

최근 부동산 시장의 동향 및 시장 안정화 방안

동남토지관리학원 부교수 양린지에

1. 서언1
2. 중국 부동산 시장의 최근 동향 및 특징2
3. 중국 부동산 시장 파동의 주요 원인7
4. 중국 정부가 지난 몇 년 간 추진해온 부동산
시장 안정화 방안12
5. 정부의 현행 정책평가16
6. 효율적인 시장 안정화 대책 방안18

1. 서언

현재 중국의 부동산 시장은 빠른 속도로 발전해 가고 있다. 그러나 발전과 동시에 상당한 문제점들도 발생하고 있는 시기이다. 현재 중국 경제 성장 속도는 놀라울 정도이다. 지난 2년 간 GDP 성장률이 모두 10%를 초과하였으며 금년 1/4분기 성장률 역시 11.1%에 이르고 있다. 반면 CPI 지수는 상대적으로 안정적인 추세를 유지하고 있으며 장기적으로 1~2%의 수준에 머물 것으로 보여지고 있다. 금년 1/4분기에는 2.7%에 달하여 이미 근래 들어 최고치를 기록하고 있다. 다른 방면에 있어 중국 자산시장은 빠른 성장세를 지속하고 있다. 미술품, 황금의 가격은 빠른 속도로 상승하고 있으며 주식시장 역시 지난 몇 년 간의 침묵을 깨고 폭발적으로 성장하고 있다. 특히 상해 증권 시장의 영우 2006년 6월 1,400포인트였던 지수가 이미 2007년 4월 3,800포인트까지 상승한 상태이다. 부동산 시장 파동은 훨씬 더 이른 시기에 시작되었다. 이미 3,4년 전 경제학자들은 중국 부동산시장이 일부분 과열되어 가고 있다고 경고하였다. 현재에 이르러서는 부동산시장의 과열에 대하여 대부분의 사람들이 공감하고 있으며 중앙정부의 경우 2004년부터 부동산시장의 과열을 통제하고자 하는 일련의 정책들을 발표하기 시작하였다. 그러나 중앙정부가 발표한 정책들의 효과는 미비한 편이며 적지 않은 지역의 경우 부동산 가격 상승 폭이 오히려 정책이 발표하기 이전을 능가하는 모습까지 보이고 있다.

중국 부동산이 본격적으로 시장에 진입한 시기는 1988년 부동산 제도 개혁 이후부터라고 할 수 있다. 정부에서는 사람들에게 무상으로 주택을 제공하는 것을 금지하였으며 그 이후 시장에서 주택을 구매하는 것이 주택을 소유하는 주요 방식이 되었다. 하나의 상대적으로 안정된 주택시장이 점차 형성되기 시작하였다. 현재 이미 취해진 조치들이 과연 의도한 정책 효과를 얻어내었는가, 아울러 향후 부동산시장을 안정시키기 위해서는 어떠한 조치가 취해져야하는가 라는 질문이 바로 본 보고서에서 근본적으로 진행하고 싶은 내용이다.

2. 중국 부동산 시장의 최근 동향 및 특징

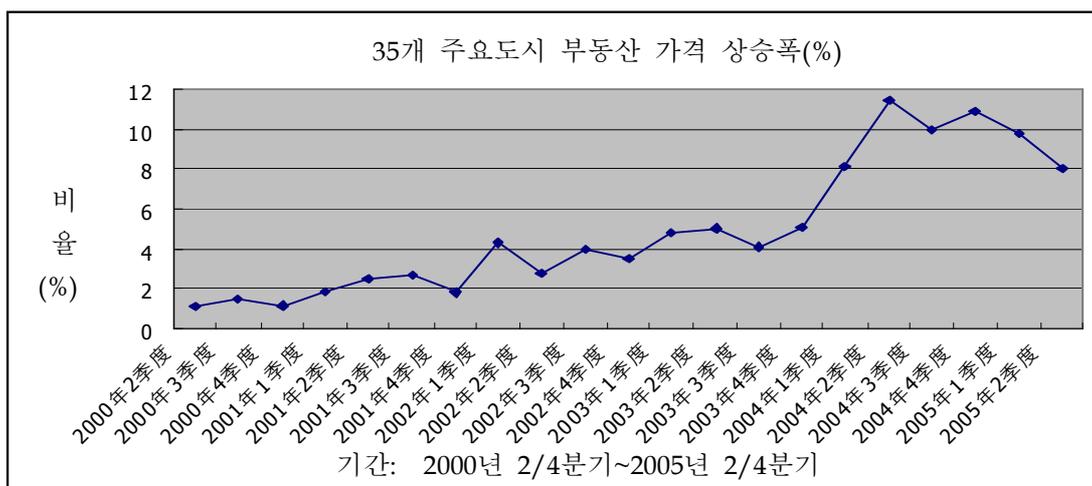
1988년부터 부동산시장 개혁 이후, 중국 부동산시장은 새로운 단계에 진입하게 되었다. 부동산 가격의 상승은 그 때 이후부터의 중요한 특징이라고 할 수 있다. 부동산 전반의 상승의 흐름 속에서 최근 부동산 시장 발전에 있어 중요한 특징들을 언급해 보자.

(1) 근래 부동산 시장이 요동치고 있으며 그 가격 상승 속도가 매우 빠르다.

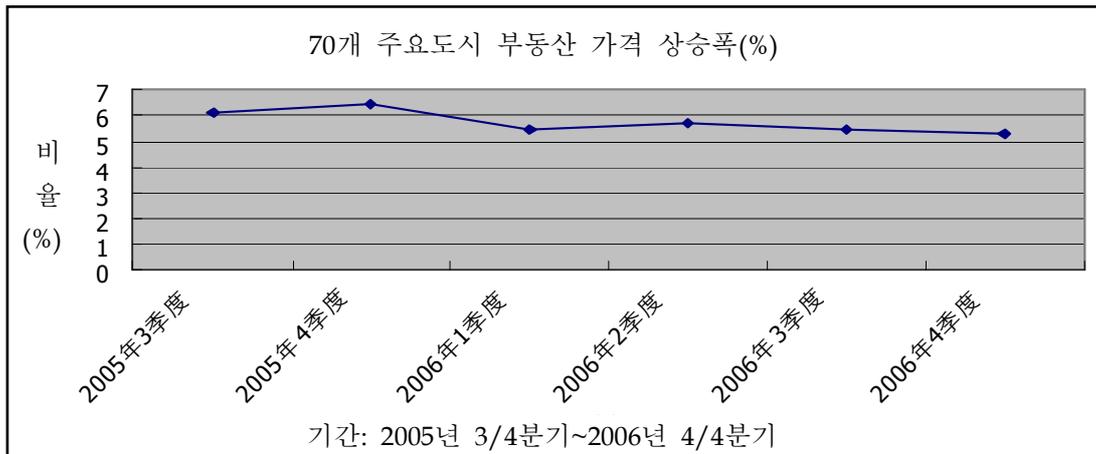
중국은 아직 전국적 차원의 부동산 가격 지표가 만들어져 있지 않다. 단지 1999년부터 전국의 35개 주요 도시의 부동산 가격 지표만을 사용하고 있으며 이를 각 분기마다 발표하고 있다. 부동산 가격의 빠른 상승은 훨씬 더 많은 도시의 가격 상승에 커다란 영향을 미치게 되었다. 더욱 정확한 부동산 시장의 현황을 알아보기 위하여 2005년 7월 이후, 70개 주요 도시의 부동산 가격지표를 통해 매월 및 매 분기의 지표 통계를 살펴보기로 하자.

아래의 그림 1과 그림 2는 2005년 2/4분기 이전의 35개 도시의 부동산 가격 지표 변화 수치 및 2005년 이후 지금까지 70개 주요 도시의 부동산 가격 지표 변화 추세를 살펴본 것이다.

〈그림 1〉 35개 주요도시 부동산 가격 지표



〈그림 2〉 70개 주요도시 부동산 가격 지표

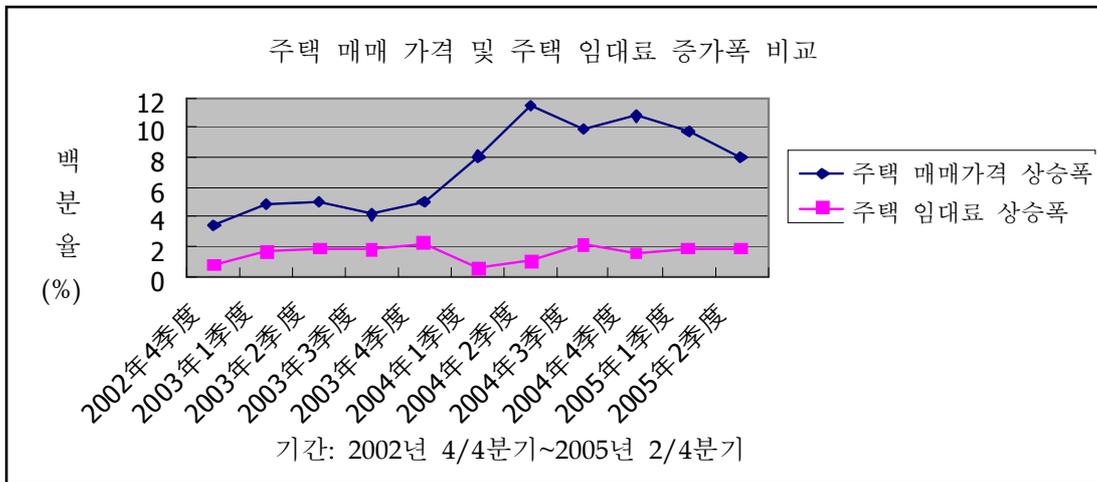


두 개의 지표를 살펴보면 중국 주요 도시들은 이미 2001년부터 부동산 가격의 상승 국면에 진입하였음을 알 수 있다. 특히 2004년의 경우 그 상승폭은 분명하여 불과 1년여의 시간 동안 10% 안팎까지 상승하였다는 것을 볼 수 있다. 70개의 도시를 조사한 경우 그 가격 지표는 6% 안팎으로 상대적으로 하락하고 있으나 그 상승 속도는 일정 속도를 유지하고 있다. 예를 들어 2007년 1/4분기 3개월의 경우 그 지표는 5.6%, 5.3%, 5.9%를 유지하고 있다. 그 통계를 통해서 볼 때, 부동산 가격의 상승 속도는 분명 도시 거주민 년 수입의 성장속도(통계 지수 상 그 속도는 근 몇 년 간 10% 정도를 유지함)보다 낮게 나오고 있다. 그러나 이러한 현상은 통계 지표의 설정상의 차이 때문에 벌어지고 있다. 또한 중앙 정부 차원에서 지방정부에게 거대한 정치적 압력을 넣어 부동산 가격을 통제하였다는 사실을 증명하여 국민들의 불만을 회피하기 위한 것으로서 정부 통계수치와 실제 부동산가격의 상승 사이에는 상당한 괴리가 존재한다. 정부통계의 수치에 따르면 2006년 베이징 부동산시장 가격 상승폭은 10% 정도에 불과하지만 또 다른 연구 기관 및 부동산 리서치 기업들의 조사에 따르면 동 기간 베이징 가격의 상승폭은 20%에 이르고 있으며, 심지어 30% 이상 부동산 가격이 상승하였다고 조사한 연구 기관까지 나오고 있다. 중국 소득 분배에 있어 그 불평등이 상당히 커져가고 있는 상황에서 대다수 서민들의 실제 수입은 정부 통계에서 나타나는 수준까지 못 미치고 있는 것이 사실이다. 결국 부동산 가격상승과 거주민 수입 증가 사이의 괴리는 점점 더 커지고 있다. 그리고 이는 일반 서민들로 하여금 부동산 구매에 대하여 어려움을 더욱 크게 느끼도록 만들고 있다.

(2) 주택 매매가격 상승폭이 주택 임대료 상승폭을 크게 초과하고 있다.

35개 주요도시 주택 가격과 주택 임대료의 변동을 대비하여 분석해 보면, 근래 들어 주택 가격에 있어 커다란 열풍이 밀어닥친 상황에서 특히 지난 3년 동안 그 가격 상승폭이 엄청나다는 것을 알 수 있다. 지난 3년 간 주택 매매 가격 상승폭이 8% 이상을 계속해서 유지하고 있다. 반면 주택 임대 가격의 상승률은 상대적으로 안정적인 추세를 보이고 있는데, 그 성장률은 2% 이내에 머물고 있다. (그림3 참조)

<그림 3> 35개 주요도시 주택 매매가격 및 임대료 증가폭 비교



주택 매매 가격 상승폭이 주택 임대료 가격 상승폭보다 높은 것은 주택 그 자체의 용도를 이용하여 수익성을 증가시키려는 의도 때문도 있지만 다른 한편으로 자금을 통해 주택에 투자하거나 투기에 이용하기 때문이기도 하다. 만일 양자의 경우 장기적으로 그 차이가 크게 나타난다면 중국의 부동산 시장에 일정 정도의 거품이 끼어 있다고 말할 수 있을 것이다.

(3) 동부지역의 부동산 상승 속도는 중서부 지역보다 높다.

앞서 진행된 35개 도시의 부동산 가격 통계와 70개 도시의 부동산 가격 통계에 대하여 더 한층 연구해 보면 다음의 결과를 도출할 수 있다. 즉 각 분기마다 그 부동산 가격 상승폭에 있어 상위에 자리하고 있는 도시 대다수는 동부에 위치하고 있다는 점이다. 예를 들어 항저우(杭州), Ningbo(宁波), Shanghai(上海), 베이

징(北京), 선전(深圳), 광저우(广州), 다롄(大连) 등의 도시가 그러하다. 동부의 가격 상승 속도가 분명히 서부를 앞서는 현상은 동부의 경제 발전 수준이 서부의 경제 발전 수준보다 상위에 있다는 사실과 적절히 부합한다. 후허하우터(呼和浩特市) 그리고 시닝(西宁)과 같은 서부 도시가 분기에 따라 일부 그 가격 상승폭이 높아지기는 하지만 그 경우 대부분이 해당 지방 정부의 특정한 의도에 의해 일어난 일이다. 후허하우터 정부의 경우가 그러하다. 반면 동부에 대하여 이야기한다면 빠르게 성장해 온 도시들 대부분이 단계적으로 상승하였다. 1999년~2003년 사이에 항저우시는 1위를 기록하였고 상하이, 선저우, 광저우, 베이징 등의 도시 역시 고속의 지속적인 성장을 기록했다.

(4) 도시 수준이 높을수록 부동산가격 역시 빠르게 상승한다.

앞서 언급한 35개 혹은 70개 도시의 범위가 비교적 작은 편이기 때문에 전국 부동산시장의 전체 모습을 모두 설명해 준다고 하기에는 어려운 점이 많다. 그러나 이러한 수치 분석을 통해 알 수 있는 점은 그 부동산 가격 성장 폭이 큰 도시는 기본적으로 직할시,성급 도시, 혹은 그 지역에서 가장 중요한 경제중심 도시인 경우가 많다는 것이다. 동부의 발달한 성(省)과 도시에 대한 통계조사를 보면 이러한 경향을 더욱 분명하게 알 수 있다. 즉 그 도시의 행정 등급이 높을수록 혹은 경제가 발전한 도시일수록 부동산가격의 성장 폭 역시 매우 크다. 한 지역 내에서 중요한 도시의 성장 폭은 일반 도시의 성장 폭을 능가한다. 35개 도시 조사 및 70개 도시의 조사를 통해서 볼 때 이러한 것을 알 수 있다. 70개 도시를 조사하였을 때는 그 전 35개의 도시를 조사하였을 때보다 상대적으로 그 규모가 작은 35개의 도시가 새롭게 추가되었다. 분석을 통해서 볼 때, 원래 35개 도시의 부동산가격 통계는 커다란 변화가 없었다. 그러나 통계에 있어 도시 수의 증가 특히 저등급의 도시 수의 증가는 분명히 마지막 1년 동안 많게는 10% 적게는 6%의 상승폭 하락을 이끌었다. 이러한 부분에 있어 다른 각도로 살펴보면 도시의 등급이 높을수록 부동산 가격 상승폭은 높았으며, 저등급의 도시가 통계 조사 대상에 많이 들어갔을 때 지수의 통계 수치가 하락하였다는 점이다.

(5) 동부 지역의 부동산가격은 전반적으로 상승하였고 서부 지역은 주요 도시에 국한하여 부동산가격이 상승하였다.

통계수치를 분석해 볼 때, 동부 지역의 도시 부동산가격은 등급이 높은 도시일 수록 그 가격 상승폭이 높은 동시에 상승폭이 높은 도시 전부가 거의 동부에 자리하고 있다는 점을 알 수 있다. 시간의 순서를 보면 우선 지역의 중심 도시가 먼저 가격이 상승하며 그 영향을 받아 주변의 인근 도시로 가격 상승의 흐름이 퍼져나가게 된다. 즉 먼저 지역의 중심 도시의 부동산 가격이 오르면 그 다음 인접한 주변 도시가, 그 후에는 다시 주변 도시의 외각 지역이 영향을 받게 되는 것이다. 저장(浙江) 성을 예로 들어 보자. 항저우의 부동산가격은 1999년부터 신속하게 상승하기 시작하였다. 그 뒤를 이어 항저우의 주변 도시들 즉 사요산(萧山), 위항(余杭)의 부동산 가격이 상승하기 시작하였으며 그 여파는 상당히 멀리 떨어져 있는 린안(临安) 까지 영향을 미치게 되었다. 이와 동시에 저장성의 기타 도시들 역시 잇달아 부동산 가격이 상승하기 시작하였다. 항저우에서 차로 달려 두 시간 정도 떨어진 푸장(浦江) 현을 예로 들면 2005년 중급 수준의 주택 가격이 4천 위안/m² 정도였으나 2007년에는 이미 6천 위안/m²까지 이르게 되었다. 반면 중국 중서부 지역을 볼 때, 그 지역의 중심 도시는 부동산 가격의 상승 폭이 상당히 크다. 그러나 도시의 등급이 그다지 높지 않은 도시에 있어서는 부동산가격의 상승 폭이 크지 않았다. 또한 도시 등급이 아주 낮은 도시의 경우 부동산가격은 거의 상승하지 않고 안정세를 유지하였다. 중국 중서부 지역의 경우 중심 도시의 부동산가격 상승이 그 주변 지역에 거의 아무런 영향을 끼치지 못한 것이다.

결국 총체적으로 볼 때, 현재 중국 부동산시장에 있어 그 결과는 다음과 같다. 부동산시장은 현재 일정부분 과열되어 있다고 할 수 있다. 중국 동부 지역의 상승폭이 중국 서부 지역보다 높다. 대도시가 중소도시보다 빠르게 상승하였다. 동부 지역의 경우 전반적으로 가격이 상승한 반면, 서부 지역의 가격 상승 현상은 지역 중심 도시에 국한되어 일어났다.

3. 중국 부동산 시장 파동의 주요 원인

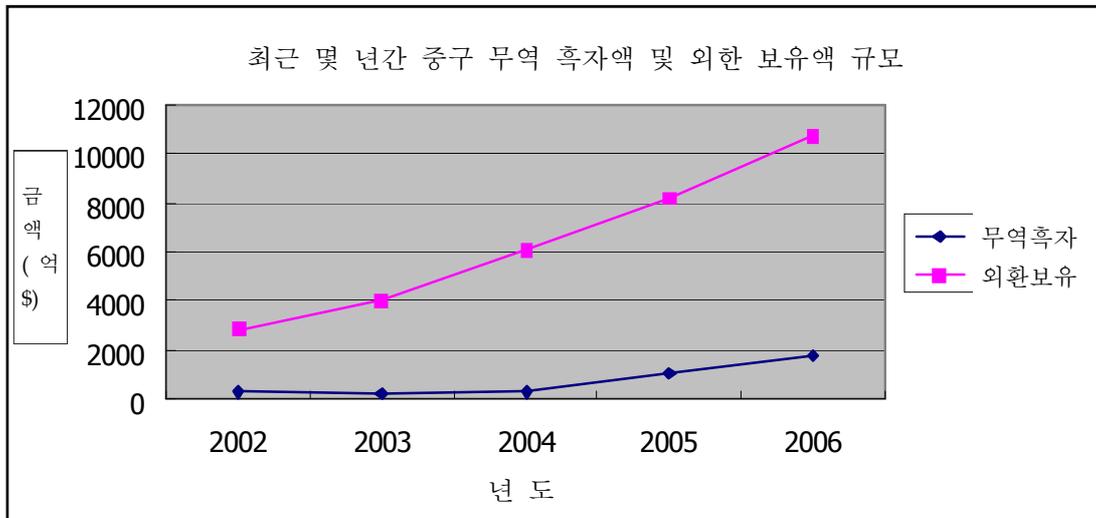
현재 중국 부동산시장은 일부분에 있어 과열 현상이 발생하고 있으며 일부 도시에 있어 그 가격의 상승폭이 매우 크고 빠르다. 이러한 현상이 벌어지게 된 2개의 주요 요인은 다음과 같다. 첫 번째, 거시적인 경제 구조상의 문제로서 중국 내의 자본 흐름은 매우 활발하고 규모 역시 큰 데 반해서 그 마땅한 투자 대상은 많지 않다는 점이다. 거대 자본은 이익을 볼 수 있는 투자 방식과 대상을 필연적으로 찾게 되어 있으며 이에 따라 부동산시장이 자본의 주요 투자 대상으로 선택되어진 것이다. 두 번째는 현재 부동산 시장 구조에 있어 취약 부분이 존재하여 원활한 부동산 공급에 문제가 발생하고 있다. 이에 따라 효과적인 시장 대응이 어려워 시장의 자발적인 조절 작용이 그 힘을 발휘하지 못하고 있다. 보다 구체적인 원인은 다음과 같다.

(1) 경제구조가 균형을 잃고 자금 유동성이 과대해졌다.

1) 무역 흑자가 과대해짐에 따라 외환 유입과 축적 역시 빠르게 증가하고 있다.

중국 경제의 발전은 주로 공업의 발전에 의지하고 있는데 공업 생산의 대폭 증가는 또한 공업 생산품의 수출에 크게 의지하고 있다. 중국은 스스로를 "세계의 공장"으로 규정하고 있으며 이에 따라 저가 공업품을 생산하여 대량으로 수출하는 것이 중국 산업 발전의 주요 방향이었다. 특히 "WTO" 가입 이후, 수출입 무역은 년 평균 30% 이상의 발전추세를 유지하고 있다. 2006년 중국 수출입 무역 총액은 17,606억 달러에 이르렀으며 무역규모는 세계 3위에 이르렀다. 또한 중국 수출 증가속도는 수입속도를 훨씬 뛰어넘어 막대한 무역 수지 흑자를 기록하였으며 수출입 총액의 증가에 따라 무역 수지 흑자 규모 역시 크게 증가하였다. 2005년, 2006년 무역 수지 흑자는 각각 1,019억 달러 및 1,775억 달러에 이르렀다. 비단 수지 뿐 아니라 그 증가 속도 역시 매우 놀라울 정도이다(그림 4 참조). 이러한 추세가 장기적으로 지속됨에 따라 금년도 1/4분기의 수출입 증가폭은 각각 27.8% 및 18.2%에 이르렀으며 무역 수지 흑자액 역시 벌써 470억 달러에 이르고 있다. 작년도와 비교하여 거의 배 가까이 이르고 있다.

〈그림 4〉 최근 몇 년 간 중국 무역 흑자액 및 외환 보유액 규모 (단위: 억달러)



중국은 오랜 시간 외국 자본을 유치하여 공업 발전의 원동력으로 삼는 정책을 써 왔으며 이러한 정책은 중국의 외환 보유액을 세계 1위 수준으로 이끌었다. 2006년 중국에 유입된 이용 외자(外資) 규모는 630억 달러로서, 이미 3년 연속 그 유입액이 600억 달러를 넘었다.

무역 수지 흑자 및 외국 자본의 대중국 투자액이 폭발적으로 증가하면서 중국의 외환 보유액 역시 빠르게 증가하고 있으며(그림 4 참고) 작년 말의 경우 외환 보유 총액이 10,663억 달러에 이르렀다. 금년의 경우 성장 속도는 더욱 빠를 것으로 예측되며 이미 1/4분기 1,357억 달러가 유입되어 외환 보유 총액이 12,020억 달러에 이르고 있다. 축적되는 외환 중에는 국외 유동성이 강한 자금 즉 소위 "핫머니"가 존재하고 있다. 중국 화폐 가치 상승에 대한 예상 속에서 대량의 외국자금이 중국으로 유입되어 인민폐로 환전된 후 보다 수익성이 높은 방식과 대상을 찾고 있다. 이러한 자금들은 각종 루트를 통하여 중국 부동산시장에 진출하고 있으며 이에 따라 외자의 부동산시장에 대한 투자 규모와 그 영향력은 나날이 커가고 있다. 비록 외국 자본의 부동산 진출 규모가 얼마나 되는가에 대하여 그 정확한 수치는 가늠하기 어렵지만 부동산 가격 상승에 있어 커다란 영향을 미치고 있다는 것은 의심할 여지가 없다.

현재 중국의 외환관리제도에 있어 외환은 직접 중국 내로 진입하여 유통될 수 없고 반드시 중앙은행이 발행한 인민폐로 외환을 사들여 환율 안정을 유지한다. 외환 비축 금액이 크고 국내에서 발행하는 화폐 수량이 많을수록 자금의 유동성 증가 현상을 불러 일으킬 수밖에 없다. 중앙은행은 어음 및 은행준비금 비율

에 의존하여 자금 유동성을 완화시키고자 하고 있다. 중국의 외환 보유액은 9조 위안에 이르며 중앙은행에서는 2조 여 위안의 자금을 유보하고 있어, 나머지 약 6조 여 위안의 자금이 시장에서 투자기회를 찾고 있다.

2) 은행 이자율이 너무 낮기 때문에 은행 저축자금이 수익성 높은 투자 방향을 찾고 있다.

투자와 소비를 보장하고 이를 통해 경제의 장기 성장을 이끌기 위해 중국은 시종 저금리 정책을 펼쳐왔다. 중국 경제의 성장률이 8~10%까지 성장한 시기, 1년 만기 저축 이자율은 기껏해야 2~3%에 불과하였다. 비록 3년 동안 두 번 금리가 올랐다고는 하지만 현재 겨우 2.79% 수준에 이르고 있을 뿐이다. 다른 한편 중국인의 저축액은 계속해서 내려갈 줄 몰라서 현재 중국인의 저축 총액은 16조 위안에 이른다. 그러나 최근 중국의 소비자 물가 지수(CPI)가 상당히 높은 추세를 보여 2007년 1/4분기 2.7%에 이르렀다. 3월에는 더욱 높아져 3.3%까지 올랐다. CPI가 금리보다 높아지게 되자 금리는 사실상 '마이너스 이자'상태가 되고 말았다. 설사 CPI 수치의 인상이 일어나지 않더라도 현재와 같은 저금리 상태에서는 일반 사람들이 저축보다 보다 더 이익이 높은 대상을 찾았을 때, 그 결과는 마치 호랑이가 우리를 뛰쳐나오는 것과 같을 것이다. 현재 중국 주식 시장의 폭등과 중국인들의 저축액 증폭이 동시에 나타나고 있는 현상은 그 잠재적인 거대한 유동성이 얼마나 큰가를 잘 입증해 주고 있다.

3) 수입 분배가 불평등하고 사회의 부가 집중되어 있으며 바로 그 일부의 부유층들이 거대한 부동산 투자 계층으로 자리 잡고 있다.

중국경제가 빠르게 발전하고 이에 따라 사회적 부가 증가하였으나 소득 분배구조가 취약하여 사회의 부는 극히 일부에게 편중되어 몰리고 있는 실정이다. 현재 중국 사회 전체의 실제 지니 계수는 0.45로서 이미 위험선을 넘고 있다.

소규모의 작은 공장에 대한 연구 조사를 살펴보면 30여명의 노동자의 임금 총액이 50만 위안이지만 공장주 개인의 년 평균 수입은 대략 200만 위안에 이른다. 수입의 불균형은 일부분의 사람들에게 과도한 부를 축적할 수 있도록 하면서, 일상적 소비 이외의 투자 대상을 찾게 만든다. 그리고 바로 이러한 부분이 사회 자금의 유동성을 증가시킨다.

(2) 마땅히 투자할 만한 대상이 적다.

앞서 서술한 몇 가지 원인 때문에 대규모 자본은 투자처를 찾고 있다. 그러나 중국에서 마땅히 투자할만한 대상은 그리 많지 않다. 오랜 시간 "세계의 공장"의 위치를 유지해 왔기 때문에 저가 제품산업은 이미 포화 상태에 있다. 자체 개발이 없이 단지 자금과 기술의 수입을 통하여 자신의 기술을 축적하고 창조 능력을 키우는 것은 국가 산업의 수준을 향상시키는 것에 있어 더 이상 도움이 되지 않는다.

더 중요한 사실은 국가가 대형 기간산업에 대하여 독점과 통제 정책을 취하고 있다는 점이다. 2006년 12월 중국 정부는 하나의 문건을 발표하였다. 문건에 따르면 군수공업, 전력, 석유화학, 전신, 석탄, 민항, 항공 등 7대 업종에 있어 국가가 "절대적인 통제력" 즉 독점 시스템을 유지하겠다는 것이다. 또한 장비 제조, 자동차, 전자 통신, 건설, 강철, 유색금속, 화공, 측량설계, 과학 기술 등 7개 분야에 대해서는 국가가 "비교적 강한 통제력"을 유지하겠다고 하였다. 이러한 산업들은 모두 투자액이 크기 때문에 사회 유동성 자본을 흡수하는데 있어 그 효과를 즉시 볼 수 있는 분야들이다. 그러나 이러한 산업들의 다수가 현재 국가 독점 하에 있는 상황에서 그 이윤은 비록 크지만 효율은 높을 수가 없다. 효율이란 본디 치열한 경쟁을 통해서 얻어낼 수 있는 것이다. 국가가 이러한 산업들에 대한 통제를 강화하게 되면 사회 전체의 운용 효율이 저하되는 동시에 유동성 자본의 투자 기회가 줄어들 수밖에 없게 된다.

산업 분야에 실제적인 투자가 이루어질 수 없는 상황에서 거대한 유동 자금은 자산(資産) 업종으로 흘러갈 수밖에 없다. 부동산과 주식이 바로 투자를 위한 주요 선택 대상이 되는 것이다. 그러나 중국의 주식시장은 과거에는 비교적 열악한 환경 하에 처해 있었기 때문에 다량의 유동 자금은 결국 초기부터 부동산 시장을 선택하지 않을 수 없었다.

결국 위에서 언급한 두 가지 이유가 근래 부동산의 급격한 가격상승을 불러 일으켰다고 할 수 있다. 넘치는 자본이 부동산시장을 주요 투자 대상으로 선택하는 케이스는 외국 및 다른 지역의 경우에 있어서도 드문 일이 아니다. 예를 들어 1990년대의 한국, 일본, 홍콩이 바로 그러하다. 이러한 주요 원인 이외에도 중국만의 독특한 토지재산권 및 그 공급 방식 그리고 대량의 핫머니가 유입되어 시장을 교란함으로써 그 대응 능력이 떨어진 것 역시 또 중국 부동산 시장의 불균형을 초래한 또 다른 원인들이라고 할 수 있다.

(3) 중국 특색의 토지관리제도와 부동산 공급방식이 시장으로 하여금 자체적인 조정능력을 상실케 하였다.

중국은 1990년대 이전 국가 토지분배제도를 실행하였고 이에 따라서 주택용지의 경우 국가에서 무상으로 제공해 주었다. 정부에서 주택을 제공해주는 제도가 바뀌어 그 역할을 시장이 대체하게 된 후에도 중국 법률 규정에 따르면 도시의 토지는 여전히 국가에 속해 있다. 그렇기 때문에 부동산 용지는 단지 국가에서 제공해 줄 수밖에 없다. 지난 십 여년 간 정부와 부동산 업자들이 협의하여 토지를 양도해 주면서 주택용지에 대한 경쟁은 점점 더 치열해질 수밖에 없었다. 이에 따라 토지의 양도와 관련하여 정부관리의 부정부패가 만연해지자 결국 많은 지역에서 입찰 혹은 경매의 방식을 통해 부동산 용지를 공급하게 되었다. 각 지역들이 입찰과 경매 방식을 통해 토지를 공급하자 중국 부동산시장은 '정부가 토지 공급을 독점하며 부동산 개발업자들이 부동산 시장을 과점하는' 기묘한 현상이 나타나게 되었다.

정부가 유일한 부동산 용지 공급업자이기 때문에 정부는 반드시 그 해당 년도에 맞는 공급 계획을 세워야 한다. 정부는 부동산 구매자를 미리 확보함으로써 미래의 시장에 대하여 상대적으로 안정된 예측을 가능토록 하여 부동산가격의 안정을 꾀한다. 동시에 지방정부는 재정의 취약 부분을 보충하기 위해 토지의 입찰을 통해 더 많은 수익을 얻기를 원한다. 해당 년의 토지공급계획을 세울 때 많은 지방 정부가 모두 토지의 공급량을 수요보다 적게 책정하여 시장의 공급난을 불러일으키도록 한다. 이를 통해 토지의 입찰 가격이 상승하면 정부는 많은 수익을 얻게 되는 것이다.

다른 한편, 계획 경제 시기 중국 도시 내에는 대량으로 민간에 양도하였으나 그 이용효율이 낮거나 심지어 그 어떤 이용 가치도 없는 토지가 상당수 존재한다. 전문가의 계산에 따르면 중국 도시가 보유하고 있는 토지 가운데 25% 정도가 그 이용 효율이 매우 낮은 상태에 있다. 국가 정책의 혼란 때문에 어떠한 법규는 원래 토지의 사용자가 국가토지 양도금을 국가에 지불한 후에는 자신 마음대로 토지를 처리할 수 있게 되어 있으나 또 어떠한 법규는 공개 시장의 입찰, 경매를 통해서 자신의 토지를 다른 사람에게 양도할 수 있도록 하고 있다. 또한 많은 지방정부들이 모두 토지를 구매할 때 실제 가격보다 저가에 매입하기 바란다. 따라서 토지의 실제 소유자들은 토지를 판매하지 않고 그냥 비축해 두고 있을 뿐, 결코 낮은 가격으로 정부에 판매하고 싶어하지 않는다.

토지 공급량이 정부 손에서 결정될뿐더러 공급량마저 줄어들게 되자 대량으로 존재하는 토지는 더 이상 낮은 원가에 공급될 수가 없으며 아울러 수요에 대하여 적시에 공급할 수도 없게 되어버렸다. 이에 따라 부동산시장의 수요가 왕성한 시기에 부동산 공급의 총량과 그 공급 속도가 시장시스템에 따라서 조절될 수 없게 되어 버렸다. 더구나 부동산 가격이 끊임없이 상승함에 따라 이미 토지를 보유하고 있는 부동산 업자들이 추가 상승을 노리고 토지를 시장에 내놓지 않음으로서 더 심각한 공급 부족 문제를 야기시키고 있다. 이는 또 다시 가격 상승을 부추기게 된다. "독점"과 "과점"라고 하는 중국 부동산 시장의 상황 속에서 개방 시장의 자발적 조정 능력은 기대할 수 없게 되어 버렸다. 반면 오직 투기 행위만이 판을 치고 있다.

이상 세 가지 원인으로 인하여 중국 부동산시장은 과열 국면에 접어들게 되었다. 자본의 유동성은 투자 대상을 필요로 하게 되었고 투자의 기회가 마땅치 않은 상황 속에서 결국 막대한 자본이 대량으로 부동산시장에 진출하게 되면서 부동산 투기를 유발시키게 되었다. 중국 특유의 토지 공급 방식과 부동산시장 구조는 시장의 자체적인 조정 능력을 상실케 하였고 이에 따라 부동산시장 과열에 대하여 거의 아무런 효력도 발휘할 수 없게 되어 버렸다.

4. 중국 정부가 지난 몇 년 간 추진해온 부동산 시장 안정화 방안

부동산 가격의 지속적인 상승 추세 속에서 각 주요 도시들의 부동산가격은 모두 사람들의 예측을 넘어서 버렸다. 항저우의 경우 1999년 부동산 가격이 평균 2천~3천위안/m²이었으나 지금은 평균 가격이 1만 위안/m²에 이르고 있다. 상하이의 경우는 더욱 심하여 도시 중심 지역의 경우 부동산 가격이 3만 위안/m²에 이르고 있다. 도시 부동산가격의 폭등은 도시에 거주하는 일반 거주민 뿐 아니라 도시화 과정 속에서 새롭게 도시로 유입해 들어온 수많은 사람들의 분노와 좌절감을 유발시켰다. 각종 메스미디어와 전문가들 역시 부동산 폭등에 대하여 비판적인 태도를 보이고 있다. 결국 사회 전체가 부동산 가격폭등에 대하여 반대의 목소리를 외치고 있는 셈이다. 이러한 따가운 여론 뿐 아니라 중국 경제의 안정된 발전을 위해서라도 중국은 부동산 안정화 정책을 취하지 않을 수 없게 되었다. 중국 정부는 근래 몇 년 간 일련의 거시적인 통제 정책을 발표, 시행하였다. 그 주요 목표는 바로 부동산가격의 안정화이다.

부동산가격에 대하여 거시적으로 통제, 조절하고자 하는 조치들은 대략 아래의 몇 개 부분으로 그 내용을 나눌 수 있다.

- (1) 금융, 세무 측면에서 자금 유동성을 억제한다. 또한 부동산 개발의 원가 비용을 높여 이를 통해 부동산 투자를 억제시키고자 한다. 이러한 방면에 있어 아래와 같은 조치를 취한다.

첫째, 은행의 준비금과 대출 금리를 인상한다. 2006년부터 지금까지 중앙은행은 7차에 걸쳐 인민폐 저축 준비 이자율을 상향 조정하였다. 즉 매년 0.5%씩 올림으로서 11%까지 이르도록 하였다. 동 시기에 3번에 걸쳐 인민폐 대출 금리를 상향 조정하였으며 2차에 걸쳐서는 인민폐 저축 이율을 상향 조절하였는데 그 조절 폭은 각각 0.27%에 이른다. 그 중 1년 만기 대출 기준 금리는 현재 이미 6.39%에 오름으로서 1년 기한 대출 금리가 2.79% 오른 셈이다.

저축준비이자율의 상향 조정 후에 은행 대출액은 감소하였으며 이에 따라 유동 자금을 통제할 수 있게 되었다. 대출 이자율의 상향 조정은 은행 자금이 부동산 투기로 흐르는데 있어 그 비용을 증가시켰으며 또한 부동산 개발업자들의 대출 비용을 증가시킴으로서 투기 행위를 감소시키는 효과를 낳았다. 저축 이자율의 상승은 시장의 화폐를 은행으로 유도하는 효과를 낳았다.

둘째, 토지 관련 세금을 올려 부동산 개발비용을 많이 들게 한다. 그리고 이를 통해 개발을 억제하여 부동산 업자들의 투자를 어렵게 한다. 아울러 가격 폭등을 위해 토지를 매점매석하는 행위와 투기를 강력히 억제시킨다. 중앙정부는 정책을 통하여 2007년 토지 관련 세금 표준액을 인상시켰다. 예를 들어 성진(城鎮) 토지 사용세는 2배를 인상시켰고 건설용지 유상사용비와 경지점용세를 새롭게 도입하였다.

셋째, 중앙 정부는 발표 문건을 통해 "주택양도세금정책정비"를 내놓았다. 많은 주의 지방 정부가 집행 시에 세금 기준을 인상하고 매매 조건을 까다롭게 하는 정책을 실시하고 있다. 베이징을 예로 들면 2006년 베이징은 부동산 매매에 대한 3개 항의 정책을 내놓았다. 앞으로 부동산 매각 징수 영업세의 기한을 구매한 지 2년 내에서 5년 이내로 연장한다. 아울러 새롭게 중고 부동산 매매 계산 세금 가격을 발표하여 중고 부동산 매매 세금을 인상하였다.

이미 공포한 <개인2급부동산징수토지증치세문제에 관한 통지>에서 앞으로 5년 내 비주택 매매에 대하여 토지증치세를 징수할 예정이다. 정부는 이러한 정책들을 통하여 부동산 투기꾼들의 매매 비용을 증가시킴으로서 부동산 투기가 감소하기를 기대하고 있다.

(2) 부동산 기업의 자체 보유 금액 비율과 부동산 예매 표준을 높여 부동산 개발 사업 진행을 어렵게 한다. 2004년 하반기부터 정부는 부동산 개발기업의 자체 보유자금 비율을 현재의 20%에서 35%까지 끌어올렸다. 동시에 예전에 종종 발생했던 예약 판매표준에 대한 혼란 현상을 치유하기 위해 다층 주택 구조 상한선을 정한 뒤 비로소 예약 판매를 할 수 있도록 하였다. 즉 다층 이상의 주택은 반드시 2/3 이상 그 주 골격을 세운 후에야 비로소 예약 매매를 할 수 있도록 한 것이다. 정부는 이러한 정책들을 통하여 부동산기업들의 자금축적을 어렵게 함으로서 사업 진출을 어렵게 하며 결과적으로 부동산시장의 가격상승을 억제할 수 있기를 희망하고 있다.

(3) 토지 공급을 통제하고 부동산 공급구조를 조정한다. 정부는 시장혼란과 국가 토지자원 부족 현상을 막기 위해 토지 공급 통제 조정 제도를 계속해서 강화하고 있다. 국토자원부의 통계 자료를 보면 이를 알 수 있다. 2004년과 2003년을 서로 비교해 볼 때, 토지 공급량은 23%를 감소하였으며 2005년과 2004년을 또한 비교해 보면 토지 공급량은 17.9%가 감소하였다. 다른 한편으로 정부는 주택 구조 조정 정책을 확실하게 추진하고 있다. 이를 테면 저가 임대 주택 및 서민용 저가 주택의 공급을 장려함으로써 저소득 계층의 내 집 마련을 보장코자 한다. 구체적인 실행을 위하여 정부는 수많은 제한 조치를 내놓았다.

첫째, 각 지역에 대규모의 저가 임대주택 및 서민용 저가주택을 공급한다. 상하이시는 20만㎡에 달하는 각종 저가 임대주택 및 서민용 저가 주택을 공급한다는 목표를 발표하였으며 베이징의 경우 2007년 서민용 저가 주택 공급량을 2006년의 2배까지 끌어올릴 계획이다.

둘째, 새롭게 건설하는 주택 가운데 70%의 면적은 90㎡ 이하의 중소형 주택을 건설한다. 정부가 보기에 부동산 투기 자금이 몰리는 대상은 주로 대형 주택을 건설하는 부분이기 때문에 향후 주택 건설의 대부분을 중소형에 집중함으로써 투기 기회를 점차 축소시킬 계획이다.

셋째, 토지 공급구조를 변화시켜 "가격상한제"을 도입한다. 현재의 토지 공급 계획에 있어 서민용 저가주택과 저가 임대주택을 건설하기 위해서는 토지의 공급이 필요불가결하다. 서민용 저가주택과 저가 임대주택 용 토지를 공급한 후, 그 남은 토지를 경매와 입찰을 통해서 시장에 내놓을 경우 많은 까다로운 제한을 둘 예정이다. 그러한 계획의 일환으로 내놓은 부분이 바로 "주택 가격상한제"이다. 이러한 명칭이 붙은 까닭은 바로 시장이 주택을 공급하는 대신 정부가 소비자를 위해 가격 제한을 하기 위한 이유 때문이다. 부동산 개발업자에게 가격 상한 한도를 설정시키도록 요구하는 것이다. 이와 동시에 정부의 수익 감소를 피하기 위해서 주택의 가격을 상한선을 제한하고 개발 상으로 하여금 토지가격 경쟁에 참여하도록 요구한다.

- (4) 외국 자본의 부동산 기업투자 및 주택매매를 제한한다. 정부는 <부동산 시장 외자 유입 및 관리에 관한 의견>을 공표하여 외국 자본이 부동산시장에 진입하는 것에 대하여 규범을 정하는 한편, 외국 자본의 부동산개발, 경영에 대하여 관리를 강화하도록 하였다. 아울러 외국자본이 부동산에 투자하여 기업을 설립하고 자본금을 구하며 투자 활동을 진행하는 것에 있어 엄격한 규정을 두었다. 또한 토지축적과 택지, 주택 가격담합 등 위법행위에 대하여 조사를 진행하도록 하였다. 또한 국외기업이 중국 내에서 설립한 지사 혹은 대표 기구 그리고 중국 내에서 사업, 혹은 학업을 이유로 1년 이상 거주한 개인이 실제적인 필요에 의하여 주택을 구매하고자 할 때 구매자격을 주도 록 하였다. 외국의 기업과 개인이 부동산을 구매하고자 하면 반드시 실명제를 실행토록 한다. 이러한 정책이 실시된 이후 베이징은 홍콩, 마카오, 대만 지역 주민과 외국 화교는 자기가 거주하는 상품주택 구매의 경우 “잠정적으로 1가구만 구매”하는 규정을 발표하였다.

5. 정부의 현행 정책평가

중국 중앙정부와 지방정부가 많은 정책들을 발표하여 부동산 가격상승을 억제하고자 하였으나 정작 시장에는 커다란 영향을 미치지 못하였다. 오히려 부동산 가격 통제 정책들이 발표된 후 부동산 가격이 더욱 더 상승하는 결과를 낳기도 했다. 그 이유는 대부분 정부의 정책이 부동산가격 상승의 근본 원인에 대하여 파악하지 못하고 정책을 실시하였기 때문이다. 오히려 어떠한 경우에는 정부의 정책이 근본 문제를 더욱 악화시키기도 했다.

- (1) 은행 준비금과 대출 금리, 이자율을 높이는 정책은 이론적으로는 일부 유동성 흐름을 진정시키기도 하였다. 그러나 보다 날카롭게 분석해 보면, 중국의 경제 과열의 근본 원인은 사실 민간 자본 및 국외 투기성 자본이 대규모로 부동산 시장에 유입되었기 때문이다. 그런데 부동산 시장에 유입된 자금은 대부분이 투자자 스스로가 보유하고 있던 자금이었으며 은행 자금은 아니었다. 따라서 은행 자금을 통제하는 정책이 커다란 효과를 보지 못한 것이다.
- (2) 토지 원가비용을 상승시켜 부동산개발을 어렵게 한다는 정책의 근본 의도는 부동산 개발업자들의 투기행위를 막기 위한 것이다. 그러나 부동산시장이 과열되어 그 수요가 왕성한 상황 하에서 소규모 부동산 개발업자들은 과도한 개발 조건 때문에 개발을 포기하여야 했다. 반면 소수의 거대 부동산 개발업자들은 더욱 적극적으로 토지 매입에 나설 수 있었으며 심지어 토지 축적 행위까지 하였다. 그러나 소수의 거대 부동산업자들은 대부분의 사람들이 토지와 주택을 구매할 수 없게 되어 부동산이 소수에게 집중되는 현상이 더욱 심화된 것에 대하여 걱정할 필요가 없다. 정부는 세금을 올리고 중간 원가비용을 상승시키도록 하였으나 소수의 거대 부동산 업자들은 그 비용을 모두 부동산 판매 시에 구매자에게 전가함으로써 오히려 부동산 가격을 더욱 상승시키는 부작용을 낳았던 것이다.
- (3) 토지 공급을 통제하고 부동산 공급 구조를 세분화하는 조치의 경우, 특히 대규모의 토지를 저가 임대주택, 서민용 저가주택, 주택 가격상한제 주택에 사용토록 한 조치의 경우, 이러한 정책이 순수한 상품 주택의 공급을 감소시키게 만들었다. 토지 수요가 왕성한 도시의 경우를 볼 때, 이러한 정책은 기름

에 불을 붙인 격이라고 할 수 있다. 순수한 상품 주택의 공급 축소와 같은 제한 정책들은 투기 대상의 폭을 좁게 하여 오히려 상품주택시장에 투기성 자본이 더욱 몰려들게 유도하였다. 따라서 상품 부동산의 가격이 더욱 폭등할 수밖에 없었다.

- (4) 더욱 불가사의한 것은 중고 부동산 매매를 제한하는 정책이다. 정부가 생각하기에 부동산 가격의 상승은 빈번한 거래에 의해서 야기되었다고 본다. 그러나 이러한 제한정책은 부동산이 시장에 진입하는데 있어 시장 논리에 의하여 자발적으로 수요와 공급이 균형을 이루는 시스템을 약화시켜 버렸다. 그리하여 시장의 자체 조절 기능을 완전히 상실토록 만들었다. 주택에 대한 실수요와 투자 수요가 모두 새롭게 건설되는 신주택 쪽에만 몰리면서 부동산시장의 가격 폭등을 부추겼다.

- (5) 외국자본 제한정책의 경우 각계 전문가들은 신중한 태도를 보이거나 심지어 소극적인 자세까지 보이고 있다. 우선 정책 자체가 합법적이지 못하다. 두 번째, 실제적으로 외국 자본을 제한하는 과정에서 중국 내에는 개개인에 대한 정보 체계가 세워져 있지 않기 때문에 토지 구매자의 진정한 신분을 확인할 방법이 없다. 따라서 국내와 국외를 구분하는 조치가 그렇게 간단치만은 않은 것이다.

정부가 제정한 관련 정책에 있어 어떠한 것들은 그 필요에 적합하긴 하다. 그러나 중심적인 부분이 없기 때문에 그 효율이 높지 않은 것이다. 예를 들어 준비금 비율과 이자율 인상 및 외국자본 제한제도가 그러하다. 또한 어떠한 것들은 자꾸만 정책의 방향이 그 핵심을 벗어나 가격 조절 작용은커녕 오히려 인위적으로 시장에 자극을 주어 부동산 가격을 상승시키는 원인이 되기도 한다. 예를 들어 엄격한 토지 공급 제도와 중고 부동산 매매 제한 제도가 그러하다. 정부가 명심해야 하는 하나의 사실은 과열되어 있는 시장 내에서 제한만을 두는 정책들은 오히려 더 많은 일탈 및 투기 행위만을 양산시킨다는 점이다.

따라서 결과적으로 이야기한다면 중국정부가 현재 취하고 있는 각종 조치들은 미래를 예상할 수 있는 효과도, 부동산가격을 안정화 시킬 수 있는 힘도 없으며 오히려 부동산시장의 공급과 수요 루트를 통제하여 소수 부동산 개발업자들의 과점 능력만을 키우고 있다. 이에 따라 부동산가격은 나날이 상승해 갈 뿐이다. 이는 모두 필연적인 결과라고 할 수 있다.

6. 효율적인 시장 안정화 대책 방안

현재 중국의 부동산 시장과열은 결코 단순하게 부동산시장 그 자체만의 이유 때문에 일어난 일이 아니다. 이는 모두 중국이 오랜 기간에 걸쳐 경제구조가 불안정해지고 관련 제도개혁이 부실하기 때문에 발생한 결과라고 할 수 있다. 어떤 사람이 치아에 통증을 느낀다고 하였을 때 치아 그 자체에 문제가 있기 때문이 아니라 잇몸 문제와 같은 근본적인 이유가 숨어 있을 수 있는 것과 같다. 따라서 시장안정화를 실현하기 위해서는 그 기본 원인을 분명히 알고 대책을 마련할 때 비로소 소기의 목적을 달성할 수 있을 것이다.

총체적으로 본다면 부동산시장을 안정화하는 대책을 마련하는데 있어 기본적인 방향은 다음과 같다. 우선 자본의 유동성을 약화시키고 자금이 투기할 수 있는 공간을 줄이며 부동산 자체의 가격조절능력을 향상시켜야 한다. 구체적인 조치는 아래와 같다.

- (1) 환율을 빠르게 조정하여야 한다. 수출입 무역의 균형을 맞추어 핫머니의 유입을 억제해야 한다. 중국 환율조정시스템은 마땅히 시장시스템을 따라야 하며 정부의 인위적인 통제를 약화시켜야 한다. 수출입 무역을 균형 있게 하여 무역수지의 지나친 흑자 규모를 줄여야 한다. 동시에 환율의 시장화를 꾀하고 점차 국외로부터 유입되어 들어오는 자금을 감소시켜야 한다. 환율의 빠른 조정은 분명 단기적으로는 중국의 수출 생산에 커다란 영향을 미칠 수 있다. 아직 내수시장이 탄탄하지 않으며 과도하게 수출에 의존하는 중국 경제 구조 하에서 이러한 조치의 실시는 분명 쉽지 않다. 또한 GDP 신화를 통해 정권의 정당성을 부여하고 있는 현 공산당 정권이 과연 위험요소가 큰 환율 조정 정책을 실시할 수 있을지에 대해서는 회의적일 수밖에 없다.
- (2) 국가가 대형 투자 부분에 있어 독점과 통제를 포기하는 것이다. 충분한 이론 근거도 갖추지 않은 채, 중국 정부는 옛 시스템에만 집착하여 시대의 변화는 아랑곳 않고 여전히 중요한 투자 분야에 대하여 독점, 통제하고 있다. 이에 따라 자금은 실질적인 산업 분야에 투자되지 못하고 비산업 분야에 쏠리게 될 수 밖에 없다. 더욱이 거대한 이익이 연계되어 장기적으로 의식형태에 제한을 가하게 되면 이런 유형의 개혁은 저항에 직면하게 된다.

(3) 총체적인 창조 혁신 능력을 높여 새로운 산업을 일으키고 기업이 기술 향상에 매진할 수 있도록 유인해야 한다. 오랜 시간 중국은 계획경제의 영향으로 새로운 창조 혁신능력이 억압당해 왔다. 특히 교육과 연구분야의 구조가 매우 관료적이며 그 사고방식이 고정적이어서 국가를 새롭게 창조 혁신하는 능력이 낙후되어 있다. 기업의 투자는 기술을 수입하는 것에 집중되어 있으며 또한 저가 생산품 생산에 편중되어 있다. 이에 따라 자본이 축적되기 어렵고 아울러 산업을 스스로 발전시켜 나갈 수 있는 힘이 부족하다. 규모가 큰 고부가가치 시장을 국가가 독점하고 있는 상황에서 문제 해결의 출구는 있을 수 없다.

(4) 부동산시장의 자체 조정능력을 향상시키고 정부통제는 줄여야 한다. 재산권 설정에 있어 개혁을 진행하여 그 부동산의 사용자가 더욱 안정적으로 재산권을 사용할 수 있도록 하고 시장의 변동에 근거하여 부동산의 매매가 결정될 수 있게 하여야 한다. 토지 공급제도를 개혁하여 토지와 부동산시장 공급 주체를 다원화 해야 한다. 그러나 현재 중국은 "정부가 토지를 독점하고 소수의 개발업자가 그 토지를 과점하는" 상태에 있다. 부동산 세무체계를 순리에 맞게 고쳐 거래를 장려하고 유통세의 부담을 줄여야 한다. 또한 적당한 시기 물업세(物業稅)를 신설하여 부동산 시장의 자체 조정 능력을 향상시키고 현재의 토지 및 부동산 사용효율을 높여야 한다.

중국 부동산 시장에 수많은 문제점들이 나타난 것은 바로 중국 경제 구조 그 자체에 문제점이 있다는 것을 직시할 필요가 있다. 중국 경제 구조에 문제가 발생하였을 때 철저하게 그 문제점들을 수정, 개혁하지 못하였기 때문에 점차 축적된 문제점들이 오늘 날 폭발하게 된 것이다. 결국 문제 해결의 열쇠는 대대적인 개혁에 있다고 할 것이다.

현재 중국 정부는 다음과 같은 어려움에 봉착해 있다. 전통적인 강력한 정부 통제에 의거, 직접 시장에 개입하여 시장을 통제하는 방식은 정부입장에 있어서는 편하고 쉬운 방법이지만 그러나 날로 개방이 되어가고 시장의 각 이익 주체가 날로 복잡해져 가는 시장체계 내에서 효과가 떨어질 수밖에 없다. 더구나 정부 통제에 대한 반작용 현상이 계속해서 발생해 가면서 결국에는 정부의 위신마저 상처받게 될 뿐이다. 철저한 개혁을 통하여 정치적인 지혜와 조절 능력을 향상시키는 것이 중요하다. 그러나 방대한 구조를 통해 움직이는 경제체제에 있어 기형적인 부분이 존재하고 있는 현 상황에서 철저한

개혁은 정경유착의 이익에 손해를 줄 수 있기 때문에 추진되기 쉽지 않다. 또 한편 철저한 시장화 개혁은 앞으로 집권 체제의 존재 가치와 그 정당성 문제마저 건드릴 수밖에 없다.

따라서 부동산시장을 안정화시키는 위해서는 현재의 방식을 계속 유지해 가던지 혹은 더욱 철저한 개혁을 진행시켜야 하는지 사이에서 양자 선택해야 한다. 중국의 현실과 역사 과정 속에서 볼 때, 전자를 선택할 가능성이 더 크다. 만일 결과가 그렇게 나온다면 중국 부동산의 연착륙가능성은 점점 더 멀어지고 진정한 부동산시장 안정화의 조치는 단지 몽상 속에서 계속 떠돌게 될지도 모른다.