

(メッセ海外通信 2010年4→6月号掲載記事)

～中国住宅ブームの光と影～

下関市総合政策部国際課
(青島市派遣職員)
澤淵 史恵

先日、“中国政府は3度目になる住宅価格抑制政策を打ち出した”という新聞記事が掲載されていました。現在中国では、大変な住宅ブームとなっています。その多くが投機的住宅購入者によるもので、その価格の高騰ぶりはまるで日本のバブル期を彷彿とさせるかのような勢いです。

中国では、土地の所有権は国（国有地）及び集団（人民公社に由来する集団所有制の土地）に帰するものと定められています。こうした中国の制度の下、計画経済期においては、住宅は政府や国有企業等から分配を受けるものとされていました。

一転、1978年より始まる改革開放以降、1988年にはまず土地制度の抜本的な見直しが行われ、土地使用権の譲渡が可能となりました。そして、1994年には国務院の「都市住宅制度改革の深化に関する決定」により、住宅の市場化改革が始まることとなりました。以後、都市制度改革が次々と行われていくようになります。こうした改革の中で、従来、政府や国有企業により分配されていた福祉住宅が安価に払い下げられるようになりました。加えて、住宅金融制度の整備も行われ、各種住宅ローンの規制緩和により、市民の住宅購入が大変身近なものとなりました。

それでもなお、低所得者層にとっては、都市部の福祉住宅の購入は高嶺の花でした。反対に中高所得者層は、この安価な福祉住宅等を数件購入し、それによる家賃収入で更に新たな住宅を購入することができるようになりました。結果、資金を持つ者は更に豊かになり、資金を持たない者は更に貧困に陥るといった悪循環が生み出されたのです。



新築マンション販売ブースの様子

中国の都市部では、一般に新築マンションの価格は平均年収の27倍となっており、これは国際水準の5倍とも言われています。日本の全国平均の6.02倍（2008年）、首都圏での7.72倍（2008年）と比べても、中国の住宅価格の高騰が異常なものであることが伺えます。

こうした状況を緩和するため、住宅価格上昇の大きな要因ともいわれる投機的な住宅購入を抑制すべく、今回で3度目となる住宅価格抑制政策が示されることとなったわけです。その一例を挙げると、不動産市場の監督・管理を強化し、不動産の買占めや不動産価格のつり上げなどの行為に対する摘発と取り締まりの強化を行うことはもとより、新たに購入する住宅が何軒目であるかによって、ローンの頭金及び利息が細かく定められました。また、特に不動産価格が過熱している都市では、低所得者層への住宅供給を加速するため、「経済适用房（低所得者向け格安住宅）」等の整備も盛り込まれました。

中国で富豪と呼ばれる人々は、他の国に比べても、不動産や株式投資で財を成している割合が高いのが特徴と言われています。こうした所得格差について、温家宝首相は今年の全国人民代表大会（国会に相当）で、“経済成長によって社会の富の「パイ」を大きくするのみならず、合理的な所得分配制度によって「パイ」をうまく切り分けなければならない”と指摘するなど、所得格差是正の必要性について言及しています。今後、中国政府は現状の右肩上がりの経済成長を維持しつつ、どのような所得格差是正政策を打ち出していくのか、世界中が関心を持って見守っています。