KIEP 북경사무소 브리핑
CURRENT ISSUES OF THE CHINESE ECONOMY
2022년 12월 16일 | Vol. 24 No. 7
ISSN 2093-341X

Korea Institute for International Economic Policy

중국의 최근 부동산 정책 동향과 전망

KIEP 북경사무소(kucho@kiep.go.kr, Tel: 86-10-8497-2870)

KIEP 대외경제정책연구원
Korea Institute for International Economic Policy

차 례

1. 최근 중국의 부동산 시장 현황
2. 최근 중국의 부동산 시장 주요 이슈
3. 최근 중국의 부동산 지원 정책 내용
4. 평가 및 전망

주요 내용

▣ 중국의 부동산 시장은 주택가격, 상품주택 판매, 부동산개발투자 측면에서 2022년 한 해 동안 모두 하락세를 기록

- 중국의 주택가격은 2022년 상반기 횡보세를 보이다가 6월 이후 하락세를 지속
- 중국 상품주택 판매는 2022년 1월 이후 지속적인 마이너스를 기록
- 중국의 부동산개발투자는 2022년 4월 이후 마이너스 성장을 지속, 부동산 착공/준공 면적 또한 2022년 현재까지 전년동기대비 마이너스 성장을 시현
- 위와 같은 부동산 지표 악화와 함께 '21년 하반기 이후 헝다그룹 등 중국 부동산 기업 디폴트 위기 심화와 '22년 6월경 중국 주택담보대출 상환 거부 사태 등은 중국당국이 일련의 부동산 규제 완화 조치를 발표하게 된 배경으로 작용

▣ 중국 당국은 침체된 부동산 경기를 살리기 위하여 규제 완화 쪽으로 정책 방향을 정하고 통화정책 완화 및 각종 부동산 금융지원 정책을 발표하였음.

- 2022년 중국 인민은행은 시스템 리스크를 일으키지 않는 선에서 합리적인 유동성 구간을 유지하고 지급준비율 인하나 금리 인하 등 조치를 통해 거시경제 안정을 추진해왔음.
- 중국 인민은행과 은보감회는 실거주 또는 주거개선 목적의 주택수요 충족 △부동산 융자를 합리적인 수준에서 유지 △주택 소비자의 합법적 권익 보호 △부동산 시장의 안정적이고 건전한 발전을 목적으로 「부동산 금융지원 16조」를 발표
- 중국 증감회는 부동산 기업이 주식시장을 통해 자금을 조달할 수 있도록 하기 위한 「제3의 화살」 5개 조치를 발표

▣ 중국 중앙정부가 부동산 기업 및 소비자들에 대한 금융지원 확대를 요구함에 따라 향후 지방정부 및 국유은행 등은 각자의 상황에 맞게 개별적이고 구체적인 이행방안을 마련하여 시행할 것으로 예상되나, 코로나19의 확산과 봉쇄 반복, 경기침체에 따른 부동산 수요 둔화, 지방정부의 재정여력 부족 등으로 인하여 정책 효과에는 한계가 있을 것으로 전망

1. 최근 중국의 부동산 시장 현황

■ [주택가격] 중국의 주택가격은 2022년 상반기 횡보세를 보이다가 6월 이후 하락세를 지속

- 중국 100대 도시[1]의 신축 상품주택 가격은 2022년 1~11월 0.06% 상승하여 2021년 동기 대비 2.4%p 하락하였고 중고 상품주택 가격은 2022년 1~11월 0.05% 하락하였음.

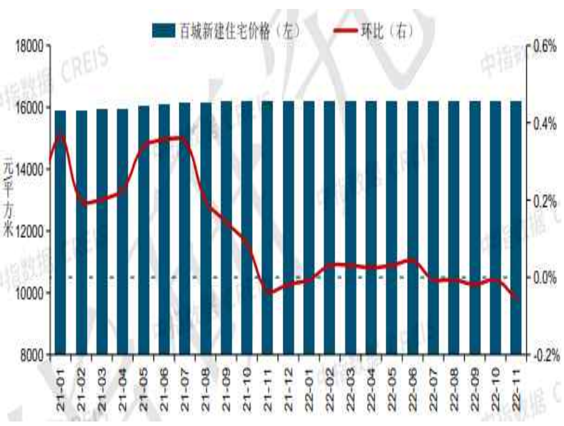
○ 2022년 상반기 100대 도시 신축 및 중고 주택가격은 전반적으로 횡보세를 보이며 가격이 소폭 상승한 반면(누적), 하반기에는 시장 하방 압력이 높아지면서 신축 및 중고 주택가격 모두 전월대비 하락세를 지속하고 있음.

- 중국 70개 주요 도시 중 신축 및 중고 상품주택 가격이 전월대비 하락한 도시 수는 2021년 6월 이후 급증하였으며 2021년 말 정점을 찍고 2022년 들어 감소세를 보이다가 2022년 6월 이후로 다시 급증하고 있음.

○ 신축 상품주택 가격 하락 도시 수: 2021.1월 14개 → 2021.7월 16개 → 2021.11월 59개 → 2022.6월 38개 → 2022.10월 58개

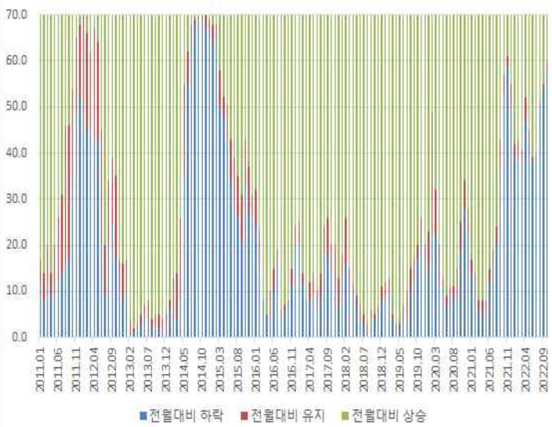
○ 중고 상품주택 가격 하락 도시 수: 2021.1월 15개 → 2021.7월 26개 → 2021.11월 63개 → 2022.6월 48개 → 2022.10월 62개

그림 1. 중국 100대 도시 신축 상품주택 가격 추이(단위: 위안/제곱미터)



주: 좌측은 100개 도시 신규상품주택 가격(위안/제곱미터), 우측은 전월대비 변동율(%)임.
자료: 중국지수연구원

그림 2. 중국 70개 주요 도시의 신축 상품주택 가격변동 추이(전월대비)



자료: 국가통계국 (검색일: 2022년 12월 9일)

---

1) 중국지수연구원에 따른 중국 100대 도시에 대한 설명은 https://baike.baidu.com/item/%E7%99%BE%E5%9F%8E%E4%BB%B7%E6%A0%BC%E6%8C%87%E6%95%B0/208332?fr=aladdin을 참조 요망

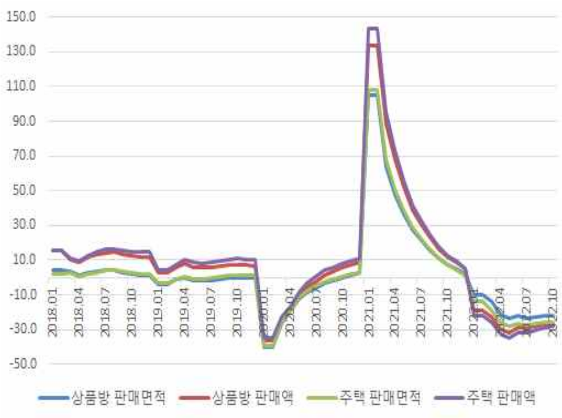
■ [주택판매] 중국 상품주택 판매는 2022년 1월부터 지속적인 마이너스를 기록

- 중국 상품방 판매액은 2020년 12월 133%까지 급증한 후 2021년 한 해에 걸쳐 급격한 감소세를 보였으며 2022년 1월 -9.6%를 기록한 이래 10월 현재까지 판매액 증가율이 마이너스(-)를 기록

○ [그림 3]에서 볼 수 있듯이 위와 같은 추이는 상품방과 상품주택 판매면적·판매액 추이에서 모두 동일하게 확인할 수 있음.

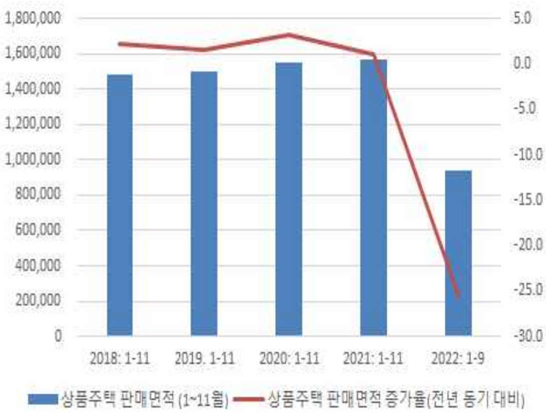
- 중국 상품주택 판매면적(1~11월 누적)은 2018년 이후 매년 완만한 증가세를 보이다가 2022년에는 전년 동기 대비 -25.5%를 기록하며 급감

그림 3. 중국 상품방 및 주택 판매면적, 판매액 증가율(전년동기대비, %)



자료: 국가통계국 (검색일: 2022년 12월 9일)

그림 4. 2018년 이후 중국 상품주택 판매면적 추이(단위: 천 제곱미터)



자료: 국가통계국 (검색일: 2022년 12월 9일)

■ [부동산투자] 중국의 부동산개발투자는 2022년 4월 이후 마이너스 성장을 지속, 부동산 착공/준공 면적 또한 2022년 현재까지 전년동기대비 마이너스 성장을 시현

- 중국의 부동산개발투자는 2020년 초 코로나19 발발로 급감한 직후 바로 증가세를 보였으나 2021년 들어 현재까지 다시 급격한 감소세를 기록

○ 제조업투자와 인프라투자는 2020년 12월 이후 플러스 증가세를 유지하고 있는 반면, 부동산개발투자는 2021년 들어 급감세를 지속하여 2022년 4월 이후로는 마이너스 성장을 기록

○ '22년 부동산개발투자 증가율(%, 누계): 1월 3.7 → 2월 3.7 → 3월 0.7 → 4월 -2.7 → 5월 -4.0 → 6월 -5.4 → 7월 -6.4 → 8월 -7.4 → 9월 -8.0 → 10월 -8.8

○ 부동산개발 투자금액은 1998년 이후 처음으로 전년동기대비 감소세를 보임.

- 중국의 2022년 부동산 착공/준공 면적은 전년동기대비 급감하였음.

○ 2022년 1~10월 중국 상품방의 전년동기대비 착공면적 증가율은 -37.8%, 준공면적 증가율은 -18.7%를 기록

그림 5. 중국의 고정자산투자 증가율 추이

자료: 국가통계국 (검색일: 2022년 12월 9일)

그림 6. 중국 부동산(상품방) 착공/준공 현황

자료: 국가통계국 (검색일: 2022년 12월 9일)

2. 최근 중국의 부동산 시장 주요 이슈

가. 헝다그룹 등 부동산 기업 디폴트 위기

■ 2020년 이후 중국 당국의 부동산 규제가 강화되면서 헝다그룹을 포함한 부동산 기업들의 디폴트 리스크가 크게 확대

- [배경] "주택은 거주용이지 투기용이 아니다"라는 중국 당국의 정책 기조가 유지되고 부동산 디레버리징의 필요성이 부각되면서 중국 당국은 2020년 이후 강력한 부동산 규제 강화 정책을 추진해왔음.

○ **세 가지 레드라인(三道红线)**은 2020년 8월 중국 인민은행, 은보감회 등 기관이 부동산 기업에 대해 적용한 기준으로서 자산부채비율은 70%를 넘지 않고, 순부채율은 100%를 넘지 않으며, 현금성자산과 단기부채의 비율은 1보다 커야 한다는 세 가지 지표를 의미함.

○ **부동산 대출 집중도 관리제도(房地产集中度监管要求)**는 중국 내 설립된 중국 자본의 은행업 금융기구는 부동산 대출잔액 및 개인주택 대출잔액 비중이 인민은행·은보감회가 정한 관리 기준을 충족해야 하며 그 상한선보다 높아서는 안 되는 것으로 규정(2021년 1월)

○ 중국 자본의 은행업 금융기구는 대형은행, 중형은행, 소형은행, 현 지역(县域) 이외 농협 기구, 현

지역 농협 기구, 촌진은행 등 다섯 개 범주로 구분하며, 부동산 대출 비중 상한이 각각 40%, 27.5%, 22.5%, 17.5%, 12.5%이고, 개인주택담보대출 비중 상한은 각각 32.5%, 20%, 17.5%, 12.5%, 7.5%임.

- [현황] 중국당국이 강도 높은 부동산 규제 정책을 실시하면서 부동산 기업들의 디폴트 리스크가 크게 확대됨.

○ '21년 1월 말 재무실적 부진으로 △뤼징홀딩스(绿景控股) △중팡주식(中房股份) △윈난청터우(云南城投) 등 세 개의 부동산 기업이 줄줄이 상장폐지 위험 경고를 받음. 이들 기업은 중국당국의 '세 가지 레드라인' 정책 출범 이후 처음으로 상장폐지 위험에 빠진 부동산 기업임.

○ 2021년 부동산 기업들의 만기도래 채권 규모가 전년대비 36%가 증가하는 등 부동산 기업들이 사상 최대 규모의 만기 도래 채무에 직면하였으며 융자환경이 계속 위축되는 악순환으로 인해 부동산 기업의 신용대출 디폴트도 계속 증가

○ 2021년 9월에는 헝다그룹이 대출이자 지급에 어려움을 겪으면서 디폴트 가능성이 제기됨.

나. 주택담보대출 상환거부 사태

■ 2022년 6~7월경 중국 다수 지역에서 아파트 공사가 지연되자 주택을 분양받은 소유주들이 일정 기한 내 공사가 재개되지 않으면 주택담보대출 상환을 거부할 수 있다는 성명을 발표함.

- △허난(河南) △후난(湖南) △장시(江西) △광시(广西) 등 15개 성에서 위와 같은 성명이 발표됨.
- '21년 말 기준 24개 중점 모니터링 도시 중 인도되지 않은 사업의 총 건축면적은 2,468만 평방미터(㎡)에 달했고, 채무불이행을 선언한 부동산 기업의 공사 중단 면적 평균 비중은 약 20%임.

○ 공사가 중단된 면적이 부동산 시장 전체 시공 면적에서 차지하는 비중은 5%(5억 제곱미터) 수준으로 자산가치는 5조 위안(약 980조 500억 원)에 달함. 만약 이 사업의 매물이 모두 판매되거나 평균 첫 계약금 지급 비율을 60%로 가정한다면, 이들 사업의 주택담보대출금은 2조 위안(약 392조 원)에 상당하게 됨.

- 중국 부동산 주택 개발 사업은 대부분 분양제도를 시행하고 있으며, 공사가 중단되는 상황을 막기 위해 정부와 은행이 제3자 관리감독을 시행하는 상품주택 분양자금 관리감독 제도가 제정됨.

○ 이에 따라 주택 구입자금은 반드시 은행 전용 관리감독 계좌에 입금되어야 하지만 구체적인 관리감독에 있어 지역마다 차이가 있어 지역별로 분양자금 관리 수준이 제각각이었음.

- 주택담보대출 상환거부 사태로 인하여 '22년 7월 28일 중앙정치국회의에서는 처음으로 지방정부의 책임을 다하여 '주택 인도 보장(保交楼)'을 통해 민생을 안정시킬 것을 주문하였으며, 부동산 기업에 대한 대출 제공이나 만기 연장 등 부동산 금융지원을 강조함.

3. 최근 중국의 부동산 지원 정책 내용

가. 통화정책 완화

■ 2022년 중국 인민은행은 시스템 리스크를 일으키지 않는 선에서 합리적인 유동성 구간을 유지하고 지급준비율 인하나 금리 인하 등 조치를 통해 거시경제 안정을 추진해왔음.

- [대출우대금리(LPR), 지준율] 중국 인민은행은 2022년 들어 4월과 12월 두 차례에 걸쳐 지준율을 인하하여 1조 300억 위안의 장기자금을 공급하였고, 1월, 5월과 8월 세 차례에 걸쳐 LPR을 인하하였음.

○ 1년물 LPR: ('21.12월) 3.8% → ('22.1월) 3.7% → ('22.8월) 3.65%
○ 5년물 LPR: ('21.12월) 4.65% → ('22.1월) 4.6% → ('22.5월) 4.45% → ('22.8월) 4.3%
○ 1년물 LPR에 비하여 주택담보대출금리의 기준이 되는 5년물 LPR의 인하폭이 더 컸음.

- [통화정책 방향] "주택은 거주용이지 투기용이 아니다"라는 입장을 견지하되 실수요 및 주거개선 목적의 주택 수요를 만족할 수 있도록 각 지방이 맞춤형 정책을 탄력적으로 운용할 것을 강조

○ '22년 3월 금융안정발전위원회에서 류허 국무원 부총리는 통화정책이 능동적으로 대응하여 신규 대출이 적절한 증가세를 유지하도록 하고, 부동산 기업에 대해서 적시에 리스크 해소 방안을 마련할 것을 촉구하였음.
○ 부동산이 단기에 경제를 자극하기 위한 수단이 아니라는 점을 강조하고 부동산 금융 건전성 관리제도를 착실히 실시할 것을 함께 주문함으로써 부동산 금융 지원 확대에 따른 리스크 발생을 경계

그림 7. 중국의 대출우대금리(LPR) 변동 추이

자료: 중국 인민은행 웹사이트

나. 부동산 금융지원 강화

■ 중국 인민은행과 은보감회는 △실거주 또는 주거개선 목적의 주택수요 충족 △부동산 융자의 합리적인 수준에서 유지 △주택 소비자의 합법적 권익 보호 △부동산시장의 안정적이고 건전한 발전을 목적으로 「부동산 금융지원 16조[2]」를 발표함(11월 23일).

- [부동산 융자의 안정적이고 질서있는 발전] △부동산개발 대출 공급 안정 △개인주택 대출의 합리적 수요 지원 △건설기업 신용대출 공급 안정 △개발대출·신탁대출 등 이미 조달된 융자의 합리적 상환 연기 지원 △채권융자의 기본적 안정 유지 △신탁 등 자산관리 상품의 융자 안정 유지 등 내용이 포함됨.

○ 조건을 갖춘 부동산 기업에 대해서는 국유·민영 등 유형에 따른 차별없이 지원하고, 대출 심사·제공·회수 전 과정을 철저히 관리하여 자금 안전을 보장하도록 함.

○ 각 지방과 금융기관은 상황에 맞게 개인 주택대출의 선수금 비율과 금리 수준을 합리적으로 설정

○ 금융기관은 채권 안전이 보장된다는 전제 하에 부동산기업과 협상하여 대출상환 연장·대출내용 조정 등 지원(통지 발표일로부터 6개월 이내 만기인 차입금 상환을 1년까지 연장 가능, 이 경우 신용시스템의 대출분류를 조정할 필요가 없음.)

○ 우량 부동산 기업의 채권발행을 통한 자금조달을 지원하고, 채권발행인이 채권소유자와 협상을 통해 기간 연장 등 추진하여 주체적으로 리스크 방지

○ 신탁 등 자산관리 상품이 합리적인 부동산 융자 수요를 충족하도록 장려

- [주택 인도 보장[3]] '22년 7월 주택담보대출 상환 거부 사태 이후 중국당국은 주택 완공 및 인도가 제대로 이루어지도록 정책적으로 보장하는 것을 강조해왔음.

○ 국가개발은행과 농업발전은행 등 개발형 정책은행이 심사비준을 받은 기업에 "주택 인도 보장" 특별대출을 제공하도록 함.

○ 금융기관 특히 개인주택대출의 주대출 상업은행 또는 그 주도로 조성된 컨소시엄이 특별대출 지원을 받는 프로젝트에 보조융자(配套融资)를 지원하도록 장려하여 미완공 미인도 개인주택 대출 리스크 해소를 추진

○ 상업은행은 통지 발표일로부터 6개월 이내에 제공한 보조융자에 대해서는 대출기한 내에는 위험분류를 하향조정하지 않으며, 신규 제공한 보조융자에 불량대출이 발생하는 경우 맡은 책임을 다한 유관기관과 담당자에 대해서는 책임을 묻지 않음.

- [부동산 기업 리스크 해소] 금융기관은 기금 설립 등 알맞은 방식으로 어려움에 처한 부동산 기업의 리스크를 해결하고 프로젝트의 완공 및 인도를 지원

- [주택 금융 소비자의 합법적인 권익 보호] 코로나19 등으로 피해를 입은 개인의 주택담보대출에

---

2) 「中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知」.

3) "주택 인도 보장(保交楼)"은 2022년 7월 28일 중앙정치국회의에서 처음으로 제시된 임무로써, 건설이 중단된 주택의 건설 재개와 완공을 보장하는 것을 의미함.

대해 금융기관은 협상을 통해 상환을 연기하는 등 조정할 수 있으며, 대출상환을 연기한 개인의 신용권리를 보장함.

- [금융관리 정책의 일부 조정] 코로나19 등 불가피한 원인으로 인해 부동산 대출 집중관리 요건에 부합하지 못한 은행업 금융기관에 대해서는 인민은행, 은보감회의 관련 규정에 근거하여 객관적 평가에 기반하여 정책 적용 과도기를 연장하도록 함.
- [주택 임대에 대한 금융지원 강화] 주택 임대 대출 서비스를 최적화하고 주택 임대시장의 자금조달 방식을 다양화·확대
  ○ 자격을 갖춘 부동산 임대기업에 대해서는 신용대출 지원을 확대하고 대출 조건을 합리적으로 설계하여 기업의 중장기 자금 수요를 충족
  ○ 금융기관이 주택임대 사업을 위해 부동산 인수합병·재개발 프로젝트를 진행하는 경우 자금을 지원
  ○ 상업은행이 보장성 임대주택 프로젝트에 대해 제공한 대출은 부동산 대출 집중관리 대상에서 제외
  ○ 주택임대기업의 직접융자 상품 발행을 지지하고 REITs 시범사업을 점진적으로 추진

■ **중국 증감회는 부동산 기업이 주식시장을 통해 자금을 조달할 수 있도록 하기 위한 「제3의 화살[4]」 5개 조치를 발표함(11월 28일).**

- 증감회는 이 조치에 대한 기자회견에서 부동산 기업의 재무 상황을 개선하고 부동산 관련 리스크를 예방하여 부동산시장의 안정적이고 건전한 발전을 촉진하기 위해 주식을 통한 자금조달 측면의 다섯 가지 조치를 취하기로 하였다고 밝힘.
- [①부동산 관련 상장사의 인수합병·구조조정 및 보조대출 재개] 적격 부동산 기업은 구조조정 상장을 추진할 수 있으며, 구조조정 대상은 반드시 부동산업 상장기업이어야 함.
  ○ 부동산업 상장회사는 주식을 발행하거나 주택 관련 자산을 현금으로 구매할 수 있고, 지분을 발행하여 자산 매입 시 보조자금을 모집할 수 있음.
  ○ 모집자금은 주택 관련 프로젝트 및 거래가격 지불, 유동성 보충, 채무상환 등에 사용할 수 있으며, 토지 경매, 신축 아파트 개발에는 사용할 수 없음.
- [②부동산 관련 상장사의 재융자 재개] 부동산 관련 상장사의 비공개 재융자를 허용
  ○ 모집자금은 주택 완공·인도 보장 관련 부동산 프로젝트, 판자촌 개조 또는 구시가지 개조 철거 후 정착촌 건설, 상장사의 재융자 정책 요건에 부합하는 유동성 자금 보충, 채무 상환 등에 사용할 수 있음.
- [③부동산 기업의 해외상장 정책 조정] 국내 A주 정책에 맞추어 부동산을 주요 사업으로 하는 H주 상장사의 재융자를 허용하고, 부동산이 주요 사업이 아닌 여타 부동산 관련 H주 상장사의 재융자를 허용
- [④REITs로 부동산 기업의 기존 자산 활성화 효과 발휘] 보장성 임대주택의 REITs 정상 발행을

4) 증감회 이후이만(易会满) 주석은 금융가포럼 연차총회 석상에서 부동산 시장의 안정적 발전을 위한 자본시장 지원 정책 방안을 언급하였으며, 이후 11월 28일 증감회는 이 정책 방안에 대한 기자회견에서 답변형식으로 구체적인 내용을 밝힘.

추진

○ 우량 부동산 기업이 물류창고나 산업단지 등 자산으로 인프라 REITs를 발행하거나 이미 상장된 인프라 REITs에 추가적인 자금 모집 추진하도록 장려

- [⑤사모투자펀드의 역할 적극 수행] 부동산 사모투자펀드 시범사업을 실시하여 적격 사모펀드 관리인이 부동산 사모투자펀드를 설립할 수 있도록 함.

○ 기관자금을 주택, 상업건물, 건설 중인 미완공 프로젝트, 인프라에 투자하고 부동산 기업의 비즈니스 부동산 활성화를 촉진하며 새로운 발전 모델을 모색

표 1. 2022년 중국의 '완화적 통화정책' 및 '부동산 금융지원' 언급 내용 정리

일시	주관부처	주요 내용
2월 8일	인민은행, 은보감회	보장성 임대주택 관련 대출을 부동산대출 집중관리 제도 적용대상에서 제외하는 것에 관한 통지
3월 5일	양회	주택대출 수요를 보장하고, "주택은 거주용이지 투기용이 아니"라는 입장을 견지하며, 새로운 발전 모델을 모색하고, 상품방 시장이 합리적인 주택 수요를 만족할 수 있도록 토지·주택가격의 안정을 꾀하고, 지역별 맞춤형 정책으로 부동산의 양성순환과 건전한 발전을 촉진
3월 16일	금융안정발전위원회	류허 국무원 부총리 발언: 통화정책은 능동적으로 대응하여 신규 대출이 적절한 증가세를 유지하도록 함. 부동산 기업에 대해서는 적시에 리스크 해소 방안을 제시해야 함.
4월 29일	중앙정치국 회의	"주택은 거주용이지 투기용이 아니"라는 입장을 견지하고, 각지에서 현지 실정에 맞게 부동산 정책을 정비하도록 지지하며, 실수요 및 주거 개선 목적의 주택 수요를 지원하고 상품방 선수금 관리감독을 최적화하며, 부동산 시장의 안정적이고 건강한 발전을 촉진
5월 9일	인민은행	2022년 1분기 통화정책집행보고서: "주택은 거주용이지 투기용이 아니다"라는 입장을 견지; 부동산이 단기적으로 경제를 자극하는 수단이 아니라는 입장을 견지; 토지가격·주택가격 및 예측의 안정을 견지; 부동산금융 건전성 관리제도를 착실하게 실시; 각지에서 현지의 실정에 맞게 부동산 정책 정비하도록 지지; 실수요 및 주거 개선 목적의 주택 수요 지지; 주택 임대금융 지원 강화; 주택 소비자의 합법적 권익 보호; 부동산 시장의 건전한 발전과 양성순환 촉진
5월 31일	경제안정 정책 패키지	전염병의 영향을 심각하게 받은 사람들에 대하여 대출상환 계획을 합리적·탄력적으로 조정하고 공적금은 기한을 넘겨 처리하지 않도록 함; LPR 형성기제 개혁 효능을 계속해서 방출하고 금융기관이 예금금리 인하 효과를 대출자 측에 전달하도록 유도하며, 실제 대출금리의 안정적 인하를 지속적으로 추진; 중점분야 기업에 융자 지원 제공; 각지역은 현지 실제상황에 맞게 주택공적금 임대주택 인출한도를 높일 수 있음; 각 도시의 연간 신규 건설용지 규모를 합리적으로 안배
7월 28일	중앙정치국 회의	정책은행의 신규 대출 및 인프라 건설투자기금을 잘 활용하여 기업에 대한 신용대출 지원을 확대; "주택은 거주용이지 투기용이 아니"라는 입장을 견지하며 부동산 시장을 안정시키고 각 지역에 맞는 정책 추진으로 실거주 및 주거 개선 목적의 주택 수요를 지원하며 지방정부의 책임을 다하여 주택 완공 및 인도를 보장함으로써 민생을 안정시키도록 함.
8월 10일	인민은행	2022년 2분기 통화정책집행보고서: "주택은 거주용이지 투기용이 아니"라는 입장을 견지; 부동산이 단기적으로 경제를 자극하는 수단이 아니라는 입장을 견지; 토지가격·주택가격 및 예측의 안정을 견지; 각지에서 현지의 실정에 맞게 부동산 정책 수단을 잘 활용; 실수요 및 주거 개선 목적의 주택 수요 지지; 부동산 금융 건전성 관리제도를 착실하게 실시; 부동산 시장의 건전한 발전과 양성순환 촉진

8월 24일	국무원 상무위원회	지속적인 LPR 개혁과 전도효과; 기업융자와 개인소비신용대출 비용 인하; 지방이 맞춤형(一城一策) 정책을 통해 신용대출 등 정책을 탄력적으로 운용하도록 허용; 실수요 및 주거개선 목적의 주택 수요를 합리적인 선에서 지지; 각 부처가 정책 세칙을 신속하게 발표하고 각지에서 부대 정책을 속히 발표하도록 함; 지방 책임을 철저히 물어 정책조치 추진을 가속화
8월 31일	국무원 상무위원회	3,000억 위안 이상의 정책개발금융을 기초로 실제 수요에 근거하여 규모를 확대하면서 조건에 부합하는 프로젝트의 자금수요를 충족; 실수요와 주거 개선 목적의 주택 수요 지원; 지방은 맞춤형으로 정책 수단 잘 활용; 단계별 신용대출 정책과 주택 완공·인도 특별 대출을 탄력적으로 운용
10월 16일	20차 당대회	“주택은 거주용이지 투기용이 아니”라는 입장을 견지; 다주체 공급·다경로 보장·임대와 구입을 병행하는 주택 제도 수립 가속화
11월 12일	은보감회	“상업은행의 지급보증서 발급을 통한 부동산 분양자금 이용에 관한 통지” 발표: 상업은행의 지급보증서를 발급 받은 부동산 기업은 분양자금 감독 계좌에 있는 자금 중 일부를 사용할 수 있게 됨.
11월 16일	인민은행	2022년 3분기 통화정책집행보고서: “주택은 거주용이지 투기용이 아니”라는 입장을 견지; 부동산이 단기적으로 경제를 자극하는 수단이 아니라는 입장을 견지; 토지가격·주택가격 및 예측의 안정을 견지; 부동산 금융 건전성 관리제도를 착실하게 실시; 각지에서 현지의 실정에 맞게 부동산 정책 수단을 잘 활용; 실수요 및 주거 개선 목적의 주택 수요 지지; 주택 인도 보장(保交楼) 특별대출의 사용을 촉진하고 필요에 따라 적절하게 지원 강도를 높임; 상업은행이 보조대출(配套融资) 지원을 제공하도록 유도; 주택 소비자의 합법적인 권익을 보호; 부동산 시장의 안정적이고 건강한 발전 촉진
11월 23일 (11월 11일 공개)	인민은행 은보감회	①부동산 융자를 안정적이고 질서있게 유지 ②주택 완공·인도 보장 ③부동산 기업 리스크 해소 ④주택 금융 소비자의 합법적인 권익 보호 ⑤금융관리 정책의 일부 조정 ⑥주택 임대에 대한 금융지원 강화에 관한 16개 조치 발표
11월 28일	증감회	“자본시장의 부동산시장 지원에 관한 의견”: 부동산 기업의 주식시장을 통한 자금조달을 위한 5개 조치: ①부동산 관련 상장사의 인수합병·구조조정 및 자금조달 재개 ②재융자(리파이낸싱) 재개 ③부동산 기업의 해외상장 정책 조정 ④REITs 활성화 ⑤부동산 사모펀드 투자 시범사업 전개

자료: 저자 정리

4. 평가 및 전망

■ 중국 중앙정부가 부동산 기업 및 소비자들에 대한 금융지원 확대를 요구함에 따라 향후 지방, 국유은행 등은 각자의 상황에 맞게 개별적이고 구체적인 이행방안을 마련하여 시행할 것으로 예상됨.

- 지난 1년간 중국 각 지방에서 부동산 지원 관련 발표한 정책이 1천 건에 달하여 최근 들어 최대치를 기록함.
  - ㅇ 이는 중국당국이 “지역별·기업별 맞춤형 전략(一城一策, 一企一策)”을 강조한 데 따른 것으로 보임.
  - ㅇ 지방정부의 주요 정책조치로는 구매 제한 최적화, 판매 제한 최적화, 대출 제한 최적화, 주택대출금리 인하, 공적금 정책 최적화, 가격 제한 정책 최적화, 정착 조건 완화 또는 인재 유치 확대, 부동산 구입 보조금 조건 완화, 부동산 거래세 인하 등이 있음.
- 12월 들어 중국 중앙·지방 기업과 정부가 협력하여 민간 부동산 기업 자금융자에 담보를 제공하는 1차 융자 지원 프로그램을 개시함.

○ 1차 시범 프로그램에 참여하는 민간 부동산 기업은 뉴호프(新希望), 메이디즈예(美的置业), 비구이위안(碧桂园) 등 3개 기업이며, 담보 제공에 나서는 주체는 중국증권금융투자유한회사(中国证券金融股份有限公司), 청두무허우중소기업융자담보유한책임회사(成都武侯中小企业融资担保有限责任公司) 등임.

- '22년 11월 21일 개최된 전국 상업은행 신용대출 업무 좌담회에서 인민은행은 6개 상업은행에 2,000억 위안의 "주택 인도 보장" 특별대출 지원 계획을 발표하고, 이들 상업은행이 무이자 자금으로 "주택 인도 보장" 지원 업무를 적극 추진하도록 요청함.

- '22년 11월 이후 중국 주요 은행들이 부동산 기업과 MOU를 체결하고 신용을 제공하는 사례 증가

○ 국유은행뿐만 아니라 흥업은행, 중신은행, 광파은행 등 민영은행 또한 이러한 움직임에 동참

- 중국당국은 부동산개발업체들이 해외부채를 상환할 수 있도록 4대 국영은행에 역외 대출을 제공할 것을 요청하고 이를 12월 10일까지 이행하도록 창구지도(구두지시)하였다고 알려짐.

○ '22년 중국 부동산 개발업체들이 해외채무에서 디폴트를 내는 사례가 점점 늘면서 글로벌 시장에서 중국 기업의 신뢰가 낮아지고 향후 중국기업의 해외채권 발행이 어려워질 것을 우려한 데서 나온 조치로 평가

○ '23년 1분기에 390억 달러의 부채가 만기 예정이고 그중 100억 달러가 달러 표시 부채임.

■ **중국당국의 정책조치에도 불구하고 코로나19의 확산과 봉쇄 반복, 경기침체에 따른 부동산 수요 둔화, 정책의 주요 실행주체인 지방정부의 재정여력 부족 등 실제 부동산 경기를 살리기에는 어려운 환경이 지속되어 정책효과에 한계가 있을 수 있음.**

- 12월 7일 국무원이 완화된 코로나19 방역 조치를 발표한 이후 건설 현장이 작업을 재개하고 있으나 향후 코로나19의 확산과 관련 정책방향에 따라 상황이 다시 급변할 수 있어 불확실성이 큼.

○ 베이징 차오양구 둥바(东坝) 지역의 여러 건설 시공현장을 포함한 다수의 시공현장이 12월 8일부터 건설 재개 움직임을 보이고 있음.

- 중국 거시경제가 침체 국면을 지속함에 따라 부동산 매수에 대한 관망세가 한동안 유지될 것으로 보여 부동산 규제 완화 정책의 효과에 한계 예상

- 중국 중앙정부의 정책 방향을 실제 이행해야 할 지방정부의 재정수입 중 대부분이 토지판매 대금에서 나오지만 최근 중국 부동산 위기로 토지판매가 급락하면서 지방정부의 재정여력이 부족한 실정임. KIEP

[참고자료]

中共中央政治局会议提要. https://www.12371.cn/special/zzjhy/

中指研究院.「2022中国房地产市场总结 2023趋势展望 中国百城价格指数系列报告」. 2022.12.07.

「降负债、控支出，“三道红线”下房企争绿」. 2021. 新京报. (11.11). https://baijiahao.baidu.com/s?id=1716088720686672256&wfr=spider&for=pc

「“三条红线”后 房企首轮退市警报拉响」. 2021. 21经济网. (02.25). http://www.21jingji.com/2021/2-25/yMMDEzODFfMTYyMzEyMA.html

「万亿资产滞压停工烂尾盘，“停供潮”背后仍是资金之困」. 2022. 第一财经. (07.13). https://www.yicai.com/news/101473136.html

「1月楼市盘点 | 开年首月房企发债额缩水5.3%，到期违约传至头部企业 」. 2021. 每经网. (02.04). http://www.nbd.com.cn/articles/2021-02-04/1621231.html

中国人民银行. 「中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知」. 2022.11.23.

「金融16条出炉！金融支持房地产在加码 市场解读七大看点」. 2022. 财联社. (11.23). https://www.cls.cn/detail/1192976

中国证监会.「证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问」. 2022.11.28.

「楼市“第三支箭”来了！证监会已发出，影响多大？」. 2022. 中国新闻网. (11.29). http://www.chinanews.com.cn/cj/2022/11-29/9904443.shtml

「22城全年供地计划仅完成55% 年末将迎土拍高峰」. 2022. 财联社. (11.28). https://www.cls.cn/detail/1196655

「首批央地合作模式民营房企融资支持试点项目落地」. 2022. 中证网. (12.12). https://www.cs.com.cn/fdc/202212/t20221212_6313004.html

「2023年楼市怎么走，房价涨不涨？最早一份机构预测出炉」. 2022. 第一财经. (12.07). https://www.yicai.com/news/101616877.html

中国银保监会.「关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知」. 2022.11.23.

「三部门联合发文，房地产预售资金“卡脖子”问题有望缓解」. 2022. 第一财经. (11.14). https://www.yicai.com/news/101593851.html

「银行可出具保函置换预售监管资金」. 2022. 人民网-人民日报. (11.15). http://finance.people.com.cn/n1/2022/1115/c1004-32566173.html

「“新十条”后，地产行业的复苏与挑战」. 2022. 财经. (12.11). http://m.caijing.com.cn/article/282483?target=blank

"Exclusive: China's top banks to issue offshore loans to help developers repay debt". 2022. Reuters. (12.02)

중국국가통계국(검색일: 2022.12.09.).

중국인민은행. pbc.gov.cn(검색일: 2022.12.09).

자료 정리: 대외경제정책연구원 북경사무소 조고운 전문연구원
(kucho@kiep.go.kr)