

# 중국 공공임대주택 생산방식의 유형과 공유공간 기획 방안의 개선 현지조사 후기

건축학과 박사과정

2020-32372 장명월

저는 서울대학교 공과대학 건축학과 박사과정에 재학 중인 장명월이며, 주된 연구 관심사는 사회주택(Social Housing)입니다. 박사논문에서는 중국 공공임대주택의 생산방식 유형과 공유공간 기획의 개선 방안을 중심으로 연구를 진행하고 있습니다.

건축학이라는 기술 기반의 학문에서 출발했지만, 주택은 단순한 단위 세대의 평면 구성이나 단지 배치를 넘어서 삶의 방식, 공동체 조직, 그리고 도시 내 사회적 관계망과 깊이 연결되어 있습니다. 주거는 더 이상 물리적 구조물만이 아닌, 사회적·문화적 의미를 담지한 공간으로 이해되어야 하며, 이는 오늘날의 도시와 사회가 직면한 복합적인 위기 속에서 더욱 절실해지고 있습니다.

오늘날 주거 문제는 단순한 주택 부족을 넘어 사회적 불평등, 공동체의 해체, 환경적 지속가능성의 위협 등 다층적인 문제로 나타나고 있으며, 이는 전 세계적인 구조적 현상이자 사회적 의제로 대두되고 있습니다. 특히, 신자유주의적 도시화 흐름 속에서 주택은 사적 상품으로 전환되었고, 이에 따라 주거는 삶의 기반이자 사회적 연대를 가능하게 하는 공동체적 장으로 다시 정의되어야 할 필요가 있습니다. 이러한 인식 속에서, 저는 박사과정의 연구를 통해 주거 문제를 단순한 공간 설계의 문제로 보지 않고, 사회적·정책적·문화적 맥락을 포괄하는 다학제적 관점에서 접근하고자 합니다.

중국은 중화인민공화국 수립 이후 사회주의 제도 배경으로 독특한 주택 정책과 제도 변천사를 겪어왔습니다.

- ① 계획경제 시기(1949-1978): 복지주택 분배 제도 시행
- ② 시장경제 개혁기(1978-1998): 주택 제도의 점진적 시장화
- ③ 완전 시장화 시대(1998 이후): 주택 분배 제도 폐지, 주택 상품화 확대

사회주택 개념은 1994년 국무원 문건(국발〔1994〕43호)을 통해 처음 공식 등장하였으며, 이후 경제적용주택(經濟適用房), 저렴임대주택(廉租房), 공공임대주택(公共租賃住房)의 세 가지 유형으로 분화되었습니다. 이 중 공공임대주택은 2010년 공식 도입된 이래, 일정 조건을 충족한 도시거주민이라면 호적 여부와 관계없이 신청이 가능한 제도로 운영되고 있습니다.

이번 ‘아시아연구소의 현지조사 지원사업’에 선정되어, 지난 7월 6일부터 23일까지 18일간 중국 베이징과 상하이로 방문하고 공공임대주택에 대한 현지조사를 진행하였습니다. 7월 6일부터 10일까지는 베이징에서 머무르며 조사를 진행했고, 7월 10일에는 상하이로 이동하여 11일부터 23일까지 상하이에 체류하며 다양한 사례를

살펴보았습니다. 두 도시는 공공임대주택 개발 및 운영에 있어 각기 다른 방식과 특징을 지니고 있어 비교의 관점에서도 유의미한 통찰을 얻을 수 있었습니다.

답사한 공공임대주택들은 단순한 거주 공간을 넘어, 공간구성과 단지 디자인 측면에서 실험적이고도 창의적인 시도가 엿보이는 곳이었습니다. 특히 일반적인 아파트 단지와는 다른, 지역사회와의 관계 맺기와 공동체적 삶을 지향하는 공간 설계가 인상적이었습니다.

베이징에서는 성수사 집단토지임대주택(成寿寺集体土地租赁住房)과 백자완 공공임대주택(百子湾公租房)을 대표적으로 답사하였습니다. 이들 주택은 주로 베이징 호적을 지닌 주민들을 대상으로 하고 있어, 입주 자격과 운영 체계에 일정한 제약이 존재함을 확인할 수 있었습니다. 반면 상하이의 경우, 엄격한 호적 제도에 얽매이지 않고, 상하이에 주택을 소유하지 않았으며 안정적인 일자리를 가진 경우라면 비교적 폭넓게 공공임대주택에 접근할 수 있다는 점이 인상 깊었습니다. 또한 운영과 관리 측면에서도 유연하고 체계적인 방식이 적용되고 있었습니다. 룡난자위안(龙南佳苑), 폭린자위안(福临佳苑), 린강쌍한방(临港双限房), 천집창 임대주택(阡集创社区), 오리차오루 임대주택(五里桥路公租房), 창우 228 장기임대주택(创寓228保障性长租公寓), 자아원(嘉园) 등 다양한 사례를 통해 상하이의 공공임대주택 정책과 공간 전략을 폭넓게 이해할 수 있었습니다.



사진 1. 베이징 백자완 공공임대주택의 단지 현황과 거주민들의 일상 풍경

답사 과정에서는 커뮤니티 공간의 활용 방식, 주민들과의 인터뷰, 생활 양상의 관찰 등을 병행하며 단지의 실질적인 작동 구조를 살펴보았습니다. 특히 상하이에서는 상하이교통대학교 건축학과에서 열린 ‘*The Future of Public Housing in Asia: Insights and Perspectives*’ 심포지엄에 참여하여, 아시아 공공임대주택의 미래에 대한 다양한 시각과 담론을 접할 수 있었습니다.

또한, 중국 공공임대주택 설계 분야에서 손꼽히는 건축가 장자징과의 인터뷰는 매우 뜻깊은 시간이었습니다. 그는 룡난자위안, 폭린자위안, 린강쌍한방, 천집창임대주택 등을 설계한 주역으로, 그의 설계 철학과 실천적 고민을 직접 들을 수 있었던 기회는 큰 자산이 되었습니다. 또한 상하이 서취구(徐彙區)의 공공임대주택 운영·

관리 관계자와의 심층 대화를 통해, 구마다 운영 주체나 방식에 다소 차이가 있으며, 지방정부 차원의 유연한 정책 조율이 중요하다는 점도 확인할 수 있었습니다.



사진 2. 상하이교통대학교 공공주택 심포지엄 포스터 및 기념사진



사진 3. 상하이 장자징 건축가와의 인터뷰 및 상하이 룽난자위안 운영·관리 관계자와의 인터뷰

이번 현지조사를 통해 중국의 공공임대주택이 지닌 가능성과 도전, 그리고 우리 사회가 참고할 수 있는 실천적 함의를 다각도로 살펴볼 수 있었습니다. 아시아연구소의 소중한 지원에 깊이 감사드리며, 본 조사를 통해 축적된 지식과 경험이 앞으로의 연구와 정책 제안에 밑거름이 되기를 기대합니다.