

自由論題 4 「中国の国家、社会、経済」

報告 3

中岡深雪（北九州市立大学）

「中国の中古住宅市場 ～沿海都市部における構造と動態」

Secondary Housing Markets in Major Coastal Cities of China

中国において、住宅市場が誕生してすでに久しい。それは、1998年の国務院による「住宅の実物分配停止」の決定とともに始まった。住宅の実物分配とは「単位」が福利厚生として従業員に住宅の払い下げを行うことである。2000年の全国の住宅販売面積合計は1億6570万㎡であったのが、2013年には11億5722万㎡と約7倍に増加するなど、住宅市場は急激に拡大し、住宅価格も急速に上昇した。このような取引拡大や価格上昇については、その発展当初から、持続可能性を欠く「住宅バブル」ではないかといった懸念が示され、不動産価格上昇とともに発展してきた中国経済の不安材料の一つとして論じられてきた。中岡深雪（2008）「上海における住宅供給と価格形成—新沢、華山理論による検討」では、上海の住宅市場を例として、中国の住宅価格が立地を主とした秩序に応じて再編される過程であることを示した。その価格高騰も必ずしも投機需要のみに支えられたものではない。

こうした中国の住宅取引の拡大や価格形成において大きな役割を果たしてきたのが、中古市場である。上記の「実物分配」から開始した中国の住宅取引においては、中古市場は当初から大きな位置を占めており、その規模はなお拡大しつつある。中国住宅市場の構造や持続可能性を論じる上で、この中古市場の実態を理解することは不可欠の課題だと報告者は考える。しかし、従来まで中国の住宅分野に関する言説や研究は、主に新築市場を念頭に置いて行われることが常である。中古市場の実態は、その市場の性質もあり、十分な調査がなされてきたとは言い難い。以上の問題意識を念頭に、本報告では、上海および天津におけるヒアリング結果に基づき、中国の中古住宅市場の取引構造、実態や動態の分析を試みたい。

"