

ウィークリーChina No.22  
(2011年10月31日～11月6日)

2011年11月6日

香港 花木

中国の第3四半期 GDP 実質成長率が 9.1%と、第1四半期 (9.7%)、第2四半期 (9.5%) を下回ったことで、中国経済の「減速」が大きな話題となっている。長引くアメリカの景気低迷と欧州債務危機の波及がこうした懸念に拍車をかけており、一部では中国経済の「バブル崩壊」、「ハードランディング」を懸念する声も上がっている。

確かに、温州や周辺都市、更に華南や内モンゴルの一部に見られるような民間高利貸しの行き詰まり問題、地方債務や鉄道部等の債務問題、輸出の減速と輸出単価の上昇、更に住宅価格の問題等、中国経済を取り巻くネガティブな話題は目下事欠かない状況と言えるだろう。ただ、一つ一つの問題は確かに大きくまた不透明でよくわからない面があるものの、それで中国経済がただちにハードランディングに陥るかといえば必ずしもそうではないというのが主流の見方のように思われる。(例えば Wall Street Journal web 版 10月12日付け「Is China's Economy Headed for Trouble?」は Barclays Capital の首席エコノミスト Huang YiPing 氏の見方として中国経済は外から見たよりもずっと健全であると指摘しているし、10月23日付け「Pimco Forecasts Moderate Slowdown in China」は、Pimco の上級幹部が今後中国経済は過去のような二桁成長はしないものの、安定して 7%成長を遂げるだろうと予測していることを紹介している。また、モルガンスタンレー証券も 10月18日付けのメールマガジンで、中国経済は驚くほど底堅く、海外の波乱を受けにくい体質となっており、目下の不動産市況の落ち込みも政策当局の誘導によるものであってバブル崩壊の端緒ではないと指摘している。

中国経済全体の分析は専門家に譲るとして、庶民にとって最も関心が高いのはやはり住宅価格問題のようである。今回はこれを中心に最近の動きを紹介してみたい。

◎住宅問題に関心集まる

ここ 1～2 週間ほど、中国では住宅価格に関連する報道が増えている。まずは以下をご覧ください。

10月11日	広東省仏山市で住宅購入制限措置を一部緩和する旨を発表。同日深夜、同市はウェブサイト上で「一部緩和措置は現在の状況を鑑みて実施しないこととした」と発表。
10月24日	上海の「龍湖麗城」で、販売価格引き下げに抗議する既購入者が販売センターに押しかけこれを破壊する騒ぎが起きる。「秋霞坊」でも値下げ販売に抗議する既購入者が深夜まで販売センターを占拠。

10月26日	全人代常務委員会における住宅問題審議の場において、吴晓灵財經副委員長が政府の購入制限措置が「厳しすぎる」と批判。また公共住宅プロジェクトについても政府予算に頼るのでなく民間賃貸市場を活性化させることを考えるべきと批判。
10月28日	人民日報に「住宅値引きが広がったとしても、住宅価格抑制策は揺るがすべきでない（面对降价风波，调控不能动摇）」とする社説が掲載される。
10月31日	広東省珠海市が11月1日から新たに住宅購入制限措置を導入することを発表。住宅購入制限措置の導入は、同市で広東省4都市目、全国47都市目。
11月1日	ネット上で上海の大手不動産開発業者「緑城」に倒産説が流れる。経営者はただちにこれを否定。（実際にデマだったようだ。）
11月1日	広州市が主催した広州南駅前の土地競売において、全15区画のうち12区画に応札者が現れず入札が取り消しに。残り3区画も応札は1社のみと低調に終わる。
11月1日	既に今年の売上額が1千億元（1兆3千億元）を超えた世界最大の不動産開発事業者「万科」が、北京で販売する「金隅万科城」第3期分譲から、販売価格を平米当たり1万4千元と、第2期よりも3千元引き下げの見通しと報じられる。

北京や上海における住宅価格は10月に入って比較的大きく下がっているようである。これは、大手不動産開発業者による販売価格の引き下げ（一般に2～3割程度と大幅である）をきっかけとして、これまで投機目的で購入していた者が購入を手控え、更には既に購入した物件をキャンセルすることで、一般住宅・中古住宅市場にも値下がり波及するという経路をたどっているように見受けられる。

北京の不動産価格は、仲介業者「北京中原地产」の調査結果によると、以下のとおりとなっている。（住宅の値下がりにもかかわらず、オフィス・商業物件は比較的堅調である。）

【北京の物件価格（単位：元/m<sup>2</sup>）】

		9月	10月	前月比
商品住宅	一般住宅	21,724	19,607	-9.6%
	別荘	25,200	24,132	-4.2%
	小計	22,034	20,459	-7.1%
オフィス		28,043	31,926	13.8%
店舗		25,122	25,059	-0.3%
合計		22,990	22,530	-2.0%

（北京中原地产調べ。）

また、上海についても、以下のように中心部物件価格は堅調であるが、郊外部では2～3割の大幅な値下がりとなっている。

【上海の物件価格（単位：元／㎡）】

	物件名	年初価格	現在価格	上昇・下落率
内環状線内	嘉御庭	80,000	84,000	5.0%
	西康錦城	53,500	54,000	1.0%
内環状線外～ 外環状線内	仁恒怡庭	57,000	52,000	-8.7%
	美岸栖庭	24,000	22,800	-5.0%
	浦東星河湾	65,000	60,000	-7.7%
外環状線外	龍湖麗城	18,500	13,800	-25.4%
	秋霞坊	17,500	13,000	-25.7%
	中海御景熙岸	26,000	18,500	-28.8%

こうした中、11月6日、上海協力機構第10回首脳会議に出席のためロシア・セントピーターズバーグを訪問した温家宝総理は、在ロシア華人との夜の懇談会の席で、以下のように述べ、政府の立場を改めて説明した。これは、インフレ率がピークを打ち、欧州債務危機による輸出の減速が目立つ中で、中国では目下金融緩和への期待が高まりつつある中で、住宅価格抑制策については引き続き強い姿勢で臨む姿勢を示したといえよう。

「我々が住宅価格抑制政策を行い始めてようやく2年になる。その後も住宅価格の上昇傾向はしぶとく続いてきたが、この1か月程ようやく揺るぎが見られ始めてきたところだ。我々の住宅価格抑制政策は、わずかな揺らぎも見せてはならない（決不可有丝毫动摇。）我々の目的は、住宅価格を庶民にとって合理的な水準に取り戻すことだ。」

中国の庶民にとって合理的な水準というのがどの程度なのかわからないものの、政策当局としては住宅価格問題は単なる経済問題を越えた社会安定の問題として捉えられているようにも思われ、その抑制に向けた決意は揺らぎがないとしている。もっとも、こうした姿勢を強調するということは、同時にそれを強調せざるを得ないほどこの問題に対して様々な意見があることの裏返しであり、これが同時に地方政府や不動産開発業者（国有企業自らも大きくかかわっている）の利害に関する問題であるだけに、今後もこの分野においては様々な綱引きが見られることになりそうである。

#### ◎保障性住宅とは

さて、住宅問題に関連して、中央政府の強い指導により年内1千万戸、今後5年間で3千5百万戸の建設がうたわれている保障性住宅（低所得者向け住宅）だが、これはいったいどのような住宅であろうか。先月初め、保障性住宅建設のメッカである重慶を訪問した際、ある保障性住宅を訪問したので写真でご紹介したい。



上記は、重慶市の北部、「兩江新区」内にある保障性住宅、「民心佳園」の光景である。この民心佳園は、重慶市中心部に隣接し、嘉陵江をモノレールで渡ったすぐのところであり、交通至便である。（東京でいえば環状線から1駅といったところに相当する。）

敷地は緑化されており、各棟毎に警備員が常駐している。賃料は平米当たり11元（管理費込み）で、市政府が運営会社に平米10円で貸し出し、それに運営会社が管理費1元を上乗せして居住者に貸すという仕組みのようである。一般的な住戸面積は約50平米で、月賃料は550元（約7,200円）となる。

敷地内には地下駐車場も整備されており、その賃料は無料とのことであった。保障性住宅なのに駐車場が必要なのかという疑問も浮かぶが、中国では勤め先の車を通勤（更に買い物・送り迎え等）に使用することが一般的であり、そうした車が停めてあるということのようだ。家の中はやや狭い感じもするが何より清潔で日当たりが良い印象であった。



入居に当たっては、重慶市の戸籍が必要だが、農村戸籍であっても農地・宅地を将来放棄することを約束すれば入居が可能であるという。また、入居した住宅は将来買い取ることができ、その際はそれまでに支払った賃料を頭金として計算することができるようである。重慶市では大規模な農村戸籍の都市戸籍転換策を進めており、保障性住宅の提供もこうした転換を促すための措置として位置付けられているとのことであった。

重慶市出身で、現在ある北京の日系企業で働く女性が語ったところ、こうした民生重視の政策は非常に評判がよく、田舎に帰れば薄熙来書記を褒める発言ばかりだったという。北京や上海のインテリ層には「時代錯誤の左派毛沢東思想再来」と見られ評判の悪い薄熙来書記だが、実際の地元での評判はとてもよいのである。香港の月刊誌「明鏡」11月号でもこうした薄熙来書記の重慶での評判を取り上げており、これまで重慶に足を踏み入れていなかった胡錦濤総書記を中心とする指導部もこうした実績を認めており、年内に胡総書記の重慶訪問が行われるのではないかと予想しているようだ。

重慶は他にも「インターネット特区」はじめユニークな構想を打ち出しており、今年のGDP成長率も第三四半期までで16.5%と全国トップとなっている。中国でいまもっとも面白い都市は何をおいても重慶であろう。



← 日本の交番を見習って、街角に出て警備に当たる重慶警察。これも薄熙来書記の発案だ。



↑ 今年7月にはモノレールに続いて地下鉄も開業した。

(以上)

Disclaimer: 本資料中の数字は注意してチェックしていますが正確さを保証するものではありません。

文章中意見にかかる部分は個人的見解でありいかなる組織の意見でもありません。