

# 経済・金融 フラッシュ

## 中国の不動産価格： 調整は沿岸部中心だが内陸部にも及ぶ

経済調査部門 上席主任研究員 三尾 幸吉郎

TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

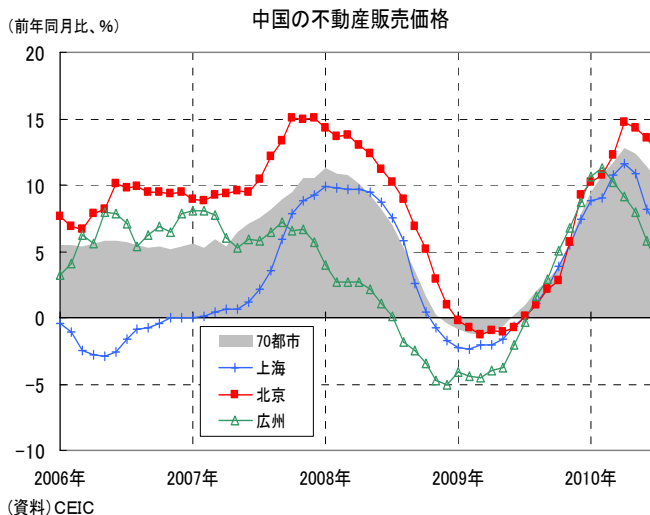
### 1. 不動産販売価格の調整局面は続く

8月10日、中国国家统计局が発表した主要70都市における7月の不動産販売価格指数は前年同月比10.3%の上昇、新築住宅価格は同12.9%上昇、中古住宅価格は同6.7%上昇となった。

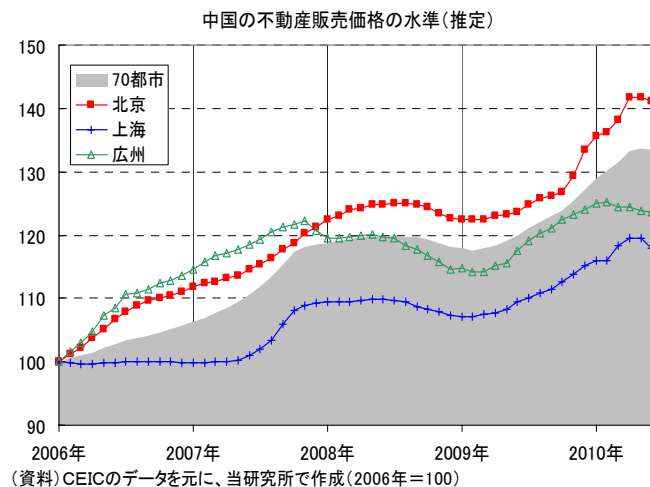
中国の不動産販売価格は今年4月の12.8%上昇をピークとして3ヵ月連続で上昇率が鈍化(図表-1)、特に沿岸部の珠江デルタに位置する広州では、今年2月の11.3%上昇をピークとして5ヵ月連続で上昇率が鈍化し、7月は3.8%上昇に留まっている。

図表-2は、中国の不動産販売価格の値動きをビジュアルに把握するため、2006年1月を100とし、その後の値動きは不動産販売価格指数の変化率(前月比)を用いて推定したグラフである。これを見ると、主要70都市の不動産販売価格は今年5月にピークを付けた後、7月はピークから0.1%の下落となっている。これを都市別に見ると、北京が4月のピークから0.5%下落、上海が4、5月のピークから2.0%下落、広州が2月のピークから1.7%下落となっており、中国の不動産販売価格は、今年春にピークアウトし、大都市中心に緩やかな調整局面が続いている。

(図表-1)



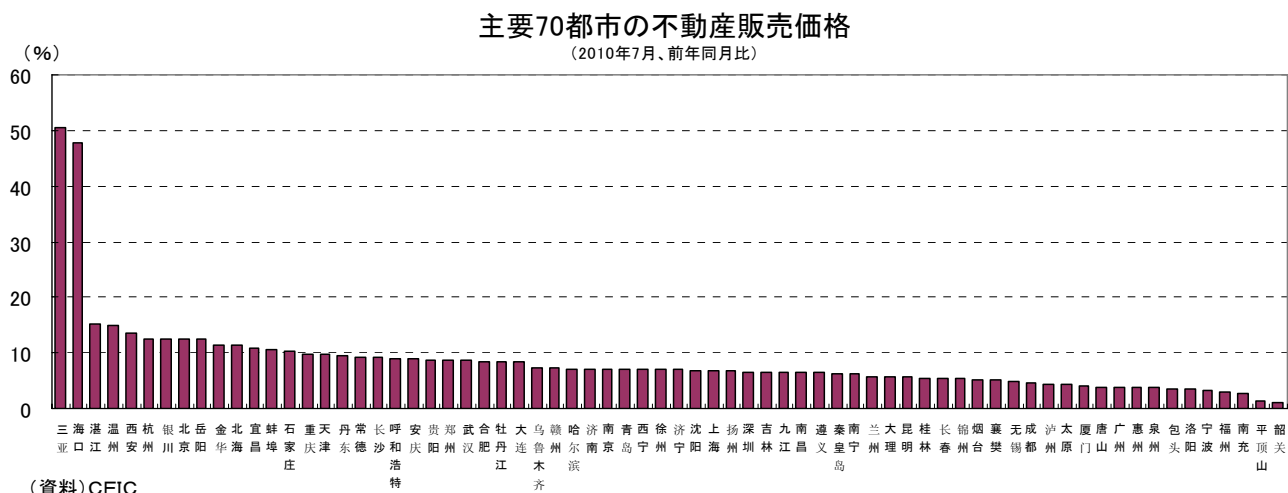
(図表-2)



## 2. 調整は沿岸部中心だが内陸部にも及ぶ

図表-3 に示した主要 70 都市の不動産販売価格を見ると、国際的な観光リゾートとしての大規模な開発計画が進む海南省の三亜が前年同月比 50.4% 上昇で 1 位、2 位は同じ海南省の海口で同 47.7% 上昇と突出している。また、主要都市では北京が同 12.4% 上昇で 8 位、上海が同 6.8% 上昇で 38 位、広州が同 3.8% 上昇で 61 位となり、7 月時点では下落に転じた都市はなかった。

(図表-3)



前年同月比では上昇が続くものの、前月比で見ると下落傾向に転じる都市が増えている。図表-4 に示した地域別の不動産販売価格を見ると、沿岸部では珠江デルタ地域や長江デルタ地域では前月比で下落しており、海南省の海口は 3 ヶ月連続の下落となった。沿岸部でも環渤海地域の北京や天津は前月比横這いだが、北京は 5、6 月に下落、天津も 6 月に下落しており、相場は弱含みの展開が続いている。また、四川省（成都）は 1 年半振りに下落に転じ、安徽省（合肥）は 2 ヶ月連続、江西省（南昌）は 3 ヶ月連続で下落しており、不動産販売価格の下落は内陸部の一部にも及んでいる。

(図表-4) 地域別の不動産販売価格(2010年7月)

地域	(省名)	(省都名)	前年同月比 (%)	前月比 (%)
環渤海	北京	北京	12.4	0.0
	天津	天津	9.7	0.0
	河北	石家庄	10.4	0.1
	山東	济南	7.1	0.4
長江デルタ	上海	上海	6.8	-0.6
	江蘇	南京	7.0	-0.5
	浙江	杭州	12.6	-0.5
珠江デルタ	福建	福州	3.0	-0.4
	広東	广州	3.8	-0.5
	広西	南宁	6.2	-0.5
西部	海南	海口	47.7	-0.6
	四川	成都	4.5	-0.5
	貴州	贵阳	8.8	0.4
	雲南	昆明	5.6	0.4
	重慶	重慶	9.8	0.0
	陝西	西安	13.6	0.0
	甘肅	兰州	5.7	0.3
	青海	西宁	7.0	0.7
	寧夏	银川	12.5	0.0
	新疆	乌鲁木齐	7.3	0.6
中部	山西	太原	4.3	0.1
	安徽	合肥	8.4	-1.5
	江西	南昌	6.5	-0.6
	河南	郑州	8.7	0.6
	湖北	武汉	8.7	0.0
東北	湖南	长沙	9.1	0.0
	内蒙古	呼和浩特	8.9	0.1
	遼寧	沈阳	6.9	0.4
黒龍江	吉林	长春	5.3	0.0
	黒龍江	哈尔滨	7.1	0.4

このような中国の不動産販売価格の下落は、中国政府が 4 月以降に強化した不動産価格抑制策の影響と見られ、今のところ下落幅も小幅に留まっており、政策当局の想定範囲内の値動きと言えるだろう。しかし、不動産価格の程よい調整は政策当局にとっては極めて難しい課題だけに、不動産価格の値動きには今後とも注意が必要だろう。(参照、エコノミスト・レター 2010/7/23 号「中国経済の見通し」)

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。