creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

이 원 호 교수지도

석사학위 청구논문

중국의 주택상품화 과정이 주거빈곤에 미친 영향

2008

성신여자대학교 교육대학원

교육학과 지리교육전공

안 창 진

중국의 주택상품화 과정이 주거빈곤에 미친 영향

이원호 교수지도

이 논문을 석사학위 논문으로 제출함

2008년 5월

성신여자대학교 교육대학원
교육학과 지리교육전공
안 창 진

논 문 개 요

현재 중국은 개혁·개방과 함께 사회주의 계획경제제도에서 자본주의 시장경제제도로 이행중이다. 정부주도하에 진행되던 많은 사회복지제도는 급격하게 상품화 되었다. 다른 상품들은 급속하게 그 속성이 바뀌기 시작했지만 주택의 경우는 그 고유의 특징으로 인하여 20여 년 동안 서서히 변화중이다. 이러한 상황에서 주택의 상품화와 함께 빈곤의 문제가 수면위로 등장하게 되었다. 빈곤의 문제는 소득으로 대표되는 개인적 빈곤의 문제뿐만 아니라 개혁·개방 초기부터 진행되었던 거점개발 방식에 의한 연안대도시 개발 때문에 지역 간 격차에서 오는 장소적 빈곤의 문제가 있다. 이렇게 유발된 장소적 빈곤은 지역의 경제활동을 더욱 악화시키고, 거주민들에게 벗어날 수 없는 빈곤의 고리를 제공하고 있다. 과연 이러한 현상이 주택상품화 때문에 가속화 되었는지, 아니면 본래 사회주의 시절부터 가지고 있던 특징인지에 대한 의문이 생겼다.

본 연구는 이러한 상황을 배경으로 중국의 주택상품화가 주거빈곤에 미친 영향에 대해 조사했다. 이를 위해 대상지역은 중국의 4개의 직할시, 22개의 성과 5개의 자치구를 선택했다. 2개의 특별행정구역인 홍콩과 마카오는 대상에서 제외하였다. 먼저, 국내외 문헌을 찾아 중국의 사회보장제도의 시장화와 주택의 상품화 과정을 시기별로 분석하여 종합적으로 정리했다. 파악된 내용을 중심으로 중국의 주택상품화의 특징과 문제점을 지적했다. 이후 중국의 현재 주거빈곤 상황 파악을 위해 중국 국무원 정책 브레인팀에서 2005년 발표한 조화로운 지역발전의 전략 및 정책(地區協調發展的戰略和政策) 자료를 재구성하여 31개의 성을 동북권, 동남권, 북부권, 남부권, 서남권, 서북권, 황하권, 장강권의 8대 지역으로 구분하여 지역의 특성 인구·사회지표, 경제지표, 주택지표로 구분하여 살펴보았다. 또한 주거 특성뿐만 아니라 거시경제 지표를 함께 살펴봄으로써 주거빈곤과 장소빈곤의 관계를 고찰했다. 중국의 주거빈곤 지표의 객관성 유지를 위해 영국, 일본, 한국의 주거빈곤지표를 활용하여 중국의 주거빈곤 지표를 설정했다. 마지막으로 주택상품화과 주거빈곤에 미친 영향을 분석하기 위하여 피어슨의 상관관계 분석과 회귀분석을 통하여 통계적으로 유의미함을 검증했다.

분석결과, 주택상품화 과정은 지역의 주거빈곤에 영향을 미치는 것으로 파악되었다. 영향을 미치는 요소로는 국가 및 기업의 주택투자, 주택구매 가구수, GDP, 도

시화율등으로 도출되었다. 경제적 지표에서 우위에 있는 연안대도시를 포함하고 있는 권역은 상대적으로 도시화율이 높고 교육수준도 높으며 지역총생산량도 다른 지역에 비해 월등히 높다. 하지만 주거 기준에서 일인당 주택면적이 적은 것으로 나타났다. 이는 부동산 가격의 상승과 함께 절대적 주거빈곤에 처해 있는 지역에 비해 상대적 주거빈곤이 진행되었음을 알 수 있다. 이 지역은 주택의 질은 향상되었지만 면적이나 위치에 대한 상대적 주거빈곤을 느끼는 단계에 접어들게 된 것이다. 주택임대 비율이 다른 지역보다 높은 것이 그 증거라고 할 수 있다. 반면에 주거에 대한 절대적 빈곤에 처해 있는 지역은 서북권 서남권이다. 이 지역은 상대적으로 자가소유비율이 높고 1인당 주택면적은 높을지 몰라도 경제적 지표를 비롯한 생활서비스 지표면에서 질이 떨어진다. 아직까지 이 지역은 부동산 투자도 적고 국가의 투자도 작아 절대적 주거빈곤에 처해 있다. 또한 나머지 동북권, 남부권, 황하권, 장강권은 이 두 가지 특징을 모두 보이고 있다. 연안대도시 지역에서의 영향과 아직까지 잔존해 있는 절대적 주거빈곤이 공존하고 있다.

중국의 면적, 인구는 거대하며 이는 지역별 차이에 그대로 반영된다. 이에 따른 변동이 속도는 국가의 투자와 도시의 투자가 많은 지역에서는 빠르게 발생하고 있지만 그렇지 않은 지역에서는 절대적 주거빈곤이 존재하고 있다. 지역마다 경제적 상황, 인구문화적상황, 주거상황 등이 다양하므로 한 가지 정책으로 일관하기 보다는 각 지역별로 정책을 달리 적용하는 방법을 사용해야 한다.

본 연구는 빈곤의 접근 방법을 장소적으로 접근하고 현재 중국의 주거상황을 거지경제지표와 연관하여 조명하였다는데 의의가 있다. 그러나 중국의 주거빈곤을 측정하기 위해서는 많은 제약이 있었다. 주택과 관련한 정책이나 통계자료가 일관적이지 않았고, 많은 자료들의 신빙성이 의심되는 상황이었기 때문이다. 향후에는 이러한 점을 보완하고자 실제 면접조사와 실제 조사를 통해 연구를 발전시킬 계획이다.

목 차

논문개요

제1장 서론 ····· 1

제1절 연구의 필요성 및 목적 ····· 1

제2절 연구범위 및 방법 ····· 4

1. 연구의 범위 ····· 4

2. 연구의 방법 ····· 4

제2장 연구의 이론적 배경 및 선행연구 ····· 6

제1절 개념의 정립 ····· 6

1. 빈곤의 정의 및 접근 방법 ····· 6

2. 주거빈곤(Shelter poverty, Housing poverty)의 개념 및 구분 ····· 12

제2절 선행연구 고찰 ····· 16

1. 주거빈곤에 관한 연구 ····· 16

2. 중국 주택 정책에 관한 연구 ····· 19

제3절 선행연구와의 관계 및 연구 분석틀 ····· 24

제3장 중국의 사회보장제도의 시장화와 주택상품화 과정 ····· 25

제1절 중국 사회보장제도의 시장화와 주택개혁과정 ····· 25

제2절 중국의 주택상품화 과정 ····· 28

1. 실물분배시기(1949~1978) ····· 28

2. 혼합분배시기(1979~1998) ····· 32

3. 화폐분배시기(1998.7~) ····· 36

제 3절 중국의 주택상품화 특징과 문제점 ····· 39

제4장 중국의 주거빈곤의 권역별 현황 ····· 44

제 1절 중국의 주거빈곤 상황 ····· 44

1. 인구 및 사회적 지표 ····· 48

2. 경제적 지표 ····· 54

3. 주거 지표 ····· 63

제2절 중국의 주거빈곤 특징 ····· 82
1. 인구 및 사회적 지표 ····· 82
2. 경제적 지표 ····· 83
3. 주거 지표 ····· 84

제5장 주거빈곤 측정지표설정 및 분석 ····· 87
제1절 외국의 주거빈곤 지표와 중국의 측정지표설정 ····· 87
1. 영국 ····· 87
2. 일본 ····· 88
3. 한국 ····· 89
4. 중국의 주거빈곤 지표 설정 ····· 91
제2절 주거빈곤 분석방법 및 변수 선정 ····· 93
1. 피어슨의 상관관계(Pearson's product moment correlation) ····· 93
2. 회귀분석(regression analysis) ····· 94
3. 분석 변수 선정 ····· 95
제3절 주택상품화가 주거빈곤에 미치는 영향 ····· 99
1. 주택상품화와 주거빈곤지표 상관관계 분석 ····· 99
2. 회귀분석 ····· 101

제6장 종합 분석 및 결론 ····· 104

참고 문헌
ABSTRACT
论文概要
부록

표 목 차

표 1. 주거빈곤의 구분 ····· 15
표 2. 선행연구의 내용적 범위 고찰 ····· 23
표 3. 개혁·개방이전 사회보장제도의 기본체계 ····· 26
표 4. 중국 주택 개혁의 과정 ····· 38
표 5. 직급에 따른 주택 배당 면적 ····· 39
표 6. 중국의 지역 구분 ····· 45
표 7. 성(城)·진(鎭) 도시주민가정 기본현황 ····· 47
표 8. 권역별 도시 인구 ····· 48
표 9. 권역별 인구 부양률의 변화 ····· 49
표 10. 도시의 가구 구성비율(2005) ····· 51
표 11. 도시의 교육수준 ····· 52
표 12. 지역별 총 생산액 ····· 57
표 13. 도시주민의 임금수준 ····· 58
표 14. 권역별 실업률 ····· 60
표 15. 권역별 소비지수 ····· 61
표 16. 상품주택 변화 현황(1993-1999) ····· 63
표 17. 도시의 지역별 주택소유형태(2005) ····· 64
표 18. 권역별 도시 건설현황 ····· 66
표 19. 도시의 수도시설 현황 ····· 68
표 20. 일인당 주택건축·도로·녹지 면적 ····· 69
표 21. 도시 기초 시설현황 ····· 71
표 22. 중국 건설은행의 예금과 대출 현황 ····· 74
표 23. 도시지역 건설회사 ····· 76
표 24. 권역별 가구 수 및 방 개수 ····· 78
표 25. 도시 주택투자 ····· 80
표 26. 일본의 주거기준 ····· 89
표 27. 건설교통부의 최저주거기준 ····· 90
표 28. 최저주거기준 ····· 91

표 29. 주거빈곤 지표 설정 ····· 92
표 30. 주택상품화 변수와 주거빈곤 지표의 설정 ····· 95
표 31. 주택상품화와 주거빈곤의 상관관계 ····· 99
표 32. 분석 변수 ····· 101
표 33. 회귀분석결과 ····· 102

그 림 목 차

그림 1. 연구 흐름도 ····· 5
그림 2. 중국의 주거빈곤 측정 접근 방법 ····· 11
그림 3. 연구 분석틀 ····· 24
그림 4. 중국의 사회보장제도의 변화 ····· 27
그림 5. 중국의 주택상품화 과정의 특징 ····· 43
그림 6. 중국 성별 전체 지도 ····· 45
그림 7. 중국 권역별 지도 ····· 46
그림 8. 도시 주민의 소비부분 중 거주소비의 비율(2005) ····· 47
그림 9. 권역별 연평균 인구 증가율 ····· 48
그림 10. 권역별 도시 인구 부양률(2005) ····· 49
그림 11. 권역별 도시 인구 수(2005) ····· 50
그림 12. 권역별 인구 부양률(2005) ····· 50
그림 13. 권역별 가구 구성비율(2005) ····· 51
그림 14. 권역별 문맹률(2003, 2005) ····· 52
그림 15. 권역별 5인 이상 가구 비율(2005) ····· 53
그림 16. 권역별 문맹률(2005) ····· 53
그림 17. 연도별 수입과 엥겔지수 ····· 54
그림 18. 권역별 GDP(2005) ····· 55
그림 19. 권역별 산업비중(2005) ····· 55
그림 20. 권역별 GDP(2005) ····· 56
그림 21. 권역별 3차 산업 비중(2005) ····· 56
그림 22. 권역별 지역 총 생산액(2005) ····· 57
그림 23. 권역별 도시 주민의 임금 수준(2003, 2005) ····· 58
그림 24. 권역별 지역 총 생산액(2005) ····· 59
그림 25. 권역별 지역 평균 임금(2005) ····· 59
그림 26. 권역별 실업률(1990, 2005) ····· 60
그림 27. 권역별 소비지수(2005) ····· 61
그림 28. 권역별 실업률(2005) ····· 62
그림 29. 권역별 소비지수(2005) ····· 62
그림 30. 상품주택의 변화현황 ····· 63
그림 31. 권역별 주택소유형태(2005) ····· 64

그림 32. 권역별 자가주택 소유 가구 수(2005) ····· 65
그림 33. 권역별 경제적용방 가구 수(2005) ····· 65
그림 34. 권역별 도시 건설현황(2005) ····· 66
그림 35. 권역별 총 주택 건설면적(2005) ····· 67
그림 36. 권역별 도시 인구밀도(2005) ····· 67
그림 37. 권역별 수도시설 현황(2005) ····· 68
그림 38. 권역별 주택건축·도로·녹지 면적(2005) ····· 69
그림 39. 권역별 일인당 도로면적(2005) ····· 70
그림 40. 권역별 일인당 녹지면적(2005) ····· 70
그림 41. 권역별 도시 기초시설 현황(2005) ····· 71
그림 42. 권역별 도시 용수 보급률(2005) ····· 72
그림 43. 권역별 도시 가스 보급률(2005) ····· 72
그림 44. 권역별 만 명당 공공화장실 수(2005) ····· 73
그림 45. 권역별 만 명당 대중교통 차량 수(2005) ····· 73
그림 46. 권역별 예금과 대출 현황(2005) ····· 74
그림 47. 권역별 예금 현황(2005) ····· 75
그림 48. 권역별 대출 현황(2005) ····· 75
그림 49. 권역별 도시지역 건설회사 수(2005) ····· 76
그림 50. 권역별 국유자본 건설회사 수(2005) ····· 77
그림 51. 권역별 외국자본 건설회사 수(2005) ····· 77
그림 52. 권역별 가구 수 및 방 개수(2005) ····· 78
그림 53. 권역별 가구 당 방 수(2005) ····· 79
그림 54. 권역별 인구당 방 수(2005) ····· 79
그림 55. 권역별 주택투자(2005) ····· 80
그림 56. 권역별 국가의 주택 투자 금액(2005) ····· 81
그림 57. 권역별 부동산 회사의 주택 투자 금액(2005) ····· 81
그림 58. 권역별 주거빈곤 구분 ····· 86
그림 59. 주거빈곤에 영향을 미치는 요인 ····· 103

제1장 서론

제1절 연구의 필요성 및 목적

1978년 개혁·개방 이후 중국의 경제는 빠른 속도로 성장하고 있다. 2007년 중국국가통계국(中华人民共和国国家统计局)의 발표에 의하면, 중국의 국내총생산(GDP)은 246조 위안으로 전년대비 11.4% 상승했고, 소비자가격지수(CPI)는 4.8% 상승했으며 이는 전년대비 3.3%의 상승률이다. 하지만 이러한 경제성장의 이면에는 많은 부작용이 따르고 있다. 대표적으로, 최고소득 가정의 일인당 연간 소득은 31,237위안, 최저소득 가정의 일인당 연간 소득은 3,377위안으로 9배 이상의 소득 격차를 보이고 소득의 양극화는 심각한 사회문제로 인식되었다. 이로 인해 빈곤의 문제가 수면위로 등장하게 된 것이다.

또한 개혁·개방 정책에서 가장 중요한 이슈중의 하나는 공공재(公共财)의 상품화이다. 사회주의 경제체제 하에서 분배받던 공공재들을 이제는 일정 금액을 지불하고 구입해야 하는 상황이 되었다. 특히, 가장 중요한 공공재였던 주택도 다른 공공재처럼 상품화되었지만, 사회주의 계획경제로부터 시장경제로의 변화가 완성되지 않았을 뿐 아니라 주택에 관한한 여전히 국가나 단위(單位)[1]에 기댈 수 있는 요소들이 산재해 있는 체제 이행중인 중국에서는 주택의 상품화가 쉽지만은 않은 실정이다. 이는 비교적 큰 범위의 문제로서 주택소비자의 시장인식결여, 그리고 주택이 아직 상품으로서의 성질을 획득하기 어려운 환경을 그 원인으로 지적할 수 있다. 또한 '주택상품화'를 촉진하기 위해서는 주택이 상품으로 기능할 수 있어야 하는데, 오랜 주택제도의 개혁에도 불구하고 반상품성을 가지고 있다. 게다가, 상당수의 단위는 상품주택을 시장가로 매입한 뒤 노동자에게 우대가격으로 판매하고 있으며, 여기에 소유형태의 복잡성과 소유권의 불명확성까지 겹쳐져 중국의 주택 상품화는 쉽지 않은 과정을 겪고 있다. 하지만, 지난 20년간 중국은 꾸준히 주택개혁을 하고 있으며, 중국정부 역시 주택상품화에 대한 입장을 유지하고 있으므로 주택의 상품

1) 국가가 국유기업 및 지방을 단위로 하여 주요 재화를 직접 공급하는 체제를 말한다. 단위에서 일괄적으로 노동자들에게 주요 생필품에 대한 보조, 가격보조, 교통수단, 주택, 여가시설을 제공하는 것을 말한다. 시장경제 하에서 이러한 재화들이 대개 시장의 원리나 소비자 부담의 원칙에 의해 분배되는 것과 달리 중국에서는 단위에서 총괄하여 분배한다. 즉, 회사이기도 하면서 요람에서 무덤까지 사회복지제도를 제공하는 기관이기도 하다.(김영진·장홍밍·임반석, 2003, 중국의 주택제도 개혁과 '단위체제'의 해체: 상해시를 중심으로, 국제·지역연구, 12권 3호, p.60.)

화 과정은 지속적 추진이 전망된다.

위와 같이 현재, 급속한 경제성장과 주택의 상품화 과정이 빈곤의 문제와 결합하면서, '주거빈곤'이라는 새로운 형태의 빈곤이 등장하게 되었다. 재정적으로 여건이 나은 단위들은 노동자들에게 복지주택의 배정을 위해 박차를 가했고, 이는 복지주택을 배정받을 기회를 갖지 못한 사람들에게 사회적 불평등의 문제를 초래했다. 그리고 대부분의 도시에서 주택개혁정책은 공공부문 노동자에게만 혜택을 주고, 사기업 노동자에게는 혜택을 주지 않았다. 이렇듯, 사회주의체제 하에서 공공부문 종사자들은 주택 배급 제도를 활용해 그들의 주거여건을 점진적으로 개선시켜 나갔다. 그러나 이제 주택 시스템으로 처음 편입되려는 사기업 노동자들은 시장을 통해 주택을 얻어야 하는 상황이다.

또한, 임금이 적고, 교육수준도 낮은 노동자들은 시장 경제화, 호구제도 개방과 맞물려 도시 인구의 증가에 한 몫을 담당하고 있다. 이들이 거주하는 지역 역시 열악한 인프라, 사회적 배제와 차별 등으로 소외된다. 이에 반해 수십 억대를 호가하는 초호화주택에 사는 사람들이 존재하고 그들의 거주 지역은 전자들과는 확연히 구분된다. 이렇게 체제이행중인 중국의 주택은 사회적으로 큰 문제를 가지고 있다. 현재 중국은 개인적인 빈곤이 빈곤에 영향과 거점개발 방식에서 소외된 장소적 빈곤으로 더욱 사회적 계층이 양극화 되고 있는 실정이다.

뿐만 아니라 개혁·개방 초기부터 시작되었던 덩샤오핑의 '선부론(先富論)'에 입각한 거점개발 방식은 지역격차를 더욱 확대시켰다. 확대된 지역격차는 지역의 빈곤에도 지대한 영향을 미쳤다. 한 국가 안에서 급속한 경제 발전으로 인해 부를 축적한 지역이 있는 반면, 지극히 소외된 지역이 생겨나기 시작했다. 이는 GDP, 지역에 대한 투자 등 다양한 요소에 영향을 미쳤고, 체제 이행중인 중국에서 주택개혁에 지역의 격차는 당연히 반영되게 된다.

본 연구는 이러한 주거빈곤 현상이 주택상품화과정 때문에 가속화되었는지, 아니면 본래 사회주의 시절부터 가지고 있던 특징인지에 대한 의문에서 시작되었다. 현재까지 소득에 의한 개인적 빈곤은 충분히 연구가 되고 있지만, 아직 연구되지 않은 주거빈곤을 장소적 빈곤의 관점으로 검증해보고자 한다.

이러한 상황을 바탕으로 본 논문에서 살펴보고자 하는 내용은 다음과 같다.

첫째, 중국의 주택상품화 과정을 자세히 검토하고 그 안에서 발생한 주거빈곤 요소들을 도출해 낸다.

둘째, 체제이행중인 중국의 주택 현황을 파악하여 중국의 주거빈곤의 현재 상황을 권역별로 조사한다.

셋째, 외국의 사례를 조사하여, 주택 빈곤에 대해 어떠한 과정을 거쳤으며 해결책은 무엇이었는지에 대해서 살펴보고 중국의 주택 상황에 적용하여 본다.

넷째, 외국사례를 통해 주택 빈곤 지표를 중국에 적합하도록 설정하고, 이를 통해 중국 도시의 주택 빈곤 요소를 설정해본다.

끝으로, 측정된 도시 주택 빈곤 요소를 통해 개인적 빈곤이 아닌, 장소적 빈곤 정도를 측정해 현 주택제도의 문제점 도출하고 앞으로 중국 주택 빈곤 문제에 대해서 중국주택정책이 나아가야할 방향 모색하고자 한다.

제2절 연구범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 연구의 공간적 범위는 중화인민공화국의 4개의 직할시와 22개의 성 5개의 자치구이다. 홍콩과 마카오 같이 반환된 지역은 주택상품화 과정을 살펴보아야 하기 때문에 제외하였다.

중화인민공화국 통계자료를 활용하였으며, 주택 현황을 살펴보기 위해서 동일한 특징을 지니고 있는 지역을 권역별로 묶어, 동북권, 동남권, 북부권, 남부권, 서남권, 서북권, 황하권, 장강권으로 나누어 살펴보았다.

본 연구의 시간적 범위는 1949년 중화인민공화국 수립이후부터 현재까지를 대상으로 한다. 하지만, 중국의 통계자료가 불완전 하고 시기별로 분산되어 있어, 시기를 정확하게 통일하지 못했다.

2. 연구의 방법

중국의 주거빈곤에 관한 연구는 다른 나라들의 빈곤에 관한 연구보다 많은 제약이 따른다. 우선, 주택의 상황과 정책에 대한 정보가 담겨있는 통계자료에 대한 접근이 어려우며, 발표된 내용이라고 해도 신빙성 자체가 의문스럽다. 그래서 이러한 제약을 극복하고 연구를 진행하기 위하여 다음과 같은 연구방법을 사용하였다.

첫째, 문헌연구 방법이다. 주택 정책 및 주거환경과 관련한 외국 자료 및 국내자료를 꾸준히 수집하여 내용을 정리하여 개념과 유형을 정립하였다.

둘째, 통계자료를 활용하여 현재 중국의 주거생활 및 중국의 권역별 지역특성을 찾아 분석・검토하였다.

셋째, 조사한 통계 자료를 검증하기 위하여 다중회귀분석을 활용하였다.

넷째, 현재 한국에서 거주하고 있는 중국 유학생에게 중국의 거주환경에 대한 인터뷰와 중국에서 지리학을 전공하고 있는 학생에게 이메일로 현지에 대한 조사를 하였다.

본 논문의 연구의 흐름도는 다음 <그림1>과 같다.

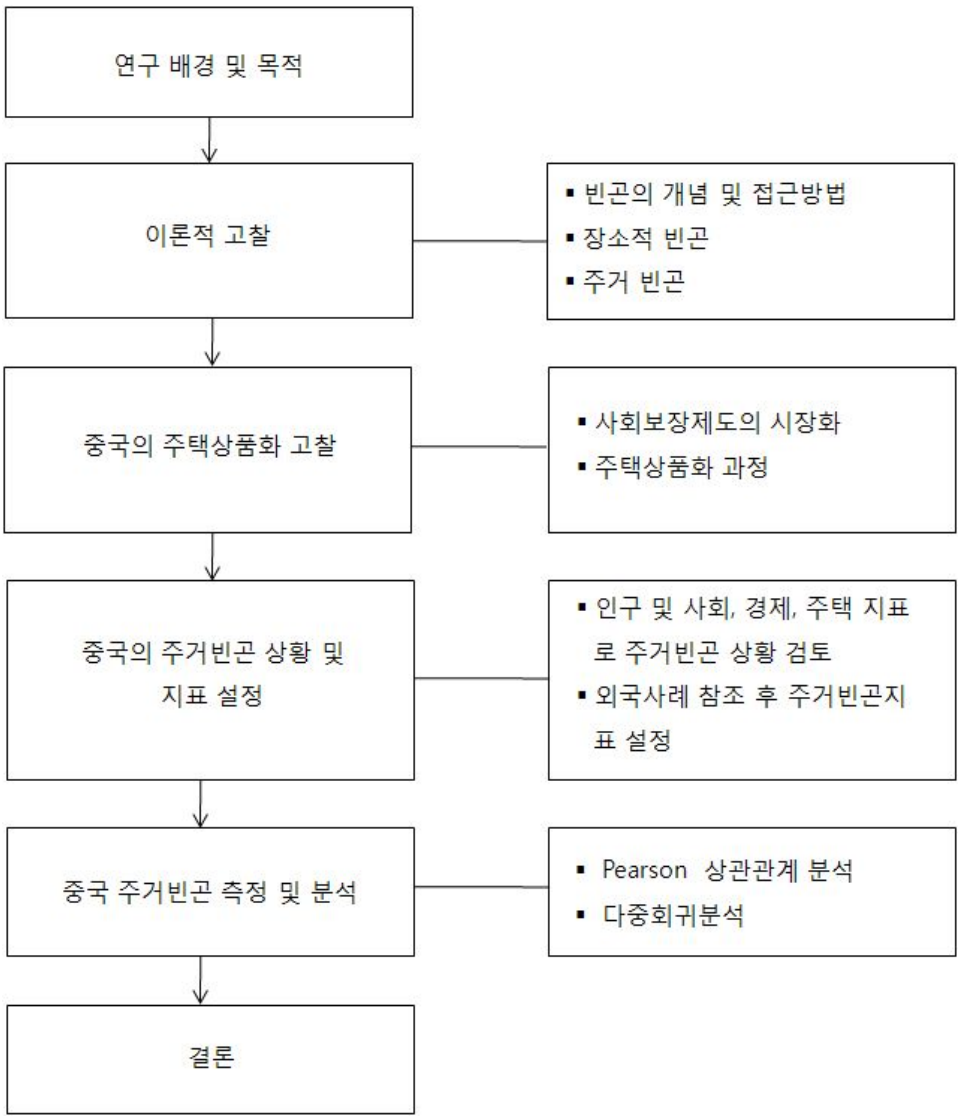
연구 배경 및 목적
이론적 고찰
▪ 빈곤의 개념 및 접근방법
▪ 장소적 빈곤
▪ 주거 빈곤
중국의 주택상품화 고찰
▪ 사회보장제도의 시장화
▪ 주택상품화 과정
중국의 주거빈곤 상황 및 지표 설정
▪ 인구 및 사회, 경제, 주택 지표로 주거빈곤 상황 검토
▪ 외국사례 참조 후 주거빈곤지표 설정
중국 주거빈곤 측정 및 분석
▪ Pearson 상관관계 분석
▪ 다중회귀분석
결론

그림 1. 연구 흐름도

제2장 연구의 이론적 배경 및 선행연구

제2장에서는 연구의 문제를 해결하기 위한 기초 작업으로 기존연구들을 검토하면서 본 연구의 이론적인 배경을 제시한다. 본 장에서는 첫째, 빈곤에 대한 정의와 접근관점에 대해 정리하고 둘째, 중국도시의 주거빈곤 요소를 살펴보기 위하여 주거빈곤의 개념을 정립하고자 한다.

제1절 개념의 정립

1. 빈곤의 정의 및 접근 방법

빈곤의 정의와 접근 방법은 정의가 만들어진 시기와 장소에 본질적으로 관련되어 있다. 최초로 영국에서 빈곤에 대한 체계적인 연구가 Booth와 Rowntree에 의해 이루어 졌지만, 그 이후의 빈곤 연구는 서로 다른 시기에 다양한 방식으로 활용되고 해석되거나 무시되어 왔다.[1] 최근에는 Jeffrey D. Sachs에 의해 빈곤의 정의에 대한 검토가 이루어졌다. 그는 극단적 빈곤, 중위의 빈곤, 상대적 빈곤으로 빈곤을 정의하고 빈곤의 분포지역에 대해서 연구했다. 하지만 일반적으로 빈곤에 관한 이론은 '절대적 빈곤'과 '상대적 빈곤'으로 구분할 수 있다. 이 두 개념은 오랜 기간 빈곤에 관한 논의를 지배해 왔으며 두 개념에 대한 설명은 다음과 같다.

1) 빈곤의 정의

절대적 빈곤은 육체적 생존이나 '최소 생존'을 위해 필요한 규정 가능한 최소 요구치에 바탕을 두고 있다.[2] 즉, 한 개인 및 가구의 존폐에 대한 문제로서 생존을 더 이상 유지할 수 없는 상태를 의미한다. 절대적 빈곤의 측정 요소로는 소득 중 식료품에 지출하는 비중, 최소 칼로리 섭취량, 노령, 부적절한 임금, 가족 수, 질병 등이 있다. 개발도상국에서는 절대적 빈곤의 기준으로 하루 1달러 이하로 생활하는 자들을 구분하기도 한다. 그러나 절대적 측정은 생존에 필수적인 요구치에서 지리

1) 이원호・안영진, 2007, 사회지리학의 이해, p.318
2) 상게서, p.318.

적 차이를 무시한다고 강력하게 비판받아왔다.

결국 육체적 생존을 위해 필요한 것은 시간과 공간에 따라 달라질 수 있으며, 비교와 측정에 있어서 절대적 빈곤 개념의 유용성과 토대를 취약하게 한다. 결과적으로 빈곤을 둘러싼 정의에 대한 많은 접근방법들은 한층 더 상대적인 입장을 취하게 되었다.[3)]

반면, 상대적 빈곤의 개념은 빈곤을 해당 공동체나 사회의 지배적인 생활수준에 비추어 상정하고 있다. 하위의 일정비율을 빈곤층으로 정의하기도 하고 전체 가구의 평균소득의 일정 비율에 미달하는 소득계층을 빈곤층으로 정의하기도 하여 빈곤의 개념을 최저생계비 뿐만 아니라 계급·계층 간 상대적 소득의 차이에 따라 해석을 달리 하고 있다.[4)]

그러나 상대적 빈곤의 개념은 실천적, 이론적 토대 위에서 비판받아 왔다. 먼저 그러한 요인에 관한 가장 최근의 정확한 정보는 거의 존재하지 않는다는 것이다. 또한 '사회적 참여'에 대한 정의와 관련하여 의견의 불일치가 발생하며, 생계의 필수품이 아닌 것을 포함하는 점은 여전히 논쟁거리이다. 마지막으로 비판가들은 빈곤에 대한 상대적 개념이 단지 어떠한 사회에서나 존재하는 불평등을 표현하는 것에 지나지 않으며, 반드시 누가 가난한 사람인지를 의미하지 않는다고 주장한다.

첨예한 논쟁의 대립 과정에서 절대적 빈곤과 상대적 빈곤을 통합하는 방식인 합성적인 정의도 등장하게 되었다. Amartya Sen(1983)은 인간 본질의 일정한 특성을 보편적인 것으로 고려할 수 있다고 주장하였다. 이러한 보편적인 '욕구'와 '능력'은 모든 사회에서 존재하지만, 그것을 성취하고 표현하는 수단은 사회에 따라 다양하다. 빈곤은 그러한 보편적인 욕구가 충족되지 않을 때 나타난다. 따라서 이 접근은 인간의 보편적인 특성이 빈곤의 정의에 포함되어야 한다는 믿음은 '절대적 빈곤' 이론과 공유하지만, 특정한 사회의 상황에 고려되어야 한다는 믿음은 '상대적 빈곤'의 접근방법과 공유한다. 빈곤이 생존을 넘어 많은 측면을 갖게 되고 특정 사회에 의해 인식되는 최소 기준의 복리를 포함하는 합성적 접근에 대하여 현재 상당히 넓은 합의가 학계와 정책 입안자들 사이에 존재한다. UNDP는 경제적 생존 수단뿐만 아니라, 건강상의 손실, 수명, 지식, 공동체에의 참여도 포함하여, 빈곤 극복을 사람의 자유와 자긍심, 사회적 지위를 높이는 것과 밀접한 관련이 있는 것으로 파악하

3) 이원호·안영진, 전게서 p. 319.
4) 여창환·김재익, 2003, 도시주거빈곤가구의 공간적 분포특성에 관한 연구-대구광역시 사례연구, 주택연구 제11권 제2호, p. 28.

고 있다.[5)]

2) 빈곤에 대한 접근 방법

빈곤에 대한 많은 이론과 마찬가지로, 그것을 측정하기 위한 접근 방법 역시 다양하다. 본 논문에서는 빈곤에 대한 접근을 개인적 빈곤 접근, 구조적 빈곤 접근, 장소적 빈곤 접근의 세 가지로 구분했으며, 그 내용은 다음과 같다.

개인적인 접근방법은 지금까지 가장 많이 연구되고 있는 접근 방법이다. 사회과학과 공공정책분야에서 가장 보편적인 방식으로 연구되고 있으며, 개인의 소득 수준, 교육 수준, 주거 수준 등 다양한 지표를 통해서 연구된다. 대표적인 이론인 Oscar Lewis의 빈곤문화론에서부터 인적자본론, 지위획득모델 등에 이르기까지 다양하게 이론화되어있다.

빈곤 문화론의 관점에서 빈곤은 일차적으로 개인의 문제나 잘못으로 간주한다. 그러나 빈곤에 대한 문화적 접근은 빈곤에 대해 빈곤한 자들을 비난하는 것이라고 강하게 비판받는다. 그리고 인적자본 이론과 지위획득모델 관점은 빈곤의 원인을 노동시장에서 상대적으로 낮은 경쟁력으로 설명한다. 교육수준이 낮고 취업보다 가족 우선적 경향이 강하고, 지적능력과 동기가 약한 사람들은 노동시장에서 경쟁력이 낮을 수밖에 없다. 이러한 경로를 통해, 그들이 노동시장에서 낮은 소득을 획득하고 빈곤하게 된다는 관점이다.

빈곤에 대한 개인적 접근은 연령, 성, 인종, 교육수준, 기술수준, 직업경험, 가족구조 등에서 빈곤하기 쉬운 집단의 빈곤 증가와 빈곤 감소에 관심을 둔다. 그러나 이러한 접근은 왜 특정 집단들이 다른 집단에 비해 빈곤한지에 대해서는 충분히 설명하지 못하고 다만 그 관계만을 언급할 뿐이다.

개인적 빈곤 접근의 주요 방법은 소득, 교육정도 등에 의한 접근이며, 이는 지금까지 연구들의 주류를 이룬다고 판단된다. 더욱 개인의 빈곤을 사회의 구조적인 특징, 장소적 특징과는 연결시키지 않고, 개인의 문제로만 생각하는 단점이 있다.

반면, 구조적 접근은 빈곤을 개인의 특성이나 인적자본 특성, 문화적 속성의 결과로 다루기보다, 경제적·사회적 기회의 정도와 관련된 거시적인 사회문제로 다룬

5) 이원호·안영진, 전게서, pp.320~321.

다.[6] 구조적 입장에서 볼 때 특정 집단이나 개인의 빈곤은 그들이 이용할 수 있는 사회적 자원이 인종차별, 성차별, 노동시장의 분절성, 특정 집단의 배제 등과 같은 구조적 원인에 기인한다. 그리고 구조적 실체는 빈곤이 개인의 외적인 문제로 결정된다고 본다. 이러한 요인들은 개인적인 수준에서 할 수 있는 선택의 범위와 관련한 “기회구조(Opportunity structure)"의 문제라 할 수 있다. 이러한 관점에서 볼 때 빈곤은 사회적 과정에서 개인이 처하게 된 위치의 집합이다.[7] 따라서 빈곤에 대한 구조적 접근은 어떤 사회에서 개인이나 가구의 빈곤이 사회 정치경제의 결과라는 관점으로 개인의 특성을 무시하는 경향을 보인다.

장소적 접근은 구조적 접근에 공간적 차원을 결합한 이론으로, 어떤 환경이 특정 지리적 경계 안에서 빈곤의 수준을 결정하는지를 심도 있게 분석한다. 이러한 이론들은 빈곤을 지역의 기회를 구조적으로 결정하는 역사적 경향과 사회적 제도뿐만 아니라 지역의 경제적 맥락에서 접근한다. 지역의 기회라는 측면에서 경제적 안녕이나 빈곤은 경제적으로 시장의 힘과 시장의 지배구조, 지역경제, 노동자의 상대적 힘, 지역적 특성의 결과이다. 특정 지역 거주자들은 그 지역의 자본 투자의 이점과 단점을 서로 공유하기 때문에 일반적인 운명을 같이 하며, 이러한 특성들은 경제적 안녕과 부의 지역적 분포에 반영된다. 인종이나 성과 같은 개인의 특성은 빈곤유입과 탈출에 중요한 영향요인이지만, 한 지역 내에 빈곤율은 일차적으로 그 지역의 경제활동의 구조에 기인하는 것이다.

빈곤에 대한 장소적[8] 접근의 대표적인 예는 빈곤지역사회(Neighborhood poverty)에 대한 연구라고 할 수 있다. 많은 사람들이 살아가는 도시 안에 빈곤한 사람들이 모여 사는 공간, 사회적・경제적으로 단절되어 있는 공간으로 빈곤지역사회가 존재한다. 이들 지역은 도시 속에서 외딴 섬과 같은 존재이다. 빈곤지역사회는 게토(Ghetto), 바리오(Barrios), 슬럼(Slum) 등 다양하게 명명된다. 이들 개념에는 지리적으로 경제적으로 가난한 사람들이 모여 사는 지역사회라는 의미와 함께 인종적, 민족적, 언어적인 의미도 내포되어 있다. 또한 지역의 구조적 특성들은 그 안에서 살아가는 사람들의 경제적 상황뿐만 아니라 잠재적인 능력개발에도 영향을 미친

6) 백학영, 2007, 지역의 사회경제적 특성이 빈곤에 미치는 영향, 서울대학교 사회복지학과 박사학위논문 p.8.
7) 상게논문, p.9.
8) 경험적으로 공간의 의미는 종종 장소의 의미와 융합된다. “공간”은 “장소”보다 추상적이다. 무차별적인 공간에서 출발하여 우리가 공간을 더 잘 알게 되고, 공간에 가치를 부여하게 됨에 따라 공간은 장소가 된다.(이-푸 투안, 공간과 장소, 1977, p.19) 이-푸 투안의 말을 인용하여 본 논문에서는 연구하는 대상에 대한 언급을 공간이 아닌 ‘장소’라 명명한다.

다. 이렇듯 장소는 인간의 생활과는 분리될 수 없는 다양한 '관계'를 갖는다.[9)]

장소적 빈곤에 대해 Powell(2003)등은 빈곤한 자들의 이익과 불이익, 특정한 집단의 강점과 단점이 그들이 어디에 거주하고 있느냐에 따라서 가치가 달라지는 것이라고 정의했으며, Townsend(1979)는 "임금을 받고 있는 사람들의 사회보장에 대해서는 정의가 적절하지 않다. 그들은 지역마다, 다른 사회 공공 서비스를 받고 있는데, 이는 그들이 거주하는 장소가 다르기 때문이다."라고 주장했다. 또한, Shawl(1999)등에 의하면, 대부분의 빈곤에 관한 경제학적 연구에서 보면 "빈곤 가정의 표준 삶의 향상에 대한 서비스의 중요성"을 간과하고 있다고 주장했다.[10)]

장소적 빈곤에 대한 이러한 주장들은 개인이나 구조에 치중하지 않고, 장소의 개념으로 이 모든 것을 포괄한다는 특징을 가지고 있다. 즉, 빈곤 측정의 장소적 접근 방법은 특정 지역에 거주하고 있기 때문에 받는 불이익을 측정하는 것이다. 빈곤한 장소에서 더욱 빈곤이 야기되는 문제에 대해 구조적으로 빈곤할 수밖에 없는 것을 장소적 빈곤이라고 정의할 수 있다.

지금까지 살펴본 개인적 빈곤 접근, 구조적 빈곤 접근, 장소적 빈곤 접근은 상호 보완적인 성격이 강하다. 하지만, 본 논문에서는 중국의 광대한 면적과 지역 간 성장의 격차를 고려하여 합성적 빈곤의 개념을 바탕으로 장소적 접근을 활용해 중국의 주거빈곤을 측정하고자 한다.

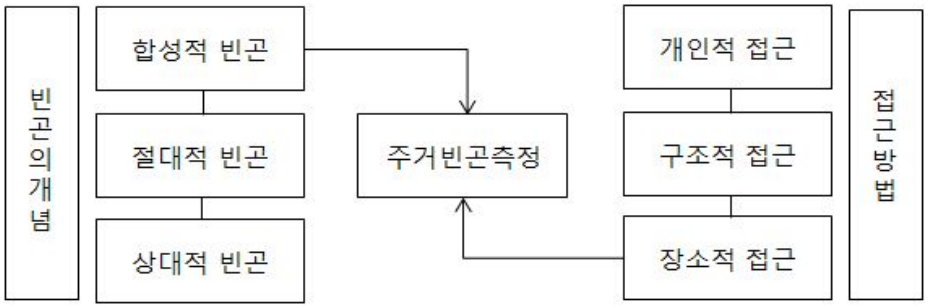

그림 1. 중국의 주거빈곤 측정 접근 방법

9) 백학영, 전게논문, pp.3~11.
10) Powell M. et al, 2001, Towards a geography of people poverty and place poverty, Policy & Politics, Volume 29, Number 3, pp. 243-258.

2. 주거빈곤(Shelter poverty, Housing poverty)의 개념 및 구분

1) 주거빈곤의 개념

빈곤을 물질적 결핍의 상태로 이해할 경우 저소득층 주거문제는 빈곤과 관련된 논의에서 부차적일 수밖에 없다. 적절한 소득보장정책에 의해 저소득층 가구의 주거비 지불능력(Housing affordability)이 향상되고 이것이 주택시장에서 구매력으로 나타날 수 있다면 주거문제를 굳이 별도의 정책영역으로 삼을 필요는 없어진다. 이른바 주거문제는 빈곤에 의해 나타나는 결과이기 때문에 그에 선행하는 여러 원인들, 고용, 의료, 공공부조 등의 영역에서 빈곤정책을 효과적으로 시행하면 주거문제는 해소될 여지가 크다는 것이다.

하지만 이와 같은 논리에 입각할 경우, 자칫 저소득층의 주거문제는 시장을 통해 해결될 수 있다는 논리와 상통할 수 있고 이는 공공임대주택정책이거나 주거비보조제도 등 저소득층 주거문제에 지속적으로 개입해 온 여러 국가들의 정책논리와 상반된다는 점에서 충분한 설득력을 갖기는 어려울 것이다.

주거빈곤이란 주택자체의 규모, 위치, 질적 수준, 주거비 수준 등이 주거기준에 미달되는 것을 의미하며, 주거의 최저기준에도 미치지 못하는 빈곤한 상태를 말한다. 즉, 해당사회에서 정한 최저주거기준에 미치지 못한 상태를 의미하는 것이다.

예컨대 현재 거주하는 주택이 외형적으로는 문제가 없어 보일지라도 가구원수가 방소에 비해 지나치게 많아 1인당 방수가 0.3개 이하라면 이는 분명 주거빈곤에 해당된다. 또 가구 전체 소득의 50%이상이 주거비에 지출된다면 이 역시 주거빈곤에 해당된다.

한편, 주거빈곤의 식별기준이 되는 기준은 그 동안 주거복지 선진국에서 공공주택의 건설기준으로서 활용되었고, 공공주택의 질적 수준을 확보하기 위한 지표로서도 활용되었으며, 기존 주택의 거주자들에게 일정 수준의 주거환경을 보장해 주기 위한 목표치로서 활용되었다.

주거빈곤의 문제는 1990년대까지 지방정부 혹은 한 국가의 문제로 한정되었지만 지속가능한 개발이 본격적으로 강조되고 NGO의 활동이 활발해 지면서 주거빈곤문제는 범지구적 차원의 문제로 부각되면서 세계은행과 UN산하기관들의 최우선과제가 되고 있다.

또한 주거빈곤은 주거기준에 의해서도 결정된다. 미국의 주거기준은 Housing Code라는 법에 마련되어 있고, 이 기준은 주거기준의 설정뿐 아니라 그 기준의 적용에 대해 많은 부분을 할애하여 강조하고 있다. 영국의 경우는 주택법(The Housing Act 1985)에서 제시하고 있으며, 가구 보다는 주택을 대상으로 주거기준을 설정하였고, 법령의 적용은 지방자치단체가 담당하고 있다. 일본은 1973년 제3기 주택건설 계획에서 최저주거수준과 평균거주 수준 등을 책정하는 등 법적 강제성은 없지만 명확한 주거기준을 도입하였다. 일본의 주거기준은 실제 주택정책 수립에 있어서 중요한 정책지표로 활용되고 있다.[11)]

2) 주거빈곤의 구분

주거빈곤은 크게 세 가지로 분류된다. 주택의 기능을 기준으로 한 주거빈곤, 최저주거기준에 기초한 주거빈곤, 주거 권리 보장에 기초한 주거빈곤이다. 자세한 내용은 다음과 같다.

첫째, 주택의 기능적 기준으로 주거빈곤을 정의한다. 주택이 지닌 4가지 기능인 자녀의 교육 및 성장 환경, 신분재화, 삶의 안전성과 영속성 그리고 재산의 기능을 향유하지 못하거나 미흡한 상태로 구분한다. 한 가정을 유지하는데 필수적인 조건인 기본적 주거 욕구를 충족하지 못함은 인간의 아름다운 삶을 영위하지 못하고 있음을 보여주는 것이므로, 주택이 제공하는 주요 기능을 갖추지 못한 주택 혹은 거처에 살아가는 상태를 주거빈곤이라고 정의한다. 대표적으로 개도국 도시의 불량주택지구(Squatter settlement)를 들 수 있다.

둘째, 일정수준 이하의 주택수준에서 거주하는 사람들에게 요구되는 주택의 양과 질 그리고의 주택최저기준에도 미치지 못하는 빈곤한 상태를 말한다. 주거빈곤은 절대적 빈곤 개념에 가깝다. 그러나 주거빈곤을 단순히 절대적 빈곤개념만으로 파악하기는 문제가 있다. 왜냐하면 일정수준 이하의 주거수준 혹은 최저주거기준 이하의 상태를 주거빈곤이라 할 때 일정수준과 최저주거기준 설정의 어려움이 있기 때문이다. 최저주거기준은 각국의 주택정책 혹은 사회정책을 수행하기 위하여 해당 사회의 주거 상태와 사회·경제적 여건 등을 감안하여 설정한 것으로서 모든 국가

11) 여창환·김재익, 2003, 전게논문, p.29~30.

와 모든 사람들에게 적용되는 통일적 기준을 찾기가 용이하지 않다. 해당 국가의 경제수준, 주거문화, 기후 등 자연적 조건, 관습 등의 차이에서 최저주거기준은 상이하게 나타날 수가 있다. 세계보건기구(WHO)에서는 지속적으로 최저주거기준을 제시하고 있으며, 많은 국가들과 지방정부 역시, 최저주거기준을 연구하고 정책적으로 활용하고 있다.

셋째, 인권 즉, 주거권의 관점에서 접근하고자 함이다. 주거권(Housing rights)이란 “인간으로서 존엄과 가치를 훼손하지 않는 최소한의 주거생활의 보장”이다. 인간의 존엄과 가치를 유지하기 위해서는 ‘최소한의 주거수준’이 확보되어야 하며 적절한 주택이 유지 보장되어야 한다는 접근이다. 점유형태에 관계없이 모든 사람은 강제퇴거, 철거 등에 대해서 법적 대항력을 가져야 하며, 모든 사람들은 차별받지 말아야 한다. 또한, 모든 사람들이 접근 가능하고, 이용가능하고 안전해야 하며, 평화롭게 살아갈 수 있는 거처가 있어야 한다. 그리고 물, 전기, 채광, 상하수도, 도로와 같은 공공서비스와 지역사회 편의시설을 이용할 권리를 가져야 한다고 정의했다.[12)]

중국의 주거빈곤의 관점은 두 번째 관점인 최저주거빈곤의 관점에서 접근해야 한다. 개혁개방이전 중국의 주택은 개인에게는 복지재의 하나로써 배급받았던 상품이었고 정부에게는 중공업 우선 정책에 맞추어 투자하지 않았던 부분이기 때문에 중국의 주택상황은 열악했다. 이로 인해 주택의 질적 측면 양적 측면 모두에서 좋지 않은 상황에 비추어 최저주거기준을 적용하여 중국의 주거빈곤을 측정하고, 이후 주거의 상황이 나아졌을 때, 기능적 측면과 주거권의 측면에서 이를 바라봐도 늦지 않는다고 생각한다.

표 1. 주거빈곤의 구분

구분	관점
주택의 기능을 기준으로 한 주거빈곤	– 주택의 기능과 의미 중심 – 자녀의 교육 및 성장 환경, 신분재화, 삶의 안전성과 영속성, 재산의 기능으로 정의
최저주거기준에 기초한 주거빈곤	– 최저주거기준 혹은 주거빈곤선 – 최소주거면적, 각종생활편의시설, 사회적정서비스로 정의
주거권의 관점에서 접근한 주거빈곤	– 주거권의 침해여부

자료 : 하성규, 2000, 도시저소득층 주거와 삶의 질, p.297 재구성

12) 하성규, 2000, 도시저소득층 주거와 삶의 질, p.297.

제2절 선행연구 고찰

중국의 주택상품화 과정이 주거빈곤에 미친 영향을 연구하기 위해 기존의 연구경향을 두 가지로 분류해 보았다. 첫 번째는 일반적인 주거빈곤에 관한 연구이고 두 번째는 중국의 주택에 관한 연구이다. 내용은 다음과 같다.

1. 주거빈곤에 관한 연구

중국의 주거빈곤을 측정하기 위한 이론적 배경으로 본 논문에서는 장소적 빈곤의 개념을 사용했다. 우선, 장소적 빈곤에 대한 연구경향을 살펴보고 이후 주거빈곤에 관한 연구를 살펴보도록 하겠다.

1) 장소빈곤(Place poverty) 연구

Tickamyer 등(1993)[13]는 개인적 빈곤을 그 개인이 속해 있는 그룹의 사회적 경향 또는 개인과 연관되어 있는 항목들로 나타내는 것이 개인적 빈곤이라고 정의했다. 반면 장소적 빈곤은 빈곤이 공간을 통해 구조적으로 연결되어 있는 것을 말하며, 많은 이러한 이론들은 지역의 경제적 상황이 개인의 재산을 증식시켜주며 이것이 장소적 빈곤이라고 정의했다.

Powell(2001) 등[14]은 현재까지 빈곤에 대한 연구가 개인적 빈곤에만 관심을 갖고 연구되어 왔음을 지적하고 개인적 빈곤과 장소적 빈곤의 개념에 대해서 정의했다. 개인적 빈곤은 소득을 통해 측정하고 장소적 빈곤 측정은 SSA(Standard Spending Assessment)의 지역 소득 비율 자료를 이용하여 측정하여, 개인적 빈곤과 장소적 빈곤의 지역이 동일하지 않음을 검증했다.

Cotter(2002)[15]는 기존의 개인적 빈곤을 다루는 이론들이나 구조적 이론들은 빈곤이 왜 빈곤한 사람들에게서 빈곤이 해소되지 않고 점점 더 가중되는지를 설명하

13) Tickamyer. A.R and M.Latimer, 1993. A Multi-level Analysis of Income Source of the Poor and Near Poor, Inequalities in Labour Market Areas, Westview, pp.83~108.
14) Martin Powell, George Boyne and Rachel Ashworth, 2001, Towards a geography of people poverty and place poverty, Policy & Politics, 29(3), pp.243~58.
15) David A. Cotter, 2002, Poor people in poor places : Local Opportunity structure and houshold poverty, The Rural Sociological Society, pp.534~555.

지 못한 것을 지적했다. 또한, 이전의 연구들은 인종이나 성 역할이 빈곤과 관련되어 있다고 했지만 그보다는 공간과 연관되어 더 많은 연관이 있다고 주장했다. 또한 접경지역에서 특별히 빈곤한 지역이 많은 것을 역사적 상황과 정책적 상황이 혼합되어 나타나기 때문이라고 지적했으며, 장소적 빈곤이란 지역 자원의 분배 수준의 기능에 의해 결정되기도 하며, 무언가 지역에 문제가 있을 때 빈곤이 집중되고, 일련의 과정을 통해 빈곤이 집중되는 지역이 발생한다고 했다. 그리고 이를 증명하기 위해 사회·경제적인 수준의 지표를 지역 노동 시장을 통해 측정했다. 그는 지역의 기회 구조가 빈민에게 미치는 영향과 고용 감소가 가정을 빈곤하게 한다는 것을 검증했다.

이원호(2006)[16]는 서울시를 사례로 도시지역 내 빈곤의 구조화과정을 서울서베이 자료를 통해 검증했다. 특정한 지리적 맥락 속에서의 다양한 물적 생산과정 및 경험이 빈곤현상과 연계되는 다양한 방식에 대한 이해를 통해, 빈곤과 공간간의 다양한 연계성을 규명했다. 또한, 개인적 빈곤의 지리와 장소적 빈곤의 지리가 갖는 공간구조의 상이함을 고찰하고, 개인적 빈곤 중심 연구에서 이제는, 장소적 빈곤중심 연구로 이행해야 하는 필요성과 접근이 필요하다고 지적했다.

백학영(2007)[17]은 빈곤의 공간적 특성을 파악하고 가구의 빈곤지위에 대한 가구특성과 지역 특성의 영향을 밝혔다. 한국복지패널조사 자료와 인구주택총조사 자료를 결합하는 방법을 사용하여 각 가구의 소득을 추정한 후, 빈곤율을 계산하였다. 또한 위계적 구조를 반영한 HGLM 분석을 통해 가구의 빈곤지위가 지역에 따라 차이가 있는지를 검증하고 빈곤에 미치는 요인을 분석하였다. 이를 통해 빈곤연구나 빈곤정책이 각 지역이 지니는 서로 다른 특성을 반영함으로써 빈곤문제 해결에 보다 현실적으로 기여할 수 있는 방향을 제시해야 한다고 주장했다.

2) 주거빈곤에 관한 연구

주거빈곤에 관한 연구는 주택의 질적 측면이나 삶의 질과 연관되어 많은 연구가 이루어지고 있다. 하지만 본 논문에서는 주거빈곤 기준을 제시한 논문만을 고

16) 이원호, 2006, 사회적 배제의 측정과 빈곤현상의 공간적 패턴: 서울시의 사례연구, 지리학연구 제40권 3호, pp.367~79.

17) 백학영, 2007, 지역의 사회경제적 특성이 빈곤에 미치는 영향, 서울대학교 대학원 사회복지학과 박사학위논문

찰했다.

하성규(2000)[18]는 삶의 질에 대한 관점을 우리나라 도시저소득층의 주거실태를 중심으로 살펴보았다. 주거빈곤을 경제적 측면, 기능적 측면, 최저주거기준, 주거권 측면에서 분석하고, 주거빈곤층이 거주하는 달동네, 쪽방, 불량주거지, 비닐하우스, 쪽방의 특징을 설명하고 주택점유 형태에 기초한 삶의 질 지표를 제안했다. 이를 바탕으로 주거빈곤층의 삶의 질 향상을 위한 정책적 대안을 제시했다.

여창환・김재익(2003)[19]은 대구광역시를 대상으로 주거빈곤에 관한 세 가지 가설을 세우고 이를 통계적으로 검정함으로써 시설기준 및 방수기준의 주거빈곤가구의 특성을 분석하였다.

윤주현(2006)등[20]은 주거양극화의 현황 및 과제를 분석하기 위해 빈곤가구를 주거빈곤가구 소득빈곤가구로 구분하여 양극화의 한 극단에 있는 빈곤가구의 주거실태를 파악하였다. 주거빈곤은 빈곤계층의 주거라고 정의하고 이를 파악하기 위해 비닐하우스촌, 쪽방 및 지하주거공간으로 공간을 나누고 이를 지역별・계층별 경제력, 주거서비스의 수준, 주택자산의 양극화로 구분하여 검증하였다.

2. 중국 주택 정책에 관한 연구

현재 중국의 주택에 대한 연구는 부동산 분야에서 활발하게 이루어지고 있다. 하지만 본 논문의 관점이 주택상품화가 주거빈곤에 미치는 영향인 만큼, 주거빈곤과 주택상품화 과정에 관련 있는 논문들을 고찰해 보았다.

임길진・이만형(1990)[21]은 중국의 주택문제를 비교 총합적 방법론을 사용하여 정책, 계획 및 정책 결정조직 등에 대해 분석하였으며, 이를 사회역사적 차원, 개별정책적 차원, 분석방법의 분야적 차원, 정책결정 단위적 차원으로 구분하여 중국의 주택문제에 접근하였다. 우선, 주택문제의 실상을 파악하기 위해 주택제고의 소유와

18) 하성규, 도시 저소득층 주거와 삶의 질, 대한지리학회지 제35권 제2호 pp.295~306.
19) 여창환・김재익, 2003, 도시주거빈곤가구의 공간적 분포특성에 관한 연구-대구광역시 사례연구, 주택연구 제11권 2호, pp.25~49.
20) 윤주현・김혜승・박천규, 2006, 주거양극화의 현황 및 과제, 국토연구원
21) 임길진・이만형, 1990, 비교총합적 방법에 의한 중국 주택정책의 연구, 일리노이대학교 비교계획연구실, 한샘주거환경연구소

분배 등에 관한 여러 가지 자료를 정리하여 총합적으로 나타내고 주택이 어떻게 분배되고 관리되고 있는가를 실제적인 사례를 인용하여 설명하고, 그 문제점을 지적했다. 또한 투자와 소비 분석을 위한 이론적 배경을 제공하고, 공산주의 주택문배모형을 사회복지 극대화 함수로부터 도출하고 회귀분석을 이용해 정책의 현실적 타당성 여부를 평가했다.

임반석(2003)[22]은 1978년 개혁개방 이후의 주택제도 개혁과 주택 상품화 이전의 중국의 주택에 대해서 전체적으로 서술했다. 중국 전체의 주택상품화에 집중하면서도 가장 선진적인 경우를 함께 살펴보기 위해 상하이 지역을 연구했다. 이 연구는, 도시주택문제만을 다루고 있으며, 주택제도 개혁, 주택 금융, 주택 시장에 대해서도 언급하고, 주택상품화가 암시하는 정치・경제적 의미, 주택 상품화의 체제적 한계 및 주택상품화의 미래를 전망했다.

김영진(2003) 등[23] 중국의 주택개혁과정에서 나타나는 단위체제의 해체를 알아보기 위해 중국 주택 시장의 주택정책에 관해 설명했다. 주택개혁의 단계를 실험적 단계, 확대와 심화 단계, 주택배분 중지의 단계 등으로 나누어 설명하였고, 상하이 주택 개혁 사례를 살펴보기 위해, 광명중학(光明中學)과 금산석화유한주식회사(金山石化股份有限公司) 등을 사례로 단위가 주택개혁과정에서 어떻게 해체되었는지를 설명했다.

우경(2005)[24]은 개혁개방정책이 시작되며 주택에 대한 무한공급정책을 사회주의 시장경제체제로 전환하기 시작한 1978년 말 이후부터 현재까지를 대상으로 주택시장 형성과정을 나타냈다. 또한 개혁개방이후 중국의 주택 정책의 변화에 따른 주택시장의 형성과 최근 중국 주택시장의 현안 문제점들과 현황에 대한 시사점을 나타냈다.

이진(2007)[25]은 중국의 주택상품화 과정이 주택시장 특성에 미친 영향을 분석하기 위하여 중국의 주택개혁과정을 정리했다. 실물분배시기, 혼합분배시기, 화폐분배시기로 구분하고 중국통계연감을 사용하여 주택투자, 주거환경개선, 주택공급의 시장화 등을 거시경제지표와 관련변수들을 통해 주택상품화 과정과 주택관련 변수들

22) 임반석, 2003, 중국 주택상품화 연구, 해남
23) 김영진 등, 2003, 중국의 주택제도 개혁과 '단위체제'의 해체: 상해시를 중심으로, 국제・지역연구 12권 3호 가을, pp. 59~60.
24) 우경, 2005, 개혁개방이후 중국의 주택시장형성과정과 현황에 관한 소고, 부동산학보, 제25집 pp.5~17
25) 이진, 2007, 중국의 주택제도 개혁과정이 주택시장 특성이 미친 영향, 서울대학교 환경대학원 환경계획학과 도시계획학 석사학위논문

이 상호 영향을 받았음을 검증했다.

Kenneth 등(2000)[26]은 도시주택체제의 변화와 함께 많은 문제점이 발생하고 있음을 지적했다. 특히, 도시 노동자들에게는 상품화된 주택을 살만한 자금이 없다는 것이 가장 큰 문제점이며, 주택 건설 면에서 공급이 수요를 초과하고 있는 실정이다. 저소득층을 위한 안거(安居)프로젝트 역시, 열악한 주택의 질로 인해 소비자의 욕구를 충족시키지 못한다고 설명했다. 주택을 시장지향적체제로 변화시키기 위해서는 새로운 주택정책이 필요하며, 특히 중·저소득층을 위한 다양한 대책이 필요하다고 주장했다.

Wang(2000)[27]은 1990년대 후반 베이징과 상하이를 현장답사하고 이에 기초하여 도시에 거주하지만 공기업에 종사하지 않아 주택배급을 못 받거나, 농촌에서 이주하여 농민공의 신분으로 인해 주택배급을 받지 못한 두 계층을 비교·분석했다. 이들은 도시에서 성장하고 있으며, 수치는 정부에 의해서도 파악되지 않고 있다고 설명한다. 기존의 연구에서 주택 상황에 대한 요소를 첨가함으로써 도시거주자와 농촌에서 이주한 이주민의 성격을 설명했다.

전현택(2001)[28]은 주택개혁의 역사적 과정을 상품화와 관계가 있는 분배제도를 중심으로 구분하고, 각 시기의 변화와 원인을 규명했다. 또한 주택 상품화에서 핵심적인 역할을 하는 행위주체를 구분하여 각 행위 주체가 정책의 변화에 어떻게 대응하는가와 행위주체들의 관계가 시기에 따라 어떻게 변화했는지 고찰했다. 마지막으로 행위주체의 변화에 대해 인구이동과 인구구성, 공간속성의 변화를 통해서 도심과 근교구·원교구·현에서 어떻게 차별적으로 발생하였는지를 검증하여 북경시에 나타나는 공간적 차별에 대해서 설명했다.

Fang등(2002)[29]은 1992~1998년까지 National Bureau of Statistics(NBS)의 자료를 이용하여, 저소득 노동자의 가정들에서는 주택에 소비하는 지출이 소득 증가율을 능가하고 있으며, 빈곤층에서는 주택소비의 지출이 더 많은 비중을 차지하며, 고소득일수록 그들의 수입에서 주택에 대한 지출이 적다는 것을 검증했다.

Sato(2003)[30]는 1990년대 후반 중국 도시의 주택 빈곤과 주택 불평등을 설명했

---

26) Kenneth T et al, Increasing Home ownership in Urban China: Notes on the problem of affordability, Housing Studies, 15(1), pp.77~88.

27) Ya Ping Wang, 2000, Housing Reform and it's Impacts on the Urban Poor in China, Housing Studies, 15(6) pp.845~64.

28) 전현택, 2001, 북경시 주택상품화의 전개과정과 공간적 배경, 서울대학교 대학원 지리학과 박사학위논문

29) Fang, C., Zhang, X., & Fan, S., 2002, Emergence of urban poverty and inequality in China: Evidence from household survey. China Economy Review, 13(4), pp.430~43.

다. 그는 공공주택의 사영화가 초기 부동산 분배에서 후에 중국 도시에 경제 불평등에 큰 영향을 미쳤다고 지적했다. 또한, 농촌에서 도시로의 이동으로 새롭게 농민공에 대한 문제가 대두되고 있으며 급격히 빈곤이 증가하는 것에 이들이 큰 영향을 미치고 있다고 밝혔다. 1990년대 후반의 자료를 사용하여 주택개혁개발에 의해 가속화되는 인구이동에 대해 증명했다. 중국의 1999년 Urban Housing Conditions를 사용하여 주택의 상황을 지표로 주택 빈곤을 다양한 지표로 증명했다.

백승기(2005)[31]는 중국의 주택상품화과정에서 나타나는 중・저소득층의 주택문제를 지적하면서, 재정적으로 여건이 나은 단위들은 종업원들에게 복지주택의 배정을 위해 박차를 가했고, 이는 복지주택을 배정받을 기회를 갖지 못한 사람들에게 사회적 불평등과 사회적 비정의를 야기했으며, 대부분의 도시에서 이 개혁정책은 공공부문 종사자만 고려하고 국가 부문 종사자가 아닌 사람에 대한 영향을 제약되었다고 지적했다. 또한 경제적용방의 공급도 농촌에서 도시로 이주한 자에게는 혜택이 주어지지 않고, 비정규직에 종사하는 사람들에게는 그 접근기회조차 없다는 사실을 지적했다.

30) Hiroshi Sato, 2003, Housing inequality and housing poverty in urban china in the late 1990s, China economic review, 17, pp.37~50.

31) 백승기, 2005, 중국도시주택개혁정책의 실시 성과에 관한 연구-주택개혁화폐화정책을 중심으로, 주택연구 제3권 3호, pp. 149~74.

표 2. 선행연구의 내용적 범위 고찰

분류	연구자	연도	내용 및 결과 고찰
주거 빈곤에 관한 연구	Tikamyer	1993	– 개인적 빈곤과 장소적 빈곤 정의, 장소적 빈곤의 중요성 주장
	Powell	2001	– 현재까지 빈곤연구가 개인적 빈곤에만 집중한 것을 비판 – 개인적·장소적 빈곤의 정의와 지표를 통해 두 개념의 상이함 검증
	Cotter	2002	– 빈곤은 인종·성이 아닌 공간과 더 많은 관련이 있다고 주장 – 지역노동시장 자료를 이용하여 지역의 기회구조를 기초한 장소빈곤측정
	이원호	2006	– 서울시를 사례로 도시지역 내 빈곤의 구조화과정을 검증 – 장소적 빈곤중심 연구로 이행해야하는 필요성과 접근을 지적
	백학영	2007	– 가구의 빈곤지위를 가구 특성과 지역의 특성을 연계시켜 공간특성파악 – 빈곤율, 소득 추정 등을 통해 빈곤지위의 지역에 따른 차이를 검증
	하성규	2000	– 삶의 질을 우리나라 도시저소득층의 주거실태를 중심으로 살펴봄 – 주거빈곤을 경제적, 기능적, 최저주거기준, 주거권 기준으로 분석
	여창환 외	2003	– 대구광역시를 대상으로 주거빈곤에 관한 세 가지 가설을 세움 – 검증을 위해 시설기준 및 방수기준의 주거빈곤가구의 특성 분석
	윤주현	2006	– 주거빈곤, 소득빈곤으로 빈곤가구 구분 후 주거 양극화 측정
주택 정책 연구	임길진·이만형	1990	– 중국의 주택문제를 비교 총합론적 방법을 통해 분석
	임반석	2003	– 중국 주택제도 개혁과 주택 상품화에 대해 전체적으로 서술 – 주택제도개혁, 주택금융, 주택 상품화의 체제적 한계 서술
	김영진	2003	– 중국의 주택개혁과정과 단위체제의 해체를 설명 – 주택개혁의 단계를 구분하고, 두 개의 회사를 사례로 주택개혁 설명
	우경	2005	– 1978년부터 현재까지의 주택 시장 형성과정을 설명 – 최근 중국 주택시장의 현안 문제점 지적
	이진	2007	– 중국의 주택상품화 과정이 주택시장 특성에 미친 영향을 분석 – 거시경제지표와 관련변수 분석을 통해 주택상품화 과정과 주택관련 변수들이 상호 영향을 받았음을 검증
중국 도시 주택불평등 연구	Kenneth	2000	– 도시주택체제의 변화와 함께 도시 노동자의 주택 빈곤에 대해 연구 – 주택의 공급초과와 중·저소득층에게 제공되는 주택 질의 열악함 지적
	Wang	2000	– 주택상품화로 인한 주택 빈곤에 대해 연구 – 생활공간과 주택편의시설을 기초로 하여 주택 빈곤 측정
	전현택	2001	– 주택상품화의 과정과 과정에서 행위주체의 성격과 역할에 대해 설명 – 인구이동과 인구구성, 공간속성의 변화를 통해 공간의 차별적 현상을 설명
	Fang	2002	– 통계자료를 사용하여 주택상품화 과정에서 발생한 저소득 노동자 가정과 고소득 가정에서 발생하는 주택에 대한 소비 비율을 측정 검증함
	Sato	2003	– 1990년대 후반 중국 도시의 주택 빈곤과 주택 불평등을 설명 – 통계자료를 사용하여 주택편의시설 및 생활공간을 지표로 불평등 검증
	백승기	2005	– 주택상품화 과정에서 나타난 저소득층의 주택문제를 사회복지제도 관점에서 분석

제3절 선행연구와의 관계 및 연구 분석틀

지금까지의 연구들을 통해 살펴본 주거빈곤에 관한 문제는 저소득층의 주거문제를 단순히 빈곤의 결과로서만 인식했다. 저소득층의 주거문제를 물질적 결핍에 따른 결과적인 측면으로만 이해하는 것은 주거문제를 둘러싼 현실의 복잡한 측면을 과도하게 단순화시키는 한계를 지닌다. 빈곤을 물질적 결핍이라는 정태적인 성격으로 조명하기보다 '빈곤화'라는 동태적인 과정으로 이해한다면 저소득층의 주거문제와 빈곤의 관계에 대한 인식은 사뭇 달라질 수 있다. 즉, 전자가 저소득층의 주거문제를 빈곤에 대한 종속변수로만 이해하는 입장이라면, 후자는 독립변수로서 기능할 수 있음을 의미한다. 주거문제는 물질적 결핍에 따른 빈곤의 결과이기도 하지만, 다른 한편으로는 빈곤을 심화시키는 원인으로도 기능한다는 것이다.

국내에서는 중국의 주택상품화 과정에 대한 연구는 양적으로 많은 편이 아니다. 그러나 중국의 주택상품화가 이루어진 이래로 이 주제는 많은 연구의 대상이 되었다. 초기의 연구는 개념적이고 일반적인 것을 다루었으므로, 개혁과정과 그것을 통한 주거빈곤에 미친 영향에 대해 구체적이고 종합적으로 살펴볼 필요가 있다. 이에 본 연구에서는 기존의 주택상품화 과정에 대한 연구를 종합적인 시각에서 재정리하고, 구체적인 수치를 통해 중국의 주거빈곤 현상을 검증하고자 한다. 나아가 중국의 주거빈곤 정책에 대한 제안까지 제시하고자 한다.

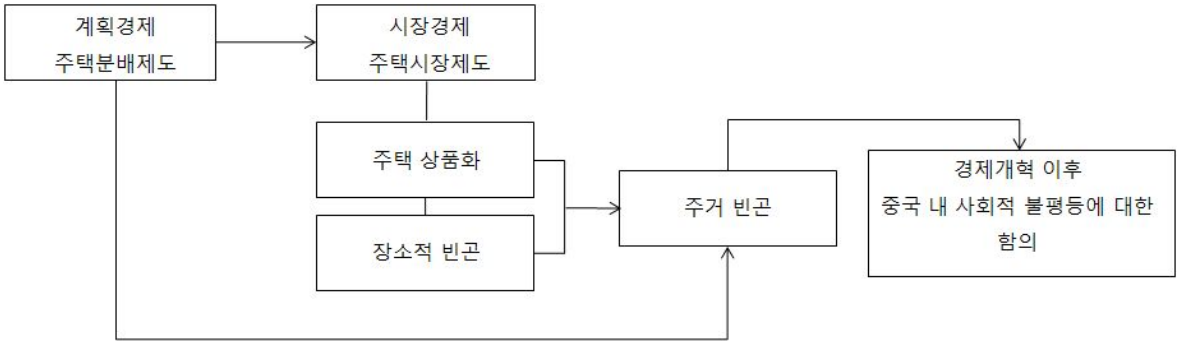

그림 2. 연구 분석틀

제3장 중국의 사회보장제도의 시장화와 주택상품화 과정

제1절 중국 사회보장제도의 시장화와 주택개혁과정

1. 중국의 사회보장제도의 시장화

1980년대 이후 개혁 개방 시기를 보내며 '중국식 사회주의 시장경제'로 사회가 급속히 재편되면서, 중국은 동유럽과는 다른 개혁의 과정을 겪고 있다.[32] 개혁·개방 이전 도시노동자들은 단위제도 안에서 '요람에서 무덤까지' 식의 사회보장 혜택을 받았지만, 개혁·개방 이후 모든 사회보장제도가 개편되었다. 그 방향은 국가·기업·노동자 3자를 주축으로 하는 방식으로 수혜자의 의무와 책임을 강화해 나간다는 데서 이전의 사회보장제도와 차이가 있다.

1990년대 후반 이후에는 국영기업과 정부기관 등의 개혁을 통해 실업자가 대량 발생하고 있으며, 이로 인해 사회는 더욱 혼란스러워졌고, 퇴직자, 구조조정에 의해 해고된 대량 실업 및 면직 노동자 등이 '신(新)빈곤층'으로 정의되며 사회적 문제로 등장했다.

사회보장제도 중 가장 큰 부분을 차지하고 있었던 '주택문제'를 살펴보기 위해서 중국의 사회보장제도의 변화와 함께 그 안에서 함께 변화한 주택문제에 대해서 살펴보기로 한다.

1) 개혁·개방 이전의 사회보장제도

중화인민공화국 수립 이후 실시된 사회보장제도는 1951년 2월 26일 최초로 공포된 '중화인민공화국노동보험조례(中華人民共和國勞動保險條例)'에 의거한다. 의료, 산재, 노후연금 등을 중심으로 시작된 이 제도는 실시 초기에는 그 주요 대상을 100인 이상 국영, 집체(集体) 또는 민간 부문 공장 및 광산 노동자로 한정하였으나 1950년대 중반 이후 대다수 도시노동자가 국영부분에 편입되었다. 이후 사회보장체계의 근간을 이루었으며, 그 책임은 사회보험 방식 및 기업 책임의 두 축으

32) 신현방, 2005, 개혁정책 이후 중국 사회보장제도의 변화, 보건복지포럼, p.116.

로 이루어졌다.

그러나 문화혁명 기간에 이러한 방식이 해체되었고, 1969년 국가 재정부에서 도시지역 노동자에 대한 사회보장비용을 기업이 직접 부담하도록 하였다. 사회주의 계획경제 하에서 도시노동자의 임금수준은 매우 낮았지만, 낮은 임금을 보전하기 위하여 노동자에게는 현물급여 성격을 띠는 각종 혜택을 주었고, 이들 기능은 정부가 아닌 국영기업 등 각 작업단위에서 직접 수행하였다. 이러한 혜택은 노동자 및 그 부양가족을 위한 주거, 의료, 교육 등의 모든 생활 서비스가 포함되었다.[33)]

표 3. 개혁·개방이전 사회보장제도의 기본체계

구분	사회보장제도의 기본체계
사회 보장	- 국영기업 및 정부기관 노동자에 대한 사회 보험 보장(연금, 의료, 산재 등 포함) - 공적부조 형태로서 무노동력·무소득·무연고(3無) 계층에 대한 현금 수당 지금
고 용	- 모든 도시지역 노동자는 국영기업 또는 집체기업에 고용 할당됨(완전고용) - 노동자 고용 안정을 보장함으로써 실업 위험이 없음
주 택	- 대부분의 도시 지역 주택은 지방정부 및 국영기업이 관리하며, 노동자 및 기관 직원에 대한 무상 배분체계 - 공공임대주택의 임대료는 유지관리비에도 미치지 않는 저렴한 가격을 유지함
의료서비스	- 정부 및 국영기업에서 제공 - 병원 등의 의료기관은 공공기관으로서 정부 및 국영기업 재정으로 운영 - 국영기업 및 정부기관 직원에 대한 무료 진료체계
교 육	- 정부 및 국영기업에서 재정 지원하는 공공 교육 체계 - 입학시험을 통과한 학생의 고등교육 무상지원

자료 : Guan. X.(2000) " China's Social Policy and Development in the Context of Marketization and Globalization" In Social Policy & Administration 34(1), p.116

2) 개혁·개방 이후의 사회보장제도의 변화

개혁·개방 정책 시행 전의 중국은 도시민 대다수가 직간접적으로 공공부분에 종사하였으며, 이에 따라 직장 또는 '직업단위'에서 제공하는 각종 복지제도에 따라 주거보장, 의료보장 등의 사회보장혜택을 받을 수 있었다. 따라서 이 당시의 복지정책의 다른 한 축은 공공부문에 고용되지 않고 생활에 어려움을 겪는 일부 소외계층에 대한 공적 부조였으며, 그 주요대상은 '3무(無)'계층(소득이 없어 생활 유지가 곤란한자, 실직 등으로 인해 직업이 없는 자, 도움을 줄 수 있는 친인척이 없는 자)

33) 신현방, 2005, 전게논문, p.118.

이었다. 그러나 개혁·개방 이후, 적자만을 내던 국영 기업이 파산하고 많은 국영기업에 속해 있던 노동자들이 해고되기 시작했다.

사회보장제도는 이미 국가와 단위의 책임에서 벗어나 개인으로 이전하고 있었다. 그러나 수많은 해고 노동자들과 개혁·개방 과정에서 발생한 실업자들은 도시의 빈민으로 전락하기 쉬웠다. 이들은 이전에 직업이 있었던 사람들이기 때문에 기존의 공적 부조 대상에서는 제외되었다.

이에 따라 기존제도의 변화가 나타나기 시작했다. 또한 외국 투자 기업이나 사기업 같은 민간 투자 기업의 성장으로 인해 국영기업이 주축이 되었던 기존의 사회보장제도로는 1990년대 들어 급격히 팽창한 민간 노동자를 수용할 수 없었기 때문이다. 이렇듯, 개혁·개방 이전 단위에서 전적으로 책임을 지던 사회보장제도는 개혁·개방 이후 국가, 지방정부, 개인의 책임으로 변화하게 되었다. 주택에 관한 상세한 내용은 다음에서 살펴보기로 한다.

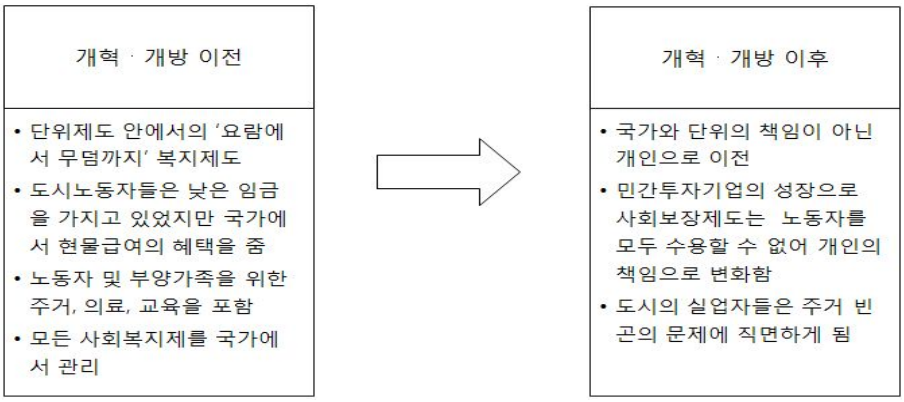

그림 3. 중국의 사회보장제도의 변화

제2절 중국의 주택상품화 과정

주택은 물리적 현상이자 사회적 현상이며, 지리적으로도 상당히 중요성을 지니고 있는 현상이다. 가구와 가정의 개념은 분명히 사회적이지만, 주거는 구체적이고 물리적인 실체이다.[34] 이러한 주택의 고유한 성격으로 인해 주택의 개혁과정은 다른 상품화 과정보다 많은 노력과 시간, 제도적 정비가 필요하다. 현재 중국은 중화인민공화국 수립 이후 복지재의 하나로써 배급받았던 주택을 개혁개방과 더불어 상품화 하는 과정을 겪고 있으며, 중국에서는 1949년 이후 지속적으로 주택개혁을 위해 노력하고 있다. 주택개혁의 과정은 크게 3단계로 구분할 수 있다. 첫 번째 단계는 주택을 복지재의 하나로 배분했던 실물분배시기, 두 번째 단계는 실물분배와 화폐분배가 혼합된 혼합분배의 시기, 마지막으로 1998년 7월 이후부터 현재까지인 화폐분배시기로 구분할 수 있으며 상세한 내용은 아래와 같다.

1. 실물분배시기(1949~1978)

1949년 이후, 마오쩌둥(毛澤東) 사상은 정치사상뿐만 아니라 경제정책에 까지 영향을 미쳤으며 주택정책 역시 예외는 아니었다. 마오쩌둥은 지지 세력을 확보하려는 일환으로 공산주의에 반대하는 지주나 토호들의 땅을 강제 몰수하여 농민들에게 유상 또는 무상으로 배분하였다. 이러한 평등주의에 입각한 토지와 주택의 재분배는 중화인민공화국이 수립된 뒤 수십 년 동안 주택정책을 포함한 토지정책에 중대한 영향을 미쳤다.[35]

중화인민공화국 수립 이후 1979년의 개혁이전까지의 중국 주택제도의 변천은 반봉건 사유 제에서 사회주의 공유제로의 변화를 확립하는 과정이라고 볼 수 있다. 이 시기의 주택 정책의 목표는 두 가지로 설명할 수 있다. 첫 번째는 주택의 수요를 사유에서 국유로 변화시켜 주택을 공공재의 하나로 만드는 작업이었다. 두 번째는 중화학 공업 우선 정책으로 인해, 주택에 비중을 두지 않고 투자 역시 적게 했다. 이런 두 가지 목표에 의해서 중국의 주택정책은 실물무상분배와 국공유화를 기본으로 수립되었다.

---

34) 이원호, 안영진, 전게서 p.261.
35) 임길진・이만형, 1991, 전게서, pp.25~29.

1) 전후 회복기(1949~1957)

중화인민공화국 건국 직후 첫 번째 목표는 사상의 확산 보다는 전쟁에 의해 피폐해진 국토를 재건하고 경제를 활성화 시키는 일이었다. 건국 이전 중국 사회는 농촌과 도시 모두 부의 심각한 불평등 구조로 이루어져 있었으며, 토지와 주택의 상황은 더욱 심각했다. 공산당은 이런 상황에서 평등주의에 입각한 주택정책을 채택하였으며, 주택을 공유화, 무상분배, 저임대료 라는 목표 하에 주택정책을 실시하였다.

그러나, 호구제도가 강하게 작용하지 않아서 도시로 집중된 인구는 더욱 많아 졌고, 주택의 부족 현상은 더욱 심각해졌다. 또한 1955년 국가기관 종사자에 대한 무상으로 분배되던 주택공급제(供給制)가 최소화되면서, 국가기관 종사자도 주택 임대료를 납부하게 되었다. 이 조치는 '임대료를 징수하여 더 많은 주택을 건설한다(以租養房).'는 원칙과 연계된 것으로 주택의 총량을 확대한다는 목적이 있었다. 그러나 지나치게 낮은 임대료로 인하여 현실적으로 잘 시행되지 않았다. 1956년에는 개인주택들이 기본적으로 모두 국가에 귀속되었으며, 국가에 의하여 통일적으로 관리되었다.[36]

이 시기에는 주택은 중공업 우선 정책에 의해 비생산재로 분류되어, 투자의 우선순위가 대규모 공단건설 등에 돌려지고, 비생산재로 분류된 주택부문에는 투자가 제대로 이루어지지 않았다.[37] 또한, 사회주의 개조 작업의 일환으로 개인주택을 국공유화하기 시작 했으며, 국가의 투자에 의한 주택정책 보다는 임대료를 통한 주택환경의 개선을 도모했다는 특징이 있다.

2) 대약진운동(大躍進運動)기(1958~1961)

대약진운동은 사회주의를 중심으로 한 중국의 경제고도 성장 정책으로 전개한 전국적인 대중운동으로 대규모 수리시설을 건설하여 공업과 농업의 기초를 다지고 산업의 문제를 해결하여 두 지역을 평준화하려는 운동이었다.

이 시기에는 대규모 공단건설 보다는 위성도시나 소도시 위주의 개발이 주를

36) 이진, 2007, 전게논문, p.20.
37) 임반석, 2003, 전게서, pp.26~27.

이루었다. 대약진운동은 현실을 무시하고 '15년 안에 영국의 철강 생산량을 따라잡겠다'는 목표를 가지고 경제회생을 노렸지만, 철 대신 고철을 양산했고, 과장되고 부풀려진 농업생산 실적은 과중한 세금만 초래하고 말았다. 지나친 평등주의는 농민들의 생산 의욕을 감퇴시켜 결국 1959년부터 3년 동안 무려 2천만 명이 굶어 죽었다.

이 시기는 주택제도 면에서 사회주의 의식개조의 일환으로 주택에 대한 국공유화 작업을 활발하게 진행시켰다는 특징이 있다.

3) 경제조정기(1961~1965)

대약진에 대한 반성으로 시작된 경제조정기에는 물질에 대한 동기부여를 허용하고 개인이나 기업에 대한 경제활동 통제가 완화되었지만 도시에 대한 통제는 더욱 강화했다.

중공업 위주의 경제정책은 경공업 위주로 변화했으며, 중앙집권을 위주로 한 경제구조가 다시 등장하게 되었다. 특히 주택 정책은 국가의 강력한 관리에 의해 시행되었으며, 제반 도시 법규가 제정되었다.

이 시기에는 다시, 주택 정책이 경시되었으며, 대약진의 실패 후 경제적 재난과 식량 수입이 우선적으로 행해졌기 때문에 주택 정책을 경시했다. 또한, 국가의 강력한 도시 통제가 시작되었고, 도시주택 행정관리기구 설치, 제반 도시법규 제정 등이 이루어졌다. 반면에 아직까지 농촌에 대해서는 주택 소유를 허용했으며, 공공주택 임대료는 이전보다 더 하향 조정했다. 이는, 인민들의 부담을 줄이자는 의도로 시행되었으며 그 이전에 임대료로 주택을 건설하려던 목표는 이 시기에 사라졌다.

4) 문화대혁명기(1966~1976)

이시기의 주택정책은 반도시 반 주택정책(反都市 反住宅)이라 할 수 있다. 급진좌파가 득세함에 따라 계급투쟁이 모든 정치·경제정책의 우위에 서게 되었고, 평등이 강조되었다. 문혁파는 주택정책처럼 인민의 복지와 직접적으로 관계가 있는 정책을 수정주의나 자본주의로 치부했다. 또한 호구제도를 엄격하게 시행했으며, 하방(下放)운동을 통해 도시 인구비중을 감소시켰다. 이런 혼란한 상황은 도시의 행정업무와 기업의 활동을 마비시켰으며 주택 문제는 더 악화되었고 거주면적도 감소했

다.

이 시기는 모든 기업 활동 및 인민에 대한 복지가 자본주의·수정주의로 치부되었기 때문에 주택제도 및 주택 환경에 관한 대책이 없었던 시기이다. 또한, 개인소유주택의 매도가 강력히 시행되면서, 주택의 임대차도 전면적으로 금지되었고 신규주택의 건설도 금지되었다. 그 결과 1976년까지의 대도시의 사유주택비율은 10% 수준으로 축소되었으며, 잔존한 사유주택은 질이 떨어지는 소형뿐이었다.[38]

지금까지 살펴본 실물 분배기는 다음과 같은 전체적인 주택문제를 가지고 있는데, 그 원인을 정리하면 다음과 같다. 첫째 도시 내의 대부분의 주택이 국가에 의해 소유되고 통제된다는 점이다. 주택공급의 전체 과정, 즉 토지 공급, 주택 건축, 금융, 위치 선정이 국가기관에 의해서 수행되므로 주택에 대한 개인적인 투자가 이루어 지지 않았다. 둘째 주택부분에서 투자비용이 회수되지 않는다. 이로 인해 주택의 질은 현저하게 떨어지게 되었다. 셋째 유지수리비가 보충되지 않아서 많은 주택이 노화되고 불량주택이 증가했다. 이는 투자가 없으니 당연한 결과라고 할 수 있다. 마지막으로 주택공급이 국가에 의해서 주도되므로 수요자의 필요를 충족시킬 수 없다. 이러한 원인들로 인하여 주택문제는 악화일로를 걷게 되었다.

주택 사용자로부터 주택건설에 필요한 자금이 회수되지 않은 체제에서 주택의 지속적인 건설을 위해서 정부는 지속적으로 주택 부분에 투자를 해야 했다. 하지만 "생산이 먼저이고 생활은 그 다음(先生産 後生活)의 희생정신을 강조하는 구호 아래서 개혁개방 이전 대부분의 기업이윤은 생산투자에 집중되었다. 또한 계획경제체제에서의 주택제도는 공급부족과 함께 분배의 어려움도 있었다. 단위를 중심으로 제공되는 주택의 분배는 그 단위에 소속된 사람들의 주 관심 대상이 되었고 그것을 공정하게 분배하는 과정도 다양한 내부규정에 의해서 결정되었다. 그러므로 일반적으로 단위 내에서 지위에 따라 좋은 주택에 접근할 기회가 더 많았다. 직공이 일단 주택의 사용권을 얻게 되면 사용권을 얻은 당사자가 장기간 동안 그곳에서 거주할 뿐 아니라 그 자손까지 그곳에서 살 권리를 갖게 된다. 이런 환경에서 분배를 결정하는 관리들의 부패는 곧바로 실물분배의 문제점이 되었다. 1980년대 이후에도 실물분배가 계속되는 기간 동안에는 이 시기의 특징들이 부분적으로 지속되고 있다.[39]

---

38) 임반석, 2003, 전게서, pp.28~29.

2. 혼합분배시기(1979~1998)

혼합 분배의 시기는 위의 실물분배의 시기나 후에 언급할 화폐 분배시기에 비해서 뚜렷한 성격을 가지고 있지 않은 것처럼 보인다. 하지만, 20년에 걸친 중국의 주택 개혁과정에서 이 시기는 가장 뚜렷하게 변화의 시기를 보여주며, 가장 중요한 시기라고 할 수 있겠다. 이 시기에는 국가나 단위에 의해 배급받은 주택을 개인 소유로 전환하여 주택의 상품화를 촉진하고 그 주택들이 시장에서 거래가 되도록 하는 각종 정책들을 시행했다. 때문에 국가나 단위로부터 배급받은 실물분배와 개인이 시장에서 주택을 구입하는 화폐분배가 혼재(混在)하였고, 이러한 특징은 이시기를 혼합분배라고 지칭하는 배경이 된다.[40]

주택제도 개혁이 본격화된 것은 1978년 9월 국무원이 개최한 '도시주택건설공작회의(城市住宅建設工作會議)'에서 덩샤오핑(鄧小平)이 "주택문제를 해결하기 위해서는 개인의 건축이나 개인과 단위의 공동건축을 허용하고, 할부상환방법 등을 통해 개인의 수중에 있는 자금을 동원하면서 국가가 자재를 지원해 주는 등 통로를 다양화해야 한다."는 발언이 시초가 되었다. 이어 1980년 4월 2일 덩샤오핑은 다시 전국적으로 보편화되어 있는 주택난 문제를 해결하기 위해 다음과 같은 지시를 내렸다.

> 첫째, 도시주민 개인이 주택을 구입할 수 있고, 직접 건축할 수도 있어야 하며, 신규주택과 구주택도 매각하여야 한다. 둘째, 지불방식은 일시불뿐만 아니라 분할지불도 가능하게 하여야 하며, 10~15년 내에 청산할 수 있게 해야 한다. 셋째, 매각 이후 임대료는 조정되어야 한다. 사람들로 하여금 구매가 합리적이라는 생각을 갖게 하기 위해서 임대료를 점차 인상하는 방안을 연구해야 한다. 넷째, 시 중심의 번화가와 외진 지역의 주택, 교통이 편리한 지역과 불편한 지역의 주택, 도시와 교외의 주택임대료는 달라야 한다. 다섯째, 장차 임대료가 인상됨에 따라 저임금 노동자에게는 보조금을 지급하여야 한다. 여섯째, 이 모든 정책들은 연계되어 고려되어야 하며, 주택 건축은 공사합영(公私合榮), 민건공조(民建公助) 및 개인건축 모두가 장려되어야 한다. 일곱째, 농촌 주택 건축에는 새로운 설계가 필요하며 대지를 넓히기 보다는 층을 높이는 것이 중요하다. 단층 주택을 다층 주택으로 바꾸어서 농지를 아껴야 한다. 마지막으로 어떤 형태의 주택을 건축할 것인지는 지역의 사정과 주민의 수요에 맞추어 정해져야 한다.

39) 전현택, 2001, 전게논문, pp.69~71.
40) 이진, 2007, 전게논문, p. 29.

덩샤오핑의 이러한 언급에는 당시 주택 문제가 잘 나타나 있을뿐더러 주택 제도의 개혁 목표도 정확하게 제시되어 있다. 덩샤오핑에 의해 제시된 주택제도 개혁의 목표는 크게 '주거환경 개선'과 '주택공급의 시장화'로 요약될 수 있다.[41]

이상에서 서술한 중국의 혼합분배시기의 주택제도를 시기별로 나누어 보면 다음과 같다.

1) 제1단계 주택개혁(1979~1988)

1980년대 주택개혁은 주택투자에 있어서 분권적인 접근을 하였다. 단위(單位)에게는 주택개발을 위해 자기자금을 사용하거나 종업원들로부터 추가적 자금을 확보할 수 있는 권한을 주었다. 그래서 소규모 단위들은 공동으로 자금을 모아 지방정부의 주택개발에 참가할 수 있었고 개인의 주택건설도 허용되었다. 주택투자의 분권화가 진행되면서 국가재정에 의한 주택투자는 빠르게 감소하였다.

또한, 분권적인 주택투자로 인해 주거조건이 비교적 신속하게 개선되었다. 하지만 개혁주의자들의 시각에서 볼 때 이것은 전반적인 시장화 개혁과는 모순된 측면이 있었다. 왜냐하면 주택개발 주체의 다양화와 공급의 활성화에 힘입어 주택공급과 일인당 거주면적 같은 거시적 총량은 개선되었으나 민간이 아닌 단위의 역할 확대가 부작용을 낳았기 때문이다. 경영상태가 좋은 단위는 양호한 주택을 건설하여 구성원들에게 값싸게 공급할 수 있는 반면 자금동원 능력이 부족한 단위는 그렇지 못하였다. 이러한 현상은 단순히 자금운영의 합리성뿐만 아니라 주택분배상의 형평성 문제를 야기하였다. 이에 따라 주택의 건설과 배분의 책임을 단위에서 다시 정부의 손으로 이전해야 한다는 의견이 제시되었다. 그리고 1985년에 인민은행은 건설은행으로 하여금 주로 주택건설을 지원하기 위한 정책성 주택금융을 전담하도록 하였다.

또한, 이 시기에 본격적으로 공공주택을 매각하기 시작했다. 공공주택 매각은 지방정부의 직접관리와 기업 및 사업 단위의 자주관리 하에 있는 공공주택을 구성원에게 우대가로 매각하고 매각이익을 주택의 건설 및 유지관리에 사용하고자 한 조치였다. 이 조치는 국무원의 비준을 거쳐 1982년부터 1984년까지 창조우(常州), 쩡

41) 임반석, 2003, 전게서, pp.35~36.

조우(鄭州), 사스(沙市), 쓰핑(四平) 네 도시에서 신규 공공주택에 대한 매각 형태로 실험되었다. 신규 공공주택 매각에서는 개인이 공공주택을 구입할 경우 면세나 우대가격 적용 같은 조건을 적용하도록 하였다. 구주택에 대해서는 할인한 가격으로 매각하도록 하였다.[42)]

이 시기 주택제도 개혁의 핵심은 건국 후 30년 동안 악화 일로에 있던 도시 주민의 주거환경 및 조건 개선이었다. 구체적으로는 정부에 의한 복지주택제도가 온존한 가운데 주택건설 주체의 다양화가 이루어진 것이다.

그러나 임대료 개혁은 지지부진하였는데, 주택공급에 대한 단위의 역할 강화는 단위 간 주택배분의 불평등 문제를 낳았고, 개혁 조치들은 주 체제의 관성으로 인해 실질적인 효과를 거두기 어려웠다.[43)]

2) 제2단계 주택개혁(1988~1998.7)

1단계 주택개혁까지의 기간을 인민들의 주거환경 개선이라고 본다면, 2단계에서는 주택개혁의 초점을 주택공급의 시장화 및 주택의 상품화를 목적으로 하였다. 1990년대 주택개혁은 주택의 건설, 배분 및 관리에 있어서 적극적으로 시장적 요소를 도입하고자 하였다. 또한 고소득층에 대해서는 고가의 상품주택을 개발하고, 중・저소득층을 위해서는 정부가 복지재의 성격을 지닌 저렴한 서민주택 공급에 적극 나서기로 하였다.

개혁조치로는 첫째, 지방정부가 관리하는 주택적립금(住宅公積金)제도를 도입했다. 강제적 주택기금의 일종인 주택적립금제도는 1991년에 상하이에서 처음 도입되었고, 1993년 <국무원45호 문건>을 계기로 하여 전국 주요 도시와 지역으로 확산되었다. 주택적립금 제도는 종업원 임금의 5%와 동일한 금액의 단위 보조를 하는 것이다.

둘째, 공공주택의 임대료를 더욱 향상시켰다. 주택에 대한 보조금 조치는 주택임대료 인상을 가능하게 할 뿐 아니라 근로자들로 하여금 표준가격으로 주택을 구매할 수 있게 하기 위함이었는데, 주택보조금은 주택분배 화폐화를 위한 실험이었다. 당시 주택개혁은 경제개혁의 주류가 아니었고 주택권 보조도 많은 부작용을 낳았

42) 임반석, 2003, 전게서, pp.36~37.
43) 임반석, 2003, 전게서, pp.37~39.

다. 또한 1988년 무렵 중국경제가 심각한 인플레이션에 시달리고 있었기 때문에 임대료 인상은 소수 도시에서만 가능하였다. 1991년에 열린 <전국 주택업무 회의>에서는 이 방안을 '임대료 대폭인상, 소폭 보조'로 바꾸고, 신규주택을 우선 매각한 뒤 나머지를 임대하여 표준가로 구매한 주택은 5년 뒤 시장에서 매매가 가능하게 하는 조치를 취하였다. 또한, 신규주택과 그 동안의 임대가 종료된 구 공공주택의 현실가 매각을 시작하였으며 저소득층을 위한 서민주택 개발을 가속화했다. 부동산 개발 회사에게도 매년 전체 주택건설 총량에서 20% 이상의 서민주택 건설을 의무화했다.

하지만 이 시기의 적극적이고 다양한 개혁조치에도 불구하고 주택제도 속에서 공공성은 강하게 남아있었다. 또한 도시 노동자들의 소득수준에 비해 주택의 가격이 지나치게 높았으며, 공공주택의 임대료는 매우 낮았다. 따라서 소비자의 주택구매 유인은 크지 않아 주택개혁 속도는 매우 완만하였다.

3. 화폐분배시기(1998.7~)

이 시기는 비교적 급진적인 주택제도 개혁 단계라 할 수 있다. 이전 시기의 다양한 개혁 조치에도 불구하고 여전히 주택 공급과 주택제도에는 많은 문제점이 발견되었다. 이러한 상황에서, 1998년 경기침체로 인해 당 중앙과 국무원 지도자들은 주택건설 사업에 박차를 가함으로써 새로운 소비열기와 경제 성장 동력을 만들 필요가 있음을 인식하게 되었다.

이전 시기까지 주택개혁이 거의 성과가 없었거나 도시주민의 소득수준 향상이 보잘것없었던 것은 아니다. 국민경제가 끊임없이 성장하면서 인민들의 소득도 계속 향상되었고 경제상황도 호전되었다. 1997년에 실시된 200여 개의 대·중·소도시에 대한 조사에 의하면 평균 소득에 대한 주택 값의 비는 6.4배로 나타났다. 일반적으로 연간 소득에 대한 주택 값의 비는 3~6배를 정상으로 보고 있기 때문에 중국 주택개혁이 많은 성과를 거두었음을 알 수 있다. 이전까지 주택개혁이 큰 성과를 거두기는 하였으나 개혁의 진도가 비교적 느림을 알 수 있다. 그 원인은 여러 측면에서 찾을 수 있겠으나 가장 중요한 요인은 구주택에 강하게 남아있는 공공재의 성격 때문이다. 주택상품화를 가속화하기 위해서 국무원은 1998년 세부적으로는 이전보다 더욱 급진적인 시장화 형태를 띠는 규정을 만들었는데 그 내용은 다음

과 같다.

첫째, 1998년 하반기부터 신규주택에 대해서는 원칙적으로 실물분배를 중단하고, 각 지방의 상황에 따라 점차 주택분배의 화폐화를 실시하되 도시 근로자의 경우는 1999년까지 정부 보조를 폐지한다. 또한 2000년 말까지는 전국적으로 신규주택에 대한 실물분배를 금지한다. 종업원의 주택구매 자금은 임금, 주택적립금, 개인 주택대출 그리고 지방재정과 단위가 가지고 있던 주택건설자금에서 전환된 보조 등으로 구성된다. 이를 위해 주택적립금 제도를 전면적으로 추진하고, 연 소득에 대한 주택가격의 비율이 4배를 초과하는 도시에 대해서는 주택보조를 실시한다.

둘째, 중·저소득 계층을 위한 경제주택 위주의 주택공급 체계를 건립·완성한다. 주택구입 능력을 높이기 위해서 지방재정과 단위의 주택건설자금으로 보조금을 지급하고, 주택공급에 있어서 원가를 보장하되, 이윤의 범위를 일정한도 내로 정부가 통제한다. 최저소득 가정에 대해서는 정부의 단위에서 염가의 임대주택을 제공한다.

셋째, 공공주택 개혁을 계속 추진하고 주택매매 시장을 양성·규범화시킨다. 다만 종업원의 수용능력이 고려되어야 하기 때문에 임대료 인상은 임금인상이나 저소득 퇴직자에 대한 지방 정부의 구제정책 등과 결합한다. 공공주택의 개혁은 또한 기존 공공주택에 대한 매각의 확대를 포함한다. 그리고 매각가격의 현실화를 위해서 1998년 하반기부터 원칙적으로 원가를 반영해야 한다.

넷째 상업은행에 의한 주택금융을 발전시킨다. 즉, 개인 주택대출을 확대하고, 대출한도나 대출기한을 완화하여 주택융자 제도를 정립한다. 대출금의 상환을 보장하기 위해서 개인 주택 소유권 등기제도 대출보험 등을 완비한다.

1998년의 이러한 조치는 신규주택의 실물분배 폐지와 주택분배의 화폐화 실행, 주택구입을 가능하게 할 수 있는 주택공급 체제의 건립, 주택적립금을 핵심으로 하는 주택금융 제도의 발전 등이 주 내용이다. 특히, 주택분배의 화폐화는 주택제도 개혁에서 본질적인 수준의 개혁이라는 점에서 중요한 의미를 지니고 있다. 왜냐하면 주택관련 자금이 재정으로부터 민간의 수중으로 이전되게 하는 조치이기 때문이다.[44]

44) 임반석, 2003, 전게서, pp.41~43.

표 4. 중국 주택 개혁의 과정

시기		특징
실물분배시기	전후회복기 (1949~1957)	- 평등주의에 입각한 주택의 공유화, 무상분배, 저임대료가 목표 - 호구제도가 강하게 시행되지 않아 도시의 주택 부족 문제 심각 - 주택이 비생산재로 분류 - 사회주의 개조 작업의 일환으로 개인 주택을 국공유화 함(1956년) - 국가투자에 의한 주택정책보다는 임대료를 통한 주택 환경 개선 도모
	대약진운동기 (1958~1961)	- 사회주의 의식개조의 일환으로 주택에 대한 국공유화 작업이 이루어짐 - 인민 부담 경감을 위해 주택의 임대료를 더 하향 조절함
	경제조정기 (1961~1965)	- 대약진운동 실패 후 경제적 재난으로 인해 주택정책이 더욱 경시됨 - 국가의 강력한 도시 통제가 시작되어 도시주택 행정관리기구를 설치 - 공공주택 임대료를 더욱 하향 조절함
	문화대혁명기 (1966~1976)	- 주택제도 및 주택환경에 관한 대책이 없었던 시기(반도시 반주택) - 개인소유주택의 매도가 강력히 시행됨 - 주택부분에서 투자비용이 회수되지 않음
혼합분배시기	제1단계 주택개혁 (1979~1988)	- 주거환경 개선이 가장 큰 목표 - 주택투자에 있어서 분권적인 접근을 함 - 단위들은 주택개발에 참여할 수 있었고 개인의 주택건설도 허용 - 본격적으로 공공주택을 매각하기 시작하고 임대료를 인상함 - 주거조건은 향상되었으나, 주택분배상의 형평성 문제를 야기
	제2단계 주택개혁 (1988~1988.)	- 주택공급의 시장화 및 주택의 상품화가 목표 - 주택의 건설, 배분 및 관리에 있어서 적극적으로 시장적 요소 도입 - 주택적립금제도의 도입하고 공공주택의 임대료를 더욱 향상 - 저소득층을 위한 서민주택 개발 - 그러나 소비자의 주택구매 유인은 크지 않아 주택개혁 속도가 완만함
화폐분배시기	화폐분배시기 (1998.7~)	- 1998년 하반기부터 신규주택에 대해서는 원칙적으로 실물분배 중단 - 중·저소득 계층을 위한 경제주택 위주의 주택공급 체계를 건립·완성 - 공공주택 개혁을 계속 추진하고 주택매매 시장을 양성·규범화 - 상업은행에 의한 주택금융 발전

제 3절 중국의 주택상품화 특징과 문제점

지금까지 살펴본 중국의 주택 상품화 과정을 통해 중국의 주택상품화 과정의 특징을 복지주택의 배정 중단 및 차별적 주택상품화 실시, 저소득층을 위한 경제적용방(經濟適用房)의 공급, 주택금융의 발전, 지역 불균등 발전 전략으로 구분하고 각각의 내용을 살펴보겠다.

첫째, 복지주택 배정의 중단 및 차별적 주택상품화 실시 과정은 주거빈곤의 원인이 되었다.[45] 국가가 주택개혁을 추진하면서 추구한 목표는 국가의 재정부담 없이 주택공급이 시장조절에 의하여 이루어지는 것이다. 하지만, 재정적으로 여건이 나은 단위들은 노동자들의 주택 배정에 많은 지원을 했으나 비국영기업 노동자들은 혜택에서 배제되었다. 또한, 여전히 노동 단위들은 주요 주택 건설에 참여하고 있었으며 주택 개혁을 통해 도시 가정에서 구매된 주택의 질은 정부의 계급들과 노동 단위의 경제적 지위에 의해 결정되었다. 노동단위의 지도층들은 질 좋은 주택에 지낼 수 있던 것뿐만 아니라 소유한 주택의 가격도 훨씬 낮은 가격에 구매 했다. 아래 표에서도 확인할 수 있듯이 직급에 따른 주택 배당 면적이 달랐기 때문에 사회주의적 계급이 주택이 상품화 된 이후에도 주거빈곤에 큰 영향을 미쳤다고 볼 수 있다.

표 5. 직급에 따른 주택 배당 면적

직급	과급(科級)이하	정부과급 (正副科級)	부호급 (副虎級)	정호급 (正虎級)	부국급 (副局級)	정국급 (正局級)
표준면적	60㎡	70㎡	80㎡	90㎡	105㎡	120㎡

자료 : 백승기, 2005, 중국도시주택개혁정책의 실시 성과에 관한 연구-주택개혁화폐화정책을중심으로

둘째, 저소득계층을 위한 경제적용방의 공급이다. 경제적용방 아이디어는 아시아 경제위기 시 정부가 경제발전의 강조를 수출에서 내수로 전환하면서 이루어진 것으로, 가계가 보유하고 있는 저축액을 주택구입을 통해 도시경제를 활성화시키자는데 그 목적이 있다.[46]

45) 임반석, 2003, 전게서, p.37.
46) 백승기, 2005, 중국 도시주택개혁과정의 실시 성과에 관한 연구, 주택연구, p.157.

베이징(北京)에서는 1999년 평균 수준의 상품주택 가격이 ㎡당 5,000위안에서 6,000위안으로 대다수 일반 가정이 구입하기에는 매우 비쌌다. 이에 따라 1995년에 중・저소득층을 위한 안거(安居)프로젝트가 실시되었고, 1998년 안거프로젝트는 경제적용방이라는 새로운 형태로 개편되었다. 경제적용방의 가격은 시장가격보다 15%내지, 20%가 낮았다. 그 결과 베이징의 경우 주택가격이 ㎡당 1000위안 가량 낮아졌는데, 이는 거의 25%에 해당하는 가격 하락 수준이다.

경제적용방은 보장성 성격을 가지고 있기에 그것의 판매를 일반 상품주택과 같이 하지 않고, 구매대상과 조건을 제한하고 있다. 구매자는 무주택자이거나 표준면적보다 적은 주택을 가지고 있어야 하며, 다른 하나는 2001년 말 이전에 가정의 연소득이 60,000위안 이하로 규정하였다.

또한, 일반적인 상품주택의 경우와는 달리 경제적용방의 판매가격은 지방정부 당국에 의해 감시되고 승인되며, 경제적용방을 얻으려면 도시의 공식 거주자로서 교사와 같은 안정된 직장을 가지고 있어야 하기 때문에 대부분의 농민공들은 이 제도에서도 배제되게 되었다. 이렇듯, 경제적용방은 구입할 수 있는 사람에 대한 규제가 있다고 해도, 대상층으로 한 근로자들은 주택가격을 지불 할 수 있는 능력조차 되지 않아 결국 혜택을 받지 못했다. 이로 인해 주택을 불법적으로 구입하는 폐단이 발생하기도 하였다. 결국, 빈민을 위한 경제적용방의 혜택을 도시에 거주하는 빈민은 받지 못한 것이다.

다음의 내용은 중국의 월간 당대 편집인 저우창이가 쓴 사설이다. 아래내용을 보면 중국의 경제적용방과 주택상황에 대해서 쉽게 이해할 수 있다.

40여 년 전 나는 쓰촨성의 한 탄광에서 제공한 집에서 살았다. 탄광 간부였던 아버지가 분배받은 것이었다. 광부들은 비좁고 허름한 합숙소에서 살았다. 이들은 아내나 가족이 찾아오면 커튼으로 침대를 가리고 귓속말을 해야 했다. 10여 년 전 우리 가족은 베이징의 10여평 짜리 아파트로 이사했다. 두 가구가 함께 사는 집이었기에 방을 나누는 문제를 놓고 싸움까지 일어날 뻔했다.

중국은 계획경제 시대에 모든 사람들에게 주택을 보장한다고 했다. 그러나 실상은 달랐다. 돈이 많은 직장에선 집이 나왔고, 돈이 없는 직장에선 그러지 못했다. 권력을 쥔 사람은 일찍 입주하고, 권력이 없는 사람들은 뒤로 밀렸다. 최하층 주민들은 정부의 약속과 달리 확실한 보장을 받지 못했다.

이런 허울뿐인 주택분배 제도는 10년 전 폐지됐다. 사람들은 이제 시장에서 돈을 주고 집을 사야 하는 처지가 됐다. 하지만 국가기관의 관리들은 여전히 직위의 높고 낮음에 따라 집을 '분배'받고 있다. 예전과 다르다면 단지 자기 돈을 조금 내고 재산권을 산다는 것뿐이다. 그들은 시장 밖에서 여전히 보장을 받는다.

시장에서 집을 사야 하는 저소득층을 위해 정부는 '경제적용방'이라는 값싼 아파트를 짓기 시작했다. 베이징에 들어선 이들 경제 적용방의 가격은 ㎡당 2600위안(약 34만원) 정도다. 주변 아파트값보다 3분의 1 정도 싸다. 그런데 이상하게도 경제적용방은 대부분 면적이 넓다. 별장처럼 멋지게 지은 것도 적지 않다. 게다가 구매자의 소득 수준에도 아무런 제한이 없다.

저소득층을 위한 경제적용방이 저소득층에겐 '그림의 떡'이나 다름없다. 정부기관에 친구가 있으면 60평이나 되는 경제적용방을 쉽게 분양받을 수 있다. 그런 곳은 이미 정부기관에서 일찌감치 침을 발라놓았다고 해도 지나친 말이 아니다. 이러니 저소득층에게 돌아갈 집이 남아 있을 리 만무하다. 어떤 경제적용방 단지에는 벤츠나 베엠베(BMW) 같은 고급 외제차가 즐비하다.

도시 주민들은 재개발에 희망을 걸었다. 베이징 좁은 골목길의 낡은 주택에선 겨우 대여섯 평 크기의 집에 세 가구가 함께 살았다. 정부는 재개발 초기엔 거주자들의 호구에 근거해 보상금을 줬다. 그러다 보니 원가가 높아져 개발업자들이 적극적으로 뛰어들지 않았다. 결국, 정부는 보상기준을 주택면적으로 바꾸고, 철거에서 이주까지를 책임지겠다고 나섰다. 주민들의 내 집 마련 꿈은 물거품이 되고 말았다. 상황이 이렇게 되자 곳곳에서 이른바 '알박기'가 속출했다. 개발업자들은 강제철거로 맞섰다. 철거 현장은 불도저의 굉음과 사람들의 한숨으로 뒤범벅이 되곤 했다. 불도저 앞에 드러누워 통곡하는 중년 여성의 모습은 이제 대도시에선 흔히 볼 수 있는 풍경이 됐다.[47]

47) 저우창이, 중국에서 내 집 마련하기, 2008년 2월 3일자 한겨레 세계의 창

셋째, 주택금융의 발전이다. 주택거래 시장을 육성하기 위해, 개인주택대출을 확대하고 대출한도나 대출기간을 완화하여 주택융자제도를 발전시켰다. 대출상환을 보장하기 위하여 개인주택소유권 등기제도, 대출보험 등을 완비했다. 한편, 공공주택 개혁은 기존 공공주택에 대한 매각확대를 포함하고 매매가격의 현실화를 위해서 1998년 하반기부터 원칙적으로 원가를 반영하도록 했다. 아울러 1999년 주거공적금관리조례(住居公積金管理條例)가 공포되어 주택공적금 관리가 법제화되고 규범화되었다. 전국적으로 6,651만 노동자들이 주택공적금제도에 가입했고 대부분의 도시는 주택공적금의 납부비율이 임금의 10%로 올랐다.

넷째, 사회주의적 공간발전 전략이다. 대약진운동, 삼선건설을 통해 중서부 내륙을 중심으로 산업화를 진행시켰으나, 지역경제 발전에 긍정적인 영향을 가져다주기보다는 부정적인 영향을 가져왔다. 그 이유는 당시에 진행된 대부분의 산업화는 지역 경제와는 상관없이 진행되었던 관계로 지역경제에 전혀 착근될 수 없었으며, 오히려 주민들의 경제를 더욱 어렵게 했다. 따라서 이로 인한 중서부 지역의 장소의 빈곤 문제는 곧 주거빈곤 문제로 이어질 수 있고 이는 사회주의 유산의 성격이 강하게 작용했다고 볼 수 있다.

이러한 주택의 상품화의 특징 및 문제점들에서 알 수 있듯이 지역의 차이는 날로 심해지고 있다. 예를 들어, 광저우(廣州)는 중국에서 가장 먼저 주택상품화를 시행한 대도시 중 하나이다. 신입사원(新人)에 대해서는 연한과 직급에 따른 주택의 표준면적 등에 따라 매월 주택보조를 실시했다. 그리고 재직사원(老人)에 대해서는 기본적으로 일시불로 주택보조를 했다. 정부나 기업은 300개월 치의 주택보조를 하고 개인은 주택가격의 20%를 부담토록 하여 부부가 1㎡당 3,500元의 주택을 구입토록 한다는 것이었다. 이 도시의 모델은 아래 두가지 특징을 지닌다. 하나는 직공이 1997년 9월 이전에 채용되었다면 화폐화정책 참여여부에 대해 선택권을 준다. 다른 하나는 주택보유율을 높이기 위해 보조 기간을 25년까지 늘렸다는 점이다.

베이징(北京)은 현금보조정책을 도입하여 공공부문 종사자로서 주택을 배정받지 못했거나 표준 이하의 주택에 거주하고 있는 자들을 대상으로 하여 주택보조금을 지급하였다. 1999년부터 모든 신인들이 그들의 봉급의 66%에 해당하는 현금보조를 받게 되었으며, 이 금액은 종업원들의 주택기금에 입금되었다. 종업원이 주택을 구입할 때 1998년 말 이전의 근무에 대해서는 일괄 금액(Lump sum)을 주택보조

한다.[48]

정부가 주택공급과 주택금융에 대한 책임을 줄여가면서, 시민들을 통제하는 방식도 느슨하게 변하고 있다. 정부로서도 과거에는 하나의 사회주의 근로자였지만, 이제는 자산가로 변한 시민들을 더욱 통제하기 어려워질 것이다. 주거빈곤과 장소적 빈곤에 대한 대책이 없다면 중국의 사회적 불평등은 더욱 커지게 될 것이며 장소적 빈곤 역시 극대화 될 것으로 예상된다. 특히, 대도시나 정부의 정책이 잘 반영되는 곳에는 많은 혜택이 있지만 배제되어 있는 지역들의 주택 불평등은 실로 엄청나다는 것을 확인 할 수 있었다.

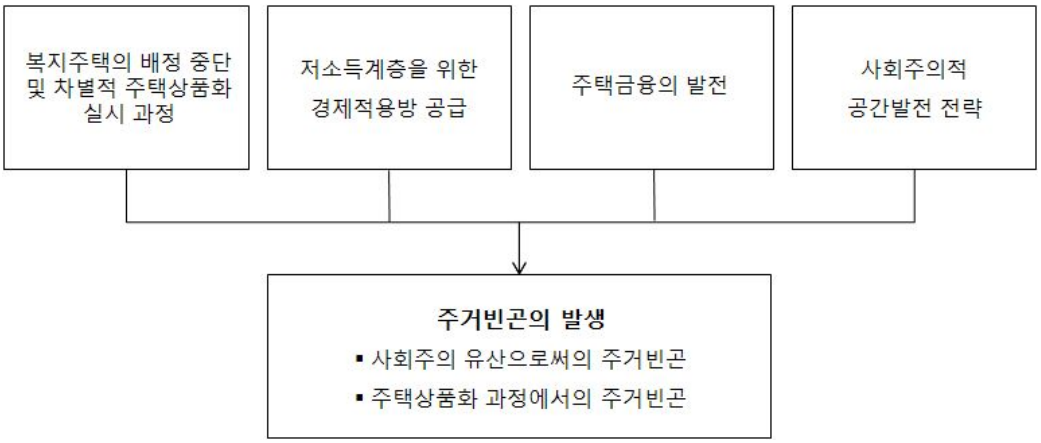

그림 4. 중국의 주택상품화 과정에서 나타난 주거빈곤 발생 요인

48) Wang and Murie, 2005, Social and Spatial Implications of Housing Reform in China International Journal of Urban and Regional Research, 24 (2), pp.397-417,

제4장 중국의 주거빈곤의 권역별 현황

제 1절 중국의 주거빈곤 상황

주택은 주택유형, 점유형태, 위치에 의해 다양한 주택시장을 형성하고 있다. 특히 주택의 고유특성인 이질성, 내구성, 장소성 등을 가지고 있으며, 시장에 의해 세분화되면서 지역 간 차이를 보인다. 또한, 주택 보급률, 부동산 가격 등으로 통해서 그 지역의 경제적 지위를 알 수 있으며 주택의 질적 수준을 측정하여 거주민의 사회·문화적 특성 등을 가늠할 수 있다. 이러한 주택의 특성은 주거빈곤을 측정할 수 있는 객관적 지표로 생각되며, 통계자료를 활용하여 주거빈곤 상황을 살펴보고 주택상품화가 주거빈곤에 미친 영향에 대해서 살펴보고자 한다.

중국의 행정구역은 전국을 성(省)·현(縣)·진(鎭)의 세 등급으로 나뉘며 현재 전국에는 4개의 직할시, 22개의 성, 5개의 자치구, 2개의 특별행정구가 있다.

4개의 직할시는 중국의 수도이며 정치, 문화의 중심도시인 베이징(北京), 베이징의 외항(外港)으로 각종 공업 발달한 톈진(天津), 최대의 항구도시이며 경제의 중심지인 상하이(上海), 서부의 최대도시인 충칭(重慶)으로 이루어져 있다.

22개의 성은 헤이룽장(黑龍江), 지린(吉林), 랴오닝(遼寧), 허베이(河北) 허난(河南), 산동(山東), 산시(山西), 샨시(陝西), 깐수(甘肅), 칭하이(青海), 쓰촨(四川), 후베이(湖北), 후난(湖南), 안휘(安徽), 장수(江蘇), 저장(浙江), 장시(江西), 푸지엔(福建), 광동(廣東), 구이저우(貴州), 윈난(雲南), 하이난(海南) 이다. 5개의 자치구는 서장자치구(西藏自治區), 신장위구르자치구(新疆維吾爾族自治區), 내이멍구자치구(內蒙古自治區), 닝샤회족자치구(寧夏回族自治區), 광시장족자치구(廣西壯族自治區)이다.

마지막으로 두 개의 특별행정구는 마카오(澳門), 홍콩(香港)으로 나누고 있다. 하지만 본 논문에서는 마카오와 홍콩은 자본주의의 성격을 지니고 있으므로 제외하고, 총 31개 지역을 대상지로 중국의 주거현황과 주거 빈곤에 대해서 살펴보고자 한다.

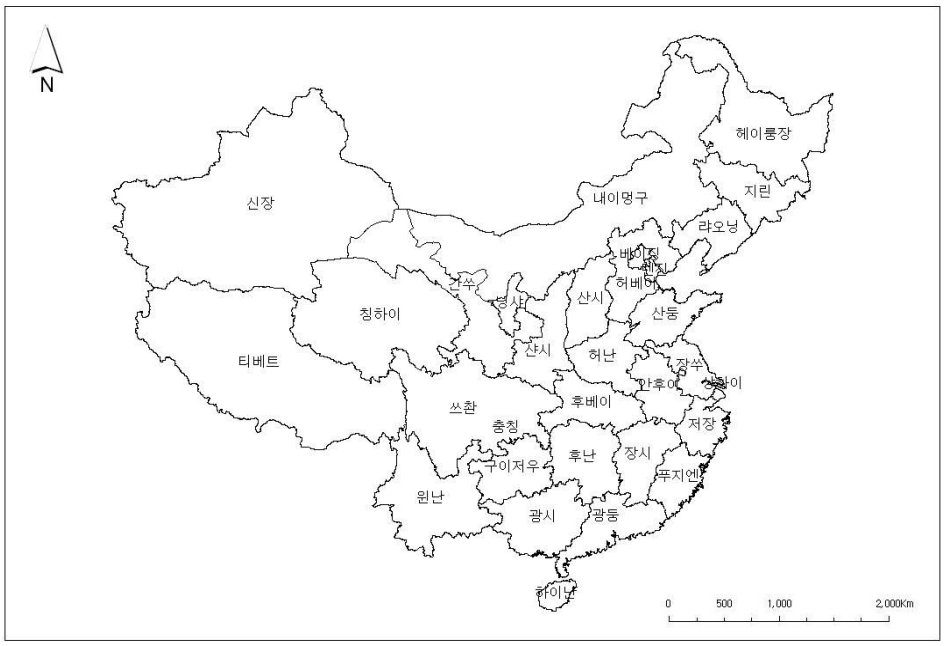

그림 5. 중국 성별 전체 지도

또한, 광범위한 영역을 효과적으로 살펴보기 위하여 중국 국무원 정책 브레인팀에서 2005년 발표한 조화로운 지역발전의 전략 및 정책(地區協調發展的戰略和政策) 자료를 재구성하여 31개의 성을 동북권, 동남권, 북부권, 남부권, 서남권, 서북권, 황하권, 장강권의 8대 지역으로 구분했다. 자세한 지역 구분은 다음 표와 같다.

표 6. 중국의 지역 구분

구분	성(省)
동북권	랴오닝(遼寧), 지린(吉林), 헤이룽장(黑龍江)
동남권	상하이(上海), 장쑤(江蘇), 저장(浙江)
북부권	베이징(北京), 톈진(天津), 허베이(河北), 산둥(山東)
남부권	푸지엔(福建), 광둥(廣東), 하이난(海南)
서남권	윈난(云南), 구이저우(貴州), 쓰촨(四川), 충칭(重慶), 광시(廣西)
서북권	간쑤(甘肅), 칭하이(青海), 닝샤(寧夏), 티베트(西藏), 신장(新疆)
황하권	산시(陝西), 산시(山西), 허난(河南), 내몽고(內蒙古)
장강권	후베이(湖北), 후난(湖南), 장시(江西), 안후이(安徽)

자료 : 조화로운 지역발전의 전략 및 정책, 2005, 국무원 정책 브레인 팀, 중국망(中國網)

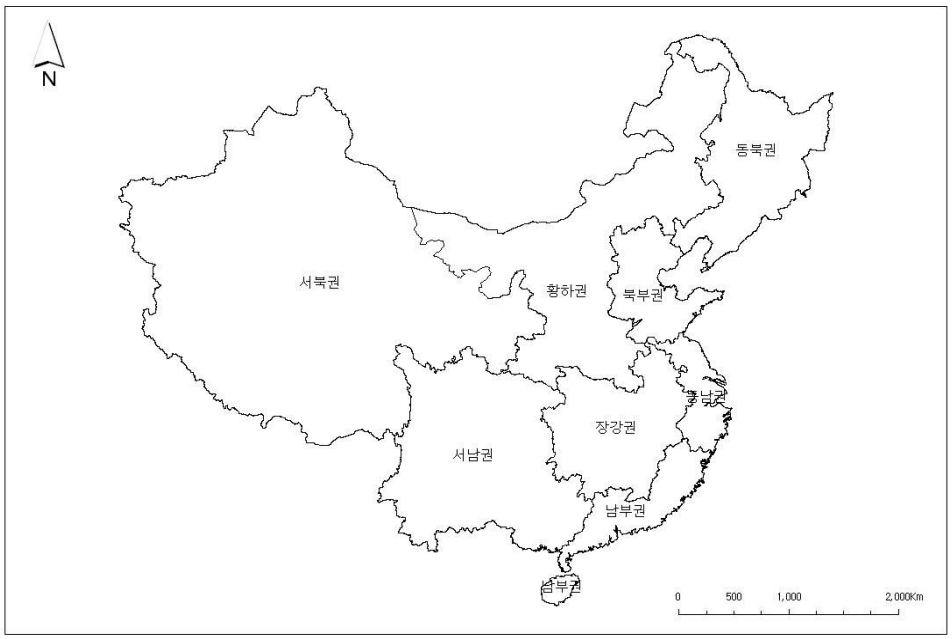

그림 6. 중국 권역별 지도

주거빈곤 측정을 위해 중화인민공화국 국가통계국(中华人民共和国国家统计局)의 자료를 이용, 1998년 이후 주택 상품화 과정을 겪으면서 발생한 중국의 주거현황에 대해서 자세하게 살펴보고자 한다. 주거현황에 영향을 미칠 수 있는 요소들을 인구 및 사회적 지표, 경제적 지표, 주거 지표 세 가지로 구분하여 조사했다.

아래 표에서도 확인할 수 있듯이, 중국 도시의 주민들의 기본생활을 살펴보면, 가구당 평균 인원수는 1990년 3.5명에서 2005년 3.0명으로 감소했다. 또한 수입 면에서는 1990년 1,516위안에서 2005년 10,128위안으로 약6배 이상 상승했다. 이러한 소득수준의 성장과 함께 소비수준면에서도 많은 성장을 보였다. 1990년대 50% 이상 지출하던 식품소비 비중이 2005년에는 40% 이하로 감소하였고 반면에 의복, 교육문화오락서비스, 거주분야는 지속적으로 증가하는 추세이다.

표 7. 성(城)·진(鎭) 도시주민가정 기본현황

항목	1990	1995	2000	2005
조사 가구수(가구)	35,660	35,520	42,220	50,430
가구당 평균인원수	3.5	3.2	3.1	3.0
일인당연평균수입(위안)	1,516.2	4,279.0	6,295.9	10,128.5
일인당 평균소비성지출	1,278.8	3,537.6	4,998.0	7,182.1
식품	693.7	1,772.0	1,971.3	2,709.6
의복	170.9	479.2	500.5	686.8
가정설비용품 및 서비스	108.4	263.4	374.5	407.4
의료보건	25.6	110.1	318.1	528.2
교통통신	40.5	183.2	427.0	843.6
교육문화오락서비스	112.2	331.0	669.6	1,032.8
거주	60.8	283.8	565.3	733.5
기타상품과서비스	66.5	114.9	171.8	240.2

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

식품에 대한 일차적인 소비는 점점 줄어드는 반면 여가생활이나, 주거문화에 대한 소비는 점점 증가하는 사실을 확인 할 수 있다. 이를 통해, 주택상품화의 영향으로 1998년 이후 주택의 실물분배가 중단되면서 주거에 사용하는 비용이 전반적으로 증가했음을 알 수 있다. 또한 저렴했던 임대료가 시장가격으로 상승함으로 인한 주거비의 상승도 주거비 비율이 증가한 원인으로 추측할 수 있다.

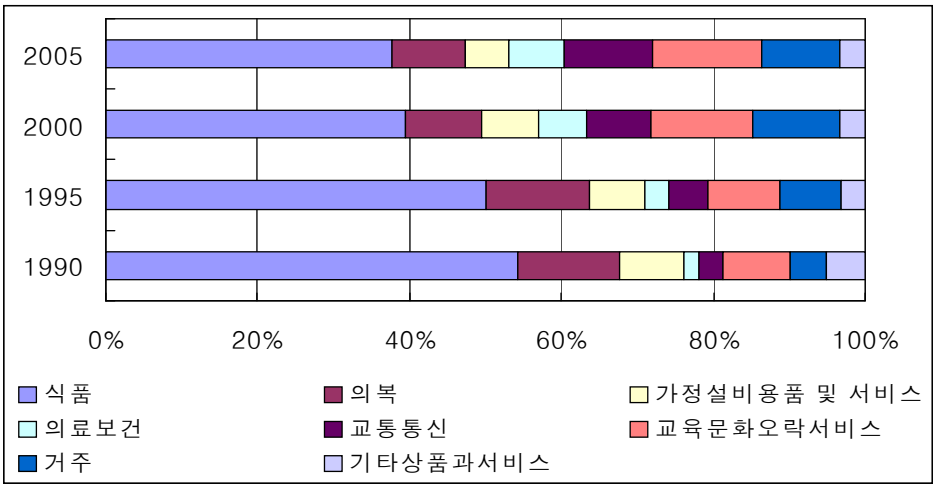

그림 7. 도시 주민의 소비부분 중 거주소비의 비율(2005)

1. 인구 및 사회적 지표

중국은 강력한 인구정책을 통해 2000년의 목표를 13억으로 억제했으며, 제9차 5개년계획의 목표는 달성되었다. 하지만 이것이 인구 감소를 의미하는 것은 아니다. 1982년과 2000년을 비교해 보면, 도시화 비율은 21%에서 36%로 상승하였다.[49] 이것은, 개혁·개방 이후 도시화가 급격히 진행되고 있음을 의미하는 것이다. 도시화는 경제적 성장이라는 이점이 있으나, 주거환경면에서는 악영향을 미치게 된다.

표 8. 권역별 도시 인구

단위 : 만 명

지역	1998	2001	2003	2005	연평균증가율
동북권	10,574	10,696	10,729	10,757	0.02
동남권	13,102	13,582	13,797	14,151	−0.37
북부권	17,610	18,127	18,361	18,680	−0.26
남부권	11,195	12,019	12,253	13,557	0.26
서남권	24,030	24,611	24,933	23,850	−0.23
서북권	5,559	5,800	5,921	6,020	1.62
황하권	18,428	18,863	19,051	18,841	−0.24
장강권	22,784	23,085	23,329	22,467	−0.25

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

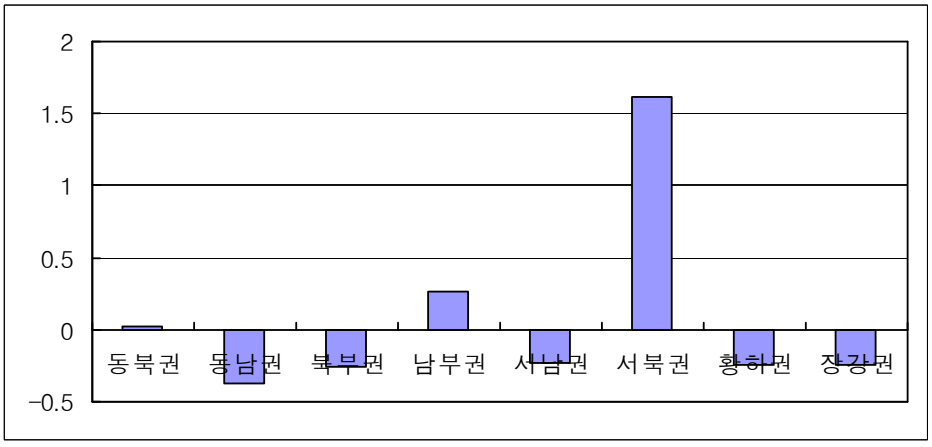

그림 8. 권역별 연평균 인구 증가율

49) 중국 정보 핸드북, 21세기중국총연편, 전경련 국제협력실 역, p.201.

중국정부는 1970년대 초반부터 인구증가추세를 억제하기 위하여 산아제한정책을 실시하였으며 의무교육의 확대를 통한 인적자원 육성에도 많은 노력을 기울였다. 그 결과 인구증가추세가 둔화되었으며, 연령별 인구구성에서도 15~64세까지 청장년층 인구 비중의 증가로 아동인구와 고령인구에 대한 부담률이 감소하였다. 전체 인구에서 15~64세 인구가 차지하는 비중은 1982년 61.5%에서 2004년 72.1%로 증가하였다.[50] 이것을 통하여 앞으로의 주택에 많은 수요가 있을 것을 추측할 수 있다.

표 9. 권역별 인구 부양률의 변화

단위 : %

지역	2002	2003	2005
동북권	30.6	30.2	29.6
동남권	38.5	38.4	32.8
북부권	37.7	36.2	31.3
남부권	46.5	49.0	41.8
서남권	44.3	43.4	49.8
서북권	44.6	43.4	45.5
황하권	43.6	42.0	38.8
장강권	45.3	41.5	44.9

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

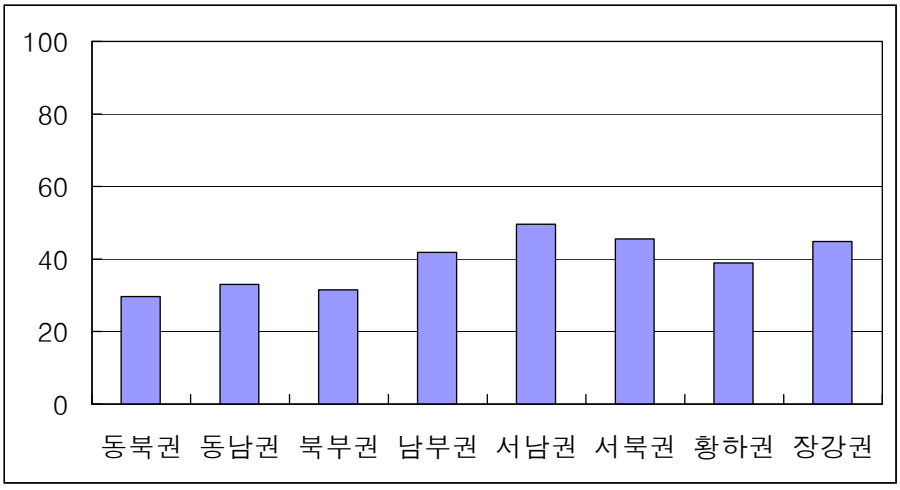

그림 9. 권역별 도시 인구 부양률(2005)

50) 최병헌, 2006, 중국의 인구증가와 경제활동 인구 전망, p.2.

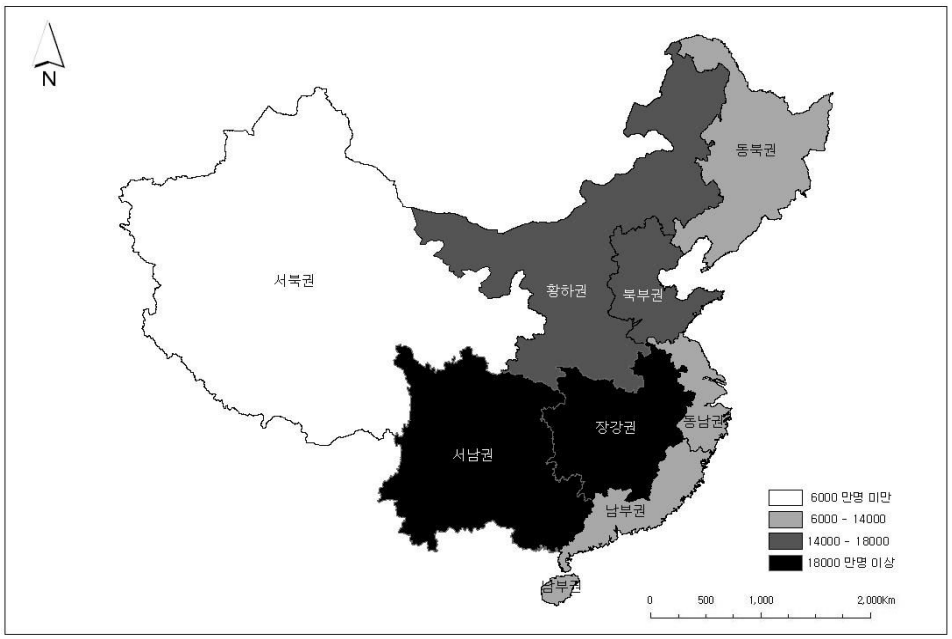

그림 10. 권역별 도시 인구 수(2005)

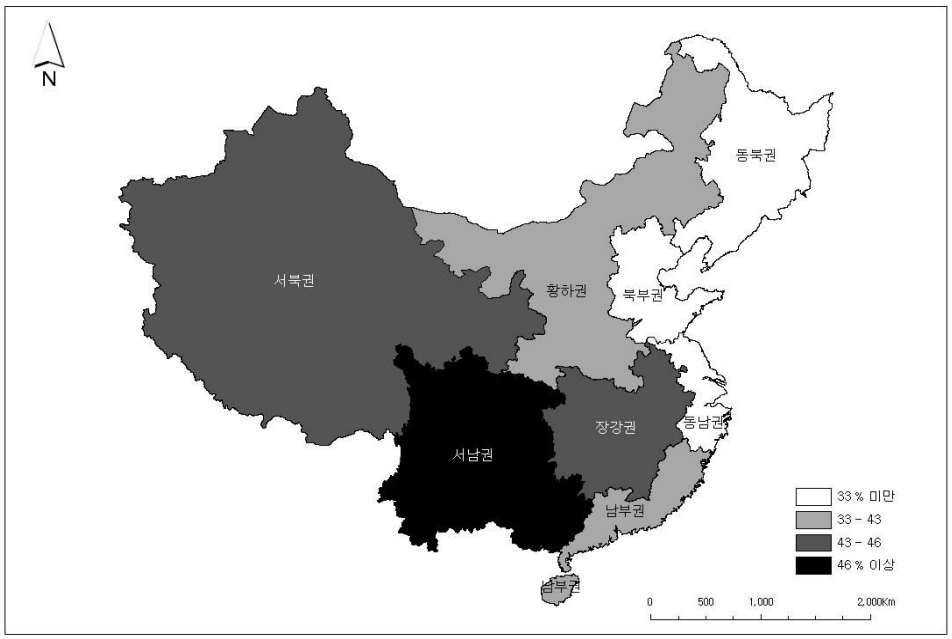

그림 11. 권역별 인구 부양률(2005)

또한, 베이징(3.2명), 텐진(3.1명), 상하이(2.8명)등의 도시에서는 2~3인 가구가 대부분이고 농촌을 끼고 있는 지방인 저장(3.0명), 광시(3.8명)도 '한 자녀 가지기' 정책 하에서 전체적으로 핵가족화 되는 방향으로 흘러가고 있다. 이는 주거시설이 더욱 확장되어야 함을 시사해준다. 또한 연평균인구증가율이 가장 높은 서북권의 경우는 도시 가구 구성 비율에서는 5인 이상 가구 구성비가 가장 높은 것으로 나타났다. 이는, 서북권역에 아직 많은 가구들이 대도시처럼 핵가족화가 진행되지 않았음을 알 수 있다.

표 10. 도시의 가구 구성비율(2005)

단위 : %

지역	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인이상가구
동북권	7.1	27.1	39.1	15.1	11.7
동남권	15.2	29.6	32.4	12.8	10.0
북부권	10.6	26.2	35.4	16.8	11.0
남부권	12.9	20.3	23.5	19.5	23.8
서남권	10.9	21.5	25.6	20.9	21.1
서북권	6.9	16.1	24.9	21.2	30.9
황하권	8.2	22.4	30.8	21.9	16.6
장강권	10.5	24.6	29.1	20.6	15.2

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

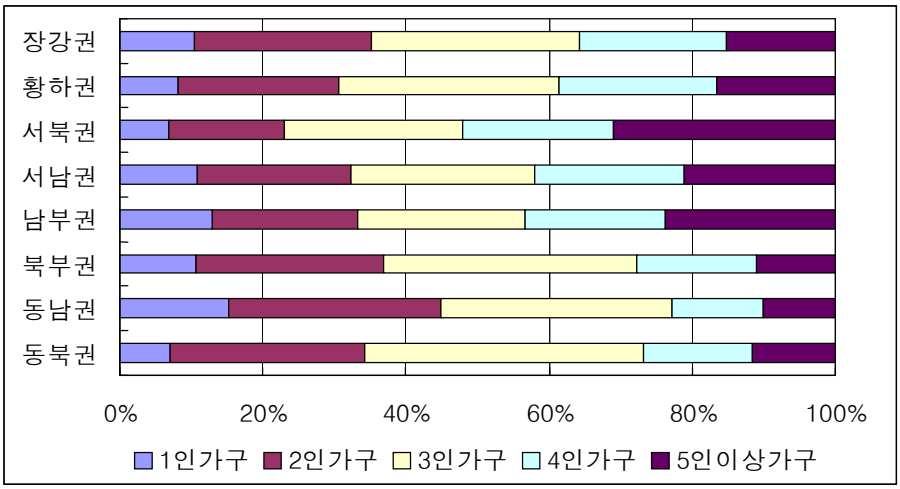

그림 12. 권역별 가구 구성비율(2005)

도시의 교육수준은 지역 산업 구조 및 지역의 미래와도 연관되어 있는 매우 중요한 요소이다. 아래 그림에서도 확인 할 수 있듯이 서남권이 초등학교 이하의 교육수준의 인구가 가장 많음을 알 수 있으며 문맹률도 15.7%로 높다. 서북권도 낮은 교육수준을 보이고 있으며, 문맹률은 23.4%이다. 중앙정부와 멀리 떨어져 있는 내륙지역이 상대적으로 교육적 수준이 낮은 것으로 판단된다. 반대로 대도시를 포함하고 있는 북부권과 동남권이 높은 교육수준을 나타내고 있다. 대도시를 포함하고 있는 권역들은 교육수준이 향상되고 있지만, 내륙 지역의 교육 수준은 더욱 악화되고 있다.

표 11. 도시의 교육수준

단위 : %

지역	2003				2005			
	중졸이상	고졸이상	전문대졸이상	문맹률	중졸이상	고졸이상	전문대졸이상	문맹률
동북권	45.0	15.4	6.9	4.9	44.2	14.4	7.1	5.6
동남권	36.0	15.9	6.8	12.9	37.4	15.1	10.0	9.1
북부권	41.1	15.0	7.4	10.2	42.4	13.9	13.6	7.1
남부권	35.7	13.6	5.0	9.5	38.9	14.5	5.6	9.6
서남권	32.4	9.6	3.8	13.6	30.6	8.0	3.7	15.7
서북권	30.3	11.9	6.2	17.5	30.3	11.2	6.1	23.4
황하권	43.4	13.3	4.5	9.7	44.2	12.7	5.3	9.2
장강권	38.2	13.9	5.2	10.7	37.8	12.0	4.3	12.6

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

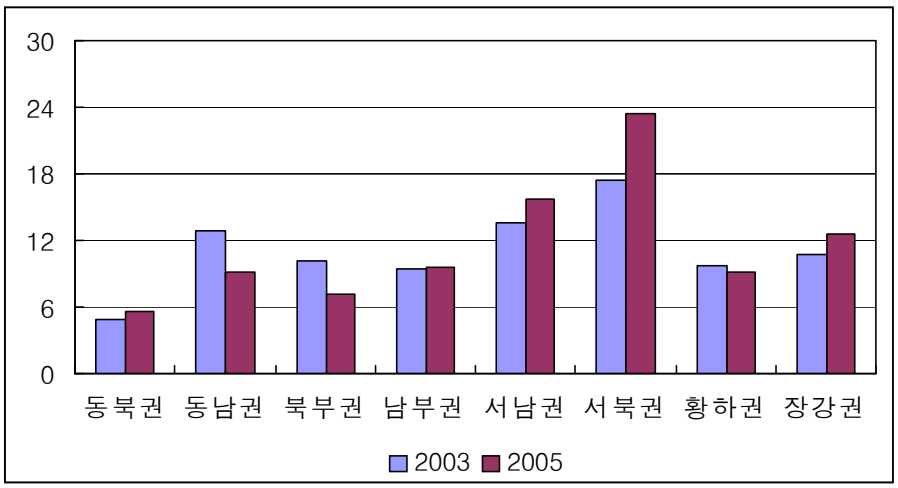

그림 13. 권역별 문맹률(2003, 2005)

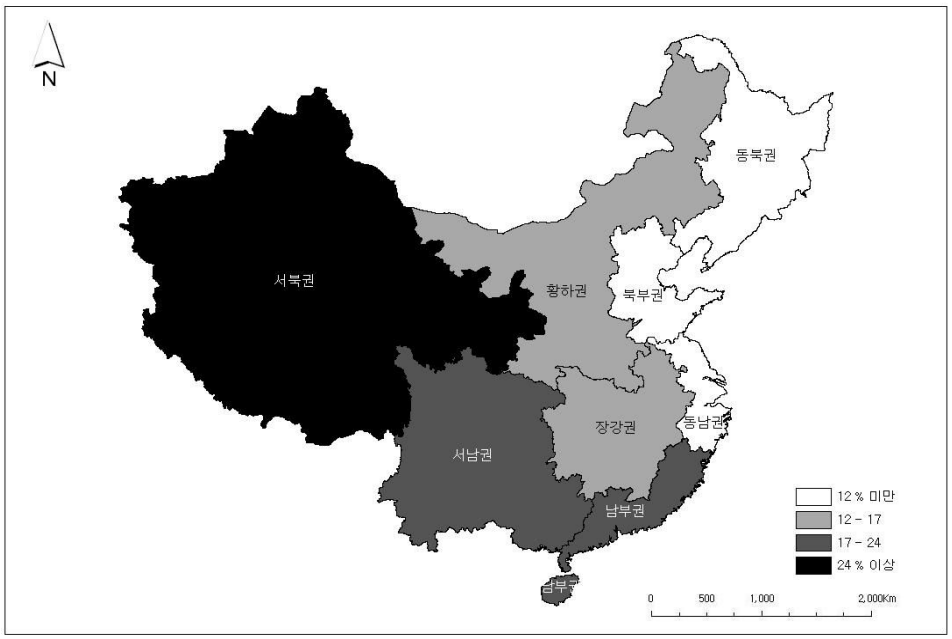

그림 14. 권역별 5인 이상 가구 비율(2005)

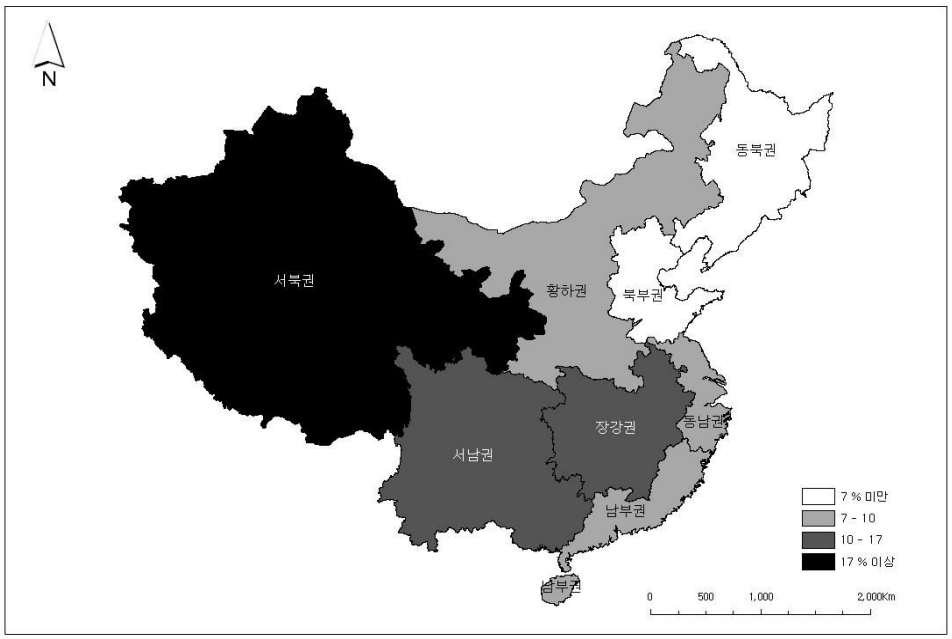

그림 15. 권역별 문맹률(2005)

2. 경제적 지표

현재까지 중국의 경제는 경기과열 억제, 물가 상승, 전력 공급 부족과 인력 수급 곤란 등으로 우여곡절이 많았음에도 불구하고 약 9.5%의 높은 성장률을 달성했다. 고도성장이 가능했던 것은 '선부론'을 내세워 일부 지역만을 집중 투자한 불균형 성장을 가속화한데서 비롯한다. 연해지역에서는 소득 증가로 인한 자동차와 주택 구입 등으로 생활의 편리성과 쾌적함을 추구하고 있는 상황이다. 이러한 경향은 부동산과 자동차 관련 산업을 성장시켰다.

또한 이에 편승하여 시멘트와 철강 산업과 같은 연관 산업의 투자도 증가하게 되었다. 하지만 현재에는 고도의 성장과 함께 발생한 경제 격차를 줄이기 위해 내륙지역에 대해서도 많은 투자를 하고 있다. 그러나 고비용의 저효율의 양적 성장만 될 뿐 많은 성과를 이루지는 못했다. 이로 인해 상승한 물가는 더욱 큰 경제적 문제를 야기하게 되었다.

이러한 부작용에도 불구하고 중국 전체로 보면 소득수준은 증가했으며, 엥겔지수는 감소하고 있음을 확인 할 수 있다. 중국 전체에서 경제성장은 꾸준히 이루어지고 있으며, 주민의 생활이 향상되고 있다. 요소별로 중국의 경제 상황을 살펴보고 주거 빈곤에 영향을 미칠 수 있는 요소를 도출하고자 한다.

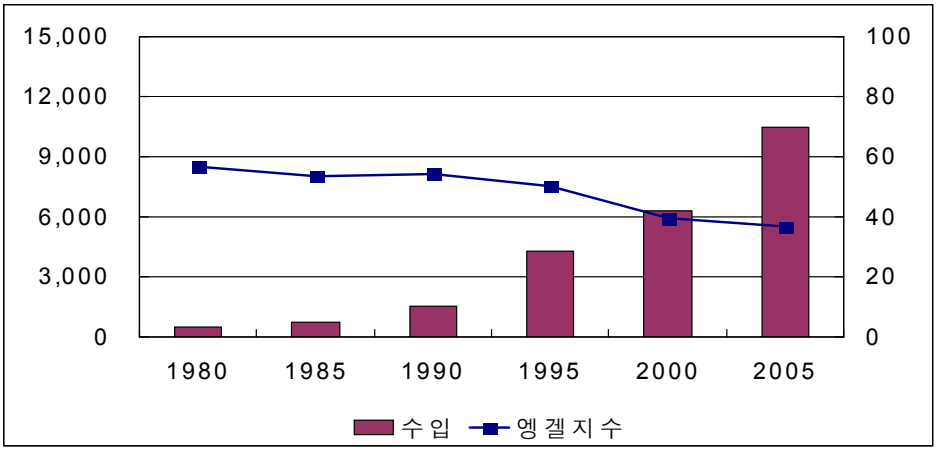

그림 16. 연도별 수입과 엥겔지수

중국은 2000년까지 20년 동안 GDP를 4배 이상 늘리겠다는 계획을 달성했다. 이 경험에 비추어 2010년까지 GDP를 더욱 늘릴 계획이다. 서북권과 동남권을 비교해 보면 가장 많은 지역차이를 느낄 수 있으며, 인구 사회적 지표에서 열악했던 서북권은 경제적 상황도 열악함을 알 수 있다.

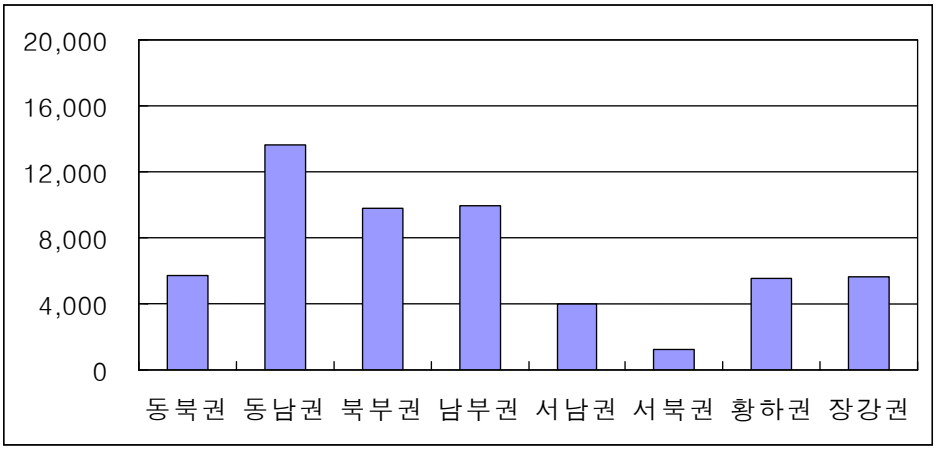

그림 17. 권역별 GDP(2005)

산업구조 면에서도 서남권과 서북권의 경우는 1,2차 산업 중심이고 북부권과 동남권의 지역은 3차 산업 위주의 지역이고 경제적으로 열악한 편임을 확인 할 수 있다.

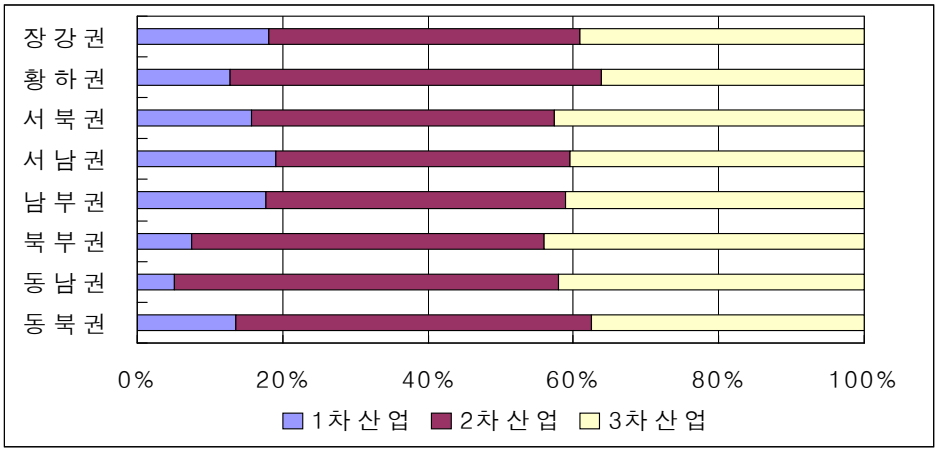

그림 18. 권역별 산업비중(2005)

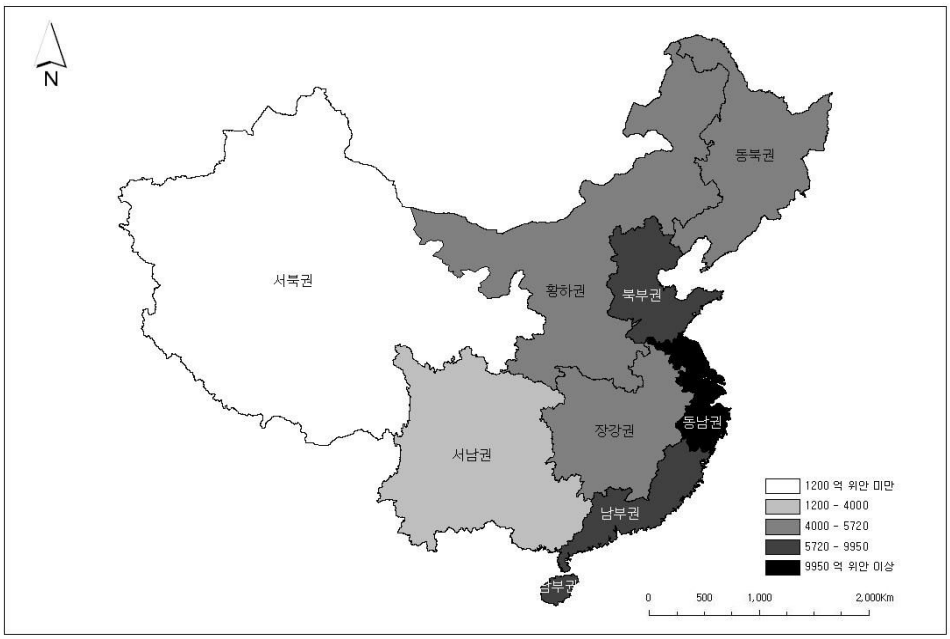

그림 19. 권역별 GDP(2005)

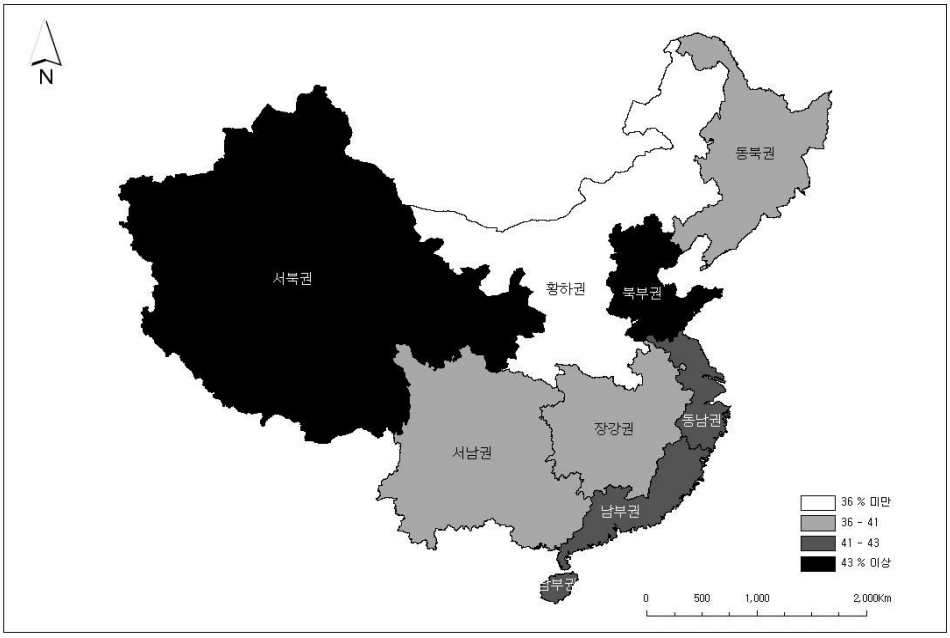

그림 20. 권역별 3차 산업 비중(2005)

2000년 이후 지역별 총 생산액은 꾸준히 증가하고 있는 추세이다. 특히, 동남권은 상하이와 저장을 포함하고 있어 생산량의 증가를 한눈에 볼 수 있다. 특히 저장은 단추, 양말, 염료, 방직품등을 생산해내는 세계 제조업의 도시로 알려져 있으며 민간 기업을 유치해서 개혁개방 초기부터 많은 이익을 얻고 있는 지역이기도 하다. 상대적으로 낙후되어 있는 서북권과 장강권은 생산량 측면에서도 낙후되어 있음을 확인 할 수 있다.

표 12. 지역별 총 생산액

단위 : 억 위안

지역	2000	2001	2002	2003	2004	2005
동북권	9743.3	10543.6	11444.0	12722.0	14544.6	17140.8
동남권	19170.2	21565.3	24351.6	28842.1	34725.1	40897.7
북부권	17749.5	20341.4	22774.9	26601.2	32670.7	39196.9
남부권	14100.8	16670.5	18591.9	21521.5	25426.9	29830.0
서남권	10598.4	11610.1	12795.0	14409.4	17265.7	19983.3
서북권	2994.3	3400.6	3729.1	4310.8	5121.2	5938.8
황하권	9843.4	11287.0	12554.6	14699.0	18341.8	22338.2
장강권	13009.5	13134.8	14334.6	16148.0	19491.2	22463.4

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

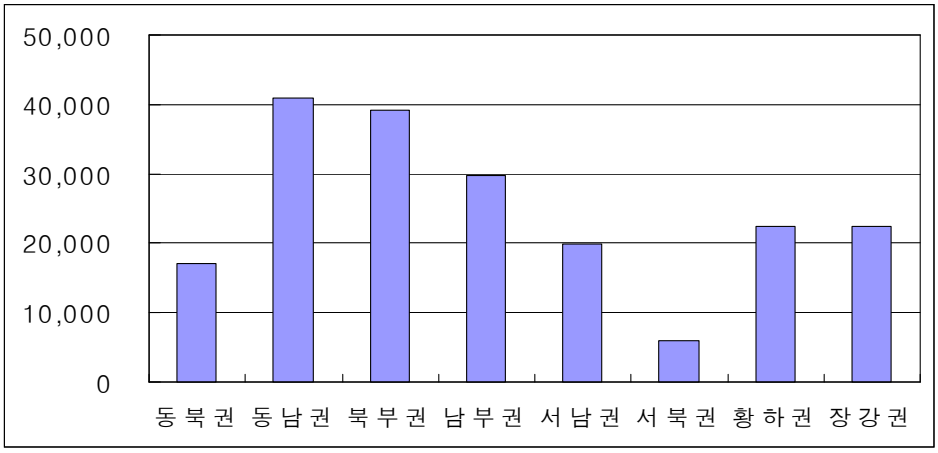

그림 21. 권역별 지역 총 생산액(2005)

1998년 이후 도시 주민의 임금은 매우 증가했다. 동남권이 경우를 살펴보면 1998년 10,532 위안에서 2005년 27,066위안으로 2배 이상 성장한 것을 확인 할 수 있다. 또한 황하권의 경우도 약 3배의 상승률을 보이고 있다. 모든 도시에서 2배 정도의 임금 상승을 보이고 있다. 이는 개혁·개방 이후 도시에서 공공재가 상품화 되면서 현물로 지급되던 서비스 비용이 임금으로 전환되었음을 확인 할 수 있는 지표라 생각된다.

표 13. 도시주민의 임금수준

단위 : 위안 / %

지역	1998	2000	2003	2005	임금상승률
동북권	6,650	8,190	11,709	15,399	43.2
동남권	10,532	13,969	21,461	27,066	38.9
북부권	8,888	11,346	16,929	22,696	39.2
남부권	8,604	10,605	14,898	18,507	46.5
서남권	6,532	8,139	12,145	15,680	41.7
서북권	7,950	10,179	16,166	19,148	41.5
황하권	5,811	7,157	11,055	15,177	38.3
장강권	6,124	7,424	11,004	14,775	41.4

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

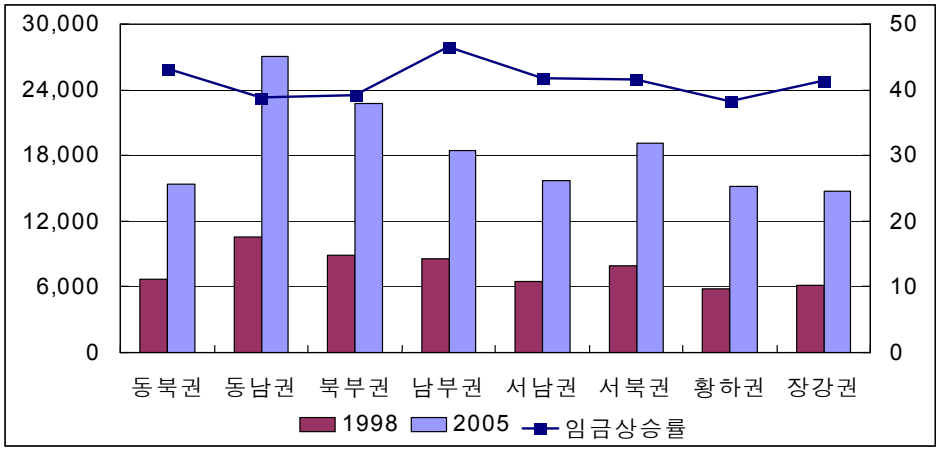

그림 22. 권역별 도시 주민의 임금 수준(2003, 2005)

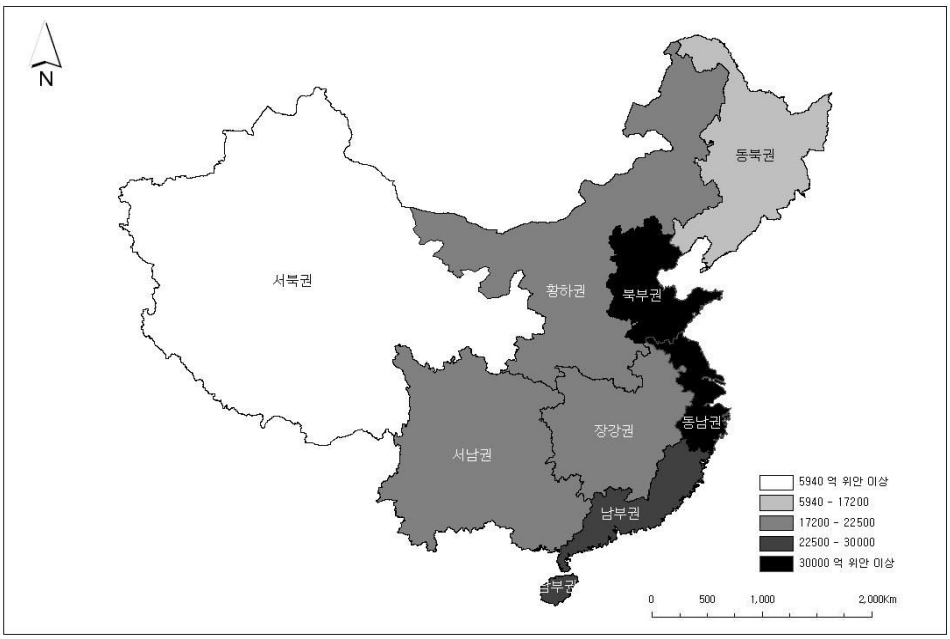

그림 23. 권역별 지역 총 생산액(2005)

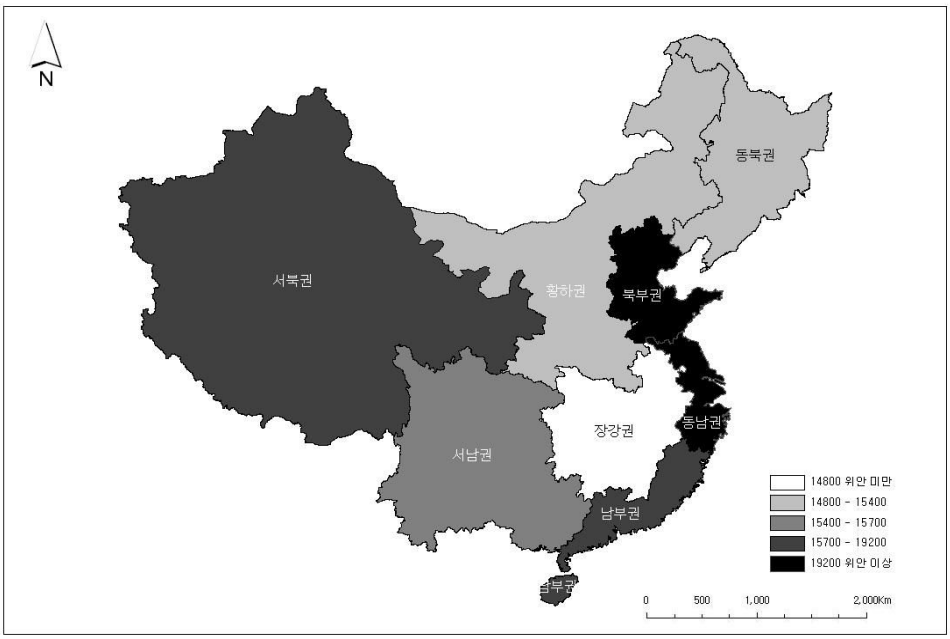

그림 24. 권역별 지역 평균 임금(2005)

중국은 개혁·개방의 과정을 거치면서 많은 변화를 겪었다. 그 중 많은 영향력을 미친 것은 중국의 구조조정이었다. 구조조정 과정을 거치면서 많은 적자를 냈던 국유기업들이 노동자들을 해고하기 시작했다. 이들은 해고되면서, 또 다른 도시 빈민으로 전락할 위기에 놓였다. 1990년대 이후 실업률은 꾸준히 증가했고, 특히 동북권과 장강권의 실업률이 큰 폭으로 증가했다. 반면, 서북권의 실업률은 1990년 3.8%에서 2005년 3.1%로 감소하게 되었다. 이는 관광산업의 발달과 중국의 정책적 이주과정을 통한 결과로 판단된다.

표 14. 권역별 실업률

단위 : %

지역	1990	2003	2004	2005
동북권	2.1	5.0	5.1	4.7
동남권	2.0	4.4	4.1	2.4
북부권	2.5	4.2	4.2	4.3
남부권	2.6	3.5	3.4	3.4
서남권	2.8	4.0	4.2	4.3
서북권	3.8	3.0	3.9	3.1
황하권	3.7	4.7	5.0	5.0
장강권	3.2	5.5	5.5	5.5

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

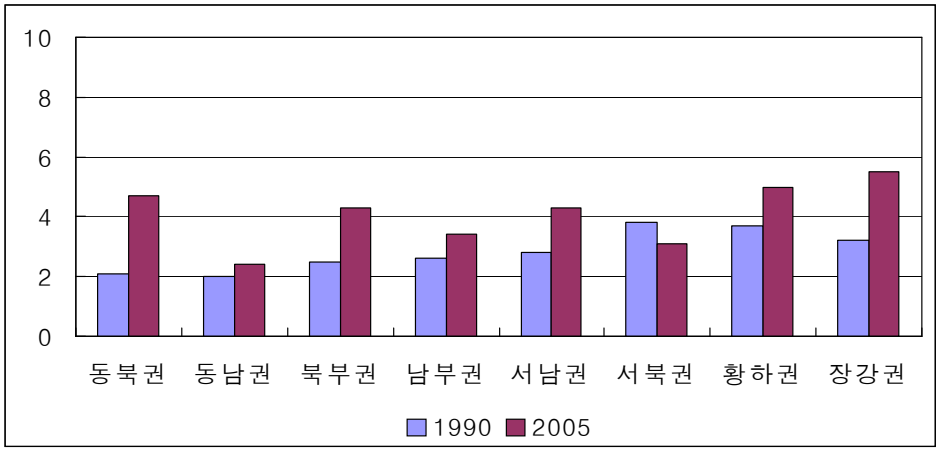

그림 25. 권역별 실업률(1990, 2005)

2001년 이후 소비지수는 꾸준히 상승하고 있는 추세이다. 성장 폭은 거의 비슷한 수준이며, 서남권이 2001년 100.7% 에서 2005년 112.7% 로 가장 많은 증가를 나타냈다. 중국의 소비 수준은 점차 증가하고 있으며 이것은 임금 수준의 증가와도 연관되어 있다.

표 15. 권역별 소비지수

단위 : %

지역	2001	2003	2005
동북권	108.5	109.8	111.1
동남권	110.0	111.0	113.2
북부권	110.3	109.8	110.4
남부권	102.2	108.0	108.3
서남권	100.7	106.0	112.7
서북권	106.7	108.0	110.0
황하권	109.8	107.6	109.7
장강권	106.5	106.8	110.6

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

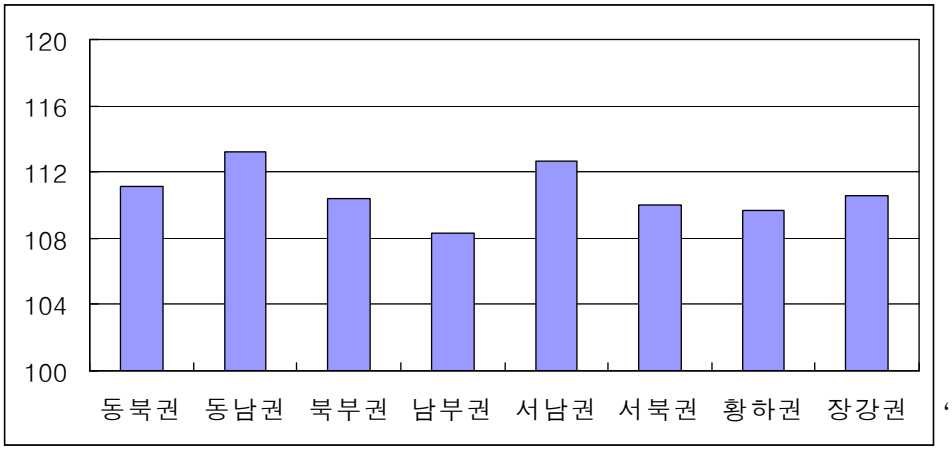

그림 26. 권역별 소비지수(2005)

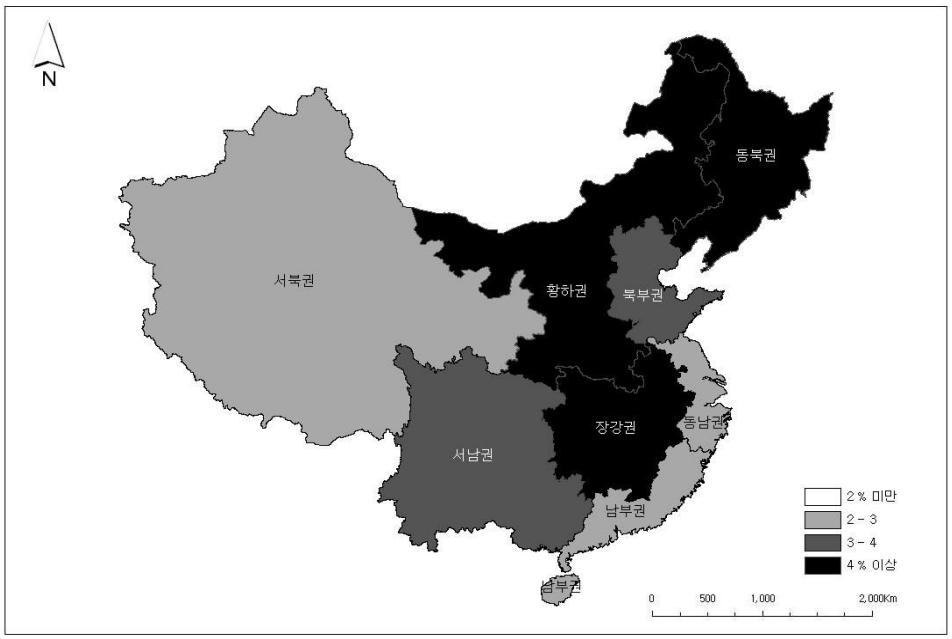

그림 27. 권역별 실업률(2005)

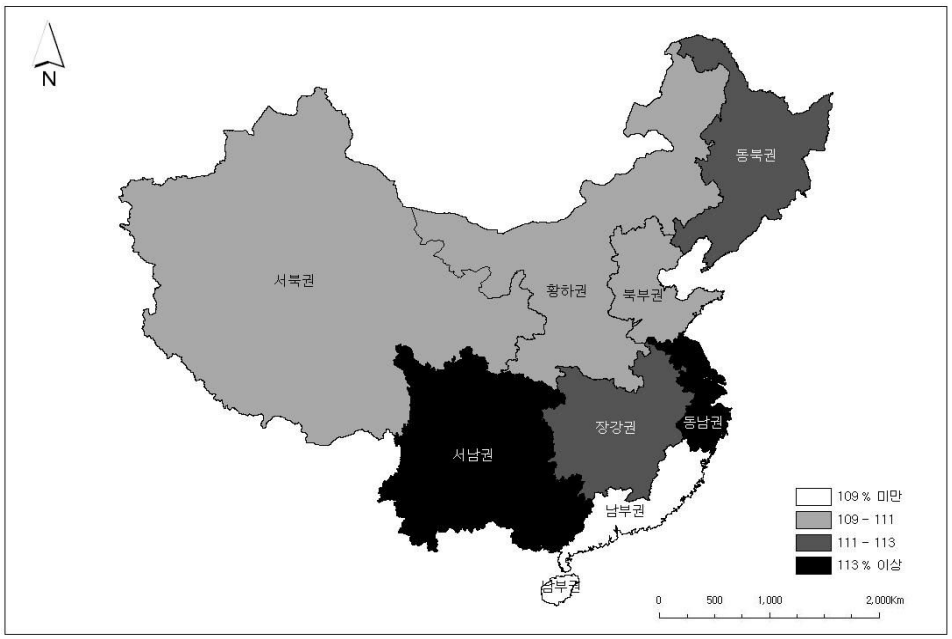

그림 28. 권역별 소비지수(2005)

3. 주거 지표

1998년 이후 주택 실물분배가 종식되면서, 중국의 주택은 공공재에서 상품으로 변화하였다. 1992년 단위의 상품주택 구매비율이 72%[51] 였으며, 화폐분배시기로 넘어간 1998년의 개인 구매 비율이 전국 평균 40.2%였음을 감안한다면 2005년 자료를 통해본 중국의 주택은 상품화 되었다고 볼 수 있다. 개인 구매 비율은 1993년 6.4%에서 1999년 61.2%로 짧은 기간 약 10배의 상승률을 보였다. 또한 상품주택의 판매면적 역시 1993년 172.9㎡에서 1999년에는 484.7㎡로 증가했음을 확인할 수 있다.

표 16. 상품주택 변화 현황(1993-1999)

단위 : ㎡ / %

구분	1993	1996	1998	1999
상품주택 판매면적	172.9	188.1	376.8	484.7
개인구매 면적	11.1	66.5	151.6	296.7
개인구매 비율	6.4	35.4	40.2	61.2

자료 : 전현택, 북경시 주택상품화의 전개과정과 공간적 패턴, p.82 재구성

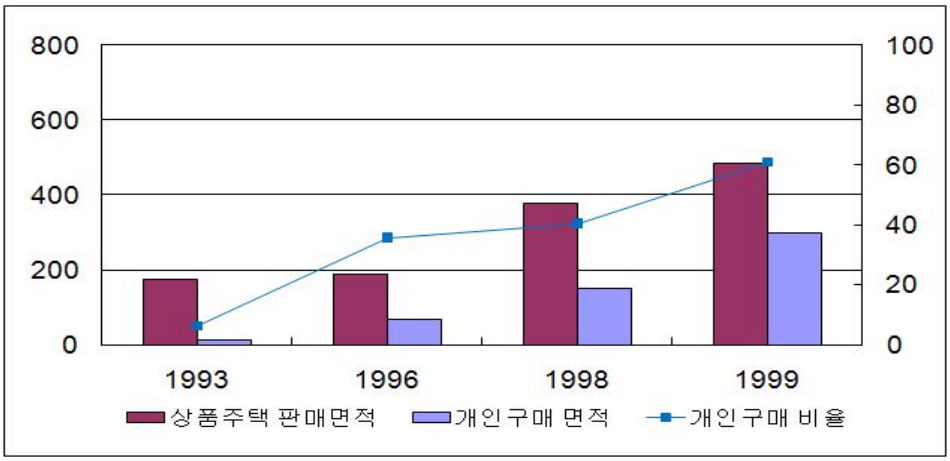

그림 29. 상품주택의 변화현황

51) 전현택, 2001, 전게논문, p.82.

2005년 조사한 중국 도시의 지역별 주택 소유형태를 살펴보면 눈에 띠게 자가 주택이 증가했음을 알 수 있다. 특히 북부권이 많은 자가 소유 형태를 보이고 있는데 이는 베이징이 포함되어 있기 때문이라고 추측된다. 산업이 발달한 동북권의 경우는 다른 지역에 비해 상품주택의 비중이 높은 것을 확인 할 수 있다. 또한 아직까지 내륙지역인 서북권 지역은 공공주택 비율이 다른 지역에 비해 높음을 알 수 있다. 그러나 도시 중·저소득층을 위한 경제적용방은 큰 비율을 차지하지 못한다. 이는 빈민을 위한 주거 지원이 서북권 권역에서 부적절하다는 것을 보여준다.

표 17. 도시의 지역별 주택소유형태(2005)

단위 : 가구

지역	자가주택	상품주택	경제적용방	공공주택	공공주택임대	상품주택임대	기타
동북권	230,699	75,833	28,869	78,963	19,719	25,400	12,638
동남권	379,726	72,408	7,544	54,616	24,922	80,095	19,259
북부권	570,941	51,532	19,846	74,675	31,556	34,425	17,367
남부권	290,012	40,877	10,934	31,749	17,452	64,419	30,816
서남권	759,628	40,413	21,648	56,275	28,542	30,582	40,200
서북권	141,934	13,478	12,544	27,999	7,435	7,322	6,137
황하권	553,084	34,965	31,134	67,199	14,445	28,092	18,454
장강권	718,318	38,230	20,067	70,463	28,426	31,463	31,946

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

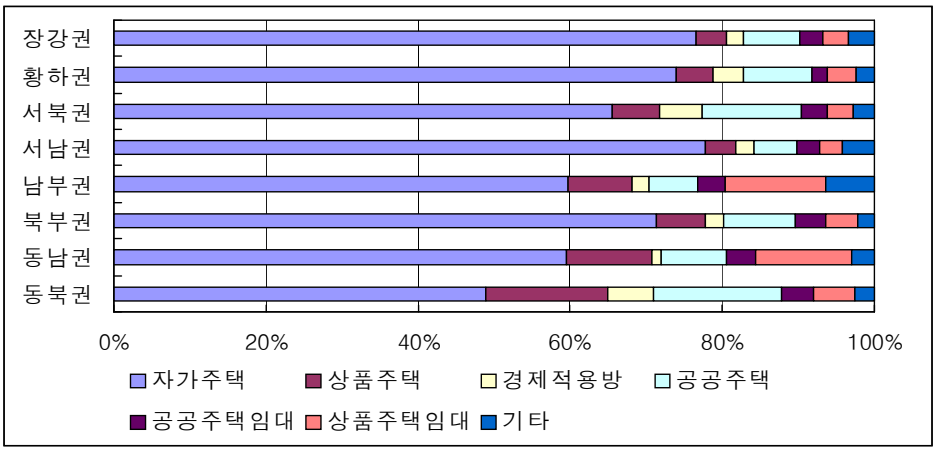

그림 30. 권역별 주택소유형태(2005)

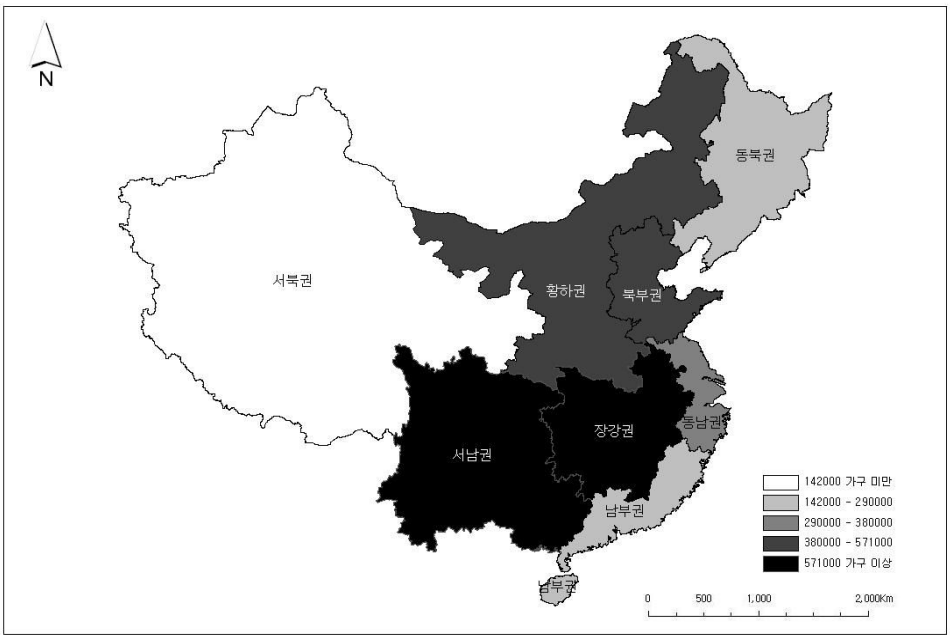

그림 31. 권역별 자가주택 소유 가구 수(2005)

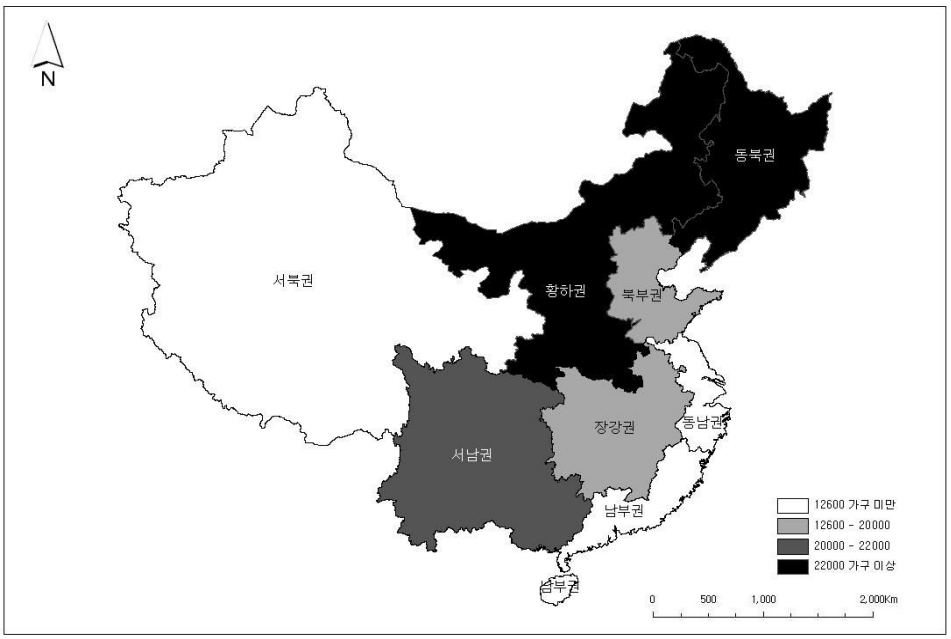

그림 32. 권역별 경제적용방 가구 수(2005)

권역별 도시의 건설 현황을 살펴보면, 서북권이 건설면적이 최저치를 보이고 있다. 이는 경제적 수준과 연관이 있는 것이며 전체적으로 국가의 지원이 적은 지역이라고 판단할 수 있다. 반면 연안대도시를 포함하고 있는 동남권의 경우는 건설면적도 최고 수준이며 그 안에서 차지하고 있는 주택면적 역시 높은 것을 확인 할 수 있다. 또한 도시 인구밀도가 가장 높은 곳은 황하권이며 가장 낮은 곳은 서남권이다. 서북권은 도시 인구밀도는 두 번째로 높은 것으로 나타났다.

표 18. 권역별 도시 건설현황

단위 : ㎡

지역	건설면적	주택면적	도시인구밀도
동북권	58,923.5	38,298.1	790.2
동남권	97,394.0	62,832.0	1,769.8
북부권	66,541.6	41,284.9	1,213.5
남부권	68,509.3	46,044.4	1,764.5
서남권	44,323.7	30,674.4	692.5
서북권	13,116.3	7,980.2	1,941.6
황하권	48,160.8	32,224.0	2,515.5
장강권	56,143.5	37,017.0	1,487.8

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

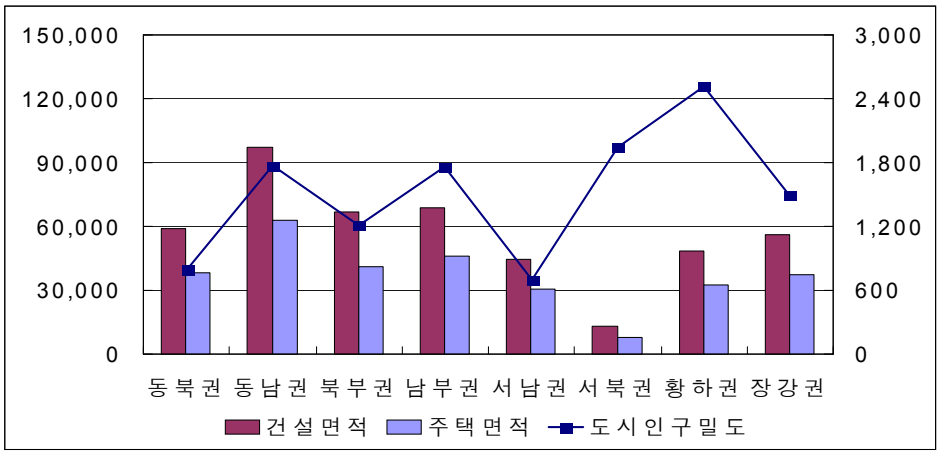

그림 33. 권역별 도시 건설현황(2005)

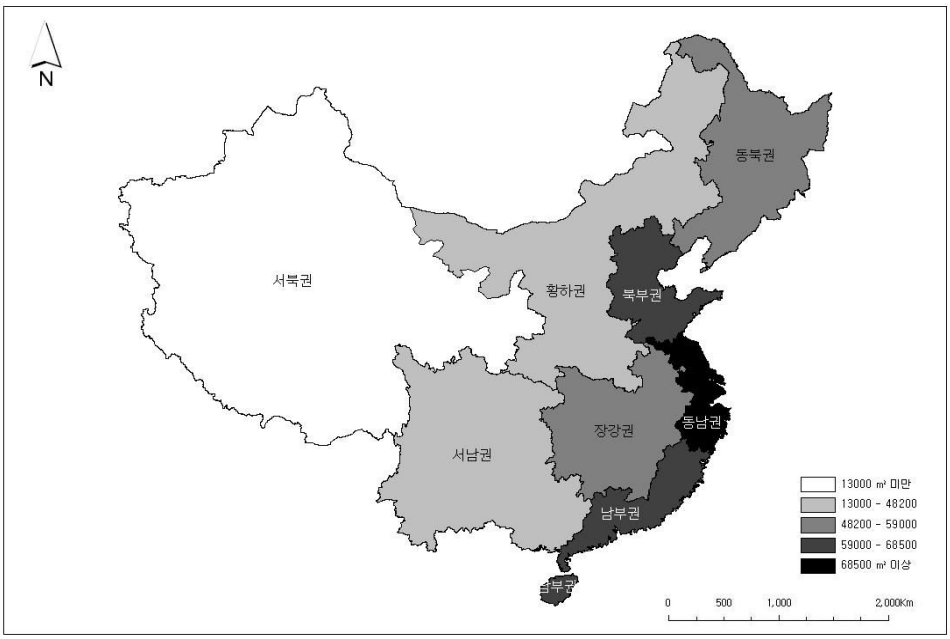

그림 34. 권역별 총 주택 건설면적(2005)

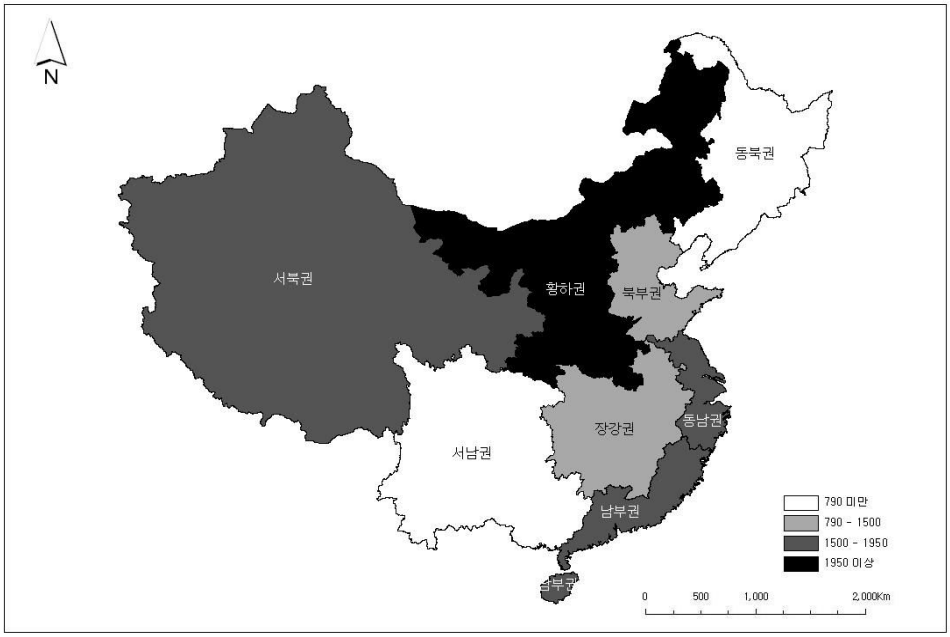

그림 35. 권역별 도시 인구밀도(2005)

수도시설을 통해서 도시의 기반시설 수준을 확인 할 수 있다. 수도시설은 전체적으로 잘 정비되어 있음을 확인할 수 있다. 하지만 동북권의 경우는 사용 인구에 비해 생산량이 작은 수준이여서 수도시설이 부족하다는 것을 알 수 있다.

표 19. 도시의 수도시설 현황

단위 : 만 ㎥ / J

지역	생산량	사용인구	1인평균사용량
동북권	157,486	1,320	146
동남권	213,120	1,844	239
북부권	200,177	1,562	140
남부권	162,272	1,453	309
서남권	195,908	716	209
서북권	43,429	246	282
황하권	187,204	891	136
장강권	235,428	1,063	246

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

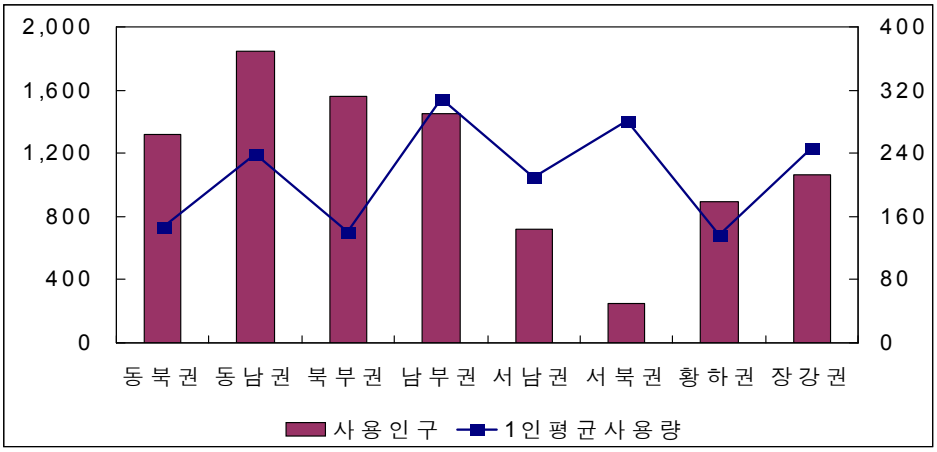

그림 36. 권역별 수도시설 현황(2005)

일인당 주택건축면적은 동남권이 가장 높게 나타났다. 동남권의 상하이, 장쑤, 저장이 포함되어 있으며 상하이는 가장 먼저 상품화가 진행된 곳이기도 하다. 반면 가장 낮은 면적은 동북권, 서북권이다. 일인당 도로면적 역시 상하이가 포함되어 있는 동남권과 연안지역 대도시를 포함하고 있는 남부권이 높으며, 일인당 도로 면적이 가장 낮은 곳은 동북권이며, 녹지 면적이 가장 적은 곳은 베이징이 포함되어 있는 북부권이다. 도로면적과 녹지면적으로 주거환경을 유추해 볼 수 있다.

표 20. 일인당 주택건축・도로・녹지 면적

단위 : ㎡

지역	일인당 주택건축면적	일인당 도로면적	일인당 녹지면적
동북권	22.2	7.9	7.2
동남권	31.9	14.7	8.8
북부권	27.6	11.4	6.1
남부권	27.6	12.8	10.2
서남권	26.5	8.2	6.7
서북권	22.5	11.4	5.0
황하권	31.5	12.0	8.9
장강권	24.8	10.2	7.0

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

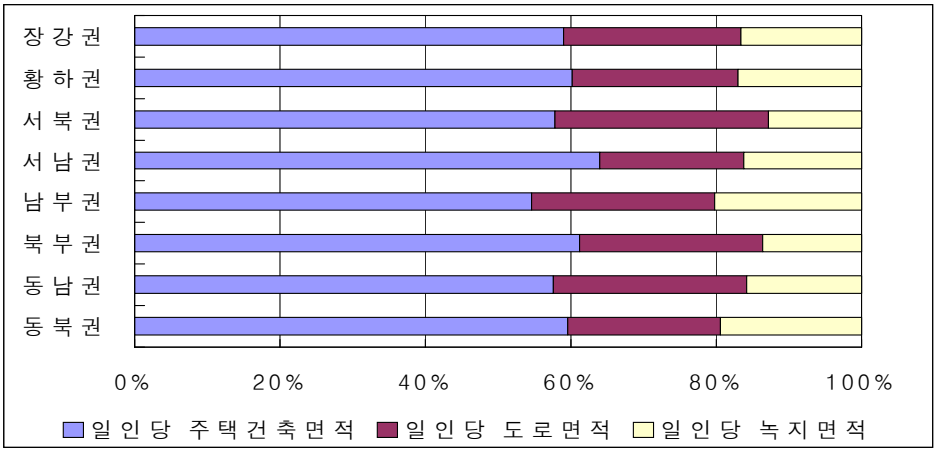

그림 37. 권역별 주택건축·도로·녹지 면적(2005)

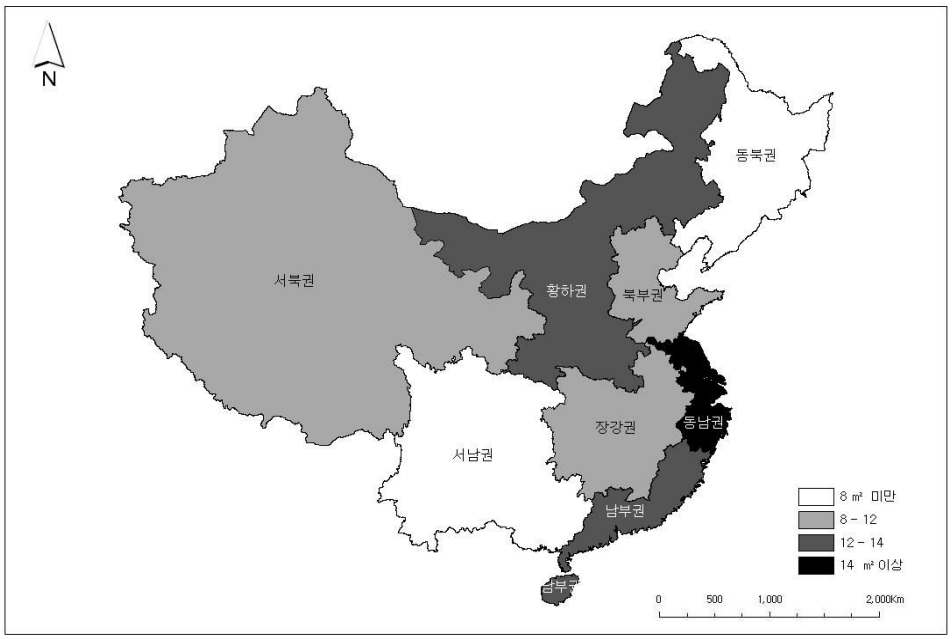

그림 38. 권역별 일인당 도로면적(2005)

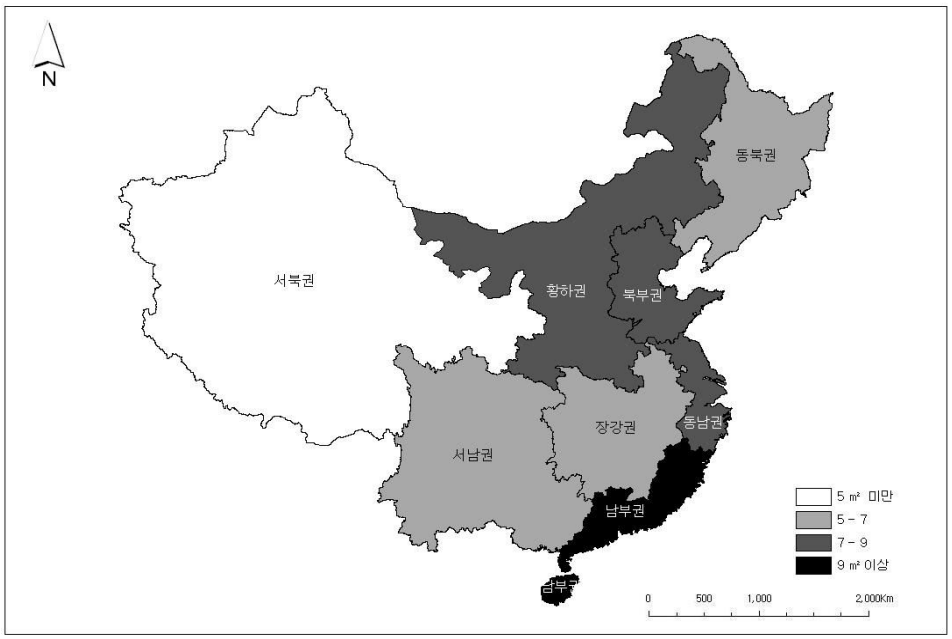

그림 39. 권역별 일인당 녹지면적(2005)

중국의 도시용수 보급률은 높은 편이다. 대도시지역을 포함하고 있는 동남권과 북부권, 남부권의 경우는 90%가 넘는 보급률을 보이고 있다. 도시 가스 현황에서도 동남권과 북부권 남부권의 경우는 90%가 넘는 보급률을 보이고 있다. 하지만 상대적으로 서북권, 서남권의 내륙지역은 낮은 도시가스 보급률을 보이고 있다. 공공화장실수는 동북권(5.7개)이 가장 많으며, 남부권(2.0개)은 가장 적다. 대중교통 차량의 수는 대도시를 포함하고 있는 동남권(11.2대), 북부권(10.7대)이 가장 높으며, 황하권(6.7대)은 가장 낮다. 대체적으로 대도시를 포함하고 있는 지역이 도시 기초시설현황에서 높은 보급률을 보이고 있었다.

표 21. 도시 기초 시설현황

단위 : % / ㎡

지역	도시용수 보급률	도시가스 보급률	공공화장실수	대중교통차량수
동북권	85.5	78.4	5.7	7.6
동남권	98.5	97.9	3.3	11.2
북부권	94.3	92.1	3.1	10.7
남부권	94.5	91.4	2.0	8.3
서남권	86.7	69.7	2.5	8.2
서북권	81.7	64.5	3.4	11.4
황하권	89.8	71.4	4.2	6.7
장강권	88.0	74.2	2.5	8.0

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

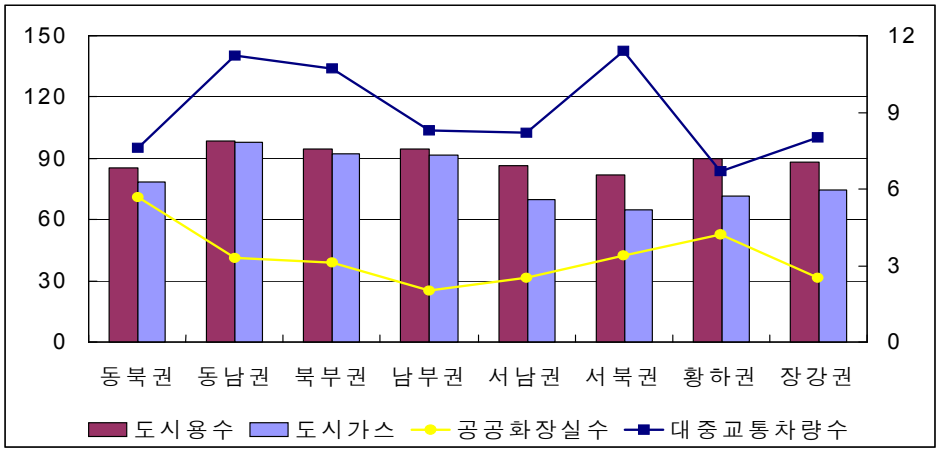

그림 40. 권역별 도시 기초시설 현황(2005)

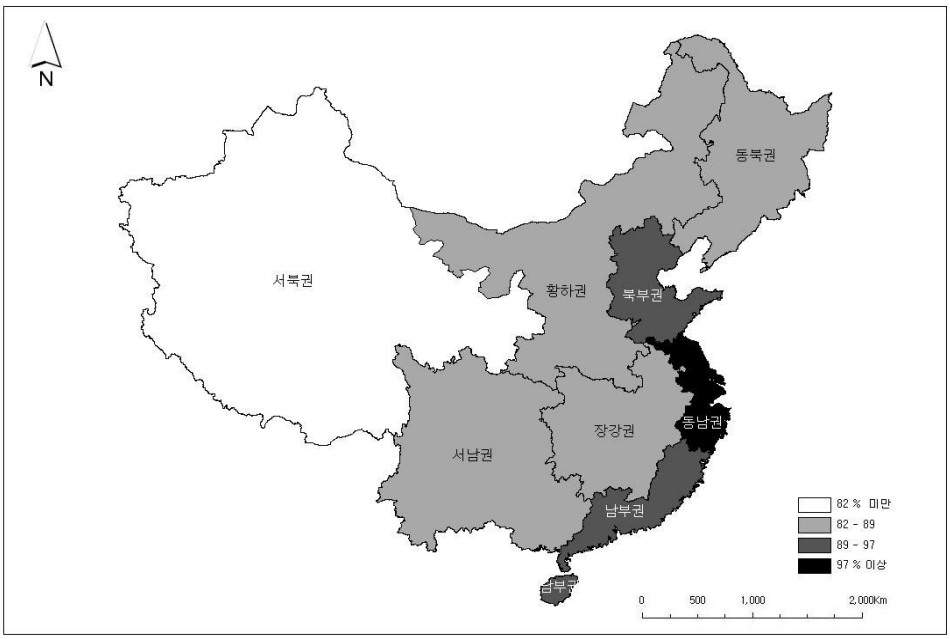

그림 41. 권역별 도시 용수 보급률(2005)

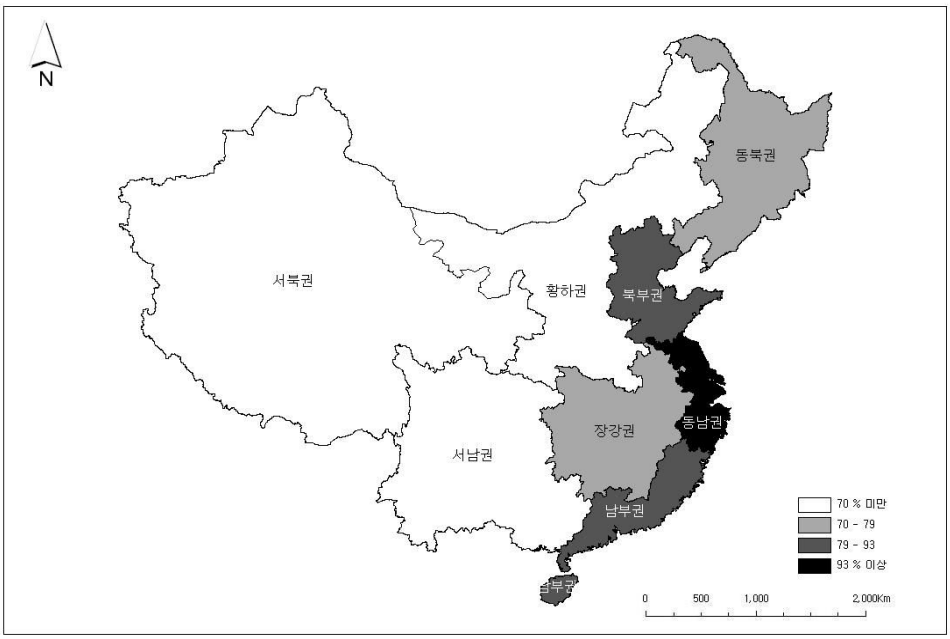

그림 42. 권역별 도시 가스 보급률(2005)

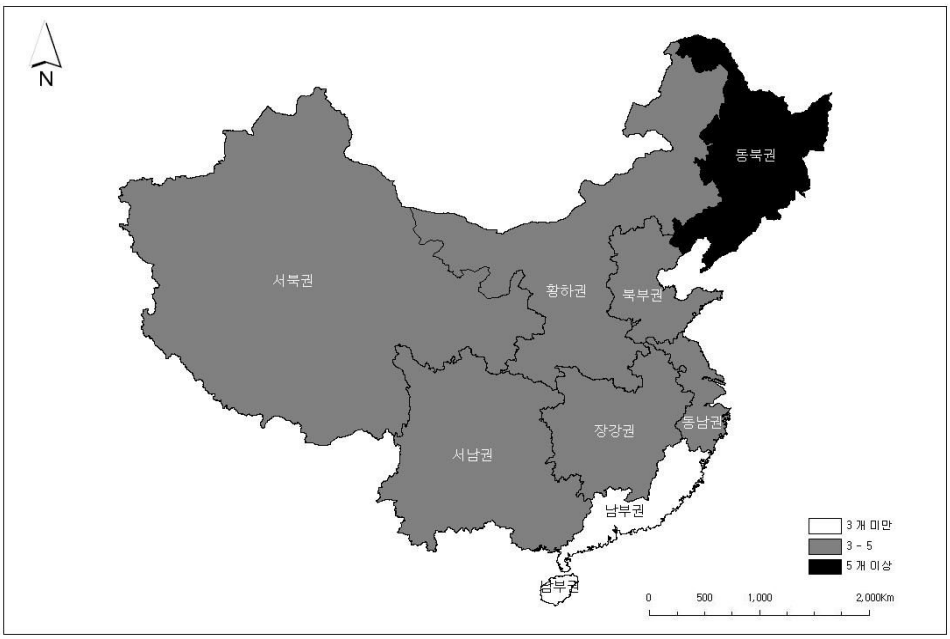

그림 43. 권역별 만 명당 공공화장실 수(2005)

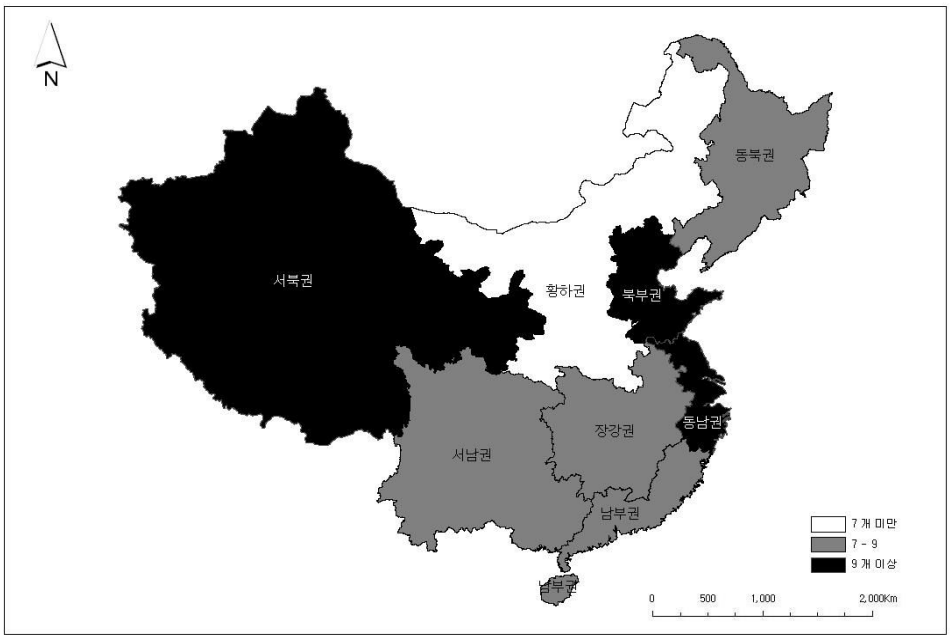

그림 44. 권역별 만 명당 대중교통 차량 수(2005)

중국 건설은행의 예금과 대출현황을 살펴보면, 기업 예금의 경우는 최초로 주택 상품화를 시작한 상하이를 포함한 동남권이 가장 많은 기업예금과 저축예금을 보이고 있다. 또한 대출액도 다른 지역에 비해 높다. 북부권 역시 동남권과 비슷하게 많은 예금과 대출율을 보인다. 예금과 대출이 가장 낮은 지역은 서북권 지역으로 이 지역은 아직까지 정부의 주택에 대한 투자와 관심이 부족한 것으로 판단된다.

표 22. 중국 건설은행의 예금과 대출 현황

단위 : 억 위안

지역	기업예금	저축예금	단기대출	장기대출
동북권	369.9	534.4	123.1	209.6
동남권	1306.6	989.6	606.8	904.7
북부권	1102.6	745.3	317.1	582.8
남부권	670.9	924.0	191.4	506.7
서남권	432.0	433.2	91.9	337.5
서북권	169.8	141.7	55.0	83.9
황하권	378.3	442.9	93.5	265.7
장강권	422.9	514.7	127.2	323.6

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

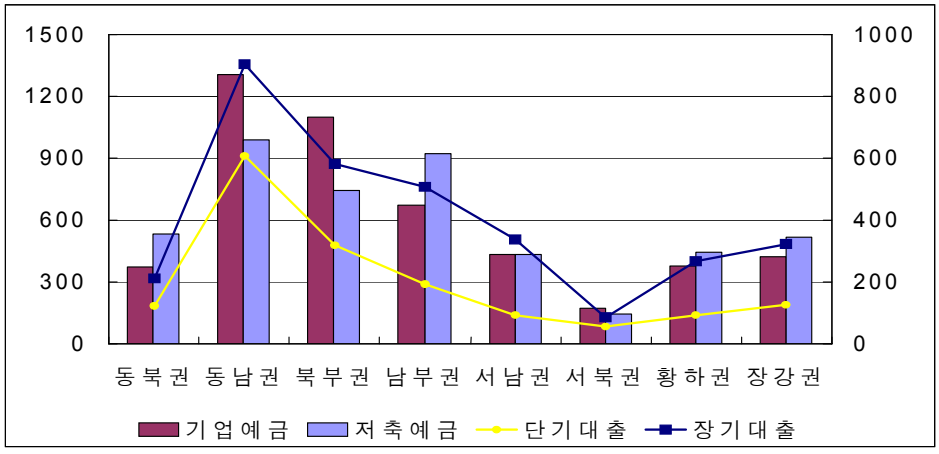

그림 45. 권역별 예금과 대출 현황(2005)

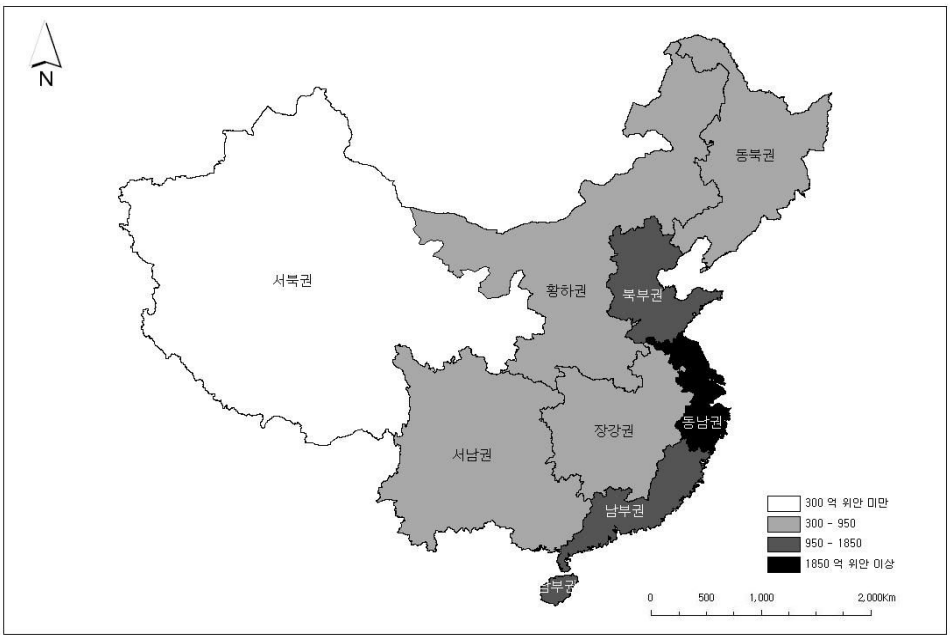

그림 46. 권역별 예금 현황(2005)

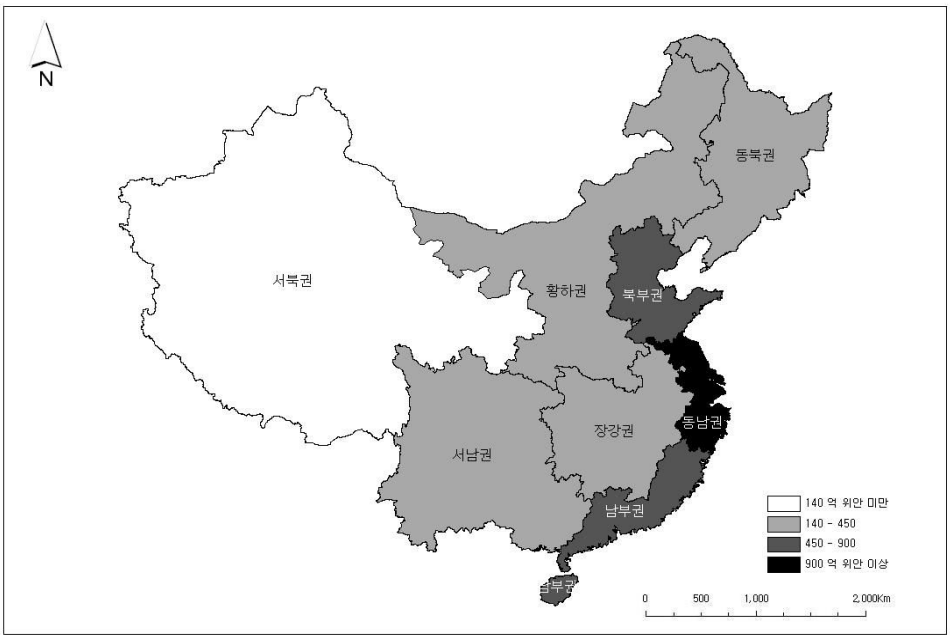

그림 47. 권역별 대출 현황(2005)

도시지역의 건설회사들은 대부분이 국가자본임을 확인할 수 있다. 특히 국가자본 중에서도 국유기업과 집체기업이 많은 것으로 나타났다. 사영기업은 상하이가 포함되어 있는 동남권의 경우가 가장 많았고, 황하권과 서북권, 서남권의 경우는 거의 없음을 확인 할 수 있다. 홍콩·마카오·타이완 자본 역시 동남권에 가장 많으며, 지리적으로 근접한 남부권과 수도가 포함되어 있는 북부권에 많이 집중해 있는 것을 확인 할 수 있다. 상대적으로 사영기업과 홍콩·마카오·타이완의 자본 투자가 적은 곳은 국유기업과 집체기업이 비중이 높은 것을 확인할 수 있다.

표 23. 도시지역 건설회사

단위 : 개

지역	국유기업	집체기업	사영기업	홍콩·마카오·타이완자본
동북권	255	267	2	14
동남권	212	321	18	52
북부권	272	412	6	29
남부권	225	276	9	37
서남권	164	296	1	5
서북권	80	63	1	1
황하권	160	192	0	4
장강권	245	323	3	11

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

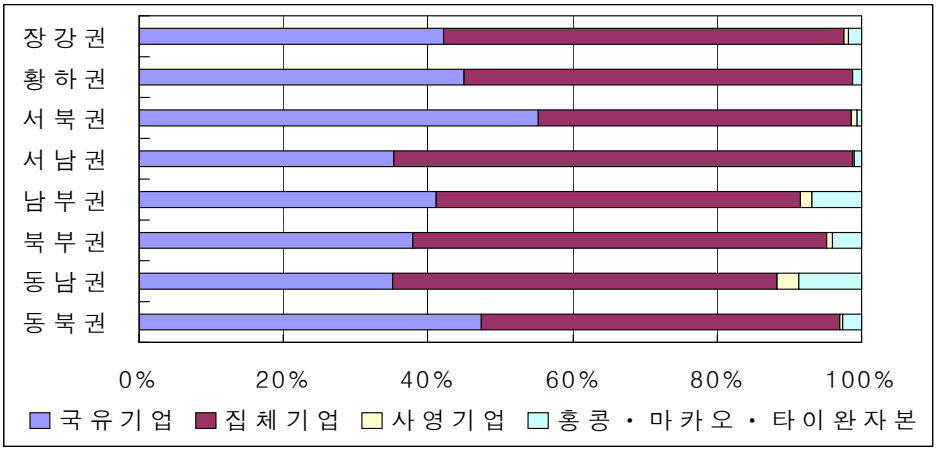

그림 48. 권역별 도시지역 건설회사 수(2005)

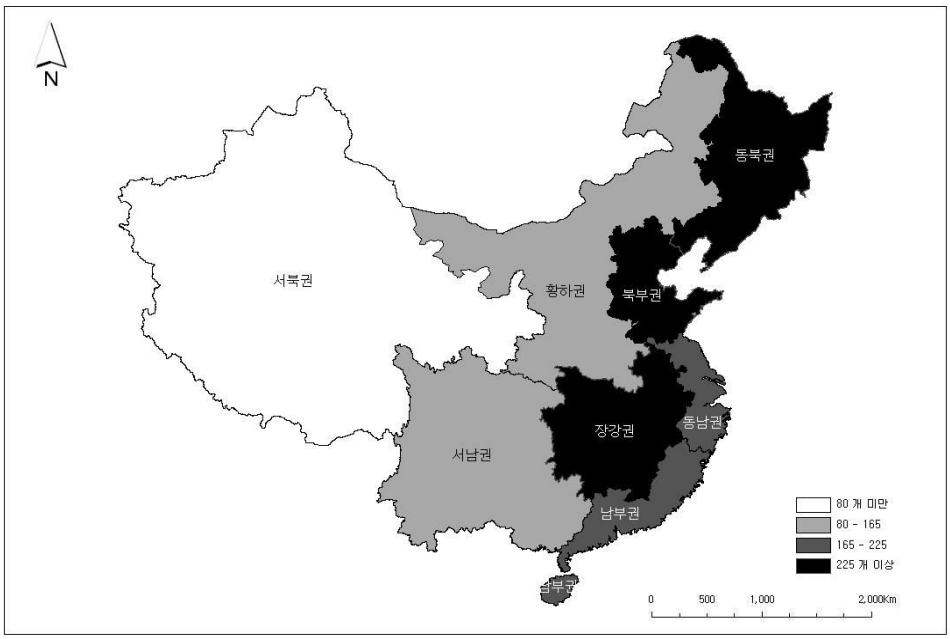

그림 49. 권역별 국유자본 건설회사 수(2005)

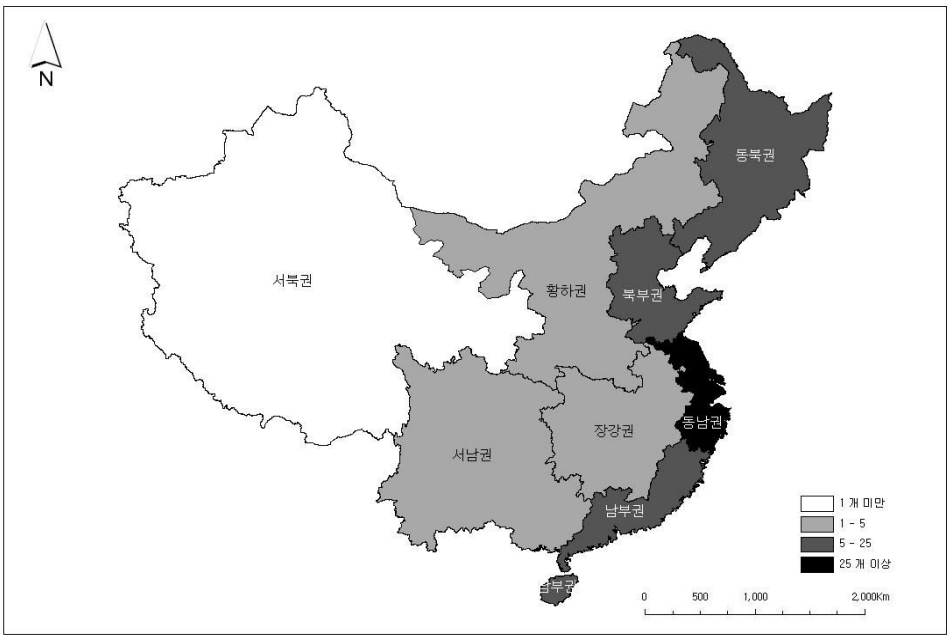

그림 50. 권역별 외국자본 건설회사 수(2005)

가구당 평균 방수는 서북권(3.4개)이 가장 많고, 동북권(2.2개)이 가장 작다. 하지만 보통 방의 개수가 3개이다. 인구당 방수 역시 1인당 1개의 방을 통계적으로 획득한 것으로 보인다. 이는 인구계획과 연관 있다. 산아제한정책으로 일인당 가구에 아이가 하나이므로 방수가 아래와 같은 것으로 확인된다.

표 24. 권역별 가구 수 및 방 개수

단위 : 개

지역	가구수	가구 당 인구수	가구당 평균방수	인구당 방수
동북권	157,486	471,246	2.2	0.7
동남권	213,120	599,643	2.7	1.0
북부권	200,177	605,458	2.9	1.0
남부권	162,272	535,260	2.9	0.9
서남권	195,908	625,100	3.0	0.9
서북권	43,429	157,977	3.4	0.9
황하권	187,204	619,406	3.2	1.0
장강권	235,428	734,280	3.3	1.1

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

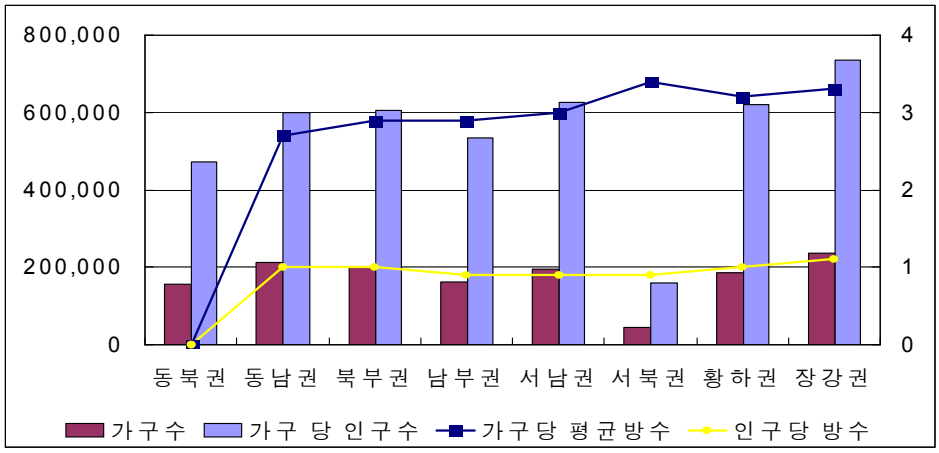

그림 51. 권역별 가구 수 및 방 개수(2005)

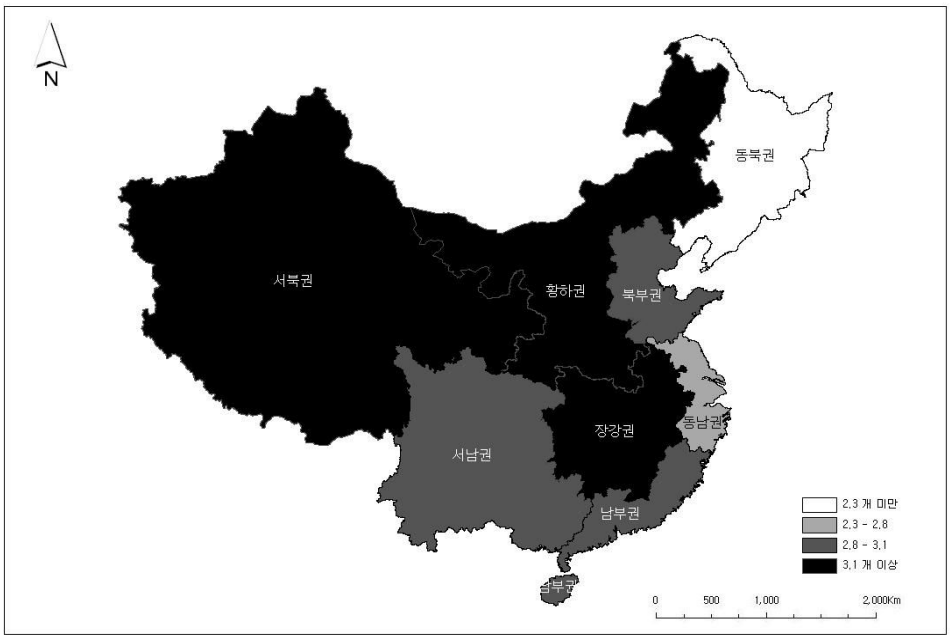

그림 52. 권역별 가구 당 방 수(2005)

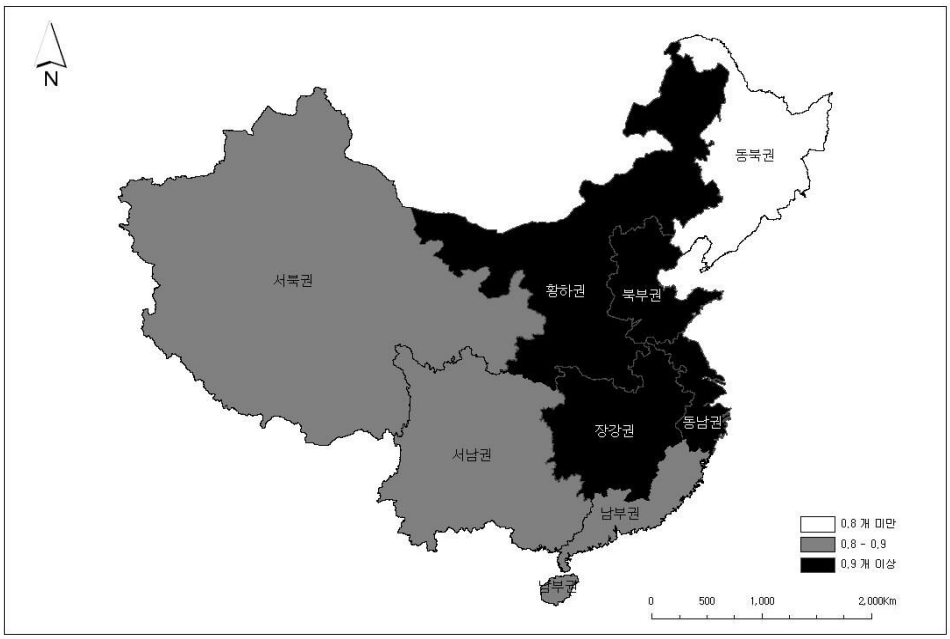

그림 53. 권역별 인구당 방 수(2005)

권역별로 가장 많은 주택 투자 지역은 동남권으로 다른 지역에 비해 월등하다. 반면에 서북권의 경우는 주택투자가 매우 적다. 동남권과 비교해 보았을 때 10배 이하의 수치를 보인다. 또한 부동산에 대한 투자 역시 동남권의 경우는 1,047억 위안인 반면 서북권의 경우는 39억 위안의 투자를 보이며 매우 적은 투자를 보인다.

도시의 주택 투자 면에서는 각 도시별 주택 수준을 유추해 볼 수 있을 것이다. 가장 많은 투자가 이루어지는 곳과 가장 투자가 적은 곳은 상대적으로 주택 수준에서 많은 차이가 있을 것으로 판단된다.

표 25. 도시 주택투자

단위 : 억 위안

지역	도시 및 진	부동산
동북권	364.3	311.5
동남권	1103.1	1047.8
북부권	643.0	501.2
남부권	523.4	495.3
서남권	301.8	244.8
서북권	69.3	39.5
황하권	266.4	178.9
장강권	330.2	288.8

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

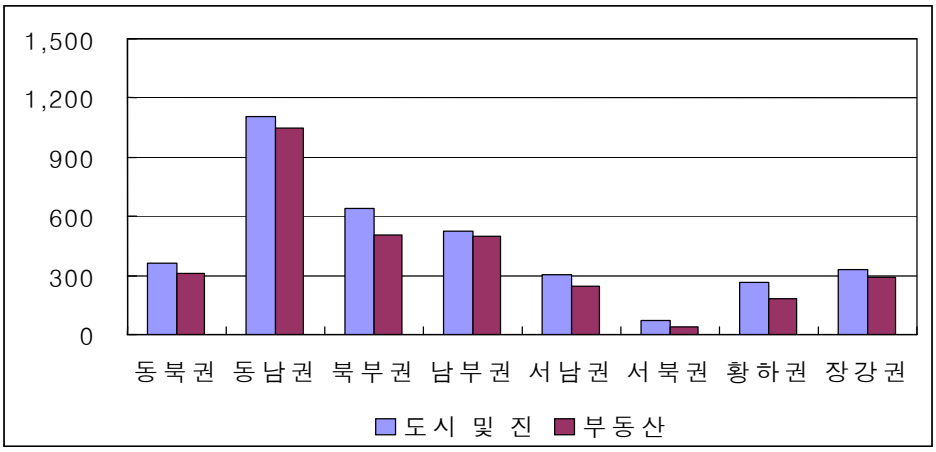

그림 54. 권역별 주택투자(2005)

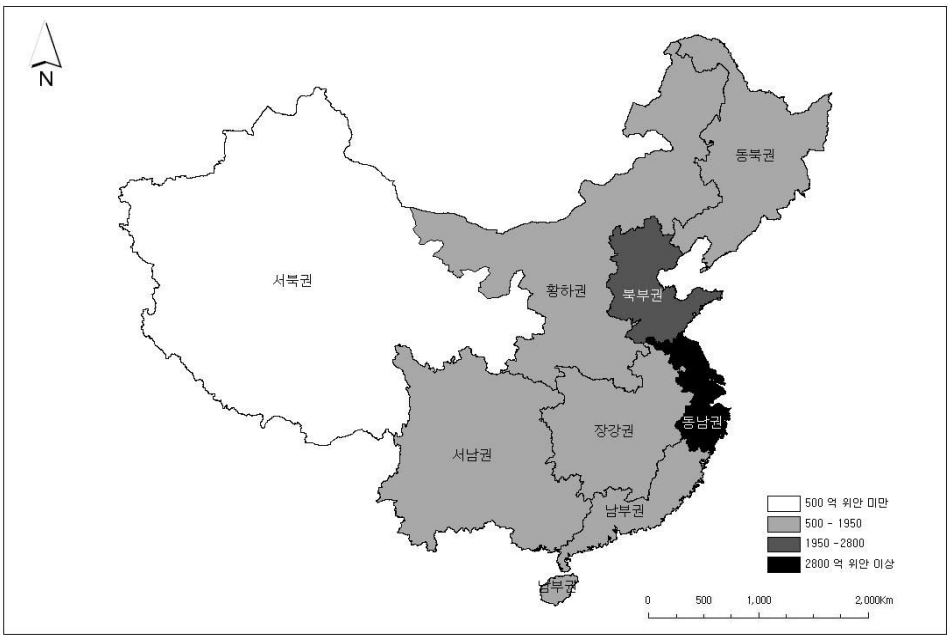

그림 55. 권역별 국가의 주택 투자 금액(2005)

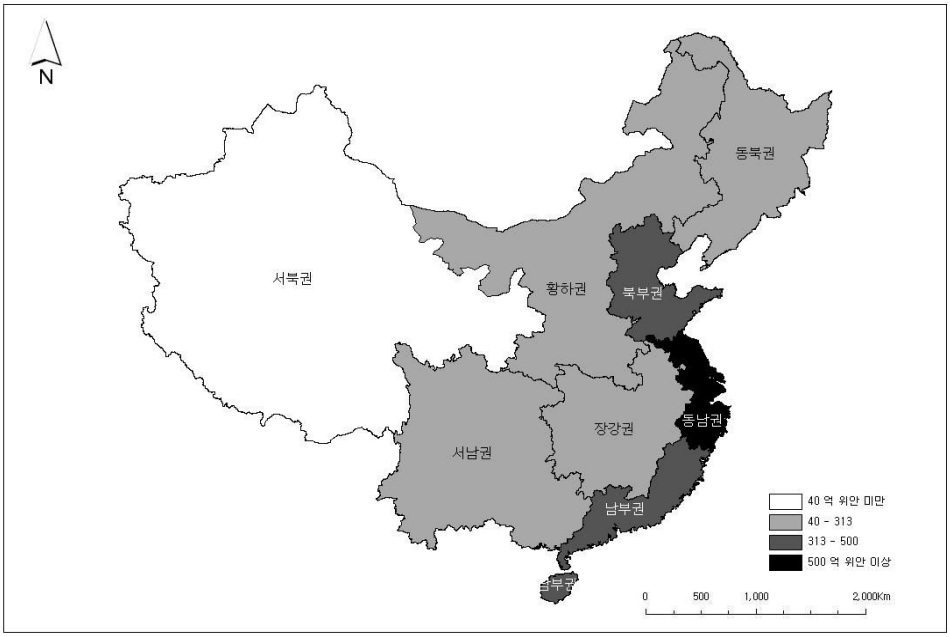

그림 56. 권역별 부동산 회사의 주택 투자 금액(2005)

제2절 중국의 주거빈곤 특징

이상에서 살펴본 다양한 거시경제 자료들과 주택상품화 자료들을 통해서 중국의 주거빈곤의 특징을 권역별로 살펴보도록 하겠다.

1. 인구 및 사회적 지표

도시 인구수가 가장 많은 지역은 서남권과 장강권이다. 서남권에는 내륙지방에서 인구가 가장 많은 도시인 충칭을 포함하고 있으며 장강권 역시 내륙지역의 인구가 많은 지역을 포함하고 있다. 인구부양률($\frac{15세미만인구+65세이상인구}{15-64세인구}\times 100$[52])은 서남권이 가장 높았으며 서북권, 장강권도 높은 수치를 보인다. 서북권의 경우는 도시 인구수도 많고 인구부양률이 높은 것으로 미루어 보아 노년인구가 대부분임을 추측할 수 있다. 이 지역의 생산 활동 인구들은 대부분 해안연안지역으로 이동했음을 알 수 있다. 북부권, 동남권 등 연안대도시를 포함하고 있는 지역들은 상대적으로 인구 부양률이 낮음으로 이 둘의 상관관계를 짐작할 수 있다.

5인 이상 가구수가 가장 많은 지역은 서북권이다. 상대적으로 가족계획이 철저히 지켜졌던 연안 대도시 지역은 가장 낮은 수치를 보였다. 권역별 문맹률 역시 서북권이 가장 높은 것으로 나타났다. 소수민족들이 모여 있는 지역이기도 하고 정부의 정책을 실행하기에는 다소 먼 거리가 작용했음을 추측할 수 있다.

인구 및 사회적 지표를 통해 본 중국의 주거 문제는 심각하다고 판단된다. 상대적으로 인구가 많은 지역이 서남권과 장강권이긴 하지만 동남권 북부권 등 연안 대도시 지역의 인구도 상당히 많은 것으로 판단되며, 이는 주거문제와 밀접한 관련을 갖기 때문이다. 그리고 문맹률 및 교육수준이 낮은 지역인 서북권의 경우는 인구부양률도 높고 가족수도 상당히 많기 때문에 정부의 적극적인 대책이 필요하다고 생각된다.

52) 한주성, 1999, 인구지리학, 한울아카데미, p. 128.

2. 경제적 지표

경제적 지표는 중국의 지역별 장소빈곤과 밀접한 관련을 갖는 지표라고 볼 수 있다. 권역별 GDP를 살펴보면, 상하이를 포함하고 있는 동남권이 가장 높음을 확인할 수 있다. 특히 서북권의 경우와는 약 8배 이상의 차이를 보이고 있어 권역별 격차가 매우 크다는 것을 알 수 있다.

3차 산업 비중은 서북권과 북부권이 가장 높음을 알 수 있다. 서북권의 경우는 상대적으로 2차 산업이나 기반 산업 없이 3차 산업만이 발달했다는 점에서 많은 문제점이 있다. 상대적으로 교육수준도 낮고 GDP도 낮은 상황에서 서비스업이 발달은 중국의 계획적인 이주 정책으로 인한 영향도 크게 작용한다고 볼 수 있다.

지역별 총 생산액이 가장 많은 지역은 베이징을 포함하고 있는 북부권과 상하이를 포함하는 동남권이다. 이 지역들은 선부론을 내세울 때부터 집중적으로 육성된 곳이기 때문에 상대적으로다른 지역들 보다는 도시화되었고 지역적 이득이 많은 곳이라고 판단된다. 경제적 수준도 다른 지역들에 비해 월등하다.

평균 임금 역시, 북부권과 동남권이 가장 높음을 확인 할 수 있다. 하지만 장강권의 경우는 임금이 매우 낮은데 이는 가장 인구가 많은 지역에서 임금이 낮으므로 문제가 있다고 판단된다. 그리고 실업률이 가장 높은 지역에 장강권이 포함되고 있어 이 지역은 경제적으로 문제가 많은 지역으로 볼 수 있다. 내륙지역은 상대적으로 해안 지역에 비해 경제적으로 소외되었다는 것을 알 수 있다.

소비지수는 서남권과 동남권이 가장 높으며 실업률이 낮은 지역이 소비지수가 높게 나타난다. 가장 소비지수가 낮은 지역은 남부권이다.

경제적 지표를 통해서 중국의 경제구조가 해안지역으로 편중되어 있음을 확인 할 수 있다. 인구 및 사회적 지표에서도 상대적으로 취약했던 지역이 경제적 지표에서도 취약하다. 하지만 상대적으로 개혁·개방 정책 초기부터 발전의 중심에 있었던 권역들은 많은 경제적, 인구 및 사회적 발전을 이룩하였음을 알 수 있었다. 이런 각각의 요소들은 모두 주거빈곤과 연관이 된다고 생각한다. 지역의 경제가 시장화 되고 발전할수록 주거에 대한 투자도 많아질 것이기 때문이다.

3. 주거 지표

위의 인구 및 사회적 지표와 경제적 지표를 토대로 본 논문의 초점인 거주빈곤을 살펴보기 위해 권역별 주거 상황에 대해서 살펴보았다.

1998년 이후 주택의 실물분배의 고리가 끊어짐과 동시에 상품주택의 판매면적, 개인 구매 면적, 개인구매 비율은 모두 증가하게 되었다. 이를 통해 중국의 시장화가 주택에도 많은 영향을 미쳤으며 그 속도는 느렸지만 주택도 현재는 매우 시장화 되었음을 유추할 수 있다.

자가 주택 소유가구수가 가장 많은 지역은 서남권과 장강권이다. 이 지역들에서 자가 주택 소유가구수가 많은 이유는 주택의 상품화 과정을 거치긴 했지만 국가로부터 많은 혜택을 받았고, 아직 부동산 가격지수에 대한 영향을 많이 받지 않았기 때문에 상대적으로 연안대도시 지역에 비해 주택을 구매하기 쉽기 때문이라 생각된다.

중국에서 주택에 대한 사회복지제도의 하나로 내세운 경제적용방의 경우는 황하과 동북권이 가장 많은 것으로 조사되었다. 그러나 가장 인구 사회적 지표 및 경제적 지표에서 열악함을 보였던 서북권의 경우는 상대적으로 경제적용방의 수가 적음을 살펴볼 수 있었다. 아직까지 정부의 정책이 서북권까지 미치지 못했음을 확인할 수 있었다.

권역별 총 주택 건설면적은 동남권이 가장 높고, 서남권이 가장 낮았다. 동남권의 경우는 상하이를 포함한 연안 도시들의 부동산 경기 활기와 부동산 투자를 원인으로 유추할 수 있으며, 서북권의 경우는 상대적으로 투자가치가 적기 때문에 건설면적도 적은 것으로 판단된다.

도시 인구밀도는 황하권이 가장 높으며, 동남권, 남부권, 서북권도 높은 것을 확인 할 수 있었다. 상대적으로 서남권과 동북권의 도시화율은 낮다. 일인당 도로 면적이 가장 넓은 지역은 동남권이고 가장 적은 면적은 서남권이다. 이 권역들은 상대적으로 시장화가 활발하게 이루어진 지역과 아직 이루어지지 않은 지역의 차이라고 생각할 수 있다. 녹지면적에서는, 남부권이 가장 녹지 면적이 많았으며 사막지역이 많은 서북권의 경우는 녹지면적이 가장 낮은 것으로 확인되었다.

주거 환경의 질을 평가할 수 있는 가장 기초적인 요소로 도시 용수 보급률이 있다. 도시 용수 보급은 해안가에 있는 지역들은 거의 비슷한데 그중 동남권이 가장

높았으며 서북권의 경우는 사막지역을 포함하고 있기 때문에 상대적으로 도시 용수 보급률도 낮은 편이다. 도시 가스 보급률은 동남권이 가장 높았으며, 서북권, 주거권곤, 서남권 등은 70% 미만의 보급률을 보이고 있다. 이는 연안대도시 지역개발과 내륙지역 개발의 차이를 잘 보여준다고 할 수 있다. 또한 만 명당 공공화장실 수는 동북권이 가장 공공화장실 수가 많았으며 가장 적은 지역은 남부권으로 나타났다. 다른 지역들은 거의 비슷한 수준으로 확인되었다. 만 명당 대중교통 차량수가 가장 많은 지역은 서북권, 북부권, 동남권으로 나타났고, 황하권이 가장 적음을 알 수 있다. 황하권은 인구가 많은데 비해 대중교통시스템이 아직 발달하지 않았음을 확인할 수 있다.

건설은행에서 제공한 예금 및 대출 액수를 살펴보면 가장 많은 예금을 보이는 지역은 동남권이다. 이는 위에서도 설명했지만 상대적으로 도시화 시장화가 진행된 지역이기 때문에 주택에 대한 인식도 많이 변화하였음을 알 수 있는 지표이다. 가장 낮은 지역은 서북권인데 인구수도 작지만 아직까지 자가 소유주택의 수도 가장 적은 것으로 살펴보아 주택의 시장화에 대한 인식이 발달하지 않았음을 알 수 있다. 대출도 이와 마찬가지로 동남권에서 가장 많은 것으로 확인되었다. 주택을 구매하기 위한 대출액이 많다는 것 역시 주택의 시장화를 가장 잘 보여주는 지표라고 생각된다.

위와 같은 상황에서 지역에 대한 투자는 어떻게 이루어지고 있는지 그 상황을 살펴보았다. 지역별 건설 회사들의 자본을 살펴보았는데 국유 건설회사가 가장 많은 곳은 장강권, 북부권, 동북권이었다. 북부권의 경우는 수도를 포함하고 있기 때문에 국유건설회사가 많은 것으로 판단된다. 하지만 서북권의 경우는 상대적으로 국가의 투자 역시 적음을 확인 할 수 있다. 외국 자본 건설회사 수는 시장화가 가장 많이 된 동남권에 가장 많이 자리하고 있으며 서북권의 경우는 외국자본의 투자 역시 적음을 확인 할 수 있다.

권역별 가구당 방수와 인구당 방수는 거의 비슷한 형태를 보이고 있다. 동북권의 경우는 인구당 방수와 가구당 방수가 가장 적기 때문에 이 지역이 상대적으로 경제적용방 및 국가건설회사 수를 통해 투자가 확대되고 있음을 확인 할 수 있다. 국가와 외국자본의 투자 이외에 지역 내부의 투자에 대해서도 살펴보았다. 도시와 진에서 투자하는 투자액은 동남권이 가장 많았다. 서북권의 경우는 가장 낮은 수치를 보였다. 부동산 회사의 주택 투자 금액 역시 동남권이 가장 높았고 서북권이

가장 낮다.

지금까지 살펴본 내용을 바탕으로 주거빈곤지역을 세 가지로 구분했다. 절대적 주거빈곤 지역은 서북권, 서남권 이며 이 지역은 인구·사회적, 경제, 주거 지표에서 모두 열악한 상태를 보였다. 상대적 주거빈곤 지역은 북부권과 동남권이며, 이 권역들은 인구·사회적, 경제, 주거 지표 모두 높은 수준을 나타냈다. 이 권역들은 상대적 주거빈곤이 진행중이다. 마지막으로 이 두가지 특징을 모두 가지고 있는 지역을 혼합 주거빈곤 지역으로 구분했다.

지금까지 조사를 통해서, 지역의 인구·사회·주택 환경이 주거빈곤과 매우 큰 영향력이 있음을 확인 할 수 있었다. 지역의 빈곤은 곧 거주자들의 빈곤으로 이어지고 주거빈곤에도 큰 영향을 미친다고 할 수 있다.

그림 57. 권역별 주거빈곤 구분

제5장 주거빈곤 측정지표설정 및 분석

제1절 외국의 주거빈곤 지표와 중국의 측정지표설정

주거빈곤을 측정하고 이에 대한 정책을 수립하기 위해 영국, 일본, 우리나라의 주거빈곤 지표를 살펴보고 중국의 지표를 설정한다. 영국과 일본의 경우는 국가가 법적으로 주거빈곤선(Housing poverty line) 혹은 최저주거기준(Housing minimum standard)을 정하여 주거빈곤에 대한 정책을 실행하고 있다. 이들 선진국들의 주거빈곤에 대한 체계적인 접근방법에 대한 이해와 반영은 향후 중국의 주거 빈곤 측정과 주거빈곤문제 해결에 큰 도움이 될 수 있을 것으로 생각된다.

1. 영국

영국은 서구 선진국 중에서 가장 공공주택의 공급이 많은 국가 중의 하나다. 영국은 1980년대 말 현재 전체 주택의 약30%가 서민주거안정을 위해 공급한 사회주택(Council housing)이기 때문에 주거빈곤층의 모든 가구는 국가로부터 주거복지 혜택을 받고 있다고 해도 과언이 아니었다.

1980년대 초 이후 대처가 이끄는 보수당 정부가 주거복지비를 대폭 삭감하는 일대 변혁이 있긴 했지만, 기본적으로 주거빈곤층을 위한 정부의 서민 주거 안정노력은 변함이 없었다. 53)

영국의 경우는 이러한 주택의 사회 복지성을 가지고 있었기 때문에 최저주거빈곤선에 대한 정의도 명확하다. 주거빈곤에 해당하는 것은 욕실, 화장실, 세면대, 조리시설, 냉온수 사용가능시설, 적정 자연채광, 방습, 쓰레기 및 하수처리, 주택의 내부구조 및 설계 등이다. 이중에서 욕실, 화장실, 세면대, 조리시설, 냉온수 사용가능시설등은 주거의 기본 서비스라고 명명했다.

불량주택으로 선정된 주택은 주택개량 및 주택 재개발의 대상이 될 뿐 아니라 이들 주택의 거주자는 가장 시급히 주거불안을 겪는 주거빈곤자로 판단하여 공공주택의 최우선 입주대상자로 판단한다. 각 지방정부는 나름대로 기준에 근거해 사회주

53) 하성규, 도시저소득층 주거와 삶의 질 p.299.

택을 공급하고 있는데 그 방식과 기준은 지방정부에 따라서 약간의 차이는 존재하지만 기본적인 성격은 모두 같다고 볼 수 있다. 그러나 기본적으로 주택빈곤층으로 판단되는 가구들인 철거대상자, 무주택자, 신체장애 등의 이유로 국가로부터 보호를 받아야할 주민들은 공공주택의 입주 대상자가 되었다.

아울러 공공주택도 주택의 면적, 규모가 차이가 있기 때문에 가구원수에 따라 주택을 배분하게 된다. 예를 들어 방하나 주택의 경우는 어린이가 없거나 임신중인 부부, 부부와 1세 이하의 어린이 1인등의 가구가 부여받게 된다. 방이 2개인 주택의 경우는 부부와 1세 이상의 어린이, 부부와 동성의 어린이 2인, 부부와 6세 이하의 어린이 2인 등의 가구이다. 마지막으로 방3개의 주택의 경우는 부부와 6세 이상의 어린이 2인, 부부와 어린이 3~4인 등의 가구에 배정하도록 한다.

이렇듯 영국의 경우는 사회주택이 발달한 만큼 제도도 세분화 되어 있으며 양적 측면 뿐만 아니라 질적 측면까지 고려하고 있다.

2. 일본

일본도 서구 선진국과 마찬가지로 1968년을 기점으로 주택 공급율이 100%를 상회하는 주택의 양적 문제를 해결한 상태라 할 수 있다. 일본은 오래 전부터 최저주택수준과 정상주택 수준을 정하여 최저주택수준에 못 미치는 주택을 대상으로 주택의 질적 개선작업에 주택정책의 최우선 순위를 두고 있다. 1983년에 조사된 내용을 살펴보면 일본 총 가구 중 14.8%가 최저주택수주네 미달하는 주택에 거주하고 있었으며, 최저주택수준에 못 미치는 주택의 대부분이 공공임대주택과 민간 임대주택이 차지하고 있었다.

일본의 거주빈곤 기준에서 주목해야 할 사항은 주거기준이 단순히 밀도나 설비에 국한하지 않고, 주거 환경(안전성, 위생, 소음, 진동, 오염)까지 고려하고 있다는 점이다. 일본은 이러한 최저주택수준 이하의 가구들을 위한 공공주택의 공급이 점차 증대하여 1985년 현재 전체 주택재고 중 공공주택의 비중이 약7% 수준에 달하고 있다. 일본에서 생활보조금을 받고 있는 사람들은 대부분이 공공임대주택에 거주하고 있다.

누구나 최저주거수준은 확보되어야 함은 물론이고, 주택의 양적 질적 측면을 모두 고려하여야 하며 이는 중국의 경우도 마찬가지 일 것이다. 주택개혁을 20년간

해오면서 주거빈곤에 대한 대책이 부족했던 중국으로서는 일본과 영국의 사례를 살펴봄으로써 많은 교훈을 얻을 수 있을 것이라 판단된다.

표 26. 일본의 주거기준

구분	최저주거기준	평균주거기준
침실	- 부부침실별도(5세이하의 아동1명 동거가능) - 7-12세 자녀는 부부와 별도 침실	- 부부침실별도 - 4-14세 자녀는 부부와 별도 침실
부엌 및 거실	- 부엌 및 거실 - 규모는 인원에 따라 7.5㎡이상, 10㎡이상	- 식사실 겸 부엌(1인 세대는 부엌만 확보) - 규모는 인원에 따라 7.5㎡이상, 10㎡이상 - 2인 이상 세대의 거실 확보 10㎡ 이상
설비	- 원칙적으로 전용변소 및 세면소 - 1인세대를 제외하고는 전용욕실의 확보 - 한냉지의 경우 난방시설 확보	- 2인 이상 세대의 전용화장실, 욕실 확보 - 1인 세대는 전용화장실 및 세면소 - 난방시설의 확보
주택 환경	- 재해에 대한 안전성 - 채광, 통풍, 환기, 단열, 방습, 방노, 방수 - 주거주실의 일조시간은 동지기간에 4시간 이상 - 소음, 진동, 대기, 오염, 악취를 제거 - 복지, 교육, 후생, 구매 등 시설 편리성	- 재해에 대한 안전성 - 채광, 통풍, 환기, 단열, 방습, 방노, 방수 - 주거주실의 일조시간은 동지기간에 4시간 이상 - 소음, 진동, 대기, 오염, 악취를 제거 - 복지, 교육, 후생, 구매 등 시설 편리성

자료 : 하성규, 2000, 도시 저소득층 주거와 삶의 질, 재구성

3. 한국

우리나라에서는 흔히 협소한 주거 공간, 노후하고 불량한 주거관련 시설, 주거지 주변의 취약한 생활환경 등에 거주하는 사람들을 주거빈곤 상태에 있는 것으로 규정하며 이를 판단하는 기준으로 주거기준이 활용되고 있다.

경제가 급속히 발달한 1960년대 이후에는 과밀주거 이외에 주택자체의 상태와 주거시설 등의 시설 수준까지 감안된 주거기준을 적용하고 있다. 우리나라는 정책적으로 주거빈곤에 대한 규정은 1997년이라고 볼 수 있다. 건설교통부는 중앙정부 차원에서 최저주거기준의 도입을 위한 연구를 용역 시행하여 2000년 9월 절대적 주거빈곤의 기준으로 최저주거기준을 공표하였다.

건설교통부가 제시한 절대적 기준은 절대적 기준으로써 면적기준, 시설 기준, 구조·성능·환경기준 등 세 가지 요소로 구분했다. 하지만 구체적인 방안이 제시된 것은 아니며 단순히 면적과 시설로만 구분했다는 단점이 있다. 구체적인 내용은

<표 28>에서 확인 할 수 있다.

표 27. 건설교통부의 최저주거기준

구분	내용		
면적 기준	가구원수(인)	실(방)구성	총주거면적(㎡)
	1	1K	12(3.6평)
	2	1DK	20(6.1평)
	3	2DK	29(8.8평)
	4	3DK	37(11.2평)
	5	3DK	41(12.4평)
	6	4DK	49(14.8평)
	7이상	4DK	52(15.8평)
시설 기준	- 부부침실 확보 - 만5세 초과 자녀는 부부와 침실 분리 - 만8세이상 이성자녀는 침실 분리 - 노부모 침실 분리		
	- 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 전용부엌 - 전용 화장실 확보		
구조성능 환경 기준	- 영구 건물로서 구조 강도가 확보 - 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열·방습에 양호한 재질일 것		
	- 적절한 방음·환기·채광·냉방·난방 설비를 갖출것		
	- 소음·진동·악취·대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합할 것		

자료 : 건설교통부, 2004, 주택업무편람/ K: 부엌, DK: 식사실 겸 부엌, 숫자는 침실 수

이에 대해 세부적으로 연구하여 최근 주거기준을 다음과 같이 재정리 하였다.

표 28. 최저주거기준

구분			최저기준
침실기준	침실이용	- 부부침실	- 확보
		- 부부/자녀간 침실 분리	- 만5세 이하 자녀간 1인 동실
		- 이성형제간 침실분리	- 만8세 이상 성별분리
		- 동성형제간 침실분리	- 동성자녀는 1인 2실 허용
		- 노부모 등과의 침실 분리	- 부부와 노부모는 침실 분리
	침실점유면적	- 주침실	- 10.80㎡
		- 2인 침실	- 8.10㎡
		- 1인 침실	- 5.76㎡
주거시설 기준	주거시설이용	- 주침실	- 전용부엌확보
		- 화장실	- 전용화장실확보
		- 목욕탕	- 목욕탕 혹은 화장실 등의 샤워시설 확보
	주거시설 면적	- 식당/부엌	- 2.4㎡(1인), 3.0㎡(2~4인), 3.48㎡(5인이상)
		- 화장실	- 침실과 부엌면적 30㎡ 미만 : 68%
		- 수납공간	- 30㎡~40㎡ : 7~75%
		- 현관 등	- 0㎡ 이상 : 75%

자료 : 김혜승, 2007, 최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구,p.29.

4. 중국의 주거빈곤 지표 설정

소득은 빈곤을 판가름 하는 척도로 일반적으로 사용되는 지표이다. 소득은 자본주의 사회에서 재화와 서비스를 구매할 수 있는 소비자의 능력으로서 빈곤수준을 측정할 수 있는 중요한 지표가 된다. 그러나 소득을 기준으로 경제적 안녕 수준을 정확히 파악하지 못한다는 비판 또한 제기된다. 소득은 가변적이고 불안정한 속성을 가지고 있어서 개인이나 가구의 빈곤을 측정하는데 한계를 가지고 있다. 이러한 한계점을 극복하기 위해서는 과거와 현재, 미래의 빈곤 수준을 총체적으로 측정할 수 있는 지표를 사용하는 것이 바람직 할 것이다.

표 29. 주거빈곤 지표 설정

구분	중국의 주거빈곤 지표	단위
거주관련	총면적	㎡
	방의 개수	개
	1인당 사용면적	㎡
	주택 소유형태	개
생활시설관련	상하수도 보급률	%
	목욕탕 및 화장실	개
	부엌 및 식당	개
	냉방 및 난방	개
	녹지 면적	㎡
	도시 가스 보급률	%
사회서비스관련	1인당 도로면적	㎡
	만명당 대중교통시설	개
경제수준관련	주택예금과 대출	억 위안
	도시지역 건설회사	개
	주택투자	억 위안

제2절 주거빈곤 분석방법 및 변수 선정

1. 피어슨의 상관관계(Pearson's product moment correlation)

피어슨의 상관관계는 등간척도와 비율척도로 측정된 두 변수들의 관계를 검정하는데 가장 많이 사용되는 모수검정법이다. 두 변수들이 이원정규분포를 이루고 있다는 가정 하에서 분석되는 이 기법은 한정적이거나 조건적 분포를 하고 있는 경우까지도 정규분포로 간주한다. 즉 두변수가 각기 정규분포를 이루고 있는 경우분만 아니라 X변수에 대응하는 Y변수가 정규분포를 이루고 있을 경우에도 적용되는 검정법이다.

피어슨 상관계수는 공분산(covariance)의 개념에 기초를 둔 것이다. 분산이란 한 변수의 평균에 대한 각 측중치의 편차제곱을 말하는 것인데 비해, 공분산은 두 변수들이 각각의 평균에 대한 편차의 곱을 의미한다. 따라서 공분산은 각 변수들의 평균치로부터의 편차를 서로 곱한 것의 평균이라고 볼 수 있다. 그런데 X와 Y의 수치가 클 경우 상대적으로 공분산이 커진다. 따라서 두 변수의 측정단위의 크기에 영향을 받지 않도록 하기 위해서는 각각의 편차를 표준편차로 나누어 표준화시켜야 한다. 상관계수란 공분산을 두 변수의 표준편차로 나눈 것을 말한다.

이 공식을 간편 셈공식으로 바꾸어 쓰면 다음과 같다

$$r = \frac{\text{공분산}}{\sigma_x \sigma_y}$$

$$r = \frac{\sum xy - (\sum x)(\sum y)/n}{\sqrt{[\sum x^2 - (\sum x)^2/n]} \cdot \sqrt{[\sum y^2 - (\sum y)^2/n]}}$$

2. 회귀분석(regression analysis)

회귀분석이란 하나의 종속변수와 하나 혹은 2개 이상의 독립변수 간의 관련성을 규명할 수 있는 수학적 모형을 측정된 변수들의 자료로부터 추정하는 통계적 방법이다. 이 추정된 모형을 사용해 예측을 하거나 통계적 추론 등을 하게 된다. 독립변수가 하나이면 단순회귀분석(simple regression model), 독립변수가 2 이상인 경우 다중회귀분석(multiple regression model)이라 한다.

독립변수가 하나인 단순선형회귀모형은 다음 식과 같이 나타낼 수 있다.

$$Y_i = B_0 + B_1 x_i + E_i \; ; \; i = 1, 2, \ldots, n$$

여기서 B_0, B_1은 모수(parameter)로서 B_0는 y절편(intercept), B_1은 기울기(Slop_이며, E_1는 오차항이며 n은 관측된 자료의 개수이다.

회귀분석을 사용하는 목적은 기본적으로 모집단 자체로부터 자료를 수집하는 것은 시간과 비용이 너무 많이 들기 때문에 모집단의 일부분인 표본을 추출해 모집단 전체를 조사해서 얻은 모수와 거의 같은 표본통계량(sample statistics)을 구하는 것이다. 또한 공간분석에서 많이 이용되는 것은 다수의 독립변수를 이용해 종속변수를 설명하는 다중회귀분석이다.[54]

다중회귀분석은 단순회귀분석을 확대시킨 것으로써 하나의 종속변수 Y의 분산을 설명하고 예측하기 위하여 여러 개의 독립변수(X_1, X_2, …, X_n)를 사용하는 것이다. 다중회귀모델을 선정하는 이유는 종속변수 Y의 분산을 많이 설명하기 위해서이다. 왜냐하면 하나의 요인에 의해서 어떤 현상이 일어나는 경우는 매우 드물며, 대부분의 경우 여러 개의 변수들의 영향을 받아서 한 현상이 일어나고 있기 때문이다. 근본적으로 다중회귀모델의 개념은 단순회귀모델과 마찬가지이며, 단지 하나의 종속변수가 k개의 독립변수들과 1차 함수의 관계로 나타난다.[55]

54) 국토연구원, 2004, 공간분석기법, 한울, p.73.
55) 이희연, 1989, 지리통계학, 법문사, p.310.

3. 분석 변수 선정

주택상품화가 주거빈곤에 미친 영향을 분석하기 위하여 <표 30>과 같이 설정하고 자료를 구축하였다. 장소적 빈곤을 측정하는 것이 목적이기 때문에 자료는 거시경제 지표를 이용하여 통계적으로 분석하였다. 장소적 빈곤은 관련정책들 뿐만 아니라 장기적인 흐름에 있어서는 거시경제의 영향을 받기 때문에 거시경제 지표를 사용했다.

주거빈곤 변수는 앞에서 설명한 영국, 일본, 한국의 자료중 중국과 연관이 있는 것 만을 추려서 선택하였다. 그리고 주택상품화 변수는 주택상품화 과정에서 발생한 다양한 특성들에 기초하여 주택상품화 과정에 영향을 미친 요소들을 선정하여 설정하였다.

자료는 2006년 중화인민공화국 통계청에서 발행한 통계자료를 이용하였으며 각각 변수들의 자세한 내용은 다음과 같다.

표 30. 주택상품화 변수와 주거빈곤 지표의 설정

구분		변수 명		자료
주거빈곤 변수		주택임대	가구	중화인민공화국 통계국 2005
		1인당 주택면적	㎡	
		1인당 방 수	㎡	
		수도공급	%	
주택상품화 변수	인구지표	도시화율	만명	
		실업률	%	
	경제지표	평균임금	위안	
		GDP	억 위안	
	주택지표	주택투자	억 위안	
		주택구매(상품주택, 경제적용방포함)	㎡	
		주택관련 예금	억 위안	
	생활서비스지표	가로등수	개	
		도로면적	㎡	
		대중교통 수	만명당 수	
		공공녹지면적	㎡	

1) 주거빈곤 변수

① 주택임대 가구 수

주택이 상품화가 되기 이전부터 중국인들은 대부분의 주택을 저렴한 가격에 임대하여 살았다. 하지만 상품화 이후에 임대 가구에 살고 있는 사람들은 주택을 구매하지 못한 사람들이고 상대적으로 주택을 구입한 사람들 보다 주거빈곤에 노출된 사람들이라 판단된다. 지역별 주택 임대 가구 수의 측정을 통해 지역의 차이를 검증하고자 변수로 선정하였다. 상품주택 임대와 공유주택 임대를 합한 수치이다.

② 1인당 주택면적

주택면적은 주거빈곤이라는 측면에서 주 분석대상이 되는 변수이다. 1인당 주택면적이 줄어든다는 것은 주택의 상품화에 많은 영향을 받았을 거라 생각되므로 변수로 선정하였다. 각 지역별 1인당 주택면적에 대한 조사를 통해 시장화가 된 지역의 주택면적과 아직 시장화가 이루어지지 않은 지역과의 비교를 통해 주거빈곤을 측정해 보고자 한다.

중국의 주택상품화 과정에서 발생한 주거빈곤이 발생했는지를 평가하기 위해 1인 주거면적은 질적·양적인 측면에서 다른 거시변수들과 종합적으로 분석했다.

③ 1인당 방 수

주택상품화 과정에서 주택이 공공재에서 상품으로 변화하면서 주택의 질적 측면이 저하되었는지를 측정해 보기 위해 설정하였다. 주택상품화 이전에도 중국의 주택은 질적으로 좋은 편이 아니었지만 상품화 과정이후에 지역별로 어떻게 변화되었는지 살펴보고 지역별 차이에 대해서도 검증해 보고자 한다.

④ 수도공급 총량

도시를 구성하는 가장 기본적인 서비스 항목 중 하나이다. 물이 원활하게 공급되는지의 여부를 살펴보고 지역별로 사회서비스는 주택상품화 이후에 어떻게 이루어지고 있는지 다른 변수들과의 관계를 살펴보고 수도공급이 원활하지 않은 지역과 주거빈곤의 관계를 살펴보기 위해 변수로 선정하였다.

2) 주택상품화 변수

① 도시화율

중국 전체 인구에서 도시에 거주하고 있는 인구의 비중이다. 도시화가 되면 될수록 상대적으로 주거환경 및 질적 측면에서 벗어나 주거빈곤이 발생하지 않고 도시화가 낮은 지역에서는 주거빈곤이 발생할 것이라는 추측 하에 변수로 선정하게 되었다.

② 실업률

개혁·개방 초기의 중국은 주택상품화와 더불어 적자를 내고 있던 많은 기업의 노동자들을 해고했다. 실업률이 높은 지역에서 주거빈곤이 높은지를 측정해 보고자 변수로 선정하였다.

③ 평균 임금

임금은 상품주택 개인구매에 많은 영향을 미치는 요소이다. 소득이 높은 지역은 상품주택의 개인 구매가 많을 것이고 적은 지역은 상대적으로 적을 것이라 판단된다. 소득이 높은 지역에 거주한다는 것은 주택 뿐만 아니라 사회하부구조에도 많은 영향을 받을 것이라 생각되므로 평균 임금을 변수로 선정하였다.

④ GDP(Gross Domestic Product)

국내에서 일 년 동안 생산되는 모든 재화와 서비스의 총합으로 경기와 밀접한 관계가 있는 변수이다. 경기가 활성화 되면 국내총생산이 증가하고 이것은 곧 주택시장과 연결이 된다. 국내총생산이 증가하는 지역은 주택 수요가 증가하고 사회 하부구조에도 많은 영향을 미친다. 주거빈곤과 국내총생산의 관계를 통해서 경제적인 효과를 살펴보기 위해 변수로 선정하였다.

⑤ 주택투자 액

주택상품화 과정에서 지역의 주택투자의 차이를 살펴보기 위한 위해 설정한 변수이다. 경제가 활성화 되고 주택상품화가 완전할수록 주택투자가 많았다는 가정 하에 설정하였다. 주택투자액에는 도시 및 진의 투자 금액과 부동산 회사의 투자 금액을 합산하였다.

⑥ 주택 구매

주택상품화 과정에서 가장 큰 특징으로 볼 수 있다. 이전에 주택을 저렴한 가격에 임대했던 도시민들은 주택을 구매할 수 있게 되었고 다양한 경제적 요소와 함께 주택 구매의 가구 수는 지역별로 상당한 차이를 보인다. 지역별로 많은 주택 구매가 이루어진 지역과 이루어지지 않은 지역 간의 차이를 살펴보고자 변수로 선정하였다.

⑦ 주택관련예금

주택상품화가 이루어지기 이전에는 일반 예금만 존재했는데, 주택상품화 과정에서 주택에 대한 예금이 생겨나기 시작했다. 상하이를 시작으로 발생한 이 예금액을 통해 각 지역의 주택 구매와 예금과의 관계, 나아가 주택 예금이 많은 지역과 적은 지역의 주거빈곤에 관한 관계를 분석해 보고자 한다.

3) 생활관련 지표

생활관련 지표는 가로등 수, 1인당 도로면적, 공공화장실 수, 녹지면적 등의 네 가지 요소로 선정하였다. 생활관련 지표를 살펴보는 이유는 사회적 하부구조가 잘 이루어져 있는 지역들이 주거빈곤이 낮은 것이라는 가정 하에 선정하게 된 변수들이다. 임금, GDP, 주택관련예금, 주택투자, 주택구매 등이 높고 실업률이 낮은 지역에서는 주민들에게 많은 세금을 걷을 수 있게 되고 이는 곧 주택 및 사회적 하부구조에 영향을 미칠 것이라고 판단된다. 그러므로 주거빈곤과 사회적 하부구조 간에 관계를 검증하는 것은 꼭 필요한 작업이라 생각된다.

제3절 주택상품화가 주거빈곤에 미치는 영향

1. 주택상품화와 주거빈곤지표 상관관계 분석

주택상품화과정과 주거빈곤의 상관관계를 분석하기 위하여 피어슨의 상관관계를 이용했다. 주택상품화 변수는 도시화율, 실업률, 평균임금, GDP, 주택투자, 주택구매가구수, 주택예금액, 1인당 도로면적, 대중교통 수, 녹지면적 등을 선정하였다. 주거빈곤 변수들은 영국과 미국 한국의 사례를 바탕으로 주택임대 가구 수, 1인당 주택면적, 1인당 방 수, 수도 공급량의 네 가지 지표를 주거빈곤지표로 설정했다.

표 31. 주택상품화와 주거빈곤의 상관관계

주택상품화변수 \ 주거빈곤지표			주택임대 가구수	1인당 주택면적	1인당 방수	수도 공급량
인구・사회지표	도시화율	상관계수	0.476*	0.256	−0.183	0.380*
		유의확률	0.007	0.165	0.325	0.035
	실업률	상관계수	0.165	0.255	0.088	−0.136
		유의확률	0.375	0.167	0.637	0.464
경제지표	평균임금	상관계수	0.952**	0.966**	0.413*	0.705**
		유의확률	0.000	0.000	0.021	0.000
	GDP	상관계수	0.942**	0.972**	0.449*	0.738**
		유의확률	0.000	0.000	0.011	0.000
주택지표	주택투자	상관계수	0.703**	0.740**	0.365*	0.759**
		유의확률	0.000	0.000	0.044	0.000
	주택구매가구수	상관계수	0.861**	0.916**	0.339	0.542**
		유의확률	0.000	0.000	0.062	0.002
	주택예금액	상관계수	0.950**	0.959**	0.406*	0.741**
		유의확률	0.000	0.000	0.023	0.000
생활서비스 지표	가로등수	상관계수	0.704*	0.725**	0.215	0.822**
		유의확률	0.000	0.000	0.246	0.000
	1인당 도로면적	상관계수	0.024	−0.021	0.083	0.282
		유의확률	0.898	0.911	0.657	0.125
	만명당 대중교통수	상관계수	−0.166	−0.335	−0.068	−0.134
		유의확률	0.371	0.065	0.718	0.474
	공공녹지	상관계수	0.688**	0.697**	0.178	0.919**
		유의확률	0.000	0.000	0.338	0.000

**. 유의수준(양쪽) 0.01 *. 유의수준(양쪽) 0.05

위의 <표 31>을 보면 알 수 있듯이, 주택상품화변수 지표에 포함된 인구지표, 경제지표, 주택지표, 생활서비스 지표는 모두 주거빈곤지표와 통계적으로 유의미한 상

관관계가 있음을 확인했다. 각각의 특징은 다음과 같다.

첫째, 사회주의 시대에 공공재의 하나로 중공업 우선정책에 의해 투자대상에서 제외되던 주택은 정부의 부동산을 통한 경기회복의 정책과 맞물려 많은 투자가 이루어지기 시작했다. 주택임대 가구수는 도시화율, 평균임금, GDP, 주택투자, 주택구매가구수, 주택예금액, 가로등수, 공공녹지 면적의 변수와 유의미한 상관관계를 보였다.

둘째, 가장 중요한 주거빈곤 요소로 볼 수 있는 1인당 주택면적은 평균임금, GDP, 주택투자, 주택구매가구수, 주택예금액, 가로등수, 공공녹지 면적등과 유의미한 상관관계를 보인다. 특히 이 요소는 주택지표와 가장 상관관계가 높음을 알 수 있다.

셋째, 1인당 방의 개수는 평균임금, GDP, 주택투자, 주택예금액 등의 변수와 유의미한 상관관계를 보였다.

마지막 요소인 수도공급량은 도시화율, 평균임금, GDP, 주택투자, 주택구매가구수, 주택예금액, 가로등수, 공공녹지 변수들과 상관관계가 높음을 알 수 있다. 수도공급량의 경우도 경제적 지표와 주택지표와 상관관계가 높은 것으로 확인되어 상대적으로 시장화가 되고, 주택에 투자가 많은 지역일수록 사회 하부구조도 잘 정비되어 있음을 추측할 수 있다.

2. 회귀분석

1) 분석을 위한 변수 설정

분석을 위한 변수의 설정으로는 독립변수로서 주택상품화 요소들을 고려하였다. 종속변수로는 주거빈곤을 대표할 수 있는 1인당 주택면적을 변수로 선정하였다.

표 32. 분석 변수

구분	분류	비고
주택상품화 변수	주택 투자	억 위안
	주택 구매 가구 수	가구
	주택 관련 예금	억 위안
	평균 임금	위안
	GDP	억 위안
	도시화율	%
주거빈곤 변수	1인당 주택면적	㎡

위에서도 언급했지만, 주택상품화 과정 이전에 주택은 하나의 공공재였으며, 중공업 우선정책에 의해 많은 투자를 하고 있지 않은 상황이었다. 하지만 주택상품화 과정을 거치면서 주택투자가 증가하기 시작했으므로, 이를 주택상품화 변수로 선정하였다. 또한 주택 구매 가구 수 역시, 이전 주택을 아주 저렴한 가격으로 임대했었지만 현재는 상품가격을 주고 구매하기에 이것도 주택상품화 과정에서 발생한 주요 요소로 보았다. 주택 예금 역시 주택상품화 과정에서 발생한 고유한 특징으로써 그 이전에는 볼 수 없었던 현상이므로 주택상품화 변수로 선정하였다. 이외에도 지역의 특징을 설명해주고 지역의 주택투자에 대한 경제적 지표로 작용될 수 있는 평균임금, GDP, 도시화율을 변수로 선정하였다.

종속변수로는 위에서 활용한 피어슨 상관관계에서 높은 유의확률을 보이고, 중국의 주택빈곤 요소와 가장 관련이 깊은 1인당 주택면적으로 설정하였다. 초기 주택상품화 과정을 겪으면서 국영기업에 종사하고, 어느 정도 지위를 획득한 사람들은 모두 주택을 선점할 수 있었으며 주택면적은 매우 넓은 것으로 알려져 있다. 하지만 주택 배급에서 제외되거나 혜택을 받지 못한 사람들 일 경우에는 열악하고 협소

한 면적에서 거주하기 때문에 주거빈곤의 가장 기초적인 요소라고 생각하는 1인당 주택면적을 종속변수로 선정하였다.

2) 회귀분석결과

회귀분석의 결과 F 값이 166.880(유의확률 0.000)로 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다. 또한 회귀모형의 적합도를 의미하는 R - square 값은 0.978로 회귀모형의 설명력 역시 높음을 알 수 있다. 자세한 내용은 다음과 같다.

표 33. 회귀분석결과

종속변수 / 독립변수	1인당 주택면적		
	$\mathcal{B}$(회귀계수)	t-value	유의확률
주택투자	-0.066	-2.077	0.050
주택구매	0.302	2.829	0.010
주택 관련 예금	0.206	0.510	0.615
평균 임금	0.033	0.080	0.937
GDP	0.527	3.106	0.005
도시화율	-0.136	-3.561	0.002
F - value / 유의확률	166.880 / 0.000		
R - square	0.984		

분석결과에 의하면 주거빈곤(1인당 주택 면적)에 가장 큰 영향을 주는 요인은 주택투자, 주택구매, GDP, 도시화율을 들 수 있다. 주택투자와 1인당 주택면적의 관계는 부(-)의 관계로 나타났으며, 주택투자가 적을수록 1인당 주택면적이 작아진다는 것을 확인할 수 있다. 중국의 성장거점 위주의 도시 개발은 내륙지방에 대한 투자의 배제로 나타나게 하였으며 이는 분석에서도 잘 살펴볼 수 있었다. 또한 주택구매 변수는 주거빈곤과 정(+)의 관계로 나타났다. 1인당 거주하는 주택면적이 넓어질수록 주택구매가 늘어난다는 사실이다. 이 사실을 통해서 중국의 시장화가 가구에 어떠한 영향을 미쳤는지 추측할 수 있다. 사회주의 시대에는 직급과 근속연수, 근무하던 직장이 국가소유인지의 여부에 따라 주택면적이 결정되었다. 이때 우위를 독점하던 사람들은 주택구매에서도 상당히 유리했으며, 이로 인해 주택면적까지 영향을 받았음을 유추할 수 있고, 지역데이터를 이용한 점을 감안하면 지역적으로도

주택상품화가 먼저 이루어진 해안지역 도시나 수도인 베이징 같은 경우는 주택상품화 과정에서 선발의 이익으로 인해 많은 혜택을 받았음을 유추할 수 있다.

주택예금도 정(+)의 관계로 나타났다. 주택예금이 많을수록 주택면적이 넓음을 알 수 있다. 주택예금 역시, 주택의 시장경제화를 잘 보여주는 변수라고 볼 수 있다. 그리고 GDP도 정(+)의 관계로 나타난다. 상대적으로 지역의 GDP가 높을 수록 주택면적도 넓어진 다는 것을 확인 할 수 있다. 마지막으로 도시화율은 부(-)의 관계로 나타난다. 도시화율의 낮을수록 1인당 주택면적이 높아진다는 것을 알 수 있다. 이는 아직 도시 시장화가 많이 이루어지지 않은 지역에서는 주택면적이 상대적으로 도시화가 많이 진행된 지역보다 넓음을 알 수 있다. 이는, 부동산 가격과도 연관이 되는데 도시화가 많이 진행된 지역일수록 주택의 시장화 정도가 심해서 1인당 주택면적이 상대적으로 줄어듦으로 유추할 수 있다.

회귀분석을 결과를 간단하게 정리하면 다음 <그림 58>과 같다.

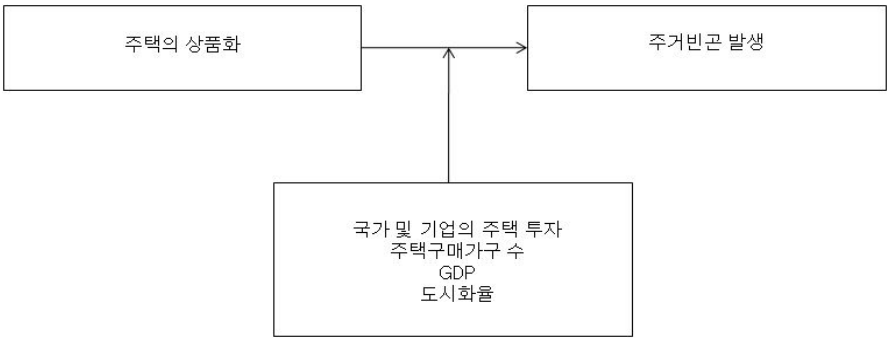

그림 58. 주거빈곤에 영향을 미치는 요인

제6장 종합 분석 및 결론

본 연구는 지난 20년간 지속적으로 진행된 중국의 주택상품화 과정이 도시민의 주거빈곤에 어떠한 영향을 미쳤는지에 대해 분석하였다. 장소적 빈곤 개념으로 접근하여 지역의 경제적·사회적·인구적 구조가 주거빈곤에 미치는 영향에 대해 권역별로 검증했다.

경제적 지표에서 우위에 있는 연안대도시를 포함하고 있는 권역은 상대적으로 도시화율이 높고 교육수준도 높으며 지역총생산량도 다른 지역에 비해 월등히 높다. 하지만 주거기준에서 일인당 주택면적이 적은 것으로 나타났다. 이는 부동산 가격이 상승과 함께 절대적 주거빈곤에 처해 있는 지역에 비해 적은 면적과 자가소유 비율이 적은 것으로 보아, 상대적 주거빈곤이 진행되었음을 알 수 있다. 이 지역은 주택의 질은 향상되었지만 면적이나 위치에 대한 상대적 주거빈곤을 느끼는 단계에 접어들게 된 것이다. 주택임대 비율이 다른 지역보다 높은 것이 그 증거라고 할 수 있다. 반면에 주거에 대한 절대적 빈곤에 처해 있는 지역은 서북권 서남권등으로 구분할 수 있다. 이 지역은 상대적으로 자가소유비율이 높고 1인당 주택면적은 높을지 몰라도 경제적 지표를 비롯한 생활서비스 지표면에서 질이 떨어진다. 아직까지 이 지역에서는 부동산 투자도 적고 국가의 투자도 적음으로 절대적 주거빈곤에 처해 있다.

또한 나머지 동북권, 남부권, 황하권, 장강권은 이 두 가지 특질을 모두 보이고 있다. 연안대도시 지역에서의 영향과 아직까지 잔존해 있는 절대적 주거빈곤이 공존하고 있는 것이다.

중국의 면적, 인구는 실로 거대하며 이는 지역별 차이에 그대로 반영된다. 이에 따른 변동이 속도는 국가의 투자와 도시의 투자가 많은 지역에서는 빠르게 발생하고 있지만 그렇지 않은 지역에서는 여전히 절대적 주거빈곤이 존재하고 있는 것이다. 지역마다 경제적 상황, 인구문화적 상황, 주거 상황 등이 매우 다양하므로 한 가지 정책으로 일관하기 보다는 주거빈곤을 해결하기 위해서는 각 지역별로 정책을 달리 적용하는 방법을 사용해야 한다. 결국 일원적 적용방법이 아닌 다원적 적용방법을 통해 주거빈곤 문제를 해결해야 하는 것이다. 기업 및 국가의 주택투자가 적고 GDP가 낮고 도시화율이 낮은 지역에서는 최저빈곤기준을 해결하기 위한 정책을 사용하고, 국가의 주택투자가 많고 GDP가 높고 도시화율이 높은 지역에서는 주택

의 상대적 빈곤을 해결할 수 있는 방향이 제시되어야 한다.

결국 중국은 주택의 상품화 과정을 통해서 상품화 과정 안에서 지역의 경제적 발전 정도와 관련하여 본래 존재하던 지역별 차이가 주거 빈곤에도 고스란히 적용되었다. 경제적용방이라는 사회복지 주택 역시, 서북권 서남권에서는 매우 적은 실정이다. 이러한 과정에 의해 배제된 지역은 내부, 외부의 주택투자가 이루어 지지 않고 절대적 주거빈곤의 상황에 처하게 된 것이다. 지역의 장소적 빈곤은 결국 주거빈곤에도 영향을 미쳤으며 이는 주택의 상품화를 통해 계속해서 악화되고 있다.

본 연구는 기존 연구와는 다르게 빈곤의 접근 방법을 장소적으로 접근하고 현재 중국의 주거상황을 거지경제지표와 연관하여 조명하고 통계자료를 통해 그것을 검증하였다는데 의의가 있다. 하지만 다음과 같은 한계를 지닌다.

첫째, 중국의 통계자료를 지표별로 동일하게 구성하지 못했다는 점이다. 일부 항목은 1990년대부터 조사를 했지만 대부분의 자료는 2006년 통계자료를 이용하여 검증 할 수밖에 없어서 단절된 데이터를 사용했다.

둘째, 통계자료의 신빙성이다. 국내 문헌과 중국 통계국의 사이트, 일본에서 발간된 중국정보 핸드북, 서양 자료를 활용하였지만 같은 주제와 연도에서 상이하게 수치가 다른 경우가 있었다. 이에서는 중국의 자료를 활용하였지만 중국 통계국의 조작이 많다는 점을 감안하면 이것 또한 한계가 발생할 수 있다.

마지막으로 중국 도시위주의 검증이 아닌 성(城) 단위의 검증이기 때문에 전체 도시에 적용하기에는 곤란하다는 점이다. 성안에서 비슷한 점이 있을 수도 있겠지만 상이한 패턴을 보일 수도 있기 때문이다.

향후 연구에서는 자료의 신빙성, 전체지역으로 적용의 어려움 등을 보완해서 실제 면접조사와 실제 조사를 통해 더욱 정확하고 효과적으로 평가될 수 있도록 해야 할 것이다. 본 논문에서는 이를 반영하기에는 한계가 있어 추후 연구의 과제로 남기고자 한다.

참고 문헌

<단행본>

이희연, 1989, 「지리통계학」, 법문사

임길진・이만형, 1990, 「비교 총합적 방법에 의한 중국 주택정책의 연구」일리노이대학교 비교계획연구실, 한샘주거환경연구소

한주성, 1999, 「인구지리학」, 한울아카데미

임반석, 2003, 「중국 주택상품화 연구」 도서출판 해남

국토연구원, 2004, 「공간분석기법」, 한울아카데미

이-푸 투안 지음, 구동회・심승희 옮김, 2005, 「공간과 장소」, 도서출판 대윤

전경련 국제협력실 역, 2006, 「중국 정보 핸드북」21세기중국총연편, FKI 미디어

강영호 외, 2006, 「한국사회의 신빈곤」, 한울아카데미

제프리 삭스, 2006, 「빈곤의 종말」, 21세기북스

레이첼 페인 외 지음, 이원호・안영진 옮김, 2008, 「사회지리학의 이해」, 푸른길

<학위논문>

전현택, 2001, 북경시 주택상품화의 전개과정과 공간적 배경, 서울대학교 대학원 지리학과 박사학위논문

백학영, 2007, 지역의 사회경제적 특성이 빈곤에 미치는 영향, 서울대학교 사회복지학과 박사학위논문

이진, 2007, 중국의 주택제도 개혁과정이 주택시장 특성이 미친 영향, 서울대학교 환경대학원 환경계획학과 도시계획학 석사학위논문

<학술지 및 연구보고서>

여창환 외, 2003, “도시주거빈곤가구의 공간적 분포특성에 관한 연구-대구광역시 사례연구”, 「주택연구」 제11권 제2호, pp.25~50.

윤주현 외, 2006, “주거양극화의 현황 및 과제”, 국토연구원

이원호, 2006, “사회적 배제의 측정과 빈곤현상의 공간적 패턴: 서울시의 사례연구” 지리학연구 제40권 3호, pp.367~79.

하성규, 2000, “도시 저소득층 주거와 삶의 질”, 「대한지리학회지」 제35권 제2호, pp.295~306.

김영진 외, 2003, "중국의 주택제도 개혁과 ‘단위체제’의 해체: 상해시를 중심으로", 「국제・지역연구」 12권 3호 가을, pp. 59~60.

우경, 2005, "개혁개방이후 중국의 주택시장형성과정과 현황에 관한 소고", 「부동산학보」 제25집 pp.5~17.

백승기, 2005, “중국도시주택개혁정책의 실시 성과에 관한 연구-주택개혁화폐화 정책을 중심으로” 「주택연구」 제3권 3호, pp. 149~74.

신현방, 2005, “개혁정책 이후 중국 사회보장제도의 변화”, 「보건복지포럼」 2005년 6월호

최병헌, 2006, “중국의 인구증가와 경제활동 인구 전망, 월간 한중06-02-2호

김혜승, 2007, “최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구” 국토연구원

윤주현 외, 1999, 서민주거안정과 주거기준 달성방안 연구, 건설교통부

Martin Powell, 2001, George Boyne and Rachel Ashworth, Towards a geography of people poverty and place poverty, *Policy & Politics* vol 29(3), pp.243~58.

Tickamyer. A.R et al. ,1993, A Multi-level Analysis of Income Source of the Poor and Near Poor : Inequalities in Labour Market Areas, *Westview.* pp.83~108.

David A. Cotter, 2002, Poor people in poor places : Local Opportunity structure and houshold poverty, *The Rural Sociological Society*, pp.534~555.

Kenneth T et al, 2000, Increasing Home ownership in Urban China: Notes on the problem of affordability, *Housing Studies,* vol. 15(1) pp.77~88.

Ya Ping Wang, 2000, Housing Reform and it's Impacts on the Urban Poor

in *China, Housing Studies*, vol.15(6), pp.845~64.

Fang, C. et al., 2002, Emergence of urban poverty and inequality in China: Evidence from household survey. *China Econ Review*, 13(4), pp. 430~43.

Hiroshi Sato, 2003, Housing inequality and housing poverty in urban china in the late 1990s, *China economic review* vol.17 pp.37~50.

Wang and Murie, 2005, Social and Spatial Implications of Housing Reform in China, *International Journal of Urban and Regional Research* vol.24, pp.397~417.

<웹사이트>

中华人民共和国国家统计局(http://www.stats.gov.cn)

中國城市年鑒(http://ccyb.chinacity.org.cn/)

한겨레신문(http://www.hani.co.kr/)

중국망(http://china.naeil.com/)

중국경제학술자료통계시스템(http://www.chinaindustry.re.kr)

ABSTRACT

A Study on the Effect of Urban Housing Reform on the Chinese Urban Housing Poverty

Ahn, Chang-jin
Major in Geography Education
Graduate School of Education
Sungshin Women's University

This present, China is reforming on organization from planned-economy to the market economy. A lot of social welfare services through state-led is being rapidly changed. Other things properties sharply switched but housing has innate characteristic so changed very slowly. In this situation, Housing commodification along with housing poverty came out. Until now, many scholars studied income poverty is measured. Not only the concept of poverty is representative of cash income but also this article expose place poverty. Place poverty emerges when penalties compound the disadvantage of particular region by where they live. In this situation I have a question about this place poverty. This has caused Housing commodification process or originally planned-economy era.

In this study, I would inquire A Study on the Effect of Urban Housing Reform on the Chinese Urban Housing Poverty. In this study I would divide 31 provinces. And that compose 4 cities under the direct control of the central government, 22 provinces and 5 autonomous region. This organization except Hongkong and Macao.

First of all, I grasped the point of outline substance through existing studies which are published at Korea and abroad. I also found housing commodification's feature and several points. After this, To grasp China's Current housing poverty, I would classify 31 provinces to 8 geographical

areas. I classified into 8 geographical areas in order to adjust the focus of analysis "population, social section", "economic section" and "hosuing section" to evaluate result of reorganization process. and I represent housing poverty index references case of The United Kingdom, Japan and Korea. After this, to analysis housing commodification effects on housing poverty, I used regression analysis. The main data source of this paper is National Bureau of Statistics of China and collaboration with foreign researchers.

Analysis showed that hosuing commodification process is effects on housing poverty in Chinese city. Factors affecting the process of housing commodification is housing investment of state and company, purchase of housing, GDP, and the level of urbanization. Present a favorable aspect of province is almost a coast metropolis for example Bejing, Shanghai. This province is urbanization, education level, GDP is high. But per capita housing floor space is narrow. These province rise in real-eastate and appear relative-poverty. Housing quality is improvement but floor space and location affect relative-poverty.

The other side, the provice of absolute poverty about housing appear ownership rate and floor space is broad. But economic level and investment in real estate rate is low.

As above, China has very various feature. To solve housing poverty in China cities they have need dualistic approach.

This study is meaningful because I access the way of collect the substance with different way which are existing. I put various reports about not cash income but place poverty. If I analyze henceforth substance which is expelled more systematically. I would study China's housing poverty problem more investigation and development.

论文概要

中国住宅商品化过程以及居住贫困的影响

安 昌 珍
地里教育专业
教育研究生院
诚信女子大学

现在的中国在改革开放和社会主义经济制度的今天正在实践资本主义市场经济. 在政府的主导下进行的社会福利制度已经急剧的成为商品化. 其他商品的属性虽然在急速的开始发生变换但住宅的情况它以固有的特征在20余年当中也在渐渐发生着变化。在这样的情况下住宅的商品化和贫困问题一起浮出了水面。不止是通过所得所代表的贫困问题，而且还是因为从改革开放初期所依照据点开发方式进行的沿岸大城市开发在地区间的差距中发生的地方性的贫困问题，这样被诱发的地方性的贫困使地区的经济活动更加恶化，让居民摆脱不了贫苦的环节。果然，这样的现象因为住宅的商品化变得更加速化，或者在原来所具有的社会主义的特征下生成了疑问。

这里的研究是想通过这些背景对中国的住宅商品化和居住贫困的影响来进行调查的为了调查我选择了除去2个特别行政区香港和澳门以外以中国的4个直辖市，22个省和5个自治区为对象进行研究。首先，在国内的文献中从中国的社会保障制度的市场化和住宅的商品化过程通过时间段来分析进行了综合性的整理。通过把握的中心性的内容指出了中国的住宅商品化的特征和问题点。再以后为了掌握中国现在的居住贫困情况2005年在中国国务院政策组中发表了地区协调发展的战略和政策，重新构成了资料，对31个省进行了东北圈，东南圈，北部圈，南部圈，西南圈，西北圈，黄河圈，长江圈 8个地区的区分。接下来又对地区的特征 人口社会指标 经济指标 住宅指标进行了区分。又有，不仅是居住的特性还有宏观经济的指标一起通过探讨来对居住贫困和地区贫困进行考察。还有为了维持中国的居住贫困指标的客观性通过活用英国日本韩国的居住贫困指标来对中国居住贫困指标进行设定。然后最后为了对住宅商品化和居住贫困的影响进行分析 通过Pearson's的 相关关系分析和回归分析来进行了统计 验证了它的有意义性。

分析结果让我们明白要掌握住宅商品化过程对地方的居住贫困造成的影响。影响的要素导出了国家及企业的住宅投资，住宅购买　户口数，GDP，城市的化率等。在经济性指标里包括站优势的沿岸大城市它们所在的圈域相对性城市的化率要高，地区总生产量也比其他的地区要高。但是，在居住的基准中一人的居住面积很小。这个与房地产价格的上升和处于绝对居住贫困相比较、还有从小面积和自己的所有比率来看　我们能够知道这正处于相对性的居住贫困。这个地区住宅的质虽然一直在上升但似乎临近与面积或位置相关的相对性居住贫困的感觉阶段住宅的租赁比率比其他的地区要高可以得到证明

反面关于居住，处于绝对贫困的地方　可以分为西北圈　西南圈。这个地区相对性的自己所有比率要高虽然不知道1人的住宅面积的情况，但经济指标比如在生活服务指标上质就下落了。一直到现在在这个地方的房地产的投资也很少国家的投资也少可以看出处于绝对的居住贫困。再有剩余的东北圈，南部圈，黄河圈，长江圈能够看出有两中性质。受沿岸大城市的影响尚且残存的绝对居住贫困还处于共存状态。

中国具有巨大的面积、人口，这个可以反映出地域的差异。跟随着其他的变动速度虽然国家的投资和城市的投资在很多区域很快的发生但是在不属于这种状况的地区中仍然存在着绝对居住贫困。每个地区的经济情况，人口文化性状况，居住情况等都是多样性的，有一点注意得是与通过政策一贯性来做相比为了解决居住贫困各地区必须应用其他政策的方法。

这份研究和基本的研究不一样，它是一篇通过场所性接近贫困的接近方法，是一篇现在中国的居住状况和居住经济指标相关的研究。但是为了测定中国的居住贫困会受到很多的制约。住宅和关连的政策统计资料不是一贯性的，是因为很多的资料具有神秘性常常会产生怀疑。以后这些地方会被弥补，这些弥补是通过实际的面见调查和实际的调查发现研究来计划的。

부록 1. 중국 도시의 인구

단위 : % / 만명

지역		연평균증가율	1998	2001	2003	2005
동북권	랴오닝	0.02	4,157	4,194	4,210	4,221
	지린		2,644	2,691	2,704	2,716
	헤이롱장		3,773	3,811	3,815	3,820
	계		10,574	10,696	10,729	10,757
동남권	상하이	−0.37	1,464	1,614	1,711	1,778
	장쑤		7,182	7,355	7,406	7,475
	저장		4,456	4,613	4,680	4,898
	계		13,102	13,582	13,797	14,151
북부권	베이징	−0.26	1,246	1,383	1,456	1,538
	텐진		957	1,004	1,011	1,043
	허베이		6,569	6,699	6,769	6,851
	산둥		8,838	9,041	9,125	9,248
	계		17,610	18,127	18,361	18,680
남부권	푸지엔	0.26	3,299	3,440	3,488	3,535
	광둥		7,143	7,783	7,954	9,194
	하이난		753	796	811	828
	계		11,195	12,019	12,253	13,557
서남권	윈난	−0.23	4,144	4,287	4,376	4,450
	충칭		3,060	3,097	3,130	2,798
	쓰촨		8,493	8,640	8,700	8,212
	구이저우		3,658	3,799	3,870	3,730
	광시		4,675	4,788	4,857	4,660
	계		24,030	24,611	24,933	23,850
서북권	간쑤	1.62	2,519	2,575	2,603	2,594
	칭하이		503	523	534	543
	닝샤		538	563	580	596
	티베트		252	263	270	277
	신장		1,747	1,876	1,934	2,010
	계		5,559	5,800	5,921	6,020
황하권	샨시	−0.24	3,172	3,272	3,314	3,355
	산시		3,596	3,659	3,690	3,720
	허난		9,315	9,555	9,667	9,380
	내몽고		2,345	2,377	2,380	2,386
	계		18,428	18,863	19,051	18,841
장강권	후베이	−0.25	5,907	5,975	6,002	5,710
	후난		6,502	6,596	6,663	6,326
	장시		4,191	4,186	4,254	4,311
	안후이		6,184	6,328	6,410	6,120
	계		22,784	23,085	23,329	22,467

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

부록 2. 도시의 교육수준

단위 : %

구분		2003				2005			
권역	성별	중졸인구	고졸인구	전문대졸이상	문맹률	중졸인구	고졸인구	전문대졸이상	문맹률
동북권	랴오닝	43.5	15.6	9.0	4.7	45.9	13.7	8.3	4.8
	지린	42.3	17.2	6.4	3.9	41.9	15.0	6.7	5.9
	헤이룽장	46.7	14.0	4.9	5.8	43.9	14.6	6.4	6.2
	계	45.0	15.4	6.9	4.9	44.2	14.4	7.1	5.6
동남권	상하이	35.2	29.0	16.7	5.9	35.9	24.9	17.8	5.2
	장쑤	37.0	14.3	5.0	14.5	39.4	14.7	6.8	10.0
	저장	34.6	13.8	6.2	13.2	34.9	12.1	5.4	12.0
	계	36.0	15.9	6.8	12.9	37.4	15.1	10.0	9.1
북부권	베이징	35.3	25.3	20.3	4.6	32.2	25.1	24.5	3.9
	텐진	37.7	23.1	10.9	6.4	37.9	21.1	14.1	4.8
	허베이	43.4	13.5	6.6	7.4	46.3	12.0	4.7	7.2
	산둥	40.7	13.6	5.5	13.7	41.9	12.6	4.4	12.4
	계	41.1	15.0	7.4	10.2	42.4	13.9	13.6	7.1
남부권	푸지엔	33.7	13.4	4.7	13.6	34.4	12.2	5.0	12.9
	광둥	36.5	13.5	5.1	7.6	40.4	15.4	5.8	6.0
	하이난	37.4	16.4	5.8	9.11	40.7	14.4	5.5	9.8
	계	35.7	13.6	5.0	9.5	38.9	14.5	5.6	9.6
서남권	윈난	22.7	4.9	1.8	21.5	24.7	6.3	3.4	20.1
	구이저우	28.4	8.7	5.3	19.7	26.7	6.7	3.3	21.4
	쓰촨	34.6	10.7	3.7	11.73	30.6	7.8	3.5	16.6
	충칭	36.8	11.1	3.6	8.4	32.1	10.2	4.6	11.7
	광시	37.4	11.3	4.5	8.9	38.2	10.0	4.0	8.6
	계	32.4	9.6	3.8	13.6	30.6	8.0	3.7	15.7
서북권	간쑤	29.8	12.5	4.4	20.3	29.0	11.2	4.3	20.8
	칭하이	27.4	11.1	5.1	23.5	25.1	10.9	7.1	24.1
	닝샤	31.1	12.9	5.5	17.6	31.7	11.9	6.8	18.7
	티베트	10.6	2.7	0.8	54.9	8.5	2.1	0.9	44.8
	신장	34.3	12.4	10.0	6.9	36.0	12.2	8.7	8.3
	계	30.3	11.9	6.2	17.5	30.3	11.2	6.1	23.4
황하권	산시(山西)	46.8	12.7	5.4	5.8	46.3	13.0	5.6	5.6
	산시(陕西)	36.1	16.8	6.4	11.91	39.0	14.1	6.2	10.3
	허난	46.5	12.0	3.2	9.21	47.0	11.4	4.2	9.8
	내이멍구	37.8	13.8	5.5	13.7	38.2	15.3	7.9	11.3
	계	43.4	13.3	4.5	9.7	44.2	12.7	5.3	9.2
장강권	후베이	38.1	13.8	5.4	11.8	38.7	13.5	5.1	12.1
	후난	38.4	14.6	4.7	8.5	39.7	14.0	4.5	8.6
	장시	37.3	16.2	6.3	8.3	35.4	10.8	3.9	10.5
	안후이	38.8	11.7	4.9	13.7	36.6	9.2	3.8	19.2
	계	38.2	13.9	5.2	10.7	37.8	12.0	4.3	12.6

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

부록 3. 주택의 소유형태

단위 : 가구

구분		총가구수	자가주택건축	상품주택구매	경제적용구매	공공주택구매	공공주택임대	상품주택임대	기타
권역	성별								
동북권	랴오닝	189,770	90,992	34,033	7,541	31,246	11,185	11,563	3,209
	지린	113,312	61,590	14,511	8,818	15,497	3,914	5,424	3,558
	헤이룽장	169,041	78,117	27,289	12,510	32,220	4,620	8,413	5,871
	계	472,123	230,699	75,833	28,869	78,963	19,719	25,400	12,638
동남권	상하이	82,977	15,540	19,654	,674	15,357	11,757	18,310	1,685
	장쑤	329,179	221,916	32,301	5,675	26,940	8,265	28,348	5,734
	저장	226,414	142,270	20,453	1,195	12,319	4,900	33,437	11,840
	계	638,570	379,726	72,408	7,544	54,616	24,922	80,095	19,259
북부권	베이징	69,565	15,532	8,415	2,212	19,148	10,187	11,494	2,577
	톈진	44,728	17,430	8,466	933	5,034	9,679	1,716	1,470
	허베이	270,774	211,981	14,754	7,195	21,324	4,165	7,656	3,698
	산둥	415,276	325,998	19,897	9,506	29,169	7,525	13,559	9,622
	계	800,343	570,941	51,532	19,846	74,675	31,556	34,425	17,367
남부권	푸지엔	148,616	92,913	9,312	3,329	7,385	4,266	17,731	13,679
	광둥	309,899	178,829	30,804	6,419	21,715	11,432	45,339	15,361
	하이난	27,744	18,270	,761	1,186	2,649	1,754	1,349	1,776
	계	486,259	290,012	40,877	10,934	31,749	17,452	64,419	30,816
서남권	윈난	161,166	128,924	3,242	3,910	8,674	4,459	3,889	8,067
	구이저우	141,843	109,594	3,844	4,019	7,201	3,882	4,938	8,364
	쓰촨	180,095	144,136	4,102	2,758	10,862	6,638	5,106	6,494
	충칭	365,055	287,007	17,810	6,759	21,938	8,921	11,149	11,471
	광시	129,130	89,967	11,415	4,202	7,600	4,642	5,500	5,804
	계	977,289	759,628	40,413	21,648	56,275	28,542	30,582	40,200
서북권	간쑤	92,624	68,892	4,600	3,733	9,083	2,508	1,941	1,867
	칭하이	19,194	11,964	1,347	1,034	2,357	798	726	967
	닝샤	21,905	13,182	2,636	1,032	2,897	763	994	402
	티베트	7,155	6,101	44	84	123	333	169	301
	신장	75,972	41,795	48,51	66,61	13,539	3,033	3,492	2,600
	계	216,850	141,934	134,78	125,44	27,999	7,435	7,322	6,137
황하권	산시(山西)	130,135	87,034	54,04	80,04	13,292	4,412	5,833	6,156
	산시(陕西)	149,480	108,074	50,11	75,03	13,334	4,627	6,924	4,007
	허난	361,142	303,822	96,96	117,76	22,605	2,863	5,651	4,730
	내이멍구	106,615	54,154	148,54	38,51	17,968	2,543	9,684	3,561
	계	747,372	553,084	349,65	311,34	67,199	14,445	28,092	18,454
장강권	후베이	241,773	173,820	96,18	63,79	25,202	10,968	7,863	7,923
	후난	261,521	205,544	82,80	53,54	18,488	6,922	7,958	8,976
	장시	171,220	128,013	80,44	35,54	10,117	6,017	6,287	9,189
	안후이	264,397	210,941	122,88	47,80	16,656	4,519	9,355	5,858
	계	938,911	718,318	382,30	200,67	70,463	28,426	31,463	31,946

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

부록 4. 중국 도시의 소비지수

단위 : %

구분		2001	2003	2005
권역	성별			
동북권	랴오닝	106.7	105.3	111.3
	지린	109.1	116.2	110
	헤이룽장	109.8	108	112.1
	계	108.5	109.8	111.1
동남권	상하이	108.8	109.4	110
	장쑤	111.9	109.9	113.7
	저장	109.4	113.8	115.9
	계	110.0	111.0	113.2
북부권	베이징	111.9	111.5	106.8
	텐진	111.2	108	109.4
	허베이	109.9	110.7	110.2
	산둥	108.2	109.1	115.2
	계	110.3	109.8	110.4
남부권	푸지엔	104.1	108.5	108.5
	광둥	100.6	109	110.3
	하이난	102	106.5	106.2
	계	102.2	108.0	108.3
서남권	윈난	86.6	103	110.8
	구이저우	101.5	103.3	114.7
	쓰촨	103.4	108.1	111
	충칭	107.1	111.5	111.4
	광시	104.7	104.2	115.7
	계	100.7	106.0	112.7
서북권	간쑤	106.1	108.7	109.6
	칭하이	108.3	107.2	114
	닝샤	104.1	111.3	113
	티베트	106.4	111.8	102.7
	신장	108.8	101	110.7
	계	106.7	108.0	110.0
황하권	산시(山西)	109.6	111.3	109.8
	산시(陕西)	105.7	104.6	109.6
	허난	108	108.7	107.7
	내이멍구	115.7	105.6	111.6
	계	109.8	107.6	109.7
장강권	후베이	111.4	109.7	110.6
	후난	104.5	106.4	111.6
	장시	104.3	102.9	109.6
	안후이	105.8	108	110.4
	계	106.5	106.8	110.6

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

부록 5. 도시의 실업률

단위 : %

구분		1990	2003	2004	2005
권역	성별				
동북권	랴오닝	2.2	6.5	6.5	5.6
	지린	1.9	4.3	4.2	4.2
	헤이룽장	2.2	4.2	4.5	4.4
	계	2.1	5.0	5.1	4.7
동남권	상하이	1.5	4.9	4.4	0.0
	장쑤	2.4	4.1	3.8	3.6
	저장	2.2	4.2	4.1	3.7
	계	2.0	4.4	4.1	2.4
북부권	베이징	0.4	1.4	1.3	2.1
	텐진	2.7	3.8	3.8	3.7
	허베이	1.1	3.9	4.0	3.9
	산둥	3.2	3.6	3.4	3.3
	계	2.5	4.2	4.2	4.3
남부권	푸지엔	2.6	4.1	4.0	4.0
	광둥	2.2	2.9	2.7	2.6
	하이난	3	3.4	3.4	3.6
	계	2.6	3.5	3.4	3.4
서남권	윈난	2.5	4.1	4.3	4.2
	구이저우	4.1	4.0	4.1	4.2
	쓰촨	3.7	4.4	4.4	4.6
	충칭	0	4.1	4.1	4.1
	광시	3.9	3.6	4.1	4.2
	계	2.8	4.0	4.2	4.3
서북권	간쑤	4.9	3.4	3.4	3.3
	칭하이	5.6	3.8	3.9	3.9
	닝샤	5.4	4.4	4.5	4.5
	티베트	0	0	4.0	0.0
	신장	3	3.5	3.8	3.9
	계	3.8	3.0	3.9	3.1
황하권	산시(山西)	1.2	3	3.1	3.0
	산시(陕西)	2.8	3.5	3.8	4.2
	허난	3.3	3.1	3.4	3.4
	내이멍구	3.8	4.5	4.6	4.3
	계	3.7	4.7	5.0	5.0
장강권	후베이	1.7	4.3	4.2	4.3
	후난	2.7	4.5	4.4	4.3
	장시	2.4	3.6	3.6	3.5
	안후이	2.8	4.1	4.2	4.4
	계	3.2	5.5	5.5	5.5

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

부록 6. 도시시설현황

단위 : ㎡

구분		일인당	일인당	일인당
권역	성별	주택건축면적	도로면적	녹지면적
동북권	랴오닝	21.96	7.95	7.49
	지린	22.46	7.77	6.8
	헤이룽장	22.03	7.96	7.36
	계	22.2	7.9	7.2
동남권	상하이	33.07	11.78	6.73
	장쑤	27.95	16.32	10.27
	저장	34.8	16.03	9.31
	계	31.9	14.7	8.8
북부권	베이징	32.86	10.55	10.0
	텐진	24.97	10.41	8.38
	허베이	26.04	12.17	7.79
	산둥	26.47	12.54	8.09
	계	27.6	11.4	8.6
남부권	푸지엔	32.28	12.06	9.17
	광둥	26.46	12.04	11
	하이난	24.18	14.44	10.44
	계	27.6	12.8	10.2
서남권	윈난	28.59	7.12	7.98
	구이저우	20.4	6.07	5.95
	쓰촨	27.48	10.9	8
	충칭	30.68	6.64	5.04
	광시	25.23	10.24	6.76
	계	26.5	8.2	6.7
서북권	간쑤	23.28	9.71	6.86
	칭하이	22	9.7	5.82
	닝샤	23.9	10.21	5.38
	티베트	20.86	15.65	0.42
	신장	22.22	11.48	6.37
	계	22.5	11.4	5.0
황하권	산시(山西)	24.79	7.93	6.02
	산시(陕西)	23.4	8.19	5.11
	허난	23.4	9.72	7.85
	내이멍구	22.96	10.14	7.78
	계	31.5	12.0	8.9
장강권	후베이	24.99	9.86	6.54
	후난	26	9.56	6.87
	장시	25.58	9.26	7.82
	안후이	22.56	11.92	6.58
	계	24.8	10.2	7.0

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

부록 7. 도시 수도시설 현황

단위 : 만 입방미터 / 일

구분		연말용수공급 종합생산량	공급총량	사용인구	1일평균사용량 (1인)
권역	성별				
동북권	랴오닝	189,878	2.2	1928.8	147.3
	지린	113,403	2.3	904.8	138.0
	헤이룽장	169,177	2.1	1127.1	151.2
	계	157,486	2.2	1320.2	145.5
동남권	상하이	83,106	2.1	1778.0	262.1
	장쑤	329,566	2.9	2408.5	211.5
	저장	226,688	3.0	1345.9	243.9
	계	213,120	2.7	1844.1	239.2
북부권	베이징	69,594	2.8	1654.7	152.9
	텐진	44,806	2.3	640.5	123.6
	허베이	270,892	3.4	1324.1	144.6
	산둥	415,415	3.0	2629.4	140.2
	계	200,177	2.9	1562.2	140.3
남부권	푸지엔	148,892	3.3	630.6	267.9
	광둥	310,146	3.0	3586.9	320.2
	하이난	27,779	2.4	140.0	337.8
	계	162,272	2.9	1452.5	308.6
서남권	윈난	161,443	2.8	442.0	219.2
	구이저우	142,031	2.8	452.4	169.5
	쓰촨	366,256	3.1	1361.6	222.4
	충칭	129,342	3.0	669.7	163.5
	광시	180,466	3.2	652.4	272.0
	계	195,908	3.0	715.6	209.3
서북권	간쑤	92,736	4.0	440.0	157.3
	칭하이	19,245	3.1	96.5	242.9
	닝샤	21,917	3.1	161.7	170.3
	티베트	7,227	3.8	20.9	676.1
	신장	76,020	2.8	510.0	163.2
	계	43,429	3.4	245.8	282.0
황하권	산시(山西)	130,427	3.5	812.8	120.4
	산시(陕西)	106,792	2.4	537.7	129.9
	허난	361,725	3.7	1480.4	147.1
	내이멍구	149,873	3.2	734.8	145.1
	계	187,204	3.2	891.4	135.6
장강권	후베이	242,166	3.0	1616.0	274.3
	후난	263,001	3.4	946.8	278.7
	장시	171,522	3.5	667.0	236.5
	안후이	265,023	3.3	1021.4	195.7
	계	235,428	3.3	1062.8	246.3

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

부록 8. 도시시설 현황

단위 : 일인당 ㎡

구분		주택건축면적	도로면적	녹지면적
권역	성별			
동북권	랴오닝	22.0	8.0	7.5
	지린	22.5	7.8	6.8
	헤이룽장	22.0	8.0	7.4
	계	22.2	7.9	7.2
동남권	상하이	33.1	11.8	6.7
	장쑤	28.0	16.3	10.3
	저장	34.8	16.0	9.3
	계	31.9	14.7	8.8
북부권	베이징	32.9	10.6	10.0
	텐진	25.0	10.4	8.4
	허베이	26.0	12.2	7.8
	산둥	26.5	12.5	8.1
	계	27.6	11.4	8.6
남부권	푸지엔	32.3	12.1	9.2
	광둥	26.5	12.0	11.0
	하이난	24.2	14.4	10.4
	계	27.6	12.8	10.2
서남권	윈난	28.6	7.1	8.0
	구이저우	20.4	6.1	6.0
	쓰촨	27.5	10.9	8.0
	충칭	30.7	6.6	5.0
	광시	25.2	10.2	6.8
	계	26.5	8.2	6.7
서북권	간쑤	23.3	9.7	6.9
	칭하이	22.0	9.7	5.8
	닝샤	23.9	10.2	5.4
	티베트	20.9	15.7	0.4
	신장	22.2	11.5	6.4
	계	22.5	11.4	5.0
황하권	산시(山西)	24.8	7.9	6.0
	산시(陕西)	23.4	8.2	5.1
	허난	23.4	9.7	7.9
	내이멍구	23.0	10.1	7.8
	계	31.5	12.0	8.9
장강권	후베이	25.0	9.9	6.5
	후난	26.0	9.6	6.9
	장시	25.6	9.3	7.8
	안후이	22.6	11.9	6.6
	계	24.8	10.2	7.0

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

부록 9. 도시시설 현황

단위 : 만명당

구분		공공화장실(수)	도시용수보급(%)	도시가스(%)	대중교통차량(수)
권역	성별				
동북권	랴오닝	4.7	93.8	88.1	8.9
	지린	4.9	83.2	76.2	7.3
	헤이룽장	7.6	79.6	71.0	6.7
	계	5.7	85.5	78.4	7.6
동남권	상하이	2.1	100.0	100.0	13.0
	장쑤	4.2	96.3	95.1	9.1
	저장	3.8	99.1	98.5	11.7
	계	3.3	98.5	97.9	11.2
북부권	베이징	3.7	100.0	100.0	17.6
	텐진	3.2	100.0	98.5	11.2
	허베이	4.3	100.0	94.2	7.2
	산둥	1.3	77.4	75.7	6.9
	계	3.1	94.3	92.1	10.7
남부권	푸지엔	2.8	98.7	96.2	12.1
	광둥	1.8	98.8	95.4	6.5
	하이난	1.4	86.0	82.6	6.5
	계	2.0	94.5	91.4	8.3
서남권	윈난	2.2	82.1	60.0	9.0
	구이저우	2.2	92.8	64.7	8.6
	쓰촨	3.4	97.2	82.2	7.6
	충칭	2.7	79.4	68.8	8.7
	광시	1.9	82.3	72.7	6.9
	계	2.5	86.7	69.7	8.2
서북권	간쑤	2.1	85.9	55.4	6.3
	칭하이	4.1	100.0	72.0	17.8
	닝샤	3.7	62.9	51.8	4.8
	티베트	3.5	61.8	53.7	14.9
	신장	3.7	97.9	89.3	13.0
	계	3.4	81.7	64.5	11.4
황하권	산시(山西)	4.7	90.3	68.3	5.3
	산시(陕西)	2.2	93.2	79.8	8.2
	허난	3.5	91.9	69.3	7.8
	내이멍구	6.6	83.9	68.2	5.6
	계	4.2	89.8	71.4	6.7
장강권	후베이	2.3	77.6	68.6	7.8
	후난	2.6	91.1	75.4	8.9
	장시	2.0	92.6	80.6	8.0
	안후이	3.2	90.5	72.3	7.2
	계	2.5	88.0	74.2	8.0

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

부록 10. 중국 건설은행 예금 및 대출 현황

단위 : 억 위안

구분		기업예금	저축예금	단기대출	장기대출
권역	성별				
동북권	랴오닝	541.16	715.75	145.3	341.11
	지린	189.64	355.24	75.49	84.46
	헤이룽장	378.99	532.06	148.52	203.18
	계	369.9	534.4	123.1	209.6
동남권	상하이	1815.53	981.75	519.07	992.54
	장쑤	970.98	1108.51	593.92	679.83
	저장	1133.27	878.59	707.39	1041.85
	계	1306.6	989.6	606.8	904.7
북부권	베이징	2390.2	994.32	539.57	1049.6
	텐진	346.62	227.18	185.64	303.85
	허베이	737.37	969.12	196.42	409.43
	산둥	936.1	790.53	346.74	568.44
	계	1102.6	745.3	317.1	582.8
남부권	푸지엔	399.02	649.42	257.44	433.96
	광둥	1483.85	2038.66	304.55	1022.73
	하이난	129.92	83.87	12.32	63.35
	계	670.9	924.0	191.4	506.7
서남권	윈난	484.29	347.34	108.89	347.47
	구이저우	277.41	204.99	59.64	202.11
	쓰촨	771.18	936.99	185.77	533.83
	충칭	298.04	326.9	37.63	328.3
	광시	328.86	349.71	67.72	275.94
	계	432.0	433.2	91.9	337.5
서북권	간쑤	230.41	259.27	87.11	146.07
	칭하이	118.14	82.74	25.67	58.92
	닝샤	104.46	74.26	36.81	70.64
	티베트	107.71	22.61	20.21	19.42
	신장	288.15	269.67	105.23	124.41
	계	169.8	141.7	55.0	83.9
황하권	산시(山西)	353.77	392.17	115.62	204.91
	산시(陕西)	429.83	465.62	83.4	257.08
	허난	466.43	688.33	113.14	296.02
	내이멍구	263.19	225.39	61.82	304.93
	계	378.3	442.9	93.5	265.7
장강권	후베이	508.66	688.91	109.93	351.96
	후난	511.29	647.95	174.79	425.47
	장시	294.78	285.39	105.31	287.55
	안후이	376.91	436.4	118.93	229.41
	계	422.9	514.7	127.2	323.6

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

부록 11. 지역별 가구 수, 인구 수, 방 수

단위 : 명

구분		가구수	가구 당 인구수	가구당 평균방수	인구당 방수
권역	성별				
동북권	랴오닝	189,878	553,971	2.2	0.8
	지린	113,403	356,480	2.3	0.7
	헤이룽장	169,177	503,286	2.1	0.7
	계	157,486	471,246	2.2	0.7
동남권	상하이	83,106	220,576	2.1	0.8
	장쑤	329,566	958,550	2.9	1.0
	저장	226,688	619,804	3.0	1.1
	계	213,120	599,643	2.7	1.0
북부권	베이징	69,594	188,218	2.8	1.0
	톈진	44,806	130,900	2.3	0.8
	허베이	270,892	899,339	3.4	1.0
	산둥	415,415	1,203,376	3.0	1.0
	계	200,177	605,458	2.9	1.0
남부권	푸지엔	148,892	445,164	3.3	1.1
	광둥	310,146	1,053,819	3.0	0.9
	하이난	27,779	106,797	2.4	0.6
	계	162,272	535,260	2.9	0.9
서남권	윈난	161,443	578,788	2.8	0.8
	구이저우	142,031	490,715	2.8	0.8
	쓰촨	366,256	1,079,070	3.2	1.1
	충칭	129,342	366,415	3.0	1.1
	광시	180,466	610,512	3.2	1.0
	계	195,908	625,100	3.0	0.9
서북권	간쑤	92,736	340,445	4.0	1.1
	칭하이	19,245	70,595	3.1	0.8
	닝샤	21,917	78,435	3.1	0.9
	티베트	7,227	36,346	3.8	0.8
	신장	76,020	264,066	2.8	0.8
	계	43,429	157,977	3.4	0.9
황하권	산시(山西)	130,427	440,601	3.5	1.0
	산시(陕西)	149,873	488,076	3.2	1.0
	허난	361,725	1,237,993	3.7	1.1
	내이멍구	106,792	310,952	2.4	0.8
	계	187,204	619,406	3.2	1.0
장강권	후베이	242,166	744,987	3.0	1.0
	후난	263,001	826,391	3.4	1.1
	장시	171,522	564,060	3.5	1.1
	안후이	265,023	801,681	3.3	1.1
	계	235,428	734,280	3.3	1.1

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006

부록 12. 도시의 주택투자

단위 : 억 위안

구분		도시 및 진	부동산
권역	성별		
동북권	랴오닝	679.5	614.5
	지린	183.5	145.3
	헤이룽장	230	174.8
	계	364.3	311.5
동남권	상하이	929.7	920.8
	장쑤	1210.6	1133.1
	저장	1169	1089.5
	계	1103.1	1047.8
북부권	베이징	843.5	779.5
	텐진	241.3	234.9
	허베이	458.4	292.1
	산둥	1028.9	698.3
	계	643.0	501.2
남부권	푸지엔	381.3	363.7
	광둥	1121	1065.7
	하이난	67.9	56.6
	계	523.4	495.3
서남권	윈난	235	173.4
	구이저우	101.9	85.9
	쓰촨	583.1	473.3
	충칭	357.8	300.4
	광시	231	190.8
	계	301.8	244.8
서북권	간쑤	114.5	61.1
	칭하이	22.7	16.6
	닝샤	54.2	47.5
	티베트	19.5	4.3
	신장	135.8	68
	계	69.3	39.5
황하권	산시(山西)	164.9	116.9
	산시(陕西)	315.6	212.3
	허난	404.2	271.6
	내이멍구	180.7	114.7
	계	266.4	178.9
장강권	후베이	350.9	317.6
	후난	362.1	306.1
	장시	228.7	208.2
	안후이	379	323.4
	계	330.2	288.8

자료 : 中华人民共和国国家统计局, 2006