



홍콩의 주택정책

주택정책

홍콩의 주택정책은 주택 장관의 지휘하에서 주택부가 계획·조정·감독한다. 정부의 주택 정책은 모든 가정이 저렴하고 살기에 적당한 주택을 가질 수 있는 기회를 제공하는 것이고, 그 사회에서 개인의 주택소유권 취득을 장려하는 것이다.

장기주택전략

1998년 2월 장기 주택 전략과 관련해서 미래 주택 정책의 청사진을 제공하고 정부의 주택공급 목표를 정하는 백서가 발간되었다.

백서의 중요한 목표들은 다음과 같다.

공공부지에 연평균 5만세대의 아파트를 건설하는 것과 수요와 거래결정에 따라서 사유지에서도 매년 많게는 3만 5천세대의 아파트를 건설하는 것이 가능하도록 토지를 공급해 주고 건설을 촉진시키는 것, 2007년까지 현재 52%인 주택 보급률을 70%에 이르게 하는 것, 2005년까지 공공임대주택 분양 대기 기간을 3년으로 단축시키는 것 등이다.

또한 정부는 주택정책 목표를 달성하기 위해서 다음과 같은 조치를 취할 것이다.

정기적으로 정확한 주택 수요의 평가, 원활한 토지 공급과 기본적 시설 지원 및 단축된 개발 진행, 장기적인 아파트 건설 계획 수립과 향상도 측정 및 문제 해결을 위한 효율적인 메카니즘 구비, 주택 수요를 충족시키기 위한 사유지의 공동개발화를 유도, 사유재산시장 감시와 필요에 따라 소유

지 투기(매매)를 막기 위한 제한 설정, 관련 소득 계층들(저소득층)의 개인 주택 마련을 돕기 위한 주택 보조금 지급, 달리 주택을 마련할 여유가 없는 사람들을 위해 저가의 아파트 제공, 자발적인 정책수행을 통해 주택을 필요로 하는 특별히 빈곤한 가정들의 욕구 충족 등이다.

주택의 수요와 공급

정부 기준에 의한 주택 수요평가에 의하면 1998/99년에서 2006/7년 사이에 연평균 8만 5천세대의 아파트가 필요할 것으로 추정된다. 이러한 수요를 충족시키기 위해 정부는 보조금이 지급되는 공공임대주택을 포함해 공공부지에는 연평균 5만가구 아파트를, 사유지에는 매년 약 3만 5천세대의 아파트 건설을 장기적인 주택공급 목표로 삼고 있다. 이러한 야심찬 목표를 달성하기 위해서 정부는 1998년부터 매년 단계별로 진행되는 13년 동안의 공공주택건설 프로그램을 세웠다.

사유지의 역할

사유지는 사회의 주택수요를 충족시켜 주는데 아주 중요한 역할을 한다. 99년말 현재 997,600세대의 아파트가 사유지에 속해 있다. 정부는 앞으로 사유지에 매년 3만 5천세대의 아파트를 건설할 계획이다. 정부는 이를 위해서 개인 주택건설에 필요한 토지의 원활한 공급을 지속적으로 할 것이며, 허가 절차과정 역시 능률적이고 신속

한 방식을 채택할 것이다. 또한 불편한 점이나 요구사항은 건설부에 건의·요구할 것이다. 그리고 정부는 혼합개발의 일환으로써 일반적인 공공주택(아파트)건설 프로그램에 사유지가 개입될 수 있도록 장려하고, 사유지 개발업자들이 정부보조주택건설에 참여토록 유도한다.

부동산 시장과 소비자 보호

정부는 부동산 가격이 나라의 경제·사회에 얼마나 중요한지를 잘 알고 있다. 따라서 정부 정책은 부동산 시장이 자유롭게 활성화되도록 유도하는 동시에 부동산 시장을 면밀히 감시하여 필요에 따라서는 개입한다는 것이다. 부동산 가격을 안정시키고 부동산 투기를 저지시키기 위한 가장 결정적이고 효과적인 방법은 정부가 주택개발에 필요한 토지를 충분히 공급해 주고 많은 아파트를 건설하는 것이다. 또한 정부는 주택마련을 원하는 사람들의 권리 보호를 위해 노력할 것이다. 1997년 5월에 부동산 중개업 규정이 제정되었다. 이 법안이 1997년 11월에 설립된 자체적인 재정·운영 법정기관인 부동산중개청(EAA)의 기틀이 되었다. 1999년 1월, 부동산중개청(EAA)은 부동산 중개업 자격제도를 소개하였다. 나아가 1999년 11월에는 부동산 중개업자들의 행실·의무·업무실행 등에 관련된 법규가 발효되었다.

공공주택(아파트) 제공자

Hong Kong Housing Authority(이하 - HKHA)는 1973년에 홍콩의 공공주택(아파트) 프로그램의 수행을 책임지고 관리하기 위해 설립된 법률기관이다. Hong Kong Housing Society(이하 - HKHS)는 1948년에 정부의 공동주택 프로그램을 보조하기 위해 설립된 독립적

이고 비영리적인 단체이다.

주택보조금

정부의 목표대로 사회의 주택 소유율을 늘리고 자 우리는 다음과 같은 조치를 취할 것이다.

첫째, 현재 실행중인 세 가지 주택보조정책 즉, HKHA가 운영하는 주택소유권정책과 사유지 활용정책, 그리고 HKHS가 운영하는 아파트판매정책을 계속 추진할 계획이다. 이러한 정책 하에 거래될 아파트들은 현재 월 가정수입(전세 아파트에 거주하는 사람들은 해당되지 않음)이 \$31,000 이하인 저·소득층 가정들에게 시가보다 낮은 가격에 팔게 된다. 2000년 3월에는 더욱 다양해진 주택보조정책에 따라 약 282,000세대 아파트들이 건설되었다.

둘째, 1997년 12월에 발표된 거주자 토지 구입 정책에 의하면 HKHA는 소유 중인 아파트들 중 최소한 250,000단지를 1998년에서 2007년 사이에 팔 것으로 예상되는데, 2000년 2월에는 제3단지인 약 27,400 아파트들을 팔려고 내놓았으며, 다음 3년 동안 103,000 아파트 단지들을 더 내놓을 것이다.

셋째, 미래의 아파트 입주자들에게는 Buy or Rent 옵션제에 따라 정부가 보조금을 지급하는 아파트를 획득할 수 있는 기회를 제공한다. 제1단지에 2,700단지의 아파트들이 1999년 6월에 제공되었다. 2000년에서 2001년도에는 약 3천 단지의 아파트들이 더 제공될 것이다.

넷째, 정부는 HKHA가 무이자로 \$80만까지의 대출을 해주는 주택구매 대출정책에 따라 저·중소득층의 가정들이 개인아파트를 획득할 수 있도록 지속적인 재정적 지원을 할 것이다. 지금까지 3만 6천세대가 이 정책의 혜택을 받았다.

다섯째, 정부는 HKHS를 통해 집을 처음으로

마련하는 사람들이 사유지에 속해 있는 아파트를 살 수 있도록 도와주는 새집마련 대출정책의 운영을 지속적으로 유지할 것이다. 저이자율의 \$60만에 이르는 대출금이 월 소득이 \$6만가 넘지 않는 가정들에게 지급되고 있다. 2000년 4월말에는 3만 7천건의 신청서들이 접수되었고, 1만 4천건을 웃도는 대출이 이루어졌다. 1999년 12월에는 독신자들에게도 도움을 주고자 정책의 범위가 확장되었다. 월 소득이 \$22,000를 넘지 않는 독신자들에게 저이자율 \$30만에 이르는 대출이 지급되고 있다. 4월 말에는 7천건이 넘는 신청서들이 접수되었고, 약 270건의 대출이 이루어졌다.

공공임대주택

정부는 공공임대주택 이외에 다른 주거지를 마련할 수 없는 가정들에게 주택을 제공해 줘야 할 필요성을 충분히 인식하였다. 정부의 공공임대주택 프로그램은 커다란 사회적 성취라 할 수 있다. 2000년도 3월말에는 약 2.2백만의 인구(총인구의 32%)가 임대주택에 거주했으며, 같은 시기에 미분양된 아파트는 약 68만 4천단지였다.

정부는 공공임대주택이 주택을 필요로 하는 사람들에게 확실히 배분될 수 있게 하기 위해서 다음과 같은 조치를 취했다.

첫째, 새 임대주택이나 새롭게 개장된 임대주택들이 조건에 맞는 신청자들에게 적절히 배분될 수 있도록 신청 순서에 따른 대기자 명단을 작성하였다. 적절한 신청자로 인정받기 위해서는 소득과 자산을 다루는 종합평가심사를 받아야 하고, 홍콩시민으로써 최소 7년간 거주하고 국내에 사적 재산이 없는 사람이어야만 한다.

둘째, 공공임대주택 차용권은 한 세대에서 다음세대로 자동적으로 이전되지 않는다. 세대주

나 혹은 그의 배우자가 사망하였을 경우에는 가족의 성인 구성원 중 새 임대자가 되고자 하는 사람이 종합평가심사를 받게 된다.

셋째, 앞서 언급한 자산과 소득 기준을 초과하는 장기거주주(공동임대주택에 10년동안 거주한 자)들은 자신들의 주택을 비워주어야 한다.

2000년 3월말 현재 약 11만의 신청자들이 대기자 명단에 올라 있다. 공공임대주택의 평균적인 대기기간은 6년이다. 2001년에는 5년 이하로 줄어들고, 2003년에는 4년, 2005년에는 3년으로 줄어들 것으로 전망된다.

공공주택 임대 기준들은 거주자들의 지불능력에 기초하여 결정된다. 분양(가) 원칙은 분양되는 주택들에 대해 MRIR(Median Rent to IncomeRatio)의 최고 한도가로 정하는 것이다. 이 법률에 의해 모든 가정의 MRIR은 임대료 조정에 따라 10%까지 제한될 수 있으며, 임대료 조정 횟수는 3년에 한번 이상 이루어질 수 없도록 제한된다. 현재 공공주택 임대는 MRIR의 10%에 육박한다.

노령인구 주택정책

1999년 9월말 공공주택에 거주하는 60세 이상의 노령인구는 약 58만명으로써 홍콩 노령인구의 58%를 차지한다. 정부는 계속해서 주택을 필요로 하는 노령인구에게 다양한 정책을 통해 공공주택취득의 우선권을 부여할 것이다. 정부의 목표는 대기자 명단에 오른 노인들이 신청한 후 2년 내에 공공임대주택을 분양받게 하는 것이다. 또한 정부는 중산층 노령인구들에게 의료시설과 다른 복지시설이 통합된 소규모 아파트들을 평생 임대차 계약으로 제공하는 노령인구 거주안을 시행할 것이다. (㉞)