

目前，东京平均房价仅为泡沫高峰期的两成左右。

2005年以前，日本房地产经历了15年的持续下滑，之后房价回升，近期又突然下跌。

经历了上世纪90年代初期泡沫经济崩溃后漫长的不景气，日本房地产业在2005年后曾经一度迎来高涨时期，但今年以来令房地产商担心的局面再次出现。

仅上市的房地产商今年已经倒闭了5家，非上市房地产商中负债总额超过100亿日元的大型倒闭案件也不断发生。日本的房地产业是否又将进入“寒冬”？

日本房地产连跌15年

针对近年来日本房地产市场的情况，以及今后一段时间的市场预测，《世界新闻报》记者采访了东京一家中型上市房地产公司——“东诚株式会社”执行董事平野升。

从1990年到2005年，日本房地产经历了15年的持续下滑。其间，无数房地产公司倒闭，个人破产，很多房地产公司无力偿还债务，导致银行坏账大幅增加。整个日本经济为此付出了沉重的代价，90年代被称为“失去的十年”。

日本房地产经济研究会和瑞士信贷提供的数据显示，截至2005年3月，日本住宅用地的平均价值在15年里下跌了33%。包括东京在内，日本6个大城市的住宅用地价格平均下跌65%，商用土地价格则暴跌87%。

根据平野提供的数据，目前东京平均房价仅为泡沫高峰期的两成左右。不过，平野认为，这是一个回归正常的过程。除了特定的高价位房产，普通房价应为人们年收入的5倍到6倍左右才是正常的。

日本人年均收入约为600万日元，所以，正常情况下，房价应为3000万日元。然而，泡沫经济时期在东京工作的上班族想要寻找这样的房源，必须到距离东京近两个小时电车车程的地方才有可能。如今，同样价位的房源在一个小时的路程之内就能觅到。从这个角度来说，房价下跌也是市场调节的必然结果。

房价再跌有三大因素

经过了多年的调整，2005年，日本的房价开始回升。那么，近期房价为何又突然下跌呢？平野认为有

三大原因。

第一，受欧美市场次贷危机的影响，近年来在东京等大城市积极购买囤积土地和楼房的外资大量撤出，导致销售出现疲软。

第二，日本金融厅等金融行政机构接受了上世纪90年代泡沫经济的教训，针对近年来又在不断攀升的房价，早早开始“踩刹车”，指导银行对房地产的贷款进行严格审查，导致房地产资金周转出现滞缓。

第三，泡沫经济后一些企业为减轻负担，低价抛出了曾经持有的不动产，比如大企业曾经大量持有的职工住宅等。这些房源经房地产企业改造后重新售出，成为房市上一个新的低价增长点。

但是，这些房源在两年前已经达到顶峰，加上近几年各房地产公司业绩不断攀升，生意越来越好，房价自然随之越涨越高。同时，日本国民的收入却没有增加，反而面临世界性的能源和粮食价格高涨所带来的经济压力。在物价上升，生活压力加大的情况下，日本人的购房能力大打折扣，这个负面效应近期开始体现。

不过，平野也指出，东京的房地产市场与纽约、伦敦、巴黎等其它国际大都市相比较，还处于比较正常的状态。从投资收益率减去银行贷款利率所得到的收益率差价可以看出，目前除了东京，其他几个城市都处于负值。值得注意的是，2003年，上述所有城市的收益率差价都呈现了最高值，也就是说，房价在当时是最合理的。

平野估计，到明年春天以前，日本的房地产市场会有一个相对稳定的局面出现。

不过，近期房地产市场持续低迷，是否会引发建筑业等相关行业的连锁效应，依然是人们颇为担忧的焦点。

作为房地产公司，必须在跌宕的市场上寻找生存发展之路。平野介绍说，以他所在的东诚株式会社为例，他们主要有三个业务支撑点。

第一，投资建设以商务楼和住宅为中心，基本不考虑度假村等风险性较大的项目；第二，同时进行房屋租赁业务，这部分虽然利润率不高，但细水长流，安全稳定；第三，从事不动产投资基金管理业务，为投资者提供咨询和资金管理。依靠这些措施，这家中小型公司的发展相对比较稳定。

背景

“土地神话”最终破裂

平野表示，日本在上世纪80年代后半期到90年代初泡沫经济高峰期时，曾经有过“土地神话”的说法。

世界第三大金融中心的地位，让来自全世界的资本进入日本。大量国外资金的注入导致地价和房价一涨再涨，除了正规房地产公司，普通的公司和个人也开始购房炒房，期待房价的攀升能为自己带来丰厚利润。

当时的银行贷款利率接近9%，而投资收益率仅为2%，后者减去前者的“收益率差价”达到-7%，可谓风险巨大。但是，诱人的“土地神话”让人们相信地价会不断高位攀升，不惜贷款进行房地产投资，加上当时的各家银行对购房贷款政策也非常宽松，导致金融和房地产泡沫越吹越大。

最后，当神话被证实是虚幻，泡沫破灭的时候，房地产行业开始回归正常的轨道。但是，这的确是一个漫长而痛苦的过程。