

중국의 부동산 시장 현황 및 개발사례

- 중국 상해 양포구 공강기도 주상복합 개발 사례를 중심으로 -

안경환, 시티씨엠 대표이사



1. 서론

중국의 부동산업은 최근 10년 동안 발전하기 시작하였지만 현재까지는 발전 초기 단계에 있는 실정이다. 중국과 같이 기존 부동산의 유통이 없는 상태에서 유통이 형성되는, 즉 발전초기 단계에 있는 부동산업의 특징은 부동산 시장의 성장이 충분치 못해 부동산의 유통 촉진에 인위적인 장치가 존재하게 되며, 부동산의 매년 교역량이 부동산 전체량 중 차지하는 비율이 미미하여 건축물량의 대부분이 제품단계에 있으며, 정부 통계 자료에 의하면 건축업의 생산총액만 있고 부동산의 유통과 경영에 대한 생산 총액이 없는 특징이 있다. 또한 토지유상 사용과 출양, 전양제도는 아직 시험단계에 있으며, 부동산의 수익이 증가 상태에 있지만 국민총생산액 중 그 비율이 극히 적으며, 완벽하게 통계수치화되어 있지 않다. 전문인력의 경우에도 수량과 품질면에서 발전되는 수요를 충족하지 못하고 있으며, 관련법규 또한 합리적이지 못한 실정에 있다.

따라서 본고에서는 발전 초기 단계에 있는 중국 부동산의 전반적인 추세 및 현황에 대하여 살펴보고 중국 부동산 시장 개발과 관련하여 실제 수행하였던 사례를 소개하고자 한다.

2. 중국의 주택건설 추세

2.1 주택건설 투자와 계획체계

1980년대 이후 도시주민 3.6㎡/1인에서 7.7㎡/1인으로 증가, 농민의 평균 거주면적은 12.8㎡로 중국전국이래 27억㎡의 주택을 건설 29년전의 4.4배가되었고, 1995

표 1. 주택건설의 투자와 계획 체계

년 도	내 용
1978년 이전	• 국가 투자방식을 실시함으로써 불합리한 시장이 형성
1978년 이후	• 사회다방면의 자금으로 건설 • 중앙, 지방, 기업, 개인의 4개분야에서 건설

년부터 매년 2억㎡를 초과하고 있다. 이러한 실정에서 중국의 주택건설의 투자와 계획 체계를 살펴보면 다음 표 1과 같다.

1978년 이후 기업이 일부 주택건설을 위해 사용하게 하였고, 개인이 자신의 주택건설을 위해 투자하게 하여 투자주체의 다원화를 이루어 주택건설의 규모를 증가시켰다. 1994년 7월에는 국무원에서 공적금제도를 전면적으로 실시하여 임대료 개혁을 적극적으로 추진, 국유주택을 점진적으로 판매하여 주택수리, 관리시장¹⁾의 발전이 가속화되었다.

2.2 부동산의 법규 체계

1995년 1월 1일 부동산관리법 등 합리적인 법체제로 국무원, 건설부 각부분 등 토지이용에 관한 개혁으로 방자산 발전의 법규를 제정 강화시켰으며, 최근 2003년 중국의 부동산 관련 정책변화를 살펴보면 중앙의 정책과 지방(광주시)의 정책으로 구분하여 총9대의 변화를 보이고 있다. 9대 부동산 관련 정책변화의 내용은 다음과 같다.

표 2. 2003년도 9대 부동산 관련 정책변화

년 도	내 용
중앙의 정책	<ul style="list-style-type: none"> • 별장용지 공급의 중지 • 상품방 매매에 관련된 분규에 대한 법해석 • 부동산 신용 대출업무 관리를 강화 • "물업관리조례"의 정식 시행 • "성시 방옥의 이주평가지도 의견"을 제정
지방의 정책 (광주시)	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산 개발프로젝트 계획을 공시 • 화교들의 아파트 구매후 광주시 호구취득 조치 금지 • "주택적금을 타는것에 대한 통지"를 발표 • 방개방 땅값 지불과 직공의 방산 증수속의 관계

2.3 토지공급 및 주택의 수요, 공급

토지중치세 실시 세칙을 발표함에 따라 토지가격의 위치별 가격차이가 심하여 각

1) 관리시장 - 주택의 Maintenance 및 물업관리를 하는 회사

별 가격변동은 없을 것이며, 동천수요 및 주택문제 해결, 우수관리 인원 흡수 등에 만 장려 사용하도록 하였다.

공급측면에서는 1995년 민간주택의 임대는 비교적 좋았으나, 1995년 이후 임대 가격은 하향추세이며, 96년 이후 일시적으로 주춤하며 최저치에 있는 상태이다.

2.4 정책, 법률 및 경제적 근거 및 목표

상해의 부동산은 신 중국이 탄생되기 전 1920년~1930년 때 건축됨에 따라 각 국의 양식이 건축물에 반영되어 각각의 건축물 특성이 뚜렷하다. 현재 상해의 부동산은 2000년 상해 매 1인/10㎡ 목표로 설정하고, 노후화되어 안전성에 문제가 있는 주택의 재건축 및 재개발을 적극 추진 중이다. 또한 외자 내소 상품의 개발 운영과 투자 회수율의 부지 위치에 대한 5~10%를 목표로 하고 있다.

상품주택의 개발 조건으로는 부지 상황을 투명하게 공개하고 전기 개발원가의 하향조정 및 외상의 투자이익 보장, 철거이주 관리강화 및 이주원가를 엄격히 심사하고 있으며 용적율 및 공건비례 증가와 회수율을 제고하고 있다.

3. 부동산 개발사례

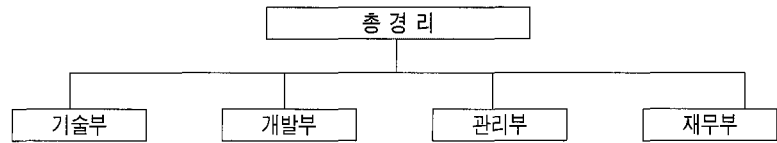
3.1 건설규모

표 3. 건설규모

년 도	내 용
위 치	공강로, 황흥로, 연길중로, 상강로
규 모	16만㎡ 양포구 공강가도 구역개발
용 도	주거시설, 상업시설
면 적	18만㎡
용적율	500%
토지 사용을 회수	70년
아파트	3개동 35층, 2개동 32층(총91,036㎡)
상업시설	15,840㎡
지하실	9,359㎡
토건, 안장(장식)	RMB 26,254만원

3.2 경영방식 및 총투자 비용

본지역의 주민이주와 철거는 인민정부 토지사무실과 양포구 부동산개발 총공사



가 책임지고 비용은 같이 책임졌으며, 양포정부 측의 정책, 세금, 분양측면에서 같이 적극적으로 협조하도록 하였다. 시장조사, 토지, 공정감독, 시공표준, 공정의 설계원의 책임으로 하였다.

총 투자비용은 약455억원으로 예측하였으며, 토지사용권 양도비, 원주민이주, 삼통 일정, 설계시공이 포함되며, 갑회사의 각종 운영비용은 포함되지 않았다.

3.3 환경조건 및 부지시설상황

주변 환경은 대형 상업의 오락, 주숙 장소가 없으며 정부의 허가에 의해 가정부분에 대한 적극적 유치로 외자항목에 대한 보장 및 지원으로 주거지역에 가까운 철거이주로 상품방으로 형성되어 있었다.

4. 시장분석 및 건설방안

주택시장현황을 파악하면 양포구 인구는 108,98만명으로 1995년도 8,024명 출생으로 7.48%의 출생율과 7.04%의 사망률 및 0.44%의 자연증가율을 보였다. 2000년도에는 인구 106.24만명으로 5,358명 출생으로 5.03%의 출생율과 7.5%의 사망률 및 2.51%의 자연증가율을 기록하였다. 전체 주택건축면적은 1260.99만㎡로 국가소유 805.92만㎡, 개인소유 247.53㎡, 기업체소유 207.53㎡로 조사되었다.

시장경쟁 요인을 분석하면 중급 주택이 4,000~6,000원/㎡가 출국 유학생 및 기업주 고급 사무직 등 중급 상품방의 수요가 중급내소 주택발전의 기초가 되었다. 이와 같이 본 사업에서는 주택시장의 실제

교역정황, 소비자 구조 및 수요 소비자들의 건축 상품에 대한 수요 등 다방면에서 실시 조사한 건축규획에 시장조사한 것을 근거로 수행하였다.

건설방안으로는 첫째, 건축방안으로는 각 세대의 공간 분할의 다양성과 면적의 중요성, 가세대 구성인원, 주차장 확보 소방 계획, 보행교통, 소음방지 등을 구상하였으며, 둘째 구조방안은 건물높이 약100M, 파일기초의 제9층 모래층 선택, 익스펜션조인트, 지진설계(7도), 풍압 0.55km/㎡×1.1=0.65km/㎡으로 급배수는 부지 홍선 밖 시정관망(PIPE UME), 용수량의 증가에 대한 조치 등으로 구상하였다. 이외에 실내생활 온수는 합류배수방식으로, 공공 주방온수 및 자동차 세차 폐수는 기름을 분리하는 탱크경유, 실외온수 관망위입, 해수면에서 1M로 집중호우 시 우수처리가 있다는 점을 고려하였다. 또한 환경보호 측면에서 진동, 소음의 조치 및 생활쓰레기는 비닐주머니에 넣어 시청 관소에서 트럭으로 운반하는 계획을 수립하였다.

5. 분양계획

구대대상을 살펴보면 개인이 50%이상을 차지하고 있으며(고급아파트:70~80%), 귀국교민, 유학생, 국외 친척이 국내인에게 구입, 국내기업 및 3자 업체 직원, 상해 거주하는 외국인 등으로 파악되었다. 따라서 주택판매, 주차장, 판매위주, 자전거 주차장 임대를 위한 회사이미지 선전, 항목 선정(광고, 선전문고, 설명서, TV방송), 모델하우스, 우회판촉(우대조건수립), 분차 대출의 방안 등을 계획하였다.

6. 항목진도 계획 및 자금투자 계획

상업부분의 조기 자금 확산, 전체 개발 자금축소 및 대출이자 절약기능을 방침으로 다음과 같은 개발진도 계획을 수립하였으며, 연도별 투자계획 및 항목자금 조달로써 토지개발투입, 제조원가(20개월 평균 배분), 감리비, 불가 예측비(재료단가, 인건비 등의 변화로 인한 비용), 투자계획 표에 의거 투입하였다.

- 장기공정 - 2개월 준비
- 토방공정 - 1개월
- 기초공정 - 1개동 1.5개월
- 주체공정 - 고층건물(1개층 7.5일)
- 설비공정 - 설비파이프공정(1동 2개월)
- 기타 토건 및 장식공정 - 창문, 내부 장식 등 (1~2개월)
- 영양공정 - 마무리 공정, 녹지, 도로, 지면 청소 등

6. 맺음말

중국은 국민총생산액중 부동산업의 비율은 약 2%정도이며 2000년까지 3%초과, 5%도달 2020년까지는 10%로 발전목표를 수립하고 있다. 또한 토지유상사용과 부동산 상품화추진에 매진하고 있으며, 금후 매년증가 되는 토지량 중 공익사업을 위해 국가의 허락으로 무상공용 징수하는 토지이외에는 전부 유상으로 사용하게 하고 있다. 현재 존재하는 토지는 2020년까지 토지사용 비를 수취, 매년 현존하는 토지면적의 1~3%로 개조하여 유상 양조케 하고 있는 추세로 볼 때 필자는 중국 부동산업에 대한 소결로써 첫째, 부동산업에 대한 산업구조의 불합리한 것을 조절하여 제3산업을 발전시키며, 도시의 토지구조 합리화 계획을 수립하여 부동산의 발전을 가속화시킴으로써 국민의 경제면에서 상당히 큰 비중을 차지하게 하는 정책이 필요하다. 또한 지속적인 종합개발과 기존시

설의 건설 및 도시건설의 종합적인 형평성이 부족하여, 도시전체의 계획 수립에 따른 대형 기초시설, 각 분구 및 소구의 기초 시설 항목들을 전면적으로 조정, 합리적인 종합개발을 실행하여 부동산업의 발전을 새로운 수준에 도달하게 함으로써 부동산의 개발투자 효과를 기대하여야 할 것이다. 둘째, 현재 중국은 부동산교역량이 약 4억만원 이며, 매년 5~10%의 부동산이 유통시장에 진입하여 2,000~4,000억원에 이를 것으로 전망되어 전체 부동산업이 활성화되고 자금조달 및 순환이 가속화되어 국민 경제에 유리하게 작용 할 것으로 사료된다. 셋째, 중국은 금융업과 부동산업의 결합은 초기단계이며, 금융업이 부동산 개발에 대해 대부분 하지만 그 비율은 극히 적으며, 대부분 지표와 한도액 제한을 받고 있으며 금융업과 부동산업을 상호 촉진하는 정책이 필요한 실정에 있다. 넷째, 외국자본을 적극적으로 유입하여 부동산업을 발전시키고 있는 중국은 부동산업이 경제 활동의 온도계라 표현할 수 있고, 지난 몇 년 동안 독자, 합자형식에 대해 적극적으로 합자 형식을 추천하고 있다. 이는 투자기업의 유관규정에 상응하는 우혜 정책을 제고 받을 수 있기 때문으로 사료된다.

끝으로 종합적인 필자의 소견으로, 중국 부동산 시장 개발을 위해서는 중국 실정에 맞는 기획, 경제, 재무 위험에 대한 사항을 철저히 대비하여야만이 건설과 투자회보에 대한 경제적, 합리적, 실용적인 투자에 성공을 거둘 수 있으리라 사료되며, 중국의 유관경제, 법규와 관습이 다른 점을 감안하여 시간이 소요되는 부분에 주의해야 할 것이다.