## 

日本楼市成交不振难抹"泡沫"阴影

理财

浣滆

鍙戝竷浜庯細2008/03/24 20:12

中村雄幸今年3月就要退休了。在日本一家著名的家电公司,他工作了整整38年。对他而言,一生相当简单——读完大学,娶个老婆,生了2个孩子以及买下了一套房。

然而,昔年中村高价购置的住房,迄今仅余1/5左右的市值。泡沫经济的影响仍在困扰着日本房地产市场。最新数据显示,1月首都圈住宅签约率仅为52%,已跌至1991年泡沫破灭时期的水准。

## 泡沫经济阴影难以抹去

中村的家,住在东京都江户川区。这个与千叶县毗邻的区域,是东京都新兴的住宅区。站在高楼阳台上,可以看到东京迪斯尼乐园,也可望东京湾,景致相当不错。

中村婚后始终没有买房。直到37岁时,他才买下了现在的住宅——一套三室一厅的房子。"买房子的时候,正好是日本泡沫经济开始的时候,所有人都认为以后的房价还要涨,所以也就硬着头皮买下了。当时的房价是7500万日元,现在只值1500万日元了"。中村叹了一口气。虽然今年他退休,但是25年的购房贷款,还剩3年要还。对于中村来说,房子旧了,人也老了。

20年前,日本经济正处于高速发展时期。企业高额的利润收入与个人薪水的增加,导致流动性资金膨胀,而房地产市场立即成为日本企业与个人投资的主战场。当时所有的人都相信,东京一定会成为亚洲乃至世界的经济中心,取代纽约指日可待。而成为经济中心,必然会吸引全世界的大公司和研发机构到东京落户,商务楼将成为最烫手的投资商品,同时市中心的地是建一块少一块。在这种思潮的刺激下,东京的地价猛涨。没有想到,泡沫经济崩溃后,东京不但没有能够取代纽约,相反的,地价暴跌了65%。

同样,市中心地块吃紧后,公寓住宅楼纷纷迁建郊外,中村家的房子就是那一个时代的产品,当然现在的价格只是原价的五分之一。

## 房屋成交率连年下降

日本的泡沫经济崩溃至今已有17年,房地产市场虽然比最低谷时有所回升,但是形势依然严峻。

2月19日,日本房产调查公司ATOHOMU发表的最新房地产市场统计报告显示,2007年度,以东京为核心的包括千叶县、神奈川县、W 检卦谀诘氖锥既 淖 矍 甲苁 25292件,比2006年减少了4.6%。这是首都圈连续5年出现签约率下降。与此同时,首都圈今年1月份二手房的价格也继续下跌。以建造年数在10年以内、实用面积70平方米的二手房住宅为标准计算(在日本一般为三室一厅),目前的平均价格为3230万日元(约215万元人民币),与去年12月份相比,下降了5.1%。而同样规格的房子,在日本的名古屋地区,只值1507万日元(约100万元人民币)。

更糟糕的是,2月20日发布的最新统计显示,今年1月份日本首都圈的住宅签约率仅有52%,回到了日本

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。而婴儿的出身率连续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)