국토연구 제67권 (2010. 12): pp87~103

마카오 특별행정구역의 주택공급 및 주택관리에 관한 고찰

An Exploration of Residential Property Development and Management in the Macau Special Administrative Region

이현정 경희대학교 주거환경학과 조교수(제1저자)
Lee Hyunjeong Dept. of Housing and Interior Design, Kyung Hee Univ.(Primary Author)
(ecohousing@khu.ac.kr)

윤정득 강남대학교 부동산학과 초빙교수
Yoon Jungduck Dept. of Real Estate Science, Kangnam Univ.
(yjd660@hanmail.net)

목 차

I. 서론

II. 마카오 특별행정구역 개요

III. 마카오 특별행정구역의 주택정책

IV. 마카오 특별행정구역의 주택공급
1. 공공임대주택
2. 공공분양주택
3. 민간주택

V. 마카오 특별행정구역의 주택관리
1. 마카오 특구의 주택관리 개요
2. 공공임대주택단지의 주택관리
3. 공공분양주택단지의 주택관리
4. 민간주택단지의 주택관리

VI. 결론

www.kci.go.kr

I. 서론

세계화는 자본과 인구의 급속한 이동을 촉진시켰고, 각 도시는 자생력과 지속가능한 성장을 위해 자본의 유치와 경쟁전략 수립이 절실하게 되었다. 특히, 도시단위의 특화는 산업발전, 인구유입, 재정확보라는 선순환적 연결고리에서 매우 중요한 의미를 갖는다.

현재 우리나라는 같은 아시아권의 홍콩, 상하이, 마카오 등과 같은 도시개발의 특화를 강조하며, 지난 수년 동안 다양한 형태의 도시개발(예: 행정복합도시, 기업도시, 혁신도시 등)을 시도하였다. 그러나 우리나라의 경우는 국지적인 도시 특화보다는 국토의 균형발전 차원에서 권역별로 발전계획을 추진하고 글로벌 경쟁력 강화를 위한 지역산업 육성에 초점을 두고 있다. 또한, 지역의 광역권화를 추진하면서 동시에 국제자유도시와 경제자유구역으로 대변되는 경제특구의 신설을 통해 도시성장을 위한 노력을 다각화하고 있다. 현재 우리나라는 제주국제자유도시, 송도청라 경제자유구역 등을 지정하였으며, 이들 도시는 동북아중심지대를 표방하면서 마카오와 홍콩 특구처럼 육성시키려는 전략적인 지역이다.

실제 지난 2월 인천경제자유구역청은 영종도 일대를 마카오나 라스베이거스 도시와 유사한 복합레저단지를 건설할 계획이며 인천경제자유구역의 개발방향을 마카오시처럼 특화시킬 구상을 밝혔다. 이는 특구로의 해외자본 유입과 대규모의 국내자본 유치를 통해 국내외 관광객 유치, 외화 가득률 향상, 세수확보 등의 긍정적인 효과뿐만 아니라 나아가 도시의 국제적 경쟁력을 갖춰 지역경제를 활성화시키려는 의도다.

마카오시는 11년 전 중국으로 반환되면서 1국 2체제를 인정하는 특별행정구역으로 지정되어 국방외교를 제외하고는 중앙정부의 영향력이 거의 없이 마카오 구역의 자치권 행사를 최대한 유지할 수 있게 되었다. 즉, 이러한 정치, 경제, 행정, 법률 등에서 고유 시스템을 유지하며 관광산업을 대대적으로 육성한 결과 현재 마카오시는 세계 1위의 관광도시로 자리 잡게 되었다. 이러한 특구의 주택공급은 도시 성장력의 견인차 역할을 담당하므로, 이 지역의 주택공급과 관리에 대한 탐구는 향후 우리나라 특화 도시에서의 주택정책 수립에 큰 의미가 있을 것이다. 따라서 본 논문에서는 중국의 특별행정구역 중 하나인 마카오시의 부문별 주택공급과 주택관리 현황을 살펴보고자 한다.

본 논문의 수행을 위하여 마카오 특구 현지의 주요 주택공급기관을 방문하여 관련 문헌과 자료들을 구득하였다. 2010년 1월 한 달 간 마카오 주택청(Instituto de Habitacão; the Housing Institute of Macao Special Administrative Region), 공공주택단지, 민간주택단지 등을 직접 방문하였고, 공공부문과 민간부문의 주택정책, 주택건설 및 계획, 주택관리 담당 임원진과 실무진들과의 수차례에 걸친 간담회를 통해 마카오 특구의 주택공급, 주택개발 및 주택관리에 대해 심층면접을 실시하였다.

II. 마카오 특별행정구역 개요

마카오시는 중국의 최초이자 마지막 유럽국가의 통치를 받은 지역으로, 1887년부터 포르투갈의 통치가 시작되어 1999년 12월 중국 영토로 반환되었다. 홍콩 반환과 마찬가지로 마카오시는 1987년 4월에 맺은 중국과 포르투갈 간의 협정에 의하여 "1국가 2체제"를 유지하도록 특별행정구역으로 지정되었으며, 이러한 정치 및 행정적 독자성은 2049년 12월까지 유지하기로 되어 있다.

www.kci.go.kr

마카오시는 중국 남동해안 지역의 아열대 기후 지역에 위치해 있으며, 마카오 반도, Taipa 섬, Coloane 섬(일명 Cotai 섬) 등으로 이뤄진 특별행정구역이다. 작은 어촌의 만 명 전후의 인구로 시작된 마카오 특구는 오늘날 28.2㎢의 좁은 국토에 2009년 기준 인구 약 56만 명을 수용하는 소규모 국제도시로 변모했으며, 65세 이상의 노인인구가 전체인구의 7.7%를 차지하는 고령화 사회다.

2001년부터 그동안 독과점으로 운영되었던 카지노산업이 해외에 개방되어 대규모의 투자가 유입되면서 마카오 특별행정구역은 미국 라스베이거스를 능가하는 세계 최고의 도박도시로 거듭나게 된다. 마카오 특구의 도시 경제는 관광 및 도박업에 크게 의존하며, 이들 산업으로부터의 세수입이 도시 재원의 3/4를 차지할 뿐만 아니라 이와 관련된 호텔 및 레스토랑, 카지노 등의 종사자 수가 전체 인구의 1/4 이상을 차지한다. 2009년 기준 210만 명 이상의 관광객이 마카오 특구를 방문했으며, 이들 중 과반수는 중국 본토에서 온 내국인이었다. 이 특구는 전통적으로 직물 및 의류 제조업 중심의 경공업 위주의 산업개발이었으나 사양길에 접어들었으며, 근래들어 은행 및 금융산업의 비중이 높아지고 있다. 도시 경제의 상당 부분이 저임금의 노동집약적인 산업에 편중되어 있으며, 중국 본토 및 인근지역으로부터 값싼 노동인구가 꾸준히 유입됨에 따라 불법 체류 노동자가 급증하면서 사회적 문제로 대두되고 있다.

공식 언어는 중국어(광동성 방언)와 포르투갈어이며, 도시에 거주하는 인구의 절대 다수(95%)는 중국인이다. 나머지 5% 가량은 아시아인과 포르투갈인과의 혼혈인 마카오인이다. 화폐는 마카오 특구에서만 통용되는 파타카(patacas, MOP)가 있으며 특구 내에서는 홍콩화폐도 사용가능하다.

III. 마카오 특별행정구역의 주택정책

마카오 정부가 주택공급을 시작하게 된 계기는 1928년 8월 Tamagnini Barbosa 지역의 무허가 판자촌에서 발생한 대화재로, 그 일대 주택이 모두 소실되면서 마카오 정부는 소형주택을 건설하게 된다. 화재지역에 건설된 주택은 마카오 최초의 공공주택단지가 되었으며, 1929년부터 1949년까지 23개의 주동에 총 711세대의 아파트가 대량 건설되었다.

1960년대와 1970년대에 걸쳐 마카오 정부는 저소득층, 장애우, 노인 등 특수가구를 대상으로 5~7층의 공공임대주택 300세대를 공급하였으며, 그 건설은 민간자선단체, 종교단체, 사회복지단체, 국제단체 등의 도움으로 이뤄졌다(澳門特別行政區政府 房屋局. 2009f). 이 당시 지어진 임대주택단지는 개량과 재건축 등을 거쳐 거주자 중심의 그리고 양질의 주거환경과 각종 서비스(예: 엘리베이터, 비상벨시스템, 노인거주자를 위한 24시간 응급서비스 지원용 센터 구축 등)를 제공하는 단지로 변모하게 된다.

1970년대 후반 들어 공공부문과 비영리부문에서 약 800여 세대의 공공임대주택을 건설하였으며, 이들 주택단지는 변화하는 라이프스타일에 맞춰 보다 나은 서비스를 제공하기 위해 단지 재건축 또는 단지 개량을 실시하였다. 특히, 비영리 부문의 사회복지단체 도움을 받아 노인을 위한 비상시 대응연계 시스템을 지원할 수 있는 체계를 구축하였다.

1980년대 초반 중국 본토로부터 대규모 이민자가 유입되면서 무허가 판자촌이 급격히 증가하였으며, 이에 따라 마카오시는 무허가 판자촌 거주자들의 주거환경 개선을 위해 1986년부터 1992년까지 임시주택을 건설하였다. 이 임시주택은 무허가 판자촌 철거로 인한 이주민 가구를 수용할 뿐만 아니라 공공임대주택이나 공공분양주택의 입주 자격요건이 되지 않는 이들도 함께 수용하였다. 당시

www.kci.go.kr

건설된 대부분의 임시주택은 오늘날(오피스 건물로 전환한) 1곳을 제외한 나머지 단지가 모두 철거되었다(澳門特別行政區政府 房屋局. 2009f).

1980년 공공분양주택법(Law of Economical Housing)이 제정되면서 저소득층 및 중산층에게 매우 저렴한 가격으로 자가를 구입할 수 있는 기회가 마련되었다. 공공분양주택단지는 일정 수준의 주거환경을 제공할 뿐만 아니라 단지 내 부대 및 복리시설(예: 학교, 유아원, 다목적실, 상점 등)이 함께 마련되었다. 이어 경제성장과 도시팽창으로 인한 주택난 해결을 위해 마카오시는 1984년 정주환경 개발법(the Law of Contract of Development for Habitation)을 제정하였으며, 이 법에는 저소득층 가구의 주거안정, 건설산업 활성화, 관련 부처 및 조직 개편, 주택건설기술 향상, 주택공급 확대, 소비자의 주택 구입능력 증대 등에 관한 내용을 포함하였다. 1985년부터 1992년에 이르는 기간 동안 공공임대주택 건설물량은 최대였으며, 1988년에는 대규모 공공임대주택 단지가 완공되었다. 이후 마카오시는 1993년과 1995년 두 번에 걸쳐 주택정책을 수정하고 재편하였으며, 공공분양주택의 전매제한과 일반공급 분양자격에 대한 규제를 강화하였다. 1980년부터 공급된 공공분양주택은 현재까지 2만 8천 세대로 추정되고 있다.

공공임대주택은 1999년부터 2006년까지 사실상 거의 공급되지 않았으며, 2005년부터 2007년 사이 다양한 가구유형을 수용하기 위한 신개념의 공공임대주택 200여 세대만이 공급되었다. 이어 2007년 정책발표에서 2010년까지 4만 호를 공급하기로 발표하였으며, 2010년 1월 새로 취임한 마카오 주택청장은 2009년 발표한 주택정책 시책에 따라 2012년까지 공공임대주택 1만 9천 세대를 공급할 것을 밝혔다(Macau Daily Times. 2009a, 2009b, 2010).

한편, 마카오 특별행정구역의 주택정책을 집행하고 주택건설, 개발, 계획, 관리 등의 일련의 업무들을 전담하는 기관으로, 마카오 주택청(the Housing Institute of Macao Special Administrative Region: HIM)[1]이 있다. 마카오 주택청은 국토부(Secretary for Transport and Public Works)의 14개 산하 부속기관 중 하나로 1990년 7월 설립되었고, 1997년과 2006년 두 번에 걸쳐 조직개편을 단행하여 현재의 조직모습을 갖추었으며 약 200명 정도의 직원이 근무하고 있다(澳門特別行政區政府 房屋局. 2009f). 마카오 주택청은 마카오 특구 전반의 주택정책을 수립하고, 공공임대주택의 공급계획을 수립하며, 주택소요를 파악하여 이를 해결하기 위한 각종 조사를 실시하고, 공용시설 및 설비 관리를 위한 기술적 지원을 도맡으며, 불법 건축을 철거하고 감독·통제하는 등의 다양한 업무들을 수행하고 있다. 현재 마카오 주택청의 최우선 과제는 저소득층 가구의 주택문제 해결이며, 이들을 위해 향후 약 3만 호의 공공주택을 건설할 예정이다. 실제, 마카오 특구의 빈부 격차는 날로 심화되어 전체 시민의 17.5%는 빈곤층[2]이며, 마카오 시민의 1/4이 임대주택에 거주하고 있는 점을 고려할 때 공공임대주택의 수요는 매우 높아 주택청의 역할은 매우 중요해졌다(Asia Times. 2008; China Today. 2010; Macau Daily Times. 2009a).

중국 반환이후 급격한 사회변화에 발맞추어 공

1) 마카오 주택청의 원어표기는 Instituto de Habitacão(IHM 또는 IH)이며, 영어표기는 the Housing Institute of Macao Special Administrative Region이고, Macau Housing Bureau 또는 Housing Bureau in Macao라고도 통용됨.

2) 특히, 노인가구의 빈곤이 두드러지는데, 2005년부터 마카오 정부는 65세 이상의 노인을 대상으로 공적부조[매월 MOP 100달러(한화 약 1만 6천 원)~MOP 1,200달러(한화 18만 원) 지급]를 실시하고 있음.

www.kci.go.kr

표 1_ 마카오 정부의 공급기반형 주택공급 프로그램의 유형별 주요 내용

분류	공공임대주택(Social Housing) – 일반공급형	공공분양주택(Economical Housing)
개요	저소득층을 위한 장기 임대주택으로, 마카오 주택청의 일정 및 세부지침에 따라 시행됨	저소득층 가구를 위한 저렴한 가격에 자가마련을 촉진시키기 위한 주택
지원 대상 및 지원 자격	1) 일정 소득기준 이하의 개인이나 가족; 2) 18세 이상 또는 기혼 미성년자; 3) 마카오 거주 최소 5년 이상의 영주권자; 4) 지원마감일 기준 지원자와 동반가족 전원 모두 부동산, 민간주택 또는 토지 미소유; 5) 가구원 수에 따른 가구소득이 일정수준 이하	1) 최소 18세 이상 또는 기혼 미성년자; 2) 마카오 거주 최소 5년 이상의 영주권자; 3) 지원 당시 지원자와 동반가족 모두 민간주택이나 토지를 소유 전력 없으며, 공공부문에 의한 주거지원 관련 프로그램에 동시 지원하지 않아야 함
제출 서류	신청지원서 및 기타 구비서류(예: 지원자와 동반가족의 신분증 사본, 월 가구소득 증명서, 지원자의 현주소와 연락처 증명사본, 가족구성원 중 만성질환자, 신체 또는 정신 장애자에 대한 지정병원의 의료진단서, 지원자와 가족구성원의 마카오 거주기간 또는 최초 거주일자 증명서 등)	신청지원서 및 기타 구비서류(예, 가구주와 가족구성원의 신분증 사본, 월 가구소득 증명서, 지원자의 현주소 증명서, 지원자와 가족구성원의 마카오 최초 거주일자 증명서, 필요시 지정병원에서 발급한 의료진단서 등)
지원 절차 및 입주 절차	1) 마감당일까지 마카오 주택청으로 신청지원서 및 구비서류 완비·접수; 2) 지원자의 자격적부(예: 지원자 가족의 거주기간, 거주여건, 소득, 가족구성 등) 심사 후 순번 부여; 3) 지원자의 대기상태는 전화, 홈페이지, 청사 내 방 등으로 확인가능	1) 모든 지원서류 제출; 2) 자격요건 심사; 3) 순번 배정; 4) 5가지 유형의 단위주호 중 하나를 분양받음 1) 분양당첨 가구는 기한 내 총 분양가격 (주택단지의 위치와 주택규모에 따라 가격의 차등화)의 30% 지불; 2) 준공 후 잔금과 부대비용은 일시불 지불; 3) 당첨 가구의 총 소득이 일정 기준 이하일 경우, 총 주택가의 6.25~10%에 해당되는 금액을 저리 대출가능(대출 받을 경우 완공 후 12년 이내로 전매 제한하나, 대출금의 일시불 상환 시 전매제한 기간은 9년으로 단축)하며, 대출신청은 분양계약서 작성 전에 완료하고, 대출 승인 후 MOP 500달러(입주 후)와 잔액(매매계약서 작성 후)을 각각 나누어 지급
의무 사항	1) 배정받은 주호의 상시거주; 2) 기한 내 임대료 납부; 3) 마카오 주택청의 요청에 의한 주택 점검 협조	1) 입주 후 6년 이내 분양받은 주택의 전매제한; 2) 신청서에 기재된 지원자와 그 동반가족 모두 필히 거주; 3) 단위주호의 토지임대료 납부; 4) 월 건물관리비와 공용공간 유지관리비용 납입; 5) 장기수선충당금(월 건물관리비의 2배) 납부; 6) 입주 후 1개월 이내 단지 공용공간의 화재보험 가입(가입 계약 체결 후 15일 내 관리사무소로 계약서 사본 제출 또는 관리사무소에 화재보험가입용 해당 보험료 납부); 7) 주택관리위원회나 주택관리사무소에서 정한 건물의 질적 개선 및 환경위생에 관한 규칙이나 지침 준수
금지 사항	1) 단위주호의 용도 전환 또는 타인의 주택 사용 금지; 2) 건물의 안전 및 위생에 위험을 주는 행위 금지; 3) 마카오 주택청 시행의 공사에 적극 협조; 4) 거주기간 동안 출산 또는 입양으로 인한 자연스러운 가족구성원의 증가 이외 지원 당시 등록된 동반가족 이외의 타인 거주 금지; 5) 단위주호의 손상, 결함, 위험 또는 전문가 요청이 있을 경우 마카오 주택청에 해당 사실을 통보; 6) 가족 구성원의 사망 또는 45일 이상 미거주 시 5일 이내 마카오 주택청에 사실 통보; 7) 연간 2/3 이상의 기간 동안 거주하되 미거주 시 5일 이내 마카오 주택청으로 사유 통보; 8) 주택건물 관련 규칙 준수; 9) 계약기간 만료 시 주택 반환 등	1) 단위 주호 내 방범창, 화분대, 차양이나 빨랫줄, 기타 무허가 설치 등의 행위 금지; 2) 공용공간에 포스터나 기타 종이 부착 금지; 3) 창문이나 외벽 변형 금지; 4) 건물 구조나 가스, 배수관, 빗물받이 시스템에 영향을 주는 작업금지; 5) 공공재산이나 부대시설 손상 금지; 6) 애완동물 사육 금지; 7) 고층 또는 옥상에서 물건 낙하 또는 쓰레기 투척 행위 금지; 8) 지정되지 않은 곳의 쓰레기 투척 행위 금지; 9) 지정되지 않은 곳의 에어콘 및 환풍기 설치 금지; 10) 타인에게 불편을 주거나 시설을 손상시키는 물건의 사용 또는 소유 금지; 11) 보호자 동반 없이 10세 이하 어린이의 엘리베이터 탑승 금지; 12) 단위주호의 문, 벽 등에 벽보물 부착 금지

www.kci.go.kr

표 1_ 마카오 정부의 공급기반형 주택공급 프로그램의 유형별 주요 내용(계속)

분류	공공임대주택(Social Housing) – 일반공급형	공공분양주택(Economical Housing)
위반 사항 및 제재 조치	계약취소 사유: 1) 임차인의 의무사항을 준수하지 않을 경우; 2) 임차인의 정보 제공 또는 업데이트가 임대차 거주요건에 부합하지 않을 경우; 3) 임차인이 60일 이상 거주하지 않거나 임차인의 상시 거주용 주택이 아닐 경우; 4) 가족구성원 중 누구도 거주하지 않을 경우 등 계약종료 사유: 1) 거주기간 중 임차인 또는 가구주가 마카오 정부로부터 토지를 취득한 경우; 2) 임차인의 가족 소득이 기준을 초과할 경우 (예외사항: 임차인의 사망시 등록된 가족구성원이나 입양자녀가 있을 경우, 임차권 승계가능)	금지사항 위반 시 처벌: 1) 입주자에게 MOP 500달러 또는 MOP 1천 달러의 벌금 부과; 2) 위반행위로 인한 금전적 피해 또는 타인에 대한 손해까지 변상; 3) 상습 위반은 해당 위반행위 중지 때까지 또는 규칙 이행 때까지 지속적인 벌금 부과; 4) 벌금납부 거부 시 소송에 의한 강제 납부 조치; 5) 임대 또는 타인 거주시 매매계약 취소 및 주택분양가의 40% 벌금 부과(이때, 마카오 주택청의 승인 대출이 있을 경우, 기한 내 주택과 대출금 모두 반환); 6) 분양받은 주택의 비거주용 전용시, 총 주택분양가격의 30% 벌금 부과 및 기한 내 주택 반환(위반사항 시정 후, 주택의 비거주용으로 재위반시, 벌금의 2배 부과); 7) 타인에게 부분 임대할 경우, 주택분양가격의 10% 벌금 납부 및 기한 내 해당 행위 철회(기한 내 주택 미반환시 매일 3%씩 벌금 추징); 8) 전매제한 기간 위반 시 지원자와 그 배우자는 향후 공공분양주택 신청불가

주: 공공임대주택 중 특별공급형은 마카오 특구 행정장관의 재가와 마카오 주택청의 명령으로 추진되며 사회적, 신체적 또는 정신적 재난이나 재해를 당한 개인이나 가족에게 제공되는 주택임.
출처: Chiang. 2005; Instituto de Habitacao. 2009a, 2009b, 2009c; 澳門特別行政區政府 房屋局. 2009a, 2009b, 2009c, 2009d, 2009f, 2009h.

공주택 정책도 새로이 재편되었는데, 주택공급뿐만 아니라 주택관리에 대한 비중을 높였다. 즉, 건물관리에 대한 질적 기준을 강화하고, 주택운영관리 업무를 강조하며, 나아가 양질의 주거관련 서비스를 제공하는 데 역점을 두고 있다. 이에 따라 주택청의 조직은 크게 주택공급, 주택관리, 주거서비스 지원 등으로 구성하여 저소득층을 위한 주택개발과 거주환경 향상을 위한 주택관리에 대한 시책들(예: 유지 또는 운영관리를 위한 각종 금융지원 프로그램들, 건물누수합동지원센터 등)을 추진하고 있다.

IV. 마카오 특별행정구역의 주택공급

마카오 정부는 중국 반환 이후 카지노 산업의 해외 문호개방에 힘입어 빠른 경제성장과 일자리 창출로 주택수요가 높다. 이에 따라 마카오 정부는 주택정책의 최우선 과제로 주거안정에 역점을 두고 있으며, 공공부문의 주택공급과 주택관리를 중요하게 다루고 있다.

주택공급을 다각화하려는 노력가운데, 민간부문에 의한 주택공급 이외에도 마카오 정부는 공공부문에서 공급하는 주택으로 공공임대주택(Social Housing) 프로그램과 공공분양주택(Economical Housing) 프로그램 두 가지[3]를 시행하고 있다 (<표 1> 참조).

1. 공공임대주택

공공임대주택(Social Housing) 프로그램은 1960년대부터 건설되기 시작하였으며, 저소득층 가구, 장애우, 노인 등의 특수가구에게 임대주택을 제공하는

3) 대인지원형 주택공급은 주택취득 대출로, 주택구입마련 대출이자지원(Home Purchase Loan Subsidy Scheme) 프로그램, 주택구입융자보증(Home Purchase Guaranteed Loan Scheme) 프로그램, 주택모기지 이자지원(Scheme of Credit Subsidy for Personal Housing Mortgage Loans) 프로그램 등 세 가지가 있음.

www.kci.go.kr

표 2_ 공공임대주택 공급량 추이

연도	공급호수	변화량
1998	7,824	
1999	9,084	1,260
2001	9,405	321
2003	6,413	−2,992
2004	6,333	−80
2005	6,325	−8
2006	6,316	−9
2007	6,522	206
2008	6,127	−395
2009	7,052	925

주: 2000, 2002년도 해당자료 없음.
출처: The Department of the Statistics and Census Service, the MSAR Government. 각 연도.

표 3_ 공공임대주택 일반공급형 지원가구의 소득기준

가구원수	월 가구소득의 한도액(한화기준)
1인	MOP 3,800달러(약 57만 9천 원)
2인	MOP 4,900달러(약 74만 6,600원)
3인	MOP 6천 달러(약 91만 4,200원)
4인	MOP 7천 달러(약 106만 6,600원)
5인	MOP 8천 달러(약 121만 9천 원)
6인	MOP 8,700달러(약 132만 6천 원)
7일	MOP 9,400달러(약 143만 2천 원)
8인	MOP 9,900달러(약 150만 8천 원)
9인	MOP 1만 500달러(약 160만 원)
10인	MOP 1만 1,100달러(약 159만 1천 원)

출처: Instituto de Habitacão. 2009c; 澳門特別行政區政府 房屋局. 2009f.

사업으로, 2009년 기준 마카오 반도와 타이파 섬지역에 걸쳐 약 7천여 세대가 건설되었으며(<표 2> 참조), 2012년까지 1만 9천 세대의 공공임대주택이 추가로 대량 건설될 예정이다[4](Instituto de Habitacão. 2009c, 2009c; Macau Daily Times. 2009a, 2009b, 2010; 澳門特別行政區政府 房屋局. 2009h). 통상 민간주택개발업체는 정부로부터 택지를 제공받아 저소득층 및 장애우 등과 같은 특별가구를 위한 임대주택을 건설한 후 토지는 정부로 환원된다.

공공임대주택 프로그램은 크게 특별공급형과 일반공급형의 두 가지로 나뉜다(Instituto de Habitacão. 2009c; 澳門特別行政區政府 房屋局. 2009f, 2009h). 특별공급의 경우, 마카오 특구 행정장관의 재가와 마카오 주택청의 명령에 의해 사회적, 신체적 또는 정신적 재난이나 재해를 당한 개인이나 가족을 위해 마련되는 주택으로, 별도의 지원절차 없이 시행된다. 일반공급형의 경우, 마카오 주택청이 정기적으로 공지하는 일정과 세부사항에 따라 기한 내 지원서와 관련서류를 제출한다.

공공임대주택 일반공급 지원자는 18세 이상이거나 기혼 미성년자의 마카오 영주권자로, 마카오 특구 거주 최소 5년 이상이어야 하고, 지원자와 동반가족 모두 부동산, 민간주택 또는 토지를 소유하지 않아야 하며, 가구원수에 따른 가구소득의 기준요건을 충족시켜야 한다(<표 3>

4) 2009년 기준 5,575명이 공공임대주택에 거주하고 있으며, 6,224가구가 대기 명단에 있음. 공공임대주택의 임대료는 MOP 20달러~MOP 1,500달러(한화기준 1만 5천 원~22만 8천 원)임.

www.kci.go.kr

참조). 이러한 지원자격 요건들은 신청마감 전까지 모두 충족되어야 한다.

일반공급 지원절차는 지원마감일 전까지 마카오 주택청에 신청서와 관련서류들을 모두 제출하면 마카오 주택청은 지원자의 자격적부(예: 지원자 가족의 거주기간, 거주여건, 소득, 가족구성 등)심사를 한다. 자격요건을 갖춘 지원자는 순번을 부여받아 전화, 홈페이지, 청사 내방 등을 통해 그 입주대기 상태를 확인할 수 있다. 입주대기자의 대기기간을 단축시키기 위해 마카오 주택청은 임차인의 변동, 여건에 따라 임대주택 거주 조정, 임대료 조정 등의 업무 등을 처리한다. 임차인은 거주기간 동안 거주자로서의 의무사항을 숙지하여 이행해야 하고, 불이행 시 각종 처벌이 수반되며 심지어 마카오 주택청은 임차인의 거주계약을 취소하게 된다.

2. 공공분양주택

공공분양주택(Economical Housing) 프로그램은 1980년 공공분양주택 법령(Law of Economical Housing)에 의거하여 마카오 정부가 민간주택개발업체와 계약하여 택지를 제공하고, 절감된 토지취득비용이 주택가격에 반영되어 저렴한 가격으로 저소득층 또는 서민층 가구가 내집장만을 마련할 수 있도록 하는 사업이다(Instituto de Habitacão. 2009a; 澳門特別行政區政府 房屋局. 2009a). 2009년 기준 마카오 반도와 타이파 섬 일대에 걸쳐 37개 단지의 총 2만 4천 세대 이상이 이미 공급되었으며(<표 4> 참조), 추가로 2012년까지 4,200세대 이상 건설될 예정이다(Macau Daily Times. 2009a, 2009b, 2010; The Department of the Statistics and Census Service, the MSAR Government. 2009)

공공분양주택의 지원자는 최소 18세 이상 또는 기혼 미성년자로 마카오 영주권자여야 하며, 마카오에서 최소 5년 이상 거주해야 한다. 또한, 지원 당시 지원자와 동반가족 모두 민간주택이나 토지를 소유한 사실이 없어야 하고, 신청서에 기재한 지원자는 그 가족들은 다른 유형의 공공부문 주거지원 프로그램에 동시 지원하지 않아야 한다.

지원자가 각종 구비서류를 갖추어 지원서와 함께 모두 제출하면 마카오 주택청의 자격요건 심사를 거쳐 순번을 배정받게 되며, 법령에 의해 가구원 수에 따라 총 5가지 종류의 단위주호 중 하나를

표 4_ 공공분양주택의 재고호수 추이

연도	분양호수	변화량
2003	22,910	–
2004	23,118	208
2005	23,714	596
2006	23,994	280
2007	24,160	166
2008	24,192	32
2009	24,205	13

출처: The Department of the Statistics and Census Service, the MSAR Government. 각 연도.

표 5_ 공공분양주택의 단위주호 종류

가구원 수	주택 유형
1인	스튜디오형
1~2인	1침실 + 1거실형
	2침실 + 1거실형
3~4인	1침실과 1거실형
	2침실과 1거실형
	3침실과 1거실형
5인 이상	2침실 + 1거실형
	3침실 + 1거실형
	4침실 + 1거실형

출처: Instituto de Habitacão. 2009b; 澳門特別行政 區政府 房屋局. 2009a.

www.kci.go.kr

분양받게 된다(<표 5> 참조).

주택분양에 당첨된 가구는 입주 후 6년 내 분양받은 주택에 대한 전매가 제한되며, 위반 시 지원자와 그 배우자는 향후 공공분양주택을 신청할 수 없게 된다. 또한, 당첨된 가구 중 일정 소득 이하일 경우, 분양가의 6.25~10%를 저리 대출자금으로 지원받을 수 있으며, 전매 제한기간은 12년으로 늘어난다.

신청서에 기재된 지원자와 그 동반가족들은 해당주택에 반드시 거주해야 하며, 이를 위반할 경우 각종 제재가 취해진다. 한편, 입주자는 거주기간 동안 의무사항을 준수하여 이행해야 하며, 원만한 공동주거생활을 위해 입주자는 몇 가지 금지사항을 유념해야 하고, 불이행 시 계약취소와 벌금 등의 처벌이 뒤따른다.

3. 민간주택

마카오 특구에서 대부분의 주택 공급은 주로 민간부문의 주택개발 전문업체들에 의해 이뤄지며, 마카오 정부는 이러한 민간주택시장에 규제를 통해 수급조절을 한다. 마카오 정부는 독점하던 카지노 산업을 2002년 대외적으로 개방하면서 해외 카지노업체, 다국적 기업들의 진출을 계기로 수십조 원의 해외자금이 유입되었다. 특히, 미국 자본의 급격한 유입으로 호텔, 카지노 시설, 상업시설, 주거시설 등이 대거 건설되었다. 새로운 개념의 주상복합 건물들이 도입됨에 따라 홍콩 또는 중국 소재의 주요 주택건설업체들이 주택공급을 도맡고 있다. 마카오시에 최근 건설된 민간주택은 대형화, 고층화, 첨단화, 복합화가 두드러지고 있다.

카지노 산업의 급격한 확대로 인한 빠른 경제성장은 빈부차[5]와 인플레이션(마카오 센서스 조사에 의하면 2006년 기준 5.15%)을 심화시켰고, 이에 따라 구매력은 낮은데 주거비는 급등하는 현상이 발생하였다. 최근 4년간 민간주택 임대료는 MOP 800달러(한화기준 12만 2천 원)에서 MOP 2,100달러(한화기준 32만 원)로 크게 올랐다(Asia Times. 2008; China Today. 2010; Macau Daily Times. 2009a).

한편, 해외 자본의 급격한 유입으로 부동산 투기가 가속화되면서 마카오 시 민간주택시장의 건설호수는 지속적으로 증가했으며(<표 6> 참조), 주택가격은 매년 25% 이상 지속적으로 상승하여 2002년과 2005년 사이에 100%, 2002년과 2009년

표 6_ 민간주택의 건설호수 및 준공호수 추이

연도	건설호수	준공호수
1998	3,308	6,695
1999	3,157	4,252
2003	2,430	1,246
2004	2,622	962
2005	4,447	1,098
2006	3,673	2,783
2007	4,040	1,856
2008	1,937	1,099
2009	1,429	3,096

주: 2000, 2001, 2002년도는 해당자료 없음.
출처: The Department of the Statistics and Census Service, the MSAR Government. 각 연도.

5) 2005년 하반기 기준 평균 임금 약 MOP 1,000달러(한화기준 15만 2천 원)이었지만, 2006년 동기간 평균 임금은 약 MOP 6,800달러(한화기준 103만 6천 원)로 상승함.

www.kci.go.kr

사이에 무려 285%[6]가 증가하였다(마카오 주택청 국장과의 인터뷰. 2010; Macau Daily Times. 2010). 이는 그 기간 동안 빠른 경제성장으로 주택 수요가 높아졌지만 주택공급은 매우 제한적이었는데 기인한다[7]. 또한, 마카오 특구의 민간주택은 홍콩특구보다 주택가격이 1/3 수준이며, 양도세가 없을 뿐 더러 신규 주택은 첫 4년간 보유세(이후 16% 세금이 부과)가 면제된다는 점 때문에 주택 투자의 흡입요인이 되었다(민간개발업체와의 인터뷰. 2010).

Ⅴ. 마카오 특별행정구역의 주택관리

마카오 정부의 주택정책은 주택공급 못지않게 주택관리에 역점을 두고 있는데, 건물의 노후화와 사용자의 오용, 악용, 전용으로 인한 건물 생애주기에 영향을 미치는 외적 요인을 최소화하려는 각종 시책을 마련하고 있다. 마카오 특구의 주택관리 전반에 대해 먼저 살펴보고, 공공임대주택단지(Habitacão Social da Ilha Verde-Edificio Cheng Chun), 공공분양주택단지(Son Lim Garden), 민간분양주택단지(La Cite)의 방문 및 실무진과의 면담결과를 요약하면 아래와 같으며, 단지별 소개와 부문별 주택관리는 <표 7>과 같이 정리될 수 있다.

공급부문별 주택관리 방식이 다소 상이하나, 이는 공공주택과 민간주택의 주택관리에 대한 법령이 각기 다르기 때문이다. 그러나 기본적으로 주택관리에 대한 원칙은 동일하다.

1. 마카오 특구의 주택관리 개요

마카오 특별행정구역은 전 세계에서 인구밀도가 가장 높은 곳(18,527/㎢)으로, 빠른 도시성장과 함께 급격히 증가하는 인구를 제한된 면적에서 수용하기 위해 일찍이 고층주택 개발과 공급이 불가피하였다. 초기에는 단층의 일반 단독주택이 보편적이었지만, 인구증가에 따라 3~5층 정도의 저층주택이 건설되기 시작하였다. 그러나 지속적인 경제성장에 따른 도시발달과 생활수준의 향상으로 마카오 특구는 1970년대 말부터 1980년대 초에 걸쳐 7층 이상의 고층주택[8]이 선보이기 시작했다. 이러한 주택단지의 고층화 및 대형화, 주택단지 내 각종 부대시설 보급, 주택관리 서비스의 질적 향상에 대한 관심 증가는 주택관리에 대한 전문성을 요구하게 되는 계기가 되었다. 즉, 1970년대 말 이전에는 저층주택의 주택관리를 전담하는 사람이 없었으며, 고층주택에서 조차 순찰업무를 담당하는 고령자가 1~2명 정도 근무하는 수준이었다.

마카오 특구에서는 일반적으로 재무부(the Finance Department)에 주택관리업체 설립허가를 신청하면 주택관리 업무를 대행할 수 있는 반면 치안과 보안서비스를 제공할 경우, 주택관리업체는 행정허가를 받아야 한다. 총 183개의 일반 주택관리업체가 등록되어 있으며, 이중 9개의 주택관리업체는 치안과 보안서비스를 제공한다. 이로 인해 주택관리업체에서의 직원 및 단지 관리사무소 근무 직원에 대한 전문성이나 자격기준이 없다.

마카오 특구의 주택관리업체는 세 가지 유형이 있다(澳門特別行政區政府 房屋局. 2009e). 첫 번

6) 2002년 1㎡당 한화기준 약 107만 원, 그리고 2009년 한화기준 약 410만 원으로 상승하여 7년 간 2.8배 상승함.

7) 공실률은 5% 내외임.

8) 2007년 기준 7층 이상의 고층주택은 2,757동이며, 7층 미만 주택은 7,683동으로 조사됨(마카오 주택청 국장과의 인터뷰 결과).

www.kci.go.kr

표 7_ 마카오 특구의 주택공급 유형별 주택단지 사례조사 및 주요 주택관리업무 내용

구분	공공임대주택	공공분양주택	민간주택
단지명	Habitacão Social da Ilha Verde – Edificio Cheng Chun	Son Lim Garden	La Cite
단지 위치	Lote 4 B/C Estrada Marginal da Ilha, Macau Peninsula	Travessa Canal Dos Patos Macau Peninsula	Rua da Central, Areia Preta, No. 33-648 Macau Peninsula
단지 구성	단독 주동(지층: 단지 출입구, 관리사무소; 1층: 실내 주차장; 2층 이상: 단위주호)	단독 주동(지층: 상가, 단지 출입구, 관리사무실; 1층: 실내 주차장, 경로당, 다목적실; 2층 이상: 단위주호)	5개의 주동(지층: 상가, 단지출입구; 지층~3층: 주차장; 3층: 실외정원, 볼링장, 실내 어린이 놀이터, 휘트니스 센터, 요가/에어로빅실, 대형극장, 사이버실, 라운지룸, 사우나, 실내테니스실, 게임실, 다목적실 등; 5층 이상: 단위주호)
건물높이	18층	14층	47층
세대수	210세대	216세대	1,021세대
준공연도	2007년 6월	2005년 8월	2007년 11월
총거주자수	480여 명	680여 명	600명 전후 (상시거주 기준)
월관리비	정부보조로 임차인은 임대료만 납부	MOP 220달러 미만(한화기준 약 3만 3천 원)	MOP 400~1,400달러(한화기준 약 6만 1천~21만 3천 원)
관리방식	혼합관리	위탁관리	위탁관리
주택관리 업무내용 및 수칙	공통사항: 건물 운영 및 관리에 관한 모든 보고서 및 관련 서류는 건물관리위원회의 임기 만료 한 달 전까지 건물관리위원회에 제출		
	<주택관리회사 및 건물관리위원회의 준수사항> • 법령(Decree-Law No. 41/95/M의 16조 제2항) 에서 정한 의무사항 이행 • 입주자대표회의의 회의 중 주택단지 건물화재보험 가입 및 계약 갱신 여부 질의 • 주택단지의 부대시설의 화재보험 가입 및 계약갱신 • 공용공간 관리 • 주거안전과 주거환경에 필요할 경우, 단위주호에 이르기까지 적절한 관리조치 마련 • 소화시설, 엘리베이터, 수도배관, 기타 공용설비에 대한 적절한 관리가 되도록 하고, 기술적 지원과 수리 서비스를 제공할 관리전문회사와 계약 체결 • 주택단지 내 공용공간의 조명시설에 대한 수리 및 교체 • 공용공간의 청결성 유지 및 건물외관의 장애물 제거 • 정기적인 쓰레기 수거와 쓰레기 수거함 관리 • 청소 관리 및 거주자와 건물의 안전조치 • 화재 시 엘리베이터 사용 금지 • 건물 구조 및 외관에 영향을 주는 보수공사는 마카오 국토청에 사전 통보 • 건물유지관리와 관련된 규칙을 준수하도록 거주자에게 건물 출입문 및 적절한 곳에 공지하도록 하며, 위반시 적정수준의 벌칙을 부과 • 규칙을 위반한 거주자에 대한 처벌을 위해 건물관리위원회에 통지	<주택관리회사 및 건물관리위원회의 강제이행사항> • 입주자대표회의의 정기적인 회의 소집 • 화재보험 가입 및 갱신 • 거주자 납입액 수취 및 경비 관리 • 관리운영에 소요되는 비용은 공동부담방식으로 금액을 모든 거주자에게 부과 • 공용 자산의 관리와 권리는 관리회사에게 위임 • 공용 자산의 이용, 공용 서비스에 대해 기존 건물관리 규칙에 영향을 주지 않는 범위에서 부가적인 규칙 마련 • 입주자대표회의의 의결사항 집행 • 마카오 민법 1339조에 명시된 금액 수취와 관련된 분쟁이 있을 경우, 합법적인 조치를 취함 • 마카오 행정기관들과 협력하는 과정에서 주택관리회사는 단지 전체 거주자를 대표하여 모든 기능 및 업무를 수행 • 건물안전에 관한 규칙을 외부인 및 일반인이 주지할 수 있도록 조치 • 주차장의 주차선 표기 및 지정주차제 시행 • 건물관리위원회에서 회의소집 통지서를 발송할 경우, 관련 담당자의 우편주소 제공 • 건물운영 및 관리에 대한 규칙을 단지 전체거주자 및 관계자에게 제공 • 건물운영 및 관리에 관한 규칙 및 관련 법의 집행	<건물관리위원회의 강제이행사항> • 단지 전체 소유주를 대상으로 하는 입주자대표회의 회의 소집 • 회계보고 준비 및 제출, 예산 수립 • 화재 및 기타 위험요소에 대한 보험 가입 및 갱신 • 거주자로부터 정기 납입액 수취 및 각종 경비 관리 • 운영관리에 소요되는 비용은 공동부담방식으로 금액을 계산하여 모든 거주자에게 청구 • 공용 자산의 관리와 권리는 관리회사에게 위임 • 공용 자산의 이용, 공용 서비스에 대해 기존 건물관리 규칙에 영향을 주지 않는 범위에서 부가적인 규칙 마련 • 입주자대표회의의 의결사항 집행 • 마카오 민법 1339조에 명시된 금액 수취와 관련된 분쟁이 있을 경우, 합법적인 조치를 취할 것 • 마카오 행정기관들과 협력하는 과정에서 주택관리회사는 단지 전체 거주자를 대표하여 모든 기능 및 업무를 수행 • 건물안전에 관한 규칙을 외부인 및 일반인이 주지할 수 있도록 조치 • 주차장의 주차선 표기 및 지정주차제 시행 • 건물관리위원회가 회의소집 통지서를 발송할 경우, 관련 담당자의 우편주소 제공 • 건물운영 및 관리에 대한 규칙을 단지 전체거주자 및 관계자에게 제공 • 건물운영 및 관리에 관한 규칙 및 관련 법의 집행

출처: 각 주택단지별 관리업체 및 개발업체와의 면담; 澳門特別行政區政府 房屋局. 2009a, 2009b, 2009c, 2009d, 2009e, 2009f, 2009h.

www.kci.go.kr

째 유형은 주택개발업체 자회사로서의 주택관리업체로, 건설한 주택단지를 주로 관리한다. 또 다른 유형은 주택개발업체 또는 (공공분양 및 민간주택 단지의) 입주자대표회의의 건물관리위원회에서 지정한 주택관리업체로, 순수하게 주택관리업무만 도맡아 운영하는 전문업체다. 마지막 유형은 민간 주택단지의 입주자대표회의에서 자체적으로 형성된 서비스 조직이다. 첫 번째와 두 번째 유형은 위탁관리인 반면 마지막 유형은 자치관리 형태인 것이다.

일반적으로 주택관리업체는 건물소유주와 위탁관리 계약을 맺게 되는데, 그 계약주체는 주택개발업체 또는 입주자대표회의(직속 건물관리위원회)가 된다. 일반적으로 주택의 분양과 소유관계 법적 등록절차가 상당한 시간을 요하는 관계로 주택건설 초기 단계의 주택소유주인 주택개발업체가 주택관리업무를 수행하나, 완공 후 입주자대표회의가 결성되면 건물관리위원회가 위임받아 주택관리업무를 수행한다. 이들과 맺는 주택관리 계약유형은 두 가지로 대별되는데, 첫 번째 형태는 완전계약으로 주택관리업체가 거주자로부터 직접 관리비를 수취하여 주택단지 내 모든 서비스, 수선 및 유지관리비용을 모두 책임지는 것이다. 두 번째 유형은 부분계약으로, 주택관리업체가 일정기간 동안 약정된 금액을 받고 제한된 서비스를 관리하는 방식이다. 월 관리비는 단지 내 세대 수와 부대시설 유형에 따라 다르며, 관리비 내역 중 관리사무소 업무용 전화료, 공용공간의 수도 및 전기 사용료, 엘리베이터, 소화방재 및 보안시스템, 건물 관리 및 수선 등의 비용은 실제 집행금액에 따라 각 세대별로 청구된다. 계약유형에 따라 주택관리회사가 수행하는 내용에 다소 차이가 있으나, 주택단지의 거주자를 대표하여 수행하는 기본 관리업무는 동일하다.

주택관리업체는 비교적 수월하게 운영되고, 사업비가 낮은 점에 비해 수익률이 좋아 마카오에서는 주택관리업체의 설립이 늘어나고 있는 추세다. 그러나 서비스 질에 따른 비용 차이가 현저하고, 거주자의 권리와 의무에 대한 이해 부족으로 많은 문제점(예: 거주자와 관리업체 간의 갈등, 갈등 해결을 위한 법적 중재, 관리비 운영 적자 등)이 발생하고 있다. 따라서 주택관리의 전문성과 규제 강화, 주택관리의 거주자 역할과 책임에 대한 명확성, 거주자의 적극적인 주택관리업무 참여 등은 성숙된 주택관리 문화조성을 위해서는 절실히 요구되고 있는 실정이다.

2. 공공임대주택단지의 주택관리

마카오 주택청에서 공공임대주택단지(Habitacão Social da Ilha Verde)의 주택관리를 직접 담당하는데, 이 기관에서는 공공임대주택 관리뿐만 아니라 임시수용주택(interim housing) 관리까지 맡고 있다. 마카오 주택청에서는 단지별 대부분의 관리업무를 외부 전문용역업체를 통해 아웃소싱을 하고, 이들 업체와 그 수행업무를 감독한다. 또한, 엘리베이터, 냉방공조시설, 수도배관, 소화방재, 보안 등의 설비관련 수선과 유지보수는 공개입찰을 거쳐 전문업체에 위탁된다. 방범과 안전을 위해 마카오 공공주택단지에는 모두 인터폰과 CCTV 등이 설치되어 있다. 고령화 사회로 증가하는 노인인구를 위해 노인 거주용 단위주호를 마련하였으며, 이들 주호에는 화재감지기와 비상연락시스템 등이 설치되어 있다. 특히, 노인가구가 많이 거주하는 단지의 경우, 주호와 단지 시설은 지역 커뮤니티 단체와 연계하여 마카오 주택청에서 직접 운영·관리하고 있다.

공공임대주택단지의 임차인은 단위주호 수선과 유지관리에 대한 책임을 지며, 임차인에 의한 손상

www.kci.go.kr

이 아닌 건물 하자는 마카오 주택청에서 보수 책임을 맡고 있다. 다만, 건물하자로 인한 결함이 있을 경우, 임차인은 청사로 내방하여 수리 신청을 해야 한다.

가구당 평균 소득에 따라 임대료와 세대별 관리비는 차등화하고 있는 관계로 임차인의 납입금으로는 건물 관리비, 수선 및 유지보수 비용을 충당할 수 없어 정부의 재정지원으로 그 비용들을 조달하고 있다. 이로 인해 임차인에게 주택관리와 관련된 행위를 엄격하게 집행하고 있다. 즉, 임차인은 법으로 규정한 소정의 주택관리 의무를 성실히 이행해야 하며, 위반 시 계약취소와 함께 퇴출된다.

3. 공공분양주택단지의 주택관리

공공분양주택단지의 주택관리는 통상 주택개발업체(의 관리담당 부서), 주택개발업체가 지정한 관리업체, 또는 입주자대표회의가 위임한 업체가 맡도록 되어 있다.

공공분양주택단지 공급은 일반적으로 주택개발업체가 정부로부터 택지를 분양받아 주택을 건설하며, 주택개발업체는 건물사용허가 승인 2개월 전 마카오 주택청에 해당단지의 관리비 책정에 대한 계획서를 제출하여 사전심의를 받아야 한다. 따라서 입주자대표회의 첫 모임을 통해 주택관리의 모든 권한이 이양되기 전까지 주택개발업체가 단지 내 공용공간의 직접 관리 또는 위탁관리를 통해 책임지고, 마카오 주택청은 해당단지의 주택관리업체의 운영, 관리비 집행, 공용공간 및 부대시설의 수선 및 유지관리비용을 감독한다(澳門特別行政區政府 房屋局. 2009g). 그러나 1995년 이후부터 마카오 주택청은 주택단지 관리에 대한 규제를 강화하면서 심지어 입주 전에도 거주자들은 단위주호 사용과 관리에 대한 기본 의무사항을 숙지하고 이행하도록 요구하고 있다. 이러한 조치는 거주자의 올바른 건물사용에 대한 이해를 높이고 그 의무를 준수하도록 하여 효율적인 주택관리가 되도록 하기 위함이며, 나아가 무분별한 재건축을 줄이고, 쾌적한 주거환경을 조성하려는 의도에서 비롯된 것이다.

준공 후 주택개발업체는 입주자대표회의 결성을 위한 입주자 전체 대상 첫 번째 공식적인 모임을 주관해야 하며, 이 모임에서 각 세대를 대표하는 1인이 참석하여 주택관리 방식을 결정하고, 거주자들을 대표하여 단지 내 주택관리 관련 업무를 관장하게 될 건물관리위원회를 마련하여 그 위원들을 투표로 선출해야 한다. 단위세대 수에 따라 위원수는 달라지는데, 100세대 미만일 경우 최소 3명, 100~400세대의 단지에서는 7명, 400세대를 초과할 경우, 9명이어야 한다(澳門特別行政區政府 房屋局. 2009b, 2009c, 2009d). 이후 각 주택단지의 건물관리위원회에서는 장기수선충당금을 마련하고 주택관리 모든 업무에 대해 책임지고 관장하며, 마카오 주택청은 감독과 중재역할을 하게 된다.

입주자대표회의를 통해 건물관리위원회가 설립되기 전까지는 해당 주택개발업체의 건물관리부서가 주택관리소장 역할을 대행한다. 건물관리위원회의 설립 이후에는 주택관리 책임은 그 위원회에 귀속되며, 위원회는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 주택관리 업무를 담당할 주택관리업체를 선정하여 계약한다.

단위주호 규모에 따라 관리비는 달리 책정된다. 수영장 등과 같은 복리시설은 단지(주동)[9]에 갖춰져 있지 않기 때문에 이에 대한 관리비가 없어 관리비는 매우 저렴한 편인데, 각 세대별로 월 MOP 200~250달러(한화 기준 약 3만 원~3만 8천 원)을 부담하게 된다. 월 관리비 납부는 매달 10일까지 완납하도록 의무화하고 있으며, 그 내역에는 전기

www.kci.go.kr

사용료, 수도사용료, 공용공간 및 부대시설의 청소 및 보안서비스 비용, 엘리베이터, 수도배관, TV 수신, 인터폰, 소화방재 등의 공용설비에 대한 운영비, 공용공간 및 부대시설의 화재보험료, 위탁관리업체 수수료 등이 포함된다. 또한, 각 주택단지별로 장기수선충당금을 마련토록 하여 공용공간 및 부대시설의 대수선에 소요되는 비용을 충당하도록 하고 있으며, 그 비용마련과 지출에 대해서는 단지별 입주자대표회의의 승인을 얻도록 하고 있다.

4. 민간주택단지의 주택관리

마카오 특구의 대다수 주택은 민간부문의 공급에 의한 주택으로, 초창기에는 주택관리에 대한 중요성이 심각하게 대두되지 않았다. 이는 초기에 건설된 5층 이하 건물(각 층별로 1~2개의 단위주호 배치)에 대해서는 엘리베이터 설치, 소화방재, 보안시스템 등에 대한 규제가 적용되지 않았으며, 소유와 거주의 구분이 비교적 단순한 초창기 주택건물에서는 청소가 유일한 주택관리 업무였다. 실제 마카오 특구의 북쪽지역에서는 적절한 주택관리가 이뤄지지 않아 발생한 문제가 많았고, 적절한 주택관리가 뒷받침되지 않을 경우, 주거환경은 열악해져 공공안전과 위생을 위협하는 요인임을 인식하는 계기가 되었다.

이에 마카오 정부는 정부차원에서 주택관리 기본안들을 검토하기 시작했고, 주거위생에 대한 시민들의 기본 의무사항을 마련하게 되었다. 그러나 유럽식 지역정서, 주택관리의 체계적인 시스템 부재, 주택소유주와 주택관리업체 간의 갈등 등은 정부차원에서의 주택관리를 제도적 장치를 마련하는 초기에 걸림돌이 되었다.

다양한 유형의 거주(예: 자가거주, 임대, 공가 등)와 소유관계(지분소유 등)가 발생하고, 건물의 고층화, 공용공간 및 부대시설 설치, 주상복합 건물 등장 등으로 주택관리에 대한 새로운 요구가 높아지면서 제도적 뒷받침이 뒤따르게 되었다. 먼저, 1996년 9월 제정한 민간주택 법령에서는 주택관리에 대한 역할과 책임을 규정하고 있으며, 각 단위주호별 프라이버시 확보, 입주자대표회의의 주택관리 관련 권한 위임 절차, 공용공간 및 부대시설의 관리, 주택소유주의 권리 및 의무 사항 등을 포함하였다(澳門特別行政區政府 房屋局. 2009e). 이어 1999년 8월 제정된 법령에서는 주택관리에 대한 주택소유주의 권리, 의무, 책임 등을 명시하고 있으며, 아울러 입주자대표회의 결성 및 운영, 건물관리위원회의 위원 선출 및 주택관리에 대한 권리와 의무 등을 법률로 제정·집행하게 되었다.

통상 민간주택단지는 완공 직후 거주율이 현저히 낮기 때문에 단지 내 전체세대의 절반 이상 분양되거나 전체 단위주호의 30%가 입주하였을 때, 실제 주택개발업체, 주택개발업체가 지정한 주택단지 관리업무 담당 업체, 또는 시공감리업체가 입주자대표회의 첫 모임을 소집한다. 이 모임에서 건물관리위원회를 설립하고, 당해 예산을 통과시키며, 각종 내규를 마련하고, 화재보험료를 책정한다. 공식적인 절차를 통해 이러한 사항을 결정하지 못하여 발생되는 모든 손실은 건물관리위원회에서 책임지도록 법으로 규정하고 있다.

9) 공공주택의 부대시설(주차장, 관리사무소 등)은 기본적인 시설만 갖춰져 주동(단지) 내에 있으나, 복리시설은 주동 외부의 별도 공간에 마련되어 다른 주동과 공용함.

www.kci.go.kr

Ⅵ. 결론

마카오 특별행정구역은 1999년 중국 반환 및 일국양제 체제에 따른 자본주의 유지, 2001년 도박 독점권 폐지, 2002년 카지노 산업의 해외문호 개방, 2003년 포괄적 경제동반자 협정 체결 등이 기폭제가 되어 세계 1위의 관광도시로 부상할 수 있었다. 특히, 도박산업과 제조업에 크게 의존하고 있는 도시 산업구조에서 경제성장이 가속화되었고, 주택시장은 빠르게 성장하였다. 그러나 빈부격차를 심화시키는 구조의 산업발달로, 이들 관광 및 도박 관련 서비스업에 종사하는 근로자의 임금은 상대적으로 낮을 수밖에 없으며, 값싼 노동인구의 공급을 위한 저렴주택의 공급은 지역경제 발전과 활성화에 긴요할 수밖에 없다. 최근 수년간의 경제발전과 도시 성장은 인구밀도가 높은 상황에서 주택수요를 더 심화시킴에 따라 마카오 정부는 주택정책을 조정하였다. 즉, 정부는 시장논리에 근거하여 규제를 통해 주택수급을 조절하는 역할을 강조하고, 주택정책은 주거안정이라는 궁극적인 목표를 달성하기 위해 주택공급과 주택관리에 역점을 두고 있다.

마카오 특구에서 대부분의 주택은 민간부문이 주도적으로 공급하며, 공공부문은 각종 재난으로 인해 발생된 이재민을 위한 특별공급형의 임대주택, 저소득층의 무주택자를 위한 일반공급형의 임대주택, 저소득층 및 서민층의 자가마련을 위한 분양주택으로 나뉘어 건설하고 있다. 또한, 제한된 도시 면적에 높은 주택수요를 해결하기 위한 선택으로 고밀도 주택의 개발은 불가피하였고, 그로 인해 마카오 정부는 거주환경의 위생을 강조하는 동시에 나아가 건물의 노후화에 대비하고 쾌적한 양질의 도시주거환경을 조성하기 위한 주택관리를 일찍부터 강조하였다.

통상 공공분양주택단지와 민간분양주택단지에서는 입주 직후 입주자대표회의와 건물관리위원회를 수립하도록 의무화하며, 이들 주민자치기구가 주택관리 제반업무에 책임을 지고 공공부문은 이를 감독하고 통제한다. 건물관리위원회는 주택관리방식(예: 위탁관리, 자치관리, 혼합관리) 선정, 연간 주택관리 업무 수행, 예산 심의, 장기수선충당금 조달 등의 책임을 맡도록 하고 있다. 또한, 거주자의 주택관리 의무사항을 법령으로 정하여 강제 이행하도록 하고 있다.

최근 들어 마카오 특구에서는 주거와 상업기능이 혼합된 대형 주택단지가 대량 공급되면서 주택의 초고층화, 대형화, 첨단화, 복합화가 두드러졌다. 이와 관련하여 주택관리 관련 법안을 보완해 오고 있지만, 주택관리업체의 전문성 검증이나 주택단지 근무 직원의 자격요건 등에 대한 실질적인 조치가 부족한 상황이다. 예를 들어, 중국 본토에서는 주택관리사라는 국가기술자격제도가 도입되었고, 홍콩 특구는 주거자산관리라는 국제적으로 공인된 고급학위 프로그램이 운영되고 있는 현실을 고려할 때, 마카오 특구에서는 주택관리 및 주거자산관리 기능을 전문적으로 수행할 인력 양성 기반을 갖출 필요가 있다.

비록 우리나라는 주택관리의 전문성에서 마카오 특구보다는 자격증 시행을 통해 제도적 기반을 마련해 오고 있으나, 공급우선의 주택정책에서 보다 과감한 관리중심(예: 관리강화로 각종 자원절약, 건물 노후화를 지연시키는 수선체계 구축, 임대주택단지의 주택관리 지원 등)으로 전환할 필요가 있으며, 단순한 건물관리 차원에서의 주택관리가 아닌 자산가치 창출로서의 주거자산관리가 되도록 하여 주거환경의 지속가능성을 모색할 필요가 있다.

www.kci.go.kr

참고문헌

Asia Times. China Business. [2008.4.4].

Chiang, Coc Meng . 2005. "Government Intervention in Housing: The Case of Macao". *Housing Studies* vol.20, no.1. London: Carfax Publishing. pp149-155.

China Today. Macao a Decade on. [2010.2.24].

The Department of the Statistics and Census Service, the MSAR Government(1998, 1999, 2001, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009). Yearbook of Statistics in Macao.

Instituto de Habitacão. 2009a. *Carta de Qualidade*. Macau: Governo da Regi ão Administrativa Especial de Macau.

_____. 2009b. *Economical Housing*. Macau: Governo da Região Administrativa Especial de Macau.

_____. 2009b. *Social Housing*. Macau: Governo da Região Administrativa Especial de Macau.

Macau Daily Times. Major Construction Plan to Ease Public Housing Wait. [2009a.1.30].

_____. Housing Bureau President Replaced. [2009b.12.31].

_____. New Housing Bureau's President on Duty. [2010.1.5].

澳門特別行政區政府 房屋局. 2009a. 經濟房屋.

_____. 2009b. 經濟房屋 管理委員會.

_____. 2009c. 經濟房屋管理知多少.

_____. 2009d. 經濟房屋 分層所有人(小業主)之義務.

_____. 2009e. 樓宇維修 綜合計劃概覽.

_____. 2009f. 房屋局.

_____. 2009g. 分層建築物所有人之權利與義務.

_____. 2009h. 社會房屋.

• 논문 접수일: 2010. 7. 9
• 심사 시작일: 2010. 7.20
• 심사 완료일: 2010.11.24

www.kci.go.kr

ABSTRACT

An Exploration of Residential Property Development and Management in the Macau Special Administrative Region

Keywords: Housing Provision, Residential Property Management, Housing Policy, Public Housing, Private Housing, Macau

The main goal of this research is to examine the development and management of residential properties in the Macau Special Administrative Region. Based on in-depth interviews and site visits, this research finds that the housing policy in Macau centers on not just housing production but its property management. It's noted that the roles of the government are specified in the housing mechanism: it plays a regulatory role in the supply of private housing while it does a facilitatory role in the production of public housing. Further, the government is responsible to provide lower-income households with public housing in the form of either ownership or rental while private housing is available for those who can afford without any support from the public sector. There were two primary reasons to emphasize residential property management. The high populace forced the city to choose high-density residential properties as a solution to meet the high demand for housing. The other reason is to address public sanitation affected by poor and inadequate upkeep and deterioration in the aging process of residential properties. In midst of economic growth, the proliferation of housing production addresses professionalism in residential property management. The research implies that the housing policy in Korea deals with the importance of both housing production and property management, and the institutional supports in doing so are essential.

마카오 특별행정구역의 주택공급 및 주택관리에 관한 고찰

주제어: 주택공급, 주택관리, 주택정책, 공공주택, 민간주택, 마카오

본 논문은 중국의 특별행정구역 중 하나인 마카오시의 부문별 주택공급과 주택관리 현황을 살펴보고자 한다. 마카오 특별행정구역은 빠른 경제성장으로 주택공급이 확대되고 있으나 빈부격차가 심화시키는 구조의 산업발달로, 주택정책은 기본적으로 시장논리에 근거하여 규제를 통해 주택수급을 조절하는 동시에 서민층의 주거안정을 강조하고 있다. 즉, 민간부문에 의한 주택 건설을 촉진시키는 반면 공공부문은 저소득층이나 서민층을 대상으로 저렴한 분양주택과 임대주택 공급에 초점을 맞추고 있다. 또한, 인구밀도와 주택수요가 높은 상황에서 고층주택의 보급으로 주택관리가 강조되었으며, 주택관리는 초기 주거위생이라는 협의적인 의미에서 건물 노후화 지연, 쾌적한 도시주거환경이라는 광의적인 의미로까지 확대되고 있다. 단순히 주택건설에 그치지 않고 주택관리에 대한 중요성을 강조하는 마카오시의 사례를 통해 향후 우리나라 주택정책에서도 녹색성장 기조에 맞춰 주택개발과 관리가 공존하는 보다 적극적인 시책이 요구되어야 하겠다.

www.kci.go.kr