

2025賽 0鏈 8鏟 17:18:19 - 1

泡沫经济崩溃时的1991年的水准。因为这个统计，东京股市的不动产股出现全面下跌，作为日本最大的房地产商之一的大京公司，其股票价格下跌了10%。

日本房地产市场为何自泡沫经济以来就一路走低？

首先日本进入了“老龄少子”的时代。目前，日本65岁以上的老龄人口已经达到27%，接近于“三人行必有老人”的水准。而婴儿的出生率连续8年下降，2007年仅为1.3%，一个家庭拥有的孩子平均不到2人。越来越多的职业女性选择了独生和不育。

在这个背景之下，买房的人群开始减少，房地产的销售市场日益萎缩，房屋设计面积也逐渐缩小，大型户少有人问津。

其次是长期的经济不景气导致国民收入降低。泡沫经济崩溃后，日本经济一直处于长期徘徊与低迷的状态。除部分大型跨国企业依然能够维持其一定的利益之外，众多的中小企业勒紧裤带，依然难以为生。企业破产数年年超过1万家。这自然就导致员工的收入大幅下降，失业率居高不下。

在此背景之下，想买房的人没钱购买，能够购买的也持币观望。相反的，房租市场出现了价格上升的趋势。日本婚礼公司SDK公布的一项调查显示，目前东京都内新婚夫妇自有房的拥有率只有5%。至少有90%以上的新婚夫妇都是租房结婚。2007年，在首都圈内，夫妇购买第一套房子的平均年龄是在32岁。

“绿色住宅”正在成为救星

虽然前景有些暗淡，但是日本的房地产商们绝对不会坐以待毙。“建造21世纪最节能最安全的住宅”正在成为日本各房地产公司追求的目标。

伊藤忠都市开发公司研究员铃木纯一在接受《第一财经日报》采访时指出，20年前建造的房子，几乎都没有采用节能隔热材料，同时防震装置也很少安装。调查显示，房屋购买者对于房子的要求，第一是防震性强，第二是安全和保障系统高，第三是要求节能。所以，今后日本楼盘开发的重点，就要做到这三个方面。只有这样，新型绿色住宅才能吸引消费者购买。

伊藤忠都市开发公司在新近开发的东京都文京区的一栋高级公寓楼里，所有的电灯泡都采用了最新的节能灯。就此一项，一年可减少10吨CO2排放。同时，地板采用了电加热模式，住宅内的水道也采用了循环式，每年每户家庭可节约8吨水。另外，室外照明都采用太阳能发电。

日本政府2月19日也向国会提出一份《节能法》修正案，对于采用隔热墙体、多层隔热玻璃和其他隔热材料不力的房产开发商，将处以100万日元以下的罚款。

日本房地产界人士认为，高节能化、高科技化、高IT智能化住宅的开发，是日本房地产市场今后几年的发展方向。而这一个方向，也将引导世界楼市开发市场向科学化方向发展。

(作者：徐静波)