

日本财团为何在上海建世界第一高楼 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/62/2021_2022__E6_97_A5_E6_9C_AC_E8_B4_A2_E5_c41_62870.htm 早在1994年，日本人就拿下这片土地的开发权，并于第二年成立了日商独资企业上海环球金融中心有限公司负责运作该项目。此项目公司由日本森海外株式会社联合33家银行等财团共同出资，最终控股股东为日本最大的房地产企业之一森大厦株式会社。森大厦株式会社为东京中央商务区的最主要开发商，在全世界拥有和租赁约100栋写字楼。日本人先把圈到的地围起来，整整5年都没怎么开工。到2000年，在当地政府的催促下，日本人表示要修改原来的设计方案；又拖了几年的时间，工程还是没什么大进展。上海有关部门很生气，并通告日方，如此下去后果会很严重，下达了收回土地使用权的最后通牒。日本人方才真正重视起来，于去年加快了工程的进度。很多人对日本公司故意拖延环球金融中心工期的行为大惑不解。在过去的10年里，该地段地价飞涨，写字楼的租金和房价不断飙升。一向以做生意精明著称的日本人为什么犯傻，在交了数亿土地出让金的情况下，眼睁睁看着发大财的机会溜走呢？日本人的解释是没有钱，借口是发生了金融危机。这个理由很难让人信服。即便发生了金融危机，若真的存在我们表面看到的那样的商机，而且有那么多实力雄厚的财团加盟和支持，盖这么一座既风光无限又有利可图的楼，也不会有什么太大的困难。问题是，内地房地产市场的虚假繁荣并没有遮住日本商人的眼睛。拿下这块地之后不久，他们就没有那么信心爆棚了。环球金融中心成了日本开发商眼中的鸡肋，

食之无味，弃之可惜。该地段的商业地产价格虽然高企，但明显供过于求，销售困难，空置率高。而摩天大楼不但有高昂的建筑成本，日常维持费用也是高得惊人。也就是说，在环球金融中心建成后，若销售不理想，不但不能收回投资，还将面临巨额的经营亏损。预计中的观光收入也有很大的不确定性，即使能和隔壁邻居金茂大厦一决雌雄，但与东方明珠相比，客源上没有任何优势可言。也许我们不必像精明的日本商人那样，通过敲附近商业写字楼和酒店的门，以充分了解其销售情况。我们只需站在黄浦江对面的外滩看看就明白了大概。白天，浦东一栋栋的摩天楼让你目不暇接，还有一些高楼正在紧张的建设中，好一派繁荣景象；而当华灯初照之后，很多高楼便是漆黑一片，没有一丝光芒。近日，笔者怀着十分好奇的心情，去查看一些摩天大楼的入住情况，结果令人大吃一惊：一些豪华公寓大门紧闭，根本没有人入住的痕迹；而外墙已经有点斑驳，显然已建成多年。我不知道这些开发商是怎样将这些空置房做入报表的，也不知道是怎样宣传其销售业绩的，但是毫无疑问，如果没有强大的银行资本买单，开发商肯定难以支撑。天价楼盘汤臣一品已经开盘快一年了，据媒体报道，该楼盘一套房子也没有卖出。不管供求关系和实际销售情况如何，也不主要考虑成本因素，高价厚利是中国房地产开发商通用的营销策略，卖剩的房子库存或抵押给银行再开发新楼盘。在内地房地产市场上，价格规律为何被如此严重扭曲呢？主要原因有以下几个方面：1、房地产商和地方政府关系密切，通常都受到其特别关照。2、官商勾结时有发生，从土地使用权的出让到建设规划，再到施工和验收，房产暴利下的腐败无处不在。3、银企勾

结也是非常重要的环节。4、缺乏必要的监管。在过去的10年里，房地产市场如此畸形发展还应归结于监管缺位。事实上，中央政府已经注意到，房地产投资增长过度和房价不断攀升是我国GDP增长的主要推动力量之一，其泡沫已危及到整个国民经济的均衡健康发展。最严重的后果是恶化了投资环境，使工业生产的成本大幅提高、竞争力下降，相对减少了其他产业的投资，影响了产业均衡发展。房价上涨增幅超出居民收入的增长，也遏制了居民的其他消费支出，加速了通货膨胀预期。大量的房地产不良贷款对金融秩序的稳定已构成危险。另外，一个地区的房地产价格水平必须与当地的实际经济发展水平相适应，否则对该地区的经济的破坏性是致命的。因而，如果我们一味地把房价和香港、东京或纽约相比的话，后果一定是灾难性的。日本的教训是深刻的：在上个世纪80年代该国经济强盛期，以东京等地房地产价格飞涨为标志的经济泡沫，虽然使地产商相继成为世界首富，但结果导致日本经济整体竞争力下降，最终引发了近20年的经济衰退。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com