

中国の住宅市場の形成と発展

この「熱点」では中国の住宅流通市場について多く紹介してきたが、中国の住宅市場の形成と発展について基本的な部分も含めて紹介してほしいという要請が寄せられたことを受け、以下に簡単にまとめた。

1、改革開放前¹の住宅市場

改革開放前では、都市の土地・建物は全て国が所有していた。また、国による統一計画のもとで開発され、企業や個人に割り当てられた。企業などの団体は無償・無期限の形で土地・建物を使用し、個人は低家賃を支払って「公有住宅」に居住していた（低家賃制度）。改革開放前までは、個人による住宅の売買・賃貸・担保設定などの行為は一切禁止され、住宅市場というものは存在しなかった。

2、改革開放後の住宅市場の形成と発展

「公有住宅」の維持・管理費用は低家賃制度に基づいた家賃収入を上回り、政府にとって大きな負担であったため、1980年前後から1990年代末にかけて住宅改革を行った。

①80年代からの住宅販売の試み

1980年の鄧小平講話を契機に住宅「私有化」政策が導入されはじめた。この「講話」により、初めて開発業者による住宅建設と販売が認められた。1980年6月に政府は「全国基本建設工作会議報告提要」で住宅「商品化」政策を正式に発表し、住宅私有化への道が開かれた。

1982年に、元国家建設委員会と元国家都市建設総局は、①新たに建設した「公有住宅」はできる限り個人に売却すること、②すでに居住している「公有住宅」に対しては、住宅の使用年数などを考慮して適切な価格で売却すること、③住宅を購入する個人は価格の3分の1を支払い、残りの3分の2は政府と雇用する企業が支払うこと（「三三制」）を打ち出した。しかし、住宅購入できる所得水準に達していないことや、住宅購入した場合の個人負担と低家賃制度による家賃負

担の格差が大きいことで、住宅取得の意欲が低かった。

②90年代からの持ち家制度導入による商品住宅市場の形成

1994年に国務院の公布した「都市住宅制度改革の深化に関する決定」により、新しい住宅制度の政策の枠組みが確立した。全国的に実物住宅配分制度を停止し、漸進的に住宅取得における補助金制度へ移行することを決定した。

1998年は、大都市では低家賃の「公有住宅」の払い下げがほぼ完了して私有住宅となった。また、都市住民の可処分所得の増加、住宅ローンの普及などが住宅取得を促す要因となり、個人購入による新築商品住宅の取得も増えていった。

③住宅市場の発展

中国統計局によると、住宅販売面積は、1994年の6,118万㎡から2002年の23,702万㎡と8年間で約4倍も増加した。そのうち個人による住宅購入割合も1994年の54.7%から2002年の96.2%に達した（表1）。

商品住宅市場は形成されてから予想以上のスピードで順調に発展していたことが分かる。

表1：中国商品住宅における個人購入割合の推移

	住宅販売面積 万㎡	うち個人の購入面積 万㎡	個人購入の割合
1994	6,118	3,345	54.7%
1995	6,787	3,345	49.3%
1996	6,898	3,667	53.2%
1997	7,864	5,234	66.6%
1998	10,827	7,793	72.0%
1999	12,998	10,409	80.1%
2000	16,570	14,464	87.3%
2001	19,939	18,251	91.5%
2002	23,702	22,794	96.2%

資料：中国統計局

一般財団法人 日本不動産研究所
研究部 兼 国際部
主任研究員 曹 雲珍



¹改革開放：中国鄧小平の指導体制の下で、1978年12月に開催された中国共産党第十一期中央委員会第三回全体会議で提出され、その後開始された中国国内体制の改革および対外開放政策のこと。