

【 寄 稿 】

中国における住宅価格高騰を背景とした
政策性住宅の建設拡大方針株式会社アジア・アセットリサーチ
不動産鑑定士 菱村 千枝

はじめに

2010年1月、中国国務院から、「不動産市場の平穏で健康な発展を促進することについての通知（4号文書）」が公布された。保障性住宅（福利政策住宅）および中小規模分譲住宅の供給増加と、投機的不動産需要の合理的な抑制がその主たる内容である。都市部での住宅価格の高騰は、もはや住宅市場構造全体への制度改変なしには解決が困難な状況にまで来ていることがうかがえる。

本稿では、中国における住宅の一般市場と政府の政策による福利的住宅政策の全体感を俯瞰することにより、中国が直面する土地、住宅問題の一端を明らかにすることとしたい。

表1は、2009年の中国における分譲建物販売面積及び販売額のデータである。中国の直轄市、省、地区別に当該数値を分類計上したものである。「分譲建物」とは、デベロッパーが開発してエンドユーザーに分譲した建物であり、この数値は、オフィス、店舗、住宅等各種用途を合計した数値である。（表1）

販売額ベースでは約7割が住宅といわれているので、単純に面積から推定すると全国の住宅の分譲販売面積は6億5000㎡程度、これを単純に一戸あたり平均100㎡換算すると約650万戸分が販売されたということになる。首都圏の分譲マンション供給戸数が4万戸を超えないという我が国の分譲マンション市場と比較して、その途方もない市場規模には驚くばかりである。

しかしながら、同じ分譲住宅というカテゴリーに区分される不動産でも、社会体制の違いを背景に、中国の分譲住宅は日本とは異なる分類・構造を持っている。

この背景には、中国が純粋な社会主義から「社会主義市場経済」を標榜して発展を目指す中で、1980年代後半から推進してきた住宅制度改革の展開がある。住宅制度改革とは、従来の社会主義の福利的住宅分配制度を取りやめ、住宅の商品化を図り、不動産業を主要産業として

育てることを企図されていた。

| 地 区 | 分譲建物 販売面積 (万㎡) | 前年比増 加率% | 分譲建物 販売額 (億人民幣) | 前年比増 加率% |
|--------|----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| 全国合計 | 93,713 | 42.1 | 43,995 | 75.5 |
| 一、東部地区 | 48,248 | 47.6 | 29,905 | 83.8 |
| 北 京 | 2,362 | 76.9 | 3,260 | 96.6 |
| 天 津 | 1,590 | 27.0 | 1,095 | 45.4 |
| 河 北 | 2,849 | 27.7 | 942 | 51.8 |
| 遼 寧 | 5,375 | 31.4 | 2,168 | 41.0 |
| 上 海 | 3,372 | 44.2 | 4,330 | 125.9 |
| 江 蘇 | 9,923 | 62.9 | 4,955 | 100.9 |
| 浙 江 | 5,525 | 84.7 | 4,303 | 129.7 |
| 福 建 | 2,723 | 67.5 | 1,478 | 107.4 |
| 山 東 | 6,932 | 25.9 | 2,436 | 49.0 |
| 広 東 | 7,036 | 45.0 | 4,586 | 58.8 |
| 海 南 | 560 | 50.5 | 351 | 73.2 |
| 二、中部地区 | 21,759 | 32.9 | 6,508 | 55.6 |
| 山 西 | 1,014 | 2.0 | 276 | 17.7 |
| 吉 林 | 1,823 | 15.1 | 540 | 36.0 |
| 黒竜江 | 2,016 | 35.6 | 653 | 55.0 |
| 安 徽 | 4,054 | 45.5 | 1,378 | 67.8 |
| 江 西 | 2,281 | 32.0 | 603 | 63.4 |
| 河 南 | 4,339 | 35.9 | 1,157 | 54.9 |
| 湖 北 | 2,718 | 40.0 | 960 | 64.8 |
| 湖 南 | 3,514 | 32.3 | 942 | 54.0 |
| 三、西部地区 | 23,706 | 40.2 | 7,582 | 64.2 |
| 内 蒙 古 | 2,463 | 2.8 | 733 | 23.2 |
| 広 西 | 2,384 | 34.8 | 777 | 55.6 |
| 重 慶 | 4,003 | 39.4 | 1,378 | 72.2 |
| 四 川 | 5,889 | 68.2 | 2,075 | 87.7 |
| 貴 州 | 1,619 | 78.3 | 468 | 120.2 |
| 雲 南 | 2,230 | 35.7 | 654 | 48.4 |
| 西 蔵 | 14 | -78.6 | 5 | -77.8 |
| 陝 西 | 2,087 | 37.9 | 673 | 50.6 |
| 甘 肅 | 696 | 11.5 | 175 | 42.8 |
| 青 海 | 218 | 47.6 | 55 | 50.9 |
| 寧 夏 | 775 | 50.6 | 240 | 91.0 |
| 新疆ウイグル | 1,328 | 39.1 | 351 | 64.2 |

改革開放政策以前の純粋な社会主義経済の時代、人々は基本的に私有の財産をもたず、大多数の人が、政府（国有企業含む）が無償で分配する住宅に暮らしていた。1998年には、住宅の実物分配制度が完全に取りやめとなり、住宅分配の貨幣化、公有住宅の賃料の改革をはじめとする住宅の商品化がこれ以後大きく推進された。

このような背景のもと、中国の住宅は、主として土地使用権の権利のありようによって大きく「公有住宅」と「私有住宅」とに分かれ、現在も複雑に混在する状況にある。「公有住宅」とは、中央・地方政府により所有されている住宅や国有企業、第3セクターが投資して開発・保有する住宅で、それらは市民に賃貸されあるいは分譲される。これが一旦分譲されて私人の所有になると「分譲後公有住宅」という分類になり、公有財産から私有財産に変化する。一方「私有住宅」は、私人が分譲住宅を購入取得したもの、また土地使用権を有償取得してその地上に自ら建設したものを指す。私有住宅として一般に販売されている分譲マンションの仕組みは、日本人が普通に概念を有する区分所有の分譲マンションの仕組みと基本的に大差はない。その違いは土地の権原が、土地の完全所有権であるか、土地使用権であるかである。

中国の不動産は「完全な公有」「公有と私有の混在」「完全な私有」という3区分をベースとしながら、政策目的に応じた制度設計により、複雑に分化している。その構成について整理し、中国の住宅市場の全体観を俯瞰することが本稿の目的である。まず、制約のない自由市場で売買が行われる分譲マンションからその市場の特徴を述べる。

I. 一般市場で売買される住宅

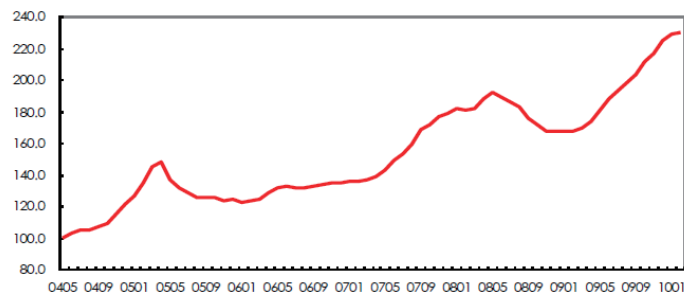
一般分譲住宅——「商品房」

大都市では急速に一般の分譲住宅市場が増大し続けている。後に説明する福利政策的住宅と区別し、市場で価格に制約なく販売される住宅を、以下「分譲マンション」と呼称する。中国の分譲マンションは、デベロッパーが政府から払い下げ土地使用権を仕入れて建物を建築し分譲販売するもので、土地の供給元がかならず国（政府）であるという点を除き、日本の分譲マンションと基本的に同じビジネスモデルである。香港・マカオ・台湾からの投機需要が流入する上海、北京等のいわゆる「一線都市」では、政策動向、経済要因により特にこの市場価格の変動が大きい。広大な中国では都市ごとに不動産市場の状況は全く異なるため、数か所の都市について見るだけでは全体を把握することはおぼつかない。ここでは、試みに外国人にとってなじみの深い上海、北京を例に、

分譲マンション市場のアウトラインを紹介したい。仲介業大手の中原地産の研究が発表する、両都市の中古一般分譲マンション価格の変動指数は以下の通りである。

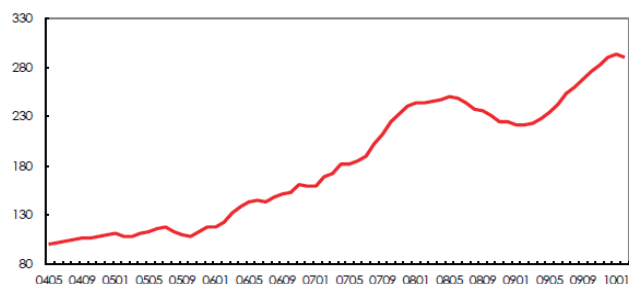
(表2) 上海の中古分譲マンションの価格変動 2004/5
—2010/01

(出典：中原地産研究中心)



(表3) 北京の中古分譲マンションの価格変動 2004/5
—2010/01

(出典：中原地産研究中心)



2006~2007年にかけて大都市で分譲マンションの価格が極度に高騰した。その後2008年の不動産業に対する引締め政策の影響で市場に「様子見」ムードが蔓延し、2009年初頭にかけて一時市場が停滞した。しかしながら、サブプライム危機への対策として中国政府による4兆人民元経済対策の効果が表れ、2009年春節以降に再び住宅価格は上昇に転じた。2009年には2007年のピーク時を上回る勢いでの上昇がみられ、政府は再び不動産バブルを警戒した各種の引き締め策を2010年初頭に打ち出している。

上記は指数による価格変動を示すものであるが、現在の上海、北京の中古分譲マンション住宅価格の平均取引単価を主要区別に表示すると以下の通りである。

(表4)

上海 (2010年2月中原地産調査)

| 区名 | 平均取引単価 (人民元/m ²) |
|------|---------------------------------|
| 虹口区 | 23800 |
| 瀘湾区 | 33918 |
| 静安区 | 34410 |
| 黄浦区 | 29311 |
| 閔行区 | 14940 |
| 徐匯区 | 26921 |
| 長寧区 | 32464 |
| 浦東新区 | 24870 |
| 普陀区 | 21639 |

北京 (2010年2月中原地産調査)

| 区名 | 平均取引単価 (人民元/m ²) |
|------|---------------------------------|
| 朝陽区 | 18059 |
| 海淀区 | 23496 |
| 石景山区 | 18363 |
| 豊台区 | 14568 |
| 東城区 | 21183 |
| 西城区 | 23682 |
| 崇文区 | 19974 |
| 宣武区 | 15713 |

上海、北京の「主要区」の平均であるから、東京でいうと23区のイメージに近いエリアの価格水準である。この単価をもとに分譲マンションの平均的な面積を考慮すると、一戸当たりの総額はおよそ200万~300万円を下らない価格になる。国家統計局が発表する中国統計年鑑の「各地区就業人員平均労働報酬」によると、北京では年間の一人当たり労働報酬が45823人民元、同じく上海は44976人民元となっている。この数字をもとにすると、中国では一般に一家庭夫婦二人が勤労者であり平均労働報酬の2倍が家庭の総労働報酬であるとしても、少なくとも分譲マンション価格総額の「世帯年収倍率」は20倍以下にはおさまらないことになる。このような状況下では、所得が中位以下の中間所得層が満足な居住環境を得られないということが社会全体の認識、不満感として定着しても不思議ではない。

中国政府は、この状況を打開する手段として、不動産業への総量規制を含む素地取得段階でのバブル抑制と、以下に述べる福利性住宅の供給拡大という手段を併用して住宅価格高騰を鎮静化の意思を示しているようである。

II. 福利政策による各種住宅

ここでは、上記Iで述べた一般市場で売買がなされる住宅以外のセクター、つまり中国の住宅福利政策の一環としての様々な住宅のあり様について述べる。2007年ごろから、中低位収入層への福利政策的な住宅を総称的に指す「保障性住宅」という言葉が使われている。以下の各種住宅制度は、広義の保障性住宅に含まれるものである。

1. 分譲後公有住宅——「已購公有房」

既存住宅のなかで主要なボリュームを占めるのが、「分譲後公有住宅」というカテゴリーである。これは「住宅制度改革」の規定に従い、購入者の住宅購入資格条件に応じて職員優遇価格で「払い下げ」を受けた公有住宅のことで、公有と私有との中間的性質を持つものである。公有のセクターが「社宅」や「寮」として建てた住宅を、そこに住んでいる個々の利用者(=従業員)に優遇価格で分譲するしくみである。

分譲の際の価格は、基本的にその建物を建てた際の原価をベースとして決められるが、さらに当該個人の「勤続年数」などの要件を加味して決定される。つまり、純粋な不動産の市場価値により価格が決まるのではなく、原価に購入者の人的要素を加味した福利政策的要素により価格が決まるという制度である。

公的セクターから個人が買い取る際の価格には「原価価格」「標準価格」の二種類があり、買い取り時にどちらの制度によったかにより、その後の所有権の帰属が異なるしくみとなっている。価格の高低でいえば、原価価格>標準価格の関係にある。これら各価格の性格と権利の帰属関係を表5に示した。

上記「標準価格」について補足説明すると、この価格は、勤労者の勤務先たる事業所が、当該勤労者の就業年数と家族構成などの状況に応じた一定の優遇率に従って、住宅の開発原価額を下回る価格として決定する価格を指す。つまり勤労者の属人的な福利厚生要素を考慮して決定される住宅価格である。つまりこの「標準価格」は当該住宅の「市場価格」を完全にかい離する。

(表5)

| 価格の種類 | 分譲住宅価格の性格と権利の帰属 |
|-------|---|
| 市場価格 | 一般的に市場で分譲されるマンションが何らの制限を受けずに売買される価格。 住宅の所有権は購入した個人に帰属し、購入後登記を経て所有者に対して「不動産権利証」が発行される。所有制度上の区別は「私有財産」となる。完全な所有権であり、占有、使用、収益、処分を自由に行うことができる。 |
| 原価価格 | 「住宅制度改革」において、公有（国有企業や公有の事業所など）の資産が個人に売却される際に適用される価格の一種。 住宅の所有権は購入した個人に帰属し、購入後登記を経て所有者に対して「不動産権利証」が発行される。所有制度上の区別は「私有財産」となる。ただし、権利証には「住宅制度改革における原価価格で購入された。購入代金は〇〇元」という注記がなされ、この段階では条件付の私有財産である。 原則として購入から5年間経過した後に転売することが可能となる。不動産権利証を発行されてからの年限に応じて、規定に従い「土地使用権払い下げ補充金」を政府に対して支払うことにより、完全な私有財産となる。 |
| 標準価格 | 「住宅制度改革」において、公有（国有企業や公有の事業所など）の資産が個人に売却される際に適用される価格の一種。 標準価格で購入した住宅は、部分的な権利を保有し、当該住宅の占有権、使用权、限定的な収益権と処分権を有する。権利の持分は、購入した標準価格の原価価格に対する割合により決定される。購入後登記を経て（部分的）所有者に対して「不動産権利証」が発行される。所有制度上の区別は「私有財産（部分的所有権）」となり、ただし、権利証には「住宅制度改革における標準価格で購入された。購入代金は〇〇元、住宅を譲渡した事業所など：××、所有権持分は △△（個人）：××（事業所）=X：Y」という注記がなされる。 原則として購入から5年間経過してのちに |

転売することが可能となる。同等の価格条件のもとでは、もともと住宅を譲渡した事業所等が優先的に購入する権利、また優先的に賃借使用する権利を有する。すでに当該事業所等が存在しない場合には、当該地の人民政府不動産管理部門が同権利を有する。転売や賃貸で得た収入から、規定に従い「土地使用権払い下げ補充金」相当額を政府に対して支払い、残額を持分者がそれぞれの割合に応じて配分することとなる。

このような福利厚生的な価格で購入された住宅の所有権は、上表のとおり勤労者と事業所の共有物となる。共有物であるため、当該住宅を第三者に転売するときには、当該住宅の専有面積に相応する土地使用権につき政府に払い下げ金を支払うことで、市場性のある土地使用権が付随した建物所有権とする。つまり、建物代金の共有持分代金は勤務先事業所に払い、割り当て土地使用権における政府の持分に相当する金額を政府に支払い、代金の残りが当該勤労者のものとなるしくみである。

このような転売時の煩雑さを解消し、中古住宅市場の成長を促すため、2003年に、この手順は簡略化され、当該住宅が所在する地区の標準的な地価(土地使用権価格)に10%を乗じた金額を政府に納めるだけで市場売却できる仕組みとなった。

こうして個人に払い下げられたかつての公有住宅群も、すでに建築後30年以上、なかには50年以上を経たものが多くなり、建物としての寿命も早晩終焉を告げる。もともとの建築の質が劣悪であることに加え、耐用年数が構造部分よりも短い設備関係も交換を前提に設計されておらず、機能的に寿命を迎えている建物も多く存在する。今後は分譲後公有住宅に住まう人々の膨大な住み替え需要をいかに処理していくかが中国住宅市場のメインテーマとなろう。その対策の柱として登場したのが、以下に述べる経済適用住宅である。

2. 経済適用住宅——「経済適用房」

(1) 販売価格の構造

住宅制度改革における政策の柱として、中間庶民層への住宅保障対策の代表格が「経済適用住宅」という制度である。この制度は、中・低収入家庭や住宅環境の劣る家庭を対象とし、建築仕様が普通グレードの住宅を安く購入できるようにした制度である。経済適用住宅の制度目的は、いかに適正かつ安価な住宅を、大量に調達して

市場に提供するかにある。経済適用住宅の特性を明確にするため、一般分譲住宅との原価構成の違いを下記表6のようにまとめた。

下記○印は当該項目が価格を構成する項目として含まれるという意味である。

表6から読み取れるように、経済適用住宅の特徴は、土地の払い下げ代金を政府に支払う必要がない「割り当て式土地使用权」を活用した分譲住宅であるという点と、開発者が取得する当該開発事業からの利潤を政策的に3%以内に抑えることとなっている点である。

これにより、経済適用住宅の販売単価は、ほぼ原価ベースで構成されるため、一般の分譲マンションよりも格段に安価に提供されることが可能となる。

(表6)

| 原価構成項目 | 一般分譲マンション | 経済適用住宅 |
|-------------|-----------|-----------|
| 素地の立退・補償費 | ○ | ○ |
| 計画・設計費 | ○ | ○ |
| エリア内インフラ敷設費 | ○ | ○ |
| 建物・設備の建築費 | ○ | ○ |
| 一般管理費 | ○ | ○ |
| 借入利息 | ○ | ○ |
| 税金 | ○ | ○ |
| 利潤 | 無制限 | 3%以下 |
| 土地払い下げ代金 | ○ | × |
| 敷地の権利種類 | 払い下げ土地使用权 | 割り当て土地使用权 |

また政策的配慮として、一戸当たりの規模に制限がかけられている。全国的規定(『経済適用住宅管理弁法』2007年)においては、一戸あたり60㎡を標準規模とすることが明記されているが、地方の経済状況、住民の居住水準により調節が可能である。

政府の財政負担により安価に購入可能な政策的住宅であるが故、誰でもがこれを購入可能というものではなく、購入者資格が厳しく設定され運用されている。

(2) 購入資格制限

北京、上海を例として、それぞれの都市の経済適用住宅の主な購入者資格条件についてまとめると下記表7の

とおりである。

(表7)

| 要件 | 北京 | 上海 |
|--------------|---|---|
| 戸籍要件 年齢要件 | ・連続して北京市に戸籍を保有し、実際に居住して満5年以上 ・満18歳以上 ・単身家庭の場合満30歳以上 | 連続して上海市(区)に戸籍を保有し、実際に居住して満5年以上 ・単身者の場合満30歳以上 |
| 収入要件 | ・単身家庭: 年収入22700元以下 ・家庭の総資産純額が24万元以下 | ・一人当たり可処分所得が27600元以下。 ・一人当たり保有財産が70000元以下 ・申請からさかのぼり5年以内に所有する住宅の売却行為や贈与行為を行っていないこと。 |
| 面積要件 | ・現在居住する住宅の面積が一人当たり10㎡以下 | ・現在居住する住宅の面積が一人当たり15㎡以下 |
| 部屋のタイプ | | ・単身または二人: 1LDK ・3人家族または最低面積以下で居住する 2人家族: 2LDK ・4人以上: 3LDK |

(3) 購入資格の審査

「購入審査」に関しては中国社会独特の「近隣住民間の相互監視」が十分に発揮される制度が設けられている。中国では、いまだ個人所得税の徴収体制が十分に整っておらず、比較的富裕な層について確定申告制度が一部で始まったばかりである。会社・団体等に勤務する人が源泉徴収で給与から天引きされる以外には、ある個人がどのような副収入源を有するかは基本的に税務当局に把握されることはない。従って、審査基準となる一家庭全体の収入は、提出書類に基づいた形式審査だけでは、到底その実態把握はできない。そこで、政府は提出された資料に基づいた審査を行ったのちに、当該申請者の氏名、家族構成、家庭の収入、純資産などの情報を一定期間(15日間など)公開し、それに対しての第三者からの告発を

募集する。その公開情報を見た誰でも、申込者が実は公開されている以上の収入を得ていたり、財産を保有していたりすることを告発できるのである。優遇政策の公平性を強調するためには、個人のプライバシーを犠牲にしても詐害的利得者を排除するしくみが確立されている。

(4) 購入後の処分に関する規定

経済適用住宅は、財政支援を受けた福利性の住宅であるため、購入した人がその後転売をするにあたっては一定の制限がある。

経済適用住宅を、購入後5年に満たない時期に特段の理由により手放す必要が生じた場合、所有者は市場で自由に転売することは許されず、政府によりもとの購入価格、原価償却、物価水準の変動を考慮した価格で買い戻してもらうこととなる。

また、購入後満5年を過ぎると、経済適用住宅は市場で自由に売却することができるが、売却代金の中から、売却時点における当該地域の普通分譲住宅と経済適用住宅の価格差の一定割合（北京では10%など）の金額を政府に支払うこととされている。これを購入した者も、政府が規定する一定の割合の金額を政府に支払うことにより完全な財産権（払い下げ土地使用权を含む完全な建物所有権）を取得できることになっている。このようにして同じ一棟の経済適用住宅のなかでも、土地使用权のありようがそれぞれの住戸で異なるという状況が現出する。たとえば住戸201号室は、割り当て式土地使用权と同地上建物、住戸202号室は払い下げ土地使用权と同地上建物といったように、一棟住宅のなかで流通の段階を経て権利態様に異なりが発生するということである。むろんそれぞれを一定時点で不動産評価すれば権利の態様に応じて評価額の水準が異なるわけで、これは資産として大変興味深い現象である。

3. 低価格分譲住宅——「限価房」

都市により、この制度の実施の有無、程度に違いがあるが、先に述べた一般分譲マンションと、経済適用住宅の中間的な存在として「限価房」（低価格分譲住宅）というしくみがある。この住宅の供給のしくみは、土地使用权については一般分譲マンションと同様政府から「払下げ」により取得する。しかしながら、払下げ時に当該土地に予定される分譲住宅の販売単価、住宅の規模などの条件があらかじめ指定され、その条件を前提としてデベロッパーが素地の入札に参加するという仕組みである。中位所得者が取得可能な分譲価格帯に抑えるため、政府により販売単価の制限とともに戸あたり面積の最大限度

が設けられ、総額を抑えた商品となるよう企図される。たとえば、この制度が行われている北京市では、低価格分譲住宅の面積は90㎡以下※のタイプを主とすべきことが規定され、1LDKで60㎡以下、2LDKで75㎡以下とされている。

※中国の分譲住宅販売時の基準となる面積は「建築面積」と呼ばれるものであるが、これは日本の建築用語に置き換えれば、「マンションの専有面積に、全体の共有部分を専有面積按分した面積を加算した面積」に該当する。

この方法により開発された分譲住宅も、政策的な住宅であるため、やはり購入者に対して申込資格審査制度がある。その基準は、経済適用住宅の申請基準よりは若干緩やかなものとなっている。

たとえば、北京市では、価格制限付き分譲住宅の申請基準として、年収や居住面積基準は以下のように規定している。

- ・3人家族の年間収入合計8.8万元以下
- ・現住居の一人当たりの平均居住面積が15㎡以下
- ・家庭の資産純額が57万元以下

また、購入後の処分に関する規定は、やはり経済適用住宅に関する規定と似ているがやや緩やかなものとなっている。

・購入後満5年を過ぎていない場合、原則として転売できず、特段の理由のある場合には政府の保障部門に申請して買い戻ししてもらうことが可能。買い戻し価格は、もとの購入価格をベースに原価償却、物価水準の変動を考慮して決定される。

・購入後満5年を過ぎた場合、低価格分譲住宅は市場で自由に売却することができるが、売却代金のなかから、売却時点における当該地域の普通分譲住宅と低価格分譲住宅の価格差の一定割合の金額を政府に支払うこととされている。

主として中位収入階層の住宅不足が深刻な大都市において、この低価格分譲住宅制度が実施されているが、この制度に伴う深刻な弊害も報道されている。

2009年、広州では建設された住宅の品質が劣り、購入者らが集団で建物の引き渡しを拒否するという事件が発生した。新築当初から建物に深刻な亀裂の発生、水もれなどが随所で指摘されたということである。この種の住宅の場合、素地の土地使用权は有償払い下げにより競争して高値で落札される一方、政府が規定する販売価格で購入者に分譲することが規定されている。このため、開発業者は利潤確保のためには「品質」を犠牲にする方向

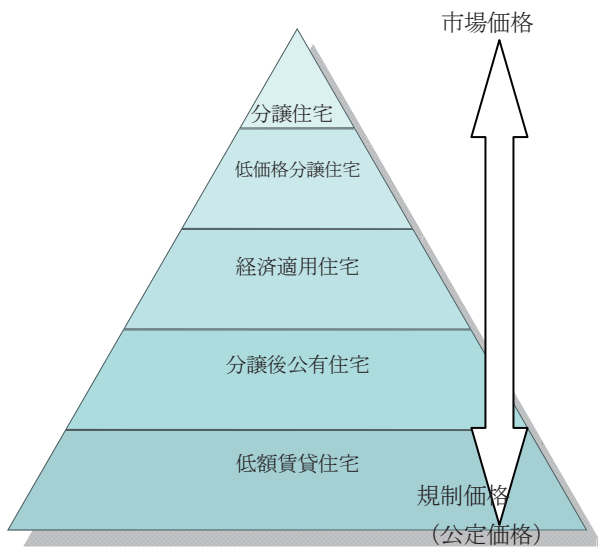
へ走りやすいという構造的な制度の欠陥が露見したものと
といえよう。このような事例は、大都市で数々報道され
ており、制度の改良が望まれるところである。

4. 低額賃貸住宅——「廉租房」

「廉租房」の制度は、読んで字のごとく、低価格の賃
料で賃貸する住宅である。都市住民のうち最も収入の低
い層に対し、政府住宅部門が名目的な安い賃料で賃貸す
る制度である。賃貸される住宅は既存の公有住宅のスト
ックがその大半を占める。2003年12月に改定された低
額賃貸住宅への入居可能条件は、以下の通り。(ただし、
地方政府の状況により調節がある) ①申請者の年齢が満
40歳以上であること②申請する家庭の現在の居住面積
が一人当たり7㎡以下である。③申請する家庭内の少な
くとも一人に非農業の都市常住戸籍があること④家庭の
収入が一定額以下であること、等である。中央政府は、
各地方政府に対して2008年までに各地で低額賃貸住宅
の制度を完備すべきことを指令した。

前節までの「経済適用住宅」「低価格分譲住宅」の二種
はいずれも分譲住宅としての政策性住宅であり、この低
額賃貸住宅は賃貸住宅としての政策性住宅である。以上
の各種住宅の市場構造を図示すると下記のようなイメ
ージである。

図の上部のカテゴリーの住宅ほど、市場価格で売買さ
れる。下部に向かうにつれ、政府による公定価格または
価格統制の影響を強く受ける。



Ⅲ. 福利政策的住宅供給拡大が重点政策に

1998年以降、約10年にわたり展開された住宅制度改

革の主要な論点を、時々重要な政府文書を手掛かりに
その方向性について示すと以下の通りである。

(表8)

| 公布の 時期 | 政府文書名 | 内容 |
|-----------|---|--|
| 1998/10/7 | 国務院による不動産価格への調整を強化し住宅建設を加速することについての意見 | 住宅の実物分配の停止、住宅分配の貨幣化、公共住宅の賃料改革、住宅の商品化の推進 |
| 1999/8/20 | 国務院による建設部等各部門への通達：住宅産業の現代化と住宅の質向上の推進についての若干の意見の通知 | 建築基礎技術と関連技術を強化し、建築技術の保障体系を整備する。 |
| 2003/3/02 | 国務院による不動産市場が持続的健康的な発展を促進することについての意見 (18号文書) | 不動産業が国民経済の支柱産業に。住宅の市場化の推進、住宅ローン市場の発展、管理サービスの強化。 |
| 2005/3/2 | 住宅価格を安定させることについての通知 (国8条) | 住宅価格の安定を高度に重視する。住宅供給の構造を調整し、不動産市場への監督を強化し、さらなる秩序ある市場の形成を図る。低収入家庭の住宅困窮を解決する |
| 2006/5/24 | 国務院弁公庁による建設部等各部門への通達：住宅供給構造を調整し住宅価格を安定させることについての意見の通知 (37号文「国6条」) | 住宅の供給構造を調整する。税金、金融、土地政策を発動し、合理的に都市の再開発規模と進捗をコントロールする。 |
| 2007/3/5 | 温家宝：不動産業の持続的健康的な発展の必要性 | 「不動産業は経済の発展、人民の居住環境改善にとって重大な作用を有しており、不動産業の持続的・健康的な発展を促進しなければならない。」 |

| | | |
|-----------|--|---|
| 2007/8/7 | 国務院による都市低収入家庭の住宅困窮を解決することについての若干の意見 (24号文書) | 都市の低額賃貸住宅の制度をさらに確立する。経済適用住宅の制度を改善し規範化する。その他住宅困窮層の居住条件を改善する。収入層に応じ区分した住宅市場政策の提唱。 |
| 2010/1/10 | 国務院弁公庁による不動産市場の平穏で健康な発展を促進することについての通知 (4号文書) | 保障性住宅と普通分譲住宅の供給の増加。投機的不動産需要の合理的な抑制。信用リスクと市場監督の厳格化。保障性住宅の建設速度を速める。 |

1998年以後住宅制度改革の本格化により、福利的な住宅分配の制度は廃止され、不動産の商品化が大々的に推進された。その結果、住宅の商品化が進み、不動産業は空前の繁栄を得、人々の居住条件の大幅な改善を見たが、住宅価格のあまりにも急速な上昇が引き起こされた。中位収入家庭の住宅取得、低収入家庭の居住条件の改善は置き去りにされたことは、住宅バブルがもたらした負の側面であるとして、現在政府が取り組むべき喫緊の課題と認識されている。

2010年4月、上記表8最後段に示した、2010年4号文書の方針を具体的に規定する公告が出された。中央政府は、行政管轄(省、地区、直轄市)ごとに「3類用地」つまり、「保障性住宅」「老朽密集住宅建替用地」「中小型分譲住宅用地」に充てる土地の計画数量を報告させ、公表した。2010年の住宅建設用地の総供給面積に対して、これら「3類用地」が70%以上を占めるように各地方が計画決定をすることが強制された。

中央政府はこの計画数値を盾に、各地方に対して土地供給状況を監督指導するということを宣言している。計画の実施を国家土地偵察局が出張監督するとともに、実施データを公開することで社会全体からの監督を促す、としている。住宅の「市場経済化」を最大の命題として行われてきた住宅制度改革が、再び「人民の住の保障」の重視に大きく舵を切った感がある。

しかしながら、土地供給量のコントロールのもと実物の住宅が十分に供給されるまでにはしばらくの時間がかかる。また都市における高所得者層によるより立地の優れた価値ある住宅への需要は依然として継続するだろう。

また一般分譲マンションへの素地供給がひっ迫すれば、一部の土地に需要が集中する事態も考えられる。

保障性住宅供給重視のメッセージが市場に示されたことにより、都市における住宅価格の高騰にどの程度影響が現れて来るか、今後の動向に着目したい。

| 省・地区 | 住宅建設用地供給総量 | ①保障性住宅用地 | | ②老朽化密集住宅建替用地 | ③中小型分譲住宅用地 | ①~③合計三類用地割合 |
|------|------------|----------|--------|--------------|------------|-------------|
| | | 低額賃貸住宅 | 経済適用住宅 | | | |
| 北京 | 2,500 | 10 | 200 | 820 | 720 | 70% |
| 天津 | 1,740 | 0 | 228 | 0 | 1,059 | 74% |
| 河北 | 10,826 | 292 | 427 | 3,068 | 4,105 | 73% |
| 山西 | 4,730 | 357 | 675 | 1,355 | 1,274 | 77% |
| 内蒙古 | 10,489 | 347 | 950 | 3,447 | 3,465 | 78% |
| 遼寧 | 12,708 | 98 | 983 | 1,577 | 7,730 | 82% |
| 吉林 | 5,565 | 238 | 166 | 2,536 | 1,630 | 82% |
| 黒龍江 | 8,753 | 298 | 601 | 3,525 | 2,591 | 80% |
| 上海 | 1,100 | 0 | 250 | 450 | 70 | 70% |
| 江蘇 | 13,010 | 156 | 1,890 | 2,184 | 5,288 | 73% |
| 浙江 | 8,240 | 115 | 460 | 1,920 | 3,527 | 73% |
| 安徽 | 10,674 | 548 | 876 | 2,729 | 3,970 | 76% |
| 福建 | 4,234 | 139 | 178 | 556 | 2,485 | 79% |
| 江西 | 4,391 | 369 | 199 | 791 | 2,030 | 77% |
| 山東 | 18,165 | 135 | 1,091 | 3,364 | 9,234 | 76% |
| 河南 | 7,372 | 452 | 1,172 | 1,649 | 3,177 | 88% |
| 湖北 | 5,548 | 305 | 434 | 584 | 2,821 | 75% |
| 湖南 | 3,180 | 319 | 422 | 584 | 1,022 | 74% |
| 広東 | 7,504 | 172 | 239 | 124 | 4,845 | 72% |
| 広西 | 5,002 | 176 | 727 | 306 | 2,431 | 73% |
| 海南 | 1,564 | 45 | 349 | 63 | 672 | 72% |
| 重慶 | 6,449 | 265 | 1,280 | 191 | 3,033 | 74% |
| 四川 | 8,160 | 351 | 1,033 | 683 | 4,137 | 76% |
| 貴州 | 4,544 | 393 | 457 | 552 | 2,087 | 77% |
| 雲南 | 4,970 | 336 | 193 | 603 | 2,409 | 71% |
| 西藏 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| 陝西 | 3,466 | 297 | 796 | 513 | 1,086 | 78% |
| 甘肅 | 2,420 | 240 | 244 | 448 | 1,011 | 80% |
| 青海 | 835 | 78 | 37 | 305 | 159 | 69% |
| 寧夏 | 1,787 | 71 | 224 | 167 | 839 | 73% |
| 新疆 | 4,822 | 446 | 622 | 1,512 | 1,525 | 85% |
| 合計 | 184,749 | 7,051 | 17,402 | 36,606 | 80,431 | 77% |

(単位：ヘクタール)

以上