

変化する上海の都市構造

岡山県上海事務所 小林和暁

(日中経済貿易センター上海事務所 副所長)

進む郊外の都市化

中国では大都市と近郊の農村部との融合を「城鎮一体化」と呼び、中心部の住宅価格の過度の上昇への対応や外来人の受け入れ、また内需拡大の要求もあり、郊外での都市建設、インフラ整備が盛んになっています。

これに伴い、近年郊外で多くの道路や地下鉄が建設・開通しており、上海、北京、広州などの一線級都市では、この10年で地下鉄通勤が一般的になり通勤圏が拡大、都市構造は大きく変化しています。

上昇するマンション販売価格

2013年3月末、上海市の人口は約2,380万人に達し、都心部の人口密度は1km²あたり17,000人近くとなりました。

インターネットで長寧区や徐匯区といった都心に近い地域のマンション販売価格を調べると、3万元/m²前後が相場です。遼寧省大連市では都心部でも1.5~2万元/m²以下が一般的なので、これらは上海の一般市民にとってもはや手が届かない価格になっています。

しかし、地下鉄4号線（環状線）の外側にあたる地域では、2万元/m²前後のマンションも多く見られ、さらに、都心部から時間のかかる地域では1万元/m²台前半のマンションも多数販売されています。

「近近郊」と「遠近郊」

このことから、結婚や上海への転居でマンションを購入する人たちは、必然的に郊外に居住するようになってきています。

郊外であっても都心に比較的近い「近近郊」地域では、マンション販売価格の上昇率は都心に近い地域よりも高く、都市化が急速に進んでいます。

実際、都心部と宝山区の産業地帯を結び、比較的早くから沿線の都市化が進んだ地下鉄3号線の一部の「近近郊」の駅では、朝の通勤ラッシュ時に乗客の集中による入場制限が行われるようになりました。

一方、都心部まで時間がかかる「遠近郊」地域では販売価格が下落しているマンションも多数あり、「遠近郊」の都市化には今しばらく時間を要すると思われます。

近郊地域の発展とミドル層の増加

上海市では現在地下鉄が12路線開通しており、本年も新たな路線の開通、あるいは延長が予定されています。これらはほとんどの路線が都心部へ直通しており、「近近郊」地域からは実際の乗車時間が30分程度、「遠近郊」地域からでも1時間以下で到着できます。

上海市の人口は毎年30~40万人程度増加しており、都心部へ通勤できる近郊地域の発展は確実です。「遠近郊」地域の商業発展はこれからですが、日本企業による中国内販の主戦場は、家賃コストが東京・銀座並みといわれる上海市中心部から、これらの地域へ移っていくことでしょう。

これに伴い、今後はこれまでの富裕層中心からミドル層も考慮した販売戦略への修正や、日本製品になじみのない人たちへのPR、普及活動が求められると思われます。



地下鉄入口と売り出し中のマンション（上海市楊浦区）



郊外からの乗客はまだまだ少ない路線も

(2013年6月)