

調査速報

中国経済の動向（2017年7月）

習近平体制が不動産取引の引き締め策を強化する一方で、国家千年の大計「雄安新区」を設立

主任研究員  
白 鳳翔 (Haku Houshou)  
045-225-2375  
[haku@yokohama-ri.co.jp](mailto:haku@yokohama-ri.co.jp)

要約

- 中国当局が不動産取引の引き締め策を強化するなか、住宅投資などに鈍化の兆候が現れつつある。
- この状況下、習近平体制は中長期的な施策として新たな開発地域「雄安新区」の設立を打ち出した。
- 「雄安新区」では、次世代ICTなどの先端産業を育成し、環境保護と安定成長の両立を図る。

1. 習近平体制による不動産取引の引き締め策強化を受けて、住宅投資には鈍化の兆しが現れつつある

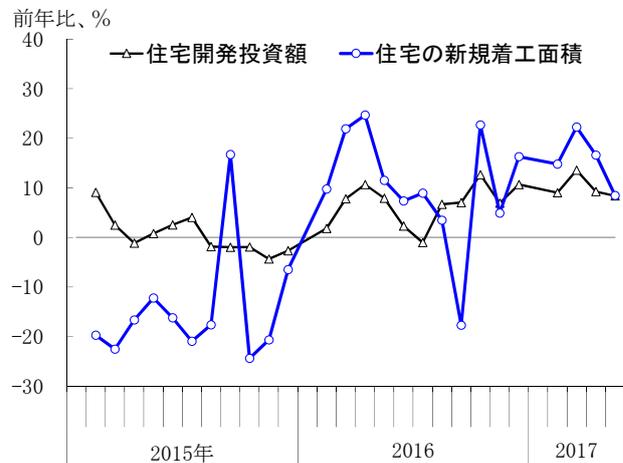
2017年3月以降、習近平体制は不動産市場の過熱抑制策を一段と強化している。すなわち、大都市と地方中核都市に加えて、多くの中小都市も3月中旬から住宅販売規制や住宅ローン規制など不動産取引の引き締め策に乗り出している。6月末時点において不動産取引の引き締め策を実施している都市の数は90以上に達している。また、中国人民銀行（中央銀行）は3月16日に金融機関に資金を供給する際の提示金利を一段と引き上げるなど、金融面においても不動産市場の過熱を一段と抑制している<sup>(注1)</sup>。その結果、2017年5月の中国の住宅ローン金利（一軒目の平均）は4.73%と前月の4.52%から上昇した。また、6月上旬時点において全国の商業銀行533行のうち、20行がすでに住宅ローン融資を停止したとされている。

図表1 住宅販売



(注)月ベースの数値は中国国家统计局資料より当社が試算したものの。各年2月は1～2月の累計値、データのない月は線形補間した。(中国国家统计局)

図表2 住宅投資と新規着工面積

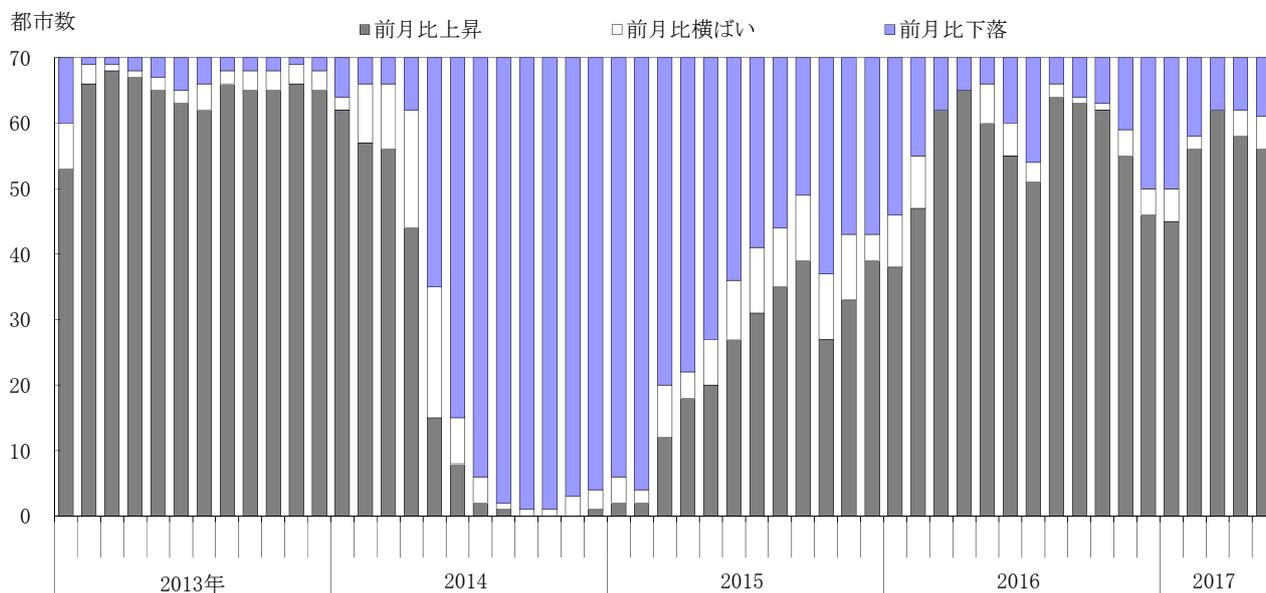


(注)月ベースの数値は中国国家统计局資料より当社が試算したものの。各年2月は1～2月の累計値、データのない月は線形補間した。(中国国家统计局)

こうした不動産取引の引き締め強化により、2017年春先まで過熱していた不動産市場に変調の兆しが現れつつある。当社の試算によると、足元の5月の住宅販売額は前年比+12.8%（前月は同+7.8%）と、3か月ぶりに伸びが高まったものの、その戻りは限定的である（図表1）。また、5月の住宅開発投資額は前年比+8.4%（前月は同+9.3%）と2か月連続で減速している（図表2）。住宅開発投資の先行指標となる住宅の新規着工面積（4月：前年比+16.6%→5月：同+8.4%）も5月に増勢を一段と弱めており、住宅開発投資は今後も減速基調が続くと見込まれる。さらに、同月の主要70都市の新築住宅価格（除く低所得者向け

住宅)をみると、前月比で上昇した都市の数が56(前月は58)と、2か月続けて減少している(図表3)。

図表3 主要70都市の新築住宅価格



(注)新築住宅価格は低所得者向け住宅を除くもの。  
(中国国家统计局)

中国当局は短期的な景気のコントロール策として、不動産市場を活用している。景気の減速を回避する目的で住宅購入支援策を実施した後、不動産市場の過熱感が高まると市場の引き締めに取り出すという対策を繰り返している。現状は不動産市場の過熱抑制策に取り組んでおり、当面はその方針が継続されると見込まれる。

(注1) 詳細な説明は以下のレポートをご参照。浜銀総合研究所『中国経済の動向(2017年5月)～1～3月期の実質GDP成長率がやや高まるも、足元では景気に弱含みの動き～』(URL:<https://www.yokohama-ri.co.jp/html/report/pdf/china1705.pdf>)。

## 2. 習近平体制が第三の重点開発地域として「雄安新区」を設立

一方、習近平体制は中長期的な施策にも取り組んでいる。2017年4月1日、中国共産党中央委員会<sup>(注2)</sup>と中国國務院(日本の内閣に相当)が京津冀(けいしんき、北京・天津・河北省)協同発展計画の一環として、河北省の雄県(ゆうけん)や容城県(ようじょうけん)、安新県(あんしんけん)にまたがる地域に「雄安(ゆうあん)新区」を設立すると発表した(図表4)。発表によると、北京と天津から各々約100km離れた「雄安新区」のスタート時の面積が約100km<sup>2</sup>、最終的な開発面積は約2,000km<sup>2</sup>に達する見込みである。同新区の開発計画をみると、①環境にやさしいスマートシティや美しい生態環境の構築、②ハイエンド・ハイテク産業の発展やイノベーション要素の集積、③構造改革の推進、④全面的な対外開放の強化、などの方針が盛り込まれている。

「雄安新区」は1980年設立の「深セン経済特区」と1992年設立の「上海浦東(ほうとう)新区」に次ぐ全国的な意義を持つ新区であり、国家千年の大計と位置付けられている。かつて「深セン経済特区」と「上海浦東新区」は中国経済を世界経済に融合させ、また珠江デルタ地域や長江デルタ地域の経済発展を後押しするなど、様々な役割を果たした。一方、「雄安新区」は北京の非首都機能を引き継ぐほか、イノベーション駆動型の経済発展モデルを先導し、中国北部の経済発展を一段と牽引する役割も期待されている。

また、習近平体制が「雄安新区」を設立した背景には、環境保護と安定成長の両立という目的もあると考え

られる。中国の経済成長が鉄鋼などの重厚長大産業に依然として依存する中、多くの都市では微小粒子状物質（PM2.5）を含む大気汚染などの環境問題が年々深刻化しており、これを受けて市民の政府への不満も高まっている。この状況下、中国政府が環境保護を優先すれば、経済成長は一段と減速する公算が大きい。そのため、習近平体制には、環境を保護しながら、持続可能な経済成長を実現できる、いわゆる次世代ICT（情報通信技術）や航空宇宙、ロボットなどの先端産業を「雄安新区」で育成し、その成果を中国全土に拡大することによって、この局面を打開したいという狙いがあると考えられる。

今回の「雄安新区」の開発を通じて中国の先端産業を育成することができるかどうかは、習近平体制にとって先行き経済構造改革を推進するうえで重要なポイントになると言えよう。

図表4 「雄安新区」の地理的な位置



(当社作成)

(注2) 中国共産党中央委員会是中国共産党大会と並ぶ中国共産党の最高指導機関である。

本レポートの目的は情報の提供であり、売買の勧誘ではありません。本レポートに記載されている情報は、浜銀総合研究所・調査部が信頼できると考える情報源に基づいたものですが、その正確性、完全性を保証するものではありません。