

みずほ中国 Business Express（第757号）

2026年9月9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」では、中国の最新の政策動向をお届けいたします。

産業政策：「商品住宅販売制度の改善に関する通知」

2026年8月28日、住宅・都市農村建設部、自然資源部、国家金融監督管理総局は共同で「商品住宅販売制度の改善に関する通知」（以下「通知」）を公表した。商品住宅の予約販売に対する管理の改善、商品住宅の現物販売の強力かつ段階的な推進、政策の連携強化に関する要求事項が提示され、通知は同日施行された。

背景：

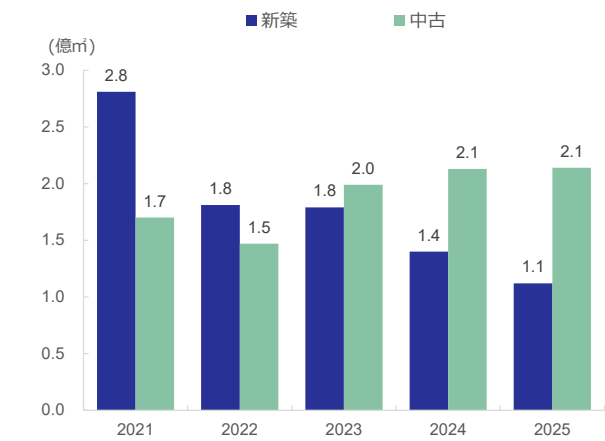
中国の不動産市場はストック時代に入り、一部の主要都市では中古住宅の販売面積が、新築住宅よりも上回っている。従来の予約販売を主体とし、資金回収を急ぐ商品住宅の販売制度は、現在の新しい市場発展の段階とニーズに適応しなくなっており、改革と改善が必要とされている。

中国共産党第20期中央委員会第4回全体会議（四中全会）および中国の「第15次5カ年計画」において、不動産開発の新モデルの構築を加速し、商品住宅の開発、資金調達、販売などの基礎制度を改善することが強調されており、通知の発表は中央の政策決定を着実に実行するための重要な措置の一つである。

潜在的な影響：

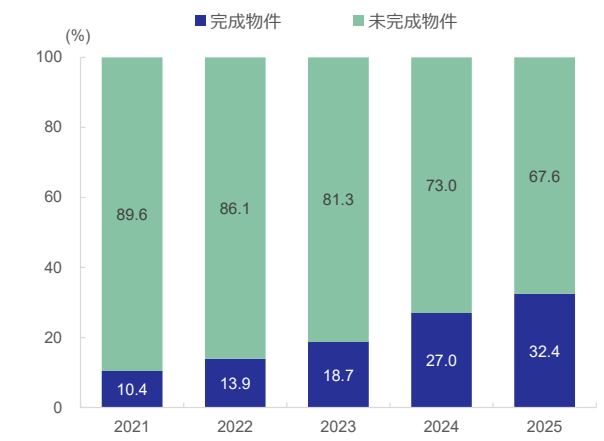
- **市場側：**住宅購入者の合法的な権益を確実に保護し、市場の信頼感を高めるのに資する。商品住宅の現物販売を強力かつ秩序ある形で推進することで、「見たままの物件を取得する」ことが可能となり、引き渡しリスクを効果的に防ぐことができ、現物販売面積の割合がさらに上昇する。引き続き予約販売を実施するプロジェクトについても、予約販売に対する管理を改善し、予約販売資金の安全を保障する（例えば、単体建築物は構造躯体工事を完了しなければならない）。
- **供給側：**長期的には、不動産業界の健全な経営と質の高い発展に資する。これまでの「高負債、高レバレッジ、高回転」モデルを改め、デベロッパーが自社の実力に応じて開発・経営規模を合理的に決定し、リスク意識を強化する。短期的には、デベロッパーのプロジェクト資金需要が前倒しとなり、資金回収サイクルが長期化するため、一定のキャッシュフロー圧力に直面する可能性があり、土地取得や新規着工に対してより慎重になることで、新築住宅の供給減少につながる可能性がある。
- **融資側：**銀行の監督管理責任が高まり、資金供給の役割が強化されると予想される。通知では、メインバンク制およびプロジェクト開発会社制の実施に言及しており、メインバンクはプロジェクト資金の調達元と用途をより明確に把握できるようになり、その監督管理責任も高まることが予想される。また、デベロッパーの資金回収サイクルの長期化や、開発ローンの貸出とプロジェクト建設サイクルの整合を求める点を踏まえると、銀行はプロジェクト資金調達においてより高い比率を負担し、資金の回収期間も長期化する見通しである。

【図表 1】 全国主要30 都市における新築・中古住宅の成約面積



克而瑞（CRIC）、みずほ（中国）有限公司中国アドバイザー部作成

【図表 2】 全国新築商品住宅の販売面積分布



国家统计局、みずほ（中国）有限公司中国アドバイザー部作成

【図表 3】「商品住宅販売制度の改善に関する通知」の概要

項目	主要内容
一、商品住宅の予約販売に対する管理の改善	商品住宅の予約販売条件を規範化し、予約販売資金に対する監督管理を強化し、予約販売資金の安全を保障して、商品住宅の引き渡しリスクを効果的に防止する。 (一) 予約販売条件の規範化：単体建築物は構造躯体工事を完了しなければならない。 (二) 予約販売資金に対する監督管理の強化：商品住宅プロジェクトの竣工検査を完了し、水道・電気・ガス・熱供給などの付帯施設が引き渡し条件を満たした後に、資金に対する監督管理を解除する。 (三) 既存プロジェクトの予約販売に対する管理の最適化。
二、商品住宅の現物販売の強力かつ段階的な推進	商品住宅の現物販売を強力かつ段階的に推進し、「見たままの物件を取得できる」ことを実現し、商品住宅の引き渡しに関するトラブルを減らし、引き渡しリスクを根本から防止する。 (一) 商品住宅の現物販売の推進：新たに譲渡された土地の商品住宅プロジェクト、および既に土地譲渡済みだが建設工事計画許可証を未取得の商品住宅プロジェクトについては、現物販売を優先する。既に同許可証を取得済みの商品住宅プロジェクトについては、現物販売を奨励する。 (二) 現物販売の届出管理の実施：不動産開発企業は、プロジェクトの竣工検査等を完了し、現物販売方案および引き渡し条件を満たしていることに関する証明を届け出なければならない。 (三) 現物販売における手付金制度の推進：不動産開発企業は住宅購入者と住宅購入手付金契約を締結し、法に基づき少額の手付金を徴収することができる。

三、政策の共同実施の強化	商品住宅プロジェクトの土地供給、金融支援などの関連政策を同時並行で整備し、プロジェクトの開発・建設、販売、および不動産登記管理を最適化し、政策の共同実施を強化しなければならない。 (一)土地供給に対する管理の最適化：不動産用地の供給規模を合理的に決定する。 (二)資金調達支援の強化：不動産プロジェクトにおいてメインバンク制を実施する。不動産プロジェクト開発会社が株式や債券など多様な方法を通じて資金調達を行うことを支援する。開発ローンの貸出とプロジェクトの建設サイクルを一致させる。 (三)開発・建設管理の整備：商品住宅の開発・建設においてプロジェクト開発会社制を実施する。 (四)「引き渡しと同時の権利証書交付（交房即交証）」の推進：商品住宅販売に関わる売買契約のオンライン締結、不動産登記、住宅ローン手続きなどの各プロセスを最適化する。商品住宅の引き渡し時に、住宅購入者が同時に不動産権利証書を取得できるよう推進する。
----------------------------	---

(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)

中国語原文は以下のリンクをご参照ください:

<https://xinwen.bjd.com.cn/content/s6a915553e4b0e45f3fd6a008.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或いは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。