

中国不動産二題

津上 俊哉

日本国際問題研究所 客員研究員
現代中国研究家



「ホワイトリスト」が動き出す

中国では、デベロッパーが代金受け取り済みなのに資金が底をついて工事が続けられず、買主に住宅を引き渡せずにいる「未完工物件（保交楼）」問題が深刻化している。この問題を解決するために、政府は昨年頃からデベロッパーに対する運転資金融資を促すために「融資を支持できる事業」を政府がリストアップする「白名单（ホワイトリスト）」制度を検討してきたが、これが最近ようやく動き出した。

地元政府の住宅・建設部門と金融監管総局の地方支分機構からなる「不動産融資協調メカニズム」が仲介役となって「金融機関とデベロッパーが平等な立場で協議し、市場化、法治化の原則に基づいて自主的に意思決定し実施するよう指導する」という。政府が銀行にリスクのある融資を無理強いする中身にはならなかったが、その分どれだけ実効があがるかに疑問が残る中身になった。

「融資支持」の仕方は、事業の状態に応じて二通り定められている。

- ①財務的に正常と認められるプロジェクトには「グリーン・レーン」を用意して審査の簡素化・期間短縮等を図るが、建設が継続している状態であること、融資額に見合う担保物があること等の要件が課されており、ハードルは高い
- ②一時的に困難に見舞われているが、財務状況が基本的にバランスしうるプロジェクトについては、みだりに貸し剥がし、融資打ち切り等を行わないようにし、既往借入の期限延長、弁済資金手配の調整、新規貸付等の方法で支持を与えるという

報道によると、2月7日時点で、全国170都市で「融資協調メカニズム」が設置され、第1陣として3218件の事業がリストアップされたというが、大半は上記①のグリーン・レーン組だろう。多数案件を抱える碧桂园（カンントリーガーデン）でも、第1陣でリスト入りした事業は30にとどまるという。

この制度に対しては、昨今不動産が極度の不況に陥って、デベロッパーに対する融資が「オーバーキル」状態になっていたので、「政府の手でリストアップされた事業については、銀行側のデューデリ責任が軽減される」結果、ある程度融資が進むだろうという見方がある一方、ホワイトリストに載っても政府が保証してくれるわけではないから、担保の有無、事業の収支見通し等の審査が甘くなるわけではないという見方もある。全体として、オーバーキルの解消にはなっても、「未完工物件」問題を解消できるわけではなさそうだ。

それにしても、恒大集団が経営危機に陥ってから、はや3年近い。「未完工物件」問題は当時から最優先課題といわれながら、ずるずると先延ばしにされてきた。

いまや不動産の資産価値が目減りしてしまったことは誰も否定できなくなった。この問題はすでに金融問題というより、「代金を払ったのに物件を引き渡してもらえない買主」をどこまで救済する必要があるかという社会政策の問題に転化した。投資目的で買った買主は、今となっては物件引き渡しより代金を返してもらいたい（できれば全額）だろう。先延ばしが続いた結果、未完工物件問題の解決はいっそう難しくなっている。

「習近平が推進する社会主義的住宅制度」？

2月16日付けのウォールストリートジャーナルが「中国、不動産危機に対処するため、社会主義的な住宅観を復活させる」と題する記事を掲載した。副題は「習近平の目標は低迷する国内不動産市場を再び政府が管理することであり、これも民間部門を抑制するための措置のひとつである」とある。記事の要旨は次のとおりだ。

(1)習近平はある会議で「不動産発展の新たな模式の構築を急ぐ」と発言した。狙いはこれまで民間部門が主導してきた不動産市場で、国がもっと大きな役割を引き受けることにある。習近平は民間中心に発展してきた不動産市場に投機マ

ネーが流入したことが金融リスクを高め、貧富格差を拡大し、資源配分面でも実体経済を押し退ける大きくなるなどの弊害を生んだので、住宅制度はある程度、社会主義時代に回帰すべきだと考えているのだ。

(2) 国務院はすでに昨年10月、このような考え方のもとに、今後5年間で上海、北京、深圳を含む人口300万人以上の35都市で600万戸の保障性住宅（公的に整備され、低廉に賃借・購入できる住宅、後述）を試験的に供給し、住宅制度を徐々に「保障性住宅と商業住宅」の二本立てにするとうたった。人民銀行はその後、保障性住宅建設のためにすでに国家開発銀行など政策性銀行に5000億円の資金を提供したという。

(3) しかし、大きな問題が2つある。ひとつは保障性住宅の建設に莫大な資金が必要なことだ。過去もさまざまなかたちで供給されてきた保障性住宅が現有住宅ストックに占める割合は5%程度に過ぎず、政府関係者はこれを30%程度に引き上げたいとする。しかし、そのためには向こう5年間で毎年2800億ドル、合計1兆4000億ドルが必要になるという試算もある。地方財政が巨額な債務を負っているなかで、中央政府がこの資金を負担する意思があるのかはハッキリしない。

(4) もうひとつの問題は、目下の不動産不況の中で、この計画をどう進めるかだ。供給過剰な商品住宅を買収して保障性住宅に転用するやり方をとれば、不動産対策になりそうだが、買収価格をいかに定めるかなど、執行には困難が予想される。保障性住宅を新規に建設すれば、この面倒は避けられるが、ただでさえ過剰な不動産需給をさらに悪化させてしまう。

「公共的な住宅供給と商業住宅供給の二本立て」は、「公有制好き」の習近平らしい印象だが、住宅販売がコロナ前の半分以下にまで落ち込んでいる今の時期に、公共住宅の供給を増やす政策が打ち出されたことには奇異な印象が拭えない。

「住宅の供給過剰を（買収によって）吸収すれば、不動産不況対策にもなって一石二鳥」に聞こえるが、「言うは易し行うは難し」だ。今の値段で買収すれば低廉な住宅にならないし、「実勢価格」まで値切ればバブルの損失が表面化してしまう。立地条件は？入居対象者は居るのか？等々、難題山積であり、このような政策を試験的とは言え、全国一律に進められるもの

か甚だ疑問である。

実は「保障性住宅」といわれるような公共的な住宅の整備供給の政策は、これまでもさまざまな形で進められてきたし、この政策が目指すような形態の政策も蘇州や上海、鄭州など一部地方で「以旧換新」といった呼び名で現に進んでいる。

一例をあげれば、上海では、復旦大学にほど近く「老破小」と呼ばれる老朽アパートが建ち並ぶ一角で建て替えを進める試験的の事業が行われているという。1K、1DKで30～50㎡、エレベータ無しの古いアパートに住む60～75歳の健康な老人世帯に5年の年限で上海市郊外の3DK程度の新築マンションへの転居（無償）を勧める、この間に老朽アパートはリニューアルを施して保障性住宅にする。5年が過ぎてリニューアルが済んだら戻ってきててもよいし、転居先に住み続けてもよいというものだ。

上海の中心市街には土地所有権の70年期限が迫る老朽アパートが多い。狭い駐車場もないが、交通至便、場所によっては有名小中学校の学区だったりするので、リニューアル後の保障性住宅は地方出身の若い勤め人などに歓迎される。保障性住宅にするためには政府の資金投入が欠かせないので、転居者には「老人世帯」といった条件、買主にも譲渡制限など、公益に着眼した条件が付く。

上海ではほかにも政府支援のもとで公的な住宅を整備する手法として、老朽アパートを高層化して建て替える「原拆原建」や、住宅団地開発プロジェクトに10%以内の保障性住宅整備を義務づける「配售住宅」があるという。

ここからうかがえるのは、保障性住宅の供給は、民生事情（例：住民の高齢化）、不動産市場の状況といった実情に基づいて、すでに地域で進められている事業だということだ。つまり習近平政権は、後から地域発の流れに乗ったかたちなのではないか。

このような開発が目論見どおり成功するか否かも、市場経済観念の浸透度合いなどに依りて変わってくるはずだ。そういう地域性の強い事業は、中央が号令をかけたからといって、全国一斉に進むわけではないだろう。中央が手厚い財政支援を打ち出さないなら、なおさらだ。また、「公的住宅と商業住宅」の二本立ての住宅制度は、日本や欧州でも普通にみられる。

その意味で、この記事が「習近平の社会主義回帰」「民営部門の抑制」と仰々しく報じたのは、やや「脊髄反射」気味だったと感じる。

(2月20日記)

