

2026 年 9 月 2 日 全 3 頁

中国：不動産不況脱却に真っ当な政策を発表

「工事中断問題」回避のため「完成後販売」への移行を推進

調査本部 主席研究員 齋藤 尚登

[要約]

- 中国の不動産不況は 6 年目に突入した。状況を好転させるには、①救済すべきデベロッパーと破綻処理すべきデベロッパーを合理的な基準で区分し、後者は、開発中のプロジェクトの移譲などを通じて、社会不安や金融への大きな負荷を回避すること、②住宅建設と販売の関係については、従来の予約販売から完成後販売に移行し、「工事中断問題」を根本から解決すること、などに踏み込む必要がある。ここにきて、中国政府が完成後販売への移行に向けて大きな一歩を踏み出したことは注目される。
- 2026 年 8 月 28 日付の「商品住宅販売制度の改善に関する通知」では、今後、新たに開発用地や建設許可を取得する場合、住宅の完成後販売への移行を推進し、引き渡し不能リスクを根本から防止する、ことが明記された。同日付の「不動産貸出管理の改革・改善と不動産発展の新モデル構築の推進・加速に関する意見」では、「完成後販売の場合、銀行は購入手続き完了後に住宅ローンを提供し、予約販売の場合は、デベロッパーによる工事完成手続き完了後に住宅ローンを提供する」とした。予約販売でも工事完成後に住宅ローンが組まれるため、従来のような物件引き渡し不能事態の発生は概ね回避されることになろう。
- かねて「完成後販売」への移行の重要性を指摘してきた大和総研は、今回の政策をプラスに評価している。ただし、2026 年 8 月 27 日以前に契約している場合は、従来の契約が維持されるため、効果の発現には時間を要すると考えられる。また、完成後販売への移行は「推進」とされているため、現在は大半を占める予約販売が、どの程度完成後販売に置き換わるかは不透明だ。今後の動向に注目したい。

不動産不況からの脱却に向け、ついに真っ当な政策を発表

中国の不動産不況は、当時大手デベロッパーであった中国恒大集団（エバーグランデ）の経営破綻危機が報じられた 2021 年 8 月から丸 5 年が経過し、6 年目に突入している。

2026 年 8 月 20 日に、深圳市中級人民法院（裁判所）は、恒大集団の創業者である許家印氏に、無期懲役、政治権利終身剥奪、個人財産没収の判決を下し、恒大集団に 88.2 億元（1 元＝約 23.6 円）、傘下の恒大不動産に 70 億元の罰金刑を言い渡した。罪状は、違法公衆預金吸収罪、資金調達詐欺罪、職務上横領罪、企業組織贈賄罪、違法融資罪、資金違法運用罪、詐欺的証券発行罪、重要情報不正開示罪の 8 つだ。

不動産不況の始まりこそ恒大集団の経営危機であったが、その後の深刻化・長期化は、中国共産党・政府が有効な政策を打ち出せなかったことが大きい。不動産不況からの脱却のために打てる手は、供給（新規建設）を抑制し、需要（住宅購入）をテコ入れすることである。中国政府は、住宅ローンの頭金やローン金利の引き下げ、戸籍に基づく住宅購入規制の撤廃などの需要喚起策を矢継ぎ早に実施した。しかし、需要は低迷したままだ。これには、住宅購入者がどのデベロッパーの物件なら安心して購入できるのか、分からなくなっていることも大きく影響している。中国では建設中に物件を購入する予約販売が大半である。住宅ローンの返済は続く一方で、デベロッパーの資金繰りが悪化し、工事が中断してそのまま放置されるようなことになれば一大事だ。

大和総研の集計によると、2026 年 8 月末時点で代表的な不動産デベロッパー 55 社のうち、実に 7 割に相当する 38 社が債務不履行（デフォルト）に陥ったか、償還（返済）期限の延長を行っている。38 社のうち 33 社、すなわち 9 割弱が民営デベロッパーだ。工事中断問題がいたるところで発生しているのである。

状況を好転させるには、①救済すべきデベロッパーと破綻処理すべきデベロッパーを合理的な基準で区分し、後者は、開発中のプロジェクトの移譲などを通じて、社会不安や金融への大きな負荷を回避すること、②住宅建設と販売の関係については、従来の予約販売から完成後販売に移行し、「工事中断問題」を根本から解決すること、などに踏み込む必要があると、大和総研は指摘してきた。

こうした中、中国政府がようやく「完成後販売」への移行に向けて大きな一歩を踏み出したことは注目される。以下で報告したい。

「工事中断問題」回避のため「完成後販売」への移行を推進

まず、2026 年 8 月 28 日付で発表された「商品住宅販売制度の改善に関する通知」（住宅都市農村建設部、自然資源部、国家金融監督管理総局）では、(1) 住宅の予約販売管理を改善する。予約販売条件を規範化し、主要構造の完成などの条件を満たしてから予約販売が開始できる。購入者が支払う手付金、個人住宅ローンなどの購入資金は全て資金監督管理専用口座に入金す

る、(2) 今後、新たに開発用地や建設許可を取得する場合は、住宅の完成後販売（現物販売）への移行を推進し、「所見即所得＝見たものがそのまま得られる」を実現し、引き渡し不能リスクを根本から防止する、ことが明記された。

ただし、上記（1）は既存の政策を踏襲しており、従来は政策があってもそれが無いがしろにされてきたことが大きな問題であった。そして、(2) の完成後販売への移行推進こそが、この通知の肝であり、実現すれば、「工事中断問題」は根本から回避されることになる。

次に、同じく 2026 年 8 月 28 日付で発表された「不動産貸出管理の改革・改善と不動産発展の新モデル構築の推進・加速に関する意見」（中国人民銀行、国家金融監督管理総局）では、「完成後販売の場合、銀行は購入手続き完了後に住宅ローンを提供し、予約販売の場合は、デベロッパーによる工事完成手続き完了後に住宅ローンを提供する」とした。予約販売の場合でも工事完成後に住宅ローンが組まれるため、従来のような物件引き渡し不能事態の発生は概ね回避されることになろう。

ただ、同意見は、「メインバンク制を実施し、業界の合理的な資金調達ニーズを満たす」などとしており、デベロッパーの優勝劣敗の推進は念頭に置いていないようである。地方政府・地方を拠点とするデベロッパー・地方の銀行の密接な関係を考えると、淘汰はなかなか進まないのではないか。

「完成後販売」への移行をプラスに評価も、第一歩にすぎない

かねて「完成後販売」への移行の必要性を指摘してきた大和総研は、今回の政策をプラスに評価している。ただし、2026 年 8 月 27 日以前に契約している場合は、従来の契約が維持されるため、効果の発現には時間を要する可能性がある。また、完成後販売への移行は「推進」とされているため、現在は大半を占める予約販売が、どの程度完成後販売に置き換わるかは不透明だ。

住宅価格の下落と金利先安観が続く中、住宅需要が大きく回復していくとは考え難いが、住宅購入希望者が安心して住宅を購入できるようになるのに完成後販売への移行は好ましいことだ。今後の動向に注目したい。