

2013 年 3 月 14 日

みずほコーポレート銀行（中国）有限公司

中国アドバイザー一部

—不動産政策関連—

みずほ中国 ビジネス・エクスプレス

（ 第 253 号 ）

国務院弁公室、 新たな不動産価格抑制策を公布 転売所得の 20% を厳格に徴収と規定

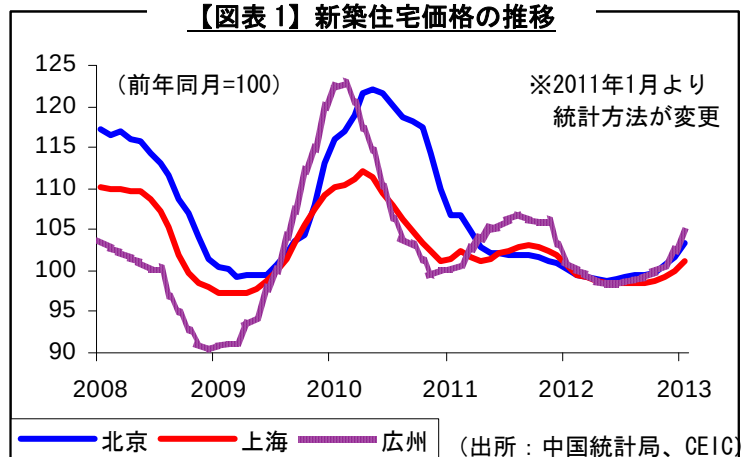
平素より格別のご高配を賜りまして誠にありがとうございます。

国務院弁公室は、2013 年 2 月 26 日付で『不動産市場マクロ調整の任務を引き続き適切に遂行することについての通達』（国弁発[2013]17 号、以下『17 号通達』という）を公布しました。2013 年に入って不動産市場の再燃の兆しが鮮明となる中、中国政府は価格高騰を抑制する方針をあらためて強調。住宅転売に係る個人所得税について、転売所得の 20% を厳格に徴収するよう関係部門に求めており、住宅の購入制限や住宅ローンの厳格な貸付条件も継続されることから、回復基調にあった市場が再び冷え込むのではないかと予測も出ています。

□ 「4 兆元」の副作用で価格高騰

中国では、2008 年の金融危機を受けた「4 兆元」の景気刺激策と金融緩和を背景に、大量の投機資金が国有企業等を通じて不動産市場に流れ込み、不動産価格が高騰しました（図表 1 参照）。このため、政府は 2009 年末、不動産市場の規制強化を決定し、2010 年に関連通達を相次いで公布。2 軒目以上の住宅購入に係る頭金比率やローン貸付比率の引き上げによって投資の抑制を図りました（図表 2 参照）。

それでもなお市場の過熱が続いたことから、国務院弁公室は 2011 年 1 月に『不動産市場マクロ調整の任務をさらに適切に遂行することについての通達』（国弁発[2011]1 号、以下『1 号通達』という）を公布し、「限購令」と呼ばれる住宅購入の制限措置を打ち出しました。当地戸籍家庭による 3 軒目の、非当地戸籍家庭による 2 軒目の、または一定年数の納税証明や社会保険納付証明が提出できない非当地

【図表 1】新築住宅価格の推移

戸籍家庭の住宅購入に対し、当該行政区域内での住宅購入そのものを認めないとする厳しい措置です。これにより不動産取引が停滞。2011 年後半～2012 年初めにかけて、市場では価格の下落傾向が続きました。

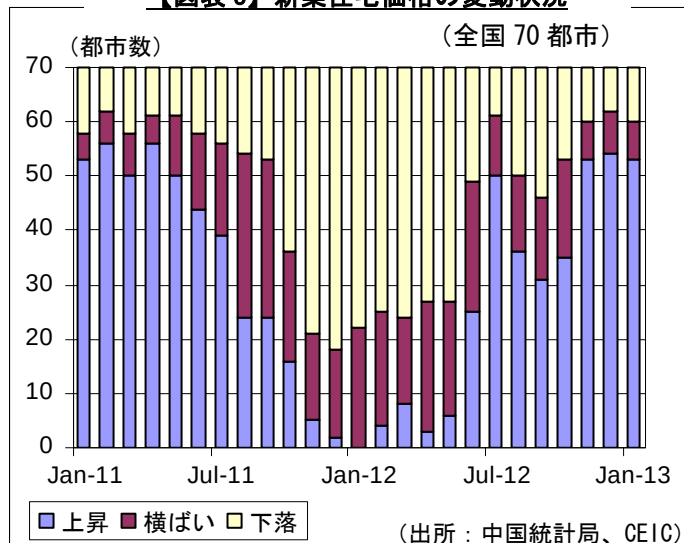
しかし、中国人民銀行が利下げを行った 2012 年 6 月を境に、不動産価格は再び上昇に転じ始めました。国家発展改革委員会が合計 1 兆元規模のプロジェクト認可を発表した 9 月以降、市場の動きがさらに活発化。2013 年 1 月の全国 70 都市の新築住宅価格は 53 都市で前月比上昇を記録し、市場再燃の兆しが鮮明となっていました（図表 3 参照）。

【図表 2】不動産マクロ調整に関する近年の重要通達

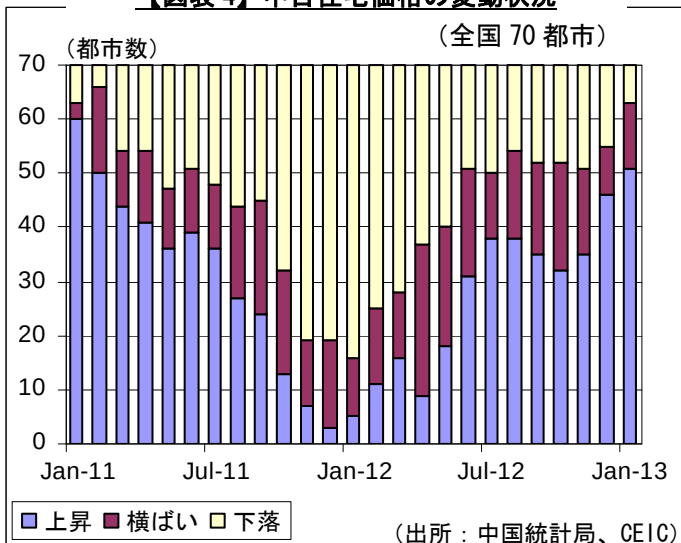
	通達名	規定内容
10 年 1 月	『 <u>不動産市場の平穏で健全な発展の促進についての通達</u> 』（国 11 条） 〔国务院弁公室、国弁発[2010]4 号〕	✓ 1 軒目購入でローンを利用した家庭による 2 軒目以上の住宅購入に係る<u>頭金比率を 40%以上</u>に ✓ 普通住宅と非普通住宅、1 軒目購入と 2 軒目以上購入で差別化した税收政策を指示 ✓ 不動産プロジェクトの資本金要求を厳格に執行し、政策規定に合致しない不動産企業・不動産プロジェクトに対する貸付を禁止
10 年 4 月	『 <u>一部都市の不動産価格の急激な上昇を断固として抑制することについての通達</u> 』（新国 10 条） 〔国务院、国発[2010]10 号〕	✓ 1 軒目で 90 平米以上の自己居住用住宅購入に係る頭金比率 30%以上を義務付け ✓ 2 軒目の住宅購入に係る<u>頭金比率を 50%以上</u>に、<u>ローン貸付利率を貸出基準利率の 1.1 倍以上</u>に引き上げ ✓ 当地での 1 年以上の納税証明もしくは社会保険納付証明が提供できない非当地戸籍住民について、住宅ローンを一時停止 ✓ 不動産開発企業の土地購入および融資に対する監督管理を強化し、<u>非不動産類の国有企業による商業的な土地開発および不動産経営を禁止</u>
10 年 9 月	『 <u>差別化住宅ローン政策の完善化に関連する問題についての通達</u> 』（中国銀行・中国銀工業監督管理委員会、銀発[2010]275 号）	✓ <u>3 軒目以上の住宅購入に係る住宅ローンを一時停止</u> ✓ 「新国 10 条」の頭金比率、ローン貸付比率、非当地戸籍住民に対する住宅ローン政策を再確認
11 年 1 月	『 <u>不動産市場マクロ調整の任務をさらに適切に遂行することについての通達</u> 』（新国 8 条） 〔国务院弁公室、国弁発[2011]1 号〕	✓ <u>個人が住宅を購入して 5 年に満たず転売する場合、その販売収入に基づき営業税を全額徴収</u> ✓ 2 軒目の住宅購入に係る<u>頭金比率を 60%以上</u>に引き上げ ✓ <u>2 軒以上を有する当地戸籍住民、1 軒以上の住宅を有する非当地戸籍住民、当地で一定年数の納税証明や社会保険納付証明がない非当地戸籍住民は、当該行政区域内での住宅購入を一時停止（「限購令」）</u>
13 年 2 月	『 <u>不動産市場マクロ調整の任務を引き続き適切に遂行することについての通達</u> 』（国务院弁公室、国弁発[2013]17 号）	※以下の本文を参照

（関連規定に基づき、中国アドバイザー一部作成）

【図表 3】新築住宅価格の変動状況



【図表 4】中古住宅価格の変動状況



□ 価格抑制方針を再度明確に

そこで、中国政府が再燃の動きを芽のうちにつぶすべく打ち出したのが、「国 5 条」と呼ばれる新たな不動産市場マクロ調整政策です。2013 年 2 月 20 日の国务院常务会议で決定されたもので、①不動産価格安定任務責任制の改善、②不動産投機・投資の抑制、③普通商品住宅と住宅用地の供給拡大、④保障性居住プロジェクトの建設加速、⑤市場管理監督の強化、の 5 つの方針を掲げ、不動産価格の抑制を図る方針をあらためて明確にしました。ただ、「国 5 条」の内容は政策の大枠を示すものに過ぎなかったことから、詳細規定が待たれていました。

「国 5 条」を受けて公布された『17 号通達』は、以下のような方針・措置を明記しています。

- ① 直轄市、計画単列市（深圳等）、省都（ラサ以外）に対し、保障性住宅を除く新築商品住宅の価格抑制年度目標を策定し、第 1 四半期内に公布することを要求
- ② 『1 号通達』の「限購令」を厳格に執行し、制限実施都市の行政区域全体をカバーし、新築・中古のすべての住宅を制限対象に含めることを要求（＝地域内で例外を設けてはならない）
- ③ 価格上昇が急激な都市の中国人民銀行支店は、①の年度目標と政策要求に基づき、独自に 2 軒目の住宅購入に係る頭金比率、貸付利率を引き上げることが可能
- ④ 中古住宅の取引において、転売所得の 20%を個人所得税として厳格に徴収
- ⑤ 2011 年から上海や重慶で試行実施している「房产税(不動産税)」課税の適用範囲を拡大
- ⑥ 2013 年の住宅用地供給量は、過去 5 年の平均供給実績以上とし、不動産価格の上昇が急激な都市、直近 2 年の用地供給の完成率が極端に低い都市は、供給量をさらに拡大（市・県の人民政府は供給計画を策定し、第 1 四半期内に公布）
- ⑦ 2013 年の都市保障性居住プロジェクトの建設目標（竣工 470 万戸、着工 630 万戸）を再確認
- ⑧ 地級以上の都市に対し、2013 年末までに、安定した職を持ち条件に合致する外来労働者を当地の住宅保障の範囲に追加することを要求

このうち、市場への影響が大きいとみられるのが、④の転売所得への課税です。住宅転売に係る個人所得税はこれまでも、『中華人民共和国個人所得税法』（中華人民共和国主席令第 48 号）に基づき、転

売価格から元値と合理的費用を控除した課税所得額の 20%を納付しなければならないとされていました（第 3 条、第 6 条）。ただ、国家税務総局が 2006 年 7 月に公布した『個人住宅譲渡所得の個人所得税徴収に関連する問題についての通達』（国税発[2006]108 号、以下『108 号通達』という）は、住宅の元値を正確に計算できない場合、省級地方税務局もしくは授權された地級市の地方税務局が定める徴収率に基づき、転売価格の 1~3%を納付することもできると規定（第 3 条）しており、実務上は「転売価格の 1%」を納付するのが一般的となっていました。

しかし、『17 号通達』は譲渡所得（転売差額）の 20%を厳格に徴収することを明確に規定しています（第 2 条）。『108 号通達』によれば、個人所得税の納付に当たって、譲渡収入から住宅の元値（購入時に納付した税金を含む）、譲渡の過程で納付した税金、関連する合理的な費用（内装費、住宅ローン利息、手続費用、公証費等）を控除できるとしており（『108 号通達』第 2 条）、『17 号通達』の公布後も、転売差額からこれら諸費用を控除した課税所得額に 20%の所得税が課されるものとみられます。

中国政府は今回、キャピタルゲイン課税への一本化による税負担増加で投機行為の押さえ込みを図った形ですが、中古住宅購入者への税負担の転嫁や売り惜しみによる供給減少を招き、住宅価格が逆に上昇すると指摘する声もあります。『17 号通達』は課税の実施時期を明示していませんが、住宅都市農村建設部の齊驥副部長は「マクロ調整の細則は 3 月末に発表される見込み」を明らかにしており（3 月 5 日付『中国証券報』）、各地方政府がどのような細則を発表するのかに注目が集まっています。

『17 号通達』では、人民銀行の支店が独自に頭金比率や貸付利率を引き上げることが可能とする③の規定も注目されます（第 2 条）。中国の不動産市場は目下、一級都市と一部の二級都市で価格が大きく上昇する一方で、その他の二級都市や多くの三、四級都市では住宅の過剰在庫を抱え、価格が引き続き下落しており、市場の二極化が鮮明になりつつあります。このため、『17 号通達』では不動産価格抑制目標の設定を一、二級都市に限定、省級の人民政府に対し地域の差異に注意して分類指導するよう求めている（第 1 条）ほか、頭金比率や貸付利率の引き上げを個別の都市で容認することにより、慎重に市場調整を図っていく姿勢をみせています。

一方、「限購令」の住宅購入資格の規定は『1 号通達』と変わりませんが、『17 号通達』では「住宅の需給に問題が目立ち、不動産価格上昇の圧力が比較的大きな都市は、上述要求の基礎の上にさらに厳しい態度で住宅購入制限措置を調整しなければならない」（第 2 条）とも明記しています。このため、個別の都市でさらに厳しい制限措置がとられる可能性も否定できません。

＊

中国政府は、短期的には頭金比率や貸付利率の引き上げ、税徴収の厳格化により住宅取引を抑制して価格高騰を押さえ込み、長期的には⑤の不動産税の適用範囲拡大に加え、過去の通達でも言及、推進している⑥の住宅用地の確保、⑦の保障性住宅の建設による供給の拡大により、市場の安定を図る考えです。

『17 号通達』の詳細につきましては、5 ページからの日本語仮訳および 10 ページからの中国語原文をご参照ください。

【みずほコーポレート銀行（中国）有限公司 中国アドバイザー一部 月岡直樹】

(日本語仮訳)

国务院弁公室

国発[2013]17号

不動産市場マクロ調整の任務を引き続き適切に遂行することについての通達

各省・自治区・直轄市人民政府、国务院各部・委員会、各直属機構：

2011年以来、各地区・各部門は中央による不動産市場マクロ調整の強化についての決定および配置を真剣に貫徹して履行し、積極的な成果を得た。目下、不動産事情のマクロ調整は依然として肝心な時期にあり、不動産価格の上昇予測は強まっており、異なる地区で不動産市場に分化が見られる。今年の不動産市場のマクロ調整任務を引き続き適切に遂行し、不動産市場の平穩で健全な発展を促進するため、国务院の同意を経て、ここに関連問題について以下のように通知する。

1、不動産価格安定任務の責任制を完善化する

省級人民政府が総責任を負い、都市人民政府が履行を握る不動産価格安定任務責任制を真剣に履行する。各直轄市、計画単列市および省都の都市（ラサを除く）は、不動産価格の基本的安定を保持する原則に基づき、当該地区の新築商品住宅（保障性住宅を含まず、以下同）価格抑制の年度目標を制定し、第1四半期に社会に公布しなければならない。各省級人民政府は、地域の差異にさらに注意して、分類指導を強化しなければならない。行政区域内の住宅が供給不足で、不動産価格の上昇が速すぎる注目都市に対し、それに住宅および住宅用地の有効な供給の増加を指導し、新築商品住宅価格抑制の年度目標を制定し、公布しなければならない。住宅に供給過剰等の状況が存在する都市に対しても、それに有効な措置の採用して市場の安定を保持するよう指導しなければならない。健全で安定した不動産価格任務の考課問責制度を構築し、所轄都市に対する監督・査察、考課および問責任務を強化しなければならない。国务院関連部門は、省級人民政府の不動産価格安定任務に対する監督および検査を強化しなければならない。住宅購入制限および住宅ローン、税収の差別化等の政策措置が行き届かず、不動産価格上昇が速すぎる場合、会談および問責を行わなければならない。

2、投機・投資性住宅購入を断固として抑制する

商品住宅の購入制限措置を引き続き厳格に執行する。購入制限措置を実施している直轄市、計画単列市および省都の都市は、『国务院弁公室による不動産市場のマクロ調整任務をさらなる適切な執行に関連する問題についての通達』（国弁発[2011]1号）を厳格に執行する基礎の上に、現行の住宅購入制限措置をさらに完善化する。購入制限区域は、都市のすべての行政区域を網羅しなければならない。購入制限する住宅の種類は、すべての新築商品住宅および中古住宅を含まなければならない。住宅購入資格審査プロセスは、住宅購入契約（購入の決定）前に移さなければならない。1軒およびそれ以上の住宅を擁する非当地戸籍の居民家庭、連続した一定年限の当地での納税証明もしくは社会保険納付証明を提供で

きない非当地戸籍の居民家庭に対し、本行政区域内でそれへの住宅販売を一時的に停止しなければならない。住宅の需給に問題が目立ち、不動産価格上昇の圧力が比較的大きな都市は、上述要求の基礎の上にさらに厳しい態度で住宅購入制限措置を調整しなければならない。その他の都市で不動産価格に速すぎる上昇の状況が見られる場合、省級人民政府はそれに遅滞なく住宅購入制限等の措置を採用するよう要求しなければならない。各地区の住宅都市農村建設、公安、民政、税務、人的資源社会保障等の部門は、分担が明確で協調し秩序ある審査・確認任務メカニズムを建設しなければならない。購入制限措置の執行中の違法・規定違反行為を厳しく調査・処置し、住宅購入制限措置を逃れる行為が存在するプロジェクトに対し、不動産開発企業に是正を命令しなければならない。住宅購入者が住宅購入資格を備えていない場合、企業は住宅購入者との契約を解除しなければならない。住宅購入者の証明材料偽造を教唆、協力した、住宅購入資格の騙し取った仲介機構に対し、その営業停止、是正を命令し、関連責任者を厳しく処理しなければならない。情状が深刻な場合、当事者の法律責任を追及しなければならない。

住宅ローンの差別化政策を引き続き厳格に実施する。銀行業金融機構は、1軒目のローンに対する頭金比率および貸付利率政策をさらに適切に履行しなければならず、2軒目（およびそれ以上）の住宅ローン政策を厳格に執行する。借入人の資格審査を強化し、規定に基づき家庭住宅登記記録および借入人の信用調査記録を調査しなければならず、ローン政策に合致しない借入人に規定に違反して貸付を行ってはならない。銀行業監督管理部門は、銀行業金融機関の住宅ローンの差別化政策執行の日常管理および特別検査を強化しなければならず、政策の規定に違反した場合、遅滞なく制止、是正しなければならない。不動産価格上昇が速すぎる都市に対し、人民銀行の当地分支機構は都市人民政府の新築商品住宅価格抑制目標および政策要求に基づき、2軒目の住宅ローンの頭金比率および貸付利率をさらに引き上げることができる。

税收政策の調節作用を十分に発揮させる。税務、住宅都市農村建設部門は密接に歩調を合わせ、自己保有住宅の売却で規定に基づき徴収すべき個人所得税に対し、税收徴収管理、不動産登記等の履歴情報を通じて不動産の元値を確認できる場合、法に基づき厳格に譲渡所得の20%を計算徴収しなければならない。個人住宅不動産税の改革試行都市の経験を総括し、試行任務の拡大推進を加速し、住宅の合理的な消費へと誘導する。税務部門は引き続き、不動産価格評価方法を応用し、在庫住宅の取引税收徴収管理任務の強化を推進しなければならない。

3、普通商品住宅および用地供給を増加させる

各地区は、需給状況に基づき年度住宅用地供給計画を科学的に編制し、合理的で安定的な住宅用地供給規模を保持しなければならない。原則上、2013年の住宅用地供給総量は過去5年の平均実績供給量を下回ってはならない。住宅需給の問題が目立ち、不動産価格上昇の圧力が比較的大きな一部の注目都市および地域の中心都市、ならびに直近2年の住宅用地供給計画の完成率が比較的に低い都市は、年度住宅用地供給総量をさらに増加させ、その年度土地供給に占める比率を高めなければならない。土地市場

情報の公開に力を入れ、市・県人民政府は第1四半期に年度住宅土地供給計画を公布し、土地市場の予測を安定化させなければならない。各地区は、引き続き有効な措置を採用し、土地払下方式を完備化し、高値による市場予測の攪乱を厳重に警戒しなければならない。各地区の住宅都市農村建設部門は、商品住宅プロジェクトの住宅建設戸数、分譲建設面積、施設条件、着工・竣工期日等の要求を提出し、土地払下の依拠として、払下契約に加えなければならない。

各地区の発展改革、国土資源、住宅都市農村建設部門は、中小型普通商品住宅建設プロジェクトの行政審査・批准のスピード窓口を構築し、手続効率を高め、着工・竣工申告制度を厳格に履行し、不動産開発企業に契約の約定に基づき厳格に建設・施工するよう督促し、中小型普通商品住宅プロジェクトの土地供給、建設および発売を加速し、できる限り有効な供給を形成しなければならない。中小型住宅戸数がプロジェクト開発建設総戸数の70%以上に達した普通商品住宅建設プロジェクトに対し、銀行業金融機構は、信用貸付条件に合致している前提の下で、優先的にその開発貸付需要を支持しなければならない。

4、保障性居住プロジェクトの計画・建設を加速する

2013年の都市保障性居住プロジェクトの基本竣工470万戸、新着工630万戸の任務を全面的に履行する。各地区は、急ぎ建設任務をプロジェクトおよび区画に落とし込み、資金の確保を速やかに行き届かせ、できる限り早く着工し、建設しなければならない。引き続き都市および鉱山（炭鉱を含む）、国有森林区、開墾区バラック地区の改造を適切に掌握し、重点的に資源型都市および独立鉱山区バラック地区の改造を適切に掌握する。積極的に部分的なバラック地区および危険旧式住居の改造を推進し、徐々に都市旧住宅区の総合的な整理を展開し、「都市中の村」の改造を着実に実施する。

計画・統一配置を強化し、都市化の発展および居民の住宅条件改善等の実際的な需要から出発して、保障性居住プロジェクトの建設および都市の発展を十分に結合させ、都市の総体計画および土地利用、住宅建設等の計画において保障性居住プロジェクトを統一配置し、手配する。計画設計の関門、施工品質の関門、建築材料の関門および竣工検収の関門を適切に掌握し、工事品質の責任を履行し、工事品質の安全を確保しなければならない。合理的に配置を手配し、住宅設計を改善し、保障対象の仕事および生活を便利にしなければならない。付属基礎施設への投入に力を入れ、付属施設と保障性居住プロジェクトの同時計画、同期建設、同時供与使用ができるようにし、竣工プロジェクトの早期投入使用を確保する。

分配管理を強化する。引き続き保障性住宅の建設および管理メカニズムの革新を探索し、保障性住宅を申請した家庭の経済状況の審査・確認メカニズムを完備化し、参入・退出を厳格化し、公平な分配を確保しなければならない。保障性居住プロジェクトの建設、分配および退出の情報公開に力を入れる。保障性居住プロジェクトの用途、分譲面積の勝手な変更等の違法・規定違反行為を厳しく調査・処置す

る。2013 年末までに、地級以上の都市で条件に合致し、安定的な就業のある外来労働者を当地の住宅保障範囲に追加しなければならない。居住区の運営管理を強化し、コミュニティの公共サービスを完強化し、居住環境を最適化しなければならない。

5、市場監督管理および予測管理を強化する

2013 年より、各地区は商品住宅前売のハードルを高め、プロジェクトの投資および視覚的な進捗、供与期限等の面で商品住宅前売許可の管理を強化し、不動産開発企業を理性的な値付けに誘導し、商品住宅前売制度改革を着実に推進する。引き続き商品住宅前売の正札販売、“1 戸 1 価格”の規定を厳格に執行し、申告価格に基づき厳格に对外販売させる。各地区は、前売資金管理を適切に強化し、監督管理制度を完強化しなければならない。まだ前売資金監督管理を実行していない地区は、当該地区の商品住宅前売資金監督管理弁法の制定を加速しなければならない。前売計画の見積価格が高すぎ、かつ都市の住宅都市農村建設部門の指導を受けない、または前売資金監督管理を実行していない商品住宅プロジェクトは、一時的に前売許可証書を発給しなくてもよい。各地区は、都市個人住宅情報システムの建設を大々的に推進し、管理制度を完強化し、第 12 次五カ年計画の期末までに、すべての地級以上の都市が原則としてネットワーク接続を実現する。

不動産企業の信用管理を強化し、住宅都市農村建設、発展改革、国土資源、金融、税務、工商、統計等の部門が連動、共有する信用管理システムを研究し、遅滞なく不動産企業の違法・規定違反行為を記録し、公布する。遊休地および土地投機、売り惜しみ、不動産価格のつり上げ等の違法・規定違反行為が存在する不動産開発企業に対し、関連部門は連動メカニズムを構築し、調査・処置に力を入れなければならない。国土資源部門はその土地競争入札への参加を停止し、銀行業金融機構は新たな開発プロジェクトの貸付を行ってはならず、証券監督管理部門はその上場、再融資もしくは重大な資産再編の批准を一時的に停止し、銀行業監督管理部門はその信託計画を通じた融資を禁止しなければならない。税務部門は土地増値税の徴収管理任務を強化し、関連規定に基づき厳格に清算審査・確認および査察を行わなければならない。住宅都市農村建設、工商等の部門は、連合で不動産仲介市場に対する特別管理任務を展開し、市場の秩序を整頓および規範化し、仲介機構およびブローカーの違法・規定違反行為を厳しく調査・処置しなければならない。関連部門は、不動産開発企業の資本金管理を強化し、資産負債状況のモニタリングに力を入れ、効果的にリスクを防止しなければならない。

各地区、各関連部門は、市場モニタリングおよび研究分析を強化し、遅滞なく主体的に商品住宅建設、取引および不動産価格、賃貸等の面で権威的な情報を公表し、市場の行方および関連マクロ調整政策措置を正確に解説し、社会世論を誘導し、市場の予測を安定化させなければならない。世情モニタリングを強化し、不動産市場に関する事実ではない情報に対し、遅滞なく主体的に釈明しなければならない。住宅購入者を住宅購入、ローン制限等の政策措置に違反するよう誘導し、流言を飛ばし、広めた、ならびに真実ではない情報をでっち上げて消費者の判断を誤らせた企業、機構、媒体および個人に対し、厳

しい処置を行わなければならない。

六、不動産市場の健全な発展の長期有効なメカニズムの構築および完善化を加速させる。

各関連部門は、基本的な任務を強化し、完善な住宅供給体系、健全な不動産市場運行ならびに監督管理メカニズムの任務構想および政策枠組みの研究、提出を加速し、不動産税制改革を推進し、住宅金融体系および住宅用地供給メカニズムを完善化し、住宅の産業化を推進し、不動産市場の持続的、平穩で健全な発展を促進しなければならない。

国务院弁公室

2013 年 2 月 26 日

（中国語原文）

国务院办公厅
国办发〔2013〕17号
关于继续做好房地产市场调控工作的通知

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

2011年以来，各地区、各部门认真贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，取得了积极成效。当前房地产市场调控仍处在关键时期，房价上涨预期增强，不同地区房地产市场出现分化。为继续做好今年房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展，经国务院同意，现就有关问题通知如下：

一、完善稳定房价工作责任制

认真落实省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和省会城市（除拉萨外），要按照保持房价基本稳定的原则，制定本地区年度新建商品住房（不含保障性住房，下同）价格控制目标，并于一季度向社会公布。各省级人民政府要更加注重区域差异，加强分类指导。对行政区域内住房供不应求、房价上涨过快的热点城市，应指导其增加住房及住房用地的有效供应，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标；对存在住房供过于求等情况的城市，也应指导其采取有效措施保持市场稳定。要建立健全稳定房价工作的考核问责制度，加强对所辖城市的督查、考核和问责工作。国务院有关部门要加强对省级人民政府稳定房价工作的监督和检查。对执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位、房价上涨过快的，要进行约谈和问责。

二、坚决抑制投机投资性购房

继续严格执行商品住房限购措施。已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市，要在严格执行《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）基础上，进一步完善现行住房限购措施。限购区域应覆盖城市全部行政区域；限购住房类型应包括所有新建商品住房和二手住房；购房资格审查环节应前移至签订购房合同（认购）前；对拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法连续提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房。住房供需矛盾突出、房价上涨压力较大的城市，要在上述要求的基础上进一步从严调整限购措施；其他城市出现房价过快上涨情况的，省级人民政府应要求其及时采取限购等措施。各地区住房城乡建设、公安、民政、税务、人力资源社会保障等部门要建立分工明确、协调有序的审核工作机制。要严肃查处限购措施执行中的违法违规行为，对存在规避住房限购措施行为的项目，要责令房地产开发企业整改；购房人不具备购房资格的，企业要与购房人解除合同；对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的中介机构，要责令其停业整顿，并严肃处理相关责任人；情节严重的，要追究当事人的法律责任。

继续严格实施差别化住房信贷政策。银行业金融机构要进一步落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，严格执行第二套（及以上）住房信贷政策。要强化借款人资格审查，严格按照规定调查家庭住房登记记录和借款人征信记录，不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款。银行业监管部门要加强对银行业金融机构执行差别化住房信贷政策的日常管理和专项检查，对违反政策规定的，要及时制止、纠正。对房价上涨过快的城市，人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

充分发挥税收政策的调节作用。税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征。总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快推进扩大试点工作，引导住房合理消费。税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。

三、增加普通商品住房及用地供应

各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。住房供需矛盾突出、房价上涨压力较大的部分热点城市和区域中心城市，以及前两年住房用地供应计划完成率偏低的城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。加大土地市场信息公开力度，市、县人民政府应于一季度公布年度住房用地供应计划，稳定市场预期。各地区要继续采取有效措施，完善土地出让方式，严防高价地扰乱市场预期。各地区住房城乡建设部门要提出商品住房项目的住宅建设套数、套型建筑面积、设施条件、开竣工时间等要求，作为土地出让的依据，并纳入出让合同。

各地区发展改革、国土资源、住房城乡建设部门要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，严格落实开竣工申报制度，督促房地产开发企业严格按照合同约定建设施工，加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目，银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。

四、加快保障性安居工程规划建设

全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。各地区要抓紧把建设任务落实到项目和地块，确保资金尽快到位，尽早开工建设。继续抓好城市和国有工矿（含煤矿）、国有林区、垦区棚户区改造，重点抓好资源型城市及独立工矿区棚户区改造；积极推进非成片棚户区和危旧房改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。

强化规划统筹，从城镇化发展和改善居民住房条件等实际需要出发，把保障性安居工程建设和城市发

展充分结合起来，在城市总体规划和土地利用、住房建设等规划中统筹安排保障性安居工程项目。要把好规划设计关、施工质量关、建筑材料关和竣工验收关，落实工程质量责任，确保工程质量安全。要合理安排布局，改进户型设计，方便保障对象的工作和生活。要加大配套基础设施投入力度，做到配套设施与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用，确保竣工项目及早投入使用。

加强分配管理。要继续探索创新保障性住房建设和管理机制，完善保障性住房申请家庭经济状况审核机制，严格准入退出，确保公平分配。加大保障性安居工程建设、分配和退出的信息公开力度。严肃查处擅自改变保障性安居工程用途、套型面积等违法违规行为。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的、有稳定就业的外来务工人员纳入当地住房保障范围。要加强小区运营管理，完善社区公共服务，优化居住环境。

五、加强市场监管和预期管理

2013 年起，各地区要提高商品房预售门槛，从工程投资和形象进度、交付时限等方面强化商品房预售许可管理，引导房地产开发企业理性定价，稳步推进商品房预售制度改革。继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售。各地区要切实强化预售资金管理，完善监管制度；尚未实行预售资金监管的地区，要加快制定本地区商品房预售资金监管办法。对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。各地区要大力推进城镇个人住房信息系统建设，完善管理制度，到“十二五”期末，所有地级以上城市原则上要实现联网。

加强房地产企业信用管理，研究建立住房城乡建设、发展改革、国土资源、金融、税务、工商、统计等部门联动共享的信用管理系统，及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。税务部门要强化土地增值税的征收管理工作，严格按照有关规定进行清算审核和稽查。住房城乡建设、工商等部门要联合开展对房屋中介市场的专项治理工作，整顿和规范市场秩序，严肃查处中介机构和经纪人员的违法违规行为。有关部门要加强房地产开发企业资本金管理，加大对资产负债情况的监测力度，有效防范风险。

各地区、各有关部门要加强市场监测和研究分析，及时主动发布商品住房建设、交易及房价、房租等方面的权威信息，正确解读市场走势和有关调控政策措施，引导社会舆论，稳定市场预期。要加强舆情监测，对涉及房地产市场的不实信息，要及时、主动澄清。对诱导购房者违反限购、限贷等政策措施，造谣、传谣以及炒作不实信息误导消费者的企业、机构、媒体和个人，要进行严肃处理。

六、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制

各有关部门要加强基础性工作，加快研究提出完善住房供应体系、健全房地产市场运行和监管机制的工作思路和政策框架，推进房地产税制改革，完善住房金融体系和住房用地供应机制，推进住宅产业化，促进房地产市场持续平稳健康发展。

国务院办公厅

2013年2月26日

【ご注意】

1. **法律上、会計上の助言：**本資料記載の情報は、法律上、会計上、税務上の助言を含むものではありません。法律上、会計上、税務上の助言を必要とされる場合は、それぞれの専門家にご相談ください。
2. **秘密保持：**本資料記載の情報の貴社への開示は貴社の守秘義務を前提とするものです。当該情報については貴社内部の利用に限定され、その内容の第三者への開示は禁止されています。
3. **著作権：**本資料記載の情報の著作権は原則として弊行に帰属します。いかなる目的であれ本資料の一部または全部について無断で、いかなる方法においても複写、複製、引用、転載、翻訳、貸与等を行うことを禁止します。
4. **免責：**
 - (1) 本資料記載の情報は、弊行が信頼できると考える各方面から取得しておりますが、その内容の正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。弊行は当該情報に起因して発生した損害については、その内容如何にかかわらずいっさい責任を負いません。また、本資料における分析は仮定に基づくものであり、その結果の確実性或いは完結性を表明するものではありません。
 - (2) 今後開示いただく情報、鑑定評価、格付機関の見解、制度・金融環境の変化等によっては、その過程やスキームを大幅に変更する必要がある可能性があり、その場合には本資料で分析した効果が得られない可能性がありますので、予めご了承下さい。また、本資料は貴社のリスクを網羅的に示唆するものではありません。
5. 本資料は金融資産の売買に関する助言、勧誘、推奨を行うものではありません。