

日本房地产泡沫破裂后的平民生活

2015-09-06 20:30 陈思进

阅读 39885

泡沫时期的所有逻辑都会在泡沫破灭后被证伪，回过头来看会觉得自己是多么的愚蠢和无知。



文/仲道

96初，到日本的第一天，住在一栋楼里的邻居须藤用茶盘端着沏好的抹茶来到我的房间，这可能是他独有的“初次见面、彼此认识一下”的表达方式。语言沟通上的障碍也只能是简单的十几分钟“寒暄”，须藤把他房间里的电话给了我，让我告诉家里人可以通过他的电话和我联系。

在我没有装电话的近两个月的时间里，去须藤那里接过几次电话，每次接完电话我都带点东西过去感谢一下。这样一来，每个星期抽1、2个小时坐下来聊聊天就成了一种习惯。

须藤48岁，是一家从事商业设施管理的管理员，每月工资40多万日元。我当时很奇怪，他的工资不算低，又是独身，为什么还会住在这样一栋月租金只有3万多日元、一居（12m²）一厨（4m²）一卫（3m²）、5人合用一个浴室的楼房里呢？（户型详见下图）。



须藤对我这种疑问表示非常理解，他告诉我说，在日本经济泡沫时期的88年，他花6000万日元购买了一套二层别墅。现在这套别墅的价格已经跌到了3000万日元。他把别墅已经出租出去了。他住现在这样的房子是为了省下钱来和别墅的租金合在一起还银行的贷款。等他65岁的时候就可以还清贷款，然后再把房子抵押出去得到养老送终的钱。不过，他的妻子并不愿意和他一起住这样的房子，离婚了。

97年，进入大学院后认识了搞金属材料研究的博士生小董（中国人），有一天他开车带我到一个很荒凉的地方去摘柿子。我问他这里的柿子为什么可以随便摘，他说，这是他导师在泡沫经济时期买的地，按那个时期的发展规划，这里应该可以划入东京通勤圈的范围了，很遗憾，你看看现在，还是这么荒凉，也只有这搞金属研究的教授脑袋才这么“硬”，才会相信东京圈会扩大到这里。

小董又说：在研究室做实验的时候，教授没事儿总叨叨这块地，看来这块地让他挺烦心。教授在89年以5万日元/m²买了这块地，一共是1.5亿日元。教授说如果现在有人出1个亿，他就卖。93年有人出价2.5万日元/m²，教授舍不得，现在，2万都找不到买主了。种了这些柿子树还没时间照料，我们到这摘柿子

吃就是帮他忙了。

我注意看了看这块地，除了几十棵柿子树，其它都是荒草。当时来的高兴劲儿晾了一大半。

后来在02年做店铺选址调查时又路过这里，感觉还是以前的老样子。我顺路到当地的公共图书馆查了一下，这块地属于市街化调整区域，这种区域内的土地并不完全属于建设用地，如果要化为建设用地，当地的政府部门必须投资进行给排水、液化气、5.2米以上宽度的道路等基础设施建设。教授买这里的土地，大概是基于泡沫经济时期的城市发展速度，要不了几年，政府部门就会投资把这里化为建设用地了。如果真如教授所料，地价至少要涨到10万1平米，再如果化成了建设用地中的商业用地，30万/ m^2 也完全可能。很可惜，教授这个“赌注”没押对。

99年，在就职的公司里认识了川濑，他和我都爱好登山，我加入了他们的登山俱乐部，一般是星期六的早晨6点在山下集合，10点多登山结束后到温泉洗洗澡回家。

有一次三连休，俱乐部组织去日光登山，日光是日本著名的旅游观光地，不少成员都带了自己的家人或朋友。

我们从山下来后，没有去登山的人已经在温泉旅馆等候了，这其中就有川濑的妻子，川濑把我介绍给她，并邀请我和他们一起吃晚饭。自从见了川濑的妻子，我再看川濑的时候，总感觉他是一个很神秘的人物。

川濑已经50岁，但只是公司里一个非常普通的工程师，可他的妻子不仅长得漂亮而且言谈举止完全是一个名门形象。在日光，川濑的妻子穿的是和服，日本女人穿和服时的走路姿势、坐姿、目光等等都是有讲究的，没有受过专门训练的人装不出来。接受这种训练的一般是“大家”的女孩子、或者是准备成为“大家媳妇”的女子家政大学的学生。在大学院我遇到过来自女子家政大学的研究生，相比之下，川濑的妻子可以做这些“大家媳妇”的老师。

和川濑一起登山的次数越多，越是想知道他到底是个什么人，可又不便直接问，担心问不好还有可能把关系搞僵了。

过了一段时间，有机会和关口一起去施工现场，他来这个公司已经9年了，我和他的私人关系不错，路上就我们两个人，这是个机会，我说：“在日光见到了川濑的妻子，她穿和服的样子和我平时看到的其他人都不一样，魅力十足，一定是“大家”出身吧”，关口说：“不知道，不过，川濑以前可是社长，妻子

一定错了”，我又问川濑为什么成了一个普通职员时，看关口不太乐意回答，我也就不好再问。

时间长了，从人们的只言片语中，对川濑有了一个基本的了解。川濑从东京理工大学毕业后就来到我就职的这个公司，不到40岁就成了公司的核心技术人员，一直在东京品川、公司总部工作。对公司发展贡献很大，基本工资近百万日元。85年，也就是泡沫经济形成初期，川濑辞职创办了一家住宅制作工厂。一起步就发展很顺利，到88年，川濑不仅贷款扩大了生产规模，同时在东京的一等地还购买了一套近2亿日元的高档公寓。没想到，90年后，形势急转直下，工厂的订单几乎为零。川濑1亿2千万把东京的公寓抵押给了银行，希望度过难关、保住工厂。可最终还是在97年破产了。这个公司的高层念川濑的能力和多年的交情又让他回到公司，不过总部是回不去了，工资听说只有40万。

因为在自己的身边，经常听到泡沫经济时期有关购地、购房的事儿，就开始琢磨：日本的一个普通百姓随便说句话都要从脑子里过一下，搞不懂的事情不会做，那么，日本的地价、房价为什么会上涨？是什么原因让他们坚信地价、房价还会涨？他们的工资并不高，房价已经超出了他们的正常支付能力，为什么还会降低其它方面的生活水平来买地、买房呢？

日本的房价为什么会上涨？不少人认为是缘于1985年9月的“广场协议”。就这么一个有关货币汇率的协议就能导致日本人疯狂贷款购房？如果百姓无钱银行凭什么贷款给你？日本百姓又凭什么坚信地价、房价还会涨？所以说，“广场协议”充其量只能说是“导火索”，那么“炸弹”是如何形成的呢？也就是说日本百姓的购房款来自何方？对于这些疑问，在2000年公司忘年会上，我得到了一个答案。

2000年底，公司终于发奖金了，已经连续三年没发奖金了。公司大概是希望把好人做到底，年底的忘年会也由公司出面来组织，这和前几年职员自发组织的忘年会相比，档次也高了不少。

周末的下午6点到9点，大家喝完了忘年会的第一场酒，接着来到卡拉OK包房。喝得醉醺醺的吉田问我是不是来过这种地方。

我说：“来过，但是可没有这么高档”，

吉田一听哈哈大笑：“这种地方也算高档，泡沫的时候，公司的忘年会是要到银座去的”。

“是吗，忘年会能到银座开，咱们公司太有钱了”，

“不仅仅是咱们公司，全日本的公司都一样，那个时候的银座人满为患，至少要提前半年预定才有位子”，

“真是太好了，我怎么没赶上呢，真遗憾，怎么会一下子就不景气了呢？”

“这个你要怪罪的话，你就怪罪中国吧，我们被中国给骗了”，

吉田的回答让我当时没反应过来，以为吉田喝醉了。

这时，关口已经扯着嗓子开唱了，吉田也开始忙着用桌上的各种酒勾兑自己喜欢的味道。尽管是高兴的日子，吉田大概又要借酒浇愁了，他和须藤的情况很类似，所不同的是须藤在泡沫时买的是别墅，吉田买的是东京的公寓，两人现在住着类似的房子。

在大学院的时候就经常听小董谈起日本泡沫经济时期的繁荣景象。小董是90年来的日本，他说：他刚来的时候，每天到学校来接留学生去打工的车，平均2个小时就一趟，1小时的工资一般是1200-1500日元，有些还可以当日结算，挣钱实在是太容易了，和现在大不相同。因为劳动力严重缺乏，日本政府对很多南美和其它一些国家的偷渡者，以及签证到期不回国的人也是睁只眼闭只眼。泡沫经济崩溃后，日本的入国管理局才开始驱赶这些人。

不过，至于当时日本为什么会如此繁荣，大家觉得本来就是这样，在留学生中也极少议论这些问题，更不会去想这和中国有什么关系。

自从忘年会上听吉田说日本的泡沫繁荣是因为中国，不管是不是醉话，我还是想弄个明白。

登山的时候，我问川濑，日本泡沫经济和中国有什么关系？

川濑说：“中国开放以后，日本的电器、汽车开始大批量出口中国，去过中国的日本人说，中国和日本相比至少相差30年，中国有12亿人，如果我们给中国造东西，达到日本现在的水平那得要造多少年。所以很多日本人就坚信在自己的有生之年日本经济会一直繁荣下去”。

“果然如此，记得我一个邻居为了买一台东芝双缸洗衣机，一大早4点去排队”川瀨的话让我想起了中国改革开放初期的一些事。当时我国还没有彩电、录像机、冰箱、洗衣机等等这类家电的生产线，市场上的日本电器无论是非法走私货还是合法进口货，最终都要出自日本的工厂。这对日本来说中国这个市场实在是太大了。

我接着说：“想必那个时候，大家的收入一定非常高了”，

“是啊！最不景气的公司，每年的奖金也有半年的工资”，

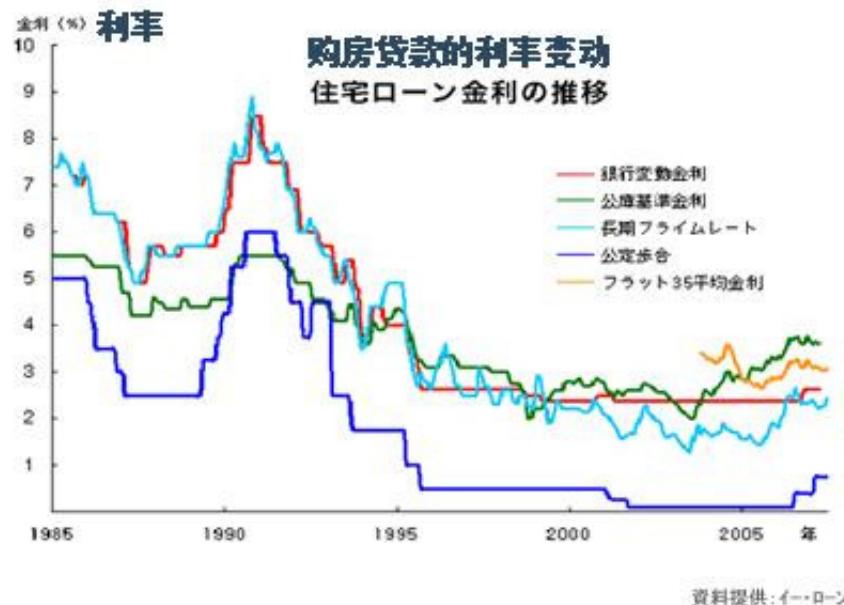
“挣这么多的钱，大概也只能买地买房了”，

“是啊！每年的奖金就可以还购房按揭了，谁会想到会发生后来的事情呢”。

日本在85年之前，住宅市场并非完全商业化的市场，80%以上的普通工薪家庭住的都是公团房、县营房、市营房、社宅等等这类公益性住房。在这其中，1955年日本政府设立的【日本住宅公团】又是最大的住宅提供者。

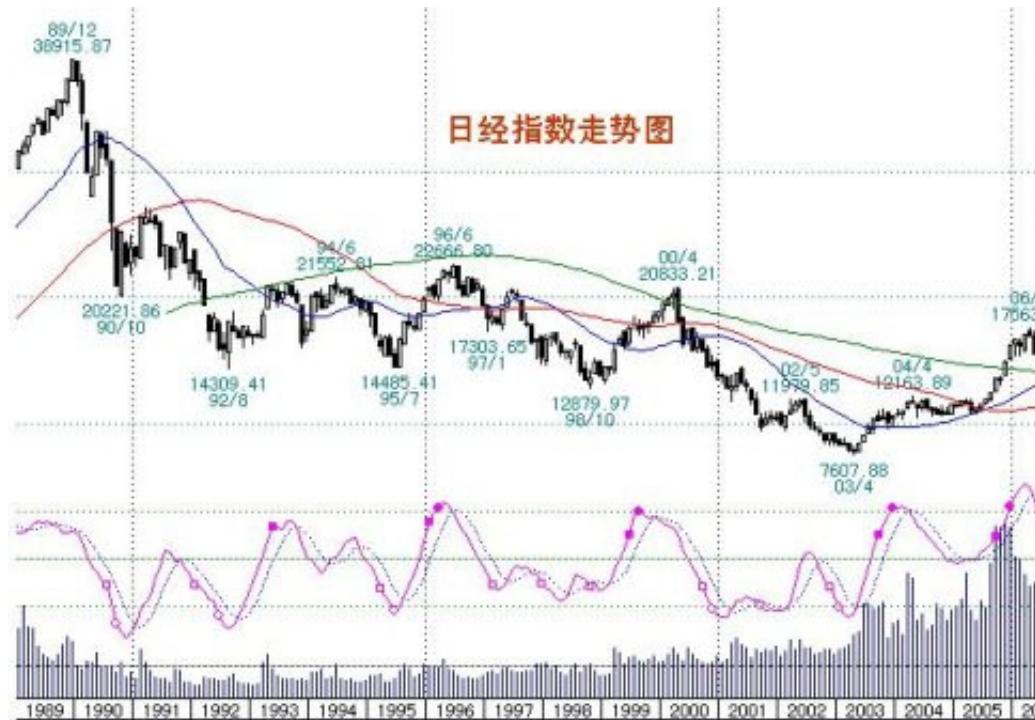
上个世纪70年代末，日本的汽车、家电制造技术不仅可以与欧美抗衡，有些已经处于国际领先地位，产品开始大量出口海外。1981年，“日本住宅公团”更名为“住宅、都市整备公团”，工作核心由直接提供住宅转型为建设和改良城市居住基础设施。日本住宅公团的工作转型是日本政府希望借日本产品大量出口海外给日本经济带来繁荣的机会，为住宅商品化所作的准备，通过住宅商品化满足国内住宅个性化需求，由此提高日本国民的居住条件。

85年的“广场协议”让日本人口袋里的钱一下子增加了至少20%，促使日本政府开始加速全面推行住宅商品化，商业银行开始大量为居民购房发放贷款，贷款利率大幅下调（见下图）。日本的房价也由此开始了急速攀升。



在日本经济一片繁荣，房价不断攀升中到了90年，日本各大银行不仅突然停止购房贷款，并大幅提高原来的购房贷款利率。92年开始征收地价税（征收额度为财产继承税评估值的0.3%）。日本政府为什么要出台这样的经济政策？日本汽车、家电等其它行业的繁荣景象为什么也突然消失了？这意味着日本经济由此开始步入“泥潭”吗？又如何看待日本经济“空白”的十年呢？

在房价、股价一路高涨，日本经济一片繁荣的90年3月27日，日本银行出台了《控制不动产融资总量的通知》，这一《通知》被后来称为日本泡沫经济崩溃的“发火点”，房价，股价掉头下跌（见下图）。当年8月，日本银行又把短期贷款利率上调到6%。更有甚的是92年大藏省又出台了地价税，让已经一蹶不振的不动产业更是雪上加霜，高端百货业因其店址位于城市最繁华的地段，每年0.3%的地价税竟然超过商品利润的20%，地价税对房价的抑制力可见一斑。



日本政府为什么要出台这样的金融政策，是他们没有想到这些政策会导致楼市、股市大跌。那么，在楼市、股市已经开始暴跌的92年，大藏省为什么还要出台地价税，让不动产业丝毫得不到喘息的机会呢？

有不少人认为：90年之后的几年，日本政府一连的经济政策把日本经济推入不能自拔的“泥潭”，让整个日本经济出现“空白”的十年（90年中期-2000年）。

准确地说：不是90年的政策有问题，而是85年日本全面开放不动产市场，寄希望通过不动产来让日本经济继续保持高速发展的政策有问题。在不动产市场全面开放的85年-89年，日本以及世界的变化让日本政府清楚的看到了85年所犯这一政策错误的严重性。90年以后的政策不过是对85年所犯错误的紧急更正。

让我关注有关日本泡沫经济的诸多论说，并认可上面的这种论断，还得从和吉田的一次聊天说起。



每次和吉田一起去施工现场，他都会以“一早儿，稍微喝了点儿”为借口，躺在车上看漫画。这次，他上车就坐到了驾驶位上，我觉得挺奇怪，猜想他一定有什么事儿。还真是，刚进东京不久他就下了高速，在东京市区内狭窄的小路上绕来绕去，非常熟悉的把车停在了一栋30多层的公寓旁边，让我稍等他一下。

我下车在四周转了转，心里琢磨：这可能就是吉田买的公寓，这种地段的住宅不会便宜，看来吉田在泡沫时期真发了不少奖金。

过了十几分钟，吉田回来对我说：“一来这里我就心烦，安全第一，拜托了”。他这是又打算躺旁边看漫画了，他很随便，和他说话也就比较直来直去。

我一边开车一边问他：“这是你买的公寓？”

“是。”

“这里真是东京不错的住宅专用地，离地铁站很近而且还很安静。”

吉田一听很得意：“那当然，当时交了定金来抽签的人是总套数的20倍，”

“你真够幸运的。”

“幸运谈不上，我没有抽签，咱们公司是这栋公寓的投资人之一。”

我确实有点吃惊：“怎么，咱们公司在泡沫时期也投资不动产？”

“这有什么奇怪，如果不是各行各业都投资不动产，不动产泡沫怎么会那么大。”

“看来你要参加抽签就好了，也许抽不上，等两年情况就截然不同了。”

“不可能，买不上这个楼盘，还要买别的楼盘，总之，那一年是下定决心一定要买。”

“看来，你的泡沫烦心病是命中注定了。”

“哈哈～～，对，让我烦恼的信号不是从这栋楼里发射过来，就是从那栋楼里发射过来，总之，这种烦恼一定是要有的。”

“哈哈～～，在日本，有你这种烦恼的人太多了，应该推举一个能让大家消除烦恼的人当总理大臣。”

“我死的那一天就是这个总理大臣的诞生日。”

“哈哈～～，既然你一辈子都住不进自己买的公寓里，为什么不卖了呢？”

“开玩笑，我交了首付，还支付了十年的按揭，怎么能卖呢？”

“如果房价刚开始下跌的时候，你就卖掉，也就不会有现在的烦恼了。”

“是啊！可我不是神，谁会想到泡沫已经崩了十年了，房价不但不涨，还在一直下跌呢。”

“泡沫刚崩的时候，也没什么人着急卖房，是不是大家都相信房价还有上涨的可能。”

“是，至少是坚信房价不会下跌的这么厉害。”

“既然如此，也应该有一个相信房价不会下跌的理由吧？”

吉田想了一下说：“相信的理由很多，每个人也有自己的想法，但基本上还是依据一般的常识性判断。日本经济主要是依靠出口，日元升值对产品出口形成严重妨碍，政府肯定要增发货币使日元贬值，如果每年持续增发货币，恢复到原来日元兑换美元的汇率标准上，房价不会降。”

“那为什么不增发货币呢”

“对呀！十年过去了，地价、房价一直下跌，日本的不动产价值以每年100兆、100兆的速度减少，这总理大臣换了好几个，丝毫也看不到政府要增发货币的意思，真搞不懂这帮混蛋脑子里在想什么。”

“政府既然坚持不增发货币也应该有不增发的理由吧，你怎么看？”

“这我可不知道，这是钱！！！大家都能看明白了就不是钱了。”

“哈哈～～，看来，吉田桑要摆脱烦恼只能等下回看不明白的泡沫到来了。”

吉田长叹了一声：“不可能再有了，再来一次泡沫，日本人连粮食都吃不上了。”

“日本工业这么发达，可以进口粮食。”

“开玩笑，那日本不就成了农业国的奴隶了吗？”

“照你这么说，政府急忙把地产泡沫捅破也是因为农地？”

“不一定是全部，但这肯定是一个非常重要的原因，这些农村的地主最讨厌，泡沫的时候，一窝蜂的要在农地上盖房子，这不等于是让大家没粮食吃吗。”

“照此来说，如果从农地这个角度看，政府不增发货币也是有道理的。”

“对！也应该警告警告这帮地主，不许打农田的主意。可是让我也一起跟着倒霉。”

自从听吉田说了这番话后，对90年楼市、股市暴跌是由于日本政府金融政策不当所造成说法产生了怀疑，我开始相信日本政府不顾一切捅破房地产泡沫是有目的的，我希望得到一个答案。所以后来，就一直比较留意有关这方面的新闻、记事。

房地产是不是有泡沫是以实体经济为参照物，房地产价值脱离了实体经济的支撑就被认为是泡沫。

但是，房地产泡沫一定会崩溃，或者说房地产泡沫一定要以房价暴跌的方式来结束，这在经济学上是找不到依据的。脱离了实体经济支撑的房地产泡沫一定要被捅破吗？答案也是不一定。

在经历了房地产泡沫崩溃的日本学术界比较主流的观点是：房地产泡沫是不是需要被捅破主要由社会因素来决定。那么，日本为什么要捅破泡沫呢？

进入上个世纪80年代，伴随中国的大门开放，一直持续繁荣的日本经济也进入了鼎盛期。

但是，中国及其它发展中国家的彩电、冰箱等生产线的投产，让日本政府清楚的看到了，发展中国家的低价格很快要对日本的制造业构成致命的打击。在单纯的价格竞争面前，日本只有死路一条。日本依靠先进的工业制造技术、通过来料加工、出口工业制品带动日本经济繁荣的路，已经看到了尽头。

在日本政府意识到了日本所面临的困境，但还没有找到应对方法的时候，“广场协议”更是给了日本当头一棒。使得给日本经济带来繁荣的制造业，陷入了既要与发展中国家的低价格抗争，又要承受日元升值重压的两难境地。要保持日本经济继续高速增长，必须寻找新的经济增长点。

不动产！让日本人已经鼓鼓的腰包去投资不动产，无疑是让日本经济解“燃眉之急”的有效通道。开启商业化的不动产市场，对日本农村的地主是一个最大的利好，当时执政党（自民党）的最大支持者就是以地主为核心的农协。

85年9月的“广场协议”签署后，本来就已经担心日元贬值的日本国民，对于政府诸多的不动产优惠政策，就如同找到了一个可以让纸币保值的避风港，把大笔资金投入不动产市场。

当大笔的资金涌入不动产市场而使不动产开始升值的瞬间，一个潘多拉盒子——保有需求被打开了。日本的不动产属性开始了悄然的改变，由[使用需求]转向[保有需求]，后果也就可想而知了。再加86年高达2位数的货币增发量，到了87年，在绝大部分日本人眼里，土地已经成了最值得保有的资产。

面对如此之大的市场需求，日本各大银行对土地展开了激烈争夺。通常情况下，银行对土地抵押融资是按土地评价值的70%贷出，北海道拓值银行以120%提供融资，由此可见土地在银行眼里已经成了金矿。

随着日本不动产价格的急速攀升，投向不动产的资金也越来越多，全国的不动产开发项目一个赛过一个大，整个日本“莺歌燕舞”，连银座这种日本最高档的红灯区也成了普通人可以光顾的地方。

但另一面，正在建设的第二东名高速因地价高涨，计划难于推进。日本道路公团的经营状况极度恶化。各地方性的公共投资建设也因地价高涨而困难重重。

88年，不动产业持续数年的高额利润让丰田汽车、富士重工、日立电机等等这些日本实体经济的领头羊再也按耐不住，开始大举进入不动产业。

不动产的高速发展已经严重影响到了日本经济的未来发展方向。因此，围绕日本应如何发展的争论越来越激烈。如果把这些争论归纳一下，争论主要是围绕3个方面展开：

1. 促进不动产业的发展是否符合日本的基本国策？
2. 不动产业的发展是否能保持日本经济的持续繁荣？
3. 如果对以上两个问题的回答都是“NO”，那么什么样的经济模式更适合于日本？

1990年日本泡沫经济崩溃，表面上看是日本政府一连串的经济政策所致，其政策实质是日本政府对以上争论的一个明确回答。

二战以后，日本有两个被称为不变的基本国策，一个是基本农田制度，一个是科技兴国战略。

所谓的基本农田制就是日本的基本农田保有量必须能够满足日本的粮食自给自足，不能在粮食问题上受制于他国。不动产开发的持续高涨，直接威胁到了日本基本农田的保有量。

所谓科技兴国战略，是二战后，日本政府对已经是一片焦土、百废待兴的日本应向什么方向发展做过长时间的论证。曾一度想效仿荷兰成为亚洲与欧美之间的贸易集散地。但考虑日本与荷兰在人口数量与所处外部环境等方面相差甚远，贸易集散地的构想被彻底否定，最终决定走工业科技兴国的道路。

依靠不动产来拉动日本经济的发展，很显然是已经背离了工业科技兴国这个不变国策。

日本是一个资源严重依赖进口的国家。要获取资源，日本必须要用他国需要的商品来进行交换。如果投向不动产的资金越来越多，日本整个产业结构和就业结构就会向不动产业倾斜。出口创汇的制造业就会萎缩，能够从他国获取的资源也就越来越少。10年、20年后，随着发展中国家的崛起，本无价格优势的日本产品连技术优势也将失去。再没有了可以和别国交换的商品，日本人对不动产的争夺就如同贫穷的村民去争夺无电、无暖、无气、无油的土坯草房。

所以，尽管企业和人都离不开土地，土地的价值应该占到企业利润的多少？应该占到个人收入的多少？这在世界上也没有标准。但是，日本资源匮乏必须用高技术含量的产品去交换，这在日本社会是一种共识。日本的住宅市场价格，自55年设立日本住宅公团到85年一直就是由政府主导。所以，日本政府把泡沫捅破有足够的社会基础。

还想再重复说明的一点是：谈论房地产是不是有泡沫，首先要界定房地产是被当做“工具”来使用还是被当做“古董”来收藏。只有被当做“工具”时，房价才能和实体经济直接联系在一起。如果被当做“古董”，房价和实体经济就没有了直接联系。如果没有这样的界定，房地产有无泡沫也就无法谈起，结果只能是各说各话。

(注：1、详见即将出版的《思进看世界》；2、迄今最畅销的跨国金融商战职场小说《心机》（正在改编成影视《绝情华尔街》）：<http://url.cn/LTsimN>；3、近著《投资的逻辑》：<http://url.cn/ftb53e>；4、由思进策划，由罗敷撰写的《这么慢，那么美》新鲜出炉：<http://url.cn/Wj0OIp.....>）



精彩推荐

【荐读】你缺少人生经历，是因为你从来不求助

我们都爱读书 | 阅读数 3132



社会粗鄙化与知识分子的责任

朱学东 | 阅读数 2470



小明的怪物档案·第五期

天体战士林小明 | 阅读数 18927



OCN朴施厚新剧《邻家英雄》第1~7集中字

新剧不能停 | 阅读数 7144



盘前提示

林新象 | 阅读数 2752

♥唇膏试色！Giorgio Armani 阿玛尼唇妆产品分析大汇总



美妆扒姐 | 阅读数 2940

2月22日大盘提前分析预测

股票红小兵 | 阅读数 12898



12个周星驰冷知识，他是喜剧之王也是炒楼之王

微在Wezeit | 阅读数 2720

http://card.weibo.com/article/h5/s?from=groupmessage&isappinstalled=0#cid=1001603884173772337363&from=1054093010&wm=3333_2001&ip=113.9.242.117



[查看更多](#)

热门评论



greenbramm

2015-9-6 23:49

除了中国不像日本过分依赖资源进口以外，其他的基本一致。。。

1



尔福仔

2015-9-7 08:37

炒房的除了有钱的炒房团，还有就是你的未来丈母娘



不昧桃花

2015-9-6 23:28

回复@溪西居士:



戍升蠹戌奕

2015-9-6 23:25

世间所谓的财富有如闰年多出来的日子，算起来年年增长，天却从无因之真的变长。



mattcello

2015-9-6 22:05

个人觉得和中国不能类比，国情差太多！