

中国・東北三省の住宅・関連産業についての調査報告

1 . 中国・東北三省の住宅産業政策.....	1
2 . 中国・東北三省の住宅市場の概況.....	4
3 . 典型的な住宅モデル.....	7
(別添)	
4 . 東北三省の主な不動産開発業者と建材業者リスト	
5 . 住宅関連法規等	

2003年10月

株式会社 旭リサーチセンター
遼寧中旭智業有限公司

1 . 中国・東北三省の住宅産業政策

中国住宅産業政策は、

- ・住宅の供給を増やし、居住水準を改善する
- ・住宅へのニーズを高め、有効需要を顕在化させる
- ・流通市場を活性化させ、需要と供給のバランスをとる
- ・住宅建設投資と需要を活性化させて、住宅産業ひいては国民経済の発展を図ることを目標としている。

(1)住宅建設総量をコントロールし、住宅建設用地を確保する

政府は住宅建設用地の管理を強化し、土地有効活用の基本原則のもと、住宅建設用地を確保する。各級政府の土地供給計画制定においては、各地方において顕在化している住宅需要と潜在需要をよく把握し、土地の総量コントロールを通じて、住宅建設を安定的に増加させ、市場の需要と供給のバランスを取る。

経済適用住宅（政府が建設する低所得者向け住宅）が最近の住宅市場の主流となっており、経済適用住宅や低賃料の住宅用地の確保を優先する。将来的には、市場商品住宅の比率を高め、経済適用住宅の比率を抑えていく。

各都市の住宅市場の需要を的確に予測し、住宅建設総量をコントロールする。住宅建設の持続的な発展を図るとともに、建設過剰による空家率の増加を抑える。住宅市場構造への対応として、大衆に一般的な住宅を大量供給するとともに、社会各層の異なる住宅ニーズを満たすよう努める。

小規模な村（村鎮・小城鎮）においては、統一的な計画のもとに土地活用と住宅建設を行う。新しい村の建設と古い村の改造のバランスをとり、耕作地に戻すなども行って、耕作地の総量もバランスさせるべきである。

(2)住宅建設の技術革新を推進し、居住水準を改善する

新技術、新工法、新材料、新製品など住宅産業の技術開発を推進し、住宅建設における労働生産率や住宅の品質、性能を改善させる。住宅産業の工業化を推進し、新団地開発での新技術導入を通じて、住宅技術の実用化を推進する。

個別住宅設計においては、各地域の環境や自然条件に応じた設計を行い、住宅類型の多様化や居住水準の改善につなげる。保温断熱、通風、最高、防遮音、防水機能に優れた建築材料を合理的に採用する。室内空間は有効活用し、間口を広く取り、

間取りの融通が利く設計を行う。

部品開発など住宅関連製品の水準を高め、住宅産業としての成長を促す。優良住宅部品評価制度や部品・材料の認定制度を導入する。良質なブランド力ある住宅関連メーカーを支援し、優良な材料・部品の普及を図る。省エネルギー、省資源製品の活用を推進する。

住宅建設は省エネルギー志向を強め、中の詰まった粘土レンガ（「実心粘土レンガ」）の使用を制限し、保温断熱性と気密性を高める。省エネに優れた壁や屋根、保温性に優れた開口部、合理的な冷暖房計画によりエネルギー効率を高め、節水技術を普及させるとともに、風力や太陽熱などの自然資源を十分活用する。

住宅施工技術の水準も向上させ、先進的な施工方法の導入や施工の機械化の推進を図る。防水性に優れた建材や工法、無駄のない設備配置、新しいデザイン、信頼できる基礎、工業化の推進と現代的な管理技術の導入などにより、陳腐化した技術を淘汰させる。

(3)住宅への有効ニーズを顕在化させる

住宅の実物分配をやめ、住宅分配の貨幣化を進める。個人の住宅購入を支援し、自家所有を推進する。住宅ローン支払いについての所得税控除や住宅購入への地方財政補助、手続き費用の減免など各種優遇政策を通じて、個人の住宅購入やリフォームを奨励する。

公用住宅の流通について市場開放するとともに市場秩序を確立し、住宅産業が活力持って健全に発展するよう推進する。

都市労働者の居住水準改善を奨励するため、住宅流通に係る税金・費用等を減免し、住宅の買い替えを促し、中古住宅流通市場を活性化させる。旧住宅の売却と新住宅の購入を奨励し、分譲マンションの売れ残り在庫を消化させるとともに、居住水準を改善させ新規・中古住宅流通市場を連動させて活性化する。

賃貸住宅市場の発展を図る。賃貸住宅の流通在庫を増加させ、不動産開発企業が「賃貸後、分譲」や「分譲後、賃貸」など様々な経営方式を活用できるようにする。私有住宅が賃貸市場に合法的に流通できるよう、住宅賃貸に係る税金・費用負担を減らし、賃貸収入に応じた総合的な税率を採用する。賃貸関連のサービス業務を提供する企業の設立も奨励する。

(4)住宅購買力を高める

税金や金利などの優遇政策を通じて、住宅建設コストや流通コストを低減させ、個人の住宅購買力を高め、多くの資金が住宅の建設や購入に向かうよう政策誘導を行う。経済適用住宅の予約金制度を緩和し、建設資金の調達の便宜を図る。

不動産融資ルートの多様化や住宅証券市場の育成など、不動産市場と資本市場は連動している。不動産企業の負債構造は多元化しており、銀行の貸し出しリスクを低下させ、優良な不動産企業への資金提供や経営規模の拡大につながるとともに、不良企業の淘汰につながっている。

金融機関が住宅向けサービスを充実させており、個人の住宅購入や買い替えについての融資環境は改善している。銀行は地元地域の個人住宅ローンを取り扱い、ローン金利を低下させ、貸し出し期間の延長、ローン手続きの簡素化に努めている。商業銀行間には個人住宅ローン争奪競争が起こっているが、競争を通じて業務効率やサービス水準も向上している。

住宅ローンのリスク管理、住宅ローンの発展のため、保険制度などのほかに、住宅ローン専門の抵当担保機構の設立が奨励されている。住宅抵当ローンの証券化の推進は経済発展地域から試行されている。

2. 中国・東北三省の住宅市場の概況

(1) 全国の不動産開発状況

概況

2002年の全国不動産開発に関連する統計は以下の通りで、30%近い投資の伸びは自動車産業とともに経済発展のけん引役となった。また、土地使用权の入札競売・譲渡金額は968.55億元に達した。

空家面積は前年比12.6%増で、そのうち分譲住宅の空家面積は12.2%増である。1年以下の空家面積が18.8%増となっており、全体の58.1%（前年比3%ポイント上昇）を占めている。

不動産業は長年、浮沈を繰り返してきたが、需要・価格も安定に向かい需給が均衡した安定的な発展段階に入りつつある。不動産業界秩序への認識も深まり、投資と消費も成熟の度を増している。

	金額（億元）	前年比（%）	面積（百万㎡）	前年比（%）
開発投資	7,736	21.9	200	45.0
販売	3,536	37.0	150	30.0

不動産と金融

不動産開発の資金調達は下記の通りであるが、不動産市場の高成長で参入も増えている。「門外漢、外資、地元以外（外行、外資、外地）」の「三外」投資が目立っており、新希望集団に代表される民間資本から香港の大資本までが、不動産市場に積極的に参入している。

	金額（億元）	前年比（%）	構成比（%）
資金調達全体	7,566	36.7	100.0
国内貸出	1,671	39.2	22.1
利用外資	127	35.4	1.7
自己資金	2,235	36.3	29.5
予約金等	2,930	38.1	38.7

2002年の国有四大商業銀行だけで個人住宅ローン貸し出しは7,000億元を超え、不動産関連貸し出しは総貸出しの10%近くに達している。融資手法の多元化など、金融業と不動産の関係は深まっており、不動産金融は多くの金融業の重点分野となっている。

2002年の不動産供給について、一部で価格の高騰などバブル的要素も見受けら

れるが、需要面からみると需給のミスマッチの要素も大きい。ここ一年来のバブル論争において、不動産バブルが発生しているとみる専門家や経済学者は少数で、開発業者や当局は否定的意見である。一部地域には不動産の価格志向的な様相も現れている（華東地域）が、大多数の地域ではバブルは発生していないといわれている。

ただ、バブル論争のなかで関連部門は一連の調整政策も実施している。政府は不動産と金融機関の関係を重視しており、金融政策の動向次第で2003年の不動産市場の流れが変わることもある。

不動産市場の整備：政策と産業の動向

不動産市場の乱高下をなくすため、政府は多くの関連政策を実施しており、市場原理を導入してコントロールしようとしている。そのなかで最も革新的な意義を持つのは、2002年7月に確立された土地流通市場制度の確立である。土地競売制度を導入して、独占の弊害を軽減し、土地供給の増減に市場経済原理を働かせることで、土地の有効活用を図ることである。

2002年は住宅の需給ミスマッチが突出しており、住宅ニーズは依然、供給を上回っている。現在出現している所謂不動産市場は供給が需要を上回っているが、一部地域、一部タイプの不動産供給に偏っている。特に不動産のランク・価格水準と需要者の購買力にギャップがある。これは需要が決していないのではなく、こうしたニーズは潜在化しているということである。このような潜在需要は毎年3,000億元以上の規模と推計されており、今後数年間で顕在化してくるとみられる。

また、不動産業の発展にともない、エリア戦略や商品戦略において市場調査の重要性が認識されつつある。不動産業者と消費者が建設過程でさまざまな形式で情報交換を行われており、「不動産販売」から「不動産経営」への過渡期となっている。

2003年も投資は高い伸びを示すとみられており、固定資産投資全体は16%増、GDPは8%。そのうち不動産投資は25%程度、2002年からは若干鈍化した。2003年も多少の鈍化はあるが不動産投資は伸び、不動産市場の需給ミスマッチも改善に向かおう。外資の参入加速で不動産企業の提携なども加速している。不動産価格が大幅に下落することはないだろう。

(2) 遼寧省瀋陽市における不動産市場の現状

瀋陽市の不動産市場

瀋陽は遼寧省の政治、経済、文化、旅行の中心であり、東北地方の交通の要衝でもある。ここ数年、不動産市場の発展は著しい。

）不動産市場の需給はバランスしており、需給ともに旺盛である

2002年の分譲住宅の販売面積は400万㎡近く、竣工面積は363万㎡と需給が基本的にバランスしている。空室率は9.7%（前年比3%ポイント低下）となっており、空室率も低下している。

）住宅在庫量は大幅に増加

瀋陽市の住宅在庫量は毎年50%増程度で、2002年の在庫量は供給量を上回っている。2003年の瀋陽第5回住宅見本市では契約率は74.5%となっており、市場は成熟化しつつある。

）住宅価格は安定している

2000年以降も住宅価格は比較的安定している。市場経済の進展とともに、不動産市場の景気を測る指標の一つとなっている。

）不動産開発投資

近年、不動産開発企業はますます市場調査と市場セグメントを重視している。不動産投資は基礎的な需要をベースに、需要の変動によって投資も変動している。2002年の瀋陽市の不動産投資総額は116億元（前年比48.7%増）で、固定資産投資総額の28.9%を占めている。

瀋陽市の不動産市場の主要指標

瀋陽不動産流通センターの統計によれば、2003年1～6月期の瀋陽市の分譲住宅販売面積は226万㎡（前年比44.8%増）販売金額は71億2,747万元（前年比54%）で、過去最高の伸びを示した。

2003年9月の瀋陽第6回不動産流通展示会には132社54棟が出展された。契約総面積は199.2万㎡（32.8%増）契約金額は46.69億元（34.9%増）来場者数は52万人、契約平均単価は和平区3,670元/㎡、瀋河区3,452元/㎡、皇姑区3,254元/㎡、大東区2,971元/㎡、鉄西新区2,758元/㎡、于洪区2,736元/㎡、渾南新区2,257元/㎡、東陵区2,433元/㎡であった。契約された住宅は100～130㎡が過半で、ローン金額はおおむね20～30万元程度である。

3 . 典型的な住宅モデル

(1)主な住宅形式

多層住宅：7階以下

小高層住宅：9～12階

高層住宅：15～40階

分譲マンション：一般に高層住宅で、外装が綺麗である

タウンハウス：一般に2～3階建ての欧米式建築で、都市郊外に多い

一戸建て住宅：一般に2～3階建ての欧米式建築で、都市郊外に多い

現在、開発業者は多種多様な住宅を供給しているが、小高層、高層住宅が主流となっている。

(2)主な間取り

小戸型：面積30～70㎡、1DK+1WC

2室型：面積80～130㎡、2DK+1WC、2LDK+1WC、2LDK+2WC

3室型：面積120～160㎡、3DK+1WC、3LDK+2WC

4室以上：面積160～240㎡

一戸建て：面積240～500㎡

2003年は高層住宅と一戸建て住宅が大量に開発され、間取りも多彩になっている。

(3)建築方法

建築構造

多層住宅：レンガ構造、鉄筋コンクリート造

高層及び小高層住宅：骨組み構造、鉄筋コンクリート造

壁

内壁：中が空洞のレンガ（空心レンガ）

外壁内部：EPS保温材を挟む、XPSプラスチック外断熱材。

外壁面：高級環境保護塗料で彩色塗装、高級防水レンガ貼、高級磁器色レンガ貼。

内壁面：高級防水の磁器に似せた白土。

開口部

高級中空強化ガラス窓、断熱アルミ合金枠の中空二層ガラス窓。

高級防犯・防火・保温・遮音ドア。

給排水管

給水部分：P P R環境保護管材

排水部分：U P V C 管材

暖房部分：高級アルミ・プラスチック管

暖房

外部集中熱源で、各戸暖房供給。新型地熱採暖方式。新型電熱暖房供給方式。

エレベーター

世界有名ブランドのエレベーターを採用、快適性と安全性を確保。

I T 関連

電話、C A T V、ブロードバンド、インターホン及びセキュリティシステム、コミュニティ・ネットワーク・システム。

4．東北三省の主な不動産開発業者と建材業者リスト（中文原文を別添）

(1)瀋陽：不動産開発業者

(2)瀋陽：建築関連業者

建築施工

コンクリート

鋼材

その他建材

(3)長春：不動産開発業者

(4)長春：建材関連業者

(5)黒龍江：不動産開発業者

5．住宅建築関連法規等（中文原文を別添）

(1)中華人民共和国 国家標準 住宅設計規範（GB 50096 - 1999）

(2)中国住宅・不動産業 第十次5ヵ年計画

(3)中国建築関連法規

中華人民共和国建築法

中華人民共和国城市不動産管理法

中国城市不動産開発経営管理条例

外商投資建築業企業管理規定

外商投資建設工程設計企業管理規定