

중국의 건설 및 부동산시장 구조 및 동향 연구

2004. 12.

박인성

(中國 浙江大學 東南土地管理學院 教授)

<머 리 말>

우리나라의 건설업체는 지리적 인접성과 장구한 한-중 교류의 역사를 통하여 형성해 온 문화적 배경을 공유하고 있다는 점에서, 여타 외국 기업들에 비해 건설기업은 시장 진출 및 개척에 매우 유리한 이점을 갖고 있다. 그럼에도 불구하고, 투자환경 구조와 특성에 대한 체계적 이해 부족과 전략부재로 이 같은 유리한 조건과 경쟁력을 제대로 활용하지 못하고 있다. 다시 짚어보아야 할 문제는, 우리 기업들이 이제까지 과연 얼마나 체계적이고 전략적으로 접근하였는가 하는 점이다. 이와 관련하여 투자진출경험이 있는 우리 건설업체들 스스로, 성과가 부진한 중요한 원인으로 현지 투자환경에 대한 정확한 이해와 현지화 노력이 미흡했다는 점을 지적하고 있다는 점도 되새겨 보아야 한다.

중국의 부동산 및 건설시장의 투자환경을 올바르게 이해하기 위해서는, 개혁개방 이후 경제체제 전환과정 중에 나타나는 과도기 경제체제하의 정책 및 제도 개혁의 맥락과 흐름, 특히 토지이용제도 및 주택소유제 개혁을 통한 토지 및 주택시장의 형성과정과 주요 동향에 대한 맥락적 이해를 기초로 하여야 할 것이다. 즉, 중국식 사회주의 시장경제체제로 불리는 계획경제에서 시장경제로 전환하는 과도기 경제체제의 특성과 그러한 틀 속에서 진행되고 있는 토지이용 및 주택소유 관련제도의 개혁상황, 그리고 주요 지역 및 분야별 부동산 및 건설시장과 건설기업의 구조와 동향을 체계적으로 파악·분석하고, 이를 기초로 기업 및 정부 차원에서 보다 체계적이고 상호연관된 진출 전략을 수립, 추진하여야 할 것이다.

본 연구는 이 같은 문제인식하에, 중국 현지 대학에 재직하며 연구활동을 하고 있는 박인성 교수에게 위탁하여, 중국의 부동산 및 건설시장의 특성과 발전과정, 주요 동향과 문제점, WTO 가입 등 여건변화에 따른 향후 투자환경 변화전망, 우리기업의 진출 현황 및 문제점, 향후 전략방향 등을 체계적으로 분석, 정리하였다.

본 연구보고서가 우리 건설업체들이 중국건설시장의 투자환경을 체계적으로 파악하고, 올바른 진출전략을 수립하는 데 도움이 되기를 바라며, 연구를 수행한 중국 浙江大學 東南土地管理學院 中韓不動產研究所의 박인성 교수께 감사드린다.

한국건설산업연구원 원장 최병선

<차 례>

요 약	i
I. 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 범위 및 방법	2
II. 중국 부동산 시장의 구조와 특성	3
1. 중국 부동산시장의 형성과정	3
(1) 부동산시장의 개념과 구성	3
(2) 토지시장의 형성과정과 특성	3
(3) 주택개혁과 부동산시장의 형성과정	9
2. 중국 부동산시장의 주요 동향	B
(1) 도시 토지시장의 동향	B
(2) 상품주택의 판매동향	4
(3) 부동산시장의 주요 동향	5
(4) 베이징시의 건강주택 선호 동향	7
3. 중국 부동산시장의 당면문제	B
(1) 경제적용주택 정책의 쟁점	8
(2) 부동산시장의 과열 문제	9
(3) 부동산 관리상의 문제	9
4. 상하이 부동산시장의 주요 동향	25
(1) 상하이시 부동산시장의 개황 및 특성	25
(2) 부동산중개수수료 기준 문제	27
(3) 상하이시의 부동산정책 추진동향	28
(4) 상하이 부동산시장의 향후 발전방향	30
III. 중국 건설시장의 특성과 구조	33
1. 중국 건설시장의 일반적 특성	33

2. 중국 건설시장의 특성과 구조	35
(1) 중국 건설시장의 특성	35
(2) 중국 건설시장의 구조와 건설절차	38
(3) 중국 건설시장의 시공항목 건설절차	48
3. 중국 건설시장의 성장과정 및 주요 동향	51
(1) 중국 건설시장의 성장과정	51
(2) 중국 건설시장의 최근 동향	52
IV. 중국 건설 및 부동산 기업의 특성과 동향	55
1. 중국 건설기업의 특성과 유형	55
(1) 중국 건설기업의 특성과 성장원인	55
(2) 중국 건설기업의 유형 구분	57
2. 중국 건설기업의 주요 동향	59
3. 중국 부동산기업 100강 현황	60
(1) 지역분포	61
(2) 경영실적	62
(3) 상품구조	62
(4) 재산권 구조	62
(5) 업무상의 특징	63
(6) 최근 10년간의 변화과정	63
4. 중국의 건설엔지니어링업체 현황	64
V. 건설 및 부동산시장의 투자환경 변화전망	67
1. 시장 개방 및 투자환경 변화전망	67
2. 지역별 분화 및 특화 발전전망	69
VI. 중국 건설 및 부동산시장 진출전략	73
1. 한국기업 진출현황	73
2. 진출전략상의 문제점	74
3. 중국 건설시장 진출전략	76
참고문헌 및 자료	79

부록 : 건설 및 부동산시장 관련 주요제도 81

Abstract 145

<표차례>

<표 Ⅲ- 1> 중앙정부 부처별 서부개발사업 추진개요	8
-------------------------------------	---

<그림차례>

<그림 IV- 1> 등급별 건설기업비율	5
-----------------------------	---

요 약

제1장 서론

이제까지의 경험을 통해서 우리는 중국 부동산 및 건설시장 개척이 결코 만만하고 쉽지 않다는 사실을 확인하고 있으며, 투자 진출에 따른 수많은 문제점과 장애요인들도 적지 않게 드러나고 있다. 그러나 우리에게 중국시장 진출과 개척이라는 과제는, 어렵고 힘들다고 포기하거나 피해질 수 있는 선택사항이 될 수 없다고 본다. 중국 부동산 및 건설시장 개척은 우리 건설업체가 지속적 발전을 유지하기 위한 중요한 돌파구가 될 것이므로, 어떠한 난관이 있다 해도 기필코 개척해 나가야만 하는 필수과제라고 할 수 있다.

우리나라의 건설업체는 지리적 인접성과 장구한 한·중 교류의 역사를 통하여 형성해 온 문화적 배경을 공유하고 있다는 점에서, 여타 외국 기업들에 비해 건설산업의 특성인 하청가격과 건자재 확보 등, 시장 진출 및 개척에 매우 유리한 위치에 있다. 그럼에도 불구하고, 투자환경 구조와 특성에 대한 체계적 이해 부족과 전략부재로 이 같은 유리한 조건과 경쟁력을 제대로 활용하지 못하고 있다. 다시 짚어보아야 할 문제는, 우리 기업들이 이제까지 과연 얼마나 체계적이고 전략적으로 접근하였는가? 하는 점이다. 이와 관련하여 투자진출경험이 있는 우리 건설업체들 스스로, 성과가 부진한 중요한 원인으로 현지 투자환경에 대한 정확한 이해와 현지화 노력이 미흡했다는 점을 지적하고 있다는 점을 되새겨 보아야 한다.

중국의 부동산 및 건설시장의 투자환경을 올바르게 이해하기 위해서는, 개혁개방 이후 경제체제 전환과정 중에 나타는 과도기 경제체제하의 정책 및 제도 개혁의 맥락과 흐름, 특히 토지사용제도 및 주택소유제 개혁을 통한 토지 및 주택시장의 형성과정과 주요 동향에 대한 맥락적 이해를 기초로 하여야 할 것이다. 즉, 중국식 사회주의 시장경제체제로 불리는 계획경

제에서 시장경제로 전환하는 과도기 경제체제의 특성과 그러한 틀 속에서 진행되고 있는 토지사용 및 주택소유 관련제도의 개혁상황, 그리고 주요 지역 및 분야별 부동산 및 건설시장과 건설기업의 구조와 동향을 체계적으로 파악·분석하고, 이를 기초로 기업 및 정부 차원에서 보다 체계적이고 상호연관된 진출전략을 수립-추진하여야 할 것이다.

본 연구는 이 같은 문제인식하에, 중국의 부동산 및 건설시장의 특성과 발전과정, 주요 동향과 문제점, WTO 가입 등 여건변화에 따른 향후 투자 환경 변화전망, 우리기업의 진출 현황 및 문제점을 고찰, 정리하고, 향후 전략방향을 제안하고자 한다. 제 1장 ‘서론’을 제외한 본 연구보고서의 각 장별 내용을 요약하면 다음과 같다.

제2장 중국 부동산 시장의 구조와 특성

중국 부동산시장의 형성과정과 주요 동향, 당면문제 그리고 상하이 부동산시장의 주요 동향을 분석, 고찰하였다. 이장에서는 중국부동산시장의 형성배경과 구조적 맥락의 이해를 위하여 토지사용권 및 주택의 상품화 개혁을 통한 부동산시장 형성배경과 상하이시 부동산시장의 주요 동향을 고찰하였다. 1980년대부터 개혁개방 정책이 추진되어 왔으나, 토지를 포함한 부동산분야에서 규범화, 제도화되기까지는 10여년의 준비 및 실험단계를 거치는 과정이 필요하였다. 토지와 주택부문에 소유제 개혁과 상품화를 통한 시장형성과제는 종전의 지령성 계획경제체제에서 사회주의 시장경제체제로 이행하는 체제전환과정에서 기업개혁과 함께 가장 중요한 개혁과제였다.

중국에서 합법적이고 공개적인 토지사용권시장은 1987년 경제특구인 광둥성 선전(深圳)시에서 국유토지의 사용권을 유상양도하면서 태동하였다. 그러나 이러한 조치가 시행되기까지는 비교적 긴 탐색기간을 거쳐야 했

다. 1978년 개혁개방정책을 실행한 이후, 중국정부는 외국기업과 개인의 합법적인 경영활동 종사를 독려하기 시작하였다. 아울러 국제관례에 따라 선전시에서는 경영활동에 필요한 토지의 유상사용을 시행하였다. 1987년 7월 중국 국무원 특구사무실(特區辦)은 「특정지역 토지의 유상재양도 시행에 관한 건의(關於擇若干點實行土地有償轉讓的建議)」를 작성했고, 상하이, 텐진(天津), 광저우(廣州), 선전의 4개 도시를 토지 유상양도 시범지역으로 선정하였다. 이러한 조치의 시행에 따라 몇 십 년 간 지속되어 온 토지의 무상사용제도에 변화의 바람이 일어났고, 토지시장의 기초가 형성되었다.

한편 주택개혁의 주요 내용은 공유주택의 사유화 및 상품화, 상품주택시장의 확대 및 육성, 주택복지의 실물분배에서 화폐보조로의 전환으로 요약할 수 있다.

중국 도시부동산시장의 초기단계 과열시기에 시장의 주류는 고급 대외 판매용 주택(外銷商品房)이었다. 하지만 최근에는 대내판매용 주택(內銷商品房)이 부동산시장을 주도하면서 빠르게 성장하고 있으며, 상하이시와 베이징시에서는 상품주택의 내부 및 외부 판매 구분이 철폐되었다. 또한, 주택제도 개혁이 심화됨에 따라 직장단위에 의한 집단적 구매패턴이 점차 사라지고, 개인에 의한 주택구매가 증가하고 있다.

제3장 중국 건설시장의 특성과 구조

중국 건설시장의 일반적 특성과 구조, 중국 건설시장의 성장과정 및 주요 동향을 분석, 고찰하였다. 중국정부가 수립, 확정된 주요 국가건설투자사업은 중국건설시장의 주요 항목이라 할 수 있으며, 세계의 우수 건설업체들이 주목하고 있는 부분이다. 이 같은 관심하에 10·5계획(2001~5)의 주요 국가건설항목과 중점산업지구의 건설 및 개발계획의 내용을 고찰, 정리하였다. 1949년 중화인민공화국 성립 이후 개혁개방 이전까지의 계획경

제 시행시기에, 건설부문 투자항목은 상급 행정기관이나 행정간부 개인에 의해 결정되었고, 투자항목의 설계와 시공은 정부부문에서 지정하거나, 정부부문에서 위탁, 파견한 설계부문과 건설업체에서 담당하였다. 그러나 1980년대 이후 부터는 투자항목 실행절차가 전통적인 계획경제체제하에서의 투자항목지휘부 중심으로부터 시장경제체제로 이행을 시작하였다. 즉, 원래의 계획경제체제하에서는 발주자와 측량조사, 설비공급, 건축시공과 설치 등을 담당하는 업체들이 행정체제내의 분업관계 틀 속에서 역할분담만 하고 있었으나, 개혁개방 이후에는 이들이 각자 독립적인 이익주체로서 시장에 의하여 선택하고 선택되는 발주자와 도급업체의 관계로 변화하였다. 그러나 계획경제적 관행에 의한 업무분할체제가 아직도 여전히 존재하며, 행정부문이 업무배정을 해주는 관계로 지방 및 부문별로 보호주의적 관행과 행태가 보편화되어 있다.

제4장 중국 건설 및 부동산 기업의 특성과 동향

중국 건설기업의 특성과 유형, 주요 동향, 중국 부동산기업 100강 현황, 중국의 건설엔지니어링업체 현황 등을 고찰 정리하였다.

중국의 건설기업은 그 소유제 형식에 따라, 국유기업(全民所有制), 도시집체기업(城鎮集體企業: 집체소유제), 농촌건축대(農村建築隊)로 구분되며, 국유기업의 비중이 크다. 국유기업은 중앙이나 지방정부기관에 소속되어 있으므로 행정적인 간섭을 많이 받고 있다. 많은 업체들이 여전히 정부기관 사업단위의 신분으로 계획 또는 행정적 수단을 이용하여 업무를 배분받고 또 배분하고 있다. 건설항목은 항목의 전반적인 과정에 걸쳐 종합적으로 진행되어야 하지만, 계획경제체제의 영향으로 인하여 단계별 부문별로 업종관리를 진행하고 행정부문이 간섭하는 관행이 적지 않게 존재하고 있다.

국유제부문의 건설사업을 실행하는 조직·기구는 부처별 또는 처(處) 급 전문분야별 전업공사(專業公司)별로 다원화 되어 있다. 즉, 각 산업과 업종을 주관하는 중앙정부 부처나 전업공사별로 건설공사와 건설업체, 건설인력을 자체관리하는 체제이다. 건설부뿐만 아니라, 철도부, 교통부, 수리부, 기계공업부, 전자공업부, 임업부, 야금공업부, 우전부(郵電部) 및 처급 전문분야별 기업들도 각각 자체적으로 건설관리 및 시공조직을 운영하고 있다.

한편, 중국 부동산기업 상위 100강의 주요 분포지역은 화북(華北), 화동(華東), 화남(華南)지역에 88%를 차지하고 있으며, 그 중 화북지구는 베이징을 중심으로 32%, 화동지구는 상하이로 용머리로 하여 31%를, 화남지구는 선전과 광저우를 중심으로 25%를 차지하고 있다. 화북, 화동, 화남 3대 경제권이 여전히 주요 부동산 투자지역이며, 부동산개발 잠재력을 본다면 충칭, 텐진(天津), 우한, 장춘에서 장강삼각주의 난징(南京), 수저우(蘇州), Ningbo(寧波) 등의 도시가 지역 밖의 100강 기업들을 끌어들이는 바, 향후 부동산업계의 투자방향이 이들 도시들이 될 것으로 예상된다.

1980년대에 들어서면서 투자체제에 대한 개혁이 가속화됨에 따라, 투자항목에 대하여 현대적 의미의 컨설팅 개념을 도입하여 타당성 분석을 시작하였고 이 같은 절차를 제도화하였다. 이와 함께 발주자와 도급업체간에 공개입찰을 통해 프로젝트를 추진하면서, 컨설팅, 설비구매, 공정감리 등 전문적인 서비스도 추가되었다.

제5장 건설 및 부동산시장의 투자환경 변화전망

중국의 WTO 가입에 따른 투자환경 변화전망과 유망진출 시장을 고찰, 분석하였다. 주요 내용은 시장 개방 및 투자환경 변화전망, 지역별 분화 및 특화 발전전망이다. 중국경제가 현재와 같은 고도성장 추세를 유지해

나간다면 그에 따라 건설분야의 수요가 증대되고 건설시장의 발전도 가속화 될 것으로 전망된다. 최근에는 WTO 가입과 2008년 베이징 올림픽 개최, 그리고 2010년 상하이 세계박람회 개최 등이 부동산 및 건설시장에 미칠 영향과 전망이 주요 관심사로 부상하고 있다. WTO 가입과 베이징 올림픽 개최가 갖는 중요한 의미는 건설시장의 외형적 성장이라는 측면 외에, 중국사회의 국제화, 개방화 수준이 양적 질적으로 제고되면서 외국기업의 중국 내수시장 진출을 가로막고 있는 각종 제도적 비제도적 진입장벽과 거래관행의 완화 또는 철폐를 기대할 수 있다는 데에 있다. 물론, 완전한 시장개방 효과와 실질적인 혜택이 있기까지에는 앞으로도 상당한 시일이 더 필요할 것이다. 비관세 장벽과 입찰절차와 관련한 제도적, 관료적 관행으로 얽혀있는 건설시장에서는 더욱 그러할 것이다. 그러나, 장기적으로는 상호주의와 여타 국가들의 개방요구 등에 따라, 점차로 중국의 투자 관련 제도가 개선되고 관세율이 인하됨에 따라 외국기업이 중국의 건설 및 부동산시장에 진출하기 위한 환경과 여건이 대폭 개선될 것으로 보인다. 외국의 부동산기업은 중개대리, 자문, 감정평가, 부동산 담보, 저당, 보험, 설계, 물업관리(物業管理) 등과 연계하여 중국에 진출할 것으로 보인다. 이들은 자금, 기술, 관리 등의 분야에서 우세하므로 중국 부동산시장에 강력한 영향을 미칠 것이다. 한편, 중국의 산업화에 따른 석유화학플랜트 건설분야와 고급주택시장 분야가 유망시장으로 판단된다. 중국건설시장에서 현지 중국기업과 입찰경쟁을 통하여 수주하기는 거의 불가능하다고 할 수 있다. 따라서 현 단계에서 개척 가능한 분야는 한국 및 외국기업 발주 공사, 기획과 프로젝트 파이낸싱과 연계한 공사, 경쟁력있는 고급기술 확보분야 등이다.

제6장 중국 건설 및 부동산시장 진출전략

상술한 고찰내용을 바탕으로, 우리 기업의 중국건설시장 진출 현황 및 문제점을 분석하고 진출전략을 제시하였다. 주요 내용은 한국기업 진출현황, 진출전략상의 문제점, 중국 건설시장 진출전략이다.

중국건설시장에 진출했던 우리기업들은 대부분 투자개발형 방식으로 진출하였으나, IMF 이후 모사업의 위축으로 사업을 포기하고 철수한 경우가 많았다. 우리 기업의 對중국 투자의 규모와 비중 축소의 원인은 대체로, 중국의 상관습과 상행위에 대한 이해부족, 생산기지 이전형 투자이점 상실, 중국의 시장환경변화에 대한 능동적 대응전략 부족 등을 들 수 있다.

중국건설시장 진출전략의 핵심은 현지화와 네트워크 구축 및 관리, 틈새시장 공략으로 요약할 수 있다. 이를 위해서는 기획, 수주, 하청, 시공관리 등에 대하여 우리 식의 패턴이 아닌 중국내 각 지방별 현지 건설기업들의 현지 패턴과 운영 경험을 파악하려는 노력이 요구된다. 효과적인 현지화 추진과 네트워크 구축을 위해서는 학술연구 및 설계·엔지니어링 분야의 교류를 통하여 연관 종목별 시장 개척을 위한 인프라 네트워크를 구축 및 관리·활용하는 전략수립이 필요하다. 교류협력을 위한 네트워크 구축은 우리기업의 중국건설시장 진출과 지원을 위한 인프라 구축과 연계시킨다는 개념으로 추진하여야 하며, 공신력과 영향력 있는 기관이나 기업간의 네트워크 구축을 위해 정부출연 연구기관이나 정부투자기업 등이 적극적으로 전략적 역할을 담당하도록 할 필요가 있다.

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적

중국의 부동산 및 건설 시장에 세계 우수 건설기업의 관심이 집중되고 있다. 우리나라의 건설업체는 지리적 인접성과 장구한 한·중 교류의 역사를 통하여 형성해 온 문화적 배경을 공유하고 있다는 점에서, 여타 외국 기업들에 비해 건설산업의 특성인 하청가격과 건자재 확보 등, 시장 진출 및 개척에 매우 유리한 위치에 있다. 그러나 이 같이 유리한 위치와 잠재력을 보유하고 있음에도 불구하고, 중국 건설시장 투자환경 구조와 특성에 대한 체계적 이해 부족과 정부 및 기업 차원의 전략부재로 이 같은 유리한 조건과 경쟁력을 제대로 활용하지 못하고 있다.

한중 수교이래 12년 이상 경과하고 있는 현재까지, 중국 부동산 및 건설시장에 대한 우리 기업의 투자진출 실적은 매우 저조하다. 이제까지의 시행착오적 경험을 통해서 우리 기업은 중국 부동산 및 건설시장 개척이 결코 만만치 않다는 사실만을 확인하고 있는 실정이다. 중국 현지에서 뛰고 있는 우리 업체 실무자들이 종종 “중국 건설시장은 포기상태”, “같은 노력으로 중동이나 동남아 등 여타지역 건설시장 개척하는 게 더 효율적” 등 중국건설시장 개척이 결코 만만치 않다는 의견과 심정을 토로하고 있다.

그러나 우리에게 중국시장 진출과 개척이라는 과제는, 어렵고 힘들다고 포기하거나 피해갈 수 있는 선택사항이 될 수 없다고 본다. 중국 부동산 및 건설시장 개척은 우리 건설업체가 지속적 발전을 유지하기 위한 중요한 돌파구가 될 것이므로, 어떠한 난관이 있다 해도 기필코 개척해 나가야만 하는 필수과제 라고 할 수 있다.

이 같은 인식 하에 다시 짚어보아야 할 문제는, 우리 기업들이 이제까지 과연 얼마나 체계적이고 전략적으로 접근하였는가? 하는 점이다. 이와 관련하여 투자진출경험이 있는 우리 건설업체들 스스로, 성과가 부진한 중요한 원인으로 현지 투자환경에 대한 정확한 이해와 현지화 노력이 미흡했다는 점을 지적하고 있다는 점을 되새겨 보아야 한다.

중국의 부동산 및 건설시장의 투자환경을 올바르게 이해하기 위해서는, 개혁개방 이후 경제체제 전환과정 중에 나타는 과도기 경제체제하의 정책 및 제도 개혁의 맥락과 흐름, 특히 토지사용제도 및 주택소유제 개혁을 통한 토지 및 주택시장의 형성과정과 주요 동향에 대한 맥락적 이해를 기초로 하여야 할 것이다. 즉, 중국식 사회주의 시장경제체제로 불리는 계획경제에서 시장경제로 전환하는 과도기 경제체제의 특성과 그러한 틀속에서 진행되고 있는 토지사용 및 주택소유 관련제도의 개혁상황, 그리고 주요 지역 및 분야별 부동산 및 건설시장과 건설기업의 구조와 동향을 체계적으로 파악 분석하고, 이를 기초로 기업 및 정부 차원에서 보다 체계적이고 상호연관된 진출전략을 수립-추진하여야 할 것이다.

본 연구에서는 이 같은 문제인식하에, 중국의 건설 및 부동산시장의 특성과 발전과정, 주요 동향과 문제점, WTO 가입 등 여건변화에 따른 향후 투자환경 변화전망, 우리기업의 진출 현황 및 문제점을 고찰, 정리하고, 향후 전략방향을 제안하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

시간적 및 공간적 연구범위는 개혁개방 이후의 중국 전국으로 하되, 구체적 고찰이 필요할 경우 수도인 베이징시와 중국 최대의 경제중심도시인 상하이시의 사례를 중점적으로 분석하였다. 내용적 범위는, 중국 건설시장의 특성과 구조, 국가 및 지방정부의 주요 건설항목, 유형별 부동산시장의 특성, 그리고 여건 및 투자환경 변화전망과 향후 진출전략이다.

본 연구에서는 방대한 지역과 다양한 분야를 포함하는 중국의 건설 및 부동산시장의 형성구조를 밝히고, 그 틀 안에서 중국 현지에서 출판된 간행물과 인터넷 상에서 수집한 관련자료들을 검토하여 체계적으로 분석, 정리하였다. 분석방법은 중국 현지의 기존 자료를 근거로 정성적인 고찰과 분석을 위주로 하되, 가능한 범위 내에서 정량적인 근거를 수집, 정리, 제시하였다. 참고한 자료는 중국내 건설 및 부동산시장 관련 간행물과 국가발전계획위원회, 국토자원부, 건설부, 그리고 베이징과 상하이시, 저장성(浙江省) 및 항저우시의 부동산 관련 웹사이트의 내용을 분석, 정리하였다.

제2장

중국 부동산 시장의 구조와 특성

1. 중국 부동산시장의 형성과정

(1) 부동산시장의 개념과 구성

중국에서는 부동산(不動產)이라는 용어보다는 건물과 토지재산이라는 개념의 ‘방지산(房地產)’이라는 용어가 보편적으로 사용되고 있다. ‘부동산’이란 용어는 비유동성 재산이라는 의미를 담고 있고, ‘방지산’이란 용어는 그 비유동성재산이 건물과 토지라는 점을 강조하고 있다고 할 수 있다. 이 같은 용어의 개념은 현실 부동산시장의 주요 거래객체가 건물과 토지라는 점과도 연결된다.

개혁개방 이후 중국정부가 수십 년간 구축하고 운영해 온 지령성 계획경제체제를 소위 ‘사회주의 시장경제’체제로 전환하기로 결정하고, 이를 추진하는 과정에서 대두된 가장 중요하고 또 어려운 과제는, 토지와 주택을 포함한 부동산의 소유제 개혁을 통한 부동산시장 육성과 국유기업 개혁이었다. 개혁개방 이후 20여년간 추진한 결과 형성, 발전하고 있는 중국의 부동산시장은 토지사용권을 거래객체로 하는 토지사용권 거래시장과 주택을 포함한 기타 용도의 건축물의 소유권과 사용권을 거래객체로 하는 건축물의 매매 및 임대시장으로 구성되어 있다.

(2) 토지시장의 형성과정과 특성

중국 토지시장의 성격을 규정하는 가장 기본적인 특징은, 토지공유제를 유지하고 있다는 점과 토지의 사용권만이 시장에서 유통되는 거래객체가 될 수 있다는 점이다. 계획경제체제하에서 무상 행정배분 방식으로 부여 받은 토지사용권은 거래객체가 될 수 없으며, 유상양도(出讓) 방식으로 취득한 토지사용권만으로 한정된다. 토지사용권 거래는 토지 재산권의 일부를 일정기간 동안 양도하는 것이므로, 계약기간이 만료되면 토지소유권자인 국가에 해당 토지사용권이 다시 귀속된다.

개혁개방 이후, 합법적이고 공개적인 토지사용권 거래는 1987년에 경제특구인 광둥성 선전(深圳)시에서 처음으로 이루어졌다.¹⁾ 선전시는 다시 그 해 연말에 협의, 입찰 및 경매의 방식으로 5곳의 토지를 양도했는데, 총면적은 15만여㎡이고, 양도수입은 3,500만 위안으로, 당년도 토지사용료 수입의 2.3배에 해당하였다.

1987년 7월에 중국 국무원 특구사무실(特區辦)은 「특정지역토지의 유상재양도시행에 관한 건의(關於擇若干點實行土地有償轉讓的建議)」를 작성하였고, 상하이, 톈진(天津), 광저우(廣州), 선전의 4개 도시를 토지 유상양도의 시범지역으로 선정하였다. 이때부터 토지사용권시장을 공개적이고 합법적인 시장으로 형성, 육성하기 위한 노력이 본격화 되었다.

주목할 점은 중국에서 토지사용료의 징수문제는 외자유치를 위한 외국인 투자기업의 토지사용 허가과정에서 돌출되었다는 점이다. 1979년에 반포한 「중외합자경영기업법(中外合資經營企業法)」에는 “중국측 합작투자자는 합자기업에 제공하는 토지사용권을 포함시킬 수 있다. 만약 토지사용권이 중국 측 합작자의 투자분이 아니면 해당 기업은 중국정부에 토지사용료를 납부해야 한다.”라고 규정되어 있다.

이 같은 토지제도 개혁의 법적 근거를 마련하기 위해 1988년 4월 전국인민대표대회(全人大)는 헌법을 수정하여 토지임대 불가규정을 삭제하고, “토지사용권은 법률에 의해 재양도할 수 있다.”는 조항을 추가하였다. 또한 같은 해에 통과된 「중화인민공화국 토지관리법」에서도 상응하는 부분을 수정하여 “국가는 법에 의해 국유토지의 유상사용제도를 실행한다”고 규정하였다. 이어서, 1990년 5월에 중국 국무원은 「중화인민공화국 도시국유토지사용권 양도와 재양도 임시조례(中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例)」 및 「외국기업의 대규모단위 토지투자, 개발, 경영 임시관리지침(外商投資成片開發經營土地暫行管理辦法)」을 공포하였다. 이는 중국의 토지시장 형성에 대한 법적 근거가 되었다.

중국공산당 14기 3중전회는 토지사용제도의 개혁을 전체 경제체제 개혁의 주요 과제로 결정하였다. 이는 토지시장의 규범과 발전방향, 시장을 통한 토지의 분배 범위를 지속적으로 확대하여 토지시장을 육성시킨다고 명확하게 규정한 것이다. 이 같은 과정을 거치며 형성, 발전하고 있는 중국의 토지사용권시장은, 법적 구속을 받는 특정

1) 당시 선전시는 시정부 명의로 5,321㎡의 토지를 ‘독신직공 숙소 건설용도, 사용기한 50년’이라는 조건으로 협의방식에 의해 중국 항공기술수출입기업 선전공업·무역중심(中航技術進出口公司深圳工貿中心)에 유상양도하였다. 양도토지의 사용기한은 50년이었고 가격은 200위안/㎡이었다.

용도의 토지를 제외하고는, 소유자와 사용자간, 그리고 용도 간에 유통되고 유통과정에서 지대와 지가가 형성되고 있다.

중국의 국유토지시장은 거래단계에 따라 국가가 토지수요자에게 최초로 유상양도하는 유통과정에서 형성되는 1급 토지시장과, 그 다음 단계에서 개발기업과 개인 간에 거래 및 유통되는 단계에 따라 2급 및 3급 토지시장으로 구분한다. 그 외에도 농촌에는 농지징용시장(農地徵用市場)과 자생적 지하 토지시장이 형성되어 있다.

① 1급 토지사용권시장

도시의 1급 토지사용권시장(이하 1급시장)은 토지사용권 양도(出讓)시장으로, 국가가 토지공급자로서 국유토지의 사용권을 협의, 입찰, 혹은 경매의 방식으로 토지수요자에게 양도하는 시장이며, 이 시장에서 토지공급자는 오직 국가 하나 뿐인 완전한 독점시장이다.

1급시장의 동향은 전체 토지시장에 지대한 영향을 미친다. 국유토지의 최초 토지사용권 양도(出讓)는 국유토지의 최초 배치이며, 국유토지의 시장진입을 위한 연결고리 부분이다. 따라서 '1급 시장'의 토지사용권 공급에 대한 통제가 느슨해지면 곧 '2급 시장'의 토지사용권 공급이 과다해져서 부동산 수요공급의 균형상실과 사회경제자원이 대량으로 낭비되는 결과가 초래된다. 1992년부터 1993년 하반기에 중국에서 출현한 '부동산 열기'가 그 대표적인 예이다. 반대로 만약 '1급 시장'의 토지사용권 공급이 부족하면 곧 '2급 시장'의 공급을 위축시키게 된다.

광둥성 선전시는 1988년부터 모든 토지사용권에 대한 유상, 유기한 양도의 시행을 시작하였다. 1997년에는 광둥성 전체에서 양도방식으로 공급되는 토지가 건설용지의 50% 이상을 차지하였다. 한편 장쑤성(江蘇省) 쿤산(昆山)시는 1991년에서 1993년까지 양도방식으로 공급한 토지가 전체 건설용지의 80% 이상을 차지하였다. 토지사용권 유상양도를 시작한 후, 일부 도시에서는 토지양도로부터 얻은 수입이 재정수입의 25%에서 80%에 까지 달하였다.

② 2급 토지사용권시장

국유토지사용권의 재양도(轉讓)시장으로, 토지개발자(1급 토지사용권시장의 수요자)가 1급시장으로부터 양도받은 국유토지사용권에 대해 택지조성(七通一平), 상품주택 건설 등의 개발행위를 행한 후, 부동산수요자에게 판매하는 것과 대량의 토지사용자가

서로 토지사용권을 제약도하는 것을 포함한다.

2급 토지사용권시장(이하 2급시장)은 중국 토지시장의 기초이고 토지자원의 최초 배치와 재배치의 중요한 기제(機制)이다. 2급시장의 핵심내용은 개발자가 토지를 개발·건설한 후에는 개발된 토지의 사용권을 지상의 건물과 함께 제약도, 임대, 저장하는 행위이다. 양도받은 자는 제2의 개발경영자 및 직접적인 토지사용자가 될 수 있다.

③ 농촌 토지징용시장

농촌집체토지가 자발적으로 시장에 진입한 것은 경제발전의 결과이다. 개혁개방정책을 시행한 후 경제는 지속적으로 급속한 속도로 성장하였고, 필연적으로 토지를 포함한 생산요소에 대한 요구가 증가되었다. 그러나 도시토지공급에 한계가 있고 이에 따라 지가가 상승하였기 때문에 이런 상황 아래서 정상적인 통로를 통해 토지를 획득하기 어려운 수요자들은 다른 방법을 찾게 되었다. 이리하여, 수요측면에서 자생적인 농촌집체토지시장의 형성을 위한 조건이 창조되었다.

한편, 경제성장에 따라 도시건설이 급속하게 진행되었고, 도시 내의 시정공용, 교통, 통신 시설 등이 점차 완비되어 투자환경이 개선됨에 따라, 토지가치가 부단히 상승하여 토지거래를 통한 이윤 창출이 가능하게 되었다. 이 같은 조건하에, 농촌집체토지의 자발적인 시장진입 추세가 시작되었다.

농촌 토지징용시장의 거래객체는 집체토지소유권이다. 정부는 경제건설을 위한 토지 수요 충족을 위해 농촌집체소유제 단위의 토지를 징용하고, 이것을 국유토지로 전환시킨다. 즉, 중국에서는 농촌 토지징용시장에서만 토지소유권이 거래객체로서 양도된다.

경제체제개혁과 토지사용제도 개혁의 심화에 따라 시장기제가 이미 농촌집체토지 징용과정에 진입하여, 징용가격 결정을 둘러싼 협상 및 흥정 분위기가 나날이 격렬해지고, 이것이 토지수급관계에 반영되기 시작하여, 국가(혹은 토지징용 신청자)와 농촌 집체조직 간의 관계에도 매우 큰 변화가 발생하였다. 즉, 토지징용과정은 이미 단순한 행정과정으로부터 시장거래과정으로 전환되었다.

도시국유토지사용권시장에서 토지사용권의 공급량의 많고 적음은 대체로 농촌 집체 토지 징용시장의 운행상황에 달려 있다. 국가토지관리국²⁾ 정책법규사(國家土地管理局 政策法規司)의 조사와 상술한 성(省)의 상황에 근거하여 귀납해 보면, 중국의 농촌 집

2) 국가토지관리국은 1998년 3월에 국토자원부가 신설되면서, 원래의 지질광산국, 국가해양국, 국가측량국과 함께 국토자원부에 편입되었다.

체비농업용지의 자발적 시장진입은 주로 다음과 같은 6가지 형식이 있다.³⁾

- ① 토지사용권의 매매: 토지사용권 매매의 주체는 집체조직을 언급하기도 하고 개별 농민 및 기타 토지사용자를 가리키며 두 가지 상황이 존재한다. 그중 하나는 토지사용권만을 단독으로 매매하는 경우이다. 예를 들면, 장쑤성(江蘇省) 우시(無錫)현 양젠(羊尖)진 리차오(里橋)촌은 71무의 경지를 이웃마을 랑샤(廊下)촌의 개발회사에 판매하고 매 무당 5,000위안을 받았다. 또 다른 상황은 주택과 함께 토지사용권을 판매하는 경우이다. 산둥성 지난(濟南)시 텐차오(天橋)구 베이위엔(北園)진은 수년간에 주택과 함께 22종(宗), 총면적 1.8만여㎡의 토지사용권을 판매하였다.
- ② 토지사용권의 직접 양도: 경제가 발달된 연해지구에서 많이 볼 수 있는 유형이다. 농촌집체조직이 도시토지의 사용권 양도 방식을 준용하여, 토지소유자의 신분으로 농촌집체토지의 사용권을 토지사용자에게 일정 기간 동안 양도하고 상응하는 양도금을 거두었다. 광둥성 퍼산(佛山)시 국토국의 조사에 의하면 도시 농지가 자발적으로 시장에 진입한 사례 중 직접 양도방식을 채택한 것은 전체 사례 중 약 10%를 차지한다. 토지양도연한은 일반적으로 50년이고 일시불로 매 무당 15-45만 위안의 양도금을 거둔 것 외에, 또 해마다 토지사용자 생산총액의 10%를, 혹은 매년 매 무당 고정적으로 10,000위안을 관리비 명목으로 징수하였다.
- ③ 토지사용권 임대: 비교적 보편적인 형식이며 일반적으로 도농(都農) 결합지역에서 나타났다. 광둥성 퍼산시 국토국 조사에 의하면 토지임대형식은 그 시의 시장에 진입한 집체비농업용지 중 약 89%를 차지한다. 그밖에 장쑤성 난통(南通)시 조사통계에 의하면, 이 시의 집체비농업용지 거래 중 임대형식이 역시 80% 이상 차지한다. 토지사용권 임대도 매매의 경우와 마찬가지로, 토지사용권만을 임대하는 경우와 토지사용권과 건축물을 함께 포함시켜 임대하는 두가지 형식이 존재한다. 전자의 예는, 후난성 리우양(瀏陽)시에서 1988년부터 모두 490개의 향진기업이 직접 집체토지 250무를 농가에 임대하였고 임대기간은 2~5년으로 한 바 있다. 후자의 예는 광둥성 광저우시에서 1992년 시 근교의 7,900여 가구의 농민이 총면적이 40,000㎡에 이르는 기존주택과 신축주택을 시구(市區)지역의

3) 楊重光吳次芳 1996, 201~207

무주택 가구 혹은 외지인에게 연간 임대료 750만 위안에 임대하였다. 장쑤성 난통시 창촨(常川)구 런강(任港)향 도시·농촌 결합지역의 어느 촌에서는 341가구 중 179가구의 주택을 임대하였으며, 그 중 38가구의 주택은 공·상업용으로 임대하였다.

- ④ 토지를 주식화하여 기업을 설립: 이 같은 형식의 거래는 경제발달지구에서 많이 발생하며, 거래면적과 거래금액이 크다는 특징이 있다. 또한 외국(홍콩 대만 포함)상인과 합자로 설립하는 경우가 많다. 광둥성 마오밍(茂名)시 난궈(南巨)구 신회이(新會)진의 모 관리구는 1990년 홍콩상인과 청광우의유한공사(成廣雨衣有限公司)를 공동 설립하고 총 600만 위안 홍콩달러를 투자하고, 관리구는 10무의 토지(환산가격 68만 위안)를 주식화 하여, 자본금의 40%를 차지하였으며, 합작기간은 10년이다.
- ⑤ 합작으로 주택건설: 이 같은 형식은 토지사용권 재양도의 성격을 가진다. 주택건설 목적은 주로 자가 거주용과 자가거주와 영리를 결합한 용도로 구분된다. 일반적으로 농가가 도시주민이나 집체단위와 합작하며, 농가는 토지를 제공하고 상대방은 자금을 제공하여 주택준공 후에 협의에 따라 나누었다. 그러나 점차 자가거주용과 영리목적의 서로 결합하는 합작주택 건설방식이 출현하였다. 도시의 기간직장단위(基幹單位) 혹은 부동산개발회사가 농촌집체조직과 합작하여 유용지(留用地) 혹은 구촌(舊村)을 개조하여 생긴 토지를 이용하여 아파트 혹은 고층주택을 건설하였고, 주택의 일부를 관련 촌민과 단위소속 직공에게 거주하도록 배분한 것을 제외한 나머지는 모두 판매하고 협정한 비율에 따라 소득수입을 나누었다. 이런 유형의 주택의 토지소유권은 여전히 집체에 속하고 농촌집체조직은 거주가구에게 집체비농업건설용지 사용증을 주었다. 그밖에 순수하게 영리를 목적으로 하는 합작주택건설도 있다. 통상적으로 부동산개발기업은 자금을 투입하고, 향촌이 토지를 제공하여 합작으로 상업, 주거용 부동산을 건설한 후 판매하고 쌍방이 사전에 협정한 비율에 따라 소득을 분배하였다.
- ⑥ 토지저당: 현재 농촌의 토지저당은 주로 융자과정중에 신용담보로 사용되는 것으로 단독 토지저당과 주택을 동반한 저당이 있다. 광둥성 난하이(南海)시 조사통계에 의하면 시의 다리진(大瀝鎮) 7개 기업이 발전자금을 획득하기 위해 토지사용권을 동반한 공장을 저당하고 광저우시 국제신탁투자회사에서 대출 받았다. 산둥성 창산(蒼山)현 농업은행은 1993년 19종(宗)의 집체비농업용지의 사용권 저

당대출을 국유토지의 시장가격에 따라 기한은 2~3년으로 처리하였다.

중국의 경제체제개혁 과정에서 토지사용권시장의 형성은 경제활동의 증가에 따라 급속하게 증가하는 토지에 대한 수요를 지가와 지대에 의하여 조절할 수 있는 시장경제(市場機制)의 도입을 의미한다. 따라서 토지사용권시장이 형성 발전하면서, 개혁개방 이전의 토지관리상의 핵심문제였던 토지자원의 낭비와 국유토지지대의 유실문제를 해결하는 데 긍정적인 역할을 하고 있다고 평가받고 있다.

(3) 주택개혁과 부동산시장의 형성과정

부동산시장에서의 거래객체인 토지와 건물은 생산 및 유통과정이 일반적인 상품과는 다른 특성을 보인다. 토지의 생산과정은 토지개발이라 부르며, 주택을 포함한 건축물의 생산과정은 건축시공이라 부른다. ‘부동산 개발’이라 함은 토지개발과 건축시공 행위를 포괄하지만, 개발 및 시공 후의 부가가치로 인한 가격변동이 토지개발보다는 건축시공 행위과정에서 보다 큰 폭으로 발생한다. 중국에서 건축물의 매매 및 임대시장은 주택소유제 및 분배제도 개혁과 함께 형성, 발전되어 왔다.

1995년부터 시행되고 있는 「도시부동산관리법(城市房地產管理法)」에서는 부동산시장의 주요 요소인 부동산개발과 부동산거래에 관하여 다음과 같이 정의하고 있다. “부동산개발이라 함은 이 법에 의거하여 국유토지사용권을 취득한 토지위에 기초시설과 건물을 건설하는 행위를 말한다.” 또 “부동산거래에는 부동산양도, 부동산 저당 및 건물의 임대가 포함된다.”, “건물이라 함은 토지위에 세워진 가옥 등 건물과 구축물을 말한다.”

한편, 중국의 주택제도 개혁과정은 크게 세 단계로 구분해 볼 수 있다. 첫 단계는 1979~1989년 기간으로 부동산산업의 초보적 발전시기이다. 이 기간동안 주택의 상품화와 부동산시장, 그리고 부동산산업이 초보적인 발전단계에 진입하였다. 전국적으로 도시와 향진의 주택제도 개혁방안을 모색하기 시작하였고, 산둥성의 옌타이(烟台), 안웨이성의 평푸(蚌埠), 허베이성의 탕산(唐山)을 실험도시로 선정하여 공유주택의 판매를 시작하였다. 1988년에는 제1차 전국 주택개혁회의가 개최되었고 국무원의 주택제도 개혁 영도소조가 전국에 ‘전국 도시의 분기별, 비준별 주택제도 개혁 추진방안’(关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革方案)을 공포하여, 도시주택제도의 개혁이 실질적인 실천단계에 진입하게 되었고, 부동산산업 발전을 위한 강력한 기초와 동력을 제공하였다.

둘째 단계는 1990~1997년까지의 부동산산업의 팽창과 치리정돈(治理整頓) 시기이다. 1990년대부터 부동산산업이 급속하게 발전하였으며, 주택개혁의 속도도 매우 빠르게 진행되었다. 1990년에 전면적으로 주택공적금(住宅公積金) 제도를 추진하였고, 1991년 상반기에는 국무원 주택제도개혁 영도소조가 주택제도 개혁의 큰 방향을 확정하는 ‘주택제도 개혁 심화에 관한 결정(关于深化住房制度改革的決定)’을 발표하였다.

한편, 부동산개발기업의 과도한 팽창은 일부 지역에 심각한 부동산 투기와 가격거품 현상 등을 야기하였다. 이에 따라, 1993년 6월, 중국 국무원은 거시조절정책을 발표하여 은행의 건축재정과 금융질서 정돈을 실행하였고, 부동산개발에 투자된 대량의 자금을 회수하였다. 또한 행정과 사법부문에서 위법행위를 대대적으로 단속, 처벌하여 과열열기를 진정시켰다. 그 결과 1994년부터는 부동산산업이 새로운 질서를 찾게 되었고 규범화된 발전체도에 진입하였다.

셋째 단계는 1998~2003년 상반기까지의 기간으로 부동산산업의 변영과 팽창시기이다. 1998년 초에 중공 중앙과 국무원은 전국적으로 실물주택 분배제도를 정지하고 점진적으로 주택보조를 화폐화(貨幣化)하기로 결정하였다. 이와 함께 주택분배제도 개혁이 실시됨에 따라 주택시장체계, 주택공급체계, 주택금융체계 등 새로운 주택정책체제가 수립되었다. 그중 중요한 내용은 다음과 같다.

- ① 재고 도시공공주택의 80%이상을 직공에게 판매하여, 장기적으로 묶여있던 주택 자금을 회수하였으며, 주택재산권을 명확히 하였다.
- ② 주택의 실물분배를 폐지하고, 임대료 인상과 주택보조의 화폐화를 추진하였다. 2002년에 이르러서는 개인의 상품주택 구매비율이 94.3%에 달하였다.
- ③ 경제적용주택(經濟適用房)을 중점으로 하는 주택공급체계를 수립하였다. 각 지역은 토지분할과 행정사업비용 지급방식을 통하여 개발원가를 낮추는 동시에 판매가격과 개발이윤을 제한하는 방식으로 경제적용주택 건설을 가속화하였다.
- ④ 부동산평가, 중개인의 자격제도 개선, 기술규범과 관리방법 제정 등 중개서비스와 행정관리행위를 규범화하였다.
- ⑤ 주민의 주택구매 및 판매와 관련된 계약세, 영업세, 개인소득세, 토지부가세 등에 대하여 면제, 감면 등의 정책을 실시하였다. 또한, 개인주택 대출업무를 발전시켜 부동산대출구조를 조정하였다.
- ⑥ 주택공적금제도를 주요 내용으로 하는 정책성 주택금융체계를 초보적으로 확립하였다. 2002년 11월 말에는 전국의 6,700만명의 직공이 주택공적금 통장을 가지

게 되었고, 적립금액이 4,011억 위안에 달하였다. 이중 개인주택구매에 대한 대출이 1,519억 위안으로 240만호 가정의 주택문제를 해결하였다.

- ⑦ 입주 후 주택관리체계로서 물업관리체계를 구축하고, 사회화, 전문화, 시장화하였다. 전국적으로 물업관리기업의 총수가 2만여 개를 넘어섰고, 종사인원 또한 200만명을 초과하였다. 물업관리의 범위는 주택지구에서 공업지역, 학교, 의원, 상가, 사무실 등으로 확대되었고, 도시의 부동산관리체계와 기관, 기업단위 및 군대 등의 서비스체계를 개혁하였다.

개혁개방 이후, 중국에서 공급되고 있는 주택을 복리성과 상품성, 그리고 그에 따른 건설 및 공급방식에 따라 유형을 구분해 보면, 안거주택(安居房), 경제적용주택(經濟適用房), 개인투자주택(個人集資房), 그리고 상품주택(商品房)으로 구분할 수 있다.

안거주택은 중앙정부가 추진하는 ‘安居工程’ 방침 실시에 따라 국가와 지방정부가 재정을 투자하여 중저소득 가정을 위해 건설,공급하는 비영리성 주택이다. 1995년부터 실시하기 시작한 ‘國家安居工程實施方案’에 따라 안거주택의 건설용지는 市인민정부가 행정배분 방식으로 공급하며, 도시기반시설(市政基礎設施) 건설 연관비용은 시정부가 부담한다.

경제적용주택은 1994년 중국 건설부, 재정부, 국무원 주택개혁영도팀(房改領導小組)이 공포한 ‘도시경제적용주택 건설관리방침(城鎮經濟適用住房建設管理辦法)’에 따라 정부가 자금 혹은 정책성 대출을 제공하고, 토지는 행정배분방식으로 공급하는 것을 원칙으로 하며, 주택 설계와 기능은 주민의 기본생활수요를 충족하도록 한다는 원칙하에 건설, 공급하는 주택이다. 주택의 공급가격은 건설 및 공급을 주관하는 행정기관과 물가부문이 건설원가에 근거하여 정한다. 경제적용주택은 복리성이 강한 주택이긴 하나 공급가격을 안거주택보다 높게 책정할 수 있다.

개인투자주택은 직장단위별로 개인들이 주택건설 자금을 모아 건설하는 주택을 가리키며 다시 두가지 유형으로 구분된다. ①직장단위와 개인이 주택건설자금을 분담하여 함께 투자하는 방식(聯建公助)이다. 주택건설 완공후 참여한 각 투자자는 각자 투자한 지분에 비례하여 주택재산권의 지분을 획득한다. ②직장단위의 자금지원 없이 개인들이 주택건설자금 전액을 투자하는 방식(個人聯建)이다. 직장단위는 토지의 무상 제공, 기반시설 건설, 그리고 건자재 구매 등의 방식으로 지원해 준다.

상품주택은 부동산개발공사(房地產開發公司)가 개발, 건설하여 시장가격으로 분양 또는 임대하는 주택이다. 상품주택 건설용지의 토지사용권은 유상양도(有償出讓)방식

에 의하여 획득하며, 개발 및 건설에 소요되는 자금 일체를 개발기업이 (은행융자 등을 통해) 스스로 조달하여야 하며, 완공 후에는 시장상황에 의하여 가격이 결정된다.

경제적용주택과 상품주택은 주택가격, 판매대상, 소유권, 법률법규체계 등의 4가지 부문에서 차이가 있다.

첫째, 경제적용주택은 국가가 건설하는 반(半) 복지성 주택이므로 국가가 그 건설원가에 대해 일정한 규정을 두고 규제하고 있다. 국가는 건설원가에 있어 일부분의 비용을 감면해 주고, 건축부지면적을 정부가 통일적으로 구획하며, 부동산개발기업이 과도한 이윤을 남기지 못하도록 규제한다. 따라서 경제적용주택의 가격은 동일면적과 동급의 상품주택에 비하면 훨씬 저렴하다.

둘째, 경제적용주택의 판매대상은 주로 중, 저소득 가정이며, 공급량도 제한되어 있다. 하지만 상품주택은 판매대상이 광범위하고 능력이 있는 모든 시민이 구입할 수 있으며, 시장수요에 근거하여 다양한 형태의 주택을 건설·공급할 수 있다.

셋째, 소유권에 대한 차이는 다시, ①채판매에 대한 제한: 경제적용주택이 점하고 있는 토지는 국가가 구획한 토지이므로 구매자가 만일 그 토지사용권을 양도하고자 할 때에는 양도가격이 원래 구입한 가격보다 높을 경우, 그 차이분에 대해서 국가에 토지수익금 또는 토지양도금 부분에 해당하는 금액을 납부한 후에 양도할 수 있다. 하지만 상품주택의 양도과정은 이러한 것을 포함하지 않는다. ②부동산 임대에 대한 제한: 경제적용주택은 양도 성격의 토지사용권을 향유할 수 없으므로 임대수익을 목적으로 임대할 수 없다. 단, 국가의 유관 규정에 따라 세금을 납부하고, 토지에 대한 수익금에 대한 이익을 국가에 납부하면 임대할 수도 있다. 하지만 상품주택은 국가가 규정한 세금만 내면 누구든지 임대수익을 목적으로 임대할 수 있다. ③부동산 담보설정에 대한 제한: 경제적용주택은 국가가 구획한 토지위에 건축된 주택이므로 담보등기수속을 진행할 수 없다. ④상속문제: 현재까지 경제적용주택의 상속문제에 대해서는 관련법률이 제정되어 있지 않다. 하지만 상품주택은 상속에 대해 어떠한 문제도 없다.

마지막으로 법률법규체계의 차이점이다. 상품주택시장은 10여년 간 지속적으로 발전해 왔으므로 현재 일련의 완비된 법률보장 및 감독체계를 갖추고 있다. 하지만 경제적용주택은 정책적으로 실시하였고 판매가 시작된 지 5년여의 시간밖에 흐르지 않아 유관 법률보장체계와 감독체계가 아직 완비되지 못한 상태이다.

중국에서 주택제도개혁의 핵심은 도시주택 투자방식의 개혁이라고 할 수 있다. 즉, 사회 각 부문의 자본으로 주택을 건설하여 도시주민의 주택문제를 해결한다는 방침

하에, 기업이 자기자본의 일부를 주택건설에 사용하는 것을 허가하고, 개인이 자신이 거주할 주택건설에 직접 투자하는 것을 장려하였다. 이에 따라 주택투자과 투자주체에 구조적인 변화가 발생하고 투자의 확대와 투자주체의 다원화가 진행되면서 주택건설 양이 대폭 증가하였다.

2. 중국 부동산시장의 주요 동향

(1) 도시 토지시장의 동향⁴⁾

2003년 현재, 중국 전국 도시토지의 지가수준은 전반적으로 동고서저(東高西低), 남고북저(南高北低)의 특징을 나타냈다. 35개 도시의 기준지가 수준에 대한 통계분석에 의하면, 각 도시의 상업용지, 주택용지, 공업용지의 평방미터당 평균지가는 각각 1,948, 1,343, 450위안이며, 1급(級) 토지와 최하급 토지와의 지가 차이는 각각 10.6, 7.0, 3.3에 달하는 것으로 나타났다. 각 도시의 기준지가에 대한 조사결과에는 중국 도시지가의 분포 및 변화에 대한 특징 및 추세가 반영되어 있다. 먼저, 중국의 도시지가 수준은 총 4개 권역으로 나눌 수 있으며, 지가가 높은 순으로 보면 다음과 같다.

- ① 광둥성, 베이징시, 충칭시(重慶市), 저장성(浙江省), 장쑤성(江蘇省), 푸젠성(福建省), 산둥성의 교동반도(膠東半島), 랴오닝성(遼寧省)의 요동반도
- ② 쓰촨성(四川省), 안휘성(安徽省), 장시성(江西省), 후베이성(湖北省), 후난성(湖南省), 하이난성(海南省), 산둥성, 랴오닝성, 지린성(吉林省), 헤이룽장성(黑龍江省), 톈진시(天津市)
- ③ 광시장족자치구(廣西將族自治區), 윈난성(雲南省), 구이저우성(貴州省), 허베이성(河北省), 허난성(河南省)
- ④ 시장자치구(西藏自治區), 산시성(陝西省), 산시성(山西省), 네이멍구자치구(內蒙古自治區), 닝샤회족자치구(寧夏回族自治區), 간수성(甘肅省), 칭하이성(青海省), 신장위그르자치구(新疆維吾爾自治區)

상술한 바와 같이 동고서저 및 남고북저의 특징이 두드러진다. 그러나 동일한 권역

4) 중국 국토자원부가 상하이, 선전(深圳)을 제외한 중국 전국 35개 도시를 대상으로 실시한 조사결과임(출처: 青島新門網, 2003. 7. 8.)

내에서는 물론, 동일한 등급을 가진 도시 간에도 도시유형, 지리 및 경제수준에 따라 평균지가 수준은 다르다. 또한, 대체로 하류, 철도 및 고속도로로부터 가까울수록 지가가 높았으며, 멀어질수록 지가는 낮아졌다.

- ① 연해도시 : 주로 주하이(珠海), 선전(深圳), 시아먼(廈門), 윈저우(溫州), 닝보(寧波), 칭다오(靑島), 다롄(大連) 등의 도시로 이들 도시간의 지가차이는 크지 않았으나, 남고북저의 특징은 나타났다. 이지역 도시 부동산시장의 특징은 급속한 경제발전의 영향으로 지가가 상대적으로 높다는 점이다.
- ② 장강 연안도시 : 장강 연안도시는 주로 난징(南京), 허페이(合肥), 우한(武漢), 창샤(長沙), 충칭(重慶), 청두(成都) 등의 도시로 이들 도시들도 그 위치에 따라 동부지역이 서부지역보다 지가가 높게 나타났다.
- ③ 베이징-광저우, 베이징-하얼빈 철도 주변지역 : 주로 광저우(廣州), 창샤(長沙), 우한(武漢), 정저우(鄭州), 스지아좡(石家莊), 베이징(北京), 선양(沈陽), 창춘(長春), 하얼빈 등의 도시가 이에 속한다. 베이징-광저우, 베이징-하얼빈 철도는 중국남북을 관통하는 간선철도이다. 여기서도 역시 중국 도시의 지가분포의 특징인 남고북저 현상이 나타났다.
- ④ 시안(西安)-우루무치(烏魯木齊)의 서북선(西北線) 철도 주변지역 : 주로 시안(西安), 란저우(蘭州), 시닝(西寧), 우루무치 등의 도시가 이에 속한다. 시안-우루무치의 서북선 지가수준 역시 동고서저의 특징을 나타낼 뿐만 아니라 지가 차이가 특히 큰 것으로 나타났다. 시안시는 시안-우루무치의 서북선 가운데 지가수준이 가장 높았으며, 시닝시의 지가가 가장 낮았다.

(2) 상품주택의 판매동향⁵⁾

중국 국가통계국이 발표한 2004년 1~5월 기간중 전국 상품주택의 판매동향은 다음과 같다. 전국 상품주택의 판매면적은 8천3백10만㎡로 전년동기대비 30.9% 증가했다. 상품주택의 평균 판매가는 1㎡당 2천7백8위안으로 동기대비 10.7% 상승했다.

5) 經濟日報, 2004.6.18

평균 판매가가 가장 높은 지역으로는 상하이(5천3백41위안), 베이징(5천백56위안), 광둥(3천8백77위안)등의 순이다. 부동산개발기업의 자금 유동량 누계치는 6천1백73억 위안으로 39.3% 증가했다. 그 증가폭은 전년동기대비 3.2%포인트 하락하였다. 그중 중국 내 대출액은 1천4백8억위안으로 17.6% 증가했지만 전년동기대비 33.7%포인트 하락했다.

기업의 자체모금액은 1천9백19억위안으로 42.35% 증가, 전년동기대비 6.7%포인트 증가했다. 담보와 예금액은 2천3백64억위안으로 54.7% 증가, 그 증가폭이 전년동기대비 11.7%포인트 증가하였다.

전국의 부동산개발 투자액은 3천7백3억위안으로 32% 증가했으며, 증가폭은 전년동기대비 0.9%포인트 하락했다. 그중 상품주택 투자는 2천5백21억위안으로 32.2% 증가했다. 오피스빌딩에 대한 투자액은 1백92억위안을 42.9% 증가했으며 상업용 건물에 대한투자액은 4백58억위안으로 38.7% 상승했다.

전국의 토지개발면적은 6천4백80만㎡으로 전년동기대비 19.8% 증가했으나, 그 증가폭은 전년동기대비 22.1%포인트 하락했다. 2004년 연간 토지구매면적은 1억2천3백80만㎡에 달해 9.8% 증가했으나 증가폭은 지난해 동기대비 46.9%포인트 줄어들 것으로 집계됐다. 2004년 5월 한달 간 전국에서 토지를 구매한 면적은 2천8백88만㎡로 전년동기대비 19.5% 줄어들었다. 그중 동부지역은 29.5%, 서부지역은 28% 각각 줄어들었다.

전국의 부동산 건설면적은 7천84만㎡로 동기대비 21.4% 증가했으나 증가폭은 20% 하락했다. 사용용도와 관련해 주택건설면적은 5천7백22만㎡로 전년동기대비 18.2% 증가했다. 오피스빌딩은 57.8%, 상업용 건물은 35.7%로 주택보다 뚜렷이 높았다.

2004년 5월말까지 전국의 상품주택 공실 면적은 9,706만㎡로 동기대비 2.4% 증가했다. 증가폭은 6.8%포인트 하락한 것으로 나타났다. 그중 공실 기한이 1년 이상인 상품주택면적은 5,610㎡으로 동기대비 30.7% 증가했다. 지역별로 보면 동부지역의 상품주택 공실면적은 6,012만㎡로 동기대비 3.2% 하락했다. 중, 서부지역의 공실면적은 모두 10% 이상의 비교적 빠른 속도로 증가하고 있다.

(3) 부동산시장의 주요 동향

중국 국가발전개혁위원회와 국가통계국이 2003년 3분기 기간, 35개 도시의 부동산시장을 대상으로 조사한 결과⁶⁾에 따르면, 전국의 부동산가격은 지속적인 상승세를 유지

하였다. 전년 동기 대비 상승률이, 주택매출가격 4.1%, 토지거래가격 8.8%, 주택임대가격 1.8%이다.

부동산개발투자 및 매출은 증가세를 유지했으며 주택매출가격 역시 지속적으로 상승하였다. 지역별로는, 동부지역 중 상하이시의 매출가격이 21.5% 상승했으며, 직전 분기에 비해 3.4% 상승하였다. 저장성(浙江省) Ningbo(寧波)는 전년동기 대비 16.1% 상승, 산둥성 칭다오(青島)는 15.9% 상승, 장수성(江蘇省) Nanjing(南京)은 8.9% 상승하였다. 반면에 서부지역 즉, 윈난성 Kunming(昆明)과 신장자치구 Urumqi(烏魯木齊) 등의 주택매출가격은 지속적인 하락세를 나타냈으며 하락폭이 직전 분기보다 더욱 벌어졌다.

주택가격은 전년 동기대비 5.9% 상승하였는데, 그중 경제적용주택(經濟適用房: 택지를 정부가 무상 또는 염가로 공급하는 서민용 주택)은 1.2%, 일반주택은 6.6%, 고급주택은 2.9% 상승하였다. 비주거용건물의 매출가격은 3.4% 상승했으며, 그 중, 사무용건물과 상업용건물의 매출가격은 전년 동기 대비 각각 3.7%, 3.1% 상승하였으며, 기타 건물의 매출가격은 6.8% 상승하였다. 한편, 공유주택(公房)의 매출가격은 전년 동기 대비 0.8% 상승하였다.

토지거래가격은 전년동기 대비 8.8% 상승했으며, 용도별로 상승률을 보면, 주택용지 13.1%, 상업관광오락용지 7.1%, 공업용지 1.0%, 기타용지 3.5%이다. 35개 대중(大中) 도시 가운데, 토지거래가격 상승폭이 전년 동기 수준을 유지한 도시는 저장성(浙江省) Hangzhou(杭州) 42.0%, 산시성(山西省) Taiyuan(太原) 30.8%, Liaoning(遼寧省) Shenyang(沈陽) 14.0%이다.

주택임대료는 전년동기 대비 1.8% 상승하였다. 일부 지역의 경우에는, 공유주택(公房) 임대료의 상향조정 및 도시건설 이전 등의 영향으로 인해 전년 동기 대비 9.2% 상승한 곳도 있다. 또한 공유주택과 사유주택(私房)의 임대료 가격은 전년 동기 대비 각각 0.8%, 19.5% 상승하였다. 반면, 사무용건물과 상업용건물의 임대료는 각각 0.9%, 1.4% 하락했으며, 공장건물 및 창고의 임대료는 1.0% 하락하였다. 한편, 2003년 1/4 ~ 3/4분기 전국의 주택매출과 토지거래 및 주택임대가격은 전년 동기 대비 각각 4.6%, 8.1%, 1.8% 상승하였다.

(4) 베이징시의 건강주택 선호 동향⁷⁾

6) 中國網(www.china.org.cn): 2003. 10. 24

7) 北京日報, 2003. 7. 9.

SARS 이후, 베이징시에서는 건강주택에 대한 붐이 일고 있으며 도처에서 건강주택 관련 전시추천평가활동이 활발하게 진행되고 있다.

2003년 6월 17일부터 27일까지, 북경일보(北京日報), 신랑왕(新浪網), 자오디엔왕(焦點網)이 베이징시 주민들의 부동산구매에 대한 조사를 공동으로 실시했으며, 약 6,000명의 주택 소비자들이 조사에 참가했다. 조사에 참가한 연령층은 대부분 25-35세에 속하는 젊은 사람들로 조사참가자의 64%를 점유했으며, 교육수준은 대부분 대졸 이상으로 62%를 차지했다. 한편, 가구당 연소득은 약 3~10만 위안에 속했으며, 조사 참가자 중 88%를 점유했다.

조사 참가자중 65%는 주택의 '건강' 여부를 가장 중시하고 있었으며, 32%는 '매우 중시한다'라고 답했다. 한편, '별로 중요하지 않다'라고 답한 경우는 0.4%에 불과하였다. 건강주택 여부를 판단하는 근거는 무엇인가?"라는 질문에 대한 6가지 선택사항중, 71%는 "자신이 직접 조사한다", 38%는 "관련부문의 인정여부를 따진다", 18%는 "전문가의 추천을 참고한다", 6%는 "매체광고를 살핀다", 4%는 "주택판매자의 설명을 듣는다", 5%는 "건물양도 광고선전을 본다"라고 답했다.

건강주택 구입시 우선적으로 고려하는 요소는, 지역환경과 녹화율이 각각 78%, 75%에 달하였으며, 공기의 질은 60%, 환경보호건축재 59%, 주택모델 및 구조 49%였다. 이밖에 용적률 43%, 부대시설 27%, 수질 21%, 에너지절약이 9%이다.

"주택모델 선정 시 가장 우선시되는 요인은?" 이라는 질문에 대해서는, 통풍과 채광이 전체의 각각 83%, 77%를 점유했으며, 충분한 일조량과 시야 및 경관고려는 각각 65%, 59%를 차지했다. 이밖에, 공간구조는 49%, 사생활보장 23%이다.

주택가격은, m²당 가격이 2,000-4,000위안에 달하는 주택을 구입하고자 원하는 경우는 전체의 48%에 달했으며, 4,000-6,000위안의 주택을 원하는 경우는 42%에 달하여, 2,000-6,000위안이 전체 조사대상자의 90%를 점유하는 것으로 나타났다. 한편, 주택과 시구(市區)와의 거리선정에 대해서는 약 60%가 20km를 초과하지 않아야 한다고 답했으며, 주택의 방위는 북, 서북, 서, 동, 동남, 동북, 남, 서남향 순으로 나타났다.

미래의 이웃의 소양에 대해 "매우 중시한다"가 40%, "비교적 중시한다"가 55%, "관계없다"가 5%였다.

"자신이 현재 거주하고 있는 주택이 건강주택이라고 확신하는가?"라는 질문에 대해, 9%만이 "그렇다"라고 답했으며, "기본적으로 확신한다" 37%, "그저 그렇다" 38%, "확

신할 수 없다" 16%에 달하였다.

3. 중국 부동산시장의 당면문제

(1) 경제적용주택 정책의 쟁점⁸⁾

중국 주택부문에서 경제적용주택(經濟適用房)⁹⁾ 정책이 제대로 시행되고 있는가 하는 문제가 최근의 쟁점이 되고 있다. 수많은 사람들이 정부의 주택보조 혜택이 중저소득자에게 미치지 못하고 있다고 여기고 있다. 최초의 목적은 이러한 주택보조 정책이 서민들을 위한 것이었으나, 실질적으로 혜택을 보는 자는 중저소득 가정이 아니라 부동산 개발상이어서 문제가 불거지게 되었다. 이로 인하여 정부의 감소한 세수가 개발상의 고액 이익으로 전환되어 귀속되었다고 문제를 제기하는 사람도 있다.

또 다른 관점에서, 경제적용주택이 계획 하에 마련된 시장상품이기 때문에, 부동산시장의 이중가격제가 조성되었으며, 이는 통일시장의 형성에 불리할 뿐만 아니라, 중국의 시장화 개혁과도 맞지 않는다는 의견도 있다.

수많은 사람들은 정부가 경제적용주택의 개발상에 대해 제공하는 세금감면의 혜택을 중저소득자 계층에 대한 주택보조로 전환시켜야 한다고 건의했다. 실제로, 중국에서 이미 이러한 방법을 실행하기 시작한 도시도 있다. 즉, 장쑤성(江蘇省) 난통시(南通市)는 2000년부터 경제적용주택의 건설을 중지하고 중저소득자를 대상으로 한 주택보조로 전환했다. 주택보조 기준은 시정부가 경제적용 주택 시 부여했던 세금감면 우대정책을 근거로 각 항목을 서로 결합시킨 후, 부동산 단가 기준에 결부시킨 것이다.

각 가정에서 필요로 하는 경제적용주택면적을 근거로 도출한 2000년 보조 기준은 m² 당 200위안, 일반가정에게 75m²를 보조하는 것이다. 현재에 이르기까지 3,000가구에 달하는 중저소득 가정에게 보조금을 3,500만위안 지원한 것으로 집계되었다.

그러나 주택 구매자에게 보조금 지원을 증가시켜 주어도 부동산시장에서 경제적용주택의 공급량이 증가하지 않는다면, 결국 주택가격이 상승할 수밖에 없다는 문제는 여전히 남아있다.

8) 中國國, 2003. 4. 3.

9) 정부지원으로 택지를 무상 또는 염가로 공급하는 서민용 주택

실제로, 난통(南通)시에서 화폐보조정책을 실시한 이후, 수년 간 난통시의 주택가격은 인상된 것으로 나타났다. 즉 상품주택(商品房)의 평균가격이 m^2 당 1,600위안으로부터 약 2,000위안까지 상승했으며, 재고주택의 평균가격 역시 m^2 당 1,100위안으로부터 1,700위안으로 올랐다. 이로 인하여 경제적용주택으로 과도한 상품주택의 가격조절을 시도한 정부의 정책은 실현될 수 없었다.

이러한 문제에 대하여, 건설부 정책연구센터 자오루싱(趙路興) 처장은, “경제소득이 높고, 주택가격이 낮은 편이며, 공급과 수요가 상호 안정을 이루는 수준이 되어야만이 이러한 정책을 시행할 수가 있는 것이다. 그러나 이는 정부의 거시적인 조절통제능력을 절실하게 필요로 한다. 즉 시장수요 예측, 토지공급규모, 토지공급시기 선택, 보조액 규모 등이 전반적으로 고려되어야 하는 문제인 것이다” 라고 말했다.

이를 실시하는 도시는 경제능력과 시장조절 및 통제능력을 반드시 갖추고 있어야 하지만, 현재 중국의 대다수 지역에서는 이러한 능력을 갖추고 있지 못한 실정이다. 또 중국은 현재 심각한 주택난을 겪고 있으며, 낡고 위험한 주택을 대상으로 한 개조 및 소도시 건설을 위해서는 대량의 주택건설이 필요하다. 따라서 화폐보조는 현단계 중국 상황에서는 적합하지 않다는 의견이 지배적이다.

건설부의 관련 인사에 의하면, 경제적용주택 정책이 1998년 마련된 이래 5년의 실천기간을 거친 뒤 수많은 문제가 존재함을 알게 되었으며, 이는 주로 운용상의 문제인 것으로 나타났다. 주관부서에서 이러한 문제점들을 연구하기 시작함에 따라 현행정책을 보충 및 완비하고 있는 중이다. 그러나 경제적용주택의 기본 방향은 지속적으로 견지할 것이며, ‘경제적용주택 관리방법’을 작성 중에 있다고 한다.

(2) 부동산시장의 과열 문제

중국 부동산시장 과열의 주요 원인중 하나는, 지방정부들이 ‘도시경영’의 구호를 내걸고, 자기 지방의 국유기업들이 정부의 담보보증을 통하여 은행대출자금을 조달하여 부동산개발을 추진하도록 한 것이다. 또한 일부 지방정부는 대규모 토지의 유상양도를 통하여 재정을 보충하고자 토지의 유상양도와 개발을 과도하게 추진하였고, 농민 토지를 징용한 후 보상 문제로 충돌이 일어나는 사례도 빈번하게 발생하였다.

한편, 토지사용권의 양도와 임대 비준과정이 부패의 온상이 되기도 하였다. 부동산 개발업체가 국유기업의 간판과 정부의 지원 하에 주택가격을 상승시킨 결과 저가주택

은 공급이 부족하고, 고가주택은 팔리지 않는 구조적인 불균형문제를 야기시켰다. 일부 지역의 상업은행들은 규정을 위반하면서 대출조건을 완화하여 부동산과열을 조장하기도 하였다. 이에 따라 부동산개발사-건설회사-건자재상으로 연결된 거대한 채무구조의 부담이 은행에 집중되기도 하였다.¹⁰⁾ 이로 인하여 2003년 6월, 중국인민은행은 부동산자금 대출관리 강화를 주요 내용으로 하는 거시조절정책을 확정하였다.

(3) 부동산 관리상의 문제

한편, 부동산 제도개혁과 주택 상품화에 따라서, 중국의 건설업 관리도 새로운 발전양상을 보이고 있다. 2002년 말 현재, 중국 건설업 관리의 범위는 전체 부동산 총량의 38%를 차지하였다. 경제특구 선전에서는 95%를 차지하였다. 건설업체는 총 2만 여개의 기업으로 증가하였으며 종사자들도 230만 명을 초과하였다. 건설회사가 생겨나고 발전을 이루면서 일반 시민들의 거주, 작업환경, 도시관리품질 제고 등에 대한 의식에도 많은 변화가 진전되었다.

이와 동시에 건설회사와 관련한 많은 문제들이 발생하였다. 건설업계 관련 시비가 각종 대중매체를 통해 전해지고 극렬한 방법까지 동원되고 법원의 소송까지 가는 경우도 발생하게 되었다. 부동산 관련 소송과 철거로 인한 소송 건수가 매년 증가하는 추세이고, 전체 소송에서 차지하는 비중도 가장 크다. 앞으로 10~20년 동안, 대규모 주택건설로 인하여 부동산은 더 넓은 발전의 기회와 공간이 생길 것이고 또한 이에 따른 문제들이 생겨날 것이다. 건설회사와 입주민간에 돌출되고 있는 중요한 문제들의 구체적인 사례와 현황을 정리하면 다음과 같다.¹¹⁾

① 고비용, 저품질 서비스, 불투명한 재무관계

1999년부터 2002년 기간동안, 201명의 부동산 구입자가 차오양구(朝陽區)의 오우루 경전만홍원 소구(歐陸經典萬興苑小區)의 주택을 구매하였다. 그 당시 구매자와 건설회

10) 중국인민은행의 통계에 의하면, 2002년 중국 상업은행의 부동산개발의 대출잔액은 6,616억 위안으로 1998년 대비 연평균 25.3% 증가하였으며, 개인주택대출 잔액은 연평균 100% 이상 증가하였다. 2003년 4월말까지 부동산 대출잔액은 18,357억 위안으로 상업은행의 전체 대출액의 17.6%를 차지하였고, 그 중 개인주택담보 대출액은 9,246억 위안으로 상업은행 총 대출의 8.9%를 차지하였다. 또한, 2003년 전국의 건축시공 착공면적은 7억㎡의 소요자금 중 70%가 은행대출금으로 충당되었으며, 1995년 이래 중국의 GDP의 증가속도는 신용대출규모의 증가속도 보다 낮게 나타나고 있다.

11) '北京青年報', 2004. 1. 30.

사 측은 부동산 수수료에 대해 구체적인 액수와 기준을 정해 놓지 않았다. 입주 후 건설회사 측은 m²당 3.15위안의 부동산 관리비를 요청하였다. 주택구매자들은 지나치게 높은 수수료와 채무상의 수입 지출이 불투명하고 수수료 기준과 서비스 품질이 상응하지 않는다면 법원에 이 건설회사를 고소하였다.

베이징시의 부동산관리비용 규정에는 3가지가 있다. 첫째는 일반 주택지구로 베이징시 규정에 의거하여 비용을 받는다. 허가 신청 시, 고급 아파트 또는 외국인 아파트로 신청하지 않은 모든 주택지구는 보통 주택소구(住宅小區)에 속한다. 둘째는, 경제적용주택(經濟適用房: 중소득 주민을 위해 정부 지원하에 지은 주택)으로서 정부가 규정한 비용에 따라 관리비가 부과된다. 셋째는 고급 부동산으로 소유주와 부동산관리회사의 쌍방 합의에 의한다. 베이징시 물가국(物價局)은 오우루경전만흥원 소구(歐陸經典萬興苑小區)는 일반 보통 주택에 속하므로 그 규정에 따라 부과해야 하며, 집행 일자는 2003년 6월 25일이라고 전했다.

만약 시(市)급의 우수관리 거주지역으로 분류되면 2년 동안의 관리비는 규정보다 10~25% 높은 비용을 내야 한다. 2000년 11월 피고가 관리하던 오우루경전만흥원 소구(歐陸經典萬興苑小區)는 시급의 우수관리 거주지역으로 분류되었다. 법원은 피고가 일부 항목에서 고의로 관리비를 인상하였으며, 또한 본 소구의 남원(南苑)만이 시급 우수관리 거주지역으로 분류되었으므로, 남원(南苑)을 제외한 지역의 부동산 관리비는 기준에서 25%이상 인상이 불가하다고 결정하였다. 따라서 베이징 중하이 부동산 관리유한공사측은 기준보다 높게 받은 부동산비용 260위안~5,000위안을 각각 부동산 소유자에게 반환해야 한다고 결정하였다.

현재 중국의 부동산관리시장은 아직 성숙하지 못한 상태로서 부동산관리는 하나의 상품으로 여겨지고 있다. 그러므로 가격통일과 반환제도의 원칙에 따라 필요시에는 정부의 제제와 규범 안에서 부동산 소유주와 부동산 관리회사 간의 내용과 기준에 대한 협상을 조절해 주어야 할 것이다.

「북경시 부동산관리조례」 제41조에는 “부동산관리비용은 합리적이어야 하고 공개적이며 비용과 서비스 수준이 부합해야 한다”, “각 부동산의 성질과 특징에 따라 부동산 소유주와 부동산 관리기업은 국무원 가격 책정부서의 지휘 하에 국무원이 행정주관 부서가 제정한 부동산서비스 비용 기준에 따라 시행하여야 한다.”고 규정하였다.

정부의 부동산관리비용 기준에서 직무와 비용 기준의 근거 문제에 관해서 살펴보자. 현재 일부 도시는 부동산 관리에 대해 등급별 서비스와 비용기준을 책정하고 있다. 서

비스비용은 서비스 수준에 따라 책정하고 부동산 등급에 따라 기준을 정하며, 부동산 소유자는 주택 등급과 부동산 관리회사가 제공하는 서비스 기준을 한눈에 알 수 있고, 앞으로 지불해야 하는 비용과 제공 받을 수 있는 서비스를 파악할 수 있다. 이렇게 한다면 주택 소유자는 부동산관리 서비스의 품질과 비용에 대해 관리가 가능하고 부동산 관리업자들도 제공한 서비스에 따라 적절한 대가를 받을 수 있다.

부동산 소유자가 제공된 서비스 중 건물유지보수, 서비스 품질, 비용 등에 이의를 제기하는 문제에 대해서 상하이시는 부동산회사를 위해 관련규정을 제정해 놓았다. 부동산서비스는 휴무일 없이 신고 접수를 받고, 공개적으로 처리하여야 하고, 시간제한을 규정해 놓았다. 즉, 부동산 유지보수 공개서비스 전화를 개설하여 24시간 주민들의 신고를 받고 있고, 시급한 요청에는 2시간 내에 현장에 도착하여 24시간 내에 수리를 끝내는 서비스를 제공하고, 즉시 처리가 불가능한 항목은 전문수리로 분류하도록 하고 있다. 부동산서비스는 일주일 7일 동안 신고 접수를 하고 공개적으로 일을 처리하며 시간제한을 규정해 놓았다. 부동산 서비스 비용은 엄격한 물가부문 심의부서의 승인 또는 부동산 관리 서비스 계약에 포함된 내역, 비용기준에 의거하여 비용을 책정하여야 한다.

②소구 기준의 잦은 변동, 기준 위반

기준에 계획되어 있던 소구(小區)내 환경이 적합하다고 판단하여, 부동산 구입을 결정하였으나, 입주후에 기존 계획 중의 부대시설(화원, 유치원 등)의 부지가 타인에게 매매되어 오피스 건물이 들어서게 되자, 이 소비자는 건설회사와 부동산 관리회사를 법원에 고소하였다. 이러한 문제는 가장 보편적으로 발생하는 문제중 하나이다. 「북경시 부동산관리조례」 제5장 "부동산의 유지관리와 사용"에 다음과 같이 규정되어 있다.

부동산 관리구역 내에서는 당초 계획한 공공건물과 공공시설을 건설하여야 하고 기타 용도로 변경이 불가능하다. 건축주의 필요에 의해서 공공건축 또는 공공시설의 용도변경을 원할 시에는 합법적인 절차와 수속을 거쳐야 하며 동시에 부동산관리회사에 통보하여야 한다. 부동산관리회사는 공공건물 또는 공공시설 용도의 변경을 확실히 확인하고, 부동산 구매자들과의 회의에서 동의를 얻은 후, 합법적인 절차를 거쳐야 한다. 건축주, 부동산관리회사는 임의적으로 해당구역내의 도로, 공공시설 부지를 점유, 개발하여 부동산 소유주의 권리를 침해할 수 없다.

③공공 수익금의 수혜자 문제

주택을 구입하여 내부장식을 끝내고 입주한지 한달이 채 안된 때부터 새로 설치한 옥외 광고용 네온사인 때문에, 저녁에도 밝은 불빛 때문에 생활에 영향을 입게된 주민이 이의를 제기하면서, 공공수익금 수혜자 문제로 건설회사와 마찰을 빚었다. 이 주민은 즉각적인 네온사인 철거와 광고비로 벌어들인 수익금을 건물관리비로 양도하여 부동산관리비용을 새로 책정해야 한다고 주장하였다.

「북경시 부동산관리조례」의 제5장의 "부동산의 유지 및 사용"의 규정에 의하면, "부동산의 공공 건물, 공용설비 등을 이용할 때에는 부동산 소유자, 회의, 부동산 관리 회사의 동의 후, 적절한 절차를 거쳐야 가능하다"고 규정되어 있다. 이로 인하여 부동산 소유자가 얻는 이익금은 유지, 보수를 위한 자금 용도로 하거나 주민회의의 결정에 따라야 한다. 소구(小區) 건물의 옥상, 외부 등을 이용하여 이익금이 생기면 이는 건물소유주에게 속해야 한다는 취지이다.

과거 많은 주택 소유자 또는 건설회사들은 이러한 규정을 어겼지만 관련기관에서 처벌할 근거가 없었다. 그러나 「부동산관리조례」가 제정되면서, 건설회사, 부동산 관리회사, 주민위원회 및 각각의 주민들이 부동산관리에서 지켜야 할 법률적인 책임과 처벌기준이 명확해졌다. 「부동산관리조례」는 "건설회사는 주택 구매자 소유의 부동산 공공건물, 공공시설의 소유권 또는 사용권한이 없다. 현(縣)급 이상의 지방정부 부동산행정관리기관은 5만위안 이상 20만위안 이하의 벌금을 부과할 수 있다. 주택소유자(주민)에게 직접적인 손실을 입혔을 경우, 법의 규정에 따라 배상의 책임이 있다"고 규정하고 있다.

④부동산 소유자(주민)의 부동산관리비 연체 문제

베이징의 소구(小區)에서 건설회사 측이 약속한 시설이 현실화되지 않자, 주민과 건설회사, 부동산관리회사 간의 모순이 드러났다. 주민은 건설회사의 약속 불이행에 대한 불만 표시로 무려 5년 동안이나 부동산관리비를 내지 않았다. 부동산관리회사는 수차례 납부를 요구하였지만 대부분의 주민들이 납부를 거부하였다. 수년간 부동산관리회사는 건설회사의 적은 보조금만으로 회사를 경영해 왔다.

또 다른 예로는 일찍이 개발된 별장식 주택의 소유자(주민)들 중 수준이 낮은 주민들은 특별한 이유도 없이 관리비를 납부하지 않았다. 수년간 관리회사는 기본적인 보

안과 청소 정도 밖에 할 수 밖에 없었고, 건물의 유지보수가 안 되어 부동산 가격이 폭락했다. 결국 가장 많은 피해를 본 사람은 바로 주민들이었다.

부동산 관리비용은 부동산 관리업체의 발전과 기업의 생존과 밀접한 관계가 있다고 할 수 있다. 일부 부동산관리회사는 경영난으로 폐업을 하는 경우도 많다. 상하이에서 5만㎡이상의 20개 소구에서 조사한 결과, 부동산관리회사가 정상적인 관리비의 80%를 받는 곳이 겨우 2곳이었고, 60~80%가 10곳, 30%도 받지 못하는 곳이 4곳이었다. 각종 원인으로 인한 부동산관리비 연체 또는 납부 거부에 따른 문제는 점점 더 심화되고 있으나, 관리회사는 관리비를 납부하지 않는 주민에 대해 아무런 제재를 할 수가 없는 상황이다.

그러나 「북경시 부동산관리조례」의 규정에 의하면, 관리비 납부를 거부하는 주민은 주민위원회와 법률의 감독을 받게 된다. 「조례」의 규정에 의하면, 주민위원회는 부동산서비스 계약의 약정을 위반하고 관리비를 내지 않는 주민에게 최종기한을 통고해 주고, 기한 내에 납부하지 않을 경우 부동산관리회사는 인민법원에 기소가 가능하다고 규정하였다. 이 규정은 부동산관리회사의 정상적인 운영과 모든 주민의 이익을 보장하기 위한 것이다.

⑤유지보수기금의 유용문제

주택제도개혁(住房制度改革)을 거쳐 상품화된 구 공유주택 구입시, 규정에 따라 주택 유지보수기금을 납부하였다. 2년 후, 건물의 노화로 인한 계단과 외벽의 균열로 인해 보수하려 했을 때 유지보수기금의 대부분의 자금이 다른 주택 건설자금으로 쓰여졌고, 일부는 일부 무주택자에게 주택보조금으로 지급되었다. 또 다른 예로는 일반주택을 구매한 주민이 입주 시에는 유지보수기금 제도가 없었으나, 4년 후 외벽 도장을 위하여 기금을 납부하여야 했다. 하지만 상주하지 않는 주민 또는 연락이 되지 않는 주민은 기금 납부를 하지 않아서 일부만 납부하는 불공평 문제가 생겼고, 이미 납부한 일부 주민들도 부동산관리회사에 반환을 요구하는 사태도 발생하였다.

부동산의 공공건물, 공용설비 등의 유지보수자금은 '부동산의 양로기금'이라고 할 수 있다. 그러므로 「북경시 부동산관리조례」는 다음과 같이 규정하였다. 첫째, 주택, 소구 내의 비주택, 또는 개별 건물과 연결되어 있는 비주택의 소유자 등은 국가의 관련 규정에 의하여 유지보수자금을 납부하여야 한다. 둘째, 유지보수를 위한 자금은, 건설회사의 하자보수 보증기간 이후에 공공설비 및 건물의 유지, 보수, 개조 등에 쓰야 하

며, 타용도로 전용을 금한다. 셋째, 유지보수기금을 임의로 사용한 자에 대한 처벌규정과, 기금 사용의 투명성과 공정성을 확립하고, 건물 유지보수와 주택소유자의 권리와 전체 주민의 이익 등을 규정하였다.

4. 상하이 부동산시장의 주요 동향

(1) 상하이시 부동산시장의 개황 및 특성

2003년도 상하이 부동산시장은, 시공면적, 준공면적, 총분양 면적과 재고주택(二手房) 매매 등 각 분야에서 기록을 세웠다. 공급과 수요가 모두 왕성하였고, 부동산시장의 성장폭도 컸다. 주택가격의 상승폭은 약 25%였는데, 이는 상하이의 GDP총량과 가구당 평균 가처분소득의 증가폭과 엔겔지수 하강 폭을 넘어선 것이다. 부동산시장이 접하는 GDP비중은 7.4%이며, 상품주택의 준공면적은 2491.84만㎡로 전년대비 25.6% 증가하였고, 매출면적은 2376.4만㎡로서 전년대비 20.5% 증가하였다.

부동산개발 투자액은 900억 위안을 돌파하였으며(전년대비 20.3% 증가), 전 사회고정자산투자의 36.8%를 접하였다. 동시에 1년 동안 상하이 전체 부동산 가격이 약 25% 올랐으며, 5000위안/㎡ 이상의 주택가격 상승률이 30%이며, 지역적으로는 50% 이상 상승한 지역도 있다. 상하이의 집값 상승 추세가 지속되면서 상하이 건물시장에 개발업자들의 관심이 집중되고 있다. 또 한편에서는 상하이 부동산시장의 과열과 거품 논쟁이 촉발되었다.

상하이가 집값의 급등을 조정하기 위해 노력하고 있는 주요 정책은, 우수 부동산시장의 구조조정, 중저가 상품 공급 증대, 그리고 법제관리 강화이다¹²⁾. 해외 투자가들에 대해서, 상하이 정부는 자신만만한 태도를 보여 왔다. 2003년 9월까지만 해도 상하이시 한정(韓正) 시장은 “상하이 부동산에 투자하면 반드시 이익을 볼 것이다”라며 투자를 권했었다. 그러나 그 후 상하이시 정부는 태도를 갑자기 선회하여, 그해 12월 3일에는 자기 집 마련은 계속 장려하겠지만, 구입한 건물을 잔금 지불 완료시까지 양도할 수 없게 하는 등, 부동산투기에 대한 대책을 마련할 것이라고 밝혔고, 그 다음날

12) <上海, 用3個方法調控房地產市場>, 上海市 東方網, 2003. 12. 5.

에는 한정 시장이 '조정론'을 발표하였다.

조사에 따르면, 상하이 15,000위안/m² 이상의 고급주택시장에서는, 투자심리가 동요되지 않았지만, 2,000달러/m² 이상의 건물의 경우 2년간 이윤회수율 8% 정도였다. 그러나 12,000위안/m² 이하 중고급 시장에는 투기꾼들의 20%이상이 몰렸다. 최근에 중개상 및 대형부동산 전문사이트에 이런 투기꾼들이 몰리고 있다.

상하이 부동산시장에는 외국인 투자자 위주에서 내국인 투자자의 비율이 증가하고 있다. 2000달러/m² 이상의 고급건물 투자가중 현지 투자자가 60~70%에 달했다. 고급주택의 2003년 하반기 임대료는 도심지의 건물 임대료에 비하면 많이 낮은 편이다. 사실상, 외국기업 직원들이나 유명 인사들이 상하이 중고급 임대시장의 주요 소비군이었으나, 최근 인재 유입이 늘고, 경쟁이 심해져서 고소득층의 임금수준이 많이 하락했고, 적지 않은 기업이 기존의 인센티브제를 조정하고 있어, 중고급 임대시장의 주요 고객층이 감소하고 있다.

푸둥지구는 상하이의 최대의 잠재력이 있는 토지 공급 지역 중의 하나로서, 2003년 상반기 주택 시공량은 531만m²로, 전년동기대비 126% 증가했고, 주택 준공량은 257.5만m²로 전년동기대비 47.5% 증가하였다. 2003년말에는 300만m²의 주택의 매매가 이뤄졌고, 2003년 한해 푸둥의 주택 준공면적은 570만m²였다.

임대시장이 하향 길에 접어들었고, 상하이 부동산시장이 공급과잉이라는 분석이 공포되고 있는 중에도, 2003년 12월말에는 푸둥신구에서 '성세연화(盛世年華)'가 분양에 들어갔고, 원저우(溫州) 고객 유치에 바빴다. 원저우를 선두로 한 저장성(浙江省) 투자자금이 가장 인기가 높았던 투자대상은 10,000위안/m² 건물이었다.

상하이 부동산 가격 상승에 대한 전망은 홍콩을 통해서 예측해 볼 수 있다. 현재 홍콩의 부동산 가격은 1997년에 비해 50%가 낮아진 상태지만, 상하이 평균 시세보다는 3~4배 높은 가격이다. 그러나, 사실상 당시 홍콩의 높은 부동산 시세는 거품이었다. 이는 상하이 부동산 역시 거품이 될 수 있다는 것을 의미한다. 그러나 전문가들은 상하이에서는 홍콩과 같은 부동산 거품이 절대 나타나지 않을 것이라고 분석하고 있다.

상하이도, 홍콩과 같이, 도심지역의 토지 공급 제한 방침을 시행하고 있으나, 현재 200여km의 시 전체 고속도로를 몇 배로 확충하고 있어서, 2005년에는 550km, 2010년 750km에 달할 것이다. 이밖에, 퀘도 교통망이 시 중심과 연계 지방도시 전역에 퍼질 것이고, 2003년 현재 112km에서 2007년에는 250km로, 2010년에는 400km 이상이 될 것이다. 이로써 교통문제가 해결되어 홍콩과 같은 최악의 사태는 예방할 수 있을 것이라

보고 있다.

많은 사람들이 부동산 거품을 얘기할 때, 상하이의 대규모 도시토지면적 확대를 거론한다. 시가지가 평지라는 점과 지속적인 도로망 확충은 중단기적으로 상하이의 지가 상승을 억제할 것이다. 또한 현재 60%의 홍콩시민이 정부에서 제공하는 집에 거주하고 있지만, 2003년 현재, 상하이의 주택 개인소유비율은 75%에 달한다.

(2) 부동산중개수수료 기준 문제¹³⁾

부동산중개수수료 기준 제정 문제는 부동산업계 내에서 끊이지 않는 논쟁거리이다. 상하이시 공상부문(工商部門)은 부동산중개회사들에게 이에 관한 의견을 구한 바 있다.

2003년 6월 5일, 상하이의 일부 대형 부동산중개회사들은 "향후 부동산수수료를 하향 조정하게 될 것이며, 이에 따라 규모가 큰 부동산 중개회사의 운영에 영향을 미치게 될 것이다"라고 밝혔다. 현행 상하이시 부동산중개 수수료 기준은 다음과 같다. 즉, 부동산 중개회사는 임대인에게 0.5~2.5%의 수수료를 책정하고 있으며, 임차인에게는 1%의 수수료가 책정된다. 일부 부동산 중개회사에서 밝힌 바에 따르면, 상하이의 관련부문에서 제시하는 중개수수료 하향 조정폭이 매우 큰 것으로 나타났다. 즉, 부동산 매매시 총수수료는 1.4%이며, 부동산 임대 총수수료는 3,000위안을 초과할 수 없는 것이 주요 골자이다. 수수료 하락폭이 매우 크기 때문에 많은 대형부동산 중개회사에서 이에 대해 불만을 가지고 있는 것으로 나타났다. 즉, 관리부문에서 제시한 수수료 비율은 대형 부동산 중개회사의 경영원가를 고려하지 않은 것이기 때문에, 이처럼 낮은 수수료비율은 규모가 큰 회사의 정상적인 운영을 보장하기가 어렵다는 의견이다. 전문가들과 업계 관련 인사들은 "부동산 중개수수료의 비율을 책정하기 위해서는 여러 방면의 상황을 종합적으로 고려해야 하며, 일정 부류의 기업만을 기준으로 책정해서는 안 된다"라고 반발하고 있다.

상하이 부동산중개인협회(上海房地產經紀人協會) 관련 인사에 의하면, "먼저 상하이의 부동산 중개회사에 대한 등급을 정한 뒤, 각 등급을 기준으로 제공되는 서비스로부터 수수료 기준을 책정해야 할 것이다. 즉, 대기업의 기준은 다소 높을 것이 분명하며,

13) 國際金融報, 2003. 6. 6.

소기업의 기준은 다소 낮을 것이다. 대형 부동산 중개회사와 소기업은 원가에 있어 격차가 벌어지기 때문에, 서비스의 질적인 면 역시 크게 차이가 날 것이다"라고 언급했다. 중개회사 책임자의 말에 의하면, 상하이에서 매년 수백 개 업체가 도태됨과 동시에, 수백 개 업체가 새로 건립되고 있다. 따라서 이렇게 경쟁이 치열한 시장에서 경쟁력없는 중개회사는 사라질 수밖에 없는 것이 현실이다.

상하이시 관련 부문에서는 최근 부동산중개시장에 대해 여러 차례 체계화를 실시했으며, 어느 정도 성과를 거두었다. 그러나 수수료 비율 책정문제는 여전히 논쟁거리로 남아있다. 이에 대해 전문가들은 "합리적인 수수료 비율책정은 부동산 중개시장의 건강한 발전에 도움이 될 것이다"라고 지적했다. 부동산 전문가의 예측에 의하면, 2003년 상하이시의 중고주택 거래량은 신규주택 거래량을 초과할 것으로 나타났다. 이는 상하이 부동산시장이 보유주택거래 위주 즉, 보다 성숙한 시장이 형성되고 있음을 의미하는 것이다.

한편, 현재 상하이시의 약 50%에 달하는 신규건설 상품주택(商品房) 매출과 90%에 달하는 재고주택 매매는 부동산 중개기업을 통해 이루어지고 있다. 즉, 지속적으로 발전하고 있는 상하이 부동산시장에서 부동산중개회사의 역할이 점차 중요해지고 있다. 2003년 5월 현재 상하이시의 부동산중개기업은 7,400여 개 업체, 종사자수는 2.7만 명에 달한다고 한다.

(3) 상하이시의 부동산정책 추진동향¹⁴⁾

중국 부동산시장 발전사에서 2004년 5.1 노동절 휴일은 최악으로 기록될 것 같다. 과거 1990년 대 초 한차례 부동산 정책이 강도있게 진행되긴 했었으나, 이번의 경우처럼 단기동안 부동산 대출이 완전히 동결되기는 처음이다. 5.1절 후 개인부동산 담보대출 정지조치에 대해 은감위에서는 강제조치가 아닌 은행 건전성 강화를 위한 권고성 메시지였을 뿐이라고 설명했다. 그래도 이미 1/4분기동안 부동산 등 고정자산 투자가 43%를 기록할 정도로 시장이 과열되어있는 상태라 장기적으로 금리인상 등 후속조치가 예상된다.

실제로 지난 11일 중국 인민은행은 "적절한 통화 긴축 정책 시행"을 예고했다. 일주

14) 상하이저널, 2004년 5월호

일간의 심리적 공황상태를 겪은 부동산 투자자들은 여전히 초조하게 관련소식들에 촉각을 곤두세우고 있다. 아직까지 구체적인 부동산 규제정책 공식발표는 없다. 대출금리 인상, 차별적 대출금리 인상, 위안화 절상, 모기지론 적용범위 축소 등의 부동산 정책관련 소문만 무성했을 뿐이다.

최근 베이징과 항저우 등에서 시행되는 다주택 보유 대출 제한정책에 대해서도 상하이 은행업계는 시행자체를 부정하고 있다. 이는 상하이 부동산시장의 과열이 단순히 투기자본의 유입에만 기인한다기보다는, 상하이 주택수요의 급증 등 보다 복합적인 원인이 병존하고 있다는 업계와 당국의 판단에 기초한다.

2003년 현재, 상하이 시민 일인당 주택보유면적이 13㎡ 정도로 전국 주요도시 평균수준 보다 낮은 상황이다. 반면에 상하이시의 지속적 도시팽창과 인구유입으로 주택수요는 꾸준히 증가하리라 예상된다. 그리고 개인 주택 대출인 경우 부실률이 0.03%밖에 안되어 개인대출 제한이 부동산 대책으로 유효한 정책인지에 대한 의문도 제기되고 있다.

중국 정부가 보다 강력하게 부동산시장 조정 및 금융시장 조작에 나서지 못하는 이유는 중국 경제 현실에서도 찾을 수 있다. 최근 중국 경제는 부동산, 자동차, 원자재, 농산물 등 일부 영역에서 과열현상을 보일 뿐, 전자제품 등 공산품은 오히려 디플레이션 압력을 받고 있으며 내수도 활발하지 못한 실정이다.

이러한 상황에서 금리인상 등 급격한 금융시장에 대한 개입은 자칫 전체 경제 위축이라는 예상치 못한 결과를 가져올 수도 있다. '아시아 월스트리트 저널'도 지난 10일 중국의 금리 인상은 적절치 못한 조치라고 경고한 바 있다.

결국 중국 금융당국은 중국경제 위축의 위험을 최소화하면서 부동산 등 일부 업종의 과열을 연착륙시켜야 하는 난제를 껴안고 있다. 또한 부동산 과열현상도 전국적인 현상이기보다는 상하이 등 몇몇 대도시에 국한된 현상이라 부동산 안정대책으로 중앙 정부는 물론 상하이 등 지방정부, 시중은행까지 아우르는 신중한 선택을 할 것으로 보인다.

상하이시 당국은 2003년말부터 지금까지 분양권 전매금지, 인터넷상 부동산 등기, 모기지론의 상환승계 금지 등 적잖은 부동산 안정대책을 추진해 왔다. 이러한 정책들의 시행효과와 전체 중국경제의 연착륙을 조율하며 부동산 정책당국은 신중한 행보를 취할 것으로 보인다. 중국 언론에서 변죽만 울릴 뿐, 구체적인 정책 발표가 없는 것도 바로 이러한 배경 때문일 것이라 생각된다.

(4) 상하이 부동산시장의 향후 발전방향

상하이 부동산시장의 향후 발전전망은 상하이시의 경제발전 추세전망과 도시계획 구상의 맥락에서 검토해 볼 필요가 있다. 2000년 초에 상하이시가 수립한 도시총체계획(城市總體規劃)에서 향후 20년간의 주요 발전전략과 중·단기건설목표를 기본적으로 확정하였다. 주요 내용을 보면 다음과 같다.

2010년 말 기준으로 시중심의 상주인구는 850만명 이내로 하고, 교외지역에 신도시 건설을 추진한다. 2010년까지 총 750km의 도로를 건설 및 확장하고, 지하철(지상 경계 철도 포함)등 궤도교통망의 총연장을 400km까지 확충할 계획이다.

또한 생태환경의 개선과 시민 거주환경의 질을 제고할 계획이다. 2007년에 이르면 1인당 공공녹지면적은 13㎡, 녹화율 38%에 달할 것이며, 모든 시민이 집에서 500m 이내에 대규모 녹지에 접근할 수 있도록 녹지를 배치, 조성할 계획이다. 2007년에는 1인당 거주면적 16~18㎡, 2010년에는 20㎡에 도달한다는 계획이다.

상하이는 화동경제권(華東經濟圈)의 중심도시로서 고속도로 등 교통의 발달로 5시간 내에 도달 가능한 지역범위 내의 인구가 약 2.5억인으로 추산된다. 상하이시는 기존 도시를 중심으로 인근 현을 시로 포함시킴과 동시에 9개의 신도시를 개발, 육성하고 있다. 모도시와 각각의 신도시들은 각자의 개성과 경제기반을 보유하면서 상호 유기적으로 조화를 이룰 것이다. 9개의 신도시는 아래와 같다. 송장(松江), 안탕(安亭), 뤼디엔(羅店), 주자지에(朱家角), 평징(楓涇), 푸장(蒲江), 가오차오(高橋), 쩌우푸(周浦), 평청(奉誠), 바오쥘(堡鎮) 등이다.

한편, 2005년까지 교외지역의 도시화 수준은 현재의 45%수준에서 60%로 제고될 것이다. 2007년까지 궤도 교통건설목표인 총길이 250km 정도의 궤도건설을 완성할 것이며, 2010년에는 궤도교통 전체길이가 350~400km일 것이다. 당 계획이 완성되면 도시 지역 인구의 50%에게 충분한 서비스를 제공할 수 있다. 각 역으로의 접근도 반경 600~900m, 즉 도보로 15분이면 접근할 수 있도록 한다. 외환선 내의 어느 지역도 45분 이내에 접근할 수 있도록 한다.

2020년까지 상하이는 푸동(浦東)지구와 푸시(浦西)지구를 연결하는 16개의 교량 및 하저터널과 82개 차도를 확보할 것이다. 중심도시(외환선 내부)내의 약 32km되는 황포강에 평균 2km마다 강 또는 지하터널이 건설될 것이다. 이미 건설된 외환 터널 외 양

푸(楊浦)대교, 연안동로 터널, 난푸(南浦)대교, 따푸로(打浦路) 터널, 후푸(扈浦)대교, 쉬푸(徐浦)대교 등과 현재 건설중인 상인로(翔殷路)터널, 대련로 터널, 북홍동로 터널이 외에 외환선 이내의 북쪽으로부터 남쪽으로 아래와 같은 연결점에 기본적으로 터널이 건설될 것이다. 창지양로-링차오(長江路-凌橋), 권공루-진차오로(軍工路-金橋路), 신지엔로-푸둥난로(新建路-浦東南路), 런민로-동창로(人民路-東昌路), 스퉁로-야오화로(石龍路-耀華路), 상중로-화샤로(上中路-華夏路) 터널이다.

상하이시 중심의 녹화사업과 신도시의 공원화로부터 시작해서 궁극적으로 삼림화(숲) 방향으로 발전할 계획이다. 구체적으로 보면 상하이를 수목과 물 그리고 시중심의 공공녹지를 유기적으로 조화시켜 상해 도시자체를 숲속에 위치하는 공간으로 만들겠다는 계획이다. 실천 계획을 보면 "2환 16랑 3대 19편(兩環十六廊 三帶十九片)"으로 "2환(兩環)"은 외환선을 따라 폭 500m의 가로수층을 만들고, "16랑(十六廊)"은 16개의 고속도로 및 강(황포강의 지류들) 주변을 개발하여 개성있는 녹지 공간을 확보한다는 계획을 세웠으며, "3대(三帶)"는 총밍다오(崇明島), 황싸다오-창싱다오, 항저우만을 따라 1,000~1,500m폭의 연안방풍림대를 형성하는 것이고, "19편(十九片)"이란 면적 20km² 이상의 19개 대형 인공 숲을 조성한다는 계획이다.

2003년말 기준 상하이시의 삼림면적은 약 520km²(12.2%)이다. 계획에 근거하면 2007년에는 전시 삼림면적이 1117.5km²(22%)로 증가하고, 2020년에는 전시의 삼림면적이 2,300km²(35%) 이상에 달하여 시민들이 교외지역 어디에서나 대형 숲을 볼 수 있게 한다는 계획이다.

2010년 세계박람회를 중간목표로 대형 사업을 추진한다면 향후 몇 년간도 상해의 부동산 시장도 더불어 발전할 것으로 예상된다. 상하이 부동산시장은 향후 비교적 긴 시간동안 지속적으로 발전할 것으로 예상된다. 그 이유는 다음과 같다.

- ① 상하이의 1인당 평균주택거주면적은 13.1m²밖에 안된다. 이는 상하이의 경제적 위상에서 보면 기준이하의 수준이고, 상하이시는 삶의 질과 관련된 이 문제를 해결하고자 하는 강력한 의지를 갖고 있다. 2007년 시민의 인당 거주면적은 16~18m²에 도달 할 것으로 계획하였다. 2010년에는 20m² 좌우로 예상한다. 이 목표를 실현하기 위해 상하이부동산의 개발건설은 지속될 것이다.
- ② 2010년 세계박람회의 개최 준비로 도시건설이 촉진되고 있다. 세계박람회 개최구역내의 직접 건설분량에 대한 투자액만 30억 달러이며, 이와 관계된 도심 개조사업에 150억~300억 달러의 투자가 수요 된다.

- ③ 도시화의 진행 또한 직접적으로 부동산의 개발을 이끌 것이다. 현재 상하이의 도시화 수준은 65%이지만 2010년에는 80%에 도달할 것이다. 이것은 중심도시지역이 부단히 확장됨을 표현할 뿐만 아니라, 신도시의 건설 및 발전이 추진됨을 의미한다. 2010년에 이르면 도시인구와 도시면적이 진일보 확대될 것이다. 이 같은 도시화 건설은 거대한 부동산 개발 및 사업 기회를 제공할 것이다.
- ④ 경제의 발전과 시민들의 소득이 증가함에 따라 시민들의 주택구매력이 증가할 것이다. 상하이시정부 계획에 따르면, 2007년 시민 1인당 GDP 8,000달러 목표이다. 상하이 시민들의 소득 증가는 결국 삶의 질 향상차원으로 좀더 나은 질의 부동산 구매 욕구를 창출할 것이다.
- ⑤ 세계박람회란 중간 목표를 통해 상하이는 양산 심수항(深水港)의 건설, 푸둥 제2 공항 등 지속적인 경제성장의 기반을 구축하고자 하므로, 이를 위해 외지 인력의 유입도 더욱 증가할 것이다. 이 같은 측면에서 보면, 향후 수년간 중저가의 아파트를 집중 공급하는 정책이 중시될 것이다. 한편으로 자녀교육을 위한 외지인 부유층의 전입도 증가할 것으로 전망된다.

다른 한편에서는 상하이의 국제적 위상 제고로 세계적 다국적 기업의 투자가 집중되면서 유입 외국인 수도 기하급수적으로 증가할 것이며, 이에 따라서 고급주택 및 상가 오피스 수요도 증가할 것이다. 이미 부유층을 상대로 한 아파트 시장을 개발하기 위해 현재 실내장식을 포함한 주거지 개발이 점차 확대되고 있는 상황을 보면, 상하이는 한동안 인위적인 조정기를 통해 중저가(약 5,000위안/m²)의 아파트 공급이 증가하면서, 다른 한편으로는 고가의 주택도 공급될 것으로 보인다.

- ⑥ 최근 부동산 과열과 거품 논쟁으로 가격이 하락할 것이라는 예상이 있다. 이미 개발 용도의 토지는 공개 입찰만 가능하게 확정되었고, 따라서 중저가의 아파트는 정책적 세제혜택이 있기 전에는 사업성이 약하다(물론 저가의 아파트에 대해서는 세제 등의 혜택을 주고 있다). 중국 경제체제의 특성상 타국에 비해 정부의 방침이 엄격한 면도 있으므로, 2004년 상하이시 부동산 가격은 하락도 없고 작년 같은 상승도 없을 것으로 전망할 수 있다.

제3장

중국 건설시장의 특성과 구조

1. 중국 건설시장의 일반적 특성

건설시장은 건축 및 토목 구조물의 생산과정을 대상으로 특수한 교역형식과 교역방식을 지닌 상대적으로 독립적인 시장을 형성하고 있다. 이 같은 특성으로 인하여 건설시장에서 건축 및 토목구조물의 생산과정은, 일반상품의 생산과정과 달리, 통상적으로 토지의 경우에는 ‘토지개발’, 건축구조물의 경우에는 ‘건축시공’이라 불리고 있다. 아무튼, 건설시장은 부동산의 완공 이전의 생산과정을 거래객체로 하고 있으며, 부동산시장은 건설시장에서 생산된 건축 및 토목 구조물을 거래객체로 하고 있다.

건설시장은 무형시장(無形市場)의 일종으로, 공정건설의 발주와 수주의 교역활동을 주요내용으로 하며, 공정건설 생산과 교역관계의 총화로서 전체 시장체계의 중요한 구성부분이며, 생산요소시장의 일부분인 동시에 소비품시장의 일부분이기도 하다. 또한 건설시장은 다음과 같은 함의를 내포하고 있다.¹⁵⁾

- ① 발주자와 수주자, 그리고 공정건설 중개업자가 시장주체이다.
- ② 서로 다른 각 개의 건축생산물이 시장의 객체를 이루고 있다.
- ③ 가격법칙의 작용 하에, 공개입찰 및 경매방식을 주요 형식으로 시장의 수급관계를 조절하는 시장기제(市場機制)이다.
- ④ 공정건설과 연관되어 건설시장의 정상운행을 보증하는 요소시장체계이다.
- ⑤ 공정건설을 위하여 전문서비스를 제공하는 시장중개체계이다.
- ⑥ 업종관리를 위주로 하는 사회보장체계이다.
- ⑦ 시장질서를 보증하고, 주체의 합법적 권익을 보호하는 법규와 감독관리체계 등이다.

한편, 건설생산품 및 그 생산과정의 주요 특성은 세 가지로 표현된다.

15) 鄧鐵軍等主編, 現代建築業企業管理, 湖南大學出版社, 1996, p.48-49

- ① 생산품의 고정성과 생산의 유동성이다. 건축물 기초는 토지와 연결되어 이동이 불가능하다. 이는 시공 인원과 장비가 그 주위에서 부단히 유동할 것을 요구한다. 하나의 공정이 완료되면, 시공 인원과 장비는 새로운 현장으로 옮겨서 새로운 공정항목을 위한 시공을 진행하여야 한다.
- ② 생산의 개체성과 상품의 단건성(單件性)이다. 건설생산품의 시공환경과 시공조건은 각기 다르다. 건설 생산품은 본래 기능과 형식에 대한 발주자 측의 요구가 제각기 다르고, 수주단위도 각자 능력과 특성이 다르므로, 그 생산과정과 시공질량의 요구도 필연적으로 차이가 난다.
- ③ 생산품의 가치가 양적으로 거대하고, 생산주기가 길다.

상술한 특성은 건설시장을 많은 부분에서 기타 생산품시장과 구분하게 하는데, 그 차이점을 정리하면 다음과 같다.¹⁶⁾

- ① 생산품 생산 및 거래의 통일성이다. 이 특성은 건설시장을 결정하고, 건설산품의 생산과 거래 전 과정을 관통하며 작용한다. 공정건설의 자문, 설계, 시공임무의 발주로부터 시작하여, 준공, 교부사용 및 보수기간 종료까지 발주자 측과 수주자 측에 (생산을 포함한) 각종 거래 및 관련 상품, 예를 들면, 레미콘 공급, 구조물 부품생산, 건설기계 임대 활동 등이 진행된다. 건설시장의 내용적 특수성은 바로 그것이 건설산품 생산과 거래의 총화이고, 생산활동과 거래활동이 함께 병행하여 진행된다는 데에 있다.
- ② 생산품의 단건성(單件性)이다. 이 특성으로 인하여 절대 다수의 건설산품은 대량 생산이 불가능하며, 건설시장의 구매자는 오직 건설산품의 생산단위를 선택함으로써만 거래를 완성할 수 있다. 절대 다수의 건설산품은 모두 서로 다르고, 각자 단독설계와 단독시공이 필요하다. 따라서, 자문, 설계, 시공을 막론하고, 발주자는 건설산품의 생산 이전에 공개입찰 조건 요구서 등의 방식으로 하나 혹은 다수의 수주기업에게 건설산품에 대한 자신의 요구를 제출하는 수밖에 없다. 수주자 측은 경매방식으로 각자의 산품가격을 제출하고, 수주자 간의 가격 및 기타 조건

16) 鄧鐵軍等主編, 現代建築業企業管理, 湖南大學出版社, 1996, p.49-52

상의 경쟁을 통하여, 건설산품의 생산자를 정하고, 쌍방의 계약 체결에 따라 수주와 발주 관계가 확정된다. 건설시장의 거래방식의 특성은 거래과정이 산품생산 전에 시작되고, 업주가 선택하는 것은 산품이 아니고 산품의 생산자라는 데에 있다.

- ③ 산품의 사회성이다. 건설산품은 모두 일정한 사회성을 지니고 있으며, 인민의 생명과 재산의 안전, 도시계획과 환경보호 및 국가경제의 발전과 관계가 있으며, 사회공익에 영향을 미친다. 이러한 특성은 공중의 이익을 대표하는 정부가 필히 건설시장에 대한 관리를 강화하고, 건설산품의 계획, 설계, 거래, 착공, 건조, 준공, 검수 및 사용의 관리를 강화하여, 건설시공과 건설산품의 품질과 안전을 보증하도록 한다. 공정건설의 계획과 배치, 설계와 기준, 발주, 계약체결, 착공 및 준공검사 등 시장행위는 모두 관리부문의 심사와 감독을 받아야 한다.
- ④ 산품의 일체성(整體性)과 부분 및 항목별 공정의 상대적 독립성이다. 이 특성은 건설시장의 총도급(總包)과 분도급(分包)이 상호결합하는 특수 도급형식을 결정한다. 건설산품은 하나의 정체(整體)이다. 주거단지나 연관시설이 완비된 공장, 또는 기능이 완비된 빌딩을 막론하고, 모두 분할이 불가능한 일체이므로, 전체적인 각도에서 출발하여 그 배치, 설계, 시공을 고려할 것이 요구된다. 그러나 경제발전과 건설기술의 진보에 따라, 시공생산의 전문성이 갈수록 강해지고 있으므로, 건설과정 중 각종 전문시공기업이 토건, 설치, 장식 등을 분할 도급하는 것이 시공생산기술과 효익을 제고하는 데 유리하다.
- ⑤ 거래의 장기성이다. 건설산품의 생산주기는 일반적으로 수개월에서 수년 간, 심지어 경우에 따라서는 더욱 긴 시간을 필요로 한다. 이러한 특성은 생산환경(기후, 지질 등 조건), 시장환경(재료, 설비의 가격변화, 그리고 정부정책법규 변화의 예측불가능)으로 인하여 건설시장에서 계약관리의 주요 역할과 특수한 요구를 결정한다. 일반적으로 계약서 시범문건을 요구하며, 계약체결시 상세하고 전면적이고, 정확·엄밀하고, 출현가능한 상황에 대하여 각자의 책임과 권리, 그리고 해결방법과 원칙을 약정할 것을 필요로 한다.
- ⑥ 생산품 완공후의 불가역성이다. 이 특성은 건설생산과정 중 필히 건설감리와 품질감독 등 특수한 관리방식을 결정하며, 시공과정은 정부와 사회의 품질관리기구와 검사기구의 검사와 검수를 받아 숨겨진 공정과 준공공정의 합격을 보장해야 한다. 건설산품은 일단 준공되고 나면 역전 및 퇴환(退換)이 불가능하고 재작업

도 매우 어렵다. 그렇지 않다면, 쌍방이 모두 지대한 손실을 입게 된다. 따라서, 공정질량에 대하여 매우 엄격한 요구를 하게 된다. 설계 및 시공은 필히 국가가 제정한 규범과 기준에 따라 진행하여야 하고, 합격한 재료를 사용하여야 하고, 규정된 절차를 지켜야 한다.

- ⑦ 거래의 단계성이다. 이 특성은 건설시장의 관리에 관한 엄격한 절차를 요구한다. 각 단계는 시공 시행 이전단계, 측량설계단계, 시공단계로 구분된다. 국가는 유관 법률과 법규의 요구에 의하여, 타당성 연구보고의 비준을 거친 후 공정 실시단계에 들어갈 수 있고, 계획설계의 비준을 거친 후 시공단계에 들어갈 수 있으며, 준공검사 통과후에 사용할 수 있도록 요구하고 있다. 공개입찰과 경매, 서면계약 등도 모두 거쳐야 하는 절차이다.
- ⑧ 건설시장과 부동산시장의 상호 융합성이다. 이점은 건설기업이 부동산업을 경영하여야 할 필요성을 장려하고 인도한다. 건설기업은 부동산을 경영함으로써, 생산이윤 이외에 일정한 경영이익과 투자이익을 얻을 수 있으며, 기업발전의 기초를 증강시키고, 경영기제를 개선하고 경영비용을 감소시키며, 위험요인을 통제할 수 있다.
- ⑨ 건설상품의 조성이격이 높고, 거래와 생산과정이 도치(倒置) 및 교차된다. 이러한 특성은 건설상품의 가격 형성과 지불방식의 특수성을 결정한다. 건설시장 가격형식의 특수성은 각각의 상품이 모두 자신의 특정한 정황에 근거하여, 거래 당사자 쌍방의 협의에 의하여 상품가격이 결정된다. 각각의 상품가격은 필히 생산과정 중의 위험과 예측하기 어려운 각종 환경변화를 고려하여야 한다. 우선 조정하는 방법을 결정하고, 혹은 일정한 위험계수에 따라 불변가격을 결정한다.

2. 중국 건설시장의 특성과 구조

(1) 중국 건설시장의 특성

중국의 건설시장과 부동산시장의 가장 중요한 특성이자 기초는 국공유 토지소유제를 견지하고 있다는 점과 이를 기초로 토지개발 및 건축행위에 대한 국가의 간섭과 지도 행위가 매우 강하다는 점이다. 토지시장의 경우, 토지소유권이 아닌 토지사용권

만을 거래객체로 하고 있으며, 토지사용권을 유상양도하는 과정에서, 지방정부의 토지 및 도시계획 부문에서 토지 수요자의 토지사용 목적 및 개발계획 등 토지개발과정과 개발 후 용도 등을 심사·비준하고, 사용권 양도 후에도 지속적으로 지도·감시한다. 따라서 토지상품의 성격이 토지사용제를 채택하고 있는 국가와는 근본적으로 다르다. 또한 건축구조물의 생산과정에 대하여서도, 건축 및 도시계획 부문의 계획적 규제와 지도를 통한 정부의 영향력이 매우 강하다. 이는 국가가 지주라는 점과 아직도 계획경제의 전통과 관성이 농후하게 유지되고 있기 때문이라고 할 수 있다.

개혁개방 이전 계획경제 시행시기에, 건설부문 투자항목은 상급 행정기관이나 행정 간부 개인에 의해 결정되었고, 투자항목의 설계와 시공은 정부부문에서 지정하거나, 정부부문에서 위탁·과건한 설계부문과 건설업체에서 담당하였다. 그러나 1980년대 이후부터는 투자항목 실행절차가 계획경제체제하에서의 투자항목지휘부 중심으로부터 시장경제체제로 이행하기 시작하였다. 즉, 원래의 계획경제체제하에서는 발주자와 측량조사, 설비공급, 건축시공과 설치 등을 담당하는 업체들이 행정체제내의 분업 틀 속에서 역할분담만 하고 있었으나, 개혁개방 이후에는 이들이 각자 독립적인 이익주체로서 시장에 의하여 선택하고 선택되는 발주자와 도급업체의 관계로 변화하였다. 그러나 계획경제적 관행에 의한 업무분할체제가 아직도 여전히 존재하며, 행정부문이 업무배정을 해주는 관계로 지방 및 부문별로 보호주의적 관행과 행태가 보편화되어 있다.

현재 베이징시의 부동산 개발절차는 다음과 같다.

- ① 사전준비 : 컨설팅회사·정부기관 등을 활용한 현지조사, 투자결정, 합작기업 선정, 사업부지선정 등을 추진
- ② 항목확정(入項)단계 : 투자건의서 심사, 타당성(可行性)보고 비준, 합작기업 계약 체결·정관 마련, 합영기업설립 비준(市대외경제무역위원회), 기업등록(市공상행정관리국) 등
- ③ 선행준비 : 토지사용권 취득, 도시계획설계(설계방안보고·비준, 지질탐측, 설계위탁, 초보설계비준·심사, 시공도면설계 등) : 市토지관리국·도시계획관리국·소방국·지질공정감찰원·수도규획관리국·설계원 등에서 처리·추진
- ④ 부지정지 : 기존건물 철거보상 등
- ⑤ 시공준비 : 연도계획 상정, 시공도면 심사, 건설공정도시계획허가(시공업체 선정, 감리업체 선정, 수목이식·벌목), 착공허가 : 市도시계획위원회, 도시계획관리국, 건설위원회입낙찰반, 건설위원회 관련

- ⑥ 공사관리 : 착공, 골조중간검사(설계원, 시품질감독소), 준공 예비검사(시총질량감독소)
- ⑦ 판매/영업 : 내부분양가 결정, 분양조건 확정(담보부대출, 분양가격 결정), 분양 승인(市부동산관리국), 분양 및 계약
- ⑧ 준공검사 : 준공검사 의뢰 및 준공증 발급(시품질감독소), 재산등기증 교부(市부동산관리국)
- ⑨ 기타 : 공사비·사업결산, 사전입주점검, 입주, 민원처리, 사후관리 등

(2) 중국 건설시장의 구조와 건설절차

1) 중국 건설시장의 구조

건설시장의 총체적 규모는 건설부문에 대한 투자총액으로 정의되며, 이는 건축물과 토목구조물로 형상화되는 개별 건설항목의 총합이라 할 수 있다. 또한 항목별 건설시장은 중앙 및 지방정부에 의한 기반시설 건설항목에 대한 투자건설계획과 개별 도시·지역내 부동산시장에서의 공공 및 민간의 투자건설계획으로 구분할 수 있다. 이 같은 맥락에서 볼 때 중국 정부가 수립, 확정된 주요 국가 건설투자사업은 중국 건설시장의 주요 항목이라 할 수 있으며, 세계 유수의 건설업체들이 주목하고 있는 부분이다.

2) 국가급 주요 대형 건설항목

중국정부가 국토계획과 경제배치전략의 틀 속에서 수립한 주요 건설항목은 전국 및 지역간 교통시설, 수리조절공정, 국토방재보호공정 등이 있다. 이 중 주요 건설항목은 장강(長江) 주운항로 정비, 연강(沿江)철도관통공정, 연해종합운수, 베이징 ~ 상하이간·베이징 ~ 광저우(廣州)간 고속철도, 시안(西安) ~ 안강(安康)철도, 신장성(新疆省) 남부철도(南疆線) 신선, 시장(西藏)진입철도 등이다.

제10차 5개년계획(十五計劃 : 2001 ~ 2005)에 포함된 건설부문의 주요 투자항목들의 개요는 다음과 같다.

■ 남수북조(南水北調)

- 남쪽 장강의 물을 북부 황하상류로 연결 공급하기 위한 계획으로, 베이징 수도권을 포함한 황하 하류의 허베이성(河北省), 허난성(河南省), 산둥성(山東省) 일대 지역의 용수부족 해소가 주목적이다. 동선(東線), 중선(中線), 서선(西線) 3개 공정 계획으로 구성되어 있다.
- 동선공정은 장강하류인 장수성(江蘇省) 장두(江都)지역에서 취수하여, 1,150km의 수로와 13단계의 양수장을 건설하여 톈진(天津)까지 송수한다. 톈진~베이징 구간 203.5km는 별도 송수관로와 10단계 양수장을 신축하여 톈진시와 산둥, 허베이성 등 동부지구에 공급한다.
- 중선공정은 장강중류 지류인 후베이성 한강(漢江) 상류, 단장커우(丹江口) 댐에서 취수하여 베이징까지 1,241km의 수로를 건설한다.
- 서선공정은 장강상류 지류인 시장(티벳)자치구 진샤강(金沙江)과 야루장부(雅魯藏布)강 등지에서 취수하여 485km의 수로(터널 152km 포함)를 통하여, 황하상류와 닝샤회족자치구와 내몽고자치구, 산시(陝西)성 등에 물을 공급하기 위한 공정이다.
- 남수북조사업은 중국 국무원에서 특별한 관심을 갖고 공사계획, 시공, 운영관리 전반에 걸쳐 세계일류가 될 수 있도록 강조하고 있을 뿐 아니라, 총리를 위원장으로 하는 남수북조건설위원회와 산하 판공실 구성을 완료하여 추진기구가 정비되었으므로 2004년부터는 핵심구간별로 전면적인 공사시행단계에 들어갈 것으로 전망된다.
- 남수북조판공실은 베이징시의 심각한 물부족문제를 조속히 해결하기 위하여, 2003년 말에 허베이성 스지아장(石家莊)~베이징간 도수관로공사를 착공함으로써 중선공사가 본격적 시행단계에 들어갔다(수로연장 308km, 설계최대유량 220m³/s, 공기 4년).
- 특히 상반기 중에 4개 공사법인이 설립되는 대로 구간별로 세부 항목에 대한 입찰이 진행될 것으로 보이는바, 우리 기업도 송수관로 공급·시공, 가압펌프장 및 하수처리시설, 하저터널 특수공사 등의 분야에서는 충분히 경쟁력이 있다고 판단되므로, 적극적인 수주활동 전개가 필요하다.

■ 동북 복수남조(東北北水南調工程)

- 동북지역 북부에서 제2송화강의 물을 남부의 지린성(吉林省) 장춘으로 끌어쓰기

위한 공정계획

■ 서기동수(西氣東輸)

- 서부 내륙지역 신장자치구지역에서 생산되는 천연가스를 에너지 수요가 증가하고 있는 동부 연해지역으로 수송하기 위한 사업으로, 서부 신장성 타리무(塔里木)분지에서 동부의 장강삼각주 경제중심도시인 상하이까지 가스관을 설치하는 사업이다.
- 가스관 총연장 4,167km, 공사비 170억달러 규모이며, 2002년 7월 4일에 착공되었으며 2005년 완공 목표이다. 완공 이후 매년 120억m³의 천연가스가 서쪽에서 상하이, 저장성(浙江省), 장수성(江蘇省)으로 운반된다. 지름 1m의 가스 파이프는 타림 분지에서 시작해 동쪽으로 간쑤(甘肅) 닝샤(寧夏) 산시(陝西) 산시(山西) 허난(河南) 안후이(安徽) 장수(江蘇)를 거쳐 마지막으로 상하이 교외의 바이허(白鶴)진으로 연결할 계획이다. 파이프는 도중에 황하를 3차례 통과하며 장강과 화이허(淮河) 등을 통과한다.
- ‘서기동수’는 중국정부가 추진하고 있는 서부대개발의 핵심 사업 중 하나이며, 서부지역의 천연가스 개발과 동부지역의 에너지난 해소라는 두 가지 목표를 동시에 겨냥하고 있다. 서부의 타림·차이다무(柴達木)·산간(陝甘)·관위분지에서 대형 가스전(田)을 개발하고 가스관 공사가 완공되면, 중국의 천연가스 생산량은 50%까지 증가할 전망이다.
- 중국석유천연가스그룹 자회사인 중국석유공사와 더치 셸이 주도하는 국제 컨소시엄이 사업 기본협정을 체결했다.
- 참여하는 외국기업에게는 유관기관이 제정한 기반시설 건설 우대정책뿐 아니라 서부대개발 우대정책과 에너지 교통 프로젝트에 적용되는 세금도 감면해 준다.

■ 서전동송(西電東送)

- 서부지역의 웨이저우(貴州), 윈난(雲南), 광시자치구의 발전자원을 개발하여, 전력 부족 현상을 겪고 있는 베이징, 상하이시, 광둥성 등 연해지역에 송전하기 위한 북, 중, 남부 3개 송전망 건설사업이다.
- 이외에 중국 전력부는 2020년까지 원자력발전소 총 30기, 발전량 97~110만kw급 까지 확대한다는 목표하에 매년 100만kw급 1기를 지속적으로 건설할 예정이다.

■ 베이징~상하이간 고속철도

- 베이징에서 상하이 간 총연장 1,330km 구간으로, 현재 17시간 걸리는 주행시간을

고속철도 개통 후에는 6~7시간으로 단축한다는 계획으로, 총공사비는 160억달러이다.

- 현재 일본의 신칸센 및 유럽업체들이 차량선정 등을 놓고 경쟁 중이다.
- 2002년 중국 철도부의 발표에 의하면, 중국 엔지니어들의 타당성 조사가 거의 완료되었으며, 다수의견이 독일의 자기부상기술 개발 열차보다 일본 신칸센 고속철도 시스템을 선호하고 있다고 한다.

■ 베이징~광저우간 고속철도

- 2005년 안에 통행이 빈번한 베이징과 광저우간 2,700여km를 10시간에 주파하는 고속철도를 새로 건설할 예정이며, 후난성(湖南省) 창샤(長沙)와 형양(衡陽)을 잇는 구간이 이미 공사에 들어갔다.
- 2002년 10월 현재 징광(京廣: 北京-廣州)철도의 베이징~광저우 구간이 약 23시간이 걸린다. 기존 징광선의 서쪽에 놓일 새 고속철도 노선은 여객전용이며, 고속철도 완공 개통후 기존의 징광선 철도는 화물운송용으로 사용할 방침이라고 한다. 창샤~형양구간을 우선 개통하고 남북방향으로 철도를 연장하여 2005년 이내에 고속철도 베이징~광저우 구간 전 노선을 완공할 계획이다. 고속철도 징광선은 최고 시속 300km로 기존의 징광선(시속 180km)보다 1.6배 빠르다(중국 철도부는 2005년까지 전국에 1만 4천km의 쾌속철도망을 깔아 철도 수송을 현대화한다는 계획을 추진 중이다).

■ 국토방재보호공정

- 방호림공정과 국경하천정비공정으로 구분된다.
- 방호림공정은 삼북방호림(三北防護林), 장강중하류 수자원함양림, 연해방호림, 평원·농지 방호림, 베이징-톈진주변지구 및 타이항산(太行山)지구 녹화공정이 있다.
- 국경하천정비공정은 흑룡강 남안(南岸)공정, 압록강 및 두만강 서안호안(西岸護岸)공정이 있다.

■ 칭하이~티벳간 철도(靑藏鐵路)

- 세계 최고도지역인 칭하이성(靑海省)과 시장(西藏: 티벳) 간 철도 신설계획으로, 10·5계획과 서부개발의 역점사업이다.
- 칭하이성 꺼얼무와 티벳 라사간 1,110km 구간(그 중 해발 4000m 이상 960km, 동토구간 632km), 공사기간 6년(2001~2007), 공사비는 261억위안(31.4억 달러)이다.

- 2001년 11월 현재 투입인력은 11,000명, 작업시간은 고지대이므로 하루 4시간임.
- 산샤(三峽)댐 및 연관 대수로 공사
 - 장강 상류에 1,820만kw급 수력발전용량을 목표로 2009년 완공을 목표로 공사가 진행 중이며, 총공사비 규모는 약 600억달러이다.
 - 시공은 중국업체가 담당하고, 일부 설비 및 기자재만 외국업체에 입찰을 통하여 개방하고 있다.
- 대도시 지하철 건설
 - 1999년 말 현재, 중국내 15개 도시가 국가계획위원회에 신청한 지하철 건설계획은, 총 430km, 투자금액 1,400억위안(168억달러)에 달한다.
 - 2000년 말 현재 중국의 도시 중 4개 도시 총연장 117.7km의 지하철이 개통·운행되고 있는 중이며, 도시별로는 베이징(2개 노선 54km), 상하이(2개 노선 37.78km, 경계철도노선 불포함), 톈진(1개 노선 7.4km), 광저우(1개 노선 18.48km)이다.
 - 타당성 검토가 끝났거나 진행 중인 지하철 노선은 칭다오(靑島) 신설 15.5km, 톈진 연장 10.24km, 난징(南京) 신설 17km, 청두(成都) 신설 12km, 셴전(深圳) 신설 25km, 베이징 연장 16km 등이다.

3) 도시별 주요 건설항목¹⁷⁾

■ 베이징

향후 5년간 정부와 베이징시는 300억 달러를 경기장 건설 및 도시개발에 투자할 예정이다. 그 중 900억 위안은 지하철공사, 경전철 공사, 고속도로, 공항 등 공사에, 450억 위안은 환경조성에, 300위안은 정보화 구축에, 150억 위안은 생활시설 공사에 투입될 것이다.

전문가들은 올림픽이 직접, 간접적으로 투자를 유도할 것이며, 올림픽에 투입되는 비용도 기존의 1,800억 위안에서 5,000억 위안으로 증가했다고 한다. 올림픽 경기장 공사는 이미 시작되었다. 전체적인 올림픽 경기장과 시설의 설계, 공사에 140억 달러가 투입되었으며, 그 중에서 올림픽 경기장의 건설에만 약 130억~160억 위안이 투입되었다.

17) icox.com, 2004. 5. 27.

■ 상하이

상하이는 도시총체계획에서, “1/3은 도시지역과 건설용지로 분배하고, 1/3은 도심외곽과 농촌지역, 1/3은 산림과 원림으로 구성한다” 고 밝혔다. 세계박람회 준비를 위해 투자된 총투자금은 250억 위안에 달한다.

또한 대규모의 교통, 상업 무역 등의 원활한 서비스를 위하여 기초건설에 투자하였다. 외곽지역은 앞으로 상하이 발전의 주요 무대가 될 것이다. 2003년 상하이 정부는 외곽지역이 앞으로 상하이 경제 발전의 주요 무대가 될 것이며 엔진 역할을 할 것이라고 밝혔다. 새롭게 계획되는 외곽지역은 인파가 집중하고, 교통이 편리하며 완벽한 시설을 구비한 소규모 신도시들이 지역서비스 중심 역할을 하는 공간구조의 도시로 거듭날 것이며, 규모는 약 600만 인구에 900km²의 건설 부지라고 한다.

■ 산시, 간수, 녕샤, 칭하이

서부 대개발의 추진으로 중국 서북지구의 경제건설과 각 사업 투자도 앞으로 빠른 성장을 보일 것으로 전망된다. 향후 20년 동안 산시(陝西), 간수(甘肅), 녕샤(寧夏), 칭하이(靑海) 성(省)의 건설시장이 호황 국면을 이어갈 것이다. 산시성은 각종 연구소와 고등교육시설이 집중되어 있고 기초시설 기반이 든든하다. 43개의 고등학교가 있는 산시성 수도 시안(西安) 남부 외곽지역에 2,000무(畝) 이상을 확보하여 대규모 대학단지를 건설하고 있다. 시안의 고신기술구(高新區) 2곳은 연간 시공면적이 200만m²이상이라고 한다. 양링(楊凌) 고신기술 농업시범지역에서도 대규모 건설이 시작되었다. 중국 정부는 앞으로 몇 년간 녕샤(寧夏)에 530억 위안을 투자하여 대형 발전소와 석탄액화 공장을 설립할 예정이다.

■ 신장자치구

서부 대개발이 실시된 후, 신장(新疆) 자치구 지역 중요 건설사업에 투입될 총투자 예산액은 6,000여 억위안에 달한다. 2004년에는 총투자액 56억위안 규모의 전기화 철로를 설치할 것이라고 한다. 타리무(塔里木)지역에서는 매장량 억톤에 달하는 유전을 발견하였고, 이는 건설업계에 장기적인 사업기회를 제공하고, 공공시설 건설 추진을 통한 건설업 발전의 계기가 될 것으로 예상된다.

■ 지린성 창춘

중앙 정부는 전통공업기지로서의 동북지역의 부흥을 실시하였고 지린성(吉林省) 각급 정부의 발전계획이 연이어 출범하고 있으며 기초 건설을 확대하고 있다. 2004년 창춘(長春)의 도시건설에는 74억 위안이 투자되고, “9개의 도로와 3개의 교량” 건설과 도시 인구의 개조, 경전철 2기 등 10대 공정을 실시할 것이며, 부동산 개발에도 41억 위안이 투입될 것이라고 한다. 앞으로 지린성 건설시장의 개방 폭을 넓히고 외국기업의 진출을 위하여 문턱도 낮출 것이라고 한다.

■ 헤이룽장성 하얼빈, 따칭

동북공정의 실시에 따른 국가지원과 전통공업기지의 부흥에 따라, 헤이룽장(黑龍江)의 건설시장도 전례없는 생기를 발휘하고 있다. 하얼빈시는 송화강 북쪽 지역의 개발을 결정하였고, ‘북방의 푸둥’으로 거듭나길 희망하고 있다. 2004년에 공사 중인 정부기관의 사무용 빌딩에 입주할 예정이라고 한다. 대규모의 시정 기초시설 건설은 이미 시작되었고, 많은 공공시설, 주택, 공업 및 광산 관련기업, 일부 대학들도 이전할 계획이다. 유전이 있는 따칭(大慶)시 일대도 발전잠재력이 매우 크다. 이 지역에는 ‘동부는 이전하고, 북부는 확장한다(東移北擴)’ 계획을 실시할 예정이고, 5개의 대학을 설립할 계획을 갖고 있다.

한편, 더 많은 외국계 기업을 유치하기 위하여, 헤이룽장성은 기초건설과 관련된 외국계 시공사에 대한 불합리한 비용(총공사비의 5%) 징수 등을 폐지할 예정이다.

■ 산둥성 지난시

산둥성 지난(濟南)시는 5년 내에 1,350억 위안을 투자하여 도시의 종합적인 서비스 기능을 높이는 데 주력하는 ‘10대 공정’을 건설한다고 한다. 앞으로 5년 후 지난의 신도시에는 총건축면적 3,000만㎡에 달하는 건물이 지어질 것이라고 한다. 이미 시행되고 있는 산둥반도의 도시발전계획에 의하면 지난, 칭다오(靑島), 즈보(濰博), 웨이팡(濰坊) 등 8지역과 그에 속하는 현과 시를 포함한 산둥반도내 도시의 내부 교통망의 현대화, 기반시설 건설에 집중 투자할 예정이다.

■ 후베이성 우한시

후베이(湖北)는 화중지역에서 비교적 큰 규모의 건설 및 부동산시장을 가지고 있으

며, 건설업에서 벌어들이는 이윤액 순위가 전국 9위를 차지한다. 후베이성은 우한(武漢)을 중심으로 하여 주변지역의 황스(黃石), 샤오간(孝感) 등 8개 도시의 도시경제권을 가지고 있다.

후베이성 전체의 각도에서 보면, 지역별 주요 시장의 상황은 희비가 엇갈리고 있다. 우한의 건설 및 부동산시장은 호황을 누리고 있지만, 이창(宜昌)의 규모는 그리 크지 않다. 그 이유는 ‘동풍(東風)’ 본사가 우한으로 이전한 것이 스옌(十堰) 건설시장에 영향을 주었기 때문이라 한다.

2002년부터 후베이성은 건설시장을 점차 개방하여 연간 신고제를 등기제도로 변경하였다. 따라서 이제는 공사입찰 공고 또는 입찰참여증을 소지한 3급 이상 등급을 획득한 기업은 모두 입찰에 참여할 수 있다. 또한 기 등록된 기업은 연간 등록제도를 적용하고, 신설된 기업은 사업신고제를 적용하고 있다.

■ 텐진시

2003년, 텐진(天津)은 은행으로부터 600억 위안에 달하는 대출을 받아 5년 동안 분할하여 도시 기반시설건설에 투자하였고, 2004년에는 140여 개의 행정, 도로, 교량 공정을 시작하고, 총 126억 위안을 투자할 예정이다. 이는 전년보다 20%가 증가한 수치이다. 부동산에는 전년보다 20% 증가된 246억 위안을 투자할 예정이라고 한다. 또한 2008년 베이징 올림픽 개최시 주요 경기를 유치하는 도시로서 체육관, 부속시설 등을 건설할 예정이다.

4) 서부대개발 정책과 주요 건설항목

‘서부대개발’ 방침은, 1999년 6월, 장쩌민 국가주석이 산시성(陝西省) 시안에서 개최된 ‘서북 5개성구 국유기업개혁과 발전 좌담회’에서 국내외에 공식발표한 이후, 동년 10월에 베이징에서 개최된 ‘민족공작회의(民族工作會議)’에서 주룽지(朱鎔基)총리가 서부개발 방침이 소수민족지구에 중요하고 역사적인 발전기회를 제공하게 될 것임을 강조하면서 부각되었다.

이어서 2000년 1월, 국무원 서부지구개발영도소조(西部地區開發領導小組)가 베이징에서 ‘서부지구개발회의’를 개최하였고, 이 회의에서 서부지구개발의 방향과 전략적 임무 등을 체계적으로 발표하였다.

최근의 보도내용과 발표자료상에서 거론되고 있는 ‘서부 대개발’ 정책의 원칙과 추진방향 및 방안을 정리해 보면 다음과 같다.

- ① 생태환경 보호와 지속가능한 개발의 원칙을 견지하여야 한다. 특히 중국의 서부 지역은 황하, 장강 중상류지역에 위치하고 있으며, 사막화, 황사바람 등의 영향으로 생태환경기반이 매우 취약하므로 생태환경보호와 지속가능한 개발을 특히 강조하여야 한다.
- ② ‘十五計劃(2001~2005)’ 기간 중 서부지역의 기반시설 건설에 투자 및 역량을 집중시켜야 한다. 국가발전계획위원회는, 올해 국채투자와 국가재정지출의 70%와 국제사회로부터 제공받은 정부차원 특혜대출과 국제 금융기관이 제공한 대출의 70%를 서부건설 ‘10대공사’에 투입할 예정이라고 밝힌바 있다.¹⁸⁾
- ③ 계획과 투자, 정책의 결합을 보장할 수 있는 새로운 개발기제(開發機制)를 건립하여야 한다. 국가발전계획위원회 산하 국토개발 및 지역경제연구소(國土開發與區域經濟研究所)가 새로운 개발기제 연구의 기본출발점으로 제시한 내용을 보면;
 - a) 전략상의 돌파성과 함께 전술상의 강력한 조작성을 확보하여야 한다.
 - b) 시장경제규율과 생태규율, 공산당과 국가의 정치적 승인과 국가적 목표에 부합하여야 한다.
 - c) 중앙정부, 동부경제발달지구 및 서부지구 각자가 담당할 책임과 의무와 함께, 정부, 기업, 사회 각 부문 및 일반 대중의 책임과 의무도 규범화하여야 한다.
 - d) 서부대개발 전략의 전반적인 요구와, 서부지구 각 지역의 내부차이와 특성을 충분히 구현하여야 한다.
- ④ 서부지역 중 지역배치상의 조건이 우세한 지역을 우선 발전시킨다. 서부지구내 각 성, 자치구, 직할시간 및 성내 각 지구간에 자연환경, 생산요소, 경제사회문화적 기초 및 입지조건, 그리고 국가안보차원의 중요성 등에 있어 차이가 존재하므로, 이러한 지역별 개발잠재력의 차이를 고려하여 개발의 완급과 지원의 경중을

18) 서부 ‘10대공사’는 아래와 같다.<人民日報(2000. 4. 12)>

1) 산시성(陝西省) 西安-南京철도의 西安-合肥(안웨이성) 구간, 2) 충칭(重慶)-화이화(懷化)철도, 3) 서부도로 건설(국도 주요간선 및 국가급 貧困縣도로 포함), 4) 서부지역 공항, 5) 충칭(重慶)시 고가경계교통(高架輕軌交通), (較場口-新山村線 1기공사), 6) 차이다무(柴達木)분지-시닝(西寧)-란저우(蘭州) 천연가스 수송관, 7) 스촨(四川) 즈펑푸(四川紫坪鋪)와 닝샤(寧夏) 황허사포토우(寧夏黃河沙坡頭) 중점 수리사업(水利事業), 8) 중서부지역 경지보호 식수녹화(植樹綠化)와 생태건설, 9) 칭하이(青海) 칼륨비료 프로젝트, 10) 서부지역 대학 및 기반시설.

구분한다;

- ㉠ 서부지역 중 남부(서남지구)와 북부(서북지구)지구를 구분하여 계획수립 작업을 진행하여야 한다.
- ㉡ 충칭(重慶), 사천성의 청두(成都), 산시성(陝西省)의 시안(西安) 등의 도시는 이미 상당한 정도의 경제실력과 과학기술경쟁력을 보유하고 있으므로, 솔선하여 발전의 길을 개척해 나가면서, 주변지역에 경제성장과 발전효과를 과급, 확산시키도록 하여야 한다. 운남성의 쿤밍(昆明), 감숙성의 란저우(蘭州), 신강성의 우르무치 등도 도시경제 및 사회기초가 양호하고 발전잠재력이 큰 도시이므로 특색있는 경제발전의 길로 유도해야 한다.
- ㉢ 소수민족 지구와 변경지구에 대한 특수한 발전정책을 중요하게 고려하여야 한다. 특히, 티벳(西藏), 신장(新疆) 등의 지구에 대한 특별한 지원정책을 고려하여야 한다.¹⁹⁾
- ㉤ 동부연해지역, 중부지역과 협조관계를 구축한다. 서부지구 개발을 가속화하는 틀 속에서 동부 및 중부지구와의 관계를 명확하게 하고 양호한 협조체제를 유지하도록 하여야 한다. 동부연해지구는 개혁개방 이래 이룩한 경제성장이, 중서부지역 인민을 포함한 전국가적인 지원정책을 기초로 하였기에 가능하였다는 점을 잊어서는 안 된다. 따라서 국가 전체의 발전을 위해 보다 많은 세금 납부와 서부지구로의 기술 이전, 서부지구 각 지방과 정부간 및 기업간 자매결연을 통한 협조 및 지원체제 구축 등의 방식으로 서부지구의 발전을 위해 적극적으로 협조하여야 한다.

19) 이 지역은 소수민족의 분리운동이 드센 지역이다.

<표 III-1> 중앙정부 부처별 서부개발사업 추진개요

부처구분	추진계획 내용
교통부	향후 10년간 7,000억위안 투자, 35만km 도로건설계획
철도부	10·5 계획기간 1000억위안 투자, 6개 철도 3,000km 건설 예정
민항국	공항건설 및 서부간선공항 네트워크 구축 예정
국가전력공사	대·중형 수력발전소 및 발전기지 중점 건설계획
정보산업부	통신망 중점건설
과학기술원	2.5억위안 투자, 서부 국토자원과 생태환경 현황조사 실시 및 연구시범기지 건설예정
농업부	생태환경 보호농업, 절수농업 및 목축업 중점 발전계획
임업국	장강 및 황하 중상류지역의 조림녹화사업 추진, 자연보호구역, 10개년 임업건설 계획 추진 중

자료: 건설교통부, 중국건설시장 중장기진출전략, 2002.12, p.224.

(3) 중국 건설시장의 시공항목 건설절차²⁰⁾

중국에서 시공항목의 건설절차는 기본건설과정 및 그 규율성을 반영하여, 6단계로 나누어진다. 즉, 항목건의서 단계, 타당성 연구단계, 설계작업단계, 건설준비단계, 건설 실시단계, 준공검수단계이다. 이 중 항목건의서 단계와 타당성 연구단계는 전기공작(前期工作) 단계 또는 정책결정(決策) 단계라고도 부른다.

① 항목건의서 단계

항목건의서(項目建議書)는 업주단위가 국가에 건설항목의 건설을 요구하는 건의문건으로 건설항목에 대한 기본구상이다. 객관적으로 건설항목은 장기 국민경제계획과 부문, 업종, 지역계획의 요구에 부합하여야 한다.

20) 鄧鐵軍等主編, 現代建築業企業管理, 湖南大學出版社, 1996, p.179-182.

② 타당성 연구단계

항목건의서가 비준된 후에는 조속하게 타당성(可行性) 연구를 진행하여야 한다. 이는 건설항목에 대하여 기술상 또 경제상의 가능성 여부를 과학적으로 분석 및 논증하는 작업으로, 심층분석과 복수의 방안들의 비교를 통하여, 평가의견을 제출하고, 최선의 방안을 추천함으로써 항목 결정에 근거를 제공한다.

타당성 연구의 내용은 시장(수요공급)연구, 기술연구 및 경제연구의 3개 항목으로 개괄할 수 있다. 구체적으로 말하면, 공업항목의 타당성 연구내용은 항목제출 건의의 배경, 필요성, 경제의의, 작업 근거 및 범위, 수요예측과 예상 건축규모, 자원, 재료 및 공용시설 현황, 공장 건설 및 위치방안, 환경보호, 기업조직 정원 및 교육훈련, 실제 진도 건의, 투자액 추산 및 자금 조달, 사회효익(社會效益) 및 경제효익 등이다. 타당성 연구의 기초 위에서, 타당성 연구보고서를 작성한다.

타당성 연구보고가 비준 받은 후에는 초보설계의 근거가 되며 임의로 수정하거나 변경하면 안 된다. 만일 건설규모, 건설지구, 주요 협조관계 등 방면에서 변동이나 투자규제를 돌파할 경우에는 원 비준기관의 동의를 받아야 한다.

③ 설계작업단계

일반적으로 항목 추진에는 두 단계의 설계가 있다. 즉, 초보설계와 시공도 설계이다. 기술상 비교적 복잡하고 설계경험이 부족한 항목은 초보설계 단계 후에 기술설계를 추가한다.

초보설계는 타당성 연구보고의 요구를 근거로 구체적인 실시방안을 작성하는 것이다. 초보설계의 목적은 지정한 위치, 시간, 그리고 투자규제 수치 내에서 항목의 기술적 타당성과 경제적 합리성을 마련하고, 공정항목 건설 수행을 위한 기본기술에 대한 총예산을 규정 및 수립한다.

기술설계는 초보설계와 보다 상세한 조사연구자료를 근거로 작성한다. 초보설계 중 건축구조, 공예공정(工藝流程), 설비선형 및 수량확정 등 중요한 기술문제를 한 단계 더 깊게 해결한다. 건설항목의 설계가 보다 구체적이고 완벽하면, 기술경제지표도 더욱 보완된다.

시공도 설계는 건축물 외형, 내부공간 분할, 구조체계 및 상황, 건축군(建築群)의 조성 및 주위환경과의 배합, 구체적이고 상세한 구조 치수를 완전하게 표현한다. 또한 각종 운수, 통신, 관도(管道)계통, 건축설비 설계를 포함한다. 공예방면에서는 각종 설비

의 형태와 규격, 각종 비표준 설비 제조 가공도를 구체적으로 확정한다. 시공도 설계 단계에서 시공도 예산을 작성해야 한다.

④ 건설준비단계

초보설계가 이미 비준된 항목은 예비항목으로 건설준비과정 진행 중의 투자활동을 진행하며, 건설공기에 산입하지 않고 통계적으로 단독 반영한다. 건설준비의 주요 작업내용은 다음과 같다.

- a. 토지징용, 철거 및 부지정리
- b. 용수, 전기, 도로 등의 공정 완성
- c. 조직설비재료 예매
- d. 시공도면 준비
- e. 조직시공 입찰 및 경매, 시공업체 선정

규정에 따라 건설준비와 착공조건을 구비한 후에 건설단위는 국가계획의 통일 심사 기준을 요청하고, 연도별 대중형 및 일정 한도액 이상의 항목의 새 착공계획 작성시에는 국무원에 보고하고 비준 받아야 한다.

⑤ 건설실시단계

건설항목이 신착공 비준을 받으면 건설실시단계에 진입한다. 이것은 항목결정정책의 시행이며, 재산투자 효익을 발휘하는 관건 단계이다. 신착공 건설의 시간은 건설항목 설계문건 중 규정된 영구적 공정 중 첫 번째로 터파기 시공을 시작하는 날짜이다. 건설실시단계에서, 시공활동은 설계요구, 계약조항, 예산투자, 시공절차 및 순서, 시공조직설계, 품질보증, 공기(工期), 비용계획 등 목표의 전제하에 진행하여야 하며, 준공기준 요구에 도달하여야 한다.

실시단계에서 건설 및 생산을 연결하는 교량단계로서, 생산준비도 진행하여야 한다. 이는 건설단계가 생산경영단계로 전입(轉入)하는 필요조건이다. 건설단위는 적절한 시기에 관리기구를 조직하고, 인원을 훈련배양하고, 원재료 및 주요 부품과 기간 설비의 예매 및 준비 등 생산 준비작업을 하여야 한다.

⑥ 준공검수단계

건설항목이 설계문건 규정내용대로 완성된 후에 검수(驗收)를 진행한다. 준공검수

(竣工驗收)는 공정항목의 공정항목 시공 전과정 중 최후의 공정순서이며, 공정항목관리의 최후의 작업항목이다. 준공검수는 건설투자 성과가 생산 혹은 사용에 전입하는 절차이며, 투자효익과 검수설계 및 시공품질을 전면적으로 심사하는 중요한 절차이다. 건설단위의 입장에서 준공검수는 항목의 종결이고 생산 혹은 사용의 시작이며, 시공단위의 입장에서는 항목경리부의 하나의 임무의 완성이며 새로운 시공항목 임무를 수주할 수 있음을 의미한다.

3. 중국 건설시장의 성장과정 및 주요 동향

(1) 중국 건설시장의 성장과정

중국 건설시장은 개혁·개방 정책이 본격적으로 추진되기 시작한 1980년대 초반부터 급속한 발전을 거듭하여 1998년 말에는 GDP 점유비중으로 제조업, 농업에 이어 제3위의 산업으로 성장하였다. 특히 제8차 5개년계획(八五計劃 : 1991~1995) 기간에 덩샤오핑(鄧小平)의 남순강화(南巡講話)²¹⁾와 제14대 전당대회 이후 전면적인 개혁·개방을 실시하면서 건설 및 부동산개발산업도 최고속도의 발전을 기록하였다. 이 시기의 고정자산 투자액은 6조 3,808억위안(1\$=8.3위안, 약 980조원)으로 매년 36.9%의 성장률을 기록하였다. 9차 5개년계획(九五計劃 : 1996~2000)기간에도 1996~98년 사이에 고정자산 투자액은 7조 6,261억위안으로 연 12.4%의 성장률을 기록하였고, 철도, 고속도로, 전력발전소, 통신시설 등의 분야에서 대규모 건설이 이루어졌다. 1993년에 고정자산투자 증가율이 61.8%를 나타내고, 경제의 과열현상으로 자본투자를 통제할 수 없게 되자 중국정부는 이후 수년간 거시경제지표를 조정하여, 1996년에는 고정자산 투자증가율이 14.8% 하락하였고, 1997년에는 다시 10.1% 하락하여 안정국면을 회복하였다.

한편, 중국의 도시화 및 도시 건설과정 중에 드러나고 있는 맹목적인 난개발, 이미지 형성을 위한 낭비적인 건설공정, 자원낭비 등의 문제제기가 갈수록 빈번하게 제기되고 있다. 2004년 1월에 개최된 전국 건설공작회의(全國建設工作會議)에서 건설부 부

21) '南巡講話'란 1989년 6월 천안문사건 사건 이후 약 2년여 기간의 治理整頓기간을 거친 후, 1992년 춘절 휴가 기간에 덩샤오핑이 선전(深圳)을 비롯한 광둥성 일대와 상하이를 순방하면서 행한 연설을 말한다. 이 연설을 통하여 최고지도자가 더욱 과감한 개혁개방의 추진을 독려하면서 천안문사건 이후 주춤했던 개혁개방정책이 다시 적극적으로 추진되었다.

장 왕광타오(汪光燾)는 현단계 중국 도시건설의 6대 문제에 대해 다음과 같이 말하였다.²²⁾

첫째, 맹목적인 확장 개발 추세가 심화되고 있다. 일부 지역은 도시화 발전의 법칙, 경제발전 수준과 자원의 한계를 넘어선 개발로 인하여 현실과는 동떨어진 도시개발을 행하고 있다. 일부 지역은 농민의 집체소유토지를 징용하여 농업발전에 악영향을 끼치고, 농민의 권익을 희생하면서 무리하게 도시건설을 추진하고 있다.

둘째, 시민의 권리와 밀접한 관계가 있는 공공시설 건설, 저소득층 주택문제, 거주환경문제에 대한 관심 부족, 경제력의 한계를 넘은 개발, 비효율적인 행정시설의 건설, 호화사무실 건설, 기관의 이미지를 과시하기 위한 과다하게 넓은 면적의 잔디광장 등의 문제가 있다.

셋째, 환경위생시스템 건설의 낙후문제이다. 도시 쓰레기처리 시스템 비율이 20%도 되지 않고, 오수처리시설의 비율도 40%에 못 미치는 수준이며, 도시배수관 보급률이 60%도 되지 않는다.

넷째, 심각한 자원낭비 문제이다. 도시의 각종 관개수로의 급배수관 시설이 심각하게 노화되어 있고, 일부 도시의 급수관의 누수 비율이 30%에 달하며, 오수의 재활용률도 매우 낮다.

다섯째, 비계획적 소도시 건설이다. 맹목적인 도시화 추구, 무계획적인 건설로, 농촌의 기초시설과 공공시설 부족문제 해결에 별다른 진전이 없다.

여섯째, 도시와 농촌계획의 종합적인 관리가 되고 있지 않다. 일부 지역은 쉽게 허가, 승인을 받아 건설을 실시했지만 관리자가 바뀌면 모든 정책이 또 다시 바뀌는 현상이 많아서 많은 문제를 야기시키고 있다.

(2) 중국 건설시장의 최근 동향²³⁾

2003년 초, 중국의 건설업은 높은 성장세를 지속적으로 유지하였다. 이는 양호한 거시경제 운용상황 및 고정자산투자의 증가세에 힘입은 것이다. 4월부터는 사스(SARS)의 영향을 받기 시작했으며 이는 5월에 최고수준에 달했고, 대부분의 건축공사를 연기시켰다. 그러나 사스의 영향은 2분기에만 해당되었다.

22) 人民日報, 2004. 1. 19.

23) 上海證券報, 2003. 8. 4.

이에 따라, 향후 수개월 내에 건설업은 빠른 발전추세를 회복할 것이다. 비록 사스가 건설업에 어느 정도 영향을 미쳤지만, 건설업 발전의 내재적인 메커니즘에까지 영향을 미치지 않았다. 그러나 일부 업종이 사스로부터 심각한 타격을 입었으므로, 중국정부는 상응하는 정책을 마련할 것이다. 그 중 고정자산투자를 자극시키는 방안은 향후 수개월 혹은 더욱 장기간 동안의 정책적 수단이 될 것이다. 고정자산투자의 약 65%가 건설업 생산액으로 변모했으며 이는 양자간에 밀접한 관련이 있음을 나타낸다. 그러므로 그같은 정책방안은 건설업 발전을 크게 촉진시킬 것이다. 이에 따라, 향후 수개월 혹은 더욱 장기간 동안 건설업이 빠른 속도로 성장할 것으로 전망된다.

건설시장의 발전추세를 살펴볼 때, 새로운 발전시기가 도래하고 있다고 할 수 있다. 예컨대, '10·5계획', WTO 가입, 베이징 올림픽, 상하이 세계박람회 개최 등은 베이징과 상하이 등 국제대도시 및 전국의 도시 건설에 박차를 가하게 될 것이며, 시공기업에 좋은 기회를 제공하게 될 것이다.

이밖에, 서부대개발 사업 추진 역시 건설업 발전을 촉진하는 거대한 동력으로 작용할 것으로 예상된다. 서부대개발사업은, 6대 중점(重点), 기초시설프로젝트, 환경보호공사 등 매우 중요한 임무로 간주되고 있다. 또 서부대개발을 보조하기 위한 국가급 중대공사 즉, 칭장철도(靑藏鐵路, 칭하이~티베트 연결), 서기동수(西氣東輸, 서부의 천연가스를 동부로 수송), 서전동송(西電東送, 서부의 전력을 동부로 수송) 및 고속도로 건설 등 천억 위안 규모에 달하는 대규모 공사가 진행 중에 있다.

한편, '10·5' 계획기간 동안 주택건설면적은 57억㎡에 달했으며 그 중 도시의 주택준공면적은 27억㎡, 농촌의 주택준공면적은 30억㎡에 달하였다. 중국의 주택건설은 향후 10년 동안 고속 발전시기가 될 것이다. 2005년, 중국도시의 1인 평균 주택면적은 22㎡에 달할 것이며, 주택건설투자가 GDP 가운데 차지하는 비중이 사상 최고치에 달할 것으로 예상된다.

제4장

중국 건설 및 부동산 기업의 특성과 동향

1. 중국 건설기업의 특성과 유형

(1) 중국 건설기업의 특성과 성장원인

① 중국 건설기업의 특성

중국의 건설기업은 그 소유제 형식에 따라, 국유기업(全民所有制), 도시집체기업(城鎮集體企業 : 집체소유제), 농촌건축대(農村建築隊)로 구분되며, 그 중 국유기업의 비중이 크다. 국유기업은 중앙이나 지방정부기관에 소속되어 있으므로 행정적인 간섭을 많이 받고 있다. 많은 업체들이 여전히 정부기관 사업단위의 신분으로 계획 또는 행정적 수단을 이용하여 업무를 배분받고 또 배분하고 있다.

건설공정항목은 항목의 전반적인 과정에 걸쳐 종합적으로 진행되어야 하지만, 계획경제체제의 영향으로 인하여 단계별 부문별로 업종관리를 진행하고 행정부문이 간섭하는 관행이 아직도 존재하고 있다. 국유제부문의 건설사업을 실행하는 조직·기구는 부처별 또는 처(處)급 전문분야별 전업공사(專業公司)별로 다원화되어 있다. 즉, 각 산업과 업종을 주관하는 중앙정부 부처나 전업공사별로 건설공사와 건설업체, 건설인력을 자체관리하는 체제이다. 중국 건설부뿐만 아니라, 철도부, 교통부, 수리부, 기계공업부, 전자공업부, 임업부, 야금공업부, 우전부(郵電部) 및 처급 전문분야별 기업들도 각각 자체적으로 건설관리 및 시공조직을 운영하고 있다.

중국의 건설 및 부동산개발기업의 특징은 기업수가 많고, 규모가 작으며, 경영기술 수준이 낮다는 점이다. 또한 대다수 부동산기업의 자산 대비 부채 비율이 70~90%에 까지 달하고 있다. 1990년대 이전에 설립된 기업은 대부분 국가행정 사업단위가 전환한 기업, 즉 관상(官商)들이며, 이들 기업은 대부분 업종의 독점과 정책적 보호를 받아 성장하였다. 따라서 시장기제(市場機制)하의 경쟁력이 매우 취약하다.

② 중국 건설산업의 성장 원인

중국 건설산업 성장의 원인은 2가지로 나눌 수 있다. 첫째는 국민경제의 거시적인 환경이 좋아지고 투자가 급속하게 증가하면서, 건설업 성장에 적합한 외부환경이 조성되었다. 둘째는 2002년 이후 정부가 실시한 비국유 사영경제 발전정책으로 비국유 건설기업이 전체 건설기업의 발전을 촉진시키는 계기가 되었다.

■ 우수한 성장환경

중국공산당 16차 당대회 이후 각 지역은 기회를 활용하고 발전을 도모하고 전면적인 소강(小康)상태 실현을 목표로 삼고, 또한 더 많은 투자를 확보하여 경제성장의 주요 동력으로 삼았다. 또한 새로운 정부체제를 도입하고 더 많은 투자를 장려하여 경제성장을 추진하였으며, 서비스개념을 강화하고 심사절차를 간소화하고 효율적인 사무처리를 하여 투자자들에게 좋은 투자환경을 제공하였다. 2003년 상반기에는 사스의 타격을 받았지만 각 지역 정부의 노력으로 원활하게 관리, 통제가 되었다. 2003년 상반기, 중국의 GDP는 8.2%의 증가추세를 유지하였고, 사회고정자산의 투자는 전년동기대비 31.1% 증가하였는데 이는 1993년이래 가장 높은 증가율이다.

■ 비국유 사영 건설기업의 성장

16차 당대회의 개최는 중국의 비국유기업 사영기업(私營企業)의 성장을 위한 정책과 법적 기초를 제공하였다. 당 중앙의 정책 하에 각 지역은 사영기업의 경제발전을 장려, 추진하는 정책규범을 제정하고 지원하였다. 특히 금융기관의 지원 하에 사영기업의 규모가 점차적으로 확장·성장하였다. 2003년 상반기, 비국유 사영 건설기업의 생산실적은 국유건설기업보다 눈에 띄게 성장하였다. 사영 건설기업은 총 4,395억위안의 매출액을 기록하였는데 이는 전년동기대비 1,170억위안, 36.3% 증가된 수치이며, 전체 건설기업 총매출액의 61.7%를 차지한 수치이다. 실제 이윤은 86.56억 위안으로 전년동기 대비 41.29억위안, 191.2% 증가로 전체 건축기업 이윤 증가액의 84.1%를 차지하였다.

■ 건축기업의 공사비 부채 문제

2002년 하반기부터 건설업계의 공사비 부채문제가 두드러지고 주목을 받기 시작하였다. 집중적인 통합관리를 통하여 문제가 조금씩 호전되기는 하였으나 근본적으로 해

결되지는 못하였다. 2003년 상반기 중국 전국의 건설회사의 공사비 부채는 총 2,670.48 억위안으로, 전년동기 대비 634.69억위안(31.2%)이 증가하였다.

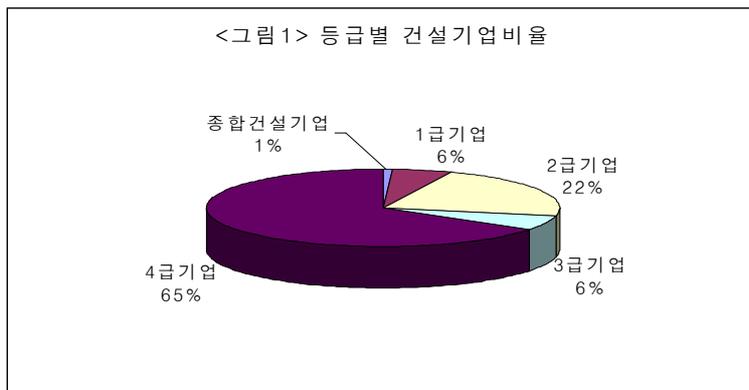
부채로 인한 영향을 나타내는 전체 건설업계 생산량 대비 공사비 부채가 33.7%로 전년동기와 비슷한 수준이다. 그 중에서 국유 건설기업의 공사비 부채는 총 1,689.9억 위안으로 전년동기대비 314.26억위안(22.8%) 증가하였다. 건설업계의 공사비 부채는 거대한 부채고리를 형성하였을 뿐만 아니라, 심각한 경제적 위험부담이 되고 있다. 또한, 기업 경제효율에 직접적인 영향을 끼치고 있으므로 중국 정부차원에서도 주목하고 있다.

(2) 중국 건설기업의 유형 구분

중국의 건설업체는 크게 등급 내 기업과 등급 외 기업으로 나누는데, 등급 내 기업의 경우 종합건설업체는 1~2급으로 나눈다. 전문, 하도급업체들은 1~4급으로 나누고 있고 능력에 따라 등급간 이동이 가능하다. 대규모 건설업체는 국유기업이며, 주로 중앙이나 지방정부기관 소속으로 되어 있다. 국유기업수는 1%정도이지만 건설산업을 선도하는 기업들로 기술, 자본, 관리능력 면에서 외국업체와 경쟁도 가능하다. 대형업체의 경우 1개 업체가 모든 공사를 수행하는 것이 아니고, 각 분야별 전문면허를 가진 하부업체별로 공사를 수행한다.

중소규모 건설업체의 대부분은 대규모 건설기업의 하도급업체 역할을 수행하는 국유 또는 집체기업으로 2~4급이 대부분이다. 중소 건설업체는 유한책임공사나 주식제 합작기업으로 나눌 수 있으며 주로 대기업과 소기업의 연결고리 역할을 담당하고 있다. 한편 설계는 별도의 정부 사업단위인 설계원에서 수행하고 있다. 이러한 건설조직에 대한 관리는 중앙정부의 건설부와 지방정부의 건설위원회에서 관리하고 있다.

<그림Ⅳ-1> 등급별 건설기업비율



2000년 현재 중국의 부동산개발에 투자한 외국기업의 80% 이상이 홍콩기업이다. 중국에 투자한 외국의 부동산기업은 두 가지 종류가 있는데, 하나는 기업이 직접 부동산 개발을 통하여 시장에 진출하는 형태이고, 다른 하나는 금융서비스를 통하여 부동산에 투자하는 것이다.

중국 국가통계국 발표에 의하면, 2001년 중국 건설기업 중 자격등급 4급 이상의 건설기업의 건설실적 및 영업이익이 뚜렷하게 제고되었다. 2001년 중국 전국의 4만 8,600여개 건설기업이 달성한 생산총액은 1조 4천억위안으로 전년대비 2,241억위안 증가하여 19.1%의 증가율을 보였다. 준공면적은 17억㎡로 전년대비 2억 3,582만㎡가 늘어나 15.2%의 증가율을 보였다. 그 중 새로이 착공한 면적은 9.6억㎡로 전년대비 19%, 입찰하도급(投標承包工程)에 의한 건설면적은 12.36억㎡로 23.5%의 증가율, 준공된 부동산면적은 8.25억㎡로 11.8%의 증가율을 보였다. 이 중 준공된 주택면적은 5.03억㎡로 13.3%의 증가율을 보였다. 또한 건설기업의 세금납부액은 전년대비 54억위안 증가한 441억위안이다. 영업이익은 226억위안으로 전년대비 34억위안 증가하였다.

건설기업의 생산력발전의 일환으로 노동력 조직의 고도화, 감원정책, 건설대오의 규모화 등 기업개혁을 추진함으로써 생산성이 증가하였다. 2001년 중국 건설업의 연평균 인원수는 2,001만명으로 전년대비 30만명이 감소하였다. 건설기업의 총생산액에 대한 노동효율을 계산하면 6만 5,280위안/인으로 전년대비 12.8% 증가하였다. 그 중 국유건설기업은 8만 3,267위안/인으로 전년대비 14.1% 증가하였다.

2001년 중국이 추진한 기업제도의 현대화에 의해 기업의 합병과 파산이 가속화되어

건설기업의 개혁이 일정한 성과를 거두어 전국 건설기업의 경제효율이 증가하였으며 건설기업의 세액총액과 1인당 평균생산성 효율이 뚜렷이 증가하였다. 2001년 건설기업의 납부세액 총액은 441억위안으로 전년대비 13.9%, 이윤총액은 226억위안으로 17.7%, 1인당 영업이익은 1,054위안으로 전년(916위안)에 비하면 138위안 증가하였다.²⁴⁾

한편, 개혁개방 이후 투자체제에 대한 개혁이 가속화됨에 따라, 투자항목에 대하여 현대적 의미의 컨설팅(諮詢) 개념을 도입하여 타당성 분석을 시작하였고, 이 같은 절차를 제도화하였다. 이와 함께 발주자와 도급업체간에 공개입찰을 통해 프로젝트를 추진하면서, 컨설팅, 설비구매, 공정감리 등 전문적인 서비스도 추가되고 있다.

2. 중국 건설기업의 주요 동향

중국의 건설기업은 생산과 효율 측면에서 모두 빠르게 성장하고 있다. 2003년 상반기, 중국정부의 적극적인 재정정책을 통하여, 국민경제는 안정적인 증가추세를 보였고, 고정자산 투자는 지속적으로 고속 성장하였다. 이와 동시에 정부는 건설회사의 자질 개혁을 지도하고 있으며, 건설시장 질서확립을 위한 규범을 제정하였다. 그러나 건설업계의 공정비 부채 문제는 여전히 심각한 수준이다. 2003년 상반기 기간 중의 중국 건설기업의 주요 동향을 정리하면 다음과 같다.²⁵⁾

① 공정규모의 확대와 급속한 성장

중국 건설기업²⁶⁾이 이 기간 중 계약한 계약금액은 19,357억위안이고, 그 중에서 2003년 새롭게 계약한 금액은 9,085억위안이다. 시공한 건축물의 총면적은 15.9억㎡로 전년 동기대비 3.03억㎡, 24.1%가 증가하였다. 이 중에서 신축건물의 면적은 6.12억㎡로 31.3% 증가하였다.

건설회사의 단위공정 시공 수는 50.22만 개로서 전년 동기대비 8.68만 개(20.9%) 증가하였다. 그 중 새롭게 시작되는 단위공정은 25.42만 개로 29.3% 증가하였다. 시공규모의 확장으로 기간 중 전국 건설회사의 총이윤은 7,919억위안을 기록하였고, 이는 전

24) 中國建設報：2002. 5. 1.

25) 「월간 건축경제」, 2004. 1.

26) 주 하도급기업, 전문 하도급 기업 포함하고, 노무용역과 하도급 시공회사는 포함하지 않음.

년동기 대비 1,896억위안보다 31.5%가 증가하였으며 최근 수년 간에 가장 큰 폭으로 증가하였다. 준공으로 인한 이윤은 3,275억위안으로 전년도의 921억위안보다 39.1%가 증가하였다.

② 노동생산비율의 증가

2003년 상반기 기간 중 건설 총이윤으로 계산한 노동력 생산비율은 40,551위안/인으로, 전년 동기 대비 22.5% 증가하였다. 그 중에서 국유 및 국유지주회사는 49,921위안/인으로 17.3%가 증가하였다. 노동생산비율 증가의 주요원인으로는 두 가지를 들 수 있다. 첫째, 새로운 건설회사 자질 인증을 계기로 하여, 건축업 종사인원에 대한 구조조정과 자질 재정비를 시행하였다. 둘째, 생산기술 수준의 향상으로 새로운 생산기설비를 사용하게 되었다.

③ 건설시장의 규범화

2003년 상반기 기간 중, 입찰로 이루어진 공정은 29.37만 개로 전년동기 대비 7.43만 개, 33.8%가 증가하였으며, 전체 시공공정 수의 58.5%를 차지하였다. 입찰절차를 거쳐서 이루어진 공정비율이 전년 동기 대비 5.7% 증가하였다. 건축물 시공면적 중에서 입찰공정으로 이루어진 건축면적은 12.1억㎡으로 전년동기 대비 3.36억㎡, 38.4% 증가하였다. 이는 전체 시공면적의 77.6%를 차지하며 전년동기 대비 8% 증가한 수치이다.

④ 건설회사의 경제효율 증가

2003년 상반기 기간 중, 건설회사의 총수입은 6,758.5억위안으로 지난해보다 1,796.5억위안이 성장하여 전년동기 대비 36.2% 늘어났다. 그 중에서 국유 건설회사의 총수입은 3,297억위안으로 지난해보다 791.4억 위안이 증가하여 동기 대비 31.6%가 증가하였다.

기업이 납부한 세금은 246.3억위안으로 지난해보다 67.3억위안이 증가하여 전년동기 대비 37.6% 증가하였다. 이 중에서 국유건설기업이 납부한 세금은 105.32억위안으로 전년동기 대비 21.7억위안, 25.9% 증가하였다. 실현 이윤총액은 76.47억위안으로 지난해보다 49.09억위안이 증가하여 동기대비 179.3%가 증가하였다. 국유건설기업은 지난해에 비하여 7.8억위안의 손실이 있었다. 건설회사의 경영효율이 대폭 성장한 이유는 한편으로는 건설기업의 생산규모가 대폭 확장되었기 때문이고, 다른 한편으로는 기업

자체비용이 줄어들었기 때문이라고 한다. 기간 중 건설기업의 관리비용은 412.44억위안으로 기업 총수입의 6.1%를 차지하고 전년보다 0.9%가 하락하였다. 재무비용은 42.92억위안으로 기업 총수입의 0.6%를 차지하여 전년동기 대비 0.2% 하락하였다.

⑤ 동부지역 건설회사의 이윤 증가

중서부지역과 비교하여 동부지역의 건설회사는 자본규모, 기술장비, 경영수준, 신용도, 시장개념 등 각 방면에서 비교적 좋은 조건을 가지고 있다. 전국의 건설시장을 기반으로 하여 동부지역의 건설회사는 전국 각지의 공정(工程) 입찰 경쟁 중에서 두드러지는 우세를 보였다.

동부지역 건설회사의 총이윤은 5,129억위안으로 34.6%가 증가하였다. 실현이윤은 70.65억위안으로 158.7%가 증가하였다. 중부지역 건설회사의 총이윤은 1,520억위안으로 26.6% 증가하였다. 서부지역 건설회사의 총이윤은 1,217억위안으로 25.6%가 증가하였고, 실현이윤은 3.71억위안으로 손실은 6억위안을 기록했다.

3. 중국 부동산기업 100강 현황²⁷⁾

(1) 지역분포

중국 부동산기업 100강의 지역분포는 극단적인 불균형을 나타낸다. 주요 분포지역은 화북(華北), 화동(華東), 화남(華南)지역으로 100강 기업 총수의 88%를 차지하고, 그중 화북지구는 베이징을 중심으로 32%를, 화동지구는 상하이를 용머리로 하여 31%를 차지하고 있다. 그리고 화남지구는 선전과 광저우를 중심으로 25%를 차지하고 있다. 반면에 서부지구는 100강 기업의 9%를 점유하고 있을 뿐이고, 충칭(重慶)과 청두(成都), 시안(西安), 우한(武漢), 쿤밍(昆明)과 우루무치 등 6개 도시의 부동산기업이 선택되었다.

지역별 도시경제발전의 차이가 부동산기업의 발전수준과 100강 기업의 지역별 분포

27) 중국 국무원 발전연구 중심 기업연구소 등 중국내 대학과 기업의 부동산 전문연구소로 구성된, '중국부동산 TOP10 연구팀'이 2003년 9월부터 2004년 3월까지 전국의 부동산개발기업의 종합실력에 대하여 전면적인 조사, 연구를 수행한 결과임.

에 큰 영향을 미쳤다. 화북, 화동, 화남 3대 경제권이 여전히 주요 부동산 투자지역이며, 부동산개발 잠재력을 본다면 충칭, 톈진(天津), 우한, 장춘에서 장강삼각주의 난징(南京), 수저우(蘇州), 닝보(寧波) 등의 도시가 지역 밖의 100강 기업들을 끌어들이는 바, 향후 부동산산업계의 투자방향이 이들 도시들이 될 것으로 예상된다.

(2) 경영실적

100강 기업의 판매액, 판매면적, 준공면적과 투자액 등 기초 경제지표를 통하여 분석한 결과, 양극화가 뚜렷하고, 개발규모와 경영실적 차이도 비교적 크다. 100강기업의 경영실적을 살펴보면 판매액이 20억위안을 초과한 기업이 17곳, 10~20억위안 사이가 19곳, 10억위안 이하는 65곳이다. 100강 기업의 개발규모에서 보면, 착공 및 복공(復工)면적이 200만㎡를 초과한 기업은 3곳뿐이며, 100강 기업 총수의 40%가 20만~50만㎡ 사이에 집중되어 있다.

(3) 상품구조

100강 기업의 주력 상품에 따른 분포는, 주택 94곳, 오피스 3곳, 상업용 토지 3곳이다. 100강 기업 개발상품의 평균가격은 6,171위안/㎡로 전국 부동산 평균가격수준의 2.7배이다. 10강 기업까지의 상품 평균가격은 5,829위안/㎡이고 1~20강과 21~30강까지의 평균가격은 각각 5,449위안/㎡와 9,194위안/㎡이다. 이로써 부동산기업 100강이 개발한 상품의 등급이 높다고 볼 수 있다. 중간화 추세가 두드러지고 부동산시장에 균립하는 것은 소비자 수요가 광대한 중간등급 상품을 위주로 하는 기업들이다. 100강 기업 개발상품의 분포를 보면 양극은 없고 중간이 많은 분포 특성이 나타난다. 이러한 분포추세를 근거로 향후에는 4,000~6,000위안/㎡ 정도 가격대의 상품이 부동산시장을 주도할 것으로 전망된다.

(4) 재산권 구조

100강 기업의 소유제 구조를 살펴보면, 국유경제 성분이 비국유경제 성분(민영기업과 삼자기업 포함)으로 전환되고 있다. 100강 기업 중 국유부동산기업은 40개이고, 민

영기업과 삼자기업은 각각 42개와 18개이다. 100강 기업의 주식상장 상황을 보면, 26개 기업은 상장기업 혹은 지주기업(控股上市公司)이었고, 그 중 6개 기업은 홍콩증권 교역소에 상장되어 있다.

(5) 업무상의 특징

100강 기업의 경영업무의 최대 특징은 상품생산의 전문화와 경영수입의 다원화이다. 100강 기업 중, 순수 부동산 개발업무만 하는 기업은 45곳이었고, 부동산을 위주로 하는 기업이 55곳이었다. 기타 부동산 개발 활동외에 물업(物業)경영, 건축시공, 인테리어, 전자재 판매 및 무역과 부동산 중개 등도 있다. 100강 기업의 다원화 경영구조는 물업경영, 관련시공, 건재장식 등이 각각 40%, 15%, 24%로 나타났다. 이것은 100강 기업은 기본적으로 부동산 개발을 핵심으로 하고, 가치사슬과 산업사슬로 확장하는 다원화 경영방식을 위주로 하고 있음을 보여준다.

(6) 최근 10년간의 변화과정

1994년 “제1회 중국부동산 개발기업 종합효익 100강”에 대한 연구 결과로 선정되었던 100강 기업 중 이번에도 100강 기업의 명칭을 유지하고 있는 기업은 12개뿐으로, 도태율이 88%나 된다. 2회 연속 100강에 뽑힌 12개 기업은 모두 국유기업 성격의 기업이다. 이들 대다수는 중저등급의 상품 위주로 개발하였고, 경영규모도 크고, 장기적으로 안정적이고 지속적인 발전을 유지할 수 있었다. 그 중 잘 알려진 몇몇의 국유기업 성격의 개발집단, 예를 들면 북경천홍집단(北京天鴻集團), 북경성건집단(北京城建集團), 중화기업(中華企業)들은 기업내부의 재산권구조와 조직구조에 대해 정비와 조정 진행을 성공적으로 하였고, 특히 국유자본을 연결체로 삼고 부동산 개발경영을 주요 영업으로 삼아서 산업사슬로 확장하고, 금융자본 결합을 진행하여 부동산산업계의 주력군으로 남을 수 있었다.

4. 중국의 건설엔지니어링업체 현황

중국에서 현대적 의미의 엔지니어링산업은 개혁개방 이후부터 시작되었다. 1980년대에 들어서면서 투자체제에 대한 개혁이 가속화됨에 따라, 투자항목에 대하여 현대적 의미의 컨설팅 개념을 도입하여 타당성 분석을 시작하였고 이 같은 절차를 제도화하였다. 이와 함께 발주자와 도급업체간에 공개입찰을 통해 프로젝트를 추진하면서, 컨설팅, 설비구매, 공정감리 등 전문적인 서비스도 추가되었다.

1980년대 중반부터는 다수의 컨설팅 업체들이 설립되었으며, 이들은 주로 항목계획서, 타당성분석보고서 작성과 평가 등 항목투자 전 단계의 투자컨설팅업무를 수행하고 있다. 또한 기존의 측량조사, 설계업체에서도 업무영역을 확장하여 프로젝트 결정과 실시를 관리하는 컨설팅업무까지 담당하고 있다.

중국의 엔지니어링업체들은 크게 3개 등급으로 구분한다. 첫째, 중앙급의 종합성과 전문성을 지닌 엔지니어링업체로 국가 경제건설에 대한 결정과 대·중형 건설항목에 대한 컨설팅업무를 수행한다. 둘째, 성·시급의 종합성과 전문성을 지닌 엔지니어링업체로 지방 경제건설에 대한 결정과 중·소형 건설항목에 대한 컨설팅업무를 수행한다. 셋째, 각 지역 과학연구소 혹은 사회단체 등에 소속된 엔지니어링업체로서 일반적으로 소규모이며 다양한 유형의 컨설팅업무를 수행하고 있다.

1999년 말 현재 중국 전국의 엔지니어링회사는 총 2,761개사이며, 종사하는 전문인력은 30만명에 달하며 31개 전문업종을 포함하고 있다. 중국공정자문협회(中國工程諮詢協會 : CNACE)에서 자격 인증한 업체는 2,706개사이며, 그 중 ‘갑’ 등급 업체가 1,108개사, ‘을’ 등급 업체가 968개사이다. 그 외에 성급 각 지방협회 혹은 업종 주관부문에서 조직하여 평가하고 자격증을 발급한 ‘병’ 등급 업체는 691개사이다. 설계비는 투자비의 1~2%, 자문비용은 15~18% 정도이다. 중국공정자문협회는 1992년 중국 민정부(民政府)의 비준을 거쳐 설립되었으며, 1996년에는 세계건설컨트랙트단체연맹(FIDIC)에 가입하였다. 2001년 현재 중국공정자문협회는 중국 전국 각 부문에 분포된 1,000여 개의 단체 회원을 확보하고 있으며, 28개성, 자치구, 직할시에 지방협회 또는 준비팀을 설립하였으며, 규모가 크고 중요한 15개 업종에 대해서는 전문위원회 혹은 분회가 설립되어 있다.

중국공정자문협회의 대외교류 현황을 보면, 매년 중국내 엔지니어링업계 우수인력들을 조직하여 일본과 호주에서 업무연수를 받고 있으며, 독일과는 정기적인 상호학습 및 교류를 추진 중이다. 최근에 아일랜드 주중대사관과 협의를 체결하여, 양국의 엔지니어링업계의 인력교류를 진행하고 있다. 중국공정자문협회에서 매년 2명의 중국 공정사를 아일랜드의 관련회사에 1~2년 기간동안 연수 파견을 보내고 있다. 또한 2000년부터는 한국엔지니어링진흥협회와도 매년 상호방문 및 세미나 개최 등의 방식으로 교류하고 있다.

제5장

건설 및 부동산시장의 투자환경 변화전망

1. 시장 개방 및 투자환경 변화전망

경제체제의 전환과 사유제와 시장기능을 확대강화해 온 중국의 실험은 매우 성공적으로 진행되고 있으며, 부동산시장의 형성 및 발전전망도 매우 낙관적이다. 중국경제가 현재와 같은 고도성장 추세를 유지해 나간다면, 그에 따라 건설 및 부동산 개발 분야의 수요도 증대될 것이며, 특히 WTO 가입과 2008년 베이징올림픽 개최, 2010년 상하이 세계박람회 개최 준비과정을 통하여 중국의 건설 및 부동산시장은 획기적인 발전전기를 맞게 될 것이다.

WTO 가입과 2008년 베이징 올림픽 개최, 그리고 2010년 상하이 세계박람회 개최가 갖는 의미는 그와 관련한 건설 및 부동산시장의 외형적 성장이라는 측면 외에, 중국사회의 국제화, 개방화 수준이 양적 질적으로 제고되면서 외국기업의 중국 내수시장 진출을 가로막고 있는 각종 제도적 비제도적 진입장벽과 거래관행의 완화 또는 철폐를 기대할 수 있다는 점에 더욱 중요한 의미가 있다.

WTO 가입에 따른 완전한 시장개방 효과와 실질적인 혜택이 있기까지는 앞으로도 상당한 시간이 더 필요할 것이며, 특히 비관세장벽과 입찰절차와 관련한 비제도적, 관료적 관행으로 얽혀 있는 건설시장의 경우는 더욱 그러할 것이다. 그러나, 장기적으로는 상호주의와 여타 국가들의 개방요구 등에 따라 점차로 중국의 투자관련 제도가 개선되고 관세율이 인하됨에 따라 외국기업이 중국의 건설 및 부동산시장에 진출하기 위한 환경과 여건들이 대폭 개선될 것으로 보인다.

외국의 부동산기업은 중개대리, 자문, 감정평가, 부동산 담보, 저당, 보험, 설계, 물업관리(物業管理) 등과 연계하여 중국에 진출할 것으로 보인다. 이들은 자금, 기술, 관리 등의 분야에서 실력이 우세하므로 중국 부동산시장에 강력한 영향을 미칠 것이다.

WTO 가입에 따라 예상되는 중국 부동산시장에의 영향과 변화를 전망해보면 다음과 같다.

- ① 외국기업의 진입에 따라 시장기제가 전면적으로 도입될 것이며, 이는 중국내 부

동산관련 기업들에게 전례없는 충격과 압력이 될 것이다. 따라서 중국 부동산기업들은 상호간의 합병을 통하여 생존을 모색할 것으로 예상된다. 자금, 기술, 관리 등의 분야에서 탁월한 외국업체들과 경쟁하려면 중국기업들의 변화와 경쟁력 강화를 위한 자구노력이 불가피하기 때문이다.

- ② 토지사용권 양도제도에 미칠 영향이다. 중국은 1980년대 중반부터 토지사용제도 개혁을 본격적으로 추진하며 국유토지의 토지사용권을 분리하여, 상품화와 유상 양도제도를 시행해 왔다. 그러나 현재 90% 이상이 협의에 의한 양도방식으로 진행되고 있으며 그 절차가 투명하지 못하다. 따라서 WTO 가입 후 시장화된 입찰양도방식을 보편적으로 채택하고 있는 외국기업들이 중국 부동산시장에 진출하게 되면, 중국의 현행 토지사용권 양도방식도 충격과 도전에 직면할 것으로 예상된다.
- ③ 외국상품과의 경쟁이다. 부동산개발 과정 중에 대량의 건자재, 기전설비(엘리베이터, 에어컨 등), 위생용품 등을 사용하는데, 관세의 하락과 각종 수입품에 대한 제한조건이 완화됨으로써 외국상품이 대량으로 중국시장에 진입할 것으로 보인다. 이는 중국 국내 생산품시장에 거대한 충격을 주어 국내 생산품 가격을 낮추게 될 것이다.

현재, 외국자본은 공공건축, 대외판매주택, 오피스텔 등의 사업에 진출해 있다. 주택건설사업에의 참여는 제한받고 있으나, 이러한 제한도 머지않아 철폐될 것으로 보인다. 따라서 중국 국내개발기업은 외국자본의 규모의 경영, 자금력, 관리수준, 자금동원능력, 고급인력 등과 치열한 경쟁을 피할 수 없을 것이다.

한편, WTO 가입에 따라 중국 부동산시장에 나타날 긍정적 영향은 다음과 같다.

- ① 각종 부동산가격이 상대적으로 하락할 것이다. 이제까지는 고급건축물 건설에 필요한 고급건자재 대부분을 수입에 의존했는데, WTO 가입에 따라 건자재 분야의 관세가 인하될 것이므로, 건설원가가 상대적으로 절감되어 대다수의 부동산가격의 하락을 유발시킬 것이다.
- ② 주택소비가 활성화될 것이다. 가전, 의복, 화장품 등 생활용품의 가격하락으로 일반주민들의 가계소비지출이 감소하여 주택구매능력이 현저하게 상승할 것이다. 이와 동시에, 외국의 금융·보험업종들이 대량유입되어 주민의 주택구매와 연관된 다양한 금융서비스를 제공할 것이다.

- ③ 고품질 고가격의 대외판매주택에 대한 수요가 증가할 것이다. WTO 가입에 따라 중국 진출 외국인 등을 중심으로 상업, 주거, 오락이 일체화된 고품질의 부동산에 대한 수요가 증가할 것으로 예상된다.
- ④ 부동산업과 결합된 금융, 보험 등의 업종이 본격적으로 발전할 것이다. 즉, 외국 은행과 보험업의 진입은 더욱 완비되고 다양한 방식의 금융서비스 제공을 촉진할 것이다.

2. 지역별 분화 및 특화 발전전망

중국 건설업체가 보유하고 있는 시공기술과 저임 노동력을 고려할 때, 우리 건설업체가 중국건설시장에서 내세울 수 있는 비교우위를 찾기는 쉽지 않다. 2002년 한국 해외건설협회가 중국 건설시장 진출 경험이 있거나 관심을 갖고 진출준비 중인 국내 건설업체를 대상으로, 중국건설시장 중 진입이 가장 용이한 분야에 대한 설문조사 결과를 보면, 부동산개발의 주택 및 건축분야가 1위(18.8%)이고 석유화학플랜트 분야(15.4%), 환경분야(14.9%), 올림픽 관련시설 건설분야(12.9%)순으로 나타났다.

현장경험과 감각을 바탕으로 한 이 같은 설문조사 결과와 중국내 외국인 투자현황, 그리고 앞에서 고찰한 중국 건설시장 및 부동산시장의 전반적인 동향과 전망을 고려하면, 유망진출 시장은 중국의 산업화에 따라 설비투자 증가가 예상되는 석유화학 플랜트공사 분야와 환경관련 설비시장, 주택, 오피스 등 도시 부동산개발시장, 그리고 관련 장비, 전자재, 주택인테리어 등의 연관분야 틈새시장을 목표로 한 진출전략 수립이 필요하다.

① 기반시설 건설시장 및 관련 내수시장

중국의 경제성장과 산업화 추진에 따라 전력 및 석유화학 플랜트 시설물에 대한 투자수요가 급속히 증가할 것으로 전망된다. 중국 제조업 중 석유화학분야의 외국인 투자는 41.9억 달러로 제조업 투자 중 1위를 차지하고 있다.

한편, 건설시장의 특성상 현지 네트워크의 위력과 유용성은 여타 어느 산업보다 크다는 점을 고려하면, 현재 중국 정부가 추진 중인 경제구조 조정국면을 전략적으로 활

용할 필요가 있다. 예를 들면, 중국정부가 2001년부터 시작한 10·5계획(2001~05)의 방침에 따라서, 전력 및 건축자재, 자동차, 비철금속 등을 비롯한 13개 산업에 대한 구조조정을 추진하고 있는 상황을 면밀하게 파악한 후, 적자상태나 경영효율이 낮은 국유기업에 대한 구조조정 국면을 이용하여, 유력 중국 국유기업과 합작파트너 관계를 맺고, 현지 네트워크를 구축하면서 중국 내수시장 개척을 시도해 볼 필요가 있다.

서부 대개발과 관련, 중국은 향후 10년동안 인프라 확충에 중점을 두고 추진하고 있다. 주목할 것은 ‘서기동수(西氣東輸)’나 ‘서전동송(西電東送)’ 등과 같은 대형 프로젝트 및 각종 기반시설 건설사업이다. 서부지역 인프라사업에는 대규모 재원이 투입되고 세계 우수기업과 치열한 경쟁을 벌여야하는 만큼 대외경제협력기금(EDCF) 자금을 활용해 특정사업에 집중적으로 자금을 배정하고, 국내 기업의 경쟁력을 제고하면서 연관사업과 연결, 확장해 나가는 전략이 필요하다.

② 주택 건설시장

중국의 주택시장은 국가가 중점적으로 지원하는 저·중소득층 주민을 대상으로 하는 복지형주택 및 소형주택시장과 부유층과 외국인들을 대상으로 하는 고급주택시장으로 대별된다. 이 중 우리 건설업체가 관심을 가져야 할 분야는 후자가 될 것이다. 중국의 부동산 개발 및 고급주택시장에 진출한다 해도 시공분야는 거의 경쟁력이 없으므로, 시장경제체제에서의 기획 및 파이낸싱과 결합한 상품을 개발하여야 할 것이다.

중국 건설부는 중소득층 대상 주택건설을 지속적으로 확대하고 주택소비를 촉진하고자 하는 건설업 발전 방안을 수립하였다. 특히 현재 1가구 평균 점유 규모가 20㎡에 불과한 주택공간이 향후 10년 이내에 30㎡ 규모로 확대될 것으로 기대하고 있다. 이 같은 전망에 따라 중국인구를 12억, 가구당 3인 가족으로 잡고 향후 10년 이내에 신규로 창출될 주택 수요량을 추산해 보면, 단위 면적 30㎡ 규모 주택 1억 3천만여 호에 달한다. 10년후 중국의 도시화율을 약 33%로 가정하면 도시지역에만 단위 면적 30㎡ 규모 주택 4,000만호 이상의 신규주택 수요가 추산된다.

주택시장의 경우, 베이징과 상하이 같은 대도시에서는 고급주택의 경우에도 이미 내국인 구매수요가 외국인의 수요를 추월하였으며, 지역별, 주택형태별로 다양화되고, 특성화되고 있다. 따라서 급증하고 있는 도시 신부유층을 겨냥한 특성화된 고급아파트 시장 진출전략 수립이 필요하다고 판단된다.

■ 베이징시 외국인주택시장

지속적인 경제 및 사회 문화 발전, 외국인 직원의 다양화, 임대자들의 요구수준 향상, 특히 외국인 직원들의 대량 유입 가능성을 고려해 볼 때, 베이징시의 외국인 주택 시장 전망은 매우 밝다. WTO 가입 등 여러 가지 유리한 조건들이 나타남에 따라 베이징 진출 외국기업 및 외국인 종사자들이 갈수록 증가하면서, 외국인들이 선호하는 고급주택에 대한 수요가 증가하고 있다.

이에 따라 최근에는 외국인 주택 임대가격이 상승하고 있으며, 이에 따라 주택 공급 물량도 증가하고 있다. 주택개발업체들은 외국인 대상 주택시장의 발전을 예상하고 이에 대한 투자를 확대하고 있다. 최근 진행되는 외국인 주택시장의 주요 변화는 다음과 같다.

첫째, 베이징 진출 다국적기업들의 단기고용사원 채용이 증가하면서 단기임대 추세가 확대되고 있다.

둘째, 단기임대와 단독거주자가 증가하면서 소형주택에 대한 수요가 급증하고 있다.

셋째, 편리한 교통, 좋은 환경, 고품질의 고급 별장식 주택에 대한 수요가 증가하고 있다. 앞으로 일정기간 동안은 중국 국적의 고급경영자, 현지 고용 외국인 직원, 중저직급의 외국인 직원들이 외국인 주택의 주요 수요자 그룹을 형성하게 되고 수요가 유효공급을 웃도는 상황이 지속될 것으로 전망된다.

시장기능 도입 및 확대에 따라 주택보유에 대한 일반 시민들의 관심이 증대되고, 지속적인 경제성장이 예상되므로 중국 부동산시장의 증장기적 발전전망은 매우 밝다. 그러나 2002년 이후에는 부동산시장이 다소 침체 또는 성장률이 둔화되면서 지역별, 제품별 차별화가 본격적으로 진행되고 있다. 따라서 중국 부동산시장 진출시에는 전략지역 선정, 제품 선정 및 기획 등에 있어서 차별화 전략을 추진하면서, 동시에 특정분야의 명품 브랜드를 구축하는 방안을 고려해야 한다.

시장질서의 정돈·규범화와 지역주의 타파 등은 외국투자기업의 활동여건 개선에도 기여할 것이나, 건설업체에 대한 기술인력·장비·공사실적 등의 확보·이행기준에 대한 감독 강화 등 환경변화에 능동적으로 대응하며, 적극적으로 시장을 개척해 나가는 전략이 필요하다.

■ 상하이시 고급주택시장

상하이에서는 여러 구매층을 공략하기 위한 새로운 주택단지를 계속 건설하고 있으며, 종류와 형태 등에서 사람들의 구미에 맞도록 발전, 개선을 거듭하고 있다. 투자의 형태도 종전의 중저가 주택 위주에서 쉬자웨이(徐家匯), 홍차오(虹橋), 푸둥(浦東) 등지의 고급호화주택으로 선호대상이 바뀌고 있다.

중앙 정부도 국내 수요촉진을 위한 환경조성을 위해 노력하고 있다. 주택 구입시 주택담보대출 비율이 내국인의 경우 80%, 외국인의 경우 70%까지 융자가 가능하고, 장기저리(20~30년, 연 5%)이다. 2차 매입시에도 50~60% 융자를 해주고 있다. 따라서 상하이의 주택투자는 상하이인뿐만 아니라 외지의 사람들과 외국인들까지 적극적으로 참여하고 있다.

분양하는 업체들도 주위의 환경, 문화생활 공간, 서비스 등의 특색을 내세워 서로 경쟁하고 있다. 그리고 주택마다 면적 계산법이 다른 경우도 있고, 일조량이나 일조방향, 전망 등에 따라서도 각 층마다 가격의 차이가 크다. 일반적으로 높은 층일수록 가격이 높다.

그동안 집을 구입할 때에 각각 다르고 불분명한 면적계산법으로 인하여 피해를 입은 사람들이 있어 중국 건설부는 최근에 '주택 면적계산과 주택권 등기문제에 관한 방안'을 만들었다. 방안 중에는 쉽게 시비가 걸릴 수 있었던 계단, 홀 등의 공공시설부분에 대한 사용면적 계산문제 등도 명시하고 있다.

한편, 내부마감공사가 안된 상태에서 분양 후 입주자가 내부마감 및 실내장식 공사를 하는 중국의 주택시장 분양관행에 따라 주택내부마감 및 인테리어시장의 성장가능성이 매우 높다.²⁸⁾

28) 2002년 5월부터 「주택 내부마감 관리방법(住宅室內裝飾裝修管理辦法)」(중화인민공화국 건설부령 제110호)이 시행되고 있다.

제6장

중국 건설 및 부동산시장 진출전략

1. 한국기업 진출현황

외국기업의 중국 건설시장 진출 조건을 보면, 외국기업들이 참여할 수 있는 분야에 한해 중국정부가 발급해 주는 ‘외국기업공사도급 자격증(外國企業承包工程資質證)’은 외국인의 전액투자 및 기부프로젝트, 국제금융기관 차관프로젝트, 중국기업이 수행하기 어려운 분야의 J/V 프로젝트로 제한되어 있다.

중국 건설시장에서 외국기업의 진출이 활발한 분야는 금융이 수반된 BOT사업과 부동산 투자개발사업, 그리고 현지기업이 수행할 수 없는 특수기술 플랜트 공사분야이다. 향후 경제발전으로 인한 전력소비 증가가 예상되고, 안정적인 자금 확보가 가능한 정부가 판매처이므로, 전력플랜트를 중심으로 한 BOT사업분야는 진출전망이 밝다. 그러나 기술축적을 목적으로 하는 경우 외에는 외국기업에 대해 시공분야 참여기회 제공은 매우 제한적이다.

중국 건설시장에 진출했던 우리기업들은 대부분 투자개발형 공사분야를 중심으로, 주로 베이징 및 상하이 등 대도시지역에 진출하였으나, 1997년 외환·금융위기 이후에는 본사의 사업축소 방침으로 대부분 철수하였거나, 현지 연락사무소 수준으로 유지하고 있는 경우가 많다.

투자개발형 공사가 활성화된 1997년에 최고의 수주(18.1억 달러) 실적을 기록하였으나 IMF 이후에는 수주가 거의 없는 편이다.

1992년 8월 한중수교 이후 주로 부동산개발 분야에 주력하여 1994년에 수주가 본격화되었고 1997년에는 투자개발형 공사 수주증가로 18.1억 달러를 수주하여 전 세계 국가 중 가장 활발한 진출을 보였다. 그러나 외환·금융위기 이후인 1998년 수주액은 전년비 95%이상 줄어든 6,493만 달러, 1999년에는 신규수주는 단 한 건도 없이 추가공사(2.1억 달러)만 있었으며, 그 후에도 소규모 공사만 수주하고 있는 실정이다. 진출유망 분야인 토목 및 플랜트 공사수주는 토목 15%, 특수 플랜트 10%로 총 25% 정도에 그치고 있으며 진출지역도 베이징과 상하이 등 대도시와 환발해지역에 80%가 집중되

어 있다.

2002년 이후 상황이 다소 호전되었다. 2002년 3월에는 대림산업이 1억 2,680만 달러 규모의 복합 화력발전소 공사의 시공, 설계 용역 및 기자재 공급을 계약함으로써 향후 플랜트 분야로의 진출 확대를 기대하고 있다. 2002년 4월 말 현재 한국 기업이 중국에서 총 7건에 1억 4,022만 달러 규모의 공사를 계약함으로써 이란, 싱가포르, 리비아에 이어 4위를 차지하였다.

발주형태별로 살펴보면, 1990년대 중반에는 투자개발형 공사가 큰 비중을 차지한 반면, 2002년에는 지명입찰에 의한 계약실적의 비중이 더 커졌다. 금융조달 형태로는 일반도급형 공사계약이 대부분이었으며, 수주형태로는 원청 단독계약이 가장 큰 비중을 차지하였다.

중국 건설시장에서 비교적 좋은 성과를 거두고 있는 업체와 분야는, 삼성물산 및 삼성엔지니어링이 추진한 고급주택시장, 도시기반시설(상하이시 내부순환선 프로젝트), 대림이 난징(南京)시에서 수주한 석유화학플랜트 분야, 삼능건설의 칭다오(靑島) 주택 건설, 기타 중소기업체가 진출성과를 거두고 있는 환경설비 분야 등이 있다.

2. 진출전략상의 문제점

우리나라 건설업체들은 급속하게 성장하며 부상하고 있는 중국 건설시장에 전략적으로 대응하지 못하고 있다고 본다. 우리 업체들의 투자진출 성과는 매우 부진하고, 기 진출한 기업 중 적지 않은 기업들이 대 중국 투자 규모와 비중을 줄이고 있는 실정이다. 성과 부진의 원인은 대체로, 중국의 상관습과 상행위에 대한 이해부족, 생산기지 이전방식의 투자이점 상실, 시장환경변화에 대한 능동적 대응자세 부족 등을 들 수 있으며, 특히 경직된 투자패턴이 가장 큰 원인으로 꼽히고 있다.

1996~97년 사이 일부 국내 기업이 체계적인 준비없이 성급하게 개발사업을 중심으로 진출했으나 소기의 성과를 거두지 못했다. 국내 건설사들의 계약수주 실적을 보면, 1996년에 6억 7,831만 달러, 1997년 18억 1,308만 달러에서 IMF 경제위기를 맞은 후인 2001년에는 1,330만 달러 수준으로 하락하였다.

2002년 4월, 해외건설협회와 한국건설산업연구원이 공동으로 중국 진출 경험이 있거

나 계획중인 국내 건설업체 27개사를 대상으로 실시한 설문조사 결과, 중국 건설시장 진출의 가장 큰 장애요인은 시장의 불확실성(24.7%)과 사회주의체제 특유의 체제적 특성(24.4%), 하도급공사관리 등 시공상의 어려움(18.1%), 판시(關係)구축과 관리(16.1%), 국내기업의 열악한 경영여건(12.8%), 정부의 해외건설지원 미흡(4.2%) 등으로 지적되었다(최근 5년 간 중국에서 용역 또는 시공경험이 있는 국내 업체는 하도급업체 2개사를 포함해서 총 21개사이다). 응답업체의 78.6%가 최근 중국건설시장의 대내외적 환경변화가 국내 기업의 중국건설시장 진출에 긍정적으로 작용할 것으로 전망하였다.

1991년 이후 우리 기업의 중국 건설시장 진출 이후에 대한 평가에 대해서는, 성공 39%, 실패 42%로 답하였다. 성공요인은 적절한 진출분야의 선정, 실패요인으로는 현지에 대한 사전준비 미흡을 가장 중요한 요인으로 지적하였다. 또한 외국 선진업체나 현지업체와의 파트너십 구축에 의한 전략적 제휴가 중요함에도 불구하고 쉽지 않다고 지적하였다.

아직까지 한국 기업의 중국 건설시장 진출형태는 계열사 기업에 의한 내부 발주가 대부분이며, 시공방식도 국내에서 하는 방식을 그대로 중국에 적용하고 있다. 삼성엔지니어링이 광둥성 선전에 삼성전관 공장 건설, 포스코가 상하이 푸둥지구에 사옥건설과 같이 자사의 중국사업 투자에 수반하여 발주하는 생산시설 또는 사옥을 건설하는 행태가 주종을 이루고 있으며, 공사시공 및 하도급방식은 국내에서 하던 방식을 그대로 적용하고 있다. 따라서 중국 건설시장을 개척하기 위해서는 중국 현지 기업의 행태를 파악하고, 국내의 패턴과 관성에서 벗어나 수주 및 시공, 하도급분야에서 경쟁력 있는 방식과 패턴을 개발하여야 한다. 그러나 그 동안의 경험을 통해서 볼 때 쉽지 않은 과제이다.

이외에도, 중국 건설시장내 외국기업 참여가 허용되고 있는 차관공사나 투자개발형 공사에서의 진출에도 각종 비제도적 장벽이 많다. 차관공사의 경우, 세계은행 등 국제금융기관의 차관 프로젝트도 자국기업에 유리하도록 소규모 패키지로 입찰을 분리할 뿐 아니라 중국기업에 7.5%의 가산점을 부여하고 있으며, 입찰시 내부적인 담합행위도 존재한다. 신규 공사에 참여하기 위해 외국기업은 매번 중국 건설부의 면허와 허가를 받아야 하는 등 제도와 절차가 까다로우며 '판시(關係)'라고 불리는 인맥문화에 따라 공사 발주 등이 영향받고 있는 등 비제도적 장벽과 난관이 적지 않다. 이외에도 과실송금 문제, 투자개발형 공사 수행시 인허가 문제, 관련 법규의 미비 등으로 공사진행

또한 순탄치 못한 실정이다.

한편, ENR지 통계에 의하면, 1997년 이후 중국기업이 해외건설 수주시장에서 우리 기업을 추월하였다. 1999년도 중국기업의 해외공사 수주액이 100억 달러를 넘어섰다. 중국 기업들은 석유화학플랜트, 고급기술 발전소 등 전문분야를 제외한 인프라 프로젝트에서 시공능력과 가격 면에서 우리보다 강한 경쟁력을 갖추고 있으며, 기초기술부분에서 우리보다 앞선 부분도 적지 않다.

3. 중국 건설시장 진출전략

중국 건설업체의 기술수준과 저임노동력, 수주관행 등의 환경을 고려해 볼 때, 중국 내 건설시장에서 우리 기업이 현지 중국기업과 입찰경쟁을 통하여 공사를 수주하기는 거의 불가능하다고 보아야 할 것이다. 따라서 현 단계에서 개척 가능한 분야는 한국 및 외국기업 발주공사, 경쟁력있는 고급기술 및 특수기술 확보분야, 기획 및 프로젝트 파이낸싱과 연계한 부동산 개발 등이 있다. 또한 한국식 패턴이 아닌 중국내 각 지방별 현지 건설기업들의 시공 및 하도급 패턴과 운영 경험을 파악하려는 노력과 보다 체계적이고 전략적인 대응이 필요하다. 중국 부동산 및 건설시장 투자진출전략 수립시 중시해야 할 내용을 정리해 보면 다음과 같다.

첫째, 중국의 건설 및 부동산시장 관련제도 및 정책 등 전반적 투자환경에 관하여 체계적이고 심층적인 실태조사의 축적이 필요하다. 대표적인 예로 「도시부동산관리법」(1994), 「건축법」(1997), 「입찰법」(2000) 등 관련 제도와 거래 및 계약에 관한 각종 관행들에 대한 올바른 이해가 요구된다.

둘째, 정책과 제도와 같이 공식화된 투자환경 외에 보이지 않는 비공식적인 투자환경, 가령, 인맥과 거래관행 등을 올바르게 꿰고 연결할 수 있는 현지 네트워크의 구축이 필요하다. 중국시장 개척을 위한 판시-네트워크 구축을 종합적 체계적으로 추진하기 위해서는, 정부부문이 각개 기업단위로 행해지고 있는 대 중국 관련 기능과 활동들을 큰 그림 속에서 체계화하고 적극적으로 지원할 필요가 있다. 즉, 정부-기업-학연(學研) 등의 대 중국 교류 및 협력 창구의 기능과 업무행태를 체계화하고, 대중 교류 및 협력사업을 지원할 수 있는 기반네트워크의 구축이 필요하다.

셋째, 지역별로 시장을 구분하여, 우선 순위와 지역별 특성에 따라, 진출개척하는 전략이 필요하다. 중국에 대한 인식과 전략 수립시에는 공간적으로 구분하여 지역별 특성을 구체적으로 파악하여야 한다. 따라서 각 성(省) 및 도시별 특성에 따라 투자환경 및 진출전략에 대한 조사, 연구를 진행하고, 중점적으로 진출할 전략지역을 선정하여 역량을 집중시켜야 한다. 이와 함께 유망종목별 투자, 진출을 통하여 투자환경과 연관된 부문 및 종목으로의 연결효과를 탐색하여야 한다.

넷째, 급속히 증가하고 있는 중국내 고소득층에 초점을 맞춘 고급주택 기획개발을 위한 전략이 필요하다. 그와 함께 주택인테리어와 전자재 관련 틈새시장을 적극적으로 공략할 필요가 있다. 즉, 인테리어, 설비 등 종목별로 경쟁력을 갖춘 업종 등 관련분야별 틈새품목을 탐색·공략하는 전략이 필요하다.

특히 전자재시장²⁹⁾에 있어서는 우리 기업이 지리적 인접성으로 인한 물류비용의 절감 등 기타 경쟁국보다 유리한 조건에 있으므로 이를 적극적으로 활용할 필요가 있다. 전자재시장은 신소재자재나 화학제품 등 기술경쟁력이 있는 제품 위주의 진출이 유리하다. 또한 중국 부동산개발공사와 건축설계, 중개업무, 부동산관련 금융 등의 협작을 추진하는 방안도 있다. 한편, 중소 건설업체나 전자재 업체는 타국업체들이 진출해 있지 않은 중·소도시나 대도시의 틈새시장에 진출하는 것이 유리할 것이다. 그러나 이를 위해서는 장기적이고 단계적 프로그램에 의한 현지화 노력이 필수적이다. 즉, 정확한 현지 조사와 이해를 바탕으로, 꾸준한 현지 판시(關係)를 구축하는 것이 무엇보다도 중요하다.

다섯째, 단독 진출보다는 중국 국유기업이나 중국진출 경험이 있고, 중국문화와 현지사정에 밝은 화교기업 등과의 동반투자방안을 모색하는 것이 바람직하다.

여섯째, 학술연구 및 엔지니어링 분야의 교류를 통하여, 연관 분야 및 종목별 시장 개척을 위한 기반시설 네트워크를 구축 및 관리하기 위한 기획과 전략이 필요하다. 교류협력을 위한 네트워크 구축은 우리 기업의 중국 건설시장 진출과 지원을 위한 인프라 구축과 연계시킨다는 개념으로 추진하여야 하며, 공신력과 영향력 있는 기관이나 기업간의 네트워크 구축을 위해 정부출연 연구기관이나 정부투자기업(토지공사, 주택공사, 도로공사 등)이 적극적으로 전략적 역할을 담당하여야 한다.

29) 1999년 중국의 건축실내장식 마감재시장의 규모는 1000억위안(약 12조원)이었으며, 2000년에는 1200억~1300억위안에 달할 것으로 추산된다. 베이징시의 경우에는 2000년 전자재시장의 규모가 100억위안을 넘어섰다.

가령 협력이 필요한 중국 내의 대상 기관이나 전문가 그룹과 공동연구를 추진하면서 관련정보 수집 및 네트워크를 구축하고, 그러한 네트워크의 틀 안에서 개별 업종 및 기업과의 연결을 지원해 줄 수 있는 체계적이고 장기적인 전략을 수립·추진하여야 한다.

예를 들면, 국토연구원과 중국 상하이시 도시계획설계연구원(上海市城市規劃設計研究院)이 ‘서울과 상하이의 주택문제 및 신도시 개발정책에 관한 연구’ 프로젝트(수행기간 : 1999. 8~2000. 9), 국토연구원과 절강대학 동남토지관리학원과 공동으로 수행한 ‘한중 토지정책 비교연구’(수행기간 : 2001. 1~2002. 12) 과제와 한국토지공사, 대한주택공사, 한국엔지니어링진흥협회 등이 교류하고 있는 중국측 파트너 기관과의 교류 등 현재 진행 중인 한·중간 건설관련 기관 및 기구간의 교류를 중국 건설시장 개척을 위한 유용한 교류협력 네트워크 인프라로 활용·관리하며 점진적으로 확대·발전시켜 나갈 수 있는 큰 그림과 추진전략이 필요하다.

이와 관련해서 국내에서 역할과 사업 축소가 예상되는 관련 국영기업(한국토지공사, 대한주택공사, 한국도로공사 등)이 대 중국 교류협력을 위한 기반시설 네트워크 구축을 위한 적극적이고 능동적인 역할을 담당하여야 할 필요가 있다.

<참고문헌 및 자료>

• 국문자료

- 박인성, 2002, 『중국 건설시장의 투자환경과 진출전략에 관한 연구』, 국토연구원
- 김태황/강민석, 2002, ‘중국건설시장의 환경변화와 진출전략’, 건설산업연구원
- 해외건설협회. 2001, 중화권 수송인프라 개발진망과 진출전략
1998, ‘중국 내륙지역개발정책과 진출방안’
1996, ‘중국개발시장환경 및 진출전략’
- 김선덕, 2002, ‘해외건설 새로운 도약 조짐’, 건설저널(2002. 5)
- 余健明, ‘중국 엔지니어링산업의 현황과 발전전망 : 2001. 5. 24 한국엔지니어링
진흥협회 강연자료
- 박인성, 2000, 『중국 선전경제특구의 토지관리개혁에 관한 연구』, 국토연구원
- 박인성·양광식, ‘중국 입찰제도’, 건설경제, 2000.
- 박인성·김형숙역(楊重光·吳次芳저), 2002, 『중국토지사용제도 개혁 10년』, 국
토연구원
- 葉艷妹, 2001. 5, ‘중국의 토지시장과 지가관리정책’, 韓中土地政策 연토회자료집,
국토연구원·浙江大學東南土地管理學院, p. 119 ~ 140
- 沈國平, 2000. 6, ‘上海城市規劃和新城規劃設想’(上海市城市規劃設計研究院/국토
연구원 주최 연구토론회 발표논문 : 上海)

• 중문자료

- 鄧鐵軍等主編, 現代建築業企業管理, 湖南大學出版社, 1996
- 孫連生, 1998, 建築企業經濟法, 中國建材工業出版社
- 卞耀武, 1999, 中華人民共和國招標投票法實用問答, 中國建材工業出版社
- 金敏求外, 1994, 建築經濟學, 中國建築工業出版社
- 黃如寶, 1993, 建築經濟學, 同濟大學出版社
- 張仲敏, 1990, 城市建設經濟學, 中國財政經濟出版社
- 楊重光·吳次芳, 1996, 「中國土地使用制度改革10年」, 北京 : 中國大地出版社

吳次芳·葉艷妹等, 1995, 土地科學導論, 中國建材工業出版社
張琦等, 1994, 中國農村土地制度改革與體系建設模式, 中國財政經濟出版社
許牧, 1995, 中國土地管理利用史, 中國農業科技出版社
楊繼瑞, 1994, 中國城市用地制度創新, 四川大學出版社
中國土地管理文件匯編(1990, 1994), 中國大地出版社
土地管理文件選編(1995, 1998. 8), 中國浙江省杭州市人民政府法制局等
土地管理政策法規選編, 1999, 中國浙江省杭州市土地管理局
‘2000 中國建設年鑒’, 中國城市出版社, 2001. 12
‘中國建築業統計年鑒 2001’, 中國統計出版社, 2002. 1
‘1997 中國建築業年鑒’, 1998, 中國建築工業出版社
‘中國房地產物業管理常用法律法規總覽’, 1997, 北京燕山出版社
北京德高房地產顧問有限公司 主編, 1996, 中國房地產市場
‘建築法規全書(上),(下)’, 1995, 地震出版社
最新中國房地產法實務全書, 1995, 房地產報發行部
中國房地產(月刊), 北京房地產(月刊), 房地產報(週刊), 經濟日報

• 중국내 관련 웹사이트

北京國土資源和房屋管理局 : www.bjgtfgj.gov.cn
21世紀中國不動產 : www.century21.cn.com
住宅與房地產信息网 : www.realestate.gov.cn
中國房地產市場网 : www.china-estate-market.com
首都房地產信息网 : www.bcrem.com.cn
深圳房地產信息 : www.szfdc.gov.cn
中房信息网 : www.ent.homeprc.com
<http://www.mlr.gov.cn>
<http://www.zgfdcb.com>
<http://www.cin.gov.cn>
<http://www.realestate.gov.cn>
<http://www.beijinghouse.com>

<부록 : 중국 건설 및 부동산시장 관련법규>

1. 중화인민공화국 도시부동산관리법

(城市房地產管理法)

(1994년 7월 5일 제8기 전국인민대표대회 상무위원회 제8차 회의에서 채택, 1994년 7월 5일 중화인민공화국 주석령 제29호로 공포, 1995년 1월 1일부터 시행)

제1장 총 칙

제1조 도시부동산관리를 강화하고 부동산시장질서를 수호하며 부동산권리자의 합법적 권익을 보장하고 부동산업의 건전한 발전을 촉진하기 위하여 이 법을 제정한다.

제2조 중화인민공화국 도시계획 국유토지(이하 '국유토지'로 약칭함) 범위내에서 부동산개발 용지의 토지사용권을 취득하여 부동산 개발과 부동산 거래에 종사하는 부동산을 관리함에 있어서 이 법을 준수해야 한다.

이 법에서 건물이라 함은 토지위에 세워진 가옥 등 건물과 구축물을 말한다.

이 법에서 부동산개발이라 함은 이 법에 의거하여 국유토지사용권을 취득한 토지위에 기초시설과 건물을 건설하는 행위를 말한다.

이 법에서 말하는 부동산거래에는 부동산양도, 부동산 저당 및 건물의 임대 포함된다.

제3조 국가는 법에 의하여 국유토지의 유상사용, 기한부 사용 제도를 실시한다. 그러나 국가가 이 법이 정한 범위내에서 국유토지 사용권을 양도한 것은 이에 속하지 않는다.

제4조 국가는 사회경제의 발전수준에 근거하여 주민주택 건설을 발전시키고 뒷받침해줌으로써 주민들의 거주조건을 점차 개선한다.

제5조 부동산권리자는 법률과 행정법규를 준수하고 법에 의거하여 납세하여야 한다. 부동산권리자의 합법적 권익은 법적보호를 받으며, 그 어떤 단위나 개인도 침범하지 못한다.

제6조 국무원 건설행정주관부문, 토지관리부문은 국무원이 정한 직권구분에 의하여

자기의 직무를 이행하고 밀접히 협력하여 전국부동산 사업을 관리한다.

현급 이상 지방인민정부의 가옥관리부문, 토지관리부문의 기구설치 및 그 직권은 성, 자치구, 직할시 인민정부가 확정한다.

제2장 부동산개발용지

제1절 토지사용권매각

제7조 토지사용권 매각이라 함은 국가가 국유토지사용권(이하 토지사용권으로 약칭함)을 일정한 연한을 한정하여 토지사용자에게 매각하고, 토지사용자가 국가에 토지사용권 매각금을 지불하는 행위를 말한다.

제8조 토지계획구내의 집단소유의 토지는 법에 의해 징용하여 국유토지로 된 후에야 그 국유토지사용권을 유상매각할 수 있다.

제9조 토지사용권매각은 총체적 토지 이용계획, 도시계획 및 건설용지년도계획에 부합되어야 한다.

제10조 현급 이상 지방인민정부가 토지사용권한을 매각하여 부동산개발에 이용할 경우에는 성급 이상 인민정부가 하달한 통제지표에 근거하여 토지사용권 매각 총면적에 관한 연도방안을 작성하고 국무원의 규정에 따라 국무원 또는 성급 인민정부가 보고하여 비준을 받아야 한다.

제11조 토지사용권 매각은 시, 현 인민정부가 계획적으로, 단계적으로 진행한다. 매각하는 매 필지의 땅, 용도, 연한 및 기타 조건은 시, 현 인민정부 토지관리부문이 도시 계획, 건설, 가옥 관리부문과 함께 공동으로 방안을 작성하고, 국무원의 규정에 따라 비준권을 가진 인민정부의 비준을 받은 후 시, 현 인민정부 토지관리부문이 실시한다.

직할시의 현 인민정부 및 해당 부문이 전항에 규정된 권한을 행사하는 것을 직할시 인민정부가 규정한다.

제12조 토지사용권 매각은 경매, 입찰모집 또는 쌍방협의의 방식을 취할 수 있다.

상업, 관광, 오락 및 호화주택 용지는 조건이 갖추어졌으면 경매, 입찰모집의 방식을 취해야 하며 조건이 갖추어지지 않아 경매, 입찰모집의 방식을 취할 수 없을 경우에는 쌍방협의의 방식을 취할 수 있다.

쌍방협의의 방식으로 매각한 토지사용권의 매각금은 국가규정에 따라 확정된 최저 가격보다 낮아서는 안된다.

제13조 토지사용권 매각의 최고년한은 국무원이 정한다.

제14조 토지사용권 매각에 있어서는 서면 매각계약을 체결해야 한다.

토지사용권 매각계약은 시, 현 인민정부 토지관리 부분이 토지사용자와 체결한다.

제15조 토지 사용자는 매각 계약에 약정된 데 따라 토지사용권 매각금을 지불하여야 한다. 매각 계약에 약정된 대로 토지 사용권 매각금을 지불하지 않았을 경우 토지 관리부문은 계약을 해제할 권리를 가지며 또한 위약배상을 청구할 수 있다.

제16조 토지사용자가 매각계약에 약정된 데 따라 토지사용권 매각금을 지불하면 시, 현 인민정부 토지관리부문은 매각계약에 약정된 데 따라 매각한 토지를 제공하여야 한다. 매각계약에 약정된 대로 토지를 제공하지 않았을 경우 토지사용자는 계약을 해제할 권리를 가지며 토지관리부문이 토지사용권 매각금을 반환해야 하고 토지 사용자는 위약배상을 청구할 수 있다.

제17조 토지사용자가 토지사용권 매각계약에 약정된 토지용도를 변경하려면 매각자와 시, 현 인민정부 도시계획 행정 주관 부문의 동의를 얻어야 하며 토지사용권 매각계약 변경합의서를 체결하거나 토지사용권 매각계약을 다시 체결하고 토지사용권 매각금을 상응하게 조절하여야 한다.

제18조 토지사용권매각금은 전액을 재정에 상납하여 예산에 계상하고 도시기초시설 건설과 토지개발에 사용해야 한다. 토지사용권 매각금 상납과 사용상의 구체적 방법은 국무원이 정한다.

제19조 국가는 토지사용자가 법에 의하여 취득한 토지사용권에 대하여 매각계약에 약정된 사용년한이 만기되기 전에 회수하지 않는다. 특수한 상황에서는 사회공공 이익의 수요에 근거하여 법적 절차에 따라 기한전 회수를 할 수 있으며 토지사용자가 토지를 사용한 실지년한과 토지를 개발한 실정에 근거하여 상응하게 보상한다.

제20조 토지사용권은 토지가 멸실됨에 따라 소멸된다.

제21조 토지사용권 매각계약에 약정된 사용년한이 만기된 후 토지사용자가 토지를 계속 사용해야 할 경우에는 늦어도 만기되기 1년전에 기한연장을 신청해야 하고 사회공공이익을 수요에 의하여 그 토지를 회수해야 할 경우를 제외하고는 비준해야 한다. 기한연장이 비준되면 토지사용권 매각계약을 다시 체결하고 규정에 따라 토지사용권 매각금을 지불하여야 한다.

토지사용권 매각계약에 약정된 사용년한이 만기된 후 토지사용자가 기한연장신청을 하지 않았거나, 기한연장신청을 하였으나 전항의 규정대로 비준을 받지 못했을 경우에는 국가가 토지사용권을 무상으로 회수한다.

제2절 토지사용권 양도

제22조 토지사용권 양도라 함은 현금 이상 인민정부가 법에 의하여 비준하고 토지사용자가 보상, 안치 등 비용을 납부한 후에 그 토지를 사용하도록 넘겨주거나 토지사용권을 무상으로 토지사용자가 사용하도록 넘겨주는 행위를 말한다.

이 법의 규정에 따라 양도의 방식으로 취득한 토지사용권은 법률, 행정법규에 따라 규정이 있는 것 외에는 사용기한이 제한이 없다.

제23조 다음 각호의 건설용지에 대한 토지사용권은 확실히 필수적인 경우에 현금 이상 인민정부가 법에 의하여 그 양도를 비준할 수 있다.

(1)국가기관용지와 군사용지, (2)도시기초시설용지와 공익사업용지, (3)국가가 중점적으로 지원하는 동력, 교통, 수리 등 대상의 용지, (4)법률, 행정법규가 정한 기타 용지.

제3장 부동산 개발

제24조 부동산개발에서는 엄격하게 도시계획을 집행해야 하고, 경제적 효과성, 사회적 효과, 환경적 효과를 통일시키는 원칙에 따라 전면적 계획, 합리적 배치, 종합적 개발, 일식화 건설을 실시하여야 한다.

제25조 매각방식으로 토지사용권을 취득하고 부동산 개발을 할 경우에는 토지사용권 매각계약을 약정된 토지용도, 개발 착공기한에 따라 토지를 개발하여야 한다. 매각계약에 약정된 개발착공일로부터 만 1년이 넘도록 개발에 착공하지 않았을 경우에는 토지사용권 매각금의 20%이하에 해당하는 토지방치비를 징수할 수 있으며, 만 2년이 넘도록 개발에 착공하지 않았을 경우에는 토지사용권을 무상으로 회수할 수 있다. 그러나 불가항력 또는 정부, 정부 관련 부문의 행위 또는 개발착공에 필수적인 전단계사업으로 인하여 개발착공이 지연된 것은 이에 속하지 않는다.

제26조 부동산개발대상의 설계, 시공은 국가의 관련 표준과 규범에 부합되어야 한다.

부동산개발대상이 준공되면 검수하여, 합격되어야 사용에 넘길 수 있다.

제27조 법에 의하여 취득한 토지사용권은 이 법과 관련 법률, 행정법규가 정한 데 따라 정가하여 출자하고 합자, 합작으로 부동산을 개발 경영할 수 있다.

제28조 국가는 조세 등 방면에서 특례조치를 취하여 부동산 개발기업이 주민주택을 개발건설하는 것을 권장하고 지지한다.

제29조 부동산 개발기업은 영리를 목적으로 하여 부동산 개발과 경영에 종사하는 기업이다. 부동산개발기업을 설립하려면 다음과 같은 조건을 갖추어야 한다.

- (1) 자기의 명칭과 조직기구가 있어야 한다.
- (2) 고정적인 경영장소가 있어야 한다.
- (3) 국무원 규정에 부합되는 등록자본금이 있어야 한다.
- (4) 충족한 전문기술일군이 있어야 한다.
- (5) 법률, 행정법규가 정한 기타 조건을 갖추어야 한다.

부동산개발기업을 설립하려면 공상행정관리부문에 설립등록신청을 해야 한다. 공상행정관리부문은 이 법이 정한 조건에 부합되면 등록해주고 영업허가증을 발급하여야 한다. 이 법이 정한 조건에 부합되지 않으면 등록해주지 않는다. 유한책임회사, 주식회사를 설립하여 부동산 개발, 경영에 종사하려면 또 회사법의 관련 규정을 집행하여야 한다.

부동산개발 기업은 영업허가증을 수령한 후 1개월내에 등록기관 소재지의 현급 이상 지방인민정부가 정한 부문에 가서 등록하여야 한다.

제30조 부동산 개발기업의 등록자본금과 총투자액의 비율은 국가의 관련규정에 부합되어야 한다.

부동산개발 기업이 단계적으로 부동산을 개발할 경우 단계별 투자액은 그 규모와 상응하여야 하며 토지사용권 매각계약에 약정된 데 따라 기한대로 자금을 투입하여 대상건설에 사용하도록 해야 한다.

제4장 부동산 거래

제1절 일반규정

제31조 부동산을 양도, 저당할 때에는 건물의 소유권과 그 건물이 차지하고 있는 범위내의 토지사용권도 동시에 양도, 저당된다.

제32조 기준지가, 표준지가와 각종 유형 건물의 치환가격은 정기적으로 확정하고 공포하여야 한다. 그 구체방법은 국무원이 정한다.

제33조 국가는 부동산가격 평가제도를 실시한다.

부동산 가격평가는 공정, 공평, 공개의 원칙을 준행하여야 하며, 국가가 정한 기술기준과 평가절차에 따라 기준지가, 표준지가의 각종 건물의 치환가격을 기초로 하고 현지의 시장가격을 참고하여 평가하여야 한다.

제34조 국가는 부동산거래가격 신고제도를 실시한다.

부동산권리자가 부동산을 양도함에 있어서는 현금 이상 지방인민정부가 정한 부문에 거래가격을 여실히 신고하여야 하며, 허위보고 또는 불성실한 보고를 해서는 안된다.

제35조 부동산을 양도, 저당함에 있어서 당사자는 위 법 제5장의 규정에 따라 소유권 등록을 하여야 한다.

제2절 부동산 양도

제36조 부동산양도라 함은 부동산권리자가 그 부동산을 매매, 증여 또는 기타 합법적인 방식으로 타인에게 이전하는 행위를 말한다.

제37조 다음 각호의 부동산은 양도하지 못한다.

- (1) 매각방식으로 토지사용권을 취득한 것으로서 이 법 제38조에 규정된 조건에 부합되지 않은 것,
- (2) 사법기관과 행정기관이 법에 의하여 차압하기로 재정, 결정했거나 기타 형식으로 부동산권리를 제한한 것,
- (3) 법에 의하여 토지사용권을 회사한 것,
- (4) 공유부동산으로서 다른 공유자의 서면동의를 거치지 않은 것,
- (5) 소유권에 분쟁이 있는 것,
- (6) 법에 따라 등록하지 않고 소유권증서를 수령하지 않은 것,
- (7) 법률, 행정법규에 규정된 양도불허의 기타 상황.

제38조 매각방식으로 토지사용권을 취득하고 부동산을 양도할 때는 다음 각호의 조건에 부합되어야 한다.

- (1) 매각계약에 약정된 대로 토지사용권매각금을 이미 전액 지불하고 토지사용권 증서를 취득한 것이어야 한다.

(2) 매각계약의 약정에 따라 투자, 개발하는 것으로서 건물 건설공사에 속하는 것이며 개발투자총액의 25%이상을 수행한 것이어야 하고, 대면적 토지개발에 속한 것이며 공업용도 또는 기타 건설용지 조건이 형성된 것이어야 한다.

부동산 양도시 건물이 이미 완성되었으며 건물소유권증서가 있어야 한다.

제39조 양도방식으로 토지사용권을 취득하였으며 부동산을 양도할 때에는 국무원의 규정에 따라 비준권이 있는 인민정부에 보고하여 심사비준을 받아야 한다. 비준권을 가진 인민정부가 양도를 비준하면 양수자가 토지사용권 매각수속을 하고 국가의 관련규정에 따라 토지사용권매각금을 납부하여야 한다.

양도방식으로 토지사용권을 취득한 것이면 부동산양도의 비준을 신청할 때 비준권을 가진 인민정부가 국무원의 규정에 따라 토지사용권 매각수속을 하지 않아도 된다고 결정하면 양도자는 국무원의 규정에 따라 부동산을 양도하여 얻은 수익중에서 토지수익을 국가에 상납하거나 기타 처리를 하여야 한다.

제40조 부동산을 양도함에 있어서 서면양도계약은 체결하여야 하며, 계약서에 토지사용권 취득방식을 명기해야 한다.

제41조 부동산양도시 토지사용권 매각계약에 명시된 권리, 의무도 이전된다.

제42조 매각 방식으로 토지 사용권을 취득하여 부동산을 양도한 후 그 토지사용권의 사용년한은 원 토지 사용권 매각계약에 약정된 사용년한에서 원 토지사용자가 이미 사용한 연한을 제하고 남은 연한이다.

제43조 매각방식으로 토지사용권을 취득하여 부동산을 양도한 후 양수인이 원 토지사용권매각 계약에 약정된 토지용도를 변경하려면 원 매각자와 시, 현 인민정부 도시계획 행정주관부문의 동의를 얻어야 하고 토지사용권 매각계약 변경협약을 체결하거나 새로 토지사용권 매각계약을 체결하고 토지사용권매각금을 상응하게 조절하여야 한다.

제44조 분양주택을 예매함에 있어서는 다음 각호의 조건에 부합되어야 한다.

- (1) 토지사용권 매각금을 전액 지불하고 토지사용권 증서를 취득해야 한다.
- (2) 건설공사계획허가증이 있어야 한다.
- (3) 예매에 제공되는 분양주택으로 계산하여 개발건설에 투입하는 자금이 공사건설 총투자의 25%이상에 달하고 시공진도와 준공인도 시일이 확정되어 있어야 한다.
- (4) 현금 이상 인민정부 가옥관리부문에 예매등록을 하고 분양 주택예매허가증명서

를 취득해야 한다.

분양주택예매자는 국가의 관련 규정에 따라 예매계약을 현금 이상 인민정부 가옥관리부문과 토지관리부문에 등록하여야 한다.

분양주택을 예매하여 얻은 대금은 관련 공사건설에 사용하여야 한다.

제45조 분양주택을 예매한 경우 분양주택 예매인이 구매한 미준공의 분양주택을 다시 양도하는 문제는 국무원이 정한다.

제3절 부동산 저당

제46조 부동산저당이라 함은 저당자가 이 합법적인 부동산의 점유를 이전하지 않는 방식으로 저당권자에게 채무이행 담보를 제공하는 행위를 말한다. 채무자가 채무를 이행하지 않을 경우 저당권자는 법에 의하여 저당한 부동산을 판매하여 얻은 대금으로 우선 상환 받을 권리를 가진다.

제47조 법에 의하여 취득한 건물소유권은 그 건물 점용범위내의 토지사용권과 함께 저당권을 설정할 수 있다.

대각방식으로 취득한 토지사용권은 저당권을 설정할 수 있다.

제48조 부동산을 저당함에 있어서는 토지사용권증서, 건물소유권증서에 근거하여 수속을 해야 한다.

제49조 부동산을 저당함에 있어서 저당자와 저당권자는 서면으로 저당계약을 체결하여야 한다.

제50조 부동산저당권이 설정된 토지사용권을 양도방식으로 취득한 것일 경우에는 법에 의하여 그 부동산을 경매하고 경매로 얻은 대금중 납부해야 하는 토지사용권매각금에 해당하는 금액을 납부한 후에야 저당권자는 우선 상환받을 수 있다.

제51조 부동산저당계약을 체결한 후에 토지상에 새로 증가된 건물은 저당재산에 속하지 않는다. 그 저당한 부동산을 경매할 필요가 있을 때에는 법에 따라 토지상에 새로 증가된 건물과 저당재산을 함께 경매할 수 있다. 그러나 새로 증가된 건물의 경매소득에 대해서 저당권자는 우선 상환받을 권리가 없다.

제4절 건물임대

제52조 건물임대라 함은 건물 소유권자가 임대인이 되어 건물을 임차인이 사용하도록 임대해주고 임차인이 임대인에게 임대료를 지불하는 행위를 말한다.

제53조 건물의 임대에는 임대인과 임차인이 서면으로 임대차계약을 체결하고 임대기간, 임대용도, 임대가격, 보수책임 등 조항 및 쌍방의 기타 권리와 의무를 약정하며 건물관리부문에 등록하여야 한다.

제54조 주택용건물의 임대에는 국가와 건물소재로 시인민정부가 정한 임대정책을 집행해야 한다. 건물을 임차하여 생산, 경영 활동에 종사할 경우에는 임대차쌍방이 협상하며 임대료와 기타 임대조항을 결정한다.

제55조 영리를 목적으로 건물소유권자가 양도의 방식으로 사용권을 취득한 국유토지에 건축한 건물을 임대할 경우에는 임대료에 포함된 토지수익을 국가에 상납하여야 한다. 그 구체적 방법은 국무원이 정한다.

제5절 중개봉사기구

제56조 부동산중개봉사 기구에는 부동산자문기구, 부동산가격평가기구, 부동산중개기구 등이 포함된다.

제57조 부동산중개봉사기구는 다음 각 호의 조건을 갖추어야 한다.

- (1) 자체의 명칭과 조직기구가 있어야 한다.
- (2) 고정적인 봉사장소가 있어야 한다.
- (3) 필요한 재산과 경비가 있어야 한다.
- (4) 양적으로 충분한 전문일군이 있어야 한다.
- (5) 법률, 행정법규가 정한 기타 조건을 갖추어야 한다.

부동산 중개봉사기구를 설립함에 있어서는 공상행정관리부문에 설립등록신청을 하고 영업허가증을 수령해야 개업할 수 있다.

제58조 국가는 부동산가격평가인 자격인증제도를 실시한다.

제5장 부동산 소유권 및 사용권 등록권리

제59조 국가는 토지사용권과 건물소유권의 등록, 증서발급제도를 실시한다.

제60조 대각 또는 양도 방식으로 등록신청을 해야 하며 현급 이상 지방인민정부 부동산관리부문이 이를 조사확인하고 가옥소유권 증서를 발급한다.

부동산을 양도 또는 변경할 경우에는 현급 이상 지방인민정부 건설관리부문에 건물변경등록신청을 하고 또한 변경후의 건물 소유권 증서를 근거하여 동급인민정부 토지

관리부문에 토지사용권 변경 등록신청을 해야 한다. 동급인민정부 토지관리부문이 이를 조사확인한 후 동급인민정부가 토지사용권 증서를 교체 또는 변경한다.

제61조 부동산을 저장할 때에는 현금 이상 지방인민정부가 정한 부문에 가서 저장 등록을 해야 한다.

저당한 부동산을 처분함에 따라 토지사용권과 건물소유권을 취득했을 경우에는 이장의 규정에 따라 소유권자격변경등록을 해야 한다.

제62조 성, 자치구, 직할시 인민정부의 확정을 거쳐 현금 이상 지방인민정부의 한 부문이 건물관리와 토지관리 사업을 통일적으로 책임질 경우 통일적인 부동산권증서를 제작, 발급할 수 있으며 이 법 제60조의 규정에 따라 건물의 소유권과 그 건물 점용범위내의 토지 사용권에 대한 확인과 변경을 각기 부동산권증서에 기재한다.

제6장 법적 책임

제63조 이 법 제10조, 제11조의 규정을 어기고 부동산개발에 사용하도록 토지사용권매각을 자의로 비준하였거나 토지 사용권을 자의로 매각하였을 경우에는 상급기관 또는 소재단위가 관련책임자에게 행정처분을 준다.

제64조 이 법 제29조의 규정을 어기고 영업허가증이 없이 자의로 부동산개발업무에 종사했을 경우에는 현금 이상 인민정부 공상업행정관리부문이 부동산개발업무활동 중지를 명하고 위반소득을 몰수하며 벌금을 병과할 수 있다.

제65조 이 법 제38조 제1항의 규정을 어기고 토지사용권을 양도했을 경우에는 현금 이상 인민정부 토지관리부문이 위법소득을 몰수하며 벌금을 병과할 수 있다.

제66조 이 법 제39조 제1항의 규정을 어기고 부동산을 양도했을 경우에는 현금 이상 인민정부 토지관리부문이 토지사용권매각금 납부를 명하고 위법소득을 몰수하며 벌금을 병과할 수 있다.

제67조

이 법 제44조 제1항의 규정을 어기고 분양주택을 예매했을 경우에는 현금 이상 인민정부 부동산관리부문이 예매활동의 중지를 명하고 위법소득을 몰수하며 벌금을 병과할 수 있다.

제68조 이 법 제57조의 규정을 어기고 영업허가증이 없이 자의로 부동산중개봉사 업무에 종사했을 경우에는 현금 이상 인민정부 공상행정관리부문이 부동산중개봉사업

무활동의 중지를 명하고 위법 소득을 몰수하며 벌금을 병과할 수 있다.

제69조 법률, 법규의 근거가 없이 부동산개발기업으로부터 요금을 수취했을 경우 상급기관은 수취한 요금의 반환을 명하여야 하며 그 정상이 중할 경우에는 상급기관 또는 소재단위가 직접적 책임자에게 행정처분을 준다.

제70조 건물관리부문, 토지관리부문의 일꾼들이 직무에 태만하고 직권을 남용하여 범죄를 구성했을 경우에는 법에 의하여 형사책임을 추궁하며 범죄를 구성하지 않았을 경우에는 행정처분을 준다.

건물관리부문, 토지관리부문 일꾼이 직무상의 편리를 이용하여 타인의 재물을 갈취했거나 불법적으로 타인의 재물을 받고 타인을 위해 이익을 도모하여 범죄를 구성했을 경우에는 탐오죄, 회퇴조 징벌에 관한 보충규정에 의하여 형사책임을 추궁하며 범죄를 구성하지 않았을 경우에는 행정처분을 준다.

제7조 부 칙

제71조 도시계획구외의 국유토지범위내에서 부동산개발 용지의 토지사용권을 취득하고 부동산 개발, 거래 활동을 하거나 부동산 관리를 함에 있어서는 이 법을 참조하여 집행한다.

제72조 이 법은 1995년 1월 1일부터 시행한다.

2. 도시부동산 개발·경영 관리조례

(중화인민공화국 국무원령 제248호, 1998. 7. 20 반포)

제1장 총 칙

제1조 부동산 개발·경영 행위를 규범화하고 도시부동산 개발·경영 활동에 대한 감독관리를 강화하며 부동산업의 건전한 발전을 추진·보장하기 위하여 「中華人民共和國 都市不動產 管理法」의 관련 규정에 근거, 본 조례를 제정한다.

제2조 본 조례에서 칭하는 부동산 개발·경영은 부동산 개발기업이 도시계획구역내의 국유토지위에 기초시설 건설, 주택건설 및 부동산 개발항목의 양도 혹은 분양주택의 판매, 임대하는 행위를 말한다.

제3조 부동산 개발경영은 경제, 사회, 환경적인 효익에 따라 전면적으로 기획하고 합리적으로 배치하여 종합적으로 개발하고 건설해야 한다.

제4조 국무원 건설행정주관부문은 전국 부동산 개발·경영활동의 감독관리사업을 책임진다. 縣급 이상 지방인민정부 부동산개발 주관부문은 본 행정구역내의 부동산 개발·경영활동에 대한 감독관리사업을 책임진다. 縣급 이상 인민정부의 토지관리사업을 책임진 부문은 관련 법률, 행정법규의 규정에 따라 부동산 개발·경영과 관련된 토지 관리사업을 책임진다.

제2장 부동산개발기업

제5조 부동산개발기업 설립시에는 관련 법률, 행정법규에서 규정한 기업설립 조건에 부합되어야 하는 동시에 다음과 같은 조건도 갖추어야 한다.

- ① 등록자본이 100만원 이상이어야 함.
- ② 전문직 자격증을 가진 부동산, 건축공정 전공의 전문직 기술자가 4명 이상이어야 하고 전문직 자격증을 가진 전담 회계사가 2명 이상이어야 함.

省, 自治區, 直轄市人民政府는 본 지방의 실제상황에 근거하여 부동산개발기업의 등록자본 및 전문직 기술자에 대한 조건을 보다 높게 제정할 수 있다.

제6조 외상이 투자하여 부동산개발기업을 설립할 경우 본 조례 제5조의 규정에 부합되어야 하는 동시에 외상투자기업 법률 및 행정법규의 규정에 따라 관련 심사비준 수속을 해야 한다.

제7조 부동산개발기업 설립시에는 縣급 이상 인민정부 공상행정관리부문에 등기신청을 해야 한다. 공상행정관리부문은 본 조례 제5조의 규정에 부합되는 자에 대해 신청 접수일로부터 30일 이내에 등기를 해주어야 하며, 조건이 부합되지 않아 등록을 해주지 않을 경우 그 이유를 설명해 주어야 한다. 공상행정관리부문은 부동산개발기업 설립에 따른 등기신청 심사시 동급 부동산개발 주관부문의 의견을 청취해야 한다.

제8조 부동산개발기업은 영업허가증 수취후 30일내에 다음과 같은 서류를 소지하고 등기기관 소재지의 부동산개발주관부문에 등기해야 한다.

- ① 영업허가증 사본, ② 정관, ③ 자산확인증명, ④ 기업 법인대표의 신분증명, ⑤ 전문직 기술인원 자격증과 고용계약서

제9조 부동산개발 주관부문은 부동산개발기업의 자산, 전문직 기술인원 및 개발·

경영 실적 등에 근거하여 이미 등기된 부동산개발기업에 대해 기업등급을 확정해야 한다. 부동산개발기업은 확정된 기업등급에 따라 그에 상응한 부동산개발프로젝트를 책임진다. 구체적인 방법은 국무원 건설행정 주관부문에서 제정한다.

제3장 부동산 개발 건설

제10조 부동산개발프로젝트의 확정은 토지이용총체계획, 연도건설용지계획 및 도시계획, 부동산개발연도계획에 부합되어야 하며, 국가의 관련 규정에 따라 계획주관부문의 비준이 필요로 할 경우 계획주관부문의 비준을 받아야 한다. 또한 연도고정자산 투자계획에 포함시켜야 한다.

제11조 부동산개발프로젝트를 확정함에 있어서 재개발과 신규개발 결합의 원칙을 견지해야 한다. 기초시설이 빈약하고, 교통이 혼잡하며, 환경오염이 심한 낡은 주택이 집중된 지역에 대한 개발에 역점을 두어야 한다. 또 도시 생태환경을 보호·개선하고 역사문화 유산을 보호해야 한다.

제12조 부동산 개발용지는 양도방식으로 취득해야 한다. 단, 법률과 국무원의 규정에 근거하여 할당방식으로 취득한 경우는 제외한다. 토지사용권 양도 혹은 할당전에 현급 이상 인민정부 도시계획 행정주관부문과 부동산 개발주관부문은 아래 사항에 대해 서면의견을 제출함으로써 토지사용권 양도 혹은 할당 근거중의 하나로 한다.

- ① 부동산개발프로젝트의 성격, 규모와 개발기한
- ② 도시계획 설계조건
- ③ 기초시설과 공공시설 건설에 대한 요구사항
- ④ 기초시설 건설후의 재산권 확정
- ⑤ 프로젝트 개발에 따른 철거·이전 보상에 대한 요구사항

제13조 부동산개발프로젝트는 자본금제도를 건립해야 하고 또한 자본금이 프로젝트 투자총액에서 차지하는 비중이 20%보다 낮아서는 안된다.

제14조 부동산프로젝트의 개발건설은 부대 기초시설 건설을 통일적으로 배치하고 先地下, 後地上의 원칙을 따라야 한다.

제15조 부동산개발기업은 토지사용권 양도계약 중 약정한 토지용도, 시공개시기한에 따라 프로젝트 개발건설을 진행해야 한다. 양도계약에 약정한 개발착공일로부터 1년이 넘도록 착공하지 않으면 토지사용권 양도금의 20%이하에 상당하는 토지방치(閑

置)비를 징수하고, 만 2년이 넘도록 착공하지 않으면 토지사용권을 무상회수할 수 있다. 단, 불가항력적 원인 또는 정부나 정부 관련부문의 행위 또는 개발착공에 필요한 전단계 공사로 인하여 개발착공이 지연된 경우는 제외로 한다.

제16조 부동산개발기업이 개발건설하는 부동산프로젝트는 관련 법률, 법규의 규정과 건축공정 품질, 안전표준, 건축공정 측정, 설계, 시공 기술규범 및 계약중의 약정에 부합되어야 한다.

부동산개발기업은 개발건설하는 부동산프로젝트 품질에 대해 책임을 져야 한다.

측정, 설계, 시공, 감리 등 단위는 관련 법률, 법규의 규정 혹은 계약중의 약정에 따라 상응한 책임을 져야 한다.

제17조 부동산개발 프로젝트는 대상물의 준공검사후 검사에 합격된 경우에만 사용이 가능하며, 준공검사를 거치지 않았거나 검사에 불합격되었을 경우에는 사용할 수 없다. 준공후 부동산개발기업은 프로젝트 소재지의 縣급 이상 인민정부 부동산관리 주관부문에 준공검사 신청을 해야 한다. 부동산개발 주관부문은 준공검사신청일로부터 30일 이내에 공공안전 문제와 관련하여 공정품질감독, 계획, 소방, 人害방지 등 검사를 부문 혹은 단위를 조직하여 실시해야 한다.

제18조 주택구 등 군체 부동산개발프로젝트 준공후 본 조례 제17조의 규정과 아래의 요구사항에 따라 종합적인 검수를 실시해야 한다.

- ① 도시계획 설계조건의 요구대로 되었는지 여부
- ② 도시계획이 요구하는 부대 기초시설과 공공시설의 건설 상황
- ③ 단일 공사의 품질검수 수속의 완비 여부
- ④ 철수이전 보상안의 실시 여부
- ⑤ 物業관리의 실시 여부

주택구 등 군체 부동산개발프로젝트에 대해 분기적으로 개발을 진행할 경우 분기별로 검수를 실시할 수 있다.

제19조 부동산개발기업은 프로젝트 건설과정 중의 주요사항을 부동산개발프로젝트 수책중에 기록하고 정기적으로 부동산관리 주관부문에 이를 제출하고 등록해야 한다.

제4장 부동산 경영

제20조 부동산개발 프로젝트를 양도할 경우에는 「中華人民共和國 都市不動產 管

理法」 제38조, 제39조의 규정에 부합해야 한다.

제21조 부동산개발 프로젝트를 양도할 경우 양도인과 양수인은 토지사용권 변경수속이 완료된 후 30일 이내에 부동산개발 프로젝트 양도계약서를 지참하고 부동산개발 주관부문에 등록해야 한다.

제22조 부동산개발기업이 부동산개발 프로젝트 양도시 철거·이전 보상이 미완료 되었을 경우 원 철거·이전 보상계약 중의 관련 권리와 의무도 따라서 양수인측으로 전이된다. 프로젝트 양도인은 피철거인에게 서면통지를 해야 한다.

제23조 부동산개발기업이 분양주택을 분양할 경우 아래 조건에 부합되어야 한다.

- ① 토지사용권 양도금을 전액 지불하였고 토지사용권 증서를 취득한 자
- ② 건설공정 기획허가증과 시공허가증을 소지한 자
- ③ 분양하는 분양주택을 기준으로 계산하여 개발건설에 투입된 자금이 공정건설 투자총액의 25%이상에 달하고 시공진도와 준공납부일이 확정된 자
- ④ 분양 등기수속을 완료하고 분양주택 분양허가증명을 취득한 자

제24조 부동산개발기업이 분양주택 분양등기 신청시 아래 서류를 제출해야 한다.

- ① 본 조례 제23조 제1항~ 제3항에서 규정한 증명자료
- ② 영업허가증과 자질등급 증서
- ③ 공정 시공계약
- ④ 분양주택의 단층 평면도
- ⑤ 분양주택 예매안

제25조 부동산개발 주관부문은 분양주택 분양신청 접수일로부터 10일 이내에 분양 동의여부에 대한 확실한 답변을 해 주어야 한다. 분양을 동의할 경우 분양주택 분양허가증명을 발급하며 분양을 동의하지 않을 경우에는 그 이유를 설명해야 한다.

제26조 부동산개발기업은 허위 광고선전을 해서는 안되며 분양주택 분양광고 중에 반드시 분양주택 분양허가증명 문서번호를 명기해야 한다.

제27조 부동산개발기업은 분양주택 분양시 주택을 공급받는 자에게 분양주택 분양허가증명을 제시해야 한다. 부동산개발기업은 분양주택 분양계약 체결일로부터 30일 이내에 분양주택 소재지 縣급 이상 인민정부 부동산개발 주관부문과 토지관리사업을 책임진 부문에 등기해야 한다.

제28조 분양주택 판매시 당사자 쌍방은 서면계약서를 체결해야 한다. 계약중에는 분양주택의 건축면적과 사용면적, 가격, 교부일자, 품질요구, 物業관리방식 및 쌍방의

違約 책임을 명기해야 한다.

제29조 부동산개발기업이 중개기구에 위탁하여 분양주택을 판매할 경우 위탁서를 작성해야 한다. 중개기구는 분양주택 판매시 구매인에게 분양주택 관련 증명부서 및 분양주택 판매위탁서를 제시해야 한다.

제30조 부동산개발 프로젝트의 양도가격과 분양주택의 판매가격은 당사자가 협상해서 확정한다. 단, 국가정책혜택을 받는 주민주택에 대해서는 정부 지도가격 혹은 정부에서 정한 가격을 실시한다.

제31조 부동산개발기업은 분양주택 사용교부시 구매인에게 주택품질보증서와 주택 사용설명서를 제공해야 한다. 주택품질보증서에는 품질감독단위에서 검수·확인한 품질등급, 보증수리 범위, 보증수리 기간, 보증수리 단위 등 내용을 포함해야 한다. 부동산개발기업은 주택품질보증서의 약정에 따라 분양주택 보증수리를 책임진다. 보증수리 기간 내에 부동산개발기업의 분양주택에 대한 수리로 인해 주택의 원 사용기능이 영향을 받아 구매인의 손실이 조성되었을 경우 법에 따라 배상 책임을 져야 한다.

제32조 분양주택 사용교부후 구매인이 주택구조물의 품질이 불합격이라고 인정할 경우 공정품질감독단위에 재검수확인 신청을 제출할 수 있다. 검수확인을 거쳐 확실히 주택구조물 불합격이 판명될 경우 구매인은 주택을 되물릴 권리가 있으며, 이로 인해 구매인의 손실이 조성되었을 경우 부동산개발기업은 법에 따라 배상 책임을 져야 한다.

제33조 분양주택을 분양받은 자는 분양주택 사용교부일로부터 90일 이내에 토지사용권 변경 및 주택소유권 등기수속을 해야 하며, 현물 분양주택 구매인은 판매계약 체결일로부터 90일 이내에 토지사용권 변경 및 주택소유권 등기수속을 해야 한다. 부동산개발기업은 분양주택 구매인을 협조하여 토지사용권 변경 및 주택소유권 등기수속을 해야 하며 필요한 증명서류도 제공해야 한다.

제5장 법률책임

제34조 본 조례의 규정을 위반하고 영업허가를 받지 않은 상황에서 자의로 부동산개발·경영에 종사할 경우 현금 이상 인민정부 공상행정관리부문에서 부동산 개발·경영활동 정지를 명하고 위법소득을 몰수하며 위법소득 5배이하의 벌금을 부과시킬 수 있다.

제35조 본 조례의 규정을 위반하고 자질등급증서를 취득하지 않았거나 혹은 자질

등급을 초월하여 부동산 개발·경영에 종사할 경우 縣급 이상 인민정부 부동산개발 주관부문에서 기한부 개정을 명하며 5만원이상 10만원 이하의 벌금을 부과시킨다. 기한이 지나서도 개정하지 않았을 경우 공상행정관리부문에서 영업허가를 취소한다.

제36조 본 조례의 규정을 위반하고 검수를 거치지 않은 건물을 사용하도록 교부하였을 경우 縣급 이상 인민정부 부동산개발 주관부문에서 기한부 검수수속 취급을 명하며 기한이 지나서도 검수수속을 진행하지 않았을 경우 현급이상 인민정부 부동산개발 주관부문에서 관련 부문과 단위를 조직하여 검수를 실시하고 10만원안이상 30만원안 이하의 벌금을 부과시킨다. 검수를 거쳐 불합격일 경우 본 조례 제37조의 규정에 따라 처리한다.

제37조 본 조례의 규정을 위반하고 불합격 건물을 사용에 교부하였을 경우 현급 이상 인민정부 부동산개발 주관부문에서 기한부 보수를 명하고 사용교부 건물 총원가의 2%이하의 벌금을 부과하며, 그 정도가 심할 경우 영업허가를 취소하고 구매인에게 손실을 입혔을 경우 법에 따라 배상책임을 지며, 중대한 상해사망 사고나 기타 엄중한 과실을 초래하여 범죄가 이루어질 경우 법에 따라 형사책임을 추궁한다.

제38조 본 조례의 규정을 위반하고 자의로 부동산개발 프로젝트를 양도하였을 경우 현급 이상 인민정부 토지관리사업을 책임진 부문에서 불법행위 정지를 명하며 불법소득을 몰수하고 또한 위법소득 5배이하의 벌금을 부과시킬수 있다.

제39조 본 조례의 규정을 위반하고 자의로 분양주택을 분양하였을 경우 현급이상 인민정부 부동산개발 주관부문에서 불법행위 정지를 명하며 불법소득을 몰수하고 또한 수취한 선불금의 1%이하 벌금을 부과시킬수 있다.

제40조 국가기관 업무인원이 부동산 개발·경영 감독관리 사업중 업무태만, 사익도모, 직권남용으로 범죄가 이루어졌을 경우 법에 따라 형사책임을 추궁하며 범죄가 이루어지지 않았을 경우 법에 따라 행정처벌을 준다.

제6장 부 칙

제41조 도시계획구외의 국유토지에서 부동산개발·경영업무 종사에 따른 부동산개발·경영 감독관리 실시도 본 조례를 참조하여 집행한다.

제42조 도시계획구내의 집체소유 토지는 법에 따라 국유토지로 징용·전환된 후 부동산개발·경영에 사용할 수 있다.

제43조 본 조례는 반포일로부터 시행한다.

3. 국유토지사용권 입찰, 경매, 공시 출양에 관한 규정

(중화인민공화국 국토자원법령 제11호 : 2002년 4월 3일 국토자원부 제4차 회의에서 통과, 2002년 7월 1일부터 시행)

제1조 국유토지사용권 양도행위를 규범화하고 토지자원의 배치를 합리화하며 공개, 공평, 공정한 토지사용제도를 건립하기 위하여 「중화인민공화국도시부동산관리법」, 「중화인민공화국토지관리법」, 「중화인민공화국토지관리법실시조례」 등 법률, 법규에 근거하여 본 규정을 제정한다.

제2조 본 규정은 중화인민공화국 경내에서 입찰, 경매 또는 공시 등의 방식으로 국유토지사용권을 양도함에 적용된다.

본 규정에서 국유토지사용권 입찰출양이라 함은 시, 현 인민정부 토지행정주관부문 (이하 양도자로 함)이 입찰공고를 공표한 후, 특정 또는 불특정 공민, 법인 및 기타조직이 국유토지사용권 입찰에 참여하도록 하고 동 입찰 결과에 근거하여 토지사용자를 결정하는 행위를 말한다.

본 규정에서 국유토지사용권 경매출양이라 함은 출양자가 경매공고를 공표한 후 경매참가인이 지정된 시간, 장소에서 공개 가격경쟁을 통해 제출한 가격에 근거하여 토지사용자를 결정하는 행위를 말한다.

본 규정에서 국유토지사용권의 공시출양이라 함은 출양자가 공시 공고를 한 후, 동 공고에 규정된 기한 내에 지정된 교역장소에서 해당토지의 양도조건을 작성하여 공시 공표하는 한편, 매수자의 매입가격신청을 접수하여 공시가격을 새로 갱신하는 방식으로 공시기간 종료시까지 제출한 입찰자의 가격결과에 근거하여 토지사용자를 결정하는 행위를 말한다.

제3조 입찰, 경매 또는 공시방식의 국유토지사용권 출양은 공개, 공평, 공정과 성실 신용의 원칙에 따라야 한다.

제4조 상업, 관광, 오락과 상품 주택 등 경영성 토지는 반드시 입찰, 경매 혹은 공시의 방식으로 출양해야 한다.

상기규정의 용도의 토지도 공급계획 공표 후 동일 필지에 둘 이상의 사용 용의자가 있을 경우 입찰, 경매 혹은 공시의 방식으로 출양해야 한다.

제5조 국유토지사용권의 입찰, 경매 혹은 공시방식의 출양은 계획에 따라 추진되어야 한다.

시, 현 인민정부 토지행정주관부문은 사회경제발전계획, 산업정책, 토지이용총체계획, 토지사용년도계획, 도시계획 및 토지시장현황에 근거하여 국유토지사용권 출양계획을 작성하고 동급 인민정부의 승인을 받은 후 사회에 공개, 공표한다.

제6조 시, 현 인민정부 토지행정주관부문은 출양계획에 근거하여 도시계획 등 유관부문과 함께 입찰, 경매, 공시 등 방법으로 출양하는 토지의 용도, 기한, 양도방식, 시간과 기타 조건에 대한 방안을 작성하여 시, 현 인민정부에 보고하고 비준을 받은 다음 시, 현 인민정부 토지행정주관부문이 동 방안을 시행한다.

제7조 출양자는 입찰, 경매, 공시 등의 방식으로 출양하는 토지의 정확에 근거하여 입찰, 경매, 공시의 출양문서를 작성한다. 입찰, 경매, 공시출양에 관한 문서에는 입찰, 경매, 공시출양의 공고, 입찰 혹은 경매시 반드시 알아야 할 사항, 해당 필지의 도면, 토지사용조건, 입찰서 또는 매입신청서, 견적서, 거래확인서, 국유토지사용권 출양계약서 원본 등을 포함된다.

제8조 출양자는 입찰, 경매, 공시 개시 20일전에 입찰, 경매, 공시의 공고를 통하여 입찰, 경매, 공시 등으로 출양할 필지의 기본현황과 입찰, 경매, 공시의 시간 및 장소를 발표한다.

제9조 입찰, 경매, 공시 공고는 아래 내용을 포함해야 한다.

- (1) 출양자의 이름, 주소
- (2) 출양할 필지의 위치, 현황, 면적, 사용기한, 용도, 증장기계획의 요구
- (3) 입찰인, 경매참여인의 자격요건 및 입찰, 경매 참여자격의 신청, 취득 방법
- (4) 입찰, 경매, 공시 출양서류의 취득시간, 장소 및 방식
- (5) 입찰, 경매, 공시의 시간, 장소, 기한 및 입찰과 가격경쟁의 방식 등
- (6) 낙찰자, 경락인의 확정기준 및 방법
- (7) 입찰, 경매 보증금
- (8) 기타 공고할 사항

제10조 시, 현 인민정부토지행정주관부문은 토지평가 결과 및 정부산업정책에 근거하여 입찰 최저기준가격 또는 최저가격을 정한다.

입찰 최저기준가격의 확정과 경매, 공시의 최초 호가, 개시가격, 최저가격, 입찰 또는 경매보증금의 확정은 집단 의사결정방식으로 결정해야 한다.

입찰최저 기준가격과 경매 공시의 최저가격은 입찰, 경매, 공시 활동이 끝나기 전에는 비밀로 해야 한다.

제11조 출양자는 입찰신청인, 경매신청인의 자격심사를 실시해야 하며 입찰, 경매, 공시 공고의 조건에 부합되면 해당 입찰, 경매, 공시에의 참가를 통지해야 한다.

제12조 시, 현 인민정부 토지행정주관부문은 입찰인, 경매인의 출양지 현황 조회에 편리를 도모해야 한다.

제13조 입찰은 아래 순서에 따라 진행한다.

(1) 입찰인은 입찰 마감일전에 입찰서를 입찰함에 투입한다. 입찰공고에서 우편 입찰을 허용할 경우 입찰인은 우편송부를 할 수 있으나 출양자가 입찰 마감일전에 받아야 유효하다.

입찰서는 입찰함에 투하하면 철회하지 못한다. 입찰인은 입찰서와 관련 서면으로 승낙한 대로 책임을 져야 한다.

(2) 출양자는 입찰공시에 규정된 시간, 장소에서 개표하되 입찰인 전원에 통지하여 참가하게 한다. 입찰인 또는 입찰위탁인의 대표자가 입찰함의 밀폐현황을 검사하고, 대중 앞에서 입찰함을 개함하여 입찰인의 이름, 입찰가격 및 입찰문서의 주요내용을 선포해야 한다. 입찰인이 3명 미만일 경우 출양자는 본 규정에 따라 재입찰을 하여야 한다.

(3) 입찰평가 소조가 입찰평가를 실시한다. 입찰평가소조는 출양자 대표 및 전문가 중에서 5명 이상의 홀수로 구성한다.

입찰평가 소조는 입찰인에게 입찰서류 관련 사항에 대해 해명 혹은 설명을 요구할 수 있다. 단 해명 혹은 설명은 입찰서의 내용범위를 초과하지 못하며 입찰서의 실질적 내용을 변경하지 못한다.

입찰평가 소조는 입찰문서에 규정된 평가기준과 방법에 근거하여 입찰서류를 심사한다.

(4) 입찰공고자는 평가결과에 근거하여 낙찰자를 결정한다.

제14조 입찰 공고문서에서 규정된 종합평가기준을 최대한 만족시키거나 입찰문서의 실질적 요구를 만족시키면서 최고희망가격을 제시한 입찰자가 낙찰자가 된다.

제15조 경매는 아래 순서에 따라 진행한다.

(1) 진행자가 경매인을 점검한다.

(2) 진행자가 경매될 필지의 위치, 면적, 용도, 사용기한, 중장기계획의 요구와 기타

관련사항을 소개한다.

- (3) 진행자가 최초 호가 및 증가규칙, 증가폭을 선포한다. 최저가격이 없는 경우에는 당연히 그 사실을 명확히 알려야 한다.
- (4) 경매사가 최초 호가를 제시한다.
- (5) 경매참여자가 가격에 응하거나 새로운 가격을 제시한다.
- (6) 진행자가 새로운 가격을 계속 제시할 수 있음을 확인한다.
- (7) 진행자가 연속 3차 동일 응락가격을 선포하였음에도 다른 응락가격이 없을 경우 진행자는 거래성립을 표시한다.
- (8) 진행자는 최고가격 제시자가 경락인임을 선포한다.

제16조 경매참여자가 3명이 안되거나 경매참여자의 최고 응락가격이 최저가격에 미달했을 때에는 진행자는 경매물의 경매를 중지하여야 한다.

경매진행자는 경매과정에서 경매참가인의 가격경쟁현황에 근거하여 경매가격증가폭을 조정할 수 있다.

제17조 공시는 아래의 절차에 따라 진행된다.

- (1) 출양자는 공시공고에서 규정한 공시 개시일에, 공시공고에서 규정한 토지교역장소에서 공시한 필지의 위치, 면적, 용도, 사용기한, 중장기계획의 내용, 개시가격, 증가규칙 및 증가폭 등을 공시 공고한다.
- (2) 자격을 갖춘 매입희망인은 매입신청서를 작성하여 매입신청한다.
- (3) 출양자는 당해 매입신청가격을 확인한 후 공시가격을 수정한다.
- (4) 출양자는 계속하여 새로운 매입신청가격을 접수한다.
- (5) 출양자는 공시공고에 규정된 공시 마감시간전에 낙찰인을 확정한다.

제18조 공시기한은 10일을 초과하지 못하며 공시기한 내에 매입희망자의 가격경쟁현황에 근거하여 가격증가폭을 조정할 수 있다.

제19조 공시기일이 만료되면 아래 규정에 따라 거래 달성 여부를 확정한다.

- (1) 공시 기한내에 오직 1인이 매입신청을 한 경우로서 매입신청가격이 최저가격보다 높고 기타 조건에도 부합되면 공시거래가 성립된다.
- (2) 공시 기한내에 둘 또는 둘 이상의 매입경쟁자가 매입신청가격을 제시한 경우에는 최고가격을 제시한 자가 경락인이 되고 신청가격이 동일한 경우에는 매입신청을 먼저 한 자가 낙찰자가 된다. 단 희망가격이 최저가격보다 낮은 경우는 제외한다.

(3) 공시 기한내에 응찰인이 없거나 매입경쟁자의 매입신청가격이 최저가격보다 낮거나 기타 조건에 부합되지 않을 경우에는 공시는 성립하지 않는다.

공시 마감일까지도 둘 또는 둘 이상의 매입경쟁자가 매입신청을 원할 경우에는 출양자는 현장에서 출양할 필지에 대한 가격경쟁을 진행하여야 하며, 최고가격 제시자가 경락인이 된다.

제20조 입찰, 경매, 공시의 방법으로 낙찰자, 경락인을 확정된 후 출양자는 낙찰자, 경락인과 거래성립 확인서에 서명해야 한다.

거래성립 확인서에는 출양자와 낙찰자, 경락인의 이름, 주소, 출양물, 거래성립시간, 지점, 가격 및 「국유토지사용권양도계약서」를 체결할 시간, 장소 등의 내용이 포함되어야 한다.

제21조 낙찰자, 경락인은 거래확인서에서 약정한 시간에 출양자와 「국유토지사용권양도계약서」를 체결해야 한다.

낙찰자, 경락인이 지불한 입찰, 경매 보증금은 국유토지사용권의 출양금과 상쇄하며, 기타 입찰자, 매입경쟁자가 지불한 입찰, 경매 보증금에 대해서는 출양자는 반드시 입찰, 경매, 공시가 끝난 후 근무일 5일 이내로 반환해야 하며 이자는 계산하지 않는다.

제22조 입찰, 경매, 공시가 끝나면 출양자는 10일내로 입찰, 경매, 공시결과를 토지 유형시장 혹은 지정된 장소, 매체에 공포해야 한다.

출양자가 출양결과를 공표할 양수자의 비용을 수취하지 못한다.

제23조 양수자는 「국유토지사용권양도계약서」의 약정에 근거하여 국유토지사용권 출양금을 전액 납부한 후 법에 따라 토지등록을 하고 국유토지사용증서를 취득한다.

제24조 입찰, 경매, 공시의 방식으로 출양해야 할 국유토지사용권을 임의로 협의방식으로 출양한 경우에는 직접 책임이 있는 담당자와 기타 직접 책임이 있는 자들에게 행정처분을 가한다.

제25조 낙찰자, 경락인이 아래 행위의 하나에 해당하는 경우에는 낙찰, 경락 결과는 무효가 된다. 손실을 초래한 자에 대해서는 법에 근거하여 배상 책임을 추궁한다.

- (1) 낙찰자, 경락인이 서류를 위조하고 사실을 왜곡한 경우
- (2) 낙찰자, 경락인이 뇌물을 제공하거나 악의로 내통하는 등 불법수단으로 낙찰 또는 경락받은 경우

제26조 토지행정주관부문 업무인원이 입찰, 경매, 공시 중에 직책을 이용하여 개인 이득을 본 경우에는 행정처분을 가하고 범죄가 구성되면 형사책임을 추궁한다.

제27조 입찰, 경매, 공시의 방식으로 국유토지사용권을 임대하는 때에는 본 규정을 참조하여 실시한다

제28조 본 규정은 2002년 7월 1일부터 시행한다.

4. 상품주택 판매 관리방법

(중화인민공화국 건설부령 제88호 : 2001년 3월 14일 건설부 제38차 상무위원회에서 심의·통과, 2001년 6월 1일부터 시행)

제1장 총 칙

제1조 상품주택의 판매행위를 규범화하여 상품주택거래 당사자의 합법적인 권익을 보호하기 위하여 「중화인민공화국 도시부동산관리법」, 「도시부동산 개발경영 관리조례」에 근거하여 본 방법을 제정한다.

제2조 상품주택의 판매 및 상품주택의 판매관리는 본 방법을 준수해야 한다.

제3조 상품주택 판매에는 상품주택의 현매와 예매가 포함된다.

본 방법에서 말하는 상품주택 현매는 부동산개발회사가 이미 준공되고 검사에 합격한 상품주택을 구매인에게 판매하고 구매인이 주택구매금액을 지불하는 행위를 가리킨다.

본 방법에서 말하는 상품주택의 예매는 부동산개발회사가 건설중인 상품주택을 구매인에게 판매하고 구매인이 계약금 또는 주택구매금액을 지불하는 행위를 가리킨다.

제4조 부동산개발기업은 스스로 상품주택을 판매할 수도 있고 부동산 중개기구에 위탁하여 판매할 수도 있다.

제5조 국무원 건설행정주관부처는 전국 상품주택판매의 관리업무를 담당한다.

성, 자치구 인민정부 건설행정주관부서는 본 행정구역내 상품주택판매에 대한 관리업무를 관장한다.

직할시, 시, 현 인민정부 건설행정주관부서, 부동산행정주관부서(이하 부동산개발 주관부서로 통칭함)는 직책분담에 따라 본 행정구역내 상품주택판매의 관리업무를 관장한다.

제2장 판매조건

제6조 상품주택의 예매는 예매허가제도를 실행한다.

상품주택의 예매조건 및 예매허가 증명수속의 절차는 「도시부동산개발경영 관리조례」와 「도시상품주택 예매관리방법」의 관련규정에 따라 집행한다.

제7조 상품주택 현매는 아래 조건에 부합되어야 한다.

- (1) 상품주택을 현매하는 부동산개발회사는 반드시 기업법인 영업면허와 부동산개발 기업 자격증이 있어야 한다.
- (2) 토지사용권증 또는 토지사용에 관한 비준문서를 취득해야 한다.
- (3) 건설공사계획 허가증과 시공허가증이 있어야 한다.
- (4) 준공검사에 통과해야 한다.
- (5) 철거와 배치가 확실해야 한다.
- (6) 물공급, 전기공급, 열공급, 가스, 통신 등 기반시설이 사용에 교부될 조건을 갖추어야 한다. 기타 부대기반시설과 공공시설은 사용에 교부될 조건을 갖추었거나 또는 이미 시공진도와 교부일자가 확정된 상태여야 한다.
- (7) 건물관리방안이 확정되어야 한다.

제8조 부동산개발회사는 상품주택 현매전에 부동산개발사업수책과 상품주택 현매조건에 부합됨을 증명하는 관련 증빙서류를 부동산개발 주관기관에 보고하여 등록하도록 해야 한다.

제9조 부동산개발회사가 저당권이 있는 상품주택을 판매할 경우 저당권의 처리는 「중화인민공화국 담보법」, 「도시부동산 저당 관리방법」의 관련규정에 따라야 한다.

제10조 부동산개발회사는 부동산매매계약을 해제하기 전에 계약의 표적물로 되는 상품주택을 타인에게 재판매하지 못한다.

제11조 부동산개발회사는 원가환급판매 또는 변상으로 원가환급판매의 방법으로 상품주택을 판매해서는 안된다.

제12조 상품주택은 ‘채’를 단위로 판매해야 하고 분할하여 판매해서는 안된다.

제13조 상품주택 판매시 부동산개발회사가 물업관리기업을 선정·초빙하였을 경우, 구매인은 상품주택 매매계약 체결시 부동산개발회사가 선정·초빙한 물업관리회사와 물업관리협의를 체결해야 한다.

제3장 광고와 계약

제14조 부동산개발회사, 부동산중개기구가 상품주택 판매 홍보광고를 할 경우, 반드시 「중화인민공화국 광고법」, 「부동산광고발표 잠정규정」 등 관련 규정을 지켜야 하며 광고내용은 진실하고 합법적이며 과학적이고 정확해야 한다.

제15조 당사자는 부동산개발회사, 부동산중개기구가 발표한 상품주택 판매광고 및 홍보자료에 명시된 사항을 상품주택 매매계약에 약정해야 한다.

제16조 상품주택 판매시 부동산개발회사와 구매인은 서면으로 상품주택 매매계약을 체결해야 한다.

상품주택 매매계약에는 아래 주요내용을 명확히 해야 한다.

- (1) 당사자 명칭 또는 성명, 주소
- (2) 상품주택의 기본상황
- (3) 상품주택의 판매방법
- (4) 상품주택금액의 확정방법 및 총금액, 지불방법, 지불시간
- (5) 사용에 교부하는 조건과 일자
- (6) 장식·설비기준에 대한 약속
- (7) 물공급, 전기공급, 열공급, 가스, 통신, 도로, 녹화 등 부대기반시설과 공공시설의 교부약속과 관련 권익, 책임
- (8) 공공부대건물의 재산권 귀속
- (9) 면적오차의 처리방법
- (10) 재산권 등록수속 관련사항
- (11) 분쟁의 해결방법
- (12) 예약위반에 따른 책임
- (13) 양측이 약정한 기타 사항

제17조 상품주택의 판매가격은 당사자간 협의를 통하여 정한다. 단 국가의 별도 규정이 있는 것은 제외한다.

제18조 상품주택의 판매는 채(단위)를 단위로 하거나 '채'내 건축면적 또는 건축면적을 단위로 하여 금액을 계산할 수 있다.

상품주택의 건축면적은 채내 건축면적과 나누어가지는 공공건축면적 두개 부분으로 구성된다. 채내 건축면적은 단독재산권이고 나누어가지는 공공건축면적은 공유재산권

이다. 구매인은 법률, 법규의 규정에 따라 공유건축에 대한 이용권리와 책임을 가진다.

채(단원) 또는 채내 건축면적에 따라 금액을 계산할 경우, 당사자는 매매계약 중에 건축면적과 나누어가지는 공유건축면적을 밝혀야 한다.

제19조 채(단원)를 단위로 하여 금액을 계산하는 현매건물의 경우, 당사자는 현매 건물에 대하여 현지시찰을 한 후 계약에 직접 총금액을 약정할 수 있다.

채(단원)를 단위로 하여 금액을 계산하는 예매건물의 경우, 부동산개발회사는 계약에 동 건물의 평면도를 첨부해야 한다. 평면도는 반드시 자세한 치수를 명시해야 하며 오차범위를 약정해야 한다. 건물교부시 건물모양은 설계도와 일치해야 하고 치수도 약정한 오차범위내에 있어야 하며 총금액이 변하지 말아야 한다. 건물모양이 설계도와 일치하지 않거나 치수가 약정한 오차범위를 초과하였는데 계약에 처리방법을 약정하지 않았을 경우 구매자는 구매하기로 한 건물을 반환하거나 또는 부동산개발회사와 총 금액을 재약정할 수 있다. 구매인이 건물을 반환할 경우 부동산개발회사가 계약위반책임을 진다.

제20조 채내 건축면적 또는 건축면적에 따라 금액을 계산할 경우 당사자는 계약상에 약정한 면적과 재산권등록 면적사이에 발생한 오차에 대한 처리방법을 명기해야 한다.

계약상에 명기하지 않았다면 아래 원칙에 따라 처리한다.

(1) 면적오차 절대치가 3%이내(3% 포함)이면 실제면적에 따라 부동산금액을 계산한다.

(2) 면적오차 절대치가 3%를 초과하면 구매인은 부동산을 반환할 권한이 있다. 구매인이 부동산을 반환할 경우 부동산개발회사는 구매인이 부동산반환을 제시한 날부터 이자를 계산해주어야 한다. 구매인이 부동산을 반환하지 않을 경우, 재산권등록면적이 계약에 약정한 면적보다 크면 3%이내(3%포함) 오차범위내 면적에 상당한 금액은 구매인이 보충하고 3%를 초과한 면적에 상당한 금액은 부동산개발회사가 부담하고 초과부분 면적의 재산권은 구매인에게 속한다. 재산권등록면적이 계약에 약정한 면적보다 작을 경우, 면적오차가 3%이내(3% 포함)인 부분에 상당한 금액은 부동산개발회사가 구매인에게 환급하고 3%를 초과한 부분에 상당한 금액은 부동산개발회사가 두배로 구매인에게 환급한다.

재산권등록면적-계약상 약정면적

$$\text{면적오차} = \frac{\text{-----}}{\text{계약상 약정면적}} \times 100\%$$

본 방법 제24조에서 규정한 계획설계의 변경으로 인하여 면적오차가 생겼고 당사자가 계약을 해제하지 않을 경우에는 보충협의를 체결해야 한다.

제21조 건축면적에 따라 금액을 계산할 경우 당사자는 계약에 '채'내 건축면적과 나누어가지는 공유건축면적을 약정해야 하며 건축면적은 변하지 않고 '채'내 건축면적 면적에만 오차가 생기는 경우와 건축면적과 '채'내 건축면적에 다 오차가 생기는 경우의 처리방법을 약정해야 한다.

제22조 부동산개발회사는 판매조건에 부합되지 않는 상품주택을 판매해서는 안되며 구매인으로부터 계약금 성질의 그 어떤 비용도 받아서는 안된다.

부동산개발회사가 판매조건에 부합되는 상품주택을 판매할 경우, 상품주택 매매계약 체결전에 구매인으로부터 계약금성질의 비용을 받았다면 상품주택 매매계약 체결시 이미 받은 비용을 주택가격으로 벌충해야 한다. 당사자간에 상품주택 매매계약을 체결하지 않을 경우, 부동산개발회사는 구매인에게 이미 받은 비용을 돌려줘야 한다. 당사자간에 별도 약정이 있을 경우에는 약정에 따른다.

제23조 부동산개발회사는 상품주택매매계약 체결전에 구매인에게 「상품주택 판매관리방법」과 「상품주택 매매계약 시범문안」을 보여줘야 한다. 상품주택을 예매할 경우에는 이외에 또 「도시 상품주택 예매관리방법」을 보여줘야 한다.

제24조 부동산개발회사는 비준받은 계획, 설계에 따라 상품주택을 건설해야 한다. 상품주택 판매후 부동산개발회사는 계획, 설계를 사사로이 변경하지 못한다.

계획부문의 허가를 거친 계획변경, 설계회사의 동의를 거친 설계변경으로 인하여 상품주택의 골조형식, 구조, 공간크기, 방향 등에 변화가 생겼거나 계약체결 당사자간에 약정한, 상품주택의 질과 사용성능에 영향주는 기타 상황이 발생할 경우 부동산개발회사는 변경결정을 내리서부터 10일내에 구매인에게 서면으로 통보해야 한다.

구매인은 통보접수 15일내에 주택을 반환할 것인지 여부에 관하여 서면으로 답변할 권한이 있다. 구매인이 통보접수 15일내에 서면으로 답변하지 않을 경우 계획, 설계의 변경 및 그로 인한 주택금액의 변경을 수락하는 것으로 간주한다. 부동산 개발회사가 규정된 기한내에 구매인에게 통보하지 않을 경우, 구매인은 주택을 반환할 수 있다.

구매인이 주택을 반환할 경우 부동산개발회사가 계약위반책임을 진다.

제4장 판매대리

제25조 부동산개발회사가 중개기구에 위탁하여 상품주택을 판매할 경우, 위탁받은 기구는 반드시 법에 의해 설립되었고 공상영업면허를 취득한 부동산 중개기구여야 한다.

부동산개발회사는 위탁받은 부동산 중개기구와 서면위탁계약서를 체결해야 한다. 위탁계약서에는 위탁기한, 위탁권한, 위탁자와 피위탁자의 권리, 의무를 명기해야 한다.

제26조 위탁받은 부동산 중개기구가 상품주택을 판매할 때는 반드시 구매인에게 상품주택의 관련 증빙서류와 상품주택판매 위탁서를 보여줘야 한다.

제27조 위탁받은 부동산 중개기구가 상품주택을 판매할 때는 반드시 구매인에게 대리판매하고 있는 상품주택의 관련 상황을 솔직하게 설명해주어야 한다.

위탁받은 부동산 중개기구는 판매조건에 부합되지 않는 상품주택을 대리판매해서는 안된다.

제28조 위탁받은 부동산 중개기구가 상품주택 대리판매시 수수료이외의 기타 비용을 받아서는 안된다.

제29조 상품주택 판매원은 전문훈련을 받아야만 상품주택 판매업무에 종사할 수 있다.

제5장 교 부

제30조 부동산개발회사는 계약상 약정에 따라 사용에 교부하는 조건에 부합되는 상품주택을 적기에 구매인에게 교부해야 한다. 적기에 교부하지 못할 경우 부동산개발회사는 계약위반책임을 져야 한다.

불가항력 또는 당사자간에 계약상에 약정한 기타 원인으로 교부시간을 연기할 경우 부동산개발회사는 적시에 구매인에게 통보해야 한다.

제31조 부동산개발회사가 상품주택 판매시 모텔하우스를 설치할 경우 실제로 교부되는 상품주택의 질, 설비와 장식이 모텔하우스와 일치한지 여부를 설명해야 한다. 설명이 없을 경우 실제로 교부되는 상품주택은 모텔하우스와 일치해야 한다.

제32조 상품주택 판매시 부동산개발회사는 「상품주택에 대하여 품질보증서 및 주택사용설명서제도를 실행하는 데 관한 규정」(이하 「규정」으로 약칭)에 근거하여 구매인에게 「주택품질 보증서」와 「주택사용설명서」를 제공해야 한다.

제33조 부동산개발회사는 판매한 상품주택에 대하여 품질보수책임을 져야 한다. 당사자는 계약에 보수범위, 보수기한, 보수책임 등 내용에 대하여 약정해야 한다. 보수기간은 교부일부터 계산한다.

상품주택의 보수기한은 건설공사 도급회사가 건설회사에 제출한 품질보수서에 약정한 보수기한 존속기한보다 짧아서는 안된다. 존속기한이 「규정」에 정한 최저 보수기한보다 짧을 경우, 보수기한은 「규정」에 정한 최저 보수기한보다 짧아서는 안된다.

보수기한 내에 발생한 보수범위에 속하는 품질문제에 대하여 부동산개발회사는 반드시 보수의무를 이행해야 하며 손실에 대하여 배상책임을 져야 한다. 불가항력 또는 부당한 사용으로 인하여 초래된 파손에 대하여 부동산개발회사는 책임을 지지 않는다.

제34조 부동산개발회사는 상품주택 교부전에 프로젝트별로 부동산 측량제도자격이 있는 회사에 위탁하여 측량제도를 해야 한다. 측량제도결과는 부동산 행정주관부서에 보고하여 심사확인을 거친 후 건물재산권등록에 사용된다.

부동산개발회사는 상품주택 교부일부터 60일내에 부동산개발회사가 제출해야 하는, 건물재산권등록 수속에 필요한 서류를 건물소재지 부동산행정주관부서에 제출해야 한다.

부동산개발회사는 상품주택 구매인을 협조하여 토지사용권 변경수속과 건물소유권증 등록수속을 해야 한다.

제35조 상품주택이 사용에 교부된 후 구매인이 구조질에 문제가 있다고 생각될 경우, 관련 규정에 따라 공사질 검사기구에 의뢰하여 재확인검사를 진행할 수 있다. 확인검사 결과 주체구조질이 불합격이라는 것이 확인될 경우 구매인은 주택을 반환할 수 있다. 구매인에게 손해를 입혔을 경우 부동산개발회사가 법에 따라 배상책임을 져야 한다.

제6장 법률책임

제36조 영업면허 없이 사사로이 상품주택을 판매하는 자에 대해서는 縣급 이상 인민정부 공상행정관리부서가 「도시부동산개발경영 관리조례」의 규정에 따라 처벌한

다.

제37조 부동산개발회사 자격증이 없이 사사로이 상품주택을 판매하는 자에 대해서는 판매활동을 정지할 것을 명령하며 5만원이상 10만원이하 벌금을 부과한다.

제38조 법률, 법규의 규정을 위반하고 사사로이 상품주택을 판매하는 자에 대해서는 불법행위를 정지하도록 명령하고 불법소득을 몰수한다. 선불금을 받았을 경우 이미 받은 선불금의 1%이하의 벌금을 병과할 수 있다.

제39조 상품주택 매매계약을 해제하기 전에 계약상 상품주택을 타인에게 재판매할 경우 경고하고 규정된 기한내에 시정하도록 하며 2만원이상 3만원이하 벌금을 부과한다. 범죄 구성시 법에 따라 형사책임을 추궁한다.

제40조 부동산개발회사는 준공검사를 받지 않았거나, 검사에 통과되지 못하였거나, 불합격주택을 합격주택으로 검사한 상품주택을 사용에 교부할 경우, 「건설공사질 관리조례」의 규정에 따라 처벌한다.

제41조 부동산개발회사가 규정에 따라 측량제도결과 또는 반드시 제공해야 하는, 건물재산권등록에 필요한 서류를 부동산행정주관부서에 보고하지 않을 경우 경고하고 1만원이상 3만원이하 벌금을 부과할 수 있다.

제42조 부동산개발회사의 상품주택 판매중에 아래 행위가 있을 경우 경고하고 규정된 기한내에 시정하도록 명령하며 1만원이상 3만원이하 벌금을 부과할 수 있다.

- (1) 규정된 현매조건에 따라 상품주택을 현매하지 않을 경우
- (2) 규정을 위반하고 상품주택 현매이전에 부동산개발사업수책 및 상품주택 현매조건에 부합됨을 증명하는 관련 증빙서류를 부동산개발 주관부서에 보고하여 등록하지 않을 경우
- (3) 상품주택을 원가환급판매 또는 변상 원가환급판매방법으로 판매할 경우
- (4) 판매후 전세 또는 변상 판매후 전세 방법으로 준공하지 않은 상품주택을 판매할 경우
- (5) 상품주택을 분할하여 판매할 경우
- (6) 상품주택 판매조건에 부합되지 않으면서 구매인으로부터 계약금성질의 비용을 받았을 경우
- (7) 규정에 따라 구매인에게 「상품주택 판매관리방법」, 「상품주택 매매계약 시범문안」, 「도시상품주택 예매관리방법」을 보여주지 않았을 경우
- (8) 자격이 없는 기구에 위탁하여 상품주택을 판매할 경우

제43조 부동산 중개기구가 판매조건에 부합되지 않는 상품주택을 대리판매할 경우, 경고하고 판매정지를 명령하며 2만원이상 3만원이하 벌금을 부과할 수 있다.

제44조 국가기관 직원이 상품주택 판매관리업무과정에 직무를 소홀히 하고, 직권을 남용하며, 권리를 이용하여 사리를 채울 경우 법에 따라 행정처벌을 준다. 범죄구성시에는 법에 따라 형사책임을 추궁한다.

제7장 부 칙

제45조 본 방법에서 말하는 원가환급판매는 부동산개발회사가 정기적으로 구매인에게 주택구입금을 환급하는 방법으로 상품주택을 판매하는 행위를 가리킨다.

본 방법에서 말하는 판매후 전세는 부동산개발회사가 일정 기한내에 구매인이 구입한 자회사의 상품주택을 임차하거나 대신 임대해주는 방법으로 상품주택을 판매하는 행위를 가리킨다.

본 방법에서 말하는 분할판매는 부동산개발회사가 한 채의 상품주택을 몇개 부분으로 분할하여 각각 구매인에게 판매하는 방법으로 상품주택을 판매하는 행위를 가리킨다.

본 방법에서 말하는 재산권등록면적은 부동산행정주관부서가 확인하여 등록한 건물면적을 가리킨다.

제46조 성, 자치구, 직할시 인민정부 건설행정주관부서는 본 방법에 따라 실시세칙을 제정할 수 있다.

제47조 본 방법에 대한 해석은 국무원 건설행정주관부처가 책임진다.

제48조 본 방법은 2001년 6월 1일부터 실행한다.

5. 중화인민공화국 건축법(建築法)

(1997년 11월 1일 제8회 전국인민대표대회 상무위원회 제 28차 회의를 통과, 1998년 3월 1일부터 시행)

제1장 총 칙

제1조 건축활동의 감독관리를 강화하고, 건축시장 질서를 유지하며 건축공정의 품질과 안전을 보증하며, 건축업의 건강한 발전을 촉진시키기 위하여 본법을 제정한다.

제2조 중화인민공화국 국내에서 건축활동에 종사하거나 건축활동에 대한 감독관리를 실시하면 응당 본법을 준수하여야 한다. 본법에서 말하는 건축활동은 각종 건물건축 및 그 부속시설의 건조와 그에 부대된 배관, 배선, 설비의 설치활동을 가리킨다.

제3조 건축활동은 응당 건축공정의 품질과 안전을 확보하여 국가의 건축공정 안전표준에 부합하여야 한다.

제4조 국가는 건축업의 발전을 도와 건축과학기술연구를 지원하고, 건축설계수준을 제고시키며 에너지 절약과 환경보호를 고무하고, 선진기술, 선진설비, 선진공예, 신형 건축재료와 현대적 관리방식의 채용을 권장한다.

제5조 건축활동에 종사하는 자는 법규를 준수하여야 하며, 사회공공 이익과 타인의 합법적 권익을 침해해서는 안된다. 어떠한 단위나 개인도 모두 법에 의하여 진행되는 건축활동을 방해나 저지할 수 없다.

제6조 국무원 건설행정주관부문은 전국의 건축활동에 대해 통일적인 감독관리를 실시한다.

제2장 건축허가

제1절 건축공정 시공 허가

제7조 건축공정 착공전에 건설단위는 유관 국가규정에 의거하여 공정소재지 현급 이상 인민정부 건설행정주관부문에 시공허가증을 신청하여 수령하여야 한다. 그러나 국무원 건설행정주관부문이 정한 한도액 이하의 소형공정은 제외하며, 국무원이 정한 권한과 절차에 의거하여 착공보고 비준된 건축공정은 시공허가증을 받지 않는다.

제8조 시공허가증의 신청은 다음 조건을 구비하여야 한다.

- 1) 해당 건축용지의 수속을 처리 비준받아야 한다.
- 2) 도시계획구역의 건축공정은 계획허가증을 취득하여야 한다.
- 3) 철거이주가 요구될 때는 그 철거이주 진도가 시공요구에 부합하여야 한다.
- 4) 건축시공회사를 확정하여야 한다.
- 5) 시공에 소요되는 시공도면과 기술자료가 있어야 한다.
- 6) 공정의 품질과 안전을 보장하는 구체적 조치가 있어야 한다.
- 7) 건설자금이 확보되어야 한다.
- 8) 기타 법규가 정한 조건

건설행정주관부문은 신청을 직접 접수한 날부터 15일 이내에 조건에 부합하는 신청에 대하여 시공허가증을 발급하여야 한다.

제9조 건설단위는 직접 시공허가증을 교부받은 날로부터 3개월 이내에 착공해야 한다. 사정이 생겨 기간에 맞추어 착공을 할 수 없을 때에는 發證機關에 연기신청을 하여야 한다. 연기는 두 차례가 한도이며 매번 3개월을 넘을 수 없다. 착공 또는 연기신청을 하지 않거나 연기시한을 초과하면 시공허가증은 자동 폐지된다.

제10조 시공중인 건축공정을 사정상 중지해야 할 때는 건설단위는 시공을 중지한 날부터 1개월 이내에 발증기관에 보고해야 하며, 규정에 의거 건축공정의 유지보수관리작업을 해야 한다. 건축공정 시공을 다시 시작할 때도 발증기관에 보고해야 한다. 시공이 중지된 지 만 1년이 되는 공정을 재시공할 때는 건설단위가 발증기관에 보고하여 시공허가증을 검사받아야 한다.

제11조 국무원의 유관규정에 의하여 착공보고하여 비준받은 건축공정을, 사정상 기간에 맞추어 착공을 할 수 없거나 시공을 중지할 때에는 즉시 비준기관에 상황을 보고해야 한다. 사정상 정해진 기간보다 6개월 이상 착공이 지연되어야 할 경우에는 다시 착공보고비준 수속을 밟아야 한다.

제2절 업종종사 자격

제12조 건축활동에 종사하는 건축시공기업, 측량단위, 설계단위 및 공정감리단위는 아래의 조건을 구비하여야 한다.

- 1) 국가규정에 부합하는 등록자본이 있어야 한다.
- 2) 종사하는 분야의 건축활동에 관련되는 법정 자격을 구비한 전문기술인원이 있어야 한다.
- 3) 종사하는 분야의 건축활동에 필요한 기술장비
- 4) 기타 법규가 정하는 조건

제13조 건축활동에 종사하는 건축시공기업, 측량단위, 설계단위 및 공정감리단위는 그가 보유한 등기자본, 전문기술인력, 기술장비와 건축공정 실적 등의 자질조건에 따라 서로 다른 자질등급으로 나누고, 자질심사에 합격하여 상응하는 등급의 자질증서를 획득한 후에야만, 그 자질등급이 허가하는 범위내에서 건축활동에 종사할 수 있다.

제14조 건축활동에 종사하는 전문기술인원은 법에 의거하여 업무자격증서(執業資格證書)를 취득하여야 하며, 업무자격증서에서 허가하는 범위내에서 건축활동에 종사할 수 있다.

제3장 건축공정 하도급의 발주와 수주

제1절 일반규정

제15조 건축공정의 발주단위와 수주단위는 법에 따라 서면계약을 체결하여 쌍방의 권리와 의무를 명확히 하여야 한다. 발주단위와 수주단위는 계약서에서 약정한 의무를 이행하여야 한다. 계약에서 약정한 의무를 이행하지 않았을 경우에는 법에 따라 위약 책임을 진다.

제16조 건축공정의 발주와 수주의 공개경쟁입찰 활동은 공개, 공정, 평등경쟁의 원칙을 준수하여 수주단위를 선택한다. 건축공정의 공개경쟁입찰에 관해서 본법에 규정이 없으므로 유관 공개경쟁입찰규정에 따른다.

제17조 발주단위 및 그 작업인원은 건축공정의 발주중에 뇌물, 수수료를 받거나 기타 이득을 취해서는 안된다. 수주단위 및 그 작업인원은 발주단위 및 그 작업인원에 뇌물, 수수료, 또는 기타 이득을 제공하는 등의 정당하지 않은 수단을 이용하여 공정을 수주해서는 안된다.

제18조 건축공정의 건설비는 국가유관규정에 의거 발주단위와 수주단위가 계약에 약정한다. 공개입찰 발주에서 그 건설비의 약정은 공개경쟁입찰의 규정을 준수해야 한다. 발주단위는 계약의 약정에 따라 공정경비를 제 때에 지불해야 한다.

제2절 발주

제19조 건축공정은 법에 의하여 공개입찰에 의하여 발주하며, 공개입찰에 의한 발주가 부적합할 경우에는 직접발주(수의계약)할 수 있다.

제20조 건축공정은 공개입찰을 실행한다. 발주단위는 법이 정한 절차와 방법에 따라 입찰공고를 발표하고 입찰에 부쳐진 공정의 주요한 기술요구, 계약조항, 입찰평가의 표준과 방법 및 개찰, 평가, 낙찰자 선정 절차 등의 내용이 실린 입찰문건을 제공하여야 한다. 개찰은 입찰문건에 규정된 시간, 장소에서 공개적으로 진행해야 한다. 개찰후에는 입찰문건에 규정된 입찰평가의 표준과 절차에 따라 입찰서에 대해 평가, 비교하여 상응하는 자질조건을 구비한 투찰자중에서 낙찰자를 선정한다.

제21조 건축공정 입찰의 개찰, 평가, 선정은 건설단위가 법에 의거 조직하고 실시하며 유관 행정주관부문의 감독을 받는다.

제22조 공개입찰로 건축공정을 발주한 발주단위는 법에 의거하여 낙찰한 수주단위

에게 건축공정을 발주하여야 한다. 직접 발주하는 경우, 발주자는 건축공정을 상응하는 자질조건을 갖춘 수주단위에게 발주하여야 한다.

제23조 정부 및 그 소속부문은 행정권력을 남용하여 발주단위가 공개 입찰한 건축공정을 지정된 수주단위에 발주하는 것을 제한해서는 안된다.

제24조 건축공정에 대한 총수주(turn key)를 장려하며, 건축공정을 분할해서 발주하는 것을 금지한다. 건축공정의 발주단위는 건축공정의 측량, 설계, 시공, 설비매입을 단일 공정으로 일괄적으로 또는 한 부분씩 총수주단위에 발주할 수 있다. 그러나 한 수주단위가 담당하여야 할 건축공정을 분할하여 복수의 수주단위에 부분적으로 발주해서는 안된다.

제25조 계약의 약정에 따라 건축재료, 부품, 설비 등은 수주단위가 구매하며, 발주단위는 수주단위가 구입·사용할 건축재료나 부품, 설비 등을 지정하거나 생산 또는 공급기업을 지정해서는 안된다.

제3절 수주

제26조 건축공정을 수주하는 단위는 법에 의하여 취득한 자질증서를 가지고 있어야 하며, 그 자질등급이 허가하는 업무범위 내에서 공정을 수주해야 한다. 건축시공기업이 자사의 자질등급에 허용된 업무범위를 초과하거나, 여하한 형식으로든 다른 건축시공기업의 명의를 사용하여 공정을 수주하는 것을 금지한다. 건축시공기업은, 어떠한 형식으로건 여타 단위 또는 개인이 자사의 자질증서나 영업허가증을 사용하여 자사 명의로 공정을 수주하게 해서는 안된다.

제27조 대형 또는 복잡한 구조의 건축공정은 두 개 이상의 수주단위가 연합하여 공동수주할 수 있다. 공동수주하는 각 당사자는 수주계약의 이행에 대하여 연대책임을 진다. 서로 다른 자질등급을 가진 두 개 이상의 단위가 연합하여 공동수주하면 자질등급이 낮은 단위의 업무 허가범위 내에서 공정을 수주하여야 한다.

제28조 수주단위가 그가 수주한 전체 건축공정을 일괄적으로 또는 전체공정을 분할한 다음, 타인에게 하도급을 주는 것을 금지한다.

제29조 건축공정의 총수주 단위는 수주한 공정중 일부분의 공정을 상응하는 자질조건을 갖춘 단종 하도급단위에 발주할 수 있다. 단 수주계약서에서 약정한 단종단위를 제외하고 필히 건설단위의 인가를 받아야 한다. 총수주한 시공의 경우, 건축공정의 주요 부분의 시공은 반드시 총수주 단위가 스스로 시행하여 완성하여야 한다. 건축공

정의 총수주 단위는 총수주 계약의 약정에 따라 건설단위에 대해 책임을 진다. 하도급 단위는 하도급계약의 약정에 따라 총수주단위에 대해 책임을 진다. 총수주 단위와 하도급단위는 하도급공정에 대하여 건설단위에 연대책임을 진다. 총수주 단위가 공정에 상응하는 자질조건을 구비하지 못한 단위에게 하도급주는 것을 금지한다. 하도급단위가 수주한 공정을 재하도급주는 것을 금지한다.

제4장 건축공정의 감리

제30조 국가는 건축공정의 감리제도를 추진한다. 국무원은 강제감리를 실행하는 건축공정의 범위를 규정할 수 있다.

제31조 감리를 실행하는 건축공정은 건설단위의 위탁에 상응하는 자질조건을 갖춘 공정감리단위가 감리한다. 건설단위와 그가 위탁한 공정감리단위는 서면으로 감리위탁 계약을 체결하여야 한다.

제32조 건축공정의 감리는 법률, 행정법규 및 유관 기술표준, 설계문건과 건축공정 수주계약에 의거하여, 수주단위의 시공품질, 건설공기와 건설자금 사용 등의 방면에 대하여 건설단위를 대표하여 감독을 실시한다. 공정의 감리인원은 공정의 시공이 공정 설계의 요구, 시공기술의 표준, 그리고 계약의 약정에 부합되지 않는다고 판단되면 건축시공기업에게 개정을 요구할 수 있는 권리가 있다. 공정감리인원은 공정설계가 건축공정의 품질기준, 또는 계약에 약정된 품질요구에 부합하지 않음을 발견하면, 건설단위에 보고하여 설계단위가 개정하도록 하여야 한다.

제33조 건축공정의 감리를 실시하기 전에 건설단위는 감리를 받는 건축시공기업에 위탁한 공정의 감리단위, 감리의 내용 및 감리권한을 서면으로 통지하여야 한다.

제34조 공정의 감리단위는 그 자질등급이 허가한 감리범위내에서 공정의 감리업무를 담당한다. 공정감리단위는 건설단위의 위탁에 근거하여 객관적이고 공정하게 감리업무를 집행한다. 공정감리단위와 피감리 공정수주단위 및 건축재료, 건축구조물 그리고 설비공급단위간에 예측관계나 기타 이해관계가 있어서는 안된다. 공정감리단위는 공정감리업무를 외주할 수 없다.

제35조 공정감리단위가 위탁감리계약의 약정에 따라 감리의무를 이행하지 않고, 응당 감독검사해야 할 항목에 대해 검사를 하지 않거나 규정에 따라 검사하지 않아 건설단위에게 손실을 조성하면 상응하는 배상책임을 진다. 공정감리단위가 수주단위와

결탁하여 수주단위의 불법적인 이익획득을 위해 건설단위에게 손실을 조성하면 수주단위와 함께 연대배상책임을 진다. <이하 생략>

6. 건설회사 자격관리규정

(중화인민공화국 건설부령 제87호 : 2001년 3월 14일 제38차 상무회의에서 심의·통과, 2001년 7월 1일부터 시행)

제1장 총 칙

제1조 건설업에 대한 감독관리를 강화하고 건설시장질서를 보호하며 건설공사질을 확보하기 위하여 「중화인민공화국 건축법」과 「건설공사질 관리조례」에 근거하여 본 규정을 제정한다.

제2조 중화인민공화국 경내에서 건설회사 자격을 신청하고 건설회사 자격관리를 실행할 때 본 규정을 적용한다.

본 규정에서 말하는 건설회사는 토목공사, 건축공사, 철도파이프설비장치공사, 장식공사의 신청, 확장, 개축활동에 종사하는 회사를 가리킨다.

제3조 건설회사는 그가 확보하고 있는 자본금, 순자산, 전문기술자, 기술장비와 건설공사실적 등 자격조건에 근거하여 자격증을 신청해야 한다. 심사에 통과되어 상응한 등급의 자격증을 취득한 후에야 자격등급 허용범위 내에서 건설활동에 종사할 수 있다.

제4조 국무원 건설행정주관부처는 전국 건설회사 자격에 대한 통일관리를 담당한다. 국무원 철도, 교통, 수리, 정보산업, 민항 등 관련부처는 국무원 건설행정주관부처와 협조하여 관련분야 건설회사 자격에 대한 관리를 실행한다.

성, 자치구, 직할시 인민정부 건설행정주관기관은 본 행정구역내 건설회사 자격에 대한 통일관리를 담당한다. 성, 자치구, 직할시 인민정부의 철도, 교통, 수리, 정보산업, 민항 등 관련부서는 同級 건설행정주관기관과 협조하여 관련분야 건설회사 자격에 대한 관리를 실행한다.

제2장 자격의 분류와 등급의 구분

제5조 건설회사 자격은 시공총도급, 전문도급과 노무하도급 3개 서열로 나뉜다.

시공총도급 자격을 취득한 회사는 공사시공을 총도급하거나 주체공사 시공을 도급할 수 있다. 시공총도급 회사는 청부한 공사 전부를 자체시공하거나 비주체공사 또는 노무작업을 상응한 전문도급자격 또는 노무하도급자격이 있는 기타 건설회사에 하도급 줄 수 있다.

전문도급 자격을 취득한 회사는 시공총도급회사로부터 하도급받은 전문공사 또는 건설회사가 규정에 따라 발주하는 전문공사를 도급받을 수 있다. 전문도급 회사는 청부한 공사 전부를 자체시공하거나 노무작업을 상응한 노무하도급자격이 있는 노무하도급회사에 하도급 줄 수 있다.

노무하도급자격을 취득한 회사는 시공총도급회사 또는 전문도급회사가 하도급 준 노무작업을 청부할 수 있다.

제6조 시공총도급자격, 전문도급자격, 노무하도급자격 등 3개 서열은 또 공사성격과 기술특징에 따라 몇개의 자격유형으로 나뉜다.

각 자격유형은 규정된 조건에 따라 몇개 등급으로 나뉜다.

건설회사 자격등급기준은 국무원 건설행정주관부처가 국무원 관련부처와 합동으로 정한다.

제3장 자격증신청과 심사허가

제7조 건설회사는 반드시 회사등록지 縣급 이상 지방인민정부 건설행정주관기관에 자격증 신청을 해야 한다.

중앙정부가 관리하는 회사는 직접 국무원 건설행정주관부처에 자격증 신청을 하며, 산하 회사가 시공총도급 중 특급, 1급과 전문도급 1급 자격증을 신청할 경우에는 중앙정부가 관리하는 회사가 국무원 건설행정주관부처에 신청하는 동시에 회사 등록지 省급 건설행정주관기관에 등록해야 한다.

제8조 신설 건설회사는 공상행정관리기관에 등기등록수속을 하고 기업법인 영업면허를 취득한 후에야 건설행정주관기관에 가서 자격증 신청수속을 할 수 있다.

신설 회사는 자격증 신청시 건설행정주관기관에 아래 서류를 제출해야 한다.

- (1) 건설회사 자격신청양식
- (2) 기업법인 영업면허
- (3) 회사 약관
- (4) 회사 법정대표자와 회사 기술, 재무, 경영 책임자의 임직문서, 직명증서, 신분증
- (5) 회사 사업부장 자격증, 신분증
- (6) 회사 공정기술자 및 경제관리자 직명증서
- (7) 제출해야 하는 기타 관련 증건, 서류

제9조 건설회사가 자격증 승격을 신청할 경우, 건설행정주관부서에 8조에서 말한 서류의 아래 서류를 제출해야 한다.

- (1) 회사의 原 자격증 원본과 사본
- (2) 회사 재무결산 연간 보고서
- (3) 회사가 완성한 대표적인 공사의 계약서 및 시공질 검수서류, 안전평가서류

제10조 시공총도급서열 중 특급·1급회사, 전문도급서열 중 1급회사(본 규정 제7조 제2항에서 말한 회사는 포함하지 않음)의 자격은 성급 건설행정주관기관이 심사 동의한 후 국무원 건설행정주관부처가 심사 허가한다. 그 중 철도, 교통, 수리, 정보산업, 민항 등 분야의 건설회사 자격은 성급 건설행정주관기관과 同級 관련 기관이 협의하여 심사 동의한 후 국무원 건설행정주관부처에 보고하며 국무원 관련부처가 일차 심의하여 동의한 후 건설행정주관부처가 심사 허가한다. 심사확인기관은 건설회사의 자격조건과 자격신청시 제출한 서류의 진실성을 심사확인해야 한다.

시공총도급서열 중 2급 또는 2급이하 회사의 자격은 회사 등록지 성, 자치구, 직할시 인민정부 건설행정주관기관이 심사 허가한다. 그 중 교통, 수리, 통신 등 분야 건설회사의 자격은 성급 건설행정주관기관이 同級 관련 기관의 일차 심의 동의를 얻은 후 심사 허가한다.

제11조 건설행정주관기관은 건설회사 자격증 신청을 접수한 후 60일내에 심사를 완료해야 한다.

관련기관이 일차심의를 할 경우 일차심의기관은 건설회사 신청접수 20일내에 일차 심의를 마쳐야 한다. 건설행정주관기관은 일차심의서류 접수후 30일내에 심사를 마치고 심사결과를 일차심의기관에 통보해야 한다.

건설행정주관기관은 심사허가결과를 공공언론에 공고해야 한다.

제12조 신설 건설회사의 자격등급은 최저등급으로 정하며 1년의 잠정기간을 둔다.

회사의 제도개혁, 분립, 통폐합 등으로 설립된 건설회사의 자격등급은 실제로 도달한 자격조건에 근거하여 본 규정의 심사허가절차에 따라 심사확정한다.

제13조 시공총도급자격을 신청한 건설회사는 총도급서열 중에서 한 종류의 자격을 본 회사의 주요자격으로 선정해야 한다. 한편 총도급서열 중에서 회사 주요자격등급보다 높지 않은 기타 종류의 자격 또는 전문도급자격을 신청할 수 있다. 시공총도급회사가 총도급사업범위내의 전문공사를 진행할 경우 상응한 전문도급자격을 별도 신청하지 않아도 된다.

전문도급회사, 노무하도급회사는 본 자격서열내에서 비슷한 종류의 자격을 신청할 수 있다.

제14조 신청제출전 1년내에 아래 행위가 있는 건설회사가 승격신청을 하거나 주요자격이외의 자격을 신청할 경우 건설행정주관기관은 허가하지 않는다.

- (1) 건설기관 또는 회사와 서로 내통하여 입찰공고하거나 뇌물을 주는 등 부당한 수단으로 낙찰한 경우.
- (2) 시공허가증이 없이 시공한 경우.
- (3) 도급한 공사를 하청주거나 불법으로 하도급 준 경우.
- (4) 공사건설과 관련하여 정부가 정한 강제성기준을 엄중하게 위반한 경우.
- (5) 공사시공질로 인한 3급 이상 안전사고가 발생하였거나 공사시공질로 인한 4급 이상 안전사고가 2번이상 발생하였을 경우.
- (6) 시공질로 인한 안전사고를 속이거나, 거짓으로 보고하거나, 지체하여 보고하거나, 사고현장을 파괴하고 사고조사를 방해한 경우.
- (7) 국가규정에 따라 증서가 있어야 근무할 수 있는 기술직 작업인원이 훈련, 심사를 받지 않고 증서가 없이 근무한 상황이 심각할 경우.
- (8) 보증수리의무를 이행하지 않아 심각한 후과를 초래한 경우.
- (9) 안전생산 관련 국가 규정과 안전생산 기술규정을 위반하여 상황이 심각할 경우.
- (10) 법률과 법규를 위반한 기타 행위.

제15조 자격조건이 자격등급기준에 부합되고 본 규정 제14조에서 말한 행위가 없는 건설회사에 대하여 건설행정주관기관은 상응한 자격등급의 「건설회사 자격증」을 발급한다.

「건설회사 자격증」은 원본과 사본으로 나뉘며 공무원 건설행정주관부처가 일괄 인쇄·제작한다. 원본과 사본은 동등한 법적효력을 가진다.

제16조 그 어떤 기관과 개인도 「건설회사 자격증」을 고쳐쓰거나 위조하거나 빌려주거나 양도하지 못하며 불법으로 압류하거나 몰수하지 못한다.

제17조 건설회사는 새로운 「건설회사 자격증」을 수령함과 동시에 원래의 자격증을 증서발급기관에 반납하여 취소하도록 해야 한다.

건설회사는 파산, 부도, 철수, 휴업할 경우 자격증을 증서발급기관에 반납하여 취소하도록 해야 한다.

제4장 감독관리

제18조 현금 이상 인민정부 건설행정주관기관과 기타 관련기관은 건설회사 자격에 대한 감독관리를 강화해야 한다.

어떤 기관을 막론하고 법률, 법규의 규정외에 자금신용, 허가증 등 수단으로 건설회사의 건설시장 준입을 제한해서는 안된다.

제19조 건설행정주관기관은 건설회사 자격에 대하여 연도검사제도를 실행한다.

시공총도급 특급 및 1급회사 자격, 전문도급 1급회사 자격에 대한 연도검사는 국무원 건설행정주관부처가 담당한다. 그 중 철도, 교통, 수리, 정보산업, 민항 등 분야의 건설회사 자격에 대해서는 국무원 건설행정주관부처와 국무원 관련부처가 공동으로 연도검사를 진행한다.

시공총도급, 전문도급 2급 및 2급이하 회사의 자격, 노무하도급회사 자격에 대한 연도검사는 회사소재지 성, 자치구, 직할시 인민정부 건설행정주관기관이 담당한다. 그 중 교통, 수리, 통신 등 분야의 건설회사 자격에 대해서는 건설행정주관기관과 동급 관련기관이 공동으로 연도검사를 진행한다.

제20조 건설회사 자격증에 대한 연도검사 절차는 아래와 같다.

- (1) 회사는 규정된 시간내에 건설행정주관부서에 「건설회사 자격증 연도검사양식」, 「건설회사 자격증」 및 기타 관련서류를 제출해야 하며 「회사법인 영업면허」를 제출하여 검사를 받아야 한다.
- (2) 건설행정주관기관과 관련기관은 회사의 연도검사서류 접수후 40일내에 회사 자격에 대한 연도검사 결과를 확정지어야 하며 「건설회사 자격증」 사본의 연도검사기록란에 기록해야 한다.

제21조 건설회사 자격에 대한 연도검사 내용은 회사 자격조건이 자격등급기준에 부

합되는지 여부, 시공질·안전·시장행위 등이 법률·규정에 위반되는지 여부 등이다.

건설회사 연도검사결과는 합격, 기본합격, 불합격 3가지로 나뉜다.

제22조 건설회사 자격조건이 자격등급기준에 부합되고 지난 1년동안 본 규정 제14조에서 말한 행위가 없을 경우 연도검사결과는 합격이다.

제23조 건설회사 자격조건 중 순자산, 인원과 경영규모가 자격등급기준에 도달하지 못하였으나 자격등급기준의 80%보다 낮지 않고 기타 각 조건은 모두 기준의 요구에 부합되며 지난 1년동안 본 규정 제14조에서 말한 행위가 없을 경우 연도검사결과는 기본적으로 합격이다.

제24조 아래 경우가 있는 건설회사의 자격 연도검사결과는 불합격이다.

(1) 자격조건중 순자산, 인원과 경영규모가 모두 자격등급기준의 80%에 도달하지 못하였고 기타 각 조건도 모두 기준의 요구에 부합되지 않을 경우.

(2) 본 규정 제14조에서 말한 행위가 있을 경우.

이미 법률, 법규의 규정에 따라 자격등급을 낮추는 처벌을 준 행위에 대해서는 연도 검사시 더 이상 추궁하지 않는다.

제25조 건설회사 자격 연도검사에서 불합격이거나 연속 2년 기본합격을 받은 회사에 대하여 건설행정주관기관은 반드시 그의 자격등급을 새로 정해야 한다. 새로 정한 자격등급은 원래의 자격등급보다 낮아야 하며 최저 자격등급기준에 도달하지 못할 경우에는 자격을 취소해야 한다.

제26조 연속 3년 연도검사에 합격된 건설회사라야만 자격등급 승격을 신청할 수 있다.

제27조 건설회사 자격등급 승격은 자격연도검사 완료후 2개월내에 신청을 제출해야 하며 여러 조로 나누어 처리한다. 건설회사 자격에 기타 변경사항이 있을 경우에는 수시로 처리해야 한다.

제28조 등급이 떨어진 건설회사가 1년이상 기간의 정돈개선을 통하여 건설행정주관기관의 검사에서 규정된 자격기준에 도달하였음이 확인되고 그동안 본 규정 제14조에서 말한 행위가 없을 경우 본 규정에 따라 원래의 자격등급을 재신청할 수 있다.

제29조 규정된 시간내에 자격증 연도검사에 참가하지 못한 건설회사의 자격은 자동으로 무효되며 1년내에는 자격증을 재신청하지 못한다.

제30조 건설회사가 「건설회사 자격증」을 분실하였을 경우 공공언론을 통하여 무효를 성명해야 한다.

제31조 건설회사가 명칭, 주소, 법정대표자, 기술책임자를 변경할 경우에는 변경후 1개월내에 원래의 심사허가기관에 가서 변경수속을 해야 한다. 그 중 국무원 건설행정주관부처가 심사허가하는 회사의 경우 회사명칭 변경을 국무원 건설행정주관부처가 하는 외에 주소, 법정대표자, 기술책임자의 변경은 성, 자치구, 직할시 인민정부 건설행정주관기관에 위탁하여 처리하도록 하고 처리결과를 국무원 건설행정주관부처에 보고하여 등록한다.

제5장 벌 칙

제32조 「건설회사 자격증」을 변조 위조하거나 또는 부당한 수단으로 편취할 경우 자격증을 취소하고 공사계약금 2% 이상 4% 이하의 벌금을 부과하며 불법소득을 몰수한다.

제33조 「건설회사 자격증」이 없이 공사를 청부할 경우 즉각 단속하고 공사계약금 2% 이상 4% 이하의 벌금을 병과하며 불법소득을 몰수한다.

제34조 본 회사 자격등급을 초월하여 공사를 청부할 경우 불법행위 정지를 명령하고 공사계약금 2% 이상 4% 이하 벌금을 부과하며 휴업정돈을 명령하고 자격등급을 낮출 수도 있다. 상황이 심각할 경우에는 자격증을 취소하고 불법소득을 몰수한다.

제35조 「건설회사 자격증」을 양도하거나 빌려준 행위에 대해서는 시정할 것을 명령하고 불법소득을 몰수하며 공사계약금 2% 이상 4% 이하 벌금을 부과한다. 휴업정돈을 명령하고 자격등급을 낮출 수도 있다. 상황이 심각할 경우 자격증을 취소한다.

제36조 규정된 기한내에 자격변경수속을 하지 않았을 경우 기한을 정하여 수속하도록 하고 1만원 이상 3만원 이하 벌금을 부과한다.

제37조 도급한 공사를 하청주거나 불법으로 하도급 줄 경우 시정하도록 명령하고 불법소득을 몰수하며 공사계약금 0.5% 이상 1% 이하 벌금을 부과한다. 휴업정돈을 명령하고 자격등급을 낮출 수도 있다. 상황이 심각할 경우 자격증을 취소한다.

제38조 아래 행위가 있을 경우 관련 법률과 행정법규에 근거하여 시정하도록 명령하며 벌금을 부과한다. 상황이 심각할 경우 휴업정돈을 명령하고 자격등급을 낮추거나 자격증을 취소한다.

- (1) 시공과정에 노력과 자재를 기준보다 적게 들이거나 불합격 건축자재, 건축부품, 설비를 사용하거나 공사설계도 또는 시공기술기준에 따른 시공을 하지 아니한

경우.

(2) 건축자재, 건축부품, 설비와 상품콘크리트를 검사하지 않았거나 구조안전에 관계되는 시험용 자재에 대하여 샘플검사를 하지 아니한 경우.

(3) 법률과 법규에 위반되는 기타 행위

제39조 본 규정에서 언급한 휴업정돈 명령, 자격등급 강화, 자격증 취소 등 행정처벌은 증서발급기관이 결정하고 기타 행정처벌은 건설행정주관기관 또는 기타 관련기관이 법정 직권에 따라 결정한다.

제40조 자격 심사허가기관이 규정된 권한과 절차에 따라 자격을 심사허가하지 않을 경우 상급 자격심사허가기관이 시정명령을 하며 이미 심사허가한 자격은 무효로 된다.

제41조 자격관리업무에 종사하는 직원이 자격에 대한 심사허가와 관리업무 추진과정에 직무를 소홀히 하고 직권을 남용하며 사리를 채울 경우 법에 따라 행정처벌을 준다. 범죄 구성시에는 법에 따라 형사책임을 추궁한다.

제6장 부 칙

제42조 본 규정에 대한 해석은 국무원 건설행정주관부처가 관장한다.

제43조 성, 자치구, 직할시 인민정부 건설행정주관기관은 본 규정에 근거하여 건설회사 자격관리 실시세칙을 제정할 수 있다.

제44조 본 규정은 2001년 7월 1일부터 시행한다. 1995년 10월 6일 건설부가 발표한 「건설회사 자격관리규정」(건설부령 제48호)은 본 규정 시행과 동시에 폐지된다.

7. 건축공사시공 발주 및 도급비 계산관리방법

(중화인민공화국 건설부령 제107호 : 2001년 10월 25일 건설부 제49차 상무회의에서 심의·통과, 2001년 12월 1일부터 시행)

제1조 건축공사 시공의 발주 및 도급비 계산행위를 규범화하고 건축공사의 발주측과 도급측의 합법적인 권익을 보호하며 건설시장의 건강한 발전을 도모하기 위하여 관련 법률, 법규에 근거하여 본 방법을 제정한다.

제2조 중화인민공화국 경내의 건축공사 시공의 발주 및 도급비 계산(이하 공사발

주·도급비계산으로 약칭)에 대한 관리는 본 방법을 적용한다.

본 방법에서 말하는 건축공사는 건물건설과 시정 기반시설공사를 가리킨다.

본 방법에서 말하는 건물건축공사는 각종 건물의 건설 및 부속시설, 그에 부대된 선로, 파이프, 설비의 설치공사와 실내외 장식공사를 가리킨다.

본 방법에서 말하는 시정 기반시설공사는 도시도로, 공공교통, 물공급, 배수, 가스, 열, 원림, 환경위생, 하수처리, 쓰레기처리, 홍수방지, 지하 공공시설 및 부대시설의 토목공사, 파이프와 설비의 설치공사를 가리킨다.

공사발주·도급비 계산이라 함은 시공도면 예산, 입찰공고 기준가격, 입찰시 제시가격, 공사결산과 계약체결 등을 작성하는 활동이 포함된다.

제3조 건축공사 시공의 발주·도급비는 정부의 거시적인 조절통제아래 시장경쟁에 의해 형성된다.

공사 발주·도급비 계산은 반드시 공정하고 합법적이며 성실하고 신용을 지키는 원칙에 따라야 한다.

제4조 국무원 건설행정주관부처는 전국의 공사 발주·도급비 계산업무에 대한 관리를 담당한다.

縣급 이상 지방인민정부 건설행정주관기관은 본 행정구역내 공사의 발주·도급비 계산업무에 대한 관리를 담당한다.

제5조 시공도면예산, 입찰공고 기준가격, 입찰시 제시가격은 원가(직접비용, 간접비용), 이윤과 세금으로 구성된다. 그의 확정은 아래의 계산방법을 채택할 수 있다.

- (1) 노동력과 자재 단가법 : 부분별, 항목별 공사량의 단가는 직접비용이다. 직접비용은 인력, 자재, 기계의 소모량과 그에 상응한 가격에 의하여 확정된다. 간접비용, 이윤, 세금은 관련규정에 따라 별도로 계산한다.
- (2) 종합단가법 : 부분별, 항목별 공사량의 단가는 전체 비용 단가이다. 전체비용 단가는 부분별, 항목별 공사량을 완성하는 데 소요된 직접비용, 간접비용, 이윤, 세금을 종합적으로 계산한다.

제6조 입찰공고 기준가격의 작성근거는 :

- (1) 국무원과 성, 자치구, 직할시 인민정부 건설행정주관기관이 정한 공사비 계산방법과 기타 관련 규정과
- (2) 시장가격정보에 의한다

제7조 입찰시 제시가격은 반드시 입찰문서의 요구에 부합되어야 한다.

입찰시 제시가격은 반드시 기업의 한도액과 시장가격정보를 근거로 하고 국무원과정, 자치구, 직할시 인민정부 건설행정주관기관이 발표한 공사비 계산방법에 따라 정해야 한다.

제8조 입찰공사의 입찰공고 기준가격과 입찰시 제시가격은 공사량 리스트 방법으로 정할 수 있다.

공사량 리스트는 반드시 입찰공고문서, 시공설계도면, 시공현장여건과 국가가 정한 공사량계산규칙, 부분별·항목별 공사의 항목구분, 계산단위 등에 근거하여 정해야 한다.

제9조 입찰공고 기준가격과 공사량 리스트는 입찰공고문서 작성능력을 갖춘 입찰공고인 또는 그의 위탁을 받은, 상응한 자격을 갖춘 공사비계산 자문기구, 입찰공고대리기구가 작성한다.

입찰시 제시가격은 입찰자 또는 그의 위탁을 받은, 상응한 자격을 갖춘 공사비 자문기구가 정한다.

제10조 원가보다 낮게 입찰가격을 제시하는지 여부에 대해서 평찰위원회는 건설행정주관기관이 발표한 공사비 계산방법과 관련규정에 따라 평가심사할 수 있다.

제11조 입찰공고자와 낙찰자는 반드시 낙찰가격에 근거하여 계약서를 체결해야 한다.

입찰공고를 하지 않는 공사의 경우, 도급측이 작성한 시공도면 예산을 토대로 하여 발주측과 도급측이 협의하여 계약서를 체결한다.

제12조 계약가격은 아래 방식을 취할 수 있다.

- (1) 고정가격 : 계약서에 약정한 위험범위내에서는 계약한 총금액 또는 단가를 조정하지 못한다.
- (2) 조정가능가격 : 계약이행기간내에는 계약서에 약정한 방법에 따라 계약한 총금액 또는 단가를 조정한다.
- (3) 원가+보수 방식

제13조 발주측과 도급측은 계약가격 확정시 반드시 시장환경과 생산요인가격의 변화가 계약가격에 미치는 영향을 고려해야 한다.

제14조 건축공사 발주측과 도급측은 건설행정주관기관의 규정에 근거하고 공사비, 공사기간, 공사와 자재의 청부상황에 결부하여 계약서에 공사비 선불 등 구체적인 사항을 약정해야 한다.

제15조 건축공사 발주측과 도급측은 계약의 약정에 따라 정기적으로 공사비를 결산하거나 공사진도에 따라 단계별로 공사비를 결산해야 한다.

제16조 공사준공이후 검사에서 합격되면 반드시 아래 규정에 따라 준공결산을 해야 한다.

- (1) 공사준공후 검사에서 합격되면 도급측은 반드시 약정한 기한내에 준공결산문서를 제출해야 한다.
- (2) 발주측은 준공결산문서 접수후 약정한 기한내에 답변을 주어야 한다. 기한이 넘도록 답변하지 않을 경우 준공결산문서를 인정하는 것으로 간주한다.
- (3) 발주측이 준공결산문서에 이의가 있을 경우에는 답변기한내에 도급측에 제시해야 하며 제시일을 기증하여 약정한 기한내에 도급측과 협의할 수 있다.
- (4) 발주측이 협의기한내에 도급측과 협의하지 않았거나 협의에서 합의를 보지 못할 경우 공사비 자문회사에 의뢰하여 준공결산 심사확인을 해야 한다.
- (5) 발주측은 협의기한 만료 후 약정한 기한내에 도급측에 공사비 자문회사의 준공결산 심사확인 의견을 제시해야 한다.

발주측과 도급측이 계약서에 상기 사항에 대한 기한을 명기하지 않았을 경우 약정기한은 28일로 한다.

발주측과 도급측이 공사비 자문회사의 준공결산 심사확인의견에 대하여 여전히 이의가 있을 경우, 동 의견 접수후 1개월내에 縣급 이상 지방인민정부 건설행정주관기관에 조정신청을 할 수 있다. 조정을 통하여 합의를 보지 못할 경우 법에 따라 중재신청을 하거나 인민법원에 제소할 수 있다.

발주측과 도급측의 확인을 거친 공사준공결산문서는 공사결산의 근거로 된다.

제17조 입찰공고 기준가격, 입찰시 제시가격, 공사결산 심사확인과 공사비 감정문서는 공사비 엔지니어의 사인이 있어야 하며 공사비 엔지니어의 전용도장을 날인해야 한다.

제18조 縣급 이상 지방인민정부 건설행정주관기관은 반드시 건축공사 발주측과 도급측의 공사비계산활동에 대한 감독과 검사를 강화해야 한다.

제19조 공사비 엔지니어가 입찰공고 기준가격 또는 입찰시 제시가격 작성, 공사결산 심사확인과 공사비 감정과정에 고의로 가격을 높이거나 낮추는 행위가 있고 상황이 심각할 경우, 공사비 엔지니어 등록관리기관은 그의 자격을 취소한다.

제20조 공사비 자문회사가 건축공사비 계산과정에 고의로 가격을 높이고 낮추거나

또는 허위보고를 제공할 경우 縣급 이상 지방인민 건설행정주관기관은 시정할 것을 명령하고 1만원 이상, 3만원 이하의 벌금을 부과할 수 있다. 상황이 심각할 경우에는 증서발급기관이 공사비 자문회사의 자격증을 취소한다.

제21조 국가기관 직원이 건축공사비 계산활동에 대한 감독·관리과정에 직무를 소홀히 하고, 자리를 채우고, 직권을 남용하는 행위가 있을 경우 관련기관은 그에 대해 행정처벌을 준다. 범죄를 구성하였을 경우에는 법에 따라 형사책임을 추궁한다.

제22조 건축공사의 공사의 시공 발주·도급비 계산에 대한 관리는 본 방법을 참조할 수 있다.

제23조 본 방법에 대한 해석은 국무원 건설행정주관부처가 담당한다.

제24조 본 방법은 2001년 12월 1일부터 실행한다.

8. 공정건설항목 입찰범위 및 규모표준에 관한 규정

(工程建設項目招標範圍和規模標準規定)

(2000. 4. 4 국무원 비준, 2000. 5. 1 국가발전계획위 발표)

제1조 입찰을 필수적으로 시행해야 하는 건설프로젝트의 구체적인 범위 및 금액 표준을 확정, 입찰활동을 규범화하기 위해 「중화인민공화국 입찰법」의 제3조의 규정에 따라 본 규정을 제정한다.

제2조 사회의 공공이익, 공중안전과 관련된 인프라건설사업의 범위

1. 석탄, 석유, 천연가스, 전력, 대체에너지 등 에너지 사업
2. 철도, 도로, 파이프라인, 수운(水運), 항공 및 기타 교통운수업 등 교통운수사업
3. 우편, 전신, 통신, 정보망 등 우편통신사업
4. 홍수방지, 관개, 용수, 간척, 水土 유지, 수리 등 수리사업
5. 도로, 교량, 지하철 및 경전철, 폐수처리, 쓰레기처리, 지하배관, 공공정류장 등 도시시설사업
6. 생태환경보호사업
7. 기타 인프라사업

제3조 사회의 공공이익, 공중안전에 관계된 공공사업

1. 용수공급, 전기공급, 가스공급, 열공급 등 도시공익사업

2. 과학기술, 교육, 문화 등 사업
3. 체육, 여행 등 사업
4. 환경위생, 사회복지 등 사업
5. 주택사업
6. 기타 공공사업

제4조 국유자금을 사용한 투자사업

1. 각급 재정예산자금을 사용한 사업
2. 재정관리에 편입된 각종 특별건설자금을 사용한 사업
3. 국유기업의 자체 소유자금을 사용한 사업 및 국유자산투자자가 실질적인 통제권을 행사할 수 있는 사업

제5조 국가용자사업의 범위

1. 국채 발행으로 조달된 자금을 사용한 사업
2. 대외 차관 또는 담보로 조달된 자금을 사용한 사업
3. 국가가 정책적으로 대여한 자금을 사용한 사업
4. 국가로부터 권한을 받은 기관(國家授權機關)의 용자사업
5. 국가가 특별히 허가한 용자사업

제6조 국제기구 또는 외국정부의 자금을 사용한 사업의 범위

1. 세계은행, ADB 등 국제기구의 자금을 사용한 사업
2. 외국정부 및 그의 기구의 자금을 사용한 사업
3. 국제기구 또는 외국정부의 원조자금을 사용한 사업

제7조 본 규정 제2조에서 제6조까지의 규정이 정의한 각종 건설사업의 탐사·설계·시공·감리 및 건설사업과 관련된 중요 설비·자재 등의 구매를 포함한다. 아래 표준 중 하나에 해당하는 경우에는 입찰을 실시해야 한다.

1. 단일 건설계약금액이 200만위안 이상인 경우
2. 중요 설비·자재 등 단일구매 계약금액이 100만위안 이상인 경우
3. 탐사, 설계, 감리 등 단일서비스 계약금액이 50만위안 이상인 경우
4. 단일계약금액이 1, 2, 3항에서 규정한 표준에 미달하였어도 총사업 투자금액이 3,000만위안(약 361만달러)이상인 경우

제8조 건설사업의 탐사·설계가 특허·專有 기술을 필요로 하거나 건축 예술조형상 특별한 요구가 요청되는 경우에는 사업 주관부서의 비준을 거쳐 입찰을 실시하지

않을 수도 있다.

제9조 법에 따라 필히 입찰을 실시해야 하는 사업이 국유자금 또는 국유자금을 통해 주식통제·실질적인 영향력을 행사할 수 있는 사업은 공개입찰을 실시해야 한다.

제10조 성·자치구·직할시 정부는 각 지역의 여건에 따라 당해 지역의 입찰 실시 범위 및 금액을 규정할 수 있으나, 본 규정의 범위를 축소할 수 없다.

제11조 국가발전계획위원회는 실제 수요에 따라 국무원 관계부처와 합동으로 본 규정의 입찰범위 및 금액표준을 부분적으로 조정할 수 있다.

제12조 본 규정은 발표한 날부터 실시한다.

9. 중국내 공정도급 외국기업의 자질관리 임시지침

(在中國承包工程的外國企業資質管理暫行辦法: 중국건설부령 제32호 1994년 3월 22일)

제1조 대외개방의 수요에 적응하고 중국 국경내에서 공사를 도급받는 외국기업에 대한 자질관리를 강화하고 건축시장 질서를 보호하기 위해 본 규정을 제정한다.

제2조 본 규정에서 말하는 외국기업이란 중화인민공화국 건설부로부터 관리를 부여받은 지방 인민정부건설 행정주관부서(이하 「심사기관」이라 칭함)의 자질검사를 거쳐 외국기업공사도급 활동에 종사하는 외국회사와 기타 경제조직을 말한다.

제3조 중국내에서 건물 토목공사의 건축, 장식 혹은 선로, 파이프, 설비, 설치에 대한 도급활동에 종사하는 외국기업은 도급활동 전에 반드시 심사기관에 품질검사를 신청하여 「외국기업 공사도급 자격증(外國企業 承包工程資質證)」을 취득하여야 한다. (이하 「자격증」이라 칭함)

제4조 동시에 중국의 2개 이상 省 혹은 자치구, 직할시 관할 범위내에서 공사를 도급 받는 외국기업은 공사소재지 省급 인민정부의 건설행정주관부서에 「자격증」을 신청하여야 한다.

제5조 각 省, 자치구, 직할시와 경제특구, 연해 개방도시의 건설행정주관부서는 외국기업 자격증을 발급한 후에 분기별로 건설부에 등록해야 한다.

제6조 외국기업이 「자격증」을 신청할 때 반드시 심사기관에 아래 서류와 자료를 제출해야 한다.

1. 기업법인 대표가 서명한 중국 국경내에서 공사를 도급받는 신청서
2. 기업이 원래의 등록국가 주관기관에서 발급받은 사업자 등록증
3. 기업의 최근 3년간 자산부채표, 원래의 등록국가에서 혹은 기타 국가의 회계사무소 혹은 은행, 금융기관에서 발급한 기업신용증명
4. 기업의 최근 5년간 도급받았던 공사중 대표적인 공사명칭, 규모, 위치 및 도급을 준 측의 공사기간, 품질, 서비스에 대한 평가자료
5. 기업이 중국 국경내에 파견한 공사도급 활동의 책임자와 주요 기술책임자의 이력 및 기술인원명단
6. 기업이 중국 국경내에서 도급받기로 한 공사활동의 전문업종과 지역범위
7. 기업의 중국 국경내에서 공사도급활동 사무기구의 위치

제7조 외국기업이 자격심사를 신청한다. 신청한 날로부터 30일 이내에 심사기관에서 「자격증」을 발급할 것인지(여부에 대한) 결정을 내린다.

제8조 「자격증」을 취득한 외국기업은 반드시 법에 따라 중화인민공화국 공상행정관리기관에 등기한 후에야 비로서 중국 국경내에서 도급받아 공사활동에 종사할 수 있다.

제9조 이미 「자격증」을 취득한 외국기업이 경영지역이 미치는 전문업종 범위를 변경하려면 반드시 심사기관에 변경수속을 신청해야 한다.

제10조 중화인민공화국 건설부와 기업 등기소재의 쑤급 건설행정주관부서는 부정기적으로 외국기업의 중국에서 도급받은 공사의 자격상황과 도급상황을 추출 심사한다.

제11조 「자격증」의 유효기간은 5년(비준일부터 계상)이며 유효기간 만료는 중국 국경내에서 공사 도급활동을 계속할 경우 만기 6개월 전에 심사기관에 재신청해야 한다. 자격증을 재신청한 경우 제6조 제3항에 규정한 서류, 자료를 제출해야 하는 외에 또한 본 기업의 최근 5년 동안 중국 국경내에서 도급받는 공사(시공중인 것도 포함)의 명칭, 규모, 위치 및 도급을 준 측의 공사기간, 품질, 서비스에 대한 평가자료를 제출해야 한다. 유효기간 만료 후 재신청을 제출하지 않은 외국기업은 그 자격증이 자동적으로 효력을 상실한다.

제12조 「외국기업이 공사를 도급받는 자격증」과 「외국기업이 공사를 도급받는 자격심사 신고표」양식은 중화인민공화국 건설부에서 제정한다.

제13조 중국 국경내에서 공사를 도급받는 외국기업이 아래의 업무가 있을 때 중화

인민공화국 건설부 혹은 기업 사무소소재지, 기업 도급공사 소재지의 省급 혹은 경제 특구와 연해개방도시의 인민정부건설행정주관부서는 사건의 내용과 경위에 따라 공사 도급활동을 정지하도록 명령하는 것 이외에 도급공사 총건설비의 1000분의 1이하의 벌금을 내게 할 수 있다.

1. 자격증을 취득하지 않고 독단적으로 공사도급활동을 할 때
2. 자격증을 규정한 지역 혹은 전문업종범위에 따라 공사도급활동에 종사하지 않을 때
3. 자격증의 기한이 초과되었는데도 여전히 공사도급 활동을 할 때

제14조 외국기업이 중국 국경내에서 시행하는 도급공사의 유관설계사항은 <중외합작 설계 공사항목입시규정>에 따라 처리한다.

제15조 외국기업이 중국 국경내에서 해양개발 혹은 육지석유자원공사를 도급받을 때 <중화인민공화국 대외합작 해상해양 석유자원개발조례> 및 <중화인민공화국 대외합작 육상석유자원개발조례>에 따라 처리한다.

제16조 본 규정이 시행되기 전 중국국경내에서 공사를 도급받은 외국기업은 본 규정이 시행하는 날로부터 3개월 내에 본 규정에 따라 자격증 수속을 밟아야 한다.

제17조 대만, 홍콩, 마카오지역의 기업이 대륙 국경내에서 공사를 도급받을 때는 본 규정을 참조하여 집행한다.

제18조 본 규정은 중화인민공화국 건설부에서 책임지고 해석한다.

제19조 본 규정은 1994년 7월 1일부터 시행한다.

10. 중화인민공화국 입찰경매법(招標投標法)

(중화인민공화국 주석령 제21호 : 1999. 8. 30. 제9기 전국인민대표대회 상무위원회 제11차회의 통과 : 2000. 1월부터 시행)

제1장 총 칙

제1조 이 법은 입찰공고 및 입찰과정을 규정하여 국가이익과 사회공공이익 그리고 입찰행위를 하는 당사자의 합법적인 권익을 보호하고, 경제적 효율과 이익을 높이며, 건설사업의 품질을 보장하기 위하여 제정하였다.

제2조 이 법은 중화인민공화국내에서 행하는 입찰공고 및 입찰과정에 적용한다.

제3조 중화인민공화국내에서 실행하는 다음과 같은 건설사업, 이는 조사설계시 공감리 및 건설공정과 유관 중요 설비·재료 등의 구매를 포함하는데, 반드시 입찰을 실시하여야 한다.

- ① 대형기반시설·공공사업 등 사회공공이익·공공안전과 관련된 사업.
- ② 전체 또는 부분적으로 국가자금을 사용하여 투자하거나 국가용자를 사용하는 사업.
- ③ 국제조직 혹은 외국정부대출·원조자금을 사용하는 사업.

앞에 열거한 항목의 구체적 범위와 규모기준은 국무원 발전계획부서가 국무원 유관 부서와 함께 제정하여 국무원의 비준을 받는다. 법률 혹은 국무원이 반드시 입찰을 실시해야 하는 기타 건설사업의 범위는 다른 규정이 있는 경우, 그 규정에 따른다.

제4조 다른 기관 또는 개인은, 법에 의거하여 반드시 입찰을 실시해야 하는 사업을 분산시키거나 다른 어떠한 방식으로든 입찰을 회피할 수 없다.

제5조 입찰 및 입찰과정은 반드시 공개·공평·공정·신의성실의 원칙을 지켜야 한다.

제6조 법에 의해 반드시 실시하여야 할 입찰항목에 대한 입찰공고 및 입찰과정은 지역이나 부서의 제한을 받지 않는다. 다른 기관 또는 개인도 위법하게 해당지역과 해당부문 이외의 법인, 기타 조직이 입찰에 참가하는 것을 제한하거나 배척해서는 안되며, 어떠한 방식이든 입찰 및 입찰과정을 불법적으로 간섭해서는 안된다.

제7조 입찰 및 입찰과정의 이해당사자는 반드시 법에 의한 감독을 받아야 한다. 유관행정감독 부서는 법에 의해 입찰 및 입찰과정에 대한 감독을 실시하여 입찰 및 입찰과정 중의 위법행위를 법에 따라 조사·처벌한다. 입찰 및 입찰과정에 대한 행정감독 및 유관부서의 구체적 직무권한 범위는 국무원에서 정한다.

제2장 입찰

제8조 발주자는 본 법의 규정에 따라 입찰항목, 입찰을 진행하는 법인 또는 기타 조직이다.

제9조 입찰항목은 국가의 유관규정에 따라 사업의 심사·인준·수속의 이행이 필요한 경우, 반드시 먼저 심사·인준·수속을 이행한 후 비준을 받아야 한다. 발주자는 반드시 입찰항목을 실시할 수 있는 자금이 있거나 자금의 출처가 확보되어야 한다. 아

올리 반드시 입찰공고서에 사실대로 기재하여야 한다.

제10조 입찰은 공개입찰과 지명입찰로 나눌 수 있다. 공개입찰은 발주자가 입찰을 공고하는 방법으로 불특정 법인, 기타 조직을 초청하여 입찰에 참가하게 하는 것을 가리킨다. 지명입찰은 발주자가 입찰초청장을 작성하여 특정 법인, 기타 조직을 초청하여 입찰에 참가하게 하는 것을 가리킨다.

제11조 국무원 발전기획부서가 확정된 국가중점사업과 성·자치구·직할시 인민정부에서 확정된 지방중점사업에서 공개입찰에 적합하지 않은 것은 국무원 발전기획부서 혹은 성·자치구·직할시 인민정부의 비준을 거친 후 지명입찰을 할 수 있다.

제12조 발주자는 자율적으로 입찰대리기구를 선택하고, 그 기구에 위탁하여 입찰을 처리하게 할 권한이 있다. 다른 기관 혹은 개인은 어떤 방법으로도 발주자에게 입찰대리기구를 지정하게 할 수 없다. 발주자로서 입찰공고서를 작성하고 입찰평가단을 조직하는 능력을 갖춘 자는 스스로 입찰을 실시할 수 있다. 다른 기관 혹은 개인이 강제로 발주자에게 입찰대리기구를 위탁하여 입찰을 처리하게 할 수 없다. 법에 의해 반드시 실시하여야 할 입찰은 발주자 스스로 입찰을 처리할 경우 반드시 이를 유관 행정감독부서에 등록하여야 한다.

제13조 입찰대리기구는 법에 따라 설립되고, 입찰대리업무를 하며, 아울러 유관 서비스를 제공하는 사회의 중개 조직이다. 입찰대리기구는 반드시 다음과 같은 조건을 갖추어야 한다.

- ① 입찰대리업무를 수행할 수 있는 영업장소와 이에 상당하는 자금이 있어야 한다.
- ② 입찰공고서를 작성할 수 있고, 입찰평가를 행할 수 있는 전문역량을 갖추어야 한다.
- ③ 이 법의 제37조 제3항 규정 조건에 부합되는 자는 입찰평가위원회의 구성원으로 선정되어 기술·경제 등의 방면에 전문가팀을 만들 수 있다.

제14조 건설사업의 입찰대리업무에 종사하는 입찰대리기구의 자격은 국무원 또는 성·자치구·직할시 인민정부의 건설행정 주관 부서에서 규정한다. 구체적 방법은 국무원 건설행정주관부서와 국무원 유관부서에서 모여 제정한다. 기타 입찰대리업무에 종사하는 입찰대리기구의 자격을 인정하는 주관부서는 국무원에서 정한다. 입찰공고대리기구와 행정기관은 기타 국가기관과 예속관계 혹은 기타 이익관계에 놓일 수 없다.

제15조 입찰대리기구는 반드시 발주자가 위탁한 범위 내에서 입찰사업을 처리하고,

아울러 본 법의 발주자에 관한 규정을 준수하여야 한다.

제16조 발주자가 공개입찰 방식을 채택한 경우 반드시 입찰을 공고해야 한다. 법 규정에 의해 반드시 실시해야 할 입찰사업은 공고해야 하며, 반드시 국가에서 지정한 신문·통신망 혹은 기타 대중매체에 공고해야 한다. 입찰의 공고는 반드시 발주자의 명칭과 주소·입찰사업의 성격·수량·실시 장소와 일시, 입찰문건을 얻는 방법 등의 내용을 명시하여야 한다.

제17조 발주자가 지명입찰 방식을 채택할 경우 반드시 입찰에 적합한 능력, 자본과 신용을 갖춘 3곳 이상의 특정 법인 혹은 기타 조직에 입찰초청장을 발송하여야 한다. 입찰 초청장에는 반드시 본 법 제16조 2항에 규정된 사항을 명시하여야 한다.

제18조 발주자는 입찰사업 자체의 요구를 근거로 입찰에 대한 공고 혹은 입찰초청장에서 잠재입찰자의 유관 자격증명서류 혹은 실적상황의 제출을 요구할 수 있으며, 아울러 잠재입찰자의 자격에 대해 심사할 수 있다. 국가가 입찰자의 자격조건에 대하여 규정하고 있는 경우 그 규정에 따른다. 발주자는 불합리한 조건으로 잠재입찰자를 제한하거나 배척할 수 없으며 잠재입찰자에 대해 차별대우를 할 수 없다.

제19조 발주자는 반드시 입찰사업의 특징과 수요에 근거하여 입찰공고서를 작성한다. 입찰공고서는 반드시 입찰사업의 기술요구·입찰자 자격심사의 기준·입찰고시금액의 요구와 입찰평가기준 등 모든 실질적인 요구와 조건 그리고 체결할 계약의 주요 조항을 포함하여야 한다. 국가가 입찰사업의 기술기준에 대하여 규정하고 있는 경우 입찰자는 반드시 그 규정에 따라 입찰공고서의 요구에 맞게 제출하여야 한다. 입찰에서 공사단계의 구분과 공사기간의 확정이 필요한 경우 입찰은 반드시 합리적으로 공사단계를 구분하고 공사기간을 확정하여야 하며, 아울러 입찰공고서에 명시하여야 한다.

제20조 입찰공고서에는 특정한 생산공급자를 요구하거나 명시할 수 없고, 잠재입찰자에 편중되거나 잠재입찰자를 배척하는 기타 내용을 포함해서는 안 된다.

제21조 발주자는 입찰의 구체적 사실에 근거하여, 잠재입찰자에 관한 현장답사를 진행할 수 있다.

제22조 발주자는 입찰서류를 이미 제출한 잠재입찰자의 명칭·수량, 공평한 경쟁에 영향을 미칠 수 있는 입찰 및 입찰에 관련된 기타 사실을 타인에게 누설해서는 안 된다. 발주자는 입찰최저기준가격이 설정되어 있을 경우 이를 반드시 비밀로 하여야 한다.

제23조 발주자는 이미 제출한 입찰서류에 대해 설명 혹은 수정할 필요가 있을 경우 최소한 입찰공고서에서 규정한 입찰서류 제출마감시간 15일 전에 서면 형식으로 모든 입찰접수자에게 통지하여야 한다. 설명 또는 수정할 내용은 입찰공고서에 있는 부분이어야 한다.

제24조 발주자는 반드시 입찰자가 입찰서류를 작성하는데 필요한 합당한 시간을 확정하여야 한다. 그러나 법 규정에 의해 반드시 입찰을 실시해야 할 사업은 입찰문건을 발송하는 날로부터 입찰자가 입찰서류를 제출하는 마감일까지 최소한 20일 이상의 시간여유를 두어야 한다.

제3장 입찰참가

제25조 입찰자는 입찰에 응하고, 입찰경쟁에 참가하는 법인 혹은 기타 조직이다. 법 규정에 따른 과학연구사업의 입찰은 개인의 참가를 허가하며, 입찰에 참가하는 개인에게는 본 법의 유관 입찰자규정을 적용한다.

제26조 입찰자는 반드시 입찰사업에 적합한 능력을 갖추어야 한다. 국가의 유관규정이 입찰자에 대한 자격조건이나 또는 입찰문건에 입찰자의 자격조건에 대한 규정이 있을 경우 입찰자는 반드시 규정된 자격조건에 적합해야 한다.

제27조 입찰자는 반드시 입찰문건의 요구사항에 따라 입찰서를 작성한다. 입찰서류는 반드시 입찰문건에서 명시한 실질적 요구와 조건에 상응하여야 한다. 건설시공에 속한 입찰사업은 입찰서류의 내용에 반드시 시공에 파견할 책임자와 주요 기술자의 간단한 경력·업적과 입찰사업을 완성하는데 쓰일 기계설비 등을 포함하여야 한다.

제28조 입찰자는 반드시 입찰문건에서 규정하는 입찰서류 제출마감시간 전에 입찰서류를 입찰장소에 발송하여야 한다. 발주자는 입찰서류를 받은 후 반드시 밀봉한 채로 서명한 후, 보존하며 개봉할 수 없다. 입찰자가 3개 미만인 경우, 발주자는 반드시 본 법의 규정에 따라 다시 입찰을 실시해야 한다. 입찰문건에서 규정하는 입찰서류 제출마감시간 후에 접수된 입찰서류는 수령해서는 안 된다.

제29조 입찰자는 입찰서에서 정하는 입찰서 제출마감시간 전에 이미 제출한 입찰서를 보충·수정 혹은 철회할 수 있으며, 아울러 입찰자에게 서면으로 통지한다. 보충·수정한 내용은 입찰서의 구성부분이어야 한다.

제30조 입찰자는 입찰공고서에 명시한 사업의 실제 정황에 근거하여 낙찰 후 낙찰

사업의 일부 부수적이고 중요하지 않은 업무를 분산(분할) 하청할 경우 반드시 입찰서에 명시하여야 한다.

제31조 두 개 이상의 법인 혹은 기타 조직이 하나의 연합체로 구성하여 하나의 입찰자의 자격으로서 공동입찰할 수 있다. 연합체 각각은 모두 반드시 입찰공고사업에 적합한 상응하는 능력을 갖추고, 국가 관계규정 혹은 입찰공고서에 입찰자자격조건에 대해 규정이 있을 경우 연합체 각각은 모두 반드시 규정에 상응하는 자격조건을 구비하여야 한다. 똑같이 전문기관으로 조직된 연합체는 자질등급이 비교적 낮은 기관에 따라 자질등급을 확정한다.

연합체 각각은 모두 반드시 공동입찰협의를 체결하고 각각에서 부담할 작업과 책임에 대해 명확하게 약정하고 아울러 공동입찰협약과 입찰서를 함께 입찰자에게 제출하여야 한다. 연합체가 낙찰되는 경우 연합체 각각은 반드시 공동으로 입찰자와 계약을 체결하며, 낙찰사업에 관해 입찰자에 대해 연대책임을 진다. 입찰자는 강제로 입찰자를 연합체 공동입찰로 만들게 할 수 없으며, 입찰자간의 경쟁을 제한할 수 없다.

제32조 입찰자는 서로 통모(담합)하여 입찰공시가격을 교환할 수 없으며, 기타 입찰자를 공평경쟁에서 배제시켜 입찰자 혹은 기타 입찰자의 합법적 권익을 손상케 할 수 없다. 입찰자는 입찰자와 통모입찰하여 국가이익·사회공공이익 혹은 타인의 합법적 권익을 손상케 할 수 없다. 입찰자가 입찰자 혹은 입찰평가위원회의 구성원에게 뇌물을 써서 낙찰을 도모하는 것을 금지한다.

제33조 입찰자는 원가보다 낮은 공시금액으로 경쟁할 수 없으며, 타인 명의의 입찰 혹은 기타의 방식으로 허위나 사기로 낙찰을 받을 수 없다.

제4장 개찰입찰평가와 낙찰

제34조 개찰은 반드시 입찰공고서에서 확정된 입찰서 제출마감시간에 공개로 행하여야 하며, 개찰장소는 반드시 입찰공고서에 미리 확정된 곳이어야 한다.

제35조 개찰은 입찰자가 주관하며, 모든 입찰자를 초청하여 참가시킨다.

제36조 개찰시에 입찰자 혹은 그로부터 선출된 대표가 입찰서의 밀봉 상황을 검사한다. 또한 입찰자가 위탁한 공정기구에서 검사하거나 공증할 수 있다. 하자가 없음을 확인한 후 담당자는 공개적으로 개봉하고 입찰자명칭·입찰가격과 입찰서의 기타 중요 내용을 낭독한다.

입찰자는 입찰공고서에서 정하는 입찰서 제출마감시간 전에 받은 모든 입찰서를 개찰시에 반드시 공개적으로 개봉하여 낭독하여야 한다. 개찰과정은 반드시 기록하고 아울러 보존하여 조사에 대비하여야 한다.

제37조 입찰평가는 입찰자가 법에 따라 구성한 입찰평가위원회가 맡게 된다. 법에 의해 반드시 행하여야 할 입찰공고사업의 평가를 위한 입찰평가위원회는 입찰자의 대표와 관련된 기술·경제 등의 방면의 전문가로 구성된다. 구성원의 수는 5인 이상 홀수로 한다. 그 중 기술·경제 등의 방면의 전문가는 구성원 총수의 3분의 2 이상이어야 한다.

앞의 전문가는 반드시 관련된 영역에서 종사한 지 만 8년 이상인 자이어야 하고, 아울러 고급직책 혹은 동등한 전문수준을 갖추고 있어야 한다. 이는 입찰자가 공무원 유관부서 혹은 성·자치구·직할시 인민정부 유관부서에서 제공한 전문가인명록 혹은 입찰공고 대리기구의 전문가 팀 내 관련된 전문직의 전문가명단 중에서 확정한다. 일반입찰공고사업은 경우에 따라 달라지는 방식을 채택할 수 있으며, 특수입찰공고 사업은 입찰자가 직접 확정할 수 있다.

입찰자와 이해관계가 있는 사람은 관련사업의 입찰평가위원회에 참여할 수 없으며 이미 참여한 자는 반드시 교체하여야 한다. 입찰평가위원회의 구성원의 명단이 낙찰결과 확정 전에는 반드시 비밀로 유지되어야 한다.

제38조 입찰자는 반드시 필요한 조치를 취하여 입찰평가가 엄격한 비밀이 보장된 상황에서 진행되도록 하여야 한다. 다른 기관과 개인이 불법적으로 입찰평가의 과정과 결과에 간섭·영향을 주어서는 안 된다.

제39조 입찰평가위원회는 입찰자에게 입찰서 중의 의미가 불명확한 내용에 대해 필요한 해명 혹은 설명을 요구할 수 있다. 그러나 해명 혹은 설명은 입찰서의 범위를 넘어설 수 없으며 입찰서의 실질적 내용을 바꿀 수도 없다.

제40조 입찰평가위원회는 반드시 입찰공고서에 확정된 입찰평가기준과 방법에 따라 입찰서에 대한 심사와 비교를 행한다. 입찰최저기준가격이 설정된 경우 반드시 이를 참고하여야 한다. 입찰평가위원회는 입찰평가를 완성한 후 반드시 입찰자에게 입찰평가보고를 서면으로 보고하여야 하며 아울러 선정된 낙찰후보자를 추천한다.

입찰자는 입찰평가위원회에서 제출한 입찰평가서면보고와 추천된 낙찰후보자를 근거로 낙찰자를 확정한다. 입찰자는 또한 입찰평가위원회에 직접 낙찰자를 확정할 수 있는 권한을 부여할 수 있다. 공무원에 특정입찰공고사업의 입찰평가에 대한 특별한

규정이 있는 경우 그 규정에 따른다.

제41조 낙찰자의 입찰내용은 반드시 아래 조건중 하나에 부합되어야 한다.

- (1) 입찰공고서 중에 최대 한도로 정해진 각항의 종합평가기준을 만족할 수 있어야 한다.
- (2) 입찰공고서의 실질적 요건을 만족할 수 있어야 하며, 아울러 심사를 거쳐 입찰가격이 가장 낮아야 한다. 그러나 입찰가격이 원가보다 낮은 자는 제외한다.

제42조 입찰평가위원회의 평가를 거쳐 입찰이 모두 입찰공고서에서 정한 것과 부합하지 않을 때는 모든 입찰을 부결시킬 수 있다. 법에 의해 반드시 행하여야 할 입찰공고사업의 모든 입찰내용이 부결되었을 때 입찰자는 반드시 이 법에 따라 다시 입찰공고를 한다.

제43조 낙찰자를 확정하기 전에 입찰자는 입찰자에게 입찰가격·입찰방안 등 실질적 내용에 관해 답판을 할 수 없다.

제44조 입찰평가위원회의 구성원은 반드시 객관·공정하게 직무를 수행하여야 하며 직업도의를 준수하여야 한다. 제출된 심사의견에 대해서는 개인적인 책임을 진다. 입찰평가위원회의 구성원은 사적으로 입찰자를 접촉할 수 없으며, 입찰자의 재물 혹은 기타 호의를 받을 수 없다.

입찰평가위원회의 구성원과 입찰평가에 참여하는 관계자는 입찰서의 심사와 비교·낙찰후보자의 추천상황 및 입찰평가와 관련된 기타 상황을 누설할 수 없다.

제45조 낙찰자가 확정된 후 입찰자는 반드시 낙찰자에게 낙찰통지서를 송부하고 아울러 동시에 낙찰되지 않은 모든 입찰자에게 낙찰결과를 통지하여야 한다. 낙찰통지서는 입찰자와 낙찰자에 대해 모두 법적 효력을 갖는다. 낙찰통지서가 송부된 후 입찰자가 낙찰결과를 변경하거나 혹은 낙찰자가 낙찰사업을 포기할 경우 반드시 법에 의해 법률적 책임을 져야 한다.

제46조 입찰자와 낙찰자는 반드시 낙찰통지서가 송부된 날부터 30일 이내에 입찰공고서와 낙찰자의 입찰서에 따라 서면계약을 체결하여야 한다. 입찰자와 낙찰자는 계약의 실질적 내용에 위배되는 기타의 협의를 다시 해서는 안 된다. 입찰공고서에서 낙찰자에게 계약보증금의 납부를 요구할 경우 낙찰자는 반드시 이를 납부하여야 한다.

제47조 법에 의해 반드시 행하여야 할 입찰공고사업으로 입찰자는 반드시 낙찰자가 확정된 날로부터 15일 이내에 관계 행정감독부서에 입찰공고 및 입찰상황에 대한 서면보고서를 제출하여야 한다.

제48조 낙찰자는 반드시 계약에 의해 이행의무를 약정하여 낙찰사업을 완성하여야 한다. 낙찰자는 타인에게 낙찰사업을 양도할 수 없으며, 또한 낙찰사업을 분산하여 타인에게 양도할 수 없다. 낙찰자는 계약약정 혹은 입찰자의 동의에 따라 낙찰사업 중에 부수적이고 중요하지 않은 업무를 타인에게 분산하청하여 완성시킬 수 있다. 분산하청을 받은 자는 반드시 상응하는 자격조건을 갖추어야 하며 다시 분산하청(재하청)할 수는 없다.

낙찰자는 반드시 입찰자에 대해 분산하청사업을 책임져야 하며, 분산하청을 받은 자는 분산하청사업에 대해 연대책임을 져야 한다.

제5장 법률책임

제49조 이 법 규정을 위반하여 반드시 행하여야 할 입찰공고사업을 입찰공고하지 않은 경우, 반드시 입찰공고하여야 할 사업을 분산시키거나 혹은 기타 어떤 방법으로도 입찰공고를 회피한 경우 기한을 정하여 정정토록 명령하되 사업계약금액의 1,000분의 5이상 1,000분의 10이하의 벌금에 처할 수 있으며 전체 혹은 부분적으로 국가자금을 사용한 사업에 대해서는 사업집행을 정지시키거나 자금지원을 정지시킬 수 있으며 직접적으로 책임 있는 중앙관서의 장과 기타 직접적으로 책임 있는 자에 대해서는 법에 의해 처벌한다.

제50조 입찰공고 대리기구가 이 법규정을 위반하여 반드시 지켜야 할 비밀과 입찰 및 입찰과정과 관련된 상황과 자료를 누설하거나 혹은 입찰자입찰자와 통모하여 국가이익·사회 공공이익 혹은 타인의 합법적 권익에 손해를 입힐 경우 5만원 이상 25만원 이하의 벌금에 처한다. 기관에서 직접적으로 책임 있는 장과 기타 직접적으로 책임 있는 기관에 대해서는 벌금액수의 100분의 5 이상 100분의 10 이하의 벌금에 처한다.

위법으로 인한 소득이 있으면 아울러 위법소득의 몰수에 처한다. 상황이 심각한 경우 입찰공고 대리자격을 취소할 때까지 정지시킨다. 범죄가 성립된 경우 법에 의해 형사책임을 묻는다. 타인에게 손해를 입혔을 경우 법에 의해 배상책임을 지게 한다.

앞에 열거한 행위들이 낙찰결과에 영향을 미쳤을 경우 낙찰은 무효가 된다.

제51조 입찰자가 불합리한 조건으로 잠재입찰자를 제한하거나 배척하고 잠재입찰자에 대해 차별대우를 하거나 강제로 입찰자에게 연합체를 구성하여 공동으로 입찰하

도록 요구하거나 혹은 입찰자간의 경쟁을 제한할 경우 이를 정정하도록 명하며, 1만원 안 이상 5만원안이하의 벌금에 처할 수 있다.

제52조 법에 의해 반드시 행하여야 할 입찰공고사업의 입찰자가 이미 입찰공고서를 얻은 잠재입찰자의 명칭·수량 및 공평한 경쟁에 영향을 미칠 수 있는 입찰공고 및 입찰에 관련된 기타 상황을 타인에게 누설하거나 입찰최저기준 가격을 누설할 경우 경고를 하며 아울러 1만원 안 이상 10만원 안 이하의 벌금에 처할 수 있다. 기관의 직접적으로 책임 있는 장과 기타 직접적으로 책임 있는 자에 대해서는 법에 의해 처벌하며, 범죄가 성립된 경우 법에 의해 형사책임을 묻는다.

앞에 열거한 행위들이 낙찰결과에 영향을 끼쳤을 경우 낙찰은 무효가 된다.

제53조 입찰자가 서로 통모해서 입찰하거나 혹은 입찰자와 통모해서 입찰할 경우 혹은 입찰자나 평가위원회의 구성원에게 뇌물을 주는 수단으로써 낙찰을 도모한 경우 낙찰은 무효가 되며, 낙찰사업금액의 1,000분의 5 이상 1,000분의 10 이하의 벌금에 처한다.

기관의 직접적으로 책임있는 장과 기타 직접적으로 책임 있는 자에 대하여는 기관 벌금액수의 100분의 5 이상 100분의 10 이하의 벌금에 처한다.

위법소득이 있으면 아울러 위법소득의 몰수에 처한다. 상황이 심각한 경우 1년에서 2년 내에 법에 의해 반드시 행하는 입찰공고사업의 입찰자격을 취소하고 아울러 공상 행정관리기구에서 영업허가증을 취소할 때까지 이를 공고한다. 범죄가 성립된 경우 법에 의해 형사책임을 묻는다. 타인에게 손해를 입혔을 경우 법에 의해 배상책임을 지게 한다.

제54조 입찰자가 타인 명의의 입찰 혹은 기타 방식으로 거짓으로 조작하여 낙찰되었을 경우 낙찰은 무효가 되며, 입찰자에게 입힌 손해에 대하여 법에 의해 배상책임을 진다.

범죄가 성립된 경우 법에 의해 형사책임을 묻는다.

법에 의해 반드시 행하여야 하는 입찰공고사업의 입찰자가 앞에 열거한 행위가 범죄로 성립되지 않은 경우도 낙찰사업금액의 1,000분의 5 이상 1,000분의 10 이하의 벌금에 처한다. 기관의 직접적으로 책임 있는 장과 기타 직접적으로 책임 있는 자에 대해서는 기관벌금액수의 100분의 5 이상 100분의 10이하의 벌금에 처한다.

위법소득이 있으면 아울러 위법소득의 몰수에 처한다. 상황이 심각한 경우 1년에서 3년 내에 법에 의해 반드시 행하여야 하는 입찰공고사업의 입찰자격을 취소하고 아울

러 공상행정관리기구에서 영업허가증을 취소할 때까지 공고한다.

제55조 법에 의해 반드시 행하여야 하는 입찰공고사업이 입찰자가 이 법 규정을 위반하여 입찰자와 입찰자격·입찰방안 등의 실질적 내용에 대해서 협의를 했을 경우 경고를 하며, 기관의 직접적으로 책임 있는 장과 기타 직접적으로 책임 있는 자에 대해서는 법에 의해 처벌한다.

앞에 열거한 행위가 낙찰결과에 영향을 주었을 경우 낙찰은 무효가 된다.

제56조 입찰평가위원회의 구성원이 입찰자의 재물 혹은 기타 호의를 받은 경우, 입찰평가위원회의 구성원 혹은 입찰평가에 참가하는 관계 담당자가 타인에게 입찰서의 심사와 비교 혹은 낙찰후보자의 추천 및 입찰평가와 관련된 기타 상황을 누설할 경우 경고를 하며, 받은 재물은 몰수한다. 아울러 3천위안 이상 5만위안 이하의 벌금에 처할 수 있다.

열거한 위법행위를 한 입찰평가위원회의 구성원은 입찰평가위원회의 구성원으로서의 자격을 취소하여 다시 어떤 법에 의해 반드시 행하여야 하는 입찰공고사업에 대한 입찰평가에 참가할 수 없다. 범죄가 성립된 경우 법에 의해 형사책임을 묻는다.

제57조 입찰자가 입찰평가위원회에서 법에 의해 추천된 낙찰후보자 이외의 낙찰자를 확정할 경우 혹은 법에 의해 반드시 행하여야 하는 입찰공고사업이 모든 입찰에서 입찰평가위원회에 의해 부결된 후 스스로 낙찰자를 확정했을 경우 낙찰은 무효가 되고, 정정토록 명하며, 낙찰 사업 금액의 1,000분의 5 이상 1,000분의 10 이하의 벌금에 처할 수 있다. 기관의 직접적으로 책임 있는 장과 기타 직접적으로 책임 있는 자에 대해서는 법에 의해 처벌한다.

제58조 낙찰자가 낙찰사업을 타인에게 양도하거나 낙찰사업을 분할하여 각각의 타인에게 양도할 경우 이 법 규정을 위반하여 낙찰사업의 일부, 핵심적이고 중요한 업무를 타인에게 분산하청할 경우 혹은 분산하청자가 다시 분산하청할 경우, 양도·분산하청은 무효가 되고 양도·분산하청금액의 1,000분의 5 이상 1,000분의 10 이하의 벌금에 처하며 위법소득이 있을 경우 위법소득의 몰수에 처한다. 또한 폐업정리하게 명령할 수 있다. 상황이 심각한 경우 공상행정관리기관에 의해 영업허가를 취소한다.

제59조 입찰자와 낙찰자가 입찰공고서와 낙찰자의 입찰서에 체결한 계약에 따르지 않거나 혹은 입찰자·낙찰자가 계약의 실질적 내용에 위배된 협의를 체결할 경우 이를 정정토록 명하며 낙찰사업 금액의 1,000분의 5 이상 1,000분의 10 이하의 벌금에 처할 수 있다.

제60조 낙찰자가 입찰자와 체결한 계약을 이행하지 않을 경우 계약보증금을 돌려

주지 않는다. 입찰자에게 입힌 손해가 계약보증금액수를 초과하면 도리어 반드시 초과 부분에 대해서 배상하여야 한다. 계약보증금을 납부하지 않을 경우 반드시 입찰자의 손해에 대해 배상책임을 져야 한다.

낙찰자가 낙찰공고자와 체결한 계약이행의무에 따르지 않아 상황이 심각할 경우 2년내지 5년 내에 법에 의해 반드시 행하여야 하는 입찰공고에 참가하는 사업에 대한 입찰자격을 취소하고, 공상행정관리기관에서 영업허가증을 취소할 때까지 공고한다.

불가항력으로 인하여 계약을 이행할 수 없었던 경우는 앞의 두 규정을 적용하지 않는다.

제61조 이 장에서 규정한 행정처벌은 국무원 규정의 관계 행정감독부서에서 결정한다. 이미 행정처벌을 행하는 기관이 만든 규정에 대해서는 제외한다.

제62조 어떤 기관이 이 법 규정을 위반하여 이 지역 계통 이외의 법인 혹은 기타 조직이 입찰을 참가하는 것을 제한하거나 혹은 배척하여 입찰자를 위해 입찰공고 대리기구를 지정할 경우 혹은 강제로 입찰자가 입찰공고 대리기구에 위탁하여 입찰사업을 처리할 경우 혹은 기타 방법으로 입찰 및 입찰과정을 간접한 경우 정정토록 명하는 경우는, 기관의 직접적으로 책임 있는 장과 기타 직접적으로 책임 있는 자에게 법에 의해 경고·과실기록·큰 과실 기록 등의 처분이 내려지며 상황이 비교적 심각한 경우 법에 의해 강등·면직·제명 등의 처분이 내려진다.

개인이 직권을 이용하여 앞의 위법행위를 할 경우 앞의 규정에 따라 책임을 묻는다.

제63조 입찰 및 입찰과정에 대하여 법에 의해 행정감독직책을 맡은 국가기관담당자가 사리사욕·직권남용 혹은 직무태만으로 인하여 범죄가 성립되면 법에 의해 형사 책임을 물을 수 있으며, 범죄가 성립되지 않는 경우 법에 의해 행정처분을 가한다.

제64조 법에 의해 반드시 행하여야 할 입찰공고사업이 이 법 규정에 위반되어 무효로 된 낙찰은 반드시 이 법에서 규정한 낙찰조건에 따라 나머지 입찰자 중에서 다시 새로 낙찰자를 확정하거나 혹은 이 법에 따라 다시 새로 입찰공고를 행한다.

제6장 부 칙

제65조 입찰자와 기타 이해관계자는 입찰 및 입찰과정이 이 법의 관계규정과 맞지 않다고 여겨지면 입찰자에게 이의를 제출하거나 혹은 법에 의해 관계 행정감독부서에 소를 제기할 권리가 있다.

제66조 국가안전·국가비밀·재난구조에 관련되거나 혹은 빈민구제자금을 이용하여 구제책으로 공사를 하거나 농촌출신 노동자의 사용이 필요한 경우 등 특수상황으로 입찰공고사업을 행하는 것이 부적합할 경우 국가관계규정에 의해 입찰공고를 하지 않을 수 있다.

제67조 국제조직 혹은 외국정부의 대출·지원자금을 사용하는 사업의 경우 입찰공고를 행하여 대출을 받은 측·자금을 제공한 측은 입찰공고 및 입찰의 구체적 조건과 절차에 대해 규정이 같지 않은 경우가 있을 때 규정을 별도적용할 수 있으나, 중화인민공화국의 사회공공이익에 위배되는 경우는 제외한다.

제68조 이 법은 2000년 1월 1일부터 시행한다.

Abstract

A Study on the Structure and trends of China's Construction and Real estate Market

Insung Park

The purpose of this study is to investigate and analyze the structure and the movements of China's construction and realestate market. Korea is well known to have the best locational condition and experiences of exchange with China through a long historical period. But Korea has still not used this condition effectively.

Korea's entry and open up strategies that target on the China's construction and realestate market still are in early stage, and Korea has accumulated the experiences of trial and error. It is acknowledged that the dullness of entry to China's construction and realestate market is due to the insufficient understanding of the local investment circumstances and insufficient endeavor to adapt to the market. Therefore, it is necessary to analyze the characters and investment situation of China's construction market, and make the entry strategy.

Based on the research questions and purpose, this study considers and analyzes the structure and the characteristics of China's construction market, and suggests the entry strategy. With the exception of the introduction(Chapter 1), this study is composed of five chapters as follows;

Chapter 2, in order to understand the background of formation and structural context of Chinese urban real estate market, analyzes the commercialization of the land use rights and housing reform. In addition, it analyzes the current Chinese urban real estate market. The role of government during the reform process has been changed to a market regulator from a absolute power. And the transfer of land use rights makes increases the tax income of the municipal government and urban

infrastructure finance, therefore the condition of the urban economics is improved a lot. It has helped to make a foundation of the land use right market. It results that the administrative function has been a substitute for market competition in the field of real estate development and distribution, and new design concept has been applied to commercial, industrial, and residential buildings. At the same time, as the housing reform has been going on, the purchasing pattern of housing has been changed. The collective buying pattern by working unit has been decreasing, and on the other hand, the individual buying pattern has been increasing.

Chapter 3, considers and analyzes the characteristics, structure, and important current situation of China's construction market. Before economic reform, in the period of planned economic system, the construction investment items were decided by high-level government organization and the executive members of administration. The design and construction works of investment items were selected and distributed by the government. But since 1980's, the implement process of investment items has been conducted in the market economy system. In the previous planned economic system, the orderer and the concerned subjects of measurement investigation, equipment supply, and architectural construction and establishment subjects only shared a role in the division of work frame. But after reform, their individual positions are decided by market according to profits. However, habitual practice and behavior of protectionism in the previous planned economic system still remain in fact.

Chapter 4, considers and analyzes the characteristics and important current situation of China's construction and real estate companies and the present state of China's best 100 construction and real estate companies, and the construction engineering enterprise.

Chapter 5, considers and prospects the change in the investment circumstances and the promising fields of China's construction and real estate market after China's joining WTO. If China's economy could sustain a rapid growth trends as nowadays after starting reform, the demands in

construction part will be increased and the development speed also will be accelerated. Recently we are attaching importance to the effects and the prospect of China's joining WTO and holding the 2008 Olympic games in Beijing, and the 2010 World Expo in Shanghai which mean not only the aspect of external growth of construction market but also abolition of the entry barriers of the domestic market with the internationalization and opening of China. Of course, it still needs some times that we could get perfect effects of market opening and substantial benefits.

Chapter 6, analyzes the problem in entry experience and strategy of the Korean construction companies to China's construction and real estate market, and suggests future direction and strategies. The entry strategy to China's construction and real estate market is summarized as the establishment and management of a joint network with China's construction and real estate market, creation of a new crevice market. We need to try to grasp the Chinese management pattern and experiences on the actual fields of planning, receiving orders, subcontracting, and construction management.

○ 저자소개

박인성(朴寅星)

(현) 중국 浙江大學 東南土地管理學院 교수
중국 浙江大學 中韓不動產研究所 부소장

中國人民大學 區域經濟與城市管理研究所, 경제학박사(지역경제 전공)
서울시립대학교 도시행정대학원(토지행정 전공) 수료
서울대학교 환경대학원, 조경학석사
서울시립대학교 건축공학과 졸업

연구실적 및 논문

- 「중국의 도시계획 및 도시개발체제에 관한 연구」(국토연구원: 2004)
- 「중국 건설시장의 투자환경과 진출전략에 관한 연구」(국토연구원: 2002)
- 「中外西部開發史鑒」(공저, 湖南人民出版社: 2002)
- 「현대중국의 이해」(공저, 한울: 2002)
- 「중국경제지리론」(공저, 한울: 2000)
- 「중국의 경제특구 건설·운영경험 연구」, (2002)
- 「상하이시의 주택 및 신도시개발정책에 관한 고찰」(2001)
- 「중국 선전경제특구의 토지관리개혁에 관한 연구」(2000)
- 「土地市場及土地政策的中韓比較研究」, (1997)