

中国の土地市場をめぐる諸問題と地方政府 ——「地方主導型経済発展」の変容——

梶谷 懐

政府が国内市場を海外資本に対して積極的に開放する姿勢を明確にした 1990 年代以降、中国は為替レートが低めの水準でドルに固定され続けたこともあって過剰流動性の状態に見舞われ、しばしば「バブル」と称されるような資産市場の高騰を経験してきた。特に不動産市場の動向に関しては、不動産取引を通じて巨額の富を得た業者がいる一方で、大都市における住宅価格の高騰は庶民層の不満を招いているといわれる。また、農村における政府による土地収用に関しては、わずかな補償金しか与えられないまま強引に土地を収用された農民達による争議が相次ぎ、また『財經』、『南方週末』などの大都市に基盤を持つ新興の商業メディアがそれを積極的に報道したことによって、内外で広い関心を引き起こした¹⁾。

この問題がジャーナリスティックな関心から取り上げられるとき、そのスタンスは、基本的に地方政府が開発業者と結びついて、立ち退きを迫られた住民や農民を一方的に搾取していることを問題視するものであったといつてよい²⁾。しばしば指摘されるように、これらの問題の背景には「地方政府による土地市場への介入を通じたレントシーキング行為」、およびそれをめぐる「中央と地方の綱引き関係」がある。しかし、そこで注意しておかなければならない点が二つある。

第一に、一口に「土地市場に対する政府の介入」といっても、それがどの地域の、どういった用途の土地を対象にしたものか、あるいはどのような方式で政府による収用・譲渡が行われたかによって状況は大きく異なるという点である。もう一つは、このような「地方政府によるレントシーキング」およびそれをめぐる中央との綱引き関係は、なにも最近になって出現した現象などではなく、改革開放の初期段階からつとに指摘されてきた問題

1) この問題を包括的に取り上げた一般誌の報道としては「土地解密」『財經』第 153 期 (2006 年)、などがあげられる。またこのような土地問題に関する制度的変遷については黄主編 (2006) に詳しい。土地収用をめぐる農民暴動やデモについては、何 (2007) に詳しくまとめられている。またいわゆる「失地農民」の問題や「失地」後の生活状況については、李・嘉 (2006)、王 (2006) に詳しい記述がある。

2) この点に関する政治学的なアプローチとしては田原 (2006) を参照。

であるという点である。

従って、近年の土地市場への介入をめぐる問題を改めて論じるにあたっては、このような土地市場をめぐる多様な現実を整理したうえで、それまでの中央政府と地方政府との間に生じてきた問題とはどんな点で異なっており、また今後の中国の経済発展を考える上でどのような重要性を持っているのか、という点を明らかにする必要がある。

本稿ではこのような問題意識から、①「土地収用問題」と地方財政が抱える構造的問題との関連性、②不動産価格高騰のメカニズムと政府の価格抑制策の有効性、③「土地収用問題」にみる地方主導型の経済発展パターンの変容、という三つの点に注目し、土地市場と地方政府との関係をめぐる問題について考えていきたい³⁾。

本稿の以下の構成は次の通りである。

I では、改革開放における土地取引をめぐる法律・制度面での変遷と、一連の土地市場過熱に対して政府がどのような対策を取ってきたかを整理する。II では、地方政府の土地市場への介入のインセンティブについて、改革開放以降の地方財政制度の観点から考察する。III では、現代中国の土地市場の独占的な構造と価格決定のメカニズム、さらに地方政府がそこで果たす役割について考察する。IV では、いわゆる地方政府主導の発展パターンが、改革開放初期と近年においてどのように変容したのか、「地方政府による要素市場への介入」という観点から考察する。

I 不動産関連法制の整備と政府の価格抑制政策

本節では、改革開放期における土地・不動産の取引に関する主な法律の整備、および政府による不動産価格抑制政策の変遷をざっと整理しておくことにしたい⁴⁾。

1) 土地取引に関する法制の変化

長らく計画経済のもとで土地公有制を堅持してきた中国において、土地取引およびそれに関する法律の整備が行われるようになったのはそれほど古いことではない。まず、1986年に「中華人民共和国土地管理法（以下「土地管理法」）」が施行され、公有制を前提とした土地管理の法体系が整えられた。

翌1987年には、深圳市で初めて都市における国有地使用权の有償譲渡、すなわち（地方政府が土地の使用权を民間の開発業者に払い下げ、その資金をインフラなどの都市建設に

3) このほか、不動産企業の行動については任（2007）が、環境問題については張（2007）が詳しい。

4) 本節の記述にあたっては、特に断らない限り劉・張（2006）、黄主編（2006）、などを主に参考にした。

投じる，という形を取った都市開発の手法が開始された⁵⁾。さらに後述するように 1988 年に改正された憲法および「土地管理法」において，このような制度に対する法的な裏づけが行われた⁶⁾。

このような制度的な整備を背景に，1992 年に鄧小平による南巡講和をきっかけにして，第一次不動産開発ブーム（「土地囲い込み（圈地）ブーム」）が生じることになる。沿海部の都市を中心に，土地所有権の有償譲渡制度を利用した都市開発の手法が広がっていったのである。例えば，全国固定資産投資に占める不動産投資の比率は，1991 年には 6.1%ほどであったのが 92 年には 9.3%，93 年には 15.6%と急速に上昇した。ただし，このような 90 年代初頭の不動産ブームは朱鎔基首相による一連の「バブルつぶし」と金融引き締め，さらには 97 年のアジア金融危機の影響による投資の冷え込みによりいったん沈静化する。

しかしその間にも，土地・不動産取引に関する制度的な整備は着々と進められた。中でも重要なのがそれまで国有企業を中心とした「単位」により支給されていた都市住宅の「持ち家化」と「商品化」に関する改革である。まず 1994 年の「都市住宅制度改革の深化に関する国務院決定」，および 1998 年の「都市住宅制度改革の一層の深化と住宅建設の加速に関する通達」により，都市住宅の商品化をすすめる，住宅の現物支給制度を廃止し，住宅建設を促進するという方針が明確化された。一連の住宅商品化への動きは，都市住民層の住宅需要を刺激し，2002 年以降の第二次不動産ブーム発生 of 大きな原因の一つとなっていく。

土地取引に関しても，農地などの集団所有地を政府が収用し開発がスムーズに行われるための制度づくりが進められた。まず 1996 年には深圳と上海で国立の土地投資会社が設立され，これらの機関（土地備蓄センター）が，地方政府から委嘱される形で開発用地を収用すると共に整地やインフラ整備などその管理も一括して行うという「土地備蓄制度」が導入され，次第に全国に広がっていった⁷⁾。

また 1998 年に改訂（施行は 1999 年）された新しい「土地管理法」では，農村における

5) このモデルは，イギリス植民地時代の香港政庁による都市開発の手法にあったといわれる。小野寺（1997）p. 29.

6) 以上は都市における土地収用についての制度であり，集団所有である農地の非農地への転換には依然として厳しい制約が設けられていた。後述のように，農地については政府がいったん収用することにより「国有地」とされ，しかる後に開発業者への譲渡が行われる，という手法がとられるようになる。

7) この「土地備蓄制度」には市場メカニズムをより重視する「上海型」，政府主導で行われる「杭州型」，市場メカニズムと政府による土地資産管理が結びついた「南通型」の三つのタイプが存在するとされる（黄主編，2006，上巻 p. 23.）またその導入にあたっては，破産したりリストラの対象となったりした国有企業の保有する土地資産を有効に利用するという目的があったといわれる。「土地解密」『財經』第 153 期。現在では，「土地備蓄センター」が設立されている都市は 1000 以上に達するという（蔣・劉・李，2007）。

集団所有地の建設用地への開発にあたっては一旦政府が収用し「国有化」することを義務付けたほか、土地収用にかかわる審査・認可権を国务院と省政府に限定するなど、土地開発に関するより上級の政府による管理が強化された（高＝劉，2007）。また国有地使用权の期限が土地の使用目的別に詳しく定められたほか⁸⁾，農地収用の際の農民への補償基準についても，収容前の三年間の平均収穫量の6～10倍を支払うことが規定される（第47条）など，土地使用权の有償使用のための制度的な整備が図られた。

さらに2001年に出された「国有地資産管理の強化に関する通達」では，上記の「土地備蓄制度」に基づき，土地使用权取引における公開・公平・公正性を実現することがうたわれた。それまで国有地の有償譲渡においては協議方式が圧倒的なシェアを占めており，価格や過程が不透明だとして批判を浴びていたが，それ以降，入札制など市場を通じた使用权譲渡の動きが本格化した⁹⁾。

このような「土地備蓄制度」を中心とした一連の土地開発への管理強化の動きには，本来，破産したりリストラの対象となったりした国有企業の資産が不正に流出するのを防いだり，減少が懸念されつつあった耕地を乱脈開発から保護したりするという目的があったとされる（「土地解密」『財經』第153期）。しかしながら，このように土地開発の権限が地方政府による収用と認可を通じて一元化されることによって，以下のような必ずしも中央政府が意図していなかったような結果も同時にもたらされた。

まず，政府から民間への土地の払い下げの市場（土地の「一次市場」）が，中央・省政府の認可を通じて一元化されたために，一種の独占による供給不足の状態が生じ，地価の上昇を招くようになった。第二に，それまで都市の国有地を主な対象としていた土地の「有償使用制度」が，農地などの集団所有地に対して本格的に適用されるようになった¹⁰⁾。第三に，地方に備蓄された土地のうち市場価格で譲渡されるものの比率が増えた一方，農地などの収用に際して支払われる補償費は低く抑えられたため，その差額である地方政府の収入は大きく増加した。

このような背景のもとに，2002年ごろから第二次不動産開発ブームが本格化していく。この時は第一次のブームと異なり，上述のように集団所有の農地などを地方政府が「収用」し，いったん国有化した上で有償譲渡を行うという手法が主流になった。このため，十分

8) 居住用地は70年，工業用地50年，教育・科学技術・文化・衛生目的の使用は50年，商業・娯楽用地は40年などと定められた。黄主編（2006）上巻p.17.

9) 例えば，2000年の全国の入札方式による土地の譲渡収益は350億元，2001年には492億元であり，年率40%の成長となった。また，入札・競売方式が同時期の譲渡された土地面積の全体に占める比率は2002年の15%から2003年の33%に増加している。黄主編（2006）上巻p.30.

10) 例えば東部のある県に設けられた「土地備蓄センター」では，2001年までに備蓄が行われた土地のうち農地を収用したものの比率は14.4%ほどであったが，2002年にはそれが88.3%に達したという（「土地解密」『財經』第153期）。

な補償もないままに土地を失ういわゆる「失地農民」の存在が社会問題として注目をあびるようになる。そのような状況の中 2003 年 3 月より施行された「農村土地請負法」では、個別農家のいわゆる「請負権」を土地に対する用益物権の一種であることを明文化し、農家の土地に関する「財産権」保護に道を開いた。具体的には、土地使用権の当事者の希望に基づく相続・売買を認め、請負期間（耕地 30 年、牧草地 30－50 年、森林 30－70 年など）内は農地の使用権は政府などにより回収されないことなどを定めた¹¹⁾。

そして 2007 年 10 月には、社会主義公有制を主体とした上で、多様な所有制による経済の共同発展という原則を確認し、国や集団の所有権だけではなく個人の所有権も平等に保護していくことを明記した「物権法」が施行された。特に本稿との関連では、土地使用権などに代表される用益物権が登記制度を通じて保証されることを確認し、さらに契約期間満了後の取扱いや政府による土地収用の際の住民補償に関する規定なども盛り込まれた点が注目される。

以上みてきたように、外国企業などを誘致する工業区の開発に加え、1990 年代後半からは商品住宅の開発という不動産需要の高まりが生じてきたという現実を踏まえ、それをサポートするための法律面での整備や積極的な不動産融資が行われてきた。これらの一連の制度的整備に加え、国内に十分な投資先がない中で国内・海外の余剰資金が流れ込んだため、不動産価格は大都市を中心に一貫して上昇基調にあった。これが近年では開発による強制立ち退きに問題や賃貸料の高騰による市民生活の圧迫、暴利をあげている不動産業者や地方幹部への不満という形で社会問題化しているのは冒頭に述べた通りである。これに対し中央政府は、地方政府および開発業者などによる不法で暴力的な土地収用が行われないよう、また農民などもとの土地の用益権者に十分な補償金が支払われるよう、主に法制面での整備や個別の通達によって対応してきた、といえよう。

2) 政府の不動産価格抑制策について

次に、近年の不動産市場の過熱状況における政府の不動産価格抑制政策についてまとめておこう。1990 年代前半から半ばにかけての不動産開発熱は、その後、金融引き締めと平行して国有企業のリストラが行われたこと、さらにそれにアジア通貨危機が追い討ちをかけたことによりいったん鎮静化に向かう。しかし、政治的手段によって不動産熱を徹底的に押さえ込んだ朱鎔基前首相が引退し胡錦濤＝温家宝を中心とする新指導体制が発足すると、不動産価格は再び上昇をつづけ、2003 年には華東地区を中心にバブルが懸念されるようになる。

これに対して、中央政府はさまざまな対策を講じてきた。例えば 2003 年 7 月には「不

11) 農村土地請負法については、姚 (2007) を参考にした。またその実施状況については、蔣等 (2006) が詳しい。

動産金融に対する一層の管理強化に関する通達」が出され、企業が銀行から融資を受けて不動産開発を行う場合、プロジェクトの自己資金が30%（2006年以降は35%）を超えていなければならないとされた。しかし、30%の「自己資金」のうち、実際には約70%が外部資金によりまかなわれるなど、さまざまな「抜け道」が用意されたこともあり、目立った効果をあげることはできなかったとされる¹²⁾。

2004年になると不動産業者・市場への引き締めが本格化する。同年6月には、江蘇省常州市の江蘇鉄本鋼鉄有限公司が開発のための要地を不法な手段で取得したとして、プロジェクトの停止を命じられ、関係者の処罰が行われた（田中,2007, p. 261）。また同年10月の「改革を深め土地の厳格な管理を行うことに関する国务院決定」では、建設用地の総量規制を行うこと、農地の転用に対する管理を厳格に行うこと、土地開発に伴う農民への生活補償を十分に行うことなどが定められた。これに代表されるように、2004年から2005年にかけて、国家の産業政策の目的に合致しない開発項目などに対する厳しい総量制限が加えられた¹³⁾（『兩難任務』『財經』第179期など）。

このような総量規制的な引き締めにより不動産市場は一時沈静化するが、2006年には再び過熱が懸念されるようになる。そこで同年5月には国家发展改革委員会などが、購入後5年以内に転売した住宅の売却益に営業税を課税することを決定、また8月には個人の住宅取得に20%の課税が行われるなど、税制措置による投機的な取引への抑制が行われた（新光総合研究所, 2007）。

また2007年1月からは、「土地使用税」の税率がそれまでの三倍に引き上げられたほか、「土地増値税（付加価値税）」の課税強化を目的とする「土地増値税清算政策」が実施された¹⁴⁾。さらに同年9月には、中国国土資源部は、未着工のまま放置されている建設用地に対し、土地価格の20%を課税することを決定、また同月27日には人民銀行と銀行業監督管理委員会が二件目以上の住宅購入などに対しては、ローンの頭金を大きく引き上げるなどの、一連の不動産融資抑制策を打ち出している。

以上をまとめると、一連の不動産ブームに対して中央政府は、供給面においては、土地収用の際の住民への補償額の引き上げや、投機的な不動産保有あるいは取引そのものに対する課税強化など、土地の取得・保有コストの引き上げを中心とした政策を採用する一方で、需要面では主に、金融機関の不動産融資に対する直接規制を中心とした抑制策を採用

12) 「房貸之秘」『財經』第87期、日本総合研究所調査部（2005）などを参照。

13) 例えば2005年3月に、人民銀行は不動産ローンの金利優遇措置を撤廃している。また同年4月には建設用地の申請手続き審査が半年間停止された（桑澤, 2007, p. 52.）。

14) 土地増値税の制定は1993年の「土地増値税暫定条例」にさかのぼる。土地取引により生じる付加価値の30%から60%という高い税率を設定したためかえって地方政府による徴税努力が低く、有名無実なものであったと指摘されている。新光総合研究所（2007）。

してきた、といえよう。

しかし、それらの政策は、不動産市場の価格高騰を抑制するという目的から見れば、これまで必ずしも成果をあげてこなかったと考えられる。その原因を考えるにあたっては、次節以降で見るような、中国の土地市場と地方政府との特別な関係に注目する必要がある。

II 土地・不動産取引と地方財政収入

改革開放期において、慢性的な財源不足に悩む地方政府は、しばしば要素市場に積極的に介入してそこから生じる「レント」を非正規の財源とする、という行為を繰り返してきたと考えられる。そのメカニズムについての検討はIVで行うとして、本節では、地方政府の土地取引を通じた財政収入を検討することで、その近年における不動産市場への介入のインセンティブを明らかにしたい。

まず、土地関係の地方政府の予算内の税収入について、課税対象とその根拠、税率、および地方への留保比率などについて、簡単に整理しておこう。

表 1 不動産関連税収

	税の種類	課税の根拠	税率	地方留保率
不動産占有者 に対する課税	不動産税	不動産原価	1.20%	100%
	都市不動産税	不動産原価	1.20%	100%
	耕地占用税	耕地面積	1～10 元／平方米	100%
	都市土地使用税	土地面積	1.5～30 元／平方米	100%
不動産売買・ 譲渡利益に対する課税	契約税	契約額	2 または 4%	100%
	営業税	売上収入	5%	100%
	印紙税	契約額	0.03～0.05%	50%
	都市維持建設税	納税額	5～7%	100%
	企業所得税	企業収入	33%	40%
	個人所得税	個人収入	20%	40%
	土地増値税	付加価値	30～60%	100%
不動産レンタル収入 に対する課税	不動産税	レンタル収入	12%	100%
	都市不動産税	レンタル収入	18%	100%
	営業税	レンタル収入	5%	100%
	企業所得税	企業収入	33%	40%
	個人所得税	個人収入	20%	40%

出所：「物業税起步」（『財經』第99期），劉佐（2006）などより筆者作成。

表1にみられるような中国の土地に関する税制について、まず特徴的なのは土地に対する課税と建物に対する課税がそれぞれ別の体系になっているということである。たとえば、「不動産税」および外資企業を対象とした「都市不動産税」はあくまでも土地ではなく建物の原価に対して課税される。それに対し「都市土地使用税」は、公有部門以外の企業が土地を使用する際に政府に支払う「使用費」の一部を税として制度化したもので、土地の収益性に応じた「差額地代」の調整という意味合いを持っている¹⁵⁾。ほかにも、都市の土地が国有であるのに対し、農地は集団所有であるという所有制度上の違いを反映して、土地・不動産に関する課税ともに農村と都市でそれぞれ異なる制度が適用されているほか、都市維持建設税のように納税額に対して課せられる付加税のような性格のものもあり、その体系は複雑である。このような税制度に関しては以下のような問題点が指摘されている(秦・李, 2007)。

- ・課税ベースが狭すぎる上、課税対象が明確化されていない。営業目的でなければ房産税は課税されず、公有企業であれば土地使用税は課税されないなど、免税規定も多い。
- ・土地増値税など一部の税については税率が高すぎて、虚偽の申告や脱税のインセンティブが大きい。
- ・土地の交易にかかる税率は重く保有にかかる税率は軽いなど、税負担上の歪みが大きい。そのため、投機目的で保有され、利用されない土地が多くなっている。
- ・レント・税・費用負担が混在しており、それぞれの整合性が取れていない¹⁶⁾。

これらの土地取引・保有にかかわる税収入については、営業税・所得税など他の産業からの税収を含むものを除き、近年確かにその規模は拡大してはいるものの、地方財政収入全体に占める比率に目立った変化はない¹⁷⁾。

しかし地方政府は、以上のような土地取引・保有にかかわる税収のほかに、以下のようなさまざまな費用を開発業者などから徴収している(「土地解密」『財経』第153期)。

①耕地開墾費、土地使用権譲渡金、新增建設用地の土地有償使用費、管理費、登記費、住宅立ち退き費など、土地部門が管理する収入。

15) それまで国有地を無料で利用していた国有企業から政府が地代を回収する目的で導入された「土地使用費」は、当初は土地の所有権が国にあることを示す程度の象徴的な徴収額に設定されたという(小野寺, 1997, p. 29)。都市土地使用税の税率も当初は軽微なものであったが、2007年より3倍に引き上げられた。

16) このような土地取引・保有に関する税収についての問題点を解決するため、より総合的な資産税(「物業税」)の導入が検討されているといわれる。「物業税起步」『財経』第99期、「真实的物業税」『財経』第179期。

17) 土地関連の財政収入の中では契約税が2001年には地方政府全体の財政収入の約2%であったのが2006年には5.78%と増加したのが目立つ程度である。土地増値税や耕地占有税、都市土地使用税などは2005年段階で地方財政収入の1%前後である。

②土地使用費、土地レンタル費など、地方政府の財政部門が管理する収入。

③農業、不動産、水利、交通、郵便・電信、文物、防空、林業などの各種部署による雑多な費用収入。

中でも、国土資源部などの部門が管理する土地使用権譲渡金などの費用収入（以下では「土地使用権譲渡収入」と表現）は、その規模が年々拡大しているだけではなく、地方政府が農地などに対する事実上の「所有権」を利用して、市場において自らその「使用权」を売却することによって得られる収入であり、政府の市場介入による「レント」の一種として解釈できる点で注目に値する¹⁸⁾。

このような「土地有償使用」の制度は、すでに述べたように深圳市で1980年代末に導入されたのが嚆矢であるが、全国レベルでは、1988年7月の国務院による「国有地使用权の譲渡批准権限に関する通知」、および土地の使用权について譲渡や賃貸を認めた同年の憲法改正、さらに「土地管理法」の修正などの一連の法整備によって明文化されたと考えられる。この制度は、1992年の「南巡講和」以降における外資の積極的導入に伴い、外資による土地開発・経営を促進するという目的のもとに、沿海部の都市を中心に本格化していった¹⁹⁾。また、同年の「不動産業の発展に関する若干の問題についての通知」により、農村などの集団所有地についても政府がいったん収用し、国有地に転換してから譲渡可能になるということが明記された（小野寺，1997，p.31）。そのような集団所有地の有償譲渡が1990年代後半に「土地備蓄制度」の下で本格化していくというのは既に述べたとおりである。

当初、土地使用権譲渡収入は、中央と地方が4：6で分割することになっていた。その後、中央の取り分は32%になり、1992年の「国有地使用权の有償譲渡収入の徴収管理に関する暫定弁法」では、地方は譲渡収入の5%を中央に収めればよいとされた。さらに分税制が実施された1994年以降にはそれらはすべて地方に留保されることになり、地方政府の重要な資金源になっていった。

2002年以降の不動産ブームの中で、沿海部の省では地方政府の手にする譲渡収入が数十億元に達するところも珍しくなくなり、それらの多くは乱脈な都市建設に用いられていることが指摘されるようになった。このような事態を受けて2004年国務院は、地方政府は譲渡金の15%を農業開発に振り向けるよう要求した（「重分”土地出讓金”」『財經』第

18) 以下文中で示される土地使用権譲渡収入の内訳は、より厳密には、土地の取得費用（農民に対する生活補償など）、整地・インフラ整備費用、売買収益（「譲渡収入」）の三つの部分からなっている。

19) 実際にはこれらの「費用収入」の移転は次のようなものと理解される。まず政府がそれまでのその土地を利用していた企業ないし住民の移転とそれに伴う補償を完成させ、整地をして、基本的なインフラ（道路、上・下水道、通信、ガス、蒸気、整地で、「七通一平」ともいわれる）を整備した状態で不動産開発企業に引き渡す（小野寺，1997，p.33）。

155 期)。また、2006 年 12 月国務院弁公室公布の「国有地使用权譲渡の収支管理の規範化に関する通知」では、土地使用权譲渡収入についてその範囲を明確にし、徴収に対する管理強化を要求している。

これらの譲渡収入の一部は、予算内財政収入の中の「基金収入」として計上し中央の批准を受けることになっており²⁰⁾、その規模は 2002 年で 309.45 億元となっている。が、収入全体額（同年 2426.8 億元）に占める比率は低く、地域によってもバラツキがある。すなわち、その大部分は統計に現れない「制度外資金」²¹⁾（「第二財政」「小金庫」）として地方政府に留保されている²²⁾。また、その過程で住民に対する規定の補償金が支払われなかったり、暴力的な手段を使って立ち退かせたりするなど、不法な土地収用が地方政府によって行われるケースが多いことも指摘されている。

図 1 を見れば、土地使用权譲渡収入が 2002 年、すなわち土地開発が再燃する時期から急速に増加していることがわかる²³⁾。また、その伸びは東部と中西部の間で大きな隔たがりがあり、このような収入が土地開発の地域的な偏りを反映していることが見てとれる。

このような土地有償譲渡収入は一般に、郷鎮以上の政府に約 40%、村民委員会に約 40% が分配されており、農民の手元に渡るのは 20% 以下であるとされる²⁴⁾。したがって、図 1 のような譲渡収入の変動はほぼ土地取引を通じた地方政府の収入の変動と対応しているとみてよいであろう。

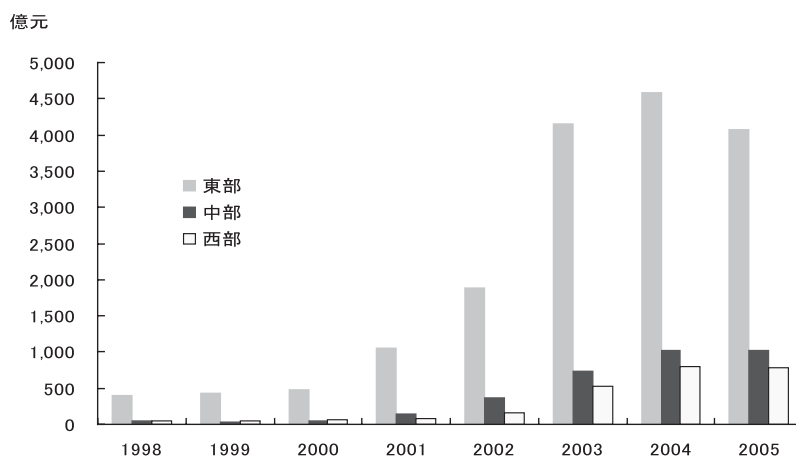
20) 「基金収入」は 1990 年代以降の税制改革の中で、予算外資金が予算内に組み入れられる中で生じた過渡的な存在であり、工業交通、商貿、文教、農業などの各部門が管理しているが、その支出については中央政府の批准を受けることになっている。また、一部は一般予算収入への編入が検討されている。馬・李・石・徐編著（2003）参照。

21) 中国の財政統計には予算内の財政収支とそれ以外の「予算外資金収支」が存在するが、「制度外資金」は「予算外資金」の統計にも含まれない地方政府の事実上の「隠し金庫」とも言うべき資金である。

22) 2007 年 1 月より土地の有償譲渡に関する収支は全額地方基金予算管理の対象とすることが定められた。同時に土地収益金の使用範囲についても土地収用、立ち退き補償、土地開発、農民支援、都市建設支出などの用途に限られるなどの明確な規定が設けられた。「真実の物業税」『財經』第 179 期。

23) 例えば 2003 年には、譲渡収入の合計値は、地方財政収入の約 55% に達している（『中国国土資源年鑑』『中国統計年鑑』などより筆者推計）。

24) 郭（2005）など。同論考によれば、農民が手にすることのできる平均的な補償金の額は農民の平均年収の 3 年から 5 年分だとされる。



出所：『中国国土资源年鑑』各年版より筆者作成。

注：金額は、土地の利用者から政府に対して支払われる土地使用権譲渡金、土地開発費、整地費などの金額を合計したものである。

図 1 国有地使用权譲渡収入

注目に値するのは、2003 年から 2004 年にかけて、国有地の有償譲渡面積はむしろ減少したにもかかわらず²⁵⁾、譲渡額は増加しており、したがって地方政府の土地取引を通じた収入も増加したと思われる点である。2004 年に譲渡面積が減少したのはすでに述べたように、この年に政府による不動産開発および融資に対する引き締めが行われたためだが²⁶⁾、全体的な土地供給量の減少が価格の上昇をもたらしたため、地方政府の収入はむしろ増加した可能性がある。このような現象が生じる背景には、地方政府がレント収入である土地有償譲渡収入を最大化するために独占的に土地を供給しているという中国の土地市場の特殊なあり方があると考えられる。この点については次節で詳しく考察したい。

Ⅲ 土地市場の構造と地方政府の行動

通常、経済学で不動産価格や地価を考える際には、まず賃貸市場により地代が決定されたあと、その地代を所与とし、資産市場において他の投資資産との裁定によって地価が決

25) 全国の国有地の有償譲渡面積は、2003 年に 19.36 万ヘクタールであったのが 2004 年には 18.15 万ヘクタールに減少した。また、2004 年に国务院が批准した都市の建設用地面積は、2003 年に比べて 46% 減少したといわれる。黄主編（2006）下巻 p. 76

26) 2004 年に停止された建設プロジェクトの数は 1327 に及んだ。特に重複投資が懸念される鉄鋼・セメント・アルミニウム産業への土地供給は厳しく規制された。黄主編（2006）上巻 p. 35

まるとされる²⁷⁾。しかし、以下に見るように、中国の不動産市場を取り巻く状況は、そういった標準的な経済理論で想定されているものと大きく異なっている。

中国の不動産市場の最大の特徴は土地が公有であり、取引が許されるのはその使用权のみであるのに対し、その上に建っている住宅などの不動産には個人・法人の所有権が認められている点にある。このことが、中国の不動産市場をそれぞれ性格の異なるいくつかの層からなる、複雑な構造を持つものになっている。

まず地方政府が、農地や都市の旧市街などの土地を収用し、その「使用权」について開発業者などに対して有償で譲渡を行う市場が存在する。これが不動産の一次市場（中国語では「一級市場」）である。次に、開発業者などが地方政府より取得した土地を開発し、マンションなど不動産を建設して、土地の使用权と不動産の所有権をセットにして個人や企業に売り出すのが二次市場である。さらに、そのように二次市場で売買された物件についての中古市場や賃貸契約は、三次市場における取引として理解できる²⁸⁾。

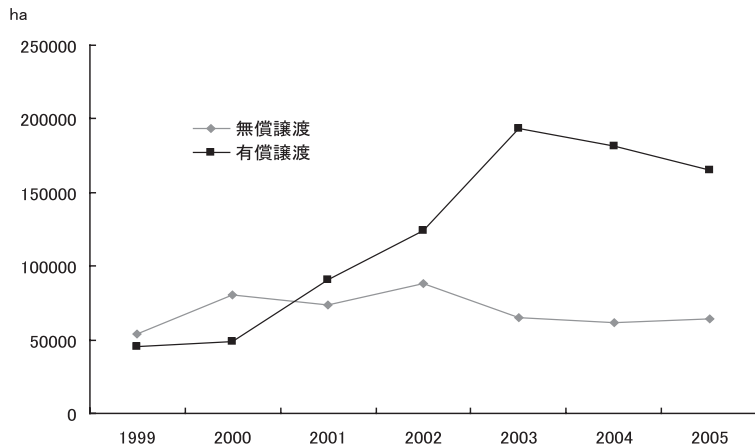
このうち、二次・三次市場においては、標準的な理論が想定しているように、他の資産との裁定が働くものと考えてよいだろう。しかし、二次市場における土地ストックの総量およびその期待収益率は、一次市場における土地の供給量によって大きく影響を受けると考えられる。したがって、以下ではこの土地の一次市場をめぐる状況について詳しく検討しよう。

土地の一次市場とは、前述のように都市・農村の国有地の使用权を、政府が民間へ払い下げる市場にはかならない。土地使用权の払い下げには大きく分けて無償譲渡、協議方式、競売・入札の三つの方法が存在する。図2に示されているように2000年までは無償譲渡が土地面積の上で有償譲渡を上回っていたが、2003年以降は後者が前者を大きく上回っている。このように無償譲渡される国有地は、基本的に政府自身によって道路・公園・緑地・文教施設などの公共財の供給のために需要されていると考えられるため²⁹⁾、以下ではもっぱら有償譲渡を考察の対象にしていきたい。

27) 実質地代（土地のレンタル代）が自由競争的な市場において均衡水準 R に決まるとする。また q を土地の実質価格、 r を名目利子率、 p を物価水準とする。 t 期に1単位の土地を持っている投資家を考えると、この投資家が今期にこの土地を売ってそれを金融市場で運用した場合次の期には $(1+r)p_t q_t$ の収益を得る。また、今期は売らないで賃貸し、次の期に売るとすると次の期には $p_{t+1}q_{t+1}+p_t R$ の収益を得る。均衡水準ではこの二つの収益は一致するはずなので、 $(1+r)p_t q_t = p_{t+1}q_{t+1}+p_t R$ を満たすように地価 q は決定される。西村・三輪編（1990）第5章参照。

28) 以上の記述においては、高（2007）を参考に行っている。

29) ただし、このような本来は強行の目的に用いられるべき用地が、実際はもっぱら地方政府による贅沢なオフィスビルなどの建設に用いられている、などの問題も指摘されている（蔣・劉・李，2007）。



出所： 図1に同じ。

図2 国有地の無償・有償譲渡

有償譲渡のうち協議方式は、主に工場や公共施設などの建設用地を特定の開発業者や企業に安価で払い下げるものである（表3）。地元により多くの工場を誘致できれば長期間にわたる税収の増加が見込めるため、地方政府は競って経済開発区を設け、その企業への払い下げ価格を切り下げており、時には土地の取得コストぎりぎりの水準になる場合もあることが指摘されている（「土地解密」『財経』第153期）。ただし、その有償譲渡全体に占める比率は近年には低下傾向にある（表2）。また、競売・入札は、既に述べたように1990年代末の土地備蓄制度を通じた農地開発が本格化したのをきっかけに急激に上昇してきており、特に商業地、住宅用地などではこの方式が大部分を占めている。

表2 国有地有償譲渡に占める協議方式の割合（％）

	2003	2004	2005
面積ベース	72.02	71.12	65.44
金額ベース	43.35	44.65	28.69

出所：図1に同じ。

表3 用途別にみた協議方式の比率（2005年，％）

商業用地	15.13
鉱工業企業	89.54
公共施設	50.20
住宅	8.11
水利施設	72.37
交通・運輸	97.85

※比率は金額ベース。

出所：図1に同じ。

表2を見れば明らかなように、全体の面積では協議方式が全体の60-70%と圧倒的なシェアを占めているものの、譲渡収入の金額ベースでは全体の30-40%を占めるにすぎない。このことから、協議方式が競売・入札方式に比べて大幅に低価格での払い下げとなっている事実がみてとれよう。これは前述のように企業の誘致を行うため、地方政府が争って一次市場における供給価格を切り下げている結果であり、この点だけを見ると、土地市場に競争が働いており望ましい状態にあるように思える。しかし、このことは一方で、政府による土地取得が「買い手独占」の状況にあり、土地の払い下げ価格が切り下がる中で農民などに十分な補償費が支払われない、という状況を示唆するものでもある。

このような土地の使用目的によって明確に異なった譲渡方式が採用されており、その価格に大きな差があるという現象は、以下のような、用途による土地需要の価格弾力性の違いによって理解できよう。

たとえば、製造業企業が工場の建設用地を探しているとき、特殊な産業集積が形成されているケースを除けば、ある特定の地域にこだわる必要は必ずしもなく、むしろ地価や人件費などのコストが少しでも安いところに立地する誘引が高いと考えられる。これは、製造業の場合には生産の立地が必ずしも需要により制約されないことから来るものであり³⁰⁾、工場建設用地に対する需要は、地価に対する弾力性が大きいことを示している。

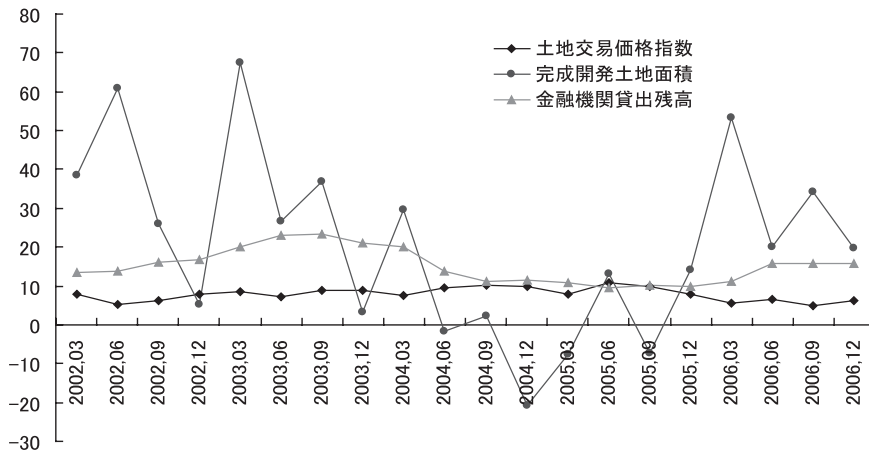
それに対し、住宅地・商業施設はもともと地元の住民の需要を当て込んで建設が行われる（立地が需要に大きく制約される）ため、他地域との代替性が低いと考えられる。このため、例えば、ある地域の人口が多いなど、一定の収益が見込めるのであれば少々コストが高くても当該地の土地を取得する誘引が働く。すなわち工場建設用地に比べ、住宅地などの需要の価格弾力性はかなり小さいのである。

このことから、工業用地を協議方式により民間に安価に払い下げるという行為は、他地域との企業誘致競争という側面と同時に、より弾力性の小さい商業地や住宅地の供給を押さえ、価格を上昇させることによってより多くのレントを獲得しようという意図に支えられていたものと理解できる。ここで注意すべきは、以上のような価格決定が、土地の用途の決定が地方政府によりコントロールされており、一種の独占状態にあることによって初めて成立する点である。もしも利用者による土地の自由な転用が認められていれば、不動産業者は安く払い下げられた工業用地を住宅地に転用することを通じて、より大きな利益を得ることが可能だからである。

以上の考察からも、中国の土地市場における地価の決定メカニズムは、地方政府が独占的な供給を行う一次市場において供給量および地価（＝不動産業者の土地の取得価格）が

30) 先進国の製造業の生産拠点の途上国への移転が相次いでいる事実は、そのことを端的に示すものである。

決定され、それらを所与として二次市場・三次市場におけるレンタル料および資産価格としての地価が決定される、というものとして考えてよいであろう。



出所：『中国景気月報』各月版。

図3 土地の供給と価格の動向（対前年成長率）

このような性質を持つ土地市場において価格を引き下げするためには、いうまでもなく政府による独占状態を解消し、土地の供給が増えるようにするのが最も有効な手段である。しかるに、2004年の後半から2005年にかけて土地価格の高騰を憂慮する中央政府によって行われたのは、不動産関連を中心とした金融引き締めなどの需要抑制政策に加え、土地取引に関する課税や住民への補償金といった供給コストの引き上げ、さらに開発プロジェクトの停止すなわち第一次市場における土地供給の直接規制であった。図3を見れば、2004年から2005年にかけて明確に金融機関の貸出の伸びが抑えられているにもかかわらず、土地交易価格はこの間ほとんど変化していないことがわかる。これは中央政府の土地市場への介入が、新規開発された土地供給の低下を伴うものだったためである。

もし第一次市場における土地の供給量が固定されていれば（図4a）、需要曲線を下方シフトさせることによって価格を十分に引き下げることができる。しかし、本節で検討したように第一市場において土地が地方政府により独占的に供給されているとすれば、需要曲線が下方シフトしたときに地方政府としては供給を減少させるのが最適な反応になるため、その分だけ価格の下落は小さくなる（図4b）。

図4bで示された状況に、現実の引き締め政策が取られたときのように課税の強化や住民への補償額の上昇といったMC曲線の上方シフトが加わることを考えると、政府が需要引き締め政策を行っても地価はほとんど変化しないか、場合によってはかえって上昇してしまうことも十分にありうることだと考えられる。

もちろん、2004年から05年にかけての土地供給の総量規制は、中央政府主導で行われた

ものであり，地方政府の能動的な行動によるものではない。しかし，これまで見てきたように，需要が低下したときに供給量を制限して価格を上昇させる，という行動自体は，土地の独占的供給者としての地方政府の利害と必ずしも対立するものではないために，地方政府の側からも比較的すんなり受け入れられたものと考えられる³¹⁾。

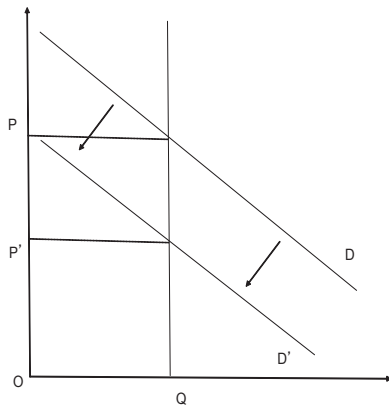


図 4a 土地供給が固定されたケース

出所： 筆者作成。

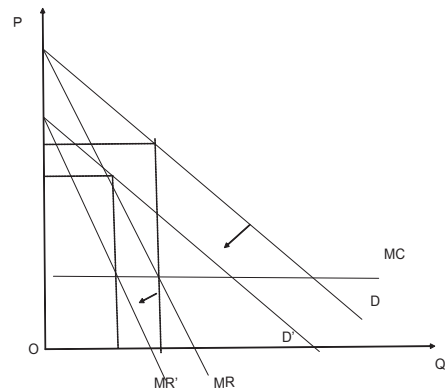


図 4b 土地が独占的に供給されるケース

このように，土地の一次市場における供給が地方政府によって独占的に行われている上に，取引が地域間で分断されているという事情のため，価格の変動は非常に地域差が大きく，地価の地域間の連動性や波及効果といったものはそれほどみられない。たとえば，2003 年から 2004 年にかけての土地価格の高騰がみられたのはほとんど上海周辺に限定されていた。

いずれにせよ，一次市場において土地の供給が地方政府によって独占的に行われるという仕組みが変わらない限り，中央政府がいかに対処療法的な不動産ローンの引き締めを図っても，地価や不動産価格を十分に引き下げることとはできないものと考えられる。

31) また不動産業者にとっても，第一次市場における土地供給の制限による地価・不動産価格の上昇はむしろ歓迎すべき現象であった。ある大手不動産開発会社の総裁は，2004 年当時のマクロ引き締め政策により，「市場からのお土産」すなわち営業利益の上昇がもたらされたと語っている。日本総合研究所調査部（2005）。

IV 「地方主導型経済発展」の変容——むすびにかえて

以上検討してきたような現在中国の土地市場をめぐる問題は、改革開放以降の地方政府主導の発展パターンという長期的な流れの中に位置づけられなければならないと考えられる。その特徴は、以下の三点にまとめられるであろう。

- ①市場が完全競争の状態になく、政府規制によるレント発生之余地が絶えず存在している。
- ②正規の税収が不十分な状況の下で、地方政府は自主財源の拡大を目標とした経済主体として行動する。
- ③効率的な金融システムが存在しない状況の下で、地方政府の地元金融機関への働きかけを通じた「資金動員」が地域経済に大きな影響を与える。

特に、「地方主導型の経済発展」として理解されることの多い、1980年代の成長パターンは、地方政府が地元金融機関への介入を通じて、地元企業の成長を後押しする、という点が特徴であった。これはいわゆるジーン・オイによって「地方コーポラティズム」と名づけられたようなものに他ならない³²⁾。以下ではこれを、ヘルマン＝マードック＝スティグリッツによる、「金融抑制」の枠組みに沿って整理してみよう。

「金融抑制」とは、図5のように政府が金利の規制などを通じて銀行部門にレント獲得の機会が生じている状態として理解できる。たとえば、預金金利が競争均衡水準よりも低い水準に固定されるとき（図の r_D ），資金供給量は低下し（ $Q_E \rightarrow Q_D$ ），貸出金利は上昇する（ r_L ）。このとき、銀行部門には利鞘に貸出量に乗じた分だけレントが発生するが、経済全体では厚生損失が発生する。

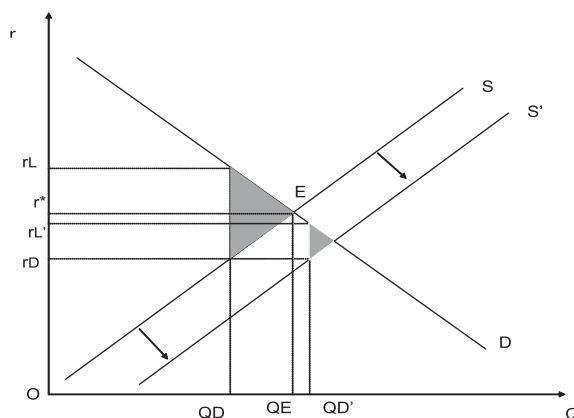


図5 「金融抑制」とレント獲得機会

出所：ヘルマン＝マードック＝スティグリッツ（1997）p. 188。

注：図中、影のついている部分は金利規制による厚生損失（死加重）を表す。

32) Oi(1992)。また、地方政府主導の経済発展については、加藤（2003）、Naughton(2007) など参照。

しかし、銀行部門が獲得したレントを支店網の拡大などに投資し、資金調達のコストを引き下げるなら、資金供給曲線は下方シフトし ($S \rightarrow S'$)、企業に対してより低い金利 (rL') で貸し出しを行うことが可能になる。金融部門の初期投資が少なく、資金が不足し実質金利が高騰しがちな途上国においては、このような適度の金利規制によって金融・企業部門に「レント獲得機会」を生じさせることが成長に対しプラスに働く、というのが「金融抑制」論の骨子である。

改革開放初期の中国の場合、急激な工業化で資本不足が生じる中で金利が政府により低く規制されていたという点で、「金融抑制」論とその前提を共有する。ただし、同時に貸出金利も低く抑えられており、金融機関にとって「利鞘」を利用してレントを獲得する機会に乏しかったという点は理論との大きな相違である。この点については、金融機関が独立性を持っておらず、地元政府の意向を反映した形で融資が行われたというこの時期の中国において、金融機関というよりもむしろ地方政府がレントの獲得主体となったと考えることが可能であろう。すなわち、この時期に経済成長を牽引した郷鎮企業などは、地方政府の地元金融機関への働きを通じて低い金利で優先的に融資が受けられた一方で、その見返りとして「管理費」として税金と異なる一種の「手数料」を地方政府に支払っていたと考えられる。これが一種の「レント」として、予算外資金などの形で地方に留保されたのである。

重要なのは、この地方政府に帰属するレントは融資を受けた企業が成功をおさめて初めて実際に回収可能だという点で極めて「競争的」なものだという点である。このように獲得されたレントは、「蘇南モデル」の郷鎮企業に典型的なように、更なる競争力（生産性）向上のためインフラ投資などの形で地元経済に再投資されたり、地域住民（農民）に分配されたりしたと考えられる。このような地域間の「競い合い」および獲得されたレントの地元経済への還元は、「金融抑制」論で想定されていたように生産性の向上を通じて供給曲線の下方シフトをもたらしたであろう³³⁾。

ただしこの成長パターンは、低預金金利・高インフレを通じて都市における家計部門には大きな負担をあたえ、天安門事件のような社会的不安をもたらした。にもかかわらず、地方政府が金融機関などと結びついた形での地域間の競争の存在が、要素市場への介入のロスを小さなものにし、成長に寄与したのは確かだと思われる。

これに対して、1990年代以降の土地市場を通じたレント獲得のケースは、土地の独占的供給を通じて地方政府および不動産・開発業者がレントの受益者になるという点が特徴である。この場合、土地を低い補償費と引き換えに手放さざるを得ない農民や、高騰する商品住宅の購入者たる都市住民などが主なレントの負担者となる。

33) 例えば地域住民に分配されたレントが、金融機関（農村信用社）への預金を通じて企業に再投資される場合、地域内の信用市場の供給曲線は下方シフトする。

注意すべきは、このような土地市場を通じたレントの取得が、80年代の「金融抑制」型成長パターンのような要素市場における供給曲線の下方シフトを伴わない点にある。それは信用市場とは異なり、土地の賦存量は一定であり、さらには中国の場合政府によって独占的に供給されているからにはほかならない³⁴⁾。このことは、土地市場への介入を通じた地域間の「開発競争」は、それがいかに激しいものであっても、パイの奪い合い（＝レントシーキング行為）にしかすぎないことを意味する。また、このような生産要素の独占的供給によるレント獲得が常態化するとき、生産要素価格は上昇しても有効需要をそれほど刺激しないので、銀行貸出が伸びる割には大きな物価上昇を伴わなかったと考えられる。この点、80年代における信用市場に対する地方政府の介入がしばしば高インフレをもたらしたのとは対照的である。その分、国内に生じた過剰流動性が資産市場に向かい、不動産市場や株式市場の過熱をもたらしているのは周知の通りである。

以上のような点から、かつての「金融抑制」型成長パターンにくらべ、土地市場への介入によるレントの獲得を通じた経済厚生への損失はより深刻であると考えられる。

以上の議論をまとめると、次のようになろう。1980年代の地方主導の経済発展は、地方に対する中央のコントロール不能をもたらしたが、地方間の競争が企業部門の生産性向上をもたらすという側面を持っていた。それが1990年代半ば以降には、地方政府の企業部門への介入が生産性向上に寄与する余地がなくなり、代わって農民への負担押し付け、土地収用を通じたレント獲得などの非生産的なレントシーキング行為が目立つようになった。このような形での地方政府による要素市場への介入は、80年代における成長パターンに比べ、生産要素の供給を硬直化させ、社会的な厚生を損なう面が大きい。それは具体的には地価の高騰による都市住民への生活の圧迫や土地を手放した農民の不満として現れていると考えられる。土地問題の根本がこのような地方政府による一次市場における独占的行動にある限り、そこから生じる矛盾を、現在の政府が行っているように主に需要面のみでのコントロールで乗り切ることには限界があると言わざるを得ない。この問題を解決するためには周其仁が指摘するように³⁵⁾、現在のような地方政府による土地収用制度自体を廃止

34) もちろん、民間業者にとってある地域の土地が他の地域の土地に対して完全に代替性を持つならば、市場は完全競争に近づくことになる。しかし中国の現実を考えた場合、その想定は現実的ではないと思われる。

35) 周（2007）は、都市郊外に名目上は農民の住居として地方政府の正式な許可なく立てられた小規模のマンションを「小産権」と呼び、政府が土地を収用した後に開発された大型のマンション（「大産権」）と対比させている。その上で、このような土地制度の不備を突いた「小産権」を利用した不動産の供給が増えていくことで、なし崩し的に地方政府による土地の独占的供給体制が崩壊し、私的財産権に基づいた自由な土地取引が擬似的に実現していくことに期待を寄せている。津上俊哉による以下の解説文も参照のこと。「『小産権』とは何か 一未完の中国経済改革―」

(URL: <http://www.tsugami-workshop.jp/blog/index.php?categ=1&year=2005&month=6&id=1192975034>)

するよりなく、それに代わって明確な所有権制度に基づいた土地市場の整備を行っていくことが喫緊の課題として要請されよう。

ただし、ここでいう「明確な所有権制度に基づいた土地市場の整備」とは、必ずしも個人の財産権の確立ということに限定されないことを最後に指摘しておきたい。例えば高＝劉（2007）では、広東省南海市などで行われている、行政村（村民委員会）を単位として株式会社を作り、集団所有の土地の開発・レンタル・経営などを村人達が自主的に行うという「土地株式会社」の例を紹介している。これは、土地を立地条件などによって「農業保護区」「経済発展区」「住居・商業区」の三つの地域に分け、土地の資産価値を評価したうえで株式化し、「株主」の権利や利益配当などについて明確化するもので、土地の管理・運営は村内での明文化された規定である「村憲法」に従って執り行われるとされる。このようなやり方により土地の「使用权」と「用益権」を分離することで、農民の土地に対する用益権を損なうことなく、農地の建設用地への転用など柔軟な運用が可能になったと評価されている（北京天則経済研究所《中国土地問題課題組》，2007）。

また、「寧夏」土地銀行”実験”（『財経』第203期）では、寧夏回族自治区平羅県における「土地銀行」の試みが紹介されている。これは、村民が主体となって「土地信用合作社」を設立し、農民はそこに土地を預けてその引き換えに「預け賃」を受け取る一方、土地信用合作社は、大規模経営を行っている農家に対して集めた土地を貸与し、一定の「貸し賃」を受け取る、というものである。2007年に、寧夏回族自治区平羅県では13ある郷鎮の全てにおいて、合計30の「土地信用合作社」が成立しており、農業経営における「規模の経済」を推し進め、土地流動化にかかわるさまざまな問題を解決することが期待されているという。

こういった「政府」によって独占的に支配された土地開発の権限をもう一度村民委員会に代表される「農村コミュニティ」の手に取り戻そうという動きは、完全な個人による土地所有権の確立が必ずしも現実的な選択肢ではない中で、農民の利益を保護し、土地の競争的な提供を行い、不動産価格の低下をもたらすための有力な政策として、今後の動向が注目されるといえよう。以上のような方法によっても、土地の国有化を通じた一元的な管理という従来の状況よりも、土地の競争的な供給という点でより望ましい結果が得られるはずである。

以上、本稿では、地方主導型の発展パターンの変容という観点から土地市場を通じた中央と地方の関係について、主に概念的な議論を行ってきた。統計データに基づいたより詳細な検討は今後の課題としたい。

（かじたに かい・神戸学院大学）

【参考文献】

< 日本語 >

- 小野寺淳 (1997), 「中国における土地制度改革と都市形成」『アジア経済』6月号。
- 何清漣 (2002), 『現代中国の落とし穴』(坂井臣之助・中川友訳) 草思社。
- 何清漣 (2007), 『中国の闇』(中川友訳) 扶桑社。
- 加藤弘之 (2003), 『シリーズ現代中国経済6 地域の発展』名古屋大学出版会。
- 桑澤秀武 (2007), 「中国における農地征收と補償制度」『亜細亜大学大学院経済学研究論集』第31号。
- 新光総合研究所 (2007), 「土地増値税の清算強化, 租税回避防止等」SRI アジア経済ウォッチ No. 07 - 5。
- 田中修 (2007), 『検証 現代中国の経済政策決定』日本経済新聞出版社。
- 田原史起 (2006), 「中国農村政治の構図—農村リーダーから見た中央・地方・農民」『現代中国研究』第19号
- 張玉林 (2007), 「蝕まれた土地」(愛知大学現代中国学会編『中国21』Vol. 26. 風媒社)。
- 西村清彦・三輪芳郎 (1990), 『日本の株価・地価』東京大学出版会
- 日本総合研究所調査部 (2005), 「不動産バブルと, 中国的改革」JRI news release.
- 任哲 (2007), 「中国不動産業界における政府関与のジレンマ」アジア政経学会2007年度全国大会報告ペーパー。
- ヘルマン＝マードック＝スティグリッツ (1997), 「金融抑制: 新しいパラダイムに向けて」(青木・金・奥野編, 白鳥監訳『東アジアの経済発展と政府の役割』日本経済新聞社)。
- 丸山雅祥・成生達彦 (1997), 『現代のミクロ経済学 情報とゲームの応用ミクロ』創文社
- 姚洋 (2007), 「中国の土地所有制度と問題点」(愛知大学現代中国学会編『中国21』Vol. 26. 風媒社)。

< 中国語 >

- 中華人民共和国国家統計局編『中国統計年鑑』各年版, 中国統計出版社。
- 中華人民共和国国家統計局『中国経済景気月報』各月版。
- 中華人民共和国国土資源部『中国国土資源年鑑』各年版, 中国地質出版社。
- 北京天則経済研究所<中国土地問題課題組> (2007), 「城市化背景下土地產權的實施和保護」『管理社会』第12期
- 高波 (2007), 『現代房地產經濟学導論』南京大学出版社。
- 高聖平・劉守英 (2007), 「集体建設用地進入市場: 現實与法律困境」『管理社会』第3期。
- 郭書田 (2005), 「要保護農民的財產權」(田永勝編『中国之重』光明日報出版社)。
- 黄小虎主編 (2006), 『新時期中国土地管理研究 (上, 下)』当代中国出版社。
- 蒋省三・劉守英・李青 (2007), 「土地制度改革与国民經濟成長」『管理世界』第9期。
- 蒋月等著 (2006), 『農村土地請負法實施研究』法律出版社。
- 李燕京・嘉蓉梅 (2006), 「城鎮化過程中土地征用与管理問題的理性反思—对我国東, 中, 西部1538失地農戶的調查分析」『經濟学家』第5期。
- 劉洪玉・張紅 (2006), 『房地產業与社会經濟』清華大学出版社。
- 劉佐 (2006), 『中国房地產稅收』中国財政經濟出版社。
- 馬海濤・李燕・石剛・徐煥東編著 (2003), 『收支兩条線管理制度』中国財政經濟出版社。
- 秦虹・李曉煒 (2007), 「我国房地產稅收政策研究」(上海社会科学院房地產業研究中心・上海市房產經濟学会編 (2006), 『土地供給在宏觀調控中的伝道』上海社会科学院出版社)。

王国林 (2006),『失地農民調查』新華出版社。
周其仁 (2007),「小產權 大機會」『經濟觀察報』2007 年 8 月 27 日。
朱秋霞 (2007),『中国土地財政制度改革研究』立信會計出版社。
「城市土地之秘」『財經』第 76 期, 2003 年 1 月 20 日。
「房貸秘密」『財經』第 87 期, 2003 年 7 月 5 日。
「物業稅起步」『財經』第 99 期, 2004 年 1 月 5 日。
「土地解密」『財經』第 153 期, 2006 年 2 月 20 日。
「重分“土地出讓金”」『財經』第 155 期, 2006 年 3 月 20 日。
「兩難任務」『財經』第 179 期, 2007 年 2 月 19 日。
「真實的物業稅」『財經』第 179 期, 2007 年 2 月 19 日。
「寧夏”土地銀行”實驗」『財經』第 203 期, 2008 年 1 月 21 日。

< 英語 >

Oi,Jean(1992),”Fiscal Reform and the Economic Foundations of Local State Corporatism in China,”*World Politics*, Vol45, pp.118-122.

Naughton, Barry(2007), *Chinese Economy: Transitions and Growth*, MIT Press, Cambridge.