

指導教員 豊福 裕二 教授

## 中国における住宅市場の形成と不動産業の発展

三重大学大学院  
社会科学専攻  
114M255

人文社会科学研究科修士課程  
地域経営法務専修  
WAN HUA

## 目次

はじめに .....	3
<b>第一章 中国における不動産市場の形成</b>	
～中国不動産市場に関する法制度形成の側面から .....	4
第1節 中国の土地制度.....	4
1. 土地制度の沿革.....	4
① 現行の土地使用権.....	5
② 中国独特の土地所有制度に関する論点.....	6
第2節 中国の住宅制度と住宅金融制度.....	7
1. 中国住宅制度改革.....	7
2. 中国の住宅金融制度.....	9
<b>第二章 土地・不動産業と中央・地方政府の関係</b>	
～土地・不動産と関わる中央・地方政府の税制問題の側面から ..	13
第1節 中国財政制度の変遷.....	13
第2節 分税制による土地・不動産業に依存する地方政府の「土地財政」 の拡大.....	15
<b>第三章 中国不動産業形成と発展</b> .....	17
第1節 中国不動産市場の形成.....	19
第2節 有利不動産開発企業の発展事例－万科企業.....	22
第3節 2001年以降、中国不動産市場の動向 .....	26
おわりに .....	29
参考文献.....	30

## 中国における住宅市場の形成と不動産業の発展

はじめに

1978年12月に、中国共産党第11期3中全会において定められた「改革開放」の経済的政策は、計画経済時代の終焉と社会主義的市場経済時代への突入を告げた。1978年から今日まで、中国経済は高いGDP成長率を維持し、特に2010年には年率9%を超え、日本を抜いて世界第2位の経済大国になった。世界における中国の存在感は日増しに大きくなっている。しかしながら、2015年3月に中国人民代表大会の政府活動報告で、中国経済の成長率目標は7%前後に引き下げられ、「経済状況が新常态(ニューノーマル)に入った」と位置づけられた。2016年1月19日に、中国国家统计局の発表した2015年の国内総生産は、物価変動の影響を除いた実質で前年比6.9%増となり、1990年(GDP3.9%増)以来、25年ぶりの低い伸びであった。中国経済の減速傾向は明らかであるが、依然として、中国経済の動向は世界中の注目を集めることに変わりはない。

改革開放後の37年間で、中国経済の高成長を牽引してきたのは、不動産業である。不動産業はどの国においても、国の経済成長を支える重要な地位を占めている。中国の不動産業は、新たな産業として過去37年間に順調に発展してきたと言える。建築業、鉄鋼業、家電産業などのいろいろな産業分野に影響を与えることから、国民経済の基礎的産業となり、いろいろな業界と深く関わっている。不動産業の発展はGDPの成長を促進する上で、大きな役割を果たしてきたといえる。

とりわけ2000年以降、中国の不動産業は飛躍的な発展を遂げてきた。かつての計画経済時代の福利的住宅分配制度が廃止され、不動産制度改革が進展した結果、不動産市場の規模は一層拡大し、2000年～2014年までの15年間で、不動産投資の平均増加率は20%以上になった。住宅投資・建設・消費が拡大することに伴い、都市部住民の居住環境は大きく改善されたが、一方で住宅価格は著しく上昇した。

2015年に入り、不動産市場は調整局面を迎えたものの、住宅価格は依然として高い水準にある。収入格差の拡大と住宅価格の高騰により、低所得者が住宅を取得できないという社会問題がますます深刻化しつつある。住宅価格の高騰に対して、社会からの不満の声が大きくなるとともに、中国の不動産市場はバブルではないかという議論が強まるもとの、中央政府は土地管理、融資、銀行貸出などのいろいろな面でマクロコントロール政策を実施してきた。しかしながら、その効果は十分に発揮できていない。

中国の不動産業に関連した研究は、不動産市場の動向や不動産市場に関連する投資・法律・金融政策の研究文献が見られる<sup>1</sup>。このほか、中国土地・不動産業に関連する財政問題などの内容を含め、内外で既に多くの研究文献が見られるが<sup>2</sup>、中国不動産業の歴史的沿革と現状に関する研究はまだ十分詳細で体系的とは言えない。そこで、本論文では、現代の中国不動産業に関する研究の基礎として、不動産業に関する法制度、不動産市場と関わっている土地と中央・地方の関係の視点から、現在の中国不動産市場の発展、不動産市場が抱える問題点及び今後の課題について考察する。

<sup>1</sup> 例えば、吉富(2008)、新村(2014)、藤村幸義(美土地研究会)など。

<sup>2</sup> 任(2012)、徐(2014)など。

# 第一章 中国における不動産市場の形成

～中国不動産市場に関する法制度形成の側面から

## 第1節 中国の土地制度

### 1. 土地制度の沿革

1949年の中華人民共和国の建国後初期においては主に農地の私的所有化の改革が行われた。1950年6月に、封建的所有制を廃止し、土地を農民個人所有とする土地改革を推進するため、「中華人民共和国土地改革法」が頒布された。この法律は建国後、政府によって制定された最初の土地関連法である。この法律により、国営農場や大規模な水利施設など、国に国有土地と指定された土地を除き、農村部の土地が農民に無償に配分された。

1954年に、「五四年憲法」と呼ばれた中華人民共和国の第一部憲法が制定された。この憲法により、全国的に土地所有形態の社会主義的改造が進められた。農村部においては、1953年末から、中国共産党の指導のもとで、農業の「共同化」運動が行われたということを経機に、農民たちは初級農業生産合作社と言われる共同生産組織を形成した。初級農業生産合作社の成員になった農民たちは、自分の所有した土地でこの組織に入会し、集団的に作業を行い、農業の収益が土地の所持比率にしたがって配分された。ただし、土地の所有権は依然として元の所有者にあった。1956年に入り、全国の農村は高級農業生産合作社化に発展した。この合作社により、農民たちの所有した土地が集団所有になり、収益は土地の所有比率にしたがって配分されずに、労働に応じて配分されることになった。つまり、農民たちは土地所有権を失っただけでなく、所有者身分として共有していた土地の割合に応じた利益の配分を受ける権利も失った<sup>3</sup>。このように土地は従来の農民個人所有から高級農業生産合作社が所有・経営するように転換された<sup>4</sup>。土地に対して、農民たちは「農業合作社」という集団経営組織との間にある構成員関係により、間接かつ限定的な権利しか有しなくなった。これは土地所有制の根本的な変化をもたらした。

1958年になると、高級農業合作社の人民公社への改造が全国的に展開された。これにより、農村部の土地の集団的所有制度が確立された。一方、都市部においては、1955年に中国共産党中央委員会が「关于现在城市私有住房基本状况及其社会改造的意见」(現在の都市私有家屋の基本状況及びその社会的改造に関する意見)という政策を公布した。これにより、全ての土地は国有化された。

改革開放以降、1982年に制定された現行憲法は、「社会主義公有制の下で、都市部の土地は、国の所有に属する。農村部の土地及び都市部の郊外地区の土地は、法律の規定により国の所有に属する場合を除き、農民の集団所有に属する」と規定している。また、1986年に制定された「中華人民共和国土地管理法」は、「中華人民共和国は土地の公有制を実施する。すなわち、全民所有制と労働者集団所有制である」と定めている。その後、この法律は、1998年及び2004年にそれぞれ大きく改正された。1998年版「土地管理法」では、初めて土地の使用権という概念が盛り込まれたほか、2004年版の第2章では土地の所有権と使用権についてさらに詳しい規定がなされた。すなわち、「都市部の土地は

<sup>3</sup> 胡(2014)、145 ページ。

<sup>4</sup> 符(2006)、101-102 ページ。

国家が所有権を有している。農村部と都市部郊外の土地の所有権は、農民集団所有とする。つまり、その土地にある村の委員会が土地の所有権を有している。その村の農民自身は土地の所有権を持つことができない」ということである。

### ① 現行の土地所有権

以上のように、現在の土地に関する所有・使用は、2004年に改正された「中華人民共和国土地管理法」に基づいている。この法律によれば、中国国内の土地は、個人的な所有は認められず、すべて公有の土地である。ただし、土地そのものは国家の所有であるが、土地の使用権は個人に譲渡することができるように規定されている。このように、「都市部の土地は国家所有であり、農村部の土地は集団所有」という二重構造を有する中国特有の土地所有制度は、土地の私有が認められる日本の制度と全く異なるものである。つぎに、使用権という概念について、国有土地所有権と集団土地所有権に分けてみていくことにしたい。

まず国有土地所有権とは、国家が法律に基づき、土地の国家所有を前提に、国有地の期限付き使用権を使用者に譲渡する権利を指す。現在、国有土地所有権は、その国有地の譲渡方式により、さらに払下げ土地所有権と割当て土地所有権に分けられる。

払下げ土地所有権とは、国家により、期限付きの国有地が土地使用者に払い下げられ、土地使用者が国家に払下げ金を支払うことにより取得する使用権をいう。ただし、払下げを受けた使用者は、その用地を許可された条件で開発することが前提とされている。払下げの方式は入札・競売・公示により行われる。以下の表 1-1 が示すように、国有地払下げの使用期限は土地の用途によって個別に規定されている<sup>5</sup>。

表 1-1 土地所有権払下げの最高期間

用途	年数
居住用地	70年
工業用地	50年
教育・科学技術・文化・衛生などの公益的用途の用地	50年
商業・レジャー・観光目的の用地	40年
その他総合目的の用地	50年

出所:「中華人民共和国城鎮国有土地所有権払下げ及び譲渡暫行条例」1990年第55号公文書により、筆者作成。

割当て土地所有権とは、県レベル以上の基層政府の許可に基づき、当該基層政府が対象区画内の土地を使用者に譲渡して使用させる割当て方式によって、取得した国有地の使用権を指す。政府により割当てが認められているのは、①国家機関の用地、軍用地、②都市部インフラ用地及び公共事業用地、③国家が重点的に支援するエネルギー、交通、水利などのプロジェクト用地などの公益的な性質を有する使用形態に限定されている。割当て土地所有権の公益的な性質により、割当て土地使用者は土地使用の対価を支払う必要がない。

一方、土地使用期限については、有償で土地の用途に応じて土地の使用期限が定められている払下げ土地所有権と大きく異なり、政府の許可を取得した上で、無償で上記のような特定の土地使用目的のために使用を許される権利となっている。その上、その土地使用に期限はない。

<sup>5</sup> 2007年制定の「中華人民共和国物権法」により、70年間の契約期間満了後も、土地所有権は自動的に続されることとなった。

つぎに、集団所有土地所有権とは、各農村部にある経済組織に属する農民が法律に基づき、共同で所有する土地を占有・使用し、その土地からの収益を取得する権利を指す。集団所有地には農業用地だけでなく、農民の住宅地、郷鎮企業の建物建設などの建設用地が含まれている。集団所有土地所有権は法律により認められた土地所有権という点では、国有土地所有権と共通している。しかし、土地管理法により、集団土地所有権は払下げ、譲渡及び非農業建設用への賃貸が禁止されている。そのため、集団所有地の使用権の払下げ、譲渡などの必要がある場合は、国家による収用手続きを経て国有地に転換し、その国有地の土地所有権について払下げを受けなければならない。

上述のように、土地所有権は使用期限付であるから、使用期間が満了した場合は国家に使用権を返還しなければならない。使用権返還の際には地上の建築物及びその他の定着物に国家が無償で回収すると規定されている。ただし、土地所有権は使用期間満了時に更新の手続きをすることができる。その場合は改めて国家と払下げの契約を行い、且つ払下げ金を支払わなければならない。

## ② 中国独特の土地所有制度に関する論点

現行の「公有制の下で、都市部の土地は国家所有=全人民所有であり、都市部郊外及び農村部の土地は集団所有=労働大衆集団所有」という二重構造の土地制度には、いくつかの問題点が指摘されている。

まず、土地の国家所有=全人民所有と言う概念についてである<sup>6</sup>。これは、「全人民所有権を行使している主体は現行法律では国務院となり、現実には国土資源部が関係業務を統轄しているが、土地所有権設定により得た収入の分配は、時代とともに地方独占から地方と中央とで7対3の分配へと転換してきた。財産の使用収益による利益は所有権者に帰属し、それ故に所有権者は相応の注意を以て、自己の所有物を管理するインセンティブを有する。ところが全人民という極めて抽象的かつ曖昧な所有権者概念の下では、実際の財産の管理者に、そのようなインセンティブが働くのか」という問題である。土地資源の効率的な活用のために、全人民所有を中央政府所有と地方政府所有とに明確に区分する必要があるという主張もなされている<sup>7</sup>。

つぎに、農村部の土地集団所有=労働大衆集団所有という問題についてである。これは、都市部の土地国家所有と異なり、都市部郊外及び農村部の土地は、「村」による「集団所有」になるという問題である。この集団所有の農村用地は耕作農地と「宅基地」と呼ばれている居住用農地とに分かれている。このような集団所有土地に対して、農民たちは土地の集団所有権の上に、農地耕作権と住宅所有権しか持つことができない。土地所有権は、その土地にある村の委員会(地方政府)に属している。本来ならば、集団所有の意味は集団全員の共同所有である。しかしながら、現在多くの地域では、農民の集団経済組織も既に解散し、あるいは名は残っていても実質的には消滅しており、農民たちは集団所有権行使の組織形式や手続きなどを欠いている。土地所有権は、郷政府、村委員会の小集団所有となり、甚だしきに至っては、郷・村幹部の個人所有となっているものもある。ある地方では、郷・村幹部は一代地主ボスに変身したと言われている。このような実態を踏まえて、土地集団所有権は「見せかけの権利」

<sup>6</sup> 渠涛、中国法学HP。

<sup>7</sup> 符(2006)、103 ページ。

にすぎないとか、その主体は「空席」だとする説もあり、現実に即した検討が課題となっている<sup>8</sup>。

一方、経済が成長すると、土地に多大の含み益が発生する<sup>9</sup>。しかし収用と競売の権能を地方政府が独占する制度では、農業収入を算定基礎とする安値で農業用地を収用して、高値の都市用地として競売する結果、農民への補償金を除く残りの差益が中央・地方の「政府の懐」に入ることになる。10年ほど前までは農地収用に対する規制が緩かったため、開発差益に目が眩んだ地方政府が農民の利益と生活を顧みない野放図な収用をして、「失地農民」という社会問題が発生した<sup>10</sup>。近年、経済の高成長でもたらされた都市化の進展に伴い、集団所有土地の範囲が減っており、農村用地、特に耕地の大量流失が大きな社会的問題になっている。

## 第2節 中国の住宅制度と住宅金融制度

中国における、不動産の発展には住宅制度改革の進展が深く関係している。周知の通り、1950年代の中国土地制度改革以降、都市部に住んでいる住民たちは個人で住宅を建設することが禁じられていた。住宅の建設だけでなく、住宅の所有さえも認められず、住宅は国家・企業・単位(勤め先)などにより建設・所有・管理され、福利厚生として従業員に低廉な賃貸料で配給されていた。当時都市部の住民はほとんどこうした「公有住房(公有住宅)」に入居していた<sup>11</sup>。しかしながら、1980年代になって、計画経済体制の下での従来の住宅制度の弊害が顕在化してきた。すなわち、人口増加に伴い、国家・企業・単位が低廉な家賃で都市住民に無制限に「公有住房」を提供したため、「公有住房」新規建設への資金投入はおろか、既存住宅の老朽化に対応する建て替え・修繕などの維持費用さえ賄えず、結局、都市部における住宅不足や住環境の悪化がますます深刻な社会問題になってきた<sup>12</sup>。このような問題に対応するため、中央政府が一連の住宅制度改革を開始した。以下では、改革開放以降における、①中国の住宅制度改革の過程、②中国の住宅金融制度の確立過程の二つについて、詳しくみていくことにしたい。

### 1. 中国住宅制度改革

1978年改革開放以降、中国は中国特有の社会主義市場経済体制を導入し、住宅制度改革は経済改革の重要な一環として行われてきた。住宅制度改革は住宅供給体制の改革と言える。改革の最終的な目的は、従来の福利厚生としての住宅実物分配を停止すること、そして住宅供給を民間に委ねることである<sup>13</sup>。つまり、国家・企業・単位が住宅を建設・供給することを停止し、金銭で住宅補助をする「住宅貨幣分配」の形式により、個人に支給する。個人が正常の生活および家族の養育ためなどの独自の計画に基づき、住宅を購入するような制度

<sup>8</sup> 符(2006)、104ページ。

<sup>9</sup> 津上(2013)、168ページ。

<sup>10</sup> 「失地農民」とは、土地使用権を政府に譲渡し、収入源とする農地を手放してしまった農民ということである。一時的に譲渡金が入るが、それを使い果たしてしまうと、かえって生活が困窮してしまう。

<sup>11</sup> 「公有住房」とは、建設・管理の主体に基づき、「直管公房」、「自管公房」に区分している。「直管公房」は中央・地方政府の管理していた公有住宅である。勤め先とする単位が管理していた公有住宅は「自管公房」と呼ばれている。

<sup>12</sup> 熊谷(2002)、16ページ。

<sup>13</sup> 中岡(2007)、167ページ。

に転換することである。

1980年4月、鄧小平の住宅問題についての談話が、都市部住宅制度改革の序幕となり、住宅の福祉的供給方式から商品住宅の貨幣化供給方式への転換が試行された。鄧小平の談話では中国住宅制度改革方向が示され、住宅建設及び住宅制度改革の全体構想とその関連政策が示された。1988年に国務院が「全国都市住宅制度改革の分期分批進行に関する実施法案」を公布した(全国都市部住宅制度改革がいくつかの時期・回数に分けて執行されることに関する実施法案)。「公房(公有住宅)」は初めて全国的に個人向けに非常に低い価格で払い下げられた。一方で、「公房」の家賃の引き上げも開始された。1994年に国務院の公布した「都市住宅制度改革の深化に関する決定」により、新しい住宅制度の政策の枠組みが確立した。供給面では、高所得者向けには市場が「商品住宅(住宅の所有権を認められた私的住宅)」を提供し、中・低所得者向けには、「保障性住房」を政府が提供する<sup>14</sup>。需要面では、住宅公積金(住宅積立金)と商業銀行の住宅ローンが利用できるようになった。この背景の下で、98年に国務院の発表した「都市住宅制度改革を深化させ、住宅建設を加速させることに関する通知」においては、国家・企業・単位の職員に「公房」を分配することを停止し、その代わりに、福利厚生として職員の賃金の引き上げが行われた。同時に、94年に出された「経済適用住房」の建設と住宅の公的積立金制度も拡大するようになった。99年に国家建設部が「都市廉租住房管理弁法」を公布・実施した。これによって、都市戸籍を持つ低所得者が「廉租住房」を低家賃で借りられるようになった。また、2012年「公共租賃住房管理弁法」が公布され、都市戸籍と関係がない中・低所得者向けに「公共租賃住房」を提供する制度が開始された<sup>15</sup>。こうして、中国の階層別住宅供給体系(表1-2)が確立された。

表1-2 中国の階層別住宅供給体系

供給対象	中・低所得者	高所得者
分譲タイプ	経済適用住房 <sup>16</sup> 、限価房 <sup>17</sup>	商品住宅
賃貸タイプ	廉租住房 <sup>18</sup> 、公共租賃住房 <sup>19</sup>	

出所：蔡(2015)、24ページに基づき、筆者作成。

ここで注意すべきは、表1-2はあくまで中国政府の理想的な住宅制度の枠組みを示したものであり、実際には、現在、中国の住宅供給の大部分は市場に委ねられているということである。つまり、高所得者向けの商品住宅が全住宅の90%以上シェアを占めているのに対し、政府が建設・提供する中・低所得者向けの保障性住房(経済適用住房、廉租房、限価房、公共租賃住房の総称)の不足が著しくなっている。近年、中国経済の高成長がもたらした収入格差の拡大と住宅価格の高騰により、購買力の乏しい中・低所得者の住宅難の問題がますます

<sup>14</sup> 保障性住房は、中・低所得者向けの住宅で、「廉租住房」、「経済適用住房」、「限価房」、「公共租賃住房」の四種類に分かれる。

<sup>15</sup> 蔡「2015」、465ページ。

<sup>16</sup> 経済適用住房は、中低クラス収入層向きで、①都市戸籍を持っている、②現在の住宅面積が15㎡以下、③家庭収入が月2,300元以下、などが条件。

<sup>17</sup> 限価房は、中クラス収入層向けで、例えば北京では三人家族の場合、①年収8万8千元以下、②住宅の一人あたり使用面積が15㎡以下、③家庭の純資産が57万元以下などが条件。

<sup>18</sup> 廉租住房は、都市における最低生活保障のための賃貸住宅で、①申請者は40歳以上、②現在の住宅面積が7㎡以下の困難な家庭、③少なくとも一人は非農村戸籍を持っている。④最低生活保障を六ヶ月以上利用、などが条件。

<sup>19</sup> 公共租賃住房は、大学新生や地方から引っ越してきた労働者で、住宅のない人々を対象にしている。



す顕在化してきた。住宅は、人々にとって心のよりどころを獲得し、身を落ち着ける場所であり、家族を養育することのできる場所でもある。人口の多い中国では、中・低所得者の住宅問題が解決されなければ、社会の安定と経済発展に大きなマイナスになる。したがって、長期的に収入格差が拡大しつづける下で、政府が中・低所得者向けの住宅政策を策定することは、住宅市場の発展と社会の安定にとって、不可欠の課題となっている。

## 2. 中国の住宅金融制度

以上のように、改革開放以降、中国における住宅の供給方式は国家・企業・単位が低い家賃で供給する形から、市場による供給へと転換した。その過程で、1994年以降、中国でも住宅金融制度が形成されてきた。中国の住宅金融制度には、公的領域としての住宅公積金制度と、私的領域としての商業銀行住宅ローン制度がある<sup>20</sup>。この住宅金融制度の設立は、政府、各企業が引き受けた従業員への福祉的な負担を減らすことに対して、大きな役割を果たしている。

中国の住宅公積金制度は、公的住宅金融制度として、1991年にシンガポールの「中央公積金(Central Provident Fund)を模倣し、最初に上海で導入された。上海での実施の結果が比較的良好だったことから、94年に政府が公布した「決定」で中央政府の重要な方針として正式に採用され、その後、主要都市に徐々に普及した。98年になって、政府が従来の「住宅の実物分配制度」を全面的に停止したことを背景に、99年に国務院が「住宅公積金管理条例」を公布・実施し、住宅公積金制度は全国的に整備された。

この制度は、都市戸籍を有する都市勤労者に対して、住宅問題を解決するため設立された強制加入の仕組みである。日本の公的年金制度と類似した積み立て方式で、その年金還元融資制度と酷似している。この制度では、直轄市、各省・自治区人民政府の所在市及び区を設立している市もしくは地区、州、盟に「住宅公積金管理委員会」が設立され、同委員会が積み立てられた資金の管理機関となる。実際に業務を担うのは定められた地域の「住宅公積金管理センター」で、センターは当地人民政府直属機関で事業単位である<sup>21</sup>。各地の公積金管理センターが行っている業務は、加入者の公積金口座の管理、加入者への融資と返済の管理作業である。公積金センターは収集した公積金を自ら運用できず、商業銀行に預託する。預託できる銀行は、従来国有商業銀行の中国建設銀行のみであったが、次第に他の国有商業銀行、地方銀行にも拡大された。公積金センターは加入者の公積金の状況だけを管理し、公的住宅の建設と融資に公積金の運用利益を利用できる。実際に資金の運用は業務委託の方式として商業銀行に委ねている。各単位に所属する従業員が毎月の給与から一定の割合を自身の公積金口座に強制的に長期にわたり積み立てていくと同時に、単位も同額を従業員の公積金口座に積み立てていくことにより、従業員の住宅公積金が貯蓄される<sup>22</sup>。

公積金の使用に関しては、一般的に各従業員は住宅の購入時、個人の公積金口座から資金を引き出して使用することができる<sup>23</sup>。退職の場合は、用途を問

<sup>20</sup> 蔡(2015)、467 ページ。

<sup>21</sup> 中国において事業単位とは、国・政府が設立する学校、病院、研究機構などの非営利性組織を指す。日本の独立行政法人に相当。

<sup>22</sup> 中岡(2007)、197 ページ。

<sup>23</sup> 今井(2000)、89 ページ。

わず一括して引き出すことができる。ただし、自己の公積金だけで住宅購入の資金を賄い切れない場合は、公積金からの借入れを申請することも可能である。また、住宅公積金制度に参加している企業は、一定の条件を満たせば、公積金からの借入れを従業員向け住宅の建設資金に充当することもできる。さらに、公積金を保障性住房建設向け融資に充当することも認められる。

しかしながら、近年、経済高成長がもたらした住宅価格の急騰により、住宅公積金制度を利用して受ける融資では、住宅購入のすべてを賄いきれないという問題がますます顕在化してきた<sup>24</sup>。また、住宅購入に際して、公積金の借入れを申請する際、地方によってその限度額が異なることも問題となっている。こうした事態を受け、2004年から上海を始めとして、各地の住宅公積金管理センターが融資限度額の引き上げを行った。ここでは、上海市の事例を挙げよう。2005年に上海市では、自ら居住するために、初めて住宅を購入する場合、それまで10万元しか融資を受けることができなかった限度額を20万元に拡大した。さらに、2015年度になって、上海市住宅公積金管理委員会が公布した「上海市住宅公積金貸付の限度額及び中古住宅貸付の年限を調整することに関する通知」により<sup>25</sup>、個人的な融資限度額は30万元から50万元に引き上げられた。

このように、近年、住宅公積金制度からの融資限度額は拡大傾向にあるものの、依然として、商業銀行からの融資のほうが、住宅購入全額に占める割合が大きいのが実状である。また、住宅価格の上昇に伴い住宅公積金制度の役割が低下する一方、住宅の実需の増加により<sup>26</sup>、個人向けの銀行ローンの重要性がますます増大している。

表 1-3 住宅ローン金利(普通の年金利)

短期	6ヶ月以内(6ヶ月も含む)	5.1%
	6ヶ月から1年以内(1年も含む)	5.1%
中期	1年から3年(3年も含む)	5.5%
	3年から5年(5年も含む)	5.5%
	5年以上	5.65%

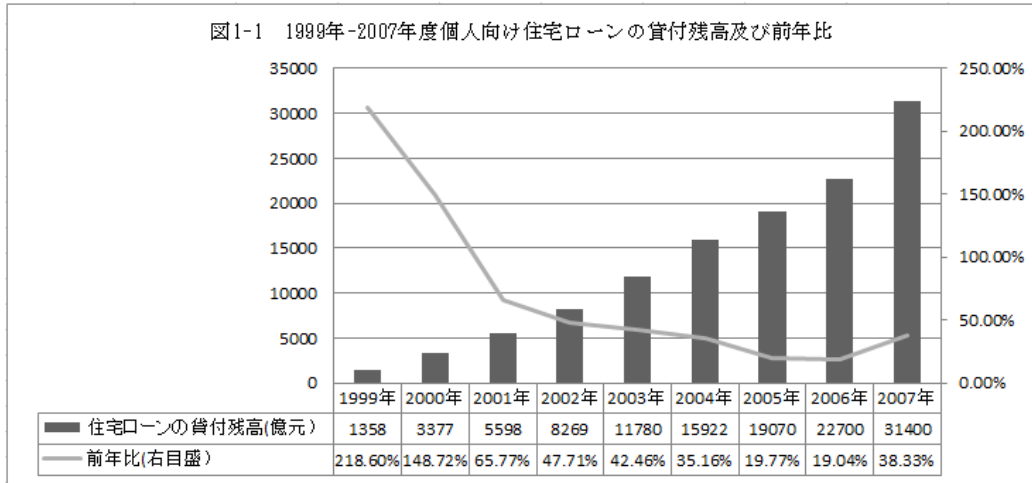
出所:中国人民銀行HPより、筆者作成。

1997年より、銀行による個人向け住宅ローン業務は開始された。この業務を行っている銀行は中国四大国有商業銀行(中国銀行、中国建設銀行、中国工商銀行及び中国農業銀行)のほか、137行ある都市商業銀行である。個人向け住宅ローンに関しては、四大国有商業銀行が占めているシェアが大きい。住宅ローンの融資金利は中央銀行に位置づけられている中国人民銀行によって定められる。表1-3は、2015年5月11日に中国人民銀行が設定した住宅ローン金利である。住宅ローン金利は変動金利で、中国人民銀行が定めた「金融機構人民幣貸付基準利率」であるため、全国の銀行一律である。また、その限度額は住宅価格の80%で最大返済期間年数は30年である。

<sup>24</sup> 中岡(2007)、197-198 ページ。

<sup>25</sup> 「关于调整本市住房公积金贷款额度上限和二手房贷款年限的通知」沪公积金管委会〔2015〕2号公文書により <http://www.shgj.com/html/zcjd/2015fktqgjzffz/2015zltqzcwj/79655.html>

<sup>26</sup> 住宅に関する実需とは、①都市化による人口増加の需要、②居住環境改善の需要、③結婚需要などを指す。



出所: 中国人民銀行調査統計司及び国家統計局の統計データより、筆者作成。

1999年から、商業銀行による個人向けの住宅ローンが拡大した。図1-1は1999年から2007年にかけて、9年間の個人向け住宅ローンの貸付残高を示す状況である。この表から見ると、この9年間の個人向け住宅ローンの貸付残高の伸び率は年々に低下しているが、貸付残高額は着実に増加している。2004年に四大国有商業銀行による個人向け住宅ローン貸付は1兆2,697億元に達し、全国の全個人向け住宅ローンの80%を占めた。またその年の増加分は4行併せて2,770億元であったが、それは全国の68%を占めた。これは、中国の個人向け住宅ローン貸付の顕著な特徴になっている<sup>27</sup>。

金利が全国の銀行で一律であること、四大国有商業銀行が個人向け住宅ローンの8割以上を提供していることから分かるように、中国の住宅金融制度は、中国政府によって管理されている。住宅市場の安定と金融機構の安全を確保するためというのがその理由である。

以上、中国の住宅金融制度について詳しく述べた。次に、こうした制度の下で、上海市を例として、中・低所得者が住宅を買うケースについて考察してみよう。2012年の時点で、上海の平均年間家計所得は120,564元である。北京大学中国社会科学調査センターが発表した「中国民生発展報告2012」によると、2010年の中国の住宅一戸あたり床面積は116.4㎡である。しかし、中国政府は90㎡以下の住宅を推奨している。この90㎡の住宅を購入する場合、同年の上海市の住宅平均価格は13,870元/㎡であるため、約125万元が必要である。住宅公積金を使えば、ルール上ローンの最高限度額は60万元であるため、頭金は65万元になってしまうが、これは家計年収の約5.39倍である。平均的家庭がその年収の半分を貯めて、約11年後にようやく頭金を支払える計算となる。つまり、事実上、一般の家庭は、住宅公積金を使っても住宅購入費を支払うことができない。

そこで、一般的な家庭は組み合わせローン(住宅公積金と商業住宅ローンを一緒に使う方法)を使う。頭金は最低30%であるので、上記の計算例に当てはめると、37.5万元となる。住宅公積金のローンは60万元、商業ローンは27.5万元となる。住宅公積金4.7%と商業銀行ローン7%の利子により、最高年数30年のローンの返済計画の場合は、毎月約4,941元、毎年約59,292元となる。この場合、37.5万元の頭金はこの家計の年間所得の3.13倍である。その後所得が不変

<sup>27</sup> 中岡(2007)、199 ページ。

とすると、一年あたりのローン返済の負担は、一年の家計所得の49.18%すなわち約半分を占める<sup>28</sup>。

この事例から分かるように、現行の住宅金融制度の下では、中・低所得者にとって、住宅購入は難しい。これに対して、高所得者は頭金の支払能力と住宅ローンの返済能力が高いため、住宅公積金を比較的利用しやすい。このように、所得階層間の不公平が生じている。こうした都市部の住宅難問題を解決するために、中・低所得者に対して、いかに住宅購入資金を供給すべきか、また、政府と商業銀行はいかなる役割を果たすべきかといった点が、現在の住宅金融制度をめぐる論点となっている。

---

<sup>28</sup> 蔡(2015)、477-478 ページ。

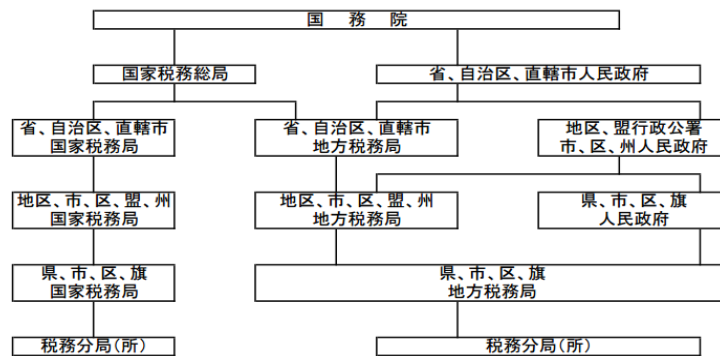
## 第二章 土地・不動産業と中央・地方政府の関係

～土地・不動産業と関わる中央・地方政府の税制問題の側面から

第一章では、法制度の形成の側面から、中国における不動産市場の形成の背景を明らかにした。ところで、ここ数年の中国経済を振り返ると、土地・不動産業に関連する問題が頻発している。これは、大量の農業用地が建設用地に転用され、食糧確保が不安視されるようになったこと、開発差益ばかりを優先する地方政府が農民の利益と生活を顧みない野放図な収用をして、大量の「失地農民」が生み出されていること、中央政府が中・低所得者向け保障性住宅の供給政策を打ち出しても、同住宅用に土地所有権を無償提供するのを地方政府が拒み、土地所有権を入札価格の高い不動産業者に譲渡するため、結果として高級住宅が大量供給されてしまっていることなどである。この問題の背後には、中国の財政が「土地・不動産関連収入」に強く依存しているという構造問題がある<sup>29</sup>。そこで、本章では、土地・不動産業と関係している税制の視点から、土地・不動産業と政府との関係を考察したい。

### 第1節 中国財政制度の変遷

図2-1 中国の財政関係政府組織図



注 1) 国家税務総局は、国家税務局系統に対して垂直的な管理を行うほか、省級人民政府と共同で省級地方税務局に対して二重の管理を行う。

2) 省以下の地方税務局は、上級の税務機関と同級の人民政府が二重の管理を行う。

出所：吉岡(2008)、118ページ。

1950年以降、計画経済体制の下では、政府収入は中央政府に全て帰属し、地方政府の予算さえも中央政府が掌握していた。つまり、中国の財政は、「中央統収・統支」という中央集権体制の下で運営されていた<sup>30</sup>。1978年改革開放以降、中国経済は従来の計画経済体制から社会主義市場経済体制に転換した。こうした経済制度の下で、市場競争原理が導入されたことを背景に、以前の計画経済時代に歳入の中心を占めていた国有企業が競争力を失い、企業経営の利潤が急速に減少したため、政府は深刻な財政難に陥った。

そこで、この問題を解決するために、中国政府がそれまでの高度に中央集権的な財政制度の改革を行い、地方政府への財政権の分散と利益の移譲、いわば

<sup>29</sup> 劉(2013)、1ページ。

<sup>30</sup> 「統収・統支」とは、改革開放以前、全国財政収入を基本的に統一して中央政府に集中させ、地方に移転させていた状況を指す。したがって、予算管理は中央に高度に集中し、地方には財政権限があたえられなかった。地方政府は、財政面でのインセンティブが低かった。吉岡(2008)、114-116ページ。

地方分権を進める目的で「財政請負制」という財政制度を実施した。「財政請負制」とは、地方政府が中央政府と契約を結ぶことにより決められた範囲内で財政収支を請け負うという制度である。つまり、この制度では、中央政府が財政収支をコントロールする従来の財政制度と比較し、地方政府が財政収入の一部を保留できるようになり、財政権が一部地方へ移譲されるようになった。

表2-1分税制による中央と地方の財源配分体系

中央税	地方税	中央と地方共有税
1. 関税	1. <u>営業税</u>	1. <u>増値税</u> —中央75%、地方25%
2. 税関が代理徴収する消費税と増値税	2. <u>企業所得税</u>	2. 資源税
3. 車両取得税	3. <u>個人所得税</u> <sup>31</sup>	海洋石油資源税は中央に帰属する。その他の資源税は地方に帰属する。
4. 中央所管の国有企業所得税	4. <u>都市部土地使用税</u>	3. 証券取引税
5. 鉄道業、銀行・保険などの金融業の営業税、所得税	5. <u>固定資産投資方向調節税</u>	中央50% 地方50%
	6. <u>都市維持建設税</u>	
	7. <u>房産税(現在まだ実施していない)</u>	
	8. 車両船舶使用税	
	9. 株取引の印花税	
	10. 家畜屠殺税	
	11. 農業牧畜税	
	12. 農業税(2006年1月1日より廃止)	
	13. <u>耕地使用税</u>	
	14. <u>契約税</u>	
	15. 農業特産税	
	16. <u>土地増値税</u>	
	17. <u>国有土地有償使用収入税</u>	

出所:1993年国務院が公布した「分税制財政管理体制を実施することに関する決定」により、筆者作成。

財政請負制が実施されるにつれ、財政権を与えられた地方政府は財政収入の増加や財政資金運営の効率性などに対し積極的に取り組むようになった。これが、地方経済の活性化に対して、大きな役割を果たした。しかし一方で、この財政の地方分権化には様々な弊害も伴った。その一つが、国家財政に占める中央財政収入の割合が低くなったことに伴い、中央政府の財政上のマクロ・コントロール機能が低下したことである。中央政府による財政権を通じた地方に対するコントロール機能の低下は、医療・教育などといった国民の生活と関係している非常に重要なサービスの供給や貧困・失業対策において、地域間経済格差を拡大させた。結果として、財政請負制がもたらした中央政府がマクロ経済を調整する手段も減少したこの問題を解決するために、中央政府は1994年に中央と地方の収入を区分する「分税制」を導入した。分税制の下では、税収を税目別に、中央税、地方税、中央と地方の共有税に3分類し(表2-1)、徴税機関も中央税と共有税を所管する国家税務局と、地方税を所管する省政府に属する地方税務局に分割し、これまで地方依存の強かった徴税体制を変革した(図2-1)。分税制の実施後、分税制の制度不備を改善しつつ改革を行いながら現在に至っている。

<sup>31</sup> 企業所得税と個人所得税は、2002年より共有税となり、2003年度は、中央50%、地方50%で、2004年度から、中央60%、地方40%となる。

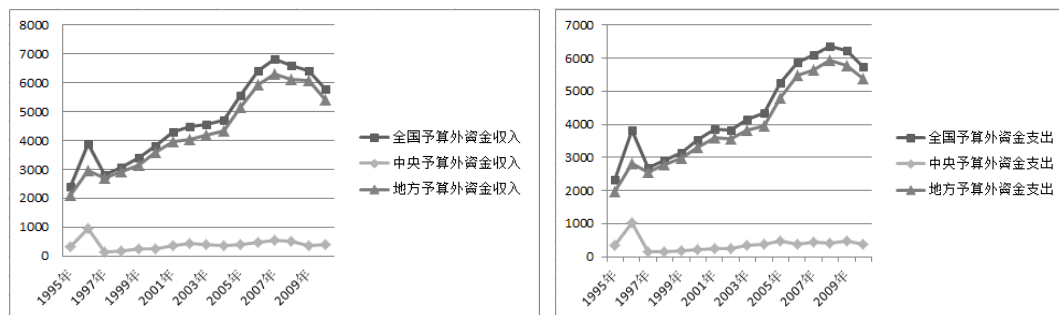


## 第2節 分税制による土地・不動産に依存する地方政府の「土地財政」の拡大

1994年分税制の実施以来、土地・不動産関連税収のほとんどは地方政府の財政収入となった。中央政府が所有するのは共有税の部分だけである。特に、1999年以降、不動産の急成長とともに、不動産からの税収は急速に増えている。土地・不動産に関連する税収には、中央所管の国有企業所得税、営業税、企業所得税、都市部土地使用税、固定資産投資方向調節税、都市維持建設税、房産税、耕地使用税、契約税、土地増値税、国有土地有償使用収入税などがある(表2-1の下線部)。その中で、2002年から企業所得税と個人所得税は共有税となった。

分税制は中央・地方財政の関係で、予算内の財政収入についての規定である。しかし、もう一つの重要な財源としての予算外資金については明確に規定していない。一方、例年の中国統計年鑑から見れば、地方財政を分析するデータは不十分である。これは予算外資金が存在するからである。予算外資金とは文字通り国家予算を経由せず、予算外で運用されている資金である。すなわち、地方財政部門及び予算対象としての行政・事業単位が自主的に収支を管理できる資金である。中国統計年鑑から見ると、予算外収入と支出の中で、中央政府が占める割合は非常に低いことが分かる(図2-2)。残りの大部分は地方政府が管理している。これは中国財政制度の大きな特徴となっている。

図2-2 1995年-2010年中央と地方予算外資金の割合(億元)



出所:中国統計局のホームページより、筆者作成。

土地・不動産と関連するものは税金として予算内収入になるのに対して、土地関連のものは費用として予算外資金なる。土地と関連のある諸費用としては、土地出讓金(讓渡金)、土地徴収管理費、耕地開墾費、土地登記費、不動産質量監督費、土地復墾費などが挙げられる<sup>32</sup>。これらは地方財政の予算財政に入る。そして、この中で飛び抜けて金額が一番大きいシェアを占めているのは土地讓渡金である<sup>33</sup>。土地讓渡金とは、土地使用権変更に伴い、政府が使用期限と面積に基づいて徴収する費用である。土地讓渡金には、土地の使用費及び使用権変更がもたらした諸費用である<sup>34</sup>。

任哲によると、分税制以前、1989年の土地出讓金は、中央政府が40%、地方政府が60%を占めており、その収益は中央と地方政府が共有するものであった。その後、中央政府の比率は徐々に低下し、1992年には5%のみとなった。1994年分税制の実施された、1994年度の全国で徴収された土地出讓金は2000億元で、

<sup>32</sup> これらの諸費用は、統計年鑑で反映されていない様々な名目で徴収された費用で、全国的な統一基準がなく、各地方政府が各自に条例を作って、費用を徴収している。

<sup>33</sup> 任(2012)、49-83 ページ。

<sup>34</sup> 土地徴収費用、住民移動及び土地整備費用などである。

そのうち中央財政に入ったのはわずか5億元であった。94年の分税制改革で、土地出讓金は全て地方財政に入ることと規定されることで、「以地生財」というインセンティブが完全に地方政府に渡されることになったのである<sup>35</sup>。その結果、地方における土地譲渡が急速に進み、それに伴って譲渡金も急増して、地方財政の重要な部分となった。だが、ここで注意すべきは、土地出讓金について、政府機関が統計・作成した具体的なデータはなかったため、研究者によって、提示された数字はかなり異なるということである。「土地出讓金の収入は1999年の114億元から2005年の3,700億元に急増している」と提出する学者もいれば、「1994年で、土地出讓金は全て2,000億元に達した」と主張する研究者もいる。いずれにしても、分税制改革以降、土地出讓金が大きく増加したこと及びその金額が膨大である点は事実である。

一方、地方政府にとって、不動産業が発展すれば不動産関連税収が増加するだけでなく、土地出讓金を徴収することで予算外収入も大きく増える。したがって、土地出讓金は地方政府が成り立つ重要な柱となっている。不動産業の振興は、経済成長の促進に一定の役割を果たしたものの、さまざまな弊害も指摘されている。上述のとおり、地方政府が土地・不動産関連税収を増やすため、土地使用権の無償提供が求められる中・低所得者向けの「保障性住宅」用よりも、高所得者向け「商品住宅」用の土地供給を優先することもそのひとつであり、このような住宅供給構造の歪みは社会不安の増加を拡大させている。また、地方政府による暴力的かつ強制的な土地収用を背景として、抗議の焼身自殺などの大規模な暴動が近年、中国各地で多発しており、ますます社会的な不安が表面化しつつある。

---

<sup>35</sup> 「以地生財」とは、地方政府が土地使用権の譲渡を通じて、お金を儲けるという意味である。このような土地・不動産関連収入に強く依存する地方財政は、中国で「土地財政」と呼ばれている。任(2012)、73ページ。



### 第三章 中国不動産業形成と発展

表 3-1 中国不動産業における制度の歴史的な沿革及び出来事

中国不動産業における制度(土地制度、住宅制度、財政制度)	歴史的出来事
<p><b>1950年</b>:「中華人民共和国土地改革法」の公布。従来の封建的所有制を廃止し、土地の社会主義公有制を導入、土地は農民個人所有のものに。</p> <p><b>1950年から1978年にかけて</b>:中国の財政は「中央統収・統支」という中央集権体制の下で運営。</p> <p><b>1954年</b>:「五四年憲法」が中国の第一部憲法として制定。全国的に土地所有形態の社会主義的改造が進む。</p> <p><b>1955年</b>:「現在の都市部私有家屋の基本状況及びその社会的改造に関する意見」の公布。</p> <p><b>1978年</b>:改革開放政策の開始。社会主義市場経済が開始され、不動産の私有化が打ち出される。</p> <p><b>1978年以降1993年にかけて</b>:「財政請負制」が実施。</p> <p><b>1980年</b>:鄧小平の住宅問題に関する重要な談話。</p> <p><b>1982年</b>:現行の「憲法」が制定。</p> <p><b>1986年</b>:「中華人民共和国土地管理法」の公布。</p> <p><b>1988年</b>:「全国都市住宅制度改革の分期分批進行に関する実施法案」の公布。</p> <p><b>1990年</b>:中華人民共和国城鎮国有土地使用権払下げ及び譲渡暫行条例が配布され、土地使用権払下げの用途別の最高期限が規定され。</p> <p><b>1991年</b>:「中国住宅公積金制度」を最初に上海で導入。</p> <p><b>1994年</b>:①「国务院の都市部住宅制度改革を推進することについての決議」の公布。都市住宅制度改革が全面的に展開。「住宅公積金制度」を中央の重要な方針として正式に採用。②中国の財政は「財政請負制」から、「分税制」へ転換。③「経済適用房」の建設が拡大。</p> <p><b>1997年</b>:銀行による個人向け住宅ローン業務の開始。</p> <p><b>1998年</b>:①「国务院が都市部住宅制度改革を更に推進し、住宅建設が加速することについての通知」の発表。②「個人住宅ローン管理方法」が中国人民銀行より公布。③「中華人民共和国土地管理法」の法改正(1998年版)により、最初に土地の使用権という概念が盛り込まれる。</p> <p><b>1999年</b>:①「住宅公積金管理条例」の公布。②「都市廉租住房管理弁法」の公布・実施。</p>	<p><b>1949年</b>:中華人民共和国が建国。</p> <p><b>1950年～1953年</b>:朝鮮戦争。</p> <p><b>1978年</b>:日中平和条約の調印。</p> <p><b>1980年</b>:中国がIMFで代表権を回復。同年8月、深センを中国経済特区に指定。</p> <p><b>1985年</b>:中国各地で不動産取引所、不動産取引センターなど国家機関の性質を持つ機構が設立される。</p> <p><b>1987年</b>:中国の株式市場を深センで最初に開設。同年、中国で土地競売が最初に深圳で行われる。土地使用権の有償による譲渡が最初に実施。</p> <p><b>1988年</b>:中国初の不動産業者—「深セン国際不動産コンサル株式有限会社」が誕生。同年、万科企業が設立される。</p> <p><b>1990年</b>:中国における第一次地方不動産バブルが海南など地方都市で発生。中国政府は、初めてマクロ調整的緊縮政策を実施。</p> <p><b>1991年</b>:深セン証券取引所が正式に設立される。同年万科企業は深圳証券取引所に上場。</p> <p><b>1992年</b>:鄧小平の「南巡講話」の発表。</p> <p><b>1997年</b>:香港が英国から中国へ返還。</p> <p><b>1997年～1998年</b>:アジア通貨危機が発生。</p> <p><b>1999年</b>:中国の各地方で低廉住宅の供給が行われ、婚姻率が著しく増加。</p> <p><b>2001年</b>:北京オリンピックの誘致の成功。同年、中国はWTOの正式メンバーに。</p>

<p><b>2004年:</b>「土地管理法」の法改正(2004年版)により、土地の所有権と使用権について詳しく明記。</p> <p><b>2012年:</b>「公共租賃住房管理弁法」が公布。</p>	<p><b>2002年:</b> 万科企業が全国で住宅の開発・販売を行い、年販売面積が世界第一位となる。</p> <p><b>2005年:</b> 中国統計局は全国の住宅価格は平均 19.1%の上昇、北京は20%以上になったと報告した。一方、2000～2004年間の北京の住宅価格の上昇率は年平均0.78%であった。</p> <p><b>2006年:</b> ①温家宝が政府工作報告で「都市不動産投資規模が大きくなり過ぎ、住宅価格は過度に上昇をした。中国政府は、住宅市場のマクロコントロールを重要政策とする」と述べた。 ②中国中央銀行は貸出金利を引き上げ。</p> <p><b>2007年:</b> ①中国中央銀行が続けて3回の住宅ローン利上げを実施。②中央銀行と銀行監督会は、2戸目の住宅取得の頭金比率を上げることを通達。</p> <p><b>2008年:</b> 北京オリンピックが開催、同年アメリカサブプライムローン問題が顕在化し、中国は4兆元このぼる景気刺激策を実施。</p> <p><b>2010年:</b> 上海万博が開催。</p>
--	--

出所:魏・田村(2014)、125ページなどをもとに、筆者作成。

第1章と第2章で、中国の不動産に関わる土地制度、金融制度及び財政制度などの変遷についてみてきた。それらを整理した上で、中国の経済動向、不動産業の動向との関わりを年表で示した(表3-1)。以下、これをもとに、中国における不動産業の発展過程についてみていくことにしたい。中国における不動産業は、住宅とその周辺環境を生産・経営することを目的とした産業部門である。その業務範囲は、住宅建設の計画、設計から住宅用の建築材料や、部品の開発及び製造、そして住宅の建築施工、建設後の住宅と周辺の経営と管理などが含まれる。

表3-2のように、中国の住宅市場は一級市場、二級市場、三級市場に分類される。一級市場では、土地使用権が取り扱われている。一級市場で取り扱われている土地使用権は国家の土地管理部門により、有償かつ有期限で必要とする主体に譲渡される。

表3-2中国住宅市場の構成

	一級市場	二級市場	三級市場
内容	土地使用権の有償譲渡	土地使用権の転売、商品住宅を販売	中古住宅の販売
取引されるもの	国有土地使用権	商品住宅	旧公有住宅、私有住宅
取引方式	競売、入札、協議	販売、賃貸	売買、賃借など
市場主体	政府、開発企業(投資者)	開発企業、不動産所有者	不動産所有者

出所:佐々木(2007)、182ページ。

二級市場で取り扱われるものは、国家より譲渡された土地の上に建設された住宅である。二級市場は不動産開発企業が土地使用権転売に基づき、土地の上に物件を建設した後、法律に則って販売・賃貸する商品住宅市場である。不動

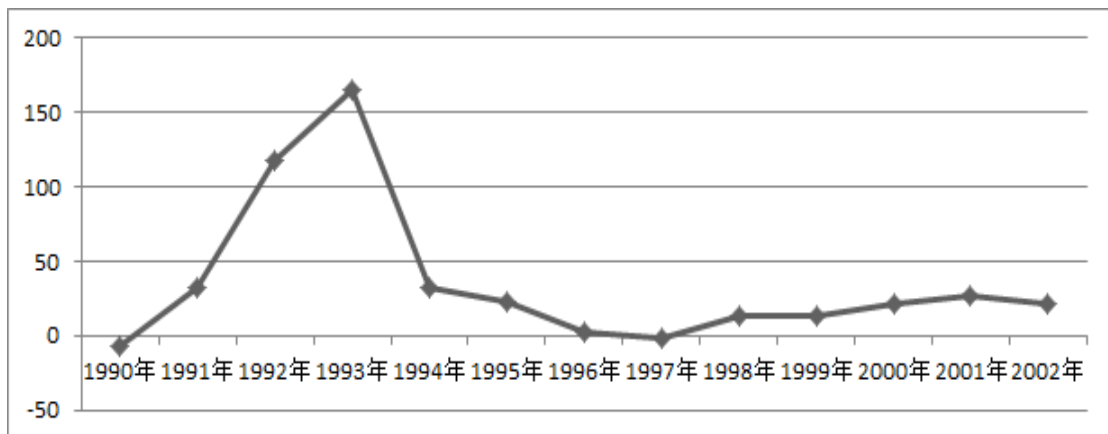
産開発企業は二級市場の参加主体となっている<sup>36</sup>。そして、三級市場は、商品住宅のストックを売買する中古住宅市場である。三級市場で既に建てられた物件を売買する主体は日本の不動産仲介会社に相当する。

以下では、各種の統計データを用いて、中国における不動産業の発展過程を詳しく述べたい。

### 第1節 中国不動産市場の形成

改革開放後の1985年頃、中国各地の地方政府が不動産取引所、不動産取引センターなど国家機関の性質を持つ機構を設立した。1987年には中国の株式市場が深センで開設され、不動産会社の資金調達も可能となった。深センでは、1982年に「深セン経済特区土地管理暫定条例」が公布されたことに伴い、すでに土地有償使用が開始されていた。その後、1987年12月に、中国で最初の土地競売が深センで行われ、土地使用権の有償による譲渡が初めて行われるようになった。翌年1988年12月に、中国初の不動産業者—深セン国際不動産コンサル株式有限会社が誕生した<sup>37</sup>。同年、後述する中国最大の不動産企業である万科企業が有限会社として設立された。

図3-1 1990年—2002年不動産投資額伸び率(%)



出所:中国統計局ホームページの統計データにより、筆者作成。

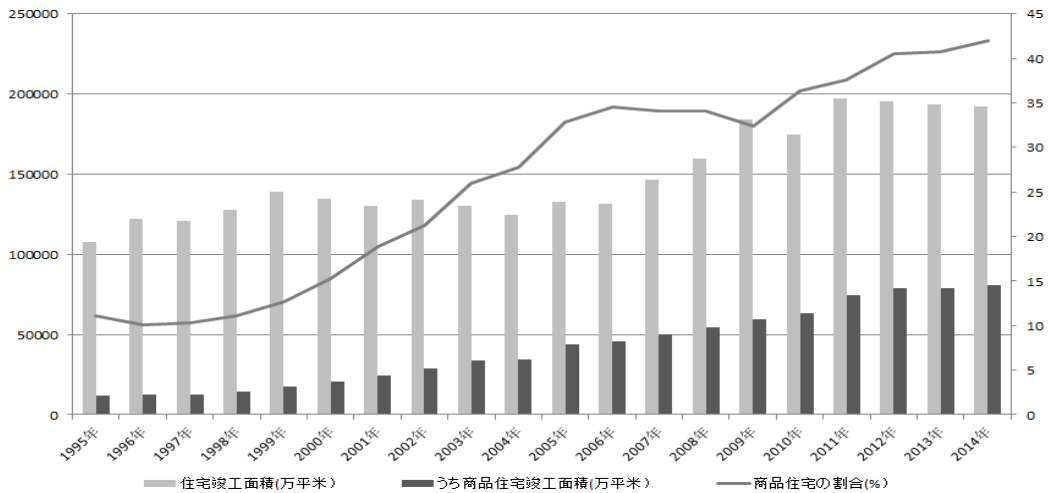
1992年の鄧小平の「南巡講話」をきっかけに<sup>38</sup>、1990年代には全国的に不動産開発が活発化し、都市部で外国企業向けのオフィスビルや高級ホテルを中心に不動産投資ブームが起きた。その結果として、不動産投資額が1992年から1994年にかけて急増加したが、不動産バブルを警戒した中央政府が金融引き締めを行い、1994年に不動産投資額の伸び率は急落した(図3-1)。その後、アジア通貨危機などの影響により、経済成長は鈍化し、1996年から1998年にかけて不動産投資は停滞した。しかし、1998年に国務院の公布した都市部住宅制度改革の政策により、都市部の住宅市場は低迷状態を脱出し、不動産市場が再び急成長の軌道に乗った。こうして、住宅の商品化が加速した。

<sup>36</sup> 中岡(2007)、181—183 ページ。

<sup>37</sup> 曹・前川(2011)、9 ページ。

<sup>38</sup> 「南巡講話」とは、鄧小平が1992年に、武漢、深セン、珠海、上海などを視察する際、「改革開放の堅持と経済成長の加速」を呼びかけたなどの、重要な声明を発表した一連の行動である。この講話を契機にして、改革開放に拍車がかかり、中国経済は高度成長の軌道に乗るようになった。

図3-2 1995年-2014年住宅竣工面積と商品住宅竣工面積及び割合



出所: 中国国家统计局HPの統計データより、筆者作成。

図3-2が示すように、全国住宅竣工面積のうち、商品住宅竣工面積が増加しつつある。全国住宅竣工面積に占める商品住宅の割合は、2001年まで10%台前後維持していたが、2005年には30%に達し、リーマンショックでやや落ち込ん

表3-3 1990年-2014年中国不動産開発企業の状況

年度	企業数	従業員の数	営業利益(億元)	純利益(億元)
1990	4400	147216	218.7	17.9
1991	5128	*	284.0	27.5
1992	13566	*	528.6	63.5
1993	28027	*	1135.9	155.9
1994	31436	705692	1288.2	167.4
1995	33482	744486	1734.8	142.8
1996	21289	703808	1968.8	18.0
1997	21286	683217	2218.5	-10.3
1998	24378	825888	2951.2	-10.7
1999	25762	880257	3028.0	-35.1
2000	27303	971942	4515.7	73.3
2001	29552	1082319	5471.7	125.5
2002	32618	1134009	7077.9	252.9
2003	37123	1205355	9137.3	430.4
2004	59242	1585428	13314.5	858.0
2005	56290	1516150	14769.4	1109.2
2006	58710	1600930	18046.8	1669.9
2007	82518	1719666	23397.1	2436.6
2008	87562	2100382	26896.8	3432.2
2009	80407	1949295	34606.2	4728.6
2010	85218	2091147	42996.5	6111.5
2011	88419	2256964	44491.3	5788.6
2012	89859	2386772	51028.4	6001.3
2013	91444	2591814	70706.7	9562.7
2014	94197	2780070	86463.8	8143.1

出所: 中国統計局ホームページの統計データにより、筆者作成。

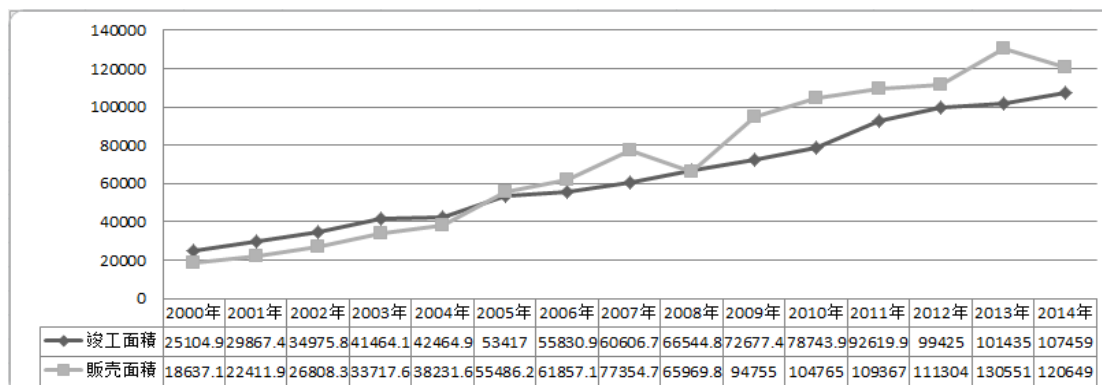
だ後、再び上昇して、2014年には42%にまで達している。1998年以降、住宅の商品化が都市部で着実に進んでいることがわかる<sup>39</sup>。

表3-3は1990年から2014年にかけて中国不動産開発企業の状況を示したグラフである。この表によると、不動産開発企業数は1990年に4400社だったものが、2014年には94,197社にまで増加した。そのうえ、営業利益も、1990年の218.7

<sup>39</sup> 中岡(2010)、169-170 ページ。

億元から、2014年の66463.8億元にまで増加し、約303.9倍に伸びた。

図3-3 2000年-2014年住宅竣工面積と販売面積の推移(万㎡)

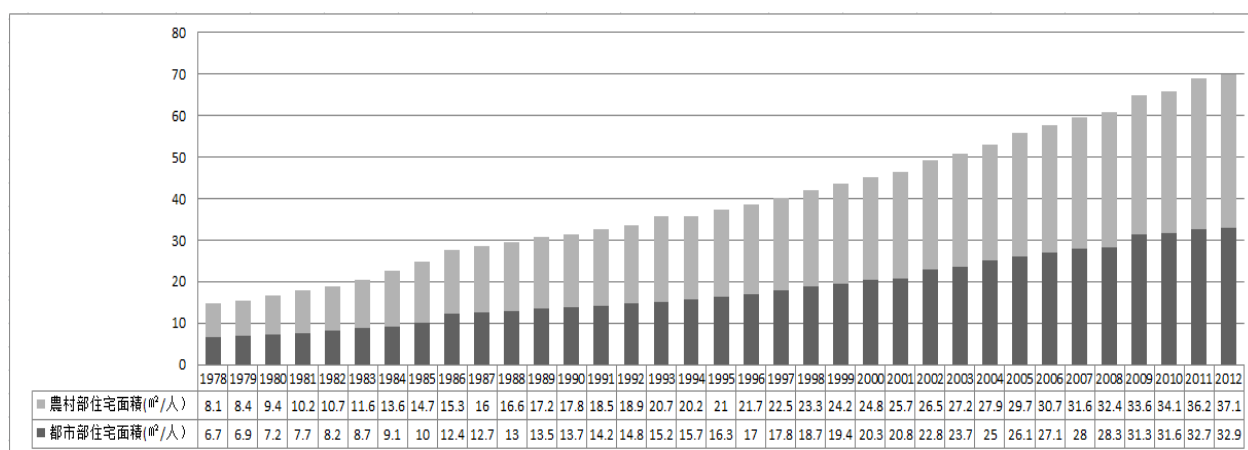


出所：「中国統計年鑑」2015年版により、筆者作成。

21世紀に入り、中国経済の高成長により、住宅市場は急速に拡大し、中国の不動産市場は急成長の時期を迎えた。2001年以後、都市部住民の実質可処分所得が持続的に増加し、預金残高も増加したことで、住宅の実質的な購買力が高まった。個人の住宅消費者が住宅市場の主体になり、中国住宅の販売面積は着実に増加した(図3-3)。都市部で一人あたり住宅面積は、1978年に6.7㎡/人であったが、2012年には32.9㎡/人となり、35年間で約4.91倍に増加した(図3-4)。

図3-5から見ると、1990年～2014年の25年間に、GDPは33.9倍、不動産販売額は301.5倍に拡大した。GDPの伸び率に対して不動産販売額の増加率がかなり大きいことが確認できる。

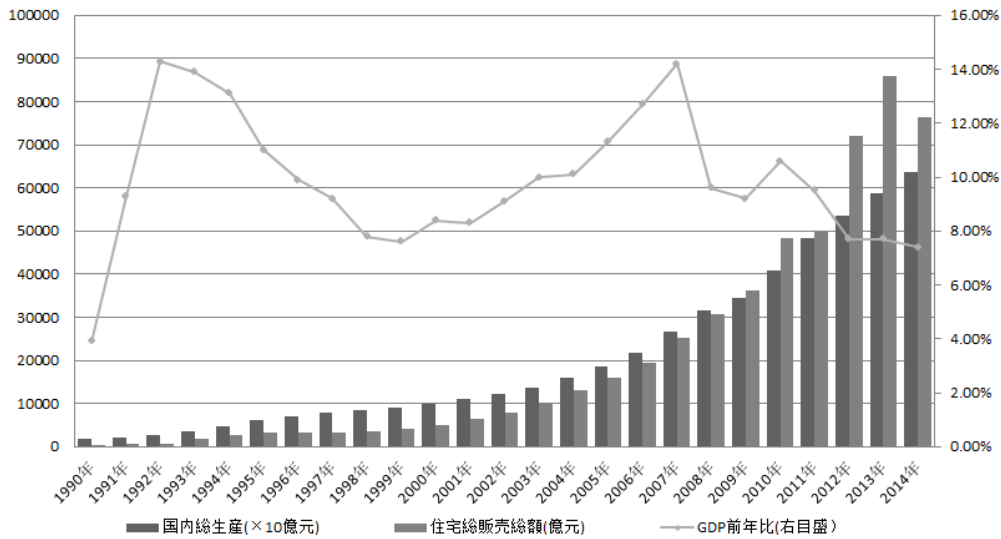
図3-4 中国都市部と農村部の一人あたり住宅面積(1978年-2012年)



出所：中国国家统计局HPより、筆者作成。

一方、2001年の中国WTO加盟、2008年の北京オリンピック及び2010年の上海万博の誘致があって、不動産開発企業は大きく成長した。「中国統計年鑑」2014年版により、不動産開発企業は2013年には全国で9万1,444社であり、1990年の4,400社から約20.8倍になった。国内企業は8万6,379社であり、香港・マカオ・台湾企業は3,391社であり、外資系企業は1,674社である。国内企業のうち、国有開発企業はわずか1,739社であり、集団企業は570社であることから、国内

図3-5 中国GDPと住宅販売総額



出所:「中国統計年鑑」各年版、中国国家统计局のデータより、筆者整理・作成。

不動産開発企業はほとんど私営企業、個人企業である。そして、2013年、全国不動産開発企業の着工した総面積は20億1,208万㎡であり、そのうち住宅の着工面積は14億5,845万㎡と、全体の約72%を占める。なお住宅以外では、オフィスビルは6,887万㎡で3%、商業ビルは2億5,902万㎡で13%、その他は11%となっている。ここで注目すべきは着工面積の伸びである。住宅着工面積は1998年に1億1,663万㎡であったのが2013年には8.77倍となった。同じく商業ビル着工面積は1998年に1,939万㎡が、2013年には13.36倍に伸びた。そのほかの着工面積も1998年に940万㎡から、2013年に2万2,574万㎡に増加し、24倍となった。以上のように、16年間で不動産開発企業による建設は着実に増加したが、中国経済が急速に発展した時期に、不動産開発企業が最も力を入れたのは住宅投資であった。

## 第2節 不動産開発企業の発展事例—万科企業

表3-4 2013年の販売額上位10社の営業利益と販売面積

順位	会社名	営業利益(億元)	販売面積(万㎡)
1位	万科企業	1,354	1,532
2位	宝利房地產(集團)	924	1,085
3位	恒大地產集團	937	947
4位	中国上海海外發展	896	931
5位	上海綠地(集團)	866	963
6位	碧桂園	798	855
7位	大連万達商業地產	844	801
8位	華潤置業	688	594
9位	世茂房地產控股	683	536
10位	綠城集團	660	603

出所:中国指数研究院HP「2013年中国房地產販売額百億企業」より、筆者作成。

上述のとおり、中国不動産開発企業は私営企業、個人企業が多数を占めている。2013年中国指数研究院が発表した「2013年中国房地產販売額百億企業TOP10」(表3-4)により、第一位を占めている万科不動産開発企業の営業利益は1,354億元である。

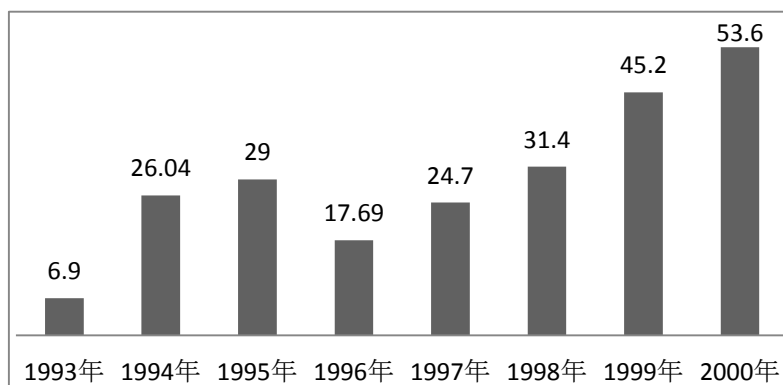
表3-5 1993年-2000年万科企業主要な開発地域

年度	一線都市	二線都市	三線都市
1993	北京、上海、天津、深セン	青島、瀋陽	*
1994	北京、上海、天津、深セン	青島、石家荘、合肥	*
1995	北京、上海、天津、深セン	青島、瀋陽、石家荘、成都	*
1996	北京、上海、天津、深セン	青島	*
1997	北京、上海、天津、深セン	瀋陽	*
1998	北京、上海、天津、深セン	瀋陽	*
1999	北京、上海、天津、深セン	瀋陽	*
2000	北京、上海、天津、深セン	瀋陽、成都	*

出所:「万科企業株式有限会社年度計算書」(1993-2000年各年版)より、筆者整理・作成。

万科企業は中国不動産を代表する大手不動産デベロッパーであり<sup>40</sup>、1984年5月に中国経済特区に指定された深センで創業した。その前身は、「深セン現代科教儀機展銷中心」で、当初はソニーなどの家電・電子製品とオフィス設備などの輸入代理販売事業に従事していた。代表取締役は王石である。1988年に、株式化改革を行ったことに伴い、同会社は「深セン万科企業株式有限会社」(現万科企業株式有限会社)に改組・改称された。1991年に深セン証券取引所に上場された<sup>41</sup>。中国で最初に株式を発行した企業のうちの一社である。当時、万科企業が携わっていた貿易関係のある事業は拡大し、製品も多種多様の産業に及んでいたが、自社ブランドの製品を作り出すことができず、事業拡大に限界があった。そこで、主力事業を転換し、不動産業に重点を移行させることにしたのである。

図3-6 1993年-2000年万科企業竣工面積(万㎡)



出所:「万科企業株式有限会社年度計算書」(1993-2000年各年版)より、筆者整理・作成。

1992年に万科企業は住宅物件開発を主要な業務とする経営ビジョンを発表した。万科企業にとって、最も早期の開発は、深センの「天景花園」、「威登別荘」及び上海の「西郊花園」などの住宅団地開発プロジェクトである。分譲住宅開発初期、万科の物件はかなり人気があった。92年から、上海、北京、天津、瀋陽、深セン、成都などで大規模が大きな住宅団地も徐々に売り出し、「万科城市花園」というブランドを確立した。表3-5により、92年の不動産業の進出以降、2000年にかけての主要な開発地域は、中国経済の先進地域に集中していることがわかる。また、竣工面積は1993年の6.9万㎡から、2000年の53.6万㎡に

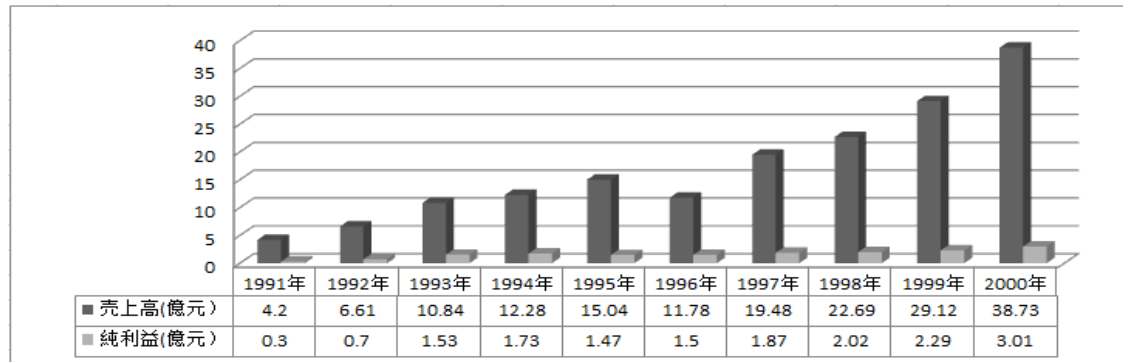
<sup>40</sup> 邵(2007)、4-7 ページ。

<sup>41</sup> 万科企業が91年にA株上場、93年にB株上場。

まで増加し、わずか8年間で約7.8倍に拡大した(図3-6)。

一方、万科企業の毎年度の計算書によると、1991年に同企業の売上高はわずか4.2億元であったのが、2000年には38.73億元と、約9.22倍となった。また、純利益は1991年に0.3億元であったのが、2000年には3.01億元となり、約10.03倍となった(図3-7)。

図3-7 1991年-2000年万科企業売上高と純利益



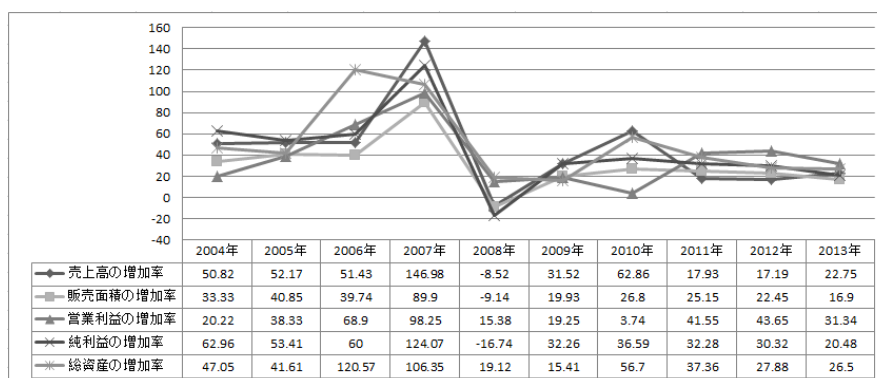
出所:「万科企業株式会社年度計算書」(1993-2000年各年版)より、筆者整理・作成。

表3-6 2004年-2013年万科企業主要な財務指標の推移

年度	売上高 (億元)	販売面積 (万㎡)	営業利益 (億元)	純利益 (億元)	総資産 (億元)
2004	92	164	76.7	8.8	155
2005	140	231	106.1	13.5	219
2006	212	322.8	179.2	21.6	485
2007	523.6	613	355.27	48.4	1000
2008	479	557	409.9	40.3	1192
2009	630	668	488.8	53.3	1376
2010	1026	847	507.1	72.8	2156
2011	1210	1060	717.8	96.3	2962
2012	1418	1298	1031.1	125.5	3788
2013	1740.6	1517.3	1354.2	151.2	4792

出所:「万科企業株式会社年度計算書」(2004-2013年各年版)より、筆者作成。

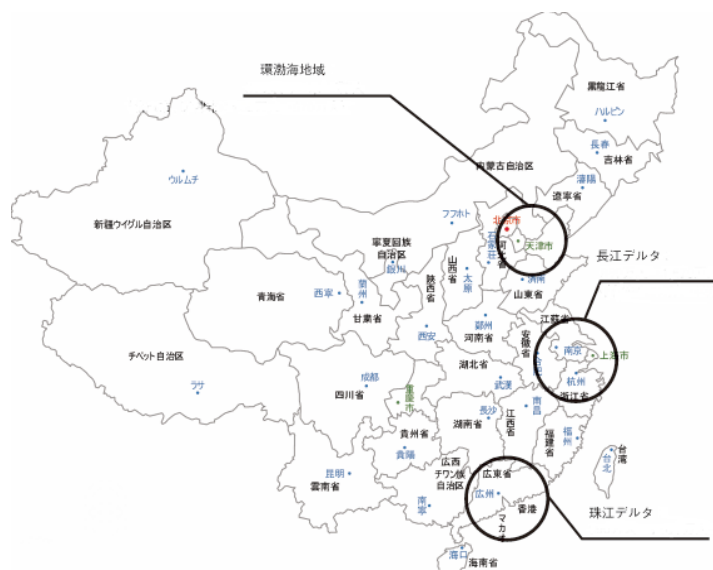
図3-8 2004年-2013年万科企業主要な指標増加率(%)



出所:「万科企業株式会社年度計算書」(2004-2013年各年版)より、筆者整理・作成。



図3-9 万科企業の開発地域



出所：ヤフーHP (<http://image.search.yahoo.co.jp/>)、2016年1月9日確認。

2001年に入り、中国経済の急速な成長及び都市化の加速に伴って、中国の不動産は急速な発展の時期を迎え、万科企業も高成長を遂げた。表3-6と図3-8を見てみると、万科企業の販売面積は2004年に164万㎡(対前年度増加率33.3%)から、2013年に1517.3万㎡(同16.9%)に伸び、10年間で約9.25倍となった。売上高は2004年の92億元(同50.82%)から、2013年に1740.6億元(同22.75%)にまで増加し、約18.92倍となった。そして純利益は2004年に8.8億元であったものが、2013年には約17.18倍となった。また企業総資産も2004年の155億元から、2013年に4792億元にまで伸び、企業の規模は10年間で31倍に拡大した。一方、万科企業の開発地域は、90年代に集中している北京、上海、深セン、青島、瀋陽などの一線、二線都市から、徐々に珠江デルタ、長江デルタ、環渤海地域まで拡大した(図3-9)<sup>42</sup>。

万科企業はこの10年ほどで、多元的に行ってきた業務を専門化し、サラリーマン、ホワイトカラー向けの住宅を建設し、その中でも立地に留意したラインナップを充実させるという方法で業務を展開している。2005年以降、万科企業は都市と郊外の周辺で一般向け住宅を建設することが業務の中心で、積極的にM&Aを通じて土地の備蓄を増やし、企業の持続的な開発能力と市場競争力を高めた。万科企業は2010年～2013まで4年連続で中国の不動産販売で首位を占めた。日本経済新聞2016年1月5日付の記事では、万科企業は高級ブランドの不動産のイメージを都市部を中心に打ち出し、2015年の販売額が2610億元に達し、14年実績比で約2割販売を伸ばしたと報じられている<sup>43</sup>。

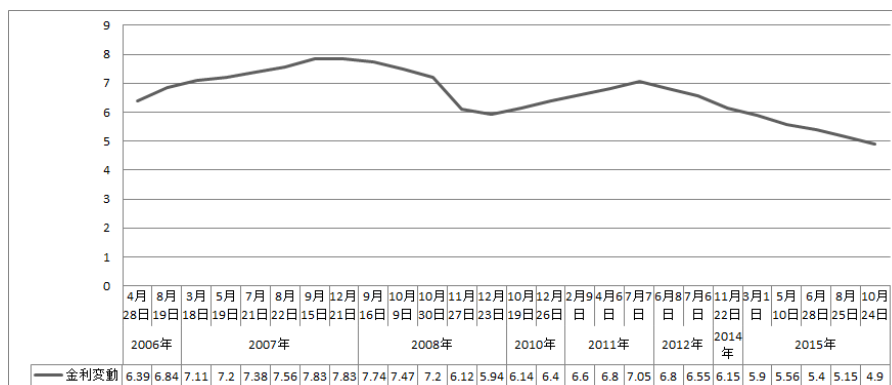
<sup>42</sup> 珠江デルタとは、中国珠江河口の広州、深セン、東莞、マカオを結ぶ三角地帯を中心とする地域である。長江デルタとは、中国GDPの22%を占める長江河口の三角洲を中心とした地域で、上海市と江蘇省南部・浙江省北部を含む地域である。環渤海地域とは、中国の渤海周辺に形成される経済圏であり、北京・天津地域、山東半島、遼寧省中南部を含む地域である。珠江デルタ、長江デルタ、環渤海地域と並び、中国においても最も人口密集且つ経済発達の地域である。

<sup>43</sup> 日本経済新聞、2016年1月5日付。

### 第3節 2001年以降、中国不動産市場の動向

図3-10 住宅ローン金利(返済5年以上の場合)

(単位:%)



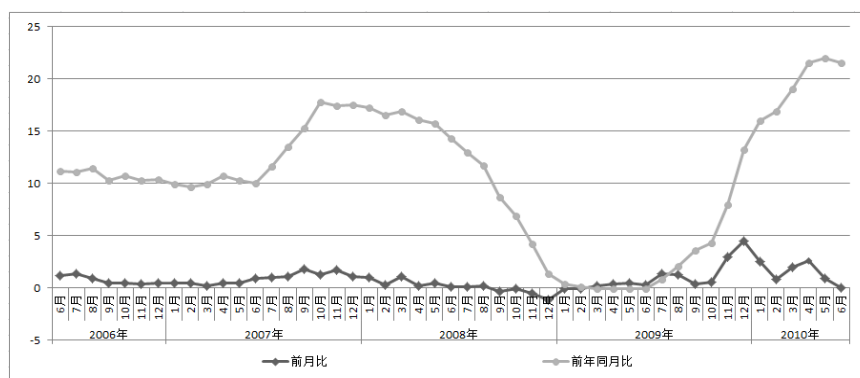
出所:中国人民銀行ウェブサイトより、筆者整理・作成。

2001年以降、空前のマイホームブームが起き、都市部特に沿海部の大都市においては住宅価格が高騰してきた。自らが居住する住宅を求めるといふ実需以外にも、住宅価格が高騰するもとの、利ざやを稼ぐために購入、転売する投機目的の不動産投資が中国の都市部全体で広まった。不動産市場の過熱は2007年3月の全国人民代表大会においても懸念されており、温家宝首相が不動産について言及した際、投機的な不動産投資については政策を講じて抑制する構えを見せた。住宅価格の高騰を抑制するため、政府が2007年を通じて6回わたる利上げを実施し、金利は2006年から1年で、6.84%から7.83%へと約1%引き上げられた(図3-10)。

住宅価格の高騰を抑制する金利政策以外にも、投機的な住宅投資を抑制するため、中国人民銀行と中国銀行業監督委員会が2007年9月に「不動産向けローン貸出の管理を強化することに関する通知」を公布した。この通知により、自ら居住するために90㎡以上の住宅を購入する場合は、頭金として少なくとも住宅価格の30%に相当する金額を一括で支払わなければならないとされた。そのうえ、貸出金利は中国人民銀行の公布している金利水準の1.1倍以上と規定された。

図3-11 2006年-2010年全国70都市の新築住宅平均価格の増加率

(単位:%)



出所:中国国家統計局のHPより、筆者整理・作成。

これらの引き締め策が実施された結果、2007年11月より全国70都市の新築住宅平均価格の増加率は前年比で低下するようになった(図3-11)。前月比の増加率でみると、2007年11月に1.7%であったのが、2008年2月に0.3%と着実に落ち着きを見せた。

2008年9月に、アメリカのサブプライムローン問題を契機とする世界的金融危機により、中国の不動産市場もダメージを受け、中央政府は政策の転換を余儀なくされた。図3-11に示されるように、2008年9月に新築住宅平均価格の増加率はマイナスに転じ、12月には-1.1%に落ち込んだ。世界的金融危機による景気の悪化を懸念した中央政府は2008年9月から3ヶ月で5回金利を下げた。これは、落ち込んだ不動産開発投資、住宅需要を喚起する緩和政策へと方向転換を行ったことを意味している。金利の引き下げのほかにも、不動産に関連する税を下げる、商業銀行が頭金を下げるといった対策がとられると同時に、同年12月に国務院が「不動産市場の健全な発展を促すことに関する若干の意見」を発表した。この政策により、2009年1月1日から年間で個人が住宅を転売する際、営業税の支払は最初の購入から5年以内から、2年に短縮された。また、個人が2軒目以上の住宅を購入する場合、2軒目も1軒目と同じ条件で購入できるようになった。これにより、住宅の転売は容易になり、不動産投機も容易になった。

2009年3月に、新築住宅平均価格の増加率は前年9月にマイナスの状態から、プラスに転じた。しかし、このように短期間に下落した価格が回復し、そしてまた上昇するという事態に対して、再びバブル経済化が懸念されるようになった。不動産市場は前年9月以来の急速な冷え込みから回復し、7月には1.4%と、1%を超えるようになった。2009年後半から2010年にかけて、世界的金融危機後の4兆元に及ぶ景気対策の実施と投機資金の不動産市場への流入などを背景に、不動産市場は再び過熱した。これに対して、2011年4月に、中央政府はこれまでにない厳しい投機抑制策を打ち出した。投機目的での2軒目の住宅購入には頭金比率を60%に、3軒目の住宅を購入する場合は、住宅ローンを利用できず、現金で支払わなければならないとされた。その結果、多くの都市で住宅価格が下落した。しかしながら、2012年に入り、住宅価格が再び小幅ながら上昇するなど、政策の効果と妥当性には賛否が交錯する結果ともなった<sup>44</sup>。

過去の政策を顧みると、価格の過熱/低迷局面において、タイミングよく引き締め/緩和策が打ち出されてきた。実際には、住宅価格の上昇局面が多かったことから、引き締め傾向が続いてきた。2015年に入り、中国経済の成長が鈍化したことに伴い、中国の不動産市場もまた調整局面を迎えた。中国国家統計局によると、2015年1~2月の中国不動産販売額は前年同期比15.8%下落した。このため、2015年3月に中国人民銀行は住宅ローン規制を緩和し、2軒目の住宅を購入する際、頭金比率が従来の60%から40%に引き下げられた。中国国家統計局が公表した2015年9月期における70大都市住宅販売価格変動状況によると、北京、上海、広州、深センの1線都市の住宅価格が対前年比ともに全面的に上昇した。深センについては、対前年同期比の伸びが38.3%となり、上げ幅が連続5ヵ月で増加した。また、1・2線都市の住宅市場の過熱は当地市民の購買力を大きく逸脱しているが、これは、住宅価格が再び投機にさらされていることを示している。都市住宅価格が実需からかけ離れて上昇する一方で、3・4線都

<sup>44</sup> 中岡(2010)、174-183 ページ。

市の住宅価格は下落を続けており、在庫の状況は楽観視できない状況にある。3・4線都市の不動産市場の需要低迷を踏まえれば、将来の長期にわたって底から抜け出すことは困難である。2015年11月に習近平は中央財經領導小組會議を招集したが、会議後のプレスリリースにおいて、習近平が不動産について「不動産の在庫を解消するためには、不動産業の持続的な発展を促す必要がある」と述べたとの記述がある。中国の不動産市場は在庫が過大であり、市場の回復は困難で、今後、住宅価格が大幅に下落する可能性が高い<sup>45</sup>。

---

<sup>45</sup> 「1線都市」とは、全国的な政治・経済活動などの社会活動で重要な地位にあり、指導的役割を備え、波及力・牽引力をもった大都市を指す。その地位や能力は主に都市の発展水準、総合的な経済的実力、波及力・牽引力、人材吸引力、情報交流の力、国際競争力、科学技術イノベーション力、交通の発達といった各方面に体现される。1線都市は生産、サービス、金融、イノベーション、流通などの全国的な社会活動の中で、牽引役を担ったりする波及効果をもつなどの主導的役割を果たす。中国で現在、一般的に1線都市とみなされているのは、北京市、上海市、広州市、天津市、深セン市などである。「2線都市」とは、自国の経済や社会に対して大きな影響力をもつ大都市を指す。その影響力は相対的に1線都市よりも小さく、主に地域レベルの影響力をもつ大都市である。都市の規模、インフラ、文化、消費といった側面をみると、2線都市には副省級の都市と沿海都市が含まれる。当該地域の他の都市よりも抜きんでている都市が多く、青島市、廈門市、西安市、長沙市などがこれにあたる。「3・4線都市」とは、比較的発達した中小都市、戦略的な意義をもつ大中市、経済規模が大きい小都市を指す。3・4線都市の区分には固定的な基準がない。行政のレベルに基づいて区分することもできれば、都市の規模、人口数によって区分することもでき、また経済発展水準や域内総生産(GDP)の規模といった基準に基づいて区分することもできる。珠海市、貴陽市、ウルムチ市、紹興市、中山市、嘉興市などがこれにあたる。

おわりに

以上みてきたように、1978年改革開放以降、中国の住宅制度はかつての計画経済時代の福利的住宅分配制度から、個人が住宅を購入する制度への転換が進んだ。1980年の鄧小平による住宅問題についての談話を契機として、中国政府は一連の住宅制度改革に取り組み、住宅供給体制の転換と住宅市場の創出につとめてきた。その転換は、一部の都市では先進的に進み、すでに1982年に深セン市では、「深セン経済特区土地管理暫定条例」の公布を契機に、土地有償使用が開始されていた。1987年には土地競売が深セン市で最初に行われ、土地所有権の有償による譲渡が初めて行われた。こうした住宅の商品化の先進地である深センを拠点に、中国最大の不動産デベロッパーに成長したのが万科企業である。

10年余りの検討・試行を経た上で、1994年に、国務院が「国务院关于深化城镇住房制度改革的決定」（国務院の都市部住宅制度改革を推進することについての決議）という公文書を公開し、さらに、1998年に「都市部住宅制度改革と住宅建設加速を一層発展させることに関する通知」という公文書を交付したことをきっかけに、全国的な住宅市場化改革が進展した。

その結果、2001年以降、空前のマイホームブームが起き、中国の不動産業は飛躍的に発展した。しかし、都市部特に沿海部の大都市においては住宅価格が高騰し、住宅・不動産が投資の対象となった結果、庶民の住宅問題が深刻化した。2009年以降中国では不動産への投資が急拡大し、不動産バブルとその崩壊リスクが議論されるようになった。近年、中央政府が住宅価格の高騰および投機目的の住宅投資の抑制に対して、引き締めたり、緩和したりする政策を実施したものの、住宅価格は依然として高い水準で維持されている。一方、「分税制」によって形成された中国財政制度のもとで、「土地財政」に依存する地方政府が土地・不動産関連税収を増やすため、大量の土地、特に農業用地を徴収・再開発することになった。その結果、国内の耕地面積が急減し、「失地農民」が急増し、近年中国各地で、土地の徴収過程に起きるトラブルは大きな社会問題となっている。そのため中央政府は一連のマクロコントロール政策を打ち出し、不動産開発ブームがもたらした住宅価格高騰と農地減少問題を解決しようとしている。しかしながら、中央政府が公布した政策の効果は十分に発揮できず、不動産と土地の問題は依然深刻である。

不動産業は中国の基礎的産業であり、その動向は金融業、製造業、建築業などの関連産業に対して大きな影響を及ぼす。中国経済の減速傾向が鮮明になるもとで、庶民の住宅問題に配慮しつつ、いかに不動産業の安定した発展を維持することができるのか。中国政府は難しい対応を迫られている。

## 【参考文献】

〈日本語〉

- 今井健一 [2000]、「中国住宅制度改革の現状と課題」『海外社会保障研究』132号。
- 渠涛「中国における土地の所有と利用をめぐる法の変容」中国法学HP(<http://www.iolaw.org.cn/showArticle.aspx?id=209>)2016年1月26日確認。
- 魏興福・田村隆善[2014]、「中国不動産業の発展と課題について」『日本経営診断学会論集』14号、124-129ページ。
- 熊谷直次 [2002]、「IT導入が始まる中国の住宅金融制度改革」『ITソリューションフロンティア』7月号。
- 胡光輝 [2014]、「中国における集団土地所有権に関する一考察」『早稲田大学比較法学』第48巻2号。
- 蔡鵬 [2015]、「改革開放以降現代中国の住宅金融制度に関する実証的一考察」『横浜国際社会科学研究所』第19巻第6号。
- 新村昌 [2014]、「最近の中国の住宅市場と住宅金融」『Housing Finance 2014 Summer』。
- 徐一睿 (2014)、「中国の経済成長と土地・債務問題」慶應義塾大学出版社。
- 曹雲珍・前川俊一 [2011]、「アジア住宅流通市場における比較分析」一般社団法人・不動産流通経営協会。
- 津上俊哉 [2013]、「中国台頭の終焉」日本経済新聞出版社。
- 中岡深雪 [2007]、「7住宅産業」『現代中国産業経済論』世界思想社。
- 中岡深雪 [2010]、「第7章住宅・不動産」『構造転換期の中国経済』世界思想社。
- 任哲 [2012]、「中国の土地政治」勁草書房。
- 日本経済新聞、2016年1月5日付。
- 符衛民 [2006]、「中国の土地所有制度」『千葉大学社会文化科学研究』12号。
- 藤村幸義・美土代研究会「中国バブル経済のからくりシリーズ 企業・経営の現場から2」勁草書房。
- 吉岡孝昭 [2008]、「中国における財政制度と中央・地方関係に関する分析」『国際公共政策研究』第12巻第2号。
- 吉富拓人 [2008]、「中国の地域別不動産価格の動向：価格変動要因と価格抑制策」『中国経済研究』。
- 劉家敏 [2013]、「土地・不動産依存の中国地方財政」みずほ総合研究所。

〈中国語〉

- 上海市公積金管理委員会「2015」、「關於調整本市住房公積金貸款額度上限和二手房貸款年限的通知」2号公文書。
- 万科企業株式有限公司編「万科企業年報(計算書)」各年度。
- 中華人民共和國國家統計局編「中国統計年鑑」各年版、中国統計出版社。
- 邵二郎 [2007]、「从万科看我国房地產開發企業的成長」首都經濟貿易大学。

〈主要参考ウェブサイト〉

- 中国國家統計局 <http://data.stats.gov.cn/index.htm>
- 中国指数研究院 <http://fdc.soufun.com/>
- 中国人民銀行 <http://www.pbc.gov.cn/>
- 万科企業HP <http://www.vanke.com/>