

중국 북경시의 부동산 시장 진출 방안

중국연구팀*

중국 부동산 시장 현황

중국은 경제의 고도 성장에 힘입어 92년 초부터 부동산 시장이 대대적으로 발전하고 있으며, 93년 중에는 부동산 산업이 15~20% 성장할 것으로 예상되고 있다.

부동산에 대한 열기는 개혁·개방이 먼저 실시되었던 남동부 지역(廣州, 深圳, 海南島 등)으로부터 북상해 오고 있다. 남동부 지역은 1991~92년 홍콩, 대만인들의 가수요에 의해 가격이 폭등하는 현상이 나타나기도 하였다. 이것은 열악한 주거 환경을 개선하기 위한 정부의 정책 방향에도 연계된다.

일례로 정부에서는 1991년 住房 制度 改革을 실시하였으며, 그 내용은 임대료의 현실화, 주택의 상품 판매 실시, 주택 기금 제도의 설치 등이었다. 그러나 부동산 열기가 지나치게 과열되자 정부에서는 93년 하반기에 巨視 調整 政策을 실시하여 부동산 시장에 투입된 자금을 회수하고, 부동산의 場外 去來 禁止와 暗去來 市場 整理를 통해 부동산 시장의 구조 개편을 추진하고 있을 정도이다.

홍콩, 대만, 일본, 미국, 동남아, 호주 등 외

국 기업들은 중국 남동부 지역을 중심으로 부동산 시장에 다투어 진출하고 있다.

특히 이들 외국 기업들은 중국의 사회 간접 자본 프로젝트에 적극 투자를 전개하여 발전소, 간선 도로, 철도, 항구, 부두 등과 같은 대형 프로젝트들에 관심을 보이고 있다. 또한 토지 건물 및 기타 3차 산업 프로젝트에 대한 외국인 투자도 지속적으로 확대되고 있다. 가히 土地戰爭이라고 불릴 만큼의 이러한 외국의 활동에 비교해 볼 때, 지리적 근접성에도 불구하고 한국의 대중국 부동산 투자는 아직 미미한 수준에 그치고 있다.

北京市는 부동산 사업의 전망이 큰 도시이며, 부동산 수요가 많아 건물이 지어지는 대로 분양·임대되고 있으며, 이와 함께 가격은 지속적인 상승 추세에 있다. 북경의 地價는 2 環路 이내 지역의 경우 5년 전에 m^2 당 4,000~5,000 원이었으나, 지금은 4만~5만 원으로 10 배 이상 상승하였다. 특히, 현대적인 상업 시설과 사무실, 외국인 전용 아파트 등이 극히 부족한 실정이다.

上海市는 浦東 地區의 개발과 함께 부동산 업이 급격히 발전하고 있고, 특히 외국인 투자 기업을 유치하기 위한 각종 우대 조치를 실시하고 있다. 浦東 地區는 21 세기를 바라보는 중국 경제의 畫龍點睛 지역이라고 불릴

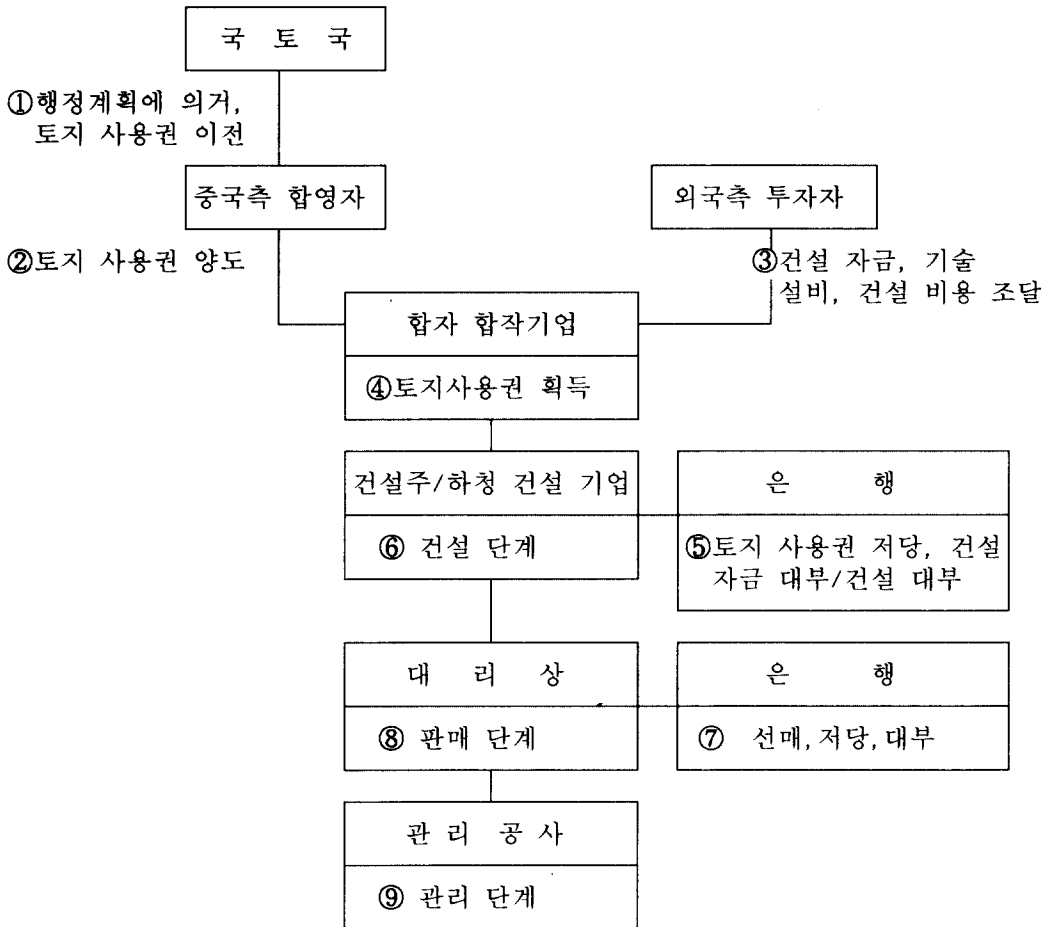
* 본 글은 당 연구원에서 1993년 3월부터 11월까지 수행한 프로젝트 「中國 北京市의 不動產 市場 進出 方案 研究」의 내용을 발췌 요약한 것임. 동 프로젝트에는 崔圭日 선임연구원, 金丁均 선임연구원, 林鎮國 책임연구원이 참가하였음.

정도이다.

廣州市는 중국의 주요 대도시 중에서 일반인들의 자기 주택 소유율이 제일 높으며, 부동산 산업은 안정적 상승 방향으로 나아갈 것이 전망되고 있다.

郷村의 集體 所有 土地의 두 종류로 構成되며, 地上의 住宅, 공장 부지, 상업 건물 등과 같은 부속물들이 총가치의 80%를 차지하고 있다. 사회주의 체제인 중국에서는 토지의 所有權은 없고 使用權만 있다. 土地를 경제적으로

<그림 1> 부동산 사업 추진 단계



중국 부동산 시장 구조와 정부 정책

중국의 토지는 각 도시에 있는 국유 토지와

로는 「土産」이라 칭하고, 그 소유권을 「產權」이라 지칭한다. 產權에는 占有權, 使用權, 利益權, 處分權 등이 포함된다. 토지 사용권은

<표 1> 부동산 관련 세금

구 분	合資 企業	合作 企業	獨資 企業
내 용	중외 쌍방이 자금을 공동 출자하여, 공동 경영을 하고, 투자 비율에 따라 위험 부담 및 수익 분배	계약식 합자 기업 즉, 합작 당사자의 권리, 의무, 위험분담, 이익 분배 등을 중외 쌍방이 계약에 의거 결정(출자비율에 따라 결정되는 것이 아님)	외국사가 전자본을 부담해 기업을 설립
기본 법규	中外合資經營企業法	中外合作經營企業法	外資企業法
기업 성격	<ul style="list-style-type: none"> 법인격(유한 책임) 반드시 취득 계약에 명시된 경영 기간 내 자본 회수 불가(임대 경영時) 	<ul style="list-style-type: none"> 법인(유한 책임), 비법인(무한 책임) 모두 가능 합작 기간 중 투하 자본 기한 전 회수 가능 	좌동
출 자	외국 최소 25% 이상	제한 없음	외국 100%
稅 부 담	외국 기업 소득세법	중국측: 국내기업 적용세법 외국측: 외국기업 소득세법 ◦ 쌍방이 세공계전 이윤을 나누어 갖고 세금은 각각의 세법에 의거 납부	외국기업 소득세법
청 산		기간 만료시 외국측 투자 자산 전액 중국 측에 무상 기증	

양도가 가능하다.

商品房 市場은 주택, 상업용 건물, 공장 건물, 상품 창고 등을 대상으로 보통 부동산 개발 공사가 먼저 개발한 후 중국 내에서 판매 또는 임대가 이루어지는데, 대개 판매되며 임대 경우는 적다. 현재 개인의 구매가 꾸준히 늘고 있는 추세이며, 高價 住宅의 건설도 지속적으로 증가하고 있다.

중국의 體制改革委員會에서는 93년 2월 주택 제도 개혁의 가속화를 밝힌 바 있다. 개혁의 기본 방향은 주택 임대료 인상과 이에 따른 住宅 補助金 支給, 住宅 賦金制 및 保障 基金制 도입, 공공 주택과 신설 주택의 불하

및 매매 촉진, 住宅 組合에 의한 주택 건설 촉진 등이다.

부동산 시장의 건전한 육성하기 위해 최근 중국 국무원의 鄒家華 부총리는 건설 용지의 강화, 토지 사용권 분양의 정부 독점, 도시 계획 및 토지 이용 계획 개선, 토지 공급 방식의 개선, 경제 개발구 건설에 대한 엄격한 규제 등의 조치를 발표한 바 있다.

중국 부동산 투자 실무

중국에서의 사업 추진 단계를 그림으로 간략히 보이면 <그림 1>과 같다.

<표 2> 삼자 기업 비교

단계	과세항목	한국 예
1) 토지 소유권 취득 단계	① 계약세: 6%(규정에 의거, 단 외자 기업에 미적용) ② 인지세: 0.05% ③ 등기비: 0.1%(深圳) ④ 공증비: 0.3%(深圳) ⑤ 토지 보상 가격: 건축 면적 또는 토지 면적 기준 산출 ⑥ 철거 및 이주 비용: 대체로 외국측이 부담	부동산 · 취득세 · 등록세
2) 개발 단계	① 토지 사용세: 지역별 사용세 기준 相異 ② 재산세: 매년 재산 가치의 70% - 90%를 기준, 1.2% 세율(지역별로 相異) ③ 營業稅(거래시) ④ 車輛 船舶 免許稅	부가가치세
3) 건설 단계	② 소득세: 이윤의 33%(경제 특구 15%) ③ 영업세: 3.27% ③ 기타: 옥외 변압기 설치에 대한 세금 부과 건축시공 인가증 취득시 등록료와 심사수수료 지급	· 취득세 · 법인세
4) 판매 단계	① 소득세: 33%/24%/25% ② 영업세: 토지(5%), 건축물(3%) ③대리상 서비스 비용: 7%(전국), 5.5%(深圳) ④ 송금세 = 송금액 * 10%	· 양도소득세 · 법인세

사업 추진상 염두에 두어야 할 사항을 몇 가지 지적하면 다음과 같다.

① 외국 기업이 외국 설계 기관을 통하여 중국 부동산 개발 항목을 설계할 경우에도 반드시 중국 설계 기관과의 합작 설계가 이루어져야 한다.

② 일반적으로 투자액의 25% 정도가 투입되고 공정이 1/3 정도 진척되었을 때 분양이 가능하다. 임대인 경우는 따로 관리를 전담하는 회사에 일임해야 하나, 현지 협력 파트너가 관리 업무 자격을 보유하고 있는 경우는 현지 합작 회사 자체로 운영이 가능하다.

③ 현행 법률에 따르면 외국인에 대한 부동산 판매는 반드시 유관 기관의 비준을 거쳐야

한다. 북경시의 경우에는 市 人民政府의 비준을 거쳐 土地管理局 또는 房地產管理局에서 공고하도록 되어 있다.

④ 주택 또는 상업 시설의 한 단위당 건설 기간은 통상 2.5년이 걸리며, 좋은 사업인 경우에는 공사 기간중 분양이 완료된다. 이익률은 100~120% 정도에 달하며, 좋을 경우에는 200%까지 가능하다.

⑤ 중국의 부동산 관련 법률은 아직도 정비되어 있지 않아 쌍방의 권리 및 의무는 관련 계약 및 규정에 의거하게 된다. 따라서 주도면밀한 계약서 작성은 중국 내에서의 사업 개발 및 추진에 있어 매우 중요하다.

부동산 관련 세금

인허가 절차

부동산 관련 세금은 <표 1>과 같다.

인허가 절차는 <그림 2>와 같다.

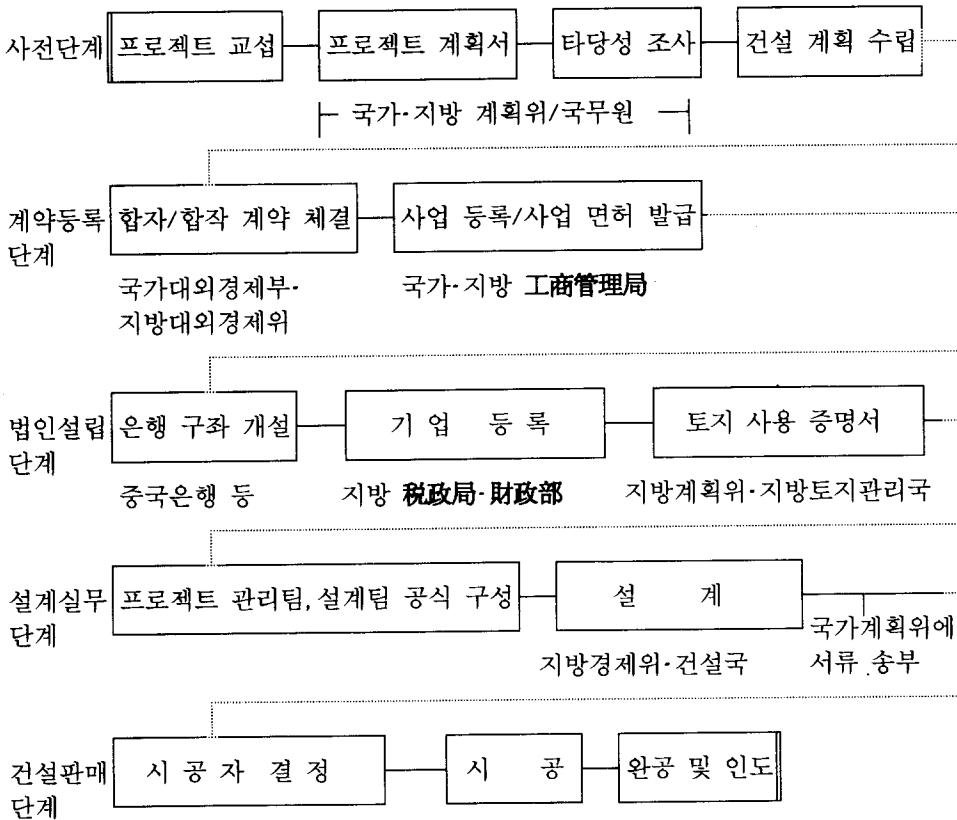
계약 관리

인사 및 노무 관리

외국 기업의 중국내 투자는 크게 合作, 合資 및 獨資經營(이른바 三資企業) 등의 형

노동 계약 사항은 성, 자치구, 직할시, 인민 정부, 노동 관리 기구의 사후 관리를 받아야

<그림 2> 인허가 절차



대로 추진된다. 각 투자 형태를 비교하면 <표 2>와 같다.

한다. 외국인 투자 기업은 고용 및 해고에 자율권을 갖고 있으므로 종업원을 퇴직 또는 해고시킬 수 있다.

노동 계약 기간 내에 종업원을 퇴직시키는 경우 1 개월 전에 조합 및 본인에게 통지하고 노동 인사 부문에 신고한다. 노동 조합의 활동은 勞動組合法, 勞動組合理章程에 의거한다. 법률적으로 외자 기업은 각자의 기업 형태 및 경영 상태에 따라 독자적으로 기업내의 임금 지불 제도(임금 기준, 임금, 장려금, 수당 제도 등)를 결정할 권리를 가진다. 건설업 종사자의 평균 연봉은 2,653 元으로 중국 전체 평균 임금 2,340 元보다 13% 정도 고임금이다.

자재 및 장비 관리

중국은 중앙 집권 계획에 의거하여, 중앙 정부가 건설 자재, 장비를 생산 공급하고 있으며, 가격과 이윤도 결정하나, 최근 경제 개혁 이후에는 통제가 느슨해졌다. 외국인 투자 기업은 건설에 필요한 자재, 장비를 국내 및 해외에서 조달할 수 있으나 동일한 조건에서는 국내 조달을 우선하도록 요구받고 있다.

중국은 물자의 안정적 확보를 위해 크게 國家統一分配物資, 工業主管部門分配物資, 地方管理物資로 구분하고 있다. 이 분류에 따라 원자재 조달, 생산, 분배 및 판매 방식에 차이가 있다. 그러나 외국인 합자 기업의 경우에는 국가의 수급 계획에 포함시킬 필요가 있는 경우를 제외하고는 대부분 이러한 통제는 받지 않는 것으로 되어 있다.

재무 관리

현재의 금융 체계는 78년 말부터 추진해 온

금융 체제 개혁의 과정에서 서서히 형성되었다. 금융 시장은 최근 육성되기 시작하여 工商銀行, 農業銀行, 中國銀行, 建設銀行 등의 專業銀行은 정책성과 상업성의 二重機能을 계속 유지하고 있으며, 상업 은행으로의 이행은 상당한 시간이 걸릴 것이다.

중국에서는 관련 법률 부족으로 그 담보 권익의 강제 집행 여부를 확신할 수 없고, 저당물에 대한 경매 시장도 완비되어 있지 않은 실정이다. 따라서 현재 대부분의 외국 은행은 토지 사용권 저당 대출을 꺼리고 있다.

외자 기업과 중국의 국내 기업 또는 개인과는 인민폐로 결제하나, 국무원의 규정에 의하거나 외환 관리국의 승인을 거친 항목, 과실 송금시 송금액이 순이익의 50% 이하이거나 외국측 출자자의 배당 분배 이윤인 경우에는 외화 결제가 가능하다. 외국 상인들은 중국의 은행에 달러를 보증금으로 예치하고 인민폐로 예치금의 80% 정도를 대출받을 수 있고, 실패했을 경우 그대로 인민폐로 상환하고 빠져나올 수 있다.

환율 문제와 관련하여, 인민폐가 향후 3년 내로 태환성을 갖게 된다는 정보가 있었으며, 93년 5월 현재 홍콩의 寶生銀行은 이미 제한적이거나 人民幣의 兌換業務를 시작하였고, 홍콩 주재 中國銀行이 94년 초부터 홍콩 달러의 일부를 發券하게 될 예정인 것으로 알려지고 있다.

투자 이익의 처리 방법은 ① 인민폐를 받았을 때 국내 조절 환율로 바꾸어 송금이 가능하며(외국인에게는 달러로 판매 가능), ② 제한받지 않는 상품을 구매하여 수출하거나(식량,

강철, 시멘트 등 제외) ③ 중국 내에 다시 재투자(이 때는 법인세가 33%에서 15%로 경감됨) 또는 ④ 주식을 사거나, 중국 기업에 빌려줄 수 있다(이율은 년 15%~25%).

진출 상의 문제점

중국 토지 시장은 많은 부분이 불법적으로 거래되고 있으며, 이러한 시장을 隱形 市場 또는 灰市(회이서)라 부른다.

부동산 개발에 대한 중국 기업들의 관심은 대단한 것이어서 개발 공사나 은행 뿐만 아니라 호텔, 광산, 군부대, 학교까지도 참여를 원하고 실제 영업 활동을 하고 있다. 개발 공사 중 몇몇 기업들은 방면적을 일정 비율에 미달 되도록 준공하여 그 차액을 착복하거나 승인을 받은 후 분양 딱지를 팔고 심지어 건설부허가 비준 문서까지 파는 기업들도 있다. 또 어떤 공사는 의욕만 앞세워 승인 받고 나서 개발 자금 및 능력, 인원 부족으로 착수조차 못하여 피해자가 속출하고 있다.

중국 정부는 외자 기업 유치에 위해 외자 기업들에게는 대폭적인 세금 감면과 행정상의 각종 편의를 제공하고 있는 실정으로서 중국 기업들은 오히려 과중한 세 부담 때문에 외국 기업과의 경쟁에서 손해를 보고 있는 실정이다.

土地 轉讓과 가옥의 현금 매매 등 정상적인 부동산 교역은 법에 의해 보호 받지만 투기 행위는 법으로 엄격하게 단속하고 있다.

그러나 중국의 법규는 세부적인 부분까지 언급되고 있지 않아 투기와 정상 경영을 구분

하기 힘들고 이것이 과감한 경영을 저해하고 있다.

또한, 사업 승인 기준이 난맥상을 이루고 있다. 즉, 지방 정부와 구체적인 합의가 이루어진 후에도 중앙 정부와 은행 등으로부터 승인 과정에서 수정 제의가 빈번하여 외국 기업이 진출하는 데 애로를 겪고 있다.

자재 적기 조달도 큰 문제이다. 즉, 공장을 신축 또는 개축할 경우 건자재 부족이나 조달 지연으로 인해 전체 공정이 늦어지게 될 뿐만 아니라, 또한 건축 자재의 가격이 수시로 상승하여 불이익을 당하게 되는 일이 빈번하다.

진출 유망 분야와 지역

현재 북경 지역은 연안 개방 지역인 광주나 상해보다 부동산 개발이 상대적으로 늦어, 천안문 광장 주변 지역을 중심으로 하여 형성된 재래 5대 상가 지역의 재개발이 본격적으로 추진되고 있는 단계이다. 이러한 도심 상가 재개발이 거의 완성되면 개발의 방향은 도심 외곽의 주택 단지 건설로 쏠리게 될 조짐을 보이고 있다.

북경에는 현재 사무실, 상가들이 부족하여 호텔방을 사무실로 임대하여 쓰고 있는 경우가 허다하며, 기존의 주택들은 주거 시설이 매우 열악하여 새로운 주거 수요에 부응하지 못하고 있다.

그리고 새로 지어지는 아파트들은 홍콩, 일본 등지의 최첨단 기술이 도입되어 초고층으로 지어지고 있는 모습을 볼 수 있는데, 단적으로 말하여 북경의 부동산은 50년대와 90년

대가 공존하면서 양극화되고 있는 양상이라고 할 수 있다.

이러한 상황에서 현지인 대상 분야에 투자를 할 경우에는, 변화한 곳에서 거주하기를 좋아하는 중국인의 습성과 외곽 지역 주택에 대한 수요 부족 현상을 감안하여, 도심 또는 부도심 지역에 주상 복합 건물을 건설하는 것이 가장 유망할 것으로 전망된다. 외국인을 대상으로 투자할 경우에는 공급 부족이 야기되고 있는 사무실과 아파트가 유망하다.

결언

현지에서 부동산 열기가 과열되어 여러가지 부작용이 노출되자 정부에서는 제재 조치를 강화하였으며, 더욱이 북경 2000년 올림픽 유치 실패로 부동산 시장도 냉각된 분위기를 형성하고 있다.

그러나 동 건축 조정 정책은 건축의 의미보다는 부동산 시장의 건전한 육성을 위한 조정의 의미가 강하며, 기본적으로 외자를 필요로 하는 중국측의 입장에서 보면 중국에 투자하려는 외국 기업에게는 큰 타격이 없을 것으로 파악된다.

중국의 부동산 시장은 규모가 클 뿐만 아니라 수익성 면에서 전망이 좋은 관계로 입법, 행정, 사법부 및 군대 등과 같은 각계각층에서 부동산 투자 유치에 열을 올리고 있다. 특히, 중국인들은 외자를 유치하여 지역을 개발하면 그 외국인 투자자가 손해를 보든 이익을 보든 상관없이 중국측에는 유리하다고 생각하고 있다.

그리고, 관련 법제가 정비되어 있지 않아 여러가지 허점을 드러내고 있는 상황은 그만큼 인맥 관리가 중요하다는 것을 의미한다. 중국측 고위 인사와의 인맥 형성은 현지 진출을 위하여 필수적인 사항이다. ♣