



magazine.hankyung.com

No.805 | 2011. 5. 11

한경 BUSINESS



도시형 생활주택 투자 손익계산서
24시간 분식집을 대박 점포로 만든 노하우
거액 스톡옵션 받은 미국 CEO들 스토리

우리 회사 평균 연봉은?

유가증권시장 상장기업 완전 분석

또 다른 혼테크? 이혼의 경제학

지식전쟁 최전선 '세계의 싱크탱크'

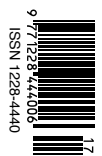
담뱃값 오르는데 농민단체가 시위하는 이유

'국수 사업 흥런' 탤런트 김나운의 성공 비결

정운찬 광승준에 공공 앓는 청와대 속사정



값 3,500원



17





중국 부동산 정책

저소득층 주택 공급...다주택자 세금 부과

최정식 법무법인 지평지성 파트너 변호사, 상하이 대표처 수석대표

한국 경제신문



중국 정부는
금등하는 집값을
잡기 위해 저소득층
주택 공급을
확대하고 주택 관련
세제를 강화했다.

‘대출이 없는 집, 상하이 번호판을 단 차(有房無貸有車滬牌)’ 상하이의 젊은 여성이 내세우는 배우자의 조건이다. 은행 대출 한도가 집값의 80%여서 대출을 낀 집은 매력이 없다. 중국에서는 자동차 번호판을 사서 다는데 한국 돈으로 500만 원이 넘는 상하이 번호판을 단 차를 몰아야 부유한 티가 난다. 아쉽게도 이런 조건의 배우자는 부모로부터 재산을 물려받아야 한다.

상하이 집값은 서울의 집값과 맞먹는다. 도심의 아파트는 3.3㎡(1평)당 3000만 원이 넘는다. 대출 맞벌이 신혼부부의 1년 소득이 2000만 원에 못 미쳐 66㎡(20평)대의 아파트를 대출 없이 구입하는 것은 꿈과 같다. 베이징·선전·광저우 등 대도시 상황도 마찬가지다.

주택 시장 과열로 이득 행기던 지방정부 타격

수년간 집값이 천정부지로 오르더니 올 들어 조금 진정되는 듯하다. 중국 정부는 집값을 잡겠다고 단단히 버리고 있다. 원자바오 총리는 2월 28일 정부가 향후 저소득층을 위한 주택인 보장방(保障房: 서민용 저가 주택) 투자를 확대할 것이라고 약속했다. 올해 1000만 호를 짓고

향후 5년 내에 3600만 호를 건설할 계획이라고 한다.

또한 중국 정부는 부동산 투기를 억제하기 위해 속칭 국팔조(國八條: 부동산 시장 통제 8가지 조례)라는 법령을 제정했다. 부동산 구입 후 5년 내 양도하면 양도가격의 5.5%를 세금으로 납부한다. 분양가가 주변 시세보다 높으면 3.5~5%의 토지증치세를 부과한다. 또한 상하이시에서는 2주택 이상 보유자에게 0.6%의 부동산세를 부과하고 대출 한도와 대출 이자를 제한한다.

젊은 층은 일말의 기대감을 내비치고 있다. 중국청년보는 3월 11일자에서 보장방을 확대할 것, 공공 임대주택을 확대할 것, 지방정부의 토지 분양 수입에 대한 재정 의존도를 낮출 것 등을 요구했다. 주택 문제는 단순한 경제 문제라기보다 사회 문제이자 정치 문제다. 그런 점에서 중국 정부가 주택 정책을 예민하게 살피고 있다.

사회주의 건설 초기의 중국은 주택을 국가의 사회보장제도에 포함시켰다. 대부분 도시 지역 주택은 지방정부 또는 국영기업이 직접 관리하고 노동자와 직원에게 무상으로 공급했다. 그러나 개혁 개방 이후 주택 문제가 사적 영역으로 전환되면서 불평등이 심각하게 제기됐다. 주택은 투기 대상이 됐고 무주택자는 뛰는 집값을 낮고 바라보기만 했다. 물론 중국 정부는 저소득층을 위한 염가방(廉價房) 공급, 주택 금융을 위한 주택공적금 제도 도입 등 다양한 시책을 마련하기도 했다. 그러나 해결책으로 내세운 다양한 제도와 정책은 효력을 발휘하지 못했다.

중국 정부는 다시 주택 규제를 강화하고 있다. 그러나 이러한 시책이 제대로 가능할지 회의적인 시각이 팽배하다. 무엇보다 토지 분양에서 취득한 수익으로 지방 재정의 60% 이상을 충당해 온 지방정부가 걸림돌이다. 이 때문에 그동안 주택 시장 과열로 막대한 재정 수익을 올려왔던 지방정부가 보장방 공급과 주택 세제 개혁이 중국의 건설 경기 둔화로 이어질 때 가장 크게 타격을 입을 것이라는 예측이 널리 공감을 얻고 있다. □