

# 东京人合作盖房

熊培云

## 繁华地段集资盖楼

午饭时间，佐藤与平野夫妇准备给我做一顿正宗关西风味的章鱼丸子。

“章鱼丸子，起源于大阪……”平野开始介绍章鱼丸子的起源。眼下，我真正感兴趣的是她家的房子。

“房子不大，是我们自己盖的。”说到房子，平野眼里流露出一丝兴奋。

我的好奇心被勾了起来：在东京，居然可以自己盖房子，而且是在寸土寸金的涩谷区。

说起这事，佐藤变得兴奋起来：“这幢楼，一共有九户人家，都是在东京打拼的外地人。几年前，我们都想买房子，正好找到了同一家房屋中介。在他的撮合下，考虑到成本问题，我们决定集资盖楼，由中介先买下来，再帮我们联系设计公司和建筑公司。从买地到入住，前后花了三年时间。”

“这种‘合作盖房’的方式，比自己直接买房，大概省了30%的费用。”平野补充说，“当然，有些细节，需要几户人家一同操心。比如楼层的选择、房间的大小、房屋所占土地面积的折算等。我们家选的是地下和地上的两层，考虑到采光、朝向等原因，实际面积占建筑面积的93%。”

这栋楼共五层，总面积为707.50平方米，佐藤家需要担负的面积为73平方米。这是指套内面积，折合建筑面积90平方米。我们算了一笔账：土地、设计、建造、交给中介预付款的利息等合起来，佐藤家需要支付的费用，约合人民币336万元。

## 利息低廉自建社群

涩谷是东京的中央商务区。佐藤家得到的房子，相当于花336万元人民币，在北京的国贸附近买一间90平方米的房子。在日本，贷款利息不高，25年房贷利息为1.44%。

即使这样，佐藤夫妇还在抱怨“利息太高”。

“因为我们属于自主创业，银行认为有一定风险，所以，收取高息。如果是职业稳定者，比如东京大学的教授，利息只要0.4%。”

我说，在中国，房贷利息超过6%。夫妻俩都咋舌。平野很快补充一句：“日本泡沫经济的时候，利息有过那么高。”

佐藤说：“我们不仅一起盖房子，而且共同营造了一个社区。几年来，大家结下深厚的友情，算是没有辜负这份盖楼的辛苦。九户人家，除了我们夫妻两个拍纪录片，其他几个，分别在众议院、东京大学、外资银行、NHK、杂志社、《读卖新闻》旗下的日本电视台等单位工作。还有一家有自己的公司，最有钱，四楼、五楼都是他家的……”

“这种感觉真的很好，我们就像是住在江户时代的长屋里。”平野感慨道，“大家都很熟悉，而且互相照顾。谁家的孩子衣服不穿了、玩具不用了，可以送给别的人家。”

## 轮流承担管理职责

“你们是如何进行社区管理的呢？是否需要一个物业公司？”我接着问。

“我们成立一个负责社区管理的三人管委会，包括理事长、副理事长和监事，分管事权、财权和监督权。以房号为序，每年换一次，大家轮流做。”佐藤找出几个册子，并将其中一本社区细则交到我手里。

“今年，我做的是副理事长，再过两天，也就是7月1号，我就做理事长。哪户人家想养狗，必须经过我的批准。当然，我没有权力胡来，必须服从大家一起制定的细则。如果没有相应的细则，只能由大家一起商量增加细则，而不是我擅自做主。”

我接过细则看，里面有着各种各样的规定。比如一家最多只能养一只小鸟，所养宠物不能超过20

公斤等。

“如果住在这里的九户人家，八户想将土地卖掉，有一户不同意，怎么处理？”我想知道这个自治社区如何解决“多数人的暴政”问题。

佐藤的回答非常简单：“我们的合约里有一个‘多数人同意’条款。如果要卖掉这块地，必须征得四分之三以上的住户同意。”

就在我和平野聊天时，佐藤又从楼上的柜子里搬来几本大册子，里面有各种建房条约，包括装修时留下来的材料。

“这个房子，装修一共花了644万日元。将来，我们有可能回大阪，所以是简单装修。”佐藤说。

就是这个简单装修，装修公司的合同就有300页纸，内容具体到每一个螺丝钉的型号，而且附有图片。

#### 遵守约定规范详细

不过，佐藤夫妇也有微词。

“在日本，方方面面都要求规范、细致，有时候

也会给人一种紧张感。”平野说，“美国朋友到日本，觉得很不适应。上厕所，里面写着‘小便请往前站’。坐地铁，书包要背在前面，以免妨碍他人。日本人做事细致，不想给别人添麻烦，也不想给自己添麻烦，凡事中规中矩。你看，这里附了一张剪报，中介给我们解释，为什么花的钱比预算要少，因为材料降价了，报纸上就有相关报道。日本人不像美国人那样，喜欢打官司。日本人不喜欢和别人产生矛盾，这点和中国人有点像。”

我像调查记者一样，在佐藤家待了一下午。

傍晚时分，我起身告辞。外面下起暴雨。因为明大前站出现积水，JR线停运45分钟。

我说：“日本地下排水系统不是做得很好吗，为什么也有积水？”

平野的解释是，积水应该不严重。为了保障安全，只要有一点隐患，列车就不能开。那么多年，新干线没出事，也与谨小慎微有关。

最后，佐藤夫妇将我送回东大。

（摘自《西风东土》）

---

## 美国人不炒房

[美] 姚鸿恩

美国的富人，自己会买一套豪宅，但通常不会炒房。美国制定了一系列的规定，使得炒房的投资或投机成本很高，风险很大。

在美国，假设一套房子为100万元。买房费用如下：贷款80万元，利率6%；月供5731.45元，12个月，须付68777.40元；地产税以房价1.5%计，一年须付15000元；过户费（包括各种费用）约为房价1%，须付10000元。一年下来，不算首付20万元，一共约投入9万多元。一年后，假设房子涨到120万元，卖房费用如下：过户费约为房价1%，须付12000元；卖房佣金约为房价6%，算5%，须付6万元；房子增

值20万元，交个人所得税至少4万元。这样算来，如果涨幅达不到20%，就要亏钱了。通常，房价的正常升幅是3%到5%。美国人如果不打算在一个地方住5年以上，是不会买房子的。

此外，美国放贷通常要求很严，如：月供最高不能超过月收入的38%。对第二套房子要求更严。但是几年前，因银行放松贷款，弄出个“次贷”，给一些条件不合格的人放贷，结果收不回月供，只好收回房子，而后贱卖，从而导致房价下跌，那些炒房疯狂的地区跌幅高达50%。违背经济规律，泡沫早晚要破灭。

（摘自《美国民生实录》）