系制定的结果，经济运行为生产要素的解释提供了基础，而不是对生产要素自然基础的描述是其分类的起源。在这一点上，出现了资本概念及其收益作为地球上所有商品的所有权形式是否合适的问题。在这一点上，19 世纪集中提出的问题可以概括为：是什么经济基础捍卫了以资本资产的形式对土地及其收益的排他性和无限期的所有权？

### 5.3. 经典生产要素的特征

如前所述，自经济学作为一门科学诞生以来，土地、劳动和资本一直是经济思想的基础。它们被定义为经济能够以投入的形式发挥作用的要素，吸收了以往社会的风俗习惯，并塑造了当前的经济结构。正是在这些投入的基础上，才形成了对制度的核算。

---

<sup>123</sup> 第三章，第 57 页

<sup>124</sup> 第二部分，第 XI 章，第 184 页

<sup>125</sup> 第三章.P.69

在这一经典概念中，可以看到马歇尔对 FP 的列举（马歇尔，1920 年）<sup>126</sup>从马歇尔对 FP 的列举（马歇尔，1920 年）<sup>126</sup> 中可以看出这一经典概念：

- **地球**：大自然无偿援助人类的力量。他们的报酬历来被视为地租。
- **工作**：指人类通过体力或脑力参与经济事务。其报酬就是工资。
- **资本**：被理解为用于生产和盈利的任何累积准备金。根据投资条件，以利息或利润作为报酬公式。

|         | 地球           | 工作              | 资本              |
|---------|--------------|-----------------|-----------------|
| 起源      | 财产<br>大自然    | 人的努力            | 节约              |
| FP 生产   | 没有           | 没有              | 是               |
| 人类行动的成果 | 没有           | 是               | 是               |
| 创收      | 地租           | 劳动收入<br>薪资      | 资本收入<br>(福利、利息) |
| 财务考虑因素  | 资产 (资产负债表)   | 成本 (成本账户<br>结果) | 资产 (资产负债表)      |
| 税收      | 取决于他们<br>所有者 | 工作              | 资本              |

表 15：传统职业教育与培训的基本特征。资料来源：自行编制。

表 15 总结了传统 PF 的基本特征，指出了其来源、作为生产要素的地位、因人类行为而存在、租金的定义、在公司财务报表中的位置以及税收。

土地被认为是一种集合了自然界所有物品的 PF，这就是为什么它独立于人类行为而存在，即没有被人类生产出来。拥有土地就能获得地租，所有权出现在财务报表的资产负债表中，而地租则出现在收益表中。对土地的征税因相关概念及其所有者的不同而不同，例如，如果城市地块的所有者是自然人或法人实体，则对租赁土地的征税也不同，同时还取决于土地的用途。

<sup>126</sup> 第 IV 卷，第 I 章，第 84 页

关于 FP 劳动，其起源是人类对经济活动的奉献，这意味着它是人类行动的结果。人类以工资的形式从工作中获得收入，作为承包工作的人的损益表中的成本。工作收入应由从事工作的个人纳税。

就资本 PF 而言，它表现为投资于经济活动的储蓄，因此是人类行为产生的 PF。根据投资类型的不同，运用资本可以获得利润或利息形式的收入。作为一种投资形式，资本出现在其所有者资产负债表的资产一栏。其收入作为资本回报入账。

### 5.3.1. 生产要素资本化

这种从经济标准出发对三种 PF 的分类在与市场的接触中面临着更大的复杂性。每一种受制于财产形式的 PF 都处于资本化的概念之下，无论是劳动力（其资本化传统上与奴隶制相关）还是土地（其资本化是当今经济的一部分）都是如此。

传统的 FP 土地通过其经济价值进入生产体系，并从土地中获取租金。如果土地是作为财产提供的，那么它就会像其他资产一样以货币形式进行估值，它与其他资产一样是在相同的市场条件下获得的，因此在所有意图和目的上都表现为资本<sup>127</sup>。如果土地的可用性不是以所有权的形式存在，而是以租赁的形式租给另一个所有者，那么它将产生租金，租金最终将作为最终所有者的土地租金，成为该所有者账目上的利润。在这种情况下，其行为仍与任何其他资本投资相似。换句话说，根据目前对生产要素的考虑，土地所有权在经济上需要估价，其在公司资产负债表中的作用与资本所有权类似。在这种情况下，土地和资本都被理解为 FP 资本，投资的盈利能力是在两种投资之间做出选择的参数（费雪，1907 年）。这种情况可被视为经济中的一种普遍行为，影响着公民的私人资本和企业的资产负债表。

---

<sup>127</sup> 参见中国案例（Cheng 等人，2021 年）（Xu 等人，2018 年）中关于干预土地所有权的政治需要的概念，寻求土地分配效率与防止资本化之间的平衡。

公司，以及来自其他机构和国家的公共资本，它们可以从现有土地的租赁或出售中获得资源（Peterson，2006年）。

与前一种情况以及将资本货物理解为生产的生产性金融产品相反，任何不是纳入生产过程的结果的要素都不能被理解为资本货物。从这个意义上说，构成 PF 土地一部分的要素，如一块空地、一个矿井或一口油井，不能被理解为资本货物，就像农业牲畜也不能被理解为资本货物一样。

#### 5.4. 根据生产要素的特点制定生产要素

如前所述，FP 土地在构成要素之间存在显著差异：荒地、油井或野生动物都具有独特的特征，不能以相同的标准进行研究。因此，荒地是一种空地，其尺寸和特征可用于发展经济活动；油井是一种自然状态下的物质产品，可通过开采将其纳入经济；而野生动物则是一种没有产权的生物。

##### 5.4.1. 空间

首先是“空间”，对于传统的经济用途来说，这个因素可以用地球表面面积来理解，但随着人类到达地球以外的地方，需要一个更完整、更宽泛的定义。从经济角度看，使用 RAE 的定义“包含所有现有物质的扩展”更为合适。无论将其视为表面还是体积，在经济学上，它都意味着经济活动发生的地方。空间是以下经济因素的起点，因此它是其他自然资源的所在地、工作的开展地或资本的发现地。

根据《大英百科全书》<sup>128</sup>，如果为了简化分析，我们目前只考虑地球表面的“经济”空间，我们将面临一个界限分明的生产要素，面积为 510 064 472 平方公里，其中约 71% 为水域，其余 29% 为陆地。陆地面积又呈现出明显的差异，如相对于海平面的海拔高度或现有的气候。

---

<sup>128</sup> 见：[britannica.com/place/Earth/](http://britannica.com/place/Earth/)

每一个地方，都会对其经济用途做出不同的评估。

从经济学的角度来看，空间与空间中其他生产要素的存在无关。它们的存在可以改变空间的条件，使其对经济功能的吸引力增大或减小，但这种存在是有始有终的。从经济角度看，地球空间并非一成不变，它受地球上各种力量的影响而不断变化。地壳运动或火山爆发等自然事件会改变地球空间的可用性，使其增加或减少。人类的行为也创造了新的陆地区域，而在此之前，地表是被水覆盖的。尽管会发生重大变化，但历史表明，人类的经济生活是在一个具有一定稳定性的世界中发展起来的，在这个世界中，地球表面以上的空间一直保持着合理的稳定。

在历史上的大部分时间里，人类拥有权力的唯一经济空间就是地球表面。自航空业发展以来，经济空间的概念有了新的发展，从传统概念中的表面变成了体积。经济活动无论发生在地球表面几米或几千米的距离上，都可以在一个空间内进行，而不再考虑表面。在这一点上，可以考虑无人机、直升机或飞机在地表以上不同高度的活动。关于高度或飞行走廊的条例的制定包括空间生产要素中的体积概念。

回到经济概念，空间随着市场的发展而获得价值。一个无限平原上的空间<sup>129</sup>（乔治，2012年）对第一个定居者来说没有竞争，但当个城市建在上面时，就会显示出巨大的竞争。同样，在火星等其他星球上建立定居点，今天并不存在竞争，但随着技术的发展，可以降低目前进入火星的难度，甚至使之正常化，就会出现竞争。经济空间量的概念超越了人类对地球的依恋，获得了更高的内涵，能够在外层空间移动和生存，或到达其他天体。只要能够到达地球以外的地方，就可以将其纳入人类的经济空间。能够到达这些地方这一事实意味着

---

<sup>129</sup> 第XIX章，第122页



在人类接触到这些物品之前，就能够对其开展经济活动，从而获得经济意义。在这一点上，值得注意的是，人类有能力将当前的经济考虑因素应用于目前还无法触及的物品，正如（维尔吉留，2000年）将联合国视为唯一有能力在外层空间实现产权的机构所显示的那样。

#### 5.4.2. 惰性物质

惰性物质是指除生物之外的任何物质形态。虽然它最初分布在空间中，但它的位置并没有先前确定的秩序，它现在的状况也不要求保持先前或未来的状况。可以说，自然界的一种物品长期停留在一个地方，并不能将其无限地束缚在那个地方。从经济的角度来看，物质产品很容易改变位置，而且只要它们在经济中被用作生产要素，就有可能改变位置。无论我们处理的是与空间高度关联的资源，如碳氢化合物还是矿物，这种关联都是偶然的，可能是在自然或人为条件下改变的结果。惰性物质传统上被视为资本货物，尽管与其他同类货物相比，它具有独特的属性。上述碳氢化合物和水在当前市场上的重要性使其作用尤为突出（Dales，1968年）。这些商品都是人类经济活动的一部分。在水等情况下，它们是人类生活的基础，而在大多数情况下，它们的使用取决于需求，这意味着它们都有可能被用于实现人类的目的。从这个角度来看，有必要界定社会与惰性物质的关系。在这种关系中，人类有能力改造惰性物质，同时也有能力估计未来与自然界其他物品的关系。

惰性物质在被发现的那一刻就进入了当前的经济体系，其基础是人们接受这一体系是在产生人类对自然的权利的社会协议的基础上运作的。从那时起，惰性物质就成为一种经济物品，成为人类有能力做出决定的存量的一部分。地球上惰性物质存量的概念，如同任何其他天体一样，使其可以在经济过程中使用。出发点是没有所有权、

这种财产既不属于法律上的个人，也不属于法律上的集体（比戈，1968年）<sup>130</sup>。

惰性物质在经济中的重要性不仅与人类需求有关，而且可持续发展的概念也变得越来越重要：

*"可持续发展是既满足当代人的需要，又不损害后代人满足其需要的能力的发展。"*

根据可再生/不可再生比例或特定惰性物质的消费所产生的外部效应等因素，对这一概念有不同的处理方法。在面对可再生资源 and 不可再生资源的情况时，如果可再生资源的消耗率等于或低于其再生率，则可保证子孙后代有足够的资源来满足他们的需求。可重复使用的资源也是如此，它们一旦进入经济流通，就可以通过循环过程重复使用。与此相反，不可再生资源的局限性在于，可持续性的唯一标准是不使用，因为目前的任何使用水平都限制了未来使用的可能性。

### 5.4.3. 生灵

与惰性物质的存量条件相反，我们发现，与宇宙和我们周围大多数形式的惰性物质的存量条件相比，生物的存活时间非常短暂。在对 PF 进行区分时，值得强调的是将生物视为一个独立的实体，因为生物的特性与空间和惰性物质有着根本的不同。虽然目前的工作并不旨在对这一生产要素的特征进行分析，但由于其重要性，值得强调对某些要素的考虑。

通过将生物视为经济中的一个独立生产要素，可以对其进行特殊处理，并就其经济考量展开讨论。在这种情况下，人类与其他生物的关系呈现出不同的所有权条件。在

---

<sup>130</sup> 第二部分，第 54 页

<sup>131</sup> 布伦特兰报告，1987 年。第 II 章，"实现可持续发展"，Trad："可持续发展是既满足当代人的需要，又不损害后代人满足其需要的能力的发展"。

如今，农用动物一般都生活在人们的所有权之下，由人们负责照料和维护，这些生物在没有照料者的情况下生活可能会变得难以为继。与此同时，也有一些动物继续发展自己的生活，与人没有任何联系，它们独立、自给自足，也就是说，它们生活在市场运作之外。这种属性联系使我们有可能将已经融入经济体系的生物与没有融入经济体系的生物区分开来。

下一个问题是从生命体作为独立于经济的实体向生命体作为经济生产要素的过渡。与“惰性物质”一样，当社会接受将生命体的权利移交给某些人以换取对社会的回报时，就发生了这一转变。从那时起，生命体及其后代就成为对其负责的相应法人的产权主体，这可以理解为一个资本化的过程。

#### 5.4.4. 生产要素简表

在上述条件下，产生的生产要素是：空间、惰性物质、生物、劳动和资本：空间、惰性物质、生物、劳动和资本，保持了劳动和资本作为经典 PF 的特征，但必须发展表 16 所示的三个自然 PF 的特征。

|             | 空间  | 惰性物质          | 生灵   |
|-------------|-----|---------------|------|
| 在人类行动之前     | 是   | 是             | 是    |
| 存在          | 无限期 | 无限期* 无限期* 无限期 | 临时   |
| 因使用而消亡      | 没有  | 是/否           | 是/否  |
| 职业教育与培训的资本化 | 没有  | 是             | 是    |
| 创收          | 使用  | 传输财产          | 传输财产 |
| 租金的临时性      | 期刊  | 准时            | 准时   |

表 16：按空间、惰性物质和生物形式分析的 PF 地球的分布情况。资料来源：自行编制。

在所有情况下，它们都是先于人类行为的 PF，这意味着它们都不是生产出来的 PF。从经济角度看，空间具有无限期存在的预期，它不会因为使用而受到消亡条件的限制，也不需要通过资本化过程才能成为市场的一部分，这就使得空间可以成为一个

根据授予的合同权利为公司创造定期收入。

就惰性物质而言，从经济角度来看，它的存在大多是不确定的，就像化石能源的例子一样，它的用途可能会消失，因此需要将其资本化才能使用。在资本化过程中，所有权会一次性转移。

就生物而言，它们的生命是有限的，其经济用途可能因其使用而消亡（如用于最终食品的蔬菜和牲畜），也可能不会因其使用而消亡（如用于乳制品的果树和牲畜）。为了利用它们，所有权的转让是必要的，这种情况是临时发生的。

这些差异导致地球 PF 被划分为三个独立的 PF，如图 39 所示：空间、惰性物质和生物，如图 39 所示。

空间、惰性物质和生物在人类之前就已存在，因此它们不是生产性生产要素，而是初级生产要素，其所有权在（密尔，1885 年）提到的意义上得不到支持：

*"财产制度的基本要素包括*

*承认每个人都有权独占其通过自己的努力生产的、或通过赠与或公平方式获得的财产*

*在没有武力或欺诈的情况下，从制作者处获得协议。"*<sup>132</sup>

由于它们都是先于人类行为而存在的，因此没有人能够在它们进入经济体系之前就拥有它们。

---

<sup>132</sup> Book. 作者：'财产的制度，如果只限于其基本要素，就在于承认每个人都有权独占他通过自己的努力生产出来的东西，或通过赠与或公平协议，在没有武力或欺诈的情况下从生产它的人那里得到的东西'。

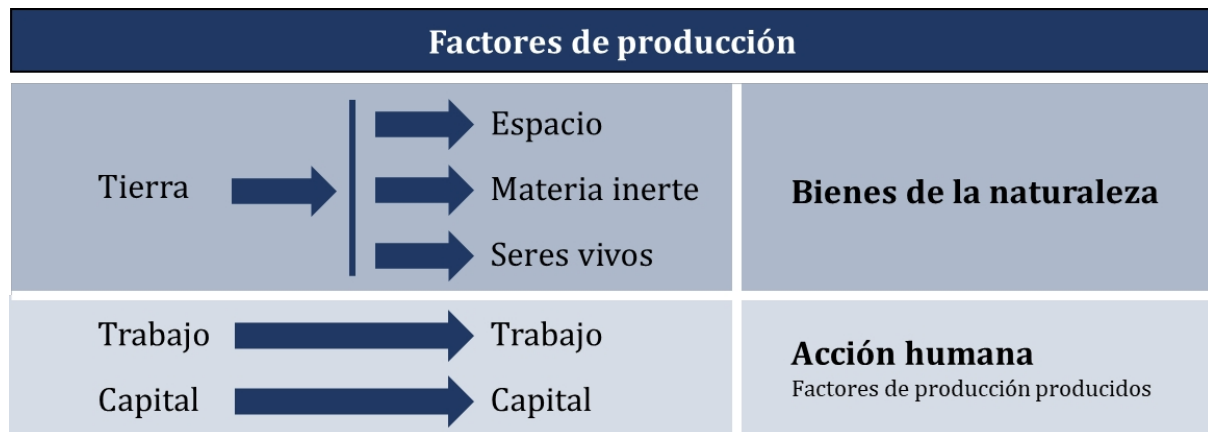


图 39：传统的职业教育与培训结构和文件中反映的生产函数中的结构。资料来源：自行编制。

### 5.5. 生产要素的所有权

空间、惰性物质和野生生物是未经任何人生产的自然生产要素；它们不是生产出来的自然生产要素，这意味着它们不可能在不限制其他公民自由条件<sup>133</sup>的情况下成为私有财产。赋予公民对这些天然 PF 无限期的所有权，而不给社会其他成员带来市场代价，这意味着

"限制他人的生活计划"，换句话说，就是减少他人的自由。

有必要分析这些自然生产要素产生租金的方式以及界定其所有权的基础，同时铭记建立所有权体系的重要性，使自然生产要素能够掌握在整个地球而非资本手中（索托，2000 年）<sup>134</sup>。<sup>135</sup> 与劳动和资本的自然生产要素相比，空间、惰性物质和生物是与经典分析不同的要素，其租金必须得到开发<sup>136</sup>。

<sup>133</sup> ( Benegas Lynch , 2015 年 ) "自由是相互尊重" , 第 10 页

<sup>134</sup> 第 VI 章 , 第 236 页

<sup>135</sup> 第 XII 章 , 第 408 页

<sup>136</sup> 参见 ( Rothbard 1962 年 ) 第 559 页关于生产要素所有权的论述 : '那么 , 工资与地租之间的一个区别就是 , 后者是资本化的 , 并转化为利息收益 , 而前者则不是。'

### 5.5.1. 空间所有权

任何人类活动的实现都离不开空间。这就要求在空间上开展经济活动之前确定产权，这就意味着为了对空间的开发利用而将社会权利暂时让渡给个人<sup>137</sup>。这种权利的暂时让渡可以在利益相关方对社会的考虑下进行，社会将剥夺其在该空间上的任何其他活动，以利于能够最大限度地利用该空间的人。这就意味着，任何空间都要经过拍卖程序，以确定谁愿意在市场上对其进行最有利的使用，从而使公司获得最大可能的收入。在这种情况下，是市场不断赋予空间价值，这将导致空间因人流量大或市民的购买态度等原因而需求旺盛。

在这种情况下，市场根据供求标准决定所有可用空间的价格，它是一种基于合同协议的权利，将空间租赁给社会，目的是用于经济开发，这种租赁从一开始就设定了经济和时间条件，并规定必须以权利开始时的相同条件归还空间。

这种情况导致了许多问题，而市场必须在这些问题上提供解决方案，特别是：

- 空间固定资产投资
- 法律的时间性
- 租金所有权

关于空间投资的问题，这种投资被理解为一种经济开发活动，带有一个临时摊销的过程，将问题转移到经济层面。只要公民需要租用临时住所，市场就会及时提供有利可图的住所，就像对农业种植园的投资一样，要考虑到与土地供应和长期投资相关的成本，而根据市场规律，这些成本将通过价格的产生转嫁出去。

---

<sup>137</sup> 正如 (Czyżewski & Matuszczak, 2016 年) 所指出的，人们对当前与新古典经济模式相关的土地资本化模式感到不满。在这种情况下，建议基于对 FP 空间的考虑，而不考虑在有效条件下改变市场自然平衡的补贴参与。

亚历杭德罗-塞古拉-德拉  
卡尔

其目的是改善市场状况和农场的生存能力，实现新的市场平衡。

| 分部                     | 组别                      | 最长期<br>限 |
|------------------------|-------------------------|----------|
| 农业、畜牧业和渔业              | 果树、柑橘和葡萄园               | 50       |
|                        | 橄榄树林                    | 100      |
|                        | 码头和装卸设施                 |          |
| 能源和水                   | 专门用于垃圾填埋的土地             | 50       |
|                        | 水力、抽水和联合发电厂             |          |
| 提取、加工<br>非能源矿产和化学工业副产品 | 酒庄和酒窖                   |          |
| 商业、酒店和餐馆。<br>维修        | 在加油站销售汽油和润滑油<br>服务：地下油罐 |          |
| 运输和通讯                  | 地面铁路运输：隧道和<br>平整        | 100      |
|                        | 地下轨道交通：建筑<br>平民         | 100      |
|                        | 高速公路、公路、桥梁和隧道的运营<br>通行费 | 100      |
| 共同要素                   | 其他土木工程                  | 100      |

表 17：根据 7 月 30 日批准《企业所得税条例》的第 1777/2004 号皇家法令折旧系数表附件中的数据编制的长期折旧期标题。资料来源：作者根据 RD 编制。

关于时间问题，这就成了确定空间投资摊销期的问题。因此，交付一个空间的使用权，并在其上建设复杂的基础设施，可能需要较长的摊销期，而对于工业建筑，可能只需要摊销期的一小部分。正是通过摊销过程，空间的盈利能力才变得有意义，最高租金与最短期限的结合为公司提供了最大价值，可以在更新的条件将权利利用尽的空间重新推向市场。作为指导值，可以使用西班牙目前使用的资产折旧表，该表载于 7 月 30 日批准《企业所得税条例》的第 1777/2004 号皇家法令中，其中包含一个代表值表，其内容如下

表 17 列出了不同群体的更长期限。基础设施、土木工程或农业种植园（如橄榄园）的经营期限最长为 100 年，这意味着每年的摊销额为所购空间权价值的 1%。

在上述权利分配的情况下，是市场在其有效状态下分配了最大的空间租金，从而分配了生产要素。

在考虑了上述各点之后，剩下的问题就是要分析所产生的租金的所有权问题，因为租金作为人类行为之前的一种社会公益物，属于社会并应移交给社会。这个问题超出了本文的讨论范围，需要对不同方面进行辨别，包括以下方面：

- **空间**：空间租金代表空间周围的社区，是空间价值的来源，或属于整个土地上的所有公民。
- **分配**：产生的总金额必须全部分给全体公民，或者作为社区行动的成果，必须用于社区目的。需要注意的是，社区必须遵守上一点的空间条件。
- **管理**：如果是用于社区目的，负责管理社会收入的公民在哪些方面具有合法性。

在本节中，值得强调的是未来研究的广泛可能性，其中包括对快速摊销的投资的激励措施，而不利于其他需要更多时间的投资；随着权利期限的缩短，维护的盈利能力下降等方面；基于对耐用性大于摊销期的资产的投资，改善空间的条件；或对转让结束的空间的优先购买权，以便在最新的市场价格下维持现有的经济活动。

### 5.5.2. 惰性物质的特性

关于惰性物质，这个问题与空间问题不同，因为它不是使用所有权的转让，而是生产要素的无限期移交，即生产要素的资本化，在移交的那一刻，它就成为拥有者资本的一部分，拥有者可以按照自己的意愿将其用于任何目的。这种无限期的出售是市场创造的一个要素，这意味着在



一旦社会接受向市场提供这种共同利益，市场就会扩大其作用的商品数量。

作为市场创造的来源，不同形式的惰性物质的数量将决定市场的规模和社会的收入。市场受制于社会对惰性物质加入量的决定。这些决定会产生不同的影响：

- 首先是市场价格的产生，例如在供应受限的情况下导致预期价格上涨，或者相反，在惰性物质引进增加的情况下导致价格下降。
- 其次是社会收入，根据现有的供需条件，可以估算出最高收入水平。
- 第三，它纳入了人类赖以生存的生态系统的可持续性标准，这将在 "生产要素的可持续性" 一节中讨论。

在这三个标准下，价格形成和社会收入的产生被归结为生态系统的可持续性。从纯粹的经济角度分析，这种可持续性使不同形式的惰性物质在创造未来市场时均可使用。

### 5.5.3. 生物的属性

将生物引入市场的问题与 "惰性物质" 的问题有相似之处：当财产权被移交给某些人时，它们就被同化为其所有者的资本货物，这些货物将形成一种市场行为，在其他生产要素的应用下寻求其盈利能力。这种对盈利能力的追求在这里并不涉及对生物的充分照顾，而是涉及要素的盈利能力将对生物产生的影响。

这可以看作是对农业要素的处理，如果树或畜牧业生产中的动物，这些都是活生生的生命体，有一套专门的生产设施，目的是创造利润，因此，市场将为它们提供生计，为它们提供发展生存的空间，为它们运送成长所需的复杂要素，以提高其生产力的机械或基础设施和建筑物为形式的资本。

这也会影响他们的生活条件。市场只有在从生活者那里获得支付其使用的租金时，才会提供这种 PF。如果没有这种收入预期，人们就会认为运输必需品会更加困难，投入的时间会更少，或者对生物的保护会更少，以防任何形式的外部因素攻击。

从这个意义上讲，考虑到目前的情况，即动植物的维持作为 PF 对社会有利可图，已经受到产权的制约，这主要是一个先前资本化的因素问题。与这种情况相反，海洋的作用突出表现在，海洋中的生命是在更符合自由和相对独立于经济的条件下发展的。因此，对海洋的任何开发行为都可以被理解为是对社会责任下的动物的占有，以有利于其捕获者的财产权，并将这些权利所产生的租金转嫁给整个社会。租金再次受制于与前几种情况相同的分配原则。

### 5.6. 大自然的资本化

根据上述考虑，惰性物质和生物都不是人类经济体系的直接组成部分，而是作为对自然的占有决定的一部分。由于人类既需要生存，也需要满足自身的需求，所以这种占有是必要的。经济体系中交换的每一种物品都是由地球上的材料构成的。同样，任何服务都是在被不同形式的物质和生物所包围的具体空间中提供的。

惰性物质和生物必须在人类的作用下进入经济体系。惰性物质和生物形式的自然产品从自然界中提取出来，作为直接或中间消费品用于消费，或通过创造资本存量为人类发展做出贡献。要使 PF 成为经济体系的一部分，就必须存在一种市场创造机制，将所有权赋予能够启动 PF 经济开发过程的法人。这种机制将 PF 转化为资本货物。这样，以自然产品形式存在的资本存量就可以被视为资本化的自然：经历了不同转变的自然，直到其达到可为经济目的长期重复使用的当前形式。

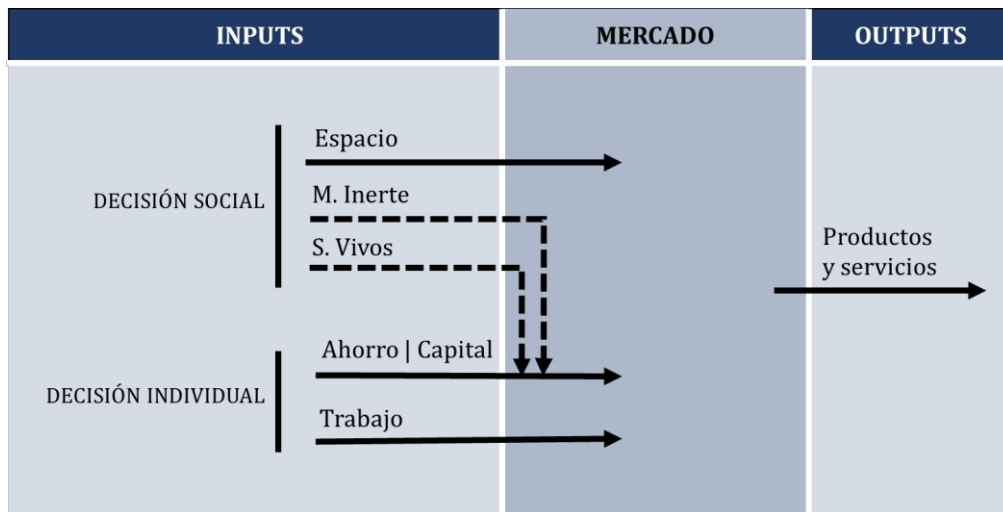


图 40：以投入品形式表示的生产要素，这些投入品被引入市场，用于生产产品和服务。资料来源：自行编制。

市场创造的考虑不同于（Pearce，2004 年）中提到的其他用于减少外部性的考虑；它不是从一个新市场的愿景出发，而是从确定数量的天然 PF 对全球市场的贡献这一概念出发。市场创造的例子可以是创造能源而开采矿物并将其商业化，或捕获海洋动物作为食物。在这两种情况下，都是从大自然中提取一种物品，其存在与人类行为无关，成为一种新的生产要素，成为其所有者的资产。图 40 举例说明了惰性物质和生物在资本化过程中的作用。因此，市场是在不同生产要素以投入的形式投入的基础上组织起来的，通过市场中个人的决策，可以获得相应的产出，即用于消费和储蓄的产品和服务。

### 5.7. 结论

在我们生活的世界里，经济依赖于两个 PF 的组合：劳动力和资本。经济科学认为存在三个 PF：土地、劳动力和资本。在这个世界上，研究提出了具有不同特征的五个 PF：空间、惰性物质、生物、劳动和资本，如表 18 所示。

双因素世界中的经济发展允许在人类行动之前无限期地拥有各种要素，从而限制了人类与环境的关系。

环境。这样，社会中的大部分人就可以有限制地使用土地，同时遵守自然资源的消耗，而不会得到任何补偿。与双因素概念相反，所提出的模式允许经济建立在人类与环境关系的基础上，承认劳动和投资，同时尊重所有人在人类行动之前对永久居民点的使用权。该模式主要致力于拍卖对自然森林的权利，包括市场运作的基本概念，如自然资本化或创建惰性物质市场。

最后，将法人从社会概念中分离出来，将国家和其他机构作为使用经济资源的法人。

|         | 空间       | 惰性物质     | 生灵       | 工作               | 资本             |
|---------|----------|----------|----------|------------------|----------------|
| 起源      | 库存<br>自然 | 库存<br>自然 | 库存<br>自然 | Seres Flow<br>人类 | 库存 Seres<br>人类 |
| 财产（经济学） | 社会       | 社会       | 社会       | 自然人              | 人（法律）          |
| 人类行动的结果 | 没有       | 没有       | 没有       | 是                | 是              |
| 可资本化    | 没有       | 是        | 是        | 没有               | 是              |
| 有生命的存在  | 没有       | 没有       | 是        | 是                | 是/否            |
| 收入      | 空间租赁     | 惰性物质的资本化 | 大写 生命    | 劳动收入             | 资本收入           |

表 18：经济中的职业教育与培训建议 .资料来源：自行编制

亚历杭德罗-塞古拉-德拉

卡尔

---

故意留白

## 6. 生产函数

经济中的生产要素（FPs）可归入一个名为“生产函数”（Production Function）的等式<sup>138</sup>中。这是一个代数式，既可用于总体要素（其中以土地、劳动力和资本为主要形式的经典经济生产要素），也可用于微观经济分析，将特定公司的投入与生产效率联系起来。生产函数最早由（威克斯泰德，1894年）提出，指出：

*“它的数学形式将其明确性和大胆性强加给我们，让我们意识到我们在假定它时所做的事情，从而让我们停顿下来。”<sup>139</sup>*

生产函数已成为解释经济基本要素及其相互关系的基本工具。它通过确定每个要素的个性化贡献，将与每个要素相关的报酬分开。它是一种与新古典经济模型相关的表述，有助于科学的数学发展，发展了全要素生产率和边际要素生产率等要素。从微观经济角度看，它已成为生产者供给理论发展的源泉，是

---

<sup>138</sup> 所有生产函数均以各自作者撰写的形式表示，尊重其表述方式，并在每种情况下说明每个要素的含义。

<sup>139</sup> 前言，第3页。作者：“它的数学形式加强了它的定义和清晰度，让我们意识到我们通过假设它在做什么，因此，让我们反思”。

这是计算成本函数的必要基础，可以根据业务决策优化不同因素的数量。

根据宏观经济方法，生产函数在技术问题之外还增加了其他一些非常重要的问题，如教育问题（经济学学生将生产函数作为其学术培训的基本工具），以及公共机构参与优化生产以实现社会目标的道德问题。这些问题导致了生产函数的最高汇总水平的定义被认为对本著作的分析具有重大意义。

## 6.1. 引言

与传统的土地、劳动力和资本模式不同，当今的经济只使用两种生产要素，即劳动力和资本（Gaffney，2004年）。两者相互关联，以或多或少的比例形成所生产的产品和服务。这样，我们仍然可以有非常劳动密集型的产品/服务，如咨询或计算机开发，也可以有非常资本密集型的产品/服务，如计算机服务器公司或海上货物运输。作为投资储蓄的资本是一种累积性的生产要素，新的投资建立在前期投资的基础上，从而使可用的资本存量越来越大。140正是这种累积性资本使提高劳动生产率<sup>141</sup>成为可能，以获得更高的产量，从而更大程度地满足公民的需求。

当前经济思想的这一基础与入门级和高级经济学教科书中的内容不谋而合，无论这些教科书是具有总体视野还是专门针对具体研究。这些都是在教育层面使用的教科书，它们构成了经济思想的基础，其中萨缪尔森于1948年首次出版的教科书（萨缪尔森和诺德豪斯，2009年）以生产函数的形式出现，可作为参考文献：

$$q = af(k, l, r) \quad 142$$

<sup>140</sup> 在解释时，我们认为投资高于折旧，因此存量处于增长状态。

<sup>141</sup> 西班牙的案例见 (Coscolluela Martínez 2010)。

<sup>142</sup> 第 XXV 章，第 503 页

其中，(Q) 是产出，(A) 是技术，(K) 是资本，(L) 是劳动力，(R) 是自然资源。

与重视土地在经济中的作用不同（马尔萨斯，1970年），技术的发展和资本的增长使土地这一限制因素得以避免。从这一假设出发，产生了新古典的生产函数公式，其中使用的两个生产函数是劳动和资本，这一函数的形式为：

$$Q = F(K, L) \quad 143$$

(索洛 (Solow, 1956年) 在其《对经济增长理论的贡献》中使用了新古典生产函数：

*"技术可能性由生产函数表示*

$$Y = F(K, L) \quad 144$$

在经济学的教学中一直沿用这一提法，在宏观经济学的教学中普遍使用总生产函数，即使用适当维度的生产函数，也就是最大汇总水平的生产函数，将这些函数视为与经济学的一般研究相对应的函数，而不是与基于新古典思想的研究相对应的函数（Georgescu-Roegen, 1970年）。

Mochón (Mochón, 2009年) 的手册《宏观经济学导论》第一章使用了生产函数：

$$y = f(L, K) \quad 145$$

总产量分别是劳动力 (L) 和资本 (K) 的函数，这一函数符合之前分析的经济文献的预期。

Abel & Bernanke 2001) 的 "宏观经济学" 使用该函数：

$$Y = A F(K, N) \quad 146$$

在这种情况下，总产出取决于生产率 (A)，它是资本 (K) 和工人数量 (N) 的函数，这个函数的基本原理类似，但使用了一个与使用时现有技术相关的常数，以考虑到要素生产率的预期增长。

<sup>143</sup> 第 XXV 章，第 508 页

<sup>144</sup> Trad. Lib. trad. 作者："技术可能性由生产函数  $Y = F(K, L)$  表示"。

<sup>145</sup> 第 I 章，第 6 页

<sup>146</sup> 第 III 章，第 71 页



第三，《宏观经济学教程》手册（Bajo & Monés 2000 年）指出，生产函数为

$$Y=Y(N, K) \quad 147$$

收入是劳动要素（N）和资本要素（K）的函数，与上述公式相同。

最后，《高级宏观经济学》（罗默，2006 年）第一章从索洛的增长模型开始，阐述了生产函数：

$$Y(t) = F(K(t), A(t)L(t)) \quad 148$$

这意味着，在给定时期（t）内，产出是资本（K）、劳动力（L）和技术（A）的函数。可以看出，四本宏观经济学教科书都使用了相同的基本原理，只是对技术或时间等要素的考虑有所不同。

就微观经济学教科书而言，其生产函数是根据分类的生产要素（如具体的原材料、能源消耗、机械使用或工作时间）制定的，这并没有避免将土地、劳动力和资本视为总的生产要素。这种情况转化为对传统生产函数的列举，以便随后在不确定这些因素的情况下从微观经济角度制定生产函数。

弗里德曼的“价格理论”（弗里德曼，1972 年）显示了一种个体生产函数：

$$x_i = f_i(a, b, c, \dots) \quad 149$$

其中，每个人（i）使用不同数量的生产要素（a）、（b）、（c）……以获得产品（x）。如前一章所述，米尔顿-弗里德曼在同一本书中对 PFs 进行了研究，将三个经典的 PFs 简化为他认为当今经济中的两个 PFs<sup>150</sup>。

《微观经济学原理》手册（Bort，2010 年）第二章“经济产品和生产要素”中提到，土地和劳动是主要生产要素，资本是“生产出来的生产要素”。随后，他提出了生产函数：

$$x = f(v_1, v_2, v_3, \dots, v_n) \quad 151$$

147 第三章，第 60 页

148 第一章，第 10 页

149 第五章，第 122 页

150 第 11 章，第 246 页

151 第十一章，第 117 页

在 (Varian, 2010 年) 《中级微观经济学》手册第 XVIII 章中也提到了职业教育与培训：

"通常分为几大类：土地、劳动力、资本和原材料"<sup>152</sup>

在保持传统三因素分析结构的基础上，增加了原材料这一微观经济分析中的自然要素，因为在其分解概念中，原材料对企业生产过程影响巨大。生产函数的形式如下：

$$y = f(x)$$

$$y = f(x_1, x_2)$$

其中 PF 显示为 (x)，最终输出显示为 (y)。

莫拉莱斯和努涅斯 (2022 年) 在列出经典的生产函数后，使用了相同的表述方式，但投入 (v) 和产出 (x) 的名称不同，即生产函数：

$$x = f(v_1, v_2, \dots, v_n) \quad 153$$

总之，与经济学教科书中定义的三种传统生产函数相比，我们发现，在对其进行数学表述时，它们被简化为一种更简单的总要素生产函数 (加夫尼, 2008 年)，其中一般只包含上述两种要素，即劳动力 (L) 和资本 (K)，而省略了生产要素土地的含义，这隐含着一种资本形式：

$$x = f(L, D)$$

该函数与索洛 (Solow, 1956 年) 使用的函数类似，只考虑获得回报的要素，这意味着只计算劳动力和资本的回报。由于这里认为技术变革并不提供 "技术变革的回报"，而是增加各自资本或劳动力的回报，因此在本生产函数研究中不考虑技术变革。应该指出的是，资本要素包括一切不被视为劳动力的资本，包括土地、矿藏等 (弗里德曼, 1972 年)。这也是根据现行财务标准进行的划分，其中一般有两个 PF：劳动力，作为个人财产要素，在损益表中表现为

<sup>152</sup> 第 XVIII 章，第 347 页

<sup>153</sup> 第 I 部分，第 III 章，第 58 页

资本，在公司资产中表现为一切可以占有的东西。一旦一种生产要素可以无限期地获得以换取经济报酬，它就成为一种资本资产。它成为一种当前投资，目的是能够在未来获得回报。

劳动作为人类努力的成果，成为在当前经济标准下不可能占有的生产要素；占有劳动将与占有人联系在一起，其条件可与奴隶制相提并论。

除了这些生产函数外，还有其他一些具有特定表述的函数，如马歇尔开发的、惠特克出版的、米什拉（Mishra，2007年）引用的生产函数：

$$P = f(L, E, C, A, F) \quad 154$$

其中，生产（P）是劳动力（L）、效率（E）、资本（C）、技术（A）和土壤肥力（F）的函数。它是具有不同特征的要素的组合，其中效率、技术和土壤肥力不是作为生产函数，而是作为乘数，其贡献随后被纳入制定的生产函数本身。技术是作为不同生产函数组成部分的唯一要素。

或者，使用函数进行分析（Wicksteed 1894年）：

$$P = \Psi(L, C) \quad 155$$

根据该理论，由此产生的产品（P）是土地（L）和连接资本与劳动力的要素（C）的函数，它表明了这一点：

*".....因此，最后一剂的回报率确定了满足资本加劳动的比率，而先前增量的超额或"剩余"回报率构成了土地所有者能够要求作为地租的金额"<sup>156</sup>*

综上所述，我们可以看到生产函数是如何作为一种经济表述形式依附于古典生产函数的，并将其表述简化为劳动与资本的结合，其中，根据（罗宾逊，1953年），土地被表述为资本的一部分：

<sup>154</sup> p.13

<sup>155</sup> 第24页，将Ψ用作"函数的"。

<sup>156</sup> p.14, Trad. Lib. 作者："因此，最后一剂的产量确定了满足资本加劳动的比率，产量超出上述增量的部分或盈余构成了土地所有者可以要求的地租数额"。

"某一时刻存在的资本货物就是该时刻存在的所有货物。[...]商品"的具体特征是它们具有价值，即相互之间的购买力。

在制定之前考虑到：

"生产函数是教育不当的有力工具。"<sup>158</sup>

鉴于上一章将生产函数表述为空间、惰性物质、生命体、劳动和资本，有必要制定一个包含这些要素的新的生产函数，按照威克斯泰德的最初目标，寻求一种简单明了的数学表述，同时有助于明确界定每个生产函数的特殊性，简化它们与教育的积极关系。

## 6.2. 生产函数的重新表述

与一开始使用的  $x=f(L,K)$  简化版相比，生产函数提出了一个更复杂的模型，显示了生产要素之间关系的复杂性和每个生产要素的独特性。在这种情况下，对人类活动之前的生产要素：空间、惰性物质和生物的处理原本并不适合于资本生产要素（K），同时，考虑到前一章中的概念，也不能将它们归类为单一的地球生产要素。

其结果是建立在空间、惰性物质、生物、劳动和资本这五个生产要素关系基础上的经济模式。根据它们在存在、所有权、积累可能性和报酬方面的独特特征进行区分。

- **空间，S (Space)：**空间，作为经济活动发生的表面<sup>159</sup>。空间先于人类而存在，是生活发展的必要条件，因此也是经济活动的必要条件。由于是先于人类存在的，它不是从劳动或储蓄中产生的，原则上独立于人类的行为。

---

作者："在某一特定时期存在的资本货物就是当时存在的所有货物。[...]商品的具体特征是它们具有价值；一种商品对另一种商品的购买力"。

作者："生产函数是一种强有力的教育工具"。

<sup>159</sup> 虽然这种空间最初被假定为地表空间，因为它依赖于地球表面，但考虑到人类已经能够在地球表面建造房屋、在地下挖掘、潜水、在天空航行、到达"外太空"甚至月球表面，有必要将空间视为体积空间。人们还期待着，通过不断积累的成就，人类能够找到新的星球，并由此开辟宇宙的新天地。这与《波普 2000》一书中概述的个人或机构对地球的占有不同。

在经济意义上，空间被视为独立于其中的物质或生命。由于空间是经济的先行者和必要条件，它与经济活动的关系必须有利于整个经济，因此，使用空间的报酬必须归整个经济所有。

- **惰性物质**，M (*Inert Matter*)：惰性物质，作为一种有质量的物质，在给定的形式和给定的条件下占据空间，这里被认为是任何形式的惰性物质。从经济角度看，它可以理解为从地球土壤中提取的任何物质。作为经济活动的必要因素，惰性物质的使用和收入必须有利于整个经济，而不是部分经济。
- **生物**：地球或宇宙中的一系列生物<sup>161</sup>，智慧生命有能力对其施加影响，甚至以繁殖、播种、栽培或喂养的形式使其依赖于人类活动。生命在没有经济活动的情况下也能生存，但它可以成为完全依赖于经济的生产要素，有能力根据经济决策使其成长或消亡。因此，自然界具有双重性，它既先于人类活动并独立于人类活动，又依赖于人类的决定来发展经济。
- **工作**，L (*劳动*)：工作是人类为经济目的花费时间的结果，有助于开发社会所需的商品和服务。工作的持续时间和强度由从事工作的人决定，并通过工资获得报酬。

---

<sup>160</sup> 在这一点上，以及在作为陆地表面的空间方面，出现了不同的考虑因素，因此有必要考虑经济与空间之间的关系。首先，由于陆地表面在不断演变，因此海平面以上的表面可以根据与人类无关的问题来创造或破坏。其次，因为人类有能力进行建设，从而在地球表面之上和之下创造地面。

<sup>161</sup> 生物又可分为植物和动物，在每种情况下都可以考虑其经济考虑的特殊性。就植物而言，值得强调的一个例子是木材的处理，木材的活体性质与其所属的树木相关联，但一旦树木被砍伐并用于其他经济活动，其作为材料的用途就会受到限制，因为木材具有可复制性。

- **资本, K (Capital)** : 资本是社会储蓄的结果, 是为创造生产产品而积累其他生产要素的结果。储蓄和进行生产性投资的决定权在于每个人, 因此是他通过资本收入获得报酬, 无论这种收入是在确定 (利息) 或不确定 (利润) 的条件下产生。

上述生产函数以一种新的、更复杂的生产函数塑造了一个经济体系, 该生产函数以如下形式体现了每个生产函数的独特性:

$$x = f(S, M, B, L, \bar{\omega})^{162}$$

综合各种因素, 确定每个因素的贡献, 并以空间租金、惰性物质资本化和生物资本化的形式, 以及对个人的劳动 (工资) 和资本 (利润/利息) 的形式对其进行适当补偿。与此同时, 还可以研究其生存极限、维护需求或对生态系统稳定性的贡献等特殊条件, 评估每种情况下可能出现的利益和损害。

### 6.3. 结论

生产函数是经济学的重要工具, 因为它可以确定每次分析所涉及的变量。从宏观经济的角度来看, 生产函数历来被用作土地、劳动力和资本形式的生产函数的最大集合。鉴于前一章的结果, 有必要提出以生产函数的形式对生产函数进行重新表述:

$$x = f(S, M, B, B, L, K)$$

该生产函数不仅可以从经济理论的角度识别生产函数, 还有助于直观地显示不同生产函数与当前经济的关系。

正如以下各章所讨论的, 生产函数的表述引发了有关公司财务中对每个生产函数的处理及其影响的问题。

---

<sup>162</sup> 与五种生产要素的模式不同, 我们可以考虑其他要素的存在, 它们有意识地参与经济是人类发展的结果。从这个意义上说, 我们可以研究科学赋予电磁波谱等其他要素以生产要素地位的条件。这样一来, 不仅可以构建其经济用途, 还可以对其报酬进行更充分的研究。因此, 问题在于确定这一生产要素的属性是否可以与其他要素区分开来, 从而需要对其进行单独考虑, 并对其租金进行适当分配。

地球的可持续发展问题，将太空作为人类家园的问题，或国家参与每个 PF 的租金问题。

## 7. 生产要素

### 财务

---

对生产函数的研究与对其所依据的特征的分析有关，其中所有权和租金条件是突出的区别要素。正如《生产函数》中所显示的，目前的经济运行有两个生产函数，即劳动力和资本，除劳动力之外的所有形式的经济资源都被归结为资本。

占世界国内生产总值 80% 以上的世界上最大的 20 个国家经济体都遵守国际会计准则<sup>163</sup>，这表明在这一领域已达成全球共识。这一共识是金融领域全球化的结果，它使得《国际会计准则》（IAS）的制定促进了投资的全球化，使所有投资者都能在全球范围内获得关于企业行为的同质且完整的信息。可进行分析的单一国际市场、

---

<sup>163</sup> 项《国际财务报告准则》。根据该机构自己的数据，截至 2023 年 12 月，有 168 个地区使用。



预测或公司之间的比较，目的是最大限度地提高投资利润率。

现有的会计准则允许编制财务报表（FS），这些财务报表可被视为与上一节所述的新古典市场生产函数相关联，根据新古典市场生产函数，只有两种类型的生产函数，即劳动和资本。在财务报表中，作为空间、惰性物质和生物提出的生产函数是资本的一部分，代表了来自自然界的各种形式的不动产或资源，是其所有者的资本，这意味着将其视为一种资产。

这些准则是根据会计要素构建的，就自然的 PF 而言，它们制定了自己的准则。IAS40 涉及 "投资性财产"，规定投资性财产是 "为租金、资本增值或两者兼而有之 而持有的"，然后举例说明了按照公允价值和成本模式估值的土地、建筑物或在建财产<sup>164</sup>形式的投资性财产。关于 "农业" 的 IAS41 规定，"生物资产是指有生命的动物或植物"，其经济利益预计将流向<sup>165</sup>实体。

正如第 2 部分所讨论的那样，公司在实现其财务目标的可选方案中使用最方便的标准，以便为其股东实现利润最大化。这些标准包括从会计到公司方面，能够根据风险收益比最大化的最佳条件在不同的法律实体之间分配资产，这种情况可以通过合并、分拆或收购等操作实现。

要了解经济体系如何处理 PF，首先要了解如何对其进行核算。为此，有必要研究其在财务报表中出现的概念，主要区分其会计核算是与产权有关还是与使用的商业合同有关。这意味着它们是作为资产出现在公司的资产负债表中，还是相反，作为成本出现在损益表中，以生产要素的购置或租赁形式出现，以及谁是生产设施的最终所有者。

本节研究生产要素与财务报表之间的关系。它从与劳动力和所生产的 PF（资本）的关系入手，转向本文所分析的主要因素（空间、惰性物质和生命）。

---

<sup>164</sup> 反映在《国际会计准则》第 40 条第 8 款中。文件参考了《国际财务报告准则》第 1 条第 D7 和 D9C 款。

<sup>165</sup> 反映在《国际会计准则》第 41 条第 10 款中。

Vivos，如上所述，这些项目目前的财务形式为股本。

## 7.1. 引言

在西班牙，会计工作是由《会计总计划》<sup>166</sup> 监管的，该计划的序言部分包括“在欧盟法规的基础上实现国际协调”的目标，而这又是以采用上述《国际会计准则》<sup>167</sup> 为基础的。这一准则反过来又取决于国家在其发展中的作用，正如《国际财务报告准则》（IFRS）的名称本身所表明的那样，该准则将“国家”概念作为制定会计准则的基础。

联合国在讨论“土地与人权”问题时指出：“对民族性的考虑对经济的 PFs 有影响：

*“国家法律、政策和习俗通常决定了土地的使用、控制和转让方式。”*<sup>168</sup>

这种情况意味着 PF 空间取决于不同国家的决定。自然资源的情况也是如此，如图所示：

*“考虑到这方面的任何措施都必须以承认每个国家都有根据其国家利益自由处置其自然财富和资源的不可剥夺的权利和尊重各国的经济独立为基础”*<sup>169</sup>

上述一系列要素意味着，国家<sup>170</sup> 有能力对大自然生产要素的消费和使用进行仲裁，从而有可能在其决定的条件下向市场提供产权，使其成为拥有者的资产<sup>171</sup>。资产负债表中的资产包括所有

<sup>166</sup> 见：2007 年 11 月 16 日第 1514/2007 号皇家法令，批准总会计计划。“BOE” no. 278 of 20/11/2007.

<sup>167</sup> 参见：2008 年 11 月 3 日欧盟委员会第 1126/2008 号条例，根据欧洲议会和欧盟理事会第 1606/2002 号条例通过了若干国际会计准则。

<sup>168</sup> 见：“土地与人权，标准与应用”，联合国，“土地与人权，标准与应用”，联合国。

<sup>169</sup> 见：大会 1962 年 12 月 14 日题为“对自然资源的永久主权”的第 1803（XVII）号决议。

<sup>170</sup> 见（洛克，1981 年）第 39 页，第 50 段：“因此，很明显，人们一致认为土地财产应以不成比例和不平等的方式进行分割；也就是说，不依赖于社会和契约；因为在存在政府的地方，是法律对土地占有进行管理”。

<sup>171</sup> RAE。定义，8：“公司、机构或个人拥有的所有具有货币价值的资产和权利”。

相关法律实体的投资财产（IAS40）、农产品（IAS41）或矿藏和勘探形式的无形资产（IFRS6）。此外，自然的 PF 还可能以公司存货（IAS2）的形式出现，进行销售。

这些声明将有关土地的决定权作为典型的 FP 移交给各州，赋予相应的政治权力机构决定开发其国家资源的能力。因此，各州成为可以提供给市场的土地的所有者，在西班牙，所有权被理解为“使用、享有和开发土地”的权利<sup>172</sup>。阿兹皮塔特（2018）在其论断中反映了这一条件：

“在西班牙城市规划法中，不存在所有权人是其所拥有财产的主权人的财产权”<sup>173</sup>。

因此，我们可以看到当前经济体系中并存的两个要素的结合：一方面，国家作为所有自然产品的所有者和责任人出现，而与此同时，在市场中，这些自然产品的权利与资本的概念相关联。在这种情况下，我们可以从经典函数出发，回顾一下第六章中阐述的生产函数：

$$x = f(L, D)$$

问题在于将劳动以外的任何物品都视为资本，这意味着在一个现有物品都有产权（Rudden 1994）<sup>174</sup>的经济中，即作为资产，没有资本的公民只能依靠劳动来发展自己的生活，这种状况的主要问题是需要生活在一个空间中，并有最低数量的惰性物质和生物供他支配。生活质量与能源消耗之间的相关性可以说明，发展生活的能力是获取能源的函数（阿拉姆等人，1991年）。

非正规住区（Segura 和 Linera，2022年）的情况就是一个例子，那里有数百万人生活在所谓的非正规经济中，没有财产权，也不允许在金融市场上进行基本的生活投资。在这种情况下，公民只有通过劳动才能摆脱非正规经济。

---

<sup>172</sup> 2015年10月30日第7/2015号皇家法令第12条，批准了《土地和城市改造法》的修订案文。

<sup>173</sup> 第9章，第122页

<sup>174</sup> 在论述财富形式的财产问题时：“作为一种投资，每件单品都不是以其自身固有的特质，而是以其机会成本来对待的。最后一个功能揭示了一个重要事实：作为投资组合中的一个项目，每件东西都可以改变或转换。没有什么是独一无二的。”

这反过来又产生了独特的工作条件，在更大程度上影响到年轻人、妇女和教育水平低的人（Mazumdar，1976年），这种情况对经济增长的可能性产生了负面影响（Barro，2001年）。面对这种情况，人们寄希望于公共干预来改善无法获得各种现有资本形式的人口社会状况，为此，公共部门对正规经济进行了任意干预。

与人类行为无关的不平等问题在于，资本生产函数包含了不具备资本生产函数特质的生产函数，这不仅是一个获得正规财产的问题（索托，2000年）<sup>175</sup>，而且是一个首先让目前处于非正规状态的公民获得自然生产函数或其收益的问题。这就是上一章提出的生产函数的作用所在：

$$x=f(S, M, B, B, L, K)$$

一个是建议在资本方面独立考虑 PF 空间、惰性物质和生命体，为此必须根据现有的金融模式分析每个 PF 的行为。

在研究资产负债表中可能出现的资产项目时，我们会发现这些项目有很大的不同（如地块、车辆、果树、机械、建筑物、股票、原材料、金属或制成品的权利），它们将自然资本要素（Gylfason，2001年）与人类行为产生的其他形式的资本联系在一起。尽管有其特殊性，但所有要素在出现在资产负债表上时，目前都归法人所有。在这种情况下，可以将与土地相关的要素分开，这就意味着将不动产与动产分开，这样，土地、种植园、基础设施或建筑物就以不动产的形式出现，而机械、车辆或股票则以动产的形式出现。反过来，根据它们是以自然形式存在还是其他生产要素经济投资的结果进行分类，我们可以得出，空间或对原材料的权利是以自然状态出现的，而所有其他商品都是作为原始投入的经济转化过程的结果出现的。

---

<sup>175</sup> 第6章，第217页

## 7.2. 财务报表中的经典生产要素

首先，应讨论经典生产函数中的两个生产函数在财务报表中的作用。

### 7.2.1. 财务报表中的资本

资本 PF 通过资产负债表中的固定资产在公司中体现，其在利润表中的反映是通过摊销或折旧过程完成的。它是对资本价值随时间推移而损失的会计调整。资本，无论是以机器、运输工具等有形资产的形式，还是以专利等无形资产的形式，都是以非流动资产或固定资产的形式出现的，这些资产打算留在公司内。除固定资产外，还有其他资产，如流动资产和可动用资产，它们也以公司财产的形式出现，这里指的是短期资产。短期和长期之间的这种区别与企业经营和投资的概念有关，与有关资产的类型无关。

资产的所有权和使用权分离的情况很常见；一家公司可能从另一家公司租赁资本，这种情况在一般租赁模式或其他模式（如机械或车辆租赁）中都有所体现，在这种情况下，资本出现在承租公司的损益表中，而不是资产负债表上。但是，会有一个法律实体是资本资产的最终所有者，它将作为资产出现在其资产负债表上。

### 7.2.2. 作为资本货物的生产要素劳动力

目前，FP 劳动力在财务报表中是作为收入报表中的一个成本要素列示的。人均劳动力投资成本计入相应的期间，其价值反映在损益表中。一般来说，如果成本与收入有关，则属于可变成本，而如果成本是公司结构的一部分，则作为固定成本入账。

他们在公司中的份额没有反映在资产负债表中。作为资产出现的事实意味着公司对 FP 劳动力拥有所有权，这通常可被视为与奴役形式有关。一般来说，资产负债表可能会显示公司欠工人或工人欠公司的债务余额，这只不过是公司损益表和现金流量之间的暂时错配，但对所有权没有影响。

全球公认工人不能成为公司资产负债表的一部分，这种情况在历史上实属罕见。废除奴隶制是过去两个世纪的社会反应，皮凯蒂（Piketty，2014年）在说明1777年奴隶约占美国社会财富的三分之一时也提到了这一点<sup>176</sup>。对另一个人的所有权意味着将其转化为所有者的资产，因此属于资本概念的范畴，用之前用于其他生产要素的术语来说，可被视为人的资本化，正如（罗德里格斯等人，2015年）在巴西的案例中所反映的那样，在“人的资本化”一语中，“人”被视为“资本”。

“流动资产和牲畜资产”<sup>177</sup>。人类劳动不再以资本的形式存在这一事实，以及对废除奴隶制的历史进程的研究，都是解决奴隶制问题的知识来源。

根据其他生产要素作为PF的属性，将其分配给其他生产要素。

1776年，亚当-斯密指出生产要素包括土地、劳动力和资本，但这三个生产要素仍可被视为资本的形式。据记录，这一年共有277艘船将人作为奴隶运过大西洋，在美洲各地服役，其中有78426人上船，69724人下船。这些数据表明，当时一些公民可以拥有他们从事商业活动的土地空间，以及从事该活动的人员和为干预该活动而购置的任何机器。所有权意味着他们可以随意买卖空间（如惰性物质）和作为资本的人员。

到1776年，这种情况将土地和人口置于资产负债表的固定资产中，与任何用于剥削的机器或运输工具处于同等地位。1833年，针对英国殖民地所有奴隶的“废除奴隶制法案”<sup>179</sup>获得通过，改变了大西洋奴隶贸易。美国内战中废除了奴隶制<sup>180</sup>。早在1948年，联合国《世界人权宣言》<sup>181</sup>就确立了人人生而平等的尊严和权利。

---

<sup>176</sup> 第4章，第178页

<sup>177</sup> Trad.Lib.作者：“动产和不动产”。

<sup>178</sup> 见数据库：slavevoyages.org

<sup>179</sup> 1833年8月28日

<sup>180</sup> 美国宪法第13修正案：1865年1月31日废除奴隶制。资料来源：“国家档案馆”。

<sup>181</sup> 第4条

目前，法律上已经废除了人的所有权，但国际劳工组织的数据<sup>182</sup>表明，约有 5000 万人生活在奴役、强迫劳动或强迫婚姻的条件下。在这两种情况下，都意味着一个人对另一个人的所有权，这种情况仍可被视为资本。

所描述的道路展示了一个社会的演变，在这个社会中，人们开始承认所有个人的自由权利，将他们之间的关系从财产关系转变为契约关系，尊重双方在自由条件下达成的协议。简而言之，人已经从个人和公司的资产负债表中消失，而劳动报酬则记录在损益表中。

### 7.3. 财务报表中的自然生产要素

大自然的既定生产要素被视为空间、惰性物质和生物，它们先于人类的行动，因此，它们在财务报表中的作用将在下文讨论。

关于职业教育与培训的市场应用，有两个截然不同的方面：

1. **公司行动**：在确定的条件下，将其作为公司生产和价值创造链的要素引入，考虑到购买价值与出售时的价值相等的预期。
2. **投机活动**：在销售和购买过程中，预期在资产成为公司资产负债表一部分的期间内对其进行重估。无论是否为公司创造价值，它都可能为公司带来利润/损失，这一结果将作为资产价格的变动转入损益表。对投机活动的研究不是基于积极或消极因素本身，而是在奥地利经济学意义上（Kirzner，2011 年）<sup>183</sup>，将其视为自发协调过程中对盈利机会的市场反应。这意味着投机成为市场的一个自然要素，有助于减少价格波动，而任何

---

<sup>182</sup> 见：“强迫劳动和强迫婚姻”，2022 年 9 月，第 19 页。

<sup>183</sup> 见：附录，第 339 页，“投机是跨期市场的一个方面”。

对投机决策的分析和应对必须以市场机制为基础，而不是以市场监管决策为基础。

对于自然界的三种生产要素而言，既有开发用途，也有投资用途。与直接开发相关的用途是库存<sup>184</sup>，可体现在房地产资产、原材料或牲畜的买卖等中介活动中，而与投资相关的用途一般更多与房地产资产相关，因为它们能够通过使用产生定期收入，也与不同的生物相关，因为它们能够根据其产生的产品（如水果或牛奶）提供回报，而不会造成资产损失。

PF 的这种分布与各国的会计核算有关，从西班牙的会计核算总计划<sup>185</sup>中可以看出，如图 41 所示，财务报表中反映了不同的账目组别。图 41 显示了第 2 组，即固定资产，其中包括以房地产、原材料或生物形式处理的资产，这些资产是能够产生收入的投资品，而不是被视为可在市场上利用的要素。

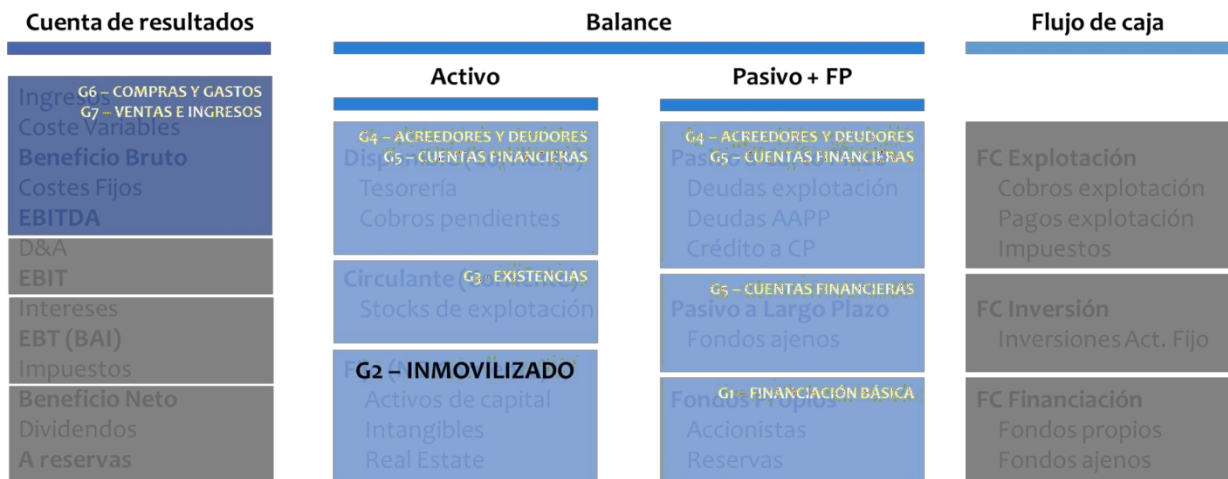


图 41：根据 RD 1514/2007 号文件批准的 PGC 不同账户组的位置。资料来源：作者编制

<sup>184</sup> IAS2，“库存”。

<sup>185</sup> 2007 年 11 月 16 日第 1514/2007 号皇家法令，批准了总会计计划。



### 7.3.1. 财务报表中的空间

目前，在财务报表中，空间大多以固定资产<sup>186</sup>的形式列示，与其他资本项目如机械或无形资产如专利权放在同一位置。在资产负债表中，空间与对其进行的干预一起出现，干预的形式可以是住房、商铺、基础设施或其他，既确定了空间的价值，也确定了相关的不动产资本。与其他固定资产一样，空间的使用以其价值折旧的形式出现在损益表中，这并不一定是由于资产的实际折旧，而是随着时间的推移对使用价值进行会计调整的结果。

目前，空间是以资本的形式进行核算的，这意味着尽管不同形式的资本和空间具有上文讨论的不同特征和理由，但经济对它们的处理是相似的。反过来，正如对房地产行业的资本化分析所示，在资本和空间的情况下，价值的异常变化在损益表中显示为资本的重估或贬值，对公司利润产生直接影响。换句话说，资产价值的变化与销售收入一样会影响经营成果，不同的是，前者是公司经营之外的事件，没有相关成本，而后者是商业活动本身，会受到提供相关商品或服务的可变成本的影响。

在这种会计格式下，空间的作用等同于资本，它在资产负债表中的位置与固定资产中反映的财产相同，在损益表中以折旧/折旧的形式进行相同的会计调整，从而使其成为受资本市场条件制约的资本资产，但又具有不同的特征。

与这一概念相反，空间作为一种独立的 FP 似乎是一种社会物品，并不像目前提出的那样具有无限期的所有权。从经济角度考虑，空间作为一种社会物品，可以租赁给能够在市场上充分利用空间的法人。在这一点上，空间失去了其作为资产的功能，而成为一种在市场上最大限度竞价的合同使用权，这意味着它在其权利持有人的损益表中显示为一种成本。

---

<sup>186</sup> IAS40 "投资性房地产"。

PF 所描述的情况的主要内容是，土地及其上建筑物的身份发生变化，从资产负债表（方框 2）图 42 所示的资产形式转变为使用行为，反映在（方框 1）损益表中。

| Cuenta de resultados     | Balance                       |                             | Flujo de caja          |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|
|                          | Activo                        | Pasivo + FP                 |                        |
| Ingresos                 |                               |                             |                        |
| Coste Variables          |                               |                             |                        |
| <b>Beneficio Bruto</b> 1 | <b>Disponible (Corriente)</b> | <b>Pasivo a Corto Plazo</b> | <b>FC Explotación</b>  |
| Costes Fijos             | Tesorería                     | Deudas explotación          | Cobros explotación     |
| <b>EBITDA</b>            | Cobros pendientes             | Deudas AAPP                 | Pagos explotación      |
| D&A                      |                               | Crédito a CP                | Impuestos              |
| <b>EBIT</b>              | <b>Circulante (Corriente)</b> | <b>Pasivo a Largo Plazo</b> | <b>FC Inversión</b>    |
| Intereses                | Stocks de explotación         | Fondos ajenos               | Inversiones Act. Fijo  |
| <b>EBT (BAI)</b>         |                               |                             |                        |
| Impuestos                | <b>Fijo (NO Corriente)</b>    | <b>Fondos Propios</b>       | <b>FC Financiación</b> |
| <b>Beneficio Neto</b>    | Activos de capital            | Accionistas                 | Fondos propios         |
| Dividendos               | Intangibles                   | Reservas                    | Fondos ajenos          |
| <b>A reservas</b>        | Real Estate 2                 |                             |                        |

图 42：公司财务报表的简化结构，显示本节讨论的两个主要元素：1：公司成本和费用的来源。2: 公司的流动资产和固定资产。资料来源自行编制。

公共当局在确定这种将空间作为资产处理的方式中的作用十分突出。这一活动在传统上可被视为土地所有权的转让，以换取对价，如伊比利亚半岛的再征服、发现美洲后的殖民化<sup>187</sup>、西班牙的失地过程（鲁埃达，1997 年）<sup>188</sup> 或征服西方<sup>189</sup>。目前，这项活动仍在继续，重点是

<sup>187</sup> 见 (Prem 1992) 第 448 页中墨西哥的案例：“财产是通过几种程序获得的，其文件记录参差不齐。起初，侵占现象很普遍，这反映了征服、第一审法院的专横统治以及法律制度在殖民地的缓慢实施”（Prem，1992 年，第 448 页）。

<sup>188</sup> 见第 29 页：“被称为'de Godoy'的裁减与国库问题有关，从那时起这就成了惯例”，或第 44 页：关于 Mendizábal 的计划，“从裁减过程中获得的资源将用于尽可能减少债务”，或第 71 页：“根据时期的不同，裁减的比例或多或少，有一点是所有（政治家）都同意的：利用裁减来增加国家及其机构的国库”。

<sup>189</sup> 参见 loc.gov 网站上的“国会图书馆”：“印第安人土地出售：拥有自己的家园，轻松付款。完美产权。三十天内即可拥有。西部的优质土地”显示了 1911 年美国内政部的出售行动。

包括土地租赁和土地出售（Cuffaro 和 Hallam，2011 年）（Von Braun 和 Meinzen-Dick，2009 年）<sup>190</sup>（Evers 等，2013 年）<sup>191</sup>。

### 7.3.2. 财务报表中的惰性物质

对大多数公司来说，惰性物质在财务报表中显示为损益表中的货物消耗。在本期创收过程中消耗的商品作为可变成本入账。这些货物可能是所售产品的固有部分，如制造最终产品的材料。它们也可能是加工过程中消耗的原材料，其中可能包括用于提供所用能源的原材料。

就惰性物质而言，其资产也可以在资产负债表找到，作为流动资产储存起来，等待在公司销售过程中消耗。无论是自然状态下的原材料，还是生产阶段的中间产品，抑或是符合公司目标的成品，都将作为公司的流动资产。

由于石油、煤炭或天然气等能源具有重要的社会意义，在此可以举例说明。从那时起，这些能源被消耗或出售，其成本和相应的收入都会出现在公司的损益表中，相关的利润也会随之显示出来。

与惰性物质从一开始就被同化为资本不同，将惰性物质视为社会的 PF 意味着需要作出社会决定，通过上述市场生成机制将其引入市场。这一决定成为惰性物质资本化的过程，通过拍卖过程，惰性物质成为收购者资本的一部分，并在此时获得当前的资本形式。

与第九部分一样，资本化过程与惰性物质生产基金可持续条件下的市场供应有关，因此还值得评估第十部分的政治作用，其中财政政策与自然生产基金产生的租金相对抗，惰性物质生产基金的税收可被视为一个需要考虑的重要因素。

---

<sup>190</sup> 可以看到关于公共和私人行为者之间交易的新闻报道实例，表明“许多国家的政府，直接或通过国有实体和公私伙伴关系，正在谈判或已经完成了在国外租赁、特许或购买耕地的交易”。

<sup>191</sup> 见第 2 页，“对耕地价值不断增长的投机是外国土地收购的主要驱动力，其中涉及的不仅有耕地，还有其他土地。不仅有私人投资者，还有银行、政府和主权财富基金”。

惰性物质 FP 资产中的维护与其他更普遍使用的形式相比，是一种不那么糟糕的征税形式。

### 7.3.3. 财务报表中的生灵

对生物的处理可被视为类似于对惰性物质的处理，在这种情况下，从投资角度看，与 "生物资产"<sup>192</sup> 的概念有关。在资产概念下，可以举出牲畜、林业或葡萄园<sup>193</sup> 的例子，这些资产目前出现在其所有者的资产负债表上。

与惰性物质 PF 的情况不同，惰性物质 PF 的存量维持可被视为独立于人类行为，而目前存在的生物 PF 则高度依赖市场；其规模的缩小将危及 PF 的生存。这种依赖性意味着需要继续将其视为一种资产。

因此，在 "生物" PF 处理下产生的变化与之前未被资本化的生命形式有关，这大大降低了对空间和惰性物质的影响。然而，作为全球公域生命的一部分，海洋中的生物具有最大的实施可能性（Schrijver，2016 年）<sup>194</sup>，这一方面既包括可持续性标准，也包括为社会创收的标准<sup>195</sup>。

## 7.4. 大自然生产要素资产负债表

本节提出了大自然私人融资机制的所有权和所产生的租金对财务报表的影响问题。由此产生的问题是，这些资产在什么时候被视为市场的一部分，社会所有权一词在什么时候变得有意义。惰性物质储备（如石油或天然气）或生物在其自然栖息地的存在（如鱼类资源）最初与人类行为无关，这限制了将其视为财产。勘探过程或

<sup>192</sup> IAS41，"农业"

<sup>193</sup> 《里奥哈酒庄审计报告》第 11 页，"在有形固定资产中，集团将其拥有的葡萄树的价值列入生物资产分类。这项固定资产按葡萄树的预计使用寿命（17 年）直线折旧"。

<sup>194</sup> 空间包括 "公海、深海海底、外层空间、月球和其他天体以及极地区域，这些区域可被视为全球公域，因为没有任何国家实体有能力对其主张专属管辖权"。

<sup>195</sup> 然而，租金远远低于租赁空间所能获得的租金。

以及惰性物质，见粮农组织："非法捕鱼每年给世界造成高达 230 亿美元的损失"。

发现这些自然物品已经提出了人类如何与它们相处的问题。它们的存在并不意味着它们参与了市场，尽管这可能会对代理人的市场决策产生影响；关于在未来市场上使用它们的可能性的知识改变了当前的市场。

这种两难境地提出了一个问题，即是否应该为可被称为自然资源的资源编制资产负债表（弗里德曼，G. 2001）<sup>196</sup>（巴尔比耶，2008年）。资产负债表具有资产的含义，因此所有权意味着资源在市场上商业化之前的资本化。与（Boyce 2001）不同的是，自然资源包括：

*我们赖以生存、种植食物和纤维的土地；我们饮用的水，以及用来灌溉农作物、发电和处理废物的水；大气层；....."。*

*我们的地球；海洋中的鱼类、森林中的树木以及所有其他野生和驯养的动物和植物；矿石、矿物和化石燃料；以及*

*太阳的能量....."<sup>197</sup>*

将自然界的所有物品都视为资产（财产），将野生动物等同于家畜，或将自然状态下的矿物等同于开采和储存以供使用的矿物。在资产的概念下，我们可以理解为人类对地球上或地球外所有物品的所有权。与这一定义不同的是，从自然到资产的形式变化意味着将其视为私人财富，从而使其资本化并进入市场。

在市场条件下编制自然生态基金的资产负债表，需要对自然生态产品进行市场前的市场处理，但也可以通过广为人知的金融工具来构建可用信息。

国家平衡与全球平衡之间的区别是基于国家之间对自然资源永久主权的共识<sup>198</sup>，这种共识并没有减少人类因所处国家不同而在获取资源方面的差异，从而促进了对资源的开发。

---

<sup>196</sup> 见：“社会创造财产。经济制度的定义在于它允许什么成为财产，以及财产的范围。

！。

<sup>197</sup> Trad. Lib. 作者：“我们赖以生存和耕作的土地；我们饮用和用来灌溉农作物、发电和处理废物的水；笼罩我们星球的大气层；海洋中的鱼类、森林中的树木以及所有其他野生和驯养的动物和植物；矿物和化石燃料；以及太阳的能量.....”

<sup>198</sup> 见（Soros 1999）第 195 页：“我们的国际协定以国家主权为基础，国家以自身利益为导向”。

的全球平衡，可对不同汇总水平的人均 *存量* 进行比较。

#### 7.4.1. 自然生产要素的租金

参与自然生态基金市场需要产生租金，租金对空间的使用具有周期性，而对惰性物质和生物的资本化则具有准时性。根据所提出的模式，这些租金作为社会收入出现，这意味着所有社会成员的共同参与，这就产生了与国民账户无关的独立核算。

#### 7.5. 结论

不平等或非正规经济的存在等社会问题通常被归咎于作为一种经济模式的资本主义，但问题的根源在于将资本定义为生产函数。对 PF 和生产函数的重新表述提出了一个问题，即修改这些因素的考虑条件，以便从经济理论概念转向对现实市场产生影响。

在考虑资本 PF 方面的拟议变化需要考虑公布资产负债表，显示国家公司的自然资产，或者最好是自然 PF 全球公司的资产负债表。在这种报告模式下，将有可能在市场条件下对这些因素开展工作，包括向社会出租空间或在将自然资本化的过程中将惰性物质和生物资本化。

亚历杭德罗-塞古拉-德拉  
卡尔

---

故意留白

## 8. 生产要素中的家庭

---

在制定生产要素时，将空间与资本交界处的房地产问题作为经济学中最有趣和最困难的问题（马歇尔，1920年）。在一个世界上有三分之二的资本是房地产<sup>199</sup>，其中一半以住房和其他建筑物的形式存在的社会中，空间作为一个独立的生产要素的概念给市场管理带来了重大问题。在发达国家，可用空间可被视为主要通过建筑物以及农业和其他投资进行资本化。由于在经济上不可能将这些投资与其所在的土地分开，因此出现了一个问题，即 PF 应被视为空间还是资本。

将建设用地视为所有行为主体都可以竞标承包权的 FP 空间，可以增强经济的活力，更好地将 FP 分配给市场所能提供的最有效的用途。然而，这也给土地上的资本应用带来了问题；因为任何投资在约定期限结束时都会损失，所以投资挤出效应是可以预见的。从市民家庭的角度来看，它提出了通过向公众提供住房而使住房商品化的问题。

---

<sup>199</sup> 见麦肯锡全球研究院，第 11 页，“全球资产负债表的兴衰”。



主要目的是对其进行临时评估和定期评估，剔除与创造财富、安全或家庭有关的方面。

相对于空间而言，已建成的土地如今是双因素世界中的资本 FP。它是一种资产形式，既有土地的无限期和稀缺性，又有在土地上投资的高持久性。在一个投资面临高风险的动态世界中，无论投资目的如何，房地产资产都具有很高的安全性。

从获得住房的目标出发，拥有房地产资产的保障促进了在不断提高质量和服务的条件下大量住房的发展。鉴于全球可用资金的增加，在房地产行业（包括土地和建筑物）资本化程度不断提高的威胁下，这种情况带来了挑战。在这种情况下，通过将租金与购置资产所需的投资分开，降低了资本化过程中的盈利能力，导致获得住房的难度增加，因此，无论是作为大部分人口的首选，还是在市场的强加下，租房的情况都会增加。

本章分析了房地产在私人融资结构中的作用，强调了自然人和法人在其活动与市场之间的联系基础上的区别，以推进对家庭这一为人类生活提供安全和稳定的要素的研究。

## 8.1. 引言

马克思（2014 年）或哈维（Harvey，1982 年）等作者将土地视为资本货物，而在其他情况下，土地被视为 *商品*（波兰尼，2001 年），这两个概念都与前几节中讨论的经济金融化的观点一致，即土地是其所有者的资产。在这种处理方式中，资产的概念可被视为人类创造的结果，正如所讨论的那样（克里斯托弗，2016 年）：

*"土地本身就是政治经济学的产物，也就是说，土地并不是政治经济学之外的概念"* <sup>200</sup>

---

<sup>200</sup> p. 135, Trad. Lib. 作者："地球本身就是政治经济的创造物"。

在财产作为一种社会制度的概念下<sup>201</sup>，本文研究了空间与资本的关系，因为这种关系对市场的运作具有重要影响，其中包括各种关系：

- **家--市场**：家与安全 and 家庭的概念相关（Somerville，1997年），在此背景下，人们养成了关爱和关系的习惯（Power & Mee，2019年），而市场则与风险和盈利相关，这个问题在很大程度上与个人的法律人格相关，因为家的概念主要与自然人的活动相关，而市场的概念则与法人的活动相关。
- **效率--公平**：鉴于效率的概念意味着市场在自由竞争中的运作，而公平则是从公平获取大自然的 PF 的角度出发的，这些要素将在第 X 章中更深入地论述。
- **财产--使用权**：从财产概念的角度来看，（比戈，1968年）在《财产》<sup>202</sup>一书中部分地阐述了这一问题，试图将一等财产或家庭财产与市场相联系的二等财产区分开来。同样，弗里德曼（Friedman, G. 2001）在历史性地面对神圣财产权与工具性财产权<sup>203</sup>时也做出了贡献。

乔治 1879 年）或（马歇尔 1920 年）以不同方式提出的土地所有权问题，又根据是否使用经典生产函数或本著作中开发的生产函数而分为若干问题。通过将地球 FP 分离为空间、惰性物质和生物，可以独立确定它们各自的所有权和租金。根据上述生产函数，有必要研究它们与目前支配经济的要素之间的行为关系。在这一领域，其与不同形式的法人资格之间的关系以及从会计和财务角度产生的影响尤为突出。

尽管个人融资基金的特点与使用人无关，但有必要在此提及经济中的不同法人类型。受国家法律管辖的个人或自然人

---

<sup>201</sup> 就土地而言，这一概念与普鲁东（Proudhon，1983年）或最近沃德（Ward，2002年）提出的概念相冲突。然而，所有权是在与农业相关的条件下提出的，而农业在社会中所占的比例较小，这就对此类标准在当今经济中是否合适提出了新的问题。

<sup>202</sup> 第二部分，第 79 页

<sup>203</sup> 第 3 页，"这种工具性论证并没有使财产神圣化；它们并没有使财产本身成为目的"。

性质的法人<sup>204</sup>和为实现某些目标而设立的机构的法人<sup>205</sup>。在将法人视为创建的机构时，包括了许多子类型的机构，如传统的营利公司、从事商业活动的自营职业者、银行、基金会、非营利组织、协会或公共机构（蒙雷亚尔，1930年）。这些都是在相互依存的社会中运作的法律实体，只要它们受市场条件的制约，其存在的基础就是它们满足消费者需求和愿望的能力。

将自然人和法人视为：人、法人或具有法人资格的人，并不意味着二者是相同的，这就是为什么我们可以再次诉诸（密尔，1959年）的观点，即有必要继续研究和验证我们的经济基础是否继续对社会中所有行为主体之间的关系做出反应。从这个意义上说，观察自然人和法人之间的经济行为，可以将人类为自己或为市场的行为普遍区分开来，即自然人从事消费以满足自己的需求，而法人则从事创造相应的供给。这并不是—种僵硬的分离，例如，将自然人的活动限制在对产品和服务的需求上；自然人的艺术创作等活动可以有意无意地成为一种市场活动。

然而，关于经济中的PF，有必要研究界定自然人和法人的独特特征。根据两者的异同，有必要评估在私人融资空间的所有权和使用权方面对这两类法人进行类似处理是否合适，目前的情况就是如此。其原因在于，这两类法人在其创建、预期寿命、基本要素的修改以及最重要的功能方面都具有独特的属性。

---

<sup>204</sup> 《民法典》第29条

<sup>205</sup> 《民法典》第35条

## 8.2. 生产要素的法人地位

自然人和法人<sup>206</sup>并非生而平等，所有自然人之间都可以这样考虑（弗里德曼，2022年）<sup>207</sup>，他们的产生过程、变化或预期寿命等方面都存在巨大差异，这在经济学上也有影响。

首先从创造过程来看，迄今为止，人（人类）是自然诞生的，其特征和遗传也是自然的结晶。人出生时是一个依附性的存在，在其生命的大部分时间里都是如此，直到达到“成年”年龄才被认为具有完全的行为能力。相比之下，公司（和一般法人）是根据其创始人的明确意愿创建的，根据这一意愿并按照法律规定，可以确定公司管理的初始条件。在公司的经济范围中，有两个要素非常突出：

- **股本**：即股东为实现委托给公司的目标而对公司进行的投资。原则上以货币形式存在，但也可以是其他可以用货币估价的形式，如土地、建筑物、机械、专利或技术开发。
- **企业宗旨和公司章程（宗旨）**：这是公司业务的框架，也是公司成立后的管理条件。

自然人和法人一旦产生，也会受到不同条件的限制。人的资质有限，而公司却有能力的随着时间的推移改变自己的地位。负责管理的人员有权向所有者提出修改建议，无论是修改资本、公司宗旨还是公司章程，从而使最初创建的企业实体能够适应时代的需要。同样，公司也可以根据当时和当地的现行法规，以合并或收购的形式进行变更。不符合人性的行为。

---

<sup>206</sup> 在证实这一差异时，（Gómez Montoro，2002年）提到了法人对权利的所有权。

<sup>207</sup> 第10章，第385页，'人'不包括公司和其他法人'。

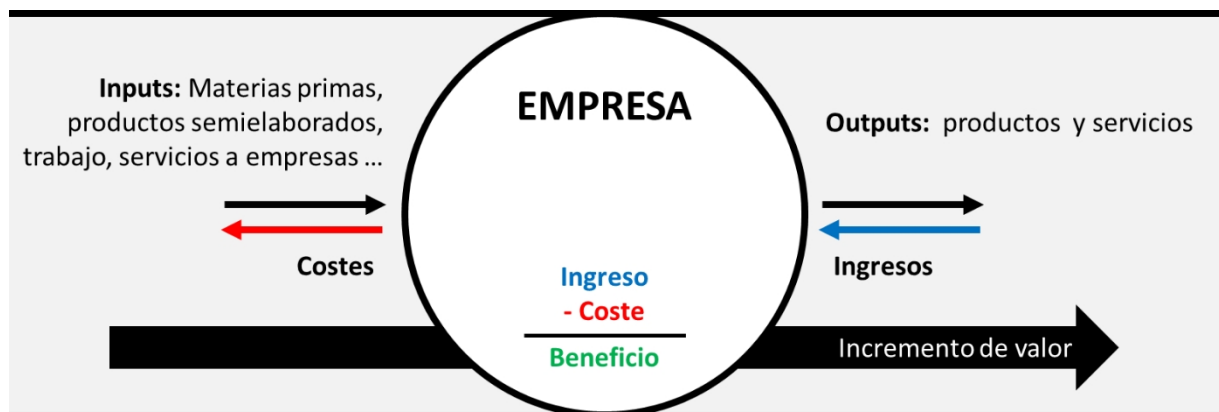
<sup>208</sup> 参见BCG于2023年10月26日发布的出版物《M&A Is Looking Up After Bottoming Out》中的数据，其中指出“截至2023年8月底，今年迄今为止，各公司共宣布了约21,500项交易，总价值达1.18万亿美元”。

关于预期寿命，公司的目标是寻求盈利（弗里德曼，1970年）。如果没有盈利能力，它们就会成为股东的成本，除非有变革的预期，否则就会走向倒闭。在这种情况下，企业的生命周期是一个变量，主要取决于企业对股东有用的时间有多长。鉴于公司的生命周期没有像人类一样的价值或参考范围（童年、青年、成年、老年），<sup>210</sup> 西班牙国家统计局或欧盟国家统计局<sup>211</sup> 提供了有关这些变量的数据<sup>209</sup>，这些数据被人性化地描述为公司的出生和死亡。

### 8.2.1. 市场法人资格

法人是人类为实现特定目的而创建的机构<sup>212</sup>。其中，营利性法人实体的创建是为了在将投入转化为产出的能力基础上获取利润，以提供商品和服务。

从图 43 中可以看出，公司的盈利能力是以满足社会需求为基础的。如果不能销售足够的商品和服务，就不能产生足够的收入流，就会出现亏损，最终导致公司倒闭。公司作为一个机构，具有社会功能（García Delgado，2023年）<sup>213</sup>。在成功实现这一社会功能的基础上，公司股东才能获得盈利资源。



<sup>209</sup> 马德里社区，"2022 年企业死亡率和预期寿命"："2022 年企业出生时预期寿命[.....]达到 8.81 岁"。

<sup>210</sup> 见国家统计局，2022 年 11 月 10 日新闻稿："2015 年出生的企业中有 45.1%在观察五年后存活"。

<sup>211</sup> 商业人口统计主要变量

<sup>212</sup> 《刑法》第 2 章第 35 条

<sup>213</sup> GSR Bulletin 2023，第 210 页，"经济学中的因果关系几乎总是循环往复的：没有市场，就没有创业精神；没有创业精神，就没有市场和进步"。

图 43：公司功能图，显示右侧的产品和服务流：投入和产出，以及左侧的经济流：收入和成本，公司处于价值增长过程的中心。资料来源：自行绘制

从财务角度看，公司的正常经营业绩反映在损益表中。其次是可变成本，即用于生产供应品的 FP 组合所产生的成本；第三是固定成本，即支持公司创造价值的结构。这反映了企业管理的一般概念，如市场导向、能力开发（如质量或创新）或寻求竞争优势（Slater 和 Narver，1994 年）。

尽管如此，其他形式的法人，无论是政府机构、国际组织、协会、基金会还是非政府组织<sup>214</sup>，都以类似的方式发挥作用。它们使用不同类型的投入，提供影响市场特定部分的产品和服务。他们通过工作获得收入，不论收入是与销售额挂钩，还是来自其他来源，如自愿捐款，这些收入使他们能够支付与工作相关的成本。剩余部分（如果有的话）必须用于公司章程中约定的目的。根据这些考虑，公司与任何其他法律实体并无太大区别，只是在利润分配的决定上有所不同。

### 8.2.2. 为法人市场创造价值

获得投入后，企业通过内部转型过程创造价值，在这一过程中，企业对不同投入进行有序组合，以产生社会重视的最终产出。这方面的例子有

- 商品（产出）的生产。它涉及公司内所有参与生产的操作人员（劳动力）的时间投入、精密高科技机器（资本）的使用、原材料的使用，以及使用相同的原材料生产商品（产出）。

<sup>214</sup> 见“乐施会 21-22 年度报告”，第 48 页：“联合会报告 2021-22 财年盈余 9 910 万欧元，这一强劲的财务结果[.....]使我们能够加强财务状况，以便在未来产生更大的影响”。无国界医生组织《2022 年国际财务报告》，第 12 页，“资金变动前盈余总额 = 6705.8 万欧元”。另见绿色和平组织“2022 年年度财务报告”，第 35 页，“分担参与利益和财务结果（2022 年）后的盈余/（赤字）= 1,676,000”。

这些物质以自然状态或之前由其他公司转化的状态运抵公司，因此是能源（惰性物质）。

- 在两点（产出）之间运输货物的服务。这意味着要有不同的投入，其中包括：一个或多个执行收集、运输和交付任务的人（劳动力）、技术手段（车辆=资本）或必要的消费品（化石资源产生的能源=惰性物质）。

在这两种情况下，投入都是为了公司所确定的目的，从而能够在被称为价值链的过程中创造出提供给社会的产出（波特和米勒，1985年）。公司负责实施创造产出的转化过程，并使自然、劳动和资本等生产要素的组合尽可能高效。这些产出可以供个人最终消费，也可以被其他公司用作新的投入，从而有助于开发更高的最终产出。

在这两种情况下，都需要有第一个 FP，即空间。空间的表现形式不同：第一种情况下，需要一个满足某些固定条件（工作、工作安全、装置安全、储存等）的特定私人空间；第二种情况下，需要临时使用连接收集点和目的地的公共空间，或者在类似于私人高速公路的情况下，需要支付通行费的私人空间。

### 没有市场价值的股东价值

与这种以对社会的价值贡献为利润基础的商业模式不同，还有一种在经济中获取利润的另类方式。这就是作为市场仲裁者的商业职能，其基础是收购价值被低估的资产，然后以更高的价格出售，而无需对 FP 进行任何投资。这种用途与不受时间或数量限制地拥有空间和自然资源的能力有关。

如今，公司可以购买对某一空间的无限期所有权，只要公司认为有必要，就可以一直使用，然后在以后出售。在这一过程中，公司没有任何具体活动，最初的空间可能与最终的空间完全相同，但由于在享有所有权期间经济发生了变化，有可能在以后出售。

因此，这块土地的价值有可能发生变化（乔治，1879年）<sup>215</sup>。

从宏观经济的角度来看，几乎不存在稳定性；第四章中讨论的人口数量或人口收入的变化将对资产的价值产生影响。同样，在现有的货币政策下，货币的购买力会发生变化，货币的价格也会发生变化，至少允许货币被用作价值储存（Anari & Kolari，2002年）。从微观经济的角度看，从购买土地到出售土地，土地所处的环境可能发生了变化，从而再次影响到价格。在这样的环境中，附近的土地所有者可能已经改变，可提供的服务可能已经改变，或者附近的人口数量可能已经改变（Mingche 和 Brown，1980年）。

与静止的空间不同，我们看到的是一个在经济上极具活力的世界。世界的变化不可避免地会引起价格的变化，正如我们在前几章中所看到的，无论是绝对价格还是相对价格，都有上升的趋势。因此，可以预见的是，公司将能够以不同于购买价格的价格出售空间，并在此基础上寻求获得利润，而没有履行公司将投入转化为产出为市场创造价值的基本职能。相反，它通过拥有资产为自己创造了价值，却没有为市场创造任何价值。

图 44 显示了所分析的案例。从公司作为通过其变革能力为社会创造价值的核心要素开始，这是一项与公司损益表相关的活动。这是一项资产负债表业务，其中的购买-销售过程除了作为在此过程中获得的资本收益的会计分录外，不涉及损益表。

---

<sup>215</sup> 另见“纽约公共图书馆”中的“除了空地，每个人都在工作”，以及 Fay Lewis 发表的句子“我为这块地支付了 3600 美元，并将持有‘直到我得到 6000 美元’。直到我得到 6000 美元。我的利润是不劳而获的增量，是这个社区的存在和人们的进取精神使之成为可能。我不劳而获。欲知良方，请读亨利-乔治”



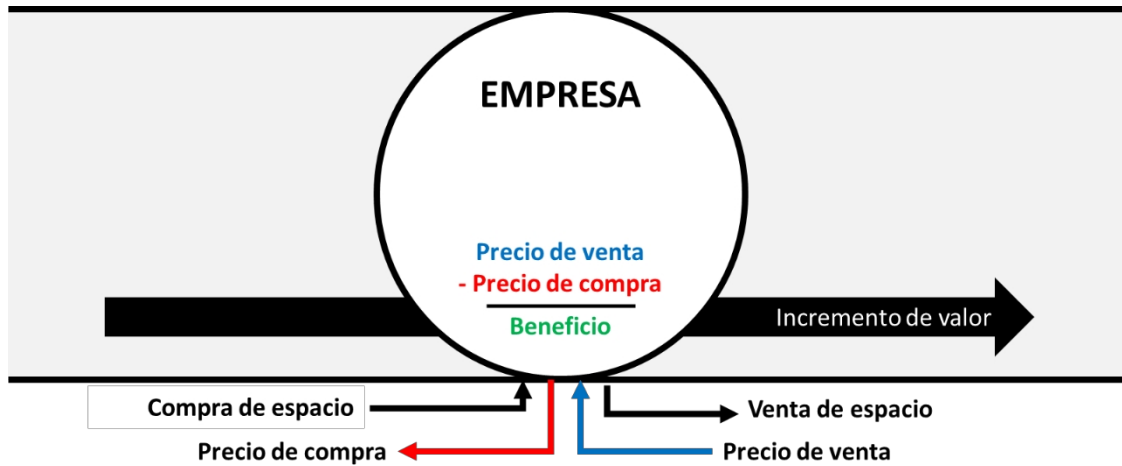


图 44：基于公司购买空间的房地产资本收入功能图。自行绘制。

换句话说，利润表中的利润与公司价值的增加过程无关（如图中灰色部分的收入和成本），而是与产权管理过程有关，对公司没有其他影响。它在利润表中只显示为资本收益收入。这种情况对投机有不同的影响：虽然从资本货物的角度来看，它对这些货物的恒定估值有积极影响，可以随时了解它们的市场份额（Malpezzi 和 Watcher，2005 年）<sup>216</sup>，但从空间作为社会手中的非生产性生产要素的角度来看，这种活动意味着创造私人利润而不对社会产生影响，这种情况支持社会对空间的所有权。

鉴于以上分析的情况，出现的问题是从经济学的角度确定产权模式，使社会能够更好地利用空间。这就是从分析事实的积极经济学转向规范经济学的问题，在规范经济学中，要考虑现有经济条件的变化，包括是否需要具体的规章制度。

为了说明这一点，可以将一个成功的初级产业企业的自然演变过程视为三种情景的来源。

Malpezzi & Watcher 2005) 的研究表明，与投机可能性相关的波动条件与住房供应限制之间存在正相关关系。这一问题与空间 FP 的供应刚性密切相关。

- 首先，初创的小型农业企业可以获得履行其主要职能的空间。
- 多年后，同一家公司由于收获颇丰，得以购买大量土地（空间），在更大范围内继续履行其主要职能。
- 最终，同一家公司可能会变得非常庞大，拥有足够的土地（空间），成为某种农产品的最大生产商。

这三种情况对于经济运行来说都不陌生，它们代表了当今企业发展的三个阶段，第一个阶段是创业历程的开始，第三个阶段则是公司发展使命的成功结果。

公司需要使用空间来履行其职能。空间的使用可以有不同的动机：

- **准时**：工人可能需要一个在电脑前工作的空间。这个空间在不同时间可能不同，但不一定会影响工作表现。
- **临时性**：地点变更通常代价高昂。除了人员的迁移及其对工作（习惯、组织等）的影响外，还涉及公司所有可移动要素的迁移。资本密集型工厂就是一个重要的例子。
- **空间**：与房舍和商店等依赖地点的活动有关。它们需要一定的空间才能成功经营。同一市场在主要地点和次要地点的表现不同。另一个空间动机可能是工人对企业的依恋，因为住在企业附近有好处。
- **与自然相关**：与生产以后可以消费的自然资源有关，如所有粮食作物、木材生产或矿物开采。这种用途对空间的依赖性很强，例如果树种植园，在第一次收获之前需要投入时间，然后可以生产几十年。

这些不同的动机使空间成为公司安全和盈利的来源，这对公司开展供应工作至关重要。这一条件要求公司对其可用空间的权利有保障。正如一开始所指出的，这些权利具体包括条款或相关租金等条件。在确定的条件下，公司将能够进行经济计算，从而根据资源的最佳利用作出决定。

### 8.3. 个人家庭

在考虑将空间用于经济活动之后，出现了将空间用作人的家园<sup>217</sup>和自然人的家园。家的概念超越了经济层面，但传统上一直是经济关注的一个要素（马歇尔，1884年）。目前，76%的西班牙人和70%的欧洲人都拥有自己的家<sup>218</sup>。

(Dupuis 和 Thorns, 1996年)考虑了家这一概念的复杂性，讨论了家与安全的联系，其中包括恒定、时间或例行公事等概念，同时使用了个人身份、遗产或生命刺激等术语。Hazel, 2004年)在住房研究中发展了与安全有关的“地方”的重要性<sup>219</sup>。(Blunt & Dowling 2006)结合物质问题(如市场价值或人身保护)和想象问题(如社会意义，包括身份认同或权力关系)讨论了住宅。Somerville 1997)在其著作《住宅的社会建构》中，将隐私、身份认同和熟悉感等概念发展为住宅建构，并总结指出：

*"把家建成一个熟悉的地方，也就等于为家人建造了一个家"*<sup>220</sup>

---

<sup>217</sup> "家"的概念引发了各种主观问题，从"好还是足够好"的评估(Leckie, 1989年)到一个空间被视为住所必须包含的基本要素的考虑(Segura 和 Linera, 2022年)。

<sup>218</sup> 见2013年欧盟28国住房统计数据。

<sup>219</sup> (Hazel, 2004年)触及了(Dupuis & Thorns, 1996年)所使用的术语，从维持环境、形成常规、控制生活或作为构建身份的基础的角度论述了安全的概念，同时将其作为产生个人社会关系的一个点。

<sup>220</sup> 第237页，Trad.Lib.作者："建造作为家庭场所的家，也就是为家庭建造场所"。

这种家庭概念与将土地视为 *商品* (波兰尼, 2001 年)<sup>221</sup> 或 *资本* (哈维, 1982 年)<sup>222</sup> 的概念是相对立的, 在这两种概念中, 土地作为 FP 的条件在其为市场开发的功能中占据优先地位。

(特纳 (Turner, 1976 年) 指出了他认为应该发展住房供应的三项原则, 其中包括与居民和地方机构的作用相关的 "住房自治原则"、与中央住房规划相反的 "适当使用住房技术原则", 以及主张中央监管在为私人行动提供保障方面发挥作用的 "有限住房规划原则"。

尊重归属感意味着在概念上对作为自然人的人类给予特殊待遇。这种情况的基础是对一般财产条件的定义, 即允许所有人无限期地拥有他们建造家园的空间。这些条件如果不加以限制, 可能会导致市场从法人转向自然人。

因此, 建议在将空间作为 FP 处理方面对法人加以区别对待, 这意味着允许自然人在 "家" 的考虑下获得空间。对住宅的处理仅限于一定的面积和一般条件, 同时允许在与法人相同的条件下向公司出租任何优越的空间。在对其进行定义时, 应考虑到以下几点。

- **尺寸:** 表示 尺寸 尺寸 最大尺寸 可 可  
每个自然人可无限次使用的最大尺寸<sup>223</sup>。
- **财产数量:** 作为自然人可获得的财产数量。
- **共同参与:** 考虑到一个人可以参与少于 100% 的住宅所有权, 其中

<sup>221</sup> 见第 72 页, "因此, 工业的所有要素都有市场, 不仅有商品 (总是包括服务) 市场, 而且有劳动力、土地和货币市场, 它们的价格分别称为商品价格、工资、地租和收入", 或第 137 页, "但是, 虽然理论上生产可以这样组织, 但商品虚构忽视了这样一个事实, 即把土壤和人的命运交给市场无异于消灭它们"。

<sup>222</sup> 见第 343 页, "资本主义的兴起意味着 "旧的土地财产经济关系的解体", 并将其转化为与持续积累相适应的形式", "资本可被视为 "现代土地财产或地租的创造者"。

<sup>223</sup> 对自然人所有权的考虑与家庭角色或多成员家庭中每个人都可以处置其权利的可能性并无争议。

这意味着要考虑参与更多财产的可能性。

通过将这三个要素结合在一起，公民可以在获得家庭住房的同时获得安全感和归属感，与此同时，对法人的考虑促进了在任何特定时间最有价值的土地用途的发展，使整个社会能够通过市场最大化机制有效地创造收入。

与此同时，还在开展与住房有关的更受社会关注的因素方面的工作，如财产的集中<sup>224</sup>、空置住房的存在<sup>225</sup>或房地产部门的投机行为等，这些因素转化为在人类行动之前，在生产要素的私人可用性下获得私人利益。

### 8.3.1. 空间所有权及其租金

与空间的关系建立在作为自然人的人类活动与法人活动之间的区别之上。自然人需要的空间形式是为其人类生存提供住所，并与其财产的稳定、维护和保养条件相关联，而法人则被视为最终实体，其存在的基础是实现市场目标，如公司获得盈利，或非营利组织、基金会、协会或国家本身等机构实现某些社会目标，这意味着空间可被视为有助于实现这些目标的 PF。

在法人活动的概念中，供应者（法人）和最终需求者（自然人）之间的这种差异是有局限性的，因为自然人的活动本身就可能以供应者的形式对市场做出贡献，艺术生产活动就是人类活动的一个例子，它给市场带来了价值。这里的问题完全在于空间所有权作为经济的 PF。

---

<sup>224</sup> 根据 "5 月 24 日关于住房权的第 12/2023 号法律"，在西班牙，拥有 1 500 平方米或 10 处以上城市住房的自然人或法人享有 "大户" 地位。

<sup>225</sup> 见《2021 年人口和住房普查》，其中指出 "根据全年用电量，3 837 328 处住房被归类为空置"。

从其作为家的角色来看，空间是自然人生存的基础，一旦建成，它就存在于市场的最终目标之外，尽管它可以参与其公民的特定经济活动的发展。本文不建议对人类的房屋所有权进行时间限制，因为这将产生超出本研究范围的社会和道德影响。

另一方面，从其作为法人使用的空间的作用来看，生产要素的概念并不要求其无限产权相联系，而是要求其在开展经济活动期间可供使用。它可能需要一次性的权利（如体育比赛），也可能需要长期的联系（如酒店业的建筑和/或翻新投资）。

这种以法人为基础的区分导致了财产权的分离，自然人可以获得对其住宅无限期的所有权，而法人只能获得对公司空间的独家使用权。自然人和法人之间的分离反过来又要求做出人性化的决定，限制自然人在家庭概念中的所有权，将家庭以外的任何空间的使用视为一种可以在市场条件下获得的权利。这就意味着，从财产中可无限期作为家的空间来看，任何对额外空间的私人使用都会剥夺其他人使用该空间的权利，而这种权利是可以在市场条件下获得的。如上文所述，公司可以承担这一限制，因为它可以根据适用于法人的相同条件获得转让补偿。

限制的定义是人类强加给社会的决定，因此是一种任意的决定，可以被贴上与自由相对立的标签。在这一点上，它们发生了冲突：

- 所有公民都能平等地获得初级职业教育与培训的经济方面的服务。
- 无限期的房屋所有权具有隐私、身份和熟悉感的功能（Somerville，1997年）。

人类对空间的决定归根结底是要确定财产的界限，在这个界限上，可以以实体人的形式无限期地处置财产。换句话说，就是要量化人可以从空间的哪个维度出发。

在市场条件下收购，即与法人享有同等待遇。

### 8.3.2. 决策问题

从目前的情况来看，决策问题是在考虑到每处房产的独特性及其用途和风俗习惯的基础上提出的。解决这一问题的复杂性包括：

- 地点：城市和农村，城市规模。
- 用途：住房、个人办公室、自给自足的农业用途、农业租赁。
- 每栋住宅的居民人数
- 财产的部分权益

这个问题意味着，在马德里这样的大城市中心，一个 500 平方米的公寓可被视为特殊空间，而在一个人口稀少的城市，一栋独户住宅所在的地块占据了同等空间，可被视为正常情况。这既增加了单一决定的随意性，也增加了确定替代标准的可能性。

根据图 45 所示的数据，西班牙 80%的住房面积不足 120 平方米，<sup>226</sup> 94%的家庭有四名或四名以下成员。然而，根据所提供的数据做出决策意味着要从积极的角度做出政策决定。这等同于根据自己的观察对人类行动进行干预，而忽略了一些事实，如观察某些情况的时间限制，或假设一旦实施干预，情况将保持不变。

---

<sup>226</sup> 参见国家统计局 "连续住户调查 (ECH)。当年 1 月 1 日的数据"、"按家庭类型和住宅可用面积分列的各省家庭数量"、"按家庭类型和住宅可用面积分列的各省家庭数量"。

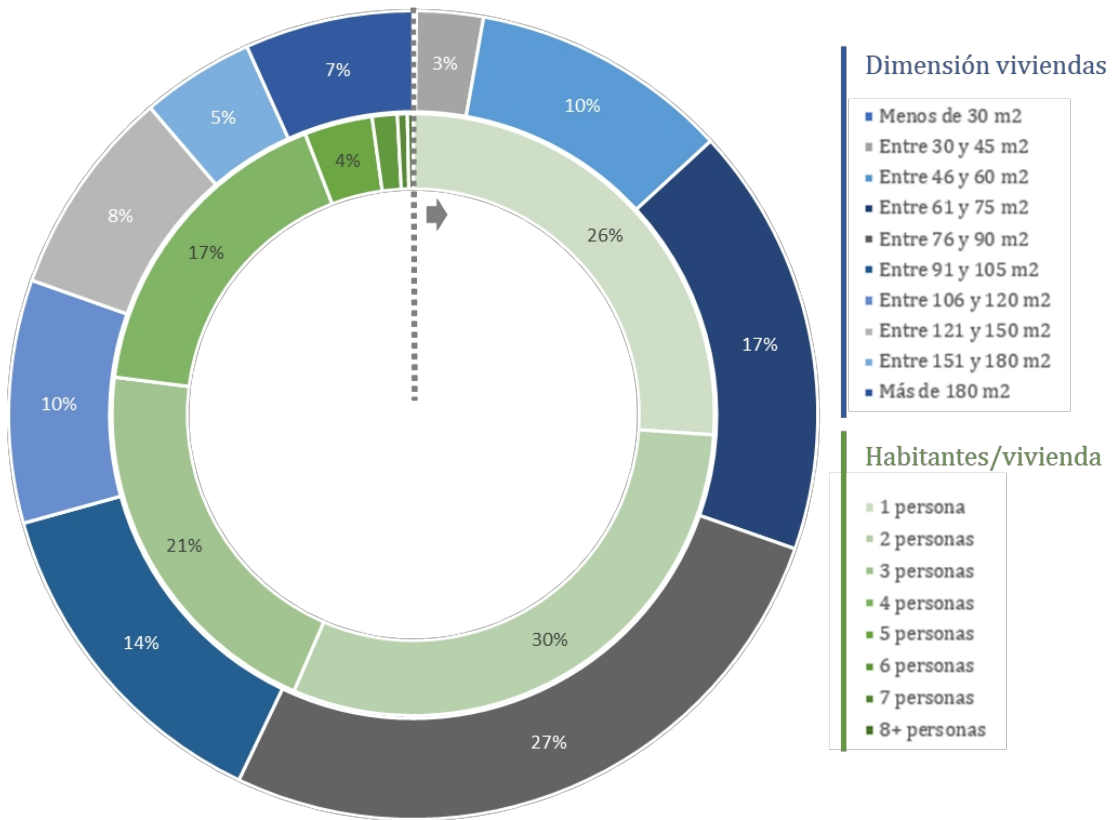


图 45：根据住房面积（外周长）和每套住房居民人数（内周长）划分的住房分布情况。资料来源：根据国家统计局连续住户调查数据自行编制。

可以不使用社会经济条件，而使用物质条件，如业主自给自足所需的空间。<sup>227</sup>

### 8.3.3. 过渡问题

如上所述，我们面对的是一家在当前市场条件下运营的公司。这种情况意味着商业空间交易已经司空见惯。目前，我们可以看到新收购的空间物业，其摊销已开始实现，同时也可以看到尚未交易的已完全摊销的空间。

在确定了自然人和法人之间的区别之后，有必要在最小的任意性下确定措施，以落实所述的市场条件。考虑到自然人和法人的任何活动

<sup>227</sup> 由于这一数额的定义不是本项工作的主题，因此可将其视为拥有最多 1 000 平方米房产的 100% 的估计价值。超过这个数额，就不再按照自然人住宅的条件，而是按照与任何其他法人的开发条件类似的条件来获取空间。



过渡仅限于以下有利于市场的措施：

1. 空间作为一种非生产的生产要素，不能再在法人无限期所有权的条件下获得。就空间所有权而言，每个自然人都被视为法人，其价值高于上一点所述的价值。
2. 每个法人实体都有权从现在开始使用有限空间，直至法规规定的空间摊销期结束。该权利可由所有者自行决定转让。

在这种情况下，非生产性生产资料被移交给社会，同时也为当前持有者的投资提供了回报的可能性。在这一点上，必须强调的是，需要找到一种对市场扭曲最小的解决方案。问题在于，当社会实施这些机制并促进市场自由化时，市场条件就会发生变化，产生一个将不同决策标准分开的里程碑。在前一个阶段，空间（土地）的投资决策是在无限期所有权的条件下做出的，而在后一个阶段，决策是在有时间限制的所有权条件下做出的。在这种情况下，将这两种决策标准联系起来的主要因素是财产的会计折旧，根据这一标准，财产的成本可以在该空间所实施的经济项目的使用年限内折旧，并有足够的时间使所做的投资产生盈利。这一条件一方面是为了避免法律索赔，另一方面也是为了避免会导致市场总体状况恶化的干预行动。

关于干预行动，建议的解决方案旨在避免通过非市场机制寻求其他解决方案的政治决定。例如，可以决定对空间所有权征收累进税，直到空间所有权变得不可行为止，或者对许多经济体来说，另一种解决办法是以市场价格收购这些空间，通过增加财政政策或扩张性货币政策使全体公民陷入贫困，从而使整个社会承担费用。

与这一解决方案相反，存在着期末公司权利回报集中的问题。这就给市场的稳定带来了风险，因为在标明的期末，公司的权利会集中。

这一点需要更深入地研究，以分散到期日并产生稳定性。

#### 8.4. 土地处理公共行动实例

从这个意义上讲，值得强调的是在市场条件下促进公共土地自由化的解决方案的公共倡议，其中一个例子是大区城市规划部在马德里市推动的“促进经济适用租赁住房的表面权利制度下的土地转让方案”，首先是 2021 年的方案<sup>228</sup>，其次是 2023 年的方案<sup>229</sup>。

这些方案提出了许多增加自由和竞争的动机，与本著作所讨论的主题相一致，涉及空间概念，将其作为进行干预的 FP，如提到的“地表权利下的土地”。提出资源开发时限为“45 年”的计划，其项目由私人资本执行。与资源使用效率以及从为社会创收的角度看与公平有关的问题。

然而，与此同时，我们面临的方案也受到现行经济模式的限制，在这种模式下，空间的所有权要么是私人的，要么是公共的，这意味着在任何情况下，空间都不是社会的财产。这就需要考虑一种具有终极性质的空间特许权，在这种特许权中，空间的用途也被明确规定并受到限制，不再是作为住房，而是更具体地作为以下用途

“负担得起的出租房”，而不是由市场自行调节。

该方案还强调了本作品所处理的条款的作用，其中现行的摊销期被用作空间私有权转让的起点。方案中显示的 45 年还不到法律规定的最长摊销期的一半，而与此同时，其市场价值估计可使开发后的企业获利。

另一个重要的问题是维修问题，监管机构强调了将建造的住宅用于出租的积极影响，这可以被视为对住房质量的积极影响。

---

<sup>228</sup> 马德里市政府城市发展管理总局为开发经济适用租赁房而实施的地表权制度下的土地转让方案（2021 年）。

<sup>229</sup> 马德里市政委员会城市发展管理总局的第二项土地转让计划（2023 年），该计划旨在根据地表权制度转让土地，用于开发经济适用租赁房。

类似于转租，而不是被理解为土地转让接受方的财产。关于最终状态，强调市政当局将在转让结束时收回土地，将已建成的建筑物纳入其遗产，获得“重要的住房存量”<sup>230</sup>。

在税收制度方面，特许权是在西班牙税收结构框架内制定的，这意味着价格的形成必须包括相应的税收，其中除了土地使用权本身的招标费用外，国际投资协定的作用是作为土地使用权的一种税收形式出现的。同样，法律合规性问题也要求将建筑条件包括在价格中，根据该方案，为符合能效要求，估计需要额外支付 15% 的费用。

在此有必要强调的是，市场租金作为私人来源的信息要素，用于确定公共机构提出的要约条件，这一点在关于“住房租金初始收益率”<sup>231</sup>的附件中按地区列出。市场租金的作用与哈耶克社会中知识的使用相一致（哈耶克，1945 年）。

在“马德里复兴”计划<sup>232</sup>中，公共资金被用来从私营部门购买在市场条件下无法获得的空间，这种做法与向市场提供被认为是公共资源的做法相反。巴塞罗那市政府<sup>234</sup>也利用公共资金<sup>233</sup>的优先购买权对市场进行干预。在产权转让方面有两种不同的行为，它们都是通过使用公共资金对买卖和/或租赁市场进行干预。

---

<sup>230</sup> 《2023 年第二项计划》第 30 页指出了该计划的目标。

根据“El Confidencial - Savills Aguirre Newman”提供的数据，在 2021 年第一期计划中登记的<sup>231</sup>处房产的收益率从萨拉曼卡区的 3.9% 到比利亚韦尔德区的 8.43% 不等，各区的平均收益率为 5.06%。

<sup>232</sup> 根据“马德里市住宅临时用益权的获取及其在‘马德里复兴’计划中的租赁管理基础”，该计划为获取临时用益权拨款 3 000 万欧元。

<sup>233</sup> 参见“habitatge.barcelona”，2021 年 7 月 28 日，“随着在 L'Eixample 购买四栋建筑，公共住房存量增加”，其中指出“自 2016 年以来，公共住房存量增加了近千套住房，投资 9120 万欧元购买了 958 套住房”。

<sup>234</sup> 根据 2018 年 12 月 20 日《城市发展条例》。Modificació del Pla General Metropolità Per a la Declaració D'Àrea de Tanteig i Retracte a la Ciutat de Barcelona i Definició dels Terminis D'Edificació, del Municipi de Barcelona'.

### 8.5. 对房地产行业的影响

鉴于空间处理方式的改变意味着空间与经济系统关系的转变，因此拟议的模式对房地产部门具有重大影响。将财产权转换为使用权意味着财产权从公司资产中剥离，现在作为成本计入损益表。这种情况要求与市场建立一种新的关系，对价格体系以及投机或非正规住区等公众十分关心的问题产生重要影响。

同时，由于考虑到人类需要一个安全的空间，因此有必要考虑以市场有效运作为基础的模式唯一例外情况，如人类对自己的家园拥有无限期的财产权，这种家园与家庭、赡养或继承的概念有关。这种情况并不妨碍人们享受优越的空间，无论其用途如何，但他们对这些空间拥有暂时的专有使用权，以换取为社会创造租金。

通过所讨论的机制在特定地区实施这些措施会对经济平衡产生直接影响。首先，通过限制市场上投机性或多重住房所有权的投机形式，减少了购房竞争。其次，通过提高城市的商业竞争力，降低企业的租金成本，有利于吸引生产性投资。

关于投机问题，其根源在于投机产生于先于人类行为而存在的商品。对老爷车或手表等资本货物的投机，是市场对社会劳动和储蓄成果的反应，这些成果将先前的生产要素转化为这一产品。与对人类稀缺或独有的艺术元素的投机不同，对空间的投机受制于历史占有权，而历史占有权是一个从占有或征服情况开始的过程的结果（乔治，2012年）

。

一旦空间的所有权转移到社会手中，传统的投机行为就会消失。当空间被公开拍卖时，由市场根据公司的最大利润率来确定价格，竞标获胜者对所获得的共同收益水平负责。根据商定的条件，空间的转让作为双方之间的合同，包括使用权和所有权。

经济方面，并防止在空间使用权终止之前改变用途。

双方签订的合同意味着公共行动对土地使用的限制。通过土地出租人和公司之间的合同，双方都做出了限制改变土地用途的承诺。这再次限制了投机活动和腐败的可能性。只有在双方的合同结束时，才有可能做出影响未来合同的改变，从而导致所提供空间的市场吸引力发生变化，所能产生的盈利预期也发生变化，这种情况将转嫁到空间的购买价格上，从而转嫁到社会收入上。

与上述优势形成鲜明对比的是 FP 空间两种市场条件的结合问题，一方面是人们对住宅空间的无限期所有权所产生的市场条件，另一方面是基于将空间出租给社会用于商业目的的使用权。这种情况意味着，无限期拥有空间所有权的住宅销售具有不同的经济条件，这取决于买方是否同时获得了住宅或是否获得了有限期的使用权。上述情况构成了私有财产对地球表面出现的有限影响<sup>235</sup>，地球上 93%以上的空间仍然掌握在社会手中，因此在空间使用权的市场条件下使用。

## 8.6. 结论

前几节讨论的 FP 空间的定义、所有权、创收和核算等问题，既涉及对 FP 空间的建构，也涉及人类家园概念的内涵。

本章提出有必要区分自然人和法人在 FP Space 方面的关系；两类法人的具体特点以及人的存在与公司和其他机构应有的社会目的之间的区别，导致了将家庭作为一个特殊群体来对待。

---

<sup>235</sup> 考虑到 5.1 亿平方公里和 100 亿人口，最多有 6.76%的空间被视为住宅，每个居民最多可拥有 1 000 平方米的无限期所有权。而这一比例又会受到高层建筑的影响（尤其是在城市中），以及所获得的空间被限制在明显较低的水平上；如果每个居民拥有 200 平方米的空间，这一比例将为 1.35%。

自然人无限期拥有的空间。根据上述规定，除住宅外的任何空间都被视为限制了社会其他人使用空间的可能性，而任何法人都可以在市场条件下使用这些空间。

这种考虑有利于发展一种模式，通过限制投资与住房概念之间的关系，为所有人获得住房提供便利。这种情况并不妨碍在公民认为租房模式更可取的情况下，推广以租房为目的的模式，如学生公寓、老人公寓、同居或共同生活等，在考虑到有限时间内的空间使用权的情况下，市场本身会促进这些模式的平衡。

在空间非资本化的情况下，预期的结果意味着改善住房的获取，降低希望使用空间的公司和机构获取空间的成本，并通过剥夺空间作为公共物品的使用权为社会创造租金。

亚历杭德罗-塞古拉-德拉

卡尔

---

故意留白

## 9. 生产要素的可持续性

---

目前对传统 PF<sup>236</sup> 的处理将经济局限于劳动与资本的关系，将土地整体转化为一种经济物品，可以用于任何想要的经济目的。这种处理方法与所使用的公共或私人经济概念无关，因为它将所有自然物品视为其中一个经济主体的资产，这种情况意味着土地所有权掌握在不同的法人手中，他们有能力按照自己的设计使用土地。

与将地球视为资产的概念相反，拟议的生产要素和由其发展而来的生产函数提出了一种独立于任何现有机构行动的自然处理方法，将其视为一组要素，在将其纳入经济的那一刻，它们以生产要素的形式存在：空间、惰性物质和生物。这种分离有利于确定每个 PF 对经济的贡献，并对其影响进行单独评估。

正如任何经济行为都会对整个经济产生影响一样，地球上的行为也会对地球的生态系统产生影响，而生态系统将趋向于动态平衡的新局面。因此，80 亿人的行动加在一起会对生态系统产生改变。

---

<sup>236</sup> 新古典主义思维模式下的现行处理方法。



在这一点上，可持续性<sup>237</sup>问题是从维持（静态）<sup>238</sup>人类生活和地球上任何其他形式的生活的条件的角度提出的。维持现有条件的目标使我们有可能观察到对可持续性起作用的两个因素：一个是与人类行动无关的自然现象的演变（动态）<sup>239</sup>，另一个是人类行动的非中立性所造成的影响，人类行动有意或无意地改变了环境。在无意改变中，因消费不同形式的全氟惰性物质而产生的对生态系统有害的排放影响尤为引人关注。

人类有能力预测生态系统的动态，并采取有助于维持当前生活条件静态的措施，因此，通过研究惰性物质 FP 消费产生的影响，有可能确定旨在将其作为市场投入的可持续性标准。经济分析的目标不应该是为该领域的专家确定技术问题，例如能够维持当前条件的惰性物质的具体数量，而是提出与地球上人类生活的最佳表现相关的经济标准。本章主要通过将惰性物质 PF 的研究与可视为可持续的供应水平联系起来来解决这一问题。

## 9.1. 引言

这本手册（萨缪尔森和诺德豪斯，2009年）自1948年由萨缪尔森首次出版以来，一直是经济学教学的基本文件，它涵盖了PFs土地、劳动力和资本的组织，并用了整整一章（第XIV章）来分析土地、自然资源和环境。本章开头提到

*"但是，如果我们不尊重自然环境的极限，人类会受到什么威胁？"*<sup>240</sup>

---

<sup>237</sup> 被理解为"既满足当代人的需求，又不损害后代人满足其需求的能力的发展"。

<sup>238</sup> 从静态的可持续性角度看：当前的生态系统和生活条件是理想的。

可持续意味着"可以持续"，保持现有的形式，被赋予永久性。

<sup>239</sup> 它们提出了一个生态系统的动态问题，由于人类外部力量的影响，这些生态系统在不断变化，同样，人类行动也在不断改

变这些生态系统，这些变化既可以是互补的，也可以是对立的。

作者："但是，如果不尊重环境的极限，人类将面临怎样的威胁"。

近几十年来，这个问题在学术界引起了高度关注，对不同学科产生了交叉影响，在经济分析中具有特殊意义，因为经济增长与能源使用有直接关系（Ahmad 和 Zhang，2020 年），因此排放物的产生是破坏环境的主要原因之一。Wackernagel & Rees 2007）对这一问题的描述如下：

*"人类社会是生态圈的一个子系统，人类植根于大自然之中，这一前提非常简单，但却被普遍忽视，或被认为过于明显而不予考虑。"*<sup>241</sup>

所谓的 "生态圈" 极限问题是根据地球生态系统吸收人类消费所产生的影响的能力来计算的。评估这些影响最广泛使用的方法是 "生态足迹"<sup>242</sup>。1996 年，"生态足迹" 显示人均 1.5 公顷的陆地容量，而当时每个北美公民的消费量是这一数字的三到四倍。生态足迹测量数据显示，1970 年是一个转折点，这一年人类在地球上的活动不再具有可持续性。人口和人均消费的增长对该指标产生了负面影响，因为现在需要 1.7 个地球才能维持人类生活<sup>243</sup>。

在所有与可持续发展相关的问题中，全球变暖进程最令人担忧，因为它对整个地球产生了普遍影响。政府间气候变化专门委员会（IPCC 2021）<sup>244</sup> 根据地球表面温度比 1850 年至 1900 年间估计的平均温度的升高来衡量全球变暖。面对这种情况，他们制定了不同的变暖水平，即

---

<sup>241</sup> p. 作者："人类社会是生态圈的一个子系统，人类是自然的一部分，这个前提非常简单，以至于通常被忽视或被认为太明显而不予考虑。

<sup>242</sup> p.9-13 页，包括生态足迹的定义："生态足迹分析是一种核算工具，使我们能够以相应的生产性土地面积来估算特定人口或经济的资源消耗和废物同化需求。

<sup>243</sup> 全球足迹网络 2019 年数据。参见：[data.footprintnetwork.org](http://data.footprintnetwork.org)。西班牙需要 2.6 个地球，北美需要 5.02 个地球。

<sup>244</sup> 见：Arias, P.A., et al. (2021) Technical Summary. 载于《2021 年气候变化：物理科学基础》。第一工作组对政府间气候变化专门委员会第六次评估报告的贡献。doi:10.1017/9781009157896.002. p. 56

这些情景从摄氏 1.5 度开始，上升到摄氏 2 度、3 度、4 度或更高，并根据二氧化碳、温度和海平面等历史指标，对每一水平的情景和对地球的影响进行研究。不同的变暖情景会对生态系统产生影响，表现为温度、降水或土壤成分的变化，从而改变地球上的生命条件。在这种情况下，二氧化碳排放成为学术研究的主要焦点，但这一焦点并没有得到完全的共识，也有批评的声音认为，气候变暖过程主要是由自然问题造成的，与人类行为无关（Kininmonth，2003 年）。在这种情况下，即使气候变暖是自然原因造成的，人们也可能会问，人类活动，特别是经济领域的活动，是否能够和/或应该有利于维持和改善目前的生命发展条件。

就本研究而言，我们关注的问题在于，以空间、惰性物质、生物、劳动力和资本形式对生产要素进行的区分表明，这些要素的消耗与经济活动水平之间存在直接关系。在此基础上，考虑到上文提到的不同类型气体的排放（其中二氧化碳最为突出），本节的研究范围是惰性物质的消耗与作为排放源的经济活动之间的关系。考虑到经济活动是改变地球生态系统的排放源，就需要确定维持这些生态系统所允许的排放水平。这意味着，如果排放水平较高，我们就会走上不可持续的道路，而如果排放水平较低，我们就会发现自己处于可持续的状态<sup>246</sup>。这个问题可以从单位消耗和消耗效率两个方面来解决，两者会导致不同的结果（罗伯茨，2004 年）<sup>247</sup>。

威廉-诺德豪斯（William Nordhaus）是上述经济学手册各版本的合著者，他的贡献值得一提；他继续在经济增长、周期或可持续性等领域开展经济研究；可持续性与生产要素土地密切相关，因为土地是经济中最重要的生产要素。

---

<sup>245</sup> "国际能源机构"在其"2022 年的二氧化碳排放量"报告中将 2022 年的二氧化碳排放量计算为 36.8 千兆吨，见 [iea.org](http://iea.org)。1960 年不到 10 Gt 的数值可作为累计增长的参考值。

<sup>246</sup> 见"卡托维兹联合国气候变化大会第二十四届缔约方会议及其后的国际气候谈判利害关系的问题"中的"碳中和"或"净零排放"。

<sup>247</sup> 第 9 章第 337 页指出，效率的提高如何与随后消费数量的增加相关联，其结果与单位消费量的减少方向相反。

诺德豪斯，1991年）。在后一个领域，他发表了《征税还是不征税：遏制全球变暖的替代方法》（诺德豪斯，2007年），其中他主张利用市场机制来应对全球变暖，因为市场机制更有效，对经济的干预更少，并指出

*"我们可能会担心，国际社会可能会在税率、定义、衡量问题和覆盖范围上做手脚，而地球却在燃烧。"*

通过财政手段采取公共行动寻求可持续性。在上述情况下，由于国家之间达成的协议，国家对自然资源<sup>249</sup>拥有主权，因此对公共行动的关注就显得更为重要。这种情况限制了就惰性物质持久性框架采取集体行动的可能性，如果这种行动不是在各国的全球协调下进行，那么积极影响就会广泛分布，而成本仍然集中在少数几个国家（诺德豪斯，2015年）。

## 9.2. 需求干预和可持续性

对地球可持续发展的关注促使人们做出个人和综合决策，目的是将排放量减少到可被认为是可持续的水平。从个人角度看，将可持续标准纳入消费决策有助于控制排放，使公司能够在消费者重视这些标准的基础上朝这个方向采取行动。正如（Collins 等人，2007年）<sup>250</sup>所示，这种情况显示了公民的不同行为，表明存在底线效应，即有些消费者不愿意为社会绩效付费，这一方面是由于个人决定，另一方面是由于不了解价格中未反映的环境影响。

关于为追求可持续性而采取的强制性政治行动，这体现在制定法规的过程中，这些法规旨在针对人类行动的具体要点采取行动，例如西班牙在2021年至2023年期间公布的立法案例，其中包括对可再生能源<sup>251</sup>的激励措施、可再生能源的生产<sup>252</sup>以及可再生能源的使用等方面。

---

<sup>248</sup> 第43页，Trad.Lib.作者："人们可能会担心，国际社会可能会在地球燃烧的时候玩弄税收、定义、测量或对冲"。

<sup>249</sup> 大会1962年12月14日题为"对自然资源的永久主权"的第1803(XVII)号决议。

<sup>250</sup> p.570,

<sup>251</sup> 见："Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables".

废物管理<sup>252</sup>、能源效率<sup>253</sup>或可持续发展合作<sup>254</sup>。在公共机构设定的条件下产生新的价格平衡，从而改变市场行为的要素。实施监管导致成本增加，这就需要根据合法实现利润最大化的要素调整企业资源分配，下一节将对这一点进行更深入的讨论。

在消费和管理的双重压力下，可持续性问题的转嫁到了企业身上。如上所述，企业首先必须有利可图，才能保证其市场活动的持久性，这意味着企业只能在有利可图的标准下采取可持续性行动<sup>255</sup>；如果没有有利可图，企业的投资、生存能力和社会行动就会丧失，因为企业不再向市场提供其所重视的商品和服务。企业不可能单方面实现可持续发展，因为在产品价格中反映其对环境影响的限制，可能意味着当前市场无法承担的金額。

消费者、机构和公司的一系列行动可以被理解为价格信息缺失的一个新例子（哈耶克，1945年），在这种情况下，价格信息缺失不是源于公共行动，而是源于经济体系在基本面下的配置，而基本面并不包括价格形成的可持续性，也就是说，是在不可持续的人类行动下的配置。

### 9.3. 惰性物质供应的可持续性

上述问题提出了将可持续性问题转移到定价系统的必要性，这意味着引起不可持续性问题的全氟辛烷磺酸的可持续供应。考虑到 IPCC<sup>256</sup> 研究的影响，目前的经济运行显示了这种排放的不可持续性，其中主要可以考虑的是，产生排放的 PF 惰性物质的消耗量高于在当前技术条件下维持地球生态系统所允许的消耗量。

---

<sup>252</sup> 参见：“4月8日关于废物和受污染土壤促进循环经济的第7/2022号法律”。

<sup>253</sup> 见：“Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural”。

<sup>254</sup> 参见：“2月20日关于可持续发展和全球团结合作的第1/2023号法律”。

<sup>255</sup> 见 Kearney (2020), “绿色产品的成本往往远远高于许多人愿意支付的价格。调整会计逻辑的批发商和零售商可以通过创造消费者能够承受价格的产品来获得竞争优势”。

<sup>256</sup> 《政府间气候变化专门委员会技术摘要 2021》。

这表明惰性物质的供应量高于可持续供应量（Boccard，2021年）。

在这种情况下，供应方的可持续性问题被确定下来。根据这一标准，问题在于在全球范围内确定在当前经济开发条件下可以消耗的惰性物质（供应）数量。这是一个复杂的定义，因为需要商定不同的标准，并结合不同类型惰性物质（如石油、煤炭或天然气）数量的具体定义。

在这一点上，可持续性问题变成了供应问题；只要大自然可以被个人拥有和/或可以在没有可持续性标准的情况下被开采，整个系统就会存在可持续性问题。因此，可持续性标准的定义是自然产品供应达到可持续水平的途径。此时要问的问题是：每种自然物品有多少可以进入市场而不会对自然的可持续性产生负面影响？要定义市场创造作用的供应，就必须考虑与研究主题相关的经济中不同类型的供应：

- **技术报价**：在全球销售相关惰性材料的最大能力（例如，每天销售碳氢化合物的最大桶数）。
- **实际供应量**：指此类惰性材料的实际销售量（如每天销售的碳氢化合物桶数）。在以最大产能工作的情况下，该经济报价可与技术报价相吻合。
- **可持续供应**：将对生产要素的经济开发与行动者商定的、得到学术支持的市场可持续性相结合的供应。

根据这些定义，可持续性问题就变成了将供应限制在总体最大允许水平的决定，即只要产能和经济利益驱使供应水平高于可持续性水平，就以完全刚性的供应限制市场发电。这种情况就产生了确定和遵守全球供应水平的问题。

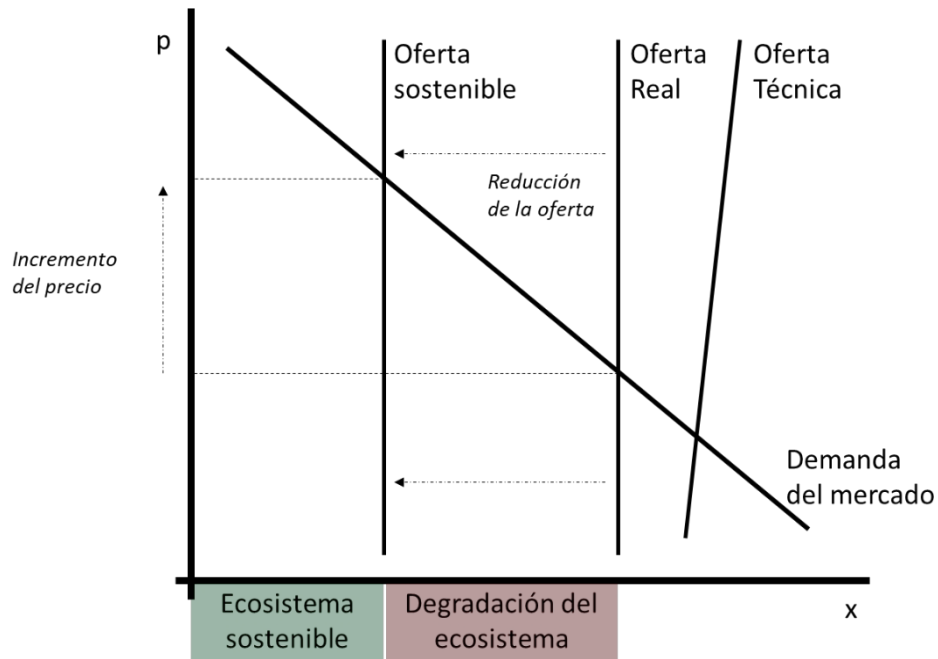


图 46：根据 惰性物质的技术、实际和可持续供应情况划分的惰性物质供需关系。资料来源自行编制

从图 46 中可以看出，与供应商在市场上确定的实际供应量相比，确定的可持续供应量能够保证地球生态系统的维护；两者之间的差异意味着开展了导致生态系统退化的经济活动。此外，还可以观察到一种高于实际供应量的技术供应量的存在，其斜率的出现是由于随着价格的上涨，增加供应量是有利可图的。可以看出，从目前的实际供应量过渡到可持续条件下的供应量，会导致所提供商品的价格上涨。作为可持续供应的一个例子，我们可以考虑平衡人类与地球生态足迹的供应（Lin 等，2018 年）。

这对石油、煤炭和天然气等 FP 能源的影响尤为重要，因为供应减少导致其价格上涨会直接影响整个生产系统，改变项目的可行性和整个经济的价格体系。

### 9.3.1. 可持续供应与干预解决方案

考虑到惰性物质进入市场的技术状况，可持续性问题与惰性物质进入市场密切相关。

目前，我们正在处理一个市场创造的问题，即确定在一定时期内应向市场提供多少惰性物质。在这种情况下，市场价格体系就能以最有效的方式分配有限的惰性物质，进而为社会创造与购买惰性物质所支付的价格相当的收入。

这种情况与我们目前在地球上发现的情况恰恰相反，在这种情况下，供应取决于参与生产要素的提取、转化和商业化过程的所有代理人的无形之手的作用，寻求每个干预方的个人利益，无论他们是私人实体还是公共实体。在当前条件下，寻求可持续性成为两大力量的结合，一方面是需求，另一方面是公共干预。

在这里，需求是在消费者偏好的改变下发生作用的，包括在其效用中对供应是否符合可持续标准的看法。在这方面，只要有重视可持续供应并愿意为此付费的需求，就能获得可持续供应（Collins，2007年），这种情况有助于采用企业可持续发展模式（Ranganathan，1998年）。与此同时，公共干预措施通过限制供应条件的法规和财政政策决定出现。

### 9.3.2. 可持续发展途径

在目前使用惰性物质的情况下，出现了两个问题，一方面是其所有权问题，国际上对石油或天然气的公有和私有存在不同的概念（Wolf，2009年）。另一方面是可持续性问题。已开展的工作侧重于将非生产性生产设施视为社会物品的概念，即既非私人物品也非公共物品，而是社会物品。从这个角度考虑，社会所有权既可以由人类决定以可持续的方式引入市场的数量，也可以公平分配所产生的收入。

关于第四部分所述的可持续性问题，问题在于如何决定在市场创造功能中引入市场的惰性物质的数量。如图 47 所示，根据这一标准，可以定义一个过渡期，从 "n" 期间的初始数量 " $x_0$ " 到 "n+i" 期间的最终数量 " $x_i$ "，这是一个逐步减少供应的过程。这个过程必须是渐进的，以防止供求规律导致价格上涨，而价格上涨是经济行为主体不愿意看到的。



但这并不是我们所能预料和吸收的。如果一次性将供应量减少到被认为是可持续的水平，可能会导致严重的市场调整，给整个经济体系带来风险。

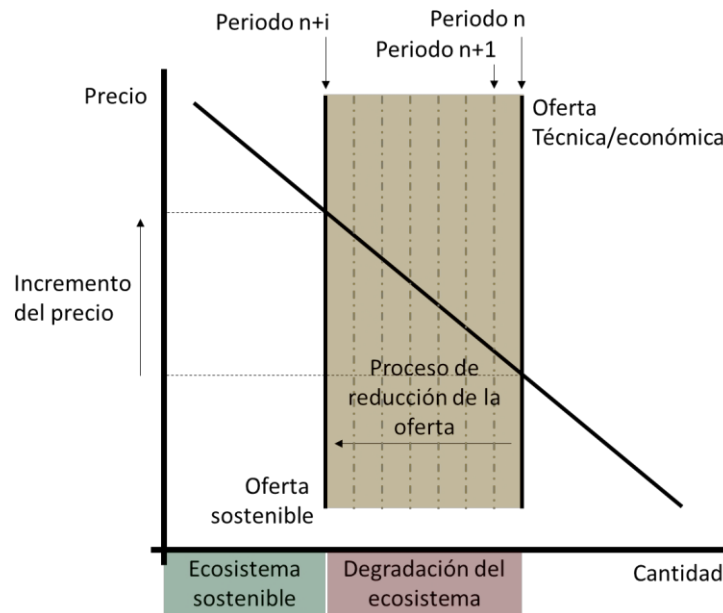


图 47：从当前（技术/经济）供应到可持续供应，惰性物质供应量随时间推移而减少的过程。资料来源：自行编制。

此时出现了两个限制性问题：

- 需要由人来决定投放市场的惰性物质的数量。
- 目前地球上惰性物质储备的所有权状况。

#### 9.4. 市场创建标准

关于第一个限制，决策的基础是寻求系统的可持续性，但同时也有一个条件，即所产生的收入意味着为社会创造收入。可持续发展的目标包括确定每种惰性物质进入市场的数量，同时分析其在当前条件下对生态系统的影响。该目标可实现长期可持续性，但在定义惰性物质的数量时，有可能会纳入经济收入最大化标准。这种情况反映在图 48 中，该图显示了 OS1 和 OS2 这三个可持续供应水平，同时将相关收入 (I) 定位为数量 (x) 和价格 (p) 之间的函数关系。将

包括创收标准在内的可持续供应决策会在短期内带来社会效益，但同时也会破坏环境。

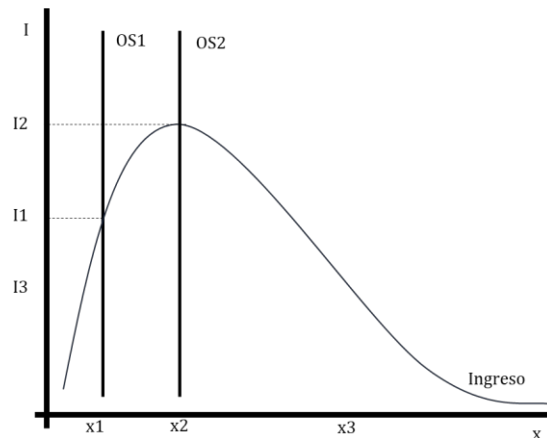


图 48：市场产生的各类惰性物质的租金，社会收入与不同可持续供应值的关系。资料来源：自行编制。

其次是目前地球上惰性物质储量的产权问题。这些储量目前由每个所有者在私人或公共层面上独立开采。将这些储量视为社会的FP，意味着将当前的市场状况与本研究中提出的市场基本要素分离开来。这导致了不同的影响，阻碍了向供应方可持续性的发展：

1. **分布**：目前，不同类型惰性物质的库存在全球分布不均。对它们的社会考虑与目前的产权不一致。在这种情况下，全球市场上可持续供应的定义将受到当前持有者特殊利益的反对。
2. **竞争力**：在自由条件下，当地不可能向可持续模式发展，因为限制当地供应将在国际市场上寻找商机。此外，与没有这种限制的地方相比，供应量的减少意味着生产成本的提高，从而导致竞争地位的恶化。
3. **干预**：不可能采用可持续的供应方式，这就意味着要采取需求方行动与市场干预相结合的模式，这对可持续性标准的范围水平以及对市场中现有个人自由的限制都有影响。

在所有这些条件下，对供应可持续性的探索取决于能否达成全球共识，从而使这一模式在地球的广大区域得以实施。

## 9.5. 可持续增长

面对地球的可持续性问题的可持续性，文献提出了“退步增长”（degrowth）的概念，安德烈-戈尔茨（André Gorz）<sup>257</sup> 根据这一概念提出了地球的平衡是否与资本主义制度的生存相容的问题。同年（1972年），罗马俱乐部发表了《增长的极限》报告（Meadows等，1990年），其中对增长预期进行了辩论，并模拟了经济和人口增长以及资源开发的不同情景。从那时起，这一概念不断演变，辩论的范围从考虑有限的资源，到可持续增长和可持续退步增长，以及环境正义或生态政策等标准。用（Kallis等人，2015年）的话说，“脱增长”有两个重心，一个是对增长的批判，另一个是对资本主义作为一种需要无限增长的社会制度的批判<sup>258</sup>。它也可理解为“旨在降低资源和能源效率的激进政治和经济重组”。所有这些都已转化为一种学术关注，其中已开展的研究涉及基础设施、工作组织、货币体系或公共财政的调整（本吉，2021年），这些研究提出了通常与乌托邦方面相关的退步增长模式（卡利斯等，2018年），这一问题并不质疑其作者做出诚实学术贡献的必要性。

与19世纪的高强度工作时间相比<sup>259</sup>，1938年实现了每天工作40小时<sup>260</sup>。加尔布雷思（Galbraith，2012年）在1958年强调了这一点，他指出：“我们能够减少工作，因为用更少的时间可以生产更多的产品。他指出：“我们有能力减少工作，因为在更短的时间内可以生产出更多的产品。主要问题在于

---

<sup>257</sup> 收录于《Demaria et al.

物质生产的增长甚至退化是一个必要条件，与资本主义制度的生存相适应？

<sup>258</sup> p.4, 除此之外，他还对作为衡量增长指标的国内生产总值以及附加经济价值的社会产品的商品化提出了批评。

<sup>259</sup>（Galbraith，2012年）第280页：“在19世纪，每周工作时间大幅减少。据估计，1850年的平均工作时间略低于70小时”（Galbraith，2012年，第280页）。

<sup>260</sup> 《公平劳动标准法》，第13页，第207节，“最长工时”。

衰退不再是一个休闲消费问题，失去了与需求或富裕问题的某些联系，而成为一个主要的生态问题，并继续与劳工问题联系在一起。

生态限制是指对资源或其使用能力的限制。然而，这一概念在文献中与经济系统的变革需求联系在一起（Gorz，2012年），或者是为了支持一种普遍的自我限制，这种自我限制可被视为乌托邦，因为它与人类行动的基础格格不入，或者是为了寻求将人类自由让渡给公共干预<sup>261</sup>，这表明了以下目的：

*"从制度上保证个人在普遍减少工时的情况下可以享受到过去可以享受到  
的所有好处：更自由、更轻松、更丰富的生活。"*

这句话尽管与工作密切相关，但指的是通过减少工作日来降低消耗，而可持续发展是其追求的最终目标。之所以将"非增长"作为一个目标，是因为它被认为是实现可持续发展的必要手段，同时也包含了休闲与消费关系的基本要素。

与这一标准相反，本文件提出了增长的概念，即"增长的作用和效果"，或经济发展，即"经济向更好的生活水准发展"<sup>262</sup>。根据这些概念，本文件并不是要解决以增长或脱增长为目的的问题，而是要解决增长与可持续性相关联的问题。

在这一点上，有两个要素是一致的：一方面，根据可持续性条件限制PF惰性物质；另一方面，在全体人口中分配惰性物质资本化的收入<sup>263</sup>。从第一个因素出发，可以预计可持续性标准将导致对能源供应的基本原材料（如化石燃料）资本化的限制。

---

<sup>261</sup> p.55, 提出了一个减少工作和消费的社会，并指出"因此，自我限制从个人选择转移到了社会项目领域"。

<sup>262</sup> 西班牙皇家研究院的定义（未注明日期）。

<sup>263</sup> 情况与（Hickel 2020）的观点一致，参见 IX "万物相连"。资本主义的增长始终围绕着扩张性的领土逻辑。随着资本将越来越多的大自然拉入积累的轨道，资本殖民了土地、森林、海洋，甚至大气层本身"。这一方面与本文所指的未被资本化的自然生态资本的非资本化相一致，同时也与与人类发展使命相关的资本主义概念相一致，而自然生态资本作为生产出来的自然生态资本，是人类发展的必要元素。

这将被视为一个部分减少的过程，而劳动生产率和资本生产率的增长是可以预期的。在地租分配方面，地租的减少意味着地租分配的减少，这将对自然生产率的估价产生影响，从而影响到社会从这些要素的权利转让中获得的收入，这一点具有反古代效应。

因此，增长成为一个受限于天然 PF 可用性的目标，它可以被视为由于 PF 惰性物质资本化过程的减少而存在的一种过渡性的退化情况。这种 "去增长" 概念解决了 1972 年提出的生态问题，但并没有解决休闲消费的历史问题，而针对工作日的方法正是以休闲消费为基础的。

从社会经济角度看，去增长化问题依然存在，尤其与资本利润率有关（皮凯蒂，2014 年）（戈尔茨，2023 年）<sup>264</sup>，这一问题在空间去资本化（重新定义为非资本化和不可资本化的独立 PF）以及惰性物质 PF 在其自然状态下去资本化的情况下可能会严重恶化，这些问题限制了生产活动的投资目的地。在投资仅限于资本货物本身的情况下，可以预期这种资本化会上升，因此资本利润率也会随之下降<sup>265</sup>。

## 9.6. 结论

惰性物质在经济中的非中性消费导致生态系统退化。最发达国家的人类活动需要多个地球的可持续供应，这就是为什么有必要提供限制当前生态系统退化的解决方案。

从监管角度寻求解决方案会产生任意性和低效率的问题，这些问题会对市场平衡产生胁迫作用。同时，解决需求可持续性的方法受到无形之手分配作用的限制，这种分配作用可在既定条件下实现最高效率，但却限制了将可持续性标准纳入对人类行为对生态系统影响的本已有限的认识中。

---

<sup>264</sup> p.126

<sup>265</sup>（皮凯蒂，2014 年），第 67 页

惰性物质作为经济中的一种 FP，其概念反映了人类作为一个整体决定其行为如何影响地球的能力。通过在全球范围内对惰性物质 FP 的进入市场进行管理，在可持续供应的概念下提出了一个限制，其中包括与市场活动无关的标准。在对卫生用品进行资本化的基础上，无形之手本身可以在高效和可持续的条件下实现资源的最佳分配。所有这些都与社会增长的概念相一致，社会增长是人类的目标，包括经济增长。

亚历杭德罗-塞古拉-德拉  
卡尔

---

故意留白

## 10. 政策和因素

### 生产

---

到目前为止所研究的内容提出了对经济政策框架制定的结构调整，这对前几章所研究的金融、住房和可持续性层面产生了影响，这些方面目前与发达经济体公共部门的活动密切相关。就住房而言，由于它是社会的基本产品，公共部门认为有必要以不同的方式参与其中，例如定价或补贴；就可持续性而言，主要通过监管和改变市场条件进行干预。

本章从所建议的个人所得税的角度研究了社会收入对公共政策产生的影响。鉴于公共行动的必要性历来都是在寻求改善收入分配的过程中加以考虑的，因此我们从研究效率和公平的标准入手，进而对税收制度中具有代表性的不同税收数字以及亨利-乔治的地租和"空间"、"惰性物质"和"生命"等公共财政框架所产生的租金进行比较分析。



## 10.1. 引言

政治决策是当今经济的基本行为体；在上个世纪，公共部门在国内生产总值中所占的份额已从不到 10% 增长到 50% 以上<sup>266</sup>。这些决策对经济发展具有重要影响，可改变平衡并寻求提供积极影响，其目标与就业、价格稳定、经济增长、收入再分配、生活质量和环境保护相一致（Cuadrado 等，2010 年）<sup>267</sup>，这种干预的动机基于市场失灵的存在，其目的在于采取行动（Martín Quemada & García-Verdugo，2014 年）。

萨缪尔森和诺德豪斯（Samuelson & Nordhaus，2009 年）指出，在政策作用的所有要素中，收入分配不尽人意的的问题一直是经济思想中的主要关切：

*"最完全竞争的市场也未必能产生公平分配的结果。*

*收入和消费。因此，社会可以决定改变自由放任的市场结果。经济学的重要作用就是分析*

*备选干预措施的相对成本和效益。"*<sup>268</sup>

这意味着效率与公平之间存在着天然的市场冲突，必须通过社会决策来解决。这意味着，与鼓励提高经济效率的亲市场态度相反，不同经济行为体提出的解决方案往往是国家干预模式，从中央计划到税收模式，对经济均衡进行强烈干预。

斯蒂格利茨的著作《不平等的代价》（斯蒂格利茨，2014 年）从对当前社会的分析出发，探讨了财富集中的问题，并提出了他的解决方案建议，正如他在《不平等的代价》一书中所指出的那样，期望发展一个更美好的社会：

*"我们所描述的七项改革中的每一项都产生了双重红利：它们既提高了经济效率，又增进了平等"。*

---

<sup>266</sup> 国际货币基金组织（IMF）根据 2022 年 12 月 "现代历史上的公共财政数据库" 收集的数据显示，"政府支出占 GDP 的百分比" 为：法国 58.34%、意大利 56.74%、西班牙 47.11%、英国 44.30%、日本 44.09% 或美国 36.26%。  
[imf.org/external/datamapper/exp@FPP](https://imf.org/external/datamapper/exp@FPP)

<sup>267</sup> 第 2 部分，第 142 页

<sup>268</sup> p. 作者："完全竞争的市场可能不会产生公平的收入和消费分配。因此，社会可以决定改变市场的 *自由放任* 结果。经济学在分析其他类型干预的相对成本和收益方面发挥着重要作用"。

这些解决方案结合了直接市场干预的各个方面，这一点可以从反复出现的建议 "停止"、"关闭"或 "关闭"市场的行动中看出来。

<sup>269</sup>，以及对现有条例的其他修订。

在研究不平等方面，皮凯蒂 (Piketty, 2014 年) 在《21 世纪资本论》中的贡献也很突出，他详细研究了与不平等收入-资本关系。皮凯蒂在 2013 年出版的这本著作中有几点非常突出，其中第一点，或许也是对本课题最重要的一点，是他在第二章 "收入与资本关系的动态" 中对资本分配的研究，他在这一章中展示了在发达国家，住房如何占到现有资本的 40% 到 60%，在 1700 年以来的整个时期，房地产作为一个整体是积累财富的主要来源，而美国是非农业土地或住房形式的财富占比最高的国家。在对资本分配的分析中，他还用一个章节来论述奴隶制在社会财富中的作用，指出美国在 18 世纪末：

"奴隶的总价值[.....]几乎与土地的价值相当。

农业"<sup>270</sup>

其次，他在题为 "21 世纪的资本监管" 的第四部分中提出了解决方案。他首先展示了一些富裕国家的 "政府收入" 不断增长的演变过程，从 20 世纪初的不到 10%，到 1980 年以来大部分达到 40%，有些甚至超过 50%。在描述了经济现状及其不平等现象后，他指出

"没有什么能阻止我们想象这样一个社会：占国民收入三分之二或四分之三的税收[.....]被用于资助被视为优先事项的需求和投资[.....]卫生、文化、清洁能源和可持续发展"。

从世界上最发达的国家的情况来看，国家承担着干预市场的责任，通过必须将创收和公共开支结合起来的政策，使市场产生的平衡朝着更符合国家目标的方向发展<sup>272</sup>。因此，我们可以看到西班牙银行是如何

---

<sup>269</sup> 第十章，第 335-336 页

<sup>270</sup> 第 IV 章，第 178 页：奴隶制作为资产的概念，意味着将人视为社会的资本。

<sup>271</sup> 第 XIII 章，第 531 页

<sup>272</sup> 参见公共收入手册 (Paniagua & Navarro, 2011 年) 和公共支出手册 (Paniagua & Navarro, 2010 年)。

该报告指出，到 2019 年，西班牙的公共支出水平将占国内生产总值的 42%，而欧盟的这一数字为 46%（欧盟 15 国），美国为 38%，日本为 39%。这些数值并不妨碍巨大差异的存在，如法国<sup>274</sup> 或比利时超过了国内生产总值的 50%，而爱尔兰则低于 30%。这些数字表明，一些经济体受到政治决策的高度干预，因此可以预期这些决策将产生重要结果，从而提高社会的生活质量。

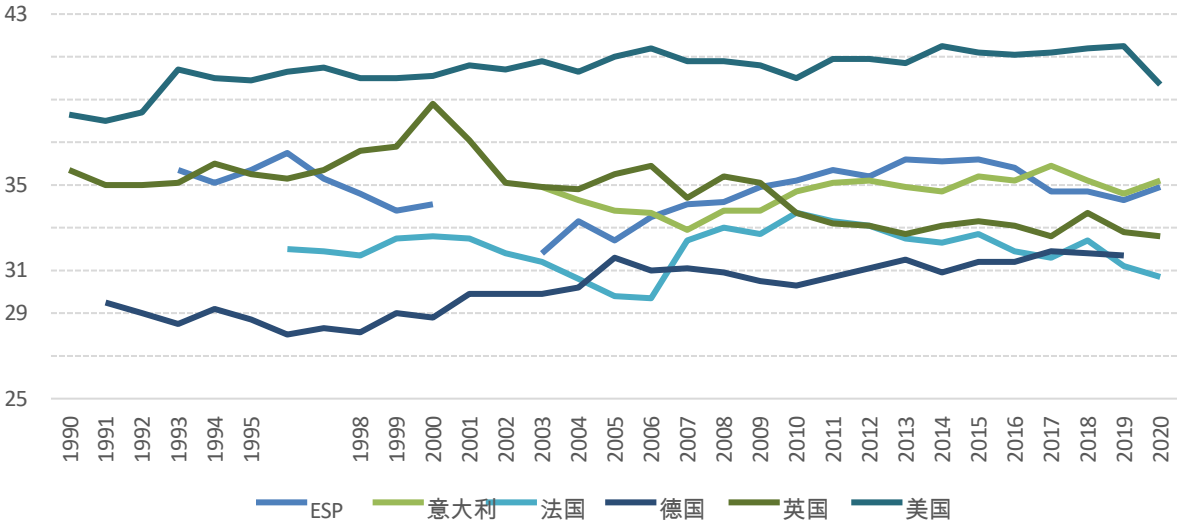


图 49：选定国家基尼系数的年度变化：西班牙、意大利、法国、德国、英国和美国。资料来源：世界银行资料来源：世界银行

然而，结果不仅没有改善，数据还显示了相反的方向：2003 年，西班牙的基尼指数为 31.8，到 2020 年，基尼指数增加到 34.9，这意味着收入分配更加不平等，与此同时，全国生活在贫困线以下的人数从 20.1% 上升到 21.7%，这些数据显示了相对稳定的行为和长期趋势。如图 49 所示，1990-2020 年期间，所有国家的基尼系数都显示出这种稳定性，英国的基尼系数值为 -3.1，呈下降趋势，法国的基尼系数值为 -1.4，与英国的基尼系数值非常相似。

<sup>273</sup> 第 2217 号不定期文件，第 15 页

<sup>274</sup> 参见 (Piketty 2019)，第 668 页，其中显示了税收对社会中不同收入百分位数的影响。

在该系列的最后两年中，该指数有所下降。所有其他国家的情况都有所恶化，表现最差的是意大利 +3.7 和西班牙 +2.9。

Piketty & Sáez 2014 ) 在 20 世纪 70 年代以来收入和财富分配不平等的趋势下再次显示了结果，根据这一结果，收入和财富的集中度都有所提高，在美国尤为明显。

在这个世界上，10%的人口仍然生活在极端贫困之中（2011 年购买力平价大于 1.9 美元/天）<sup>275</sup>，这对人类来说是一个根本性的问题，因此也带来了持续的社会不稳定。

在此特别关注的税收模式中，土地税在其FP空间和惰性物质概念中的作用，无论是以对市场高度挂钩的生产性土地、住房用地还是经济活动所需的原材料征税的形式。这些建议包括 19 世纪下半叶提出的《土地税》（乔治，2012 年）<sup>276</sup> 以及包括 "生态税改革"<sup>277</sup>（欧洲经济区，2011 年）在内的更多当前模式。

经济思想在寻求现有问题的解决方案时，往往是在传统公认的经济基本原理和倾向于劳动与资本排他性分工的公私伙伴关系模式的制约下展开的，这迫使任何拟议的解决方案都是低效的市场干预形式，而不是有利于市场的建议。解决办法涉及抑制经济活动和有关政府任意重新分配资源。土地税被认为是一种解决方案（Smith，2007 年），因为：

*"因此，地租和普通地租也许是最能承受对其征收特殊税的收入种类。"*

<sup>278</sup>

---

<sup>275</sup> 世界银行(访问日期：2023 年 10 月 26 日) <https://datos.bancomundial.org/>

<sup>276</sup> 第 207-208 页，亨利-乔治根据这一概念提出了解决方案："没有必要没收土地，只需没收租金"，从而导致他 "废除所有税收--除了土地价值税"。

<sup>277</sup> 《欧洲的环境税改革：对收入分配的影响》<sup>278</sup> 《欧洲的环境税改革：对收入分配的影响》。

<sup>278</sup> 第 655 页，Trad. Lib. 作者："因此，土壤租金和普通地租也许是最能支持消费税的收入种类"。

在农业经济占主导地位的背景下，米尔顿-弗里德曼在 200 多年后，在一个农业已退居次要地位的社会中发表了类似的言论，他说：“在一个农业经济占主导地位的背景下，米尔顿-弗里德曼发表了类似的言论：

*“在我看来[.....]最不坏的税是对未改良价值征收的财产税*

*亨利-乔治的论点”<sup>279</sup>*

然而，这种“最不坏”的解决方案是以市场干预为基础的，其标准很容易在数量、参考比率或例外情况方面产生很大的随意性。问题在于，任何不是从市场定义中产生的解决方案都将成为一种干预性解决方案，其决定权将掌握在少数人手中。

从这个意义上讲，考虑到联合国的人口预期，即 2050 年人口增长将放缓至 97 亿人，2150 年将达到 104 亿人，<sup>2100</sup> 年将达到 104 亿人<sup>280</sup>，人口动态带来的实际地价增长可望贯穿整个世纪。

财产和收入分配问题，加上上一节讨论的地球可持续发展问题，以及公共部门从私营部门获得大量资源却无法取得相应成果的问题，使人们担心能否找到真正的应对办法。这种情况提出了以下问题：

1. 目前的土地所有权状况是否与考虑公共干预的必要性有关？
2. 重新定义职业教育与培训能否以可持续的方式改善经济的总体状况？

## 10.2. 效率与公平

对公平的关注是经济学思想的核心问题（奥昆，1975 年）<sup>281</sup>，是福利社会的基础，是对公共干预的辩护，是有利于财政和货币政策以及监管的工作。追求收入和财富共享似乎是一个可以从许多不同角度考虑的目标，这主要是因为公平的概念是一个可以从许多不同角度考虑的概念。

---

<sup>279</sup> 米尔顿-弗里德曼在“美国主义教育联盟 51 周年晚宴”上的演讲，加利福尼亚州帕萨迪纳，1978 年 2 月 6 日。见：胡佛研究所：Friedman, Milton. Is Tax Reform Possible? 作者：“在我看来[.....]最不坏的税是对未经改良的土地财产征收的税，这是亨利-乔治的论点”。

<sup>280</sup> 见：《世界人口前景 2022 年订正本》中的数据，其“结果摘要”中讨论的结果。其中指出：“联合国的最新预测表明，全球人口到 2030 年可能增长到 85 亿左右，到 2050 年可能增长到 97 亿左右，到 2100 年可能增长到 104 亿左右”。

<sup>281</sup> 第 88 页，“在高效经济中增进平等”。

根据衡量标准的不同，公平的含义也大相径庭。从这个意义上说，追求机会均等会导致结果不均等，而追求结果均等则得不到其他形式平等的支持。这是可以理解的，因为平等的标准可能涉及导致不同结果的各种因素的截然不同的分布情况，当这些因素既不是有形的也不是可以明确衡量的时候更是如此。

经济史显示了对社会不平等的持续关注，（斯密，2007年）观察到了贫富差距<sup>282</sup>，（李嘉图，2010年）从政府的懒惰习惯或恶习中观察到了世界不同地区的苦难<sup>283</sup>，（马克思和恩格斯，2023年）从主人的依赖中看到了无产者的苦难<sup>284</sup>，或者（马歇尔，1920年）表示“对贫困的研究就是对人类大部分退化原因的研究”<sup>285</sup>。这是所有经济思想家都关注的问题，无论他们与某些思想路线有何联系，（米塞斯 2021 年）指出“收入和不平等的非平等是市场经济的典型特征”<sup>286</sup>，（森 2000 年）分析贫困时将其视为基本能力的剥夺<sup>287</sup>。

从更直接的角度来看，在寻求公平的过程中，出现了不同经济学家的作用，他们不仅有助于澄清当今社会并不公平，而且从未公平过。斯蒂格利茨（Stiglitz，2014年）<sup>288</sup>关于财富分配的研究结果表明，在美国，1%的社会成员拥有超过30%的财富，这种情况不是发生在处于初始增长期的市场，而是发生在应该有更高分配水平的成熟资本主义经济体。这些结果与皮凯蒂（Piketty，2014年）后来得出的结论一致，皮凯蒂假定资本的集中度高于收入的集中度，并对两者之间的关系进行了多年的研究，得出了一个国家资本相对于收入的比例范围，即在20世纪中叶，资本相对于收入的比例偶尔低于300%的最低值，而在20世纪初，资本相对于收入的比例达到约700%的最高值，在21世纪初，资本相对于收入的比例趋于达到最高值<sup>289</sup>。关注

---

<sup>282</sup> 第 V 章，第 64 页

<sup>283</sup> Ch. V, p. 92

<sup>284</sup> 见《共产主义原理》，IV “无产阶级是如何起源的”，第 96 页。

<sup>285</sup> Ch. I, § 1, p. 7

<sup>286</sup> p.349

<sup>287</sup> p.114

<sup>288</sup> Ch. I, "The U.S. Problem with the 1 Percent", p. 48.

<sup>289</sup> 第三章，第 132-133 页。第四章，第 168、175 页

Milanovic 2020) 在《资本主义与其他》一书中也揭露了同样的情况，此外，他还指出了收入和财富不平等加剧的趋势，以及阻碍提高社会经济地位的流动性<sup>290</sup>。

西班牙、意大利、德国、法国、英国、美国、日本等国的税率都在经济年收入的 40% 左右，为什么上述著作中显示的不平等现象却依然存在？不平等难道不应该通过干预措施本身来解决吗？

在寻求经济政策建议之外，值得一问的是，政策措施的积极效果（Browning & Johnson, 1984 年）（Woo, 2020 年）是否超过了这些措施以公共部门失败的形式造成的负面影响（Lindbeck, 1984 年）（Cuadrado et al, 2010 年）。与通常与财政政策相关的其他追求公平的行为相比，本文所提出的公私伙伴关系及其产权的定义，是基于一个对人类创业行为保持中立的模型，即投资、生产或消费决策不会因市场平衡的破坏而改变，从而在效率最大化的条件下发挥作用。上述基本原理表明，这是一个公平的模式，因为所有公民对地球享有同样的权利，同时也是一个高效的模式，因为没有对市场自然平衡的干预。

在公平方面，所展示的结果与（Van Parijs, 1997 年）发表的有关自由的措施<sup>291</sup> 以及基本收入（Van Parijs 和 Vanderborght, 2006 年）相关，因为自然的初级生产力允许为社会创造收入<sup>292</sup>。公平获取初级自然财富等同于公平对待与我们生活的环境之间的关系，使每个公民都有可能享有这种自然财富。鉴于经济活动通常需要对初级森林拥有私人权利，每个公民都能从市场为初级森林指定的最高价格中获得自己的份额。需要指出的是，公民本身可以通过从社会上以更高的价格获得生产要素来提高生产要素的价格，从而使全体人民同时成为生产要素租金的创造者和生产要素租金的接受者。上述条件从经济行为之前的分配正义的视角出发，将使用自然之友的效率 and 公平标准结合起来，而不是将经济行为之前的分配正义的视角结合起来。

---

<sup>290</sup> p.39

<sup>291</sup> 第 1.8 章，“真正的自由主义”，第 25 页

<sup>292</sup> 第 III 章，第 115 页，“土地的共同所有权”。

Rallo 2019) 关于哈耶克与全民基本收入关系的论证。

### 10.3. 创收、干预和生产要素

如今，各国依靠财政政策创收来支付支出，以维持所谓的“福利国家”模式。这些国家的财政政策建立在对不同经济活动（包括生产、生产要素的使用、财产和消费）征税的广泛网络基础之上。正如前几节所讨论的，根据所谓的 FP 所有权的自然标准对产权进行修改，将导致向全社会提供租金。这些租金又可分为从空间使用中获得的租金和从惰性物质的销售中获得的租金。

当考虑到租金的产生是使用和获取社会资源的结果时，它们代表了社会中所有人的等量份额，与财政政策的作用相比，可以产生自然的财富再分配效应。在这一点上，有必要比较一下通过政治干预手段产生社会租金或在人类行动之前产生公积金租金对经济的影响。

在对各要素进行比较时，采用了（George，2012 年）<sup>293</sup> 的格式，以了解其对与税收一般原则（Paniagua 和 Navarro，2011 年）<sup>294</sup> 相关的五个属性的影响，包括<sup>295</sup>：

- 是否存在**任意性**是税收存在的基础，可以认为这与平衡公共行政部门预算目标中的充分性和灵活性原则有关。它反对使用基于理性的原则来定义税收或收入，而不是自愿决定税收的适用及其数额。没有任意性可被视为一个积极的属性。

---

<sup>293</sup> 第 209-217 页，他在关于“税收准则”的分类中研究了税收对以下四个方面的影响要素，即：生产、收集的便利性和低成本、收集的确定性，以及最后的平等性。

<sup>294</sup> p. 第 17-21 页，其中讨论了“税收的一般要求或原则”，包括：适足原则和灵活性原则、行政简便原则、效率原则和公平原则。

<sup>295</sup> 所讨论的要点分析了任意性、简单性、确定性、再分配和效率等属性，与作者提出的要点略有不同，因为作者认为这些要点能更好地反映本文的目标。



- 根据行政简便原则进行征收的**简便性**，与金额计算的简便性、无例外或征收的经济性等要素有关。简单性被认为是一个积极的属性。
- 收款的**确定性**，也与行政简便原则相关。确定性使行政部门和市场能够根据知识标准做出决策，并采取有远见的措施。从税收的角度来看，由于产生的总金额，以及从纳税人的角度来看，由于对其参与金额的预测，可以观察到这一属性。确定性的存在被视为一种积极的属性。
- **再分配**作为一种社会职能，与社会收入分配的公平原则相关。根据支付能力原则进行解释，这意味着经济活动越活跃的行为主体为社会资源贡献的收入越多。更大的再分配效果被视为是积极的。
- **效率原则**对生产要素的相对价格及其向最终消费品和服务转移的影响。最有效率被认为是不改变所有个人自由行动的市场行为。效率越高，对经济越有利。

可以观察到最普遍的税种与社会生产要素收入之间的行为差异，为此，下文将研究上述属性与以下税收数字之间的关系：

- 对赚取的收入累进征税
- 收入所得统一税
- 资本利得税
- 销售增值税
- 国际贸易税
- 财富税

**收入累进税**以任意税的形式出现，由税务当局决定税收的存在与否。

从简便性来看，确定税额需要量化税基、现有的扣除额和免税额，并对不同的收入档次适用不同的税率。就简便性而言，税额的确定需要量化税基、现有的扣除额和免税额，并对不同的收入档次适用不同的税率，随着收入的增长，平均税率和边际税率会有很大的变化。虽然税额可以估算，但由于其自身的累进性，它受经济变化的影响很大，市场运作的变化将对较高的边际税率产生影响。

从税收再分配的角度来看，累进性有效地实现了这一点，因为收入越高，支付能力越强，缴税越多。最后，从效率的角度来看，该税种对工作起到抑制作用，这意味着随着劳动活动的增加，工人获得的收入比例会降低。

根据累进税的相同标准，对**所得收入征收固定税率**同样具有任意性。然而，单一税率的存在和不设级距的做法使其简单易行，同时税额也更加确定。它的再分配效应被削弱了，因为无论从横向还是纵向来看，它都给予所有个人相同的税收待遇，而不论其支付能力如何。在效率方面，虽然累进税降低了工作的积极性，因为它减少了从工作中获得的净额，但其影响小于累进税，因为它不会随着劳动收入的增加而增加抑制作用。

**资本收入**作为一种税种，与以前的税种一样受到任意性的影响；然而，可以认为，由于资本流动的便利性，目前它受到整个国家市场任意性的制约。这是一种几乎没有累进性的税收，其优点是部分由作为主要纳税人的公司承担。与劳动力相比，资本更为集中，因此再分配程度较高，同时，从效率角度看，该税种的效率极低，因为它阻碍投资，因此会对经济产生中长期影响。上述资本的流动性导致其税率受制于国际标准，从而增加了竞争并限制了其税率的增长，这将导致效率更加低下。

至于作为消费税的**销售增值税**，其随意性体现在它的征税特点上，它的不简便性体现在它存在以下几个方面

不同项目有不同的税率，其确定性与市场习惯有关，根据总消费和按税率细分的消费变化而变化。例如，由于经济周期的影响，消费从一般产品转向必需品。

从再分配的角度来看，销售增值税与消费有关，因此它并不取决于纳税人的收入或财富，而是取决于他或她的消费决策。最后，从效率的角度来看，它既通过提高商品价格影响消费决策，也通过减少销售净收入影响生产决策，从而使消费者的成本与企业的收入脱钩。

第五是**国际贸易税**，主要是进口关税。它们在征税方面也有随意性。就简单性而言，根据商品种类或原产地等标准征收特定关税使其成为一种复杂的税收。就其对全球市场和国内商业活动的依赖性而言，它的确定性相对较低。从再分配的角度来看，它取决于进口的目的和为每种商品设定的税率，因此与其他税种相比，它的再分配程度不一定很高。最后，在效率层面，它改变了市场平衡和国内商业活动的盈利条件。

最后一种对本文具有重要意义的税种是**财富税**，这种税在西班牙存在，但在欧洲和世界其他大多数发达国家并不存在。财富税保留了其他税种的任意性条件，并增加了计算每个人财富的复杂性。鉴于在西班牙，它只影响相对少数人的最大财产，因此可以认为它比其他税种具有更大的确定性。它对拥有较多资源的群体的影响具有较高的再分配能力，并且能够对他们的所有财富征税，无论这些财富是否被使用（这将涉及资本收入）。在效率方面，它产生了一种驱逐高额财富个人的效果，同时也抑制了财富的产生。

除这些税种外，还有最初由（乔治，2012年）<sup>296</sup>提出的**土地税**。然而，由于土地税是一种适用于市场赋予其不断变化价值的要素的税种，因此其确定需要遵循现有的估价规则或标准，但这并不能消除出现差异的可能性和仲裁解决方案的必要性。就其简单性而言，它要求确定所有不动产资产的单项价值，同时将与土地相关的价值与所做投资相关的价值分开。其金额取决于资产估值，而资产估值在一段时间内趋于稳定，但必须根据市场标准持续确定。从其再分配效果和效率的结合来看，它有利于开发最有效的土地用途，同时又能为这些用途创造收入，从而与所有税收的明显低效特征形成鲜明对比。

在分析了主要的税收数字之后，剩下的就是对空间和惰性物质的租金进行比较，将其作为社会私人融资平台的私人使用收入。

**空间租金**的产生是市场行为的结果，对空间赋予最高价值的用途获得其权利。其价值完全由市场标准决定，无需通过外部费率或估价等特定因素来确定。由于这些合同是公司作为空间提供者与承租人之间的合同，其使用在商定的条款内得到保证，支付的金额可以被认为是确定和稳定的。在重新分配方面，如上所述，租金数额是根据空间的最佳用途确定的，这意味着，如果某项活动能更好地利用空间，收入就会更高。这最后一个方面又与竞争市场的效率有关，在竞争市场中，市场最大限度地利用生产要素。

惰性物质租金也是由市场行为产生的，消除了社会创收的随意性。通过自然价格的形成，它们的确定也同样简单。其确定性可以说不如空间租金，因为它可能取决于市场的消费决定、商定的价格以及市场创造的局限性。在已经讨论过的再分配和效率层面上，它结合了最大化的租金创造和最大化的市场效率。

---

<sup>296</sup> 有关土地征税的更多信息可参见（Gunnison Brown，1924年）。

对生物在市场创造中产生的租金（如在野外捕鱼）进行估值。元素与不同属性之间的关系与惰性物质的条件相似。

图 50 直观地显示了对所研究的每种税收和租金的属性关系的评估。在任意性层面，税的概念与仲裁市场失灵的需要相关联，这总是意味着很高的水平。有鉴于此，我们考虑消除共同使用自然财富时财富分配的市场失灵。关于再分配一栏，正如人们所预期的那样，所有税收和租金都会产生积极影响。最后，在效率层面，所有有利于市场的用途都与效率概念相关，而所有一般市场干扰都是自由经济效率最大化行为的障碍；税收不可能对人类的经济活动保持中立。

|  | Arbitrariedad | Sencillez | Certidumbre | Redistribución | Eficiencia |
|--|---------------|-----------|-------------|----------------|------------|
| Renta del trabajo - Progresivo         | ○             | ○         | ○           | ●              | ○          |
| Renta del trabajo - Fijo               | ○             | ●         | ●           | ●              | ○          |
| Renta del capital                      | ○             | ●         | ○           | ●              | ○          |
| Valor añadido sobre ventas             | ○             | ○         | ○           | ●              | ○          |
| Comercio internacional - Importaciones | ○             | ○         | ○           | ●              | ○          |
| Impuesto sobre el patrimonio           | ○             | ○         | ●           | ●              | ○          |
| Impuesto sobre la tierra               | ●             | ○         | ●           | ●              | ●          |
| Renta del espacio                      | ●             | ●         | ●           | ●              | ●          |
| Renta de la materia inerte             | ●             | ●         | ●           | ●              | ●          |

图 50：根据研究中分析的标准，所研究的各种税收的属性，其中以下属性被认为是积极的：没有任意性、征收简单、数额确定、作为公平指标的再分配效应以及对经济影响的效率。非常积极 - 积极消极 ○ 非常消极。资料来源：根据 Lindy Davies 的格式自行编制<sup>297</sup>

最后，值得一提的情况是，世界的结构是以国家为基础的，这些国家提倡不同的税收解决方案，这使得全世界

<sup>297</sup> 参见：Lindy davies 在 [henrygeorge.org](http://henrygeorge.org) 上发表的《理解经济学》。

适用/修改税收以及转向收入模式的决定将对国家和国际层面以及跨时空的市场平衡产生破坏性影响。效率标准对于最大限度地提高当前的经济活动和增加未来的经济活动至关重要。

#### 10.4. 结论

公共行动在当今发达社会中发挥着重要作用，在这些社会中，市场经济受到一系列工具的干预，这些工具的形式包括公共收入、公共支出和旨在纠正所谓市场失灵的法规。在这种情况下，一个主要的焦点是收入和财富的集中，而这种集中往往发生在当今的自由市场中。

本章通过经济分析中的效率和公平的基本概念，以及通过与市场上现有的主要税种相比所提出的解决方案的影响，对这一情况进行了阐述，使我们能够看到基于市场的收入模式有明显更好的表现。

亚历杭德罗-塞古拉-德拉

卡尔

---

故意留白

## 11. 人类的可持续行动

---

实践论<sup>298</sup>是所有工作的出发点，奥地利经济学派的主观主义、方法论个人主义、自发秩序或创造性企业家概念等要素构成了一套基础，在此基础上，我们可以理解经济科学中对人的研究是以何种力量为框架的。人类的每一个行为都会导致经济市场的平衡受到破坏，而经济市场处于不断变化之中，不同的行为主体都在寻求从其活动中获利。同样，人类的行为也会导致其所处的生态系统发生变化，在另一种动态演化（这里指的是生活条件的演化）中改变先前的平衡。

当把市场与生态系统放在一起看时，就会产生一种冲突，即在人类活动的动态条件下寻求市场的持续增长，同时又把维持人类的生活条件作为可持续性的静态概念。人类活动是在地球这样一个有限的活动范围内进行的，在这个范围内，不仅存在着以稀缺形式出现的可用资源的限制，同时还存在着改变未来生活条件的动态性。

---

<sup>298</sup> 见（Mises 2021），定义为“人类行动的一般理论”，第4页。



地球上生态系统的这种动态状况并不一定意味着是一种负面状况，但它对人类在不同于现有条件下适应生活的能力产生了不确定性，这种状况导致了对可持续人类行动作用的研究，可持续人类行动作为一个概念，包含了对我们所处生活条件稳定性的偏好；可持续人类行动考虑了对人类行动下市场动态的理解，并纳入了对生态系统条件稳定性的期望。现在，可持续人类行动也可理解为人类在地球上行动的一种概念，它不仅提出了作为静态有限资源的 PF 分配的经济限制，还增加了作为改变未来人类行动的动态因素的生态系统改变<sup>299</sup>。

考虑人类的可持续行动的主要问题在于，可持续性不是作为一个客观数据产生的，而是作为一个主观的、可解释的、必须做出决定的概念，这就意味着在与市场自由相关的经济模式中引入了一个任意的组成部分。

可持续人类行动的这一条件，加上前几章对生产函数的论述，意味着要考虑奥地利经济理论中的实践论，以及格奥尔格主义关于地球共同财产的基础，并加入对生态系统的动态考虑。所有这些因素加在一起，促使我研究经济思想与作品中所述内容的关系，其中包括新古典主义对生产函数的表述，这种表述倾向于机构分析、会计结构或商业活动中对生产函数的识别，以及创建一个空间上的双重市场，目的是将与人类家园的安全-家庭相关的标准与与市场的盈利-风险相关的标准结合起来。

---

<sup>299</sup> 可持续人类行动的概念意味着对生态系统的了解和使生态系统适应人类偏好的决策，这意味着可持续概念与人类在特定环境中生活的最佳条件相关联，这意味着为寻求这种条件而改变环境的活动。火星上的生命或地球以外的其他生命条件就是例证。

## 11.1. 引言

面对发达经济体正在走的奴役之路，以及“你将一无所有，你将幸福”<sup>300</sup>作为对自我强加的社会秩序的期望，有必要寻求一种替代方案，考虑到人类的独特属性以及我们与所处环境的关系方式。为此，可以将主观主义作为方法论的出发点（Huerta de soto，2002年）<sup>301</sup>，将个人视为创造性的行动者，并在创造市场和分配市场租金的过程中将主观主义与尊重公有财产相结合。为了提出替代方案，我们考虑了本著作中分析的以下概念：

1. PF、空间、惰性物质、生物、劳动和资本的定义，以及它们的租金和生产函数。
2. 自然人和法人对 FP 空间提供住房的权利有所区别。
3. 作为生产函数变化的实施，法人实体财务报表中 PF 的重新定位。
4. 划定不同形式的惰性卫生用品的可持续供应量，将其作为创造市场的一个要素。

在此基础上，还必须增加一个以自由之路为形式的概念，即在社会所有个人之间分配初级生产力所产生的租金。通过这种方式，每个人都从社会中获得补偿，将使用空间或其他自然资源的权利转让给第三方。

在这一点上，所提出的一切都导致了当前经济秩序所依据的概念与关于 PF 产权的文件中所阐述的概念之间的对立。当前的社会经济格局<sup>302</sup>是上几代人遗留下来的，它塑造了所有公民迄今做出决定的环境，在这只一般人无法察觉的无形之手的作用下，接受了在获取公共财产方面的不平等待遇，而公共财产使每个人的生活项目得以发展。在私人层面上，这种不平等待遇体现在以下方面

---

<sup>300</sup> (Auken 2016) 奥肯于2019年10月31日发表了同样的文章：“如果我们赢得气候变化之战，2030年可能是这个样子”。世界经济论坛 YouTube 频道于 2017 年 3 月 6 日发布的视频“2030 年世界的 8 个预测”的引言中也包含了这一概念。

<sup>301</sup> 第一章，“方法论”，第 27 页

<sup>302</sup> 见（Niño Becerra 2020 年）第 22 页，作为资本主义哲学的一个基本要素：“人类拥有自然界的一切，并能从自然界中提取他能用劳动改造的一切”。

非生产性私人融资所有权的不同分配，以及国家任意干预每个人私人决定的能力，这种干预目前既包括非生产性私人融资，也包括人类行为的结果。

面对这种情况，本研究提出的模式与自由主义的定义（Benegas Lynch，2015 年）有关，即：

"不受限制地尊重他人的生命项目。"<sup>303</sup>

建立在市场自然运作基础上的模式，其基本原则是：个人自由、互惠、平等获得非生产性 PF 和对所生产产品的私人所有权。然而，这些原则目前并没有得到遵守，因为一方面，私有财产的范围涵盖了被认为属于整个社会的自然产品，另一方面，国家对经济的干预是在非互惠的条件下进行的<sup>304</sup>，甚至限制了私人对所生产产品的所有权。

如果本文件所展示的是社会的理想状态，那么问题就在于是否有能力从目前的条件过渡到所建议的条件，从在任何特定时间的市场条件下所获得的对合同的最大程度的尊重开始。确定过渡条件，逐步减少市场的随意性，从而提高效率，对整个社会产生有利影响。面对土地可能已被现行制度从社会中征用的标准（蒲鲁东，1983 年）<sup>305</sup>，必须避免试图以产生另一种相反方向的损害来减轻所产生的损害的仲裁行动，从行动的可能性中消除社会对人类行动之前目前由私人掌握的物品进行强制征用的概念。

### 11.1.1. 平原有限公司

亨利-乔治在 1879 年所描绘的一望无际的平原<sup>306</sup>的土地上，现在居住着五倍<sup>307</sup>的人口。

---

<sup>303</sup> 收录于阿尔贝托-贝内加斯-林奇（Alberto Benegas Lynch）2015 年的出版物，参考了同一作者 1986 年由 Emecé Editores 出版的《自由主义者的自由主义》。

<sup>304</sup> 参见（Rothbard 2021）的文章及其引自 De Jouvenel 的一段话，第 42 页，"无论是否社会主义，权力必须始终与资本主义当局交战，并始终设法剥夺资本家积累的财富。在这样做的过程中，它遵守了自己的自然法则。"

<sup>305</sup> 第 2.3 章，第 77 页

<sup>306</sup> (George 2012) Ch. XIX, p.122, "The Unbounded Plain".

<sup>307</sup> 世界人口从 15 亿左右增加到 80 多亿。

第一批殖民者，与此同时，大自然的所有资产都已经有了主人，这意味着它们已经被个人、公司或机构资本化。地球上有限的空间不允许一群人在新的土地上殖民并发展自己的生活，这种情况使他们变成了只拥有在不属于他们的星球上工作的时间的人。虽然土地仍与当时相似，但这些地块对社会更有价值，因为它们是一个更加拥挤和复杂的市场的一部分，随着世界人口和人类活动专业化程度的不断提高，预计这种价值还会继续增加。

在这种社会秩序下，数以百万计的人<sup>308</sup>只能靠非熟练劳动力生存，不仅机器和技术是世界上其他人的财产，就连所有的天然 PF 也是如此，这意味着他们必须用自己的劳动来换取别人没有生产过的天然产品。这种情况导致他们以一种与国际市场相对隔绝的方式生活在非正规经济中，限制了他们从全球化的复杂性中获益（索托，2000 年），在与市场自由背道而驰的体制下陷入恶性循环（阿西莫格鲁和罗宾逊，2023 年）。

可以看出，社会冲突并不是发生在古典生产要素资本与劳动的关系中（马克思，2014 年），而是发生在生产要素自然与资本的关系中。马克思在《资本积累的过程》中将自然视为资本品，这表明：

".....]将封建财产和宗族财产篡夺性地转化为现代私有财产，并以公然的恐怖主义加以完成，是许多田园诗般的原始积累方法"。

关于我之前列入的内容：

"十八世纪的进步体现在，现在法律本身是成为窃取人民土地的工具[.....]"<sup>310</sup>

与他著作的其他方面（如后来被经济学思想所驳斥的价值理论和资本-劳动冲突）相比，他从历史角度对《自然资本论》作为《资本论》进行的研究，在本文所提出的考虑因素下，部分保持了其有效性。

---

<sup>308</sup> 见世界银行集团的 "Piecing Together The Poverty Puzzle, Poverty and Shared Prosperity 2018"，其中指出 2011 年，世界上有 10% 的人口每天生活费不足 1.9 美元。

<sup>309</sup> 第七节，第 XXIV 章，第 333 页

<sup>310</sup> 第七节，第 XXIV 章，第 325 页

因此，这些要素与第五章所讨论的内容是一致的，我们可以追溯到 17 世纪上半叶的格劳秀斯，他提出了土地是共同财产的概念（格劳秀斯，1925 年）：

"空气和土地是人类的共同财产，人们可以在其中扩大自己的房屋，以避免他人之物和武力"<sup>311</sup>。

近几十年来，关于土地所有权的讨论日趋激烈，施泰纳（Steiner，2005 年）在其 "领土正义" 一文中坚持将土地视为一种资本货物，认为拥有土地是对社会的一种负担。里塞（Risse，2009 年）在其 "土地的共同财产" 概念中提出了一种以现有全球秩序为出发点的模式（波格，2009 年），其财产概念的出发点可被视为人类与土地关系的哲学概念，但难以具体化。

从本文的研究来看，这不是一个平等、共同或个人占有的问题（阿尔瓦雷斯，2010 年），而是一个自然生态系统的概念，它是经济活动之前的一种现存物品，一旦它开始作为自然生态系统参与经济活动，就会获得其租金，在这种情况下，租金是整个人类的财产。这一概念使得在市场条件下最大限度地有效利用自然财富成为可能，不仅为社会实现最低租金，而且实现这些租金的最大化。

## 11.2. 自由之路

哈耶克在第二次世界大战的最后阶段，以自由与极权模式不相容为论题，于 1944 年<sup>312</sup> 发表了他的著作《通往奴役之路》。正如书名所言，该书反映了一种趋势，即在削弱市场的基础上限制自由，从而形成一种奴役模式，听命于所谓追求共同利益的统治者。在这部著作出版 80 年后的今天，我们可以在社会思想中看到相反的效果；在许多国家，个人自由的概念已经退居次要地位，取而代之的是对共同利益的追求。

---

<sup>311</sup> 第 1 章，第 53 页

<sup>312</sup> (Hayek 2020)

将政治权力交给社会代表，从而损害了对个人活动的激励。

市场代表了所有个人对改善其生活条件的追求；它是进行对双方都有利的交换的场所。史密斯（2001年）认为，这些基于对有利条件的追求而进行的交换推动了一只无形的手，引导社会普遍改善人类生活发展的条件<sup>313</sup>。对市场的限制意味着将个人的决策能力让渡给有利于全体公民的机构，这一行动不仅意味着让渡决策权，还意味着让渡个人参与市场的动力。这里的问题是，在缺乏激励的情况下，我们可以预期每个人对市场的贡献会减少，从而分配到的商品和服务也会减少。这种情况只会使社会进一步远离每个人都希望为整个社会带来的共同利益。

从这个意义上说，亚当-斯密的“看不见的手”仍然具有现实意义，因为它只不过是人类行动在其能够行动的环境中的体现。在没有任何干预的环境中，它将导致最大程度的交换，但在任何受限制的环境中，它也将导致尽可能好的交换。即使在市场受到高度干预的情况下，“看不见的手”也会显现出来。传统的例子是，在监狱里，烟草历来是交换的媒介；在学校操场上，交换的工具变成了交易卡、徽章或其他时尚物品。在这两个高度受限的例子中，最初的要素分配被重新安排，以达到各行为主体商定的最佳状态，但交换物品和交换手段是通过外部市场到达的，外部市场为其提供便利，并丰富了受限的内部市场，而内部市场并非自给自足。无形之手只是作为人与人之间资源配置的自然反应，而不是刺激市场增长的功能。

然而，要捍卫“看不见的手”的人类美德，就必须承认每个人都有可能拥有同样的自然能力来满足自己的需求，也就是说，每个人都有可能获得所有那些并非通过他人的劳动而获得的、因此不可能属于某个人的私人财富。如果他们由于缺乏满足其需求的手段而不具备满足其需求的同等自然能力，我们就会发现我们的市场是不平衡的，这种不平衡包括

---

<sup>313</sup> 第IV卷，第554页

是难以进步的。因此，这是一个人类甚至无法自由培养谋生手段的市场。

在前一章中，获得生产资料首先要接受市场条件，在这种条件下，人们对土地上的自然产品没有任何权利，要获得权利，就必须与先前的权利持有者就价格达成一致。然而，这些权利并不是自然行为的结果，而是从历史上的买卖过程中产生的，这一过程可以追溯到某种土地征服或割让的情况，正如（乔治，2012年）在其著作《补救的正义》（VII）中所指出的<sup>314</sup>。

由此产生的问题是，经济体系的演变导致人们接受了不尊重人类行动之前的公平标准的基本原理，因此导致人们寻求限制人类行动自由的解决方案，以支持一种主观的共同利益，其目的是纠正最初的错误。这一短语包括以下内容：

1. 经济体系的基础在社会与生态系统之间的关系中没有自然基础。
2. 正因为如此，不平等在人类介入之前就已产生，在劳动、技能或运气等因素参与之前就已造成差异。
3. 为了弥补这些差异，公共部门强制性地市场条件强加于民众。
4. 市场干预往往会抑制个人活动，导致市场萎缩，从而降低商品和服务的交付量。
5. 市场的萎缩不仅会产生直接影响，而且由于缺乏激励机制，还会导致对促进共同利益的中长期潜在期望值降低。

社会在胁迫中找到了一种方法，可以单方面解决最初创建市场时所犯的错误，并为此制定了强制征税制度。这种模式虽然可以在一定程度上实现再分配，但却削弱了个人的积极性，因此也削弱了社会商品和服务的总产量。这种制度在以下方面得到了支持

---

<sup>314</sup> 第 26 章，第 169-

科学思想，其中凯恩斯在 1926 年和 1936 年的贡献发挥了突出作用。

面对这种情况，学术界和社会各界的立场各不相同，在这个世界上，许多被认为对我们的社会至关重要的情况之间存在着冲突，例如：住房、贫困、就业、健康、教育、福利、人口增长、污染、可持续性和通货膨胀等等。因此，面对市场的自由放任将允许产生最佳解决方案的考虑，在可持续性等领域提出了干预解决方案，这意味着可用资源的减少，从而转化为其他因素价格的上涨，或者以分配<sup>316</sup>资源以缓解住房问题为例，这意味着市场平衡的改变，同时减少其他领域的资源，使其相对状况恶化。

人们看到的是一个极不平等的社会，并试图为一个动态的系统提供静态的解决方案。范-帕里斯（Van Parijs）（1997 年）认为，考虑到一个不具备真正自由条件的系统，真正的自由必须具备安全、自我拥有和机会平等的条件<sup>317</sup>。

上述对自由的影响反过来又与森（Sen，2000 年）所讨论的对适当物质条件的需求有关。从这个意义上说，贫困作为基本能力的剥夺，表现为对作为共同物品的自然之友的获取受到限制，导致公民面对市场，其自由受到仅有的使用生产要素劳动力的能力的限制。由于市场的影响，资本分配不均，这与将来自自然的生产要素视为资本是两个不同的问题。经济学的伦理问题与全人类满足其基本需求的能力直接相关。森（2020 年）认为的预测性经济学工具及其对政策决策的贡献往往与人类行动范围的缩小有关，而人类行动范围的缩小又与经济学的伦理问题有关。

---

<sup>315</sup> 见《自由放任的终结》（凯恩斯，1985 年）和《职业、利息和货币通论》（凯恩斯，1965 年）。

<sup>316</sup> 这里可以考虑（Pigou 1968 年）第 109 页的“选择性分配”概念，通常的考虑是这是技术问题，而不是目的问题。

<sup>317</sup> 第一章，第 25 页，*leximin* 机会被理解为做自己想做的事的最大机。



(森在《自由的构成性和工具性作用》(森, 2000年)中提出了这样的观点:"自由的构成性和工具性作用"(森, 2000年):

"基本自由包括以下基本能力:能够避免饥饿、营养不良、可避免的发病和过早死亡等匮乏,或享有与读写和计算能力、政治参与和言论自由有关的自由。"<sup>318</sup>

与"发展即自由"概念相关的条件(Pedrajas, 2007年):

"它朝着自由秩序中更明确的方法发展,自由是任何从哲学角度为人类发展奠定基础的正义理论必须遵循的全球观点。"<sup>319</sup>

除此之外:

"对森来说,平等和自由是一枚硬币的两面,而这枚硬币就是发展和正义"。

另一方面,自由也是支持市场干预的文献的终极目标,因此(马克思和恩格斯 2023年)在《共产党宣言》中指出,阶级差别一旦消除:

"每个人的自由发展是所有人自由发展的条件"。

资本社会化是实现自由生活的第一步。

拉斯基 1961年)在研究欧洲自由主义时也指出:

"只有在缔约双方拥有平等的谈判能力时,契约自由才是真正的自由。而这种平等必然是平等的物质条件的作用"。

综上所述,自由的概念本身可以从不同的角度来看待,这一概念包含了上述条件:

---

<sup>318</sup> 第II章,第55页

<sup>319</sup> 第IV章,第273页

<sup>320</sup> 第III章,第70页

- 个人安全
- 能力建设
- 提供生计
- 个人自由与社会自由之间的关系
- 同等物质条件

在拟议的五个 PF 模式下，这五个标准都得到了满足：首先，有房住有利于个人安全；其次，通过从大自然的 PF 中产生租金，为全体人口提供了平等的物质起始条件，有利于生存和能力建设；最后，每个公民都可以自由地单独竞标大自然的产品，这有利于社会获得更高的租金。

### 11.3. 市场增长与繁荣

在撰写《人类行动》（Mises 2021）一书时，他在第 XXX 章“价格干预”中加入了题为“对古典文明衰落原因的思考”<sup>322</sup>的一节，其中他讨论了罗马帝国的衰落和灭亡，认为这是一个交换减少、专业化程度下降的过程，总体而言，市场的崩溃源于干预导致的激励机制的减少。Temin 在 2009 年的文章中对这一问题进行了深入分析（Temin, 2009 年），从工资、信贷或通货膨胀等方面揭示了古罗马市场的复杂性。这种复杂程度在罗马帝国衰落时期已经丧失，直到工业革命的到来才得以重现。

根据经济复杂性观察站（Economic Complexity Observatory）<sup>323</sup>的研究，市场因专业化、实际人均收入增长和社会整体繁荣而变得复杂，在此被视为一种经济目标。这是一种理想的复杂性，因为它能提高市场效率，这意味着所交换的商品和服务能根据其多种用途得到尽可能高的价值。举例来说，在本文的专门章节中，用于商业用途的空间在小城市的价值低于在人口稠密的城市中心的价值，正如在收入较低的地区其价值估计较低一样。

---

<sup>322</sup> p.905-908

<sup>323</sup> 见：（Hausmann、Hidalgo 等人，2011 年）《经济复杂性地图集，通往繁荣之路》（Hausmann、Hidalgo 等人，2011 年）。

根据这些考虑，社会复杂性的增加将与社会中商品交换的市场价值的增加相关联，这反过来又会导致FP空间的使用或惰性物质与生命的资本化所产生的租金的增加。由于这些租金是整个社会的财产，任何导致市场效率降低的事件都将转化为整体租金的减少。因此，生产要素竞争的减少或公共干预市场的一般决定将导致收入的直接减少，这将通过上述收入和市场价格两个方向对公民产生影响。

同样，如果公民认为一个社会的存在使生产要素得到最大程度的开发所获得的收入已经足够，他就会减少生产要素劳动。在总量社会的情况下，预期的结果是降低经济的复杂性，从而倾向于降低初级 PF 的市场价值，直接影响到居民的总收入和个人收入。

在人类行动之前，生产基金为整个社会创造租金，这意味着社会普遍关心租金的最大化。与此同时，这些租金的可获得性也可能起到相反的作用，成为工作的抑制因素，这将意味着未来租金的减少。

#### 11.4. 关于生产要素的公共行动

Andelson 2000) 的话说，哈耶克的论点攻击了格奥尔格主义理论的道德基础，因为土地价值存在三种不同的来源：内在自然价值、公共服务价值和私人活动价值<sup>324</sup>。

问题出在所有权的概念上，一旦对公共空间赋予了不确定的产权，就会与其他人的权利发生错位，就会寻求财政解决方案，而这种解决方案并不能反映空间的真正市场价值，也不能满足直接参与运营的人的个人利益，更不能满足失去空间权利的个人的社会利益。正是在赋予这种产权的那一刻，这种权利从社会中收回，并开始寻找人为的工具来补偿社会。不同的税收建议和现实就是这样产生的，如土地税。

---

<sup>324</sup> p.110, "可分性问题"

亨利-乔治提出的 "单一土地税"，或其他诸如 "不动产税" 的方案，都反映了对财产的主观估价，以及在确定税额时基于强制的任意标准。哈耶克在《自由的基础》（The Foundations of Liberty）一书中对单一土地税的第一种解决方案进行了评论，认为它同样需要国家对信息的垄断：

"如果它所依据的事实假设是正确的，也就是说，如果能够明确区分'土壤的永久和不可摧毁的力量'本身的价值和两种改良（集体行动所产生的改良和由于个人所有者的努力所产生的改良）所产生的价值，那么支持建立它的理由就会非常充分。"<sup>325</sup>

一旦消除了对人之前的 PF 的产权，这些因素就会交由全体公民支配，并在市场条件下产生最大化的社会收入。他将这一方案定义为 "所有社会主义方案中最具诱惑力和最可信的计划"<sup>326</sup>，但由于难以将社会创造的价值与私人所有者创造的价值区分开来，他拒绝接受这一方案。

与哈耶克的观点相反，私人拥有先行生产要素的理由是值得商榷的，因为如果我们跳出我们所处的经济范式，就可以从不同的角度来看待投资标准。从这个意义上说，投资的总体目标是获得回报，而回报目前被划分为投资所带来的开发活动和资产的重新估值，这是当前经济基础的结果，在这种基础上，生产要素实际上被简化为两个要素，即劳动力和资本，而土地被理解为其所有者资本中的另一项资产。

他接着评论了关于土地成为社会公益物的可能性的论断，指出为了维持私人土地开发的目标，有必要保证长期固定的租金，而且必须能够自由转让，这两个因素似乎是可以接受的，但如果将国家视为这些特许权的所有者和管理者，其可行性就不复存在了。本文件所讨论的问题是，是否存在一个以拍卖模式为基础的特许权土地市场。使投资者

---

<sup>325</sup> P. 783

<sup>326</sup> 引自 Andelson 2000 年，第 111 页。

公司了解获得这些权利的一般和临时条件，因此将其纳入了投资回报预期。

在《通往奴役之路》（Road to Serfdom，哈耶克，2020年）中，他明白土地所有权不能被视为一种特权：

"如果像过去有时发生的情况那样，土地所有权只属于贵族成员，这确实是一种特权。[.....]但把人人都能根据同样的法律获得的私有财产称为特权....."<sup>327</sup>

这一属性再次表明，土地被视为一种资本货物，与私有财产的概念联系在一起，而没有考虑到生产性货物的标准、生活所需的资源或与人类行为无关的问题所导致的PF的稀缺性，这些因素从交换发生的静态视角来看可能是合理的，但在动态视角下却具有重要影响，在动态视角下，随着人口和经济复杂性的增加，传统PF土地的市场会不断重估。

考虑到获得土地区域的临时所有权是可行的，这种模式的支撑点又在于能够获得全部的客观市场租金，因此不会受制于可能高于或低于市场价格的估价标准，进而无法显示社会对公有地的真正价值，《标准》（乔治，1889年）将这一点视为使这一解决方案优于单一土地税类型的标准<sup>328</sup>。

与哈耶克关于单一土地税的标准不同，我们可以考虑加尔布雷思（Galbraith，2012年）已经讨论过的观点，他在“补救措施”一章的标题中强调了乔治的乐观愿景，认为亨利-乔治的观点显示了一种过于激烈的补救措施，这种推理并不质疑目的，而只是质疑手段的可行性，这导致他以受制于任意决定的干预性财政政策的形式为社会创收的替代工具进行辩护。正如他在第二十一章中指出的那样，通过赋予税收制度服务于公共目的的职责，以替代取消市场机制和遗漏以下内容的格奥尔格主义补救措施

---

<sup>327</sup> 第VI章，第143页

<sup>328</sup> 第VI卷，第7期，第1、8-9页

在分析过程中，不考虑作为经济学起点的方法论个人主义（米塞斯，2021年）<sup>329</sup>。

根据上一段的内容，我们可以对过去几十年的经济体系现状，特别是21世纪第三个十年初的经济体系现状做如下总结：

鉴于维护个人对人类活动之前的商品的产权的制度，我们在一个经济模型中，将每一个非劳动力的生产要素比作资本货物。经济的日益资本化使劳动力与资本的购买力相去甚远，从而导致不平等现象不断加剧。面对这种情况，考虑到在人类行动之前不可能对商品进行自然处理，社会所采取的解决办法是强制性的公共干预，以此作为收入再分配的机制，并在发展水平较高的国家以公民权的形式保障最低条件。然而，这种再分配干预会阻碍人的行动，从而产生低效率，随着干预程度的增加，经济活动也会减少。

面对上述情况，目前的工作建议完全承认人类行动之前的所有PF为社会公益物，按比例承认所有公民因私人使用这些公益物而产生的收入，将法律实体视为将PF与旨在为社会创造附加值并在此过程中获得利润的实体相结合，并认为工作和储蓄所得收入应归属于在互惠、自由和最大化激励条件下为人类社会发展做出贡献的人。

#### 11.4.1. 维护大自然的生产要素

在这里，问题转移到所有使用寿命长于公司对空间提供的专有权特许的要素上，如建筑物或果树。就建筑物而言，投资过程取决于权利存在的时间，投资决策的条件是投资有利可图，资产在相应的时间段内计提折旧。该期限也可能是资产维护的条件，这可能会导致在接近期末时维护费用减少。

---

<sup>329</sup> 第二章，“人类行动科学的认识论问题”，第50-52页

然而，最低限度的维护取决于在使用年限内是否盈利。不过，最低限度的维护将取决于在使用年限内获得的利润，同时，如果私人拥有的空间不再有利可图，可根据特许权开始时商定的条件交回公司处置。至于果树，由于大型种植园需要高昂的投资，而且果树在生长初期没有收成，因此在投资初期利润会增加，然后随着特许权的减少，投资利息会减少。在这两种情况下，现有业主都有可能对新的特许权享有优先购买权，这将使他们能够在对其可能的用途进行新的评估后，以市场价格保留该空间。

目前，这些限制可以说是部分存在的，因为经济中既有不同空间的所有者，也有在大型建筑、具有战略意义的商业楼宇或农田中发展业务的租户。最后，为了确保资产的维护，还需要考虑按照获得空间时的相同条件归还空间，只是根据特许权开始时商定的条件和用途进行修改，这就需要在拍卖租赁空间用途之前发挥公共监管作用。

可以从为私人目的进行开发的目标来理解城市和商业空间开发，这种开发通常会给社区带来相关利益，并有助于提高开发土地的价值。考虑到任何开发都会给社会带来外部效应，而那些有益的开发并不会给负责开发的人带来超出他/她在上述开发中可能增加的收益。

关于土壤质量的保持，（罗斯巴德，2021年）研究了《自由主义宣言》中所列举的私有制条件下资源保护的改善。他首先以铜矿<sup>330</sup>为例，铜矿在公共需求下会枯竭，但在尊重当前和未来价值的前提下，由私人逐步开采。在这一点上，所提议的模式将所有土地资产的所有权赋予社会（而非国家），因此开采决定不是由每个企业主从个人角度出发，而是从单一的全球标准出发，其中将为经济创造资源和地球的可持续发展结合在一起的要素优先。因此，可以预见的是，最初投入使用的矿井将与以下因素相关联

---

<sup>330</sup> 第十三章，第 289-291 页

开采矿石的成本较低。因此，定价制度有一个先决条件，那就是数量限制，在此基础上形成价格。

罗斯巴德 2021 年以在国有土地上放牧<sup>331</sup> 为例说明了这一点，指出没有私有财产就会导致自然资源枯竭，就需要在其他公民利用自然资源之前使用它们。在这种情况下，最初的解决办法是绝对尊重私有财产权，这意味着任何人只要长期拥有一块土地的权利，就可以将其据为己有，以便长期获得资源。另一方面，也存在着空间权终止的问题，这可能导致对现有空间的最大限度开发，或者导致空间被遗弃。在任何情况下，根据租赁市场的经验，土地所有者都必须将土地原封不动地归还给公司，因此不可能对土地造成破坏而不产生相关的经济损失。

### 11.5. 机遇与风险

本文第五章提出的基本原则，包括重新制定生产性金融体系、根据人类对商品生产的贡献来界定财产权，以及通往供应方可持续性的道路，表明它们与效率、公平和可持续性的经济标准相一致，产生了有助于自由社会发展的社会经济影响。这种情况又与公共当局制定的不同形式的财政政策的作用进行了比较，讨论了在任意性、简单性、确定性、再分配和效率方面的影响，注意到市场机制相对于干预措施的预期更好的行为，强调了在寻求为公民提供激励的过程中效率和公平的一致性。

为了实现这些目标，我们讨论了奥地利经济文献中的生产函数与人类行动基础之间的关系，同时讨论了人类与生态系统之间关系的作用，将其作为人类行动干预环境变化的一个要素。

---

<sup>331</sup> 第十三章，第 294 页

<sup>332</sup> 发展的基本原理与（Max-Neef 等人，2010 年）所提出的基本原理一致，但仍将满足人类需求的能力归还给市场，避免将解决市场问题的方案视为“对决策的挑战”。



在这项研究中，对可持续发展的考量取得了进展，在可持续发展中，市场的作用是捍卫资源可持续分配的最高效率，鼓励公民寻求共同利益，即人类社会的最大发展，这反过来又使共同 PF 产生的收入最大化。

所进行分析的结果旨在促进人类行动在我们生活的环境中发挥最大作用，使经济理论研究的结果与我们当前生态系统以及人类可能生活的未来生态系统的可持续性条件相一致。为实现这一目标，应促进最大程度的人类自由，使市场能够有效运作，同时尊重人类先存的主要生产要素，这些要素成为社会的收入来源，并有助于为提高生活条件奠定基础。

这项工作从古典和奥地利经济学文献的各个方面入手，如市场这只看不见的手（斯密，2001年）<sup>333</sup>是根据个人偏好更好地分配社会稀缺资源，创造性破坏形式的企业功能（熊彼特，2018年）<sup>334</sup>是社会不断进步的基础，也是人们在自由条件下艺术发展的基础、哈耶克（Hayek，1945年）所讨论的信息分散问题，即不可能随时了解所有公民的偏好，以及米塞斯（Mises，2021年）<sup>335</sup>从作为经济科学起点的人类行动概念出发所提出的主观主义。在这些经济方面，还有（乔治，2012年）对土地占有的谴责，以及（蒲鲁东，1983年）<sup>336</sup>对财产的研究、对财产价值的分析（贝茨，1908年）<sup>337</sup>和（马歇尔，1920年）<sup>338</sup>最终对土地所有权问题在经济中的重要性的概念的关注。为了在上述所有要素之间寻求共识，所提出的解决方案将奥地利学派文献中典型的效率和自由方面与基于初级产品私人使用的公平和可持续性方面相结合，后者是人类可持续行动的先决条件。从这个意义上说，为所有公民创造了一个机会环境，每个公民为社会贡献的价值使他/她能够

---

<sup>333</sup> 第四卷，第二章，第 554 页

<sup>334</sup> 第 VII 章，第 169 页

<sup>335</sup> 第 I 章，第 27 页

<sup>336</sup> 第二章和第三章，第 77 页

<sup>337</sup> 第 XXII 章，“土地价值是收益的资本化”。

<sup>338</sup> 第 IV 卷，第 II 章，第 88 页

获得相应的租金。所有这一切都要在没有国家干预的情况下进行，或在教育、安全和卫生方面进行最低限度的干预，限制在税收和提供服务方面使用强制手段。然而，由于这些建议与目前的情况有很大不同，因此实施起来很复杂。

鉴于上述条件和积累的社会经验，可以认为，如果目前的工作受到好评，就有可能出现部分实施拟议行动的尝试，目的是加强各州的中央权力。这种情况可能会转化为国家干预作用的增强，从而在财政政策中增加一种可能性，即在国家层面而不是拟议的社会层面上，将使用其拥有权限的初级公共财政所产生的所有租金划归国家所有。从这个意义上说，虽然取消税收而采用提高经济系统效率的租金比目前的财政模式更可取，但它仍然是一种干预主义模式，不利于利用每个人的独特品质为整个社会的建设做出贡献。

这些情况表明，要克服数十年来国家干预对社会造成的深刻影响，以实现公平与增长相结合的目标，是十分困难的。鉴于初级 PF 的拨款情况，这些目标在当前的经济体系条件下可以找到部分合理性。因此，现行的财政政策由于没有考虑到每种生产要素的独特性，在应对经济体系缺陷的需要中找到了部分合理性。

#### 11.5.1. 人类的决定

这里提出了一个有助于平衡的解决方案，即获得产权的每一个空间和每一个惰性物质都会产生有利于社会的租金，因此也有利于那些不再拥有这一空间或物质的人。这就意味着国家没有理由强制干预根据每个生产要素的特殊性对其进行处理的经济。

本文提出的模式要求人类做出有利于市场作用的最低限度的决定，力求从标准中剔除对以往经济经验或市场定义的积极分析（弗里德曼，1953年）。

政策解决方案。这就把需要做出的决定减少到了最小数量：

- 准时定义空间条件，允许自然人拥有一个家，作为法人在任何更高的维度上行事。
- 构成 PF 惰性物质和参与市场创造的 PF 生命体的元素数量的周期性定义。

在空间方面，决定主要是一个技术性问题，即拥有住房所需的尺寸，这一决定可能导致公民行为的改变，这取决于所制定的措施。

上述理念的实施使市场作为一种资源分配机制重新成为所有经济活动的中心，在社会创造租金的同时寻求限制任何干预。为实现这一目标，有必要调整若干要素，其中两项尤为突出：向土地使用的社会所有权过渡，以及向全球社会提供惰性物质储备。目前，这些要素的产权都掌握在个人或法律实体手中，在现行经济制度下，这些产权是通过市场机制的转让产生的。

尽管补救措施很激烈（加尔布雷思，2012年），但这并不妨碍在任何时候都能找到经济系统的最佳运作方式。

#### 11.5.2. 在发展中国家实施

由于较发达国家机构的稳定性以及修改影响当前产权概念的复杂性，上述工作可能会给较发达国家的实施带来困难，但这项作为正在发展自身机构的国家，包括刚刚摆脱武装冲突的国家的实施提出了广泛的可能性。

在这种情况下，可以从初始阶段就着手发展该模式，减少先前机构的影响，促进大自然私人融资机制独立于经济所有权和租金发展的概念，这与阿马蒂亚-森（Amartya Sen）的“发展即自由”概念是一致的（Pedrajas，2007年）。与此同时，在当地实施的

以拟议的五个行动框架为基础的发展将有助于提高当地的效率和公平性，因此将对世界其他地方的实施工作构成压力。

同样，上述情况也适用于地球以外的地区，因为任何殖民化都需要在相关地区发展或建立新的机构，这有利于全人类之间的合作。因此，发现的条件使我们有可能在没有反对的情况下享受 PF 空间表面的临时可用性，这意味着边际成本等于零，同时在相同的条件下促进了 PF 惰性物质等资源的资本化。另一个不同的问题是，在一个受静态可持续性限制的市场中，如何将 PF 惰性物质加以利用。

## 11.6. 发展目标

社会对严重的社会失衡以及我们与生态系统关系的可持续性的关注，促使我们寻求不同的行动路线，以期望改善这两个方面。这种关切促使我们制定了一系列全球行动方案，期望在社会领域和关爱地球方面取得巨大进步。因此，2000 年制定了包含八项行动方针的“千年发展目标”<sup>339</sup>，到 2015 年将被包含十七项新行动方针的“可持续发展目标”<sup>340</sup>所取代。这些目标都是可取的，因为它们都有助于改善社会以及与地球的关系。

由此产生的与本文相关的问题是，是否真的有能力朝着当前制度基础所确定的方向前进，或者实现目标的可能性是否存在限制，因为在实现某些目标方面取得的进展可能会导致在实现其他目标方面遇到挫折。与此同时，还有一个问题，即实现这些目标的方式应主要由国家和超国家层面的当局来确定，还是应由市场来实现。后一个问题在本文的各个章节中都得到了回答，即让市场有能力通过审查其基础和作出创造市场的决定来实现这些目标，而不干预其后的分配。

---

<sup>339</sup> 见：联合国《2015 年千年发展目标报告》。

<sup>340</sup> 见：联合国《2023 年可持续发展目标报告》。

值得注意的是，向社会提供所有商品和服务，无论是食品、住房建设还是教育等形式，都涉及使用 PF 来换取收入。因此，只有公民的创业行动才能有效地实现这些目标，只有行动自由才能为实现这些目标提供必要的动力。下表列出了与 17 项可持续发展目标有关的考虑因素，这些考虑因素是以本文所述愿景为基础进行分析的：

- 确定五个 PF：空间、惰性物质、生物、劳动和资本。
- 自然基金会的社会所有权分配
- 初级 PF 收入的分配。

| 目标 | 影响 |
|----|----|
|----|----|

1

Fin de la  
pobreza

### 消除贫困

这项工作提出了通过将所有初级生产力视为社会生产力来消除贫困的可能性，这意味着通过租赁或获取这些要素为社会创造收入。从这个意义上说，PF 空间与惰性物质空间和生物空间的区别是值得的，因为关于这些要素受益人的讨论可能具有不同的内涵。

关于惰性物质的影响，由于地球对所有公民来说都是独一无二的，因此整个社会都可以被视为这些资源开发（资本化）的受益者，因此衍生的租金也会按比例分配；因为从地球的任何部分抽走有限的生产要素这一事实会阻止未参与其中的公民从中受益。

在空间方面，问题是空间周围的居民是否应从在该地点建立社区中受益，这意味着租金的分配。

在世界各地的不同社区，或者如果它们都是

世界居民作为世界财富的总体接受者

按比例分享这些租金。在消除贫困的目标中，市场生成有助于为地球上的每一个人提供资源这一事实成为一个起点，它与原始 PF 自然所有权的公平性以及原始 PF 进入市场后的使用效率相一致。

以每人每天 3 美元的收入为例，考虑到全球有 80 亿人口，一年 365 天，全球 GDP 为 100 000 000 亿美元：这意味着平均分配的空间和惰性物质 PF 的租金至少占 GDP 的 8.76%，其他 PF（劳动力和资本）的租金估计占 91.24%。考虑到化石能源所占比例较高或法人实体租赁土地的影响，这一估算可以说是保守的。

## 2

### Hambre cero

## 零饥饿

生产要素概念的改变使我们有可能转向一种人类可以决定如何利用其资源的模式。通过将空间视为一种社会物品，出租给希望在其上开展商业活动的人，消除了人类与土地所有权的分离，因此，人类不仅可以从其生产要素（劳动力）中获得租金，还可以从其参与初级生产力中获得租金，在有储蓄的情况下，还可以从投入的资本中获得租金。

这一变化使每个公民都能拥有满足其需求的最低限度的资源。考虑到食物是第一层次的需求，这项工作的成果侧重于最大限度地减少饥饿这一社会问题。

应该指出的是，鉴于上述情况，能够实现减排目标的是自由运作的市场。

饥饿，而不是与其合作的机构的良好意愿。  
实现这一目标的关键是市场条件和能力。正如与减少饥饿相关的减贫一样，是市场条件使得社会收入的分配无需任何额外的制度干预。

### 3

Salud y  
bienestar

#### 健康与福利

在为社会创造收入方面，健康和福祉目标与零饥饿目标是一致的。本文认为，这是人的决定，公民可以根据自己的偏好，分配通过参与初级生产要素获得的资源，以及使用公共财政的劳动力和适当的储蓄（资本），从而改善自己的福利条件。

以对降低孕产妇和婴儿死亡率目标的影响为例，这些领域的社会收入分配在市场力量的作用下应该表现积极。

### 4

Educación de  
calidad

#### 优质教育

尽管质量被视为社会的基本目标，有助于实现任何其他目标，但本文并没有对教育质量进行具体评估。

只有在创收及其社会分配有助于提高个人的资源分配能力和教育偏好的情况下，才可以考虑。

值得一提的是，从所分析的经济理论的角度来看，教育与安全和卫生一样，都是经济发展的主要领域之一。

欧盟委员会对  
因此，在这方面限制政治行动是必要的。

---

5

Igualdad de  
género

### 性别平等

本著作在同等条件下对待所有人，没有任何区别对待，并将整个社会视为一个单一的整体，既负责市场创造决策，又确保收入的公平分配。

所有公民都能平等获得收入，减少了个人之间的经济依赖，从而有利于自由决策。

---

6

Agua limpia y  
saneamiento

### 清洁水和卫生设施

在对所有初级惰性物质进行处理的过程中，对水的处理是综合进行的，因此不会影响水的特殊性，水是惰性物质的一部分，因此是属于全社会所有的自然物品。

在卫生设施方面，值得强调的是为保护自然人的住宅而分析的要点，以及就宜居的最低条件和生产要素空间对合法住区配置的影响所开展的研究（Segura 和 Linera，2022 年）。从这个意义上说，根据联合国人居署的规定，考虑贫民窟、非正规住区和不适当住房的条件包括获得自来水、卫生设施、使用权保障、结构质量和居住空间。  
够了



# 7

Energía  
asequible y no  
contaminante

## 负担得起的清洁能源

在考虑能源生产及其对生态系统的影响时，这一目标是本研究的主要内容之一。处理这一问题的基础是考虑在单一市场下运作的必要性，如果不对生产要素的使用加以限制，我们生活的生态系统就可能受到破坏。

在这一点上，限制能源生产率市场的形成有助于将污染效应限制在符合地球可持续发展标准的范围内。这就促进了对可再生能源的偏好（7.2）和能源效率的提高（7.3）。

另一方面，“负担得起的能源”这一概念的提出，首先是因为很难就“负担得起的能源”这一概念的定义达成一致，其次是因为在发电市场上限制那些对生态系统有害的元素，会导致依赖能源的所有东西的价格上涨，因此实际上会导致整个市场的价格上涨。

然而，正如“市场因素的可持续性”一章所表述的那样，这一点是作为实现可持续发展的一个过程，是从市场的逐步适应开始的，而不是一个根本性的变化。  
生产”。

8

Trabajo decente  
y crecimiento  
económico

体面工作与经济增长

从经济增长的角度来看，PF 的有效配置是提高经济潜在增长的必要条件。限制公共干预与社会的经济增长息息相关。具体目标 (8.1)、(8.2) 与经济效率直接相关。具体目标 (8.4) 与惰性物质市场的建立有关。

关于体面工作，分析表明工作条件如何随着社会变得更加复杂而得到改善。从这个意义上说，经济增长是创造工作机会和改善工作条件的必要条件，也是促进全社会收入分配的必要条件，它增加了公民在决定其工作条件方面的决策权。

9

Industria,  
innovación e  
infraestructura

工业、创新和基础设施

这项工作导致大自然的自然增长点资本化，从而根据可持续发展目标的具体目标 (9.4) 和 (9.5)，将储蓄转向生产性投资。

此外，按市场条件提供的空间可以降低 PF 成本，从而使公司寻找新地点的成本效益更高。

市场平衡。

## 10

Resolución de  
las  
desigualdades

### 解决不平等问题

初级 PF 收入在人口中的等量分配概念，直接影响到最贫穷的 40% 人口的收入增长目标（10.1），以及所有人（无论其条件和偏好如何）的经济融入目标（10.2）。这里适用的标准与性别平等的标准相同。

这种不平等的减少主要与生产函数中收集的信息有关，从新古典模型  $x=f(L, K)$  转变为拟议模型  $x=f(S, M, B, L, K)$ ，根据该模型，自然界中的所有生产函数都属于全人类，这种情况使得所有人都能获得这些生产函数或其租金，而不论其社会经济条件或国籍如何。

## 11

Ciudades y  
comunidades  
sostenibles

### 可持续城市和社区

正如对房地产行业的影响所指出的，将非生产性 PF 视为社会产品对投机有直接影响，因为从法律人格的角度来看，空间从无限期可用变为临时使用权。这与获得住房的相对成本降低（11.1）以及城市空间的使用更加密集有关。

可持续性方面（11.6）与供应方的价格相关联，因此，消费决策一旦在以下条件下运行，就具有可持续性  
惰性物质的资本化已经具有可持续性。

## 12

Producción y  
consumo  
responsables

### 负责任的生产 and 消费

关于生产基金可持续性的讨论有助于在自然资源共同所有权（12.2）及其在市场条件下的资本化基础上实现负责任的生产。

与食物损失（12.3）、浪费（12.5）和信息（12.6）有关的问题仍然取决于消费者的评估和公众的适当行动。

## 13

Acción por el  
clima

### 气候行动

通过 "政策框架的可持续性" 一章中概述的减排措施，在市场条件下促进气候行动。有助于在维持当前气候的斗争中减少对政治决策和国家计划（13.2）的依赖。

这符合 2015 年《巴黎协定》的目标，即根据社会对不同形式惰性物质资本化的决策，限制全球气温的升高，将排放量限制在科学设定的目标范围内。这将有助于减少全球气温的升高。温度低于标记的极限值。

## 14

Vida submarina

### 水底生活

与水下生物有关的主要因素是对 "生物群落基金 "的考虑，该基金响应第（ 14.4 ）点的要求，将目前未受到人类活动影响的所有生物视为共同利益，并通过给予一般经济待遇来避免对捕捞开发活动的特殊监管。

这种经济观念的改变将捕鱼活动的决定权和捕鱼权带来的收入转移给了全人类。此外，上述观点也不利于将补贴（ 14.6 ）作为干预市场自然平衡的标准。

## 15

Vida de  
ecosistemas  
terrestres

### 陆地生态系统的生命

FP 空间作为全人类的共同财产，限制了对生态系统造成破坏的行为能力。通过获得空间使用权，空间承租人有义务根据合同条件将空间以最初获得时的状态归还给社会。这种情况可以防止砍伐森林（ 15.2 ）或陆地生态系统的恶化。

同样，对 "生物 "项目的考虑也涉及与所有非人类生命形式的关系，这与关于偷猎或贩运物种的行动（ 15.7 ）是一致的。受保护。

## 16

Paz, justicia e  
instituciones  
sólidas

### 和平、正义和强有力的机构

与这一目标的主要联系是，通过处理自然生态基金为全社会创造平等的收入，这与在自然生态基金收入分配方面减少暴力（16.1）是一致的，既能增加人均收入分配，又能增加最低可支配收入。

对 FP 空间的处理有利于具体目标（16.5）的实现，因为它限制了公共行为者在土地重新分区的基础上牟取暴利的能力。

## 17

Alianzas para  
lograr objetivos

### 通过伙伴关系实现目标

拟议的生产函数强调全人类对空间、惰性物质和生物的共同所有权。这种情况反对在国家层面上考虑对自然资源的永久主权。这个问题影响到第 17.1 点，因为对自然界 FP 形式（主要是惰性物质）的内部资源的考虑将权利变成了“提供支持”。第 17.2 点明确指出“许多发达国家承诺达到官方发展援助占国民总收入 0.7% 的目标”，这似乎是一个不容置疑的数字。

市场

---

<sup>341</sup> 参见西班牙：2 月 20 日关于可持续发展和全球团结合作的第 1/2023 号法律。

### 11.7. 结论

想象力作为人类定义未来的能力，使我们能够勾勒出人类自由生活的条件，享受现有的资源和社会所取得的成就。在社会需求的推动下，想象中的情况是可以实现的，这种需求推动着既定方向的有序变革。在这种变革中，可以预见的是，根据现行经济制度条件下被视为合法的协议所获得的资产的权利持有者的私人和集体利益会反对这种变革。

尊重作为最大分配机制的市场，采用强制性方法来采用既定标准是与所追求的目标背道而驰的。这个问题意味着，任何过渡都取决于当前市场对想象中市场的适应。本章所表述的仅仅是最尊重当前市场状况的过程，但同时也是向市场迈进的过程，在这个过程中，PF 在经济中的分配是尊重每个 PF 的特殊属性的。

从空间角度看，所述的变革过程比从物质角度看简单，因为前者可以部分实施，从而提高当地的效率，吸引投资，随后在其他地方复制。就惰性物质而言，变革需要达成全球共识，或者采取经济措施，如果部分实施，会导致竞争地位恶化。这两个问题在实施过程中的差异会导致世界在空间利用方面更加高效和公平，而不会通过根据市场供应的可持续性逐步调整价格来平衡地球的生态系统。

## 12. 结论

---

### 12.1. 结论

将地球表面视为一种资本货物，这就确定了一种经济结构，在这种结构中，人类与世界的关系受到限制。土地等非生产物品被与生产物品同等对待，这意味着不平等现象依然存在，社会中大部分人的经济进步可能性受到限制。

在现有的所有财产中，住房是大多数人生活中的主要投资，它是储蓄和收入的去处，是与土地的联系，也是留给子孙后代的遗产。住房的这一基本作用受到了社会资本增长的压力，这意味着房地产行业的资本化程度也相应提高，同时也改变了公民收入与其获得住房能力之间的关系。

从西班牙的情况来看，法人实体在购置房地产用于租赁方面发挥着越来越大的作用，这既得益于经营的盈利能力，也得益于资产价值的增长所带来的盈利能力。此外，人口老龄化也带来了一些变化，金融解决方案（如养老金）的作用也随之增强。



或反向抵押贷款。结果表明，年轻人的自置居所呈减少趋势，转而选择租房。

鉴于土地作为经济的生产要素在获取上的不平等，本文根据空间、惰性物质、生命体、劳动和资本的不同特点及其产生的租金，以最大可能的聚合水平为考量，重新思考了空间、惰性物质、生命体、劳动和资本等形式的生产要素。这样，非生产性生产要素 "空间"、"惰性物质"和 "生命"在其自然条件下不再容易被占有，而开始在市场条件下为整个社会产生租金。

鉴于生产函数处理方法的变化影响到经济体系的基础，这意味着不同层面的变化。首先，在宏观经济层面使用的新古典形式的总生产函数从两个独立变量变为五个独立变量；这一事实给经济学研究和当前的经济学教学带来了变化。其次，将私人融资视为独一无二的要素要求在实体经济中将其视为独一无二的要素，这就改变了私人融资在所有机构会计中的位置，其主要影响表现在将财产从资产负债表中移除，并在损益表中将其一般用途定位为根据合同条件向社会出租的形式。第三点是对 "人类家园"的特殊处理，据此提出了 FP 空间市场处理的唯一区别，即在自然人寻求安全保障的所有权条件下促进有限市场的建立，同时在维护盈利性和效率的条件下促进向社会出租的一般市场的建立。第四，我们考虑将惰性物质作为社会生产资料对可持续发展的影响，为此，我们首先考虑某些自然资源的全球主权，这些自然资源必须资本化才能参与经济，这一条件允许同时为社会创造租金，预测某些形式的惰性物质生产资料的消费可能对生态系统产生的影响，并努力发挥市场在资源分配中的优化作用。最后，将自然生态燃料的所有租金与构成公共行动收入的税收进行比较，可以观察到市场行动与任意性、确定性、简单性、再分配和效率之间的更好关系；在平等利用自然生态燃料的条件下，自由市场行动在很大程度上可以实现公共当局所追求的目标。

本文从奥地利主观主义的人类行为观点出发，提出有必要在格奥尔格主义思想的基础上重新定义人类与环境的关系。提议的变革与五PF模型下劳动与资本对立的存在相矛盾，在五PF模型下，生产率的提高使得自然资源的价值增加，从而导致整个社会收入的增加。最后，本文还认为，新古典主义的提法在知识的形成和全球活动（如会计）的标准化方面增加了价值，这对公民的创业行动产生了影响。

### 12.1.1. 局限性

本文件是拓宽研究视野的工作成果，因为已获得的部分结论产生了新的研究问题，主要限制是需要将研究限制在从经济角度制定PF及其对经济的主要影响的研究，特别强调人类家庭的作用。尽管有必要纳入法律性质的要素，但与它们的任何关系都是从经济角度出发的，没有考虑范围之外的其他法律影响。

在研究金融化进程和分析土地价值时，我们只使用了公共数据，因为这些数据非常广泛，例如所研究公司的年度报告、证券机构和行业协会发布的文件。由于许多信息是以书面文件的形式提供的，其中包括不同格式的财务或财产信息，因此必须根据具体情况进行处理。如果能获得每项资产的具体信息及其长期估值，就有可能更加详细。

关于政策框架的分析以及建议的修改对其制定的影响，主要的限制因素是没有关于建议的行动结果的数据，这就意味着将第二和第四部分之间第一部分的经验分析转移到第二部分的思维及其影响的研究。

### 12.1.2. 未来的研究方向

关于修改 PF 的建议对经济有重大影响，超出了本文的范围，为进一步研究开辟了有趣的思路。

- 关于地价和经济复杂性的研究结果，无论是从横向角度看，还是从纵向角度看，都可以通过纳入其他国家和地区的数据，以及市级层面的分析而得到大幅扩展，从而主要研究不同经济体之间的关系和差异。
- 特别值得关注的是 PF 空间双重市场的影响，它表明 PF 空间的使用基于两种保有权制度，这对空间的分配以及监管问题具有重要影响--放松对市场或家庭用途空间的监管。同样，对 PF 拍卖过程可能对集中的可能性产生的影响的分析也特别令人感兴趣。
- 惰性卫生用品的可持续性代表了一个广泛的研究领域，其中致力于创建惰性卫生用品资本化市场的全球机构的定义尤为突出。在这一领域，研究化石能源供应限制对价格体系的影响以及从经济到可持续减少供应的过程尤为重要。
- 关于自然生态设施产生的租金，工作中已经评论过的主要分析是对允许其使用和分配的标准的研究，空间和惰性物质的处理差异源于它们对社会的影响；空间具有时间性和对当地社区的依赖性，而惰性物质通常意味着准时和独立的使用。
- 从双 PF 经济到五 PF 经济的发展过程需要进行分析，这大大深化了在此获得的结果。主要因素来自于将 PF 空间的产权转化为基于合同条件的新使用权的过程。
- 特别值得关注的是拟议问题对投机概念的影响。

房产转为使用权，同时仍有可能对房屋进行投机。

- 上述变化对金融部门产生了重大影响，其中房地产部门的变化影响最大，因为它改变了个人对新的抵押贷款的预期。同时，由于土地作为贷款抵押物的选择受到了限制，同时由于在持有者的企业破产的情况下空间可能被归还，部分风险被转移到了公司，这种情况必须遵守商定的条款和处罚，因此租赁经营空间所产生的风险也发生了变化。
- 最后，信贷方面的变化对经济周期的研究产生了影响，因为它撤消了重商主义的房地产投资，使财产权仅在家庭概念下神圣化，将根据合同条件使用自然资源的权利交给了市场。

## 12.2. 结论 (英文)

将地球表面视为资本货物的做法确定了一种经济结构，在这种结构中，人类与世界的关系受到限制。土地等非生产物品与生产物品的待遇相似，这导致了不平等现象的长期存在，并限制了社会中大部分人实现经济进步的可能性。

在现有的所有财产中，住房是大多数人生活中的主要投资，是储蓄和收入的去处，是与土地的联系，也是留给子孙后代的遗产。住房的这一基本作用受到了社会资本增长的压力，这意味着房地产行业的资本化程度也相应提高，公民的收入与其获得住房的能力之间的关系也发生了变化。

在西班牙的案例中观察到的动态包括，法人实体在购置房产用于租赁方面发挥了更大的作用，这是从经营利润率以及资产价值增长带来的利润率方面实现的，同时还观察到人口老龄化带来的变化，以及裸体所有权或反向抵押贷款等金融解决方案的作用。这些结果表明，年轻人的住房拥有率呈下降趋势，转而选择租房。

鉴于土地作为经济的生产要素在获取上的不平等，本文重新考虑了空间、惰性物质、生物、劳动和资本等形式的生产要素，根据它们的不同特点及其产生的租金，将它们最大限度地聚集在一起。这样，非生产要素空间、惰性物质和生物就不再是自然条件下的可占有物，而开始在市场条件下为整个社会产生租金。

鉴于生产函数处理方法的变化影响到经济体系的基础，这意味着不同层面的变化。

首先，在宏观经济层面使用的新古典形式的总生产函数从两个独立变量变为五个独立变量；这一事实给经济学研究和当前的经济学教学带来了变化。其次，将FP视为独特的要素要求在实体经济中将其视为独特的要素，这就改变了FP在所有机构会计中的位置，其主要影响表现在将财产从资产负债表中移除，并在损益表中以根据合同条件向社会出租的形式对其进行一般使用。第三点是对人类住宅的特殊处理，据此提出了对FP空间的市场处理的唯一区别，这有利于在所有权条件下建立一个有限的市场，其方式是

自然人在寻求安全保障的同时，一般市场在向社会出租的条件下也要维护盈利性和效率。

第四，我们考虑了将惰性物质视为社会FP所产生的可持续性影响，其基础是考虑自然资源的全球主权，这些资源必须资本化才能参与经济；这一条件也使得为社会创造收入成为可能，预测某些形式的惰性物质FP消费可能对生态系统产生的影响，并努力发挥市场在资源分配中的优化作用。最后，大自然FP的所有租金都与构成公共行动收入的税收相比较；通过比较，可以观察到市场行动与任意性、确定性、简单性、再分配和效率之间的更好关系；在平等获取大自然FP的条件下，公共当局所追求的目标在很大程度上可以通过市场的自由行动来实现。

从奥地利主观主义的人类行为观点出发，提出了在格奥尔格主义思想的基础上重新定义人类与环境关系的必要性，所建议的变革与五FP模型下劳动与资本对立的存在相矛盾，在该模型中，生产率的提高使得自然资源的价值增加。最后，他认为新古典的提法在知识的形成和全球活动（如会计）的标准化方面带来了价值，对公民的创业行动产生了影响。

### 12.2.1. 局限性

本文件是一项工作的成果，随着部分结论的获得，研究范围不断扩大，产生了新的研究问题，主要的限制是需要将研究限制在制定计划生育政策和研究其对经济的主要影响，特别强调人类家园的作用。尽管有必要纳入法律要素，但与法律要素的任何关系都是从经济角度进行的，没有考虑范围之外的其他法律影响。

在对金融化进程的研究和土地价值的分析中，我们只使用了公共数据，因为这些数据的可获得性很广，例如所研究公司的年度报告、证券机构和行业协会发布的文件。由于许多信息是以书面文件的形式提供的，其中包括不同格式的财务或财产信息，因此必须根据具体情况进行处理。如果能够获得每项资产的具体信息及其长期估值，我们就有可能对其进行更详细的研究。

关于对 FP 及其修改建议的影响的分析，主要的限制因素是没有关于建议行动结果的数据，这就意味着要将第二部分和第四部分之间第一部分的实证分析转移到第二部分的思考及其影响的研究。

### 12.2.2. 未来的研究方向

关于修改 FP 的建议对经济具有重大影响，超出了本文的范围，为进一步研究开辟了有意义的思路。

- 关于土地价格和经济复杂性的研究结果，无论是从横向角度看，还是从纵向角度看，都可以通过纳入其他国家和地区的数据，以及市级层面的分析，得到实质性的扩展，这主要是为了研究不同经济体之间的关系和差异。
- 尤其令人感兴趣的是，通过说明在两种保有权制度基础上使用 FP 空间对 FP 空间的双重市场的影响，这对空间的分配以及监管问题产生了重要影响--为市场或家庭目的放松对空间的监管。同样，对永久性居民点拍卖过程可能对集中的可能性产生的影响的分析也特别令人感兴趣。
- 惰性卫生用品的可持续性问题代表了一个广泛的研究领域，其中致力于创建惰性卫生用品资本化市场的全球机构的定义尤为突出。在这一领域，研究化石能源供应限制对价格体系的影响以及从经济到可持续减少供应的过程尤为重要。
- 关于天然 FP 产生的租金，作品中已经评论过的主要分析是研究允许其使用和分配的标准，对空间和惰性物质的不同处理源于它们对社会的影响；空间是临时性的，依赖于当地社区，而惰性物质通常意味着独立于当地社区的一次性使用。
- 从两 FP 经济到五 FP 经济的发展过程意味着需要进行分析，从而大大深化在此取得的成果。主要因素来自于将 FP 空间的产权转化为基于合同条件的新使





- 尤其值得关注的是拟议问题对投机概念的影响，在商业领域，由于所有权转化为使用权，投机概念受到很大限制，但与此同时，住宅投机的可能性依然存在。
- 最后，引入的变革对金融部门产生了重大影响，其中房地产部门的变革影响最大，因为它改变了对个人新抵押贷款的预期。与此同时，租赁场地进行开发所产生的风险也发生了变化，因为如果场地持有人的企业破产而归还场地，则部分风险由公司承担，这种情况须遵守商定的条款和处罚规定。



---

## 参考书目

---

- Aalbers, M.B. (2008) The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. *竞争与变革* , 第 12 卷 , 第 2 期 , 2008 年 6 月 148-166
- Aalbers, M.B., Christophers, B. (2014) Centring Housing in Political Economy. *住房, 理论与社会* , 31 : 4 , 373-394 , doi : 10.1080/14036096.2014.947082
- Aalbers, M.B. (2016) *The Financialization of Housing. A political economy approach.* Routledge
- Abel, A.B., Bernanke, B.S. (2001) *Macroeconomics.* 培生
- Acemoglu, D., Robinson, J. (2023) *Por qué fracasan los países.* Booket, Grupo Planeta
- Ahmad, T., Zhang, D (2020)。全球历史能源消耗和未来需求比较的批判性回顾：迄今为止的故事。 *能源报告* , 6 , 1973-1991。DOI : 10.1016/j.egy.2020.07.020
- Akerman, J., Höjer, M. (2006).How much transport can the climate stand?-瑞典 2050 年的可持续发展之路》。 *能源政策* , 34 ( 14 ) , 1944-1957 。 DOI : 10.1016/j.enpol.2005.02.009
- Alai, D.H., Chen, H., Cho, D., Hanewald, K., Sherris, M. (2014) Developing Equity Release Markets: Risk Analysis for Reverse Mortgages and Home Reversions. *North American Actuarial Journal* , 18(1), 217-241, 2014.
- Alam et al. (1991) M.S. Alam; B.K. Bala; A.M.Z.Huq; M.A. Matin (1991)。作为电能消耗函数的生活质量模型。doi: 10.1016/0360-5442(91)90023-f

Álvarez, D. (2010) Common Property of the Earth, Human Rights and Global Justice. ISEGORY.《道德与政治哲学杂志》, 第 43 期, 2010 年 7-12 月, 387-405 页。ISSN: 1130-2097

Anari, A., Kolari, J. (2002) House Prices and Inflation.《房地产经济学》, 30(1), 67-84. DOI: 10.1111/1540-6229.00030

Andelson, R.V. (2000) On separating the landowner's earned and unearned increment: a georgist rejoinder to F.A. Hayek.《美国经济学和社会学杂志》, 第 59 卷第 1 期

亚里士多德 (1988 年) 《政治学》。格里多斯出版社

Atance, D., Debón, A., de la Fuente, I. (2021) Reverse mortgage: impact of longevity risk in the Spanish case. *Anales del Instituto de Actuarios Españoles*, 4ª época, 27, 2021/135-159. *Anales del Instituto de Actuarios Españoles*, 4ª época, 27, 2021/135-159.

Auken, I. (2016) 欢迎来到 2030 年。我一无所有, 没有隐私, 生活从未如此美好。媒体--世界经济论坛

Azpitarte, J. (2018) *Urbanism and freedom*. Unión Editorial

Bajo and Monés (2000) *Curso de Macroeconomía*. Antoni Bosch Editor, S.A.

Barbier, E.B. (2008). *Ecosystems as Natural Assets*.《微观经济学的基础与趋势》, 4 ( 8 ) , 611-681. DOI : 10.1561/07000000031

Barro, R.J. (2001) Human capital: growth, history, and policy- a session to honor stanley engerman. *AEA papers and proceedings*, vol. 91 NO.

Batt, R., Appelbaum, E. (2013) The Impact of Financialization on Management and Employment Outcomes. *Upjohn Institute Working Paper*, No.

Benegas Lynch, A. (2015) *Freedom is reciprocal respect*. The Cato Institute

Benegas Lynch, A. (2021) *La escuela austriaca en los negocios*. Unión Editorial

Bengi, A. (2021) Degrowth, Rethinking Marxism. *Journal of Economics, Culture & Society*. 33:1, 98-110, doi: 10.1080/08935696.2020.1847014

Beracha, E., Zifeng, F., Hardin W.G. (2019) REIT 运营效率与股东价值。Doi: 10.22300/0896- 5803.41.4.513.

圣经》(The) (1972) *The House of the Bible*. ISBN: 84-288-

1061-3 Bigo, P. (1968) *Property*. ZYX

- Birz, G., Devos, E., Dutta, S. et al. (2022) Ex-ante performance of REIT portfolios. DOI : 10.1007/s11156-022-01068-6
- Blunt, A. & Dowling, R. (2006) *Home*. Routledge
- Boccard, N. (2021) *Commodities & Sustainability*. doi: 10.2139/ssrn.3854548
- Borgoni, R., Michelangeli, A., Pontarollo, N. (2018) The value of culture to urban housing markets. DOI: 10.1080/00343404.2018.1444271
- Bort, A. (2010) *Principios de microeconomía*. Editorial Universitaria Ramón Areces
- Boyce, J.K. (2001) From Natural Resources to Natural Assets. 新解。《*A Journal 环境与职业健康政策*》, 11 ( 3 ) , 267-288。
- Browning, E.K., Johnson, W.R. (1984) The trade-off between Equality and Efficiency. 《*政治经济学杂志*》, 第 92 卷第 2 期。
- 布伦特兰, G.H. ( 1987 年 ) , 《*我们共同的未来 : 世界环境与发展委员会的报告*》。日内瓦, 联合国文件 A/42/427。 un- documents.net/ocf-ov.htm
- Brynjolfsson, E., Hitt, L. (1995) Information Technology as a Factor of Production: The Role Of Differences Among Firms. 《*创新与新技术经济学*》, 3:3-4, 183-200. doi: 10.1080/10438599500000002
- Burn, K., Szoeki, C. (2016) Boomerang families and failure-to-launch: Commentary on adult children living at home. *Maturitas*, 83 (2016) 9-12.
- Byrne, M. (2019) *The financialization of housing and the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain*. UCD Geary Institute for Public Policy, discussion paper series.
- Cantillón, R (2021). *Essay on the nature of trade in general*. Unión Editorial Capozza, D.R.,
- Helsley, R.W. (1989) The fundamentals of land prices and urban growth. 《*城市经济学杂志*》, 26 , 295-306
- Cetrulo, A., Guarascio, D., Virgillito, M.E. (2020) The Privilege of Working From Home at the Time of Social Distancing. doi: 10.1007/s10272-020-0891-3
- Chacon, R.G. (2023) Tenant Concentration in REITs. 《*房地产金融与经济学杂志*》。 66:636-679. DOI: 10.1007/s11146-021-09829-1
- Charles, S.L. (2019) The financialization of single-family rental housing: An examination. 《*房地产投资信托基金在亚特兰大独户住宅中的所有权情况*》

- 大都市区。《城市事务期刊》, 1-21。DOI : 10.1080/07352166.2019.1662728
- Cheng, J., Zhao, J., Zhu, D., Zhang, H. (2021) Limits of Land Capitalization and Its Economic Effects: Evidence from China. *Land.Land*.10, 1346. doi: 10.3390/land10121346
- Chiapello, E., Walter, C. (2016) The Three Ages of Financial Quantification: A Conventionalist Approach to the Financiers' Metrology. Doi: 10.12759/hsr.41.2016.2.155-177.
- Christophers, B. (2016) For real: land as capital and commodity. doi: 10.1111/tran.12111
- Chung, R., Fung, S., Shilling, J.D., Simmons-Mosley, T.X. (2016) 《房地产投资信托证券市场波动与预期回报》。doi: 10.1111/1540-6229.12128.
- Clark, J.B. (1908) *The distribution of wealth*. 麦克米伦公司
- Collins, C.M., Steg, L., Koning, M.A.S. (2007) Customers' Values, Beliefs on Sustainable Corporate Performance, and Buying Behavior. *心理与营销》*, 第 24 卷 ( 6 ) : 555-577。
- Colwell, P.F., Munneke, H.J. (1997). The Structure of Urban Land Prices. *城市经济学杂志》*, 41 ( 3 ) , 0-336。DOI : 10.1006/JUEC.1996.2000
- Conley, D., Gifford, B. (2006) Home Ownership, Social Insurance, and the Welfare State. *社会学论坛》*, 第 21 卷第 1 期, 2006 年 3 月。doi: 10.1007/s11206-006-9003-9
- Coscolluela Martínez, C. (2010) *Effects of the capital stock on output and employment in the Spanish economy*. 西班牙储蓄银行基金会
- Crosby, N., Lorenz, D., Lützkendorf, T. (2011) Sustainability and Property Valuation. Doi: 10.1108/14635781111171797
- Crotty, J. (2006) The Neoliberal Paradox: The Impact of Destructive Product Market Competition and 'Modern' Financial Markets on Nonfinancial Corporation Performance in the Neoliberal Era. *金融化与世界经济》*。Edward Elgar
- Cuadrado, J.R. (Coord.), Mancha, T., Villena, J.E., Casares, J., González, M., Marín, J.M., Peinado, M.L. (2010) *Política económica, elaboración, objetivos e instrumentos*. McGraw Hill

- Cuffaro, N., Hallam, D. (2011) "Land Grabbing" in Developing Countries: Foreign Investors, Regulation and Codes of Conduct. *SSRN 电子期刊*, doi: 10.2139/ssrn.1744204
- Czyżewski, B., Matuszczak, A (2016)。可持续农业的新地租理论。  
*土地利用政策》*, 55, 222-229。DOI : 10.1016/j.landusepol.2016.04.002
- Dales, J.H. (1968) Land, Water, and Ownership. *加拿大经济学杂志》*, 第 1 卷, 第 4 期, 第 791-804 页。jstor.org/stable/133706
- Delisle, R.J., McKay Price, S., Sirmans, C.F. (2013) Pricing of Volatility Risk in REITs. *房地产研究期刊》*, 35:2, 223-248。doi: 10.1080/10835547.2013.12091359
- Demaria, F., Schneider, F., Sekulova, F., Martinez-Alier, J. (2013) What is Degrowth?从激进口号到社会运动。 *环境价值》*, 2013 年 4 月, 第 22 卷, 第 2 期, 特刊:"增长", 第 191-215 页。
- Dirección General de Gestión Urbanística, Ayuntamiento de Madrid (2021 年)*  
*经济适用出租房。*
- Dirección General de Gestión Urbanística, Ayuntamiento de Madrid (2023)* *根据地面权制度转让土地的第二方案, 将其用于经济适用出租房开发。*
- Du, H., Ma, Y., An, Y. (2011).土地政策对房价地价关系的影响: 来自中国的证据》。doi: 10.1016/j.qref.2010.09.004
- Duménil, G., Lévy, D. (2006) Costs and Benefits of Neoliberalism: A Class Analysis. *金融化与世界经济爱德华-埃尔加*
- Dupuis, A., Thorns, D.C. (1996) Meanings of Home for older homeowners.Doi: 10.1080/02673039608720871
- Echaves García, A. (2016) The difficult access of young people to the housing market in Spain: prices, tenure regimes and efforts. *Cuadernos de Relaciones Laborales. 国际标准化组织*: 1131-8635
- Echaves García, A., Navarro Yañez, C.J. (2018) Housing provision regimes and residential emancipation: Analysis of the public effort in housing in Spain and its effect on emancipation opportunities from a comparative regional perspective. *Politics and Society*.ISSN: 1130-8001

欧洲环境署 (2011年) : *欧洲环境税改革 : 对2011年收入分配的影响*。欧洲环境署 - 66 pp.- 21 x 29.7 cm ISBN 978-92-9213-237-8.doi : 10.2800/84858

EPRA (2023) 《2023年全球房地产投资信托调查》。全球主要房地产投资信托制度比较。

Epstein, G.A. (2005) *Financialization and the World Economy*.爱德华-埃尔加

Epstein, G.A. (2019) *What's Wrong with Modern Money Theory? 政策批判*》。帕尔格雷夫-麦克米兰

Erturk, I. (2020) *Shareholder Primacy and Corporate Financialization*.*The Routledge International Handbook of Financialization*.Routledge

Evers, S., Seagle, C., Krijtenburg, F. (2013) *Africa for sale? 外国在非洲大规模土地收购中的国家、土地和社会定位*》。布里尔

Feng, Z., Wu, Z. (2021) *Local Economy, Asset Location and REIT Firm Growth*.doi: 10.1007/s11146-021-09822-8

Fields, D. (2018) *Constructing a New Asset Class: Property-led Financial Accumulation after the Crisis*.Doi: 10.1080/00130095.2017.1397492

Fisher, I. (1907) *The rate of interest, its nature, determination, and relation to economic phenomena*.麦克米伦公司

Friedman, G. (2001) *The sanctity of Property Rights in American History*.*政治经济研究所*。工作文件 N14

Friedman, M. (1953) *Essays in Positive Economics*.The University of Chicago Press

Friedman, M. (1957) *A Theory of the Consumption Function*. 普林斯顿大学出版社。普林斯顿大学出版社。

ISBN: 0-691-04182-2

Friedman, M. (1970) *A Friedman doctrine: The Social Responsibility of Business Is to Increase Its Profits*.*纽约时报*》。1970年9月13日, SM版第17页。

Friedman, M. (1972) *Teoría de los precios*.Alianza editorial

Friedman, M. (2022) *Freedom of choice, a personal statement*.德乌斯托

Funari, N. (2022) *Nareit 研究显示了全球房地产投资信托的增长和收益*。纳雷特

Gaffney, M. (2004) *Land as a distinctive factor of production*.*财富与需求*

Gaffney, M. (2008) *Keeping Land in Capital Theory: Ricardo, Faustmann, Wicksell, and George*.*美国经济学和社会学杂志*》第67卷第1期, 亨利-乔治:



- 《政治思想家、社会哲学家和经济理论家》, 第 119-142 页。  
jstor.org/stable/27739694
- Galbraith, J.K. (2012) *The Affluent Society*. 澳大利亚
- García - Lamarca, M. (2020) Real estate crisis resolution regimes and residential REITs: emerging socio-spatial impacts in Barcelona. *住房研究》*, doi: 10.1080/02673037.2020.1769034
- García Almirall, M.P. (2007) *Introducción a la valoración inmobiliaria*. ISBN: 978-84-8157-471-5
- García Delgado, J.L. (2023) Sobre la Valoración Social del Empresario. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, p. 209-216, dec. 2023. ISSN 2603-6010.
- George, H. (1889) 《标准》第 137 期, 8 月 17 日。
- George, H. (1935) *Progress and poverty, an inquiry into the cause of industrial depressions and of increase of want with increase of wealth, the remedy*. 罗伯特-沙肯巴赫基金会
- George, H. (2012) 《进步与贫困》。 罗伯特-沙肯巴赫基金会
- Georgescu-Roegen (1970) The Economics of Production. *美国经济评论》*, 1970 年 5 月, 第 60 卷, 第 2 期。 jstor.org/stable/1815777
- Ghosh, C., Giambona, E., Harding, J.P., Sirmans, C.F. (2008) How Entrenchment, Incentives and Governance Influence REIT Capital Structure. *J Real Estate Finan Econ*.43:39-72 doi: 10.1007/s11146-010-9243-6
- Gilstrap, C., Petkevich, A., Sezer, O., Teterin, P. (2021). 房地产投资信托债务定价与所有权结构》。 doi: 10.1007/s11146-020-09806-0。
- Gómez Montoro, A.J. (2002) La titularidad de derechos fundamentales por personas jurídicas: un intento de fundamentación. *Revista Española de Derecho Constitucional*.49-105. jstor.org/stable/24884698
- Gonzalez, R.E., Espina, J., Segura, A. (2023) *Problemas resueltos de gestión de empresas y proyectos*. 加塞塔出版社。 ISBN: 978-84-1903-433-5
- González, R.E., Morales, G., Segura, A. (2023) MOOC "Problemas de Microeconomía y Macroeconomía". MiriadaX
- González, R.E., Segura, A., Espina, J. (2024) *Problemas de Economía de la empresa*. 加塞塔。 ISBN 978-84-1903-434-2。

Gonzalo y González, L. (2005) *Sistema impositivo español, estatal, autonómico y local*.

戴金森

Gorz, A. (2012) *Ecological*. 智力资本

Gorz, A. (2023) *Critique of Productivist Reason*. 卡塔拉塔

Grijalvo, M., Segura, A., & Núñez, Y. (2022)。高等教育中基于计算机的商业游戏：游戏化学习框架建议》。《技术预测与社会变革》，178（121597），121597。DOI：10.1016/j.techfore.2022.121597

Grotius, H. (1925) *Del Derecho de la Guerra y de la Paz*. Editorial Reus S.A.

Gunnison Brown, H. (1924) The Single-Tax Complex of Some Contemporary Economists. 《政治经济学杂志》，第 32 卷，第 2 期（1924 年 4 月），第 164-190 页。  
jstor.org/stable/1826183

Gylfason, T. (2001) Natural resources, education, and economic development. *European Economic Review* 45 (2001) 847-859

Harvey, D. (1982) *The limits to capital*. Basil Blackwell 出版社有限公司

Harvey, D. (2012) *Rebel Cities: From the right to the city to the urban revolution*. Verso

Hausmann, R., Hidalgo, C.A. et al (2011) *The atlas of economic complexity, mapping paths*. 繁荣。清教徒出版社

Hausmann, R., Rodrik, D., Velasco, A. (2005) Growth Diagnostics

Hayek, F. (1945) The use of knowledge in society. 《美国经济评论》，第 35 卷，第 4 期（1945 年 9 月），第 519-530 页。

Hayek, F. (2019) *The Foundations of freedom*. Unión Editorial Hayek,

F. (2020) *Camino de servidumbre*. 编辑联盟

Hayek, F. (2022) The Problem of Housing and Urban Planning. 《市场进程：欧洲政治经济学杂志》，第 XIX 卷，第 2 期，2022 年秋，第 395-418 页。

Hazlitt (1946) *Economics in a lesson*. 学生争取自由

Heng, A., Qun, W., Zhonghua, W. (2015) REIT Crash Risk and Institutional Investors. 《房地产金融与经济学期刊》。doi: 10.1007/s11146-015-9527-y

Hickel, J. (2020) *Less is More, How degrowth will save the world*. William Heinemann 伦敦

Howard, G. (2017) *The Migration Accelerator: Labor Mobility, Housing, and Aggregate Demand*. Economics.mit.edu/files/12175

- Huerta de Soto, J (2002) *Nuevos estudios de economía política*. Unión Editorial
- Ihlanfeldt, K.R. (2007). 土地使用法规对住房和土地价格的影响。  
《城市经济学杂志》, 61 ( 3 ) , 0-435。DOI : 10.1016/j.jue.2006.09.003
- 政府间气候变化专门委员会 ( IPCC ) 。 技术摘要。 载于 《2021 年气候变化-- 物理科学基础 : 第一工作组对第六次评估报告的贡献》。  
《政府间气候变化专门委员会评估报告》。 剑桥 : 剑桥大学出版社 ; 2023:35-144。  
DOI : 10.1017/9781009157896.002
- Jensen, M.C. (1986) Agency Costs of Free Cash Flow, Corporate Finance, and Takeovers. *美国经济评论》* , 1986 年 5 月 , 第 76 卷 , 第 2 期 , 第 323-329 页。  
jstor.org/stable/1818789
- Jevons, H.S. (1911) *The theory of political economy*. JLL (2022) *SOCIMIs, Ten years since their creation*.
- Kallis, G., Demaria, F., D'Alisa, G. (2015) *Degrowth: A vocabulary for a new era*. Routledge. Routledge Kallis, G., Kostakis, V., Lange, S., Muraca, B., Paulson, S., Schmelzer, M. (2018). 研究  
去增长。 *环境与资源年度评论》* 。 43(1). doi:10.1146/annurev-environ-102017-025941.
- Keaney, M. (2014) Financialization and Social Structure of Accumulation Theory. jstor.org/stable/10.13169/worlrevipoliecon.5.1.0045
- Keynes, J.M. (1965) *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero*. Fondo de cultura económica
- Keynes, J.M. (1985) *Essays on intervention and liberalism*. 奥比斯
- Kininmonth, W. (2003) *Climate change - a natural hazard*. *能源与环境》* , 第 14 卷 , 第 2/3 期 , 第 215-232 页。 jstor.org/stable/43734558
- Kirzner, I.M. (2011) 《市场理论与价格体系》。 Liberty Fund Knight Frank Research (2023) *The wealth report*.
- Knoll, K., Schularick, M., Steger, T. (2017) No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012. *美国经济评论》* , 2017 , 107 ( 2 ) : 331-353。 DOI : 10.1257/aer.20150501
- Krippner, G.R. (2005) The financialization of the American economy. *Socio Economic Review*. 3, 173-208
- 亨利-乔治研究所 ( 2021 年 ) 《劳动、土地与自由 : 林迪-戴维斯读本》 ( 第 134-136

卷)。

- Laffaire, M., Tucac, P. (2021年) 《西班牙改善租赁住房的供应方政策》。Esade Ec. Pol - Center for Economic Policy.
- Laski, H.J. (1961) *European Liberalism*. Fondo de cultura económica.
- Leckie, S. (1989). 住房是一项人权。《环境与城市化》, 1(2), 90-108。doi: 10.1177/095624788900100210
- Levy, D.S., Kwai-Choi Lee, C. (2004) The influence of family members on housing purchase decisions. Doi: 10.1108/14635780410550885
- Li, L. (2012) *The Determinants of REIT Volatility* ( 房地产投资信托波动的决定因素
- Lin, D., Hanscom, L., Murthy, A., Galli, A., Evans, M., Neill, E., Mancini, M.S., Martindill, J., Medouar, F.-Z., Huang, S. et al. (2018) Ecological Footprint Accounting for Countries: Updates and Results of the National Footprint Accounts, 2012-2018. doi: 10.3390/resources7030058
- Lindbeck, A. (1984) *Inequality and redistributive policy, political behaviour and economic policy*. 奥比斯
- Liu, Z., Wang, P., Zha, T. (2013)。地价动态与宏观经济波动。《计量经济学》, 81(3), 1147-1184。
- 洛克(1981年)《民治论》。阿吉拉尔
- Lucas, R.E. (1978) On the Size Distribution of Business Firms.《贝尔经济学杂志》, 第9卷, 第2期(1978年秋), 第508-523页。jstor.org/stable/3003596
- Mader, P., Mertens, D., Van der Zwan, N. (2020) Financialization: an introduction. *The Routledge International Handbook of Financialization*. Routledge
- Malthus, R. (1970). *First essay on population*. Marshall, A. (1884) *Where to house the London poor*. Metcalfe and son Marshall, A. (1920) *Principles of economics*. Macmillan and Co.
- Martín Quemada, J.M., García-Verdugo, J. (2014) *Bienes públicos globales, política económica y globalización*. 阿列尔
- Martínez Raya, A., Segura de la Cal, A., González Díaz, R. E. (2023)。西班牙国内市场定期航班运营过程中飞机排放的实证分析。doi: 10.3390/pr11030741

- Martínez Raya, A., Segura de la Cal, A., & Rodríguez Oromendía, A. (2023). 房地产资产金融化：基于性的投资组合综合研究。Doi: 10.3390/buildings13102487
- 马克思, K. (2014) 《资本》, 选集。Alianza Editorial
- 马克思, K., 恩格斯, F. (2023年) 《共产党宣言》。小字体
- Max-Neef, M., Elizalde, A., Hopenhayn, M. (2010) Development on a human scale. *CF+S 图书馆*. <http://habitat.aq.upm.es>
- 麦肯锡全球研究院 (2021年)。 *The rise and rise of the global balance sheet*. Meadows, D. H. (1990) *The Limits to Growth*. Fondo de Cultura Económica.
- Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2021) Urban financialisation and the rental bubble in Spain: trends and contrasts in a multi-scale perspective. *Documents d'Anàlisi Geogràfica* 2021, vol. 67/3 441-463
- Menger, C. (2007) *Principles of economics*. 路德维希-冯-米塞斯研究所
- Milanovic, B. (2020) *Capitalism, nothing more, the future of the system that dominates the world*. 企鹅兰登书屋
- Mill, J.S. (1971) *Sobre la libertad*. 阿吉拉尔
- Mill, J.S. (2009) 《政治经济学原理》。古腾堡计划电子书
- Mingche, M., Brown, H.J. (1980) Micro-Neighbourhood Externalities and Hedonic Housing Prices. *土地经济学*, 第 56 卷, 第 2 期, 第 125-141 页。 [jstor.org/stable/3145857](http://jstor.org/stable/3145857)
- Mises, L.V. (2021) *La acción humana*. Union Editorial
- Mishra, S.K. (2007) *A brief history of production functions*. [mpra.ub.uni-muenchen.de/5254/](http://mpra.ub.uni-muenchen.de/5254/).
- Mochón, F. (2009) 《宏观经济学导论》。McGrawHill
- Modigliani, F., Brumberg, R. (1954) *Utility Analysis and the Consumption Function: an Interpretation Of Cross-Section Data*. 后凯恩斯主义经济学》, Kenneth K. Kurihara 编辑。
- Modigliani, F. (1986) Life Cycle, Individual Thrift, and the Wealth of Nations. *Science*, Vol. 234, 704-712
- Morales Alonso, G., Nuñez Guerrero, Y. (2022) *Entorno económico y organizacional para ingenieros*. 桑斯和托雷斯
- Morri, G., Benedetto, P. (2019) *Commercial property valuation, methods and case studies*. 威利

- Muñoz Machado, A. (2013) *La política industrial, un reto de nuestro tiempo*. Diaz de Santos. Nasarre Aznar, S. (2016) Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, *欧洲视角。劳资关系笔记》*。ISSN: 1131-8635
- Nethercote, M. (2019) Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. *住房研究》* , doi: 10.1080/02673037.2019.1636938
- Niño-Becerra, S. (2020) *Capitalismo 1679 - 2065, una aproximación al sistema económico que ha producido más prosperidad y desigualdad en el mundo*. 阿列尔
- Nordhaus, W.D. (1991) To Slow or Not to Slow: The Economics of The Greenhouse Effect. *经济学杂志》* , 第 101 卷 , 第 407 期 , 第 920-937 页。jstor.org/stable/2233864
- Nordhaus, W.D. (2007) To Tax or Not to Tax: Alternative Approaches to Slowing Global Warming. *环境经济学与政策评论》* , V.1 , I.1 , 第 26-44 页。doi: 10.1093/reep/rem008
- Nordhaus, W.D. (2015) Climate Clubs: Overcoming Free-riding in International Climate Policy. doi: 10.1257/aer.15000001
- 经合组织 (2021 年) 《建设更美好的明天: 使住房更负担得起的政策》, 《就业、劳工和社会事务政策简报》。经合组织, 巴黎, oe.cd/affordable-housing-2021
- Okun, A.M. (1975) *Equality and efficiency, the big tradeoff*. 布鲁金斯学会。
- Olea Ferreras, S., Fernández Evangelista, M., Casla Salazar, K., José Aldanas, M. (2019) *El sistema público de vivienda en el Estado español. 没有人权战略或基础*. Foessa Foundation. 工作文件 4.13
- Panduro, T.E., Veie, K.L. (2013) 城市绿地的分类与估值--对冲式房价估值。doi : 10.1016/j.landurbplan.2013.08.009。
- Paniagua Soto, F.J., Navarro Pascual, R.N. (2010) *Hacienda Pública I, teoría del presupuesto y el gasto público*. 皮尔森
- Paniagua Soto, F.J., Navarro Pascual, R.N. (2011) *Hacienda Pública II, teoría de los ingresos públicos*. 皮尔森
- Paniello, U., Ardito, L., Petruzzelli, A.M. (2022) Scoping the state of the sharing economy and its antecedents at the country level: Cross-country differences in Europe. doi : 10.1016/j.geoforum.2022.05.013

- Pearce, D. (2004) Environmental market creation: saviour or oversell? 《葡萄牙经济杂志》, 3 : 115-144。
- Pedrajas, M. (2007). *El desarrollo humano en la economía ética de Amartya Sen*. Universitat de València.
- Peterson, G.E. (2006) *Land leasing and land sale as an infrastructure-financing option*. 世界银行政策研究工作文件 4043
- Pigou, A.C. (1968) *Comparative socialism and capitalism*. 阿里尔
- Piketty, T. (2014) *El capital en el siglo XXI*. Fondo de cultura económica
- Piketty, T., Saez, E. (2014). 长期的不平等。doi: 10.1126/science.1251936.
- Piketty, T. (2019) 《资本与意识形态》。德乌斯托
- Polanyi, K. (2001) *The great Transformation, the political and economic origins of our time*. 灯塔出版社图书
- Pop, V. (2000) Appropriation in outer space: the relationship between land ownership and sovereignty on the celestial bodies. *Space Policy* 16 (2000) 275-282
- Porter, M.E., Millar, V.E. (1985) *How Information Gives you Competitive Advantage*. 哈佛商业评论
- Potepan, M.J. (1996). Explaining Intermetropolitan Variation in Housing Prices, Rents and Land Prices. 《房地产经济学》, 24 ( 2 ) , 219-245。doi: 10.1111/1540-6229.00688
- Power, E.R., Mee, K.J. (2019) Housing: an infrastructure of care. doi: 10.1080/02673037.2019.1612038
- Prem, H.J. (1992) Spanish Colonization and Indian Property in Central Mexico, 1521-1620. 《美国地理学家协会年鉴》。82(3), pp.
- PriceWaterhouseCoopers (2020) *SOCIMIs in the Spanish real estate market Origin, evolution and main features*.
- PriceWaterhouseCoopers (2021) *Worldwide Real Estate Investment Trusts (REITs) Regimes*.
- Proudhon, P.J. (1983) *What is property?* 奥比斯
- Rallo, J.R. (2019) Hayek Did Not Embrace a Universal Basic Income. *The Independent Review*, v. 24, n. 3, Winter 2019/20, ISSN 1086-1653, pp.
- Ranganathan, J. (1998) *Sustainability rulers: measuring corporate environmental & social performance*. 可持续性企业。



Ricardo, D. (2010) *On the Principles of Political Economy, and Taxation*. 古腾堡计划电子书 #33310

Ritter, M., Hüttel, S., Odening, M., Seifert, S. (2020). 重新审视农业土地价格与地块面积之间的关系。doi : 10.1016/j.landusepol.2020.104771

Roberts, P. (2004) *The End of Oil*. 批判性思维图书馆

Robinson, J (1953) The Production Function and the Theory of Capital. *经济研究评论* 》, 1953 - 1954 年, 第 21 卷, 第 2 期 ( 1953 - 1954 年 ), 第 81-106 页。

Romer, D. (2006) *Advanced Macroeconomics*. McGrawHill

Rothbard, M.N. (2009) *Man, economy, and State with Power and Market*. 路德维希-冯-米塞斯研究所, 学者版。

Rothbard, M.N. (2021) *Towards a new freedom, the libertarian manifesto*. Unión Editorial

Rothbard, M.N. (2021) *The Anatomy of the State*. Unión Editorial

Rousseau, J.J. (1923) *Discourse on the origin of inequality among men*. Calpe Rousseau,

J.J. (2017) *The Social Contract*. 民主革命党

Rudden, B. (1994) Things as Thing and Things as Wealth. *牛津法律研究杂志* 》, 第 14 卷, 第 1 期 ( 1994 年春季 ), 第 81-97 页。jstor.org/stable/764763

Rueda 2nz, G. (1997) *La Desamortización en España: un balance (1766-1924)*. Arco

Libros Samuelson, P.A., Nordhaus, W.D. (2009) *Economics*. Mc Graw Hill

Sawyer, M. (2022) *Financialization, Economic and Social Impacts*. Agenda Publishing

Sayyed, J.A.P.Z., Mahmud, M.J. (2012). 基于住房属性选择的探索

马斯洛的层次理论的需求层次理论。 *社会和 行为 科学*, 42.  
doi :

10.1016/j.sbspro.2012.04.195

Sazandrishvili, G. (2019) Asset tokenization in plain English. *J Corp Acct Fin*. doi:  
10.1002/jcaf.22432.

熊彼特, J.A. (2018) 《资本主义、社会主义与民主》。 桀骜页面

Segura, A., de Linera, M. Á. (2022). 关于住房不足的世界银行数据和经验研究的比较审查。  
*11th ACAU 2022: Proceedings of 11th International PhD Students Conference*.

Segura, A., Núñez, Y., Grijalvo, M., González, R.E., Martínez, I. (2021 年)  
参与游戏化学习经验的决定, 以获得

- 软技能。《2030年视野中的大学、创新和研究》。Egregius, ISBN: 978-84-18167-39-3
- Sen, A. (2000) *Desarrollo y libertad*. Editorial Planeta
- Sen, A. (2020) *Sobre ética y economía*. Alianza Editorial
- Sieyès, E.J. (1991) *El tercer estado y otros escritos de 1789*. Espasa calpe
- Slater, S.F., Narver, J.C. (1994) Market orientation, customer value, and superior performance. 《商业视野》, 第37卷, 第2期, 1994年3-4月, 第22-28页。
- Smith, A. (2001). *The Wealth of Nations*. Alliance.
- Smith, A. (2007) *An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations, Books I, II, III, IV and V*. ΜεταLibri
- Solow, R.M. (1956) A Contribution to the Theory of Economic Growth. 《经济学季刊》, 第70卷, 第1期, 第65-94页。jstor.org/stable/1884513
- Somerville, P. (1997) The social construction of home. 《建筑与规划研究期刊》。14, No. 3. pp.
- Soros, G. (1999) *The crisis of global capitalism, the open society in danger*. 辩论议题
- Soto (de), H. (2000) *El misterio del capital*. Ediciones península
- Stiglitz, J.E. (2014) *El precio de la desigualdad*. Punto de lectura
- Swinkels, L. (2023) 房地产代币所有权和流动性的经验证据。9:45. doi: 10.1186/s40854-022-00427-5
- Temin, P. (2009) The economy of the early Roman Empire. *Market Processes: European Journal of Political Economy*. 第VI卷, 第2期, 2009年秋, 第265-290页。
- Tocqueville, A. (1984) *Democracy in America I*. Sarpe
- Tostevin, P. (2021年9月9日) 全球房地产总价值。savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate.html
- Tostevin, P., Rushton, C. (2023年9月20日) 《全球房地产总价值: 房地产依然是全球经济的支柱》(2023年9月20日)。全球最大的财富。第一太平戴维斯 Impacts. savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-realestate-property-remains-the-worlds-biggest-store-of-wealth.html

Turner, J.F.C. (1976) *Housing by people, towards autonomy in building environments*.

万神殿图书

Uriel Jimenez, E. Albert Pérez, C., Benages Candau, E., Cucarella Tormo, V. (2009) *El Stock de Capital en Viviendas en España y su Distribución Territorial (1990-2007)*. BBVA 基金会。ISBN: 978-84-96515-86-4

Valenzuela Rubio, M. (2023) New housing models. 合作住房或共同住房：在西班牙的实施办法。 *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, p. 275-292, dec. 2023. ISSN 2603-6010.

Van Parijs, P. (1997) *Real freedom for all. 资本主义的合理性*. 牛津大学出版社

Van Parijs, P., Vanderborght, Y. (2015) *La Renta Básica*. 阿里尔

Varian, H.R. (2010) *Intermediate microeconomics, a current approach*. 安东尼-博什编辑

Vercelli, A. (2013) Financialization in a Long-Run Perspective, An Evolutionary Approach. *国际政治经济学杂志*, 第 42 卷, 第 4 期, 2013-14 年冬季刊, 第 19-46 页。doi: 10.2753/IJP0891-1916420402

Versmissen, J., Zietz, J. (2017) Is there a leverage target for REITs? Doi: 10.1016/j.qref.2017.01.001.

Von Braun, J., Meinzen-Dick, R. (2009) "Land Grabbing" by Foreign Investors in the United States.

发展中国家：风险与机遇。 *国际粮食政策研究所政策简报* 13

Wackernagel, M., Rees, W. (1996) 《我们的生态足迹，减少人类对地球的影响》。新社会出版社

Ward, C. (2002). Cotters and Squatters: Housing's Hidden History. *乌托邦研究*》 13 (2) : 238-239。

Wen, H., Goodman, A.C. (2013)。城市地价与房价的关系：来自中国 21 个省会城市的证据》。doi: 10.1016/j.habitatint.2013.01.004

Wheaton, W.C. (1993) Land capitalization, Tiebout Mobility, and the Role of Zoning Regulations. *Journal of Urban Economics*, 34, 102-117.

Wicksteed (1894) *An Essay on the Co-ordination of the Laws of Distribution* ( 《分配法则协调论

Wijburg, G., Aalbers, M.B., Heeg, S. (2018) *The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation*. doi: 10.1111/anti.12382

- 
- Wijburg, G. (2021) The de-financialization of housing: towards a research agenda. *住房研究*。第 36 卷, 第 1276-1293 页
- Wolf, C. (2009). Does ownership matter? 国有石油与私营石油的业绩和效率对比 (1987-2006 年)》。《能源政策》。doi: 10.1016/j.enpol.2009.02.041
- Woo, J. (2020) Inequality, redistribution, and growth: New evidence on the trade-off between equality and efficiency. doi: 10.1007/s00181-019-01815-0
- Xu, Y., Huang, X., Bao, H.X.H., Ju, X., Zhong, T., Chen, Z., Zhou, Y. (2018) Rural land rights reform and agro-environmental sustainability: Empirical evidence from China. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.07.038.