

2014 年 10 月 14 日
みずほ銀行（中国）有限公司
中国アドバイザー一部

—金融政策関連—

みずほ中国 ビジネス・エクスプレス

（ 第 353 号 ）

中国人民銀行等、 住宅ローン貸付基準を緩和 不動産市場のてこ入れ図る

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。

中国人民銀行と中国銀行業監督管理委員会は、2014 年 9 月 29 日付で『住宅金融サービス業務のさらなる適切な遂行に関する通達』（銀発[2014]287 号、以下『通達』という）を公布しました。低迷を続ける不動産市場をてこ入れするため、住宅ローンの貸付基準を緩和。世帯 2 軒目の住宅ローンについて、1 軒目のローンを完済、かつ 2 軒目の購入が居住環境改善目的である場合に限り、銀行は 1 軒目と同様の頭金比率と貸付金利を適用できると明記しています。

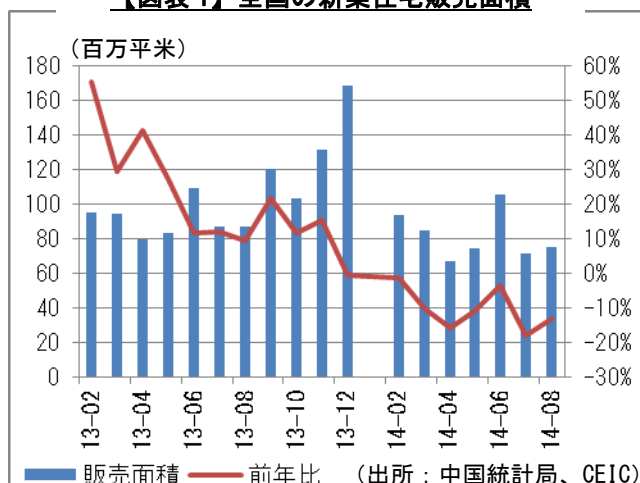
□ 市場低迷で住宅購入制限を緩和・解除

中国の不動産市場が低迷を続けています。全国の住宅販売面積は、2014 年 1～8 月の累計で前年比 10%減の 5 億 7094 万平米にとどまりました。2014 年 8 月末の全国の商品不動産在庫面積は前月比 930 万平米増の 5 億 6160 万平米で、29 カ月連続の増加が続いており、2012 年 3 月比で 86.4%増となっています。

高騰を続けてきた不動産価格も販売減に伴って下落を始めています。ロイターによると、全国主要 70 都市の新築住宅価格は前月比 1.1%値下がりとなって 4 カ月連続で下落、前年比でも 0.5%上昇にまで伸びが鈍化しています。今年第 2 四半期以降、前月比で下落する都市が急増しており、8 月にはその数が 68 都市に達しています（アモイ市のみ上昇、温州市が横ばい）。

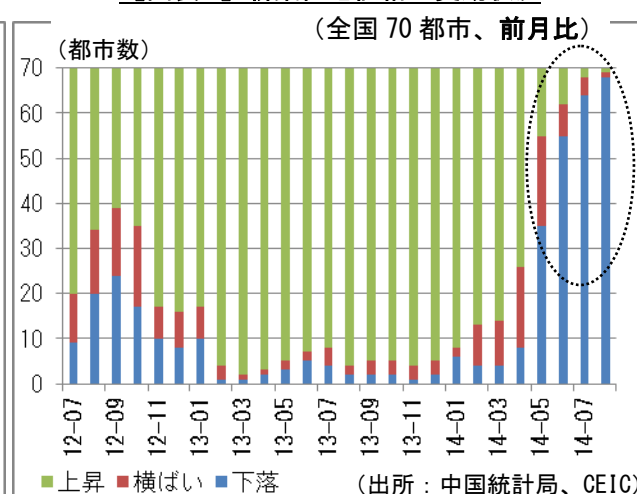
不動産市場の低迷を受け、地方政府は不動産価格の高騰を抑制するために 2010～11 年にかけて導入した住宅の「購入制限（限购）」措置の緩和・解除に動いています。今年 6 月にフフホト市（内モンゴル自治区）が通達で正式に廃止したのを皮切りに全国で購入制限措置の緩和・解除が相次ぎ、措置を実施してきた 46 都市のうち、9 月末時点で措置を維持しているのは北京、上海、広州、深圳、三亜（海南省）の 5 都市のみとなっています。しかし、措置緩和・解除の効果は限定的で、市場では住宅ローン規制の緩和を求める声が高まっていました。

【図表 1】全国の新築住宅販売面積



※2月の数字は1月との合算

【図表 2】新築住宅価格の変動状況



□ 2 軒目、3 軒目の貸付規制を緩和

住宅ローンはこれまで、中国政府の不動産マクロコントロール政策により、“差別化”政策が採られてきました。従来の“差別化”政策は、世帯 1 軒目の住宅ローン貸付金利を優遇する一方で、2 軒目には上乗せした頭金比率と貸付金利を適用し、3 軒目についてはローン貸付そのものを認めないとするものです。

『通達』は、この差別化された住宅ローン規制を一部緩和しています。世帯 1 軒目の住宅ローンについては、従来どおりの頭金比率と貸付優遇金利を適用。2 軒目の住宅ローンについては、1 軒目の住宅ローンを完済、かつ 2 軒目の購入が居住環境改善目的である場合に限り、1 軒目と同様の頭金比率と貸付金利を設定できるとしています。また、3 軒目以上の住宅ローンについても、住宅購入制限措置を解除した、あるいは未実施の都市に限り、2 軒目のローン完済を前提として住宅ローンを提供できると明記しています。このほか、銀行がその都市の非居住者に対し、その都市の都市化発展計画に従って住宅ローンを提供することも認めています（第 2 条）。

【図表 3】住宅ローンの頭金比率と貸付金利

購入軒数	適用条件	頭金比率の下限	貸付金利の下限
1 軒目		30%	基準金利の 70%
2 軒目	✓ 1 軒目のローンを完済していること ✓ 購入目的が居住条件の改善であること	60%※	基準金利の 110%
3 軒目以上	✓ 住宅購入制限を解除した、あるいは未実施の都市であること ✓ 2 軒目のローンを完済していること	1 軒目と同様の条件を適用可 住宅ローン貸付は一時停止 銀行が個人の返済能力や信用に基づいて自主的に確定する	

※都市によって異なっている場合があります（上海は 70%）

（関連通達に基づき、中国アドバイザー一部作成）

中国人民銀行は 2014 年 5 月 12 日、世帯 1 軒目の住宅ローンに対するニーズを優先的に満たすことや住宅ローンの審査を迅速化すること等を求める窓口指導を行っていますが、多くの銀行は不動産市場の

リスクを警戒して貸付を絞っており、効果はあまり上がっていません。『通達』は住宅ローンの規制緩和と同時に、住宅ローンの審査期間を短縮し、ローン金利を合理的に設定し、世帯1軒目と居住環境改善目的の住宅ローンに対するニーズを優先的に満たすよう銀行にあらためて要求しています（第2条）。

『通達』はこのほか、公共賃貸住宅の建設やバラック地区の改造を目的とした貸付の返済期限を25年まで延長可能とすること（第1条）、1軒目や居住条件改善の住宅ローン需要を満たすための銀行による住宅ローン担保証券（MBS）や金融債券の発行を支持すること（第3条）、不動産投資信託（REIT）を試行展開すること（第4条）等を盛り込んでいます。

＊

『通達』の詳細については、4ページからの日本語仮訳および6ページからの中国語原文をご参照ください。

【みずほ銀行（中国）有限公司 中国アドバイザー一部 月岡直樹】

【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。

(日本語仮訳)

中国人民銀行、中国銀行業監督管理委員会

銀発[2014]287号

住宅金融サービス業務のさらなる適切な遂行に関する通達

保障性住宅工事建設に対する金融サービスをさらに改善し、継続して居住者家庭の合理的な住宅不動産消費を支持し、不動産市場の持続的で健全な発展を促進するため、ここに関連事項について以下のよう

1、保障性住宅工事建設に対する金融的な支持を強化する

銀行業金融機関がリスクコントロール可能、財務の持続可能な原則に基づき、信用貸付条件に合致するバラック地区改造および保障住宅の建設プロジェクトを積極的に支持する。公共賃貸住宅およびバラック地区改造に対する貸付の期限は25年を超えないまで延長することができる。開発性金融にバラック地区改造に対する支持の役割をさらに発揮させ、地方政府が統一調整計画したバラック地区改造の立退用住宅、公共賃貸住宅および普通商品不動産建設の手配に対し、開発性金融の支持範囲に組み入れ、資金使用効率を向上させる。

2、居住者家庭の合理的な住宅貸付の需要を積極的に支持する

貸付で1軒目の普通自己居住住宅を購入する家庭について、貸付の最低頭金比率を30%とし、貸付利率の下限を貸付基準利率の0.7倍とし、具体的には銀行業金融機関がリスク状況に基づき自主的に確定する。1軒の住宅を擁して、すでに相応の住宅購入貸付を完済した家庭に対し、居住条件改善のために再度、貸付を申請して普通商品住宅を購入する場合、銀行業金融機関は1軒目の不動産貸付政策を執行する。「購入制限」措置をすでに取り消した、または実施していない都市で、2軒およびそれ以上の住宅を擁して、すでに相応の住宅購入貸付を完済した家庭に対し、また貸付を申請して住宅を購入する場合、銀行業金融機関は借入人の返済能力、信用状況等の要素に基づき慎重に把握して具体的に頭金比率および貸付利率水準を確定しなければならない。銀行業金融機関は、当地の都市化発展計画に基づき、政策条件に合致する非当地居住者に住宅不動産貸付を実行することができる。

銀行業金融機関は、貸付実行審査周期を短縮し、合理的に貸付利率を確定し、居住者家庭が借入して1軒目の普通自己居住住宅および改善型普通自己居住住宅を購入する信用貸付需要を優先的に満たさなければならない。

3、金融機関の個人住宅貸付投入能力を増強する

銀行業金融機関が住宅不動産抵当貸付支持証券（MBS）の発行、期限が比較的長い専用金融債券の発行等の多種の措置を通じて資金を調達し、専ら 1 軒目の普通自己居住住宅および改善型普通自己居住住宅の貸付実行の増加に用いることを奨励する。

4、継続して不動産開発企業の合理的な融資需要を支持する

銀行業金融機関は、リスク防止の前提において、合理的に信用貸付資源を配置し、資質の良好な、誠実に経営している不動産企業が普通商品住宅を開発・建設することを支持し、市場の先行きがある建設中、継続建設プロジェクトの合理的な融資需要を積極的に支持する。市場化された融資チャネルを拡大し、条件に合致する不動産企業がインターバンク債券市場で債務融資ツールを発行することを支持する。不動産投資信託基金（REITs）の試行を積極的に穩当に展開する。

人民銀行、銀行業監督管理委員会の各級の派出機構は、管轄内の異なる都市の状況および当地政府の不動産市場に対するコントロール要求に対処して、当地の銀行業金融機関が各種住宅信用貸付政策の尺度を適切に把握することを支持し、当地の不動産市場の持続的で健全な発展を促進しなければならない。

人民銀行上海本部、各分行、営業管理部、省都（首府）都市中心支行、各省（自治区、直轄市）の銀行業監督管理局は、本通達を共同して管轄内の都市商業銀行、農村商業銀行、農村合作銀行、都市・農村信用社、外資銀行および村鎮銀行に転送すること。

中国人民銀行、中国銀行業監督管理委員会

2014 年 9 月 29 日

（中国語原文）

中国人民银行 中国银行业监督管理委员会
银发[2014]287 号
关于进一步做好住房金融服务工作的通知

为进一步改进对保障性安居工程建设的金融服务，继续支持居民家庭合理的住房消费，促进房地产市场持续健康发展，现就有关事项通知如下：

一、 加大对保障性安居工程建设的金融支持

鼓励银行业金融机构按照风险可控、财务可持续的原则，积极支持符合信贷条件的棚户区改造和保障房建设项目。对公共租赁住房和棚户区改造的贷款期限可延长至不超过 25 年。进一步发挥开发性金融对棚户区改造支持作用；对地方政府统筹规划棚户区改造安置房、公共租赁住房和普通商品房建设的安排，纳入开发性金融支持范围，提高资金使用效率。

二、 积极支持居民家庭合理的住房贷款需求

对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划，向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。

银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求。

三、 增强金融机构个人住房贷款投放能力

鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券（MBS）、发行期限较长的专项金融债券等多种措施筹集资金，专门用于增加首套普通自住房和改善型普通自住房贷款投放。

四、 继续支持房地产开发企业的合理融资需求

银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业

开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。

人民银行、银监会各级派出机构要针对辖区内不同城市情况和当地政府对房地产市场的调控要求，支持当地银行业金融机构把握好各类住房信贷政策的尺度，促进当地房地产市场持续健康发展。

请人民银行上海总部，各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行，各省（自治区、直辖市）银监局将本通知联合转发至辖区内城市商业银行、农村商业银行、农村合作银行、城乡信用社、外资银行及村镇银行。

中国人民银行 银监会

2014年9月29日