

再び住宅政策の転換に踏み切った中国

王 雷 軒

住宅市場の重要性

中国経済にとって、住宅市場の安定成長がますます重要となっている。

中国の投資全体を大別すれば、製造業の設備投資、不動産投資（7割程度が住宅投資）、インフラ整備投資の3つに分けられる。そのうち、不動産投資の比率は3割にも達しており、インフラ整備投資の2割を大きく上回っている（図表1）。そのため、不動産投資が鈍化してしまうと、インフラ整備投資の部分を多少増やしても、投資全体の鈍化を抑えられなくなる。

住宅投資の低迷について、李克強首相より焦っているのが地方政府であろう。これまでの住宅規制によって、投機需要のみならず実需の部分までも抑制されたため、不動産デベロッパーによる投資を減少させただけでなく、地方政府の土地販売収入も減少してしまった。

相次いで発表した住宅テコ入れ策

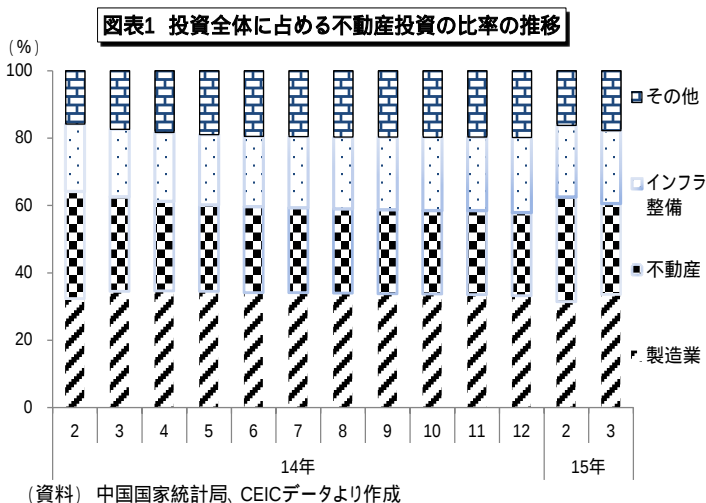
2015年に入ってから、低迷した不動産市場をテコ入れするために、地方政府は相次

いで住宅刺激策を発表している。住宅在庫の消化のため、1月に福建省福州市政府は、デベロッパーが開発した住宅を購入し、低所得層向けの保障性住宅に転用する対策を打ち出した。それ以外にも、浙江省紹興市政府は、一定の期間限定ながら住宅購入者に補助金を支払ってまで住宅需要を刺激した。このような刺激策は、他の地方政府にも広がっている。

また、山東省済南市の住宅積立基金管理センターは、3月に住宅購入のハードルを下げるため、1軒目の住宅ローンを完済した上で住宅環境の改善のための2軒目（居住面積が90㎡以下）を購入する者に対する頭金比率を、従来の30%から20%に引き下げた。これを契機に、広州市や福建省も頭金比率の引き下げだけでなく、非居住者への販売禁止を解禁することも発表した。

そうした動きのなか、中国人民銀行（中央銀行）など3機関は連名で、3月30日に「個人住宅ローン政策の関連問題に関する通達」を発表した。これは、昨年9月に実施された住宅購入規制の緩和をさらに推進

したもので、具体的には、2軒目の住宅購入について、1軒目の住宅ローンが完済していない場合でも、従来の頭金比率を住宅価格の60%以上から40%以上に引下げる、住宅積立金ローンを利用する場合、1軒目の頭金比率を従来の30%から20%に、1軒目のローンが完済した場合、2軒目の頭金比率を従来の50%から30%にそれぞれ



れ引き下げる、というものである。

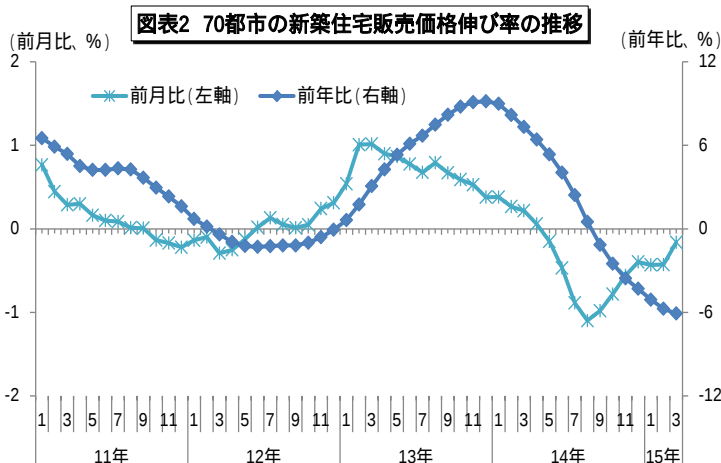
また、財政部（日本の財務省に相当）は同日に「個人住宅譲渡の営業税政策の調整に関する通達」を公表した。個人の中古住宅譲渡にかかる営業税の免税対象の要件を緩和し、購入5年以上の普通住宅としていた免税対象を、2年以上に引き下げた。このように住宅売却コストを低下させることによって、新規需要だけでなく、住み替え需要も喚起しようとしている。

これまでの住宅政策を振り返ってみると、08年のリーマンショック後に中国が実施した大胆な景気刺激策（4兆元規模）の一環として、08年に「国十三条」、09年に「国4条」などといった住宅促進政策が打ち出された。その後は、住宅価格の高騰などによって10年には再び規制に転じ、13年までに段階的に強化してきた。

しかし、14年後半から、住宅市況の低迷が鮮明になったため、中国人民銀行は、14年9月に住宅ローンに関する規制緩和を実施したものの、期待された効果が上がらなかったため、3月末にさらなる住宅購入規制の緩和に踏み切ったと思われる。また、住宅市況の低迷が一段と強まることへの懸念が高まるなか、市場の調整に任せるとした政府の姿勢も変化し始め、15年成長目標である「7%前後」を実現するため、住宅政策の転換に踏み切ったと考えられる。

住宅市況の先行きについて

以上の住宅テコ入れ策の内容をまとめてみると、住宅購入補助金の支払い、住宅在庫の消化促進策（地方政府が一旦購入後、保障性住宅へ）、住宅ローン規制の



(資料) 中国国家统计局、CEICデータより作成

(注) 中国国家统计局が11年1月に発表し始めた70都市の新築住宅販売価格の伸び率を利用。なお、新築住宅には新築の保障性住宅を含めていない。

緩和（頭金比率と金利の引き下げ）、住宅売却にかかる免税要件の緩和、非居住者にかかる住宅購入制限の撤廃、金融緩和（利下げや預金準備率の引き下げ）、住宅購入条件制限（戸籍などの条件）の緩和、

3 軒目住宅も購入可能へ、などとなっている。李克強首相が住宅市場の安定かつ健全な発展を目標にするとの発言もあって、多くの地方では、国の政策より一歩踏み込んで住宅市況を刺激し始めている模様だ。

こうしたなか、足元の新築住宅価格を確認してみると、3月時点で調査対象70都市の全てで下落し、かつ11ヶ月連続で前年比マイナスとなるなど、市況の調整圧力の状況が続いていると見られる。ただし、前月比でみると、下げ止まりつつある様子も見て取れる（図表2）。

先行きについては、上記の住宅テコ入れ策の効果が徐々に出ると見られるため、夏場にかけて、住宅市況は小幅ながらも改善に向かうと見込まれる。ただし、住宅市場の「黄金時代」は既に終了し、「調整・安定成長期」に入ったと見られるため、大幅な回復は見込めないだろう。

（15年4月21日現在）