

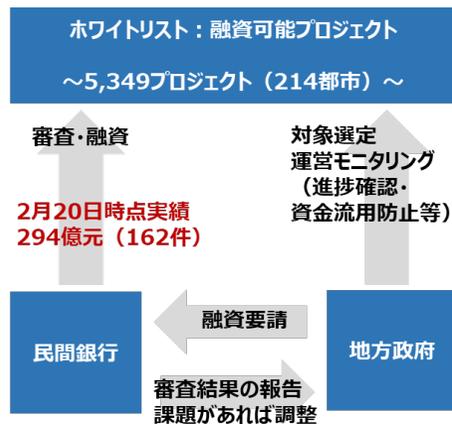
中国

不動産協調融資メカニズム（2024年2月）

企業の資金調達リスク、家計の購入物件引き渡しリスクを緩和

政策・経済センター
金成大介
03-6858-2717

1 不動産協調融資メカニズムの概要



出所：中国国務院HP、中国都市・農村建設部HPより三菱総合研究所作成

2 新規住宅着工

注：新規着工は面積。
出所：Windより三菱総合研究所作成

評価ポイント

今回の結果

- 中国政府が、不動産協調融資メカニズムの導入状況を公表。不動産協調融資メカニズムとは、地方政府策定のホワイトリスト掲載の不動産プロジェクトに対し、地方政府・民間銀行連携のもと融資を促進する枠組みである（図表1）。
- 1月の方針策定後、2月20日迄に29省214都市が不動産融資協調メカニズムを構築し、5,349件の不動産プロジェクトがホワイトリスト対象となり、これまでのところ162件のプロジェクトが294億元（6千億円弱）の融資を受けている。

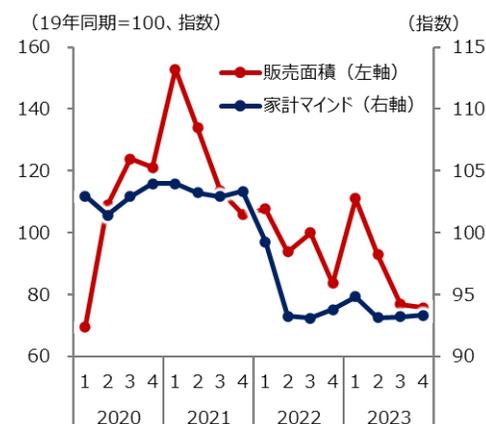
今後の注目点

- 不動産協調融資メカニズムの効果として、①不動産企業の事業活動の妨げとなる資金調達リスクの緩和と、②家計の慎重な不動産購入姿勢の背景にある物件引き渡しリスクの緩和がある。政府としては、減少を続ける新規住宅着工（図表2）に対して、本施策でテコ入れを図る狙いがあるとみられる。
- ①について、1プロジェクト当たり融資額を既往実績並とすると、現状のホワイトリストの全プロジェクトへの融資額は1兆元弱となるが、現時点では23年末の不動産開発融資残高の7%程度にとどまる。但し、今後ホワイトリストの拡充とともに、審査目線の統一、地方政府と連携した課題調整が進めば、不動産企業の資金調達リスクの緩和につながるだろう。
- ②について、ホワイトリスト対象案件については、地方政府のモニタリングにより建設中断などのリスクは小さくなる。購入物件が引き渡されないリスクへの警戒が和らぎ、家計の慎重な不動産購入姿勢を緩和する効果が期待できる。
- 不動産購入の原資となる家計貯蓄は比較的潤沢にある（図表3）。本施策や2月実施の住宅ローン金利引き下げに後押しされ、不動産販売（図表4）が回復に向かうかが注目だ。
- 中国の雇用・所得環境や家計マインドはまだ弱い状況だが（図表4）、春節中の旅行者数はコロナ危機前を超えるなど、家計マインドに改善の兆しもみられる。今後、家計マインドが回復に向かえば、不動産市場の回復の後押しとなるだろう。

3 純貯蓄（家計）

注：純貯蓄は、19年1月からの月次の新規預金と新規貸し出しの差の累計。
出所：Windより三菱総合研究所作成

4 不動産販売・家計マインド

注：不動産販売は北京、上海、広州、深圳、杭州、南京、青島、蘇州、南昌、廈門の実績。家計マインドはOECD作成の指標。
出所：Wind、Macrobondより三菱総合研究所作成