

～海外情報～

2011年8月19日 全11頁

中国：保障性住宅が不動産市場の新しい支柱に

経済調査部
齋藤尚登

[要約]

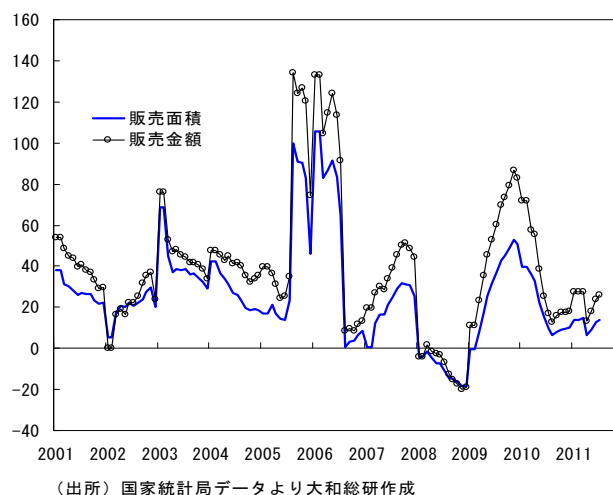
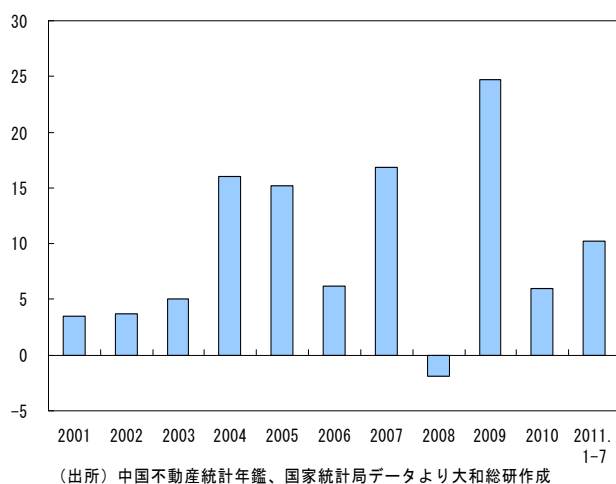
- 中国では、価格の大幅調整によって、一般市民が平均的な価格の商品住宅を買えるようにするのは難しい。政府は、住宅確保困難層に対して、困難の程度や経済的負担能力に応じて、保障性住宅を提供する方針である。2011年～2015年の第12次5ヵ年計画期間中に保障性住宅を3600万戸建設する予定であり、今年と来年はそれぞれ1000万戸の着工が目指されている。5ヵ年計画の後半3年は尻すぼみになるのではなく、計画の超過達成が目指されよう。社会の安定や中国共産党への支持を繋ぎとめておくためにも、保障性住宅の建設加速は必要不可欠である。保障性住宅は中国の不動産市場の新たな支柱になろうとしている。

平均住宅価格、不動産販売金額は伸び率を高める

不動産投資・投機抑制策の強化にもかかわらず、2011年の住宅価格は上昇ピッチを速める

2009年12月以降、中国の不動産政策は引き締めへ転じた。政策の二本柱は、①不動産投資・投機の抑制による価格安定化、②実需向け住宅建設の促進、である。前者については、政策が強化される度に、将来的な価格下落や貸出の不良債権化などが懸念されたが、1㎡当たりの全国平均住宅価格は、2010年の前年比5.9%上昇から、2011年1～7月は前年同期比10.2%上昇と上昇ピッチを速め、不動産販売金額は2010年の18.3%増から2011年1～7月は26.1%増と、伸び率をむしろ高めている。

(図表1) 全国平均住宅価格 (1㎡当たり、前年比%) (図表2) 不動産販売面積・販売金額 (前年累計比%)



国内での移動を繰り返す不動産投資・投機マネー

中国の不動産市場は地域的な差異が大きい。価格上昇率などにも大きな差があり、全国統一の不動産政策の導入・執行は極めて困難である。このため、不動産投資・投機資金は、政策の対象外で、かつ値上がり期待の高そうな地域を目指して、中国国内での移動を繰り返しているように見える。

ここで、住宅価格安定化を目的とした、2010年4月、9月、2011年1月の政策を振り返ると以下の通りである。

一部都市での住宅ローン提供制限

【2010年4月】不動産価格が高すぎ、上昇ピッチが速く、住宅供給が不足する地域では、居住者の3軒目以降の住宅ローンの提供を暫定的に停止し、非居住者には全ての住宅ローンの提供を暫定的に停止する。

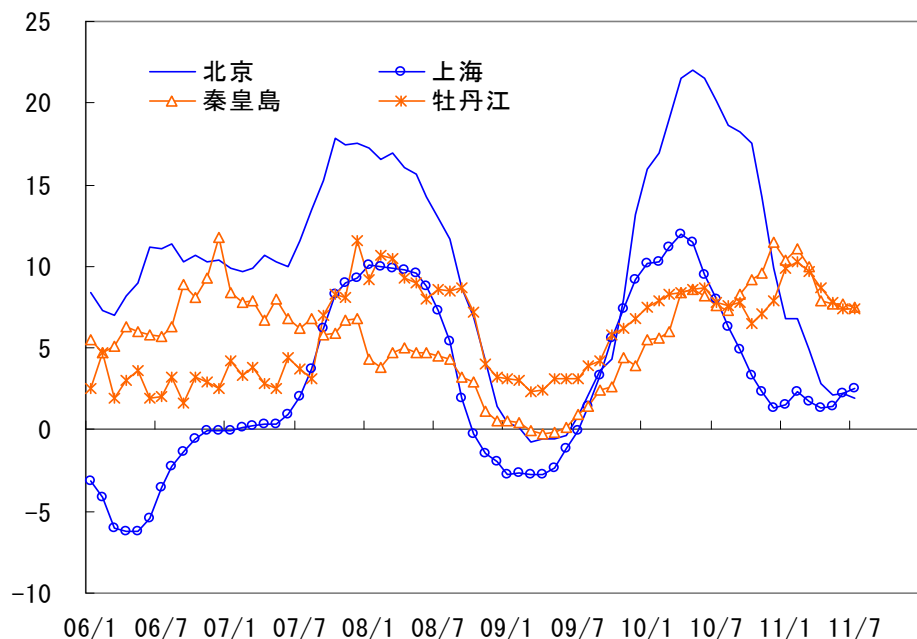
住宅ローン提供制限の全国展開

【2010年9月】上記の地域限定を外して全国展開した上で、居住者について、個人単位ではなく、世帯単位で暫定的に3軒目以降の住宅ローンの提供を停止する。

一部都市での住宅購入制限の導入

【2011年1月】富裕層の中には、住宅を現金で購入する者も多く、住宅ローン規制では投資・投機抑制は難しいとの判断から、2010年10月以降、住宅購入そのものを制限する都市が相次いだ。2011年1月にそれが政策として明確化された。具体的には、直轄市（北京市、上海市、天津市、重慶市）、各省の省都、計画単列市と呼ばれる5都市（広東省深圳市、遼寧省大連市、山東省青島市、浙江省寧波市、福建省廈門市）、そして不動産価格が高すぎ、上昇ピッチが速い都市では、①既に住宅を1軒所有している当該地域戸籍を有する世帯は、新規購入できるのは世帯で1軒までとする（2軒以上所有している場合は、新規購入不可）、②当該地域戸籍保有者ではないが、当該地域で1年以上の納税・社会保険料納付実績があり、住宅を所有していない世帯は、新規購入できるのは世帯で1軒までとする（1軒以上所有している場合は新規購入不可）、③非居住者の新規購入は認めない。

（図表3）4都市の新築住宅価格上昇率（前年同月比%）



（注）北京市と上海市は住宅購入制限が打ち出されている地域、
秦皇島と牡丹江は打ち出されていない地域
（出所）国家統計局より大和総研作成

「限購令」は効果も、対象地域外の需要は引き続き旺盛

住宅購入そのものを直接的に制限する「限購令」の効果は比較的大きく、北京市や上海市では、2011年1～7月の住宅販売面積・金額は前年同期比で減少し、2011年7月の新築住宅販売価格指数は、北京市で前年同月比1.9%上昇、上海市は同2.5%上昇に抑制されている。一方、「限購令」が出されていない地方都市の住宅需要は投資・投機を含めて旺盛であり、相変わらずの活況を呈している。図表3は、「限購令」の出ている北京市、上海市と、出していない河北省秦皇島市、黒龍江省牡丹江市の新築住宅価格上昇率（前年同月比）の推移をみており、後者の価格がしっかりしていることが分かる。不動産投資・投機資金は、規制が少なく、値上がり期待の高そうな地域を目指して中国国内で移動を繰り返している可能性が高い。

次の一手は「限購令」導入都市の拡大

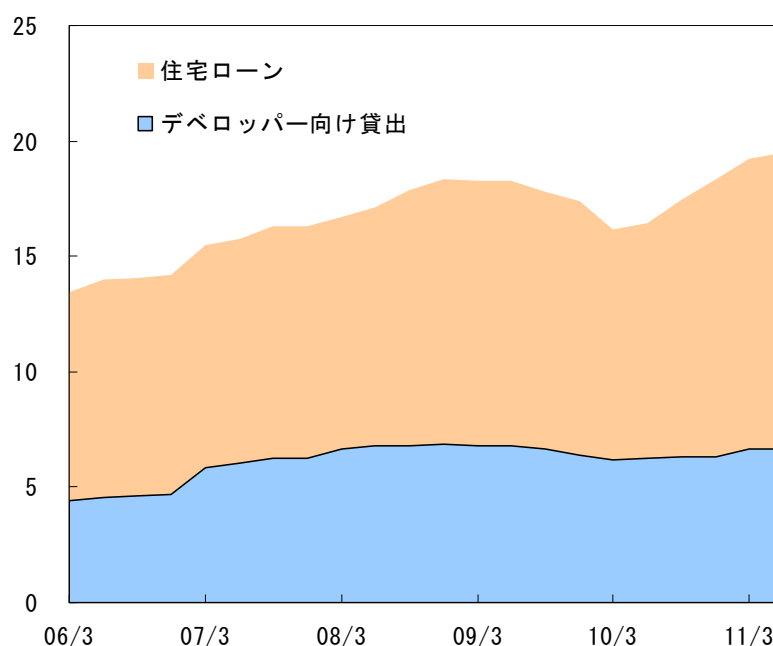
このように、価格安定化策の成果には地域的な濃淡があり、当局の次の一手は、価格上昇ピッチの速い一部地方都市での「限購令」の導入となる。

価格調整が深刻化しない（させられない）理由

一方で、既に販売件数の減少など投資・投機抑制策の効果が発現している一部大都市では、今後は住宅価格の下落が懸念される。しかし、大和総研では、調整の深刻化は想定していない。住宅価格が大幅に下落した場合、喜ぶのは住宅をこれから購入しようとしている一般庶民であり、困るのは国や地方政府である。銀行は1軒目の住宅購入には頭金を3割（2軒目では6割）として、残りは住宅に担保設定を行った上で貸出をしている。単純化すると、同一物件の価格が3割以上下落した際に、不良債権化のリスクが増大することになる。ちなみに、2011年6月末の貸出残高に占める不動産向け貸出（住宅ローン+デベロッパー向け貸出）の割合は19.8%と意外に低い。7月末の銀行業監督管理委員会・劉明康主席の発言によると、銀行へのストレステストの結果、不動産価格が仮に5割下落したとしても銀行の経営に与える影響は限定的としている。国有商業銀行では資本金の7割以上を国が出資しており、銀行が巨額の不良債権を抱えた場合、最終的に困るのは国となる。金融システム動揺回避のためにも、住宅価格の下落率は最大でも

金融システムの動揺回避

（図表4）不動産貸出残高の貸出残高全体に対するウエイト（単位：％）



（出所）中国人民銀行の統計より大和総研作成

3割以下に抑えられ、そうなる前に何らかの市場救済策が講じられる公算が大きくなる。既述のように、不動産価格安定化策には地域ごとに濃淡があり、政策の緩和も地域ごとに実施される可能性は高い。

地方の財政収入確保

また、地方政府の財政収入は土地権利譲渡益への依存度が2010年で40%と高い。その金額は、2010年で前年比70.4%増の2兆9110億元に達し、用途は、①住民の立ち退き費用・保障などに1兆3396億元（全体の46.0%）、②都市開発7532億元（同25.9%）、③破産企業従業員への保障3337億元（同11.5%）、④農村インフラ建設・農民への補助2248億元（同7.7%）、⑤保障性住宅464億元（同1.6%）などとなっている。住宅需要減退⇒土地需要減退⇒土地権利譲渡益の減少、となれば、地方財政収入の伸び悩み、状況によっては減少が懸念されるようになる^注。ここでも住宅価格の急落は回避しなければならないとのインセンティブが働こう。

注…地方政府の土地権利譲渡益は年に1度の財政報告の際に発表されるため、月次統計は入手できない。不動産統計年鑑を国家統計局と共に編集する中国指数研究所によると、130都市の2011年1～6月の土地権利譲渡益は前年同期比4.5%減の7524億元とされる。

価格の大幅下落による住宅取得は政策の想定外

国、地方政府にとって、住宅価格は適度な上昇が望ましく、価格が大幅に下落することで、庶民の手が届くようにする政策は想定されない。政府は、今年3月末までに各都市に対して住宅価格抑制目標を発表するよう求めたが、唯一北京市が価格下落の可能性に言及した他は、「経済成長率、もしくは収入増加率を上回らない」ことを目標に掲げている。

結局のところ、価格の大幅調整によって、一般市民が平均的な価格の商品住宅を買えるようにするのは難しい。2010年のデータによると、北京市で90㎡の平均的な住宅を購入する場合の世帯年収倍率は19倍、上海市は13.5倍である。住宅が高額の花となってしまった庶民の不満を和らげるには、彼らを買えるような住宅の供給を政府主導で増やしていくしかない。これが、後述する「保障性住宅」の建設加速なのである。

保障性住宅が不動産市場の新しい支柱に

実需向け住宅建設促進の切り札

保障性住宅は、実需向け住宅建設促進の切り札である。例えば、2009年の統計によると、北京市で90㎡のエコノミー住宅（日本の公団住宅のイメージ）を購入する場合、平均世帯年収では5年分、所得階層で中の下（下から20%～40%）の世帯でも6.8年分と、頑張れば購入可能な金額である。問題は、ニーズは高いのに、供給量が少ないことである。全国の住宅販売面積に占めるエコノミー住宅の割合は、2000年の22.7%から2009年には3.5%にまで低下、需要と供給には大きなミスマッチが存在している。供給が増えないのは、エコノミー住宅は価格抑制を目的に、デベロッパーの-marginが総コストの3%～5%に制限されているためである。通常の状態ではデベロッパーにうまみはなく、市場に全てを委ねると供給はゼロとなる。

政治・社会の安定にも重要な保障性住宅の建設加速

しかし、保障性住宅の供給増加の目的は、一生懸命働いても平均的な価格の商品住宅が買えないという一般市民の不満を和らげること、もっと言えば、中国共産党への支持を繋ぎとめておくことである。以下では、政治・社会の安定にも重要な保障性住宅の建設を如何にして増加させようとしているのかを見ていく。

保障性住宅の分類

まず、保障性住宅には、世帯年収基準の低い順に、廉価賃貸住宅、エコノミー住宅（分譲）、住宅価格と面積を予め限定する限価商品住宅（分譲）、公共賃貸住宅があり、北京市における概要は図表 6 の通りとなっている。この他、バラック地区の改造も保障性住宅建設に含まれるが、これは、老朽、狭小、低品質、不衛生など劣悪な環境下にある家屋を取り壊して、保障性住宅や中小型の商品住宅に作り変えていくことである。

着工目標は08年から
11年の4年間で10倍に
引き上げ

保障性住宅の建設加速は、2008年11月に発表された4兆元の景気対策の重点項目のひとつとされたことで、注目を浴び始めた。当時は、2009年～2011年の3年間で820万戸（投資額9000億元）の着工を目標としていたが、その後、大幅に上方修正されている。各年の着工目標戸数は、2008年100万戸、2009年330万戸、2010年580万戸（投資額8000億元）、2011年1000万戸（投資額1兆3000億元）、

(図表 5) 90㎡の住宅の所得階層別年収倍率（2009年）（単位：元、人、倍）

	所得階層	一人当たり 可処分所得	1世帯人数	家計可処分 所得	エコノミー 住宅価格 (90㎡) A	平均住宅 価格 (90㎡) B	高級マン ション価格 (90㎡) C	Aの年収 倍率	Bの年収 倍率	Cの年収 倍率
		元	人	元	元	元	元	倍	倍	倍
全国	低	6,725	3.26	21,924	192,060	401,310	869,580	8.8	18.3	39.7
	中の下	11,244	3.04	34,181				5.6	11.7	25.4
	中の中	15,400	2.84	43,736				4.4	9.2	19.9
	中の上	21,018	2.71	56,959				3.4	7.0	15.3
	高	37,434	2.56	95,831				2.0	4.2	9.1
	平均	17,175	2.89	49,635				3.9	8.1	17.5
2010年	平均	19,109	2.88	55,035	N.A.	425,160	N.A.	N.A.	7.7	N.A.
北京	低	11,729	3.10	36,360	377,460	1,190,160	1,834,650	10.4	32.7	50.5
	中の下	18,501	3.00	55,503				6.8	21.4	33.1
	中の中	23,475	2.80	65,730				5.7	18.1	27.9
	中の上	30,476	2.70	82,285				4.6	14.5	22.3
	高	50,816	2.50	127,040				3.0	9.4	14.4
	平均	26,738	2.80	74,866				5.0	15.9	24.5
2010年	平均	29,073	2.80	81,404	N.A.	1,543,590	N.A.	N.A.	19.0	N.A.
上海	低	13,205	3.08	40,671	310,050	1,112,760	1,991,790	7.6	27.4	49.0
	中の下	19,320	2.99	57,767				5.4	19.3	34.5
	中の中	24,717	2.94	72,668				4.3	15.3	27.4
	中の上	32,212	2.84	91,482				3.4	12.2	21.8
	高	57,726	2.77	159,901				1.9	7.0	12.5
	平均	28,838	2.93	84,495				3.7	13.2	23.6
2010年	平均	31,838	2.97	94,559	N.A.	1,279,170	N.A.	N.A.	13.5	N.A.

(注) 所得階層は各20%のレンジ

(出所) 中国統計年鑑、中国不動産統計年鑑、各地域統計公報より大和総研作成

(図表 6) 北京市の保障性住宅の概要

	廉価賃貸住宅	エコノミー住宅（分譲）	限価商品住宅（分譲）	公共賃貸住宅
対象	北京市都市戸籍を有する低所得世帯向けの低賃料公共住宅	北京市都市戸籍を5年以上有する低・中所得世帯向けの低価格分譲住宅	低・中所得世帯向けの面積、価格の上限が制限される分譲住宅	低・中所得世帯、立ち退き世帯、招聘された高級技術者、他地域から異動になった機関幹部向けの低賃料公共住宅
申請基準 (3人家族)	居住面積：7.5㎡/人 世帯年収：2.1万元以下 世帯資産：30万元以下	居住面積：10㎡/人 世帯年収：4.5万元以下 世帯資産：36万元以下	居住面積：15㎡/人 世帯年収：8.8万元以下 世帯資産：57万元以下	なし
間取り・面積	原則は1～2DK	原則は1～2DK	90㎡以下が中心。1DKは60㎡以下、2DKは75㎡以下	原則は1～2DK
転売の可否	不可	所有5年以内：原則不可 所有5年以上：転売可能	所有5年以内：原則不可 所有5年以上：転売可能	不可
賃貸料	一人当たり収入が480元/月以下の場合、標準賃貸料×5%×平米数。480元超の場合は、超えた部分×10%を賃貸料に追加	—	—	標準賃貸料は22元～30元×平米数

(出所) 北京市住宅・城郷建設委員会資料より大和総研作成

2012年1000万戸であり、2008年の100万戸から2011年には1000万戸へと年間着工目標は4年間で実に10倍にまで引き上げられている。社会不満の高まりに対する政府の危機感が如実に現れているといえよう。

住宅販売の2割程度の分譲保障性住宅の供給が目標か

2011年の1000万戸の保障性住宅の内訳は、①エコノミー住宅110万戸、②限価商品住宅80万戸、③廉価賃貸住宅170万戸、④公共賃貸住宅230万戸、⑤バラック地域の改造400万戸、となっている。中国の不動産統計は販売統計であり、これに含まれるのは分譲住宅の①と②である。昨年の住宅販売実績が900万戸程度なので、分譲保障性住宅の割合を全体の2割程度にまで引き上げようとしていると考えられる。

着工ラッシュの様相

進捗状況を見ると、2011年5月末時点の着工率は34%にとどまったが、6月末は57%、7月末は72%と着工ラッシュの様相を呈している。中国政府は11月末までに着工率を100%に引き上げるとしており、その達成は十分可能であろう。

それでは、保障性住宅の建設を円滑に推進するのに不可欠な住宅用地の供給、資金調達、そしてデベロッパーへのインセンティブはどうなっているのだろうか？

(図表7) 保障性住宅の着工目標 (単位: 万戸)

	2008	2009	2010	2011
着工目標戸数	100	330	580	1000
着工実績戸数	100	300	590	—
竣工戸数(実績)	—	215	370	—
着工目標に対する竣工戸数	—	65.2	63.8	—

(出所) 国家統計局データより大和総研作成

(図表8) 2011年の着工目標1000万戸の進捗状況 (単位: 万戸、%)

東部	着工済保障性住宅	着工率	中部	着工済保障性住宅	着工率	西部	着工済保障性住宅	着工率
上海	13.3	51.0	湖南	27.1	62.0	青海	11.0	61.0
天津	14.9	57.0	河南	29.4	65.0	貴州	14.5	62.0
広東	18.0	59.0	吉林	20.6	65.0	雲南	19.4	62.0
浙江	12.6	70.0	湖北	22.0	66.0	広西	17.3	69.0
北京	14.2	70.0	江西	22.4	70.0	重慶	37.6	74.0
海南	6.8	73.0	黒龍江	60.3	71.0	内モンゴ	29.2	75.0
江蘇	26.0	74.0	安徽	31.7	80.0	新疆	38.7	75.0
山東	24.8	76.0	山西	29.0	87.0	甘肅	14.0	76.0
福建	20.1	82.0	中部合計	242.5	70.5	四川	27.3	77.0
河北	31.6	83.0				寧夏	6.8	88.0
遼寧	36.2	100.0				陝西	45.0	100.0
東部合計	218.5	73.6				チベット	—	—
						西部合計	260.8	75.4
						全国	721.8	72.2

(注1) 着工率は2011年7月末時点、チベット自治区は未発表

(注2) 東部、中部、西部の着工率は加重平均

(出所) 住宅・城郷建設部資料より大和総研作成

2011年の住宅用地供給計画

まず、国土資源部によると、2011年は全国で21.8億㎡の住宅用地を供給し、うち保障性住宅は全体の35.5%を占める7.7億㎡が供給される計画である。2011年1～6月では、保障性住宅建設用地の供給は、前年同期比24%増の1.6億㎡となった。年間計画との比較ではかなり進捗が遅いが、これは、①そもそも土地供給計画の拘束力は弱く、2010年の全国住宅用地の実際の供給は計画比68%にとどまっていた、②2011年の土地供給計画が発表されたのは5月であり、供給の本格化は年後半以降となる公算が大きい、ためである。昨年の保障性住宅用地の実績は3.1億㎡であり、今年の利用供給は計画比68%と想定すると5.3億㎡となり、前年比では7割程度の供給増加が期待されよう。

保障性住宅用地の割合が高いのは、発展段階が相対的に遅れた少数民族の居住地

図表9は2011年の住宅用地供給計画の一覧である。ここからは、①中小型商品住宅（1戸当たり建設面積は90㎡以下）用地が全体に占める割合は43.1%で、保障性住宅用地の35.5%を加えると、78.6%となる。2010年4月の不動産投機・投資抑制策では、保障性住宅と中小型商品住宅向けに住宅用地の7割以上を充当することを求めており、土地供給計画の段階ではそれが忠実に守られようとしている、②保障性住宅用地が全体に占める割合が高い上位3地方は、チベット自治区、新疆ウイグル自治区、青海省である。これらには一人当たりの所得水準が低く、少数民族の比率が高いという共通項があり、保障性住宅の建設目的が政治・社会の安定であることを強く印象付けている、ことが指摘できる。

(図表9) 2011年の住宅用地供給計画 (単位: 万㎡、%)

地区	合計	保障性住宅用地 (万㎡)					保障性住宅用地/全体 (%)	商品住宅用地 (万㎡)		中小型住宅用地/全体 (%)	(保障性+中小型)/全体 (%)
		バラック改造用地	廉価賃貸住宅用地	エコノミー住宅用地	限価商品住宅用地	公共賃貸住宅用地		うち中小型住宅用地			
チベット	183	60	39	20	0	13	72.2	51	22	12.0	84.3
新疆	11,773	3,988	2,171	1,323	538	354	71.1	3,398	2,161	18.4	89.5
青海	1,542	364	413	45	3	199	66.4	518	301	19.5	85.9
上海	1,200	400	0	200	0	100	58.3	500	140	11.7	70.0
黒龍江	11,693	5,809	173	382	225	124	57.4	4,981	3,018	25.8	83.2
吉林	8,730	3,927	454	174	7	23	52.5	4,145	2,686	30.8	83.3
北京	2,550	700	0	130	200	300	52.2	1,220	455	17.8	70.0
陝西	6,288	580	435	1,036	645	244	46.8	3,348	2,265	36.0	82.8
内モンゴ	8,317	2,259	304	579	384	302	46.0	4,490	2,901	34.9	80.9
貴州	2,650	371	380	150	248	52	45.3	1,449	925	34.9	80.2
甘肅	2,492	360	186	423	96	28	43.9	1,399	986	39.6	83.4
安徽	11,268	2,354	692	881	261	508	41.7	6,571	4,065	36.1	77.8
山西	5,274	1,023	408	409	201	128	41.1	3,106	1,973	37.4	78.5
浙江	8,874	2,824	47	234	317	149	40.2	5,303	3,117	35.1	75.4
重慶	5,791	169	456	1,135	0	440	38.0	3,590	2,466	42.6	80.6
天津	2,165	0	0	422	195	192	37.4	1,356	750	34.6	72.0
江蘇	14,074	1,764	158	1,104	1,800	406	37.2	8,843	5,098	36.2	73.4
福建	3,069	469	71	167	229	76	33.0	2,056	1,438	46.9	79.8
江西	5,627	992	347	162	130	133	31.4	3,863	2,510	44.6	76.0
湖南	7,186	1,252	483	189	46	206	30.3	5,010	3,196	44.5	74.8
河北	13,802	2,203	458	476	258	444	27.8	9,962	6,674	48.4	76.2
雲南	3,462	281	343	111	15	198	27.3	2,515	1,721	49.7	77.0
湖北	7,568	951	223	301	281	279	26.9	5,532	3,686	48.7	75.6
四川	11,048	1,226	278	884	339	183	26.3	8,138	6,045	54.7	81.1
海南	2,628	158	31	243	177	37	24.6	1,982	1,321	50.3	74.8
寧夏	2,707	207	84	274	8	39	22.6	2,094	1,368	50.5	73.2
河南	13,226	1,179	493	825	166	276	22.2	10,287	7,884	59.6	81.8
広西	2,978	163	132	184	65	110	22.0	2,324	1,508	50.7	72.6
山東	18,840	1,940	145	1,282	342	230	20.9	14,901	10,518	55.8	76.7
遼寧	14,807	1,601	60	731	60	122	17.4	12,234	8,941	60.4	77.8
広東	6,161	112	107	158	166	236	12.6	5,382	3,802	61.7	74.3
全国	217,974	39,686	9,572	14,634	7,402	6,130	35.5	140,550	93,940	43.1	78.6

(注) 保障性住宅用地が全体に占める割合の大きい順に並べた
(出所) 国土資源部資料より大和総研作成

投資資金の調達方法

次に、1000 万戸の保障性住宅の建設に必要な投資額は 1 兆 3000 億元であり、その調達は、①中央政府の財政支出 1030 億元、②地方政府の財政支出 4000 億元、③各種金融機関の貸出、その他で 8000 億元となっている。地方政府の投資原資や各種金融機関の貸出については、(1) 2011 年に財政部が代理発行する 2000 億元の地方債の一部を充当、(2) 土地使用権譲渡益の 10%以上を充当、(3) 地方政府融資平台（プラットフォーム）による企業債発行（発展改革委員会は認可をスピードアップ）、(4) 住宅積立金の運用収益の一部を充当、(5) 国家開発銀行の年間新規貸出の 20%に相当する 1000 億元を貸出（1～6 月の実績は 443 億元）、(6) 中国人民銀行と中国銀行業監督管理委員会は 8 月 4 日付けで、リスク管理を強化した上での貸出拡大を求める通知を発表（貸出期間は最長 15 年）、といった措置が講じられている。

エコノミー住宅、限価商品住宅は商業ベースの銀行貸出が中心

エコノミー住宅と限価商品住宅については、建設コスト、金利コストを含む総コストに数%のマージンを上乗せした価格で分譲されるので、基本的には商業ベースの貸出による資金調達が行われる。

賃貸住宅は財政が大きな役割

一方で、公共賃貸住宅、廉価賃貸住宅は、社会福祉的な色彩が濃く、その投資額 3000 億元の調達には、中央・地方政府の財政支出が大きな役割を果たし、それを各金融機関の貸出が補うことになっている。この投資額は、どの程度の期間で回収できるのだろうか？北京市の例だと、公共賃貸住宅の賃貸料は月額 22 元～30 元/m²、廉価賃貸住宅の賃貸料は月額 0.75 元～4.5 元/m²である。平均価格で 50 m²の公共賃貸住宅を借りる場合、賃貸料は月額 1300 元、年間 1 万 5600 元、同様に廉価賃貸住宅は月額 131.25 元、年間 1575 元となる。これを全国に当てはめると、公共賃貸住宅の賃貸料は年間 358.8 億元、廉価賃貸住宅は年間 26.8 億元で、投資額 3000 億元は、ほぼ 8 年で回収可能となる計算である。もちろん、北京市よりも所得水準の低いところが多く（賃貸料も低い）、建設期間中は賃貸料収入がないことを考えれば、この回収期間は長期化するはずである。8 月 4 日付けの中国人民銀行と中国銀行業監督管理委員会の通知が、貸出期間を最長 15 年としたのは、こうしたことに配慮したものであろう。

バラック改造費用は関連企業と従業員の負担が中心

バラック地区の改造は、中央財政支出 400 億元、地方財政支出 1200 億元、関連企業と企業従業員による調達 3400 億元であり、銀行貸出は想定されていない。バラック地区には、都市バラック、国有鉱工業バラック、林業バラック、炭鉱バラックなどがあり、都市バラック以外は各企業の作業員宿舎というイメージである。このため、その調達には当該企業と直接的なメリットを受ける従業員に大きな役割を期待している。

(図表 10) 2011 年の保障性住宅建設の資金調達

	建設戸数	資金需要	資金調達の内訳
エコノミー住宅	110万戸超	5000億元	商業銀行貸出が中心、一部は中央・地方財政支出
限価商品住宅	80万戸超		
公共賃貸住宅	約230万戸	3000億元	中央・地方政府財政支出、商業銀行貸出など
廉価賃貸住宅	約170万戸		
バラック地域改造	400万戸超	5000億元	中央財政支出は400億元、地方財政支出は約1200億元、関連企業と企業従業員による調達は3400億元
全体	1000万戸	1.3兆元	中央財政支出1030億元（7月末時点で617億元支出）、地方財政支出は約4000億元、銀行貸出、関連企業や企業従業員による資金調達は8000億元

(出所) 住宅・城郷建設部の記者会見などより大和総研作成

デベロッパーへのインセンティブはプロジェクト認可と融資獲得の容易化

最後に、保障性住宅を建設するデベロッパーにはどのようなインセンティブがあるのだろうか？ひとつは当局によるスムーズなプロジェクト認可、もうひとつは銀行融資の容易化である。保障性住宅の建設加速という国策の推進と利益拡大を目的に、分譲保障性住宅（エコノミー住宅、限価商品住宅）と一般商品住宅を同じ敷地内に建設するデベロッパーが増えてきている。現地デベロッパーによれば、分譲保障性住宅のニーズは極めて高く、販売開始後数日で完売することが多いという。また、「限購令」が出された北京市や上海市などでは、投資・投機需要が抑制され、在庫が増えるなど、資金繰りがタイト化してくるデベロッパーもでてこよう。こうしたなか、国策を積極的に推進する姿勢を見せることは、銀行融資の獲得にも有利に働くなど、企業の生き残り戦略にも重要な意味を持つてこよう。

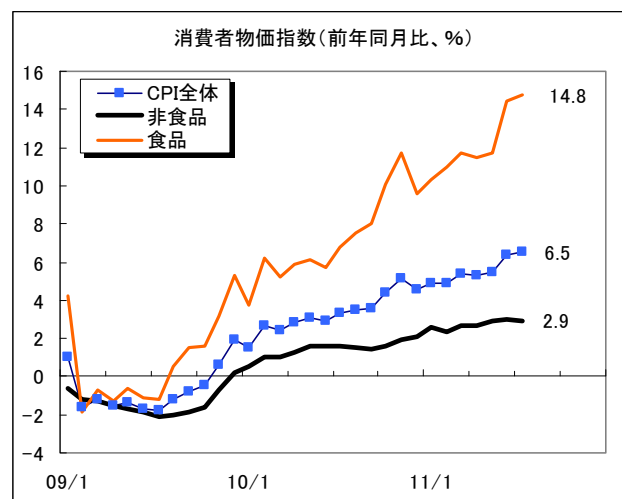
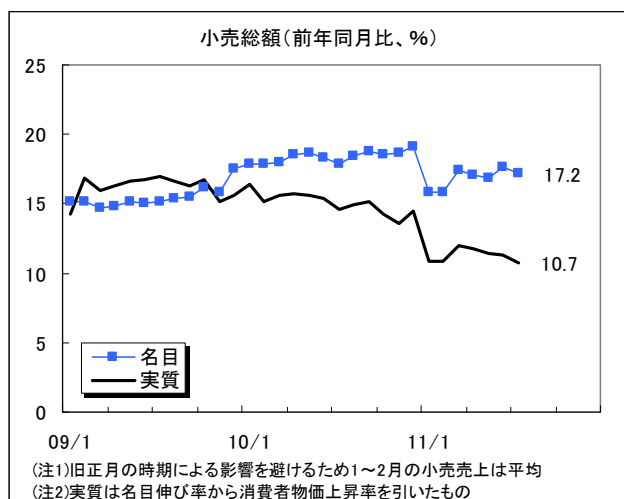
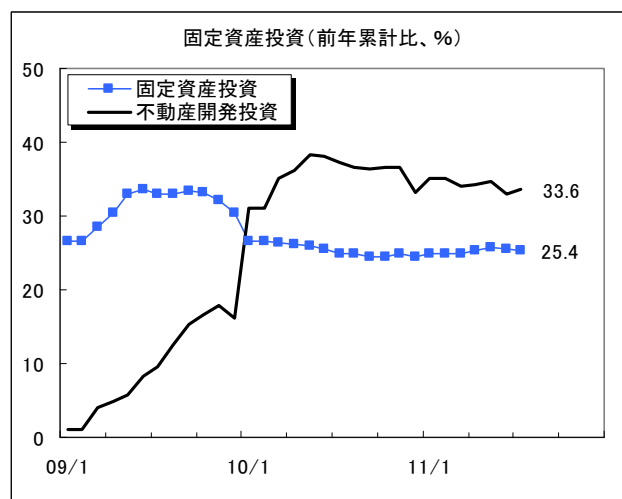
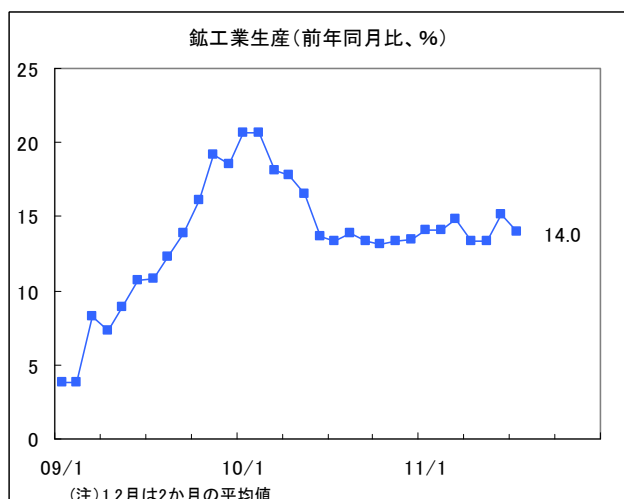
保障性住宅が不動産市場の新たな支柱に

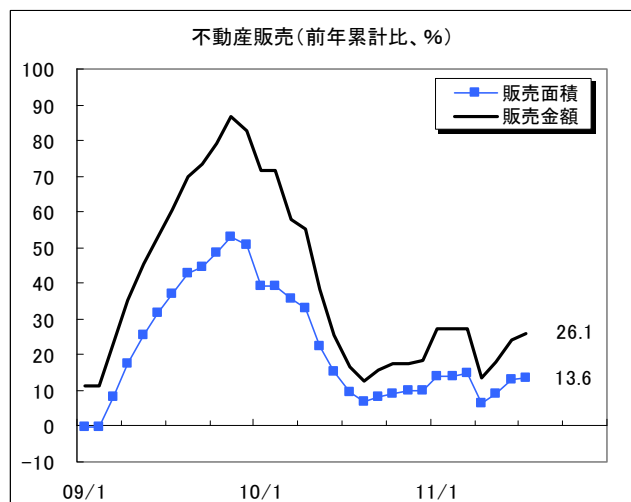
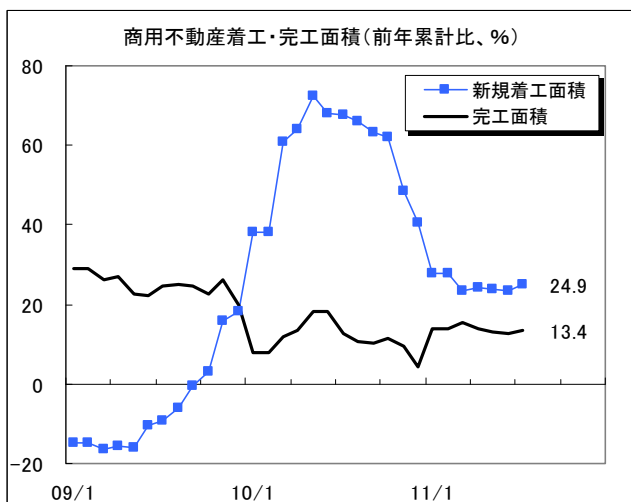
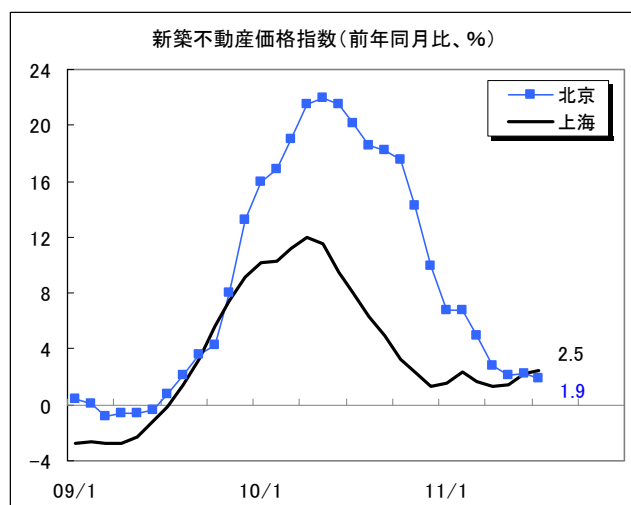
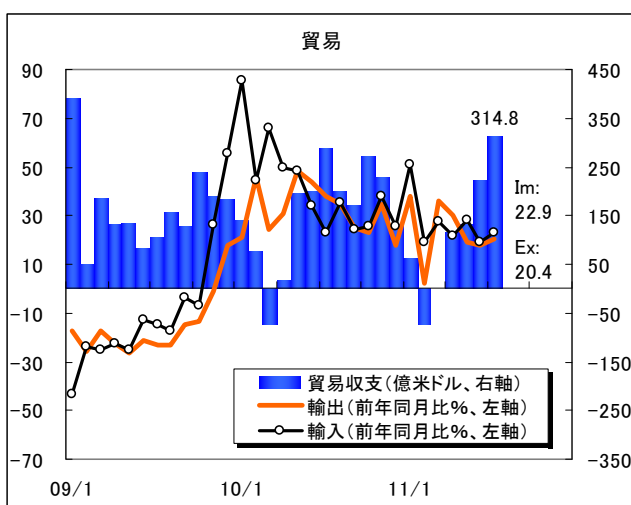
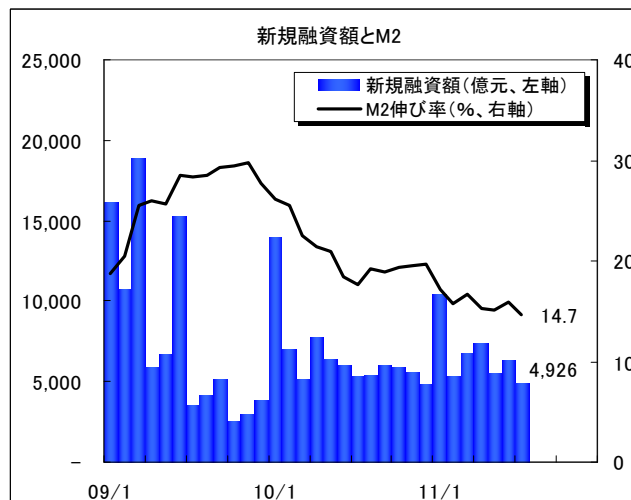
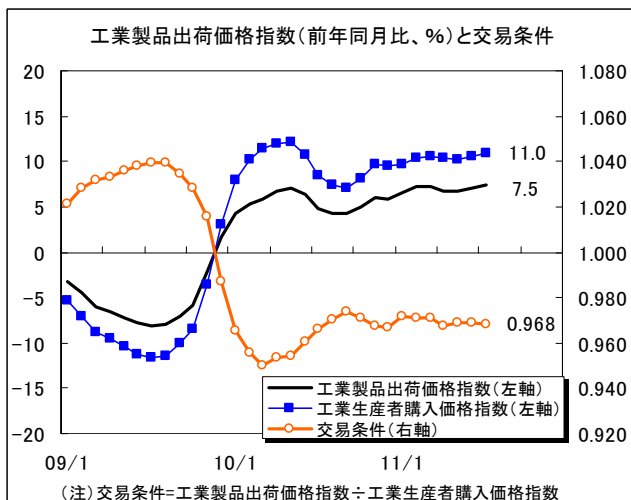
このように中国政府は、住宅確保困難層に対して、困難の程度や経済的負担能力に応じて、保障性住宅を提供する方針である。2011年～2015年の第12次5ヵ年計画期間中に保障性住宅を3600万戸建設する予定であり、今年と来年はそれぞれ1000万戸の着工が目指されている。5ヵ年計画の後半3年は尻すぼみになるのではなく、計画の超過達成が目指されよう。社会の安定や中国共産党への支持を繋ぎとめておくためにも、保障性住宅の建設加速は必要不可欠である。保障性住宅は中国の不動産市場の新たな支柱になろうとしているのである。

以上

(参考) 主要経済指標一覧

	2011/2月	3月	4月	5月	6月	7月
実質GDP成長率(四半期、前年同期比、%)	-	9.7	-	-	9.5	-
鉱工業生産(前年同月比、%)	14.1	14.8	13.4	13.3	15.1	14.0
固定資産投資(前年累計比、%)	24.9	25.0	25.4	25.8	25.6	25.4
不動産開発投資(前年累計比、%)	35.2	34.1	34.3	34.6	32.9	33.6
小売総額 名目(前年同月比、%)	15.8	17.4	17.1	16.9	17.7	17.2
実質(前年同月比、%)	10.9	12.0	11.8	11.4	11.3	10.7
消費者物価指数 全体(前年同月比、%)	4.9	5.4	5.3	5.5	6.4	6.5
食品(前年同月比、%)	11.0	11.7	11.5	11.7	14.4	14.8
非食品(前年同月比、%)	2.3	2.7	2.7	2.9	3.0	2.9
工業製品出荷価格指数(前年同月比、%)	7.2	7.3	6.8	6.8	7.1	7.5
工業生産者購入価格指数(前年同月比、%)	10.4	10.5	10.4	10.2	10.5	11.0
新規融資額(億円)	5,356	6,794	7,396	5,516	6,339	4,926
M2伸び率(%)	15.7	16.6	15.3	15.1	15.9	14.7
輸出(前年同月比、%)	2.4	35.8	29.9	19.4	17.9	20.4
輸入(前年同月比、%)	19.4	27.3	21.8	28.4	19.3	22.9
貿易収支(億米ドル)	-73.0	1.4	114.2	130.5	222.7	314.8
新築不動産価格指数 北京(前年同月比、%)	6.8	4.9	2.8	2.1	2.2	1.9
上海(前年同月比、%)	2.3	1.7	1.3	1.4	2.2	2.5
商用不動産 着工面積(前年累計比、%)	27.9	23.4	24.4	23.8	23.6	24.9
完工面積(前年累計比、%)	13.9	15.4	14.0	12.9	12.8	13.4
不動産販売 面積(前年累計比、%)	13.8	14.9	6.3	9.1	12.9	13.6
金額(前年累計比、%)	27.4	27.3	13.3	18.1	24.1	26.1





(出所) 国家統計局、中国人民銀行、通関統計より大和総研作成