

2006 年 6 月 13 日

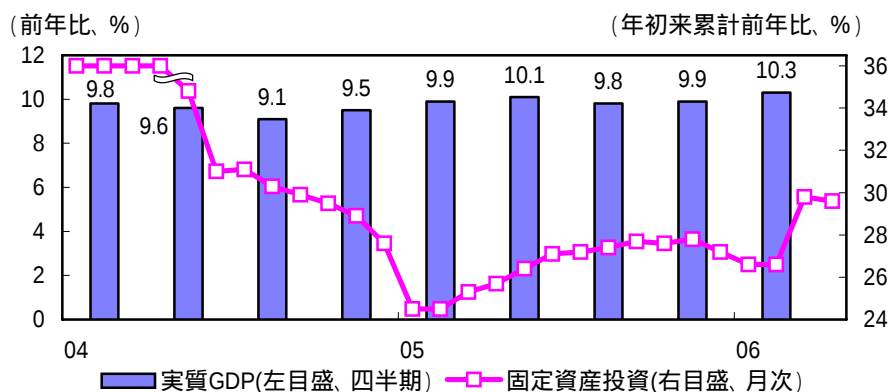
新住宅政策の主眼は「普通住宅」の供給拡大

中国政府は 5 月 29 日に 15 項目からなる新住宅政策を発表

2006 年 1～3 月期の実質 GDP 成長率は、前年比 30% 増の拡大が続く投資を牽引役に、前年同期比 10.3% と前期から 0.4% ポイント加速した（図表 1）。こうした中で、「住宅供給構造の調整、住宅価格の安定に関する意見（15 項目通達、文末資料ご参照）」という新しい住宅政策が中国政府から発表された。

堅調が続く投資のリード役が製造業と不動産であること（図表 2）、また「15 項目通達」の中に住宅ローンの最低頭金比率の引き上げといった項目があることから、同通達は今年 4 月 27 日の貸出基準金利引き上げに続く政府の景気引き締め政策第二弾との見方が多いようだが果たしてそうだろうか。

図表 1. 投資を牽引役に高い成長率が続く



(出所) CEIC (注) 04 年の固定資産投資の伸び率は前年比 40% 超。

図表 2. 固定資産投資を牽引する不動産、製造業

～ 固定資産投資（都市部、50 万元以上）の産業別内訳～（シェア、%）

	第一次産業	第二次産業		第三次産業	
		(製造業)		(不動産)	
2004	1.1	39.2	25.0	59.7	24.7
2005	1.1	42.1	27.1	56.8	23.3
2006/1-4	0.8	43.3	29.4	55.9	25.0

(出所) CEIC

需給のミスマッチが問題化している中国の住宅市場

中国では 98 年に住宅制度改革が実施され、それまでの政府や国有企業が住宅（福祉住宅）を低家賃で提供する制度を廃止、代わりに住宅補助金が支給されるようになった。また、同時に住宅金融制度の整備が進められ、個人の住宅購入が促進されるようになった。

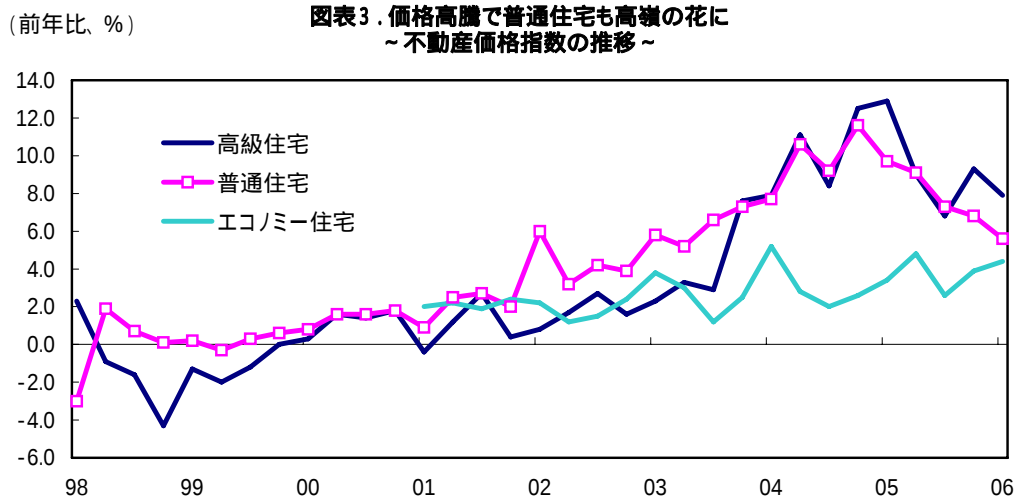
実際、政府のマイホーム促進策の効果もあり、都市部の住宅保有率は 04 年末時点で 80.77% に達したと報告されている¹。しかし、その実態は払い下げとなった狭小な福祉住

¹ 時事 web ニュース 2005 年 8 月 10 日。

宅なども含むものであり、買い替えも含めた都市住民の住宅需要は依然として大きいと見られている。

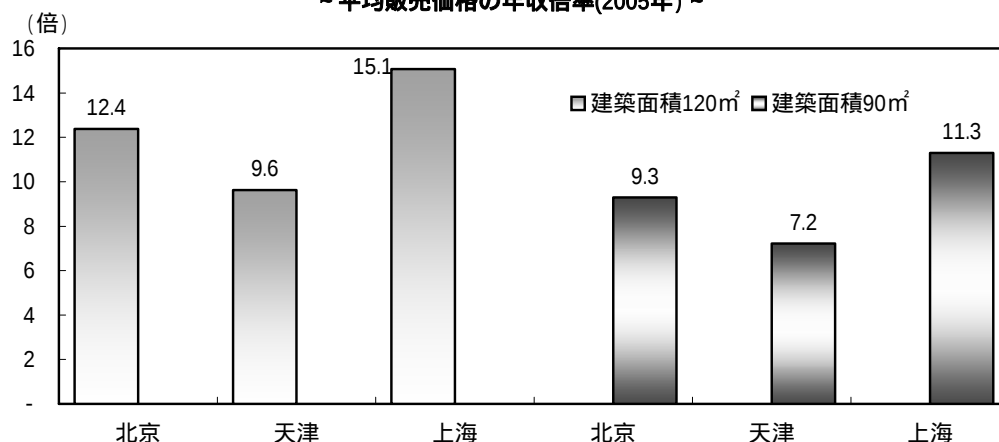
ところが、住宅用の土地供給が限られているうえに、投機的な資金が不動産市場に流れ込んでいることもあり、高所得層向けあるいは投資用の高級住宅のみならず、普通住宅²の価格も近年、高騰が続き、今や一般市民にとって高嶺の花となっている(図表3)。当部の試算によれば、05年時点の上海の建築面積120㎡の普通住宅の価格は上海市民の平均世帯年収の15倍、北京や天津でもそれぞれ約12倍、10倍となっている。またそれよりやや狭い90㎡でもそれぞれ年収の11倍、9倍、7倍との結果となった(図表4)。

図表3. 価格高騰で普通住宅も高嶺の花に
～不動産価格指数の推移～



(出所)CEIC (注)エコノミー住宅のデータは01年以降。

図表4. 世帯年収の10倍を超える都市の住宅価格
～平均販売価格の年収倍率(2005年)～



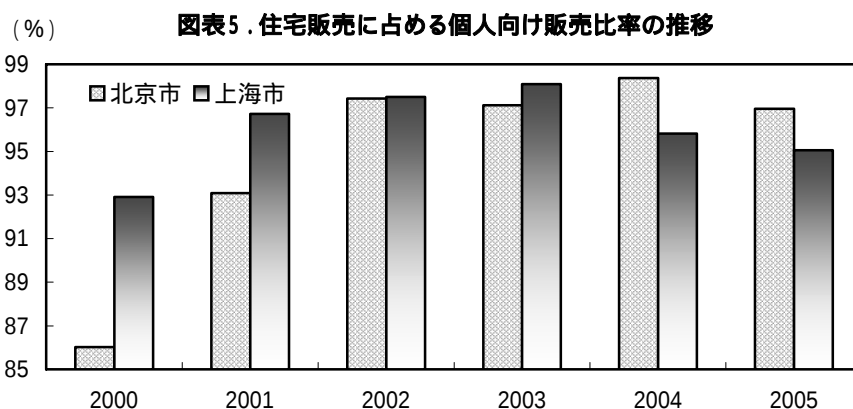
(注) 年収 = 1人当たり可処分所得 × 世帯平均人員、05年の平均人員は04年と同じと仮定。

住宅価格 = 平均販売価格 × 面積、05年の北京、天津の価格は価格指数から推計。

(出所)CEIC

² 中央政府の基準では 建築面積120㎡以下、取引価格が同レベルの他地域の平均取引価格の1.2倍以下の住宅を指す。ただし、各地方政府は中央政府基準をもとに各地域の基準を制定することが可能(JETRO通商弘報2006年5月31日)。例えば、北京市の場合は 建築面積140㎡以下、取引価格が同レベルの住宅の1.2倍以下となっている(時事webニュース2005年6月3日)。なお、低所得者用には普通住宅より狭く、価格も抑えられた「エコノミー住宅」と呼ばれる住宅がある。

さらに一般市民向けの普通住宅よりも利幅の大きな高級住宅の供給割合が増える傾向にあるため、庶民にとっては住宅が一段と手の届かないものとなっており、住宅不買運動さえ起こる状況となっている³。実際、北京や上海の住宅販売に占める個人向け販売の比率は05年にはそれぞれ97%、95%に低下しており、一般個人向けでない住宅の供給割合が増えていることが示唆されている(図表5)。



(出所)CEIC

新住宅政策の重点はその名の通り「住宅の供給構造」の見直し

15 項目通達の中身を見ると、まず、第 2 項目で「6 月 1 日以降、開発総面積の 70% 以上を建築面積 90 m²以下の住宅に充てること」とある。さらに第 5 項目で「90 m²以下の住宅を購入する場合の住宅ローンの最低頭金比率は従来通り 20%で据え置き」とあるように、新住宅政策は 90 m²以下の規模の普通住宅の供給拡大・取得促進にあり、単なる引締め政策でないことがわかる。

確かに新住宅政策により高級住宅開発のための新規投資は抑制されるとみられる。しかし、未開発用地の開発促進措置(第 7 項目)も盛り込まれており、今後、潜在需要が大きいとみられる 90 m²以下の中低所得層向け住宅開発投資の拡大が見込まれ、住宅を中心とする不動産投資は当面、堅調に推移しよう。一方、供給の拡大に伴い普通住宅の価格は安定化しよう。

社会科学院の研究者によれば、15 項目の新住宅政策は 固定資産投資の抑制、 不動産価格の安定化に加えて 都市の住宅問題が新たな社会問題の火種となることを防ぐという狙いがあるという⁴。景気過熱を抑えつつ、しかし、その一方で国内安定維持のために、適当な供給(成長)は確保しなければならないという中国の経済運営の困難な一面がここにも現れているようである。

調査部 野田麻里子(mariko.noda@murc.jp)

³ 日経新聞 2006 年 5 月 29 日。

⁴ China Daily 2006 年 5 月 31 日。

(資料)「住宅供給構造の調整、住宅価格の安定に関する意見(15項目通達)」

- 1) **住宅建設計画の制定・実施**
 - ・各都市は06年、07年の普通住宅、エコミー住宅、低家賃住宅それぞれの建設目標を制定し、建設計画を06年9月末までに公布する。
- 2) **普通住宅を重点的に供給**
 - ・6月1日以降、建築面積90㎡以下の住宅(含むエコミー住宅)の占める割合を開発総面積の70%以上とする。
- 3) **営業税の徴収方法の変更**
 - ・6月1日以降、購入後5年以内に転売する場合、転売価格を営業税(5.5%)徴収の対象とする。
 - ・購入後5年以上経過した普通住宅の転売については営業税を免除する。
 - ・購入後5年以上経過した普通住宅以外の転売については転売価格と購入費用との差額が営業税徴収の対象となる。
- 4) **不動産開発関連の貸出条件を厳格化**
 - ・資本金が開発プロジェクトの総コストの35%に満たない不動産開発企業に対して商業銀行は貸付を行わない。
 - ・未開発の土地、空室物件が多い開発企業に対する貸付を厳しく抑制する。
 - ・空室状況が3年以上継続している物件を商業銀行は担保として採用できない。
- 5) **住宅ローン政策の調整**
 - ・6月1日以降、個人住宅ローンの頭金比率の下限を30%に引上げる(従来は20%)。
 - ・ただし、90㎡以下の住宅を購入する場合の頭金比率の下限は従来通り、20%とする。
- 6) **中低価格帯、中小規模の普通住宅用の土地供給を保証**
 - ・各地方政府は年間の用地計画を立案し、住宅用地供給総量の70%以上を中低価格帯・中小規模住宅(エコミー住宅を含む)、低家賃住宅用とする。
- 7) **未開発の土地に対する措置を強化**
 - ・2年間未開発の土地については土地使用権を無償で回収する。
 - ・建設は始まったものの、建設面積、あるいは投資額がそれぞれ計画の3分の1、4分の1未満であり、かつ承認を受けずに建設を停止して1年間が経過した土地については未開発の土地に対する措置を適用する。
- 8) **立ち退き・取り壊しの規模を抑制**
 - ・06年の各地域の住宅立ち退き・取り壊しの規模は原則、05年の水準内に抑制する。
 - ・立ち退き・取り壊し後の住宅確保、立ち退きに伴う補償がなされていない状況での立ち退き・取り壊しは実施しない。
- 9) **不動産開発の監督・管理を強化**
 - ・既に計画が許可されたものの、開発が始まっていないプロジェクトに対しては、再度当該計画の審査を実施する。
- 10) **不動産取引における違法行為に対する取締りを強化**
 - ・不動産、工商行政関係部門は、法に基づき、違法な取引行為を取り締まる。
- 11) **都市・小都市部における低家賃住宅に関する制度作りを加速化**
 - ・当該制度を設けていない都市においては06年末までに関連の制度を設ける。
- 12) **エコミー住宅を発展**
 - ・エコミー住宅建設を継続的にを行い、当該住宅制度をさらに整備し、低所得家庭の住宅需要を解決する。また、当該住宅にかかわる管理を強化し、違法行為を厳しく取り締まる。
- 13) **住宅売買・賃貸市場を積極的に発展**
 - ・様々なルートを通じて、中低価格帯で中小規模の住宅供給を増加させる。
- 14) **不動産市場の情報システム、情報提供制度を健全化**
 - ・政府は住居の状況を調査し、当該地域の住宅総量、構造、居住条件、消費の特徴に関する情報を全面的に把握するとともに、不動産市場情報システム、情報発表制度を整備し、不動産市場に対する情報の透明性を向上させる。
 - ・市場のモニタリング分析メカニズムを改善し、市場の需給状況、住宅価格の状況を定期的に発表する。
- 15) **正確な世論の誘導**
 - ・不動産市場の引締め政策に関する宣伝を強化し、客観かつ公正に不動産市場の状況を報道、民衆の正確な住宅消費概念を育成する。

(出所)JETRO通商弘報2006年5月31日をもとに作成。