

북경 '예비 토지왕' 경매 유찰, 토지 시장 다시 찬바람

2014년 07월 30일, 차이신망(CAIXIN.NET)

[차이신망](견습기자 리웨이링(黎慧玲)) 북경 新토지왕의 유력 후보로 지목 받고 있던 쑤허(孫河) 필지가 경매에서 유찰되면서 북경시 하반기 첫번째 토지 경매가 찬바람을 맞았다. 이는 부동산 시장이 하락세를 보이고 있는 가운데 부동산 기업들이 새로운 토지 확보에 신중성을 기하고 있고 가격이 너무 높은 토지와는 거리를 두고 있음을 말해주고 있다.

7월 29일 북경시는 3필의 팡산신청량쌍(房山新城良響) 필지 및 2필의 쑤허(孫河) 필지를 경매 시장에 내놓았다. 공매 공고에 따르면 초우양구(朝陽區)에 위치한 쑤허(孫河) K번 필지의 기획 건축면적은 89,860평방미터, 최저경매가격은 31.45억위안, 건축면적당 최저가격은 3.5만위안/평방미터(보장형 주택 포함)로 북경시 주택부지 건축면적당 최저가격의 최고치를 기록했다. 쑤허(孫河) BCDE번 필지의 기획 건축면적은 176,085평방미터이고, 최저경매가격은 46억위안이며, 건축면적당 최저가격은 2.6만위안/평방미터이다.

최저가격으로 낙찰된다 할지라도 북경의 새로운 토지왕으로 등극할 수 있었다. 하지만 온라인으로 가격을 제시한 부동산 기업이 없었을 뿐만아니라 경매 현장에서도 이 두 필지에 대한 가격이 제시되지 않아 '예비 토지왕'은 유찰되는 결과를 맞이해야만 했다. 중위안부동산(中原地產) 연구부의 수치에 따르면 이 전에 발생한 토지 경매 유찰 사건은 2011년 4월 쑤이구(順義區) 런허진(仁和鎮) 메이거우잉촌(梅溝營村)에 위치한 2필 필지의 경매 유찰 사건이다.

최근에 들어서서 여러 도시의 토지시장에 찬바람이 불고 있다. 최저가격으로 낙찰되는 경우가 빈번히 발생하고 경매에서 유찰되는 토지도 늘고 있다. 2014년 상반기 전국 부동산 개발 및 판매 상황을 살펴보면 상반기 부동산 개발업체의 토지 구입면적은 14,807만평방미터로 전년동기 대비 5.8% 하락하였고 전국 토지 시장은 싸늘해질 추세를 보이고 있다. 중국지수연구원(China Index Academy)의 통계 수치에 따르면 2014년 6월 전국 300개 도시의 토지 평균 할증비율(premium rate)은 5%로 직전월 대비 6% 하락하였고 전년동기대비 7% 하락하였다. 그 중에서 주택 부지(주택 부지 및 주택 부지를 포함한 종합 부지를 포함함)의 평균 할증비율(premium rate)은 6%로 직전월 대비 4% 하락하였고 전년동기대비 10% 하락하였다. 즉 토지시장의 할증비율(premium rate)도 현저한 하락세를 보이고 있다.

인허증권(銀河證券)의 짜우치양(趙強) 애널리스트는 다음과 같이 분석했다. '토지 시장의 열기가 전체적으로 가라앉고 있는 분위기여서 부동산 개발업체들이 토지 확보에 신중성을 기하고 있다. 쑤허(孫河) 필지가 경매에서 유찰된 이유는 부동산 개발업체들의 재무추산 결과 토지 가격이 너무 높게 측정되었음을 느꼈기 때문이다. 시장이 하락세를 지속하고 있는 가운데 토지왕 필지는 그 수익 위험성이 증가하고 토지가격과 건물가격 사이에 더이상 합리적인 이윤공간이 보이지 않는다.'

7월 15일 경매시장에 내놓아 진 이후 도시 핵심구역과 인접한 중앙 별장 단지인 쑤허(孫河) 필지는 많은 주목을 받았다. 저밀도 주택 단지인 쑤허(孫河)에는 룡후(龍湖), 친허(秦禾), 중량(中糧) 등 여러개의 부동산 개발업체가 진입해 있으며 중량(中糧)은 4.84만위안/평방미터의 건축면적당 최저가격으로 지난해 북경시 토지왕 가격의 기록을 갱신했던 바가 있다. 따라서 일각에서는 두필의 필지 가격이 너무 높게 측정된 것 외에 쑤허(孫河) 구역내의 토지 공급이 충분하고 동일 구역내에서의 심한 경쟁 또한 부동산 개발업체의 구매의욕을 억제하는 요인으로 작용했다는 지적도 나오고 있다.

둥관(東莞)증권의 허민이(何敏儀) 부동산 애널리스트는 지난 수개월간 대출 규제가 강회되지 않았음에도 불구하고 올해 부동산 개발업체들의 은행 대출금 증가 속도는 지난해에 비해 현저히 하락하였으며 예비 토지왕의 유찰은 부동산 개발업체들의 시장환경에 대한 판단에서 비롯된 것이라고 지적했다. 부동산 경기 침체로 많은 부동산 개발업체들이 재고 문제 때문에 골머리를 앓고 있음으로 분양 주택 가격 측정에 있어 상대적으로 보수적인 자세를 취할 수도 있다.

국가통계국의 통계에 의하면 2014년 상반기 중국 분양 주택 시장의 총 판매액은 약 2.56만억 위안으로 전년 동기의 2.82만억위안에 비해 9.2% 하락했다. 왕톈우(王濤) UBS 수석 경제학자의 분석에 따르면, 현단계 시장분위기가 저조하고 재고량이 늘어나고 있으며 자금난이 심한 관계로 부동산 개발업체들이 주택 판매 황금기인 9, 10월이 도래하기 전에 건설을 가속화 하여 매출을 늘리고 자금을 회수할 가능성이 높으며 부동산 가격의 하행 압력도 점점 커질 전망이다.