


第五期

2024年 11 月

中国住宅購入制限政策の調整

目次

- 一、住宅購入制限政策の調整を求める意見
 - 二、各地住宅購入制限政策のまとめ
- 


一、中央が住宅購入制限政策の調整意欲を表明

2024年7月21日、「改革の更なる全面的深化と中国式現代化の推進に関する中共中央の決定」が正式に発表された。その中で、関連都市が住宅購入制限政策を撤廃または緩和することを許可すると言及している。

中国共産党中央政治局は9月26日に会議を開き、現在の経済情勢を分析・研究し、次の経済工作の段取りを手配した。会議では、財政・金融政策のカウンターシクリカル調節に力を入れ、必要な財政支出を保証し、現場の「三保」活動を着実に行うことが強調された。超長期特別国債と地方政府特別債を上手に発行・使用し、政府による投資の牽引作用をより良く発揮させなければならない。預金準備率を引き下げ、力強い利下げを実施しなければならない。不動産市場の下落停止と安定回復を促進し、商品住宅建設に対して増加量を厳しく抑制し、在庫量を最適化し、質を高め、「ホワイトリスト」プロジェクトの貸付投入を強化し、在庫遊休土地の活性化を支持しなければならない。国民の関心に応え、住宅購入制限政策を調整し、既存の住宅ローン金利を引き下げ、土地・財政・税務・金融などの政策の整備を急ぎ、不動産発展の新モデルの構築を推進しなければならない。資本市場の活性化に努め、中長期資金の市場投入を大いに誘導し、社会保障、保険、資産運用などの資金投入のボトルネックを打開しなければならない。上場企業の合併・再編を支持し、公募ファンド改革を着実に推進し、中小投資家を保護する政策・措置を検討・発表しなければならない。

分析によると、一線都市以外の都市は購入制限を撤廃し、あるいは購入制限を実質的に撤廃することが比較的確定的となっている。一線都市は経済基盤がしっかりしており、人口が密集し、市場の長期的な潜在需要量が多いなどの特徴から、現在は購入制限を全面的に撤廃する可能性は比較的低いが、今後は政策調整と市場変化に伴い、北京、上海を含む一線都市でも購入資格の緩和、社会保険年限の低減など購入制限政策が徐々に緩和されることが重要な趨勢と思われる。

二、各地の住宅購入制限政策

 **上海：住宅購入に必要な年数の基準を引き下げ、複数不動産の購入層を拡大**

2024年9月29日、上海市住宅都市農村建設管理委員会などの部門は共同で「本市不動産市場政策措置の更なる最適化に関する通知」を発表した。住宅購入制限政策を次のように調

整する：

- (1) 本市戸籍以外の住民世帯及び独身者が外環路外の住宅を購入する場合、住宅購入に必要な社会保険或いは個人所得税の納付年限を、住宅購入日前連続満1年以上の納付とするよう調整する。
- (2) 『上海市居住証』を所持し、かつポイントが基準に達し、本市で社会保険或いは個人所得税を満3年以上納付している非本市戸籍住民世帯は、住宅購入数の面において上海籍住民世帯の住宅購入待遇を享受することが出来る。
- (3) 自由貿易区臨港新エリアにおいてより差別化された住宅購入政策を実施し、新エリアで仕事をし、職住分離となっているグループに対して、既存の住宅購入制限政策を執行した上で、新エリアにおいて1軒の住宅を追加購入することが出来るようにして職住バランス改善を促進する。

北京：既存の住宅ローン金利を引き下げ、住宅ローンの受払比率を最適化

2024年9月30日、北京市住宅都市農村建設管理委員会、北京市財政局、中国人民銀行北京市分行、国家金融監督管理総局北京監督管理局、国家税務総局北京市税務局、北京住宅積立金管理センターは「本市不動産関連政策の更なる最適化・調整に関する通知」を発表した。住宅購入制限政策を次のように調整する：

- (1) 国家の既存住宅ローン金利引き下げに関する政策を実行し、商業銀行が既存住宅ローン金利を新たに発行するローン金利付近まで穏当かつ秩序立って引き下げるよう誘導する。
- (2) 住民世帯が最初の商品住宅を購入する場合、商業性個人住宅ローンの最低頭金比率を15%以上に調整する。2軒の商品住宅を購入する場合、商業性個人住宅ローンの最低頭金比率を20%以上に調整する。
- (3) 本市戸籍以外の住民世帯が五環路内の商品住宅を購入する場合、社会保険或いは個人所得税の納付年限を、住宅購入日前連続満3年以上の納付とするよう調整する。五環路外の商品住宅を購入する場合、社会保険或いは個人所得税の納付年限を、住宅購入日前連続満2年以上の納付とするよう調整する。本市の経済社会発展の需要に合致するハイレベル及び緊急に必要とされる人材が本市商品住宅を購入する場合、社会保険或いは個人所得税の納付年限を、住宅購入日前連続満1年以上の納付とするよう調整する。

(4) 住民世帯が通州区の商品住宅を購入する場合、全市統一政策に基づき執行する。

广州：住宅購入に関する各種購入制限政策を廃止

2024年9月30日、広州市人民政府弁公庁は「本市不動産市場安定健全発展措置の調整に関する通知」を発表した。通知は、党中央、国務院の政策決定の展開を深く貫徹し、国民の関心に応え、不動産市場の安定健全発展を促進するため、広州市人民政府の同意を得て、住民世帯が本市で住宅を購入する際の各種購入制限政策を廃止すると指摘している。本通知は2024年9月30日より正式に実施され、従来の政策が本通知と一致していない場合には、本通知に従って執行する。今回の購入制限政策の調整後、本市戸籍・非戸籍住民世帯及び独身者が全市範囲内で住宅を購入する場合、住宅購入資格を審査せず、住宅購入数も制限しない。

深圳：一部住宅購入制限政策の最適化

2024年9月30日、深圳市住宅都市農村建設局、国家税務総局深圳市税務局、中国人民銀行深圳市分行、国家金融監督管理総局深圳監督管理局は「不動産市場安定健全発展政策措置の更なる最適化に関する通知」を発表した。住宅購入制限政策を以下の通り調整する：

- (1) 本市戸籍住民世帯（一部の世帯構成員が本市戸籍住民である世帯を含む。以下同じ）は住宅購入を2軒に制限し、本市戸籍成年独身者（離婚を含む。以下同じ）は住宅購入を1軒に制限する。上述の住宅購入制限政策を執行した上で、塩田区、宝安区（新安街道、西郷街道を含まない）、龍崗区、龍華区、坪山区、光明区、大鵬新区の範囲内で、さらに1軒の住宅を購入することができる。
- (2) 本市戸籍以外の住民世帯及び成年単身者は住宅購入を1軒に制限する。福田区・羅湖区・南山区及び宝安区新安街道・西郷街道の範囲内で住宅を購入する場合、住宅購入日前1年間に当市で個人所得税或いは社会保険を連続納付した証明書を提出しなければならない。塩田区、宝安区（新安街道、西郷街道を含まない）、龍崗区、龍華区、坪山区、光明区、大鵬新区の範囲内で住宅を購入する場合、個人所得税または社会保険納付の証明を提出する必要はない。未成年の子女が2人以上いる非本市戸籍住民世帯は、上述の住宅購入制限政策を執行した上で、さらに1軒の住宅を購入することができる。

その他：成都、杭州、武漢、蘇州などの都市ではいずれも購入制限を撤廃

2024 年 4 月 29 日、成都市住宅都市農村建設局は「不動産市場安定健全発展政策措置の更なる最適化に関する通知」を發表し、4 月 29 日から成都市の商品住宅プロジェクトでは住宅選択の公証抽選を実施せず、企業が自主的に販売する。また、成都市全体の住宅取引では戸籍や社会保障などの住宅購入条件を審査せず、購入件数も制限しない。

2024 年 5 月 9 日、杭州市不動産市場安定健全発展指導小組弁公室は「不動産市場コントロール政策の最適化調整に関する通知」を發表し、通知發表日から本市範囲内での住宅購入では住宅購入資格を審査しないことを明確にした。

2024 年 5 月 22 日、湖北省住宅都市農村建設庁は省財政庁、自然資源庁、人民銀行湖北省分行、国家金融監督管理総局湖北監督管理局と共同で「不動産市場安定健全発展の更なる促進に関する若干の措置」を發表し、住宅購入制限政策を撤廃し、住民のしっかりとした住宅購入ニーズを満たすことを明確にした。

2024 年 6 月 2 日、蘇州市不動産持続的メカニズム試行業務指導小組は「本市不動産市場安定健全発展をさらに促進する若干の政策措置に関する通知」を發表し、全市範囲で住宅購入資格を審査しないとし、住宅買換個人税還付優遇（2025 年 12 月 31 日まで執行）を実施するとした。また住宅購入契約税補助金（2024 年 12 月 31 日まで執行）を実施し、新築商品住宅を購入する場合に 50%の契約税補助金（最高は住宅契約税計算根拠の 1%以下）を支給し、「買い換え」の場合には段階的な住宅購入契約税補助金を実施する。

免責声明

本記事およびその内容は、交流のみを目的としたものであり、関連する問題について君澤君律師事務所またはその弁護士による正式な法律意見または提案を意味するものではありません。本記事およびその内容に基づく判断は、読者ご自身のご理解の上にご自身の判断で行っていただくものです。法的アドバイスやその他の専門的な分析が必要な場合は、下記までお問い合わせください。また本記事に掲載されている文字、画像、音声、映像等の無断転載を禁じます。本記事の転載・引用を希望される場合は、君澤君律師事務所にご連絡の上、許可を得て、転載の際には出典と著作者情報を明記ください。

Contact Us

お問い合わせ先

後藤 雅彦 高級顧問・日本部長

(電話) 021-6106-0889 (内線) 8008

(メール) masahiko@junzejun.com

(TEL) 中国 18605117627 (後藤)

日本 070-2649-0527 (後藤)

王 正洋 シニアパートナー・弁護士

021-6106-0889 (内線) 8072

wangzhengyang@junzejun.com

13816677991 (王正洋)

上海市楊高南路 729 号 陸家嘴世紀金融広場 1 号楼 4002 室