

## 【中国の経済状況】

### 「北京、平均GDPが初めて1万ドルを突破」

速報値の計算によると、2009年の北京市の国内総生産（GDP）は1兆1865億9千万元に達し、同年の常住人口1775万人で割ると、一人あたり平均GDPは6万8788元となり、年間平均レートで換算すれば1万70ドルに達した。平均GDPが1万ドルを突破したのは今回が初めてのケース。

北京市統計局の于秀琴副局長（報道官）によると、「平均GDPの1万ドル突破は、北京市にとって象徴的な意義がある。世界銀行が国・地域の豊かさのレベルを分類する際は、平均GDPを用いているからだ。世銀の分類基準に従えば、北京市は中レベルの豊かさを達成したことになる。」とコメントした。



### 銀行業総資産78兆8千億元に 09年

中国銀行業監督管理委員会が16日発表したデータによると、2009年12月末現在、中国の銀行業を営む金融機関の国内における人民元・外貨建て資産の総額は78兆8千億元に達し、前年比26.3%増加した。負債総額は74兆3千億元で同26.8%の増加。

機関の類型別にみると、国有商業銀行の資産は40兆1千億元（同25.9%増）、株式制商業銀行は11兆8千億元（同33.7%増）、都市商業銀行は5兆7千億元（同37.5%増）、その他の金融機関は21兆2千億元（同20.5%増）だった。



あるデータによると、昨年末時点の主要商業銀行（国有商業銀行と株式制商業銀行）の不良債権残高は4264億5千万元で年初より600億8千万元減少し、不良債権率は1.59%で年初を0.86ポイント下回った。

.....: China Report 02/2010 .....

## ファンド会社の管理資産が4割増しに 3兆元超

中国証券監督管理委員会は14日、ファンド管理会社60社が2009年末の時点で管理していた各種資産は前年比40%増の3兆1000億元にのぼることを明らかにした。

尚福林委員長によると、同委員会は昨年以来、ファンド業界の革新的発展と誠実運用の推進に力を入れてきた。

ファンド評価や販売費用管理制度を制定したほか、ファンドマネージャー登録制度も実施、市場をけん引するファンド商品の分類審査制度を立ち上げ、ファンド商品の構造転換を推進してきた。



昨年はファンドの新規発行部数が急増、1年間で118部が発行され、募集ファンドは3782億元にのぼった。

過去の統計をみると、2007年にファンド会社が管理していた各種資産は3兆3000億元、2008年は株式市場の下落でそれが2兆元近くまで落ち込んだ。

## 全国70都市の不動産価格7.8%上昇 昨年12月

国家発展改革委員会と国家統計局が15日発表した調査結果によると、昨年12月には全国の大・中都市70カ所で不動産販売価格が前年同月比7.8%上昇、上昇幅は前月を2.1ポイント上回った。前月比では1.5%上昇し、上昇幅は前月を0.3ポイント上回った。



## .....: China Report 02/2010 .....:

データによると、新築分譲住宅の販売価格は前年同月比9.1%上昇し、上昇幅は前月を2.9ポイント上回った。  
前月比では1.9%上昇し、上昇幅は前月を0.4ポイント上回った。  
うち分譲面積90平方メートル以下の新築分譲住宅の価格は前年同月比で11.6%、前月比で2.0%、それぞれ上昇した。

タイプ別にみると、低所得者向け住宅（経済適用住房）の販売価格は前年同月比0.8%、前月比0.1%上昇した。  
一般タイプ分譲住宅の販売価格は前年同月比11.0%、前月比2.4%上昇した。  
高級タイプ分譲住宅の販売価格は前年同月比7.2%、前月比1.3%上昇した。

地域別にみると、前年同月比の新築分譲住宅価格が上昇した都市は69カ所で、うち上昇幅が大きかったのは

広州（19.9%）、  
深セン（14.3%）、  
海口（13.4%）、  
北京（13.2%）など。



前月比の価格が上昇した都市は66カ所で、  
上昇幅が大きかったのは

北京（4.5%）、  
海口（3.3%）、  
天津（3.0%）など。



中古分譲住宅は、販売価格が前年同月比6.8%上昇して、上昇幅は前月を1.3ポイント上回り、前月比では1.0%上昇して、上昇幅は前月を0.4ポイント上回った。

地域別にみると、前年同月比の価格が上昇した都市は深セン、杭州、廈門（アモイ）など69カ所に上った。

## 【不動産市況】

ジュハイレポート ～中山編～ ペンニヤヒル代表：辻 健一郎

今回は中山へ物件視察へ行って来ました。

まずは、坦州の「安南麗苑」。  
横琴島からだと約20分弱で到着します。

物件に沿ってある道路は大きくて綺麗です。  
模型、外観などを見ると、  
ゴンベイ（マカオと中国の国境付近の街）  
から近いというメリットはあるものの、  
平凡な物件かなと思っていました。



しかし、売れ行きを聞いてビックリ！  
12月5日に第3.5.7棟の売出しが  
あったそうですが、  
1週間で完売したそうです！

売れ行きを示すボードも既に  
ひっくり返してありました。  
写真は空き部屋があるように見えますが  
シールを張る間もなかったそうです。



物件データ  
「安南麗苑」

敷地面積：17万㎡  
物件占有面積：6万㎡  
タワー数：31

特徴：2ベッドルームと3ベッドルームの部屋を中心に設計

.....: China Report 02/2010 .....

次に見に行ったのは、中山市の三郷という地区です。  
このエリアは「雅居楽」に代表される一大住宅開発エリアです。  
「雅居楽」はマカオでも大々的に広告され大変有名です。

今回の視察で私が一番気に入った物件。「中恒海暉園」を紹介します。

タワー数は19と小さいプロジェクトながら外観デザインが綺麗でセンスがあります。プール、テニスコートを含んだ中庭の造園設計も綺麗で大変コンパクトにまとまったコンドミニウムです。  
現在、3ベッドルームが中心の「皇座」と呼ばれる棟と2ベッドルームが中心の「藍苑」と呼ばれる棟が発売中です。

この物件を気に入った最大の理由は間取りです。

2ベッドルームなのですが、バルコニースペースをふんだんに取っており、内装の仕方によっては、元の建築面積以上に広くすることも可能です。



そのままバルコニーとして利用しても、とても広く気持ちが良い設計となっています。

モデルルームも入口花園の部分を生リビングの延長として、空間アレンジを提案していました。



広いバルコニーから見えるプール。

※入口花園とは、玄関とリビングの間にあるバルコニーのこと。通常リビングと入口花園は隔てられているが、この物件ではリビングの延長として提案されている。<間取り図○部分。>

# GLOBAL ASIA INVESTMENT (MACAU) LTD.

.....: China Report 02/2010 .....

単価も3,900元/㎡からと安く、ここであれば買って良いなと思わせてくれた物件でした。内向きの低層階、外向きは、正面に6階建ての低層物件があるため7階以上の物件が良いですね。外向きのほうがバルコニースペース広いので外向き7階以上の物件が魅力的です。惜しいのはジムがないこと・・・



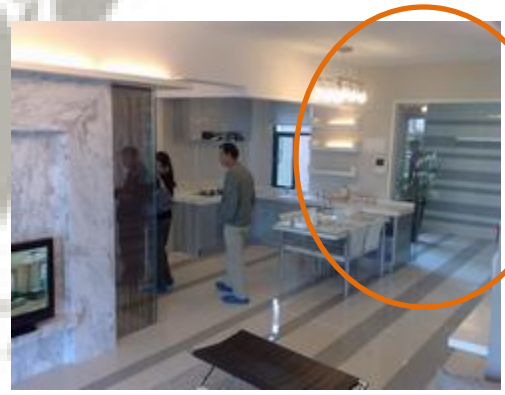
外観



奥の建物が建設中の「藍苑」



物件入口



入口花園をリビングの延長にアレンジ



中庭の公園



中庭のプール

.....: China Report 02/2010 :.....

そしてお次は「**東城芸墅**」です。

4つのコンドミニウムと69の別荘タイプのビラ、ホテル、幼稚園からなるプロジェクトです。プロジェクトのコンセプトは南カリフォルニアということもあり、ビラの並ぶエリアに入ると中国であることを忘れてしまいます。



コンドミニウム



ビラ



■ コンドミニウムは、間取りが平凡で正直魅力をあまり感じませんでした。また物件の前に流れている川。あまり綺麗でなく少々臭いがしました・・・

対称的にビラは235㎡～350㎡の大変綺麗な物件で、この物件を買うのであれば、コンドミニウムではなくビラでしょう。単価も7,900元/㎡～と丁度リビエラにある華發の水郡と比較するとかなり割安感があります。

# GLOBAL ASIA INVESTMENT (MACAU) LTD.

.....: China Report 02/2010 .....



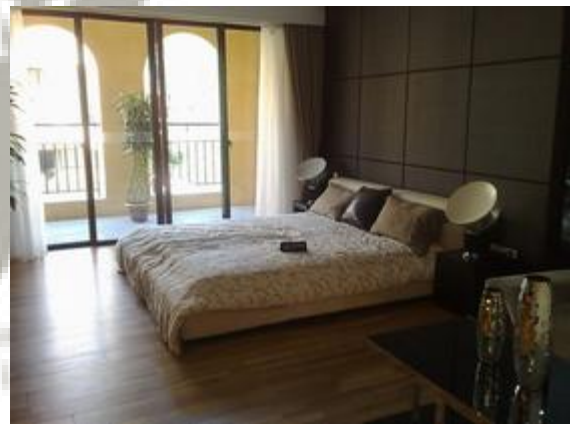
地下1階地上3階建て



屋上も贅沢！



メインベッドルーム、天井高5M！！



ベッドルーム

# GLOBAL ASIA INVESTMENT (MACAU) LTD.

.....: China Report 02/2010 .....:

そして今回の一番の目的は、先程話題にもなった「雅居樂」です。  
このプロジェクトは、始まってから既に17年経過していますが、  
まだまだ開発用地もある壮大なプロジェクトです。  
何故一番の目的かという、私が販売している物件の「リビエラ」の将来像  
と重ねあわせたいと思ったからです。

現在、内装付きで1 s t ハンド価格から100,000元値引き (3,985元/m<sup>2</sup>~)  
販売というキャンペーンを大々的にしていて、セールスオフィスは  
ものすごい人で賑わっていました。



園内は、あまりに広いため、専用のバスが行き来していたり、マーケット  
もたくさんありますし、学校、老人ホーム、マッサージ屋、各種店舗など  
生活の全てがこの園内で完結できます。



バス停



幼稚園

.....: China Report 02/2010 .....:

クラブハウスもすでに4つもあるそうです。

見学したのは一番古いクラブハウス。といっても大変大きく、屋内外プール、バドミントン場、マッサージセンターetc... 十分な施設です。

しかし、プロジェクトが大きい分場所がコンドミニウムから近くないので、（イメージ的にはマカオのオーシャンガーデンのように）行くのが少々面倒だと感じる距離かなとも思いました。

このあたりはコンパクトなプロジェクトのほうが良いですね。



クラブハウス 入口



ジム



屋内プール（温水プール）



屋外プール



バドミントン場



クラブハウス前の池（人工）

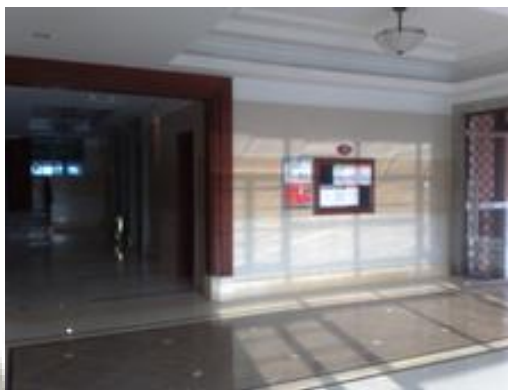
# GLOBAL ASIA INVESTMENT (MACAU) LTD.

.....: China Report 02/2010 :.....

実際の引渡し状態の物件（2ベッドルーム）を見てきました。  
リビングの床はタイル張り、ベッドルームはフローリングという感じ。  
ベッドルームには窓の高い位置にデスクスペースをつけてありました。



物件外観、普通かな。



物件入口、一昔前のスタイルなのが惜しい！



リビングダイニング



窓の下の出っ張りスペースは机として利用！



キッチン、出来が良い！



バス、トイレ

.....: China Report 02/2010 .....



23階からの景色、空き地も全て雅居樂の土地

この物件が、15%引きの475,480元（1stハンド559,388元）、106.55㎡。  
内装付きで4,463元/㎡。一言で言ってやっぱり安い！！ですね。

間取りが普通な所や、建物の設計センスがちょっと古いとも思いますが、  
中山でも一番有名なプロジェクトですし、安心感があります。

今回、他の物件をいろいろ周ってみましたが、セールスオフィスが見つからず、  
中まで見れなかった物件もあります。しかし中々、良い視察となりました。