

中国の住宅供給制度 ・ 建築関連制度

(概要版)

1994年3月

はじめに

中国は今、いわゆる社会主義市場経済の下で目ざましい躍進を遂げている。経済的な発展だけでなく、それを支えるための社会体制の整備が急速に進められている。その中で住宅建設は、経済発展の面からも国民生活の安定の面からも、大きな課題となっている。

1990年から3年間、日中の技術協力プロジェクトとして「中国都市型普及住宅研究協力事業」が行われ、更に1年間のフォローアップを経て、研究成果は着実に定着してきた。今後は、住宅建設の施工体制、住宅部品・部材の生産供給体制等を含んだ広範で実効性のある協力事業や民間の住宅関連企業の参入等に期待が寄せられている。

このように、日中双方の信頼関係と協力関係が築かれてきたとはいえ、急速に改革が進む中国の住宅事情や関連制度について、日本にはわかりにくい点が多く、十分な認識がされていないか又されていても個人的であったり、体系的でなかったりするものが現実であろう。

そこで、今後、より一層緊密で効果的な両国の協力関係を構築するため、中国建設部の協力を得て中国の住宅供給制度や建築関係制度を整理し、「中国の住宅供給制度・建築関係制度」としてまとめた。本書はその概要版として若干独断も入れてまとめたものである。今回は、とりあえず関連制度全体を概観する目的を先行させたため、比較的広く浅い内容になっているが、今後引き続き本報告書及びこの概要版をベースに、必要に応じて修正、補足をし、内容を深めていただければ幸いである。

1994年3月

中国建設部 J I C A 専門家 保立 透

目 次

I . 住宅供給制度とその発展	-----	3
II . 建築設計基準と手続き	-----	14
III . 建築技術者制度	-----	18
IV . 建築設計単位の資格と業務	-----	22
V . 建設業の概要	-----	26
VI . 住宅产品生产の現状と施策	-----	30

I . 住宅供給制度とその発展

1. 従来型住宅建設パターン

中国の住宅供給は、建国初期から1978年までの間は、主に国家基本建設計画を通じて案配され、無償で都市住民に分配されてきた。1978年、“中央、地方、企業、個人”の4つの積極性を発揮し都市部の住宅問題を速やかに解決する方針が出され、従来型（商品化住宅等の新しい動きに対して）の住宅供給も次の5つのパターンに拡大された。

- ①基本建設投資による住宅建設
- ②更新改造資金による住宅建設
- ③集団所有制単位の投資による住宅建設
- ④個人投資による住宅建設
- ⑤住宅組合方式による住宅建設

各パターン別の住宅投資の推移を見ると、基本建設投資が依然として主であるものの、近年ウェイトが下がり、逆に個人投資が大きく伸びている。

	1979年	1991年	1992年
基本建設投資	84%	50%	55%
更新改造資金	11	18	14
集団所有制単位投資	2	7	6
個人投資	3	25	26
住宅組合方式			

注1. 国家統計局関連資料による。

注2. 住宅組合方式は更新改造資金、集団所有制単位投資に含まれている。

なお、従来型住宅供給と商品化住宅とは異なるが、各資金ルートによる住宅供給量の中に商品化住宅が含まれることはありうるし、資金の余裕のある単位が商

品化住宅を購入することも許されている。

1-1. 基本建設投資による住宅建設

この住宅建設は、1978年から1992年までの間の住宅投資総額の65%、住宅建設面積の62%を占めており、徐々に低下しているとはいえ住宅建設の主要な位置を占めている。

基本建設投資の管理を強化するため、国が毎年、基本建設投資計画を編成している。その内容には全人民所有制単位（国家機関、国営企業等）の基本建設のみを含み、資金ソースとしては、①予算内資金（国家財政予算）、②予算外資金（地方、単位の自己調達資金）の2大部分の他に銀行貸付金、外国資金国家財政専用資金等がある。また、計画の編成手順は次の通りである。

- ・各部門、省、自治区、直轄市から上へ基本建設計画の配分を提出

↓

- ・国家計画委員会が基本建設計画の制御数字を提出し下達

↓

- ・各部門、各地区は制御数字により計画草案を編成し報告する

↓

- ・全国計画会議により全国基本建設計画を確定、国务院に報告、批准

↓

- ・正式に下達

(1) 予算内資金による住宅建設

これは国家投資であり、①国家年度基本建設計画中の基本建設、②中央が特別案件として批准した基本計画等を含む。

(2) 予算外資金による住宅建設

これには各機関の融通性のある財力、付加税、行政・事業部門の収入等をあてている。1978年、国家計画委員会、国家建設委員会、財政部、物資総局が共同で「自己調達資金で従業員住宅を建設することに関する通知」を出している。

1-2. 更新改造資金による住宅建設

この資金は主に、固定資産の基本減価償却基金と固定資産を時価に換算した取

入により構成され、1954年まではこの資金は全て基本計画投資計画に取り入れられていた。1983年国家計画委員会、国家経済委員会、国家統計局が「更新改造措置と基本建設との区分に関する暫定措置」を出し、基本建設と更新改造の区分を明確にした。

これによると更新改造とは、企業の基本減価償却基金、国家の更新改造措置予算割当金、企業の手持ち資金等を利用して、企・事業部門の既存施設に対する技術改造及び関連する補助的な施設の工事を行うこととされている。また、建築面積は、もとの30%を超えることはできず、30%を超えた部分は、増築として基本建設計画に組み入れられる。

1-3. 集団所有制単位の投資による住宅建設

集団所有制単位の基本建設は、一般に国の指令性計画部分とみなさない。国は全社会の建設規模に対する予測を行い、指導的マクロ管理及び指標制限管理を行っている。集団所有制単位は大多数が手工業等第二軽工業に属し、住宅建設資金が少ないため、国家が援助政策をとっている。

1-4. 個人投資による住宅建設

都市の住宅不足に対応するため、1950年代より各地で個人による住宅建設の試みがなされている。一部の部門では“自建公助”（自分が一部分を出して国が補助をする）の方式をとり成果をおさめている。1978年以降、国家が個人投資による住宅建設の積極性を引き出そうとしてきた。特に、1983年国務院が「城鎮個人建設住宅管理弁法」を出し大きな発展をみた。「弁法」の規定によると次の通りである。

(1) 個人による住宅建設の形式

- ①自調自建（自分で資金調達、自分で建てる）
- ②民建公助（民間が建設、国が補助）
- ③互助自建（相互援助による、自調自建を組織化）

(2) 具備すべき条件としては、都市に戸籍を持つこと等があげられる。

(3) 審査許可手続きとしては、居民委員会の証明書を持って不動産管理機関に申請する。

2. 商品化住宅と住宅制度改革の概要

2-1. 商品化住宅について

商品化住宅とは、今まで、国家基本建設支出金または単位の調達した資金で住宅を建設し、無償で都市住民に分配してきた方法に対応して提起した概念であり、一般に、専門化した住宅開発会社が、総合的に開発をして、社会に販売、賃貸する住宅を指す。

1984年以降、住宅改革に伴い多くの不動産開発会社が現れ商品化住宅を建設するようになった。1992年の商品化住宅建設量は4977万㎡に達し、全住宅建設量の28%という大きな率をしめ、引き続き増加する傾向にある。また、当初は主に国营、集団企業と事業単位に売られていたが、逐次個人への販売が増加している。

商品化住宅販売対象 (%)

	1988年	1992年
全人民所有制単位	62	49
集団所有制単位	10	9
個人	28	38

2-2. 住宅制度改革の概要

(1) 住宅制度改革の背景

住宅制度改革の背景としては、第一には、市場経済体制の改革に伴い企業経営の面から住宅供給の社会化が求められたこと、第二には、都市部の住宅不足の問題が深刻になってきたことがあげられる。

(2) 住宅制度改革の目標

この目標は、住宅の商品化を実現することにある。即ち、公有住宅の家賃制度の改革から着手し、今までの実物分配を貨幣分配に逐次改め、居住者に所有権又は使用権を取得させ、住宅を商品として市場に入れ、住宅資金の投入と産出という循環を実現することである。

2000年までの具体的目標としては、①家賃を減価償却費、補修費、管理費、投資利息、不動産税の5項目を含むコスト家賃に引き上げる、②一人当たりの居住面積を8㎡にし、住宅のセット率を60～70%にし、居住条件と居住環境を改善する、③住宅建設資金の投資と産出という初歩的な循環を実現する、ことをあげている。

(3) 目標を実現するための措置

上記の目標を達成するため、国家は次のような措置を取ることを決定した。

①住宅の分配体制を改革する。住宅の建設と補修に用いる資金を、逐次従業員の貨幣賃金の中に転換していく。これにより、住宅を市場を通じて購入するか賃借するようになる。

②関連計画の投資体制を改革する。住宅を国家の固定資産投資項目に組み込むという現行の計画管理体制を改め、住宅建設を商品生産計画として、国家計画部門の単独項目として実行する。これにより、住宅の購入・建設の主体は単位から個人へと転換する。

③建設管理体制を改革する。徐々に、高収入世帯を対象とする商品化住宅開発建設体系と、中・低所得世帯を販売、賃貸の対象とする経済適用住宅の開発建設供給体系の2つの体系とする。

④住宅金融体制を改革し、住宅担保貸付業務を発展させる。そのための金融機構の樹立が必要である。

⑤現行の住宅管理体制を改革し、市場経済発展に適應する経営型の住宅管理体制を樹立する。そのためには政府機構を離れ、独立した経営実体を成し、有償管理サービスを実行する必要がある。

(4) 各地の取り組み

中国では、国が標準的なモデルを示して実行させるのではなく、各地の実情に合わせた試行を積み重ねる方法を奨励している。各地での実践を整理すると次の通りである。

①家賃の引き上げと補助金の支給。大幅に公有住宅の家賃を引き上げると同時に公有住宅の入居者に相應の住宅補助金を支給する。これによって、実物分配から貨幣分配に転換し、もとの福祉型分配制度を改革し、逐次住宅の生産、流通、

消費を社会主義市場経済の軌道に乗せる。

②住宅の払い下げ。大幅な家賃引き上げによる衝撃と補助金支給による企業財政への圧迫を避けて直接資金を回収する方法で、新たに必要な住宅建設資金の獲得も可能になる。

③新たな住宅資金の調達。上海市では、住宅資金積立制度の創設と共に家賃の引き上げと補助金の支給、住宅購入債権の発行、住宅購入の優遇措置、住宅委員会の設置を行っている。

3. 住宅困窮者に対する住宅供給

住宅困窮戸の解決には、国と地方政府が住宅組合による住宅建設を奨励している他、直接都市住民の住宅困窮戸解消を目的とした“解困工程”と“経済適用住宅”の方法を取っている。

3-1. 都市住民の住宅困窮を解決する工程（解困工程）

住宅困窮戸とは、都市居住世帯の中で、一人当たりの居住面積が2㎡未満の世帯（特別困窮戸）と4㎡未満の世帯（困窮戸）を指す。

“解困工程”では、地方政府がその調査統計に基づいて、①普通標準の住宅を建設し、微利（少しの利益又はコスト）の価格で住宅困窮戸に販売、賃貸するとともに、②開発会社が建設した商品化住宅の20%を微利の価格で政府に供給させ、住宅困窮戸に販売、賃貸している。

3-2. “経済適用住宅”の建設

“経済適用住宅”は一種の社会保障の性質を持つ商品化住宅であり、政府が中・低所得世帯の住宅問題を解決するため、法律を整備し、機構を設立し、価格の制御を行っている住宅供給制度である。“社会保障住宅開発機構”を設立し、“保本微利”（元本を保証、少しの利益）の経営方針で、中・低所得層に政府決定価格で住宅を賃貸、販売している。そのため、政府は開発機構に次のような援助をしている。

①始動資金を提供する

②低金利又は無利子貸付をし、手当補助をする

③用地の供給は割当方式を原則とする

④関連税金を免除する

4. 商品化住宅総合開発と設計、施工部門との関係

統一的に調和のとれた都市住宅建設を進め、多分野にわたる工程を円滑に進めるためにも商品化住宅総合開発は有利である。1986年から1988年の3年間で総合開発により竣工した住宅面積は9410万㎡にのぼり、総合開発会社の数も1700から3100になった。

4-1. 総合開発の主な内容

総合開発の主な内容、手順は次の通りである。

①企画設計

都市総体計画で確定した土地利用、制御性詳細計画で確定した容積率等に符合すること。

②土地徴用と取り壊し移転

③施工組織

準備：施工チームの選択、施工組織計画編成、施工予算の審査等

施工中：設計要件と検収規範に基づいて監督と検査を行う。

④竣工検収段階

開発会社は設計書類及び施工検収規範に基づいて設計単位、投資単位、施工単位を組織して総合検収を行う。(国家検収標準がある)

⑤経営と使用管理

竣工後、計画的に商品化住宅の経営を行い資金の回転を速める。

4-2. その他

(1) 居住区基礎施設建設

都市総体計画に従うこと、総合的に設計し、道路の配置、パイプの埋設等の整合を図ること、適切な施工計画をたてることがあげられる。

(2) 設計・施工単位との関係

入札募集と入札の関係である。

5. 住宅（及び不動産）の工程监理

5-1. 監理機構

中国の工程监理機構は、政府設立の監理管理機構と社会監理実施機構の2種に分かれる。

①政府設立の監理管理機構は建設部及び自治区、直轄市の建設委員会の内部機構で、建設監理法規の制定、社会監理単位及び監理工程師の審査批准、監理活動の指導等を行う。

②社会監理機構は法律に基づく工程监理公司、工程建设監理事務所及び政府が批准した工程设计、科学研究等の単位を指す。

5-2. 監理形式

不動産開発公司是、内部機構又は資格を持つ監理機構を使って自己監理するか、社会監理機構に委託して監理を代行させる。

5-3. 住宅（及び不動産）工事の竣工検収組織

中小プロジェクトは、省、直轄市等の指導のもとで建設単位、設計単位、施工単位、使用単位等の代表からなる竣工検収グループを組織する。大型プロジェクトは、国の固定資産投資部門又は省、市の主管部門の指導で、関連部門からなる竣工検収委員会を組織する。

6. 最近の不動産と国家の方針

全国不動産業活動会議によると、国家の不動産業に対する主な方針は次の通りである。

(1) 投資体制の改革

更に不動産の投資体制を改革し住宅建設を促進する。具体的には次の措置をとる。

①住宅投資が年固定資産投資計画の20%を下らないことを保証する。

②資金の寄せ集めによる住宅建設、住宅組合による住宅建設、企業、個人による住宅建設を奨励するため優遇措置を定着させる。

- ③住宅投資、建設、配分体制の転換を促進し組み合わせの政策法規を作る。
- ④銀行との協力を強める。
- ⑤住宅の品質管理を厳格に行う。

(2) 国有土地の有償使用の推進

国有地の期限付き有償使用は都市土地制度の重大な改革であり、都市建設の安定した資金ルートにもなる。そのため次の点を考慮する必要がある。

- ①土地の開発利用と土地所有権の譲渡、賃貸、担保等の経営管理を強める。
- ②都市計画を深化させ、土地の等級区分、使用価値を確定する。
- ③土地の最適化利用を促進する。徐々に有償、期限付きの使用にする。

(3) 総合開発を推進し商品化住宅の建設レベルを高める。

今後、総合開発の比率を高める必要があり、そのため次のような不動産開発の市場環境を整えることとする。即ち、少数の国営不動産開発会社だけが都市土地開発権を持ち、その他の不動産開発会社は住宅の開発に従事する。住宅小区等重要なプロジェクトは中堅不動産開発会社が担当し、プロジェクトと一緒に計画指標を下達し、指令方式でコントロールする。

併せて、商品化住宅価格管理体制を打ち立てる必要がある。

(4) 積極的に外国資金を導入して不動産を開発する。

外国企業による不動産開発に対し制限をゆるめ、特に経済特別区、経済技術開発区、沿海開放都市、開放地帯と内地の中心都市等を優先すべきである。又、不動産に関する外国資金企業の設立、審査許可等の仕事を改善し、政府のマクロ調整機能を強める。

(5) 不動産企業の経営メカニズムの転換

不動産の開発、経営を政府から切り放し、経営責任性を完璧にして企業の独立経営に移行する。

管理とメンテナンスについては「統一管理、専業請負、ユーザーの便宜をはかり、合理的な料金をとる」という原則に基づく。賃貸公共住宅の営業性住宅の家賃は来年までに8要素の家賃にする。

土地所有権、住宅所有権を含む不動産市場を確立する。即ち、一級市場（国有

土地の使用権)は政府の独占経営とし、二級市場(不動産の開発経営)に対しては計画指導を主とし、三級市場(不動産の取引)に対しては次第に市場調節の実行を主としていく。

不動産取引所を整備し、取引秩序を保ち、取引者の資格審査を厳格にして不動産取引の健全な発展を促す。

II. 建築設計基準と手続き

1. 建築設計基準の体系

(1) 中国では1980年代の初めから、国家計画委員会と建設部が一連の民用建築設計規範を編成している。既に完成したものは次の通りである。

①「民用建築設計通則」

②各種「建築設計規範」として住宅、宿舍、小中学校、託児所・幼稚園、図書館、文化館、病院、療養所、商店、劇場、映画館、旅館、博物館等の20余項目がある。

③その他の專業規範として「民用建築熱力設計規範」、「民用建築省エネ設計規範」、「建築防火設計規範」、「民用建築電気設計規範」等がある。

これらの規範は標準の一形式であり、技術法規でもあり準則でもあって、一般の設計手引きとは異なる。また、建築物の安全、衛生、使用機能面の最低限の要求を規定したものである。

「民用建築設計通則」は“建設部標準”であり、「建築設計規範」は“国家標準”であるが実効性に差はない。各種建築設計規範の共通部分を「通則」にまとめたと考えるべきで、従って「規範」に規定がない部分は「通則」に従うこととなる。

規定は一般にそれほどの規制は加えず、実状に応じて①指令性、②選択性、③ヒント性等の語句をを採用している。

(2) その他の基準

①建築構造設計に関しては各種の規範が制定されており、何回かの改定を経て整備されている。具体的には「建築構造設計統一標準」、「建築耐震設計規範」、「コンクリート構造設計規範」、「鋼構造設計規範」、「組積構造設計規範」等がある。

②地方政府の技術基準は、国家の標準がなく、且つ地方の地質、気候、風土等の特殊性で必要な場合のみ定められる。

③住宅標準に関しては、國務院文件；国発〔1983〕193号「國務院の城鎮（都市

・町)住宅標準を厳格に制御することに関する規定」及びその一連の文件により住宅建設の面積標準・設備標準が規定されている。しかし、その適用は最近では中央、地方の政府機関等の公務員住宅に絞られるようになってきており、また各地方では実情に合わず、面積を緩和する特例を設けるところも出てきている。又、商品化住宅には適用されない。

2. 建築設計基準の内容

(1) 「民用建築設計通則」(建設部標準 J G J 37-87) の構成

各章で規定されている項目は次の通りである。

第1章[総則]: 建築の耐用年限の規定、高さと階数の区分、熱力設計のための地域区分等

第2章[都市計画の建築に対する要求]: 敷地と周辺関係、建築突出物、建築物の高さ、建ぺい率、容積率等

第3章[建築総平面]: 建築配置、日照標準、通路、造成、緑化、配管等

第4章[建築物設計]: 天井高、階段関係、昇降機、屋根、床、開口部、壁、地下室、トイレ、洗面所、浴室、パイプ・シャフト、煙突、通気道、ダスト・シュート等

第5章[室内環境要求]: 採光、通風、保温、防熱、遮音等の技術条件

(2) 「住宅建築設計規範」(国家標準 G B J 96-86)

全部で4章から成り、室内設計では寝室、居間、台所、衛生間、階高、バルコニー、収納室、開口部等、共用部分では階段、エレベーター、廊下と出入口等、その他室内環境、建築設備に関して基本要求进行規定している。

3. 産品標準

建築の部材、部品、設備の性能、品質と建築物との整合を保障するため、産品標準を定めている。その内容には品目、規格、技術性能、試験方法、検査規則、包装、貯蔵、輸送等の項目を含んでいる。また産品標準には次のような種類がある。

- ①国際標準：国際標準化団体によって採択された標準
- ②国家標準：国により批准・発布した全国範囲で統一された標準
- ③業種標準：業種標準化の主管部門又は組織により批准・発布した当該業種内の統一された標準
- ④企業標準：企業又はその上級機関により批准・発布した標準

一般に、国家標準があれば業種標準は制定せず、国家標準又は業種標準があれば企業標準は制定しない。ただし、国家標準や業種標準より高い水準を要求するときには、企業標準を補足として制定することはできる。

国の規定により、産品標準がない場合には産品の生産許可証を与えないため、量産もできない。

既に、国家技術監督局と建設部が約70項目の産品標準を編成し批准・発布している。その内、ドア・窓類は38項目、暖房空調類は12項目、建築製品類は20項目であり、品質の検証、生産許可証の授与、メーカーの合理的な産品生産に効果をあげた。

4. 建築設計審査と施工の手順

(1) 建築設計審査

建築設計審査は初歩設計のみを審査する。審査内容は①都市計画との整合（用途規制、高さ、インフラへの影響等）、②周辺への影響（大気汚染、騒音等）、③設計規範に適合するかの3点である。

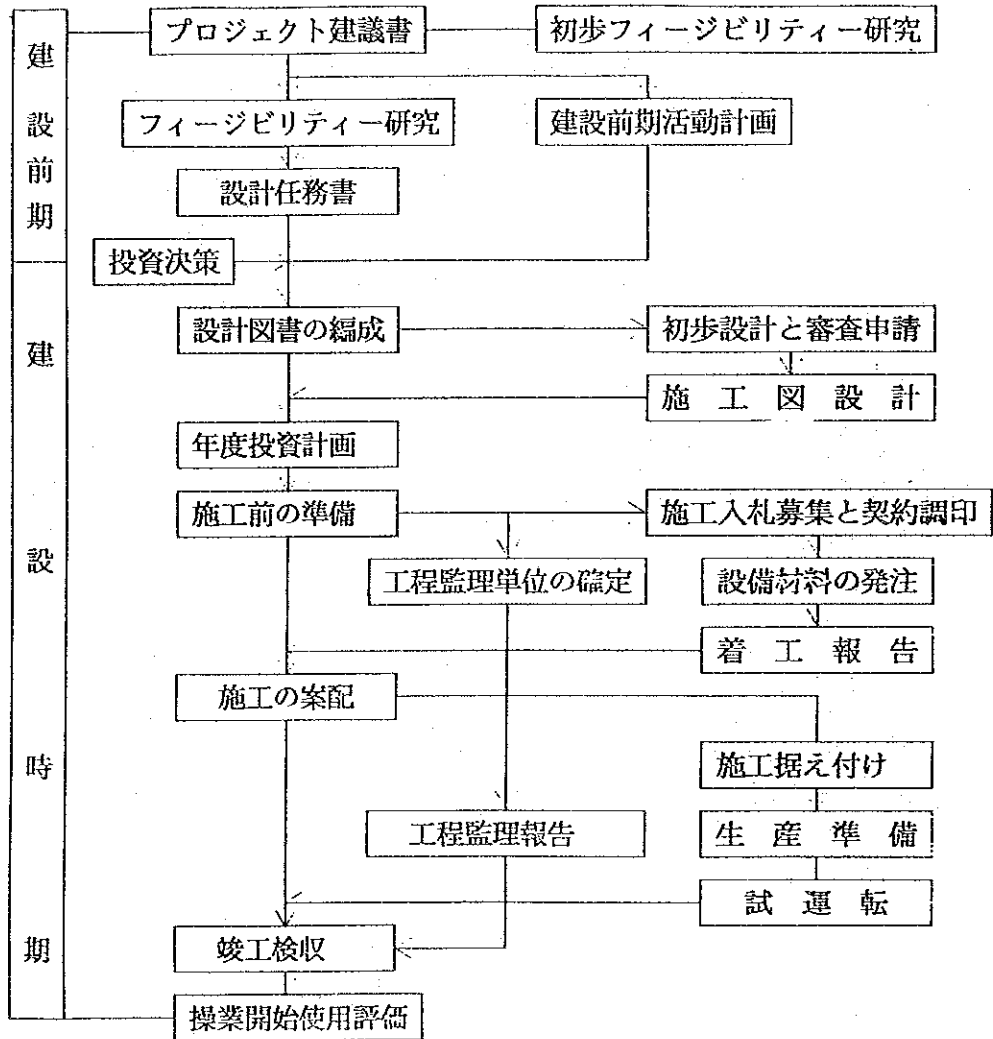
(2) 工事監理の主な手順

監理機関が建築主と監理委託契約を結び（監理内容と費用の確定）、次の順序で監理活動を組織する。

- ①総監理エンジニアを確定し監理組織を成立させる
- ②資料を集める
- ③監理計画を制定する
- ④各専門分野の監理計画と実施細則を制定する
- ⑤監理計画に基づいた監理の実施

⑥ 監理のまとめ

(3) 建築工程の流れ



III . 建築技術者制度

1 . 専門技術資格制度の沿革

中国では建国初期から1985年まで技術職名制度を採用してきた。1962年に起草された「工程技術者称号規定の説明書」には“技術称号は一つの榮譽称号で、他の職務に改任する場合、既に獲得した技術称号を保留することができる”とされている。その後1977年の全国科学技術大会で、技術職名の回復と“審査制度の創設、技術職務全責任制度の実行”が提案され、職名の意味は専門技術レベルと成果を区分する等級称号に変わってきた。1985年以降、従来の職名制度を改革し、専門技術職務の招聘制度を設立した。

その主な内容は次の通りである。

- ①専門技術職務（ポスト）の設置
- ②資格認定：専門技術職務任職資格審査委員会による
- ③職務の招聘：審査委員会が認定した中から招聘する（職場の責任者との契約）
- ④考査：専門技術者の仕事ぶりを定期的に考査（昇進等の根拠）

2 . 建築業界の技術職務と業務内容

職務名称は国家工程技術職務条例の名称を採用している。即ち、高級エンジニア、エンジニア、助理工程師、技術員である。また、建築デザイン技術者には高級建築師、建築師、助理建築師、技術員を、都市計画専門技術者には高級都市計画師、都市計画師、助理計画師、技術員を用いている。

(1) 各専門技術職務資格の基本条件としては、下表の経歴に加えて職務に相応する能力が要求される。

技術員	・大学専科または中等専門学校卒業後、見習い1年、考査に合格
助理工程師	・修士または第2の学士を取得、考査に合格

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学士または大学本科卒業、見習い1年、考査に合格 ・ 大学専科卒業、技術員2年 ・ 中等専門学校卒業、技術員4年
エンジニア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 博士取得、考査に合格 ・ 修士または第2の学士取得、助理エンジニア2年 ・ 学士または大学本科卒業、助理エンジニア4年
高級エンジニア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 博士取得、エンジニア2年 ・ 大学本科卒業、エンジニア5年

建築師、都市計画師関係もこれに準ずる。

(2) 各職務の業務範囲と職責

建築設計者の業務範囲、職責はおおよそ次の通りである。

①高級建築師：重大で、しかも複雑で芸術要求が高い現代建築の設計、マスタープラン、インテリアを引き受け、主管、指導できる。等

②建築師：機能の複雑な単体建築、比較的大きい建築群の設計、インテリア等を引き受ける。等

③助理建築師：一般的な建築群の環境設計、インテリア設計等

④技術員：一般的な建築設計の補佐的な仕事等

都市計画者も同様に規定されている。(省略)

エンジニア関係は、建築に関しては構造設計、設備に携わることとされ同様に規定されている。(省略)

3. 建築業界での専門技術者の状況

1990年の現状調査によると、全国建築業界での職員数は1496万人、その内、専門技術者は143万人で職員数の10%を占める。その内訳は、高級クラスが7万人、中級クラスが29万人、初級クラスが91万人となっている。

	設計、研究等（内、設計）	建築工事業（内、施工）
高級クラス	4（ 3）万人	4（ 2）万人
中級クラス	11（ 9）	17（14）
初級クラス	18（13）	73（62）
無資格	3（ 1）	14（11）
専門技術者総数	36（26）	108（89）

4. 資格試験・登録制度の創設（登録建築師制度）

中国では現在徐々に業務従事資格の制度を整備しつつある。建築関係では、建築設計、不動産見積、工程監理の三つの領域で業務従事資格試験・登録制度を試験的に実施する段階になっている（1994年試行的試験実施、1995年本格実施）。構造設計、設備設計、都市計画、建築营造の領域でもこの制度を実施する予定である。

この度実施しようとしている“登録建築師”制度の主な内容は次の通りである。

(1) 一級登録建築師と二級登録建築師を設け、これらは全国で統一して行う試験に合格し、主管部門の審査・登録を経て取得することができる。

(2) 登録建築師試験の受験者は、国が規定した教育水準（学歴）と実務経験年数が必要である。一級登録建築師の場合は次の条件の一つに該当すること。

- ①建築学修士を取得し、実務経験が2年以上の者。
- ②建築学学士を取得し、実務経験が3年以上の者。
- ③建築学又は工学部以外の専門の本科を卒業、又はそれ以上の学歴を取得し、国が規定した教育水準及び実務経験年数に達した者。
- ④上記の学歴はないが、設計の実績が顕著で、国が規定した教育水準及び実務経験年数に達したと認められる者。

二級登録建築師については省略。

(3) 登録建築師の試験は毎年一回、全国で統一的に行う。一級登録建築師の試験合格証書は全国登録建築師管理機構から授与され、二級は省クラスの登録建築師管理機構から授与される。試験合格証書の有効期間は5年である。

(4) 登録建築師の登録は、一級は全国登録建築師管理機構が、二級は省クラスの登録建築師管理機構がそれぞれ行い、登録証明を発行する。登録証明の有効期間は2年で更新制をとる。

(5) 登録建築師は建築設計、技術コンサルタント、工程監理、工事請負管理、その他に従事することができる。二級登録建築師の業務範囲は規模等の制限を受けるが、一級は制限がない。

登録建築師は次の権利を持つ。

- ①設計図書に署名できる。登録建築師の署名のない設計図書は法律上効力を持たない。
- ②建築工事の検査、評定ができる。
- ③本人が責任を負う設計項目に対し施工監理ができる。
- ④登録建築師の名称を使用できる。
- ⑤法規にかなった報酬を得ることができる。

(6) 登録建築師は設計機関で業務を行うが、同時に複数の設計機関の招聘を受けて建築設計業務をしてはならない。また、設計に起因する経済的損失があった場合、設計機関が賠償責任を負うが、設計機関は登録建築師に賠償を求める権利を持つ。

(7) 登録建築師は一定の法律上の責任を負い、不正な行為があった場合は警告、業務停止、登録証明の取消、非合法な所得の没収等の処分をし、又、罰金を課すことができる。

IV . 建築設計単位の資格と業務

1 . 建築設計単位の資格管理

1991年、建設部は「工程踏査と工程設計単位の資格管理方策」（以下「方策」とする）を發布し、その中で、“工程設計に従事する単位は、資格審査を申請し、合格と認められ、「工程設計証書」を取得した後、工程設計業務を引き受けることができる”と規定している。

1-1 . 建築設計単位の資格

建築設計単位は甲、乙、丙、丁の四つの等級に分けている。

甲級は建築設計業務8年以上、単独で5項目以上のプロジェクトを引き受け、専門固定技術者75人以上、優秀建築工程設計賞2回以上、建築工程設標準、規範の編成に参加したことがある等の要件を満たすこととされている。

乙、丙、丁級もこれに準じた規定がある。

1-2 . 業務範囲

建築工程設計を特、一、二、三、四、五級に分け（民用建築設計料金標準分類）、各級別設計単位の業務範囲を次のように定めている。

甲級は制限はない。

乙級は二級以下の民用建築設計その他。

同様に、丙級は三級以下、丁級は四級以下となっている。

1-3 . 工程設計証書の適用範囲

各級「工程設計証書」の適用範囲はおおよそ次の通りである。

甲級証書：全国で、証書の規定する業種の大、中、小型のプロジェクトの工程設計を引き受けることができる。

乙級証書：当該省、自治区、直轄市内で、証書の規定する業種の大、中、小型の工程設計を引き受けることができる。

丙級証書：当該省、自治区、直轄市で証書の規定する業種の小型プロジェクトの工程設計を引き受けることができる。

丁級証書：当該市、県で証書の規定する小型プロジェクトの工程設計を引き受

ける。

1-4. 建築設計単位の資格審査、批准

(1) 工程設計証書を申請する際の手順、手続きは次の通りである。

①甲、乙級証書の申請

所轄系統により国務院または省、自治区、直轄市で初審を行ったうえで、各業種を管理している国務院主管部門に送り、専門家を組織して審査する。その意見を付して全国工程設計審査委員会に報告し査定を受ける。合格した場合は建設部より資格証書を授与される。

②丙、丁級証書の申請

所在地の市で審査し、省、自治区、直轄市工程設計資格審査委員会に報告し審査を受ける。合格した場合、省、自治区、直轄市より資格証書を授与され、同時に名簿複本が建設部と国務院に報告される。

(2) 新しく設立した工程設計単位の等級は暫定級とし、2年間の有効期間を経て二次審査を行う。

(3) 資格査定後3年を経て、昇級申請を提出できる。

1-5. 工程設計有料資格証書

建築設計に対する有料管理を強化し設計体制を改革するために、1992年建設部は「工程設計単位が有料資格証書を実行する規定」を公布した。それによると、「工程設計証書」を持っている単位は、有料資格認証を得て且つ有料条件を満たすと「工程設計有料資格証書」を取得することができる。更に工商登記をして初めて外部に対し設計費を徴収することができることとなっている。

1-5. 管理と監督

①資格証書の審査、批准にあたっては、本「方案」の規定及び各專業分級標準に基づき原則を堅持する。

②各部、地方の設計主管部門は、証書所持単位の資格に対して、3年に一回検査または再審を行う。

③昇級を要求中の単位は、必要があれば、主管部門の審査同意を得て、臨時的に1級上の工程設計を2項目まで引き受けることができる。

④工程設計資格証書と工程設計有料資格証書の両方を持つ単位同士では、共同で設計業務を引き受けることができる。等級が異なる場合、高い方を主とすべきである。しかし、一方が工程設計有料資格証書を持っていない場合は、共同で設計業務を引き受けることはできない。

⑤工程設計単位が分裂、合併する場合、30日以内に元の資格の取消手続きをする。

⑥設計図書には資格等級、証書番号を明記する。

⑦証書の譲り渡しはできない。

⑧資格証書を申請する際、虚偽の申請をしたり、設計品質が低劣であったり、設計に起因する事故を引き起こしたりした場合は等級の引き下げや資格証書の取り下げに処す。

⑨工程設計資格証書と工程設計有料証書を持っている単位は工商登録の手続きをとらなければならない。工商登録を経てから工程設計市場に入ることができる。工程設計有料資格証書を持っていないと、単位内部の設計業務しかできない。

⑩本「方策」に違反する行為が発覚した場合は、設計審査は行わず施工もしない。

2. 建築設計単位の数、業務と料金

2-1. 建築設計単位の数

1991年の統計によると、建築設計単位数は全国で4221（住宅設計専門22）で、内訳は甲級が155、乙級が555、丙級が1416、丁級が2115となっている。

2-2. 建築設計の品質保証

1992年、建設部は「建築工程設計文書編成深度規定」を公布し、建築工程設計文書の内容と深度を規定した。

①初歩設計：設計説明書、設計図、主な設備及び材料表、工程概算書からなる。その深度としては、既に決定した設計方案に符合すること、土地徵用範囲を確定できること、主な設備及び材料を準備できること、投資額確定の根拠になること、施工図の設計ができ、施工の準備ができること等が要求される。

②施工図設計：表紙、図面目録、設計説明、図面、工程予算書等からなる。その深度としては、施工予算が編成できること、材料及び設備の発注、製作ができること、施工と据え付けができること、工程の検収ができること等が要求される。

また、1992年、建設部は「民用建築工程設計品質評定標準」を公布し、設計の品質評定標準、品質評定方法等を規定した。

2-3. 建築設計料金標準

1992年、国家物価局と建設部が共同で料金標準を発布した。（民用建築の場合、概算投資の1.1~2%）

しかし、これでは現在の企業化改革に適応できず、市場競争の展開にも不利なため、各地の実状に即して必要な調整を行っている。

V. 建設業の概況

1. 建設業の地位と影響

中国国家標準「国民経済における産業分類とコード」（1985年批准）によると“建設業”の中には“土木工事・建築業”と“勘査・設計業”が含まれ、その内容が定められている。

政府部門では、建設部が建設業を主管し、国務院の各専門の部門（鉄道、冶金、石油、化学工業等）が自分の部門の専門の建設企業と建設事業体を管理している。建設部の勘査・設計司は全国の工程建設と都市・農村における勘査・設計を総合的に管理し、建設業司は全国の建設業の管理を行っている。

第7次五カ年計画（1986～90年）期間中の建設業の純生産額は3536億元で、第6次五計の2.6倍にのぼり、また国民所得に占める割合も第6次五計の5.4%から第7次五計では6.3%に達し、5つの産業部門の内、工業、農業に次いで第3位を占めている。（後は交通運輸業と商業）

2. 企業の資質管理（資格認定）

2-1. 施工企業の資質クラス

建設部は施工企業の資質管理に関する規定を發布（部令）し、併せて一級企業を認定した。二級以下の企業は各省、自治区、直轄市、国務院の関連部門が認定することとなっている。これにより各企業は、資質クラスによりきめられた営業範囲に基づいて工事を請け負うこととなる。

(1) 資質クラスの標準

建設部は1989年「施工企業の資質クラスに関する標準」を發布し、建築、冶金、化学工業、石炭、電力等の20類に分けて標準を決めている。

その内、「一般工業と民間建築」類では、一級企業の資質条件として、

- ①20年以上の施工経験があること
- ②経営者は施工企業の管理に10年以上従事していること
- ③職名を持つ専門技術者が全従業者数の8%以上いること

④固定資産額、流動資金、年間総生産額が一定以上あること等をあげている。二～四級企業も同様に定められている。

(2) 営業範囲

一級企業は各種の一般工事と民間建設プロジェクトの施工を請け負う。

二級企業は30階建て以上、スパン30m以下及び高さ100m以下の構造物の施工を請け負うとされ、三級企業、四級企業も同様に規定されている。

2-2. 元請け企業の資質クラス

建設部は1992年「工事元請企業の資質管理に関する臨時的な規定（試行）」を發布し、国際的な工事請負制度に合わせて、総請負制を実施することにした。ここで、一級～三級元請け企業の資質条件とともに各クラスの営業範囲を定めている。

3. 施工業者の構成

1990年の統計によると、全国の施工業従業者数は2072万人（全国就業者数の4.5%を占める）で企業数は66458社となっている。1989～90年に認定した各クラスの企業数は次の通りである。

一級企業： 1298社
二級企業： 2314社
三級企業： 10387社
四級企業： 18283社
級 外： 34185社

4. 建設監理

4-1. 建設監理制度の設立

以前、工事監理がなく、工事品質監督のみしかなかったが、1988年建設部に建設監理司を設け、建設監理制度を設立した。その特色は“一つの体系、二つの階層、多種の方式”という言葉で表される。

①一つの体系：発注者が専門の独立した建設監理機関に監理を委託する。監理

機関は、中立の機関であり、発注者と請負者との契約、法律、技術規準に基づき、工事を監理する。

②二つの階層：建設監理体制中に政府監理と社会監理がある。

③多種の方式：専門の監理機関に監理を委託するほか、独立した建設監理の機能部門を派遣したり、プロジェクトの主管部門が監理機構を派遣して監理を実施する方式がある。

4-2. 建設監理の法規

建設部は1989年「建設監理試行規定」を發布し、建設監理の職責、社会監理機関の審査・批准手順、監理業務の内容、費用等を規定した。この試行に基づき「監理の臨時的な規定」を制定。その後、「建設監理機関資質監理方法」、「監理工程師の登録方法」の草案をたて、「建設工事施工契約標準書式」を制定し実施している。

4-3. 建設監理師の職種を新設

建設部は国家人事部と共に、1991年より監理工程師の資格の認定を行っている。

5. 問題点と改革

(1) 中国の建設業の問題点として、

①基本建設投資を消費する部門とみなされ、付属的な位置に置かれ、独立した生産経営の条件に欠けていた。

②施工費が低く抑えられ、利益が害せられていた。

③施工に必要な物は皆自分の企業で持つという生産方式が近代化を遅らせた。また、不便な建設現場に従業員の家族のための利便施設等を設けることは、過大な負担となり、生産機能を更に低めることとなった。等の問題を抱えていた。

(2) 改革と変化

1979年以降、次第に企業に大きな自主権が与えられ、経済活動として請負制度が推し進められてきた。1984年には国务院が「建設業及び基本建設の管理体制の改革に関するいくつかの問題に対して国务院が臨時的に実施する規定」を制定し

た。その主な内容は、・コストによる請負、・入札制度の導入、・総合エンジニアリング企業の設立、・総合的な開発会社の設立等で全国的に大きな影響を与えた。特に、コストによって工事を引き受け、入札によって請け負う方法がその後の建設業の全面的な改革を促進することとなった。一時の低迷状態を抜け出し、現在は市場経済体制の下で大きな発展を遂げている。

(3) 今後の建設業の振興のためには、

①更に開放された市場経済に向かって歩んでいく。

②建築物の価格体系を調整し、徐々に自由価格に持っていき、建築物の商品化を図る。

③各種の請負制を推し進め、個人業者が請け負うことを許す。

④近代化した企業制度によって企業を規範化したものにする。

⑤行政管理の職能を変える（直接管理から間接管理へ、マイクロ管理からマクロ制御へ）。

等が必要であろう。

VI. 住宅産品生産の現状と施策

1. 住宅産品の生産概況

1-1. 生産の状況

中国では、住宅産業を統一して主管する行政部門はなく、主な生産企業は建材、建設、軽工業、機械電気、化学工業、冶金等の各部門の主管下にある。同じ種類の産品であっても、生産企業がそれぞれ異なった部門に主管されているので、産品は統一して管理されてはいない。また、住宅産品の生産企業は非常に多く、大多数は郷鎮企業か集団所有制企業である。一方、外国から輸入した生産ラインも多いが、生産能力を十分に発揮していない。近年、新産品の発展は速いが盲目的に生産を始める傾向がある。

1-2. 主な産品の個別状況

(1) 建築・衛生陶磁器

1983年以来300本余りの生産ラインを輸入し、現在の企業数は3000社余りに達している。近年、タイルの生産量は急速に増加し、年間総生産量は3億㎡に達しており、これはイタリアに次いで世界第2位である。総生産量で見ると国内需要より多いものの、品質別に見ると、低品質の産品は飽和状態にあるが中クラス以上は供給不足の状態となっている。今後は、国際市場に目を向け、高品質の製品の生産に力を入れるべきであろう。

(2) ドア、サッシュ

ドア、サッシュにはスチール、アルミ、プラスチック、木製があり、企業数はスチール：2500社、アルミ：1000社、プラスチック：1000社で、70%が県クラス以下の郷鎮企業である。アルミとプラスチックは1989年に使用制限産品に指定されたが、最近、急成長している。1993年の年間生産量は、それぞれ概数でスチール：5000万㎡、アルミ：3000万㎡、プラスチック：1000万㎡となっている。

(3) 暖房用ラジエーター

企業数は1000社余りあり、年間生産量は1.5億枚（760型標準板）で、生産額は30億元に達する。主に、鑄鉄ラジエーターを使用しているが、これは労働集約型

の産品で、生産企業のほとんどが町や農村の工場であり技術水準が低い。最近、鋼鉄ラジエーターをはじめいろいろな種類のもので開発されてきている。

(4) 新しいタイプの壁体材料

中国では「秦の時代からのレンガと漢の時代からの瓦」を使っているため、耕地の破壊とエネルギー消費の増大という問題をかかえている。レンガ生産量は1978年の406億個から1991年の4700億個に達し、約10万社のレンガ・瓦企業の内、85%が農村企業である。

新しい壁体材料としては、中空粘土レンガ、モルタル・レンガ、コンクリート・ブロック、AEコンクリート及び各種プレート類があり、外国から生産ラインを輸入しているが、生産量は標準レンガ235億個分で壁体材料総生産量の5%にすぎない。

そのため国家建築材料局、農牧漁業部、国家土地管理局及び建設部が共同で「田畑をこわしてレンガを作ることを厳格に制限し、積極的に壁体材料の改革を推し進めることに対する意見書」を發布した。これによると、“2000年までに、都市部で新たに建築される建築物の壁体材料の内、新しいタイプの壁体材料の占める割合を、現在の5%から40%に引き上げるよう努力し、これにより、耕地面積の減少を抑え、壁体材料製造に係るエネルギー消費を抑え、建物の省エネ効果を上げ、工業廃棄物の利用率を高める”としている。

また、関連資料によると、第8次五カ年計画の期間中、新たに500億個に相当する新しい壁体材料の生産能力を高め、壁体材料の総生産量の15%に達するようにするということである。

(5) 衛生間の設備と付属品

① 輸入の状況

陶磁器（便器、洗面器等）は日本、アメリカ、フランスからの生産ラインの輸入、合併により自給できるようになってきたが、浴槽の補助設備、金物等が一揃いになっていない等の問題がある。FRP、人造大理石等は欧・米・日から技術導入を行っているが、十分な生産体制に入っていない。

② 磁琺瑯引きの浴槽

鑄鉄の珉瑯引き浴槽は以前から生産されており、1980年代末のメーカー数は約40社で、ほとんどが生産規模が小さい。一方、鉄板の珉瑯引き浴槽は近年技術導入して開発した新製品でメーカーは10数社ある。

③FRP製の浴槽と衛生間のスペース・ユニット

FRP浴槽のメーカーは100社以上あり年間生産量は5～6万個程度である。FRPの衛生間ユニットは、1980年代初期から試作、生産を始めているが年間生産量は数千セットしかない。

④衛生間で使う金物

国内で生産できるが、品質が悪く、また、規格等の面で組み合わせて一揃えにすることが難しい等先進国との格差がある。メーカーは約40社あり、国はセット化に力を入れるよう指示している。1984年に「衛生陶磁器、建築金物のセット化調整リーダーグループ」を設け各地でセット化区が形成されている。

⑤給湯器

ここ10数年で急成長した製品である。年間生産量は1989年の80数万台から1991年の206万台に急増し、メーカー数は80数社で生産能力は1500～2000万台ある。1986年制定した国家標準（GB 6932-86）「家庭用ガス給湯器」を改定中である。

⑥硬質PVC給水、排水用管

メーカー数は130社で、生産能力は30万トンあるが、年間生産量は8～10万トン程度である。

(6) 厨房設備

①厨房用家具

1980年代後半より、ステンレス流しの生産設備を輸入し生産を始めている。家庭用ステンレス流しの生産高は年間数万個で、多くは住民が買って自分で改装している。今後、価格が安く機能もいいキッチン・ユニットは市場性があると思われる。

②換気扇

メーカー数は150社余りで、実需要は生産能力よりはるかに低い。一方、レンジ・フード・ファンは急速に発展し、ここ数年で、換気扇に取って代わってきた。

換気扇の生産状況は次の通りである。

	1984年	1986年	1987年	1989年	1991年
企業数	生産開始	6社	52社	76社	100社余
生産量		10.2万台	39.4万台	267.6万台	300万台以上

③コンロ

メーカーは非常に多く、軽工業部が標準「CJ-483家庭用ガスこんろ」を制定している。

2. 住宅製品に関する国の技術的施策

2-1. 標準

住宅製品の内、一部の製品には国家標準があるが、企業標準しかないものもある。建設部が主管している製品の中で70種（ラジエーター、ドア・サッシュ、手摺、床スラブ等）は国家標準が制定してある。その他、国家建材局、軽工業部（現在、軽工業総会という）等が主管しているものもある。

2-2. 生産許可証

1984年「工業製品に対する生産許可証の試行条例」を国務院が発布し、重要な工業製品に対して生産許可証制度を実施することとした。

建設部が主管している製品の中で「国家による許可証発行計画」に含まれる製品は24種あるが、許可証発行済みのものは19種で、合計2610社に対して9135枚の許可証が与えられた。

その後、許可証の範囲が広すぎ管理が厳格でないため、国家技術監督局と国家経済貿易委員会が“許可証発行の範囲を縮め、審査・批准権を制限する”と決定し、人間の身体や財産の安全、社会の公共利益等に害を与えるおそれのある製品に対してのみ実施することとした。（487種から282種へ、建設部主管24種を10種とする）

2-3. 他部門との調整

建築用化学材料、新型壁体材料、建築金物等は各工業部門が主管しており、その品質、品種、セット化等の問題を解決するため各部門が調整を行っている。例えば、建築用化学材料については国家経済貿易委員会、建設部、国家建築材料局、化学工業部、中国軽工業総会、中国石油化学総会社が1992年「全国建築用化学材料調整組」を設立している。

2-4. 製品の評議、推薦、管理

(1) 型番の監理

建設部は1993年「建設部の都市建設・建築における工業製品の型番の管理方法」を發布し、産品型番系列の科学化、統一化を図ることとしている。(メーカーが申請、産品型番証書交付、1994年10月より実施予定)

(2) 公報制度(普及・推薦産品制度)

建設部科学技術発展司は1991年から「科学技術成果の普及及び項目に関する公報制度」を設け、毎年「建設部における科学技術成果の内、重点的に普及させる項目」を公表している。実績は次の通りである。

	1991年	1992年	1993年	1994年	4年間合計
項目数	140	110	90	60	400

1992年11月建設部に「技術市場管理促進弁公室」を設け、また「建設新産品普及管理試行方法」を制定し、普及(推薦)産品証書とそのラベル(普及産品は赤ラベル、推薦産品は青ラベル)を発行、交付している。上記の「重点的に普及させる項目」に入っている産品には“普及産品”として赤ラベルを、建設部の普及項目には入っていないが品質がよく将来性がある産品には“推薦産品”として青ラベルを貼る。この証書とラベルをもらうにはメーカーが申請し評議を受け、「技術サービス契約」を結び、技術サービス費を納める必要がある。制度実施以来1年間の実績は赤ラベル34、青ラベル22を交付している。

(3) その他

中国消費者協会は「1994年における14類の商品の選択購入指南」を発表し、中国消費者協会推薦産品の称号を使っている。

国家技術監督局は既に合格評定制度の全体的なプランを制定しており、「中国認証機構認可委員会」を設け、統一した認可方法により産品の認証、登録を行うこととしている。

3. 住宅産品生産の問題点とその対策

住宅産品生産の主な問題点としては、

- ①メーカー数が多く、しかも零細で生産力が低い。
- ②技術レベルが低く品質の保証はなく、品種も少ない。
- ③建築設計との調整がとれていない。(モジュール等)
- ④住宅建設の発展、居住者の要求に対応できない。

等があげられ、これらは、今まで低コストを強調しすぎたこと、住宅産品が未成熟で統一した主管部門がなかったこと等に起因すると思われる。今後、住宅産品の生産を発展させるためには、

- ①マクロ制御を強化し安定的発展を図る。
- ②住宅建築設計を基本とする。
- ③品質とセット化の水準を上げ、標準化、シリーズ化に努める。
- ④新産品の研究、開発を重視する。
- ⑤認証、評定を推進する。

こと等が必要であろう。

世行贷款支持我房改

本报华盛顿7月6日电 记者鲍世绍报道,世界银行理事会5日批准给中国3亿多美元贷款,支持中国的住房改革,其中2.75亿美元为贷款,7500万美元为无息贷款,这是世行今日发表的新闻公报中宣布的。

公报说,这笔贷款将用于北京、成都、宁波和烟台4个城市组建合股住房管理公司。

公报还说,如果这一项目获得成功,这种建立在市场基础上的住房机制将推广到其它地区。

1994 7月8日 人民日报(国内)

世界銀行中国の住宅改革を支持

世界銀行理事会は5日中国に対し3億ドル余りの借款を批准した。これは中国の住宅改革を支持するものであり、このうち2億7500万ドルを借款、7500万ドルを無利息の借款とするコミュニケを発表した。

これによると、今回の借款によって北京、成都、寧波、煙台の4都市が合資による住宅管理公司を組織する計画である。また今回のプロジェクトが成功を取めた場合、市場における基礎的な住宅制度をその他の地区に広めることになるであろうと述べた。

世行贷款支持中国房改

新华社华盛顿7月6日电 世界银行6日宣布，该行已批准向中国提供2.75亿美元贷款和0.75亿美元的无息贷款，以支持中国的住房改革。这些贷款将用以帮助北京、成都、宁波和烟台四个城市组建合股住房管理公司，各参股企业以住房形式入股，由住房管理公司按足以收回成本的价格向外出租或出售住房，参股企业的雇员具有租用和购买的优先权。世界银行在一份声明中说，如果这一项目获得成功，这种建立在市场基础上的住房机制将推广到其它地区。

1994 7月8日 人民日报（海外）

世銀 中国の住宅改革を支持

世界銀行は6日、中国に対し2.75億ドルの借款と、0.75億ドルの無利息借款を承認し、中国の住宅改革を支持すると発表した。

これらの借款により、北京、成都、寧波、煙台の各都市は合資による住宅管理会社を組織し、その参加企業は出資額に応じて住宅を分配し、コスト回収のできる価格で販売する。また、株主企業の社員には、優先的に賃貸または購買権を与える。

世銀は声明において、「このプロジェクトが成功すれば、市場における住宅制度の基礎が確立し、その他の地域にこれを広めることができるだろう。」と述べた。

JICA