

中国住宅制度改革の現状と課題

今井 健一

■ 要約

改革期の中国では、企業・公共機関が所有する従業員・職員住宅の居住者への売却と新たな住宅供給体制の整備を主な内容とする都市住宅制度改革を進めてきた。改革は1990年代に入って大きく進展した。従業員・職員住宅の持ち家化は完了に近づき、高所得者向けに市場ベースで供給される商品住宅、住宅積立金により中所得者対象に供給されるエコノミー住宅、低所得者対象の低賃料公共住宅の三本柱からなる新しい住宅供給体制の整備が進められている。今後の住宅制度改革が直面する最大の課題は、中・低所得者層に対して、いかに低価格の新規住宅供給を確保するかという点である。このため、都市郊外住宅の開発と、それに伴う公共交通・教育・衛生などの都市インフラの広域整備が不可欠になるだろう。

■ キーワード

持ち家化、住宅積立金、エコノミー住宅

はじめに

1970年代末までの計画経済期の中国では、住宅整備に対する著しい投資不足のため、人々は劣悪な住環境の下に置かれていた。79年に経済改革が開始されて以降、都市住宅の整備はもっぱら、国有・公有部門が従業員・職員向けに自前の住宅を建設するという形で進められた。だがこれは企業・機関に著しい負担を課す一方、国有・公有部門に属さない人々の住宅費用を著しく高めるといって、二重の歪みをもたらした。このため中国の住宅改革は、住宅整備機能を企業・機関から切り離して負担軽減と市場活性化を促進しつつ、増加する家計貯蓄を住宅整備のファイナンスに振り向けることで居住水準を引き上げ、都市世帯の厚生水準を改善するという、二重の目的を持つことになったのである。

本稿では、1980年代以来の都市住宅制度改革の進展、現在の住宅制度の枠組みなどを整理したうえで、住宅制度改革の課題を検討する¹⁾。

I 住宅制度改革の進展

1. 住宅問題の概要

改革・開放期以前の中国では、GNPに占める住宅建設の比重はわずか1.5%にすぎなかった。その結果住環境は、人口の増加とともにむしろ悪化し、改革・開放初期には著しく深刻な状況にあった。都市の一人あたり居住面積は1949年当時の4.5m²が、78年までには3.6m²に低下した。

改革・開放期には住宅の改善は経済政策の重点の一つに掲げられ、住宅投資は急速に拡大した。80年代以降、住宅投資が総投資に占める比重は20%強、GDPに占める比重は6~8%と、先進国

並みの水準に達している。投資の拡大とともに年間住宅供給量は、経済成長を上回る伸びを実現した(表1参照)。これによって一人あたり居住面積は、70年代末時点のほぼ3倍に改善された。

しかし、国際的にみれば中国の住宅水準は、いぜんとして低い(表2参照)。都市の一人あたり住宅面積では、中国の都市平均は先進国中最低水準の日本(東京)の6割足らずにとどまっている。

都市住宅供給の絶対量の不足は、未だ解決にはほど遠い。

都市の住宅供給不足の背景にあるのは、住宅制度のゆがみである。改革・開放期に伸長した住宅投資の大部分は、国公有企業・公共機関による従業員・職員住宅の建設という形で行われてきた。都市での個人投資による住宅建設は急速に増加しているが、1990年代半ば頃までは年間新築

表1 住宅の新規建設と一人あたり居住面積

	都市新築住宅面積		農村新築住宅面積 (億m ²)	都市一人あたり 使用面積 (m ²)	一人あたり居住面積	
	(億m ²)	都市個人 (億m ²)			都市 (m ²)	農村 (m ²)
1978	0.38	n.a.	1.00	n.a.	3.6	8.1
1980	0.92	n.a.	5.00	n.a.	3.9	9.4
1985	1.88	0.63	7.22	n.a.	5.2	14.7
1986	1.93	0.72	9.84	8.8	6.0	15.3
1987	1.93	0.83	8.84	9.0	6.1	16.0
1988	2.03	0.94	8.45	9.3	6.3	16.6
1989	1.56	0.78	6.76	9.7	6.6	17.2
1990	1.73	0.65	6.91	9.9	6.7	17.8
1991	1.93	0.68	7.54	10.3	6.9	18.5
1992	2.40	0.86	6.19	10.7	7.1	18.9
1993	3.07	0.98	4.81	11.0	7.5	20.7
1994	3.57	1.23	6.18	11.4	7.8	20.2
1995	3.75	1.33	6.99	11.8	8.1	21.0
1996	3.94	1.46	8.28	12.3	8.5	21.7
1997	4.05	1.53	8.06	13.0	8.8	22.4
1998	4.77	1.82	7.99	13.6	9.3	23.7
1978～98 年平均成長率(%)	13.48	n.a.	10.95	n.a.	4.86	5.51

注：都市は建設部統計、農村は家計サンプル調査による。
出所：『中国統計年鑑(1999)』。

表2 一人あたり住宅面積の国際比較

	日本		米国		イギリス		フランス		中国	
		東京		ワシントン		ロンドン		パリ	農村	都市
一人あたり 面積(m ²)	30.6	15.8	62.6	68.7	40.2	31.9	34.6	32.4	23.7	9.3
調査年	1993年	1990年	1991年	1990年	1991年	1990年	1992年	1990年	1998年	1998年

出所：中国：『中国統計年鑑(1999)』。

その他(全国)：日本銀行国際局『日本経済を中心とする国際比較統計(1996)』。

その他(都市)：田東海編著1998『住房政策－国際経験借鑑と中国現実選択』北京、清華大学出版社。

面積の3割程度にとどまっている。市場ベースで取り引きされるいわゆる商品住宅も急成長を遂げているものの、98年時点でも年間新築面積の1割に満たない。

企業・公共機関が建設または購入した住宅は、公有住宅として従業員・職員世帯に割り当てられ、居住者は著しく低い賃料で半永久的に居住することができた。1990年代はじめの時点で公有住宅の賃料は、家計の消費支出の約0.9%を占めるにすぎなかった²⁾。維持費等を含めた住宅関連支出が都市家計の消費支出に占める比重は上昇してきているが、国際的にはいぜんとして低い水準にある(表3参照)。このため、従業員・職員住宅の建設・維持にかかる費用の支出は、企業・公共機関に過大な負担を強いることになり、住宅供給の最大の制約要因となってきた。

住宅供給不足の根本的な解決のためには、住宅制度の市場経済化と、それに伴う価格・賃料水準の上昇は不可避である。だが、人々の基本的な生活に関わる住宅という財の性格上、市場経済化により資源配分の効率化を目指すと同時に、社会的公正への配慮を欠かすことはできない。具体的には、市場ベースでの住宅購入・賃借が困難な低所得者層に対しても、一定水準の住宅サービスを保障する必要がある。

このような観点から、以下本節では、改革・開放期の住宅制度改革を概観する。さらに次節では、企業調査の結果に基づき、最近年の制度改革の実態を分析する。

表3 家計消費支出に占める住宅関連支出の比重 (%)

	1985	1990	1995	1997	1998
都市世帯	4.8	4.8	7.1	8.6	9.4
農村世帯	35.7	31.9	31.2	14.4	15.1

出所：『中国統計年鑑(1999)』。

2. 住宅制度改革の流れ³⁾

(1) 初期の住宅制度改革

住宅制度の市場経済化の必要性は、改革・開放政策の初期段階で提起された。都市住宅の売却や賃料引き上げの必要性などにふれた1980年4月の鄧小平談話が契機となり、同年6月には、党中央・国務院が住宅商品化政策の実施を正式に宣言した(「商品化」は市場での売買を可能にすることを指す)。

公有住宅売却の試みは1980年代初頭から一部地域で開始されたが、80年代半ば頃まで進捗はきわめて緩慢だった。その最大の原因は、売却価格が所得に比べ高く、賃料が旧来の低い水準に留め置かれたため、住宅の購入が経済的にみて引き合わなかったことである。

1988年にインフレが深刻化すると、対策の一環として住宅改革が重視されるようになり、公有住宅の優遇価格での売却が全国的に推進されるようになった。売却価格は一般に100元～200元/m²程度であり、標準的住宅一戸あたりでは共稼ぎ世帯の年収2～4年分に相当した。

一方、公有住宅の賃料引き上げの実施は、1985年の都市経済体制改革本格化とともにようやく始動した。87年になって住宅補助の支給と組み合わせた賃料引き上げの試行が開始され、翌88年には、国務院が賃料引き上げの方針を正式に確定した。

(2) 1990年代の住宅制度改革――

市場メカニズム導入の本格化

1991年6月に国務院は、「都市住宅制度改革を引き続き積極的かつ漸進的に推進することに関する通知」(以下、「通知」)を發出し、賃料の段階的引き上げ、公有住宅の売却、入居者の出資による住宅建設促進などの基本方針を確定した。「通知」によって中国の住宅改革は、全国範囲で公有住宅の売却と賃料引き上げを並行して実施する段階に入った。また、1991年に上海市が市の住宅制度

改革案で、全国に先駆けて、住宅建設資金の確保を目的に住宅公共積立金制度の導入を決定し、1993年末までに全国131の都市が同様の制度を導入した(住宅公共積立金制度については次小節参照)。

さらに、1993年の社会主義市場経済路線確立を受け、1994年7月に「都市住宅制度改革の深化に関する国務院の決定」(以下、「決定」)が公布された。「決定」は政府、雇用元、個人の三者が費用を分担する住宅建設投資制度の確立の必要性を強調した。供給面では、中・低所得者層を対象とする社会保障的性格を有するエコノミー住宅の供給体制と、高所得者層を対象とする商品住宅の供給体制という二本柱を整えること、住宅金融制度を整備すること、住宅公共積立金制度の普及を進めることなどの方針が打ち出された。所得階層ごとに異なる住宅政策を適用するという考え方を示したのは、「決定」が最初である。

「決定」の公布を契機に、公有住宅の売却は勢いを強めた。1997年末までには、北京・天津を除く全国の売却可能な公有住宅の6割前後が従業員・職員に売却された。これと並行して賃料の引き上げも進み、一部の地域では、共稼ぎ世帯の収入に占める賃料の比率が7~10%に達した。

住宅制度改革の急速な進展を背景に、1998年7月に国務院は、「都市住宅制度改革をさらに深化させ住宅建設を加速することに関する国務院の通知」(以下、「98年通知」)を公布し、福利的住宅分配制度の廃止に踏み切った。住宅割当制度の廃止は、1999年前半にほぼ完了した。公有住宅の売却は一層急速に進んでおり、公有住宅の8割前後は売却が完了したもようである(2000年6月末時点)。政府は売却された公有住宅およびエコノミー住宅の転売規制を撤廃し、住宅紹介所を整備するなど、住宅の流通市場の整備にも努めている。上海など住宅改革の先進地域では、賃貸市場も発展を遂げている。

1990年代に入って住宅制度改革が急速な進展をみた背景には、貯蓄の蓄積によって、売却価格・賃料の上昇に対する家計の受容能力が飛躍的に高まったことが、大きく働いている。加えて、住宅公共積立金やエコノミー住宅など、中・低所得者層向けの住宅供給を確保する枠組みが形作られたことも、住宅制度市場化の環境を整える条件になった。

3. 新たな住宅制度の枠組み

1993年の「決定」は、中・低所得者層と高所得者層のそれぞれを対象に、エコノミー住宅と商品住宅から構成される二本立ての供給体制を整備することをうたった(前節参照)。「98年通知」ではこの二つに加え、エコノミー住宅の購入さえ困難な低所得者層を対象とする、低賃料の公共賃貸住宅の整備を打ち出した。この三本柱からなる制度は、新しい都市住宅供給制度の枠組みとして確定した(図1参照)。

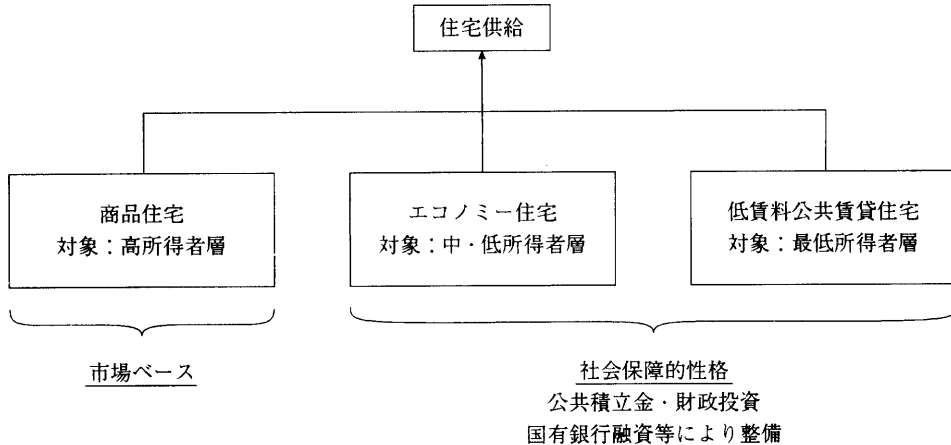
この三本柱のうち、エコノミー住宅と低賃料公共賃貸住宅は、今後の住宅制度政策の重点となるとみられる。特にエコノミー住宅制度は対象範囲がもっとも広く、現行の住宅制度の中核である。エコノミー住宅の供給を資金面で支えるのが、住宅公共積立金制度である。以下では公共積立金制度とエコノミー住宅に焦点をあて、制度の概要を紹介する。

(1) 住宅公共積立金

住宅公共積立金制度は、シンガポールの制度に倣って1991年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年の「決定」で中央の方針として正式に採用され、その後主要都市の大部分に普及している。

① 管理体制

住宅公共積立金の管理は、各市(県)に設置された住宅公共積立金管理機構が執り行う。各企業・



注：所得層の区分は、市・県行政が制定する基準による。

図1 住宅供給の三本柱体制

機関とその従業員・職員の両者はそれぞれ、当該従業員・職員の前年給与の一定比率を住宅公共積立金管理機構に納付する。積立金の所有権は、企業・機関拠出分を含め、あくまで各従業員・職員個人に帰属する。市(県)は市行政関係者、企業・機関の代表、労働者の代表、専門家などからなる住宅委員会を設置し、積立金運営の意思決定を行う。

② 積立金の使用

各従業員・職員個人は、住宅の購入や大規模改修の際、個人口座の積立金を引き出して使用することができる。退職の場合は、用途に関わらず一括して引き出せる。自己の積立金だけでは住宅購入費をまかないきれない場合は、積立金からの借り入れを申請することができる。また、住宅公共積立金制度に参加している企業・機関は、一定の条件を満たせば、積立金からの借り入れを従業員・職員向け住宅の建設資金に充当できる。さらに、積立金をエコノミー住宅建設向け融資に充てることも認められる。

③ 積立率

積立率は各地方で統一されていないが、「98年

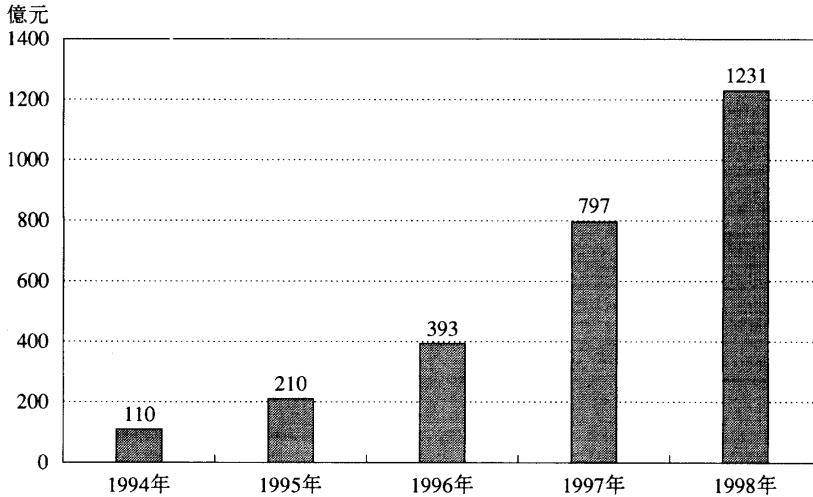
通知」では1999年末までに企業・機関と従業員・職員の積立率を共に5%以上に引き上げるという目標を打ち出した。この目標はおおむね達成されたもようである⁴⁾。上海市、北京市などの大都市では、積立率を6%~8%の水準に引き上げている。

④ 積立金の利率

積立金の利率は、低預金金利・低貸付金利を原則とする。個人口座の金利は銀行の普通預金金利に準ずる。個人が積立金から借り入れる際の年利は、北京市の例では4.59%(1年)~6.21%(25年)であり、商業銀行の住宅ローン年利を2ポイント程度下回る。

⑤ 運営状況

公共積立金制度の普及とともに、積立金の規模は急速に拡大してきている(図2参照)。1998年時点での残高は1231億元に達し、これは同年の商品住宅販売額のほぼ6割に相当する。特に上海の積立規模は133.2億元と突出している(1997年末時点)⁵⁾。1997年9月末までの時点で上海市では、累計141.27億元の公共積立金貸付を実施した。うち、73%は住宅建設向け融資、27%は世帯の住宅購入向け融資に充てられている。



出所：経済日報 1999年5月6日・7日報道による。

図2 住宅公共積立金積み立て状況

(2) エコノミー住宅

エコノミー住宅(原語は「経済適用住房」)は都市世帯総数の8割近くを占める中・低所得者層を対象としており、まさに新しい住宅制度の中核といえる。エコノミー住宅の開発主体である各地方政府は、行政手段により土地を調達し、入札によって開発業者を選定する。

① 建設財源

エコノミー住宅の建設財源は、主として次の二つである。(a)住宅公共積立金からの融資。(b)商業銀行融資。後者は表面的には商業ベースの融資であるが、実際には国有商業銀行に対して中央政府が、行政指導を通じて、毎年一定規模のエコノミー住宅建設向け融資を行うことを促している。

② 販売価格

エコノミー住宅の販売価格は、建設コスト(租税支払いを含む)に3%以下の利潤を加えた水準に制限されている。土地は行政から無償で提供されるため、立ち退き補償費など以外の土地調達費用は価格に含まれていない。このため、商品住

宅と比較して大幅に低い価格設定が可能になる。また、このほかにも政府はエコノミー住宅の建設・販売に対して、各種租税等の減免による優遇措置をとる。

③ 販売対象

エコノミー住宅の販売対象は、各地方政府が定める基準に基づく中・低所得者層に限られる。審査を経て適格と判定された世帯のみが、購入を認められる。なお、販売により建設資金を回収して住宅建設に再投入するという考え方から、エコノミー住宅は分譲のみとし、原則として賃貸は行わない。

④ 運営状況

エコノミー住宅の建設はもともと、1995年に開始した「安住プロジェクト」(原語は「安居工程」)の一環として始まった。安住プロジェクトは都市の中・低所得者層世帯の住宅問題解決を目的に、中央・地方財政からの投融資により、5年程度の期間で1.5億 m^2 の住宅を追加供給しようとする計画である。安住プロジェクトの住宅の分譲価格には利潤が含まれておらず、現行のエコノミー住宅より価格

水準が低かった。だが、安住プロジェクトによる住宅供給は、財政に多大な負担がかかるため、近年は3%の利潤を上乗せするエコノミー住宅に政策の重点が移ってきた。1998年以降、新規の安住プロジェクトは実施されていない模様である。

1998年に政府は、内需拡大政策の一環としてエコノミー住宅の建設規模を二度にわたり上積みし、通年での建設実績は当初計画の4倍の2億1242万 m^2 に達した(同年の都市新規住宅面積の44.5%に相当)。このように、エコノミー住宅の供給は増加しているが、価格が公有住宅に比べて高いため、分譲は必ずしも順調でない⁶⁾。

II 調査対象企業にみる住宅改革の実施状況

以下では1999年6月に江蘇省、四川省で国有企業100社(各省50社)を対象に実施した社会保障制度改革調査のデータを利用し、国有企業の住宅制度改革の実態を分析する。具体的には、(a)既存の従業員住宅の居住条件と企業の属性(収益性、規模、所在地など)の関係、(b)住宅改革の実施状況(売却価格等)などを分析する。比較のため日系企業を対象に実施した社会保障制度調査(有効サンプル数162社。以下、「日系企業調査」)の一部データも利用する。

1. 従業員住宅の有無

サンプル企業のうち、従業員住宅を所有していない企業は13社にすぎない。これらの企業は在職従業員数でみて比較的小さく(平均517名)、操業開始年は比較的遅い(サンプル平均1966年に対し、13社平均79年)。利潤率(税引き前利潤/総資産)は住宅を有する企業の平均(-0.11%)と比べてむしろ高く(2.77%)、自前の住宅の有無は経営業績の善し悪しとは関係ないと考えられる。地理的な格差はみられない。

2. 従業員住宅整備状況と企業規模・業績の関係

従業員住宅の整備状況と企業の規模・業績には一定の関係があることが予想される。このため、従業員住宅カバー率と一戸あたり面積という二つの指標について、企業規模・業績との関係を分析した。

(1) 従業員住宅カバー率

企業が住宅を有していても、従業員全員に行きわたっているとはかぎらない。このため、従業員住宅戸数/在職・退職従業員数 $\times 100$ によって仮のカバー率(C)を求め⁷⁾、その決定要因を調べた。カバー率を被説明変数として、説明変数には企業規模を示す二つの変数として1998年末時点の在職・退職従業員数(E)と1996～98年平均の資産規模(A)、企業の長期的な収益性の代理変数として1996～98年平均の負債比率(D)⁸⁾、さらに地域ダミー(J:四川=0、江蘇=1)を採用し、回帰分析を行った(表4参照)。

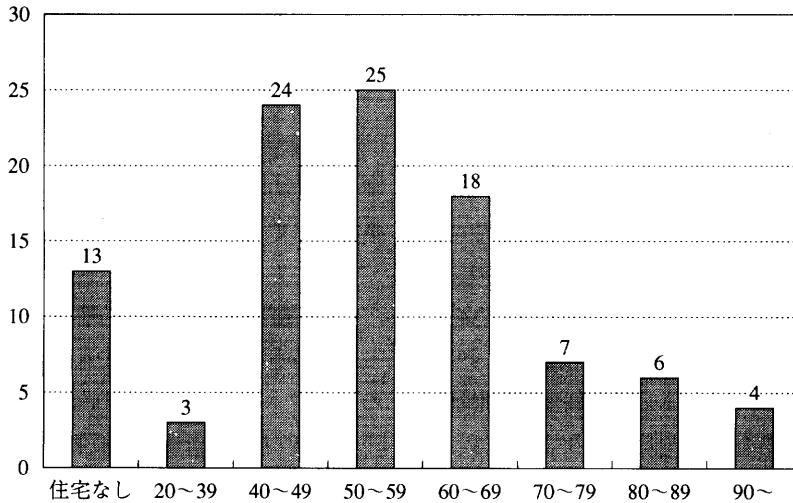
負債比率の係数は有意にマイナスであり、長期的な経営業績が住宅のカバー率に影響していることがうかがわれる。従業員数と総資産の係数は、いずれも有意ではないがそれぞれマイナスとプラスとなっている。

地域ダミーの係数は有意にマイナスである。四川との比較で相対的に市場が発達した江蘇では、外部の商品住宅に住む従業員が多いためカバー率が低くなっている可能性がある。

表4 住宅カバー率の回帰分析結果

	係数	標準誤差	t値
切片	65.2364	12.8463	5.0782*
従業員数	-0.0018	0.0019	-0.9451
総資産	0.0001	0.0001	1.3737
負債比率	-0.2816	0.1684	-1.6722*
地域ダミー	-26.8796	5.9906	-4.4870*

(R^2 : 0.201046 * 5%有意)



注：縦軸は該当企業数（以下図4～6について同様）。

図3 従業員住宅の平均面積 (m²)

(2) 一戸あたり面積

従業員住宅の質的指標としてもっとも重要であるのは、一戸あたり面積である(図3参照)。従業員住宅を有するサンプル企業の平均一戸あたり面積は58.2m²（四川61.1m²、江蘇55.4m²）であるが、ばらつきは比較的大きい(標準偏差16.0)。

一戸あたり面積の格差も、企業の規模や経営業績の格差に影響されると予想される。このため、被説明変数を一戸あたり面積(SH)とし、カバー率の場合と同じ説明変数を用いて回帰分析を行った(表5参照)。

各説明変数の係数はいずれもカバー率の場合と同様である。総資産でみた規模の大きい企業ほど広い住宅を持つ傾向があるが、従業員数の多さ

それ自体は不利に働く。地域ダミーが有意にマイナスであるのは、江蘇省の人口密度が四川省に比べて高いことを考慮すれば理解できる。経営業績の代理指標である負債比率は、係数の符号は予想と一致してマイナスだが、有意ではない。

総じて、既存の従業員住宅の水準は企業の規模・業績と正の関係があると考えられる。だが、決定係数と有意性の低さから、住宅水準の企業間格差は、企業の設立年次など、規模・業績以外の要因の影響によるところが大きいとみられる。

3. 住宅改革の実施状況

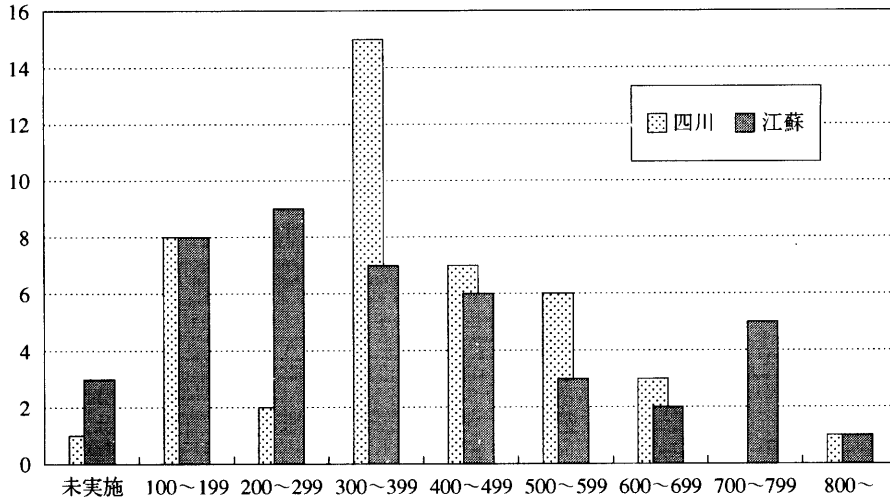
住宅改革(従業員住宅の売却)の開始年は、1992年～94年、95年～97年に二つのピークがみられ、中央レベルでの政策の動きと一致している。調査実施時点で売却を開始していない企業は4社のみであり、いずれもすでに売却を計画中である。

住宅の売却価格(勤続15年の従業員に売却する場合のm²あたり価格)は四川省が376.2元/m²、江蘇省が386.5元/m²と、大きな差はみられない。いずれの省も売却価格のばらつきはかなり大きい(図4参照。標準偏差は四川159.0、江蘇202.8)。

表5 一戸あたり面積の回帰分析

	係数	標準誤差	t値
切片	64.9519	7.1931	9.0297*
従業員数	-0.0024	0.0010	-2.2556*
総資産	0.0001	0.0001	2.0300*
負債比率	-0.0277	0.0943	-0.2943
地域ダミー	-6.5957	3.3544	-1.9663*

(R²: 0.201046 * 5%有意)

図4 従業員住宅の売却価格 (元/m²)

一戸あたりの平均売却価格は四川省2万3,000元、江蘇省2万1,397元であり、それぞれ平均年収の3.33倍、2.16倍である。

住宅の売却価格を決定する要因として、次の二つが考えられる。(a)地元の市場価格。(b)企業ごとの優遇割引率。企業が住宅の売却価格を決定する際に、市場価格をまったく無視することはないと考えられるが、同時に従業員の負担能力、企業の財務面での余力などを勘案して、一定の優遇割引率を行う。各地方の平均売却価格からの乖離率を優遇割引率の代理変数として、利潤率、平均賃金、売却開始年を説明変数とする回帰分析を行ったが、有意な結果は得られなかった。これは、価格の決定要因として、住宅の立地条件・質など、調査データに含まれていない要因が重要であるためと考えられる。

4. 賃料の引き上げ

調査実施時点で住宅の売却を完了した企業はまだ少数である。大部分の企業は一部(平均1割~2割強)の住宅がまだ売却されておらず、従来どおり居住者に賃貸されている。政府は居住者による住

宅購入を促すため、既存の従業員住宅の賃料引き上げを促進している(1節参照)。賃料の平均水準は四川が0.99元/m²・月、江蘇が1.60元/m²・月であり、所得水準の高い江蘇が四川を大きく上回る。賃料の標準偏差は四川0.70、江蘇0.58であり、ばらつきは比較的大きい(図5参照)。

給与・賃料比の平均水準は四川10.33%、江蘇11.84%である。これは1990年代初め頃の水準よりかなり高くなっているが、国際的にみればまだ低い。給与・賃料比は賃料そのものに比べてずっとばらつきが大きい(図6参照)。これは、給与と比較して賃料が硬直的であることによるものと考えられる。なお、給与・賃料比を被説明変数とし、利潤率、地域、住宅改革開始年を説明変数として回帰分析を行ったが、有意な結果は得られなかった。売却価格の場合と同様、住宅の質による差異が大きいためと予想される。

5. 住宅公共積立金制度

住宅公共積立金に参加していない企業は8社のみである。8社のうち3社は赤字であり、公共積立金の支出に耐えられないため参加していない可能

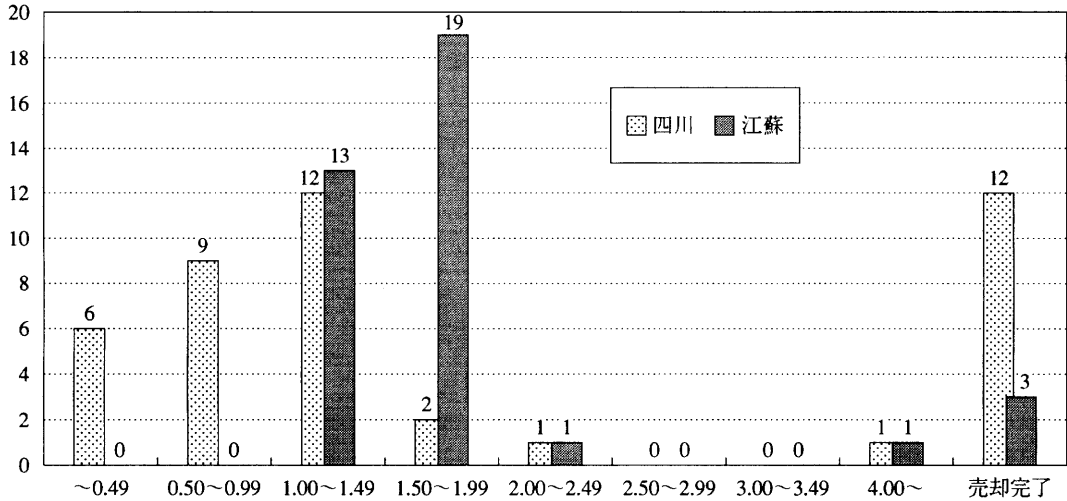


図5 賃料の水準(元/m²)

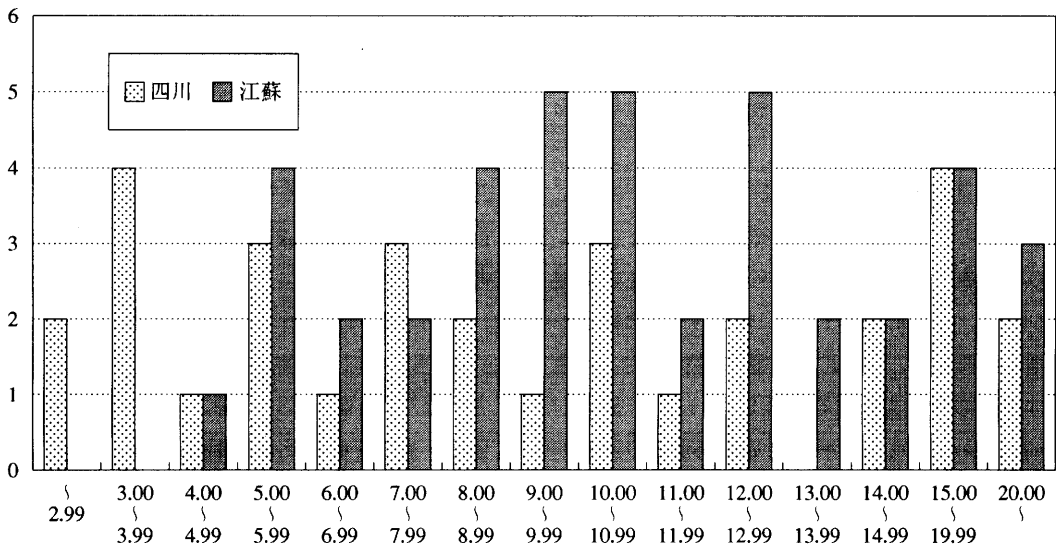


図6 給与・賃料比(%)

性がある。他の5社の利潤率は平均程度であり、不参加の理由はわからない。企業と個人の負担比率は江蘇、四川のいずれの省でもそれぞれ5%であり、「98年通知」の定めた水準に準拠している(1社を除く)。

なお、日系企業調査によれば、回答企業のうち住宅公共積立金に参加している企業は28%にとどまり、72%が未参加だった。制度の原則では外資

系企業の中国籍従業員は住宅公共積立金に参加することになっているが、実際には国内企業と比較して制度の普及が進んでいないようである。

まとめ

都市住宅制度の市場経済化は改革初期に提起されたが、人々の生活空間を構成する住宅という

財の特殊性のため、進展は緩慢であり、家計の貯蓄蓄積が一定水準に達した1990年代に入って、ようやく本格化した。1990年代後半には主として公有住宅の持ち家化を通じて、住宅供給の市場経済化は大きく前進した。

サンプル調査が示すように、公有住宅の売却価格は年収の2～3倍程度ときわめて低く、家計の負担能力からみて問題のない水準に価格が設定されていることがわかる。既存住宅の条件のばらつきを考慮すると、改革の過程である程度不公平が発生することは避けがたい。だが、非市場的な要因に起因する住宅条件不均等の問題は、住宅公共積立金制度の普及に伴って解決が進むと期待される。

都市家計の居住水準引き上げによる厚生水準の改善という観点からみた場合、今後の住宅制度改革が直面する最大の課題は、新規に生じる住宅需要、なかでも中・低所得者層の住宅需要に対して、いかに低価格の住宅供給を確保するかという問題である⁹⁾。エコノミー住宅の分譲価格は商品住宅に比べ低いとはいえ、公有住宅の売却価格の数倍に達する。今後は郊外住宅の開発などにより、低価格の住宅供給の増加を図る必要がある。これに伴って、公共交通・教育・衛生などの都市インフラ整備を、これまでより広い地理的範囲で進めることが不可欠になるだろう。

注

- 1) 都市と農村では住宅問題の性格が大きく異なるため、本稿では都市の住宅制度改革に焦点を絞る。
- 2) 邵秉仁他編 1999『改革知識手冊－住房改革分冊』北京, 改革出版社, p. 11.
- 3) 本節の記述は、主として以下の資料に基づく。邵秉仁

他編 1999『改革知識手冊－住房改革分冊』北京, 改革出版社。王微他編 1999『住房制度改革』北京, 中国人民大学出版社。謝志強編著 1999『突破重圍－中国房改大行動』北京, 社会科学文献出版社。

- 4) 江蘇・四川の調査対象企業は、1999年半ばの調査実施段階で、いずれも5%ずつの積立率となっている(次節参照)。
- 5) 《上海房地產年鑑(1999)》編委会編『上海房地產年鑑(1999)』上海, 中国城市出版社, p. 45. 上海に次いで大きい天津・北京の積立規模は、いずれも10億元台にとどまっている(同じく1997年末時点)。
- 6) 1999年4月に北京の第三回住宅販売会で売り出された200万 m^2 のエコノミー住宅の成約率は、わずか10%にとどまった(経済日報 1999年4月14日報道)。
- 7) このカバー率には二つの問題がある。第一に、1世帯で複数名が当該企業に雇用されているケースがある(カバー率の過小推計要因)。第二に、レイオフ対象者で継続して企業住宅に居住しているケースがある(過大推計要因)。
- 8) 長期的に経営が良好である企業は負債比率が低くなるとみなしている。ただし、業種ごとの負債比率の違いはここでは考慮されていない。
- 9) サンプル調査によれば、一時帰休対象者は例外なく企業の従業員住宅に引き続き居住している。これが暫定的措置にすぎないことは明らかであり、今後は持ち家を持たない低所得者は、政府の提供する低賃料賃貸住宅に居住することになるはずである。

参考文献

- 《上海房地產年鑑(1999)》編委会編 1999『上海房地產年鑑(1999)』上海, 中国城市出版社
- 邵秉仁他編 1999『改革知識手冊－住房改革分冊』北京, 改革出版社
- 田東海編著 1998『住房政策－国際経験借鑑和中国現実選択』北京, 清華大学出版社
- 王微他編 1999『住房制度改革』北京, 中国人民大学出版社
- 謝志強編著 1999『突破重圍－中国房改大行動』北京, 社会科学文献出版社
- (いまい・けんいち
アジア経済研究所研究企画部研究事業開発課研究員)