

中国 北海に見る不動産事情

すが つとむ
須賀 努

コラムニスト・アジアンウオッチャー

中国に北海という場所がある。何となく北海道をイメージしてしまい、北の方にあるかと思いきや、何と南の果てベトナム国境に近い広西壮族自治区こうせいそうぞくの海辺に位置している。この街は6年半前に一度訪れたことがあったが、その時は人影もまばらで、とても寂しい所だった。今回はこの地にマンションを買った友人の招きで再訪した。どのような変化があったのか、中国の不動産事情の一端を垣間見ることにする。

北海の歴史

北海は広州から飛行機で1時間、南寧から鉄道で1時間半、対岸はベトナムというロケーションにある。1979年の中越戦争後、多くのベトナム華僑がハノイなどから追い出され、海を渡って逃げてきた場所がここ北海であった。今でも街中に僑港と呼ばれる場所があり、当時ベトナムから逃げ帰った人々が暮らしている。現在は観光地化しているが、朝は近海の魚の荷揚げがあり、新鮮な魚の市場が開かれている。この街の自慢は海鮮が美味しいことである。

1990年代に海南島などと共に一度開発ブームが起



写真1 僑港 朝の競り

こり、海沿いに多くの別荘やホテルが建てられたが、この企画は見事に失敗に終わり、前回訪れた際は、まるで死んだような

街に見えた。ところが今回再訪すると、そこかしこに新築マンションが立ち並び、以前に建てられた別荘もリノベーションされ、実に明るい街に変貌していた。

政府は胡錦濤政権時代に『北部湾開発プロジェクト』を立ち上げ、南寧からこの辺りまでの総合的な開発を計画してきた。この計画がどんどん進捗しているとの話はなかったが、近隣の欽州、防城港なども6年前からすればかなり発展してきているようだ。更には来年に迫ったASEAN統合により、ここ広西壮族自治区の注目度がどんどん上がっているという背景もあるかと思う。北海もその恩恵を受けているように感じられる。

退職者が住む街

北海そのものには特別な産業がある訳でもなく、マンションがどんどん建っているだけ。今回招いてくれた友人は『このマンションを買ったのではなく、いい空気を買ったんだ』と言っていたが、まさに静かな海辺で空気もよく、環境からして、退職者が老後を暮す場所として、注目されているようだ。単なる値上がり目的の投資ではない。

不動産価格も、ここ5年で急激に上がったと言っても、街中のマンション価格が5,000元/m²程度と中国の他の都市と比べると高いとは言えない。そして環境がよい、質も悪くない、ディベロッパーもしっかりしているマンションに今回滞在させてもらったが、その新規売り出し分の価格が8,200元/m²で、結構売れているらしく、モデルルームを見



撮影：佐渡多真子

【須賀努氏のプロフィール】

東京外語大中国語科卒。
金融機関で上海留学、台湾2年、香港通算9年、北京同5年の駐在を経験。
現在は中国を中心に東南アジアを広くカバーし、コラムの執筆活動に取り組む。



学する人々の姿が多く見られた。

購入者は北京など大都市圏の住民と、東北地方など寒い地方の人々が多いという。以前訪れた海南島でも、冬の間だけ避寒に来るためにマンションを購入する瀋陽やハルピンの金持がいたが、今回見た光景は、『1年を通して住む移住者の増加』であった。更に何組も見かけたのは『孫と一緒に住む』というコンセプト。大都市の空気の悪さ、環境の悪さを避けて、両親と子供を避難させている都市住民が多いことに驚いた。中国の現状がここにも表れた形だ。

北海は7月に数十年ぶりと言われる台風の襲来があり、街中の看板の多くが落ち、木々もかなり傷んでいた。このマンションでも多くの被害を出したが、その修復は全てディベロッパーの負担で着々と行われていた。但し作業が住民生活に配慮なく行われるなど、物件管理の観点からは、まだまだ改善の余地が大きい。また敷地内には大型の映画館も誘致されており、住民は夜10時からのレイトショーを楽しむなど、生活様式も変わってきている様子が見られた。

因みに付近一帯もマンション開発ラッシュであり、マンション前の道も頻繁にダンプが行き交うため、道路がデコボコに傷むなど、開発に対する様々な配慮もまだまだ。友人に誘われてサイクリングを楽しんだが、空気は良いものの、悪路とダンプの巻き上げる埃、そして急速に住民が増加したついで、ゴミ収集の遅れによる悪臭は残念でならない。

不動産事情は

北海では数年前に、不動産バブルが起こったが、これはいわゆるねずみ講的な販売方法で、中国全土

からマネーが流れ込んだためと説明された。現在はバブル的な値上がりはなく、『立地が良く、開発業者がしっかりしてい



写真2 北海で売れているマンション

て、価格に値ごろ感があるところが売れる』という。

筆者の滞在したマンションの近くに環境抜群の超高級マンションが建っており、価格も16,000元/m²と2倍になっていて売れ行きはさっぱり。マンション付近に人影はなく、見学する人も殆どいなかった。地元では『いくら良い物件でも高過ぎる。最近、豪華マンションはお上の意向もあり、売れないね』とあっさり話す。

また街中を歩いていると、不動産の売り子がおり、道行く人に『マンションを2部屋買えば1部屋おまけ』といった、投げ売りの物件が出ているのも事実である。しかもそうまでしても、売れない物件は売れないのである。ただ、全ての物件が売れない訳でもなく、全ての物件が値下がりしている訳でもない、これが中国における不動産事情の現実ではなからうか。

因みに日本人は不動産バブルというと、どうしても1990年頃を思い出してしまうが、他国が日本と同じような状況に陥るとは限らないことは認識した方がよい。また逆に最後は全て政府が救済してくれるといった考えも捨てた方がよい。いずれにしても、現在の不動産価格がかなり高い水準にあることは確かであり、調整が必要であることには違いない。