

日本買房居住不再是首選 租房越來越多

日本大都市圈住房消費量力而行 結婚租房是常態

在房價高企及相關開支不菲的情況下，居住在日本大都市圈的人，特別是40歲以下的年輕人租房居住者占多數，住房消費觀念日趨理性，租房居住是一種常態，價格也相對低廉，且相關開支較少的租房消費方式成為大多數人的第一選擇。

【新華社報導】日本東京、名古屋、大阪三大都市圈集中了全國一半還多的人口，一向以擁擠著稱，在經過上世紀九十年代的房地產泡沫後，生活和工作在這裏的人住房消費趨於理性，根據經濟實力選擇住房類別和消費方式成為主流，買房居住不再是首選，租房居住者越來越多。

四成以上人群租房居住

獨戶住宅曾是日本常見的居住形式，在大都市圈擁有一棟屬於自己的獨戶住宅曾經是許多人畢生追求的目標。然而，在高房價和返還貸款等沉重負擔面前，許多人尤其是年輕人紛紛選擇租房居住的方式。

日本總務省每5年進行一次的全國住宅統計數據表明，越是人口密集的大城市住房自有率就越低。截至2008年10月1日，在日本三大都市圈中，以東京為中心的關東都市圈的住房自有率為54.9%，以名古屋為中心的中京都市圈的住房自有率為60.3%，以京和大阪為中心的近畿都市圈的住房自有率為58.6%。三大都市圈的住房自有率平均為

57.9%，也就是說有超過四成的家庭是在租房居住，高出全國平均水平一成多。

據日本不動產經濟研究所數據，2008年，以東京為中心的首都圈公寓供應量為4.4萬套。2009年為3.64萬套，17年來首次跌破4萬套水平，同時公寓平均售價也下降5%，銷售率僅為69.7%。這在一定程度上說明，更多的人選擇租房居住而不是買房居住。

高層小戶型受青睞

在日本，一般將面積超過80平方米的住房稱為“大型住宅”，面積在40至80平方米之間的住房稱為“標準住宅”，面積在40平方米以下的住房稱為“小型住宅”。近年來，高層小戶型集合住宅日益受到消費者青睞。

統計顯示，高層公寓等集合住宅呈逐年上升之勢。從2003年到2008年，日本獨戶住宅僅增加3.6%，而公寓等集合住宅則增加10.4%，特別是東京等大城市增勢更加明顯。目前東京住房總數為678萬套，其中公寓所占比例達69.6%，遠

高於41.7%的全國水平。

公寓等集合住宅高層化也很明顯。從2003年到2008年，一層至二層的公寓增加5.5%，三層至五層的公寓增加4.6%，六層以上的公寓增加23.7%，11層以上的公寓增加34.2%，15層以上的公寓增加76%。在面積方面，公寓集合住宅的平均面積從2003年的45.59平方米降至2008年的45.07平方米。從中可知，由於消費者青睞高層小戶型住宅，開發商開發高層公寓等集合住宅的熱情也隨之高漲。

結婚租房是常態

在日本租房結婚非常普遍，結婚時能買新房子可以說是鳳毛麟角。

日本大部分單位實行的是與年齡相關的薪金制，一般來講在50歲之前收入和年齡成正比關係，因此剛參加工作的大學畢業生每個月收入也就20萬日元左右。而在東京，40至80平方米的標準住宅平均房價為每平方米74萬日元，所以即使是買一套40平方米的住房也需要約3000萬日元，這對於一個剛參加工作的年輕人來說無異於天文數字。

正因如此，許多年輕人不僅在結婚時大都選擇租房，就是結婚以後相當長一段時間也是過著租房的日子。據日本真車路特公司的調查數據，日本租房結婚者比例高達67.1%，買房結婚夫婦比例僅為14.3%。

相關統計還表明，日本25至29歲之間的主要收入源自者的家庭擁有自有住房的比例只有11.6%，30至34歲和40至44歲之間的人群擁有自有住房比例分別為29.9%和57.7%，65歲以上人群擁有自有住房比例超過八成。

總的來說，40歲以下的人群租房居住者占多數，租房居住是一種常態。

租房和買房壓力都很大

近年來，由於經濟低迷，日本房價持續下降。即便如此，三大都市圈房價依然很高，對於居住者來說，無論租房還是買房壓力都很大。

在東京的一家食品公司工作的鈴木告訴記者，他是碩士畢業後來這家公司工作的，年收入約350萬日元。和日本的大多數年輕人一樣，他認為買房太貴，不能操之過急，目前在東京郊區租了一套18平方米的一居室住房，月租金為6.5萬日元，加上日常生活花銷約14萬日元，日子過得緊緊巴巴。

40歲的內田是一家小型軟件公司的工程師。他告訴記者，他和妻子年收入約450萬日元，去年在東京郊區買了一套50平方米的兩居室，價格4200萬日元，首付1000萬日元，其餘3200萬日元為35年期貸款，每月還貸款13萬日元，加上其他生活開銷約25萬日元，經濟壓力非常大。

在房價高企及相關開支不菲的情況下，居住在日本大都市圈的人，特別是年輕人的住房消費觀念日趨理性，價格相對低廉且相關開支較少的租房消費方式成為大多數人的第一選擇。



新加坡成全球房市最熱國家

新加坡政府祭出房地產市場降溫政策 上調房地產交易稅

【本報綜合報導】總部設在倫敦的萊坊地產經紀公司(Knight Frank LLP)星期二發表研究報告說，今年第二季度新加坡超過中國大陸成為全球最熱的房地產市場。不過，二季度中國房地產價格整體水平與去年同期相比上漲了36.8%，僅比漲幅排名第一的新加坡落後了0.2個百分點。

據中國經濟網編譯報道，這份報告的撰寫人萊坊地產經紀公司住宅市場研究部門主管Liam Bailey說：“每個季度我們都在密切關注全球經濟衰退對住房市場的影響。”

他說：“現在跡象已經越來越明顯，全球房地產市場正在出現降溫。”他補充說：“在2008年和2009年，兩位數的漲幅在許多國家都很常見，現在則已經絕跡。”

為了給房地產市場降溫，新加坡政府今年8月份出臺政策上調了房地產交易稅，而中國政府也通過上提購買第二和第三套住房的貸款利率來遏制房價過快上漲。這些措施已經收到明顯成效。國際貨幣基金組織預測新加坡今年經濟增長率可能高達15%，而中國官方公佈的二季度經濟增長率也高達10.3%。

報告中說，該公司在全球範圍內追蹤監測的房地產市場中69%的市場價格出現了上漲，其中亞太地區房地產價格水平相對於去年同期整體漲幅高達14%，在所有地區中漲幅最高。

中國香港二季度房地產價格水平與去年同期相比上漲了24.9%，在萊坊地產經紀公司編制的全球房地產市場價格指數排行榜上排名第三。排在第四位的是拉托維亞，二季度該國房地產價格上漲了18.5%，排在第五位的是澳大利亞，二季度房價整體漲幅為18.4%。

亞洲房產投資 上漲普遍慢於預期

【本報綜合報導】日本房市是亞洲地區最活躍的市場，占該地區投資總額的29%。今年前6個月裏，日本已完成88億美元的交易額，僅略低2007年上半年創紀錄的歷史高點。主要因為國外投資者興趣增加，並尋求重返日本市場，擴大

在日本的投資組合。

在泰國收購土地的開發商今年第二季度增長顯著。雖然泰國土地價格沒有下降，並且4月和5月曼谷社會動盪不安，但6月份開發商拿土的需求和投資者購買慾望仍然增加，主要受當地投資者及發展商控制

，很少有外國投資者受益。

香港、韓國和台灣第二季交易量強勁，同比升幅分別達33%、81%和79%。香港的房地產投資在第一和第二季度分別達到30億美元和40億美元，今年上半年的交易總額約為70億美元。

銀行屋

蒙市 銀行屋即將上市
1990年建 室內1813呎 4房4浴

河濱市 5單位 銀行拍賣\$25萬
每單位2房1浴 月租\$550 已有租客 現買現收錢

San Bernardino 超值12單位
銀行拍賣\$38萬5 上次交易價\$100萬
室內7660呎 地大52,250呎

多項銀行屋 拍賣屋 土地
高回報率 投資 投資最佳時機
收租多單位 內陸地 國無限淺力

Commercial REO Broker/Asset Analyst
Parsippany Properties & Investments Corp. LIC #10164208

立佳貸款

New Castle lending

大銀行 貸款 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

公寓 倉庫 辦公樓 購物中心
貸款

FHA / VA政府貸款
In House Process
大額貸款
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

橙市總公司 667 Brae Canyon Rd, #24, Walnut, CA 91789 (60 Fwy 旁)
阿羅漢亞分公司 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)
聖安博分公司 227 W. Valley Blvd, San Gabriel, CA 91776

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

0 Point 0 Fee

Wayne 1-888-625-2688
Loan Consultant **626-625-2688**

E-Mail: cwwyang@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

CA Real Estate Broker Dref#1338127
NMLS#286809

Joe

559.355.7781