

中国の住宅市場動向と上海の景気動向について

岡山県上海事務所 小林和暁

(日中経済貿易センター上海事務所 所長)

中国の住宅市場動向

中国国家统计局が8月18日に発表した7月の新築住宅価格の動向は、全国70都市中64都市が前月比で下落しました。注目すべきは実需が多いとみられている大都市でも下落したことで、北京市(前月比1.0%下落)、上海市(同1.2%下落)、広州市(同1.3%下落)、深セン市(同0.6%下落)が軒並み前月比減となりました。ただし、前年の同月比では、いずれの都市も4~5%程度上昇していることから多くの住宅購入希望者が引き続き住宅価格は下落するとみており、住宅市場は今後も不透明な状況が続くと予測されています。

住宅購入制限制度

住宅バブルを押さえるため、数年来中国の多くの大・中都市で住宅購入制限政策が行われてきました。しかし、昨今の住宅価格の下落と需要の減退を受け、わずか2ヶ月弱の間に35都市が住宅購入制限の撤廃等を行いました。口火を切ったのは内モンゴル自治区の省都であるフフホト市で、住宅購入登記の際に持ち家数の証明を不要にしたのが発端です。7月10日に済南市(山東省)が制限の撤廃をして以降、多くの都市がそれに続き、最近では8月16日にハルピン市(黒龍江省)が撤廃しました。

中国各都市の住宅購入制限制度実行状況

住宅購入制限を維持している、または緩和しつつも維持している都市(10都市)	北京市、上海市、広州市(広東省)、深セン市(広東省)、三亜市(海南省)、珠海市(広東省)、南京市(江蘇省)、大連市(遼寧省)、銀川市(寧夏回族自治区)、西寧市(青海省)
住宅購入制限を撤廃した、または事実上撤廃した都市(35都市)	フフホト市(内モンゴル自治区)、済南市(山東省)、温州市(浙江省)、海口市(海南省)、昆明市(雲南省)、長沙市(湖南省)、武漢市(湖北省)、アモイ市(福建省)、蘇州市(江蘇省)、杭州市(浙江省)、ハルピン市(黒龍江省)など。

(2014年8月18日現在)

住宅購入制限を維持している都市は概ね大きく以下の3つに分けることができます。

- ①北京市、上海市、広州市、深セン市といった大都市で、人口流入が多くかつGDPの不動産に対する依存度が低い。
- ②三亜市、珠海市、南京市、大連市といった沿海部の都市で、不動産需要が減退しつつ

