

2026년 4월 9일
해외 주식

중국 주식

중국 부동산, 거래 반등 확인

2026년 3월 주요 1선도시 부동산 거래가 회복됐습니다. 2026년 부동산 정책은 공급량을 통제하고 기존 재고를 소화해 공급을 최적화하는 방향으로 수행되고 있습니다. 1선도시와 핵심 2선도시를 중심으로 기존주택의 보장성 주택 전환, 주택공적금 대출 한도 확대 등을 통해 실수요를 촉진하고 있습니다. 정책 효과로 부동산 거래 회복이 지속된다면, 가격이 후행적으로 반등할 가능성이 높습니다. 부동산 가격 안정이 확인되면 소비심리는 현 수준에서 더욱 상승할 수 있습니다.

2026년 부동산 정책: 공급 통제와 실수요 자극

2026년 정부업무보고에서는 ‘신규 공급 통제, 재고 해소, 공급 최적화’라는 표현이 10년 만에 등장했다. 주택공적금 제도 개혁 심화도 처음으로 포함됐다. 2025년 부동산 시장 안정 기조를 유지하되, 기존주택 활용과 주택공적금 제도 개혁, 보장성 주택 공급 등 공급을 최적화하고 수요를 촉진하는 정책 방향을 제시했다. 2월 초 상하이시는 기존주택을 매입해 보장성 임대주택으로 전환하는 시범 사업을 시작했다.

수요 측면에서도 2026년 2월부터 1선도시와 핵심 2선도시를 중심으로 부동산 거래 규제가 완화됐다. 상하이시는 외지인 주택 구매 가능 지역을 도심까지 확대하고 공적금 대출 한도를 상향했다. 3월에는 상업용 부동산 최소 선납금 비율을 50%에서 30%로 낮췄다. 선전도 3월 주택공적금 납입 비율을 자율화하고 대출 한도를 확대했다. 핵심 2선도시 청두와 항저우도 주택공적금 대출 한도를 늘렸다.

3월 부동산 시장 데이터: 거래 회복 지속성이 가격 반등의 조건

3월 일부 지역 기존주택 거래가 회복됐다. 선전 기존주택 거래면적은 2월 준절 영향으로 감소한 뒤 1월 수준에 근접하게 반등했다. 베이징 기존주택 거래면적은 2025년 3월 수준까지 상승했다. 기존주택과 신규주택의 거래면적과 가격 추세를 살펴보면, 역사적으로 거래량이 먼저 회복한 뒤 가격이 후행적으로 움직였다. 3월 거래량 반등이 확인된 만큼, 2분기에도 거래량 회복세가 지속되는지 주목해야 한다.

부동산 가격 안정되면 소비심리 추가 개선 전망

중국 소비심리는 부동산 경기와 동행한다. 부동산은 가계 총자산의 41.5%, 비금융 자산의 74.8%를 차지한다. 주택 가격 변동이 체감 자산과 소비 의향에 직접적으로 영향을 미친다. 2024년 9월 이후 경기 부양 정책과 주식시장 반등 효과로 소비심리는 저점에서 반등하기 시작했다. 2026년 2월 중국 소비자신뢰지수는 91.6으로 2023년 4월 이후 최고치를 기록했다. 부동산 거래 회복에 이어 가격까지 안정된다면, 소비심리가 추가로 개선될 여지가 있다. 소비심리 개선은 4월 이.글.스(2026.03.23) 자료에서 선호 종목으로 제시한 알리바바의 전자상거래 매출 회복을 뒷받침하는 요인이다.

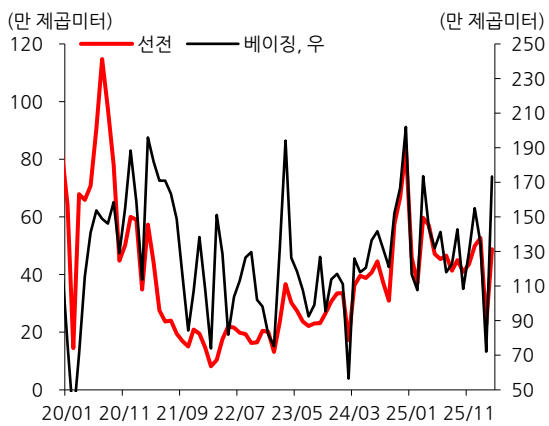
▶중국주식 박유진
yujin.park@hanwha.com
3772-8217

[표1] 2월 이후 중국 부동산 정책 정리

시기	지역명	정책명	세부 내용
2026년 2월	상하이	기존주택 매입·교체 시범 정책	일부 지역(푸둥신구, 징안구, 쉬후이구) 기존주택 매입해 보장성 임대주택으로 전환
2026년 2월	상하이	부동산 정책 추가 최적화에 관한 통지	도심 지역 주택 구매에 한해 사회보험 의무 납부 기간 단축(3년→1년) 사회보험/개인소득세 3년 이상 납부한 비상하이 거주민, 외곽 주택 1채 추가 구매 가능 상하이 거주증 5년 이상 보유자에게 구매 자격 부여 요건 충족 시 주택공적금 대출 한도 상향(최대 324만 위안) 요건 충족 시 주택공적금 대출 추가 신청 가능 다자녀 가구 주택 구매 지원 범위 확대(최대 2주택) 부모 공동명의 주택을 제외하고 가구 유일 주택에 대한 부동산세 한시 면제
2026년 3월	선전	도시정비사업 관리 규범화에 관한 통지	개발 계획 심의 미완료된 사업지에 대해 공공주택 의무 배정 면제
2026년 3월	선전	주택공적금 제도 개혁 심화 방침	개별 납입 주택공적금 비율 자율 조정 허용(상한 12%) 공적금 납입 대상 확대(자영업자, 프리랜서 등)
2026년 3월	상하이	상업용 부동산 대출 선납금 조정안	상업용 부동산 구매 대출 최소 선납금 하향(50%→30%)
2026년 3월	청두	주택공적금 정책 추가 최적화에 관한 통지 등	1인 가구 및 맞벌이 가구 대출 한도 20만 위안 상향 기존 주택공적금 대출 상환 완료에 한해 추가 대출 신청 허용 중대 질병재개발·주차 공간 구매 관련 주택공적금 인출 지원
2026년 3월	항저우	주택공적금 제도 개혁 심화 방침	주택공적금 대출 한도 상향(130만 위안→180만 위안) 주택공적금 개인 대출 한도 산정 배수 상향(15배→20배) 가구주택 유형에 따라 대출 한도 상향(최대 70%)

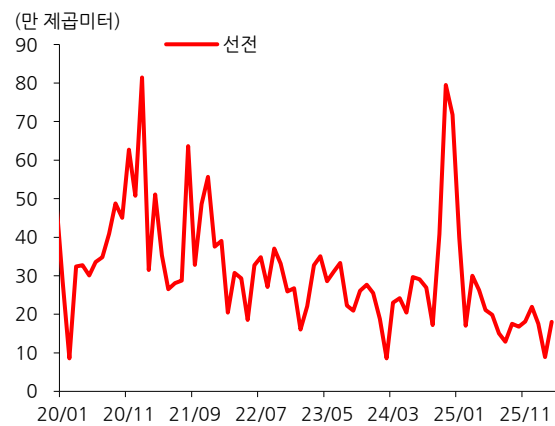
자료: 언론보도종합, 한화투자증권 리서치센터

[그림1] 선전, 베이징 기존주택 거래면적 회복



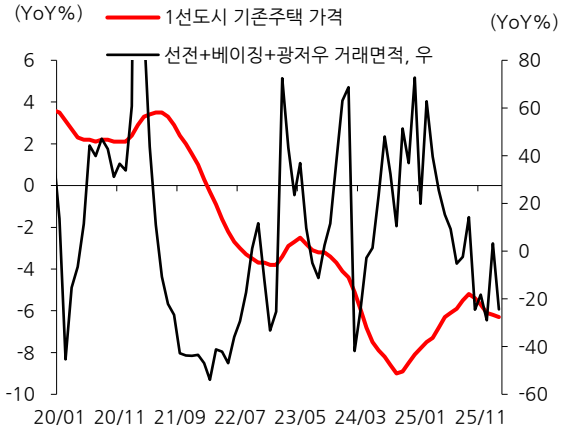
자료: WIND, 한화투자증권 리서치센터

[그림2] 선전 신규주택 거래면적 회복



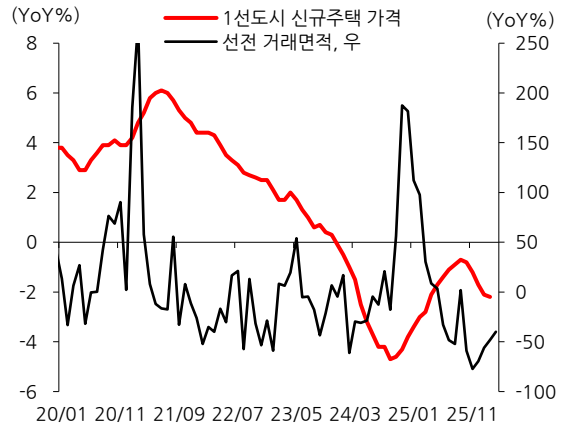
자료: WIND, 한화투자증권 리서치센터

[그림3] 주택 거래 회복은 가격 반등을 선행: (1) 기존주택



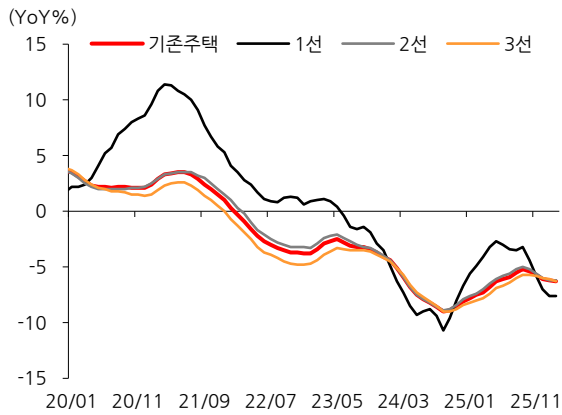
자료: WIND, 한화투자증권 리서치센터

[그림4] 주택 거래 회복은 가격 반등을 선행: (2) 신규주택



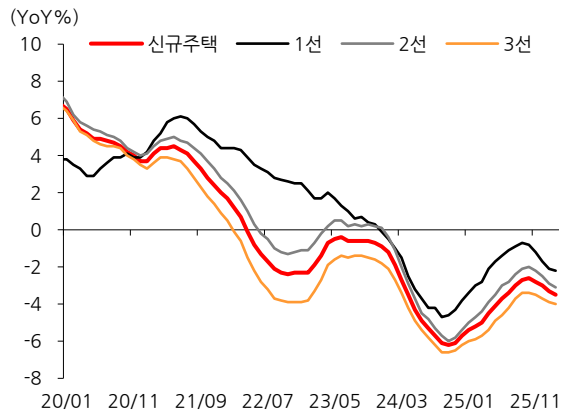
자료: WIND, 한화투자증권 리서치센터

[그림5] 70대 도시 기존주택 가격 증가율



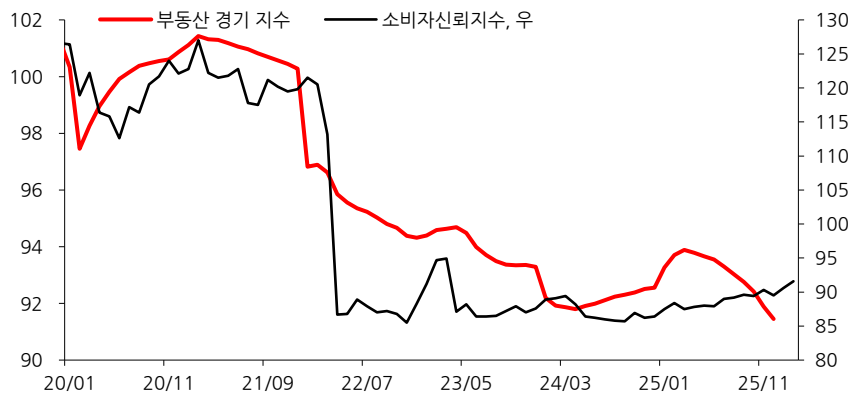
자료: WIND, 한화투자증권 리서치센터

[그림6] 70대 도시 신규주택 가격 증가율



자료: WIND, 한화투자증권 리서치센터

[그림7] 중국인 소비심리는 부동산 경기와 유사하게 움직임



자료: WIND, 한화투자증권 리서치센터

[Compliance Notice]

(공표일: 2026년 4월 9일)

이 자료는 조사분석 담당자가 객관적 사실에 근거해 작성하였으며, 타인의 부당한 압력이나 간섭없이 본인의 의견을 정확하게 반영했습니다. 본인은 이 자료에서 다른 종목과 관련해 공표일 현재 관련 법규상 알려야 할 재산적 이해관계가 없습니다. 본인은 이 자료를 기관투자자 또는 제 3 자에게 사전에 제공한 사실이 없습니다. (박유진)
 저희 회사는 공표일 현재 이 자료에서 다른 종목의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.

이 자료는 투자자의 증권투자를 돕기 위해 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로서 저작권이 당사에 있으며 불법 복제 및 배포를 금합니다. 이 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료나 정보출처로부터 얻은 것이지만, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 이 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과와 관련된 법적 책임소재에 대한 증빙으로 사용될 수 없습니다.

[종목 투자등급]

당사는 개별 종목에 대해 향후 1 년간 +15% 이상의 절대수익률이 기대되는 종목에 대해 Buy(매수) 의견을 제시합니다. 또한 절대수익률 -15~+15%가 예상되는 종목에 대해 Hold(보유) 의견을, -15% 이하가 예상되는 종목에 대해 Sell(매도) 의견을 제시합니다. 밸류에이션 방법 등 절대수익률 산정은 개별 종목을 커버하는 애널리스트의 추정에 따르며, 목표주가 산정이나 투자 의견 변경 주기는 종목별로 다릅니다.

[산업 투자의견]

당사는 산업에 대해 향후 1 년간 해당 업종의 수익률이 과거 수익률에 비해 양호한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Positive(긍정적) 의견을 제시하고 있습니다. 또한 향후 1 년간 수익률이 과거 수익률과 유사한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Neutral(중립적) 의견을, 과거 수익률보다 부진한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Negative(부정적) 의견을 제시하고 있습니다. 산업별 수익률 전망은 해당 산업 내 분석대상 종목들에 대한 담당 애널리스트의 분석과 판단에 따릅니다.

[당사 조사분석자료의 투자등급 부여 비중]

(기준일: 2026년 3월 31일)

투자등급	매수	중립	매도	합계
금융투자상품의 비중	90.7%	9.3%	0.0%	100.0%