

东京部分地区房价暴跌三成

理财

浣滆

鍙戝竷浜庯細2008/03/25 14:34

24日这一天,对于许多日本的房产公司来说,是一个悲喜交加的日子。

日本国土交通省当天发表的2007年日本全国地价报告称,到2008年1月1日止,日本全国的住宅用地平均价格比前一年上升了1.3%,商业用地价格上升了3.8%。而东京、大阪、名古屋三大都市圈的住宅地价则高升4.3%,商业用地更是相隔18年,回到了年增10%的水准。

但是同一天,日本部分全国大报夹送的广告纸中,东京多摩地区新落成的高级公寓楼大幅降价三成的红色广告,令房地产商们跌破眼镜。

"地价上升,房价暴跌",日本房地产市场像是得了疟疾,冷热难分。

外资日本炒楼三步走

多摩地区是东京的新兴住宅区。去年11月刚刚落成的大型公寓楼,不仅紧邻轻轨车站,而且全部精装修完毕。大楼刚落成时,使用面积66平方米的房型售价是3180万日元(约合212万元人民币)。仅仅过了四个月,房产开发商突然宣布大幅降价890万日元,房价一下子变成了2290万日元(约合152万元人民币),降价幅度高达近30%。

是什么原因导致东京房价如此暴跌?多摩地区的这家开发商拒绝接受采访。但日本不动产研究所 主任研究员土屋隆一向《第一财经日报》表示,最大原因是海外投资基金饱受次贷危机之苦后,抽逃 资金撤离日本,抛售楼盘所致。

2004年开始,日本经济经过长期低迷徘徊之后,出现了商业地产的开发热。尤其是以东京车站为中心的"新丸之内"商业金融区和以六本木、赤坂为中心的高尚商业区的开发,带动了整个东京商业

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