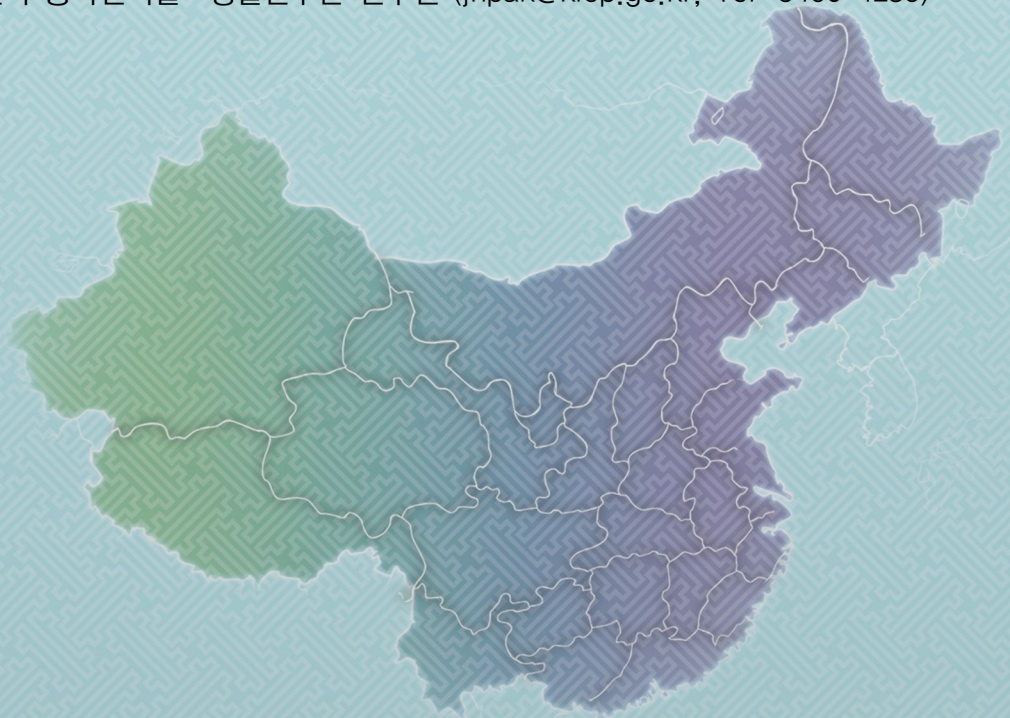


글로벌 금융위기 이후 중국 중앙정부의 부동산 과열 억제정책과 지역별 대응 현황

김부용 신흥지역연구센터 중국권역별·성별연구단 부연구위원 (furongjin@kiep.go.kr, Tel: 3460-1282)

박진희 신흥지역연구센터 중국권역별·성별연구단 연구원 (jhpak@kiep.go.kr, Tel: 3460-1285)



차 례 ●●●

1. 글로벌 금융위기 이후 중앙정부의 부동산 과열 억제정책
2. 지방정부의 부동산 관련 대응조치
3. 평가 및 전망

주요 내용 ●●●

- 글로벌 금융위기를 극복하는 과정에서 시행된 통화공급 확대정책으로 부동산 가격이 급등하자 중국 중앙정부는 부동산 과열을 억제하기 위해 규제정책을 포함하여 각종 정책을 시행함.
 - 구체적으로는 △ 통화긴축 △ 대출구매 제한 △ 부동산 관련 세제 정비 △ 보장성주택과 중소형 일반주택 공급확대 △ 토지이용 규제 등임.
- 중앙정부의 강력한 부동산 과열 억제정책에 대응해 여러 지방정부는 다양한 조치를 통해 부동산 억제정책을 완화하고 있음.
 - 완화정책은 △ 세제우대 △ 보조금 지급 △ 주택공적금 대출 장려 등으로 다양함.
 - 대부분 중앙정부의 정책을 우회적으로 완화하는 조치로, 중앙정부의 규제정책에서 크게 벗어난 몇몇 조치 외에는 큰 문제없이 시행되고 있음.
- 최근 경제성장 둔화를 우려한 중국 중앙정부는 미세 조정을 실시하긴 했지만, 향후 부동산시장에 대한 기존의 억제정책을 지속할 것이며, 추가적인 정책은 당분간 없을 것으로 전망됨.
 - 부동산 과열 억제정책을 지속적으로 추진하는 중국 중앙정부가 이번 기회에 부동산 부문에 과도하게 의존적인 경제발전방식을 전환하고, 그동안 형성된 부동산 거품을 서서히 빼겠다는 강력한 의지의 표현으로 보임.
 - 그러나 추가적인 부동산 억제정책을 내놓을 경우 그간 중국의 고성장에 일정 기여한 부동산 부문이 침체되어 가격이 지속적으로 하락할 것이고, 이는 금융권의 부실채권 증가와 경기둔화를 가속화할 수 있으므로 추가적인 부동산 억제정책은 당분간 없을 것으로 전망됨.
- 중앙정부는 지방정부의 부동산 규제 완화조치가 중앙의 규제정책을 크게 벗어나지 않으면 허용하고 있는데, 중앙과 지방의 이러한 상충되는 정책 속에 이번 부동산 과열 억제정책이 기대한 목표를 달성할 수 있을지 불확실하며, 향후 중앙정부의 정책 추이를 좀 더 지켜봐야 할 것임.

1. 글로벌 금융위기 이후 중국의 부동산 과열 억제정책

가. 글로벌 금융위기 이후 시행된 부동산 과열 억제정책

1) 통화정책: 금리와 지급준비율 인상

- 글로벌 금융위기 직후 시행된 통화공급 확대정책으로 주택가격이 급등하자 중국정부는 주택가격 상승을 억제하기 위해 금리와 지급준비율을 연속 상향 조정하며 긴축정책으로 돌아섬.
- 중국은 지난 2008년 말 글로벌 금융위기를 극복하기 위해 은행금리와 지급준비율을 인하하고 4조 위안에 달하는 재정자금을 투입하며 통화공급을 대폭 확대하였음.
- 그 결과 경기부양에는 성공했으나, 대량의 자금이 부동산 부문에 유입되면서 2009년 하반기부터 주택가격이 급격히 상승함.
- 시중의 과도한 유동성을 흡수하고 부동산 과열을 억제하기 위해 중국은 2010년부터 금리와 지급준비율을 상향 조정하며 긴축정책을 시행함.
 - 2010년에 금리를 두 차례 인상한 데 이어 2011년에도 세 차례 금리를 인상하였으며, 지급준비율은 2년(2010~11년)간 12차례 연속 인상함.

2) 대출 · 구매 제한

- 주택구입 가구에 대한 주택담보대출과 주택 수를 제한하고, 금융기관의 부동산 대출업무에 대한 관리를 강화하는 등 대출 · 구매 제한정책을 시행함.
- 주택담보대출을 통해 주택 구매 시 첫 납부금의 최저비율을 높이고 대출금리를 상향 조정함.
 - 가구당 3주택 이상 구입에 대해 2010년 9월부터 중국 전역에서 부동산 담보대출을 당분간 정지하기로 함.¹⁾
 - 2주택 구입 가구에 대해서는 2010년 4월 대출금리를 기준금리의 1.1배로 확정하였으며,²⁾ 2011년 1월에는 첫 납부금 최저비율을 60%로 상향 조정함.³⁾
 - 1주택 구입 가구의 경우 2010년 9월부터 주택규모에 상관없이 첫 납부금은 최저비율 30%가 적용됨.⁴⁾

1) 中國人民銀行銀行監督委員會(2010. 9. 29), 「關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知」.

2) 國務院辦公廳(2010. 4. 17), 「國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知」.

3) 新華網(2011. 1. 26), 「國務院常務會議研究部署做好房地產市場調控工作」.

4) 中國人民銀行銀行監督委員會(2010. 9. 29), 「關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知」.

- 또한 1년 이상의 납세증명 혹은 사회보험금 납부증명이 없는 외지인에 대한 부동산 담보대출을 2010년 4월부터 당분간 정지하기로 함.⁵⁾
- 주택구매 수량을 제한함.
 - 2011년 1월 직할시와 계획단열시,⁶⁾ 성도 및 주택가격이 지나치게 높거나 주택가격 상승속도가 지나치게 빠른 도시에 한해 일정기간 주택구매 수량을 제한하였으며,⁷⁾ 2011년 7월부터는 주택구매 제한정책을 2, 3선 도시로 확대함.⁸⁾
 - 주택 1채를 보유한 현지 호적가구와 일정 기한의 납세증명 혹은 사회보험금 납부증명이 있는 외지 호적가구는 주택을 1채만 구매할 수 있으며, 주택을 2채 이상 보유한 현지 호적가구와 1채 이상 보유한 외지 호적가구 및 일정 기한의 납세증명 혹은 사회보험금 납부증명이 없는 외지 호적가구는 주택을 당분간 구매할 수 없음.
- 금융기관의 대출업무에 대한 관리를 강화함.
 - 부동산 사업이 주업무가 아닌 중앙 국유기업은 부동산 사업을 중단하도록 지시하였으며,⁹⁾ 인민은행과 은행감독관리위원회가 금융기관의 부동산 대출업무에 대한 관리를 강화하도록 지시함.¹⁰⁾

3) 부동산 관련 세제정비

- 주택 매각 시 양도세¹¹⁾ 면제를 위한 조건을 강화하고, 주택보유세(房産稅)를 시범적으로 도입함.
- 2009년 12월 중국 재정부와 세무국은 2008년에 5년에서 2년으로 축소했던 양도세 면제를 위한 주택 보유기간을 다시 5년으로 확대하였으며,¹²⁾ 2011년 1월에는 5년 미만의 일반주택 거래 시 양도세 과세표준을 매매차액에서 거래가액으로 확대하는 조치를 발표함.¹³⁾
 - 새로운 조치에 따라 △ 5년 미만의 주택(일반 및 고급) 매각 시 거래가액에 대해 양도세를 과세하고 △ 5년 이상의 고급주택에 대해서는 매매차액에 대해 양도세를 과세하며 △ 5년 이상의 일반주택은

5) 國務院辦公廳(2010. 4. 17), 「國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知」.

6) 1980년대 국가계획의 선도적 역할을 대도시가 수행하도록 성급 행정구가 아닌 도시에 성급 경제체제와 관리권한을 부여하면서 시작된 행정구 명칭의 하나임. 1993년까지 14개 도시가 지정되었으나 현재는 선전(深圳), Ningbo(寧波), Qingdao(青島), Dalian(大連), Xiamen(廈門) 5개가 존재함.

7) 新華網(2011. 1. 26), 「國務院常務會議研究部署做好房地產市場調控工作」.

8) 長沙樓市網(2011. 7. 18), 「7月12日新版國五條出臺 新國五條內容全文」.

9) 國務院辦公廳(2010. 4. 17), 「國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知」.

10) 國務院辦公廳(2010. 1. 7), 「國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知」.

11) 주택 거래 시 판매자가 납부하는 세금으로 중국에서는 영업세(營業稅)라고 함. 구매자는 취득세(契稅)를 납부함.

12) 財政部國家稅務總局(2009. 12. 9), 「關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知」.

13) 財政部國家稅務總局(2011. 1. 27), 「關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知」.

양도세를 면제함.

- 개인주택에 재산세를 부과하는 주택보유세¹⁴⁾ 개혁이 2010년 이후 꾸준히 논의되고 있는데, 현재 일부 지역에서 이를 시범적으로 추진하고 있으며, 점차 다른 지역으로도 확대할 계획임.
 - 2011년 1월 28일부터 상하이와 충칭에서 주택보유세가 시범적으로 징수되고 있음.¹⁵⁾
- 부동산 취득세(契稅) 감면혜택 대상을 명확히 함.
 - 2008년 10월의 부동산 취득세 관련 조치에서 우대대상을 ‘첫 주택구매 개인’으로 모호하게 규정한 데 반해,¹⁶⁾ 2010년 9월에는 ‘해당 주택이 가구(구매자와 그의 배우자 및 미성년 자녀)의 유일한 주택’인 경우로 명확히 범위를 규정함.¹⁷⁾

4) 토지이용 규제

- 토지양도금을 체납한 개발업자의 토지양도 거래 참여를 제한하고, 서민들을 위한 보장성주택 건설에 필요한 토지 비중을 늘리는¹⁸⁾ 등의 방법으로 토지이용을 규제함.
 - 2010년 1월 국무원은 토지양도금을 체납하고 계약을 위반한 개발업자가 토지양도 거래에 참여하는 것을 제한한다고 규정함.¹⁹⁾
 - 2010년 9월 국토자원부와 주택건설부는 기업 내부요인으로 토지를 1년 이상 방치한 기업은 토지경매에 참여할 수 없다고 규정함.²⁰⁾
 - 2011년 1월 국무원 상무회의에서는 보장성주택 건설용지가 전체 토지공급의 70%에 달해야 한다고 밝힘.²¹⁾

14) 1986년 「부동산보유세 임시조례(房產稅暫行條例)」에서는 개인의 비영업용 부동산에 대해 세금을 면제한다고 규정함.

15) 충칭의 경우 주택가격이 현지 주택 평균가격의 2~3배에 달하는 주택에는 0.5%의 세율을, 현지 주택 평균가격의 3~4배에 달하는 주택에는 1%의 세율을, 4배 이상에는 1.2%의 세율을 적용하고 있음. 상하이의 경우 세율이 0.6%로, 주택보유세 징수대상은 신규 구입자로 한정하고 있으며, 또한 현지인의 경우 2주택 및 그 이상의 주택 구입 시에만 주택보유세가 부과됨.

16) 財政部國家稅務總局(2008. 10. 22), 「關於調整房地產交易環節稅收政策的通知」.

17) 財政部國家稅務總局住房和城鄉建設部(2010. 9. 29), 「關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知」.

18) 부동산 투기용 주택건설이 아닌 실수요자들의 수요를 만족시킬 수 있는 주택건설이 이뤄질 수 있도록 중국정부는 보장성주택 공급을 확대하고 있음.

19) 國務院辦公廳(2010. 4. 17), 「國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知」.

20) 國土資源部住房和城鄉建設部(2010. 9. 27), 「關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知」.

21) 新華網(2011. 1. 26), 「國務院常務會議研究部署做好房地產市場調控工作」.

나. 최근 정책 동향

- 최근 중국정부는 기준금리와 지급준비율 인하조치를 단행했으며, 1주택 구입자에게 보다 낮은 주택담보대출 금리를 적용하도록 하는 등 부동산 과열 억제정책을 약간 완화하고 있음.
- 2012년 6월 7월에 중국은 연달아 기준금리를 인하하였으며(2008년 12월 이후 3년 반 만임), 2011년 12월부터 2012년 5월까지 연속 세 차례 지급준비율을 인하하는 등 유동성을 약간 확대하는 조치를 취함.
- 또한 2012년 3월부터 일부 은행은 1주택 구입자에게 최대 15%의 주택담보대출 금리를 할인 적용하고 있음.²²⁾
 - 1주택 구입자의 대출금리는 2008년 말 경기부양 시 할인이 최대 30%에 달했으나 2010년부터 점차 줄어들다 기준금리가 적용되었고, 2011년에서 2012년 연초까지는 5~10% 인상된 금리가 적용되었으며, 2012년 3월부터는 다시 할인된 금리가 적용되어 최대 15%에 이름.

2. 지방정부의 부동산 관련 대응조치

- 중앙정부의 강력한 부동산 억제정책에 대응해 여러 지방정부는 다양한 조치를 통해 부동산 규제를 완화하려는 움직임을 보이고 있음.
- 중국의 한 부동산연구소의 조사결과에 따르면, 2011년 1월부터 2012년 5월까지 여러 지역에서 약 50개의 부동산 규제 완화정책이 추진됨.²³⁾
 - 완화정책은 세제상 우대정책, 보조금 지급, 주택공적금²⁴⁾ 대출장려 등으로 다양함.
 - 대부분 중앙정부의 정책을 우회적으로 완화하는 조치로, 중앙정부의 정책에서 크게 벗어난 몇몇 조치를 제외하면 대부분 큰 문제없이 시행됨.
 - 각 정책의 구체적인 내용과 사례는 다음과 같음.

22) 『齊魯晚報』(2012. 3. 23), 「首套房貸款利率還是有点高」.

23) 中國聯合商報(2012. 6. 4), 「樓市調控: 中央緊縮, 地方放水?」.

24) 중국 근로자가 매달 정기적으로 납부하는 장기주택 적립자금으로, 주택구입 시 대출받아 사용할 수 있음. 주택공적금 운영(규정 제정 및 관리감독)은 기본적으로 각 지방정부가 하고 있어 주택공적금 대출금리는 중국 중앙정부가 결정하나(인민은행과 주택건설부가 협조해 결정하며, 보통 인민은행의 예대 기준금리가 조정될 경우 이에 맞춰 같이 조정됨), 대출한도·대출대상 같은 구체적인 조건은 각 지방에 설립된 ‘주택공적금 관리위원회’가 해당 지역 현황(1인당 소득, 주택가격 등)을 반영하여 정함.

표 1. 중앙정부의 부동산 과열 억제정책을 완화하기 위해 지방정부가 시행한 주요 정책

정책	주요 시행 도시
주택 공적금 대출 장려	광저우(廣州), 둥관(東莞), 난징(南京), 칭다오(青島), 충칭(重慶), 정저우(鄭州), 우한(武漢), 허페이(合肥), 지린(吉林), 선양(沈陽), 후허하오터(呼和浩特)
주택구매 제한조치 완화	상하이(上海), 포산(佛山), 청두(成都)
주택거래 관련 세제상 우대정책	베이징(北京), 상하이(上海), 톈진(天津) 우한(武漢), 마안산(馬鞍山)
주택구매 시 보조금 지급	잉커우(營口), 양저우(揚州), 우후(蕪湖), 항저우(杭州)
주택구매 시 호적취득 조건 완화	창춘(長春), 충화(從化)

자료: 언론보도 종합.

가. 주택공적금 대출 장려

■ 가장 많은 지방정부에서 실시된 조치로, 주택공적금의 대출한도를 늘리거나 대출조건을 완화하는 방식으로 공적금 대출을 장려함.

- 둥관(東莞)시는 2011년 5월부터 가장 높은 수준의 대출(주택가격 대비 대출가능액 비중 80%, 대출기한 30년)을 받기 위해 구비해야 할 조건에서 ‘주택가격’ 항목을 삭제하는 등 대출조건을 완화함.²⁵⁾
 - 기존 규정은 △ 주택가격이 4,000위안/㎡ 이하이거나 △ 주택가격이 5,000/㎡ 이하이고 건축면적이 90㎡ 이하일 경우 가장 높은 수준의 대출금을 받을 수 있었으나, 새로운 규정은 대출을 처음 받을 경우 건축면적 조건(90㎡ 이하)만 충족하면 주택가격과 무관하게 가장 높은 수준의 대출을 받을 수 있음.
 - 또한 기존 규정에서는 대출액 최대한도가 46만 위안이었으나, 새로운 규정에서는 부부가 각각 주택공적금을 납부해온 경우에는 최대 66만 위안까지 대출받을 수 있도록 함.
- 난징(南京)시는 2011년 10월부터 1인당 대출한도를 20만 위안에서 30만 위안으로, 가구당 대출한도를 40만 위안에서 60만 위안으로 확대함.²⁶⁾
- 충칭(重慶)시 역시 2012년 5월부터 1인당 대출한도를 20만 위안에서 40만 위안으로, 가구당 대출한도를 40만 위안에서 80만 위안으로 확대하고, 최장 대출기한도 20년에서 30년으로 늘림.²⁷⁾

나. 주택구매 제한조치의 완화

■ 각 지방정부는 중앙정부의 지침에 따른 ‘주택구매 제한조치’의 일부 조건을 완화하여 부동산 거래 활성화를 도모하였으나 대부분 반대의견에 부딪혀 시행되지 못함.

25) 東莞市住房公積金管理委員會(2011. 4. 7), 「關於調整住房公積金貸款若干政策的通知」, 東莞時報(2011. 4. 11), 「五一起住房公積金購房首付比例與使用次數掛鉤」.

26) 新華網(2012. 4. 26), 「住房公積金貸款政策松動 南京首套房最低首付兩成」.

27) 新華網(2012. 5. 29), 「重慶優化住房公積金貸款支持住房消費」.

- 포산(佛山)시는 2011년 10월 구매 가능한 주택 수를 완화하는 조치를 지방정부 최초로 발표함.²⁸⁾
 - 포산시 호적을 가진 주민은 가격이 7,500위안/m² 이하인 주택의 경우, 2012년 3월에 발표된 주택구매 제한조치²⁹⁾와 무관하게 추가로 구입 가능함.
 - 그러나 중앙정부의 주택구매 제한정책을 크게 벗어났다는 의견을 불러일으켜 발표 당일 저녁에 취소됨.
- 청두(成都)시는 2011년 11월 주택 구매자 자격심사 방법을 완화함으로써 주택구매 자격을 갖추지 못한 이들이 자격을 구비하기 전에 주택을 구매할 수 있도록 함.³⁰⁾
 - 온라인 계약 시 구매자에 대한 자격심사를 정부기관이 아닌 개발상과 부동산 중개업자가 할 수 있게 하고, 정부는 방산증(房產證, 중국의 부동산 소유권 증명서) 발급 시 구매자 자격을 심사하게 함. 청두시의 경우 통상 주택거래 후 1년 반이 지난 후에야 방산증 처리업무가 이뤄지는 것을 고려할 때, 이 조치는 구매자들이 자격을 충족하기 전에 주택을 구매할 수 있도록 시간을 벌어준 것임.
 - 그러나 이 또한 중앙정부의 규정을 지나치게 벗어났다는 평을 받고 10일 만에 취소됨.
- 상하이(上海)시는 2012년 2월 상하이 호적이 없는 외지인이 연속 3년 이상 상하이에서 거주한 경우에는 상하이 호적을 가진 주민과 동등한 자격을 갖게 된다고 밝히면서 두 번째 주택 구입을 가능하게 함.³¹⁾
 - 이는 전년도부터 상하이시에서 시행된 주택구매 제한조치³²⁾를 재해석하여 외지인의 주택구매 제한을 완화한 것으로, 이 역시 얼마 지나지 않아 취소됨.

다. 주택거래와 관련된 세제상 우대조치

- 주택 거래 시 부동산 취득세나 양도세를 면제해주는 등 혜택을 부여하여 주택거래 활성화를 도모함.
- 마안산(馬鞍山)시는 2011년 8월부터 특정 조건에 부합하는 주택 및 주택 구매자에게 부동산 취득세를 면제해주는 조치를 시행함.³³⁾

28) 佛山市住房與城鄉建設管理局(2011. 10. 11), 「關於進一步加強我市房地產市場調控有關問題的通知」, 中國地產市場(2011. 12. 6), 「朝令夕改佛山新政」.

29) 본 제한조치는 포산시 호적을 가진 시민이 주택을 이미 두 채 보유한 경우 주택을 더 이상 구매할 수 없도록 제한함.

30) 財新網(2011. 11. 23), 「成都緊叫停限購令變相鬆動」.

31) 中國廣播網(2012. 2. 23), 「上海居住證滿3年可購2套房 意圖不明或攪亂市場」.

32) 본 제한조치는 2011년 1월 31일부터 △ 상하이 호적을 가진 시민이 주택을 이미 두 채 보유한 경우 △ 상하이 호적이 없는 이가 주택을 이미 한 채 보유한 경우, 주택을 추가로 구매할 수 없도록 제한함. 상하이에서 연속 3년 이상 거주한 외지인이 상하이 호적을 가진 주민과 동등한 자격을 갖는다는 내용은 명시되어 있지 않음.

33) 第一財經日報(2011. 10. 13), 「馬鞍山契稅減免收效9月成交量環比漲31.7%」.

- 개인이 면적 90㎡ 이하인 일반주택(普通住房)을 구입하거나, 학부 이상의 학력을 가진 고급인재가 일반 주택을 구입할 때, 해당 주택이 가구의 유일한 주택일 경우 부동산 취득세를 전액 면제해 줌.
- 베이징(北京)시는 2011년 12월부터 일반주택 분류기준인 ‘주택 평균 매매가’를 상향 조정함으로써, 더 많은 주택이 일반주택으로 분류되어 세금우대를 받을 수 있도록 함.³⁴⁾
- 일반주택으로 분류될 경우, 개인이 5년 이상 된 주택을 매매할 경우 양도세가 면제되고, 가구의 유일한 주택일 경우 부동산 취득세가 면제되는 등 여러 가지 세금혜택이 적용됨.
- 상하이시 역시 2012년 3월부터 일반주택 분류기준을 완화함으로써 기존에 ‘고급주택’으로 분류되었던 여러 주택들이 일반주택으로 새롭게 분류되어 세금혜택을 받을 수 있게 됨.³⁵⁾

라. 주택구매 시 보조금 지급

■ 주택구매 시 정부가 주택가격의 일부를 보조해주는 방식으로 주택거래를 진작시킴.

- 잉커우(營口)시는 2012년 5월부터 연말까지 무주택자인 공무원들이 주택을 구매할 경우 보조금을 지급하기로 함.³⁶⁾
- 보조금은 근무연수에 따라 차등 지급되며, 약 1,000여 명의 공무원들이 1인당 5만 위안 정도의 보조금을 받을 수 있게 됨.
- 양저우(揚州)시는 2012년 7월부터 완성주택(成品住房)³⁷⁾을 구입하는 개인에게 주택구매 계약금의 일부를 보조해주기로 함.³⁸⁾
- 건축면적이 90㎡ 이하인 주택의 경우 계약금의 6%를, 90~120㎡인 경우 계약금의 5%를, 120~144㎡인 주택은 계약금의 4%를 정부가 지원해줌.
- 우후(蕪湖)시는 2012년 2월 부동산 취득세 전액 면제, 고급 인재와 외지인의 주택구입 시 보조금 지급 등 다양한 혜택을 제공하는 정책을 공표하였으나 시행되지 못함.³⁹⁾
- 개인이 일반 상품주택 구입 시 부동산 취득세를 전액 면제해주며, 신축 상품주택 구입 시 면적에 따라 50~150위안/㎡의 보조금을 지급하기로 함.

34) 新華網(2011. 11. 25), 「北京市地方稅務局公布享受優惠政策普通住房平均交易價格」.

35) 上海市住房保障和房屋管理局(2012. 2. 13), 「關於調整本市普通住房標準的通知」.

36) 中國經營報(2012. 5. 19), 「遼寧營口出資超5000萬補貼公務員購買商品房」.

37) 거실, 화장실, 주방 등의 공간이 조성되어 있고, 수도·전기 설비와 천정·벽면 도배가 되어 있는 등 기본적인 인테리어를 갖춘 주택을 가리킴.

38) 揚州市住房保障和房產管理局(2012. 4. 18), 「揚州關於對個人購買成品住房進行獎勵的通知」.

39) 人民網(2012. 2. 10), 「蕪湖房產新政將發首套房購房補貼」, 新華網(2012. 2. 12), 「安徽蕪湖宣布暫定執行購房補貼政策」.

- 고급인력 유치를 위해 석·박사 연구원이나 고급 엔지니어들이 신축 상품주택 구입 시 100~300위안/m²을 보조하고, 외지인이 상품주택 구매 시 직계가족의 호적 이전을 허용하는 등 혜택을 제공하기로 함.
- 그러나 중앙정부의 부동산 규제정책을 지나치게 완화하고, 집값 상승을 부추길 소지가 크다는 반대 의견에 부딪혀 3일 만에 취소됨.

마. 기타

- 지방정부는 이 외에도 주택구매를 통한 현지 호적 취득요건 완화, 주택 거래가격 한도 상향 조정 등의 방식으로 규제를 완화하여 부동산 거래를 활성화하려는 노력을 보임.
- 창춘(長春)시는 외지인이 창춘에서 주택 구매 시 호적을 취득할 수 있는 조건을 완화함.⁴⁰⁾
 - 이전에는 면적 70m² 이상, 선금 12만 위안 이상인 주택을 구매한 경우에만 호적 취득이 가능했으나, 2011년 11월부터는 주택을 구매하면 면적·가격과 상관없이 호적 취득이 가능해짐.
- 중산(中山)시는 2012년 1월 말 신축 주택의 판매가격 상한을 5,800위안/m²에서 6,590위안/m²으로 상향 조정함.
 - 2011년 11월 중산시는 주택가격 통제를 위해 판매가격 5,800위안/m² 이상인 신축 주택의 거래를 2011년 말까지 중단한다고 발표함.⁴¹⁾ 2012년 들어서도 별도의 조정 없이 본 조치가 연장 실시되고 있었으나 1월 22일부터 판매가격 상한이 6,590위안/m²으로 상향 조정됨.⁴²⁾
- 텐진(天津)시는 2012년 5월 토지거래를 장려하는 정책을 발표함.⁴³⁾
 - 토지양도금이 10억 위안 이상인 경우 양도금의 완납기한을 90일에서 180일로 확대하고, 토지 경매 시 각 매수자가 별도의 회사 설립 없이 공동경매 방식으로 경매에 참여할 수 있도록 허용함.

40) 無憂房網(2012. 2. 25), 「長春購房落戶政策傍觀 否認樓市調控現“松動”」.

41) 이러한 조치에 따라 별장 등 고급주택의 거래가 크게 줄어들어 중산시는 2011년 초에 설정한 주택가격 통제 목표치(주택 평균가격을 5,853위안/m² 이하로 유지)를 달성할 수 있었음. 人民網(2011. 11. 11), 「中山新建商品住房實行限價」, 人民網(2012. 2. 27), 「中山回應“新限價令”稱上調限價爲部門試行措施」, 新華網(2012. 2. 12), 「廣東中山:放松“限價令”背後有何含意?».

42) 이 조치는 문건이나 언론을 통한 정식 발표 없이 갑자기 시행돼 사실 여부 및 중앙정부의 부동산시장 과열 억제정책에 반하는 조치가 아닌가 의구심을 불러일으킴. 이에 중산시 정부는 2012년 2월 17일 언론 인터뷰를 통해 △ 이는 정부의 인가를 거쳐 실제 시행되고 있는 조치이나 △ 각계 반응과 실시효과를 알아보기 위해 ‘시범 시행’하는 조치이기에 공식 발표를 하지 않았으며 △ 중산시는 중앙정부의 부동산시장 과열 억제정책을 엄격히 준수할 것이라고 답함. 人民網(2012. 2. 10), 「芜湖房產新政將發首套房購房補貼」, 新華網(2012. 2. 12), 「安徽芜湖宣布暫定執行購房補貼政策」.

43) 中國網(2012. 5. 4), 「天津3項新政策鼓勵土地競買 土地出讓金繳款期限延長」.

3. 평가 및 전망

■ 최근 2~3년간 중국정부는 강력한 부동산 과열 억제정책을 실시하고 있는데, 이는 그동안 형성된 부동산 가격 거품을 서서히 빼겠다는 강한 의지를 표명한 것임.

- 개혁·개방 이래 부동산은 △ 도시화에 따른 주택수요 증가 △ 원자재를 비롯한 물가상승 △ 투자 주도적인 성장방식 등 여러 가지 원인에 의해 그동안 빠르게 성장하였으며, 특히 2000년대 들어 과열 양상이 고조되었음.
- 이에 더해 글로벌 금융위기를 극복하는 과정에서 시행된 확장적 통화정책으로 부동산 가격이 폭등하자 중국정부가 부동산 억제에 나서게 된 것임.
- 중국은 일련의 과열 억제정책을 통해 투자, 특히 부동산 투자에 지나치게 의존해왔던 기존의 경제성장방식에서 탈피하고, 부동산 가격 거품을 서서히 빼겠다는 계획임.

■ 중앙정부의 강력한 부동산 규제정책에 대응하여 지방정부는 다양한 규제완화 조치를 실시하고 있는데, 이는 지방정부의 재정수입 구조 및 지역개발 성과 목적과 연관되어 있음.

- 중국의 지방정부 대부분은 재정수입의 절반 이상을 토지양도금에 의존하고 있는 등 매우 빈약하고 불균형적인 재정수입 구조를 가지고 있음.
- 부동산 개발이 부진하면 토지사용권 매각을 통해 얻는 지방정부의 재정수입이 줄어들게 되고, 이는 인프라 건설 같은 공공사업 투자의 위축으로 이어져 궁극적으로는 경제성장의 하락을 가져옴. 이 때문에 지방정부는 중앙정부의 부동산 규제를 피해나갈 방법을 적극 모색하게 되는 것임.

■ 향후 중국정부는 부동산시장에 대한 규제를 지속할 것이나 추가적인 규제정책을 시행하지는 않을 것으로 전망됨.

- 유럽 재정위기로 인한 수출감소와 내수부진 등 대내외적인 요인으로 2012년 들어 경제성장이 둔화되자 최근 중국정부는 안정적인 성장이 최우선과제임을 강조함.
- 이에 2012년 들어 지급준비율을 두 차례 인상하고 6월과 7월에는 기준금리를 인상하는 등 일부 정책에 대해 미세 조정을 취하고 있지만, 부동산시장에 대한 규제는 계속할 것이라는 입장을 강력하게 비침.
- 최근 들어 1주택 구입자에 대한 대출금리 할인적용 같은 부동산 규제 완화조치도 다소 나타나고 있는데 전반적으로 봤을 때 부동산 규제는 지속될 전망이다.
- 그러나 추가적인 부동산 규제정책을 내놓을 경우 그간 중국의 고성장을 주도해온 부동산 가격이 지속적으로 하락하고, 이는 금융권의 부실채권 증가와 경기둔화를 가속화하기 때문에 추가적인 부동산 규제정책은 당분간 없을 것으로 전망됨.

- 한편 중국정부는 투기를 억제하는 동시에 실수요자들의 수요를 만족시키기 위해 보장성주택과 일반 주택 건설을 지속적으로 추진해나갈 전망이다.
- 중국정부는 12·5규획 기간에 보장성주택 3,600만 채를 도시에 건설하여 전국 주택 수요의 20%가 혜택을 볼 수 있도록 할 방침임.⁴⁴⁾
- 부동산 개발상들도 정부의 정책기조에 따라 고급주택보다는 보장성주택과 일반주택 건설에 더욱 주력하고 있는 상황임.

■ 중앙정부는 지방정부의 부동산 규제 완화조치가 중앙의 규제정책을 크게 벗어나지 않으면 허용하고 있는데, 중앙과 지방의 이러한 상충되는 정책 속에 이번 부동산 과열 억제정책이 기대한 목표를 달성할 수 있을지는 불확실함.

- 중앙정부는 지방정부의 부동산 규제 완화조치가 중앙의 규제정책을 크게 벗어나지 않고 합리적인 수요를 이끌어내는 정책일 경우에는 허용하기 때문에 지방정부의 미세 조정은 계속될 전망이다.
- 즉 중앙정부는 한편으로는 ‘부동산 억제정책에 변함이 없다’고 강조하고 있지만, 다른 한편으로는 ‘안정적인 경제성장’을 이유로 지방정부의 미세 조정을 사실상 ‘방관’하고 있음.
- 이는 중앙정부의 부동산 과열을 억제하려는 강력한 의지에도 불구하고, 현재 경제성장이 둔화되고 있고, 또 부동산 부문에서 중앙과 지방, 개발자와 소비자 등 각 집단의 이해관계가 복잡하게 얽혀 있으며, 정치적·사회적·경제적인 문제가 응축되어 있어⁴⁵⁾ 중앙정부도 모순적인 입장에 처해 있음을 의미함.
- 그동안 중앙정부의 부동산 규제정책은 번번이 실패로 막을 내렸는데, 그 주요 원인 중 하나가 바로 지방정부의 대응책 때문이었음.
- 이 외에도 중앙정부의 부동산시장 규제가 강경하지 못하고, 중국경제의 부동산 부문에 대한 의존도가 높으며, 규제정책이 일부 정부부처에 의해 와해되고, 토지공급이 국토부에 의해 독점적으로 이루어지는 등 여러 가지 원인이 있음.
- 이번 부동산 과열 억제정책이 성공할지 여부는 향후 중앙정부의 정책 추이를 좀 더 지켜봐야 할 것임. KIEP

44) KIEP 북경사무소(2011), 「12·5규획 기간 중국 성시별 보장성 주택 정책의 주요 내용과 문제점」, KIEP 북경사무소 브리핑 제13-18호.

45) 張曉晶(2012), “The Current Chinese Macroeconomic Conditions ahead of the Political Regime Change, the Risk of Hard-landing, and the Government's Policy Stance,” 대외경제정책연구원 제14회 국제거시금융연구회 세미나. (7월 20일)