

みずほ中国 Business Express (第752号)

2026年6月16日 | みずほ銀行(中国)有限公司 中国アドバイザー部

平素より多大なるご支援を賜り、心より感謝申し上げます。
「みずほ中国 Business Express」より、中国の最新の政策動向をお届けいたします。

地方政策：「上海市工業用地使用权の譲渡、賃貸、抵当に係るセカンダリー市場の管理弁法（試行）」

5月20日、上海市の自然資源計画局、経済情報化委員会、国有資産監督管理委員会および市場監督管理局の4部門は共同で、「上海市工業用地使用权の譲渡、賃貸、抵当に係るセカンダリー市場の管理弁法（試行）」を公布した。上海市は、工業用地のセカンダリー市場について詳細な管理規定を示した全国初の都市とされる。

背景：

工業用地は、完全に市場化された商品ではなく、公共リソースおよび生産手段としての性質が強く、地域産業の発展に大きく関わるものである。近年、上海市は工業用地について、供給量の確保と価格抑制、コスト低減と効率向上をめぐり、複数の政策措置を打ち出した。工業用地セカンダリー市場の健全な運営を促進するため、工業用地使用权の譲渡、賃貸、抵当の管理、ならびにプラットフォームの構築、総合サービス等を中心に、具体的な管理要件および業務内容をさらに細分化・明確化し、本管理弁法を制定した。

影響：

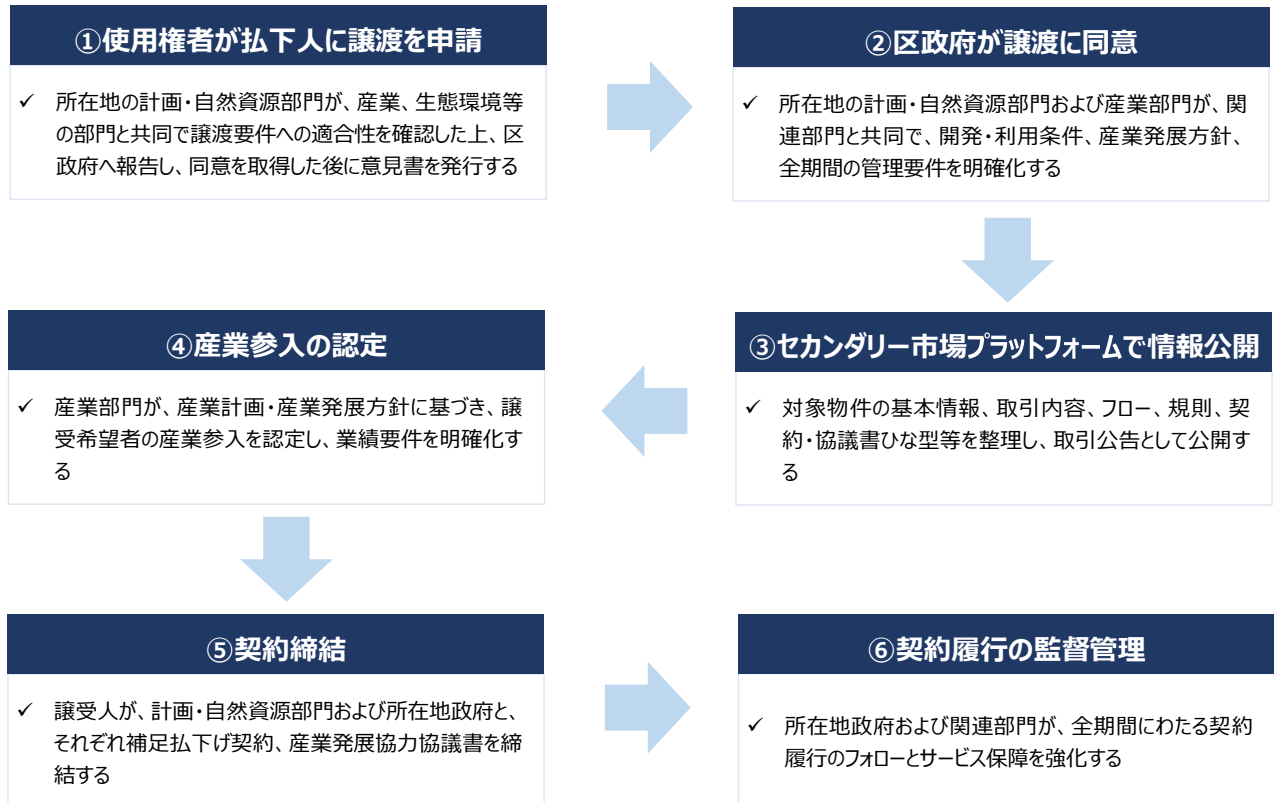
- **取引価格の指針提示：**工業用地セカンダリー市場価格をプライマリー市場価格と連動させ、原則として上下20%の範囲内での変動にとどめる。政府はセカンダリー市場における価格決定に対して強い影響力を有することになる。
- **賃貸管理の整備：**工業用地および工業用建物の賃貸利用は、産業発展方針に適合しなければならない。工業用建物の賃借については、工業用地の購入と同様に、産業への参入に係る認定が求められる可能性が高い。また、賃貸の登記・届出制度の構築を模索することも示されている。
- **監督管理上の抜け穴の補完：**持分譲渡等の方法による工業用地の投機を行い、市場秩序を乱す行為をしてはならない。セカンダリー市場における譲渡についても、払下げ人の同意の取得および産業参入に係る手続の実施が必要である。
- **取引の透明性の向上：**工業用地譲渡取引の業務フローを構築し、セカンダリー市場取引プラットフォームを導入することで、取引の透明性を向上する。また、情報の集約、取引サービスの向上等を通じて、既存の工業用地の市場化配置の効率を高める。
- **管理委員会の責任強化：**開発区管理委員会は、日常的な監督管理の強化、開発区の運営および企業誘致能力の向上、サービスの最適化などの課題に取り組む。
- **モデル効果：**全国の主要な工業都市が工業用地セカンダリー市場を管理する際の参考となり得る。

【図表 1】「上海市工業用地使用権の譲渡、賃貸、抵当に係るセカンダリー市場の管理弁法（試行）」要点

条 目	要 点
一、適用範囲	➤ 本市における工業用地使用権の譲渡、賃貸、抵当行為を対象とし、特に土地取引および土地と地上建築物等を含む区画全体の一括取引を重点対象とする。
二、譲渡規則の整備	➤ 工業用地使用権の区画全体での譲渡は、払下げ人の同意を得る必要がある。 ➤ 土地の分割譲渡、合併譲渡、予告登記による譲渡の条件を明確化し、工業用建物の譲渡管理を強化する。 ➤ 土地使用権の取引価格が、同時期・同区域・同類型の工業用地使用権払下げ価格を 20%超下回る場合、市・区政府は優先的に購入する権利を有する。同価格を 20%超上回る場合、区政府は法に基づき必要な制限措置を講じることができる。 ➤ 区政府は法令・規定に基づき、工業用地使用権の譲渡行為について統一的な監督管理を実施する。
三、賃貸管理の強化	➤ 工業用地および工業用建物の賃貸使用は、産業発展の方針および開発区の産業計画に適合しなければならない。 ➤ 所在地政府（開発区管理機構）は、産業参入、計画された土地の用途管理、生態環境等の要件に基づき、巡回検査および監督管理を強化する。 ➤ 賃貸料の市場価格を合理的に指導し、工業用地および工業用建物の賃貸登記・届出制度の構築を模索する。
四、抵当制度の整備	➤ 抵当物件の入札者の資格については、産業部門、計画・自然資源部門および園区管理機構の意見を聴取する必要があり、その後の開発・利用は産業発展の方針および計画された土地の管理要件に適合しなければならない。
五、取引プラットフォームの構築	➤ 工業用地セカンダリー市場の取引サービスプラットフォームを構築・整備し、譲渡・賃貸情報の公表・集約、譲渡取引の実施、モニタリング・統計分析、政策コンサルティングサービス等の機能を担わせる。 ➤ 「取引申請—情報公表—産業参入—契約締結—契約履行サービス」からなる譲渡取引の業務フローを構築・整備する。
六、サービス水準の向上	➤ 全市の工業用地・工業用建物のデータ統合プラットフォームを構築し、需給情報を公表するとともに、工業用地価格のモニタリングを実施する。 ➤ 部門間の業務連携を強化する。本市の計画・自然資源、産業、市場監督管理、国有資産等の部門は、全期間にわたる契約履行の監督管理メカニズムを構築する。

（公開情報に基づき、みずほ銀行(中国)有限公司 中国アドバイザー部整理作成）

【図表 2】上海市工業用地譲渡取引フロー一覧



(公開情報に基づき、みずほ銀行(中国)有限公司 中国アドバイザー部整理作成)

中国語原文は以下のリンクをご参照ください:

<https://ghzyj.sh.gov.cn/nw2507/20260520/209b3f8d2c9d46379e7e0476e6894f41.html>

みずほ銀行(中国)有限公司 中国アドバイザー部 担当者: 単

Tel : 021-3855-8888 (Ext:1157)

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 © 2026 Mizuho Bank (China), Ltd.

1. 本資料は仏律上・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、また政策仏規・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、いかなる方仏においても、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。