



地产开发热的升级。同时，日元贬值、楼盘收购成本低廉，让商业嗅觉极其灵敏的国际投资基金的热钱纷纷涌向日本。

外资持有日本三大地产公司股份变化

资料来源：本报整理

2003年3月 2007年3月

三井不动产 39% 48%

三菱地所 22% 41%

住友不动产 13% 40%

当日本最有皇家背景的东京帝国饭店在一夜之间落入外资之手时，日本国民才醒悟过来，皇族们举行婚礼的百年名店已经不再属于日本。而这家美国投资公司，又有一个很不雅观的名字“Cerberus”（看门狗），令日本人伤心落泪。

短短的几年时间里，在东京、大阪，甚至在北海道，一栋栋五星级酒店拔地而起，而这些酒店已经不再使用日本人喜爱的汉字做店名，而是一长串的日文片假名——英文的日文注音。

投资高级酒店业只是海外热钱进入日本市场的第一步。不久，人们又发现，在新落成的一些东京地标性商业高楼中，最上层部分全部被外资酒店占领。联合开发日本的商业地产成为海外热钱敲打日本的第二步。而从2006年开始，海外热钱大举投资民用住宅建设市场，致使日本的房价在短短的两年时间里出现了不断向上的趋势。然而，还没走完这第三步，次贷危机爆发，海外投资基金如坠无渊的黑洞，开始挣扎着全线撤退。

一切来得太突然

迄今为止，海外有多少热钱涌入日本市场，日本政府没有一个准确的统计数字。但有几个现象足以说明问题。2007年8月，高盛集团出资370亿日元收购了位于东京最繁华的街区银座的蒂芙妮大楼。而看门狗公司收购帝国饭店所出资金总额突破3000亿日元。日本亚洲通讯社根据东京证券交易所的资料汇总的图表显示，外资已经控制了日本三大房地产商的40%以上的股份。

此次外国投资基金在遭受次贷危机的冲击后，从日本市场抽逃了多少资金，目前也是一个未知数。但汇集了世界各大名牌店的东京最大时尚街——表参道，已经在这一次次贷危机中表现出“鲜花凋零”的惨景。经营店铺中介业的中村信夫社长说，现在的问题是有店铺没人租，甚至公司里一天都没有一位客人，这一切来得太突然了，好像是刚办完喜事的新娘突然没人要的感觉。

日本国土交通省在2007年的地价报告中，虽然没有承认海外资金撤离已经导致日本房地产业危机四伏，但报告中留下的一句话耐人寻味：“前一年地价飙升的大都市区中心部，此次许多地块出现了地价钝化，前景不透明的状况。”

专家们指出，日本国土交通省公布的地价报告，显示的是2007年全年平均值，而没有标明每一月的升降值。外资在遭受次贷危机冲击的情况下，下半年已经开始纷纷撤离日本市场，才导致了大城市中心区地价的钝化和前景不明。

来源：第一财经日报