

日元持续贬值

# 华人投资房产左顾右盼

本报讯(记者 孙辉)虽然安倍政府的经济政策使日元汇率走低、股价上涨,但绝大多数企业并未上调工资,这让在日华人感到钱袋子大大缩水。时下,无论在日本或是在中国,要想让钱保值,投资不动产是许多人的最佳选择。对于在日华人来说,虽然有“脚踏两地”的优势,但最终在哪里投资,还真不好抉择。

## 回国购房成本增加

在东京某商社工作的张怡原本计划今年在家乡南京买房,但她发现按照现在的汇率,她的存款依然买不起一套90平米的房子。

去年9月下旬以来,日元兑人民币汇率开始快速贬值,从100日元兑换8.1元人民币,跌至今年3月初的100日元仅能兑换6.5元人民币,半年来贬值近20%。而近两个月南京房价飙涨,二月房价环比涨2.0%,同比涨5.3%,涨速已经向一线城市看齐。

张怡说,父母年龄大了,打算再过几年就回家乡生活,去年就想在南京买房,虽然看中了一套约100万人民币的房子,可房价超过了自己的预期,全款支付还差15万,因在海外工作又不能贷款,所以打

| 日本2013年公示地价变动率 |             |             |             |
|----------------|-------------|-------------|-------------|
|                | 住宅          | 商业地         | 全用途         |
| 全国平均           | -1.6 (-2.3) | -2.1 (-3.1) | -1.8 (-2.6) |
| 三大都市圏          | -0.6 (-1.3) | -0.5 (-1.6) | -0.6 (-1.5) |
| 东京圏            | -0.7 (-1.6) | -0.5 (-1.9) | -0.6 (-1.7) |
| 东京都            | -0.3 (-1.0) | -0.4 (-1.9) | -0.3 (-1.3) |
| 大阪圏            | -0.9 (-1.3) | -0.5 (-1.7) | -0.9 (-1.5) |
| 名古屋圏           | -0.0 (-0.4) | -0.3 (-0.8) | -0.1 (-0.6) |
| 地方圏            | -2.5 (-3.3) | -3.3 (-4.3) | -2.8 (-3.6) |

以1月1日为基点,与上年比%,()内为2012上年数字



算今年5月回国买房。可现在算来,同样的房子,自己要比去年多支付约25%的资金,虽然存了一年工资,存款依然买不起一套90平米的房子。

张怡说,中国房地产市场虽屡被调控,但房价仍是“涨”字当头。房价本已不低,却屡调屡涨,“看不懂”的中国房地产市场让人困惑。2004年出国时,南京的新楼盘才两千多一平米,而现在一两万的楼盘比比皆是。这样的房价完全可以在东京周边买一套房子了,而且质量要比国内好的多。如果不是为了照顾父母,真想在日本买套房子定居。

## 在日买房升值动力不足

来日本已有20多年的郑先生在北京已有一套房产,目前手头较宽裕,看着中国房价节节攀升,他有意在日本买房投资,但看着日本地价年年下跌,又不知何时出手好。最近有报道说,日本土地价格出现触底迹象,数据显示,2013年1月1日各用途土地全国平均价格与去年同期相比下降1.8%,连续5年出现下降。但是与去年同期2.6%的降幅相比,今年降幅明显缩小。受“摆脱通货紧缩”政策的影响,资金正加速流入房地产领域。这让郑先生看到

了时机。

郑先生在埼玉县川口市看中一套二手房,如果按每年的房租收益来看,表面年收益率达到9%,但减去固定资产税、公寓管理费、修缮基金后,年收益率仅约6%,若干年后,减去折旧,5%的收益率也确保。

经过计算郑先生又犹豫了,在中国,一年房价涨10%都很普通,五年定期存款年利息就达到4.75%。如果日本地价、房价不上涨,单从房租收益上看真看不出日本的房子有什么投资价值。

## 升值潜力成为关注焦点

究竟在日本买房还是在中国买房,未来房价升值潜力成为在日华人投资者关注的焦点。

在中国,统计数据显示,今年2月,全国70个大中城市中,新建商品住宅、二手住宅价格环比上涨的城市数量均扩大到66个,占比高达94%。业内人士分析,2月房价整体涨幅已接近3年最高。

有分析指出,短期房价将继续目前走势,预计3月房价环比涨幅仍可能继续扩大。由于房价上涨的因素并不会完全消除,加上地方调控政策也不会过于严厉,

本报讯(记者 张石)在去年9月发生日本政府购买钓鱼岛事件以来,中国政府有关代表团访日纷纷中止,访日人数骤减,而最近又出现中国政府代表团陆续访日现象,中日政府间交流出现回暖倾向。

由中国国务院新闻办公室国际局局长武虹剑为团长、中国多家媒体87名青年媒体工作者参加的中国青年媒体大型代表团于3月10日到17日在日本进行了为期一周的访问。这次访问以“酷日本”为主题,主要是在东京都、青森县和北海道等地参访相关日本媒体,并对当地的文化产业、传统工艺、历史遗产以及高新技术展开参观考察并进行交流采访活动。

这次访问活动被日方列作日本政府2007年开始实施的“21世纪东亚青少年大交流计划(JENESYS)”的后续事业。该计划旨在增进各国青少年对日本的认识和理解。日方今年将邀请3万名亚太国家和地区的青少年访日。中国青年媒体代表团由中国国务院新闻办公室派遣,由中国从中央到地方的青年媒体工作者构成。这次访问作为“购岛”风波后所举行的中日政府间大型交流活动,引起媒体和各界的高度关注。

3月13日至20日,由中国外文出版发行事业局主办,人民中国杂志社实施,日本笹川和平财团赞助的中国地方新闻干部访日交流团20名成员对日本的东京、北海道、神奈川等地进行了友好访问。

代表团3月13日到达北海道,对北海

道新闻社等进行访问。3月18日,代表团访问了网络调查公司SBI Searchina。SBI控股公司社长北尾吉孝介绍了该公司与中国清华大学拿下清华控股及北大、复旦等企业共同建立投资基金等该公司中国事业的概况。在谈及目前的中日关系时北尾说:现在的中日关系出于微妙时期,原因是野田前政权有错误,北尾谈及在中日邦交正常化早期,邓小平提出“我们这一代缺少智慧,谈这个问题达不成一致意见,下一代比我们聪明,一定会找到彼此都能接受的方法”的话题,他说应该坚持这种搁置的态度。

代表团来自北京、湖南、福建等省市的20名新闻干部组成,这次访问旨这次访问旨在加深中国地方新闻干部对日本的了解,为中日地方政府间的友好交流与合作牵线搭桥。

3月19日下午,日本前首相福田康夫在位于东京的日本众议院第一议员会馆会见中国地方新闻干部访日团一行。他表示,希望中日双方共同努力,不断积聚两国关系发展的“正能量”,早日使中日关系得到改善。

福田康夫对访问团的到来表示欢迎。他表示,一部分政治家的判断导致目前中日关系的困难局面。部分舆论担心日本右倾,这是一种误解。不否认日本有人像右翼一样说话,但大多数日本国民爱好和平,希望与中国友好相处,不愿看到中日关系长期恶化。

福田康夫说,去年是中日邦交正常化40周年,两国策划的纪念活动多达600余项。虽然有一些活动因政治因素影响被取消,但仍实施了500多项,这充分说明中日双方都有发展友好关系的良好愿望。今年是中日和平友好条约缔结35周年,希望能以此为契机,把去年取消的活动补上。

福田康夫说,前段时间他访问北京时学到了“正能量”这个非常了不起的词汇。对中日关系来说,就是要相互考虑对方立场,把能量导向正确方向,推进两国战略互惠关系。他打算在日本开展“正能量运动”,与中方一道,不断积聚发展两国关系的正能量。

访日团团长、人民中国杂志社顾问徐耀庭表示,中日是近邻,又同为亚洲重要国家,友好相处符合两国和亚洲的利益。

# 中国政府干部代表团访日回暖

中日两国必须为亚洲的发展做出共同努力。两国老一辈领导人为中日关系发展奠定了良好的基础,确立了“以史为鉴,面向未来”的原则和构筑战略互惠关系的方向。中日和则两立,斗则两伤。相信经过两国共同努力,中日关系一定可以回到原有的良好状态。



以中国国务院新闻办公室国际局局长武虹剑(右二)为团长的中国多家媒体87名青年组成的媒体代表团访日。

## 新闻焦点



笹川日中友好基金运营委员长笹川阳平去年10月19日召开紧急记者会称,10月15日日方收到中方联络称,由于日本政府对钓鱼岛问题的处理,中方决定延期实行中国军官代表团10月下旬访日计划,笹川表示因政治问题影响民间主办的军事交流违反此项交流的宗旨,因此日方决定废止自2001年起已持续11年之久的中日青年军官交流项目。

而这次笹川日中友好基金开始援助中国地方新闻干部访日交流团,这可能是一种中日关系回暖的征兆。

另据报道,日本执政党自民党副总裁高村正彦19日称,访问中国的时机日趋成熟,“也许会在中国领导人(从外国访问)归来后访华,只要条件具备随时前往”,他称希望4月访华。日本时事通讯社19日报道称,日中经济协会代表团正在酝酿本周访华,日本最大的经济团体日本经济团体联合会会长米仓弘昌19日称,自己也将随团访华。

觀光庁長官登録旅行業第724號

嘉斯特旅行社

http://www.just-travel.net.com

JATA

IATA

營業時間

平日 AM10:00~PM6:30  
土曜日 AM11:00~PM6:00  
(日・祝休息)

回国者歓迎,行李再多也不怕!  
船上免费托运行李最多可达90kg!!!  
※隨身行李尺寸限定:55x35x25cm以内。

搭乘歌诗达邮轮  
“维多利亚号”

横滨→上海 单程船票

特价! 限5/20出发 19,800 日元~  
(1名费用/2名1套利用时)  
费用包含:歌诗达邮轮船票(含3晚邮轮住宿、指定邮轮餐厅免费膳食、指定的邮轮上设施、邮轮上娱乐节目活动)注1

如果別公司報價比我們便宜,請與我們商量,您會得到滿意的答復

★迎春大特價★

|    |         |    |         |    |         |
|----|---------|----|---------|----|---------|
| 上海 | ¥19,800 | 北京 | ¥19,800 | 香港 | ¥27,800 |
| 台北 | ¥21,000 | 首爾 | ¥14,800 | 釜山 | ¥15,800 |

4月東京出發往返票

福州/廈門/南寧/合肥/瀋陽/哈爾濱/長春/延吉/重慶/武漢/西安/昆明 ¥32,000~  
※以上料金額特別注明以外均為東京出發成人一名的往返特價票(燃油費、機場建設費、出入國稅等另行計算。機票種類標明OPEN票和固定票兩種)。票價查詢、機票預定或其他疑問請來電諮詢。

4月羽田出發特集

|    |          |
|----|----------|
| 上海 | ¥22,000~ |
| 北京 | ¥22,000~ |
| 香港 | ¥22,000~ |
| 首爾 | ¥19,800~ |

SoftBank 無料携帯  
080-4794-4061

高田馬場本店 Tel: 03-5292-2601

〒169-0075 東京都新宿区高田馬場1-25-32 108ビル4F 口座:三井住友銀行東日本支店(普)7770015 (株)エイチ・アイ・エス