

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, 톈진(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.