

【研究ノート】

中国深圳の人材向け住宅優遇政策に関する考察

彭 雪

中国経済経営研究

第8巻第1号

[通巻15号]

2024年5月

〈別刷〉

【研究ノート】

中国深圳の人材¹向け住宅優遇政策に関する考察

彭 雪

【キーワード】：人材、住宅優遇政策、公共住宅、深圳、創造都市

【JEL 分類番号】：R31 J18 I38

1. はじめに

住宅は身の安全を確保するための場所であり、生活に一定のクオリティをもたらす空間でもある。さらに、住宅は資産としての性格も持っている。住宅価格が急速に上昇する中国の都市では、購入が可能な住宅を手に入れられるか否かが、人材にとって就職地の選択の際における大きな要因の一つとなっている。深圳をはじめ、中国の都市では居住のコストが特に大きいため、高度人材向けの様々な住宅優遇措置が出されている。住宅保障政策は、人材戦略の成功の鍵であるといっても過言ではない。

深圳はまだ小さな漁村であった1978年から、40年余りをかけて科学技術・経済・都市化等の面で著しく発展し、世界に誇る創造都市²にまで成長した。深圳は現在の中国における最もイノベーション力のある都市であり（科技部中国科技信息研究所、2023）、世界的にも経済競争力及び持続可能な競争力を持つ都市の9位に位置づけられている（Ni et al., 2021）。その高度成長には、人材による貢献が不可欠であった。深圳の人材に向けた多様な優遇政策の中でも、手厚い住宅優遇政策は特に注目を浴びている。

深圳の住宅産業の発展や全体の公共住宅政策

については、数多くの既存研究があるものの、人材住宅優遇政策に絞った研究は少ない。本稿は深圳の人材住宅優遇政策に焦点を当て、その内容・特徴を分析したうえで、その中から創造都市への有益な示唆を抽出する。また、深圳に対する政策提言も行う。本稿の成果により、創造都市の人材住宅政策に関する事例研究の充実化を図ることができる。

本稿の第2節では深圳の人材住宅優遇政策の背景について論じる。第3節では政策の内容を紹介する。第4節では深圳の施策の特徴をまとめる。第5節では結論をまとめ、ほかの創造都市への示唆についても論じる。

2. 深圳の人材住宅優遇政策実施の背景

2.1 深圳の住宅価格高騰

人材住宅優遇政策とは、人材に住居支援を提供する措置を指す。住宅価格が急上昇するなか、住宅支援を提供することによって、住民の居住スペースの負担能力が低下する問題を軽減するための施策である。

1998年、中国では住宅市場化配分制度が全面的に実施されて以来、住宅価格は高騰し続けてきた。深圳では1998年から2021年までの間に、商品住宅の平均販売価格が1平方メートルあたり5,191元から61,273元へと増加し11.8倍となった。それに対して、同じ期間の深圳の常住世帯の可処分所得は1,601.16元から5,903.94元と、3.7倍までしか増加してい

1 本稿で用いる「人材」とは、高学歴かつ高い技能やスキルを持つ労働者を指し、一般的かつ汎用的な労働者とは区別される。

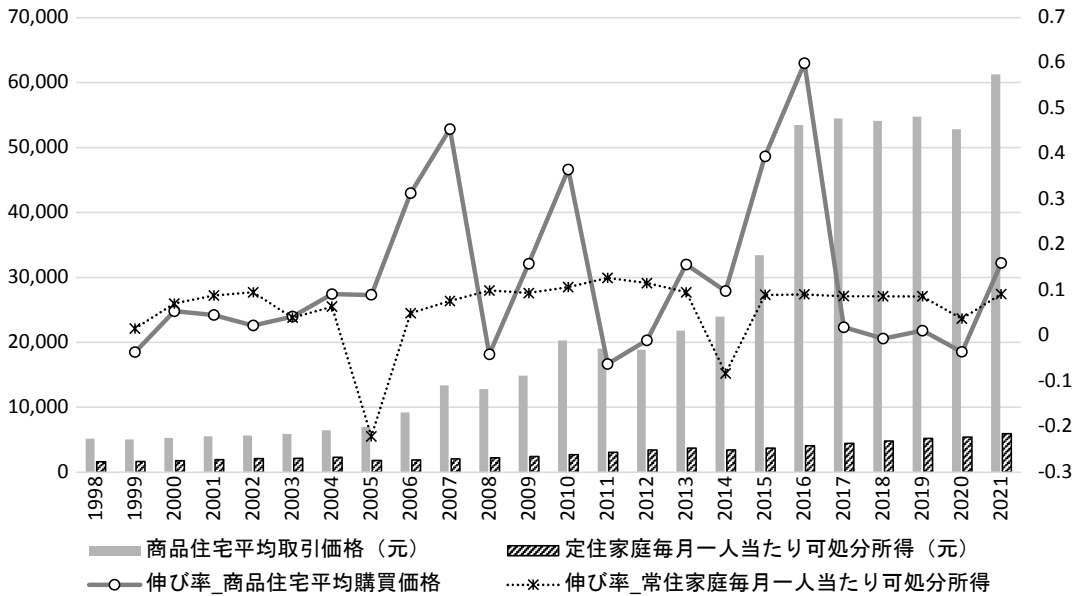
2 「創造都市」とは、リチャード・フロリダ(2009)が提唱した「クリエイティブ都市」のことを指す。

ない（深圳市統計局 & 国家統計局深圳調査隊、2022）。住宅価格の上昇速度は、所得が増加する速度をはるかに上回っていることがわかる。また、住宅価格所得比から見ても、2013年には深圳の約8割の世帯が住宅価格を負担できな

くなっている（梁・呉、2015）。

上述の状況から、高騰する住宅価格により、都市の人材流出や成長能力低下が懸念された（陳・胡・洪、2020；朱・孫、2022）。

図1. 各年度の商品住宅平均取引価格と一人当たり可処分所得及びその伸び率



出所：（深圳市統計局 & 国家統計局深圳調査隊、2022）

2.2 住宅価格による人材定住の影響

一般的には、都市の高額な住宅価格は人々の定住意欲を減退させる影響があると考えられる（Rabe & Taylor, 2012；Chen et al., 2020）。一方、住宅価格と定住の意欲はU字型の関係にあると主張する研究もある。そこでは、住宅価格が上昇することによって人々の定住意欲はいったん低下するものの、価格が一定の閾値に達すると、定住意欲が再び上昇する傾向があるとされている（Lin & Zhu, 2022）。

中国に関する実証研究の結論は上述のように分かれている。その原因は、研究対象が異なることにある。Chen et al. (2020) は都市に居住している農村戸籍者について、高い住宅価格に

よる生活コストの上昇が移住・定住意欲を低下させることを発見した。Lin and Zhu (2022) は農村戸籍者にとどまらず、都市住民も含めた研究を行った。研究対象の一部は大都市の住宅を資産価値の向上（少なくとも価値の維持）の手段と見なしており、住宅価格が高いほど、その都市に移住・定住する意欲は高まることを見出された。

都市が誘致したいと考えている高学歴かつ高い技能やスキルを持つ労働者、つまり人材の中には、新社会人や若者など、現状において経済力のそれほど高くない者も多い。人材誘致に向け、深圳は住宅価格の高騰による不利な影響を抑制し、住宅優遇政策を実施する必要性が高い。

2.3 深圳の人材認定分類

深圳の人材認定基準は中国都市の中で最も整備されている。深圳の住宅優遇政策は、市の人材分類認定基準と密接に関連している。

高度人材については、深圳において国内と海外の二つのカテゴリーに分けられて基準が定められている。国内高度人材の認定基準は2008年に初めて公表され、人材を国家級・地方級及び後備級リーダー人材の三つのレベルに分けたものである。海外高度人材の基準は2011年に初めて策定され、人材をA級・B級・C級という三つのレベルに分けたものである。国内と海外各自の三つのレベルの人材は、優遇措置において対応関係を持つ。また、その中でも特に優秀な人材は「傑出人材」と称され、最も厚遇される³。最初版の政策が発表された後、国内外の人材の認定基準は実施状況によって、それぞれ複数回更新されてきた。

一般人材については、深圳の政策文書の中で「中初級人材」と呼ばれており、非高度人材のことを指す。これは学歴・技術(職称レベル)・

技能(技師レベル)などに基づいて定められる、最も多数を占める人材グループである。彼らは、2016年の『深圳市戸籍転入若干規定』⁴に基づき、承認制またはポイント制のもとで深圳戸籍を取得可能である。承認制の最低基準は「大専卒+35歳以下」、または「大卒+45歳以下」と設定されている。承認制の基準に達していない場合は、ポイント制に基づき、高いポイントを保持する者は深圳戸籍を申請する資格が得られる。2021年版の『深圳市戸籍転入若干規定』⁵では、承認制の最低基準を「大専卒+35歳以下+中級専門技術資格」、または「大卒+35歳以下」と、以前より高い基準に設定された。政府の審査により、年間の戸籍者を受け入れ人数と人の能力は管理されている。新市民(深圳戸籍を新しく手に入れた市民)や若者たちは深圳で家賃や生活一時補助金、公共賃貸住宅、共有所有権住宅など優遇政策を享受することが可能であるが、その必須条件は深圳戸籍を持っていることである。

3. 深圳の人材住宅優遇措置の内容

現在、深圳の人材住宅優遇措置には、実物の住宅(「実物供給」という)や金銭的な補助金(「貨幣補助」という)の2種類がある。

3.1 実物供給

(1) 2023年からの新体系

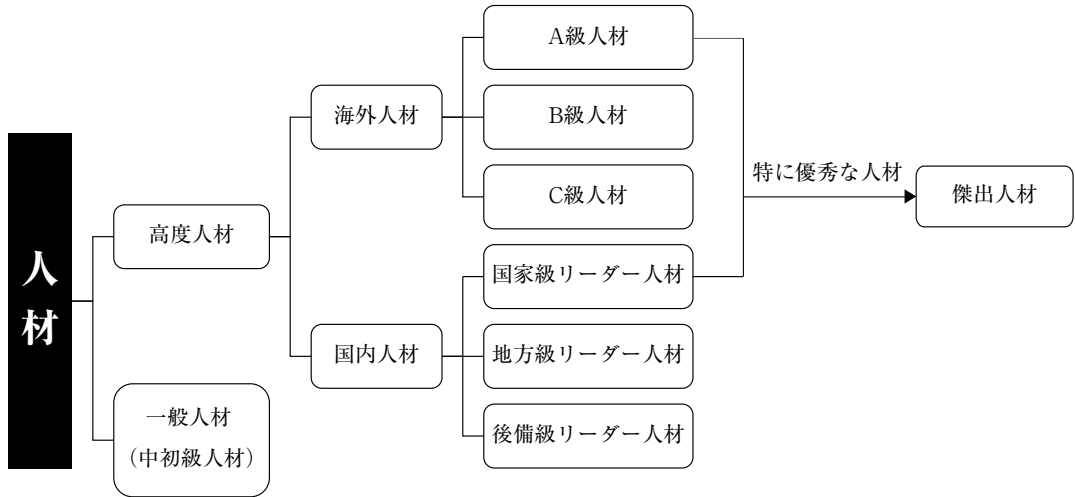
2020年の『中国国民経済と社会発展第14次五カ年(2021-2025年) 計画と2035年までの長期目標綱要』により、「保障型賃貸住宅+共有所有権住宅+公共賃貸住宅」の公共住宅実物供給の体系が提案された。国家の刺激策を活用するために、深圳は近年、住宅保障体系を少しずつ調整してきた。2023年8月1日からは

4 深圳市政府により2016年8月8日に発布された。文章番号は(深府[2016]59号)である。

5 深圳市発展と改革委員会が2021年5月25日に発布した『深圳市戸籍転入若干規定(意見募集稿)』である。現在も実施されている。

3 学术界や芸術界、スポーツ界などでの優秀人材は、それぞれの分野での貢献によって、国内および海外人材の各レベルに振り分けられる。海外人材の学术界においての認定基準の一部の例を挙げる。①ノーベル賞受賞者(物理学、化学、生理学または医学、経済学賞)や特定の国家級学術機構のフェロー(中国の場合は中国科学院・中国工程院院士)である者は「傑出人材」の基準に適合する。②海外の世界的に有名な大学の学長または副学長を務めたことがある者や、国際的に著名な学術団体の会長または副会長を務めたことがある者などは「海外A類人材」の基準に適合する。③海外の名門大学で教授または准教授を務めたことのある者や、5年以内にJournal Citation Reports(JCR) Q1かQ2の学術ジャーナルの編集長または副編集長を務めたことのある者などは「海外B類人材」の基準に適合する。④海外の名門大学で助教授を務めたことのある者や、5年以内に海外の名門大学で博士学位を取得したかつ深圳の雇用側と3年以上の労働契約を締結している者などは海外C類人材の基準に適合する。国内人材の国家級・地方級及び後備級リーダー人材の認定基準は、それぞれ海外人材のA級・B級及びC級に相当する。

図2. 深圳における人材の分類



出所：筆者作成。

保障型賃貸住宅⁶・共有所有権住宅⁷・公共賃貸住宅⁸の各自の管理弁法が施行され、新体系が正式に導入された。それぞれどのようなものか以下に説明する。

①保障型賃貸住宅は、人材の賃貸住宅へのニーズに向けて提供される住宅である。供給対象は主に住居を持っていない新市民、若者と各種の人材である。政府が土地・財政・金融などの支援策を実施し、多数の主体により投資・建設・供給される。小面積のアパート型住宅を主にして、政府による指導価格で提供され、新市民などの一時的の住宅難への解決策となる。建

築面積は主に70平方メートル以下で、家賃は相場の6割近くである。人材の認定条件を満たし、かつ社会保険に入っていれば、戸籍を問わず申請できる。

②共有所有権住宅は、市民の住宅の購入ニーズに応えるものであり、政府と個人の出資分に応じて、所有権の割合を共同で持つ住宅である。主な供給対象は一定の経済能力があるが、商品住宅を購入することがまだ難しい、深圳戸籍を持つ市民である。深圳戸籍を持っていない市民については、政府は財政状況と住宅需給状況を考慮したうえで、段階的に彼らを公共住宅供給の対象として取り入れる予定である。利用面積の基準について、3人以下の世帯は約65平方メートル、4人以上の世帯は約85平方メートルである。一世帯の人数は、申請基準を満たした申請人及び共同申請人を合計した人数である。販売価格は相場価格の5割近くとなる。

③公共賃貸住宅は生活保護世帯や公的サービス業⁹に就く者を対象に提供される賃貸住宅で

6 中国語では「保障性租賃住房」という。深圳市政府は2023年6月7日に『深圳市保障性租賃住房管理弁法』（市政府令第353号 2023年8月1日施行）を發布した。

7 中国語では「共有產權住房」という。深圳市政府は2023年6月7日に『深圳市共有產權住房管理弁法』（市政府令第354号 2023年8月1日施行）を發布した。

8 中国語では「公共租賃住宅」という。深圳市政府は2023年6月7日に『深圳市公共租賃住房管理弁法』（市政府令第352号 2023年8月1日施行）を發布した。

9 バス運転手や道路清掃人、公共緑地の維持・管理などを含む公的サービス業を指す。

ある。一定の収入以下で深圳戸籍を持ち、かつ一定期間（1年か3年）以上の社会保険の納付が入居の条件である。賃貸でのみ利用が許されている。利用面積の基準について、1人世帯は35平方メートル以下、2人世帯は50平方メートル以下、3人世帯は60平方メートル以下である。70平方メートル以上の公共賃貸住宅は優先的に5人以上の世帯に向けて提供されるが、4人世帯にも提供されることがある。

生活保護世帯などの貧困世帯に向けて、相場の家賃の（以前の1割からさらに下げられ）3%で提供される。人材が利用する場合は、相場の3割程度の家賃で利用できる。

(2) 2018年～2022年の旧体系

深圳の公共住宅の実物供給について、2018年から2022年までは人材住宅・安居型商品住宅・公共賃貸住宅の3種類があった。新体系に移行していく過渡期では、契約済みの住宅には引き続き旧政策が適用されている。

上述の3種類は、それぞれ当該年度の住宅供給戸数の総数の2割程度になるよう計画されており、「人材住宅+安居型商品住宅+公共賃貸住宅」¹⁰という公共住宅実物供給体系が構成されていた。それぞれどのようなものか以下に説明する。

①人才住宅は、深圳の人材基準を満たした者を対象に提供される公共住宅である。賃貸と購買のどちらも可能である。

一般人材に向けた人材住宅は建築面積が90平方メートル以下で、価格が相場の6割程度である。深圳に認定された高度人材にはより手厚い優遇措置が提供される。なかでも、「傑出人材」は10年間、建築面積200平方メートル前後の家賃免除住宅に入居できる。また、深圳で10年間常勤の勤務を経て顕著な貢献をし、かつ深圳戸籍を持った場合、その住宅の所有権を取得するか、1,000万元の住宅購入補助金を受給するかが選択できる。他の高度人材について

は、最大150平方メートルの住宅に最長3年間無料で入居することができる。面積の基準は、国家級リーダー人材は150平方メートル以下、地方級は100平方メートル以下、後備級は80平方メートル以下である。なお、国家級人材には深圳戸籍を持つことが要求されないものの、地方級と後備級人材には深圳戸籍を持つことが必須条件となる。

②安居型商品住宅は、政府の支援によって低所得層の市民や人材に手頃な価格で提供される住宅である。これらの住宅は一般の住宅市場で販売される私の商品住宅（分譲住宅）と同様に取引されるが、政府の特典政策に基づいて販売価格、再販要件、面積、及び購入資格などが制限される公共住宅の一種である。資産が限度額を超えていない、かつ深圳戸籍を持つ者を対象としている。建築面積は主に70平方メートル以下である。購入者が支払う価格は相場の50%程度に設定されている。

一般市民は、購入できる安居型住宅の広さは条件を満たす世帯の人数で決められる。3人以下の世帯は最大65平方メートル、4人以上の世帯は最大85平方メートルの住宅を購入可能である。ただし、申請者人数が安居型商品住宅の供給数より大幅に上回ったため、資格を満たした申請者を候補者リストに登録し、順番待ちとする制度を運用している。2023年4月9日時点で、候補者リストは187,587世帯に達している。市の公共住宅の提供実情と計画に照らし合わせると、待ち時間は11～13年程度となる。

高度人材は安居型商品住宅を購入する際に、90平方メートル以下の住宅を世帯人数に関係なく申請でき、さらに候補者リストに入らず優先的に住宅を選択・購入することができる。

③公共賃貸住宅は、生活保護世帯などの貧困世帯に向けて提供される賃貸住宅である。相場の家賃の1割で提供されている。

人材が利用する場合、相場の3割程度の家賃が適応される。（生活保護世帯や生活保護に近い貧困世帯に向けた家賃は、相場の1割程度となる。）2023年4月9日時点で、候補者リスト

10 残りの4割は完全に市場によって提供される「商品住宅」である。

は422, 895世帯に達しており、待ち時間は約25~30年とかなりの長期間となる。

3.2 貨幣補助

(1) 住宅賃貸補助

高度人材は上述の家賃免除住宅の代わりに、賃貸補助金を受給する選択肢もある。その賃貸補助金は、国家級リーダー人材は4, 800元/月、地方級人材は3, 200元/月、後備級人材は2, 560元/月を基準に最大3年間給付される。

一般人材については、2010年から、新しく深圳戸籍を取得する者に対して家賃と生活一時補助金が提供されている。補助金の基準は、2016年からは一人につき大卒者1.5万元・修士2.5万元・博士3万元となった。しかし、2021年9月1日以降、大卒者と修士向けの一時補助金が取り消され、博士が一人10万元を受給するように変更された。

(2) 住宅購入補助金

住宅には、住居機能に加えて資産としての性格が強くあり、持ち主の社会的地位や社会的認知に重要な影響を与える（朱・孫、2022）。深圳では、人材の持ち家に対するニーズを満たすために、購入補助金のオプションも提供している。国家級リーダー人材には、一人当たり年間最大15万元、地方級人材には10万元、後備級人材には8万元の補助金が、合わせて5年間提供される。補助金額は、人材の雇用機構が限度内で決定し、深圳市政府がその金額を提供するほか、雇用機関も同額の補助金を提供することが求められる。同時に、購入補助金に申し込んだ住宅の所有権は、初回の交付を受けた日から10年間以内は転売できない。また、家賃免除住宅・賃貸補助金と購入補助金を重複して利用することはできない。例えば、購入補助金を受取る資格を得る場合、過去に賃貸補助金を受け取ったことがあれば、購入補助金からその受け取った分を差し引いた金額が支給される。家賃免除住宅に入居したことがある場合は、公共賃貸住宅の賃貸料基準に従い、購入補助金からその居住月数分が差し引かれる。

(3) 奨励補助金

上記の家賃免除住宅や賃貸・購入補助金のほか、深圳は人材に向けた奨励補助金という選択肢も提供している。傑出人材には600万元の奨励補助金（年間120万元、合計5年間）が受給される。国家級リーダー人材と海外A級人材には300万元（年間60万元、合計5年間）、地方級と海外B級人材には200万元（年間40万元、合計5年間）、後備級と海外C級人材には160万元（年間32万元、合計5年間）が支給される。この奨励補助金も、家賃免除住宅や賃貸・購入補助金と重複して利用することはできない。

4. 深圳の人材住宅優遇政策の特徴

4.1 公共住宅の供給不足

深圳においては、人材住宅政策の基盤である公共住宅の供給が不足している。深圳の人材住宅優遇政策は、公共住宅の総数が少ないなかで実施されているため、政策のための基盤が弱いことに注意が必要である。2010年から2018年までの間に、合わせて14.21万戸の住宅を人材向けに売却・賃貸し、42万人以上がその恩恵を受けた（各年度の『深圳市安居工程年度計画』により筆者が推測・計算）。現金による補助については政策実施以来2020年まで44.85億元が給付され、おおよそ40万人が優遇された。大きな進歩は見られるものの、663万人以上の人材の数から見ればまだ不十分であるといえる（深圳商報、2022）。

公共住宅の供給不足は、深圳の住宅保障が直面している大きな問題である。ストックについては、深圳には2021年に1, 129万戸、建築面積6.21億平方メートルの住宅がある。同年、深圳の一世帯あたりの人口は2.64人であり、常住人口1768.16万人を基に計算すると、一世帯当たりの住宅戸数は1.69戸、一人当たりの住宅面積は35.12平方メートルである。このように住宅のストックでいえば住民の居住ニーズを満たすことができるはずであるが、実際には構造的な住宅不足問題が存在している。周辺施設や

住宅機能の健全な商品住宅や公共住宅の数量（商品住宅は189万戸、公共住宅は55万戸）はわずか21.6%しかない。これにより、周辺施設の不足や住宅機能の不備が多くの住宅で問題となっている（城中村の私有住宅は577万戸、寮は192万戸、企業所有住宅・城中村の共同所有住宅等のその他の住宅は約116万戸）（深圳市政府、2021）。都市の住宅保障に関わる政府の責任は依然として大きなものである。それに反して、公共住宅は住宅総量のわずか4.9%しかなく、常住世帯数の8.2%しかカバーできていない。

供給の予定から見ると、公共住宅不足の状況は徐々に改善する見込みである。深圳の2018年の『住宅制度改革を深化させ、多主体による供給と多ルートによる保障、かつ賃購並挙的住宅供給と保障体系の建設を加速させるに関する意見』¹¹（『意見』と略称）によると、2035年までに安居型商品住宅・人材住宅・公共賃貸住宅を含む公共住宅を100万戸以上新築することが計画されている。詳細な目標として、2018年から2020年までに公共住宅の新築数は25万戸以上と設定されている。即ち、年間平均で約5万～8万戸が新築される予定である。深圳の2011年から2021年までの常住人口は平均で年間64.52万人増加しており、前述の一世帯あたりの人口（2.64人）で概算すれば、公共住宅の新築数は人口増加量の20%～33%をカバーできるようになる。公共住宅に住む世帯が総人口に占める割合の向上は徐々に改善していく見込みである。

4.2 公共住宅供給に向けての多様な措置

深圳は限られた建設用地資源の制約の中、多様な措置を講じて、公共住宅の供給を増やす努力をしている。そのうち、特に以下の四点に注

目すべきである。

第一に、深圳は土地の地価を下げて、その分公共住宅の価格を安くしている点である。中国の土地は国有または農民集団所有などの公有制であるため、市場で取引できるのは土地の使用権のみである。さらに、都市部の土地の使用権の供給量や価格、取引方法等は各級の地方政府が法律に基づいてコントロールされている。深圳においては公共住宅を建設する場合、地方政府は土地の使用権を安く、あるいは無償で不動産開発企業に提供する。その代わりに、企業により市民への住宅販売或いは賃貸価格には上限が設けられる。深圳の方法は地方政府が土地を保有するという中国独自のパターンだと言える。

第二に、深圳は早くから都市再生、土地整備などのプロジェクトで、土地を公共住宅建設に投入することを模索してきた点である。2016年に公表された『深圳市都市再生プロジェクト保障性住宅配建規定』¹²では、建て替え型都市再生プロジェクトにおいて、一定比率の建築面積を公共住宅用に提供すること（「配建」という）が義務付けられている。その比率は立地や公共住宅の種類によって異なり、5%・8%・12%などに分かれている。また、元は鉄道駅周辺用地、工業・倉庫用地、都市公共施設用地であった場所を住宅用地に転換する場合は、公共住宅の「配建」比率が基準値より3%～8%上昇する。「配建」の公共住宅は政府により買い戻され、所有権も政府に属するものである。

第三に、2020年には『深圳市住宅制度改革を実施させ、住宅用地の供給を加速させるための暫定的規定』¹³が制定され、公共住宅建設用地の供給チャネルをさらに増加させた点である。これには、土地の徴収補償手続きが未完了の用地、譲渡手続きが未完了の用地、譲渡され

11 中国語名は『關於深化住宅制度改革 加快建立多主体供給 多渠道保障 租購並舉的住宅供給与保障体系的意見』である。深圳市政府により2018年7月27日に策定、8月9日に発布された。文書番号は（深府規〔2018〕13号）である。

12 政策の中国語名は『深圳市城市更新項目保障性住房配建比例暫行規定』（深規土〔2010〕843号）である。深圳市規画和国土資源委員会により2010年12月22日に発布・施行された。施行期間は発布日から3年以内である。

たが建設されていない用地、行政機関や国有企業の用地、都市公共施設の用地、鉄道駅周辺用地等、開発の予定がある土地などに公共住宅を提供することを義務づけるものである。さらに、公共住宅用地価格を引き下げたり、土地使用権を（競売ではなく）協議で譲渡したり、開発許可の手続きを加速するなどによって、更なる用地供給の強化を図ったものである。

第四に、城中村の数多くの私有住宅を公共住宅として賃貸に出すよう促進するために、政府が指定した少数の国有企業（市の国有企業「安居微棠」や南山区の国有企業「深匯通」など）は、私有住宅を所有者から借上げ、まとめて公共賃貸住宅として管理・運営している点である。運営企業は政府の補助金を受け、住宅の所有者に一定の賃料を支払い、市民に賃貸住宅を提供している。深圳の住宅のストックの半数以上を占める城中村住宅が特に施策対象とされている。もともとこれらの住宅は多数の労働者に住む場所を提供しているものの、住環境の劣化が懸念されている。運営機構の一括管理により、住宅や周辺施設・環境の品質向上、契約をめぐる紛争の防止などが容易になり、借主の居住の安定をよりよく保障できるようになった。

4.3 公共住宅需要側の総合的な管理

(1) 人材の定住を奨励と人材への公共住宅の確保

深圳の人材の住宅需要を管理する上で重要なポイントの一つは、人材住宅政策において対象者に収入制限を設けていないことである。能力や業績などの条件を満たせば、人材は深圳で賃貸補助金や購入補助金を受給するか、または人材住宅や安居型商品住宅を購入・賃借することができる。しかし、ここで注意すべきことは、収入による制限はないものの、人材が深圳で商品住宅を所有することに関しては制限があるこ

とである。賃貸補助金の受領や、家賃免除住宅を使用する場合は、深圳で商品住宅を所有していないことが必要である。購入補助金を受領する場合は、深圳で所有している商品住宅が一户以下であることが条件となる。このような措置は、産業や科学技術を発展させる人材を選出することを目的としているために取られているものである。これらの人々の所得が高いほど、彼らの能力が高いことを示す間接的な証拠となり、都市が求める人材である可能性が高くなる。結果的に、深圳は収入（または見込み収入）が高い人材に対して住宅支援を提供し、彼らの公共住宅への需要を認める傾向がある。このような管理は、人材の定住コストを削減し、最終的な移住決定を促進することを目的としている。

公共住宅の需要の管理におけるもう一つのポイントは、人材の住宅賃貸のみならず、購入もサポートしていることである。住宅は単なる居住空間のみならず、資産として重要な投資チャネルでもあり、住民が経済発展成果を共有するための鍵となっている。さらに、人々の住民社会的地位観念・社会的承認・幸福感に影響を与えている（朱・孫、2022）。また中国では、住宅の所有状況が若者の結婚相手選びの機会にも大きな影響を与える。これらの考え方は、人々の住宅購入意欲や購入需要として表れている。このような状況に基づいて、深圳は住宅購入の支援策を人材住宅保障政策の中に取り入れている。例えば、傑出人材に提供される家賃免除住宅は、10年後に所有権が贈与される。そのほか、各級のリーダー人材に対して住宅購入補助金を提供している。さらに、時期によって経済適用型住宅・人材住宅・安居型商品住宅（住宅相場の販売価格の50%）・共有所有権住宅（土地譲渡時における住宅相場の販売価格の50%）など、さまざまなタイプの住宅について人材に購入支援を提供している。先進国で一般的な低所得層の居住権を保障する公共住宅政策と異なり、住宅の所有権の譲渡が含まれていることが深圳の特徴である。

13 政策の中国語名は『深圳市落實住房制度改革加快住房用地供給的暫行規定』（深規画資源規〔2020〕3号）である。2020年5月7日に深圳市規画と自然資源局により発布・施行された政策である。施行期間は発布日から3年以内である。

(2) 戸籍制度を通じた低所得層への公共住宅の制限

彭・戴 (2023) は、深圳政府がポイント制を通じて、戸籍のない住民を社会福祉保障に入れる人数を、その時の供給量の範囲内に収めるように制限しているという見解を述べた。住宅保障の面においても、深圳は承認制とポイント制に基づいて戸籍の取得資格を管理し、保障対象の人数を調整している。現在の基準では、常住人口の低所得者層の全員をカバーできていない。近年、深圳の住宅保障供給量は拡大しつつあるが、多くの戸籍を持たない低技能労働者は保護対象から除外されている。深圳において、承認制で戸籍を取得可能な大卒（専門学校卒を含む）以上の学歴を持つ者の常住人口に占める割合は2020年にはわずか28.8%であった（深圳市統計局・深圳市第七次全国人口普查領導小組弁公室、2021）。当該年度の深圳の戸籍人口の割合は3割未満であった。数多くの戸籍を持たない常住人口にとって、戸籍を取得することは非常に難しい。彼らは公共住宅をはじめ、教育・医療・就業・社会保険など複数の社会保障から除外されている。ここには、彼らが長期間深圳で生活しても、完全な市民権を得られないという深刻な社会問題が潜んでいる。

4.4 政策の実施評価に基づく継続的な改善

(1) 体系構成の変更

深圳における公共住宅の実物供給は、そのシステムを以下のように変化させてきた。

①2003年には、『深圳市機関事業單位住房分配貨幣化改革实施方案』¹⁴によって、深圳市の住宅実物供給が完全に止められ、市場化の配分システムに転換した。商品住宅の導入の同時に、廉価賃貸住宅と経済適用住宅を含む公共住宅体系も構築された。そのうち、廉価賃貸住宅は貧困世帯に向けて提供されるものであり、経済適

用住宅は低所得者層に向けて販売されると位置づけられた。

②2006年には、『深圳市住宅建設規画（2006-2010）』¹⁵によって、廉価賃貸住宅・公共賃貸住宅・経済適用住宅で公共住宅の体系が確立された。廉価賃貸住宅は貧困層向け、公共賃貸住宅は低所得者層の賃貸ニーズに応じたもの、経済適用住宅は低所得者層の購入ニーズに応じたものとしてそれぞれ位置づけられた。

③2010年には、深圳市委と深圳市政府により『人材安居工程の実施に関する決定』¹⁶が発表され、安居型商品住宅の概念がはじめて提唱された。2012年には、『深圳市住宅保障制度改革創新綱要』¹⁷により、経済適用住宅の供給が減少・停止され、安居型商品住宅の販売体系に向けて体系を変更することが明確化された。また、廉価賃貸住宅が公共賃貸住宅に統合されるようになった。人材は安居型商品住宅と公共賃貸住宅の提供対象の一種であった。

④その後、2018年に『意見』が発表され、人材住宅・安居型商品住宅・公共賃貸住宅の体系が新しく示された。人材住宅は個別のカテゴリーとして、価格や供給量などを単独で定められるようになった。

⑤2022年には『深圳市住宅發展第十四次五カ年規画』¹⁸が發布され、公共住宅の体系は公共賃貸住宅・保障型賃貸住宅・共有所有権住宅との構成となった。そのうち、公共賃貸住宅は貧困層向け、保障型賃貸住宅は中低所得層の賃貸ニーズに応じたもの、共有所有権住宅は中低所得層の購入ニーズに応じたものという位置づ

14 深圳市政府が2003年6月6日に發布された政策（深府〔2003〕104号）である。

15 政策の中国語名は『深圳市住房建設計画（2006-2010）』（深府〔2006〕216号）である。深圳市政府が2006年9月23日に發布された政策である。

16 政策の中国語名は『中共深圳市委 深圳市人民政府関与実施人材安居工程の決定』（深發〔2010〕5号）である。深圳市委と深圳市人民政府が2010年5月14日に發布した政策である。

17 深圳市政府は2012年12月26日に發布した政策（深府〔2012〕145号）である。

18 深圳住房と建設局、深圳市發展と改革委員会は2022年1月に發布した政策である。

けとされた。前述のように、2023年8月1日から、この三種類の公共住宅のそれぞれの管理弁法が施行された。

公共住宅体系を変更しつつも、深圳市政府は常に人材の住宅ニーズを施策重点の一つとしてきた。2008年の『深圳市高水準専門人材住宅解決方法（試行）』¹⁹の実施以来、多数の人材住宅に関する政策文書は政府当局ではなく、市政府または市委²⁰と市政府の連名により発布されてきた。人材の住宅ニーズは、公共住宅保障の体系中で重要な位置を占めてきた。人材の誘致が進むにつれて、人材分類などの政策が徐々に詳細化され、人材の具体的な住宅ニーズや政策の投入効果・問題なども徐々に明確になっている。公共住宅政策は人材管理政策に密接に関連しており、常に人材住宅を政策考案の重点に置いていることが分かる。

(2) 措置の改善

深圳は常に人材住宅政策の実施効果に基づき、具体的措置を改善している。例として、公共住宅が商品住宅市場で流通することは、価格の急騰や公共住宅保有数の減少を招く。その問題に対して、深圳はいくつかの対策を実施してきた。2008年には経済適用住宅に対して、買主が購入してから5年未満の物件は商品住宅市場で転売することを禁止し、政府指定の代理機関にしか転売できないこととした²¹。その禁止期間を「封鎖期間」という。その後、2011年に安居型商品住宅について、封鎖期間の要件を10年に延長した²²。

19 深圳市政府は2008年9月20日に発布した政策（深府〔2008〕204号）である。

20 中国共産党深圳市委員会を指す。

21 中国建設部が国家発展と改革委員会、監察部、財政部、国土資源部、中国人民銀行、国家税務総局などの六部門と連携して2007年12月1日に発布した『経済適用住宅管理弁法』（建住房〔2007〕258号、2007年12月1日施行）で規定された内容である。その後、2008年1月18日に、深圳市国土資源と房産管理局は『深圳市経済適用住宅管理暫行弁法』（深国房〔2008〕37号）を発布し、同じく5年の封鎖期間を設けた。

公共住宅の販売に封鎖期間を設定するほか、期間満了後に所有者が完全な所有権を取得し転売する際には、政府に一定の土地収益及び不動産の増値収益等を支払うことも要求されている。ただし、住宅価格の高騰により、一定の増値収益などが支払われた後にも、所有者が大きな利益を入手できる。結果的に、公共住宅の価格は商品住宅並みとなり、社会保障の役割が失われ、個人の投機対象物と変わらなくなっている。これは不公平である上に、公共住宅の供給の不足などの問題ももたらしている。

上記の問題を改善するため、2023年に導入された共有所有権住宅では、封鎖期間が無期限に設定されるようになった。封鎖期間が5年未満で譲渡する場合、指定された機構にしか住宅を売ることはできない。5年を過ぎた場合は、購入資格のある市民にのみ転売可能である²³。このような要件では、共有所有権住宅が商品住宅市場で公に取引できなくなり、転売がかなり難しくなると考えられる。そのため以前の経済適用住宅や安居型商品住宅など、主に購買向けの公共住宅に比べて現金化が困難になり、値上がりの余地が大幅に減少すると考えられる。政府から見れば、公共住宅の供給が安定化され、住宅提供能力を向上させることが期待できる。

5. まとめ

深圳の事例から、以下の示唆が得られる。

(1) 深圳が現在のような国際的な創造都市に成長してきたことには、多数の成功要因があるが、なかでも人的資本の蓄積はそのうち大きなものの一つである。中国で経済成長の速度が最も速い深圳は、魅力のある仕事の機会と給与

22 2011年4月11日に深圳市政府が発布した『深圳市安居型商品房建設と管理暫行弁法』（市政府令第228号 2011年6月1日施行）によって規定されていた。

23 深圳市政府が2023年6月7日に発布した『深圳市共有所有権住宅管理弁法』（市政府令第354号 2023年8月1日施行）によって規定されている。

水準を提供し、長年にわたって数多くの国内外の人材を集めてきた。その中から、深圳は学歴・技術技能・年齢などの条件を設定して人材を選別した上、人材の能力レベルに応じて、さまざまな優遇策を提供してきた。住宅優遇政策は優遇策の主要な手段として、人材の定住を促し、都市の人的資本を確保する重要な役割を果たしている。その役割は深圳のみならず、中国の主要都市で人材住宅政策の実施が都市のイノベーションにプラスの影響を与えていることが実証研究で確認されている（毛・鄭・何、2019）。

（2）創造都市を築き上げるための人材誘致施策においては、人材の合理的な居住ニーズを満足させる必要がある。中国の主要都市が人材住宅優遇政策を競い合う中で、深圳は優位性を維持するために、人材向けの優遇政策を当面続けると考えられる。そのロジックは、地方政府が人材の貢献に基づいて公共住宅の優遇措置を与えるというものである。即ち、経済成長に「より役に立つ」人々によりいい公共住宅を与えるという、功利主義の原則に従う方法である（朱・孫、2022）。深圳の施策はほかの市場経済体制下の都市への応用が難しい部分があるものの、その人材を強く重視する姿勢など、実情を加味しながら有益な示唆をそこから見出すことが望ましい。世界中での人材競争の中、人材優遇政策の実施については、日本政府と地方自治体も積極的に取り組んでいくべきであろう。

（3）本稿は深圳における人材向け住宅優遇政策の内容と特徴を分析することによって、これまでの政策に対して国際的な創造都市の事例を追加することに貢献した。創造都市の推進を目指しているほかの都市に対しても有益な示唆となると考えられる。同時に、本稿の限界として、深圳各区でも市の優遇策にも劣らないほど強力な措置を講じていることについて、今回は取り扱わなかった。さらなる研究では、市と区レベルの政策をまとめて整理・比較することで、深圳の人材住宅政策の全体像がより明確に把握できると考えられる。また、政策の実施効果、特に詳細措置の人材の誘致力や都市の創造

性への推進力等を定量的に測定できれば、深圳を含む創造都市においてより実効性の高い人材住宅施策の展開への示唆を得られると考えられる。

参考文献

〔日本語文献〕

- 彭雪・戴二彪（2023）「中国深圳市の人材優遇政策の変化と日本への示唆」『都市政策研究』第24号、pp3-33。
リチャード・フロリダ（2009）『クリエイティブ都市論』東京、ダイヤモンド社。

〔中国語文献〕

- 陳立中・胡奇・洪建国（2020）「高房价对城市人才流失和高质量发展的影响」『城市发展研究』第27期第12号、pp98-105。
科技部中国科技信息研究所（2023）『国家创新型城市创新能力评估报告2022』北京、科学技术文献出版社。
梁凱・吳靖宇（2015）「基于国际对比的深圳市住房政策研究（下）」『住宅与房地產』第10号、pp52-59。
毛豊付・鄭芳・何慧竹（2019）『「以房抢人」提高了城市创新能力嗎』『財經科学』第7号、pp108-121。
深圳市政府（2021）「深圳市政府關於深圳公共住房情况的專項工作報告」『2021年6月深圳市七届人大常委会二次會議材料』。
深圳市統計局・国家統計局深圳調查隊（2022）『深圳統計年鉴2022』北京、中国統計出版社有限公司。
深圳市統計局・深圳市第七次全国人口普查領導小組弁公室（2021）『深圳市第七次全国人口普查公報[1]（第五号）——人口受教育情况』。深圳統計。http://tjj.sz.gov.cn/ztzl/zt/szsdqcgqrkpc/szrp/content/post_8772121.html。
深圳商報（2022年5月19日）『拿着外国護照也能当国企總經理、深圳海納百川聚天下英才、市政協“深聊会”調研國際人才引進狀

況』 <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1733264319202600891&wfr=spider&for=pc>。
 朱重鵬・孫小梅 (2022) 「重新理解中国住房模式：基於深圳住房發展的案例研究」『社会学研究』第03号、pp 1-22+226。

[英語文献]

Chen, M., Y. Wu, G. Liu, and X. Wang (2020) "City economic development, housing availability, and migrants' settlement intentions Evidence from China, " *Growth and Change*, Vol. 51, pp.1239-1258.
 Lin, L. Y., and Y. Zhu (2022) "Types and determinants of migrants' settlement intention in China's new phase of urbanization: A multi-dimensional perspective, " *Cities*, Vol. 124, 103622.

Ni Pengfei, K. Marco, J. Guo, Y. Zhang, etc. (2021) *Global Urban Competitiveness Report (2020-2021)-Global Urban Value Chain: Insight into Human Civilization over Time and Space*. National Academy of Economic Strategy, CASS, and UN HABITA.
https://unhabitat.org/sites/default/files/2021/11/1_report_on_competitiveness_of_cities_worldwide2020-2021.pdf.
 Rabe, B., and M. P. Taylor (2012) "Differences in opportunities? Wage, employment and house-price effects on migration, " *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, Vol. 74 No.6, pp. 831-855.

(ペン セツ・アジア成長研究所)

付表1. 深圳公共住宅に関連する主な政策の一覧表

発表年	政策文書名	策定担当機構
(1) 総網類の政策		
2003	『深圳市機関事業單位住房分配貨幣化改革實施方案』(深府〔2003〕104号)	深圳市政府
2006	『深圳市住房建設規畫(2006-2010)』(深府〔2006〕216号)	深圳市政府
2007	『關於進一步促進我市住房保障工作的若干意見』(深府〔2007〕262号)	深圳市政府
2008	『深圳市高層次專業人材住房解決弁法(試行)』(深府〔2008〕204号)	深圳市政府
2010	『關於實施人材安居工程的決定』(深發〔2010〕5号)	深圳市委 ^{備考1)} 、 市政府
2010→ 2011→ 2020	『深圳市保障性住房条例』： 2010年3月31日の広東省第十一届人民代表大会常務委員会第十八次會議で制定 2011年5月31日の広東省第十一届人民代表大会常務委員会第二十六次會議で改正 2020年6月23日の広東省第十三届人民代表大会常務委員会第二十一次會議で改正	広東省人民代表 大会
2011→ 2014→ 2020	『深圳市人材安居暫行弁法』(市政府令(第229号)) 『深圳市人材安居弁法』(市政府令第273号) 『深圳市人材安居弁法(改正)』(市政府令第326号)	深圳市政府
2011	『深圳市住房保障發展規畫(2011-2015)』(深府弁〔2011〕46号)	深圳市政府
2012	『深圳市住房保障制度改革創新綱要』(深府〔2012〕145号)	深圳市政府
2016	『深圳市住房保障發展第十三次五カ年(2016-2020年)規畫』	深圳市住房和 建設局
2016	『關於完善人材住房制度的若干措施』(深發〔2016〕13号)	深圳市委、市 政府
2016	『關於促進人材優先發展的若干措施』(深發〔2016〕9号)	深圳市委、市 政府
2018	『關於深化住宅制度改革 加快建立多主体供給 多渠道保障 租購並舉的住宅供給与保障体系的意見』(深府規〔2018〕13号)	深圳市政府
2021	『關於高層次人材業務、新引進人材租房和生活補貼業務相關安排的公告』	深圳市人力資源 和社会保障 局
2022	『深圳市新引進博士人材生活補貼工作實施弁法』(深人社規〔2022〕3号)	深圳市人力資源 和社会保障 局
2022	『深圳市住房發展第十四次五カ年(2021-2025年)規畫』	深圳市住房和 建設局
(2) 公共住宅の土地供給に関する政策		
2020	『深圳市落實住房制度改革 加快住房用地供給的暫行規定』(深規畫資 源規〔2020〕3号)	深圳市規畫和 国土資源局

発表年	政策文書名	策定担当機構
2020	『深圳市人材住房和公共租賃住房籌集管理弁法(試行)』(深建規〔2020〕2号)	深圳市住房和建設局
(3) 公共住宅の建設に関する政策		
2017→ 2022	『深圳市人材住房和保障性住房配建管理弁法』(深建規〔2017〕7号) 『深圳市住房和建設局關於發布「深圳市人材住房和保障性住房配建管理弁法」統期的通知』(深建規〔2022〕6号)	深圳市住房和建設局
2010→ 2016	『深圳市城市更新項目保障性住房配建比例暫行規定』(深規土〔2010〕843号) 『深圳市城市更新項目保障性住房配建規定』(深規土〔2016〕11号)	深圳市規画和 国土資源委員 会
2019	『深圳市公共租賃住房建設和管理弁法』 ^{備考1)}	深圳市住房和建設局
2023	『深圳市保障性住房規画建設管理弁法(征求意见稿)』	深圳市住房和建設局
(4) 公共住宅の買収に関する政策		
2016 → 2018 → 2021	『深圳市保障性住房收購操作規程(試行)』(深建規〔2016〕1号)、附： 深圳市保障性住房收購價格測算指引 『深圳市保障性住房收購操作規程』(深建規〔2018〕2号)、附：深圳市 保障性住房收購價格測算指引 『深圳市公共住房收購操作規程』(深建規〔2021〕14号)、附：深圳市 出租型公共住房收購價格測算指引	深圳市住房和建設局
2017	『深圳市安居型商品房定價實施細則』(深建規〔2017〕13号)	深圳市住房和建設局
(5) 公共住宅の使用や取引などに関する政策		
2008→ 2019 → 2023	『深圳市公共租賃住房、經濟適用房、廉租住房管理弁法』2008年 『深圳市公共租賃住房、安居型商品房、人材住房建設和管理弁法(征 求意見稿)』2019年 ^{備考1)} 『深圳市公共租賃住房管理弁法』(市政府令第352号)、『深圳市保障性 租賃住房管理弁法』(市政府令第353号)、『深圳市共有產權住房管理弁 法』(市政府令第354号)	深圳市住房和建設局 深圳市政府
2011	『深圳市安居型商品房建設和管理暫行弁法』(市政府令第228号)	深圳市政府
2013	『深圳市公共租賃住房輪候与配租暫行弁法』(深建規〔2013〕10号)	深圳市住房和建設局
2015 → 2018	『深圳市經濟適用住房取得完全產權和上市交易暫行弁法』(深建規〔2015〕8号) 『深圳市經濟適用住房取得完全產權和上市交易弁法』(深建規〔2018〕11号)	深圳市住房和建設局

備考1)：これらの政策文書は意見募集稿のみが發布された。

出所：筆者が整理・作成。

付表2. 深圳における各類の人材に向けた住宅優遇政策の変遷

人 材 類	措置類	具 体 措 置	出所
傑出人材	実物	200平方メートルの家賃免除住宅に入居できる。深圳で10年以上勤務・居住すれば（貢献が著しい場合は5年）、その住宅の所有が贈与される。	A
	実物	家賃免除住宅の無料贈与について、深圳戸籍の要件が追加される。	B
	補助金	家賃免除住宅の無料贈与のかわりに、1,000万元の住宅購入補助金の選択肢も与えられる。要件は前述の二つの項目と同様。	C
	補助金	家賃免除住宅への入居のかわりに、600万元（毎年120万元で計5年）の奨励補助金の選択肢も与えられる。	C
国家級リーダー人材・海外A類人材 ^{備考3)}	実物	享受できる住宅優遇措置の面積基準：150平方メートル。	D
	実物	家賃免除住宅に3年間入居できる。	A
	実物 & 補助金	家賃免除住宅への入居のかわりに、150平方メートルの商品住宅の購入価格の50%に相当する購入補助金が支給される選択肢も与えられる（市の平均商品住宅価格で計算。40%は政府により、10%は雇用側により支給される）。深圳で10年以上勤務・居住すれば、その住宅の所有権が贈与される。	A
	補助金	3年間の住宅賃貸補助金の選択肢もある。支給金額の基準は毎月4,800元。	B
	補助金	住宅購入補助金の選択肢もある。毎年の支給金額の基準は政府による最大15万元と、雇用側による同額である。支給期間計5年。	B
	実物	安居型商品住宅の購入を申請できる。候補者リストに入らず優先購入できる権利がある。家族人数によらず90平方メートル以下の住宅を申請できる。	B
	補助金	家賃免除住宅・賃貸補助金・購入補助金を重複して受領することができない。購入補助金を受ける時、賃貸補助金を受けたことがあればその受けた金額が差し引かれる。家賃免除住宅に入居したことがあれば、公共賃貸住宅の賃貸料基準に従い、購入補助金からその居住月数分が差し引かれる。	B
	補助金	家賃免除住宅への入居のかわりに、300万元（毎年60万元で計5年）の奨励補助金の選択肢も与えられる。	C
地方級リーダー人材・海外B類人材 ^{備考3)}	実物	享受できる住宅優遇措置の面積基準：100平方メートル。	D
	実物	深圳戸籍を前提で、家賃免除住宅を3年間入居できる。	B
	補助金	3年間の住宅賃貸補助金の選択肢もある。支給金額基準は毎月3,200元。	B
	補助金	あるいは住宅購入補助金の選択肢もある。毎年の支給金額の基準は政府による最大10万元と、雇用側による同額である。支給期間計5年。	B
	実物	安居型商品住宅の購入を申請できる。候補者リストに入らず優先購入権がある。家族人数によらず90平方メートル以下の住宅を申請できる。	B

人材類	措置類	具体措置	出所
地方級リーダー人材・海外B類人材 ^{備考3)}	補助金	家賃免除住宅・賃貸補助金・購入補助金を重複して受領することができない。購入補助金を受ける時、賃貸補助金を受けたことがあればその金額が差し引かれる。家賃免除住宅に入居したことがあれば、公共賃貸住宅の賃貸料基準に従い、購入補助金からその居住月数分が差し引かれる。	B
	補助金	家賃免除住宅への入居のかわりに、200万円(毎年40万円で計5年)の奨励補助金の選択肢も与えられる。	C
後備級リーダー人材・海外B類人材 ^{備考3)}	実物	享受できる住宅優遇措置の面積基準：80平方メートル。	D
	実物	深圳戸籍を持っていることを前提として、家賃免除住宅に3年間入居できる。	B
	補助金	3年間の住宅賃貸補助金の選択肢もある。支給金額の基準は毎月2,560元。	B
	補助金	あるいは住宅購入補助金の選択肢もある。毎年の支給金額基準は政府による最大8万と、雇用側による同額である。支給期間計5年。	B
	実物	安居型商品住宅の購入を申請できる。候補者リストに入らず優先購入できる権利がある。家族人数によらず90平方メートル以下の住宅を申請できる。	B
	補助金	家賃免除住宅・賃貸補助金・購入補助金を重複して受領することができない。購入補助金を受ける時、賃貸補助金を受けたことがあればその金額を差し引く。家賃免除住宅を使ったことがあれば、公共賃貸住宅の家賃と相当する金額を差し引く。	B
	補助金	家賃免除住宅への入居のかわりに、160万円(毎年32万円で計5年)の奨励補助金の選択肢も与えられる。	C
高級人材	実物	正高級の職称(教授に相当)を持つかつ45歳以下、あるいは副高級の職称(副教授に相当)を持ち、かつ40歳以下の人材は、公共賃貸住宅に3年間無料で入居できる。	A
	補助金	住宅賃貸補助金の選択肢もある。毎月支給金額基準は正高級の人材に向けて2,000元、副高級に向けて15,000元である。支給期間計3年。	A
中初級人材	実物	新しく誘致した博士かつ35歳以下、修士かつ30歳以下、大卒かつ25歳以下の人材は、公共賃貸住宅に3年間無料で入居できる。	A
	補助金	住宅賃貸補助金の選択肢もある。毎月の支給金額基準は博士1,000元、修士500元、大卒200元である。支給期間計3年。	A
	実物	住宅賃貸補助金を受領している人材も、公共賃貸住宅を申請し、候補者リストに入ることができる。入居できるようになれば、その時から住宅賃貸補助金の支給が停止される。	E
	補助金	新しく深圳戸籍を取得する者に向けて家賃や生活一時補助金を提供。一人につき大卒者6,000元、修士9,000元、博士12,000元。	B
	補助金	新しく深圳に誘致した人材に向けて、家賃や生活一時補助金を提供する。一人につき大卒者15,000元、修士25,000元、博士30,000元。	C

人材類	措置類	具 体 措 置	出所
中初級人材	実物	住宅賃貸補助金を受領していない人材は申請人あるいは共同申請人として公共賃貸住宅への入居を申請できる。賃貸期間は3年である。期間満了の際に、資格審査を通れば引き続き入居できる。資格審査が3年ごとに必要である。	F
	補助金	2021年9月1日より新たに誘致した人材に向けた家賃と生活補助一時金の支給制度が停止された。博士向けの補助金政策は別途策定。	G
	補助金	2021年9月1日より、新たに誘致された35歳以下、深圳でフルタイムで勤務する（中国人国籍の場合は深圳戸籍を持つ）の博士に10万元の生活補助金を支給する。	H

備考1)：斜字体の措置は失効した内容である。

備考2)：出所のAからHに代表される政策文書の名前は以下の通りである。

A：2010年深圳市委、市政府による『關於實施人材安居工程的決定』（深發〔2010〕5号）。

B：2014年深圳市政府による『深圳市人材安居弁法』（2014年市政府令第273号）。

C：2016年深圳市委、市政府による『關於促進人材優先發展的若干措置』（深發〔2016〕9号）。

D：2008年深圳市政府による『深圳市高層次專業人材住房解決弁法（試行）』（深府〔2008〕204号）。

E：2013年深圳市住房和建設局による『深圳市公共租賃住宅輪候与配租暫行弁法』（深建規〔2013〕10号）。

F：2019年深圳市住房和建設局による『深圳市公共租賃住房建設和管理弁法』。

G：2021年深圳市人力資源和社会保障局による『關於高層次人材業務、新引進人材租房和生活補貼業務相關安排的公告』。

H：2022年深圳市人力資源和社会保障局による『深圳市新引進博士人材生活補貼工作實施弁法』（深人社規〔2022〕3号）。

備考3)：政策文書Cは、国内高度人材と海外高度人材のそれぞれの三つのレベルに対して、対応する優遇措置を提供している。一方、他の政策文書（A、BとD）は主に国内高度人材を対象としている。

出所：筆者により整理・作成。

A Study on Shenzhen's Preferential Housing Policy for Talents

Xue PENG

Keywords: Talents, preferential housing policy, public housing, Shenzhen, creative city
JEL Classification Codes: R31 J18 I38

In the past four decades, Shenzhen has undergone remarkable development, emerging as a globally recognized creative city. A key driver of its rapid growth has been the attraction of a diverse pool of talent. Confronted with soaring housing prices and escalating living costs, Shenzhen actively fostered talent attraction through preferential housing policies. While existing research primarily focuses on Shenzhen's real estate market and general public housing policies, this paper delves into the specifics of talent housing preferential policies. Currently, these measures encompass both physical supply (indemnificatory rental housing, shared ownership housing, and public rental housing) and monetary support (housing rental subsidies, purchase subsidies, and talent incentives). Notably, these policies are accompanied by features such as a shortage of public housing supply, diverse efforts to address the deficit, comprehensive demand management, and ongoing policy refinement based on implementation evaluations.