

日本需重建公寓多达146万户

理财

浣滲

漆賤贛浜庸細2009/05/25 16:03

日本新建公寓市场，时常会出现卖主经营危机、库存廉价卖出等问题，前景十分不乐观。但是实际上更严重的问题正困扰著日本房地产建筑业界，那就是全国范围内存在大量“需重建房屋”。

据东京KANTEI调查显示，1981年以前根据旧防震标准建造的房屋在全国范围内有146万1056户。之前在阪神淡路大地震中遭损坏的房屋大多数也是根据旧防震标准建造的，因此这些房屋急需加强防震性能和重建。

而据国土交通省调查，截止到2008年10月，完成重建的房屋只有129户。因此处于老化状态的公寓还是个庞大的数字。

房地产界有关人员称：“从最初达成重建协议到实际开始施工，最短也要花上10年的时间。”因此房屋的重建会面临很多困难。大部分的房屋靠修缮公积金进行修缮计划，并以涂刷外墙壁等日常修复为前提。修缮公积金与将来的重建费用并不相联，因此每重建一户要增加数千万日元的负担。

为了回避费用负担过重的问题，日本采用促进高层楼房、邻接地的购买，保留地基，重新分户出售等方法安排重建费用。但如果出售计划不能顺利进行的话，负担会转到居民身上。

正因为如此，这一计划迟迟未得到居民的同意。在2002年成立的重建协调法中提到，根据房屋所有者的不同，其中5分之4以上的人如果赞成就可以重建。但是由于利害关系、居民想法不稳定等原因，重建计划总也不能顺利进行。特别是高度增长的分户出售的住宅区中，居民高龄化和缺少管理组合机能的老住宅在重建问题上呈现出了混乱局面。