

上海 中国市場解説 シリーズ企画 VOL. 3

不動産事情



今、世界中から最も熱い注目を浴びている、発展めざましい中国。その中心である上海の不動産マーケットについて、最新情報をお送りしている当シリーズ企画第3回。今号も上海の不動産情報誌『Real Estate Shanghai 不動産上海』の全面協力を得て、同誌最新記事から気になる情報をお届けする。連続企画「優良オフィスを探す」では、賃貸契約の流れと解説を注意すべきポイントを踏まえ紹介。進出にあたり最も気になる交通網「軌道交通」の最新情報はもちろんのこと、実際に上海に進出する際、必須のファクターとなる「住宅情報」、独自のノウハウが不可欠な「店舗スペースの探し方」、政府政策の介入が著しい「工業開発地区」の動向についてレポートする。

Real Estate Shanghai 誌 提携

MEDIA MANBU
漫歩創媒

不動産情報誌『Real Estate Shanghai 不動産上海(旧Walker Real Estate 漫歩不動産)』を発行するMEDIA MANBU社は、上海に拠点を置く、雑誌・Webを含むマルチメディアの総合プロデュース企業。都市情報を提供する4雑誌の出版をはじめ、マルチメディアの広告設計やコンテンツの提供、SP・イベントクリエイション、ビジネスコンサルティング等、価値ある情報提供と的確な事業サポートを手掛けています。

〔所在地〕上海市普陀区澳門路519弄2号 華生大廈11階 TEL.8621-5104-5998 <http://www.shwalker.com> E-mail:root@shwalker.com



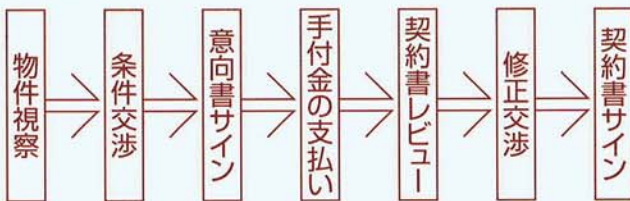
SHANGHAI REAL ESTATE REPORT

優良オフィスを探す 賃貸借契約 編

〔文:CBRE 宮城 信彬氏〕

契約までの流れ

中国におけるオフィスビル賃貸借契約において、締結までの流れは下記のようなパターンとなる。



条件交渉の際には、オファーレターのやり取りを、テナント側・貸主側で数回行う場合が多い。このレターには法的拘束力はなく、数回のやり取りを経て落としどころを見つけ、双方で意向書へのサインとなる。

この時、1ヵ月分の賃料に相当する“手付金”を要求される場合がほとんどである。その後、順調に契約書サインとなった場合、この手付金は、敷金（通常3ヵ月分の賃料+管理費）の一部として扱われる。逆に、意向書にサインしたものの、何らかの原因により最終的に契約締結まで至らなかった場合の手付金は、ケース・バイ・ケースで扱いが異なる。マーケットが借り手市場の時、あるいはマーケットの状況に関わらず大型案件のケースであれば、交渉次第で返還可能にできるが、その他の場合だと貸主側に没収されることが多い。

状況は異なるが、筆者が担当した案件で下記のような珍しいケースがあった。

北京にて某米系IT企業が新規のビジネスモデルを立ち上げ、オフィススペースを賃借した(3,000㎡)。しかし、契約書にサインしたものの本国での決定により同プロジェクトが急に頓挫し、内装工事も途中でストップするという事態に陥った。

オフィスを続けて賃借する必要がなくなったため、契約を解除する必要が出てきたが、中国の商慣習では、一般的にテナントの途中解約が認められないことが多い(借り手市場の場合、交渉して解約権を獲得することもあり得る)。この時の貸主は、香港系の超大手デベロッパーで、非常にドライな対応であった。つまり、契約書にサインしたわけであるから、賃貸期間中(3年間の)賃料を、全額支払うことは当然である、という見解である。

当時の賃料水準で計算すると、3年間のトータル賃料は2億円を超えたため、同テナントは減額を求めて争った。両者の弁護士が長期にわたり交渉し、最終的に1年間の賃料支払ということで決着した。

賃貸借契約書

北京:各デベロッパーが独自で作成。

上海:市政府の指定する標準的な契約書を基本とし、修正部分を別バージョンで作成し、添付する。

どちらの都市にも共通することだが、マーケットの状況に関わらず、基本的には貸主に有利な内容となっている。法的に拘束力があるのは中国版の契約書のみだが、翻訳版として英文のものも提供してくれることが多い。しかし、英文のものにはサインしない、という貸主も存在する。

また、大手デベロッパー(特に華僑系)の場合だと、40~50ページに及ぶ契約書も決して珍しくない。

交渉時の留意点

賃貸面積の規模、その時のマーケット状況によっても異なるが、下記のような条件を交渉するべきである。

Early Termination Right (契約途中破棄の権利)

契約期間の途中でも、違約金なしで解約できる権利。

例:3年間の契約で、18ヵ月経った時点で貸主に書面で通知を出し、6ヵ月後に解約できる。

Option to Renew (契約期間の延長)

契約期間後、さらに何年か再契約できる権利。

例:3年+2年。当然ながら、何らかの理由で他のビルに引っ越さなければならない場合、この権利を放棄できる。

Rent Cap (契約延長時の賃料の上げ幅制限)

通常、契約延長時の賃料は、その時のマーケットにより再度商談するのが基本だが、上げ幅を制限することも稀に可能。

例:現在US\$20/㎡/月の賃料、延長時の賃料は最大で20%のアップ。パーセンテージにもよるが、交渉は比較的難度が高い。

Right of First Refusal (スペース拡大の優先権)

将来、賃借スペースが手狭になることを考慮して、あらかじめ制限付きで優先権を要求。通常、同フロアまたは上下のフロアを要求する。

例:10F(全部で2,000㎡と仮定)に1,500㎡を賃借中で、10Fの残りのフロアまたは9F・11Fの空いているスペースの賃借優先権を要求。

Down Sizing (面積縮小の権利)

契約期間中、制限付きで賃借面積をペナルティーなしで縮小できる権利。賃借面積の10%~20%であれば可能性あり。

例:4,000㎡を賃借中だが、清算の取れない部門を閉鎖する必要が出たとして400㎡を貸主に返還。契約書の変更のみとする。

Sub-Lease (サブリース)

契約期間中、制限付きで賃借面積の一部を子会社やグループ会社に賃貸できる権利。通常、サブリースの面積が全体の40%~50%を超えなければ、獲得可能。

Reinstatement (原状復帰免除)

契約期間終了後、通常、どこのオフィスビルでも部屋を契約締結時の状態に復旧させることを要求するが、これを免除するというもの。交渉の難度は高いが、“内装の状態が良く、賃借希望の第3者が居抜きでも構わないとした場合のみ免除”という条件であれば、ほぼ問題ない。

軌道交通 最新情報

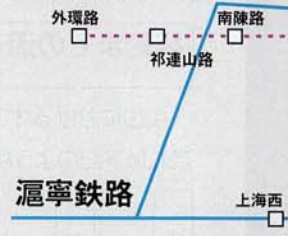
上海市軌道交通管理処からの情報によれば、軌道交通の誘導標識が2004年中に新しくされ、2005年からは、すべての路線において標準版の標識が採用される計画となっている。上海市の軌道交通誘導標識は、既に4回改正されているが、いまだ問題があるとされている。特に、徐家匯駅では14カ所の出入口があり、駅構内はまるで迷路のようになっており、迷ってしまう利用客が多い。そのため、今回の軌道交通誘導標識改正は徐家匯駅を最初に行い、徐々に他の駅へと展開していく。現時点では、5号線と建設中の線路は、既に標準版誘導標識を採用している。新誘導標識は白字で駅に入る方向を示し、黄色字で駅から外へ出る方向を示している。すべての内容を中国語と英語で併記するほか、誘導標識を構内の広告看板より大きくするなど、目立たせるための工夫がなされている。また、関係部門では、床に「床標」を作るといった構想もあり、駅に入って下を見れば、数種類の矢印によって出口や電車の方向が判別できるようにする。また、駅出口付近に駅を中心とした500メートル範囲の地区地図が設置される。

最新の地下鉄整備進捗状況

2004年、新列車の投入に伴い、ラッシュ時の列車発車間隔が大幅に短縮され、同年9月には1号線が3分、2号線、3号線は4~5分に短縮された。また、上海市の軌道交通建設投資額が、2003年1年間で新記録の89.9億元に達し、総投資額の40.6%を占めた。2004年は、政府によるマクロコントロール政策が軌道交通の工事にも影響を及ぼしたが、重要工事の進行は保証されている。関連部門からの発表によると、軌道交通1号線の北延伸区間(上海駅~泰和路)が2004年12月から運行開始、軌道交通2号線の西延伸区間の駅主体構造物が建設中、軌道交通3号線(明珠線)の北延伸区間の管線移転完了、軌道交通4号線の線路敷設は延31キロに達しているということである。他の各軌道交通路線も、計画通り進行している。



軌道交通7号線



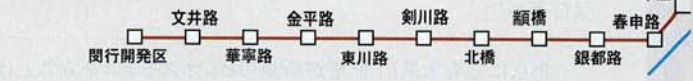
軌道交通2号線



軌道交通9号線



軌道交通5号線



軌道交通1号線

軌道交通3号線

軌道交通6号線

軌道交通8号線

軌道交通4号線

浦東鐵路
(8月着工)

空港リニア
(磁浮列車)線



■現在開通済みの1号、2号、3号線(明珠線)1期 運行時間

線路	起点	終点	始発時間		終電時間		運行間隔	
			上海駅行	上海駅発	上海駅行	上海駅発	月曜～金曜日	土曜・日曜日
地下鉄1号線	莘庄站	上海火車站	上海南站站 4:55	莘庄站 5:30	莘庄站 22:20		ピーク時/3分 通常時/7分 アイドルタイム/15分	15分
			上海駅発	莘庄・虹梅路行	莘庄行 22:15 虹梅路行 23:00		ピーク時/6分30秒 通常時/7分 アイドルタイム/15分	
地下鉄2号線	中山公園站	張江高科站	張江高科站 6:32 龍陽路 5:26 中山公園站 5:59		江湾鎮站方向 汶水東路 21:28	中山公園站 22:54 張江高科站 23:03	ピーク時/4~5分 通常時/8~9分 アイドルタイム/13分	
地下鉄3号線	漕河涇站	江湾鎮站	江湾鎮站方向 汶水東路 6:21		江湾鎮站方向 汶水東路 21:28			
			上海南站站方向 江湾鎮 6:30		上海南站站方向 江湾鎮 21:30			

住宅情報

HOUSING

軌道交通9号線 沿線の不動産事情

軌道交通9号線は、別名「申松線」といい、名前が示すように市内・徐匯区(申=上海の略称)と松江区を連結する、唯一の軌道交通線である。本来、松江大学城(上海市政府が企画する「一城九鎮」の内の一城)の建設に伴い企画された路線で、この建設が松江の九亭地区、松江新城、閔行の七宝地区における不動産業界の活性化に大きな影響を与えている。

九亭・泗涇地区は、比較的リーズナブルな戸建住宅とマンションが集中する地域となり、松江新城は、松江区の高級住宅エリアとして発展している。共に商業不動産の発展が著しく、将来的には、松江区域内の中央商务区になる見込みだ。七宝地区は、最近になって形成され始めた中産階層向け居住区である。これら地域の住宅価格は、申松線の企画建設によって大幅な値上がりを見せたものの、上海市不動産全体から見ると依然として低い水準となっている。九亭・泗涇地区の戸建住宅は、約200万~1,000万元/棟、マンションは約5,000~7,500元/㎡。松江新城でも、マンションが5,000~7,500元/㎡ほどで、少数だが戸建住宅も開発されている。七宝地区は、平均7,000元/㎡である。申松線が完成すれば、沿線の不動産価格はさらに大幅な値上がりが予想されている。

軌道交通9号線(申松線)は、全長37.59キロ。徐匯、閔行、松江の3つの区を通り、沿線には14の駅が設けられる。軌道交通の3号線と4号線(宜山路駅)、1号線(徐家匯駅)、7号線(東安路駅)とは、移動距離ゼロで乗り換え可能となる予定だ。現段階では松江区から着工しており、2007年に完成する予定である。



店舗情報

SHOP

店舗スペースの探し方 現状編

(文:CBRE 宮城 信彬氏)

周知の通り、現在、上海での店舗スペースは空きスペースが非常に少なく、立地条件の良い1Fスペース(路面、ビルインタイプ共に)を探そうとすると、ほとんど満室という状態である。ここ最近、外資系のアパレル/化粧品・嗜好品等の有名ブランドや、外食産業が次々上海に進出していることも、その主な原因の一つといえるだろう。恐らく、運良く良いスペースを見つけることができたテナントよりも、ずっと探し続けているというテナントの方が圧倒的に多いと思われる。

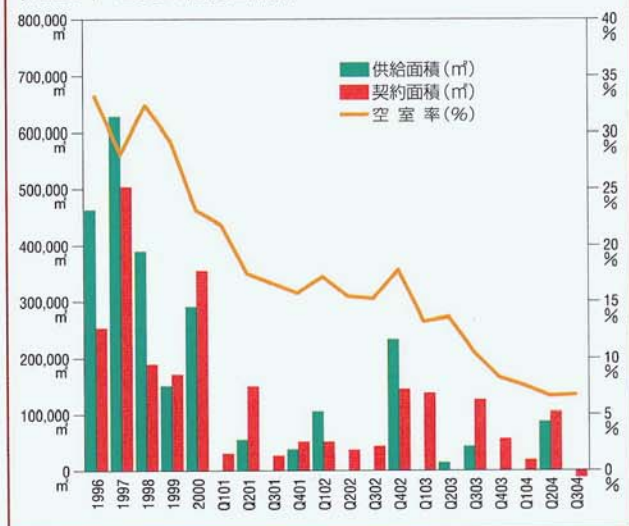
また、近年の一等地の特徴として挙げられるのだが、良いスペースを探し当てたとしても、貸主は最終的に区政府の意見を仰ぐ必要があるため、他の入居希望のテナントと天秤にかけられることになる。区政府は、街の活性化を図るため試行錯誤を繰り返しており、品質の良い著名ブランドを優先的に認めている感が否めない。店舗の種類によって、歓迎されるものとそうでないものがあり、それを見極めないと、いつまでたってもスペースを確保できないということになりかねない。例を挙げると、プライドル写真館、携帯電話ショップ、飲食店、各種ショールーム等の店舗については、現在、一等地での1Fスペース確保は、ほぼ不可能といってよいだろう。

逆に、歓迎されるとみられる店舗は、高品質で認知度が高い各種物販店だが、ユニークで新しいコンセプトのショップも、うまく貸主や区政府にアピールできれば、良いスペースを確保してもらえる可能性が高いといえる。同じショールームにしても、ただ単に商品を陳列しているだけのものよりは、趣向を凝らし、多くの人の興味を引くようなものが要求されている。

ここ数年、賃貸料は右肩上がりですり上昇しており、2004年度第3四半期までの統計では、1Fスペースの平均賃料はUS\$3.01/㎡/日となっている。しかし、淮海中路、南京西路の場合は約US\$5/㎡/日となっており、今後も少しずつ上がっていくことが予測される。



上海商業施設供給面積、契約面積および空室率 (1996年~2004年第3四半期)



オフィス情報 OFFICE オフィスビルディングリスト

エリア	名称	住所	フロア面積	階高	賃貸平均価格	空調&管理費	ビル内施設	駐車台数
長寧区	遠東国際広場 Far East Int'l Plaza	仙霞路 299号	1,296~ 1,500㎡	2.40m	US\$0.75 /㎡/日	US\$2.80 /㎡/月	売店、 ビジネスセンター ほか	400
長寧区	上海万都中心 Shanghai Maxdo Centre	兴业路 8号	1,711.90~ 2,313.02㎡	2.60~ 2.80m	US\$0.70~0.75 /㎡/日	US\$3.50 /㎡/月	レストラン、 ショッピングセンター ほか	400
長寧区	上海国際貿易中心 Shanghai Int'l Trade Centre	延安西路 2200号	1,442㎡	2.50m	US\$1.00 /㎡/日 (net)	US\$4.50 /㎡/月 (net)	レストラン、 ビジネスセンター、 スーパー ほか	260
長寧区	新虹橋中心大廈 New Town Center	娄山路 83号	1,534~ 1,620㎡	2.60~ 2.70m	US\$0.30~0.40 /㎡/日	US\$3.50 /㎡/月	レストラン、カフェ、 展示室 ほか	150
長寧区	上海世貿商城 Shanghai Mart	延安西路 2299号	2,000~ 2,300㎡	2.60m	US\$0.60~0.70 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	ビジネスセンター、 銀行、会議室 ほか	833
長寧区	虹橋上海城 City Centre of Shanghai	遵义路 100号	1,200~ 1,997㎡	2.40m	US\$0.55 /㎡/日	US\$3.00 /㎡/月	各種テナント	450
徐匯区	美羅大廈 Metro Tower	天钥橋路 30号	1,637㎡	2.50m	US\$0.65~0.70 /㎡/日	US\$3.65 /㎡/月	中国農業銀行 ほか	227
徐匯区	航新大廈 Hang Xin Building	中山南二路 1089号	1,273㎡	2.70m	US\$0.35~0.45 /㎡/日	RMB10~20 /㎡/月	会議室、 ビジネスセンター 食堂 ほか	150
静安区	上海商城 Shanghai Centre	南京西路 1376号	4,800㎡	2.60m	US\$1.00 /㎡/日	US\$3.90 /㎡/月	ジム、ビジネスセンター、 レストラン、ホテル ほか	400
静安区	上海嘉里中心 Shanghai Kerry Centre	南京西路 1515号	1,142~ 1,461㎡	2.50m	US\$0.80~0.85 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	銀行、ジム、 サービスアパートメント、 カフェ	280
静安区	梅龍鎮広場 Westgate Tower	南京西路 1038号	1,383~ 1,500㎡	2.40m	US\$0.85~0.90 /㎡/日	US\$3.65 /㎡/月	映画館、レストラン、 ショッピングモール ほか	330
静安区	中信泰富広場 CITIC Square	南京西路 1168号	1,564~ 1,966㎡	2.746m	US\$0.81~0.95 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	レストラン、 ショッピングモール カフェ ほか	378
静安区	恒隆広場 Plaza 66	南京西路 1266号	1,780㎡	2.70m (with raised floor)	US\$0.90~1.10 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	レストラン、 ショッピングモール ほか	525
静安区	南証大廈 Nan Zheng Plaza	南京西路 580号	1,576~ 2,233㎡	2.50m	US\$0.50~0.60 /㎡/日	US\$3.20 /㎡/月	中国銀行 ほか	300
静安区	中欣大廈 United Plaza	南京西路 1468号	1,404.38~ 1,585.38㎡	2.50m	US\$0.60~0.80 /㎡/日	US\$3.90 /㎡/月	レストラン、 ショッピングセンター ほか	264
盧湾区	中環広場 Shanghai Central Plaza	淮海中路 381号	1,350~ 1,510㎡	2.65m	US\$0.80~1.00 /㎡/日	US\$3.60 /㎡/月	レストラン、カフェ ほか	217
盧湾区	瑞安広場 Shui On Plaza	淮海中路 333号	2,500㎡	2.50m	US\$0.90~1.10 /㎡/日	US\$3.50 /㎡/月	レストラン、会議室、 ジム、太平洋百貨店 ほか	260
盧湾区	香港新世界大廈 Hong Kong New World Tower	淮海中路 1408号	1,653~ 1,978㎡	2.45~ 2.65m (slab to slab)	US\$0.75~1.00 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	各種テナント、ホテル ほか	326
盧湾区	上海広場 Shanghai Square	淮海中路 138号	860~ 1,266㎡	2.60m	US\$0.65~0.75 /㎡/日	US\$3.25 /㎡/月	レストラン、 ショッピングモール ほか	150
盧湾区	力宝広場 Lippo Plaza	淮海中路 222号	1,331㎡	2.60m	US\$0.80~0.85 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	レストラン、 ショッピングモール カフェ ほか	191

上海の商業地産市場

の商業地産市場
：商業地産市場

エリア	名称	住所	フロア面積	階高	賃貸平均価格	空調&管理費	ビル内施設	駐車台数
盧湾区	大上海時代広場 Shanghai Times Square	淮海中路 93号	623~ 1,251㎡	2.50~ 2.60m	US\$0.80 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	レストラン、 ショッピングモール、 ジム ほか	332
黄浦区	仙樂斯 Cino's Plaza	南京西路 388号	2,200~ 2,300㎡	2.60m	US\$0.65~0.70 /㎡/日	US\$3.50 /㎡/月	ショッピングアーケード、 レストラン ほか	318
黄浦区	外灘中心 Bund Centre	延安东路 222号	1,100~ 2,200㎡	2.63~ 2.67m	US\$1.20 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	各種テナント、 サービス式アパートメント ほか	499
黄浦区	来福士広場 Raffles City Shanghai	西藏中路 268号	2,198.89㎡	2.70m (+150mm raised floor)	US\$1.20 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	ショッピングモール、 レストラン ほか	513
黄浦区	金融広場 Finance Square	九江路 333号	1,084㎡	3.00m	US\$0.80 /㎡/日	US\$3.00 /㎡/月	交通銀行、工商銀行 ほか	88
黄浦区	金陵海欣大廈 Jinling Haixin Building	福州路 666号	1,200㎡	2.60m	US\$0.45~0.58 /㎡/日	US\$2.65 /㎡/月	多機能会議室、食堂、 ショッピングモール ほか	130
黄浦区	永新広場 Novel Plaza	南京东路 268号	957㎡	2.50m	US\$0.60~0.65 /㎡/日	US\$3.50 /㎡/月	チケットオフィス ほか	63
黄浦区	中区広場 Central Plaza	黄陂北路 22号	1,653㎡	2.50m	US\$0.60 /㎡/日	US\$3.30 /㎡/月	銀行、レストラン、 カフェ ほか	171
黄浦区	港陸広場 Harbour Ring Plaza	西藏中路 18号	800~ 1,500㎡	2.50m	US\$0.70 /㎡/日	US\$3.20 /㎡/月	レストラン、 スタッフ食堂 ほか	151
黄浦区	港泰広場 Gang Tai Plaza	延安东路 700号	941~ 2,158㎡	2.40~ 2.50m	US\$0.40~0.46 /㎡/日	US\$3.00 /㎡/月	多機能会議室、 スタッフ食堂 ほか	200
浦東新区	金茂大廈 Jinmao Building	世紀大道 88号	2,358~ 2,711㎡	2.70m	US\$1.10 /㎡/日	US\$4.50 /㎡/月	ホテル、フードコート、 スタッフ食堂、銀行 ほか	800
浦東新区	中銀大廈 Bank of China Tower	銀城路 200号	930~ 2,200㎡	2.60m	US\$1.00~1.20 /㎡/日	US\$3.90 /㎡/月	金融センター、 スタッフ食堂 ほか	340
浦東新区	匯豐大廈 HSBC Tower	銀城东路 101号	1,499 (N) ㎡	2.70m	US\$1.70~1.90 /㎡/日	US\$5.40 /㎡/月	食堂、スーパー、 チケットオフィス、 郵便局、銀行 ほか	420
浦東新区	上海証券大廈 Shanghai Stock Exchange Building	浦東南路 528号	1,240~ 4,410㎡	2.75m	US\$0.70 /㎡/日	US\$3.20 /㎡/月	レストラン、食堂、銀行、 多機能会議室 ほか	225
浦東新区	震旦国際大樓 Aurora Plaza	复成路 99号	2,500㎡	2.70m	US\$0.90~1.00 /㎡/日	US\$3.90 /㎡/月	会議センター、 レストラン、 ビジネスセンター ほか	307
浦東新区	上海信息大廈 Shanghai Information Tower	世紀大道 211号	1,932~ 2,223㎡	2.70m	US\$0.75 /㎡/日	US\$4.50 /㎡/月	通信商品展示センター 会議室、食堂 ほか	220
浦東新区	湯臣金融大廈 Tomson Int'l Commercial Building	東方路 710号	1,500㎡	2.60~ 2.80m	US\$0.40 /㎡/日	US\$1.20 /㎡/月	ビジネスセンター、 ホテル、食堂 ほか	181
浦東新区	船舶大廈 Marine Tower	浦东大道 1号	1,800㎡	2.60m	US\$0.55 /㎡/日	US\$3.00 /㎡/月	銀行、レストラン ほか	180
浦東新区	浦項商務広場 POS Plaza	浦电路 480号	1,900㎡	2.71m	US\$0.60~0.80 /㎡/日	US\$3.50 /㎡/月	ショッピングモール、 レストラン、 ビジネスセンター ほか	793
浦東新区	新上海国際大廈 New Shanghai Int'l Tower	浦城南路 360号	1,450~ 1,500㎡	2.65m	US\$0.50 /㎡/日	US\$2.50 /㎡/月	銀行、レストラン、 食堂 ほか	250

マクロ調整後の 工業開発区： 適者生存へ

政府によるマクロコントロール政策の実施に合わせ、国土資源部は2004年初め、全国の各土地資源部門に対して「国务院の緊急通知を徹底するための土地管理厳格化に関する通知」を発した。これにより、上海における工業開発区用地の許可も審査が厳しくなるため、工業開発区の土地で未処理のものは、全て審査・許可が暫時停止された。これは、2003年初めに高級一戸建住宅用地の審査・許可が暫時停止されたのに続く土地管理厳格化措置で、土地市場の秩序規範化に効果を発揮する。

また金融分野でも、デベロッパーへの融資制限政策が発表され、デベロッパーには自己資金の割合が35%以上であることが要求されている。土地と融資は、デベロッパー発展のための2大基礎であるため、同時に起こった2つの打撃は、多くの中小デベロッパーにとってまさに「踏んんだり蹴ったり」である。見方を変えれば、ここ数年、多くのデベロッパーが協議などを通じて土地を獲得し、その土地を担保として銀行から融資を受け、不動産開発で暴利を得る、という開発モデルが、終焉を迎えるのも近いといえるだろう。低レベルのデベロッパーを淘汰し、適者生存の原理で、不動産開発分野の整理が図られる見込みだ。

工業開発区の土地引締措置が行われても、内外資本による上海の工業開発区への投資熱に影響はないようだ。最近発表された上海工業発展報告によれば、上海市は先進製造業の重要拠点となることを目指している。今後2年以内に、工業総額200億元以上の同市の工業開発区は8カ所から15カ所にまで増える。また、市級以上の工業開発区を、現在の39億元/平方キロから、2006年には44億元/平方キロに高める。業界関係者は、上海の工業開発区はグローバル企業の主要拠点の移転を引き受ける役割を果たし得ることから、世界の工業企業から注目を受け続けるに違いないと見ている。

上海市の地方基準である『工業開発区建設規範』がまもなく公布される。これは国内初の工業開発区基準であり、上海の工業開発区建設は「基準」時代を迎えることになる。「基準」の背景には工業開発区発展モデルの改革があり、工業開発区は、これまでのように行政ランクで分けられるのではなく、これ以後、規模、土地利用、基礎施設、ビジネス環境などの要素が指標となる。例えば、規模の大小では、面積10平方キロ以上であれば大型開発区、3平方キロ以下であれば小型開発区、中間が



中型開発区となる。これらの指標は、工業開発区の今後の競争要素ともなり、また、社会各界が評価するうえでの重要な根拠ともなる。

マクロ調整後、工場分野では大規模デベロッパーが一部の小規模デベロッパーを吸収し、さらに大きくなって集約化が実現されるだろう。工業開発区も、かつての市場経済実験地から産業集中地に発展し、中国のさらなる工業化および都市化の過程で、より大きな役割を果たすことになる。