



东京女性：宁同居，不蜗居

这是新时尚，把空置大公寓改造成多个房间 只能几个女人合租，“不许进男人”

为啥说这是房事新时尚？

日本没有合租传统

日本没有真正意义上的合租传统，人们喜欢住在自己的小房子里。但现在，由于东京地区缺少条件好、价格合理的公寓，越来越多20岁到40岁经济收入尚可的女性开始自发地形成一个日本房地产的全新领域：合租市场。

这一趋势正好赶上东京高级公寓的供大于求，2008年雷曼兄弟倒闭后，这类住宅大量涌入市场，外国银行家纷纷搬家，留下很多三四个卧室的大房子。这类房源以前深受外派人员的青睐，如今却会空置好几个月。

27岁的田原未和32岁的喜多夏菜发现这一市场空白，成立了一家名为“东京女孩置业”的地产中介，说服一些房东把四个卧室的公寓改造成十个小房间，然后开始向年轻的日本女性出租。“房东支付重新布局的费用，这样我们就能提高租金。”

独辟蹊径开发合租市场

东京的六本木是外派人员的聚居地。这里有一套公寓，上一个房客支付的每月租金为45万日元(约合5000美元)，田原和喜多将房子重新布局，改造成8个小房间，每间约9平方米多一点，出租价为8万日元。

就这样，她们把整体房租每月提高了19万日元，并从中得到10%的佣金。

“现在市场有点起色，但跟雷曼倒闭前还是没法比。”专为外派人员和日本富人服务的凯恩房地产投资咨询公司的经理松本惠子说，“我认为在这种环境下开发合租市场是个很好的想法。”

32岁的加拿大福音歌手奥莉维亚·波瑞尔再也无法忍受自己在东京的蜗居，她躺在床上都能看到自己的厨房并闻到厨房里传来的味道。与此同时，“东京女孩置业”地产中介公司近日正试图将面积巨大的空置公寓改建成可供10人居住的共享生活空间。唯一需要解决的问题是公共设施的配置。



《蜗牛的家》

郑妮妮

密密麻麻的高楼大厦找不到我的家
在人来人往的拥挤街道
浪迹天涯
我身上背着重重的壳
努力往上爬
却永远跟不上
飞涨的房价
给我一个小小的家
蜗牛的家
能挡风遮雨的地方
不必太大
给我一个小小的家
蜗牛的家
一个属于自己温暖的
蜗牛的家
.....

在东京这个全世界人口最密集的都市之一，跟人合租的观念从未盛行过，东京绝大多数的年轻人选择住在拥挤、杂乱、没有情调的小房子里，日语中称之为 usagi goya，即“兔子窝”。



美剧《六人行》从1994年起热播10年

这不是日版《六人行》

3个月前，奥莉维亚经过一番考虑，大胆地决定和5个日本女人一起住进原宿一套有六个卧室的大房子里，那里是位于东京市中心的一个繁华街区。

但到目前为止，她的合租生活没有成为美剧《六人行》(又名《老友记》)的日本版。一天晚上，奥莉维亚走进厨房，发现操作台上立着至少八瓶洗涤剂，摆得整整齐齐，上面还写着拥有者的名字。

“我的室友很爱干净，也非常有礼貌。”奥莉维亚说道。她已经在日本住了7年，以前在加拿大也跟人一起合租。“但这里的观念跟西方完全不同，人们很自然地都不喜欢共用东西。”

元旦销售同比增长 200% 增幅和销售额均居榜首

河南永乐新年继续领航中原

刚刚过去的元旦销售大战，不仅2010年的开年第一战，对于各商家来说，更是决定新年市场份额的关键之关键。据有关部门的统计数据显示：刚刚过去的元旦，永乐电器从12月31日至元月3日的销售同比增长200%，增长幅度和销售额均位居行业榜首，新年以新气势继续领航中原家电零售行业。

彩电、冰洗、空调以价格优势热销元旦

“由于国家出台的家电下乡、家电以旧换新、节能补贴等优惠政策的落实，以及河南永乐联合众家电厂家对家电产品不断的直降、大幅让利，特别是彩电、冰箱、洗衣机、空调等产品，元旦期间让利幅度更大，成为今年元旦市场的主力军，销售额同比增长超过两倍，创历史最好成绩。”河南永乐业务总监朱小兵告诉笔者。

以液晶为代表的平板电视成为主旋律。河南永乐彩电部负责人表示，元旦首日永乐电器仅郑州11家门店的彩电销售额同比增长达220%。据她分析，液晶电视的大幅降价以及居民所具有的新年更新换代家电的习惯是促使销售大幅增长的主要因素。记者了解到，在2010年元旦期间，中、高端平板彩电成为河南永乐此次促销重点，从32英寸到65英寸，无论国产还是合资品牌价格全部大幅下调，最高降价幅度达5000元。冰箱和洗衣机两大类也是低价全线引爆元旦。元旦期间，河南永乐冰洗推出套餐满1000元立返200元现金卡的超级返现活动，以及直降100-2000不等的大力度让利活动，促使销售大幅提升，同比增长达250%。空调也是2010年元旦的大赢家。据了解，元旦期间，永乐各大卖场的空调均大幅降价，一级能效1P空调价格仅为888元，志高1.5P一级能效冷暖空调仅售1499元，对于购买空调的消费者更有

机会获赠空调、冰箱、手机、液晶电视等豪华大礼，超低的价格和极具吸引力的赠品，引发了市民对空调的抢购潮。

手机、电脑、数码大受年轻一族追捧

元旦期间，到家电卖场购买手机、电脑、数码等产品可谓超值。笔者了解到，节日期间，永乐电器手机全场6折起，满600元直降100再送100的激情让利吸引了大批年轻的消费者。电脑方面，满2000元直降300再加送380元新年大礼包的活动创造了新年最强的让利幅度，针对放假的学生，永乐电脑还推出了特别的活动，凡学生购机在享受全场折扣、赠品的基础上凭学生证还可再直降50元，因此，这个元旦来永乐购物的学生较多，销量同比出现较大幅度增长。新年阖家团聚的习俗也带动了数码相机、摄像机的热销，很多消费者反映，带着相机(摄像机)回家，将一家人团圆的幸福时刻记录下来，是一件很开心的事情。

后元旦 促销惊喜不停

因为元旦过后即是中国的春节，因此，元旦黄金周过后，家电促销的力度不会就此偃旗息鼓。据河南永乐方面透露，本周起，河南永乐还将联合厂家加大让利幅度，将元旦黄金周再延长，促销力度将不断升级，全场最高让利将有可能突破60%；同时还将针对春节前的新婚、新居、更新换新的消费人群推出更贴切的家电套餐活动，3万-8万元家电套餐将成为后黄金周的热门。随着寒假的临近，河南永乐也将于元旦后推出针对学生的寒假促销，届时，新潮高性价比的手机、电脑、数码相机将陆续推向市场，除此之外，学生购物将可在全场优惠的基础上再享受额外的优惠或赠品。

冯刘克

房地产市场不景气，为啥她们能够成功？

唯一一家服务女性的中介

排他

田原以前在日本航空公司做地勤，她和喜多在一家地产中介那里相识，发现有大量的年轻女性客户提出合租需求。她们察觉到了这种需求蕴含的商机，两年前成立了自己的公司。自“东京女孩置业”公司创立以来，她们已在12处房子里为100多名女性客户提供合租服务。

田原说，公司能够盈利，这是东京唯一一家为30多岁工作女性提供服务的地产中介。当然，市场上也有其他公司提供合租服务，但大多数地产的位置都不太好，目标客户主要是短期停留的背包客、外国人或老年人。

个性

把公寓改造成梦幻王国

喜多和田原的公司之所以能够成功，核心在于她们会亲自重新装饰和设计房子内部，增加一些更具特点的东西，如爪形浴缸、金色壁纸、粉色假钻和迪斯科摇滚灯，从而让呆板的公寓变成一个梦幻王国。

“我在东京跟人合租过，但房子老旧不堪，冬天冷得要命，夏天挥汗如雨。”喜多说，“我们布置的房子把女人的梦想变成现实，我们在镜子上方装上镜灯，让她们在化妆时觉得自己就像演员一样。”

需求

工资下降削减房租开支

日本的人口趋势变化已经造就一类新的群体：单身年轻女性，工作到很晚，周末经常出去，想找一个就近的住所一头栽倒睡觉。

越来越少的女性愿意和她们的父母住在一起。”一家日本广告公司的资深研发主管中村孝则说，“与此同时，工资水平在下降，而女性不想因此影响到生活品质，房租是她们第一个会削减的开支。”

时尚

每一套公寓都有一个主题

田原和喜多装饰的每一套公寓都有一个主题。波瑞尔住的那套公寓主题是“周六晚上的热情”。

波瑞尔会讲日语，她说自己刚开始的时候被“不许进男人”的规定吓了一跳。“我有点失望，因为自己有很多男性朋友，但最后我觉得这个规定是有道理的。合租有很多好处，我在日本一个人住了很久，需要多跟人接触，我会从中学到很多东西。”她说。

“这里的设计非常可爱。”上周搬进公寓的28岁系统工程师斋藤幸子说，“我在网上专门找那些可以合租的房子。”

矛盾

一群女人合租有啥难题？

最大的纠纷之一就是头发堵塞浴室下水道

然而，合租在日本尚属新鲜事物，这意味着很多年轻女人还没有准备好如何跟人合租。喜多和田原经常调解合租中出现的矛盾，她们说最大的纠纷之一就是头发堵塞了浴室的下水道。

原和喜多认为，她们安排的合租屋应该是女性的避难所。“如果发生什么问题，我们无法对此负责。”田原说，“如果一个男人经常在里头过夜，用水用电，对其他的合租者也不公平。”

在签署租赁合同之前，田原和喜多会与所有的可能租客进行面谈。 鸿运