

～当局政策関連～

平素より格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。

■ 直近の重要政策

産業政策

- ✓ インフラセクターにおける不動産投資信託(REIT)試行作業の更なる着実な実施に関する国家発展改革委の通知(国家発展改革委員会、7/2)
- ✓ 製造業優良企業の育成・発展加速に関する工業情報化部、科技部、財政部、商務部、国務院国有資産監督管理委員会、中国証券監督管理委員会の指導意見(工業情報化部等、7/2)

■ 注目トピックス

国務院、保障性賃貸住宅の発展加速に向けた意見を発表

国務院弁公庁は2021年7月2日、『保障性賃貸住宅の発展加速に関する国務院弁公庁の意見』（以下、意見）を公布しました。意見は低・中所得者向け賃貸住宅の供給を増やすため、土地利用や金融などの面での支援策を打ち出したもので、建設許可等に関連する手続きの簡素化などの内容を盛り込んでいます。支援策の詳細については、次頁をご参考ください。

意見では「保障性賃貸住宅」について条件を満たす新住民、若年層の住宅問題の解消を目的とし、建築面積が70㎡以下のコンパクトハウスを中心に、家賃を市場水準より低めに設定すると明記しています。

また地方政府に対し、保障性賃貸住宅に対するニーズや利用可能な土地・不動産資源を把握し、当地の実情に基づき、新築や改築、改造、家賃補助、政府保有の遊休不動産の転用など様々な方式で保障性賃貸住宅の供給を増やすよう求めています。

当局は近年、不動産問題に関し「家は住むためのもので、投機のためのものではない」という方針を繰り返し強調し、保障性賃貸住宅や共有財産権住宅の供給増、(名門)学区住宅の投機防止、不動産融資の抑制などに取り組んでいます。

中国銀行保険監督管理委員会(銀保監会)の郭樹清主席は6月10日に開幕した「陸家嘴フォーラム」で、「住宅価格が永遠に下がらないことに賭ける人が最後には大きな代価を払う」と強く警告しました。これに先立ち、郭主席は不動産バブルが金融安全への最大の脅威となる「灰色の犀」(高確率で発生し被害も大きいが、

みずほ中国WeChat公式アカウント



中国内外の経済・ビジネス動向に関するレポートや、銀行からのご案内を発信しています。

¹ 中国語原文は以下のURLよりダウンロードできます。

http://www.gov.cn/zhengce/content/2021-07/02/content_5622027.htm

軽視されがちなりリスク)であると指摘し、住宅価格抑制策を更に強化していくと含みを持たせました。

現在、国内各地、特に住宅価格が急上昇してきた地域では、金融機関が相次ぎ不動産融資の引き締め動き出し、住宅ローンの借入審査を厳しくしたり、ローンの提供を滞らせたり、ローン金利を引き上げたりするケースが増えています。これに加え、抑制策の一環として不動産取得税(契税)率の引き上げ(現行優遇税率の撤廃)が検討される可能性もあるとみられます。当局は不動産分野の金融リスクを警戒しつつ、保障性賃貸住宅を継続的に支援する姿勢を見せています。

保障性賃貸住宅の発展を促す支援策の内容については、以下の通りです。

□ 土地等の供給増で支援強化

- ✓ 人口の純流入がプラスである大都市及び省級政府が指定した都市において、農家の意思を尊重の上、政府の同意を得て、集団経営性建設用地を利用し保障性賃貸住宅を建てることを可能とする
- ✓ 産業団地に近く、または交通アクセスが便利なエリアにおける集団経営性建設用地を利用し保障性賃貸住宅を建てることを支持する
- ✓ 政府の同意を得て、企業及び事業団体が法に従い取得した土地を利用し、自らまたは第三者と共同で保障性賃貸住宅を建てることを可能とする。土地の用途変更により発生した土地購入に係る費用の差額の追加支払いを不要とする
- ✓ 政府の同意を得て、安全確保を前提に、産業団地における工場の付帯施設(オフィス・生活サービス用)の敷地面積につき同プロジェクトの敷地面積全体に占める比率の上限を7%から15%に引き上げる。引き上げ部分は主に社宅型保障性賃貸住宅の建築に利用する。分譲マンションの建設は禁止される
- ✓ 政府の同意を得て、十分に利用されていないオフィスビル、ホテル、工場、倉庫、研究・教育施設などの遊休不動産を保障性賃貸住宅に改築することを可能とする。保障性賃貸住宅として利用する期間において、土地の用途は変更せず、土地購入に係る費用の追加支払いは不要とする
- ✓ 新築の分譲マンションプロジェクトに一定の割合の保障性賃貸住宅を建てることを可能とする。線路沿い物件に一定の割合の保障性賃貸住宅を建てることを奨励する

□ 金融・財政、手続き等の面で支援強化

- ✓ 既存の非居住用土地及び不動産を利用した保障性賃貸住宅の建築・改築などにつき、土地利用や建設許可等に関連する手続きを迅速化し、税制上の優遇措置や居住用水・電気・ガス料金の基準を適用する
- ✓ 中央政府は条件を満たす保障性賃貸住宅プロジェクトに補助金を支給する
- ✓ 銀行による保障性賃貸住宅プロジェクトへの与信を支持する。その融資を支援するため、銀行による金融債の発行を支持する。保障性賃貸住宅への融資につき、不動産向け貸出の管理と統計を実施する際の扱いを差別化する
- ✓ 保障性賃貸住宅を取り扱う企業による起債、資産担保証券の発行を支持する。保障性賃貸住宅の建設における保険資金の活用を支持する

■ 直近の重要政策

以下、直近に公布された主な政策をお知らせ致します。

産業政策

インフラセクターにおける不動産投資信託（REIT）試行作業の更なる着実な実施に関する国家発展改革委の通知

（原文：国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知）

发改投資 [2021] 958 号

国家発展改革委員会 2021 年 7 月 2 日公布・実施

【主要内容】

- 国家発展改革委員会と証券監督管理委員会が2020年4月に発表した『インフラセクターにおける不動産投資信託（REIT）の試行実施に関する通知』などの方針に基づき、インフラREITの発行を支援するために試行対象となるインフラプロジェクトの種類と要件、関連手続きなどを明確にした
- 試行対象となるインフラプロジェクトの種類については、以下9つが挙げられる
 - ① 交通インフラ関連。有料道路、鉄道、空港、港湾
 - ② エネルギーインフラ関連。風力発電、太陽光発電、水力発電、天然ガス発電、バイオマス発電、原子力発電、送配電網、充電施設、分散型エネルギーシステム
 - ③ 都市インフラ関連。都市の水・電気・ガス供給や駐車施設
 - ④ 環境保護関連。都市の汚水・ごみ処理等のインフラ施設
 - ⑤ 物流倉庫関連
 - ⑥ 産業団地関連。自由貿易試験区、国家級新区、国家・省級の開発区、新興産業クラスターにおける研究開発プラットフォーム、工場、インキュベーターなどのインフラ施設
 - ⑦ 新型インフラ関連。データセンター、AI、5G、通信タワー、IoT、インダストリアルインターネット、ブロードバンド、スマート交通、スマートエネルギー、スマートシティなど
 - ⑧ 保障性賃貸住宅。各直轄市及び人口の純流入がプラスである大都市における低・中所得者向け賃貸住宅
 - ⑨ 給水、発電等の機能を持つ水利施設。世界遺産及び5A級観光スポット関連インフラ施設
ホテル、ショッピングモール、オフィスビル等の商業施設は試行の対象外
- 試行対象となるインフラプロジェクトの要件について、プロジェクトは原則として3年以上運営されていること、直近3年間は黒字維持またはフリーキャッシュフローがプラスであること、今後3年間のフリーキャッシュフロー利回り（当年度の分配可能なキャッシュフロー/不動産の評価額）が原則として4%を下回らないことなどが挙げられる
- この他、新規発行REITの原資産となる不動産の評価額は原則として10億元を下回らないこと、オリジネーターが保有するインフラREIT発行可能な資産総額は原則として新規発行REITの原資産の2倍を下回らないという要件も設けられている
- 同通知は7月2日より実施する

中国語原文は以下のリンクをご参照ください。

https://www.ndrc.gov.cn/xxgk/zcfb/tz/202107/t20210702_1285341.html

産業政策

製造業優良企業の育成・発展加速に関する工業情報化部、科技部、財政部、商務部、国務院国有資産監督管理委員会、中国証券監督管理委員会の指導意見

(原文：工业和信息化部 科技部 财政部 商务部 国务院国有资产监督管理委员会 中国证券监督管理委员会 关于加快培育发展制造业优质企业的指导意见)

工信部聯政法〔2021〕70号

工業情報化部等2021年7月2日公布

【主要内容】

- 指導意見では「小巨人（スモール・ジャイアンツ）」と呼ばれ、ユニークな製品の製造を手掛ける新興成長企業や、ある分野に特化した「単項冠軍企業（トップ企業）」、特定の産業をリードする「領航企業（リーダー企業）」などに代表される優良製造業企業の育成・発展加速に向けた指針を定め、各部門の役割分担も明確にした
- 2025年まで、「スモール・ジャイアンツ」1万社、トップ企業1千社、数多くのリーダー企業を育成することを目標に掲げている
- 基幹となる部材や電子機器・ユニット、ソフトウェア及び工法、ハイエンド機器、半導体、インターネットセキュリティなどの分野における中核技術、製品、設備の開発と応用を強化する
- 世界一流企業に照準に合わせ、次世代通信技術等を製造業企業と融合させ、国際技術基準の策定に参画する。優良製造業企業のスマート化とグリーン化を推進する
- リーダー企業が商流における各資源を統合し、川上・川下企業との資源共有を行い、安定したサプライチェーンを構築することを奨励する
- 優良企業が連携して海外に進出し、世界各国で研究開発拠点を設け、最適化したグローバルネットワークを作り、「一帯一路」を軸に地域のサプライチェーン共同体を構築することを奨励する
- 政府系ファンドの役割を活かし、民間資本による優良企業育成ファンドの組成を奨励する。条件を満たす優良企業の上場、起債を支持する

中国語原文は以下のリンクをご参照ください²。

https://www.miit.gov.cn/zwgk/zcwj/wjfb/zh/art/2021/art_c05387fc8cfc4c77a4781b4336f6b576.html

(各公開資料に基づき、中国アドバイザー一部作成)

【照会先】

担当者：中国アドバイザー一部 張巍

Tel : 021-3855-8888 (Ext : 1185)

E-mail : uei.zhang@mizuho-cb.com

政策の適用にあたり、具体的な実務手続き等については、所在地の主管部門または法律事務所等にお問い合わせください。

Copyright © 2021 Mizuho Bank (China), Ltd.

1. 本資料は法律上・会計上・税務上の助言を目的とするものではありません。本資料中に記載された諸条件及び分析は仮定に基づいており、情報及び分析結果の確実性や完全性を表明するものではありません。また、当行との取引においてご開示頂く情報、鑑定評価、各種機関の見解、また政策法規・金融環境等の変化によっては、本資料に記載の仮定やスキームと乖離が生じ、提示した効果が得られない可能性があります。本資料については、そのリスクを充分ご理解の上、貴社ご自身の判断によりご利用下さい。当行は本資料に起因して発生したいかなる損害について、その内容如何にかかわらず、一切責任を負いません。
2. 本資料中に記載された企業情報は、公開情報及び第三者機関から取得した情報に基づいて作成しており、当行が顧客との取引において知りうる機密事項や非公開情報等は一切含まれておりません。
3. 本資料中に記載された情報は、当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。また、引用された出所元の資料及び文言に含まれる、または解釈される可能性のある意見や論評は、記載された出所元の意見や論評であり、当行の意見や論評を表明するものではありません。
4. 本資料の著作権は原則として当行に帰属します。本資料については貴社内部の利用に限定され、いかなる目的であれ、いかなる方法においても、無断で本資料の一部または全てを、第三者へ開示、または複写・複製・引用・転載・翻訳・貸与する等の行為について固く禁じます。

² リンクに直接アクセスできない場合、アドレスをコピーし URL 欄に貼り付けてサイトにアクセスください