

当面の住宅および住宅用地の供給に対する 管理・コントロールの強化に関する通知

アジア調査部中国室研究員
劉家敏
03-3591-1384
jiamin.liu@mizuho-ri.co.jp

【要点】

- 中国の住宅都市農村建設部（住建部）と国土資源部は、2017年4月7日に共同で「当面の住宅および住宅用地の供給に対する管理・コントロールの強化に関する通知」（中国語名「关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知」、以下「通知」）を発表した。
- 中国政府は、「住宅は住むためのもので投機対象ではない」との方針に表れているように、大都市を中心とした住宅価格の高騰を警戒する一方、中小都市での住宅在庫の積み上がりにも強い懸念を示している。こうしたなか、住宅・住宅用地の供給に対する管理・コントロールの強化を通じて住宅の需給のゆがみを是正するために打ち出されたのが、この「通知」である。
- 「通知」では、4大措置（計10の具体策）が示された。具体的には、(1)住宅用地の合理的な供給（住宅用地の供給に対する「5段階」調整目標管理（「顕著な拡大」・「拡大」・「現状維持」・「適度な縮小」・「一時停止まで縮小」）の強化、住宅用地の供給に関するローリングプラン（2017～2019年）と中期計画（2017～2021年）の策定・公布（地級市以上の都市および100万人以上の県〔県級市〕は2017年6月末までに公布）、不動産開発企業の在庫消化時間に基づく住宅用地供給の調整（在庫消化時間が36カ月以上は「供給停止」、18～36カ月は「供給縮小」、6～12カ月は「供給拡大」、6カ月未満は「供給加速」）、(2)住宅建設・販売状況の確実な把握（施工中の商業性住宅の建設加速、商業性住宅の未完成販売に対する管理の強化、賃貸住宅の供給拡大、(3)住宅保障の強化（土地・財政・税制・金融面での支援強化や「三年改造計画（2018～2020年）」の策定によるバラック地区改造の着実な推進、実物支給・家賃助成併存型住宅保障制度の整備や「農民工」等を対象とした公共賃貸住宅の提供、公共賃貸住宅に関する情報の透明化と公平な分配の促進等を通じた公共賃貸住宅や政府・個人共同所有住宅の発展促進）、(4)地方政府の責任の強化（省政府が全体責任を負い、市・県政府が実施責任を負うといった制度の下での市・県主管部門に対する分類に基づく指導や監督・検査の強化、地方主管部門・担当者を対象とした面談を通じた問責の強化、不正行為に対する責任の追及と懲罰の強化）、等である。

【構成(概要)】

「当面の住宅および住宅用地の供給に対する管理・コントロールの強化に関する通知」

(建房[2017]80号)

成立日：2017年4月1日、発表日：2017年4月7日

1. 住宅用地の合理的な供給：①住宅用地の供給に対する「5段階」調整目標管理（「顕著な拡大」・「拡大」・「現状維持」・「適度な縮小」・「一時停止まで縮小」）の強化、②住宅用地の供給に関するローリングプラン（2017～2019年）と中期計画（2017～2021年）の策定・公布（地級市以上の都市および100万人以上の県〔県級市〕は2017年6月末までに公布）、③不動産開発企業の在庫消化時間に基づく住宅用地供給の調整（在庫消化時間が36カ月以上は「供給停止」、18～36カ月は「供給縮小」、6～12カ月は「供給拡大」、6カ月未満は「供給加速」）。
2. 住宅建設・販売状況の確実な把握：④施工中の商業性住宅の建設加速（住宅の供給不足が顕著で販売価格の上昇圧力が大きい都市を対象とした住宅建設に係る行政手続きの効率化、不動産開発企業による「土地譲渡金」の支払遅滞の防止、着工・竣工・分譲に係る契約書の遵守促進等）、⑤商業性住宅の未完成販売に対する管理の強化（住宅の供給不足が顕著で販売価格の上昇圧力が大きい都市を対象とした不正販売に対する取り締まりの強化、販売価格の透明化・単一性確保等）、⑥賃貸住宅の供給拡大（分譲・賃貸併存型住宅制度の整備、賃貸住宅市場の育成・発展の促進、賃貸住宅の供給不足が顕著な超大都市・特大都市での集団所有土地を利用した賃貸住宅の開発試行等）。
3. 住宅保障の強化：⑦バラック地区改造の着実な推進（土地・財政・税制・金融面での支援強化、「三年改造計画（2018～2020年）」の策定、中小都市での重複建設・過剰供給の防止等）、⑧公共賃貸住宅や政府・個人共同所有住宅の発展促進（実物支給・家賃助成併存型住宅保障制度の整備、超大都市・特大都市等を対象とした公共賃貸住宅や政府・個人共同所有住宅の供給拡大、低所得世帯・新規就職者・安定的な職を持つ「農民工」等を対象とした公共賃貸住宅の提供、公共賃貸住宅に関する情報の透明化と公平な分配の促進等）。
4. 地方政府の責任の強化：⑨関係部門を対象とした責任制の導入（省政府が全体責任を負い、市・県政府が実施責任を負うといった制度の下での市・県主管部門に対する分類に基づく指導や監督・検査の強化、中央政府等が定めた政策措置の着実な実施等）、⑩問責の強化（地方主管部門・担当者を対象とした面談を通じた問責の強化、不正行為に対する責任の追及と懲罰の強化等）。

* 中国語全文は、http://www.bigti.gov.cn/art/2017/4/7/art_2490_465.html

から入手可能（2017年5月22日アクセス）

以 上

●当レポートは情報提供のみを目的として作成されたものであり、商品の勧誘を目的としたものではありません。本資料は、当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成されておりますが、その正確性、確実性を保証するものではありません。また、本資料に記載された内容は予告なしに変更されることもあります。