

东京的城市开发  
仍在继续。  
日本的房地产业：  
超出预期的成长

雅致而现代的多功能办公室，光是看看这房间，就能感受到 GE Capital Real Estate 及其亚太区 CEO 对于人的温暖是如何看重了。弗朗索瓦特劳施 (Francois Trausch) 是一个日本通，他在年轻时曾因获得奖学金而在东京生活过 10 个月，那时他就为日本所倾倒。因此，当他在巴黎 GE 房地产部门的工作一帆风顺的情况下被问及对于亚洲地区负责人这样一个职位是否有兴趣时，他还是努力说服了妻子和孩子举家来到了日本。此次，特劳施乘着出差的间隙接受了 JQR 的采访，他就日本及其房地产市场等阐述了他的意见。

“东京的房地产市场的首要特点是它的规模。首都圈总人口据说有 3 千万，上任至今只有半年时间，还无法有一个全面的了解。这里的市场形势复杂而困难，但这种通过传统手段难以得到理想效果的特性正是其魅力所在。想要理解这一市场的变化、趋势和方向性，需要相当的时间。在 15 年前，新宿是一个人气很高的地点，但到了今天那里的发展势头已经出现了萎靡不振的迹象，人们开始转向国际机场羽

25 年前我来过日本，当时日元是非常强势的流通货币，泡沫经济鼎盛，状况与如今截然不同，恍若隔世。不过，作为一座城市而言，与那时相比今天的东京更加漂亮了。基础建设有了长足进步，漂亮的大楼层出不穷，大规模的城市规划也实现了好几个……一句话概括，就是一个巨大的矛盾综合体。一方面，20 年的时间里日本的经济停滞不前。而另一方面，东京这座城市今天的美丽如果说是以 20 年时间经济停滞不前为代价换来的，那么我觉得其他国家也可以考虑付出 20 年的时间。”

虽说东京是一座嘈杂的城市，但是开发了 ARK Hills、六本木新城 (Hills) 和东京中城的森大厦公司等其他开发业者都不约而同地改变了他们的方法，在建造新大楼时开始注重审美。结合了办公室、商场和酒店的项目开始出现，而它在这个国家还是比较新鲜的一种现象。其中一个较好的例子就是丸之内地区。20 年前，这里除了办公室可以说是一无所所有，但是到了今天，即便在周末还是热闹非常。不了解东京的人在听到东京时首先联想到的就

François Trausch 弗朗索瓦特劳施

## GE Capital Real Estate 亚太区 CEO

写真 / 長尾迪 文 / JQR 編集部

田附近的品川。欧洲城市则没有那么大的变化，趋向稳定，到哪里可以获得什么基本上是固定的，与此相对的，重建开始至今才五六十年时间的东京还有很大的变化空间。对于这一点，至今仍深感惊奇。”

**与 25 年前相比，东京变得更加漂亮了**

是高楼大厦、三层的高速公路、繁忙的交通、巨大的城市群、算上邻县合计 3 千万的人口、混凝土森林的干燥乏味和严重的大气污染。我是从巴黎来的，世人都觉得巴黎是一座浪漫而幽静的城市，但实际情况并非如此，巴黎很吵，车水马龙，大气污染也很严重。与这样的巴黎相比，东京正相反！可以说东京是由一个个村落组合起来的，而且也不存在大气污染的问题，

BEFORE



AFTER



比欧洲的一些城市都要安静。当然，三层的高速公路确实存在，而离它 100 米远的地方一栋栋小屋鳞次栉比，在那里生活感觉就像是住在一个村落中。而且也不会听到行驶在高速公路上的汽车的噪声，周边的环境非常安静。而这正是东京这座城市所具有的双面性。

### 人性化的东京

我经常会因为工作的关系而前往中国，这个国家的发展势头之迅猛令人难以

想象，但是那里的每座城市的规划方案似乎都是一个模子里刻出来的。相比之下，东京所保有的那一份杂乱反而使它更具人性化、多样性和深度。不同于经济成长迅猛、项目方案一个紧接一个的中国，东京的晨报上登的不是“今后 50 年人口将出现大幅下降的趋势”就是“有多少无人居住的公寓”之类的。但是，这种消息是错误的。日本的矛盾表现在于，虽然呈现经济疲软状态，但是有些“点”也取得了巨大的成绩。如能找到这些点的所在，将会产生莫大的商机。此外，日本是一个流动性很大的市场，筹措资金的成本也非常低，甚至能够以 1% 的利率来筹措资金，再将其投资到有 5% 收益的住宅中。即使放眼全球，能够获得 4% 的收益的国家也是非常少见的。

目前，东京的人口密度还在不断提升。也就是说，日本的人口减少影响到的其实是农村，而人口向大城市集中的现象依旧在持续。东京的“户数”也在不断增加，因为独身人群的数字比以前增加了很多。也正因为如此，小户型公寓住宅的需求不断上升。我们进入东京、大阪、福冈、名古屋的一室户公寓事业的理由也正是出于这个原因。除此之外，我们在中等规模办公楼方面也投注了较大的精力。中等规模办公楼一般为每层 300~500 m<sup>2</sup>，总共 5~7 层的大楼。而这些大楼之中，有很多都没有满足最新的抗震标准，租借这些大楼的企业（东京企业中的 80% 都是员工人数在 20 人左右的中小企业）都在去年的地震后作出了撤离的决定。他们希望搬到符合最新抗震标准、拥有非常优良的能

源系统的大楼中去。为了吸引这部分客户，我们投资了一些虽然外表有点老旧但品质优良的建筑，并对它们进行翻新以迎合当下的口味。我目前将目标锁定在可持续性开发和新型能源系统。而且政府也准备在这方面投入大量的补助金。目前，我们正与租户企业联手，加快设备更新以降低租户企业的电费费用。新能源系统是一个新兴的领域，日本肯定会大力推动其发展。根据我的观察，日本人一旦做出了某项决定，就会不断地向着这个方向努力。

虽然我们不是外资企业，但并不存在什么特别的问题。我们进入日本已经 15 年了，我们的实力也得到了认可，现在也已经融入到日本这个社会中了。虽说如此，但今后肯定还是会遇到我们力所不能及的事情。比如说，我们绝不可能买到丸之内的房地产。因为这方面的操作是日本企业所专享的。当然，这种现象在亚洲及欧洲各地都可以见到。如果说日本的特殊性，那就是有这样一群人，无论怎样的情况他们都不会出售自己手中的房产。而在中国，很多人都会从“商业性”角度的考虑，如果可以从中获得利益，那么就有可能出售。他们对于归属感和拥有感的执着没有日本这么强烈。综上所述，我们在展开自己的商业蓝图时，必须谨慎选择我们能够有所作为的领域。

### 语言是最麻烦的一道壁垒

作为外国人社长，对于我来说最麻烦的语言障碍。因此，与客户之间的交往等等都是交给日本员工处理的。当我的员工

要求我随同时，一般都是向对方道歉的场合。这或许是日本所独有的习惯吧，当然，这种情况正是发挥我作用的时刻。所幸的是这种情况不是很多。我之所以响应这方面的要求，是要让员工知道我是一名值得信赖的上司，我不会对自己的下属不闻不问、弃之不顾。在日本，如果丢了面子，那么就必须一连好几年都不踏足这个市场。无法与客户建立起直接的关系是我的不足之处，但我没有发现如果这么做能够产生什么附加价值，所以我不会刻意将自己推到前面。

### 日本人喜欢建设

不论是高速公路还是建筑，日本的建筑业一片欣欣向荣的景象。因为要让建筑业满负荷运转，因此对于除旧布新根本没有任何的犹豫。究其原因，或许是因为日本地价非常高吧。土地价格占到了投资金额的 70%，而建筑本身却只占 30%，因此拆掉重建在日本来说是划算的。不过即便如此，日本人对于建设的热衷还是让我惊奇不已。即使在不可能通过建设获得什么利益的时候，他们还是会这么做。在日本，并不是所有的工程项目都有收益保证的，也有一部分工程项目是通不过盎格鲁撒克逊人式的投资回报评估的。日本人这方面的想法与我们不一样。

### 与日本员工一起工作后，笑容多了

我在员工管理方面的经验还是比较多的，但是与法国相比，在日本工作要轻松多了。因为是一家集团公司，因此半数的公司章程都是相同的，但是剩下的一半却有几大差异。包括充满孩子气的玩笑在内，日本员工即使在工作中也会毫不吝惜地发挥他们的幽默感，与在巴黎的那段时间比起来，在日本我笑的次数多了。从事房地产方面工作的都是不喜欢固步自封的人才，毕业的大学也是五花八门。我们的员工多是英语能力较强的年轻人和在那些大男子主义盛行的企业中感到没有前途的女性。

### 日本的房地产市场缺乏透明度

对于成熟度如此高的市场而言，获取有用的信息却如此之难，这一点一直让我感到非常惊讶。比如在加拿大购买大楼时，周边 10 栋大楼出售时的价格、周边大楼



的所有人和租户的简介等资料都是可以弄到手的，而在日本这却非常困难。要搞到盎格鲁撒克逊人式的投资家所需求的这类信息，可是要付出不少的心力。而在盎格鲁撒克逊人式的投资家看来，这应该只是举手之劳。虽然日本的房地产业非常发达，但令人意外的是其在透明度方面还是非常欠缺的。从另一个视角来分析，这种现象可以解释为保护市场不被外来企业分去利益。想要在从巴黎或纽约过来之后马上购买大楼什么的，想都不要想。

### 我的孩子（十多岁）正在享受自由……这多亏了日本的环境

东京另一个令人难以相信的方面是交通系统。对于我 14 岁和 16 岁的孩子们来说，东京的生活体验可谓是精彩纷呈。他们在日本的环境中，享受到了属于十多岁少年们的自由。因为他们不用惧怕犯罪等危险，可以自由地搭乘公共交通工具。在巴黎，如果周六晚上我 12 岁的儿子要乘坐地铁去香榭丽舍大街，我是不同意的。在有的城市，孩子要去哪里时必须

劳烦父母开车接送。

### 人们都忘了的一件事，“设计”诞生于日本

在日本，有一件不被特别强调的事情，那就是日本具有很强的革命性商业理念，拥有很多富于创造性的年轻新兴企业家。就像为了追寻灵感而前往京都的史蒂夫·乔布斯所说的那样，设计的概念在某一方面来说诞生于日本。正是因为有着被众人所遗忘的这一

#### PROFILE

个人档案除了 GE Capital Real Estate 亚太区的 CEO 之外，Francois Trausch 同时还兼任 GE Capital Real Estate 日本公司的社长，来日本上任已经 2 年。之前几年，他曾在德国和美国的房地产业界有不俗的表现，还在法国担任过 GE Capital Real Estate 西欧区的 CEO。