

2016年10月24日 全9頁

中国：住宅市場調整の序曲

10月の国慶節前後に20都市が住宅価格抑制策を発表

経済調査部
主席研究員 齋藤 尚登

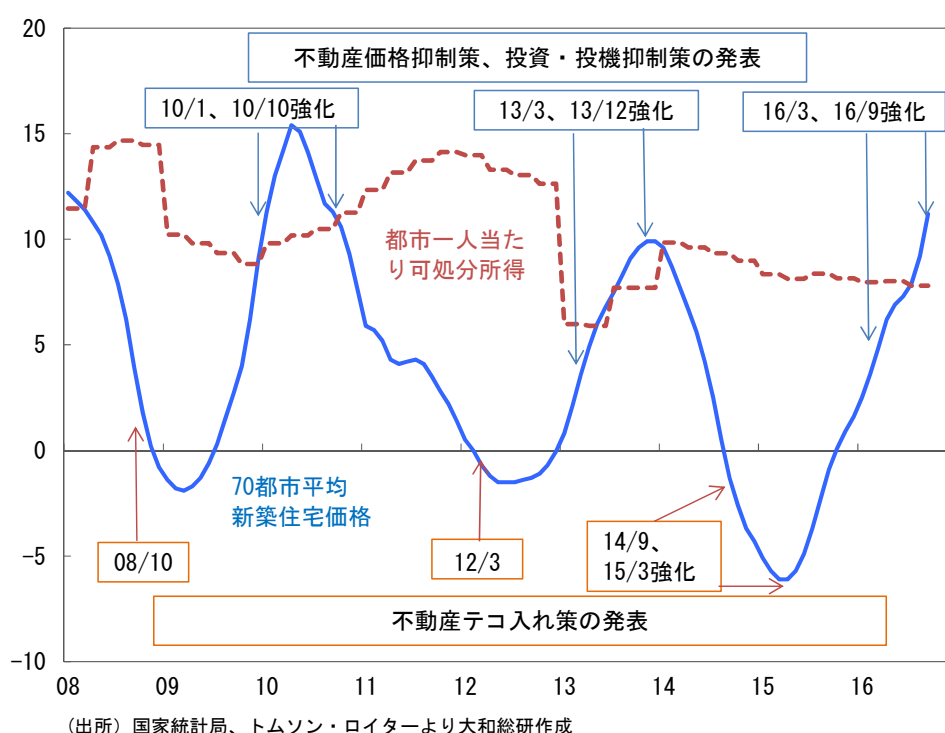
[要約]

- 中国の住宅価格が大きく上昇している。2016年9月の全国70都市平均の新築住宅価格は、前年同月比11.2%の上昇となった。中国政府は、住宅価格の上昇率が、都市一人当たり可処分所得の伸び率を下回ることを価格抑制の目途としているが、2016年1月～9月の都市一人当たり名目可処分所得は前年同期比7.8%増であり、住宅価格上昇は既に当局の警戒を喚起する水準を大きく超えている。
- 住宅市場が過熱の様相を呈した上海市と深圳市は、2016年3月25日に、住宅価格抑制策を発表した。これが第一幕とすれば、10月の国慶節前後が第二幕である。省都を中心とするティア2都市や一部ティア3都市では、新たな住宅価格抑制策の発表や強化が相次ぎ、その数は20都市に達した。このタイミングで各都市が一斉に住宅価格抑制策を発表したことは、中央政府の意向が強く働いている。中央政府がかなりの危機感を有するようになった可能性を示唆しているのである。
- 第一幕では地方政府主導で価格抑制策が発表されるが、これはあまり効かない。本音では住宅価格が上がり、不動産開発投資が増えた方が、地方経済にはプラスであり、第一幕の抑制策は本気では実施されないためである。しかし、住宅価格が上がりすぎると今度は居住用に住宅を購入しようとする一般市民の不満が高まり、社会不安の一因となりかねなくなる。それを回避するために、住宅価格抑制策は中央政府主導に移行し、より強力な措置が講じられていくのである。
- この第二幕が始まると、政策は効き始める。特に、今回も多くの都市が打ち出している「住宅購入制限」は投資・投機需要を直接抑制する手段としてよく使われ、効果も高い。住宅価格はそう遠くない時期にピークアウトしていく可能性が高い。

急上昇する住宅価格とその背景

中国の住宅価格が大きく上昇している。全国 70 都市平均の新築住宅価格（前年同月比）は、2015 年 10 月に 14 ヶ月ぶりにプラスに転じた後、上昇傾向を強め、2016 年 9 月には 11.2% の上昇となった。中国政府は、住宅価格の上昇率が、都市一人当たり可処分所得の伸び率を下回ることを価格抑制の目途としているが、2016 年 1 月～9 月の都市一人当たり名目可処分所得は前年同期比 7.8% 増であり、住宅価格上昇は既に当局の警戒を喚起する水準を大きく超えている。

70 都市平均新築住宅価格（前年同月比）、都市一人当たり可処分所得（1 月から累計の前年同期比）と不動産政策（単位：％）



（出所）国家统计局、トムソン・ロイターより大和総研作成

今回の住宅価格上昇の契機となったのは、中国政府による住宅市場テコ入れ策であった。住宅販売金額は 2014 年に前年比 7.8% 減となり、2015 年 1 月～2 月は前年同期比 16.7% 減に落ち込み、70 都市平均新築住宅価格は 2015 年 3 月と 4 月に前年同月比 6.1% 下落となるなど、住宅市場は冷え込んだ。中国政府、特に地方政府が住宅市場の低迷に神経を尖らせるのは、「土地使用権売却収入」が主要な財政収入であり、これを原資にインフラ投資や都市開発を推進しているためである。

中国政府が住宅市場のテコ入れに転じたのは 2014 年 9 月であり、2015 年 3 月末にはテコ入れ政策が強化された。2015 年 3 月末の政策では、1 軒目の住宅ローンが未完済の世帯が、2 軒目の住宅を購入する際の住宅ローンの最低頭金比率を、従来 60% 以上（ティア 1 都市と呼ばれる北京市、上海市、深圳市、広州市以外の都市）～70% 以上（ティア 1 都市）であったものを 40% 以上へ引き下げ、中古住宅転売の際の営業税の免税起点を保有 5 年以上から 2 年以上に短縮し

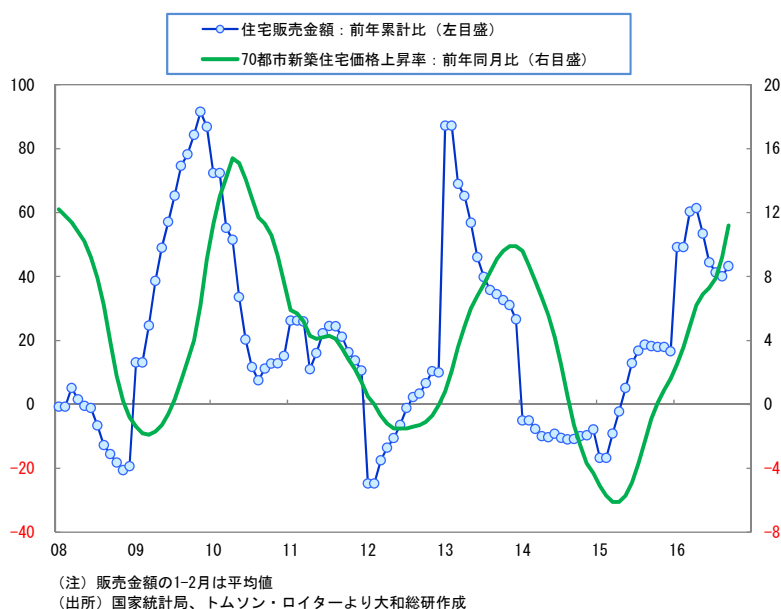
た。二重ローンの条件を緩和し、短期での住宅転売を促進するなど、住宅投資・投機を助長しかねない、強力なテコ入れ策が打ち出されたのである。

ティア1の4都市と海南省三亜市以外では、2015年5月末までに、かつての価格上昇局面で発動された住宅購入制限は撤廃・緩和され、2015年10月以降は、居住目的の1軒目の一般住宅の住宅ローンの頭金比率は従来の30%以上から25%以上に引き下げられた。

さらに、2016年2月1日には、上記5都市以外で、①居住目的の1軒目の一般住宅の住宅ローンは、頭金比率を最低25%以上とし、各地方の判断で最低20%以上とすることができる、②既に1軒の住宅を保有し、その住宅ローンを未完済の世帯が2軒目の住宅を購入する際の頭金比率は最低30%以上とする、とした。①は、通常最低30%以上⇒2015年10月に最低25%以上⇒2016年2月に最低20%以上に、②は、通常最低60%以上⇒2015年3月に最低40%以上⇒2016年2月に最低30%以上に引き下げられたことになる。同年2月22日以降は、ティア1都市以外で住宅購入の際の契約税が軽減されている¹。

特に、住宅投資・投機に政府がお墨付きを与えたに等しい2015年3月末の効果は極めて大きく、住宅販売金額は2015年4月（単月）には前年同月比で増加に転じ、2016年1月～4月には前年同期比61.4%増を記録した。住宅市場は再び活況を呈し、住宅価格は大都市、次いで省都を中心に大きく上昇したのである。

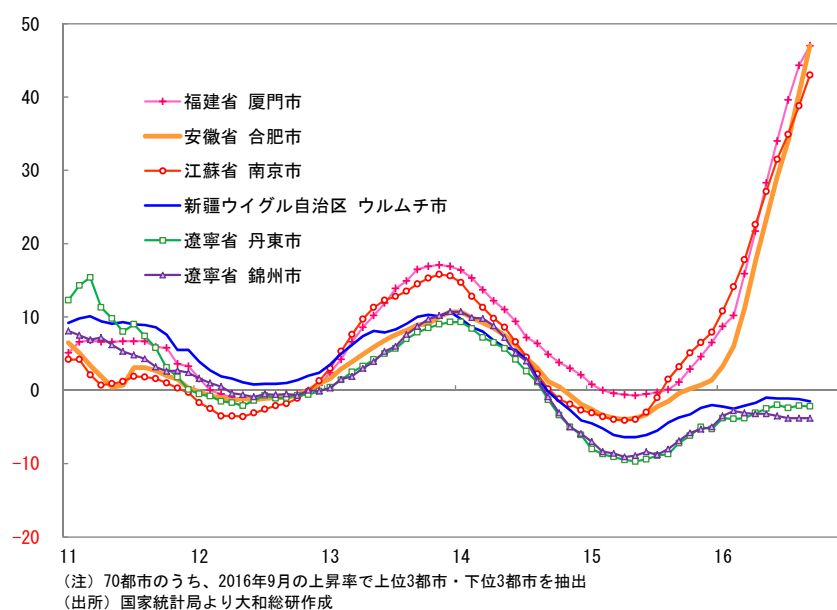
住宅販売金額（1月から累計の前年同期比）と住宅価格（前年同月比）の推移（単位：％）



¹ 具体的な減税内容は、①世帯の1軒目の住宅購入の際の契約税は、従来、一般住宅は購入金額の1.5%（90㎡以下の住宅は1.0%）、高級住宅は3%であったものを、一般・高級の区別なく90㎡以下は1%、90㎡超は1.5%の軽減税率とする、②世帯の2軒目の90㎡以下の住宅購入の際の契約税は価格の3%⇒1%の軽減税率、90㎡超は同3%⇒2%の軽減税率とする、というものである。

2016年9月の新築商品住宅価格変化率(前年同月比)の上位3都市は、福建省厦门市47.0%、安徽省合肥市47.0%、江蘇省南京市43.0%であり、下位3都市は、遼寧省錦州市▲3.8%、遼寧省丹東市▲2.2%、新疆ウイグル自治区ウルムチ市▲1.5%であった²。住宅価格には極端な温度差がある。このため、住宅価格抑制策も中央政府による統一されたものではなく、都市毎に実施されている。

新築商品住宅価格変化率(上位・下位3都市)の推移(単位:%)



住宅価格上昇で先行したのは、ティア1都市であった。そもそも実需がしっかりしているティア1都市は、過剰な住宅在庫を抱えておらず、2015年3月末に中国政府が住宅投資・投機を容認するや、これまで政策的に抑制されていた需要が再び大きく高まったのである。さらに、中国の株式市場が2015年6月中旬をピークに急落し、住宅市場への資金シフトが生じたことなどが住宅投資・投機需要の急増をサポートしたこともある。

投機的な住宅購入を助長し、価格上昇に拍車を掛けたのが、「首付貸」と呼ばれる頭金貸出業務であった。「首付貸」では、不動産仲介業者、デベロッパー、さらにP2P(peer to peer)から住宅購入者が無担保で融資を受けることができ、期間は3年程度で金利は年7%~9%が多い。「首付貸」の利用により、住宅ローンの頭金比率は実質的に当局が規定する最低比率を大きく下回り、住宅価格の5%~10%の頭金を用意すれば住宅購入が可能となったのである。

² ちなみに、価格上昇率の上位4位は上海市(39.5%)、5位は深圳市(34.5%)、6位は北京市(30.4%)であった。価格下落が続いているのは、錦州市、丹東市、ウルムチ市に、黒竜江省牡丹江市、内モンゴル自治区包頭市、山東省済寧市を加えた合計6都市。

住宅価格抑制策、第一幕は2016年3月、第二幕は10月の国慶節前後

住宅市場が過熱の様相を呈した上海市と深圳市³は、2016年3月25日に、住宅価格抑制策を発表した。上海市では、2軒目の住宅購入者に対して、住居条件の改善を目的に自己居住用一般住宅を購入する際の頭金比率を最低50%以上に、非自己住居用一般住宅を購入する時の頭金比率は最低70%以上に引き上げるとした。同市戸籍を保有しない世帯の住宅購入条件を厳しくし、さらに不動産会社や仲介会社による「首付貸」やブリッジローンなどの住宅ローン業務を禁止する措置を講じた。深圳市でもネット金融や小口貸出会社などに対して、「首付貸」やクラウドファンディングによる住宅購入、ブリッジローンなどの住宅ローン業務の停止を要求したほか、①社会保障費を3年（従来は1年）以上継続して納付した、同市戸籍を保有しない居住者に対しては、1軒の住宅購入を認める（3年未満の場合は住宅購入を認めない）、②既に住宅を1軒保有し、そのローンを完済した戸籍保有者に対し、2軒目の住宅ローンの頭金比率を最低40%（従来は30%）以上とする、ことなどを求めた。

これが第一幕とすれば、10月の国慶節前後が第二幕である。省都を中心とするティア2都市や一部ティア3都市では、新たな住宅価格抑制策の発表や強化が相次ぎ、その数は20都市に達した（具体策はレポートの最後の一覧表を掲載）。具体的には、2軒目の住宅ローンの頭金比率を引き上げたり、3軒目以降の住宅ローンの提供を停止したり、当該地域の戸籍を持たない世帯の住宅購入を制限するなど、投資・投機需要を抑制する措置が講じられている。例えば、浙江省杭州市は、9月19日以降、当該地域で住宅を既に1軒保有する、同市戸籍を有しない世帯に対して、住宅販売を暫定的に停止するとした。2016年8月のデータでは、非戸籍保有者の住宅購入は全体の33.8%、うち2軒目以上の購入はその25.4%であった。全体の8.6%が購入停止の対象となる計算である。

地方都市では住宅在庫削減が急務

一方、一部ティア3～ティア5都市と呼ばれる地方都市では、平均で見れば価格は前年比でプラスに転じたところである。地方都市では、2008年11月に発動された4兆元の景気対策の一環で需要を大幅に上回る住宅供給をしてしまった都市が多い。2015年11月に打ち出されたサプライサイドの構造改革では、過剰な不動産在庫の解消が主要方針の一つとされた。その重点は地方都市であり、現地では、不動産過剰在庫の削減は、単なる経済問題ではなく、「政治任務」であるとの表現が使われているほどである。2016年2月に発表された、住宅ローンの頭金比率のさらなる引き下げや契約税の軽減措置は、過剰在庫を抱えた地方都市の在庫削減が主目的である。

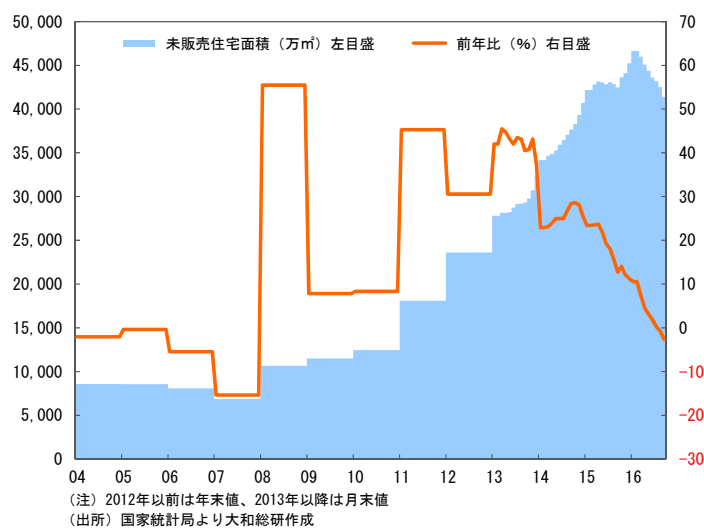
さらに国務院は2月2日付けで「新型都市化建設の推進を深化させることに関する国務院の若干の意見」を公表した。特に注目されるのは、農民工（出稼ぎ農民）の市民化を加速させ、

³ 深圳市の新築商品住宅価格上昇率は2016年4月には前年同月比63.4%に達していた。

住宅需要を拡大しようとしていることである。当初は住宅の購入が困難だと思われるので、より現実に即して住宅賃貸マーケットの発展を加速するとしている。これまで住宅購入・賃貸層としては蚊帳の外に置かれていた農民工が「新市民」となって住宅購入・賃貸の支援対象となることは、実需増加の面で注目される。中国には2020年までに戸籍ベースの都市化率を45%前後に引き上げる計画があり、残り5年間で年平均1,400万人、世帯数では同350万世帯の「新市民」の増加が求められる計算となる。これも大都市ではなく、地方都市に重点が置かれている。

それでは、過剰住宅在庫の削減はどの程度進んでいるのか？中国全体で見れば、2016年9月末時点の未販売住宅面積は、前年同月比▲2.6%の4億1,367万㎡（1戸当たり100㎡として414万戸）と、ピークであった2016年2月末の4億6,635万㎡から減少している。問題は、データに制約があり、肝心のティア4、ティア5の都市で過剰な住宅在庫がどの程度削減されたのかが分からないことである。ただし、ティア4、ティア5平均の住宅価格が若干とはいえプラスに転じたことを考えると、過剰在庫はある程度は圧縮されている可能性があるだろう。

未販売住宅面積（万㎡）と前年同月比（%）の推移



まとめ

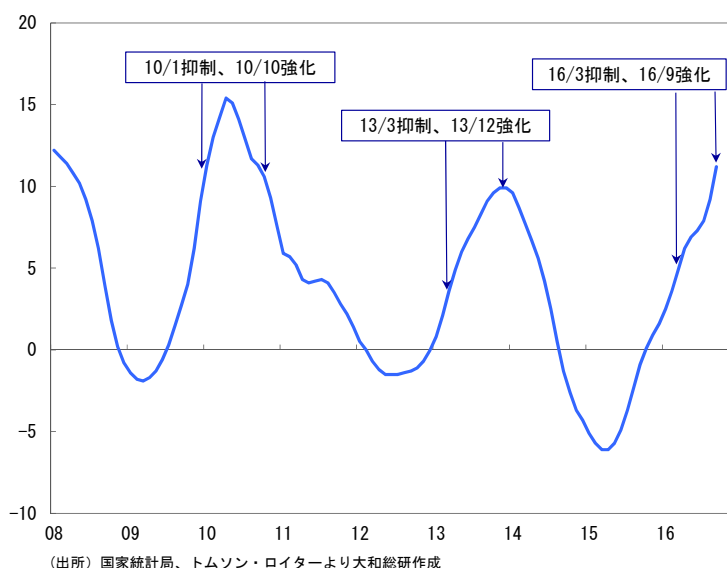
繰り返しになるが、中国の住宅市場は二極化し、大都市、省都を中心に住宅価格抑制策が打ち出される一方で、地方都市はかつての4兆元の景気対策の一環で作りすぎた住宅在庫の削減が急務となっている。このため、住宅政策は各都市の裁量に任されてきた面がある。

中国には「金九銀十」という言い回しがあり、これは気候が過ごしやすくなり、中秋節や国慶節の連休を含む9月と10月に乗用車販売や住宅販売が書き入れ時を迎えることを表している。国慶節前後のこのタイミングで20都市が一斉に住宅価格抑制策を発表したことは、中央政府の意向が強く働いているよう。中央政府がかなりの危機感を有するようになった可能性を示唆しているのである。

実は、これは以前から繰り返されてきたパターンでもある。第一幕では地方政府主導で価格抑制策が発表されるが、これはあまり効かない。本音では住宅価格が上がり、不動産開発投資が増えた方が、地方経済にはプラスであり、第一幕の抑制策は本気では実施されないためである。しかし、住宅価格が上がりすぎると今度は居住目的で住宅を購入しようとする一般市民の不満が高まり、社会不安の一因となりかねなくなる。それを回避するために、住宅価格抑制策は中央政府主導に移行し、より強力な措置が講じられていくのである。

この第二幕が始まると、政策は効き始める。住宅価格と価格抑制策の関係を再度確認すれば、このことは明らかである。特に、今回も各都市が打ち出している「住宅購入制限」は投資・投機需要を直接抑制する手段としてよく使われ、効果も高い。住宅価格はそう遠くない時期にピークアウトしていく可能性が高い。

70 都市平均新築住宅価格（前年同月比）と住宅価格抑制策の関係（単位：％）



2016年3月以降に各都市で打ち出された住宅価格抑制策一覧

都市名	実施日	主要内容
広東省 深圳市	3/25	・ 社会保険料を3年（従来は1年）以上継続して納付した、同市戸籍を保有しない世帯（以下、非戸籍世帯）に対しては、1軒の住宅購入を認める（3年未満の場合は購入を認めない。3年以上でも2軒以上の購入は認めない）。
		・ 世帯で住宅を保有していないが、直近2年以内に住宅ローンを借り入れた記録がある世帯、もしくは既に住宅1軒を保有し、そのローンを完済した同市戸籍保有世帯（以下、戸籍世帯）に対し、2軒目の住宅ローンの頭金比率を最低40%（従来は30%）以上とする。
		・ ネット金融や小口貸出会社などに対して、「首付貸」（頭金貸出業務）やクラウドファンディングによる住宅購入、ブリッジローンなどの住宅ローン業務を禁止。
	10/4	・ 戸籍世帯に対して、2軒の住宅購入を認める（3軒以上は認めない）。
		・ 戸籍を保有する独身者（離婚を含む）には、1軒の住宅購入を認める（2軒以上は認めない）。
		・ 住宅購入日以前の5年間の納税証明または社会保険料納付証明を提供できる、非戸籍世帯に対して、1軒の住宅購入を認める（5年未満の場合は購入を認めない。5年以上でも2軒以上の購入は認めない）。
		・ 住宅を保有せず、住宅ローンの記録がない世帯に対して、住宅ローンの頭金比率を最低30%以上とする。
	・ 住宅を保有しないが、住宅ローンの記録がある世帯に対して、住宅ローンの頭金比率を最低50%（従来は40%）以上とする。	
	・ 住宅1軒を保有する世帯に対して、住宅ローンの頭金比率を最低70%（従来は40%～60%）以上とする。	

続き

上海市	3/25	<ul style="list-style-type: none"> 2軒目の住宅購入者に対して、住居条件の改善のために普通住宅を購入する際の頭金比率を最低50%以上、非普通住宅を購入する際の頭金比率は最低70%以上とする（従来は2軒目を購入する場合、1軒目の住宅ローンを完済した購入者の住宅ローンの頭金比率は最低30%以上）。 非戸籍世帯は、住宅購入日以前の5年間（従来は3年間のうち2年以上）の納税証明または社会保険料納付証明が必要。 不動産会社や仲介会社による「首付貸」、ブリッジローンなどの住宅ローン業務を禁止する。
	10/8	<ul style="list-style-type: none"> 不動産購入制限、貸出制限政策を厳格に実施する。 不動産市場の違法・規則違反行為を厳格に処罰する。
湖北省 武漢市	3/25	<ul style="list-style-type: none"> 1軒目の住宅を購入する際の住宅積立金ローンの最高貸付額を60万元から50万元へ引き下げる。2軒目の住宅を購入する際の住宅積立金ローンの最高貸付額は50万元から住宅積立金使用済み部分を差し引いた金額とする。
	9/1	<ul style="list-style-type: none"> 住宅1軒を保有する購入者、または住宅2軒を保有し、1軒以上の住宅ローンを完済した購入者に対して、住宅ローンの頭金比率を40%（従来は30%）以上とする。住宅ローン金利の下限を貸出基準金利の1.1倍とする。 住宅を2軒以上保有し、かつ2軒とも住宅ローンを完済していない購入者に対して、住宅ローン借り入れを禁止する。
	10/3	<ul style="list-style-type: none"> 住宅を1軒以上保有する、戸籍世帯に対して、2軒目の住宅ローンの頭金比率を最低50%（従来は40%）以上とする。住宅1軒を保有する、非戸籍世帯に対して、住宅ローンを暫定停止する。 住宅を2軒以上保有する戸籍世帯に対して、住宅ローンを暫定停止する。住宅2軒を保有する非戸籍世帯に対して、不動産購入を暫定停止する。
江蘇省 南京市	8/12	<ul style="list-style-type: none"> 住宅1軒を保有し、そのローンを完済した購入者に対して、2軒目の住宅ローンの頭金比率を最低35%（従来は30%）以上とする（高淳区、溧水区は30%）。 住宅1軒を保有し、そのローンを完済していない購入者に対して、2軒目の住宅ローンの頭金比率を最低50%（従来は40%）以上とする（高淳区、溧水区は30%）。
	9/26	<ul style="list-style-type: none"> 住宅を1軒保有する非戸籍世帯に対して、住宅購入（新築及び中古物件）を禁止する。 住宅を2軒以上保有する戸籍世帯に対して、新築住宅購入を禁止する。
	10/6	<ul style="list-style-type: none"> 非戸籍保有者が1軒目の住宅を購入する場合、住宅購入日以前の2年間のうち1年以上の納税証明または社会保険料納付証明が必要。 戸籍を保有する独身者（離婚を含む）に対して、1軒の住宅購入を認める（2軒以上は認めない）。
		<ul style="list-style-type: none"> 住宅ローンの記録があるが、住宅ローン申請時に住宅を保有しない世帯、または住宅1軒を保有し、住宅ローンの記録がない世帯、もしくは住宅1軒を保有し、そのローンを完済した世帯に対して、住宅ローンの頭金比率を最低50%（従来は2軒目は40%）以上とする。 住宅1軒を保有し、そのローンを完済していない購入者に対して、住宅ローンの頭金比率を最低80%（従来は50%）以上とする。 住宅2軒以上を保有する世帯に対して、住宅ローンを禁止する。
江蘇省 蘇州市	8/12	<ul style="list-style-type: none"> 住宅1軒を保有し、そのローンを完済した購入者に対して、住宅ローンの頭金比率を50%（従来は40%）以上とする（吳江区は除外）。 住宅2軒を保有し、そのローンを完済していない購入者に対して、3軒目以上の住宅ローンの借り入れを禁止。 戸籍を保有しない購入者が2軒目の住宅を購入する場合、住宅購入日以前の2年間のうち1年以上の納税証明または社会保険料納付証明が必要。 住宅用地入札保証金を30%（従来は20%）以上に、土地使用権譲渡金の頭金比率を60%（従来は50%）以上とする。
	10/4	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ローンの記録があるが、住宅ローン申請時に住宅を保有していない世帯、または住宅1軒を保有し、住宅ローンの記録がない世帯、もしくは住宅ローンを完済した世帯に対して、普通住宅を購入する際の頭金比率を最低50%（従来は30%）以上とする。 住宅1軒を保有し、その住宅ローンを完済していない世帯に対して、普通住宅を購入する際の頭金比率を最低80%（従来は50%）以上とする。住宅2軒以上を保有する世帯に対して、住宅ローンを暫定停止する。
福建省 廈門市	9/5	<ul style="list-style-type: none"> 住宅を2軒以上保有する戸籍世帯や住宅1軒以上を保有する非戸籍世帯、もしくは住宅購入日以前の2年間のうち、1年以上の納税証明または社会保険料納付証明が提供できない非戸籍世帯に対し、面積144㎡以下の普通住宅（新築、中古を含む）の購入を2017年末まで暫定的に停止する。
	10/5	<ul style="list-style-type: none"> 住宅2軒以上を保有する戸籍世帯、または住宅1軒以上を保有する非戸籍世帯、もしくは住宅購入日以前の3年間のうち2年以上の納税証明または社会保険料納付証明を提供できない非戸籍世帯に対し、180㎡以下の住宅購入（新築、中古物件）を暫定停止する。 住宅1軒を保有し、その住宅ローンを完済していない購入者に対して、2軒目の普通住宅を購入する際の頭金比率を最低60%（従来は40%）以上、2軒目の非普通住宅を購入する際の頭金比率を70%（従来は40%）以上とする。
浙江省 杭州市	9/19	<ul style="list-style-type: none"> 住宅を1軒以上保有する非戸籍世帯に対して、住宅販売を暫定的に停止。 蕭山区、余杭区、富陽区、大江東区に限り、住宅を購入すれば戸籍が与えられる政策を暫定停止する。
	9/28	<ul style="list-style-type: none"> 住宅1軒を保有し、その住宅積立金ローンを完済していない購入者に対して、2軒目の積立金住宅ローンの頭金比率を50%（従来は40%）以上とする。 住宅1軒を保有し、そのローンを完済していない購入者に対して、2軒目の住宅ローンの頭金比率を50%（従来は30%）以上とする。
北京市	9/30	<ul style="list-style-type: none"> 1軒目の住宅購入者に対して、普通住宅を購入する際の頭金比率を最低35%（従来は30%）以上、非普通住宅を購入する際の頭金比率は最低40%（従来は30%）以上とする。 2軒目の住宅購入者に対して、住居条件の改善のために普通住宅を購入する際の頭金比率を最低50%以上、非普通住宅を購入する際の頭金比率は最低70%以上とする。
天津市	10/1	<ul style="list-style-type: none"> 住宅を1軒以上保有する非戸籍世帯に対し、同市内と武清区での住宅購入（新築および中古物件）を暫定停止する。 同市内と武清区で1軒目の住宅を購入する非戸籍世帯に対し、住宅ローンの頭金比率は最低40%（従来は30%）以上とする。
四川省 成都市	10/1	<ul style="list-style-type: none"> 指定された一部地域では、同一身分の自然人、法人（自己資金で従業員のために住宅を購入することを除く）は住宅を1軒しか購入できない。 2軒目の住宅購入者に対して、住宅ローンの頭金比率を最低40%（従来は35%）以上とする。
河南省 鄭州市	10/2	<ul style="list-style-type: none"> 住宅2軒以上を保有する戸籍世帯、住宅1軒以上を保有する非戸籍世帯に対して、180㎡未満の住宅の購入を禁止する。

続き

安徽省 合肥市	10/2	・住宅2軒以上を保有する戸籍世帯は一部地域を除き、新築住宅の購入を暫定停止する。
		・住宅1軒以上を保有する非戸籍世帯、もしくは住宅購入日以前の2年間のうち1年以上の納税証明または社会保険料納付証明を提供できない非戸籍世帯に対して、住宅購入(新築及び中古物件)を暫定停止する。
		・1軒目の住宅購入者に対して、住宅ローンの頭金比率を最低30% (従来は25%) 以上とする。
		・住宅1軒を保有し、住宅ローンの記録がない世帯、または住宅1軒を保有し、そのローンを完済した世帯、もしくは住宅を保有しないが、住宅ローンの記録がある世帯に対して、住宅ローンの頭金比率を最低40% (従来は30%) 以上とする。
		・住宅1軒を保有し、その住宅ローンを完済していない購入者に対して、2軒目の住宅ローンの頭金比率を最低50% (従来は40%) 以上とする。
		・住宅2軒以上を保有する戸籍世帯、もしくは住宅1軒以上を保有し、住宅購入日以前の2年間のうち1年以上の納税証明または社会保険料納付証明を提供できない非戸籍世帯に対して、住宅ローンの提供を暫定停止する。
江蘇省 無錫市	10/2	・住宅1軒目を保有し、普通住宅を購入する際の頭金比率を最低40% (従来は30%) 以上とする。
山東省 済南市	10/3	・住宅3軒以上を保有する戸籍世帯に対して、同市の一部地域での住宅(新築および中古物件)の購入を暫定禁止する。
		・住宅を保有していない非戸籍世帯は同市の一部地域で1軒の住宅購入を認める。
広東省 広州市	10/4	・戸籍世帯に対して、2軒(新築および中古物件)の住宅購入を認める(3軒以上は認めない)。
		・住宅購入日以前の5年間のうち3年以上の納税証明または社会保険料納付証明を提供できる非戸籍世帯に対して、1軒(新築および中古物件)の住宅購入を認める(2軒以上は認めない)。
		・住宅1軒を保有し、その住宅ローンを完済していない購入者に対して、2軒目の住宅ローンの頭金比率を最低70% (従来は40%) 以上とする。
		・3軒目以上の住宅ローンを暫定停止する。
広西省 南寧市	10/4	・住宅販売価格は、前売り申込価格を上回ってはならない。
広東省 珠海市	10/6	・住宅3軒以上を保有する戸籍世帯、または住宅1軒以上を保有する非戸籍世帯、もしくは住宅購入日以前の1年以上の納税証明または社会保険料納付証明を提供できない非戸籍世帯に対して、144㎡以下の住宅の購入を暫定停止する。
		・1軒目の住宅購入者に対して、住宅ローンの頭金比率を最低30% (従来は25%) 以上とする。
		・住宅ローンの記録があるが、住宅ローン申請時に住宅を保有していない世帯、または住宅1軒を保有し、住宅ローンの記録がない世帯、もしくは住宅1軒を保有し、そのローンを完済した購入者に対して、住宅ローンの頭金比率を最低40% (従来は2軒目は30%) 以上とする。
		・住宅2軒以上を保有する世帯に対して、住宅ローンを暫定停止する。
広東省 惠州市	10/6	・住宅販売時には、前売り許可証を取得しなければならない。
広東省 東莞市	10/7	・住宅2軒以上を保有する戸籍世帯、もしくは住宅1軒を保有し、住宅購入日以前の2年間のうち1年以上の納税証明または社会保険料納付証明を提供できない非戸籍世帯に対して、新築住宅の購入を暫定停止する。
		・1軒目の住宅購入者に対して、住宅ローンの頭金比率を最低30% (従来は25%) 以上とする。
		・住宅1軒を保有し、その住宅ローンを完済していない購入者に対して、2軒目の住宅ローンの頭金比率を最低70% (従来は40%) 以上とする。
		・住宅2軒以上を保有する世帯に対して、住宅ローンを暫定停止する。
福建省 福州市	10/7	・住宅2軒以上を保有する戸籍世帯、または住宅1軒以上を保有する非戸籍世帯、もしくは住宅購入日以前の2年間のうち1年以上の納税証明または社会保険料納付証明を提供できない非戸籍世帯に対して、144㎡未満の住宅(新築および中古物件)の購入を禁止する。
		・1軒目の戸籍世帯に対して、住宅ローンの頭金比率を最低30% (従来は25%) 以上、1軒目の非戸籍世帯に対して、住宅ローンの頭金比率を最低40% (従来は25%) 以上とする。
		・住宅1軒を保有し、その住宅ローンを完済していない戸籍世帯に対して、2軒目の住宅を購入する際の住宅ローンの頭金比率を最低40% (従来は30%) 以上とする。
広東省 佛山市	10/7	・住宅2軒以上を保有する戸籍世帯に対して、新築住宅の購入を暫定停止する。
		・住宅を所有しない非戸籍世帯に対して、1軒の住宅購入を認める(2軒以上の購入は認めない)。
		・住宅1軒を保有する非戸籍世帯が2軒目の住宅を購入する場合、住宅購入日以前の2年間のうち1年以上の納税証明または社会保険料納付証明が必要。
		・住宅2軒以上を保有する非戸籍世帯に対して、新築住宅の購入を暫定停止する。
		・1軒目の住宅購入者に対して、住宅ローンの頭金比率を最低30% (従来は20%) 以上とする。
		・住宅1軒を保有し、その住宅ローンを完済していない世帯に対して、普通住宅を購入する際の頭金比率を最低40% (従来は30%) 以上とする。
江西省 南昌市	10/8	・住宅2軒以上を保有する世帯に対して、住宅ローンを暫定停止する。
		・住宅1軒以上を保有する戸籍世帯に対して、新築住宅の購入を暫定停止する。
		・住宅1軒以上を保有する非戸籍世帯に対して、不動産(新築および中古物件)購入を暫定停止する。
		・1軒目の住宅購入者に対して、住宅ローンの頭金比率を最低30% (従来は25%) 以上とする。
		・住宅1軒を保有し、住宅ローンの記録がない世帯、または住宅1軒を保有し、そのローンを完済した世帯、もしくは住宅を持たないが、住宅ローンの記録がある世帯に対して、住宅ローンの頭金比率を最低40% (従来は30%) 以上とする。
		・住宅1軒を保有し、その住宅ローンを完済していない世帯に対して、普通住宅を購入する際の頭金比率を最低50% (従来は30%) 以上とする。
・住宅2軒以上を保有する戸籍世帯、住宅1軒以上を保有する非戸籍世帯に対して、住宅ローンを暫定停止する。		

(出所) 各都市の通達等により大和総研作成