

中国を見て・感じて・探る…大連事務所発のレポート

人民日報の日本語版ネットニュースの記事より

## 国務院、不動産価格の高騰歯止めへ

国務院の温家宝総理は 14 日、国務院常務会議を開き、不動産市場の健全な発展を促進する政策措置を検討し、都市などのスラム街改造計画を全面的にスタートさせた。新華社が伝えた。

会議では、安定した政策に基づき、有効な供給を増加するほか、市場管理を強化、関連制度の原則を整備し、土地・金融・税収といった手段の総合運用を継続することで、不動産市場に対する調整を強化・改善していくことが要請された。政策の連続性と安定性を保持すると同時に、低所得者向け住宅の建設を加速するほか、市場管理の強化や市場予測の安定、一部の都市における不動産価格の高騰に歯止めをかけることに重点が置かれる。具体策として、▽第一に一般向けの商品住宅の有効的な供給を増加▽第二に自己居住用の一般住宅や改善型住宅の購入を継続的に支援▽第三に市場管理を強化▽第四に低所得者向け住宅の建設を大規模に推進することをあげた。

中国の一部の都市や国有の工業地域、鉱業地域、林業地域、開墾地域には 1000 万世帯近くの住民がいまだにバラック小屋に住んでいる。会議では、5 年がかりで都市などに集中するスラム街の改造を行い、条件の整っている地域では 3 年で改造を済ませることが決議された。

中国の不動産バブルの勢いはものすごい。大連市も同様で、売り出されるマンションの部屋が、スーパーのタイムサービスセール品のように売れていると聞く。中国では株式市場を賭博場に、不動産市場を株式市場に例える経済評論家もいるようだ。不動産投資が最も効率のよいお金儲けの手段だと思い込む中国人は多い。

驚くような事例を紹介すると、大連市内の高級住宅街である星海広場周辺のある物件で、2009年3月10日の相場が18,000元/㎡だった物件が、13日後の23日には27,000元/㎡に急騰した例もある。また、2009年の10月に秋の不動産商談会が行われたが、夏の時期にくらべて1㎡あたり1,000元ぐらい値上がりしたようだ。

現在の大連市内の中心(中山、西岡、沙河口の3区)では、マンション1部屋の価格が10,000元/㎡を超え、13,000元~14,000元/㎡ぐらいが最も多い価格帯。少し外れた甘井子区では5,000~9,000元/㎡、旅順口区5,000元/㎡、金州区6,000元/㎡、開発区6,000~7,000元/㎡ぐらいだ。

この価格を見ると、大連市内の中心で、100㎡のマンション(共有部分の持ち分も含んだ面積)を買うと、1,800万円~2,000万円で、北九州市に比べると少し安いぐらいかと思えてしまうが、中国はスケルトン売りであるので、それにプラスで内装費用がかかってしまう。内装費用が、1㎡あたり5万円とすれば500万円で、北九州市と同等かさらに高い値段になる。タクシーの初乗り料金が8元、缶コーヒーが3.5元の物価を考えると、いかに不動産が高いのかが分かる。

しかし、大連市は、中国の中ではまだましなほうで、北京・上海ではもっとすさまじい。5年間で5倍・6倍となる不動産の高騰は、中国の都市化に伴う大きな社会問題となっている。

政治・経済・文化面の豊富な資源が集中する北京や上海などの都市は、有能な人材にとって才能を発揮する最適な舞台である。しかし、中国社会の高所得層とも称されるホワイトカラー階級が、住宅問題でこのような都市に住めなくなる日も近い。

夫婦双方の両親の援助を受けてやっとカネを工面しても、急騰する住宅価格に追いつかない。あきらめたホワイトカラー階級の一部は、大都市から逃げ、新しく仕事と住宅を見つけて、地方都市に引っ越してしまう例もあるようだ。

今回、中国政府は、住宅難に歯止めをかけるため、価格高騰抑止策を打ち出そうとしている。しかし、かつての日本で、バブルがはじけ不動産会社や銀行がバタバタといった悪夢は招きたくないだろう。どこまで本気で高騰を抑止するつもりなのか、結果的に抑止できるのかは、今はまだ未知数だ。破らないようにゆっくり空気を抜き、徐々に徐々にバブルをしぼませることができるかどうかを、今、世界中が注目している。