

経済・金融 フラッシュ

中国の不動産価格： 不動産販売価格は前回ピーク超え

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

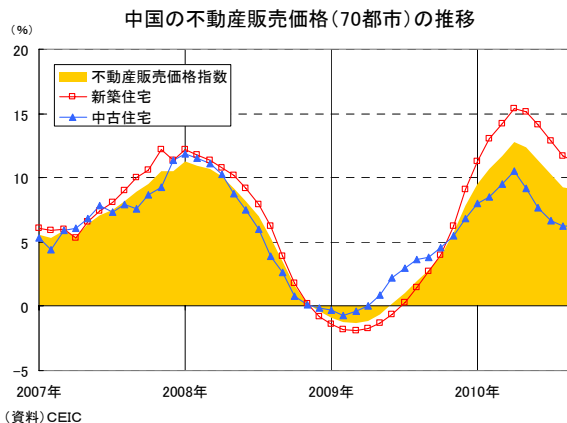
1. 主要 70 都市不動産販売価格は前回ピーク超え

10月15日に国家统计局が発表した9月の主要70都市の不動産販売価格指数は前年同月比9.1%の上昇、新築住宅価格は同11.3%上昇、中古住宅価格は同6.2%上昇となった(図表-1)。

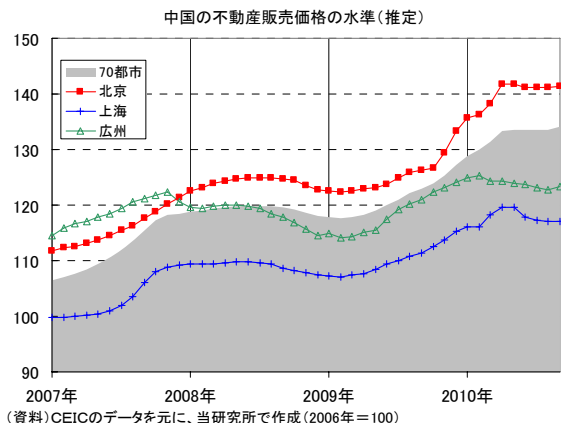
図表-2は、不動産販売価格の値動きをビジュアルに把握するため、2006年1月を100とし、前月比の変化率を用いて、その後の値動きを推定したグラフである。これを見ると、主要70都市の不動産販売価格は今年5月に一旦ピークを付けた後調整していたが、9月は5月のピークを僅かながら超えて最高値となった。

また、図表-3に示したとおり、9月の販売面積は前年同月比16.6%の増加となった。2009年の相場反発局面では、販売面積が増加に転じた後、数ヶ月のラグを置いて販売価格も上昇に転じており、調整局面を終えた可能性もある。しかし、中国政府は9月末に追加の銀行融資規制を発表、不動産価格抑制に対する一部地方政府の傍観的な姿勢を引き締めていることから、当面は一進一退の調整が続くとみている。

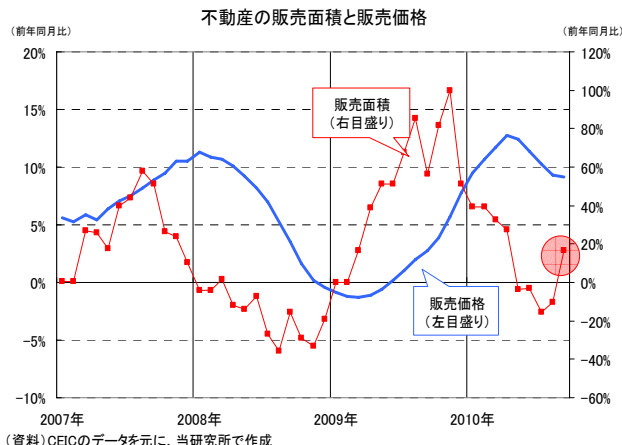
(図表-1)



(図表-2)



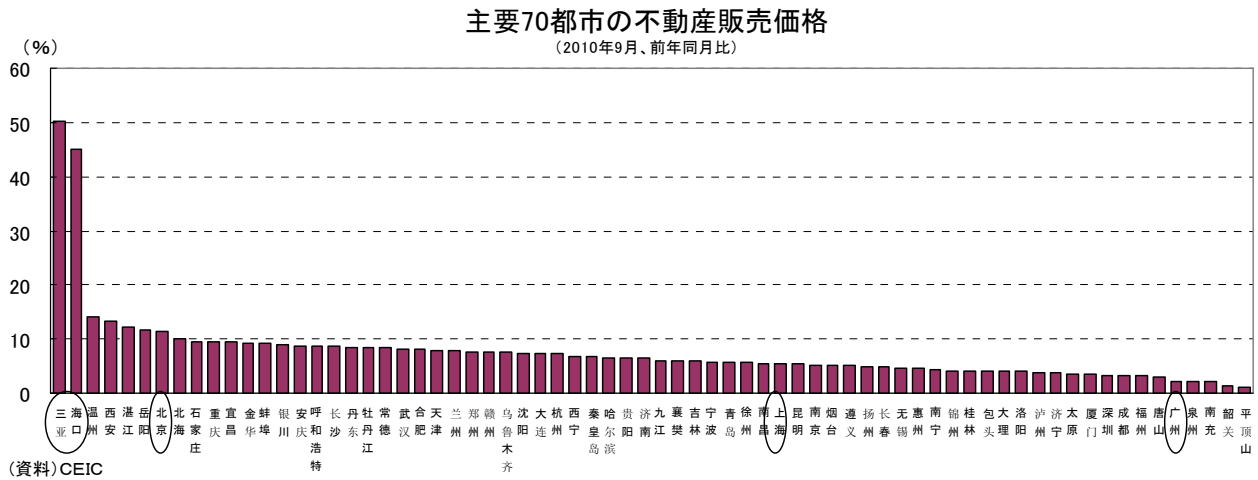
(図表-3)



2. 各省都別には、新たに最高値を更新した都市が増加

一方、不動産販売価格を都市別にみると（図表-4）、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亚が前年同月比 50.3%上昇で 1 位、2 位は同じ海南省の海口で同 45.0%上昇と突出している。また、主要都市では北京が同 11.4%上昇で 7 位、上海が同 5.4%上昇で 43 位、広州が同 2.3%上昇で 66 位となり、9 月時点では下落に転じた都市はなかった。

（図表-4）



図表-5 に示した各省都の前月比の動きをみると、9 月は海南省（海口）で前月比 0.1%下落した以外は、販売価格が横這い又は上昇した。

また、図表-2 と同じ計算方法でピークからの位置をみると、9 月は珠江デルタの福建省（福州）、中部地域の湖南省（長沙）、河南省（鄭州）の 3 都市が、新たに調整開始前のピークを超え最高値となった。引き続き、沿海部には「値幅調整」又は「時間調整」の都市が多く、内陸部には上昇ピッチが緩やかになる「スピード調整」の都市が多い状況に変わりはないが、最高値を更新する都市も増えており、放置すれば上昇トレンド入りする兆しもあることから、今後の中国政府の対応が注目される。

（図表-5）

地域別各省都の不動産販売価格指数

地域	前月比					備考				
	(省名)	(省都名)	7月 (%)	8月 (%)	9月 (%)	7月	8月	9月	最高値からの調整率	
環渤海	北京	北京	0.0	0.0	0.2	21	x	x	x	-0.3%
	天津	天津	0.0	0.6	0.2	21	x	最高値	最高値	
	山東	済南	0.4	0.3	1.0	5	最高値	最高値	最高値	
	河北	石家荘	0.1	0.3	0.7	8	最高値	最高値	最高値	
珠江デルタ	福建	福州	-0.4	0.1	0.4	15	x	x	最高値	-1.5%
	広東	広州	-0.5	-0.3	0.5	11	x	x	x	
	広西	南寧	-0.5	-0.4	0.3	18	x	x	x	
	海南	海口	-0.6	-0.5	-0.1	30	x	x	x	
長江デルタ	浙江	杭州	-0.5	-1.4	0.3	18	x	x	x	-2.3%
	上海	上海	-0.6	-0.1	0.0	27	x	x	x	
	江蘇	南京	-0.5	-0.3	0.1	23	x	x	x	
西部	陝西	西安	0.0	0.7	0.5	11	x	最高値	最高値	-0.4%
	寧夏	銀川	0.0	0.1	0.0	27	最高値	最高値	最高値	
	青海	西寧	0.7	0.4	1.1	3	最高値	最高値	最高値	
	新疆	烏魯木齊	0.6	0.3	0.5	11	最高値	最高値	最高値	
	重慶	重慶	0.0	0.6	1.1	3	x	最高値	最高値	
	四川	成都	-0.5	0.1	0.0	27	x	x	x	
	貴州	貴陽	0.4	0.3	0.4	15	最高値	最高値	最高値	
	甘肅	蘭州	0.3	0.9	1.9	1	最高値	最高値	最高値	
雲南	昆明	0.4	0.3	1.2	2	最高値	最高値	最高値		
中部	山西	太原	0.1	0.0	0.1	23	最高値	最高値	最高値	-0.6%
	江西	南昌	-0.6	0.2	0.9	6	x	x	x	
	湖北	武漢	0.0	-0.1	0.1	23	最高値	x	x	
	湖南	長沙	0.0	0.0	0.6	10	x	x	最高値	
	河南	鄭州	0.6	-0.3	0.8	7	最高値	x	最高値	
安徽	合肥	-1.5	0.1	0.4	15	x	x	x		
東北	遼寧	瀋陽	0.4	0.4	0.7	8	最高値	最高値	最高値	-1.4%
	内蒙古	呼和浩特	0.1	0.5	0.3	18	x	最高値	最高値	
	黒龍江	哈爾濱	0.4	1.0	0.5	11	最高値	最高値	最高値	
	吉林	長春	0.0	0.1	0.1	23	最高値	最高値	最高値	

（資料）CEIC

（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。