

东京成为中国海外购房团新目标

日元贬值使得日本的房地产更具有吸引力。

中国主权基金、民企复星还有中国富人都涌去日本买房。中国人的一拥而入已经让日本人开始感到紧张。

北京和东京的领土争端依然紧张，但经济考量超过了政治压力。随着日圆持续贬值，中国投资者对日本房地产的兴趣正在升温。

仲量联行的数据显示，今年目前为止，中国的个人和公司已经购入大约 2.3 亿美元的私人及商业房地产，比 2013 年增长了两倍多。



英国豪华房地产开发商高富诺集团(Grosvenor Ltd.)预计，大量涌入的富裕的中国投资者将提振该集团位于东京六本木区翻新公寓的需求。

高富诺集团亚洲区首席执行官 Nicholas Loup 称，对于日本来说，目前人们还没有意识到这一点，日本和中国之间的资金流动量非常大。如果中日关系有改善，对日本地产将是一件好事。

过去五年来，日圆兑人民币已经累计下跌了 25%，跌幅大于同期兑美元的 15%。

今年到日本旅游的中国游客人数创下了纪录，刺激了对度假地产的投资。据 Travelzoo Asia Pacific，日本今年成为中国人最想去的旅行目的地。有传闻称，日本将为中国人申请多次入境签证提供更多便利，如果果真如此，则将进一步刺激中国游客的兴趣。

中国富人是纽约和悉尼最大的外国买家之一。受针对非居民的税收影响，香港和新加坡等其他之前受欢迎的投资目的地的投资成本越来越高。内地人在香港买房也是香港房价大涨的原因之一，加剧了内地人与香港本地居民的社会矛盾。

外国买家看到了投资日本的价值。以平方尺为单位，以美元计算的日本物业价格只有香港可比区域物业价格的大约一半，与北京和上海的房价相当。租金收益可以高达 6%，而香港和北京只有 3%和大约 1%。随着日本经济复苏，日本的房地产市场也开始升温，再加上东京正在为举办 2020 年奥运会而在改善基础设施，这更增加了它的吸引力。

虽然中国投资多数投向了零售和工业项目，但对私人公寓的投资需求也很强劲。仲量联行称，自 2011 年开始，中国商业投资者在日本购买的整栋公寓总价值大约为 8,400 万美元。

其他外国投资者也在涌入。商业地产公司世邦魏理仕(CBRE Group Inc. Cl A, CBG)称，2013 年海外资金对日本房地产的总投资额较上年增长了 79%。

一些大型中资企业也加入到了购买队伍当中。今年 5 月，综合性企业复星集团收购了日本房地产管理公司 IDERA Capital Management，将其作为未来房地产投资的一个工具。复星集团 8 月份买下了位于东京的一个 25 层办公楼，这里曾是花旗银行的日本总部，复星集团有在日本开发房地产的进一步计划。

当然，这并不是说政治上的紧张态势就不存在。2012 年，反日抗议者攻击了日本在华企业。日本首相安倍晋三(Shinzo Abe)政府的一些成员呼吁立法对外国人购买敏感低端的土地进行更严密的监督，这被视为是针对中国。

2012 年，中国的一个总领馆打算在港口城市新潟购买土地，但因为当地的反对声浪而作罢。

世纪 21 中华物业帮助中国买家进入日本市场，其驻香港的董事杨官华(Alex Yeung)表示，当地卖家有时在得知买家是中国人后会拒绝卖方。杨官华说，一些业主，尤其是老一代日本人不愿将房子卖给中国人。杨官华敦促客户赶在日本和其他地方一样开始限制非居民购置房地产前赶紧下手。

不过，房地产业的高管们仍怀有希望。日本房地产中介正在中国扩张以抓住中国对日本房地产的兴趣不断升温的势头。Tokyu Livable 和 Nomura Real Estate Urban Net 本月均在香港设立了办公室。已在上海和台湾设立办公室的 Tokyu Livable 正在招募更多讲中文的员工。

上海开发商 Peter Peng 希望在日本开发房地产。他说，我喜欢东京是因为这里的人有礼貌，房屋也保养得不错。Peng 在旧金山和香港都拥有房产，他说自己最近花 140 万美元购买了东京的一套三卧室公寓用于投资。

一套位于东京的公寓不仅仅是炫富工具，甚至那些被挤出本国住房市场的人也在考虑在东京购买房屋成为户主。杨官华说，东京市郊公寓的起价为 100,000 美元，每个月该公司都有来自香港和大陆的客户在日本购买几十间公寓以及零售房产。

杨官华说，100 万港元在香港连一个停车场都买不到，但在东京可以买到一间 200 平方英尺的公寓，出租的话每月可以获得 4000 至 5000 港元的租金回报。