제목	최근 중국 당국의 부동산 정책 패키지 발표 내용 및 시장 평가

1 부동산 정책 발표 개요

□ 지난 8월 28일 중국 당국은 부동산시장의 안정적 운영을 도모하고 새로운 발전모델을 구축하기 위해 **부동산 관련 제도의 개혁·개선을 위한 일련의 정책**을 발표*

* 자세한 내용은 <붙임> '2026.8.28일 발표 부동산 정책 관련 문건별 주요 내용' 참조

○ 구체적으로는 중국인민은행과 금융감독총국을 중심으로 한 **부동산 신용제도 관리 개혁·개선**, 주택도시농촌건설부·자연자원부의 **상품주택 판매제도 개선**, 증권감독관리위원회의 **자본시장을 통한 부동산 발전 지원** 등

2026.8.28일 발표 중국 당국의 주요 부동산 관련 정책 문건

발표기관	정책문건	주요 내용
인민은행 금융감독총국	「부동산 신용관리 개혁·개선을 통해 부동산 발전 신모델 구축을 가속화하기 위한 의견」 (关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见)	개발·판매·운영 전 과정의 신용관리, 프로젝트 중심 금융, 주담대 제도 개선, 임대·상업용 부동산 금융 확대, 거시건전성 관리 강화
금융감독총국 인민은행	「개인 주택대출 관리방법(시행)」 (个人住房贷款管理办法(试行))	주담대 만기 확대, 주택구매자 보호, 선분양 주택 대출관리 및 기존 주담대 금리조정·대환
금융감독총국	「상품주택 개발대출 관리방법(시행)」 (商品住房开发贷款管理办法(试行))	개발대출의 프로젝트별 관리, 주거래 은행제, 프로젝트 자금 폐쇄관리, 대출의 단계별 집행
	「상업용 부동산 대출 관리방법(시행)」 (商业地产贷款管理办法(试行))	상업용 부동산 개발 및 운영에 대한 금융지원 및 위험관리
	「신탁회사의 부동산 분야 신탁업무 관리방법(시행)」 (信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行))	부동산 신탁업무의 규범화 및 위험관리 강화
금융감독총국 주택도시농촌건설부	「도시재생 프로젝트 대출 관리방법(시행)」 (城市更新项目贷款管理办法(试行))	도시재생 프로젝트에 대한 은행 대출 지원 및 프로젝트별 위험관리
주택도시농촌건설부 자연자원부 금융감독총국	「상품주택 판매제도 개선에 관한 통지」 (关于完善商品住房销售制度的通知)	상품주택 판매제도 개편, 선분양 관리 강화, 준공후 분양 판매 확대, 주택 인도와 부동산권리증서 발급 동시 추진
증권감독관리위원회	「자본시장의 부동산 발전 신모델 구축 지원에 관한 의견」 (关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见)	주식·채권·ABS·CMBS·REITs·사모펀드 등을 통한 부동산기업의 직접금융 확대

자료: 인민은행, 금융감독총국, 주택도시농촌건설부, 증권감독관리위원회

작성자 : 북경사무소 설범영 과장, 배지민 조사역(인턴)

2 현지 평가 및 전망

□ 중국 현지에서는 이번 정책 패키지를 **단기적인 경기부양보다는** 부동산시장의 안정과 신뢰 회복 및 새로운 발전모델로의 전환을 위한 **제도적 기반 마련에 중점**을 둔 것으로 평가

○ 부동산 판매제도, 신용관리 및 자본시장 지원을 동시에 개혁하여 **전반적인 부동산시장 제도**를 **재정비**하였으며,

특히 **부동산기업의 자금조달 방식을 프로젝트 중심으로 전환**하고 주거래은행 제도 및 자금 폐쇄형 관리 등을 통해 **개별 프로젝트의 실제 현금흐름과 상환능력을 중시**하도록 한 점에서 의미가 있음(国泰海通证券, 华泰证券 등)

○ 선분양 요건이 강화되고 준공 후 판매 중심으로 전환되는 한편, 분양주택의 주택담보대출 상환 시점도 준공 등록 이후로 조정됨에 따라 **주택 개발사업의 미준공·미인도 위험이 낮아질 것으로 예상**되며,

동시에 주택담보대출 만기 연장 및 기존 대출의 금리조정·대환을 허용하여 **차주의 금융부담을 완화함으로써 실수요 및 주거개선 수요 회복을 뒷받침할 수 있을 것으로 기대**

— 또한 주택담보대출 만기 연장, 프로젝트별 개발대출 관리 등을 통해 향후 은행의 부동산 관련 대출이 회복될 가능성이 있는 가운데, 주택 개발사업의 중단에 따른 부실 위험 축소, 자금 유용 위험 완화, 가계의 금융부담 경감 등으로 은행의 자산건전성도 개선될 것으로 기대(中信证券)

□ 다만 고용 및 소득 전망에 대한 우려가 지속되는 가운데 주택가격 하락세도 이어지고 있어, **이번 조치만으로 주택수요 및 부동산 투자심리가 빠르게 회복될 수 있을지는 불확실**(Standard Chartered 등)

○ 단기적으로 주택구매자의 금융부담 경감과 우량 프로젝트에 대한 신용공급 확대를 통해 부동산시장 안정에 기여할 수 있겠으나, **금융자원의 우량 프로젝트로의 재배분을 촉진하고 취약기업의 구조조정을 유도하는 효과가 보다 클 것으로 예상**

— 기존 선분양 중심의 자금조달 구조가 약화*되면서 자체자금 및 외부 금융조달 능력이 취약한 **민영·중소 개발기업의 유동성 부담은 커지는** 반면,

양호한 현금흐름과 신용도를 보유한 국유기업 및 대형 개발업체는 상대적으로 유리하여 **우량기업 중심의 업계 재편이 가속화될 가능성이 높음**(中信证券, Nomura 등)

* 정책 발표 직후인 8월 31일 CSI300 부동산지수가 전일 대비 4.7% 하락, 홍콩 상장 중국 부동산개발기업 지수도 6.2% 하락하는 등 중국·홍콩 부동산 주가가 큰 폭 조정되었으며, 시장에서는 부동산 개발기업의 자금공백 확대 우려가 반영된 것으로 해석(Reuters)

— 또한 준공 후 판매가 확대되면서 **부동산업의 경쟁구조**가 규모 및 속도 중심에서 **효율성과 프로젝트 수익성 중심으로 전환**되고, 향후 개발업체의 주택 품질 및 상품 경쟁력이 더욱 중요해질 것으로 예상(财信证券, 界面新闻)

○ **중장기적**으로는 **① 주택 인도 위험 축소**, **② 주택구매자의 신뢰 회복**, **③ 우량기업 중심의 부동산업 재편**, **④ 금융기관의 부동산 익스포저 건전성 개선**, **⑤ REITs·ABS 등을 통한 보유 부동산의 유동화 확대** 등의 효과가 나타날 것이라는 평가가 우세(中信证券, 国信证券 등)

< 붙 임 >

2026.8.28일 발표 부동산 정책 관련 문건별 주요 내용

1. 「부동산 신용관리 개혁·개선을 통해 부동산 발전 신모델 구축을 가속화하기 위한 의견」 (인민은행·금융감독총국)

□ **(총칙 및 기본방향)** 부동산 신용관리를 개선하고 주택구매자의 합법적 권익을 보호하는 한편, 부동산업의 합리적인 자금조달 수요를 충족하여 부동산 시장의 안정적 운영과 '부동산 발전 신모델' 구축을 촉진

○ 부동산 시장의 수급 관계 변화에 부응하여, 포괄적이고 체계적으로 연계된 부동산 신용 상품 및 관리 체계를 구축함으로써 금융과 부동산 간의 선순환을 촉진

— 상품주택 판매제도 개혁에 맞춰 개인 주택대출 제도를 개선하고, 주택금융 서비스 최적화 및 실수요·주거개선 수요 지원 등을 통해 다주체 공급·다채널 보장 및 임대·매입을 병행하는 주택제도 구축을 지원

— 부동산 개발·건설·판매·운영의 전 과정에 걸쳐 신용관리체계를 개선하고, 전 생애주기 및 세부 분야별 대출상품을 종합적으로 설계*

* 총량은 합리적으로, 구조는 균형 있게, 만기는 자금수요와 적절히 연계하고, 대출자금은 지정된 용도로 사용(实现总量合理、结构均衡、期限匹配、专款专用)

— 부동산금융에 대한 거시건전성 관리체계를 구축하고, 선제적 위험 예방 및 역주기 조정을 강화하는 한편, 부동산 관련 주체의 자금조달 행위를 규범화하여 부동산시장의 안정적 운영을 유도

— 부동산 대출상품 및 금융서비스를 다양화하고 금융기관의 리스크 프리미엄 책정 능력을 제고하여 부동산업의 질적 발전을 지원하는 한편, 부동산 신용업무에 대한 감독을 강화하고 대출자산의 건전성 모니터링 및 조기경보 체계를 강화하여 부동산 신용위험을 예방·해소

○ 은행 등 금융기관은 동 의견에 따라 부동산 신용관리 체계를 개선하고, 각종 부동산 대출 업무를 종합적으로 연계·배치

— 동시에 대내외 업무 프로세스를 개선하고 부동산 개발부터 운영까지의 전 과정에 대한 관리·서비스 역량을 강화하여, 금융위험을 효과적으로 예방해야 함

2 **(부동산 대출상품 체계 구축)** 부동산 금융을 개발·건설 → 판매 → 운영의 전 과정으로 세분화하고 각 단계별 자금수요에 맞는 금융상품을 제공

○ 부동산 대출을 상품주택·보장성주택·임대주택·상업용 부동산 등의 개발·건설·판매·운영 단계에서 발생하는 각종 대출로 정의하고, 단계별로 대출상품을 구분하여 관리하며, 토지양도대금 및 관련 세금 납부를 위한 대출 취급은 금지

— 금융기관은 개발·건설 단계에서 상품주택 개발대출, 보장성주택 개발대출, 임대주택 개발·건설대출, 상업용 부동산 개발대출 등 다양한 개발금융을 제공하는 가운데, 개발대출은 폐쇄적으로 관리하여 대출자금이 지정된 용도로 사용되도록 하고, 대출 집행을 프로젝트 건설주기와 연계

— 판매 단계에서는 개인 주택대출, 주택임대 단체구입대출, 상업용 주택구입대출 등을 취급할 수 있으며, 특히 개인 주택대출 관련 규정을 엄격히 준수하고 주택구매자의 합법적 권익을 보호

— 운영 단계에서는 경영성 부동산 대출, 주택임대 경영성 대출 등을 제공할 수 있도록 하고, 부동산 운영 과정에서 발생하는 합리적인 자금수요에 맞춰 대출상품 및 금융서비스를 다양화

○ 한편 중국인민은행과 금융감독총국은 경제·사회 발전에 따른 금융수요 변화에 대응하여 필요시 새로운 부동산 대출상품을 추가로 신설할 수 있도록 규정

3 **(부동산 개발대출* 제도 개선)** 부동산기업 중심의 금융지원에서 프로젝트의 자본금·건설진행·상환재원 등을 중시하는 프로젝트 중심 금융관리로 전환하는 한편, 보장성·임대주택에 대한 금융지원을 확대

* 상품주택·보장성주택·임대주택·상업용 부동산 등 부동산 프로젝트의 개발·건설에 사용되는 대출

○ 부동산 개발대출은 프로젝트 자본금이 관련 기준에 따라 개발대출보다 먼저 전액 투입되도록 하고, 개별 프로젝트마다 주거래은행을 지정하여 개발대출·자체자금·판매대금 등 관련 자금을 폐쇄적으로 통합 관리

○ 대출기간은 프로젝트의 건설·판매주기에 맞추되, 선분양 프로젝트는 원칙적으로 만기 3년·최장 만기 5년, 준공후 분양 프로젝트는 원칙적으로 만기 5년·최장 만기 7년, 상업용 부동산 개발은 원칙적으로 7년 이내로 제한

— 최초 원금상환 시점을 프로젝트 준공등록 이후로 설정하여 개발기업의 초기 상환부담을 완화하는 가운데, 금융기관은 프로젝트의 건설기간, 판매방식 및 전망, 상환재원 등을 종합적으로 평가하여 대출금액과 만기를 결정

○ 개발대출은 프로젝트 토지와 건설 중인 공사를 담보로 취득하고, 필요시 주주보증·지분담보 등을 통해 신용을 보강하며,

프로젝트의 건설진행 상황과 위험도에 따라 개발대출을 분할 집행하는 한편, 주거래은행의 프로젝트 계좌를 통해 거래상대방에게 위탁 지급하도록 함

○ 보장성주택 개발대출은 관련 요건을 충족하는 보장성주택 프로젝트의 개발·건설을 지원하는 전용대출로 운영하며, 대출금리는 일반 상품주택 개발대출보다 낮은 수준으로 설정하도록 유도

— 임대주택 개발·건설대출은 부동산 개발기업뿐 아니라 산업단지, 농촌집체경제조직, 기업·사업단위 등 다양한 주체가 신규 건설·개조하는 장기임대주택을 대상으로 하며, 대출만기는 일반적으로 3년, 최장 5년으로 설정

4 **(주택담보대출 제도 개선)** 개인 주택대출의 만기 확대, 선분양 주택에 대한 대출 실행 및 자금관리 강화, 기존 주택담보대출의 상환부담 완화, 상업용 주택 및 임대주택 구입 금융 확대 등 주택담보대출 제도를 개선

○ 개인 주택담보대출의 최장 만기를 기존 30년에서 40년으로 확대하고, 대출심사 시 차주의 상환능력과 소득의 진위 여부를 중점적으로 심사하며, 소득 대비 주택대출 상환액 및 전체 부채상환액의 비율에 대한 상한을 준수하도록 규정

○ 준공후 분양(现房销售) 주택은 판매신고 완료 후, 선분양 주택은 프로젝트 준공 신고가 완료된 후에 주택담보대출을 실행

○ 기존 변동금리 주택담보대출은 신규 대출금리와 일정 수준 이상 차이가 발생할 경우, 차주는 은행과 협의를 통해 기존 대출금리 변경 또는 대환 중 하나를 자율적으로 선택 가능

— 일시적으로 소득원을 상실하여 대출금 상황이 어려운 차주에 대해서는 만기연장·상환유예·원금상환 연기 등 상환계획 조정을 허용

○ 주택의 평가가치에 따라 대출금액이 자동으로 변동하거나 용도가 특정되지 않은 무목적 주택담보대출의 취급을 금지하고, 기존 담보주택의 재평가에 따른 순자산가치를 활용하여 추가 주택구입대출을 제공하는 것도 제한

— 일정 요건을 충족하는 은행은 개인 주택대출을 기초자산으로 신용자산 유동화증권(ABS)을 발행할 수 있도록 장려하여 신용위험을 분산하고 주택대출 공급능력을 제고

○ 상업용 주택(상업·주거 복합용 포함) 구입대출*은 준공등록이 완료된 주택을 대상으로 하며, 주택임대기업 등이 기존 유휴주택을 일괄 매입하여 장기 임대·운영하는 경우 주택임대 단체구입대출을 허용

* 대출기간은 일반적으로 10년 이내, 최장 15년으로 설정

** 주택임대 단체구입대출은 최장 만기 30년, 대출금액은 원칙적으로 해당 부동산 평가가치의 80% 이내로 설정

5 **(상업용 부동산 금융 확대)** 경영성 부동산 대출*(经营性贷款)을 정의하는 한편, 주택임대업 경영성 대출을 신설하고, 임대주택 개발·운영 주체가 동일한 경우 프로젝트 초기 단계에서 발생한 주택임대 개발·건설대출 대환을 허용

* 은행 등 금융기관이 상업용 부동산을 보유한 기업법인에 대해 해당 부동산을 담보로 지급하는 대출. 상업용 부동산 운영대출은 최장 15년, 대출금액은 원칙적으로 부동산 감정가의 70% 이내로 설정하며, 상환원천은 대출 받은 부동산에서 발생한 영업수입

○ 주택임대업 경영성 대출*의 경우 자체 소유 장기임대주택 운영 시 대출기간은 최장 20년, 대출금액은 원칙적으로 해당 부동산 평가가치의 80% 이하로 설정되며,

산업용 공장, 상업용 건물, 도시 내 마을(城中村) 등을 법에 따라 적법하게 개조하여 비소유 임대주택으로 운영하는 경우 대출기간은 최장 5년, 대출금액은 원칙적으로 대출기간 내 예상 임대료 총액의 70% 이하로 제한

* 은행 등 금융기관이 자체 소유하거나 법에 따라 적법하게 개조한 비소유 임대주택을 운영하는 주택임대기업에 대한 운영자금 대출

⑥ **(부동산 금융 거시건전성 관리체계 강화)** 인민은행이 부동산 거시건전성 신용관리체계를 주도하고, 금융감독총국은 은행 등 금융기관의 부동산 대출업무를 감독하는 등 감독·관리체계를 강화

○ 인민은행과 금융감독총국은 개인주택·상업용 주택구입대출의 최저 계약금 비율 및 부동산 대출집중도 관리 등을 공동 결정

○ 인민은행은 시장상황과 금융기관 위험 등을 고려하여 역주기적 부동산 금융정책 수단을 운용하고, 은행 등 금융기관의 부동산 신용 업무에 대해 거시건전성 모니터링 및 평가를 실시

— 아울러 부동산 관련 신용·채권·주식·자산운용·해외자금 조달 등을 포괄하는 통계·모니터링 체계를 구축

2. 「개인 주택대출 관리방법(시행)」 (금융감독총국 · 인민은행)

□ **(개인 주택대출의 심사·관리 기준 정비)** 개인 주택대출의 최장 대출기간을 40년으로 설정하고, 차주의 소득·부채 및 상환능력을 종합적으로 심사

○ 개인 주택대출 시 월 주택담보대출 상환액 대 소득 비율은 50% 이하, 월 총 부채 상환액 대 소득 비율은 60% 이하로 관리

□ **(선분양 주택의 주택담보대출 및 자금관리 강화)** 준공 완료 주택은 판매등록 후, 선분양 주택은 준공등록 후 주택대출을 실행하도록 하고, 대출금은 각각 개발기업의 프로젝트 계좌 또는 선분양 자금 감독계좌로 위탁지급

○ 선분양 주택의 경우 대출 실행 전 담보예고 등기를 실시하고, 담보권 설정이 어려운 경우에는 추가 담보·보증 등을 요구

□ **(주택담보대출의 금리·상환조건 시장화)** 주택대출 금리는 시장화 원칙에 따라 관련 규정 등 요구사항 준수를 전제로 차주와 금융기관이 협의하여 결정하고, 금융기관은 지역 부동산시장 상황과 차주의 신용상태·상환능력에 따라 차별화된 위험가격 결정체계를 운영

○ 일시적인 상환곤란이 발생한 차주에 대해서는 대출 만기연장 등을 허용하고, 연장기간을 합리적으로 결정하되 기존 대출기간과 연장기간의 합계는 40년을 초과할 수 없도록 규정

□ **(금융기관의 사후관리 강화)** 대출기관은 차입자의 신용 및 담보상황 변화 등을 추적·점검하고 모니터링·분석하여 대출자산의 안전성을 확보하고, 대출기간 최소 연 1회 담보가치를 재평가하는 등 사후관리를 강화

○ 이미 실행된 주택대출에 대해서는 담보주택의 재평가에 따른 순자산가치를 활용한 추가 주택구입대출을 제한

3. 「상품주택 개발대출 관리방법(시행)」 (금융감독총국)

□ **(프로젝트 중심 관리체계 구축)** 상품주택 개발기업에 대한 대출을 기업집단 전체의 신용위험과 개별 프로젝트의 위험을 구분하여 관리

○ 금융기관은 소유제에 관계없이 시장화·법치화 원칙에 따라 사업성이 양호한 프로젝트에 대출을 제공

○ 개발 프로젝트는 관련 인허가('4증')를 갖추고 프로젝트 자본금이 실제 납입되어야 하며, 실질적인 자금수요와 대출상환계획을 보유하고 프로젝트별 독립회계 및 자금 폐쇄관리를 실시하도록 함. 개발기업 역시 부동산 개발 자격, 양호한 상환능력 등을 갖추어야 함

□ **(주거래은행제 및 프로젝트 자금관리 강화)** 각 프로젝트마다 1개의 주거래은행을 지정하여 개발대출을 단독 또는 신디케이트 방식으로 취급하고, 프로젝트 관련 대출·자체자금·준공 후 판매대금 등 자금(선분양 자금, 계약금 등 제외)을 주거래은행의 전용계좌에서 통합 관리

○ 개발대출 상환 전에는 원칙적으로 주거래은행 및 계좌 변경이 불가

○ 대출자금은 프로젝트 간 전용을 금지하고 토지양도대금·관련 세금, 배당금 및 기타 투자 등에 사용할 수 없도록 제한하는 한편, 프로젝트 자본금 납입·공사 진행상황·담보 및 질권 설정등기 완료 등 사전에 정한 조건을 충족한 경우에만 실물 공사진행에 맞춰 수탁 지급하도록 함

□ **(대출 만기 및 상환구조의 프로젝트 연계)** 프로젝트의 건설기간·판매기간 및 위험수준을 고려하여 대출기간을 결정하며, 선분양 프로젝트는 원칙 3년·최장 5년, 준공후 판매 프로젝트는 원칙 5년·최장 7년으로 설정

○ 최초 원금상환은 원칙적으로 프로젝트 준공등록 이후로 하고, 프로젝트 판매대금은 해당 프로젝트 개발대출 상환에 우선 사용하도록 함

□ **(위험관리 및 '화이트리스트'(白名单) 관리 강화)** 금융기관은 대출 전 과정에 걸쳐 차입기업의 신용상태, 지분구조 변화, 프로젝트 건설·운영 및 담보상황 등을 정기적으로 점검하고, 부동산업 위험 조기경보 및 평가체계를 구축

○ 동 방법에 따라 대출이 실행되는 상품주택 개발 프로젝트는 모두 '화이트리스트' 프로젝트에 포함하여 도시 부동산 융자 조정기구에 관련 정보를 적시에 보고하고, 부실대출에 대해서는 회수·구조조정·채권양도·상각 등을 통해 질서 있게 처리

4. 「**상업용 부동산 대출* 관리방법(시행)**」 (금융감독총국)

* 상업용 부동산에는 쇼핑몰·복합상업시설·오피스·호텔·문화관광 부동산 등이 포함되며, 대출은 개발·매입·운영에서 발생하는 판매·임대·영업 현금흐름을 주요 상환재원으로 활용

□ **(주거래은행제 및 프로젝트 자금 폐쇄관리 강화)** 각 프로젝트마다 1개의 주거래은행을 지정하고, 주거래은행이 실사·프로젝트 심사·정보공유·자금관리·대출 후 관리 등을 주도적으로 수행

○ 프로젝트의 임대료·영업수입 및 판매대금은 주거래은행의 전용계좌로 전액 입금하여 프로젝트 대출 원리금 상환에 우선 사용하도록 규정하고, 프로젝트 자금의 유용을 엄격히 금지

○ 대출은 원칙적으로 대출기관 소재 도시의 상업용 부동산 프로젝트에만 제공할 수 있으며, 프로젝트 가치를 과대평가를 통한 과도한 대출을 금지

○ 대출기관은 차입자와의 계약에서 상업용 부동산을 매각·처분하거나 담보물을 변경하는 경우 대출기관의 동의를 받아야 하며, 매각·처분 등으로 얻은 대금은 기존 대출 상환에 우선 사용

□ **(개발·매입·운영 단계별 대출기준 차등화)**

○ **(개발대출)** 신축·개조에 사용할 수 있으며, 원칙적으로 대출기간은 7년 이내로 제한되고, 토지양도대금·관련 세금, 주주 및 관계회사 차입금 대체, 프로젝트 배당 등에 사용할 수 없으며, 프로젝트 자본금이 전액 납입된 이후 공사진행 상황에 따라 대출을 실행

○ **(매입대출)** 일반적으로 10년 이내, 최장 15년으로 설정하고, 계약금은 금융당국이 정한 최저비율 이상이어야 하며 차입자의 자체자금으로 전액 납부

— 미상환 개발대출이나 신탁금융이 있는 경우 매입대출을 해당 계좌로 우선 지급하여 기존 대출을 우선 상환하도록 규정

○ **(운영성 대출)** 유지관리·개조·수리 등 해당 부동산 자체와 관련된 운영자금으로 용도를 제한하고, 대출기간은 일반적으로 10년 이내, 최장 15년으로 설정하며, 대출금액은 원칙적으로 담보 부동산 평가가치의 70% 이하로 제한

□ **(위험관리 및 스트레스 테스트 강화)** 금융기관은 상업용 부동산 대출의 집중도 위험에 대한 한도를 설정하고, GDP·시장금리·부동산 가격·임대료·임대율 등의 변수를 고려한 정기적인 스트레스 테스트와 위험 조기경보체계를 구축·실시

○ 또한 대출에 상응하는 상업용 부동산 프로젝트의 자산을 담보로 설정하고 필요시 임대료 미수금·영업수입·프로젝트 회사 지분 등을 추가 담보로 설정

5. 「신탁회사의 부동산 분야 신탁업무 관리방법(시행)」 (금융감독총국)

□ **(부동산 신탁의 진입요건 강화)** 신탁회사는 명확한 부동산 신탁사업 전략, 건전한 지배구조·내부통제 및 전문인력을 갖춰야 하며, 별도의 부동산 신탁 업무 부서를 통한 집중관리체계를 구축

○ 프로젝트의 지분관계·재무상태·법적 인허가·자본금·예상 현금흐름 등을 직접 실사하고, 부동산 신탁·위험관리·법률·재무·소비자보호 부서가 참여하는 집중 의사결정 절차를 거쳐야 함

□ **(비표준화 채권투자에 대한 규제 강화)** 비표준화 채권형 부동산 자산에 투자하려는 신탁회사는 감독평가 2등급 이상, 최근 2개 회계연도 연속 적자 없음, 순자산 10억 위안 이상등의 요건을 충족해야 함

○ 개발사업에 대한 신탁자금은 프로젝트회사를 직접적인 차입·사용주체로 하고, 자금용도를 해당 프로젝트로 엄격히 한정하며 토지대금·토지비축·주주 차입금 상환·관련 없는 세금 및 비용 등에 사용할 수 없도록 제한

○ 또한 프로젝트별 계좌 개설, 독립회계 및 자금 폐쇄관리를 의무화하고, 프로젝트 자본금 납입 이후 사업진척도에 따라 자금을 집행하도록 규정

□ **(부동산 신탁의 투자범위 및 집중도 제한)** 신탁자금의 미상장 부동산기업 지분에 대한 직접·간접 투자를 원칙적으로 금지*하되, 단일 완공 부동산 프로젝트에 대한 투자규모는 해당 신탁상품 순자산의 25% 이내로 제한

* 이미 완공된 부동산에 대한 일정한 투자요건을 충족하는 경우 예외를 허용

○ 부동산 자산관리신탁의 경우 부동산 신탁잔액을 전체 신탁업무 실수탁 규모의 5% 이하, 단일 부동산기업에 대한 투자잔액을 부동산 신탁잔액의 20% 이하, 비표준화 자산 투자잔액을 부동산 신탁잔액의 50% 이하로 제한하여 부동산 익스포저 집중을 억제

□ **(투자자 보호 및 위험관리 강화)** 부동산 신탁상품은 적격투자자를 대상으로 비공개 발행하고, 부동산 비표준화 자산 비중이 50% 이상인 상품은 투자자를 모두 비자연인으로 제한

○ 상품의 위험등급·수수료·위험요인 등을 충분히 고지하고 원금·수익 보장을 약속하거나 예상수익률을 제시하는 행위를 금지하며, 최소 48시간(신탁문서 서명·확인한 때부터 계산)의 투자숙려기간을 설정

○ 신탁회사는 부동산 가격변동, 자산가치, 거래상대방 신용위험, 유동성 위험 등을 지속적으로 모니터링하고, 스트레스 테스트, 집중도 관리 및 만기 불일치 방지 등을 실시해야 하며, 비표준화 자산의 타지역 부동산 프로젝트 투자에 대해서는 더욱 엄격한 실사와 현장관리체계를 적용

6. 「도시재생 프로젝트 대출 관리방법(시행)」 (금융감독총국·주택도시농촌건설부)

□ **(대출 대상 프로젝트)** 대출 대상은 국가의 산업·토지·환경보호 정책 및 도시재생 관련 규정에 부합하고, 도시재생 계획 및 프로젝트 목록에 포함된 사업으로 제한

○ 프로젝트 자본금 제도를 충족하고 사업 시행주체가 명확하며, 사업계획 및 타당성조사 보고서를 갖추는 동시에 대출 원리금을 충분히 상환할 수 있는 영업수입을 확보해야 함

□ **(대출 용도 및 규모 관리 강화)** 대출금은 토지양도대금·관련 세금, 토지수용·철거 및 이주보상 등 사업 초기 단계의 비용이나 재정자금으로 충당해야 하는 사업에는 사용할 수 없도록 제한

○ 대출 규모는 프로젝트의 실제 자금수요와 원리금 상환에 활용 가능한 현금흐름을 종합적으로 고려하여 결정하며, 대규모 프로젝트는 원칙적으로 신디케이트 대출 방식으로 지원하여 과도한 여신을 방지

□ **(프로젝트 수익성과 현금흐름 중심 지원)** 대출기간과 금리는 프로젝트의 건설·운영기간, 상환재원 및 자금조달 비용 등을 고려하여 합리적으로 결정

○ 도시재생 계획이나 프로젝트 목록에 포함되었다는 이유만으로 대출심사를 완화해서는 안 되며, 프로젝트의 실제 현금흐름이 대출 원리금을 충분히 상환할 수 있는지를 확인하고 정부의 암묵적 보증을 대출근거로 활용 불가

□ **(자금 폐쇄관리 및 위험관리 강화)** 대출기관과 차입자는 자금관리계좌를 개설하고 프로젝트 자본금·대출금·프로젝트 수입·대출상환 등 관련 자금을 모두 해당 계좌를 통해 관리하도록 함

○ 프로젝트 간 자금 혼용 및 용도 외 사용을 금지하고, 운영단계에서는 영업수입 등 상환재원을 지속적으로 관리

○ 금융기관은 차입자의 기업지배구조·신용상태·프로젝트 건설·운영 및 담보가치를 정기적으로 점검하고 위험분류 및 조기경보·위험해소 체계를 구축

7. 「상품주택 판매제도 개선에 관한 통지」 (주택도시농촌건설부·자연자원부·금융감독총국)

□ **(선분양 제도 개선)** 선분양을 실시하는 경우 개별 건축물이 주요 구조물 공사를 완료하고 지붕공사를 마친 상태를 기본 조건으로 설정하고, 구체적인 선분양 요건은 각 지방정부가 결정

○ 선분양 자금에 대한 관리책임을 강화하여 계약금·개인주택대출 등 주택구입자금 전액을 지정된 자금관리계좌에 예치하도록 하고, 준공검사 및 수도·전기·가스·난방 등 인도조건을 충족한 이후에만 자금관리를 해제

— 약정된 기한 내 주택을 인도하지 못하는 경우, 주택구입자는 계약에 따라 주택구매계약의 해제를 요구할 권리가 있으며, 부동산 개발기업은 계약에 따라 주택구입자금을 반환하고 계약 위반에 따른 책임을 부담

□ **(준공후 판매 우선)** 새로 공급되는 토지의 상품주택 프로젝트와 토지는 공급되었으나 아직 건설공사계획허가를 취득하지 않은 프로젝트는 준공후 판매를 우선적으로 선택하도록 하고, 이미 건설공사계획허가를 취득한 프로젝트에도 현방 판매를 장려

○ 이를 통해 '보이는 그대로 구매(所见即所得)'를 실현하고 주택 인도 관련 분쟁 및 위험을 근본적으로 축소한다는 방침

○ 준공후 판매 프로젝트는 판매계획과 인도조건을 증명하는 자료를 지방 주택건설부문에 등록(备案)해야 하며, 판매 주택과 토지사용권에 저당·압류 등 거래제한이 없이 권리관계가 명확해야 함

— 아울러 계약금(定金) 제도를 도입하여 건설공사 시공허가 취득 이후 소액의 계약금을 받을 수 있도록 하고, 별도 계좌에서 계약금을 관리하다가 주택 인도조건 충족 시 관리를 해제

□ **(토지·금융 등 정책 연계)** 상품주택 프로젝트의 토지공급, 금융지원 등 관련 정책을 동시에 개선하고, 정책 간 조정과 연계를 강화하여 관리·서비스 효율을 제고

○ **(토지공급)** 주택개발계획에 따라 부동산용지 공급 규모를 합리적으로 결정하고, 토지공급 방식을 개선하는 한편 부동산 개발기업의 자체자금으로 토지를 매입하도록 규정

— 토지양도대금은 국가 규정에 따라 분할 납부할 수 있도록 허용하고, 현방 판매 프로젝트는 토지공급 공고에서 관련 정보를 사전에 공개

○ **(금융지원)** 프로젝트별 주거래은행제를 도입하여 개발기업과 은행이 상호 선택하고 프로젝트당 1개 주거래은행을 지정하고, 주거래은행은 단독 또는 신디케이트 방식으로 개발대출 등 금융서비스를 제공

— 준공 후 판매·선분양 프로젝트 모두 시장화 원칙에 따라 합리적인 자금 수요를 충족시키되 개발대출 실행시점을 프로젝트 건설주기와 연계

○ **(개발·건설 관리)** 프로젝트 개발기업의 공사품질에 대한 제1차 책임을 명확히 하고, 설계·시공·감리기관의 책임도 강화하는 한편, 안전·쾌적·친환경·스마트한 이른바 '좋은 집(好房子)'건설을 추진

— 현방 판매 전에는 원칙적으로 최초 등기를 완료하고, 주택 인도와 동시에 부동산권리증서까지 교부(交房即交证)할 수 있도록 추진

8. 「자본시장의 부동산 발전 신모델 구축 지원에 관한 의견」 (증권감독관리위원회)

□ **(부동산기업의 자금조달 수단 다변화)** 상장 부동산 개발기업의 특정 대상 주식발행을 통한 재융자를 허용하고, 조달자금은 정책요건에 부합하는 시장화 부동산 프로젝트에 사용

○ 또한 상장 부동산기업의 인수·합병을 지원하여 주식, 특정 대상 전환사채, 현금 등을 활용한 부동산 관련 자산 인수를 허용

○ 국유·민영 등 모든 소유제 부동산기업의 회사채 및 ABS 발행을 지원하고, 기존 회사채의 차환발행도 허용하며, 안정적인 영업과 양호한 현금수익을 확보한 상업용 부동산에 대해서는 CMBS 및 부동산 ABS 발행을 지원

○ 임대주택·도시재생 등 적격 프로젝트를 기반으로 REITs 발행 및 기존 상장 REITs의 증자자산 편입을 지원하고, 부동산 사모투자펀드 시범사업도 지속 추진

□ **(프로젝트 중심의 금융심사로 전환)** 증권 발행 심사에서 부동산 개발기업의 자체 신용도보다는 자금이 투입되는 개별 프로젝트의 적법성·수익성·자금수요의 합리성을 중점적으로 심사

○ 주식·채권·ABS·REITs별로 프로젝트 인허가, 자산 소유권, 현금흐름의 안정성, 사업 운영능력 등을 차별적으로 점검할 방침

□ **(자금 유용 방지 및 위법·규정위반 행위 단속)** 증권 발행기업에 대해 모집자금의 보관·사용·감독 관련 내부통제를 강화하고, 모집자금 및 회수자금에 대한 전 과정·투과식 감독을 실시

○ 모집자금의 임의적인 용도 변경과 대주주·실질지배인의 자금 유용을 엄격히 금지하고, 허위발행, 정보공시 조작, 모집자금 유용 등 증권시장 위법행위에 대해 '무관용' 원칙을 적용하며, 중개기관의 공모·허위조작 등에도 처벌을 강화

□ **(부동산 관련 자본시장 위험의 사전 예방 및 처리)** 부동산기업의 주식·채권·자산관리상품 간 교차위험에 대한 모니터링과 조기경보를 강화하고, 시스템적 위험으로 확산될 가능성이 있는 위험요인을 사전에 식별·대응

○ 상장 부동산기업의 상장폐지 제도를 엄격히 적용하되 시장 충격을 최소화하는 방식으로 질서 있게 퇴출시키고, 채권 디폴트 기업에 대해서는 지방정부와 협력하여 기업·대주주·실질지배인이 자금을 조달하도록 유도하는 한편 시장화·법치화 원칙에 따라 부도채권을 처리할 계획