

経済・金融 フラッシュ

中国の不動産価格：

地域別には、値幅調整、時間調整、スピード調整の3種混合

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

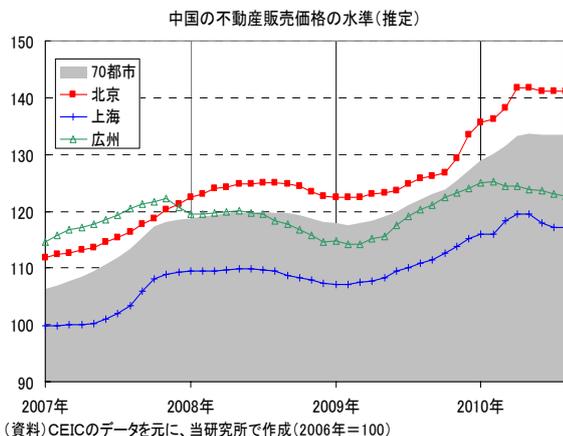
1. 当面は調整局面が続く

9月10日に国家统计局が発表した8月の主要70都市の不動産販売価格指数は前年同月比9.3%の上昇、新築住宅価格は同11.7%上昇、中古住宅価格は同6.2%上昇となった(図表-1)。

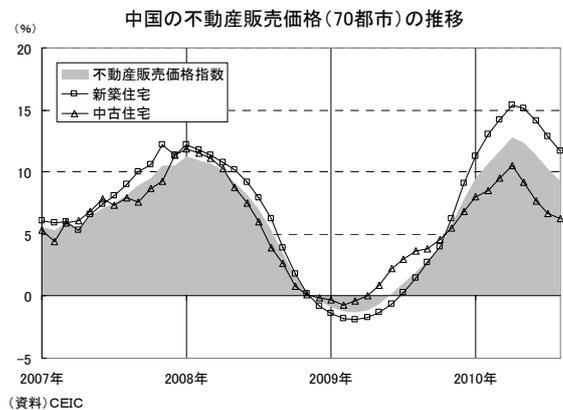
図表-2は、中国の不動産販売価格の値動きをビジュアルに把握するため、2006年1月を100とし、不動産販売価格指数の前月比の変化率を用いて、その後の値動きを推定したグラフである。これを見ると、主要70都市の不動産販売価格は今年5月にピークを付けた後、8月はピークから0.1%の下落となっている。都市別に見ると、北京が4月のピークから0.5%下落、上海が4、5月のピークから2.1%下落、広州が2月のピークから2.0%下落となっており、中国の不動産販売価格は今年春にピークアウトし、現在は緩やかな調整局面にある。

また、8月の販売面積は前年同月比10.1%の減少となったが、図表-3に示したとおり2008年の調整局面でも販売面積が大幅に減少、販売価格が上昇に転じたのは販売面積が増加に転じた後であり、中国政府は不動産価格抑制策を依然継続中であることから、当面は調整が続く可能性が高い。

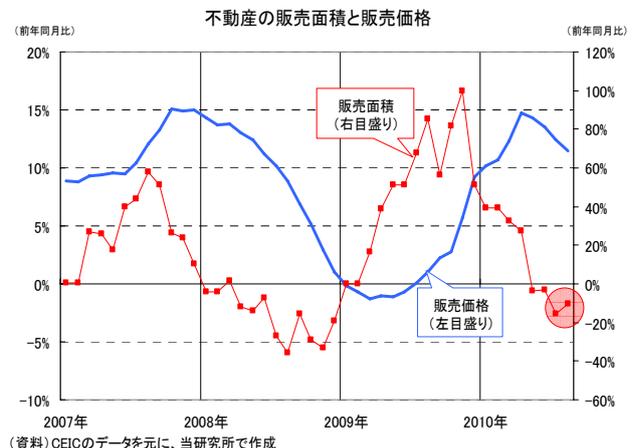
(図表-2)



(図表-1)



(図表-3)

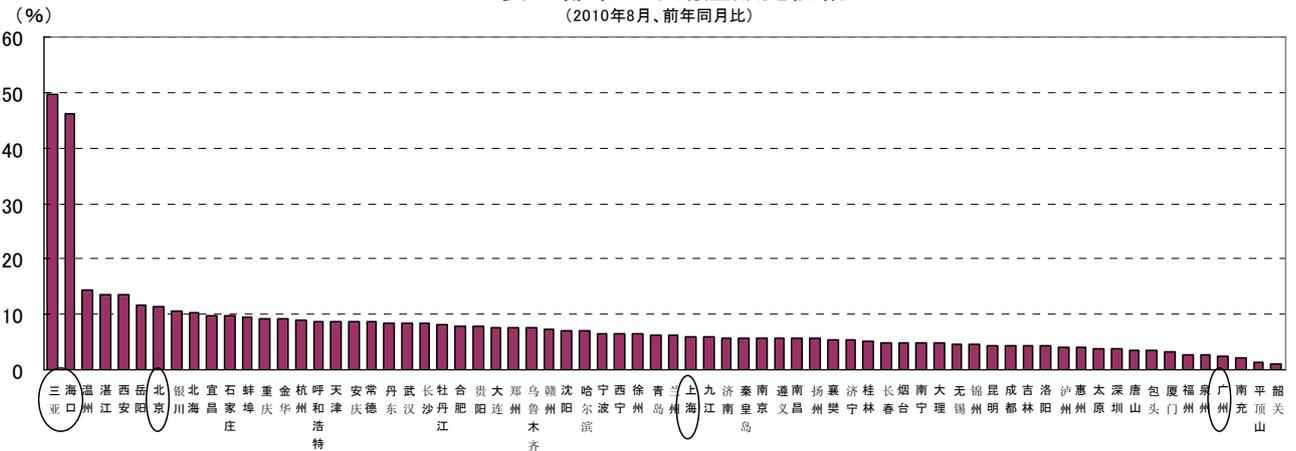


2. 地域別には、値幅調整、時間調整、スピード調整の3種混合

一方、不動産販売価格を70の都市別にみると（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亜が前年同月比49.8%上昇で1位、2位は同じ海南省の海口で同46.2%上昇と突出している。また、主要都市では北京が同11.5%上昇で7位、上海が同6.0%上昇で37位、広州が同2.5%上昇で67位となり、8月時点では下落に転じた都市はなかった。

（図表-4）

主要70都市の不動産販売価格
（2010年8月、前年同月比）



また、地域別に各省都の不動産販売価格指数をみると（図表-5）、沿岸部では、珠江デルタ地域や長江デルタ地域は緩やかな値幅調整局面にあり、浙江省（杭州）は8月に前月比1.4%の比較的大きな下落となった。他方、環渤海地域は比較的堅調で、北京市は横這いだいが、山東省（済南）や河北省（石家荘）では小幅ながら上昇が続き、6月に前月比0.5%下落した天津市では8月に同0.6%上昇して今年春の高値を若干上回るなど、環渤海地域は横這い圏内の時間調整局面にある。

内陸部では、西部地域や東北地域を中心に価格上昇ピッチが緩やかになるスピード調整局面にある都市が多いが、四川省（成都）、江西省（南昌）、安徽省（合肥）、湖北省（武漢）などでは横這い圏内での時間調整となっている。

（図表-5）

地域別各省都の不動産販売価格指数

地域	前年同月比		前月比		順位	
	7月 (%)	8月 (%)	7月 (%)	8月 (%)		
環渤海	北京	12.4	11.5	3	0.0	20
	天津	9.7	8.6	9	0.0	6
	山東	7.1	5.8	21	0.4	0.3
	河北	10.4	9.8	5	0.1	0.3
珠江デルタ	福建	3.0	2.8	29	-0.4	0.1
	広東	3.8	2.5	30	-0.5	-0.3
	広西	6.2	4.9	25	-0.5	-0.4
	海南	47.7	46.2	1	-0.6	-0.5
長江デルタ	浙江	12.6	8.9	7	-0.5	-1.4
	上海	6.8	6.0	20	-0.6	-0.1
	江蘇	7.0	5.7	22	-0.5	-0.3
西部	陝西	13.6	13.6	2	0.0	0.7
	寧夏	12.5	10.5	4	0.0	0.1
	青海	7.0	6.5	18	0.7	0.4
	新疆	7.3	7.5	15	0.6	0.3
	重慶	9.8	9.2	6	0.0	0.6
	四川	4.5	4.3	27	-0.5	0.1
	貴州	8.8	7.8	13	0.4	0.3
	甘肅	5.7	6.3	19	0.3	0.9
雲南	5.6	4.4	26	0.4	0.3	
中部	山西	4.3	3.7	28	0.1	0.0
	江西	6.5	5.6	23	-0.6	0.2
	湖北	8.7	8.3	10	0.0	-0.1
	湖南	9.1	8.3	10	0.0	0.0
	河南	8.7	7.7	14	0.6	-0.3
安徽	8.4	8.0	12	-1.5	0.1	
東北	遼寧	6.9	7.0	16	0.4	0.4
	内蒙古	8.9	8.7	8	0.1	0.5
	黒龍江	7.1	7.0	16	0.4	1.0
	吉林	5.3	5.0	24	0.0	0.1

（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。