

日本樓市低迷 華人湧入 200萬元可購別墅

面對萎靡的樓市 日本政府放寬在日華僑購屋條件限制

日本溫州商會會長林立和他的商會朋友們，可以說是見證了日本房地產低迷的二十年，終於等到了機遇。終在長達二十年了寂無色的日本樓市寒冬裏找到了一抹嫩綠的商機。

1990年，林立前往日本求學，主修服飾專業，以期為日後做服裝貿易鋪路，“賺到錢，就可以在日本買套房子”。但林立去的卻並不逢時，日本樓市自1985年開始暴漲，到了1990年卻突然急轉直下，一時間，日本整體經濟亦是哀鴻遍野。

這讓躊躇滿志意欲在日本大展拳腳的林立始料未及。這次樓市地震之於日本經濟的貽害，並不亞於切爾諾貝利核洩漏之於俄羅斯。

目睹了日本樓市的跌宕慘狀，林立此後在日本一直從事皮鞋及男裝配飾的貿易，並未想到與地產會有何糾葛。但自2008年開始，林立開始注意到日本媒體對於華人在日投資置業的報導開始多起來，中國資金在日投資不動產正成熱門話題。

2009年，林立依託日本東極地產公司，在上海市靜安區開出了“一信房產投資管理有限公司”，專注於對日本的不動產投資。在靜觀了二十年日本樓市的風雲變幻之後，林立和他的日本溫州商會成員正毅然將從事進出口貿易所積累起的資本轉投於日本。

1998年，溫州當地的樓市尚是風平浪靜。林立的一個朋友在日本打工，一年賺了二十萬元人民幣，當時可以在溫州買一套房子。不過後來他略一躊躇，決定在日本多幹一年，再攢錢買一輛車。

一年之後，溫州樓市暴漲，他頓時傻了眼：且不論車，溫州的房子已經買不起了。

在林立看來，這更像是一個悲涼的笑話。與日漸升溫的中國樓市成對比的卻是日本樓市的“極度深寒”。2005年，因外資進入，日本樓市曾漸有起色，並呈回暖之勢。但是隨著金融危機的驟然來襲，日本樓市再次探底。

“泡沫經濟崩潰前夕，日本房地產總值為2000兆日元，為美國全國房地產的四倍；而現在房價比起泡沫之時已至當時的1/8，應該說已經到了最低點。”林立稱。“現在在日本以人民幣200萬元的價格便可以買到箱根（日本著名別墅聚集區）購買一套別墅。”

面對萎靡的樓市，自2009年開始，日本政府推出了刺激房地產市場的一系列政策，其中一條便是放寬

在日華僑購房限制。

日本政府規定，只要有在留簽證，有正常的納稅記錄，都可申請銀行的住宅貸款。這讓積蓄已久的在日華僑購房欲望找到了宣洩。華人二代鄧毅花費了200萬日元的首付金，就買下了2000萬日元左右的中古別墅，“日本的房子有年限，但土地最值錢。買下中古小別墅，幾年後便可以貸款翻建新房。”他表示。

這還只是針對在日留居的僑民。像Shinoken Group一類的日本仲介公司甚至開始了直接面向中國國內的貸款服務。台灣知名房產仲介信義房產駐日分公司也瞄準了大陸炒房客，他們計畫於2012年開拓大陸市場，預計屆時交易額能達到150億日元，而將來的目標更是達到1000億日元。

“實際上，不少中國人甚至都直接拿現金去購房。”林立笑著說。而且中國富人相中的都是東京的高價位地段，比如商業區新宿、使館區麻布，這都是普通日本人不敢問津的地方，中國買家的豪擲千金一度讓日本人咋舌驚歎。

位於日本最北端北海道的千歲市，是一個人口只有9.3萬的小城，因為一個供北海道首府札幌使用的機場而聞名。對於日本人而言，這裏並非購買鄉村別墅的首選。但在中國富人的眼中，卻可以成為在度假

勝地北海道的大本營。

因此，當廣告公司Nitori Public在這裏掛出17套價值兩百萬元人民幣的待售房源後，便很快被中國富人一搶而空。

旅遊帶來了巨大商機。2009年開始，日本對中國開放自由行，符合其條件的家庭超過1600余萬戶，不少旅遊者即在當地購置不動產作為度假之用。購房者除了做旅遊度假之用，更多還是出於租金收益的考慮。”林立說，中國在日留學生以及白領數量龐大，對住宿有持續的需求。

美國富比士雜誌依據國際知名諮詢顧問公司Mercer所做的生活水準調查顯示，亞洲房屋租金最高的16大城市中，日本東京穩坐冠軍寶座。儘管樓市萎靡不振，但租金卻居高不下。

林立說，“上海的房產年投資回報率在2.5%-3%之間，溫州只有1.5%，在最糟糕的情形下，你的貸

款利息可能還會比租金收益還要高。儘管日本房產回報率隨地段房產而有所不同，但回報率大多在4%到10%之間。”

除奔著租金而去的個人購房者，還有為數眾多的企業購房群體，企業發展之後，希望分散資產，因此在世界各地購房。“辦公樓投資，可視為企業考察日本的一個視窗。

日本法律規定，新住宅的基本構造部分的瑕疵責任擔保期限為“十年義務制”。即在日本購置房產，建築商十年之內免費保修房屋瑕疵，由此可見其非常注重保障購房者權益。

日本房屋買賣的計價面積並不含公設面積及附屬建築物（陽臺）面積，而是以“專有面積”為主，在空間使用上更為實在。和中國不同，日本的房地產企業——以林立與之合作的東極房地產為例——提供從購買租賃物業管理等一系列配套服務。這給購房者帶來諸多便利。

從中國近期樓市調控中被擠兌出來的4000億元民間資金的去向，正成為國人關注的焦點；而沉寂中的溫州購房團，正悄然轉戰知者寥寥的日本樓市。2009年月中旬，在上海舉辦的一場日本房產投資說明會便吸引了眾多的溫州商人低調參會。

林立也正打算將這一波浪潮直接帶入到溫州腹地，“目前正打算在溫州開展日本不動產推介會。”他表示。

但在林立看來，被中國樓市驕縱慣的中國人可能並不會僅僅滿足於年10%的回報率，他們可能更看好日本持續的低利息政策。他的一個朋友以10億元日幣（相當於7000萬元人民幣）的價格在日本購買了一座大樓，並將其進行抵押貸款，隨後將貸款所得資金反投到中國樓市抑或其他產業——這看起來確像是一樁極其划算的買賣。

作者：朱健 源自《浙商》雜誌



英房產開發商 貸款慘遭拒

經濟衰退貸款屢被銀行拒絕 生意泡湯砌牆封銀行

59歲的卡梅倫·霍普是英國多塞特郡博內茅斯市的一名小型房產開發商，霍普屢次試圖向英國銀行貸款都以失敗告終，導致他的生意屢屢泡湯。

霍普對記者說：我們曾和一塊土地的賣主達成協議，準備買下這塊具有建築許可證的土地，我認為這塊地的潛在價值超過100萬英鎊。我們自己籌到了20萬英鎊資金，還需要向銀行再貸款20萬英鎊，我們向英國匯豐銀行遞交了貸款申請，銀行工作人員一開始對我們的貸

款申請能否通過表示樂觀，可沒過幾天，他們就否決了我們的貸款申請，並且不給予任何解釋，可我們已經為此向銀行支付了2500英鎊的申請費。由於沒有貸到款，最後我們失去了那塊土地。

最近，霍普又來到另外一家銀行，企圖貸款4萬英鎊用來改造一套他擁有的房子，可他的貸款申請同樣遭到了拒絕。銀行工作人員還稱，如果他想貸到款，必須額外支付7000英鎊的高額“手續費”。

憤怒的霍普再也受不了了，今年

9月26日，他竟然拖著一車焦渣石磚塊來到了博內茅斯市一家巴克萊銀行分部的門口，霍普改行當起了“磚瓦匠”，用磚塊砌牆牢牢封死了這家銀行的大門！

由於周日銀行休息，所以霍普的砌牆行動沒有受到任何銀行員工的阻止。跟隨霍普一起砌牆的還有另外幾名從銀行貸款被拒的當地商人，他們“攜手合作”，最後終於在銀行大門外砌出了一道2.4米高、1.2米寬的磚牆，將銀行大門堵得死死的。當霍普幾人在銀行門口砌牆

時，過路的司機都紛紛按響汽車喇叭向他們表示“支持”。

當磚牆砌好後，霍普和其他抗議者還在磚牆上貼上了幾張抗議告示，上面寫著“我們被自己擁有的銀行搶劫了”或“讓銀行貸款！”的字樣。霍普對記者稱，他之所以堵住這家巴克萊銀行分部的大門，純

屬隨意挑選，目的是旨在向英國所有銀行進行抗議。霍普說：我們之所以砌牆堵住銀行大門，是想告訴人們：銀行的大門雖然開著，但銀行的保險箱卻朝我們關閉了。

一些英國銀行甚至為納稅人所有，可它們也拒絕貸款。我曾經想為一個新的房產開發計畫向銀行貸一

筆錢，可銀行卻說：不行，也許要等到明年。我們想說，我們實在受夠了！我們今天所做的事情，是試圖向英國政府發表一個聲明——我們希望政府介入，促使銀行向我們生意人貸款！

編譯：木子 源自《現代快報》

Century 21

每個人都想要有個家
讓專業負責最讚的梁家續
來完成您買家賣屋的願望

562-382-7769

Chia 梁

E-mail: chiaishome@yahoo.com Lic.#01511734

<p>喜瑞都</p> <p>13525 Park St 最低價\$598,000 3房2.5浴 2車庫 木地板 加值廚房 學區好 安靜 南北向 步行至CPE 室內1461呎 地大5746呎</p>	<p>喜瑞都</p> <p>17018 Jeanette Ave 超值價\$549,800 3房2.5浴 2車庫 木地板加值廚房 最佳學區 步行至溫妮高中 室內1190呎 地大5247呎</p>	<p>喜瑞都</p> <p>17102 Jeanette Ave 搶購價\$588,000 3房2.5浴 2車庫 新裝修 內外油漆 最佳學區 步行至溫妮高中 室內1550呎 地大5346呎</p>
<p>Cypress</p> <p>4200 Avenida Sevilla 震撼價\$698,000 全部裝修 4房2.5浴 2車庫 新廚房 地板 浴室 油漆 門窗 室內2640呎 地大5040呎</p>	<p>San Jacinto</p> <p>投資價\$230,000 未上市 5房4.5浴 4車庫 2005年建 樓下房浴 升級廚房 室內3704呎 地大7405呎</p>	<p>喜瑞都</p> <p>Mondy and South St 驚喜價 請電詢 62歲老人公寓 1房1浴1車庫 室內834呎 私人電梯 南北向 安靜 方便購物</p>

立佳貸款
New Castle lending

大銀 額行 貸款屋 專家

Citi Bank 花旗銀行指定貸款合作公司
小額貸款增至 \$729,750*
請儘快與我聯絡 每月可
省下數百元 僅限買房

小額貸款 **3.875%***起

公寓 倉庫 辦公樓 購物中心
貸款 **5.50%***起

FHA / VA政府貸款 **4.75%***起

In House Process
大額貸款 **4.625%***起
12天即可放款

銀行批准信當天審查核准

★新移民 外國人 頭款35% OK
★信用不好 Fico 580以上 OK
★不查工作收入 OK
★3.5% 5% FHA/VA政府貸款 OK
★週轉急用 (需抵押) OK
★倉庫 廠房 購物中心 OK
★信用恢復服務 債務重整

徵貸款經紀 全(兼)職

核模市總公司 667 Brea Canyon Rd, #24, Walnut, CA 91789 (60 Fwy 旁)
阿爾迪亞分公司 150 N. Santa Anita Ave, #300, Arcadia, CA 91006 (210 Fwy 旁)
爾灣分公司 8 Corporate Park, #300, Irvine, CA 92606 (85' C及H Market 旁)
聖塞博分公司 227 W. Valley Blvd, San Gabriel, CA 91776

Wayne 1-888-625-2688
Loan Consultant **626-625-2688**
E-Mail: cwyyang@yahoo.com
傳真: 909-869-1133 www.newcastlelending.com

歡迎地產經紀。建商合作

*有條件限制
請電貸款經紀詢問詳情

貸款額
超過市價者的福音
可做125% of Appraisal Value
修改您現有的貸款利率

*每月只付3.5%利息
購屋重新貸款

Point Fee

CA Real Estate
Broker Dref#1338127
NMLS#286809