

保障性賃貸住宅の発展加速に関する意見

調査部アジア調査チーム研究員
劉家敏
03-3591-1384
jjamin.liu@mizuho-ir.co.jp

【要点】

- 中国国務院弁公庁は、2021年7月2日に「保障性賃貸住宅の発展加速に関する意見」（中国語名「关于加快发展保障性租赁住房的意见」、以下「意見」）を発表した。
- 中国では、「第12次五カ年計画(2011～2015年)」から、都市部低所得世帯向けの政策支援住宅（賃貸・分譲型保障性住宅）の供給拡大が進められてきた。しかし、全国流動人口は、10年間で約70%増の3.76億人になったことが2020年11月1日0時を基準時間にした第7回国勢調査の結果として2021年5月に発表された。それを受けて、今まで都市部低所得世帯を中心としてきた住宅政策は見直しを迫られた。人口純流入の大都市における新市民・若者の住宅難問題の解決策と見なされる「保障性賃貸住宅」の供給拡大を促すために発表されたのが、この「意見」である。
- 「意見」では、保障性賃貸住宅の適用対象や建築基準等を明確化した上で、6大支援策が打ち出された。具体的には、①土地関連支援策の更なる強化（人口純流入の大都市や省政府指定都市では、都市・工業団地周辺や交通の便が良い地域において、農民の集団意向を重視する方針に基づき、市政府の許可を得た上での農村集団所有の経営性建設用地による保障性賃貸住宅の建設試行、企業・事業法人が法に基づいて使用権を取得した土地での保障性賃貸住宅の建設や工業団地内での社宅・社員寮の建設拡大の促進、ビジネス・生産用遊休不動産の保障性賃貸住宅への改築促進、住宅用地供給に占める保障性賃貸住宅用地の割合の引き上げ、工業団地の周辺や交通の便が良い場所での保障性賃貸住宅用地の優先的供給等）、②許可申請手続きの簡素化（プロジェクトに対するクイック承認制度の整備と各種手続きの効率化等）、③中央政府による財政支援の強化（条件を満たしたプロジェクトに対する助成金の支給等）、④税負担・行政手数料負担の軽減（認定プロジェクトに対する優遇税率の適用、都市インフラ整備関連手数料の免除等）、⑤民生用水道・電気・ガス料金の適用（認定プロジェクトに対する家庭用水道・電気・ガス料金の徴収等）、⑥金融支援の更なる強化（保障性賃貸住宅の保有者に対する市場原理に基づく長期貸出の促進、金融債・社債発行の促進等）、である。

【構成(概要)】

「保障性賃貸住宅の発展加速に関する意見」

(国弁発 [2021] 22号)

成立日：2021年6月24日、発表日：2021年7月2日

1. 指導思想・基礎的制度：新たな発展段階に立脚し、新たな発展理念を貫き、新たな発展局面を開く方針で、住宅は住むためのもので投機対象ではないとの原則を堅持し、住宅の民生属性の強調と保障性賃貸住宅^(注)の供給拡大を通じて、賃貸住宅市場の構造的供給不足の緩和、多主体供給と多ルートによる保障の推進、賃貸とマイホーム取得が併存する住宅制度の整備を図ることで、人を中心とする新型都市化を推進し、全国民の居住スペースを確保するとの指導思想の下、保障性賃貸住宅の適用対象(新市民・若者等の住宅困窮者)・建築基準(1戸当たり建築面積が70m²以下)の明確化、市場参入者の多様化(土地・財政・税制・金融支援の強化と投資者所有原則の堅持等)、需給マッチングの促進(実態の把握)、監督管理の厳格化、地方責任の強化を基礎的制度とする。
2. 支援策：①土地関連支援策の更なる強化(人口純流入の大都市・省政府指定都市では、都市・工業団地周辺や交通の便が良い地域において、農民の集団意向を重視する方針に基づき、市政府の許可を得た上で農村集団所有の経営性建設用地による保障性賃貸住宅の建設を模索すること、市政府の許可を得た上で企業・事業法人が法に基づいて使用権を取得した土地での保障性賃貸住宅の建設や工業団地内での社宅・社員寮の建設拡大を認めること、市政府の許可を得た上でビジネス・生産用遊休不動産を保障性賃貸住宅に改築することを認めること、住宅用土地供給に占める保障性賃貸住宅用土地の割合を引き上げ、工業団地の周辺や交通の便が良い場所で保障性賃貸住宅用土地を優先的に供給すること等)、②許可申請手続きの簡素化(プロジェクトに対するクイック承認制度の整備と各種手続きの効率化等)、③中央政府による財政支援の強化(条件を満たしたプロジェクトに対する助成金の支給等)、④税負担・行政手数料負担の軽減(認定プロジェクトに対する優遇税率の適用、都市インフラ整備関連手数料の免除等)、⑤民生用水道・電気・ガス料金の適用(認定プロジェクトに対する家庭用水道・電気・ガス料金の徴収等)、⑥金融支援の更なる強化(保障性賃貸住宅の保有者に対する市場原理に基づく長期貸出の促進、金融債・社債発行の促進等)。
3. 実施の推進：①関連政策の相互接続の促進(新市民・若者の住宅難問題解決を重要な議事日程に入れ、保障性賃貸住宅の建設を重視すること、関連政策の整理・相互接続を推進すること等)、②関係官庁の連携強化(関係官庁による保障性賃貸住宅に対するモニタリング・評価の推進と試行経験の普及促進、政策的な協調性の向上・関連部門の職責の明確化、政策支援の着実な実施の確保等)。

(注)財政資金に依存する公営住宅(中国語では「公租房」と異なり、投資主体や資金調達が多様化が求められる政策支援住宅である。

* 中国語全文は、http://www.gov.cn/zhengce/content/2021-07/02/content_5622027.htm

から入手可能 (2021年8月31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、取引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。本資料のご利用に際しては、ご自身の判断にてなされますようお願い申し上げます。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。なお、当社は本情報を無償でのみ提供しております。当社からの無償の情報提供をお望みにならない場合には、配信停止を希望する旨をお知らせ願います。