



서부 지역을 향한 외국계 자본 유입

글 박상준 건국대 중국부동산연구회 회장

중국의 부동산 시장은 한국과 다른 점이 많다. 중국은 건물만 개인 소유권이 인정되고 토지에 대한 소유권은 법으로 금지돼 있다. 다만 중국에는 토지를 사용할 수 있는 권리, 즉 '토지 사용권'이라는 제도가 있다. 토지는 허가받은 용도에만 사용해야 한다.

토지 사용기간은 주거용 70년, 공업용은 50년, 그 밖의 기타 용지는 50년 이하이나 지역마다 조금씩 다르다. 아직까지 중국에는 토지시장의 질서가 제대로 확립되지 않은 지역이 많다. 때문에 투자를 고려할 때 해당 지역과 원주민들의 소득 수준 및 문화적 특징을 잘 알아야 한다. 또한 지방 정부마다 법과 제도가 약간씩 다르므로 사전에 잘 파악하고 있어야 한다.

중국의 주택시장은 경제 적용방과 상품방으로 분류할 수 있다. 경제 적용방은 우리의 임대주택과 같은 개념이다. 외국인에게는 소유권이 인정되지 않고 내국인들끼리만 거래가 가능하다. 상품방은 매매가 가능한 주택으로 외국인 투자가 가능한 주택을 말한다. 건물을 소유하는 것은 외국인들에게 원칙적으로 아무런 제약이 없다. 아파트 매매 시에는 대상 면적을 한국의 공용 면적과 같은 '건축 면적'으로 표시한다. 또한 아파트 신규 분양 시에는 '모래'라 해서 인테리어가 전혀 되어 있지

않는 상태로 분양하기 때문에 입주자들은 자기 취향에 맞게 인테리어를 할 수 있다.

최근 중국 부동산 시장은 상하이로 중심으로 부동산 거품 논쟁이 활발하다. 최근 몇 년간 중국은 연 10% 안팎의 경제 성장이 지속되고 있고, 2008년 올림픽, 2010년 세계부억박람회를 앞두고 있어 중장기적으로 부동산 시장 전망이 밝다. 그러나 중국은 그동안 성장 일변도의 정책 기조에서 분배 정책으로 전환을 주장하고 있어 성장과 분배라는 두 마리 토끼를 어떻게 잡느냐가 관건이다.

서부 내륙 부동산 투자 활발 중국의 서부 지역은 전국토의 72%를 차지하고 있으나 인구는 4억 명으로 약 30%에 불과하다. 이로 인해 서부 지역 개발은 중국의 국가 경쟁력 강화와 지역 균형 발전을 위해 결코 간과할 수 없는 시급한 과제다.

칭장 철도의 개통으로 그동안 낙후됐던 중국의 서부 지역은 나날이 발전을 거듭하고 있다. 최근 중국 국가발전개혁위원회는 2010년까지 운송 및 산업 시설 확충을 위해 총 1650억 위안(약 19조 5300억 원)을 투자하겠다고 발표했다. 올 상반기 주택 가격 동향을 보면 서부 지역 12



개성과 시중 안후이성 및 귀주성 등은 3%대 상승에 그쳤다. 또한 가장 낙후한 귀주성과 상하이의 소득 격차는 15배에 달해 빈부 격차가 날로 벌어지고 있다. 국가통계국 자료에 의하면 중국 내 70개 도시의 올 1분기 평균 집값은 지난해 같은 기간에 비해 5.5% 상승했다. 라오닝(遼寧)성 다롄(大連)의 집값 상승률이 14.9%로 1위를 기록했고, 내이멍구(內蒙古), 광둥(廣東)성 선전, 산둥(山東) 칭다오(青島) 등의 순으로 집값이 많이 올랐다.

올 1~4월 충청의 주택 가격은 전년 대비 1.6% 상승해 전국 70개 도시 중 가장 낮았다. 충청시는 내년 말까지 중저가, 중소형 주택 15만 채를 공급할 계획이다.

최근에 충청, 청두를 중심으로 정책적 지원과 거대한 시장 잠재력을 염두에 두고 외국 자본의 발길이 계속 이어지고 있다. 서부 지역 중 가장 떠오르는 지역 중 하나가 충청·청두 지역이다. 기타 서부 지역은 투자 위험도가 높아 부동산 시장이 활성화되기까지 다소 시일이 걸릴 것으로 보인다.

양도세 강화·대출 제한·고급주택 공급 제한 작년 6월에 시행된 부동산종합대책에도 불구하고 상하이 등 일부 지역을 제외하곤 가격 급등세가 꺾이지 않자 중국 정부는 올 6월 1일부터 부동산 종합대책을 시행한다고 발표했다. 부동산종합대책의 핵심은 양도세 강화, 대출 제한, 고급주택 공급 제한을 통해 가격을 안정시키고 주택 공급을 조정하는 것이다. 부동산 투자 및 개발에 대한 대출도 크게 제한

된다. 개인에 대한 은행의 부동산담보대출 한도가 구입 가격의 80%에서 70%로 낮춰져 주택 구입 시 투자자의 초기 부담 비중이 커지게 됐다. 그러나 거주 목적으로 27평형(90㎡) 이하 중소형 주택을 구입하는 경우에는 80%까지 대출받을 수 있도록 했다. 또 부동산 개발 회사가 자기 자본의 35%가 안 되는 주택 건설 프로젝트를 수행하는 경우에는 대출을 받을 수 없도록 했다. 공실률과 유휴지가 많은 부동산 개발 회사에도 은행 대출을 금지시켰다.

3년 이상 비어 있는 주택은 은행 담보물로 제공할 수 없다. 이와 함께 고급 주택 공급을 줄이고 국민주택과 임대주택 등 저소득층을 위한 주택공급을 늘리기로 했다.

특히 6월 이후 신규 주택 가운데 27평 이하 물량이 70% 이상 돼야 해당 건설 계획을 상급 기관으로부터 비준을 받을 수 있다. 또 부동산 개발 회사가 토지 개발 계약을 맺은 지 1년이 지나도록 개발하지 않은 유휴지에 대해 공한지세를 물리고, 2년 내 착공하지 않을 경우 토지 사용권을 회수하기로 했다.

이번 대책 이후에도 중국 정부는 외국인의 투기성 자본에 대해 1인당 실거주용 주택 매입 한도를 정하고 일정 기간 양도를 금지하는 강력한 투기 억제책을 준비하고 있다. 이는 올해 말 금융시장 개방을 앞두고 다양한 해외 부동산 펀드의 투자 자금이 밀려들 경우 중국 자본과 부동산 시장의 주도권이 외국인에게 넘어갈 가능성도 배제할 수 없기 때문이다. 또한 중국 정부가 부동산 가격을 안정시키기 위해 내놓은 대출 규제 등의 초강경 정책이 자칫 무용지물이 될 수 있기 때문이다. 그러나 중앙



정부가 각종 사회적 모순의 진원지인 지방정부를 효율적으로 통제하지 못하는 상황에서 이러한 조치들이 얼마나 실효를 거둔지는 좀더 지켜 봐야 할 것 같다.

5년 내 주택 매매 시 5% 양도세 부과 외국인 중국에서 주택을 구입할 때 드는 세금 및 비용은 주택 가격과 지역에 따라 약간씩 다르다. 취득세는 아파트 매매 대금의 1.5%(상업용 및 별장 3.0%)이며 등기비 등을 포함하면 약 2.5%의 세금이 부과된다. 대출 시 수수료는 감정 평가비, 은행 대출 대행료 등 약 2%의 비용이 추가로 발생한다. 또한 부동산 매매 시 중개 수수료는 매도·매수인이 각각 1%씩 부담한다. 즉 아파트 구입 시 매매가 기준으로 약 5.5%의 비용을 추가 부담해야 한다.

양도세도 올 6월부터 강화했다. 과거 주택 구입 후 2년 내에 주택을 팔면 매매 가격의 5%를 양도세로 부과하던 현행 규정을 고쳐 5년 내에 판매할 경우 양도세를 부과하기로 했다. 새 규정은 고급주택의 경우 5년 이후에 되팔더라도 양도차익을 기준으로 양도세를 부과하도록 했다.

합법적인 아파트 판매권을 지닌 회사인지 확인해야 중국은 2002년부터 외국인에게 부동산 시장을 개방했다. 작년 중국에서 외국인의 부동산 거래액은 34억 달러로 중국 전체 거래액의 15%에 달했다. 지금까지 외국인의 중국 부동산 투자는 지속적으로 확대되고 있다. 외국인은 거주 또는 상업용으로 거주용 아파트를 비롯한 각종 부

동산을 구입할 수 있으며 매매 행위는 지방정부의 관리 규정에 따른다.

신규 분양 아파트를 구매하려면 중국 현지 부동산 관리국의 '아파트 매매 허가증' 또는 '아파트 판매 허가증'을 발급받은 부동산 판매 회사인지 확인해야 한다. 즉 합법적인 아파트 판매권을 가지고 있는지 여부를 반드시 확인해야 한다.

아파트 구매 시에는 계약 체결 후 30일 내에 매매 쌍방은 계약과 관련된 증서를 지참하고 부동산 관리국에서 명의이전 수속을 밟아 부동산 소유권증서를 발급받아야 한다.

취득 절차를 종합해보면 먼저 신뢰할 만한 현지 전문가를 통해 현장 답사를 한 후 구입 의사가 있으면 여권과 도장을 가지고 10% 이상 계약금을 지불한다. 대출 발생 시에는 소득증명서 및 혼인증명서(기혼자)가 있어야 한다. 중국은 기혼자의 경우 부부 공동 명의로 등기를 받아야 한다. 매매잔금 완납 후에는 공증 절차를 이행한 후 방산증(등기권리증)을 발급받는다. 국내 송금 시에는 반드시 거래 지정 은행을 통해 정상적인 송금 절차를 밟아야 한다.

최근 우리 정부는 과도한 완화 절상을 막고 국내 부동산 시장의 안정을 도모하기 위해 해외 투자 활성화 대책을 대폭 완화했다. 지난 5월 22일부터 순수 투자 목적의 해외 부동산 취득이 추가로 허용됨에 따라 외국 부동산을 손쉽게 사고 팔 수 있게 됐다.

2년 이상 해외 체류 목적의 주거용 주택 및 투자 목적적인 경우 송금 한도가 폐지됐다. 그러나 30만 달러 이상은 국세청에 통보된다는 점을 주의해야 한다. ☺