

第12章

中国の都市住宅問題

はじめに

中国では住宅を大きく分けて都市住宅と農村住宅に分類している。都市部にあり都市戸籍の人々の居住する住宅を都市住宅、農村戸籍の人々の建てる住宅を農村住宅としている。後者は農民自身の資金による建設で私有である。また農村戸籍者は従来、都市に入ることができなかったので、都市内で住宅を建設することはできなかった。

新中国成立後、都市の土地は国有化され、財政により公有賃貸住宅を建設し、企業・機関・団体を通じて分配する「住宅供給制」⁽¹⁾（以下、中国語は特別な場合を除き、初出時のみ「」内に表示）すなわち政府による給与住宅分配制⁽²⁾（以下、この制度下で分配された住宅を政府給与住宅と呼ぶ）がとられた。住宅用建材が配給制となり建材市場が閉鎖されたため、都市部での個人の住宅建設はなされなかった。こうして解放前から引き継がれた個人所有の住宅を除き、都市の住宅は公有化され、都市住宅の新規建設は国家財政による公有住宅の建設のみとなった。

しかし現在は、政府財政の逼迫から私有住宅制への大転換を図ろうとしている。経済改革にともない企業の自己資金や個人資金による都市住宅の建設・購入が行われるようになり、住宅をはじめとする不動産市場の育成も奨励されている。

このように近年、公有住宅政策の主要課題は勤労者自らが居住するための持家取得の促進、家賃の引上げおよび低所得者のための福祉的住宅供給へと変化してきた。

そこで本章では公有住宅政策の転換について鳥瞰したうえで、住宅問題が最も深刻な上海市の事例を中心に都市住宅の現状と問題について明らかにする。

第1節 都市住宅問題

1. 都市住宅制度改革

(1) 住宅の私有化と家賃の引上げ

現代中国の都市住宅の主要な政策課題は低所得者層の住宅難解消だけでなく、一般勤労者層の住宅不足解消にある。これは1970年代後半まで極端な生産第一主義路線が堅持されてきた反面、人口の増加に見合う都市住宅の建設がなされなかったことに起因する。加えて、文化大革命期、農村に下放されていた青年たちの都市への還流による都市人口の増大等のため、都市の住宅不足に拍車がかかった。

従来政府給与住宅の家賃は極端に低額であったため、住宅の建設や維持管理の費用は国家財政で賄ってきた。だが財政逼迫のため、新たな住宅建設はおろか既存の住宅の維持管理費も負担できなくなった。1980年代には財政負担を軽減するため住宅分配制度改革が行われ、企業の自己資金による給与住宅の供給（企業内での住宅建設、あるいは企業外で建設・販売される住宅を企業が購入し、従業員に給与住宅として分配）や個人の住宅購入、中古公有住宅の売却が奨励された⁽³⁾。

従来の賃金には住居費が含まれていないため、公有住宅の家賃値上げは給与体系の改革を伴わざるを得ない。このためいくつかの都市での実験を経て

全国の主要都市で段階的な公有住宅の家賃値上げが実施されている。将来的には、公有住宅の家賃を市場の家賃水準とすることが目標とされている。こうして住宅建設は従来の国家財政による中央からの一元的なものから企業や個人、地方財政によるものへと多様化された。それによって中央財政による投資は国家公務員住宅へ、また地方財政によるものは地方公務員住宅および勤労者向け住宅への補助（住宅再開発での補助等）、住宅難世帯の住宅保障に投入されるよう改められた。

このようにして政府による給与住宅分配政策は、住宅の「自有化」政策、すなわち居住者自らが住むための住宅の所有をすすめる持家促進政策へと転換した。

(2) 都市の住宅保障

中国では最低居住水準の保障を公有住宅政策の柱としてきた。居住水準は1人当り居住面積で表すことが一般的である。政府の住宅統計で用いる居住面積は、本来の用途が起居、就寝のための部屋の面積部分で、ホールや台所等は含まない⁽⁴⁾。居室および非居室の居室への転用部分の合計面積は「実際住人面積」（実質居住面積）と呼ぶ。これは、過密な集合住宅などで、非居室の居室への転用、改造による屋根裏部屋の増設など居室の条件を満たさない居住部分が多い実情を把握するための概念であり、上海市などの統計局の居住面積はこれに基づく。中国での住宅難の定義についてはここでは詳しく述べないが⁽⁵⁾、政府は居住面積が1人当り4m²以下の住宅難世帯の住宅不足の解消を図り、2000年までに都市住宅の1人当り居住面積8m²を目標としている。

都市住宅の居住水準は1980年代から90年代初期にかけて大幅に改善された。1980年代後半、経済発展した広東、浙江、江蘇省などの都市では1人当り居住面積4m²以下の住宅難世帯は解消した⁽⁶⁾とされる。居住面積2m²以下のとくに劣悪な住宅難世帯（特別住宅難世帯）の解消が1990年代前半の政策課題とされ、92年末には上海、天津、武漢、福州などの住宅問題が深刻な都市

表12-1 上海市の個人住宅取り壊しの立退き補償
(単位: 1人当り面積 m²)

取り壊す住宅	市中心あるいは旧住居の付近の代替住宅を分配する場合	市中心区の居住者に郊外(市区内)の代替住宅を分配する場合
4以下	基本的に現状維持	4
4~7	4~5	5~6
7~10	5~6	6~7
10~13	6~7	7~8

(出所)「上海市折遷房屋管理弁法」1982年 市承認の法規 1987年修正より。

(注) 所有権の保障は「旧式里弄」以上についてのみ。

においても、特別住宅難世帯は解消した⁽⁷⁾。

中国では一般に再開発による立退きに際しても、最低居住水準が保障される。居住地の再開発に際しての住宅の立退き補償について、上海市の市区を例にとれば表12-1のとおりである。解放前からの私有住宅の場合には補償面積に相当する公有賃貸住宅への入居が保障される。所有権については現住宅の構造等を考慮し、代替住宅の取得時に個別に対応する。しかし簡易家屋等の不良住宅(表12-2参照)については住宅の所有権、土地使用権については補償しない。現在の実施計画では、1人当り居住面積の最低基準である4m²を補償する傾向にある。

しかし都市住宅の最低居住水準の保障は都市戸籍をもった者のみが享受できる権利である。これまで都市住宅政策を維持しスラムの発生を防いできたのは、都市への人口流入が抑制できたためである。都市への流入人口の抑制は食糧配給制と都市戸籍制および都市内の食糧小売自由市場と労働市場の閉鎖によって可能であった⁽⁸⁾。しかし現在、都市の労働市場の発生により都市への流入人口は増加しており、既存の住宅難世帯への住宅供給とともに都市住宅政策の転換の圧力となっている。

2. 住宅供給

近年の住宅商品化政策によって販売されるようになった住宅が「商品住

表12-2 上海市の住宅形式（上海市の分類基準）

名称	形式
簡屋・棚戸	不良住宅。前者は木造の簡易住宅。後者はバラック。
非住居改用	非住宅建築の住宅への転用。
旧式里弄	1920年代前後建造。外壁レンガ造木架構の混構造。「里弄（リロウ）」と呼ばれる路地を媒介に形成された2階建てのロウハウス（長屋形式の集合住宅）。 一等（規模・構造の比較的整った集合住宅） 二等（規模が小さく老朽化した集合住宅）
新式里弄	1930年以降建造。レンガ造。設備の整った集合住宅。
公寓	鉄筋コンクリート造の設備がととのった高規格の中高層アパート、いわゆるマンション。解放前のストックがほとんどを占めたが、近年盛んに建設販売されはじめる。
花園住宅	庭付き住宅・邸宅。解放前のストックがほとんどである。近年外国向けの別荘として新たに建造し売り出されはじめた。別荘地のインフラ、交通が未整備でありまた用地取得が不明瞭であるとされ1992年末より規制され始めた ¹⁾ 。
新工房 (職工住宅)	革命後建設された勤労者向け中層住宅 ²⁾ 。日本の団地型住宅に近似。 新工房（1986年から1990年、2等級に分類 ³⁾ ） 一等（専有設備がある） 二等（構造が簡易あるいは専有設備不全） 職工住宅（1991年より新工房から名称を改め、3分類とする ⁴⁾ ） 一類（8階以上設備専用） 二類（7階以下多層） 三類（低水準）

(出所) 桑栄林・鐘永鈞編『毎戸一套住宅』同済大学出版社 1991年 22-23ページおよび山口幸夫「在来建築・里弄住宅の構造の変遷」(『日本建築学会近畿支部研究報告集』1990年) 941-944ページより作成。

- (注) 1) 上海市房産局「市土地局対花園住宅転讓作出新規定」(『中国房地產』1993年3月号) 76-77ページ。
「有関部門採取措施控制花園住宅建設」(『解放日報』1993年10月21日)
上海市房産管理局「上海房地產市場的現状、問題と対策」(『中国房地產』1993年7月号) 45-48ページ。
- 2) 桑・鐘編 同上書 22ページ。
- 3) 『上海統計年鑑87年版』364ページ。
- 4) 『上海統計年鑑92年版』441ページ。

宅」である。これを投資主体、販売対象、外貨での決算の有無等の条件により分類すると、①国内の企業・事業体、個人向けの一般商品住宅、②華僑向け、③外資系企業向け、④土地使用権付きに大別できる⁽⁹⁾。国内の一般勤労者向けの商品住宅は①にあたり、その地域の企業が従業員向けに購入するか、あるいはその地域の戸籍をもった勤労者が自己居住のために購入するものである。

1980年代には企業の自己資金による給与住宅の供給が住宅建設量の大部分を占めた。公有住宅の家賃が低く、住宅金融が未整備なこともあり個人の住宅購入は伸びなかった。

企業の給与住宅取得は自己資金で、①同一主管部門の系列の「住宅開発公司」が建設した住宅を購入する場合と、②標準価格で販売される一般勤労者向けの「商品住宅」を購入する場合がある。なお、住宅開発公司とは政府、国営部門の住宅建設部門の一部が独立したものが多く、本来は住宅供給公社に近いものであり、土地・建物の開発で得た利潤は次の開発に還元することが義務づけられている。一般勤労者向け住宅を標準価格（住宅の建築価格を基準）で個人が購入することは少なく、企業が購入し従業員に優遇価格で売却したり、賃貸している。優遇価格は地方により異なるが、標準価格より20～30%低い。このように企業が同系列の住宅開発公司から市場を経ずに住宅を取得したり、個人が所属企業から多くの補助を受けて住宅を取得することは、①政治力のある企業やその幹部が多くの住宅を取得することとなり、住宅の社会化、商品化を阻害する。また②企業資金の給与住宅への投資は企業の経営メカニズムの転換を阻害する⁽¹⁰⁾等の問題点が指摘されている。

今後の国内向けを中心とした住宅商品化政策の方針としては、①高所得者は建築水準の高い規格の住宅を市場価格で購入、②中低所得者は公共主導で開発される⁽¹¹⁾勤労者向け規格の商品住宅を市場価格より安い、コスト基準価格（コストのみを回収する価格）や中古公有住宅を優遇価格で購入、③低所得者は公有賃貸住宅に入居する⁽¹²⁾とされている。従来、住宅は国家統一規格の勤労者住宅設計標準に基づいて建設されており、近年の商品住宅の価格構成はこ

表12-3 90年代の上海市の住宅設計標準の予測 (購入所得階層・価格・規格)

購入対象	価格	規模	平均建築面積(m ²)	厨房(m ²)	洗面室(m ²)	室内裝飾	その他設備	備考
低所得世帯	公共賃貸住宅へ入居	低中層	42 3~4人用	3.5 ガス台 流し	3 洗面台 大便器	簡易		公有賃貸住宅
	コスト価格 優遇価格	中高層	50 3~4人用	4 ガス台 流し	3.5 洗面台 大便器	普通 床コンクリー ト塗装仕上 げ	電話	政府・企業の補助や個人単独による購入。
高所得世帯	コスト価格			4.5 ガス台 流し 調理台 換気扇	4 洗面台 大便器 浴槽 換気孔	高級	電話 空調 玄関ベル 共同アンテナ エレベーター	市場価格の高規格公寓 華匯公寓 外資向け公寓

(出所) 表12-2 桑・鍾編と同じ, 155, 157, 164ページおよび上海市統計局編『90上海市房地産市場』上海人民出版社 1990年 72-73ページを参考に作成。

の規格により決められている(表12-3参照)。住宅価格の構成は、上海市を例にとれば、①商品住宅価格は営利性の市場価格、②コスト基準価格は「成本価格」といわれ、コスト分のみを回収する価格である。③優遇価格はコスト基準価格から勤続年数に基づいて割引いた価格であり、年金的な性格をもつ。これらは購入対象をその地域の戸籍をもつ一般勤労者の本人居住用に限るなどの制限が設けられ、公的介入の度合いが強い価格といえる(表12-4参照)。また従来の標準価格(住宅の建築価格を基準)に対して、1993年以降使われ

表12-4 上海市の住宅価格構成

含まれるコスト	標準価格 (91年)	市場 価格	コスト価格 (成本価格)	優 遇 価 格	備 考
土地収用・立退 き補償費	免除	○	○	$\text{成本価格} \times \frac{(100 - \text{就労年数} \times 1.2)}{100}$ 例 就労年数30年の場合 コスト価格の36%引	開発会社の 手数料 小中学校等
測量・宅地 造成費		○	○		
建築本体工事費	○	○	○		
団地内インフラ 建設費		○	○		
投資利息		○	○		
税金		○	○		
管理費		○	○		
公共施設建築費		○			
インフラ建設費		○			
利潤		○			

(出所) 上海市住房制度改革弁公室等でのヒアリング等をもとに、筆者作成。

ている標準価格は中古公有住宅の安売りを防止するため、勤労者の負担能力（共働き夫婦+子供1人の核家族の年収3年分相当）より算定した価格であり、購入者は部分的所有権しか取得できない。

3. 都市住宅の現状

(1) 1980年代の動向

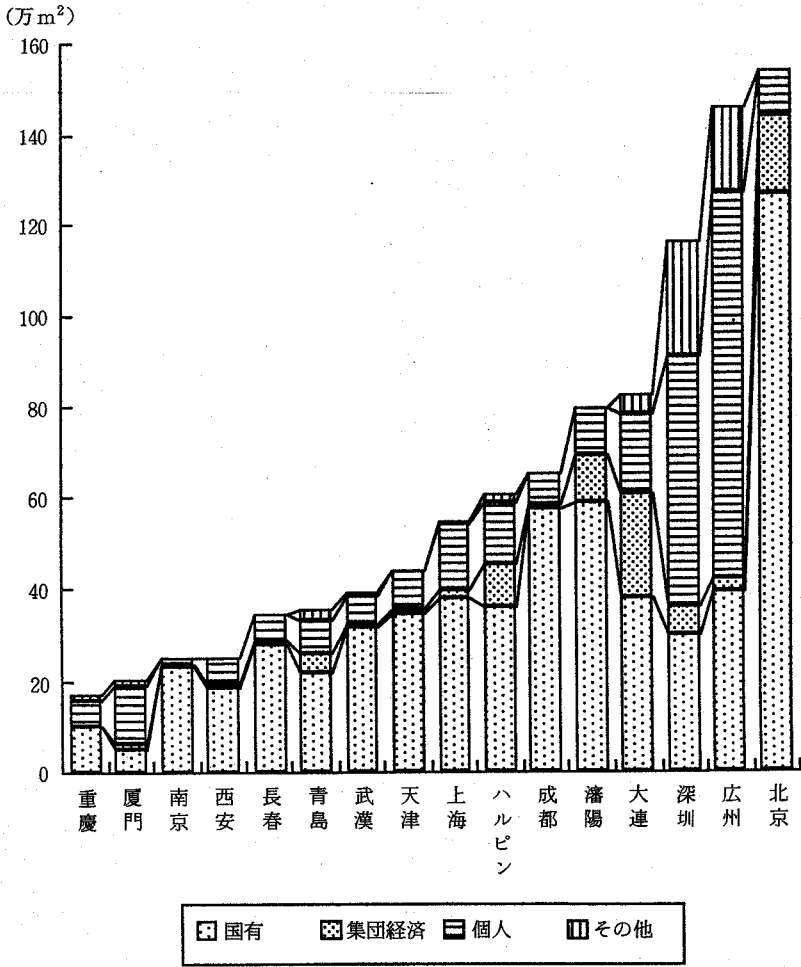
1978年以降、88年まで都市住宅の建設量は年々増加し、建国後35年間で12億 m^2 の住宅が建設された。その半数は第6次5カ年計画期（1981～85年）に建設されたものである。これは都市住宅建設投資の6割を占める企業の自己資金の伸びによるところが大きい⁽¹³⁾。1983年から統計上に個人投資についてもみられるようになり、同年には17.9%であったものが88年には46.5%にまで伸びている。1989年の国有・集団所有制経済の投資が落ち込んだ時期にも個人投資の大幅な減少はみられず、その後も一定量が継続的に投入されている。このような個人による住宅建設（購入）は小都市で多く行われたと思われる。

(2) 都市間格差

1980年代の住宅建設量の増大によって大都市の1人当り居住面積は全国的に増加した。1984年と90年とを比較すると広州では2.72 m^2 、上海で1.91 m^2 、北京で1.65 m^2 とほぼ1～2 m^2 増加している⁽¹⁴⁾。政府は都市部の1人当り居住面積を2000年には8 m^2 とすることを目標としているが、すでに実現している都市もみられ、全国的に居住水準はかなり改善されてきているといえよう。

商品住宅は主として国営企業と個人によって購入されている。都市住宅竣工面積についても、集団所有制企業の投資によるものは全住宅竣工面積の1割ほどであり⁽¹⁵⁾、商品住宅の購入も少なく、従来から国営企業に比べ集団所有制企業の従業員の住宅条件は悪いとされている。1991年の全国での個人に

図12-1 大都市（人口100万以上）の購入者別商品住宅購入面積
(1992年・人民幣抜)



(出所)『中国房地產』1993年8月 78-80ページ。

よる新築都市住宅購入は891万5000m²、全住宅竣工面積の8.6%を占め、個人の中古住宅購入は679万5000m²になる⁽¹⁶⁾。

都市別の商品住宅購入面積を図12-1に示した。これは住宅として売買されているものの面積であり、分類は販売後の購入者を表している。新築のみか、中古も含むのかは明らかではないが、おそらく新築部分についてのみの統計ではないかと思われる。広州などの経済発展の著しい地域では企業の住宅購入、個人の住宅購入ともに伸びている。なかでも非国営セクターが主要な役割を担う広州や深圳等では個人購入が進んでいる。しかし中央政府機関が集中し、国営部門の多い北京では、国営部門による住宅購入が他に比べて多い。この傾向は、同様に国営部門の多い東北地方とは異なるものであることから、北京の首都・政治の中心地としての特殊性を反映したものと考えられる。

一方、経済改革の進んだ沿岸小都市での住宅水準の改善は、個人の住宅建設量の伸びによると考えられる。小都市や鎮では複数の個人が出資し「住宅合作社」⁽¹⁷⁾（住宅協同組合）をつくり住宅の建て替えを行う方法が主流となりつつある。住宅水準の高い浙江省では、1987年から88年の2年間で全省の各種資金によって建設された住宅の総面積の約60%は個人による建設と購入によって占められている⁽¹⁸⁾。また浙江省の住宅のうち、個人建設の割合は市制都市対町で1対2である⁽¹⁹⁾。

(3) 職階・所得格差

都市の住宅は企業・機関・団体を通じて、所属する従業員に分配される。住宅分配の基準は家族人数、職階等に基づく（表12-5参照）。住宅の分配能力は各企業・機関・団体によって異なる。また個々の企業・機関・団体によって住宅分配委員会が組織されるため、所属する企業・機関・団体によって住宅難の基準が異なる。また高級幹部による複数の住宅の取得など不平等が指摘されている。

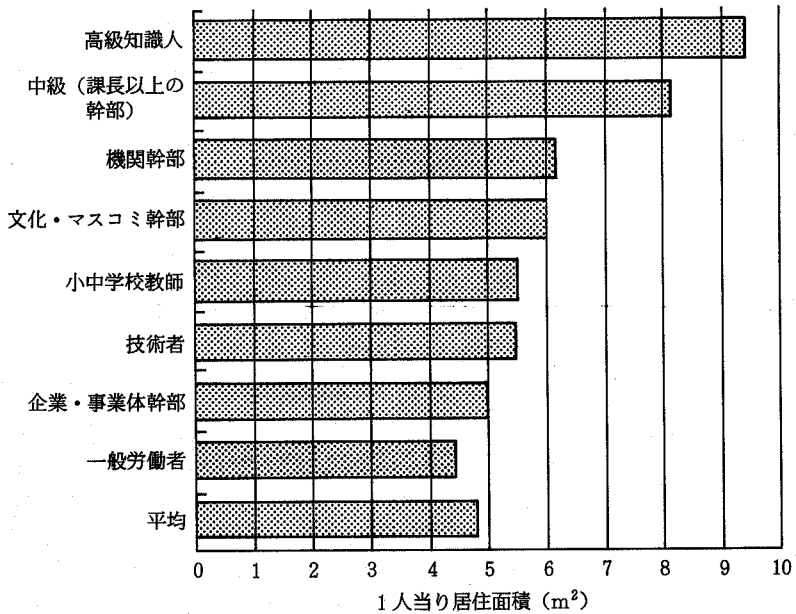
1982年の上海の市区160万戸の調査でも職業・職階による格差が明らか

表12-5 住宅標準と職階

	面積 (m ²)	適用
1 類	42~45	一般勤労者
2 類	45~50	一般勤労者
3 類	60~70	中級幹部 (課長以上), 左記に相当する一級知識人
4 類	80~90	庁, 局, 地区委員会一級幹部, 左記に相当する一級高級知識人

(出所) 国务院「関与嚴格控制城鎮住宅標準的規格」1983年12月15日頒布
 (本書編委会『中国城市建設及管理工作手冊』中国建築工業出版社
 1987年) 200ページより作成。

図12-2 上海市の職業別居住面積 (1982年・上海市センサス)



(出所) 上海市八年解決居住困難戸住房の研究課題組編『上海市八年解決居住困難戸住房の研究』1983年 17ページ。

になっている⁽²⁰⁾ (図12-2)。仮に1.62m²を1畳、1世帯の人数を4人、1部屋を6畳として、1世帯当りの部屋数を計算すると次のようになる。最も少ない一般労働者(「工人」)では1.8室、機関幹部でも2.6室であり、ここまでの差は比較的少ない。しかし中級以上の幹部になると一気に3.4室となり、最も多い高級知識人では3.9室となる。

また所得と居住面積については明らかに相関しているが、統計に表れた面積においては、先進国にみられるような所得階層による著しい格差はみられない⁽²¹⁾。ただし、これは居室および非居室が居室に転用された部分、すなわち屋根裏部屋、厨房など居住可能なスペースも最大限に利用した結果として出てきた数値である。逆に居室に転用されていない厨房や便所等の面積は居住面積に反映されていない。こうした厨房や便所の面積に加えて、設備面は上位階層ほど良いと考えられることから、統計上の面積には表れてこない実際の居住水準は、職業・職階、所得によりかなりの格差があるといえよう。

第2節 上海の住宅問題

1. 上海市の概況

上海市は1985年の全国建物センサスによれば最も住宅難世帯率が高く、深刻な住宅問題に直面している⁽²²⁾。上海市の行政区域は1991年現在、総面積6340.5km²、人口1287万2000人である。「市区」は新たに編入された閔行区、宝山区の2区を含めて12区と9県からなり、面積は749.98km²、人口は786万1800人である。上海市では既成市街地とその周辺からなる地域を「中心区」と呼ぶ。これは新たに編入された2区を除く10区、面積は281.12km²、人口は707万7000人、人口密度2万5174人/km²である⁽²³⁾。上海市では2010年には都市化した部分を1000km²にする計画である⁽²⁴⁾ (図12-3参照)。

上海市の市区人口と増加率の推移を図12-4に示した。人口増減の原因に

图12-3 上海市地区

上海市の行政区
 (斜線部分は市区〔区部・市街区〕)

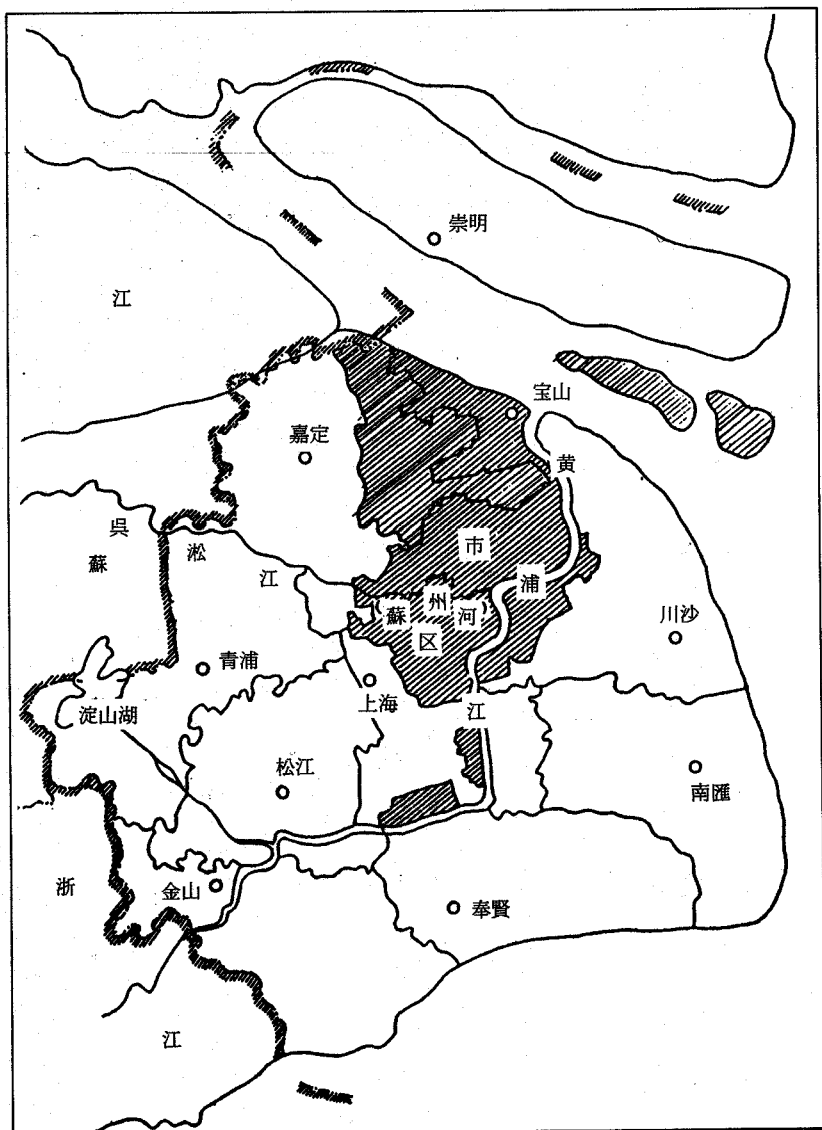
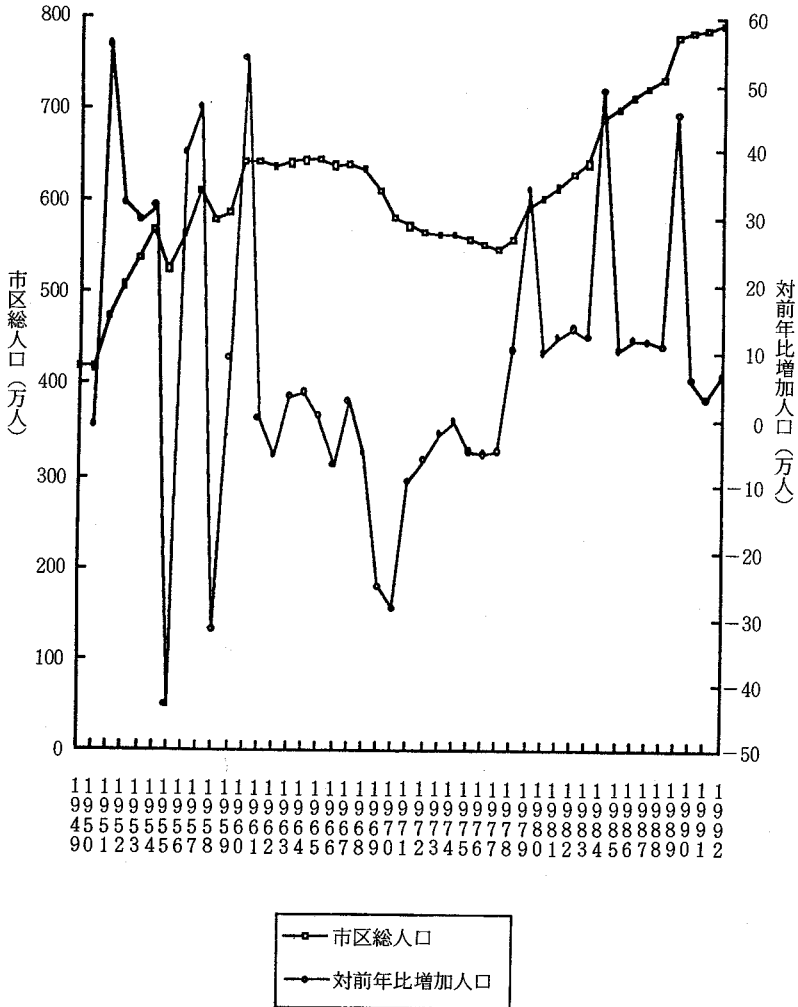
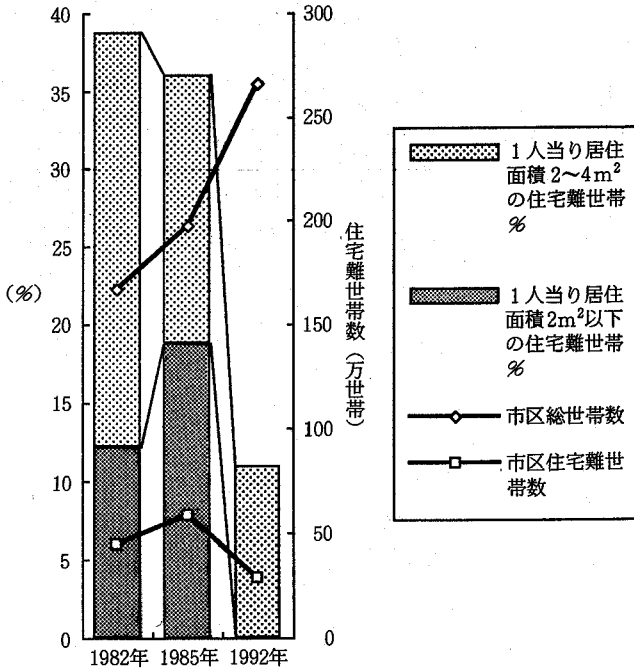


图12-4 上海市区人口と人口増加率



(出所) 上海市統計局編『上海統計年鑑86年版』上海人民出版社 56ページ, 同91年版
中国統計出版社 405ページ, 同93年版 64ページ。

図12-5 上海市区の住宅難世帯の推移



市区の1人当り居住面積 2m^2 以下、 $2\sim 4\text{m}^2$ の住宅難世帯の市区全世帯数に占める割合

(出所) 住宅難世帯数、割合のうち1982年、1985年はそれぞれ1982年上海市人口センサス、1985年全国建物調査による。

桑栄林・鐘永鈞編『每户一套住宅』同济大学出版社 1991年 27ページより転載。

1992年は上海市解困弁 李四明「上海市住房解困工作的回顾与新思路」(『中国房地产』1993年総第154号 10月号) 38ページ、および上海市統計局編『上海統計年鑑93年版』中国統計出版社 1993年 64ページの総世帯数より推計。

各年の市区総世帯数も同年鑑 64ページ。

ついて考えると、まず1955年には最初の町⁽²⁵⁾制が施行され、町制施行の対象とならなかった部分の人口が市区人口より除外された。また1958年、61年には市区が縮小し、60年代後半～70年代後半は文化大革命での都市青年の農村へ下放により減少した。このように人口が減少した時期は、行政区の変更や下放政策の時期ときれいに一致している。その後1979年、84年、89年は市区の拡大による増加と行政区の改編によって増加している。

上海市でも全国の他の都市同様、居住面積 2m^2 以下の特別住宅難世帯の解消が優先課題とされた⁽²⁶⁾。図12-5に市区総世帯数に占める住宅難世帯の割合の推移を示した。市区総世帯数は著しく増加したが、住宅難世帯の割合は1982年の4割から92年の1割へと大きく減少している。これは経済改革に伴う企業の自己資金や個人資金による建設・購入や都市中心部の再開発に伴う不良住宅の取り壊しと居住者の団地への移転等によるものであり、1992年末には1人当り居住面積 2.5m^2 以下の特別住宅難世帯は解消された⁽²⁷⁾。

2. 都市住宅の現状

(1) 住宅建設

①住宅計画

上海市では1950年代初期に旧市街地の工場労働者のために旧市街地の縁辺に8団地を開発した⁽²⁸⁾。これらは通勤が比較的便利で、商店や文化・厚生施設などの多くを旧市街地に依存できたことから発展し、現在は9団地、住宅面積112万 m^2 、人口13万人が居住している。

1950年代後期には近郊工業区に「近郊新居住区」(近郊工業区に近接し、都市中心から15km圏)を開発したが、商業・文化施設も十分ではなく、市区との交通の便も悪く、都市戸籍も上海市から市管轄郊外県のものに変更されることから、市民に人気がなく発展は緩慢であった。

近年の上海市の新規住宅建設の方針は市の東側の郊外であった「浦東」を重点とした「中心区」を主とし、衛星都市を副とするとされている。同時に

既成市街地の居住地再開発を行い、居住条件の改善と人口密度の緩和を図ることが急務となっている。このため市区の縁辺に住宅団地として「中心城新居住区」の開発が進められている。

②既成市街地の再開発

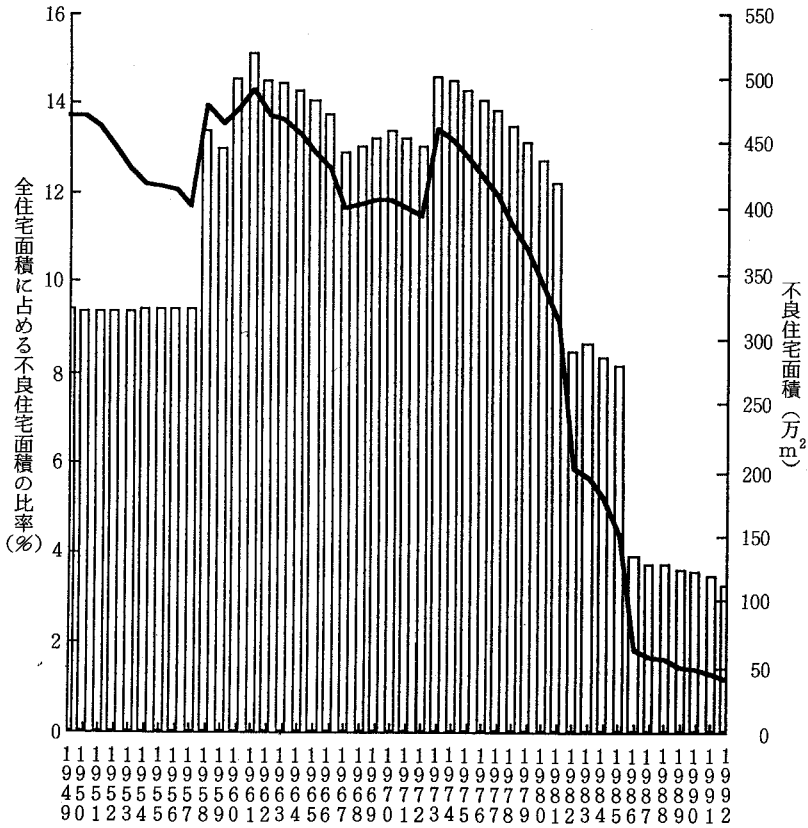
居住地再開発は1960年代の「蕃瓜弄」(旧市街地のスラム地区)をはじめとする「棚戸」(バラック)の撤去・中層集合住宅の建設、70年代後期の道路沿線の高層化の時代を経て、80年代から新たな段階に入る。当時は住宅建設の規模が拡大してはいたものの、それまでの住宅不足に加えて、40万の知識青年たちが下放されていた農村から都市へ帰還し、住宅問題は緊急に解決すべき重大な社会問題となっていた。そこで再開発の対象はそれまでのバラックからその他の不良住宅へと範囲を拡大し、単体の開発からブロックごとの総合的開発へと変化した。第6次5カ年計画期(1981~85年)以降、小規模な居住地再開発から地区全体を考えた地区総合開発が行われるようになり、幹線道路沿線の23カ所で大規模な再開発が実施されている。

上海市の住宅の取り壊しは1981年~88年に年間平均約53万 m^2 (建築面積)で、毎年ストックの0.85%を更新している(図12-6参照)。1985年はバラックの集中した地区に作られた新上海駅と黄浦江トンネルのためにとくに多くの住宅が取り壊されたが、このような取り壊しによって新たに最低居住水準を保障した住宅が分配され、居住水準の向上に寄与している。その際の家賃は、基本的にはその他の公有住宅の新規家賃水準が適用される。

上記の規模の大きな居住地再開発に対し、個別に老朽家屋を取り壊し、新規に住宅を建設する場合については以下のような方法がとられてきた。

「聯建公助」(連合翻建公助)は一戸建私有住宅の建て替えから生まれた再開発の手法である。「簡屋」(簡便な木造家屋)の私有住宅は個別の建直しが建築規制上困難であるうえ、都市計画上好ましくないものが多い。このため企業や事業体がスラムクリアランスし、その敷地に中層集合住宅を建設し、新規住宅を販売するというものである。元の住民と出資企業の従業員用の住宅は一般向けの価格よりもかなり低価格で購入できる。

図12-6 上海市区の不良住宅面積と全住宅面積に占める割合



全住宅面積に占める不良住宅面積の比率 (%)
 不良住宅面積 (万m²)

(出所) 上海市統計局編『上海統計年鑑89年版』中国統計出版社 438ページ、同91年版 405ページ、同92年版 441-442ページ。

(注) 不良住宅面積；各年の「簡屋・棚戸」の面積 92年版より「簡屋」とだけ表記 (統計分類は同じ)

これは現在「集資聯建」(政府・勤務先・個人が資金を出し合い住宅を建設すること)へと発展、行政、勤務先企業の支援の下、居住者の住宅合作社による市街地の住宅再開発の試みも行われ、上海市内で敷地面積10万 m^2 以上のものが17カ所ある。

③再開発の新たな方法

既成市街地の再開発はその重要性が認識されながらも、地方財政の財源不足、開発会社の採算に合わない等の問題に直面している。しかし現在では土地使用権の有償譲渡が認められるようになり、立地条件のよい既成市街地は居住用から商業用へと用途変更して第三次産業を発展させ、土地使用権の譲渡によって得た資金を用いて公共施設や緑地の充実を図る方針がとられている。

近年、市政府から区政府へと分権が進み⁽²⁹⁾、従来よりきめの細かい既成市街地の再開発が可能となった。1993年6月9日の『解放日報』によれば、中古住宅の改造についても、居住者の自己負担と商業店舗の売却利益によって、財政補助なしで行う試験的開発が行われている。

また市区と郊外県を総合的に捉えた土地利用が行われるようになり、1992年7月5日の『解放日報』によれば、市区に近接する郊外県の開発会社が郊外の土地取得における有利性から、既成市街地の再開発に参加してきたという。今後は区と郊外県の行政区域の改編や都市戸籍の処理が問題となると考えられる。

さらに『解放日報』(1992年9月20日、1993年9月11日、10月10日)によれば従来、外資企業による開発はホテルや高層マンションなどであったが、その他の一般居住区・商業地区の再開発が許可され、外資企業によって不良住宅地域を含む既成市街地の再開発が多く行われた。これによって不良住宅の多くが撤去され、住民は郊外団地に移転した。こうした開発は、結果的にそれまで住宅改善の有効な手だてがなく放置されていた既成市街地の劣悪な居住条件の改善に成果をもたらした。しかし一方で、再開発による立ち退きでは移転先の住宅団地に居住者の選択の余地がないうえ、元の居住地からかなり離

れているため、転校、遠距離通勤等の問題を抱え、住民の不満があると考えられる。

(2) 住宅の概況

①住宅の形式

上海市の勤労者向け住宅の形式別概要を以下に記す(表12-2参照)。

形式別割合を図12-7に示した。大部分は革命前からの賃貸アパート「旧式里弄」と革命後に建設された「新工房」(勤労者向け集合住宅)によって占められる。上海市では2000年にむけて1人当り居住面積10m²、70%以上の世帯に厨房、トイレ等完備した住宅を目標にしている⁽³⁰⁾。

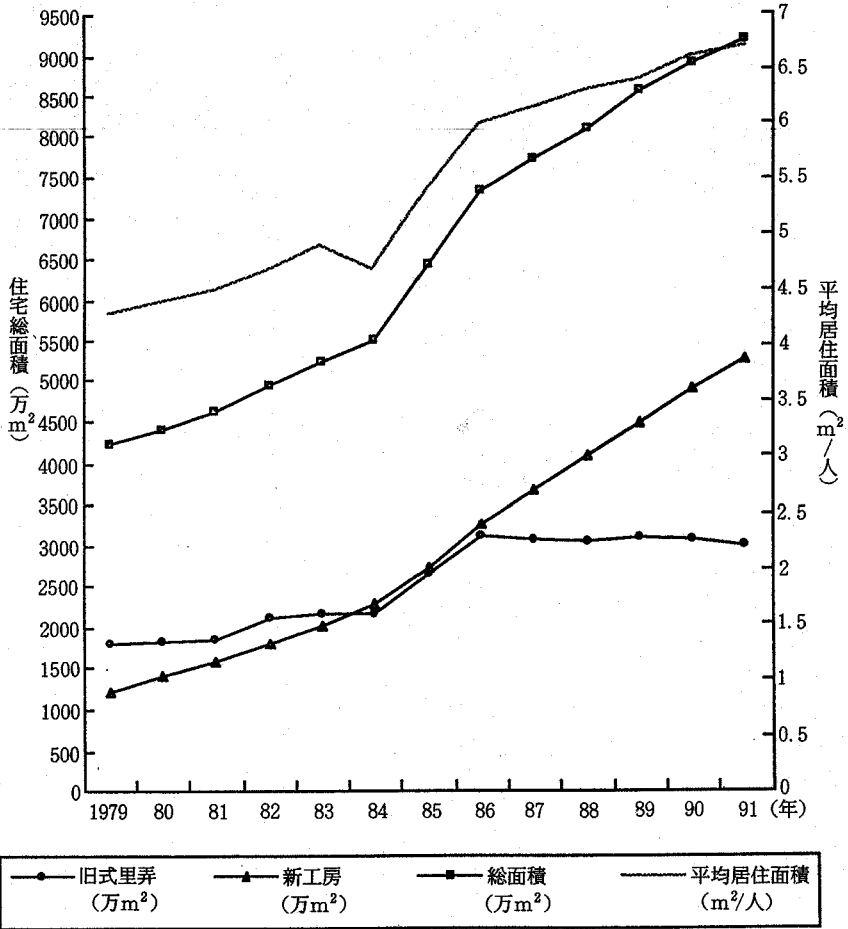
②居住水準と住宅のストック

住宅総面積と1人当り居住面積について図12-7に整理した。上海市では居住水準の算定に実質居住面積を用いているが、住宅総面積の増加とともに居住水準も上昇している。

ストックを住宅形式別でみると、勤労者向け集合住宅の総面積は1985年に「旧式里弄」を抜いた。勤労者向け集合住宅は第6次5カ年計画期に企業の住宅建設投資の増加によって建設量が著しく増加した。この時期の上海市の都市住宅建設の7割は企業の自己資金によるものであった。これらは郊外団地として建設されたほか、企業が自らの遊休生産補助用地(生産に直接影響しない未利用地)を整理し建設したのも少なくないが、こうした市内の遊休生産補助用地はほぼ開発し尽したとみられる⁽³¹⁾。

また「旧式里弄」住宅の伸びは改造による。これには2層の「旧式里弄」を3、4層に改造し専用設備を設けたものや居室内に中二階を設けた小さな改造が含まれる。とくに「旧式里弄」は階高にゆとりがあるため、天窗を設け「閣楼」と呼ぶ屋根裏部屋を増築する場合が多い。里弄住宅の居住者が結婚などのため新しく住宅が必要となった際、新たな公有住宅の配給が受けられない場合などにもこうした増改築を行う。「旧式里弄」のストックの増加は1980年代前半は文化大革命時に工場などに転用されたものが居住用に戻さ

図12-7 上海の住宅総面積と1人当り平均居住面積



(出所) 上海社会科学院《上海経済年鑑》編輯部編『上海経済年鑑86年版』三聯書店 1986年 413ページ, 同89年版 436, 438ページ, 同91年版 405ページ, 同92年版 440, 441ページより作成。

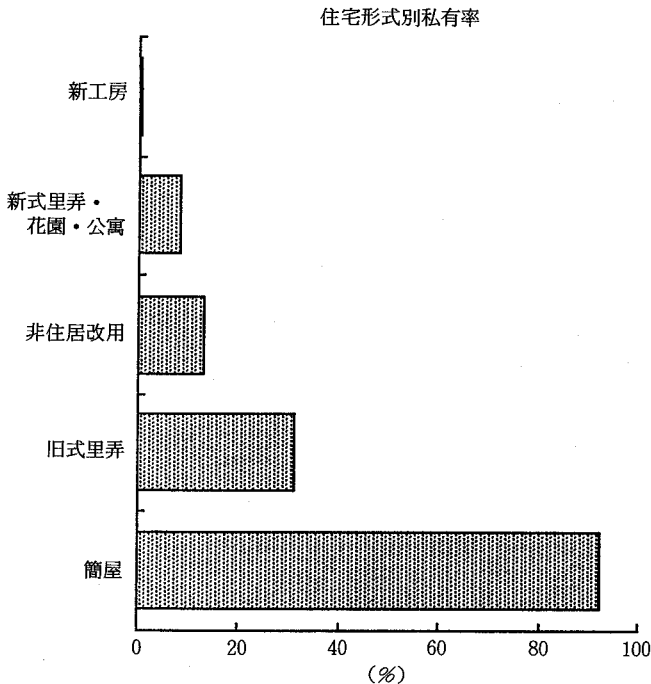
れたものと思われる。1985～86年の比較的大きな伸びは85年の全国建物センサスによって顕在化した私的な改造、それ以降の自費や企業からの補助による改造のためと思われる。

しかし、築後60年を経過した「旧式里弄」の老朽化は激しく⁽³²⁾、内部改造も限界と思われる。私有住宅の多くは簡屋と「旧式里弄」であるが(図12-8参照)、バラックは再開発でほぼスクラップ・アンド・ビルドされており、今後「旧式里弄」の改造が大きな問題となろう。

③住宅の設備付帯状況

上海市の主要な住宅の設備状況の概略は以下に示すとおりである。

図12-8 住宅形式別の私有住宅率(面積比)

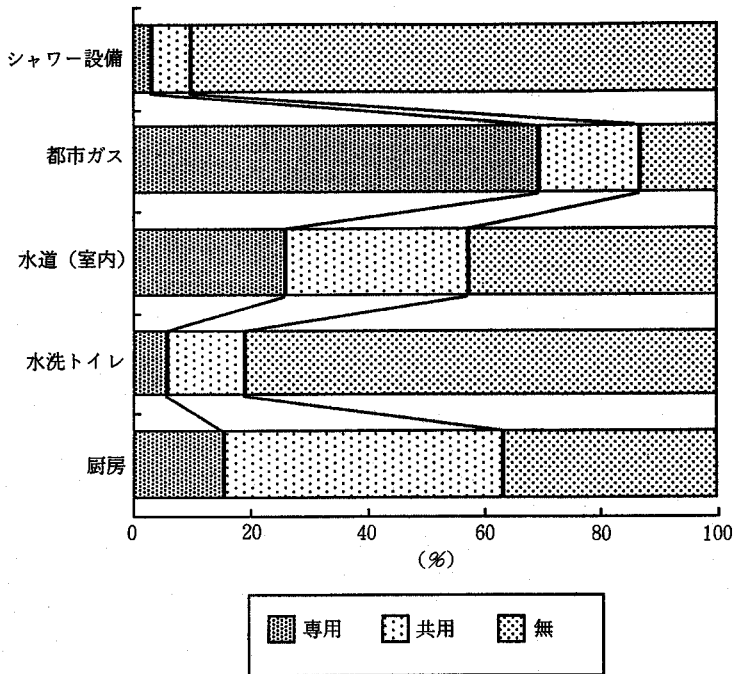


(出所) 図12-2と同じ、105ページ。

勤労者向け集合住宅で1976年以降に建設されたものは厨房、トイレが専用である。しかし1960～70年代の文化大革命期に設計されたものは厨房、トイレが共用となっている⁽³³⁾。また1950年代後半にソビエトの設計基準によって作られた一家族用の3K(3室+厨房+浴室)の集合住宅は、当時の切迫した住宅事情から複数家族に分配され厨房等を共用させた⁽³⁴⁾。

「旧式里弄」の設備付帯率は低く、改善を要する(図12-9参照)。「旧式里弄」住宅は革命前より一家族分の住宅が屋根裏部屋や仮設の間仕切等で細分化され間貸しされていた。新中国建国以降も住宅不足から一家族分の住宅に数世帯が入居し、厨房を共用している。共用の厨房に各戸専用のコンロ、ガスメーター、蛇口や水道メーターを取り付けている場合、ガス・水道は専用と

図12-9 旧式里弄の設備付帯状況(1988年・500世帯抽出調査)



(出所) 桑栄林・鍾永鈞編『每户一套住宅』同济大学出版社 1991年 29ページ。

みなす。「旧式里弄」には従来浴室は設けられておらず、トイレもなく各部屋で中国南方の伝統的なオマルを使用していた。現在も水洗化されていない「旧式里弄」は、オマルの汚物を里弄の入り口にある小便専用の公衆便所の汚水タンクに捨てる。シャワーは職場の施設や銭湯が利用されている。

3. 住宅制度改革

上海市の住宅制度改革は、住宅商品化による住宅の私有化の促進、私有化と住宅建設資金確保のための家賃の引上げ、および住宅金融の整備を通して住宅難を解消することをめざすものである。方針として住宅は販売を優先し、賃貸は後にするという原則である。そのための具体案として次の5項目が決定された⁽³⁵⁾。①住宅建設のための資金（「公積金」）の積立、②家賃値上げとそれに伴う家賃補助、③公有住宅分配時の住宅建設債券の購入、④住宅購入者に対する優遇（優遇価格での販売、住宅建設債券の購入免除等）、⑤上海市住宅委員会の設立。

(1) 住宅の商品化

従来、企業の給与住宅の分配によって入居者は低い家賃負担のみで入居・居住できた。しかし今後は新たに新旧の公有賃貸住宅の分配を受けて入居する場合には、住宅建設債券を購入しなければならない。

また住宅の個人購入を進めるため、各企業が従業員に毎年分配する住宅総量の20%以上を優遇価格で売却しなければならないとされた⁽³⁶⁾。優遇価格での住宅購入で個人は部分的な所有権を持つのみであるため、住宅の個人購入は十分に普及しなかった。そこで虹口区や徐匯区では、再開発で試験的に個人が勤務先や開発企業の補助や公的融資を受けて住宅を購入しても、所有権は完全に個人に帰するという方法によって個人の住宅購入の促進を図る⁽³⁷⁾などの方法が模索されている。

(2) 家賃改革

上海市では当面、公有住宅の家賃を2倍に引き上げると同時に、月当り給与や年金の2%の家賃補助を行うという方法が実施された。しかし従来の公有住宅家賃が非常に安かったため、2倍にしても持ち家促進への効果は少ないように見受けられる。

(3) 住宅金融

住宅建設のための積立金は勤労者と雇用者の義務的な長期貯蓄であり、勤労者の住宅取得や私有住宅の改修、雇用企業の勤労者住宅の建設への運用のため設けられる。勤労者は毎月給与から天引きの形で積立てを行う。また雇用企業も各勤労者の給与に応じてこの積立てに補助を行う。

上海市の積立金と住宅購入融資の状況は『解放日報』によれば以下のごとくである⁽³⁸⁾。1993年10月時点で積立金は17億700万元となった。これは市の年間住宅投資額の20%にあたり、150万m²の住宅建造資金に相当する。この資金源は50%が個人、35%が企業福利資金、15%が地方財政である。それに対する企業貸付けは8億5300万元、個人融資は3300万元、住宅難世帯解消用として3億1000万元である。一方、1991年から93年までの優遇価格による住宅購入は、大部分が一括払いで、購入のための個人融資の利用は少ない。しかし個人への住宅金融は整備が進められつつある。

(4) 住宅難世帯への住宅保障

住宅難世帯に対する住宅保障としては、市、区、県各政府の不動産開発部門は、毎年上海市の住宅委員会に1年の販売量の10%についてはコスト基準価格で住宅を市の特別住宅難世帯対策部門(居住特別困難世帯聯席會議弁公室)に提供し、この部門が統一的に分配することとしている⁽³⁹⁾。

また勤労者向け住宅の購入抽選付きの定期定額貯蓄が始められ⁽⁴⁰⁾、抽選により100分の1の確率で市場価格の80%の価格で住宅購入ができるようになった。こうした所属企業を介さない住宅の分配方法は評価できる。

4. 上海市の勤労者住宅の今後

住宅の商品化の目標として、高所得世帯は商品住宅を購入、中所得世帯は勤労者向け住宅（上海市の戸籍をもつ勤労者が本人の居住用に買う）を購入、低所得世帯は公有賃貸住宅に居住するとしており、住宅難世帯への住宅の最低保障については、低所得の住宅難世帯についてのみ家賃引上げや債券購入の減免等の補助を行う⁽⁴¹⁾。今後、住宅の規格と価格は多様化するであろうが、勤労者向け住宅の規格は公的住宅金融の融資条件と関連していくと考えられる。

新築住宅のほとんどは郊外団地であり、地価の高騰や建材価格の上昇によってとくに都心近くの住宅価格が高騰し⁽⁴²⁾、大部分の勤労者にとって居住条件を改善するには郊外団地へ移転するしかなくなってきた。これまで交通の便の悪さや文化商業施設の貧弱さから敬遠されてきた郊外と都心との交通の整備が進められ、また若い世代の生活観の変化からも、従来の「郊外の一部屋より都心の一ベッド」といった上海人の都心居住・下町暮らしへの強い指向に関する俚言は過去のものになりつつある。住宅の商品化には、郊外団地の個人購入を促進するための住宅金融の整備が課題となろう。

一方、既成市街地の再開発についてみれば、商業利用価値の高い地区の再開発は進み始めたが、安易な高層・高密化は良好な居住環境形成の点から十分な考慮が望まれる。商業利用価値の低い既成市街地の中古公有住宅、とくに革命以前からの老朽化が激しい「旧式里弄」の密集地区の売却と市街地再開発が今後の課題となろう。

おわりに

1980年代には企業の住宅建設投資が増大し、都市の住宅ストックが著しく増加した。それによって居住水準は大幅に向上した。しかし最近では収益の

悪化から企業の住宅投資は減少している。このため今後は個人資金の住宅投資が住宅問題解決の鍵となろう。

市場経済の導入により生産性の向上、生活水準の向上を図る政策は、少なくとも居住水準の向上には寄与したといえる。この点については、近年の経済改革で得た自己資金を最低居住水準を保障したうえで「住宅のストック」という「物」として企業・機関・団体の成員に分配し、蓄えたことを都市住宅制度改革の一定の成果として評価できよう。また経済改革の進んだ沿岸小都市でも住宅建設量の増加によって住宅水準が向上した。これは個人住宅の建設量の伸びによると考えられる。

1990年代初期、家賃と給与体系の見直し、住宅金融といったマクロな改革は端緒についたばかりといえよう。しかしそれにもかかわらず、居住条件が向上したのは土地所有権の有償譲渡が開始され、譲渡によって生じた資金を投じて新たな開発が行われたことにもよると思われる。上海市の土地利用についてみると、土地所有権の有償譲渡の対象となった地域は商業利用価値の高い地区が多く、不良住宅密集地域を抱えている場合が多かった。その立ち退きに際して、住宅保障のための政策的配慮がなされたため、結果的に土地の経済効率利用が住宅水準の改善に一定の寄与をした。今後大都市では郊外団地の開発が住宅供給の中心となるが、比較的商業利用価値の低い既成市街地、とくに老朽化しつつある高密度中層集合住宅地域での住宅改善には多くの困難が予想される。

外資企業による不動産開発についても、土地所有権の有償譲渡契約にはその宅地開発に関して住宅、建物の設計基準や居住区計画などの規制がかけられている。しかし今後、国内外の開発会社によって開発が進むなかで、良好な居住環境を形成するための適正な建築・都市計画をどのように策定し、実効あるものとするかが課題となろう。さらに労働市場の発生により都市への人口流入の規制が困難になりつつある現在、流動、滞留人口に対応した都市計画、とくに交通網、電気等のインフラの整備が大きな問題になっている。

現在中国では住宅を市場経済導入の主要課題とし、住宅の私有化を推進し

ようとしている。しかしその一方では住宅分配における企業間、所得による格差が拡大している。

今後は、住宅の個人購入を促進するために、住宅金融の整備、住宅価格と家賃とのバランスが問題となつてこよう。個人を含めた多くの資金を住宅投資へ振り向けるためには、企業・機関・団体の枠を越えたもっと大きな枠組みで、安定した住宅基金を運営してゆくことが必要であろう。

さらに今後、大都市への流入人口のさらなる増加、都市戸籍の改廃も予測され、都市人口増加を抑制しスラムの発生を抑えつつ行ってきた都市住宅政策は大きな転機を迎えつつある。

[注] _____

- (1) 張元瑞編『中国房地產投資全書』中国統計出版 1992年 250ページ。
- (2) 小島麗逸「都市化と都市問題（V）－住宅問題（1）－」（『中国経済』1993年8月号）39ページ。
- (3) 桑栄林・鐘永鈞編『毎戸一套住宅』同済大学出版社 1911年 223-224ページ。
- (4) 林晨・田学祥『走向住房商品化－中国住房制度改革の見路与实践』農村読物出版社 1988年 264-266ページ。「建築面積」は外法の床面積。「使用面積」は住宅の玄関の内側のすべての面積。すなわち「居住面積」にホール、台所、便所、納戸、廊下、ベランダ、地下室、屋根裏部屋、その他を加えた内法面積。なお「建築面積」：「居住面積」の比率は1988年の上海市の全住宅ストックの平均で100：57であり、全国的にもほぼこれに近い比率である。
- (5) 中国の住宅難世帯の概念については、新家増美「中国における都市住宅制度改革とその問題」（石原享一編『中国経済の多重構造』アジア経済研究所 1991年）279ページを参照されたい。なお中国語では「居住困難戸」と呼ばれるが、これは日本の住宅難世帯と同義であって、日本の住宅困窮世帯の概念とは異なる。
- (6) 潘其源「加快住房解困步伐提高人民住房水平」（『中国房地產』1993年9月）117ページ。
- (7) 「我国城镇居民住房基本解困」（『解放日報』1993年6月23日）。
- (8) 小島 前掲論文 40-41ページ。
- (9) 新家 前掲論文 285ページ参照。
- (10) 寸言「関与国营企業住房制度改革的若干思考」（『中国房地產』1993年11月号）25ページ。

- (11) 市レベルで都市計画・土地利用計画・住宅建設計画に基づき、用地を選定し、公的に住宅開発を行う。
- (12) 張 前掲書 250 ページおよび、桑・鐘編 前掲書 220-221 ページ。
- (13) 顧雲昌「城鎮住宅建設」(中国建築年鑑編委会『中国建築年鑑 1984-1985』中国建築工業出版社 1985年) 125 ページ。
- (14) 統計局総合司編『中国城市統計年鑑』新世界出版社 1985年 279 ページおよび国家統計局総合司編『中国城市統計年鑑』中国統計出版社 1991年 555-563 ページ。
- (15) 中国建築年鑑編委会編『中国建築年鑑 1990-1991』中国建築工業出版社 1992年 114 ページ。
- (16) 建設部総合計画財務司「1991年城市建設与発展公報」(『城郷建設』1992年8月号) 16 ページ。
- (17) 中国建築年鑑編委会編『中国建築年鑑 1988-1989』中国建築工業出版社 1989年 319 ページおよび『人民日報』1986年9月22日。
- (18) 中国城市建設年鑑編委会編『中国城市建設年鑑 88-89年版』中国城市出版社 1990年 257-258 ページ。
- (19) 浙江省統計局編『浙江統計年鑑 91年版』中国統計出版社 1991年 246 ページ。
- (20) 1982年7月1日の上海市総合人口調査(160万2473世帯)。上海市八年解決居住困難戸住房の研究課題組『上海市八年解決居住困難戸住房の研究』1983年 17 ページ。
- (21) 桑・鐘編 前掲書 37 ページより転載。調査年不詳(1万3473世帯)。
- (22) 同上 26 ページ。
- (23) 上海市統計局編『上海統計年鑑 92年版』中国統計出版社 1992年 62 ページ。
- (24) 「為新世紀の上海規劃新藍図」(『解放日報』1993年6月30日)。
- (25) 中国語では「鎮」であり、都市とみなす。
- (26) 上海市解困弁 李四明「上海市住房解困工作的回顧与新思路」(『中国房地產』1993年総第154号 10月号) 36 ページ。
- (27) 「上海提前完成住房特困戸解困」(『解放日報』1992年12月10日)。
- (28) 以下の部分は主に上海建設編集部編『上海建設 1949-1985』上海科学技術出版社 1989年 第2編 上海城市規劃、および上海經濟年鑑編委会編『上海經濟年鑑 92年版』三聯書店 1992年 第11編「城郷規劃与建設」を参考にした。
- (29) 「上海形成市区兩級政府管理格局」(『解放日報』1992年9月24日)。
- (30) 「人均居住面積 10 平方米 上海市区 2000 年居住目標調研課題提出」(『解放日報』1993年9月20日)。
- (31) 上海市八年解決居住困難戸住房の研究課題組 前掲書 74 ページ。

- (32) 上海経済年鑑編委会編『上海経済年鑑 91年版』三聯書店 1991年 442ページ。
- (33) 桑・鐘編 前掲書 17ページ。
- (34) 上北恭史「上海の都市住宅プランに関する研究 その4 社会主義推進期の住宅1954-1958年」(『日本建築学会学術講演梗概集 E』1992年) 3-4ページ。
- (35) 国務院住房制度改革領導小組弁公室編『住房制度改革方案与細則選編』中国国際広播出版社 1992年 108-114ページ。
- (36) 上海市住房制度改革領導小組弁公室編『上海住房制度改革』上海人民出版社 1991年 10ページ。
- (37) 「三個一点弁法好一步到位得新房」(『解放日報』1992年11月17日)。
- (38) 「本市住房改革初見成效」(『解放日報』1993年10月27日)。
- (39) 上海市住房制度改革領導小組弁公室編 前掲書 59ページ。
- (40) 『解放日報』1993年10月24日。
- (41) 上海市解困弁 李四明 前掲論文 36-38ページ。
- (42) 新家増美「90年代の都市住宅政策の課題」(石原享一編『「社会主義市場経済」をめざす中国』アジア経済研究所 1993年) 278ページ。

主要文献

外国における中国住宅問題研究は始まったばかりで公刊された出版物は寡聞にして知らない。ただ、世界銀行が1991年2月に住宅改革問題につき報告書を出している。中国語訳書名『中国城鎮住房改革：問題与可供選択的方案』で大陸で出版されている。筆者は両者とも未見なので、解説を省略する。(小島麗逸)

(日本語文献)

- (1) 新家増美「中国における都市住宅制度の改革とその問題」(石原享一編『中国経済の多重構造』アジア経済研究所 1991年) 275-299ページ
本論文は、中国の都市住宅問題をサーベイした本邦最初のものである。住宅の現状、住宅制度の概要、とくに住宅の私有化政策の現状、改革途上で遭遇している諸問題が手際よくまとめられている。
- (2) 小島麗逸「都市化と都市問題——住宅問題」(ジェトロ『中国経済』)

1993年8月号から94年3月号まで、計7回にわたり連載されたシリーズ。第1回、都市住宅制度。第2回、住宅供給状況。第3回、住宅ストックと地域格差。第4回、家計からみた住宅費。第5回、家賃構造。第6回、販売価格。第7回、住宅困窮者問題。全体が統計的に把握され、また都市問題との関係で論じられている。

(3) 日中建築住宅産業協議会『日中建築住宅情報』

同協議会は、住宅産業、建材工業関係者が集まって1985年に設立されたもので、その情報誌である。非売品で会員配布用となっている。1985年4月に創刊され、92年9月まで月刊、10月以降今日まで隔月刊となっている。建設省、関係業界の中国との交流記事、中国の住宅関係の基礎情報が翻訳掲載されている。日本語で読める中国住宅問題の唯一の情報誌である。

(中国語文献)

(4) 蘇星『我国城市住宅問題』中国社会科学出版社 1987年

著者は1950年代に活躍した有名な経済学者。小冊子ではあるが、1978年以前の住宅政策の分析があり貴重である。とくに、住宅を政府支配の下に置いていく社会主義改造の過程が紹介されているが、この部分は日本では当時不明なところであった。

(5) 國務院住房制度改革領導小組弁公室編『住房制度改革方案与細則選編』中国国際広播出版社 1992年

本書は1991年までに出された各地方の改革案を収録したもので、中国住宅問題研究には必須の基本資料である。

(6) 劉岐『当代中国住宅事情』中国建築工業出版社 1992年

本書は経済的側面に焦点を当てたもので、建築コスト、家賃と住宅価格、住宅金融問題の点で有益である。

(7) 『中華人民共和国房地產政策法規大全』法律出版社 1993年

都市開発に関係する諸法規を集大成したもので、法規面の資料としては有益である。

(8) 年鑑

『中国建築年鑑1984-85』。以後7~8冊出版されている。しかし、住宅専門ではなく、建築業年鑑である。『中国城市建設年鑑1986-1987』(中国建築工業出版社1989年)は、統計の基礎資料を収録している。とくに、本書が出るまで全くわからなかった1970年代までの関連統計を知るには有益である。

住宅基礎情況は1985年7月から1年かけて行われた全国建物センサスで明確になった。その結果は『中国人口統計年鑑 1989年版』(科学技術文献出版社 1989年)に収録されている。

(9) 雑誌

日本で購入できる住宅関係の主要な論文が掲載される雑誌は次のものがある。①『建築学報』。これはほとんどの雑誌が停刊になった文化大革命期も出版されてきた。1950年代からある雑誌で、技術や設計面が主な内容である。②『城郷建設』(建設雑誌社)。国務院建設省の雑誌。③『建築』(建設雑誌社)。建設省の雑誌で、前者よりやや専門的である。④『城市規画』。中国建築学会と都市規画学術委員会の編集で、都市問題全体のなかの住宅問題がときおり掲載される。以上の他に『財貿経済』、『中国物価』、『投資研究』に優れた論文が掲載される。

これらの雑誌に掲載された論文のなかで、1980年の住宅改革の理論をつくりあげ、政策に多大な影響を与えた官僚・林志群のものがある。彼の論文を系統的に読むと、1970年代から80年代初期にかけての旧体制下の住宅問題とは何かがおおよそつかめる。筆者は1989年3月、ハワイ大学で1週間の中国都市問題学会で一緒であった。きわめて鋭い頭脳の持ち主であったが、不幸にして1993年12月に死去した。

1990年代の住宅改革過程で発生している諸矛盾の分析で、非常に鋭い指摘をしている論者に呂福新がいる。彼は国家物価局の官吏であるが、その論著を系統的にフォローすると今日の中国が抱える住宅問題がかなりよくわかる。