

# 人口老龄化背景下日本应对空置房问题的措施与借鉴

田正<sup>1</sup> 杨凌<sup>2</sup>

(1.中国社会科学院日本研究所,北京 100007 2.绵阳高新建设开发有限公司,四川 绵阳 621000)

**摘要:**当前日本的空置房现象日趋严重,房屋空置率的提升不仅降低了当地的生活品质,而且阻碍了日本地方经济发展。人口老龄化是造成空置房出现的一个重要因素。日趋严重的人口老龄化问题,不但造成日本房地产市场的供需失衡,而且进一步加大了日本地方和首都圈地区的经济发展差距,空置房问题由此产生。为此,日本政府通过法律及行政手段,采取了诸多措施,积极解决空置房问题。日本的经验值得借鉴,绵阳应注重人口老龄化问题,积极发展康养产业,助力经济实现高质量增长。

**关键词:**日本;人口老龄化;空置房;房地产市场;康养产业

**中图分类号:** F293.3 **文献标志码:** A **文章编号:** 1673-291X(2019)18-0135-03

日本的房地产业具有长久的发展历史,形成了较为完善的政策与法规制度,为日本房地产行业的发展奠定了基础。在20世纪90年代初期,日本经历了房地产泡沫的形成与崩溃,影响了此后日本经济的发展历程,导致日本经济长期低迷,其中的经验与教训值得深思。当前,日本的人口老龄化问题日趋严重,房屋空置现象日益凸显,成为日本一个重要的社会经济现象,有必要研究日本空置房的现状与对策。目前,国内学者对日本空置房的研究主要集中于《日本空置房特别措施法》及其应对措施<sup>[1]</sup>。本文着力于日本人口老龄化现象对日本空置房产生的影响,探讨日本空置房现状及日本政府的应对措施,并探究其对中国特别是四川省绵阳市的借鉴意义。

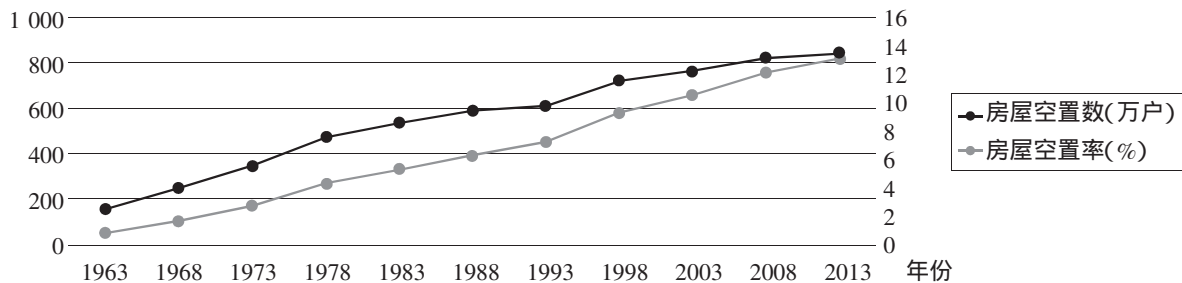
## 一、日本空置房现象日趋严重

近年来,房屋空置现象称为日本房地产行业的一个重要问题,主要体现在两个方面,一是房屋空置率的上升,二是房屋空置的绝对数量持续增加。下图显示,日本房屋空置率从

1973年的5.5%增加至2013年的13.5%。日本的空置房屋数量从1973年的172万户增加至2013年的820万户,增长了4.8倍。空置房的不断涌现,增加了房屋的安全隐患,而且也对居民的住宅环境造成了负面影响,不利于房地产业的稳定与健康发展。

与此同时,日本的空置房屋在区域分布上也表现出了明显特征,即中心城市区较少,而地方城市地区分布较多。在日本的东京、大阪、名古屋等城市的核心地区,因为居住需求旺盛,空置房现象并不突出。但是,深入日本的地方县市就会发现,日本地方县市的房屋空置问题非常严重,许多工厂和住宅都处于空置状态<sup>[2]</sup>。部分地区甚至出现了0元出售的房产,房屋购买者只需要支付固定资产税以及中介佣金即可。面对日趋严重的日本房屋空置现象,需要分析其后的社会与经济因素。

空置房的不断涌现,会带来一系列社会经济问题。其一,空置房的增加会带来负外部性,降低居住地区的生活品质。



日本空置房数量与空置率变化图

资料来源:日本总务省统计局。

收稿日期:2019-01-18

基金项目:国家社科基金青年项目“战后日本供给侧结构性改革经验与教训研究”(17CGJ012)

作者简介:田正(1988-)男,北京人,助理研究员,博士,从事日本产业、日本经济研究;杨凌(1988-)男,四川绵阳人,副总经理,助理工程师,从事房地产经济、工程项目管理研究。

空置房屋通常无人修理,房屋老化严重,从而对邻居乃至整个街区产生不良影响,降低居民区的住宅环境,影响整个地区的房地产价格。其二,空置房屋的增加还会加重其所在地区的经济负担,抑制地方经济发展。空置房屋的管理费用需要地方政府从财政收入中垫支,这无疑为原本脆弱的地方财政增加了额外负担。此外,空置房屋的存在导致土地资源使用效率下降,影响了地方经济发展。其三,空置房的持续增加会导致居民人数下降,从而使得空置房问题更加突出。随着空置房数量的增加,致使居住环境恶化和地方经济衰退,不宜于人口迁入,反而促使人口加速迁出,空置房问题越发严重。

## 二、日本空置房不断增加的原因

近年来,空置房增加已经成为了日本房地产行业的重要现象。泡沫经济崩溃后,日本经济长期低迷,人口老龄化以及地方经济衰退进一步阻碍了日本经济发展,正是在这一背景下空置房问题日益突出。因此,必须详细分析人口老龄化与空置房问题之间的内在关系,探究人口老龄化对空置房问题的影响。

1.日本的人口老龄化现象日趋严重。泡沫经济崩溃后,日本的人口老龄化问题日渐突出。根据日本国立社会保障人口问题研究所的统计结果,1973—2015年,日本65岁以上的人口数量从810万增至3386万,老龄化率从7.5%增加至26.6%。与人口老龄化问题密切相关的是,日本人口出生率也出现了持续下降趋势。日本的人口出生率从1970年的2.13%,下降到了2015年的1.45%<sup>[3]</sup>。随着人口老龄化的持续发展,成为诱发空置房问题产生的重要原因。

2.人口老龄化对日本空置房影响探析。第一,人口老龄化引发房屋供需失衡。随着人口老龄化的不断深化,在总人口中的老年人口数量占比不断上升,而年轻人口占比则不断下降,这会导致社会中家庭数目的下降。随着经济社会的发展,育龄人口的结婚年龄也在不断推升,更加不利于社会中家庭数目的增加。受此影响,在人口老龄化背景下社会中的家庭总数不断下降,对于房屋的需求出现下降。日本国立社会保障人口问题研究所的预测结果显示,预计到2040年日本的家庭总数为5076万家,比2015年下降233万家<sup>[4]</sup>。与此相对的是,日本房屋的固有存量减少较为缓慢,并且随着新建房屋的增加,房屋存量日趋增加。日本野村综合研究所的预测结果指出,到2030年日本的房屋库存将会达到7126万户,比2013年的6063万户增加1063万户<sup>[5]</sup>。由此可见,日本现有的房屋存量持续上升,房屋供给不断加强。因此,对于房屋的需求持续下降,而房屋的供给却在上升,导致日本的房地产市场出现供过于求的失衡现象,空置房问题也就随之产生。第二,人口老龄化引发日本地方经济衰退。当前,日本的首都圈与地方经济发展呈现出不均衡的态势,人口老龄化会加强地方和首都圈地区经济发展的不平衡。日本的政治、经济、文化以及社会资源不断向东京及首都圈地区集中,吸引年轻人口向资金、人才集聚的首都圈地区移动,而高龄者则倾向于留在非首都地区,造成日本地方老年人口不断上涨。受此影响,日本的人口则不断从地方流出,并流向首都圈地区。根据日本国势调查数据显示,在2000—2005年间就有约100万人口从地方流向了首都圈地区。随着年轻人口从地方的流失,日本地方的人口结构呈现出老龄化趋势,社会经济需求缩小,地方的产业经济发展受

阻,各地地方政府的财政收支问题越发严重,日本地方经济不断衰退。例如,21世纪初期日本北海道的夕张市就面临着严重的债务偿还压力,夕张地区居民的生活受到了影响。地方经济衰退与人口流出形成了恶性循环,不景气的地方经济进一步导致人口流向东京,从而使得空置房问题更加严重。由此可见,人口老龄化问题不仅引发了房地产市场的供需失衡,而且还不利于地方经济发展,进一步恶化了房屋空置问题。

## 三、日本应对空置房的对策

在人口老龄化以及地方经济不景气的背景之下,日本政府出台了一系列的政策措施,包括出台法律规定、引导空置房的改造和利用、发挥空置房在养老看护产业等领域的运用等,主要的具体措施包括以下几点。

1.出台《空置房特别措施法》应对空置房增加。目前,空置房现已成为日本社会中亟待解决的重要问题。为应对空置房数量的持续增加,日本政府于2014年公布了《空置房特别措施法》,从制度层面上推动解决空置房问题<sup>[6]</sup>。根据这一法律,地方自治体可以通过劝告、指导、命令等方式,直接对空置房屋实施修理或拆除等措施。此外,为促进空置房屋的使用,地方自治体可以根据自身情况,设置“空置房对策协调会”,收集整理当地空置房屋的具体情况,形成数据库,从而促进空置房屋及其土地的利用,加强土地资源的使用效率。

2.推动空置房的流通与利用。日本的许多村镇实施了诸多促进空置房流通与利用的措施。其一,在流通方面,有的地方自治体构建了空置房流通交易平台,提供当地空置房的交易信息。如日本千叶县构建了“住宅交换支援组织”,为供需双方提供一个信息交换平台,促进空置房的买卖与租赁。其二,推动人口向地方村镇流动。增加当地居住人口是解决空置房问题的关键措施,日本各地方政府提出了许多政策,推动人口向地方流动。如日本神奈川县横须贺市,为促进年轻人移居,推出“育儿支援”措施,为有孩子的家庭提供购房和装修补贴,促进空置房屋利用<sup>[7]</sup>。其三,将空置房改造为民宿及旅游景点。许多空置房屋有着悠久的历史,具有很高的旅游观光价值,通过开发和改造,可推动空置房屋的使用。如日本石川县能登町将既有的旧屋改造为民宿,提供具有特色的文化体验,带动了当地旅游经济发展。

3.促进空置房在养老看护领域发挥作用。人口老龄化不仅困扰着日本经济发展,也是日本各地方政府所面临的严峻问题。地区的空置房可以为高龄老人的养老和看护提供服务场所,可以改造为面向老人的高龄老人住宅、养老院等福利设施。例如,日本岐阜县的下吕市将某公司的空置房屋改造成养老院,服务社区老人,可提供看护、医疗等服务<sup>[8]</sup>。此外,还可以通过免除租金的方式,吸引年轻人居住到老人的住宅中去,并提供一定的看护服务,这不仅降低了年轻人的经济负担,也保障了老人的看护需求。

## 四、借鉴与启示

随着中国社会经济发展逐步发展,可以预期未来也会像日本一样出现人口老龄化的问题,届时中国的空置房数量以及空置房屋比率也会随之上升。日本的经验是中国的前车之鉴。中国的房地产市场在发展过程中应注意以下方面:一要注重区域经济间的平衡发展,避免人才、资金等集中于中心

城市的情况。区域发展的不平衡,容易造成地方经济发展失衡、资源要素错配等问题,而这正是诱发空置房屋问题的重要因素。二要完善相关政策制度,提高房屋使用效率。借鉴日本经验,收集空置房屋信息,构建信息交换平台,提升既有房屋的使用效率。三要提高对人口老龄化及空置房屋问题的重视程度,对投资商和消费者实施积极引导,尽量降低空置房屋的出现。

四川省是中国中西部地区具有代表性的省份,而绵阳市则是四川省的重要城市,是国务院批准建设的中国唯一“科技城”,在四川省的经济发展中占有重要地位。随着经济社会的不断发展,近年来绵阳市的高龄人口也在不断增加。为此,

绵阳在经济发展过程中应注意以下几点。第一,重视人口老龄化问题,积极吸引人员来到绵阳工作。与诸多中西部城市类似,绵阳外出务工人员较多,年轻劳动力不断流向中心城市,因而需要加快产业经济发展,积极吸引人员赴绵开展经济活动。第二,借助供给侧结构性改革,推动经济高质量发展。当前,绵阳经济面临结构性调整,为此应大力实施供给侧结构性改革,提高经济发展质量。第三,积极发展康养产业,有效提高房屋利用效率。绵阳市具有优良的气候条件,具备发展康养产业的基础条件,应借鉴日本空置房利用经验,统筹运用闲置房屋资源,促进发展康养产业,吸引人员来绵阳市生活,满足日益提高的生活需要。

#### 参考文献:

- [1] 张虞昕.日本空置房的活用及对地区经济的影响[J].无锡职业技术学院学报,2018,(4):61-64.
- [2] 樋野公宏.空き家問題をめぐる状況を概括する[J].住宅,2013,(1):4-14.
- [3] 小峰隆夫.日本経済講義[M].東京:日経BP社,2017:117.
- [4] 国立社会保障人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』、<http://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/j/HPRJ2018/t-page.asp>.
- [5] 野村総合研究所『2030年の住宅市場』、<https://www.nri.com/jp/knowledge/report/lst/2017/cc/mediaforum/forum254>.
- [6] 孙晓柳.日本《空置房特别措施法》初探[J].商丘职业技术学院学报,2016,(6):38-40.
- [7] 中西正彦,驕木章裕,中井検裕.首都圏郊外の宅地開発における空き地空き家の解消方策に関する研究[C].都市計画集,2004.
- [8] 斎藤広子.初めて学ぶ不動産学[M].市ヶ谷出版社,2018:143.

## An analysis of the References of Japan's Response to Vacant Housing in the Context of Population Aging

TIAN Zheng<sup>1</sup>, YANG Ling<sup>2</sup>

(1. Japan Institute of Chinese Academy of Social Sciences, Beijing 100007, China;

2. Mianyang High-tech Construction and Development Co., Ltd., Mianyang 621000, China)

**Abstract:** At present, the phenomenon of vacant houses in Japan is becoming more and more serious. The increase of housing vacancy rate not only reduces the quality of life in the local area, but also hinders the development of local economy in Japan. The aging of the population is an important factor in the emergence of vacant houses. The increasingly serious problem of population aging has not only caused imbalances in the Japanese real estate market, but also has further increased the economic development gap between Japan's local and metropolitan areas. The Japanese government has taken many measures including the legal and administrative means to solve the problem of vacant houses. Mianyang should pay attention to the problem of population aging, actively develop the health and wellness industry, learn from the Japan experiences, to achieve a high-quality economic growth.

**Key words:** Japan, population aging, vacant housing, real estate market, health and wellness industry

[责任编辑 吴迪]

(上接 122 页)发展,充分发挥县域政府在促进县域经济发展中的作用。在政府规划尤溪县的指导下,以建设社会主义新农村为契机,采取有效措施,提倡县域经济发展。要不断完善

县域经济发展的政策实施和县域体制改革,扩大县域。要发挥决策权、自主权和经济管理权,改善县域经济发展环境,促进县域经济的快速发展。

#### 参考文献:

- [1] 全省实施乡村振兴战略暨“四好农村路”和加快县域经济振兴发展现场推进会议在梅河口市召开[J].吉林农业,2018,(19):封2.
- [2] 闫坤,鲍曙光.经济新常态下振兴县域经济的新思考[J].华中师范大学学报:人文社会科学版,2018,(2):43-52.
- [3] 杨晓军,宁国良.县域经济:乡村振兴战略的重要支撑[J].中共中央党校学报,2018,(6):119-124.
- [4] 王兆阳.关于通过城市和工业再布局推进乡村振兴的探析[J].农村金融研究,2018,(6):66-70.
- [5] 杨雨佳.乡村振兴战略视角下的川东县域经济发展研究——以四川渠县为例[J].现代商业,2018,(31):190-192.
- [6] 柴宗鑫.以五大行动推进皋兰县县域经济振兴——浅析皋兰县县域经济发展思路[J].发展,2018,(9):29-32.

[责任编辑 吴迪]