

‘신국5조’의 중국 부동산 정책, 시장 변화와 향후전망

이창영

(중국금융연구원 대표)

■ ‘신국5조(新國五條)’의 부동산 정책 발표는 주택가격 상승세 지속을 억제키 위한 것임.

- 2013.2.20일 원자바오 전임총리는 ‘신국5조’의 부동산 정책을 국무원 상무회의에서 발표함.

○ 2011년에 발표한 부동산 규제정책 이후 2년 만에 이와 같은 강력한 부동산 규제책이 다시 나온 배경은 계속 상승하고 있는 주택가격으로 인해 불안해진 민심을 안정시킬 필요성이 커진 데 있음.

○ 원자바오 前총리가 퇴임을 앞두고 이러한 정책을 발표했다는 것은 껍-李정부에서도 부동산 가격 억제노력이 이어질 것임을 예시하는 것임.

■ ‘신국5조’의 주요 내용 및 후속 조치

- ‘신국5조’의 주요 골자는 부동산 가격 상승 억제, 투기성 매매 통제, 신규 주택 및 택지 보급 확대, 보장성 주택 건설 가속화, 시장 관리와 감독의 강화 등임.

○ 본래 ‘신국5조 실시세칙’은 양회(兩會)기간을 거치면서 논의가 이루어질 것으로 예상했지만 양회 전인 3월1일에 전격 발표함.

○ 이는 계속되는 주택가격의 상승세가 예상보다 빠르게 나타나면서, 중국 정부가 이를 의식한 행보를 보인 것으로 판단됨.

○ 이후 각 지방정부에서도 주택매매에 대한 양도소득세 징수, 신규주택 가격 통제목표 설정 등의 후속조치가 연이어 발표됨.

- ‘신국5조 실시세칙(新國五條實施細則)’의 주요내용을 보면, 주택가격 안정 책임제, 투기성 주택구매 엄격 제한, 일반 거래용 주택 및 택지용지 공급 확대, 임대주택 건설 가속화, 시장관리와 감독의 강화 등임.

신국5조의 실시세칙(新國五條實施細則)의 주요내용

구분	주요내용
주택가격 안정 책임제	- 직할시, 성도(신장 라샤 제외)는 주택가격 안정을 위한 분양주택가격 상한제 실시 - 주택가격 안정화 책임제 구축
투기성 주택구매 엄격 제한	- 주택구매지역, 주택구매종류, 주택구매자격 심사의 엄격 시행 - 주택가격 급등지역의 지방정부는 엄격한 조치 강구 및 실시
일반 거래용 주택 및 택지용지 공급 확대	- 금년도 공급물량을 과거 5년 평균을 상회하는 수준으로 확대 - 중소형 일반주택 건설을 위한 택지 별도 확보
임대주택 건설 가속화	- 금년 중 470만채 완공, 630만채 착공 - 금년 말까지 외지인도 임대주택 지원대상에 포함
시장관리와 감독의 강화	- 거래용 주택에 대한 정찰가격 실시 - 부동산기업 신용관리 강화 - 중소형 부동산 중개기관의 불법행위 감시 - 주택시장 동향 및 추세 파악

자료: 필자 정리

■ '신국5조' 발표 이후 부동산 시장의 변화

- 금년 5월중 부동산가격은 70개 도시 중 69개 도시가 상승한 가운데 북경, 상해 등 주요 대도시는 전년 동기 대비 10% 이상의 상승세를 기록, 이러한 상승요인을 보면 다음과 같은 3가지 이유가 있음.
 - 첫째, 그동안 주택시장 경착륙 우려로 관망세를 보여 왔던 투자자들이 주택 투자를 크게 늘린 데다 대기매물도 감소하면서 주택가격이 큰 폭 상승함.
 - 둘째, 중국인민은행의 통화정책이 작년 상반기부터 완화기조로 전환됨에 따라 주택관련대출이 증가하고 풍부해진 시중 유동성이 부동산시장에 유입되면서 주택가격 상승도 가속화됨.
 - 셋째, 중국 신정부가 앞으로 중국경제의 성장이 도시화의 진전에 크게 의존할 것으로 보고 도시화를 적극 추진할 것으로 전망됨에 따라 아파트 공급물량 부족 및 이에 따른 주택가격 상승기대로 주택투자자들의 선풍매수가 증가함.

■ 중국 부동산시장의 향후 전망

- 대다수 전문가들은 '신국5조'에 대한 구체적인 시행방안이 발표 되었음에도 불구하고 부동산시장 안정에는 한계가 있을 것으로 예측함.
 - 중국 정부가 '부동산세 시범지역 확대'와 '양도소득세 부과'라는 강력한 조세

정책을 통해 시장버블을 제거하는 동시에 '보장성 주택 공급을 확대하여 실 수요자를 보호하겠다'는 양면적 정책시행이라는 점에서 획기적인 대책으로 판단됨.

- 그러나 금번 부동산 시장 안정화 대책의 핵심인 투기세력을 억제하고 주택 실수요자를 보호한다는 측면에서는 기존 정책 방향과 크게 차이가 없음.
 - 실제로 금년 5월 대도시의 부동산 가격이 상승세를 보이고 있어, 이번 대책은 5가지 정책이 아니라 5가지 의견에 불과하다고 혹평하기도 함.
- 한편 중국 정책당국의 입장은 어떠한 수단을 통해서라도 부동산시장을 안정화 시키겠다는 강력한 의지를 보이고 있음.
- 최근(6/19~24일) 들어 중국의 금리급등과 주가폭락이 있음에도 불구하고 중국인민은행이 시중자금사정 애로 해소에 소극적인 자세를 보이고 있음.
 - 이는 금융당국이 경제성장보다는 부동산 과열 방지와 그림자금융 규모 축소에 중점을 두고 있는 것으로 평가할 수 있음.
- 종합적으로 볼 때 중국의 금년도 주택가격은 안정적으로 상승(穩中有升)할 것으로 예상하는 가운데 과열양상을 보이지는 않을 것으로 전망됨. 이는 주택가격 상승으로 인한 민심 불안을 안정시키고자하는 정부의 주택가격 안정의지가 워낙 강한 데다 주택가격이 급등할 경우 실수요자는 다시 관망세로 돌아설 가능성이 있기 때문임.

(작성자: 중국금융연구원 이창영 대표)

(자료: 金融時報, 新華網, 中央政府門戶網, 人民日報, 找法網,)