

## 해외부동산 개발 시장 및 사례 분석

- 중국 베이징 주상복합 개발사업 사례 중심으로 -



김태식, 한미파트너스(주) 전략사업본부 사업운영팀 과장  
김대원, 한미파트너스(주) 전략사업본부 전략마케팅팀 대리

발사업 프로젝트를 찾아 진출하였고 현재까지 수행해 오고 있다.

지금까지의 경험으로 미루어 볼 때 해외 부동산 및 건설시장 개척이 결코 쉽지 않다는 것이며 실제 부동산 투자 진출에 따른 수많은 문제점과 난관이 드러나고 있다. 가장 현지화 되어야 성공할 수 밖에 없는 부동산사업이 서로 다른 문화환경, 정책, 경제환경, 환율 등 단시간 내에 사업의 목표인 이익을 실현하기에는 많은 어려움을 겪고 있다.

이러한 문제점들에 대하여 다소나마 해쳐나갈 수 있는 방법에 대하여 필자가 추진하고 있는 중국 베이징에 위치하는 'S' 프로젝트를 중심으로 중국시장의 경제환경과 전망, 부동산 시장의 최근 현황, 추진했던 프로젝트의 현황과 문제점 등을 바탕으로 실무적 차원에서 간략하게 정리하고자 한다.

### I. 개요

최근 몇년 동안 한국내 부동산시장의 활황으로 많은 건설업체 및 부동산 개발회사들이 개발사업들을 진행해 왔으나, 토지비의 상승, 과열된 부동산 억제를 위한 인허가 및 부담금 등 정부정책의 강화, 우후죽순 생성된 개발업체들의 과다한 경쟁 등으로 사업의 이익실현이 어렵게 되었다. 이로 인하여 새로운 개발 사업 모델을 찾기 위하여 건설업체들 및 개발회사들은 가까운 중국을 비롯하여 몽골, 카자흐스탄, 베트남, 캄보디아 등 아시아 전체에 개

### II. 중국 부동산 시장 분석

#### 1. 중국 최근경제 동향 및 전망

중국경제는 2006년도 상반기의 GDP는 9조 1,443억 위안으로 전년동기 대비 0.9%포인트 높은 10.9% 성장하고 있으며, 중국 국가정보센터 및 국가발전개혁위원회의 예상치인 10.4% 보다 0.5%포인트 높은 성장률을 시현하고 있다. 중국 경제는 2003년 이후 10%대의 성장률을 지속하고 있으며, 높은 성장률에도 불구하고 물가상승률은 전년동기 대비 1% 낮은 1.3%의 물

표 1. 중국의 경제지표

| 구 분         | '00    | '01     | '02     | '03     | '04     | '05     | '06상반기 |
|-------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| G D P (억위안) | 99,215 | 109,655 | 120,333 | 135,823 | 159,878 | 182,321 | 91,443 |
| 실질GDP증가율(%) | 8.4    | 8.3     | 9.1     | 10.0    | 10.1    | 9.9     | 10.9   |
| 물가 상승율(%)   | 0.4    | 0.7     | -0.8    | 1.2     | 3.9     | 1.8     | 1.3    |
| 총무역액(억달러)   | 4,743  | 5,908   | 6,208   | 8,512   | 11,547  | 14,221  | 7,957  |
| 수 출(억달러)    | 2,492  | 2,662   | 3,256   | 4,384   | 5,934   | 7,620   | 4,286  |
| 수 입(억달러)    | 2,251  | 2,436   | 2,952   | 4,128   | 5,614   | 6,601   | 3,671  |
| 무역 수지(억달러)  | 241    | 226     | 304     | 255     | 320     | 1,019   | 615    |
| 외국인투자(억달러)  | 407    | 469     | 527     | 535     | 606     | 603     | 284    |
| 환율          | 8,2774 | 8,2766  | 8,2773  | 8,2767  | 8,2765  | 8,0702  | 7,9650 |
| 외환보유고(억달러)  | 1,656  | 2,122   | 2,864   | 4,033   | 6,099   | 8,289   | 9,411  |

출처: 중국대사관, 한국수출입은행

가상승률을 기록하고 있고, 지역별로는 도시지역이 1.3%, 농촌 지역이 1.2%로 상승했다.

2005년 중국정부는 위안화를 달러대비 2.1% 절상하는 수준에서 환율을 안정화하고 관리변동환율 제도를 도입하는 등 지속적인 환율제도의 유연성 확대를 통하여 추가절상 압력에 대응하고 있다. 중국의 무역흑자는 2005년 1,019억 달러, 2006년 상반기 현재 615억 달러로 증가 추세에 있으며, 외환보유고도 2006년 상반기 9,411억 달러로 2005년 8,289억 달러로 계속 급증하는 추세에 있다.

중국의 외환보유고 급증은 미국 등 서방 선진국과의 통상 마찰과 위안화에 대한 지속적인 추가절상 압력이 심화될 것이며, 보유외환의 다각화 추진이 요구될 것이다. 또한, 중국정부는 고성장, 저물가 기조를 유지하기 위하여 임금, 부동산, 원자재 가격상승 등 물가상승 압력에도 불구하고 강력한 안정책으로 저물가를 유지할 전망이다.

## 2. 중국 부동산 시장 현황 및 전망

중국의 부동산 시장은 1979년에 형성되어 현재까지 부동산 시장은 급속도로 발전하고 있다. 최근 전국 주요 도시들의 부동산 가격 급상승으로 부동산시장의 안정을 위하여 세금 및 대출 등의 관련 규제를 강화하고 있다. 그 일환으로 2006년 4월에 대출 기준금리를 5.85%로 0.27%포인트 인상하였으나, 금년 1/4분기 중국내 70개 중대형 도시들의 부동산 가격은 전년 동기 대비 5.5% 상승하였고, 주요 대도시들의 경우 10% 이상 상승했다.

표 2. 중국내 주요 도시들의 금년 1/4분기 부동산 가격 상승률 (단위:%)

| 도 시         | 신규상업 및 주거용부동산 | 신규 주거용 부동산 | 기존 주거용 부동산 |
|-------------|---------------|------------|------------|
| 베이징(北京)     | 7.1           | 7.6        | 9.9        |
| 선 전(深川)     | 10.2          | 10.4       | 12.2       |
| 후허하오터(呼和浩特) | 12.4          | 14.4       | 8.8        |
| 다 련(大連)     | 14.9          | 15.6       | 23.2       |
| 바오터우(包頭)    | 7.3           | 8.6        | 7.0        |
| 칭 다 오(青島)   | 7.8           | 7.6        | 7.2        |
| 청 두(成都)     | 8.0           | 8.0        | 5.2        |

주: 2005년 1/4분기 대비 상승율임

자료: The Wall Street Journal(2006년 5월 19일)

최근 일반주택가격을 중심으로 가격 상승세가 가속화되고 있으나, 일부 중대형 고급주택의 공급과다로 공실률이 전년 동기 대비 15.9% 증가되었으며 신규주택의 미분양률도 매우 높은 상황이다. 또한, 상업용 건물의 공실률도 상승하고 있으며 금년 4월말 현재 비어 있는 상업용 건물의 면적이 약 1억 2,200만㎡로 전년 동기 대비 18.9% 증가하였다. 이러한 현상

의 원인은 집값상승 기대감을 바탕으로 금융기관 차입에 의한 개인의 주택구입이 늘어났으며, 주택건설업자들도 차입재원을 토대로 중대형 주택공급을 확대하였다. 차입에 의한 부동산 개발 투자액은 작년 1/4분기중에는 전년 동기 대비 12.1% 증가에 비해 금년 1/4분기중에는 전년 동기 대비 48.5%나 증가한 것으로 보고되고 있다.

부동산시장의 과열현상의 지속 이유로는

첫째, 외자유입 및 신규 대출로 인한 유동성의 과잉공급현상이다. 금년 1/4분기중 총통화증가율은 18.9%로 금년 연간 목표치 16%를 초과하여 기록하고 있다.

둘째, 개인에게 재산증식의 수단으로 부동산 외에 대체할 만한 투자시장 발달이 미흡한 점이다. 주식시장 및 투자상품 미발달 등 대체 재산증식 수단이 미비한 증산층은 안정성과 수익측면에서 부동산 투자를 선호하고 있으며, 주택 매매시 양도소득세 부담이 양도차익의 20%로 미미한 것이 이유이다.

셋째, 위안화 절상 기대효과로 인한 대규모 해외자금이 부동산 시장에 급속히 유입되고 있다. 세계의 투자회사들은 아시아 지역에서 운용중인 부동산기금의 중국 비중을 높여가고 있으며, 위안화 절상의 기대로 최근 외국자본의 중국 부동산 시장 진출기업들은 Morgan Stanley, Goldman Sachs, JP Morgan 등 과 같은 국제투자은행이며, 최근 부동산 매입 현황은 표3과 같다. 매입지역은 정치와 경제 중심으로 중국의 부가 집중되는 베이징과 상하이 부동산이 주된 투자 지역이며, 이밖에 광저우, 항저우, 허얼빈, 우한, 난징, 칭다오, 다롄 등으로 확장 추세이나 아직은 미미한 편이다.

넷째, 지속적인 도시의 인구유입과 대규모 국제 대회 개최로 인한 기대감이다. 중국 급속도의 도시화에 따라 약 7억명 이상의 농촌인구 중 최소 2억명 이상이 도시로 이동할 것으로 전망하고 있고, 2008년 베이징 올림픽, 2010년 상하이 엑스포 등 개발수요를 촉진시키는 호재로 작용하고 있어 국내외 투자자들의 매력적인 요소로 작용되고 있다.

표 3. 2006년 국제투자은행 부동산 매입현황

| 일 시     | 매입주체            | 매입내용           | 금액     |
|---------|-----------------|----------------|--------|
| 2006.02 | Cargill         | 상하이별장 24채      | 1억 달러  |
| 2006.03 | Goldman Sachs   | 상하이 호텔식 아파트 1동 | 7천만 달러 |
| 2006.03 | Gateway Capital | 상하이 호텔식 아파트 1동 | 6억 위안  |
| 2006.04 | Morgan Stanley  | 상하이 아파트 4동     | 7억 위안  |
| 2006.05 | Deutsche Bank   | 베이징 별장 174채    | 4억 위안  |

자료: www.china-cbn.com

이에 따라 중국 정부는 경기과열을 억제하기 위하여 부동산 시장 안정화를 위한 다양한 규제 방안을 마련하여 인허가, 금융, 세제 등 다각도 측면에서 억제 및 구조를 개혁하여 부동산 가격 상승으로 인한 사회적 문제를 방지하려고 심혈을 기울이고 있다. 중국의 최근 부동산 관련 정책으로는 중국인민은행이 2006년 3월에 금융기관의 리스크 관리를 위해 상업은행에 대해 중장기 대출을 억제하도록 창구지도를 실시하고 있고, 2006년 4월에 1년 만기 대출금리를 0.27% 포인트 상향한 5.85%를 적용하고 있으며, 2006년 6월부터 개인의 주택투기를 억제하기 위해 주택면적이 90㎡ 이상인 주택구입 초기 자기자금 불입비율을 종전 20%에서 30%로 10% 포인트 상향하였다. 계속하여 2006년 5월에 국무원의 발표에 의하면 부동산개발기업에 대하여도 자기자금 비율이 35% 미만은 은행에서 대출 불가하도록 하였으며, 주택전매는 주택구입 후 5년 이내 전매시 전매금액에 영업세 부과하는 것을 강화하였고 신규주택 건축시 90㎡이하의 보통주택을 70% 이상 건축하도록 하였다. 토지에 대하여도 토지사용권 취득 만 2년 경과 후 미개발시 토지사용권을 회수하고 만 1년 미개발시는 공한지세를 최고율로 부과하도록 하였다.

중국내 해외자본 부동산 투자 규제와 관련된 '부동산시장 외자허가 입장 규범 및 관리에 관한 의견' 문건의 주요 내용을 보면,

1. 부동산 기업의 투자총액이 1천만 달러 이상이면, 등록자금이 투자 총액의 50%이상 이어야 한다.
2. '외국 상인 투자 기업비준 허가증' 과 '영업허가증' 을 취득하지 못할 경우 부동산 개발과 경영을 금지한다.
3. 자기자본이 총사업액의 35% 미만이거나, '국유토지사용증' 을 획득하지 못한 기업은 국내외에서 차입이 불가하며 해외차입금의 위안화 환전도 불가한다.
4. 중국에 지사 또는 대표처를 설립하지 않은 기업 및 중국에서 1년 이하 주재원 또는 유학생으로 체류한 개인인 경우에는 부동산 구입이 불가한다.
5. 외국투자자가 주식인수 및 기타방식으로 중국 부동산 기업을 인수 합병 할 수 있으며, 합자기업인 경우에는 중국측 지분 인수 가능하고, 인수시 은행채무를 상환하고 자기자본으로 양도금 전액을 일시에 지불하여야 한다.

향후 중국 부동산 시장은 지속적인 고도성장 가능성과 중앙정부의 강력한 부동산 억제정책이 혼재한 가운데 부동산 시장의 위축보다는 안정성장을 견지할 가능성이 높

다. 주택시장은 고급주택 보다는 소득향상에 의해 중국 주민들에 의한 보통주택 위주로 부동산 시장이 동부 연해지역에서 내륙도시로 확산될 전망이다. 주택가격은 중국 정부의 강력한 부동산 시장 과열억제대책의 시행에도 불구하고 저금리하의 과잉 유동성에 지지되고 있는 만큼 향후 지속적으로 상승할 것으로 전망된다. 그러나, 부동산 시장이 안정되지 않을 경우 갑작스러운 대내외적 경제적 충격 발생시 자산 가격의 큰 폭 하락과 함께 대규모 금융부실의 가능성을 내포하고 있으며, 향후 글로벌 고금리 추세 영향에 따른 부동산 시장의 위축의 가능성도 있다.

### III. 한국 개발회사의 중국 부동산 개발 사례

#### 1. 중국 건설 및 부동산 관련 제도

##### ① 중국 부동산 개발사업 프로세스

아래 <그림1>은 각 지역의 주관기관의 차이 및 관리기관의 관리방식 차이와 진행절차가 상이할 수 있으나, 기본적인 관리규정과 관리내용은 유사하다. 프로젝트의 각종 절차를 충분히 이해하고 사전에 각종 준비 작업을 하여, 관리부서와 협력을 하는 것이 프로젝트를 순조롭게 진행하는 중요 사항이다.

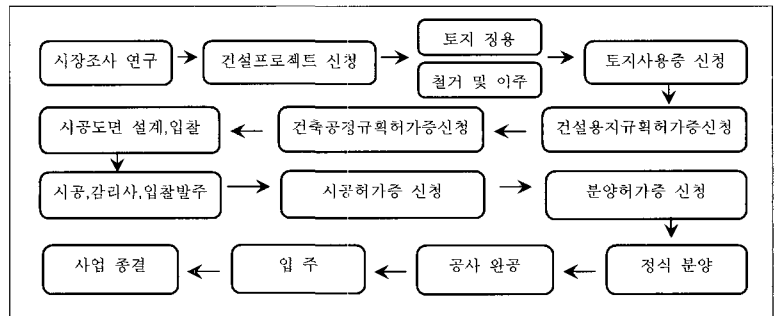


그림 1. 중국부동산 개발사업 프로세스

##### ② 중국 토지제도

표 4. 토지제도

| 취득방식 | 개념        | 기간                                   | 특징                             | 유의사항   |
|------|-----------|--------------------------------------|--------------------------------|--|
| 출양   | 국가에서 유상매입 | 거주:70년<br>공업:50년<br>상업:40년<br>종합:50년 | 통상적인 거래<br>(양도, 임대,<br>근저당 가능) | - 계약당사자:현금이상<br>토지관리부서<br>- 일정기간 미개발시<br>무상회수<br>- 용도변경시 승인권자<br>동의<br>-만기후 무상회수 |

| 취득방식 | 개념                              | 기간               | 특징  | 유의사항   |
|------|---------------------------------|------------------|---|--|
| 획발   | 토지개발비회<br>지급후 매년토지<br>사용비 지급    | 상동               | -특정목적용 달성기<br>위해 정책적으로 토<br>지공급<br>-토지사용료 저렴<br>-양도,임대,근저당 불가 | 도시기초시설, 공익사<br>업 용지, 에너지,교통,<br>수리 등 기간산업 프로<br>젝트 관련 용지 사용자<br>에 대해 사용권 부여            |
| 양도   | 토지사용권자로부터<br>출양토지 양수            | 사용기간<br>공제후 잔여기간 |   | -출양토지는 통상 양수<br>도 계약으로 매매<br>-획발토지는 정부허가<br>후 출양금 지급 없이<br>양도 가능                       |
| 임차   | -타인으로부터 건물<br>부지임차<br>-국가로부터 임차 | 최대 : 20년         |   | -출양토지 임대자의<br>적법성 확인<br>-획발토지 필지 출양<br>수속  |
| 현물출자 | 합자/합작시 중국<br>파트너의 토지현물<br>출자    | 사용기간<br>공제후 잔여기간 | 중외합자/합작기업<br>설립시 통상 사용되는<br>방식                                | - 합법적토지 사용권<br>확보여부 확인<br>- 신설법인 명의로 변<br>경등기<br>- 획발토지는 출양수<br>속 후 사용권취득<br>후 명의 변경등기 |

### ① 개발 개요

필자가 재직중인 회사에서는 중국 진출을 위해 2002년부터 현지 지사를 설립하여, 현재까지 10여건의 CM 프로젝트를 수행하였으며, 그 동안의 경험을 바탕으로 금년부터 본격적인 중국 진출을 위해 PM사업을 진행하고 있다. 우선 북경시를 중심으로 8개 프로젝트를 실시하여, 그 중 하나를 선별하였다.

본 프로젝트는 <표6> 건축개요와 같다. 부지위치는 2환내 위치하고 있어, 북경의 정치, 경제, 외교 등의 핵심 지역이며, 향후 2환내 신규주택부지 불허로 토지의 희소 가치는 상승하고 있다. 지하철 건국문 역세권이며 북경의 명동이라 불리는 왕부정 상권과 이웃하여 있다. 본 토지의 사용권 즉 출양권은 중국 개발회사가 가지고 있으며, 건설용지구획허가증, 건축공정지구획허가증, 시공허가 증등의 인허가는 완료되었으며, 추후 분양허가증 취득 후 분양을 할 예정이다. 현재 터파기 공사가 진행 중에 있으며, 타 프로젝트에 대한 투자를 위해, 지분 50%를 매각하

여 공동시행을 할 합작사를 찾고 있는 상황이었다. 그 당시 본 프로젝트에 4개사가 관심을 가지고 있어 각 사별로 내부 실사를 진행하고 있는 상태였다.

### ③ 중국 분양제도

중국 분양제도의 특징은 5證 1書를 취득하고, 건축물 용도 및 분양평형을 확정된 후 분양을 실시한다. 과거 주택의 인테리어는 시공하지 않는 것이 일반적이나, 최근 고급아파트의 경우 Full-Furnish 형태의 분양이 일반적이다. 분양계약은 일시불 구매계약, 상업은행대출 구매계약, 공적금 대출 구매계약방식 등 여러 형태가 있다.

표 5. 기간별 분양방법

| 구분 | 청약분양                                | 준공1년전 분양                             | 준공6개월전 분양                                 | 준공후 분양                      |
|----|-------------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------|
| 시점 | 분양허가증 취득 전 분양                       | 분양허가증 취득 후 등기 전 분양 (예약분양등기)          | 분양허가증 취득후 등기 전 분양(예약 분양등기)                | 고객은 등기권리증 수속가능              |
| 목적 | 우량고객 확보 및 광고효과                      | 통상적 분양방식                             | 통상적 분양방식                                  | 이상적인 분양방식                   |
| 장점 | -광고효과<br>-예측치 못한 문제 사전 대응           | -선수금 수령<br>-외관공사진척에 따른 분양단가를 높일수 있음  | -고객군 다량 확보 가능<br>-분양단가를 높일 수 있음           | -분양수입의 극대화<br>-개발회사의 신용도 제고 |
| 단점 | -사업성에 대한 충분한 검토<br>-큰 할인율에 따른 수익 감소 | 골조가 완성되지 않은 경우 개발성 및 개인에 대한 은행 대출 제한 | 관리소설치, 건축물 관리, 주변 부대시설 관리 등 치밀한 프로젝트관리 요구 | 개발상의 자금부담                   |

표 6. 건축개요

| 구분   | 내용   |
|------|--|
| 부지위치 | 북경시 동성구 동2환 건국문 내                              |
| 부지면적 | 13,126㎡(3,970평)                                |
| 연면적  | 96,799㎡(29,281평)                               |
| 규모   | 지하3층~지상25층<br>상업시설:지하층~지상4층<br>주거시설:지상5층~지상25층 |
| 시공기간 | 06.3~07.12                                     |

### ② 추진 현황

본 프로젝트의 사업타당성 검토를 위해 우선 당사와 현지 컨설팅사 도움으로 사업성분석을 마치고 사업추진을 결정하였다. 중국 개발회사가 원하는 지분인수행위는 일정의 M&A 과정으로 법률 및 회계 자문이 필요한 상황이었다. 우선, 중국에 정통한 국내외계법인과 동행하여, 중국 개발회사를 실사하였다. 감사보고서, 재무제표 등 민감한 사항에 대한 공개로 인해 협상에 난항을 거듭하였으나, 당사의 중국파트너들의 도움으로 실사를 무사히 끝낼 수 있었다. 그리고 현재 법무법인과 M&A 전략 및 세부 법률검토를 진행하고 있다. 반면, 상품개발을 위한 프로젝트 컨

## 2. 추진 프로젝트 사례

셉 수립에 다소 이견이 존재하였다. 중국 개발회사가 수립한 컨셉은 한국 부동산 상품의 4~5년 전 수준으로 필자가 새로운 상품컨셉을 제시하였으나 이를 이해시키기에는 아직 시기 상조였었다. 그리고 한국 주상복합건물과 마찬가지로 상가부분의 분양에 대한 부담감은 중국 역시 존재하였다.

마케팅의 현지화를 위해 우선 구매력이 있는 계층을 타겟 선정 후 설문조사를 실시하였으며, 그 결과를 바탕으로 북경의 7개 분양대행사를 상대로 마케팅제안서를 접수하였다. 한국 분양대행사와 대행수수료는 비슷한 수준이나, 마케팅제안서의 완성도는 상당한 수준이었다. 특이한 점은 광고대행사와 같이 광고수수료도 동시에 제안을 하며, 제안한 평균분양가보다 높은 분양가로 분양시 그 초과부분에 대한 인센티브가 존재하였다.

중국 메이저 시공사들은 부동산시장의 활황으로 인해 다수의 시공경험과 자금력을 확보하여, 사업수익이 높은 프로젝트에 대해 디벨로퍼의 초기자금부담 해소 및 원활한 사업진행을 위해 공사비 청구를 분양시점에 맞추어 공사비를 받고 있다. 이 경우 시공사들은 리스크 분담차원에서 높은 공사비를 요구하며 도급계약을 한다.

현재 당사는 국내외 금융권, 개발회사, 건설사 등과 사업참여에 관한 투자설명회를 개최하며, 사업을 진행하고 앞서 기술한 중국정부의 외국인 부동산투자 제한 등의 정책변화로 중국현지 동향을 계속 모니터링하고 있으며, 이 발표로 인해 외국인투자자들의 입장에서는 잠재적 리스크를 가지고 있는 중국 부동산시장이 한단계 투명하고 성숙지면서, 해외의 단기투자자본이 아닌 건전한 해외투자자본의 유입이 증가 하리라 판단하고 있다.

### ③ 문제점 및 시사점

현재 중국 부동산 개발 프로젝트를 진행하며 가장 큰 걸림돌은 중국에 대한 부정적인 선입관이다. 개발 프로젝트 설명 후 중국 진출에 대한 당위성은 다들 인정하나 최종 진출하기 위한 결정은 담당자뿐만 아니라 의사결정권자들까지도 보류하는게 대부분이었다. 항상 듣는 말은 “공산주의 국가인 중국과 정상적인 비즈니스가 가능하느냐? 잠재적인 리스크를 알 수 없으며, 실패시 책임을 누가 지느냐?”이다. 중국에 대한 이해부족에서 나오는 당연한 결과이다. 몇몇 기업을 제외하고 중국진출에 대한 충분한 사전조사를 하지 않고 실패한 프로젝트들의 무성한 소문으로만 판단한다. 중국 현지에서 있는 다국적 기업들의 실무자들은 유창한 중국어는 물론이고 최소 5년 이상 머물며 중국이라는 나라 자체를 사랑하는 스스로 중국인임을 자처하는 현지화된 인

원들이다. 앞서 말한 초보적인 질문의 단계가 아닌 중국의 해외 진출에 교두보 역할까지 수행하고 있음을 명심해야 하겠다.

그리고 한국뿐만 아니라 중국 역시 부동산 개발 프로젝트의 특성상 항상 많은 변수가 존재하며 수많은 참여 기관들의 의지와 협조가 필요하다. 그러나 참여기관들의 무리한 요구는 프로젝트의 원활한 진행에 방해하는 경우가 빈번하다. 각 사별로 요구하는 과도한 실사(Due Diligence)는 불필요한 시간과 비용을 발생 시키며, 최종적으로 프로젝트를 진행하기로 결정한 후에는 이미 다른 해외 투자자들의 발빠른 움직임으로 프로젝트를 빼앗긴 경우가 많다. 금융기관들은 한국 부동산개발과 마찬가지로 시공사의 지급보증 등 모든 리스크를 제거하고 들어가고자 하며, PF 자금조달금리 또한 국내 금리의 2배 이상을 요구하며 사업참여의지를 의심케 한다. 시공사들은 높은 리스크로 인해 사업시행 주체로 참여하는 것을 꺼려하며, 단순도급형태의 공사를 원하는 경우가 많다. 그러나 중국 현지 시공사들의 기술력과 자금력이 급성장하고 있어 한국 시공의 브랜드 매력은 점차 잃어가고 있는 추세이다.

지금까지 필자의 짧은 경험으로 진행하고 있는 중국 부동산 개발 프로젝트에 대한 사례를 살펴보았다.

위의 내용은 실무를 통한 경험을 서술한 것이며 필자의 사견임을 밝혀 두고자 한다. 현재 공격적으로 중국진출을 원하는 금융권, 건설사, 그룹사 등과 부동산 관련 PM역할을 수행하고 있다. 현재의 참여사들은 단순하게 고강도 부동산 규제와 택지난 등을 피하기 위해 중국진출에 나서는 회사들이 아니며, 각 사별로 시행착오를 거쳐 단계적으로 중국진출을 준비하여 왔으며, 중국정부의 정책 변화에 유연하게 대처하고 있다. 이제는 단순한 용기와 야망이 아닌 합리적이고 체계화된 시스템으로 접근해야 하며, 국내 부동산 개발 프로젝트에서 이미 검증 받은 노하우와 아이디어를 해외에서 펼쳐 볼 시기가 왔다고 생각한다. 끝.