

중국 개혁기 자본의 도시, 강탈의 도시로의 이행* —광주의 사례를 중심으로

신현방

1. 서론

시장경제 도입 이후 중국은 눈부신 도시발전을 이루었다. 2011년을 기점으로 중국 도시 인구는 처음으로 전체 인구의 절반을 상회하는 것으로 알려졌는데, 예측에 따르면 2020년에 이르러 인구 기준 도시화 비율이 60%에 이를 것이라고 한다.⁰⁰¹ 물론 이는 인구 센서스 기준으로 파악된 것이므로, 통계에 잡히지 않은 많은 이주자 등을 고려한다면 실질 도시화율은 공식 발표보다 더 높을 것으로 예상된다. 지난 2010년 상해(上海)에서 열린 세계박람회의 주제는 ‘도시’였는데, 박람회 영문 표어는 “Better City, Better Life”로서 도시 환경 개선을 통한 삶의 질 향상을 표현했다. 중국 도

* 이 글은 2016년 발간된 국제학술지 Urban Studies 통권 53권 3호에 실린 저자의 논문 “Economic transition and speculative urbanisation in China: Gentrification versus dispossession”을 전면 재구성하고 상당 내용을 첨삭한 것임을 밝힌다. 이 연구는 런던정경대학 Annual Fund/STICERD New Researcher Award(2009~2011) 및 2014년도 정부재원(교육부)으로 한국연구재단 한국사회과학연구사업(SSK)의 지원을 받았다(NRF-2014S1A3A2044551). 또한 이 글을 검토하고 건설적 의견을 보내온 심사위원들에게 감사드린다. 이 글에서 혹시 있을지 모를 오류는 전적으로 필자에게 책임이 있음을 밝힌다.

시화율의 비약적 상승을 고려하면 이보다 더 적절한 표어는 없을 듯하다. 하지만 특이하게도 자국 국민을 대상으로 한 중문 표어는 다소 의미가 달랐다. “도시, 당신의 삶을 더 행복하게 합니다(城市,让生活更美好)”, 즉 도시 자체가 행복한 삶의 원천임을 나타냈다.⁰⁰² 사회주의 계획경제에서 시장경제로 이행한 현대중국에서 도시는, 그리고 도시화는 단지 인구의 도시 집중 그 이상의 의미를 지닌 것이다. 중국공산당에게 도시화는 정치적 프로젝트이자 경제적 프로젝트이기도 하며, 도시 공간 창출을 통해 공산당의 정치적 야망을 실현하고 통치의 정당성을 확보하기 위한 수단으로 이해할 수 있다.

특히 이 글에서 고찰하려는 것은 중국 도시가 사회주의적 도시에서 자본의 도시로 이행하는 과정이며, 토지자산 확보를 위한 도시민 권리의 강탈을 동반한다는 점이다. 여기서 중요한 것은 국가권력의 개입인데, 그 작동 방식을 조금이나마 엿볼 수 있는 사례가 몇 해 전 북경(北京)에서의 신규건축물을 둘러싼 갈등이다. 지난 2013년, 영국 왕립건축가협회가 수여하는 최고건축설계상을 자하 하디드(Zaha Hadid)가 수상했다. 수상작으로 선정된 것은 ‘갤럭시소호’라는 상업/업무 복합건축물이었다. 수상 소식이 전해지자마자 북경에서 오랫동안 역사문화 보존에 매진했던 현지 NGO(Non-governmental Organisation: 비정부기구)는 이를 거세게 비판했다.⁰⁰³ 갤럭시소호 건물이 자리한 곳은 중국 법무부 맞은편, 북경 2환 순환로 동쪽 대로변으로, 건물 주변은 오랜 세월을 건딘 구도심 골목(胡同) 주거 지역이었다. 해당 건축물은 주변과 조화를 이루지 못한 채 마치 우주선이 착륙한 것 같은 모습이 었다. 앞서 언급했던 NGO의 주된 비판 내용은 수상작이 해당 지역의 사회·역사적 중요성을 간과하였다는 것이었다. NGO는 건축설계상 수상으로 인해 개발업자와 정부 관리들이 원주민의 법적 권리와 문화유산 보존

을 무시하고 비슷한 유형의 프로젝트를 더 추진할 가능성을 우려하였다. 이에 대해 자하 하디드 측은 “설계자로 임명되었을 당시에 이미 기존 주택 등은 존재하지 않았었다”고 반박했다.⁰⁰⁴

위와 같은 에피소드는 중국에서 일어나는 도시화 과정에서 도시 경관의 변화, 그리고 토지 이용 변화가 국가권력의 개입을 필요로 한다는 점을 여실히 보여준다. 어떻게 보면 껄력시소호 프로젝트는 ‘신축, 상업젠트리피케이션(new-build, commercial gentrification)’을 대변하고 있다. 이러한 개발 방식은 중국 도시 공간에서 무수히 많이 발견된다. 기존 공공임대주택을 허물고 그 자리에 상업주택을 짓거나, 상업 공간을 창출하고 업무용 빌딩을 건설해서 지대이익을 실현하려는 모든 시도가 여기에 해당될 것이다. 상해 구도심에 위치한 유명 재개발사업 결과물인 ‘신천지(新天地)’도 거기 포함된다. 자하 하디드 측의 응대에서 표현된 바와 같이, 도시 개발 및 재개발 사업을 추진하는 과정에서 지방 국가권력은 토지수용을 수행하고 기존 건물을 철거하며 도시민의 권리를 강탈함으로써 부동산 투자 및 자본축적의 기반을 조성한다고 볼 수 있다.

2. 토지 기반 자본축적으로서의 도시화

계획경제에서 시장경제로 이행한 중국의 경우, 도시화 과정에서 특히 정치경제학적으로 중요하게 고려해야 할 점은 건조 환경에 대한 대규모 투자이다. 이에 대한 이해를 돕기 위해선 데이빗 하비(David Harvey) 및 앙리 르페브르(Henri Lefebvre)가 지칭한 자본축적의 2차 순환에 대한 이해가 필요하다. 데이빗 하비는 1978년 발표한 논문에서 세 가지 층위의 자본 순환과

정이 상호작용하면서 자본축적이 이루어진다고 설명했다. 1차 순환은 산업자본에 의한 상품생산, 잉여가치 창출과 노동력의 재생산을 지칭하며, 2차 순환은 상품생산을 지원하는 다양한 시설 및 설비 확충에 대한 생산적 투자, 그리고 노동력 재생산을 위한 주거 환경의 건설 등을 포함한다. 앞서 언급한 건조 환경에 대한 대규모 투자는 바로 이러한 2차 순환을 통한 고정자산 투자 및 부동산 자산의 축적이라 할 수 있다. 데이빗 하비는 자본주의에 내재하는 이윤율 저하 경향 및 과잉생산으로 인한 생산위기가 잉여자본과 잉여노동력을 낳고, 그 과잉축적 위기의 해결책으로서 잉여자본의 건조 환경으로의 전환(capital switching)이 이루어진다고 보았다. 이를 통해 1970년대 이후 대두되기 시작한 각종 투기적 부동산 투자의 확산을 설명하기도 했다.

하지만 중국 도시화의 경우, 1차 순환(산업생산과 노동력의 사회적 재생산) 및 2차 순환(건조 환경에 대한 자본의 개입과 주거 환경의 창출)이 어느 하나를 대체한 다기보다는 서로 맞물려 상호보완적인 관계에 놓인 것으로 파악해볼 수 있다.⁰⁰⁵ 다시 말하면, 저렴한 노동력에 힘입어 ‘세계의 공장’이 되고자 했던 중국의 산업화정책에는 이를 위한 사회간접시설, 생산설비 및 주거 환경 등의 고정자산 형성을 위한 생산적 투자가 압축적으로 수반되었다는 것이다. 고정자산 투자 증대는 중국 경제발전의 주요 동력이 되었으며, 도시 집적(urban agglomeration) 형성에 큰 기여를 하였다. 요약하자면, 중국에선 도시화 과정이 곧 자본축적 과정에 다름아닌 것이다.⁰⁰⁶

중국 도시화는 지방정부의 권력 확대 및 역할 변화를 수반했고, 특히 토지자산의 축적은 지방정부의 역할 증대를 위한 주요기반이 되었다.⁰⁰⁷ 이는 지방정부가 토지개혁을 통해 실질적(de facto) 토지소유주가 될 수 있었기에 가능했다.⁰⁰⁸ 그 의미를 이해하기 위해서는 중국 토지개혁에 대한 이

해가 필요하다. 중국의 경우, 계획경제 초창기에 시행된 부동산 소유의 사회화가 부동산시장을 실질적으로 없앴으며, 부동산 투자를 통한 이윤추구의 기회를 금지시켰다. 개혁 시기에 정비된 중국의 토지소유 체계는 1980년대 초 헌법에서 명문화한 바와 같은데, 도시의 경우 토지는 원칙적으로 국가소유였으며, 농촌 토지는 농촌집체(rural collective) 소유로서 소유주체 자체가 다르게 규정되었다. 1980년대 중후반에 실시되기 시작한 토지개혁을 위해 제정된 토지 관리 관련 법령은 토지사용권이 이러한 소유권과 분리되어 시장거래 대상이 될 수 있게 하였다. 토지의 국가소유라는 원칙을 훼손하지 않으면서도 토지의 상품거래를 위한 토지시장 출현이 가능해진 것이었다.

토지개혁의 중요성은 토지 관련 수익이 예산외 수입으로서 지방정부 재정에 큰 기여를 했다는 점에도 있다. 여기서 예산외 수입은 “중앙정부를 대신해서 수행하는 정책 집행 과정에서 발생한 다양한 비과세 수입”을 지칭한다.⁰⁰⁹ 토지개혁 과정에서 도시 용지 토지사용권 거래에 대한 관리감독은 지방정부가 담당하도록 분권화가 이루어졌고, 1994년 이후의 세계개혁을 통해 토지사용권 거래에서 얻어지는 수익은 지방정부 재정의 예산외 수입으로 귀속되었다. 반면에 예산내 수입의 상당부분은 중앙정부가 가져갔다. 예를 들면 부가가치세의 경우 징수액의 75%가 중앙정부 차지였다.⁰¹⁰ 토지사용 및 토지대금 징수와 관련된 분권화가 이루어짐에 따라, 지방정부가 관할구역 도시 용지 이용계획 수립 및 사용권 거래와 관련하여 직접적인 이해당사자가 되었고, 도시 내 토지자산을 직접 관리하게 되었다.⁰¹¹

예산외 수입의 규모는 2006년의 경우 지방정부 과세수입의 30% 정도에 달하였다.⁰¹² 예산외 수입 항목 중에서 가장 중요한 것은 행정수수료인

데,⁰¹³ 행정수수료 중에서도 토지 용도변경 과정에서 발생하는 부과금이 도시 재정 확충에 큰 기여를 하였다. 항주(杭州)의 경우를 예로 들면, 예산 내 수입 대비 토지 관련 수입이 2009년 103.4%에 육박하였으며, 북경 및 상해의 경우 각각 45.8%, 41.1%에 이르렀다.⁰¹⁴ 중국 지방정부에겐 이러한 토지 관련 수입이 고정자산 투자의 주요재원으로 부상하였다.⁰¹⁵ 이와 같은 재정 모델에서, 토지 처분권을 가진 지방정부는 토지자산을 최대한 많이 확보하기 위한 노력을 기울일 수밖에 없다. 그 노력은 농촌 토지의 도시 편입과 기존 도시 공간의 재개발 등으로 나타났다.

농촌 토지의 도시 편입은 곧 농촌 토지의 도시 건설용지로의 전환을 위한 행정구역 팽창으로 이어진다. 그 과정에서 농촌 토지 몰수 등이 이루어지고, 기존 농촌 토지 이용자 및 점유자가 누렸던 토지 권리의 이양이 수반된다. 농촌집체는 보유 토지의 이용계획을 세울 수 있지만 보유 토지를 시장에 직접 매각하여 거래이익을 취하는 것은 법적으로 금지되었다. 토지사용권 거래는 도시 건설용지에만 국한되었기 때문에, 농촌 토지가 토지시장에서 거래되기 위해선 해당 토지가 도시 건설용지로 변경되어야 했고, 이를 위해서는 토지수용 및 용도변경을 거쳐야 했다. 그에 따라 도시 경계에 있던 농촌 지역의 도시 편입이 대규모로 이루어졌다.⁰¹⁶

토지자산 확보 노력은 기존 도시 공간의 재개발을 통해서도 이루어졌다. 이는 공공용지의 부동산시장 편입과 밀접한 관련이 있었다. 사회주의 계획경제 아래서 투자 부족으로 적절한 유지·보수가 이루어지지 못해 낙후된 공공주택 주거 지역은 그 낙후 정도가 너무 심각해서 1990년대에 걸쳐 시행된 사유화(私有化) 대상에서 제외되기 일쑤였으며, 이로 인해 새로 출현한 부동산시장에 편입되지 못하였다. 이 낙후 지역이 부동산시장에 편입되기 위해서는 재개발 추진을 계기로 한 소유관계 재편이 요구되었

다. 마찬가지로 사회주의 계획경제 당시 국유기업 및 정부기관에 할당된 수많은 부동산 자산이 토지시장에 편입되기 위해서도 토지수용이 필요했으며, 이는 종종 지방정부와의 갈등을 빚기도 했다.⁰¹⁷

1980년대와 1990년대의 토지 및 주택 개혁정책의 주요목표 중 하나는 부동산의 상품 전환이라 할 수 있는데,⁰¹⁸ 이런 정책을 시행한다고 해서 부동산이 시장에 자동으로 유입되는 것은 아니었다. 이를 위해선 국가권력의 개입이 필요했다. 국가권력을 통해 토지자산을 기존 소유관계에서 분리하고, 그렇게 확보된 토지가 자본축적에 복무하도록 하는 과정이 선행되어야 한다. 이는 또한 해당 공간을 점유하고 이용하던 도시민의 자산 및 공간에 대한 권리가 훼손되고 강탈됨을 의미했다. 구체적인 강탈의 실행은 지방정부의 개입을 필요로 했는데, 다양한 행정 층위뿐만 아니라 개혁 시기에 드러났던 지방정부의 다양한 성격을 고려한다면,⁰¹⁹ 지방정부가 강탈에 참여하는 방식 역시 고정된 것이 아니라 시간과 공간에 따라 다양할 수 있음을 생각해볼 수 있다.

여기서 ‘강탈’은 데이빗 하비의 설명에 따른다. 하비에 따르면,⁰²⁰ 강탈에 의한 자본축적 방식에는 네 가지 유형이 있다. 첫 번째는 공용자산의 사유화 또는 상품화를 통해 축적의 경로를 새롭게 확보하는 것, 두 번째는 (투기적·약탈적) 금융화, 세 번째는 위기를 겪는 국가의 자산 저평가 및 자산의 갈취, 그리고 마지막 네 번째가 하위 계급에 불리한 방식으로의 사회 재분배 시행이다. 하비는 맑스가 주장했던 자본의 원시적 축적 방식이 현대 자본주의에서 강탈에 의한 축적으로 재현된다고 설명하며, ‘강탈’을 자본축적의 새로운 경로를 확보하기 위한 주요 방식으로 이해했다. 강탈에 의한 축적에서 강탈의 대상은 단지 물리적 자산이나 금융자산에만 그치지 않는다. 중요한 것은 이들 자산에 결부된 사람들의 권리가 강탈의 대상이

된다는 것이다.⁰²¹ 필자 역시 이러한 권리의 강탈이라는 측면에 더욱 주목하면서, 앞서 소개한 강탈의 여러 유형 중 공용자산의 상품화 및 사적 소유로의 전환, 불합리한 재분배 등을 중심으로 중국 도시화 과정에서의 강탈을 다루려 한다.

3. 광주의 도시개발

광둥성(广东省) 성도인 광주(广州)는 개혁 초창기에 지정된 14개 해안 개방도시 중 하나로, 중국 남부 지역의 경제·정치·문화 중심지이다. 광주에서 상업적 재개발이 본격적으로 등장하고 도시개발의 주요 동인이 된 것은 2010년 아시안게임 개최지로 선정된 2004년 이후였다.⁰²² 이는 북경이 2008년 올림픽 개최지로 선정된 2001년 이후, 그리고 상해가 세계박람회 개최 도시로 선정된 2002년 말 이후 재개발이 급증했던 현상과 유사하다.⁰²³ 광주에서 2000년대 이후 대규모로 진행된 재개발사업은 낙후된 도시 공간과 비공식 도시 공간에 대한 정부의 개입으로 진행되었다. 이는 특히 세계도시가 되고자 하는 광주의 야심이 반영된 도시 현대화 사업의 일환이었다.

광주 도시 재개발은 ‘삼구(三旧) 재개발’이라 일컫는 광둥성의 신규 재개발정책으로 탄력을 받았다.⁰²⁴ 이 정책은 세 유형의 낙후된 도시 공간을 재개발 대상으로 삼았는데, 여기엔 낙후한 도심 주거 지역, 산업 지역, 그리고 성중촌(城中村)이라 일컫는 예전 농촌마을 등이 포함되었다. 광주는 총 494km²에 달하는 광범위한 지역을 재개발 대상으로 선정했다. 이는 광둥성에서 지정된 재개발 지역 전체 면적의 42.4%에 달하는 규모였다. 2010년 1월 신문보도에 따르면,⁰²⁵ 120km² 정도가 2020년까지 전면 철거·재개발

될 계획이며, 추가로 100km²를 대상으로 환경 정비를 실시할 예정이었다. 토지자산 확보가 중요한 광주에게 삼구 재개발정책은 토지자산 확충에 크게 도움이 될 것이었다. 삼구재개발사업본부 대변인 역시 이 점에 동의하면서 “매년 10~20km²의 토지가 공급될 예정이며, 이는 향후 10년 동안 광주의 토지 문제를 해결할 수 있을 것”이라고 했다.⁰²⁶

광주의 경우, 토지자산의 상품시장으로의 편입 과정은 2000년대 초반 이후 더욱 활발히 이루어졌다.⁰²⁷ 토지사용권을 양도하는 과정에서 발생하는 정부 수입은 2000년대 내내 꾸준히 증가해 2009년에는 정부 재정의 1/4을 차지할 정도였으며,⁰²⁸ 2005년부터 2009년 사이에는 총고정자산투자의 60%에 달할 정도로 고정자산 투자 확충에 중요한 역할을 하였다.⁰²⁹ 따라서 삼구 재개발사업은 정부가 추진하는 도시 미관 개선, 현대화뿐만 아니라 부동산시장 침체 방지, 정부 수입 확충을 위한 토지자산 확보 등 다양한 목적을 충족시키는 사업이었다.⁰³⁰ 삼구 재개발사업을 위해서는 광주시 정부와 시정부 산하 구(區)정부의 협력이 필수적이었는데, 이를 장려하기 위해 토지 경매대금의 20%를 구(區)정부가 취득할 수 있도록 세제를 개편하기도 했다.⁰³¹ 특히 재개발에 투입되는 자금 확보를 위해 민간자본의 참여를 독려했다. 광동성의 경우 2006년까지는 개발업자가 성중촌 재개발에 참여하는 것을 금지하였는데, 삼구 재개발정책의 실시와 함께 이 금지 조치도 해제하여 부동산 자본의 참여를 보장했다.⁰³²

광주 삼구 재개발사업에서 가장 많은 비중을 차지한 것은 성중촌으로서, 전체 재개발 대상 지역의 절반 이상을(53.9%) 차지하였다.⁰³³ 시 부지로 편입될 때 시 경계에 자리했던 성중촌은 도시가 지속적으로 팽창하면서 상당수가 도심에 자리하게 되었는데, 이로 인해 이들 성중촌의 개발 잠재력은 더욱 높아졌으며 재개발의 주요 대상이 되었다.

성중촌의 발생 배경을 살펴보기 위해서는 농촌 지역 토지가 어떤 방식으로 도시에 편입되고 그 과정에서 촌민의 토지에 대한 관계가 어떻게 변했는지를 이해해야 한다. 농촌 토지는 시장으로의 직접 편입이 불가능하도록 법에 명시되어 있다.⁰⁹⁴ 그에 따라 농촌집체 소유 토지의 시장 편입을 위해서는 우선 토지의 용도변경이 이루어져야 하며, 이는 곧 정부에 의한 토지수용을 의미한다.⁰⁹⁵ 경작지 몰수 및 도시 건설용지로의 용도 변화가 이루어지는 과정에서 농촌집체(农村集体)는 주거용 부지 및 약간의 집체 경제용 토지만을 보유하게 되었다. 경작지를 잃은 개별 농민 가정은 가족 소유로 남은 주거용지를 이용, 기존 주택의 일부를 임대 공간으로 전환하거나 불법증축과 재건축을 통해 임대 공간을 확보함으로써 임대수익을 올리게 된다. 대부분의 세입자는 적정 주거 공간을 찾는 이주 노동자 및 그 가족들이다.⁰⁹⁶ 이와 같은 임대 공간의 창출은 기존 도시계획 규정을 따르지 않는 불법증축과 재건축으로 이루어진다는 점에서, 성중촌은 중국 도시 공간 비공식성의 대표적인 예라 하겠다. 도시가 점차 확장하는 과정에서 변두리에 있던 성중촌은 점차 도시 공간의 중심으로 포섭되었으며, 그에 따라 성중촌의 개발 잠재력도 비례하여 증가하였다. 여기서 개발 잠재력이란 주변 토지가치의 상승과 성중촌 내 토지가치의 저평가로 인해 발생한 지대 차이⁰⁹⁷에 기반한 이익 극대화 가능성을 의미한다.

성중촌으로 대변되는 농촌 마을 및 변두리 지역의 운명이 토지자산에 기반한 자본축적에 종속되는 것은 중국 투기적 도시화의 중요 특징이다. 성중촌은 개혁개방 시기 주장삼각주(珠江三角洲) 지역의 도시화 과정에서 많은 수의 농촌 마을이 도시 행정구역으로 편입된 이후 도시발전 과정에서 광동성 도시화의 주요 특징의 하나로 자리잡았다. 그에 따라 성중촌의 개발 과정에 대한 고찰은 중국 도시의 자본의 도시로의 이행 과정에서

겪게 되는 철거의 정치, 강탈의 정치를 극명하게 보여준다. 광주시정부는 2010년 광주 아시안게임 개최 이전에 9군데 성중촌의 전면철거를 완료하는 것을 목표로 했다.⁰³⁸ 파주(琶洲) 성중촌은 그중 한 곳으로, 성중촌 재개발의 주요 사업지구였다. 아래에서는 이 지역의 재개발 과정 및 갈등양상을 좀 더 심층적으로 살펴보고자 한다.

4. 광주 파주 성중촌 재개발

파주 성중촌은 해구(海珠区) 동쪽 끝에 자리하고 있다. 광주시정부가 야심차게 추진하는 신규 CBD(Central Business District: 중심업무지구)의 남측 하단에 새로 건축된 중국수출입상품박람회장(中国进出口商品交易会展馆) 곁이다. 이러한 지리적 입지 조건은 파주 성중촌이 삼구 재개발정책의 주요 대상 지역으로 선정되는 데 큰 기여를 하였다. 파주 성중촌에 거주하던 마을 원주민은 3,000명 정도였으며, 외지인 세입자를 포함하면 최고 만 명의 거주민이 있는 것으로 알려졌다. 중국수출입상품박람회는 1957년 처음 열린 이후 매년 두 차례 열리는 유서깊은 행사이며, 행사 관련 인원들이 파주 성중촌에 종종 거주하곤 하였다.

파주 성중촌에서 최초 경작지 몰수가 1998년에 이뤄졌음을 감안하면, 성중촌 재개발사업은 파주를 대상으로 한 시정부 주도 토지수용 과정의 완성이었다고 볼 수 있다. 파주 재개발 소식은 철거가 이루어지기 수 년 전부터 다양한 경로를 통해 마을 원주민들에게 전해졌고, 특히 2007년에는 각 가정의 주택 규모 실측까지 이루어졌다고 한다. 파주 성중촌 재개발 계획은 경작지 몰수 이후 남아 있던 잔여 주거 공간의 개발을 목표로 하였



파주 성중촌의 철거 전 모습 2009년, 필자 촬영.

으며, 재개발 이후엔 고급 상업주택 및 상업·비즈니스지구를 건설하여 인근에 들어서는 CBD 지역의 성장을 보조하고자 했다. 성중촌 재개발에 대한 부동산 자본의 참여를 보장한 삼구 재개발정책에 맞추어, 파주 재개발에는 중앙정부 국유기업인 보리그룹(保利集团公司) 계열인 보리부동산그룹(保利地产)이 개발사로 참여하였다. 또한, 2002년 농촌 지역 개혁정책에 맞추어 설립된 파주경제련사(琶洲经济联社)라는 집체 경제단위가 개발사의 현지 파트너로 참여하여 농촌집체가 개발에 대한 권리를 일부 확보할 수 있도록 하였다. 즉 이는 개발사와 경제련사가 병렬적으로 계약관계를 맺은 것으로 이해할 수 있으며, 이에 근거하여 토지수용에 대한 보상의 일환으로 개발이익의 일부가 농촌집체에게 양도되도록 하였다.

재개발 대상 면적은 총 75.76헥타아르에 이르렀으며, 재개발 이후 완공될 총 건축 규모는 185만 평방미터로 재개발 이전 규모의 2.5배에 달했다.⁰⁹⁹ 재개발 청사진에 따르면 고층 주택은 총 72만 평방미터 개발될 예정

인데, 이 중 32만 평방미터 규모는 기존 파주집체 소속의 농촌 세대 전용 주택으로 배정될 예정이다. 주택 공간을 제외한 나머지 건축물은 상업·문화시설 및 업무용 빌딩, 국제 전시 공간이 들어설 예정이고, 이 중 46만 평방미터는 파주경제권사 소유로 임대수익을 올리는 등 경제 활동 공간으로 활용될 전망이다.⁰⁴⁰ 원칙적으로 이러한 임대수익 실현은 파주경제권사의 업무계정으로 유입된 이후 재투자 및 집체 소속 원주민의 사회보장 비용 부담을 목적으로 한다.

이렇게 표면적으로는 파주 성중촌 재개발을 농촌집체 경제 유지 및 농촌집체의 개발이익 공유 측면에서 이해할 수 있지만,⁰⁴¹ 구체적인 실시 과정을 살펴보면 농촌집체의 이익과 개별 농촌 주민의 이익이 얼마나 균형을 이루었는지 의심스럽다. 우선 개발 결정 과정의 폐쇄성으로 인해 집체 소속 개별 농촌 주민들이 의사결정 과정에서 소외된 점을 살펴볼 필요가 있다. 파주 재개발의 중요 기점은 2008년 8월 28일 있었던 파주경제권사의 재개발종합계획 발표였는데, 이때 발표한 보상계획이 법적인 지위를 확보하기 위해서는 파주집체 소속 18세 이상 성인 원주민 2,288명 중 2/3 이상의 동의를 받아야 했다.⁰⁴² 하지만 파주경제권사 지도부는 개발계획과 보상계획을 공식 발표한 지 일주일 뒤인 9월 4일부터 5일 동안 주민 동의를 확보할 것이라고 선언함으로써 주민들에게 개발에 대해 충분한 논의를 거칠 기회를 주지 않았다. 동의 확보 마감까지 목표로 한 동의자 수 확보에 실패한 파주경제권사는 목표 숫자를 채울 때까지 동의 확보 기간을 연장하였으며, 연장 기간 동안 대규모 선전홍보 활동을 수행했다. 결국 2008년 9월 30일, 원래 마감 시점부터 4주 가까이 지나서야 전체 원주민의 67.8%인 1,551명의 동의를 받아내 파주 성중촌 재개발의 정당성을 확보할 수 있었다. 하지만 여전히 개별 가정이 서명해야 하는 보상계획 동의서 확보는



파주 성중촌 철거 진행 모습 2010년 9월, 필자 촬영.

지지부진했으며, 아시안게임 개최를 6개월 정도 앞둔 2010년 4월 28일까지 단지 60%의 원주민만 보상계획에 동의한 것으로 파악되었다. 이를 타개하고자 또 다시 적극 독려 과정이 이어졌고, 결국 네 달 정도 더 지난 8월 23일까지 98% 농촌 주민이 보상 동의서에 서명했다. 이를 토대로 2010년 아시안게임 개최 직전 마을 대부분의 철거를 진행했다. 하지만 그 과정에서 원주민의 불만이 팽배했던 것으로 파악되는데, 불만의 상당부분은 파주경제련사 및 정부의 소통 부족과 보상 관련 정보 부족 때문이었던 것 같다.

파주 재개발 과정의 고찰을 통해 강탈이 하향식으로 진행되는 무자비한 착취의 과정은 아님을 이해할 수 있다. 즉, 강탈은 물리력의 행사에 의거한 강제뿐만 아니라 강탈 대상의 설득에 기반한 포섭과 동의의 획득을 통해 이루어진다고 생각해볼 수 있다.⁹⁴³ 파주 재개발 과정에서 농촌 원주민은 축출의 압력에 시달렸지만, 그 압력은 강압적인 방식과 설득의 방식 모두를 동반한 것이었다.

이렇게 파주 재개발에서 드러난 성중촌 재개발 과정은 중국 도시화의 특성을 잘 드러내며, 사회주의 계획경제의 유산을 반영한다. 파주 재개발 과정에서 드러난 강탈은 세 가지 특징으로 요약해볼 수 있다. 첫 번째로, 파주 재개발을 위해서 농촌집체 지도층 및 원주민을 포섭해야 했는데, 이는 저항을 줄이고 토지몰수와 이익 극대화를 계획대로 추진하기 위해서였다. 농촌집체의 재개발 참여 자체가 사회주의의 유산으로서, 헌법에 보장된 농촌집체의 농촌 토지소유에 근거한 것이었다. 농촌집체 지도층이 보유하고 있던 가족관계와 씨족관계에 근거하여 농촌 원주민을 설득할 필요성 역시 농촌집체 지도층의 매개를 필요로 한 측면이었다.⁰⁴⁴

두 번째, 파주 재개발은 농촌 원주민의 권리 상실을 동반하였다. 즉, 개별적으로 관리했던 주거용지 및 개별 가구 소유 주택을 기반으로 자유롭게 취득했던 임대수익을 더 이상 누리지 못하게 되었던 것이다. 나아가 보상에 동의하도록 억압하는 과정을 겪어야 했다. 이들을 포섭하고 동의를 끌어내기 위해 이주용 주택 제공 및 향후 집체경제에 기반한 수익의 일정 지분 보장 등이 약속되었지만, 이러한 제도가 향후 얼마나 원주민의 삶에 기여할지는 지켜봐야 할 것이다. 성중촌 지도부가 정부와의 협의 끝에 개발을 추진하고 개발업자와 협력관계를 수립하였다고 해서 촌민에게도 협력자의 지위가 주어진 것은 아니다. 촌민의 경우, 이미 정해진 보상규정에 대한 동의 의무만이 존재하였으며, 의사결정 과정에 대한 참여는 지극히 제한적으로만 이루어졌다.

마지막 세 번째로, 파주 성중촌 상주인구의 절대다수를 차지했던 이주민 세입자들은 성중촌 재개발로 인해 적정 주거를 상실하게 된 가장 큰 피해자 집단이었다.⁰⁴⁵ 이주 노동자 입장에서서는 적정 주거에 대한 자신의 권리 및 정착에 유리했던 주거 환경의 강탈이야말로 파주 재개발의 결과였

다. 기존 문헌에 따르면,⁰⁴⁶ 광주 소재 성중촌의 전체 인구 중 57~81% 정도가 이주민인 것으로 파악되었다. 축출 이후 이주민에게 남은 선택은 비슷한 조건의 임대주택을 구하는 것뿐일 텐데, 이를 제공할 수 있는 지역은 새로 도시로 편입된 외곽의 또 다른 성중촌일 가능성이 크다.⁰⁴⁷ 외곽으로 이주하는 일이 여의치 않을 경우, 주거의 '강제소비', 즉 선택의 여지가 없어 불가피하게 적정 주거료 이상의 주거비를 부담해야 하는 상황에 직면하게 될 것이다.⁰⁴⁸ 그런 의미에서, 강탈과 축출이 동반되는 상황은 단지 현재의 권리 상실뿐만 아니라 미래 삶의 기회조차 위협하는 위태로운 상황을 초래한다고 볼 수 있다.

5. 철거 및 강탈에 의한 도시개발

경제적·정치적 프로젝트로서 중국의 도시화는 자본의 도시로의 이행을 의미하며, 그 과정에서 공산당의 정치적 정당성 확보를 수반한다. 또한, 자본의 도시로의 이행 과정은 강탈의 역사이기도 하다. 중국 도시의 발전은 토지의 고도 이용을 위한 주민의 축출, 지대이익의 실현이라는 측면에서 '신축 젠트리피케이션'을 낳는다. 하지만 대규모로 이루어지는 도시 재개발 과정을 '신축 젠트리피케이션'으로 한정해서 이해하는 것은 좀 더 근본적인 구조, 즉 축출의 근본 원인을 간과하게 만들 위험이 있다. 토지수용이 이루어지고 난 이후에야 비로소 자본투자가 이루어진다는 점에서 젠트리피케이션은 강탈이 이루어진 이후 부동산의 상품화가 이루어지면서 발생한다고 생각해볼 수 있다.

1990년대 이래 중국의 사회 공간적 경관의 재구성의 가장 큰 원인 중

하나는 주거 및 상업용도 토지사용권에 대한 인식과 제도의 변화였다. 이는 산업용 토지의 경우 산업자본의 투자 촉진을 위해 무상 또는 저렴한 가격으로 임대되는 것과 상반된 모습이다. 낙후된 주거 지역의 개량 및 주거 환경 개선보다는 전면철거와 재개발이 도시개발의 표준이 되었으며, 이는 상업주택 및 상업·기업 활동지구의 대규모 건설 등으로 이어졌다. 그 과정에서 원주민의 대규모 철거·이주가 중국 도시 성장의 역사와 함께하게 되었다.⁰⁴⁹ 특히 전면철거 방식의 재개발사업 등에 영향을 받은 도시민의 수는 상상을 초월하는 대규모였다. 북경의 경우 2001~2008년 사이에 대략 150만 명이, 상해의 경우 2003~2010년 사이에 476,246가구가(가구당 3명으로 추산 시 대략 143만 명) 영향을 받은 것으로 집계되었다.⁰⁵⁰ 그러나 이들 숫자는 공식 통계를 근거로 작성되었기에 이주민이 제외되었을 것이다. 이주민을 포함한다면 그 규모는 훨씬 커질 수밖에 없다. 이러한 재개발은 기존 주민의 보금자리가 토지이용의 효율화 및 토지자산 확보를 통한 자본축적의 고도화라는 목적을 위해 의도적으로 파괴(Domicide)되었음을 의미한다.⁰⁵¹

중국 도시화의 근저에는 강탈의 과정이 놓여 있다. 국가 엘리트들의 정치적 야망을 실현하고 토지사용권의 거래를 통해 지방정부 재정수입의 극대화를 도모하기 위해 토지수용이 이루어지고, 그 과정에서 원래의 소유주와 사용자가 축출당하며, 자산에 대한 권리와 도시에 대한 권리가 모두 강탈당하는 것이다. 강탈은 개혁정책 이전 부동산시장이 형성되지 않았던 중국에서 시장 형성을 위한 중요한 전제조건이 되었다. 강탈을 통해 토지의 시장편입이 이루어졌으며, 지대 차이에 의한 이익실현이 가능해졌다. 이러한 모습은 중국의 시장경제로의 이행 과정에서 계획경제 당시 집단소유로 전환되었던 자산과 노동자가 시장경제의 이윤창출 활동의 주요 원천이 되었다고 이해한 앤 아나그노스트(Ann Anagnost)의 주장과 맥락을 같이한

다.⁰⁵²

공산당 통치하에서 도시화가 국가 프로젝트로서 기능한다면, 중앙정부와 지방정부가 '강탈'이라는 배를 함께 탔다고 이해할 수 있다. 특히 지방정부는 분권화 과정에서 토지수용 권한과 토지이용계획 수립 권한을 가졌기 때문에 강탈의 중요 에이전트이다. 지방정부의 강탈 추진은 이행기 중국에서 지방정부의 생존방식이자 성장방식이었다. 기존 도시 공간을 점유하고 생활과 상업을 영위하던 도시민이 지녔던 공간과 자산에 대한—소유권과 사용권 모두를 포함한—권리는 토지수용 과정에서 강탈당하며, 상품으로 전환된 토지의 이력은 원점으로 조정된 이후 새로운 상품세계의 역사를 작성하게 된다. 토지수용과 도시 재개발은 기존 도시 공간과 현존 자산에 얽혀 있던 다양한 층위의 사회주의적 관계와 권리를 지워버리는 기능을 한다. 이를 통해 강탈은 도시 자본축적을 촉진하고 지방정부가 개발의 야망을 실현할 수 있도록 돕는다.⁰⁵³ 결국 강탈은 중국 도시화 과정에서 고도의 정치적 프로젝트로 자리잡았다고 할 수 있다. 歷

신현방

영국 런던정치경제대학(London School of Economics and Political Science) 지리환경학과에서 부교수로 재직 중이다. 도시지리 전공이며 동아시아 도시 경험연구를 바탕으로 젠트리피케이션, 메가이벤트, 철거, 도시권 등을 주제로 활발한 저술 활동을 하고 있다. 대표 논문으로는 Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement(공편), Planetary Gentrification(공저) 등이 있다. 현재 단독저서 Making China Urban과 공동편서 Contesting Urban Space in East Asia를 저술 중이다.

참고문헌

- Anagnost A, "The corporeal politics of quality (suzhi)", *Public Culture* 16(2), 2004.
- Cao G, Feng C and Tao R, "Local "land finance" in China's urban expansion: Challenges and solutions", *China & World Economy* 16(2), 2008.
- Chung H, "Building an image of villages-in-the-city: A clarification of China's distinctive urban spaces", *International Journal of Urban and Regional Research* 34(2), 2010.
- Doshi S, "The politics of the evicted: Redevelopment, subjectivity, and difference in Mumbai's slum frontier", *Antipode* 45(4), 2013.
- Duckett J, *The Entrepreneurial State in China: Real Estate and Commerce Departments in Reform Era Tianjin*, London: Routledge, 1998.
- Fang K, and Zhang Y, "Plan and market mismatch: Urban redevelopment in Beijing during a period of transition", *Asia Pacific Viewpoint* 44(2), 2003.
- GZURO(Guangzhou Urban Redevelopment Office), Pazhou Village(<http://www.gzuro.gov.cn/azcg/45/852.html>), 2013.
- Haila A, "Why is Shanghai building a giant speculative property bubble?", *International Journal of Urban and Regional Research* 23, 1999.
- Harvey D, *A brief history of neoliberalism*, Oxford: Oxford University Press, 2005.
- Harvey D, *The new imperialism*, Oxford: Oxford University Press, 2003.
- Harvey D, "The urban process under capitalism: A framework for analysis", *International Journal of Urban and Regional Research* 2(1-4), 1978.
- Hsing Y-t, *The great urban transformation: Politics of land and property in China*, Oxford: Oxford University Press, 2010.
- Lees L, Shin HB, and López-Morales E, *Planetary gentrification*, Cambridge: Polity Press, 2016.
- Lefebvre H, *The urban revolution*, (translated by R Bononno), Minneapolis: University of Minnesota Press, 2003.
- Liang Z, And Wang Y, "Exploring urbanised village redevelopment planning: The case of Guangzhou's Pazhou village redevelopment"(in Chinese)(<http://www.cpsio.cn/jsyj/ghsj/2013/6/3/352.shtml>), 2013.
- Lin GCS, and Ho SPS, "The state, land system, and land development processes in contemporary China", *Annals of the Association of American Geographers* 95(2), 2005.
- Lin GCS, Li X, Yang FF, and Hu FZY, "Strategizing urbanism in the era of neoliberalization: state power reshuffling, land development and municipal finance in urbanizing China", *Urban*

- Studies* 52(11), 2015.
- Oi JC, *Rural China takes off: Institutional foundations of economic reform*, Berkeley and Los Angeles, CA: University of California Press, 1999.
- Shao Q, *Shanghai gone*, Lanham, Maryland: Rowman & Littlefield Publishers, 2013.
- Schoon S, "Three olds: Experimental urban restructuring with Chinese characteristics, Guangzhou and Shenzhen in comparison", In Altrock U and Schoon S. (eds) *Maturing megacities: The Pearl River Delta in progressive transition*, Dordrecht: Springer, 2014.
- Schoon S and Altrock U, "Three Olds redevelopment in Guangzhou", In: Wu F, Zhang F, and Webster C (eds) *Rural Migrants in Urban China: Enclaves and Transient Urbanism*, London: Routledge, 2013.
- Shin HB, "Contesting speculative urbanisation and strategising discontents", *City* 18(4-5), 2014a.
- Shin HB, "Urban spatial restructuring, event-led development and scalar politics", *Urban Studies* 51(14), 2014b.
- Shin HB, "Unequal cities of spectacle and mega-events in China", *City* 16(6), 2012.
- Shin HB, "Residential redevelopment and entrepreneurial local state: The implications of Beijing's shifting emphasis on urban redevelopment policies", *Urban Studies* 46(13), 2009.
- Shin HB, "Living on the edge: Financing post-displacement housing in urban redevelopment projects in Seoul", *Environment and Urbanization* 20(2), 2008.
- Smith N, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London; New York: Routledge, 1996.
- Smith N, "Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not by people", *Journal of the American Planning Association* 45(4), 1979.
- Tian LI, "The 'Chengzhongcun' Land Market in China: Boon or Bane?: A Perspective on Property Rights", *International Journal of Urban and Regional Research* 32(2), 2008.
- Unger J, and Chan A, "Inheritors of the boom: Private enterprise and the role of local government in a rural South China township", *The China Journal* 42, 1999.
- Wainwright O, "Zaha Hadid's mega mall accused of 'destroying' Beijing's heritage", *The Guardian*, 2013. 8. 2.
- Wang YP, Wang Y, and Wu J, "Urbanization and informal development in China: Urban villages in Shenzhen", *International Journal of Urban and Regional Research* 33(4), 2009.
- Wu F, "Urbanization", In Tay WS, and So AY (eds) *Handbook of contemporary China*, Singapore: World Scientific, 2011.
- Wu F, "Neo-urbanism in the making under China's market transition", *City* 13(4), 2009.
- Wu F, "Changes in the Structure of Public Housing Provision in Urban China", *Urban Studies* 33(9),

1996.

Wu F, Zhang F, and Webster C, "Informality and the development and demolition of urban villages in the Chinese peri-urban area", *Urban Studies* 50(10), 2013.

Yang Y-R, and Chang C-h, "An urban regeneration regime in China: A case study of urban redevelopment in Shanghai's Taipingqiao area", *Urban Studies* 44(9), 2007.

Ye L, "Urban regeneration in China: Policy, development, and issues", *Local Economy* 26, 2011.

Zhan JV, "Explaining central intervention in local extra-budgetary practices in China", *Asian Survey* 51(3), 2011.

주

- 001 United Nations Population Division, 2012.
- 002 Shin HB, "Unequal cities of spectacle and mega-events in China", *City* 16(6), 2012 참조.
- 003 Wainwright O, "Zaha Hadid's mega mall accused of 'destroying' Beijing's heritage", *The Guardian*, 2013. 8. 2.
- 004 ibid에서 재인용.
- 005 Shin HB, "Contesting speculative urbanisation and strategising discontents", *City* 18(4-5), 2014a, pp. 510~512 참조.
- 006 Hsing Y-t, *The great urban transformation: Politics of land and property in China*, Oxford: Oxford University Press, 2010; Wu F, "Neo-urbanism in the making under China's market transition", *City* 13(4), 2009; Shin HB, op.cit., 2014a.
- 007 Hsing Y-t, op.cit., 2010; Lin GCS, Li X, Yang FF and Hu FZY, "Strategizing urbanism in the era of neoliberalization: state power reshuffling, land development and municipal finance in urbanizing China", *Urban Studies* 52(11), 2015.
- 008 Shin HB, "Residential redevelopment and entrepreneurial local state: The implications of Beijing's shifting emphasis on urban redevelopment policies", *Urban Studies* 46(13), 2009 참조.
- 009 Zhan JV, "Explaining central intervention in local extra-budgetary practices in China", *Asian Survey* 51(3), 2011, p. 500.
- 010 ibid.
- 011 Haila A, "Why is Shanghai building a giant speculative property bubble?", *International Journal of Urban and Regional Research* 23, 1999; Shin HB, op.cit., 2009.
- 012 Zhan JV, op.cit., 2011, p. 502.
- 013 Zhan JV, op.cit., 2011, p. 501.
- 014 Wu F, "Urbanization", In Tay WS, and So AY (eds) *Handbook of contemporary China*, Singapore: World Scientific, 2011, p. 254.
- 015 Lin GCS, Li X, Yang FF, and Hu FZY, op.cit., 2015.
- 016 Tian LI, "The 'Chengzhongcun' Land Market in China: Boon or Bane?: A Perspective on Property Rights", *International Journal of Urban and Regional Research* 32(2), 2008; Chung H, "Building an image of villages-in-the-city: A clarification of China's distinctive urban spaces", *International Journal of Urban and Regional Research* 34(2), 2010.
- 017 Hsing Y-t, op.cit., 2010.
- 018 Wu F, "Changes in the Structure of Public Housing Provision in Urban China", *Urban Studies*

- 33(9), 1996; Wu F, "Neo-urbanism in the making under China's market transition", *City* 13(4), 2009.
- 019 Duckett J, *The Entrepreneurial State in China: Real Estate and Commerce Departments in Reform Era Tianjin*, London: Routledge, 1998; Oi JC, *Rural China takes off: Institutional foundations of economic reform*, Berkeley and Los Angeles, CA: University of California Press, 1999; Shin HB, op.cit., 2009; Unger J, and Chan A, "Inheritors of the boom: Private enterprise and the role of local government in a rural South China township", *The China Journal* 42, 1999.
- 020 Harvey D, *A brief history of neoliberalism*, Oxford: Oxford University Press, 2005; Harvey D, *The new imperialism*, Oxford: Oxford University Press, 2003.
- 021 Harvey D, op.cit., 2005, p. 178.
- 022 Shin HB, "Urban spatial restructuring, event-led development and scalar politics", *Urban Studies* 51(14), 2014b.
- 023 Shin HB, op.cit., 2012.
- 024 Ye L, "Urban regeneration in China: Policy, development, and issues", *Local Economy* 26, 2011.
- 025 "For the first time, Guangzhou municipal office of three olds regeneration responds to hot spots: the government never expects to make money" (in Chinese), *Nanfang Daily*, 2010. 4. 24.
- 026 ibid.
- 027 Lin GCS, Li X, Yang FF, and Hu FZY, op.cit., 2015, p. 1974.
- 028 ibid.
- 029 Lin GCS, Li X, Yang FF, and Hu FZY, op.cit., 2015, pp. 1975~1976.
- 030 Schoon S, "Three olds: Experimental urban restructuring with Chinese characteristics, Guangzhou and Shenzhen in comparison", In Altrock U, and Schoon S (eds) *Maturing megacities: The Pearl River Delta in progressive transition*, Dordrecht: Springer, 2014, p. 111.
- 031 Schoon S, and Altrock U, "Three Olds redevelopment in Guangzhou", In: Wu F, Zhang F, and Webster C (eds) *Rural Migrants in Urban China: Enclaves and Transient Urbanism*, London: Routledge, 2013, pp. 230~231.
- 032 Schoon S and Altrock U, op.cit., 2013, p. 231.
- 033 Schoon S, op.cit., 2014.
- 034 Cao G, Feng C, and Tao R, "Local "land finance" in China's urban expansion: Challenges and solutions", *China & World Economy* 16(2), 2008, p. 24.
- 035 그럼에도 불구하고 법에 명문화된 것과는 상반되게 개혁 시기 산업화 과정에서 수많은 농촌 토지의 도시 용도로의 불법 용도변경이 이루어졌다. 예를 들어 Lin GCS, and Ho SPS, "The state, land system, and land development processes in contemporary China", *Annals of the Association of American Geographers* 95(2), 2005의 논문 참조.

- 036 Wang YP, Wang Y, and Wu J, "Urbanization and informal development in China: Urban villages in Shenzhen", *International Journal of Urban and Regional Research* 33(4), 2009.
- 037 Smith N, "Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not by people", *Journal of the American Planning Association* 45(4), 1979; Smith N, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London; New York: Routledge, 1996 참조.
- 038 "Guangzhou's Three Olds Office lists nine urbanised villages for demolition before the Asian Games", *New Express Daily*, 2010. 2. 25.
- 039 GZURO(Guangzhou Urban Redevelopment Office), Pazhou Village(<http://www.gzuro.gov.cn/azcg/45/852.html>), 2013.
- 040 Liang Z, And Wang Y, "Exploring urbanised village redevelopment planning: The case of Guangzhou's Pazhou village redevelopment"(in Chinese), 2013.
- 041 Schoon S, op.cit., 2014, p. 113.
- 042 이 글에서 설명한 파주 성중촌의 재개발 현황 등 상세 내용은 촌민과의 면담 및 2010년 말 보상 관련 민사재판 판결문에 소개된 내용에 근거하였다.
- 043 Doshi S, "The politics of the evicted: Redevelopment, subjectivity, and difference in Mumbai's slum frontier", *Antipode* 45(4), 2013 참조.
- 044 Schoon S, and Altrock U, op.cit., 2013, p. 230 참조.
- 045 Wang YP, Wang Y, and Wu J, "Urbanization and informal development in China: Urban villages in Shenzhen", *International Journal of Urban and Regional Research* 33(4), 2009.
- 046 Tian LI, "The "Chengzhongcun" Land Market in China: Boon or Bane?: A Perspective on Property Rights", *International Journal of Urban and Regional Research* 32(2), 2008, pp. 287~288.
- 047 Wu F, Zhang F, and Webster C, "Informality and the development and demolition of urban villages in the Chinese peri-urban area", *Urban Studies* 50(10), 2013, p. 1931.
- 048 Shin HB, "Living on the edge: Financing post-displacement housing in urban redevelopment projects in Seoul", *Environment and Urbanization* 20(2), 2008 참조.
- 049 Fang K, and Zhang Y, "Plan and market mismatch: Urban redevelopment in Beijing during a period of transition", *Asia Pacific Viewpoint* 44(2), 2003; Shin HB, op.cit., 2014a; Yang Y-R, and Chang C-h, "An urban regeneration regime in China: A case study of urban redevelopment in Shanghai's Taipingqiao area", *Urban Studies* 44(9), 2007 등 참조; 또한 Lees L, Shin HB, and López-Morales E, *Planetary gentrification*, Cambridge: Polity Press, 2016, 7장 참조.
- 050 Shin HB, op.cit., 2012, pp. 738~739 참조.
- 051 Shao Q, *Shanghai gone*, Lanham, Maryland: Rowman & Littlefield Publishers, 2013.
- 052 Anagnost A, "The corporeal politics of quality (suzhi)", *Public Culture* 16(2), 2004.
- 053 Shin HB, op.cit., 2014a.

접수 2016-07-26 • 수정 2016-08-05 • 게재확정 2016-08-08