

「国務院が不動産新政策を発表」

2006年6月5日
BetterHouse 調査部

国務院は29日、「住宅供給構造の調整と住宅価格安定に関する意見」(国六条)を公布。新たに包括的な不動産価格抑制策を打ち出した。今回の措置の背景には、一部都市における住宅市場再燃の懸念、最近の銀行貸出の急増、高すぎる住宅価格に対する中低所得層の不満があると指摘されている。以下では、今回の政策の主なポイントをまとめた上で、関係者の見方を紹介する。

1. 今回の政策の主なポイント

(1)住宅開発計画の策定

・各地方政府は、06年9月末までに、06年と07年の普通住宅、エコミー住宅(経済适用房)、低価格住宅に関する具体的な建設目標を公表。

(2)新築住宅の構成比率の明確化

・“十一五”(2006年 - 2010年)の期間中は、普通住宅の供給増に重点をおく。
・2006年6月1日から、住宅プロジェクト建設の際、建築面積90平米以下の住宅(エコミー住宅を含む)を開発総面積の70%以上とする。

(3)営業税の課税方式の変更

・2006年6月1日より、以下のとおり変更。

個人が住宅を購入後5年未満で転売した場合、売却価格に対して5%の営業税がかかる。

個人が**普通住宅(*1)**を購入後5年(含む5年)以上経過してから転売した場合、営業税は免除される。

個人で**非普通住宅**を購入後5年(含む5年)以上経過してから転売した場合、売却益(売却価格 - 購入価格)に対して5%の営業税がかかる。

・個人の住宅売却時における営業税課税の変更内容のポイント

< 変更前 >	< 変更後(06年6月1日～) >
購入後2年未満	購入後5年未満
売却価格の5%	売却価格の5%

*1:普通住宅の基準(上海の場合)

以下の3つ基準すべてを満たす場合に普通住宅と分類される。

一戸の建築面積が140平米以下(140を含む)

建築容積率が1.0以上(1.0を含む)

価格水準:

- ・内環状線内の地域 :17,500 元/平米未満
- ・内環状線と外環状線間の地域 :10,000 元/平米未満
- ・外環状線外の地域 :7,000 元/平米未満

(4)デベロッパー向け融資条件の厳格化

- ・プロジェクトの総費用に対する自己資金比率が35%を満たない開発企業に対して商業銀行は融資してはならない。

(5)住宅ローン融資の調整

- ・2006年6月より、住宅ローンの頭金比率を30%以上とする。
- ・但し、自己居住目的かつ90平米以下の住宅取得の場合は、頭金比率を20%とする。

(6)中低価格、中小規模の分譲住宅開発のための土地供給を確保

- ・当該年度の住宅用土地供給量のうち、70%以上を中小規模の分譲住宅(エコノミー住宅含む)、低価格住宅用の土地供給にあてる。

(7)遊休地に対する処置

- ・契約書記載の着工日から1年が経過しても始まらない開発案件に対しては高額の「土地遊休費」を徴収する。2年を経過しても未着工の案件は無償で土地使用权を没収する。

2. 関係者の新政策に対する見方

< 上海 >

Johns Lang LaSalle 中国北部地域調査担当・何邁可氏(6月1日付け新浪広州房産)

- ・上海の市場は去年から落ち着いており、取引量も減少した。05年6月の政策が出てから、新築価格も顕著に下落した。我々の予測では、今回の政策をうけて上海の住宅市場は安定した状態が続くとみている。

Colliers International 華東地区常務・翁琳氏(5月31日付け新聞晨报)

- ・今回の措置により、90平米以下の住宅供給を増える一方、部屋の広い高級住宅の供給は抑制されることから、中古の部屋の広い高級住宅の価格が上昇していく可能性がある。
- ・宇地産副総経理・範偉国氏(5月31日付け焦点房地產)
- ・今回の措置をうけて中古市場で売り物件の供給が急増した。多くの投資家にとって今回の措置で投資コストが高まり、利益がほとんど出なくなる可能性がある。投資目的の需要が減少し、価格上昇は抑制されるだろう。しばらくの間、買い手は様子見の姿勢をとるだろう。資金力のないデベロッパーは価格を下げる可能性がある。

荒島不動産総監・偉氏(5月31日付け焦点房地產)

- ・上海市場は去年の引き締め策をうけて、既に需給バランスの調整はかなり進んだ。このため、北京や深センに比べて、今回の措置の上海への影響は比較的小さいだろう。

< 北京 >

Johns Lang LaSalle 北京市場調査担当・凱安娜氏(6月1日付け新浪広州房産)

- ・投機家が集中的に買っていた市場は今回の政策の影響をうけるだろう。北京の多くの投資家は長期投資の傾向が強いので、それほど大きな影響はないだろう。しかし、2戸目や大きめの住宅に対する頭金比率が上がったので、この種の投資はゆるやかになる可能性がある。

中国商業銀行関係者(5月31日付け新華網)

- ・北京における最近の価格上昇の背景には、旺盛な住宅購買需要があった。しかし、今回の頭金比率の引き上げをうけて需要が抑制され、価格の上昇傾向に影響するかもしれない。自己居住目的でかつ90平米以下の住宅購入については、頭金比率は20%なので、中低所得層の需要には影響しないだろう。

中国社会科学院経済研究所研究員・王利那氏(5月31日付け新華網)

・頭金比率が30%へ引き上げられたことをうけて、支払い能力の低い一般の需要には一定の影響はあるだろう。しかし、投機家の大部分は富裕層で、ローンを使わずに売買しているので、彼らへの影響は限定的だろう。

< 広州 >

中原地产副総経理・兼佛山氏(5月31日付け第1財経)

・今回の措置の中で広州のデベロッパーにとって最も重要な項目は、未開発の土地に対する罰則規定と、住宅の供給比率に関する項目であろう。供給量の増加や資金問題から年末にかけて価格の下落調整が起こるかもしれない。資金力のない中小デベロッパーの淘汰は加速するだろう。広州の中古市場も営業税の課税方式の変更をうけて、短期的に買い手が様子見の態度を強め、取引量が10~20%程度減少する可能性もある。しかし、様子見の期間の後、税負担の増加を買い手に転嫁させる動きから中古価格が上昇することもありうる。但し、新築市場で下落傾向が出れば、中古市場も影響をうけるだろう。

Johns Lang LaSalle 中国南部地域調査担当・曾紀崇氏(6月1日付け新浪広州房産)

・広州では投機家は他の都市に比べて少ない。一人あたり所得も中国全国の中で最も高い水準である一方、住宅価格は上海など他の都市に比べて低い。また、自己居住目的の購入が多いので、今回の政策の影響は相対的に小さいだろう。

無断での複製、転載を禁じます。当資料は情報の提供のみを目的に作成されたものであり、なんらかの行動を勧誘するものではありません。投資等の御判断はお客様ご自身の責任において行って頂きますよう、宜しく願い申し上げます。当資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成されていますが、当部はその正確性を保証するものではありません。当資料に掲載された意見・予測等は資料作成時点のものであり、今後予告なしに変更されることがありますので、予めご了承ください。

以上