



大連の最新住宅ローン政策『認房不認貸』

北陸銀行 国際部
大連駐在員事務所
金春梅

1. はじめに

2023年7月の党中央政治局会議で不動産優遇政策に対する見直し方針が出され、「房子是用来住的，不是用来炒的（住宅は住むためのものであり、投資するためのものではない）」という考え方に従い、8月、中国人民銀行などが新たな住宅ローン政策『認房不認貸』を発表しました。

大連では9月6日に公表されたこの新たな住宅ローン政策を含めた最新不動産政策について、紹介したいと思います。

2. 新たな住宅ローン優遇政策

(1) これまでの住宅ローン政策【認房又認貸】

中国では住宅購入時、所有する住宅軒数と過去の住宅ローン記録(信用情報照会)によって、「住宅ローン基準」が決まります(「認房又認貸」といいます)。

購入する住宅が2軒目の場合、その時点での持ち家の有無や1軒目の住宅ローン残債の有無に関係なく、1軒目の場合よりも①頭金をより多く支払い、②住宅ローン金利が高くなることとなります。これは住宅購入者だけでなく、その世帯も対象です。

なお3軒目以上の場合は、住宅ローンを利用することができません。

(2) 新しい住宅ローン政策【認房不認貸】

購入する住宅が1軒目の場合、従来よりも頭金が少なく(=より多く借り入れができ)、住宅ローン金利も引き下げられました。

購入する住宅が2軒目で、かつ1軒目を同時または既に売却している場合は、1軒目と同じ最低頭金比率と住宅ローン下限金利の条件を適用できるようになりました。また1軒目を所有していて、かつ1軒目の住宅ローンを返済中であっても頭金が少なくなりました。

すなわち住宅の新規購入と買替を促進する政策といえます。

<新住宅ローン政策による「頭金比率」と「住宅ローン金利下限」の変更>

	最低頭金比率		住宅ローン下限金利	
	旧政策	新政策	旧政策	新政策
1軒目	30%	20%	LPR*1-20bp**2(4%)	LPR-50bp(3.7%)
2軒目	ローン完済30%or ローン返済中40%	ローン返済状況に 関係なく30%	LPR+20bp(4.4%)	同左
3軒目	100%(全額支払)	同左	-	-

*1LPR:貸付最優遇金利(Loan Prime Rate、9月25日現在4.2%) **2bp:Basis Point(0.01%)

(3) 各省・市の適用

住宅ローン金利については下限までの範囲内で各省・市が決定できます。9月から住宅ローン金利下限を取消した省もあります（湖北省）。

住宅ローン下限金利	主な適用省・市
LPR以上	北京（LPR+50bp）、上海（LPR+35bp）、深圳（LPR+30bp）
LPR-20bp	山東省・浙江省・四川省・内モンゴルなど12省
LPR-50bp	遼寧省・黒龍江省・河南省など

3. 大連の住宅ローン以外の最新不動産政策（一部）

「住宅売却制限」の解除	・2018年から実施されてきた大連市内中心部5区における住宅売却制限（新築の場合5年、中古の場合3年）が解除される。
住宅購入補助金	・今年中に大連市内中心部4区で新築個人用住宅を購入した場合、不動産面積に応じて200元/m ² の住宅購入補助金を支給する。
税金還付・減免	・自己所有住宅売却後1年以内に住宅を再購入した納税者を対象に、現住宅売却時に納付した個人所得税に対して税金還付を行う（2025年までの時限政策）。 ・個人が購入後5年以上経過した唯一の自家用住宅を譲渡した所得に対して、個人所得税を一時的に免除する。 ・個人が購入後2年以上経過した住宅を売却した場合、増値税を免除する。
新卒の新規就業者と新規創業者への住宅手当	・学歴（博士課程、修士課程、四年制大学卒）によって毎月1,000～2,500元、期間3年間住宅手当を支給する（一流大学の場合は10%増）。

4. おわりに

これまで中国経済を牽引してきた不動産市場の低迷は、不動産会社の業績不振のみならず、建機製造会社や住宅設備会社（家具・大型家電などの販売減少）、銀行（住宅ローンの残高減少）や地方都市（土地権利売却収入の減少）、労働者の雇用（失業者増加）など多岐にわたり大きな影響を与えます。

大連では、今般の『認房不認貸』という住宅ローン政策に加え、市内中心部での売却制限の解除、補助金の給付、税制優遇などによって市民の住宅購入を促しています。今後、大連の不動産市場に活気が戻るのか、注目されます。

<ご注意>文中意見は筆者の個人的見解であり、北陸銀行としての見解の反映ではありません。当レポートは作成時点の経済状況に基づき、情報提供のみを目的に作成したものです。

記載内容についてはご利用者のご判断と責任のもと、ご利用くださいますようお願いいたします。

ほくりく長城会

海外ビジネス情報

発行：北陸銀行 ほくりく長城会事務局
〒920-0024 金沢市西念1-1-3 コンフィデンス4F
（株）人材情報センター内
TEL: (076)254-6500 FAX: (076)254-6565
E-mail: info@chojo-hokugin.jp