

## 홍콩 아파트형 공장(Factory Building) 현황조사

-이상규 연구위원(산업경제연구실)

### 1. 출장 개요

- (1) 출장자 : 이상규 연구위원(산업경제연구실)
- (2) 출장기간 : 2010년 11월 2일 (화) ~ 11월 6일 (토) (4박 5일)
- (3) 출장지역 : 홍콩
- (4) 출장목적
  - 우리나라 임대형 아파트형 공장 건립 및 운영의 효율성을 보장하기 위해, 외국에서 효과적으로 이를 운영하고 있는 사례를 파악 ('임대형 지식산업센터 건립 타당성, 운영 및 중장기 발전방안 연구' 연구 과제 관련)
  - 협소한 국토면적으로 아파트형 공장건립이 활성화되어 있는 홍콩의 공장빌딩(factory building)의 사례를 살펴봄으로써 제조업 및 지식기반형 아파트형 공장의 공급 및 운영 방안 수립에 기여

- 홍콩 경제의 구조전환에 따라 산업활동은 제조 및 생산 지향형에서 보다 다양한 경영/서비스 지향형 및 정보기반형으로 바뀌고 있음.

## (5) 출장일정

일자	방문기관	면담자
11. 2 (화)	· 인천 → 홍콩 이동	
11. 3 (수)	· Department of Economics, Chinese University of Hong Kong, Shatin 방문 · FoTan(火炭) Factory Building 지역 방문	· Prof. Charles Ka Yui Leung 면담
11. 4 (목)	· Department of Real Estate and Construction, The University of Hong Kong, Pokfulam 방문 · Tai Po(大埔) Industrial Center 방문	· Prof. Siu Kei Wong 면담
11. 5 (금)	· Kwun Tong(관탕) 民政事務處 방문 · ShaTin District Council Secretariate(沙田區議會秘書處) 방문 · Wah Lok Industrial Centre(華樂工業中心) 방문	· Management Office 담당자 면담
11. 6 (토)	· 홍콩 → 인천 이동	

## 2. 출장 조사 내용

- 현재 홍콩에서의 아파트형 공장은 1,467개로 약 1,740만㎡ 공간을 차지하고 있으나 20년 이상 노후화된 빌딩이 대부분
- 아파트형 공장 외 700만㎡ 상당의 민간 소유의 창고, 공장 등 생산공간이 존재
- ※ 2006년 11월 현재 공공부문에서는 주택부(Housing Authority) 관할 하의 10개 공장지구(factory estates)가 조성되어 있으며, 조만간 해체될 예정인 노후 공장빌딩을 제외한 공장빌딩에 8,200개

이상의 공장이 입주하고 있으며, 총바닥면적은 20만㎡ 이상임.

※ 2006년 11월 현재 공장빌딩의 바닥면적을 보면 공공부문 20만㎡, 민간부문 1,747만㎡로 공공부문은 1.1% 정도에 불과함.

○ 공실률(vacancy rate)은 2007년 말 6.2%(107만 m<sup>2</sup>)에서 2008년 말 공실률은 6.5%(110만 m<sup>2</sup>)로 상승 추세

- 2005년말에는 민간부문 아파트형공장(flatted factories)의 총바닥면적은 1,747만㎡에 달하며, 가동률은 90% 이상(부동산평가부(Rating and Valuation Department: RVD))

※ 과거 2001년 10.9%에서 2005년 7.3%로 공실률이 낮아지기 시작했으며, 이는 홍콩의 중국과의 통합으로 중국계 기업의 진출이 늘어난 데 주로 기인한 것으로 분석됨.

○ 홍콩은 산업구조의 변화로 다양한 아파트형 공장의 형태를 보유

- 홍콩의 대다수 제조업이 중국 본토로 이전됨으로써 내·외부 환경 변화에 대응한 아파트형 공장의 생존화가 진행

· 중국 본토로 화학, 염색 등 환경영향이 큰 업종이 이전

· 인건비 측면에서 제조단가가 저렴한 대다수 제조업이 중국 현지 생산으로 이전

· 특히 과거 국제경쟁력이 높았던 전자제품 제조업이 중국 본토로 이전됨에 따라 홍콩 제조업의 활성화가 필요한 시점

- 그러나 홍콩의 지정학적 특성상 제조업 중심에서 서비스 중심의 아파트형 공장형태로 변화가 진행 중

- 2006년 Planning Department의 "Report on the Updated Area Assessments of Industrial Land in the Territory"에 따르면 2005년 말 현재 산업용 빌딩(아파트형 공장, Industrial/Office, 창고 등 포함)의 사용현황은 다음과 같음.

<표 1> 홍콩의 산업용 빌딩 사용 현황

Type of Uses	Rate(%)
Office	20.02(54% in I/O)
Ancillary Office	16.26
Manufacturing	13.10
Warehouse	28.10
Workshop	6.43
IT/Telecom	1.55
R&D	2.15
Training Centre	0.02
Wholesale	0.08
Others	5.89
Vacant	6.40

### 1) Kwun Tong지역

- 기존 제조업 중심의 아파트형 공장으로서 중요한 역할을 수행하던 Kwun Tong지역에서는 쇼핑몰로 리빌딩화가 이루어지고 있는 등 서비스 빌딩으로 변화되는 추세
  - 이 지역에서 활발하게 생산활동이 이루어졌던 제조업종은 주로 완구, 섬유, 화학, 인쇄 등이었음.
  - 아래 좌측 그림은 기존 아파트형 공장이 APM 이라는 거대 쇼핑몰로 리빌딩화가 된 모습
  - 아래 우측 그림은 아직 개발이 이루어지고 있지 않는 기존 아파트형 공장과 새로운 형태의 비즈니스로 리모델링된 빌딩이 공존하고 있는 모습
    - 기존 아파트형 공장은 15층 내외의 층수였으나, 새로운 빌딩들은

34층 혹은 44층 등 고층화 되는 추세

<그림 1> Kwun Tong지역의 아파트형 공장 현황



- 아파트형 공장 주변은 지역주민이 주거하고 있는 아파트가 인접해 있으나 직접적인 연관성은 없음
- 홍콩은 기본적으로 정주와 경제활동 공간을 연계시키는 정책은 없으며, 다른 아파트형 공장 지역에서도 마찬가지로 현상으로 나타남
- 아래 그림은 위 그림에 나타난 아파트형 공장과 하나의 도로를 사이에 두고 위치해 있는 거주용 아파트 모습

<그림 2> Kwun Tong지역의 주거용 아파트 모습

## 2) Fo Tan지역

- 기존 아파트형 공장이 상존하고 있으며, 다양한 제조업종에 종사하는 기업이 소유하거나 임대하는 형태로 생산 및 경제활동을 수행하고 있음
- 통상 아파트형 공장은 민간업자가 빌딩을 소유하고 있으며, 빌딩의



내부를 파트션하여 업체의 수요에 따라 1-3개 좌를 소유 혹은 임대하는 형태

<그림 3> Fo Tan지역의 아파트형 공장



- 주거지역은 아파트형 공장 지역과 바로 인접해 있으나 직접적인 상호 연계성은 없음.

<그림 4> Fo Tan지역의 주거용 아파트

□ 정책적 시사점



- 홍콩의 아파트형 공장 상황은 산업단지로 생산활동이 이전되어 도심 외곽이 공동화되고 있는 우리나라 지방도시 상황과 유사
- 홍콩의 경우 경제적 환경 변화에 대응하여 규제완화를 강구하여 아파트형 공장의 용도 변경 및 재개발을 촉진
- Tai Po지역의 경우 주변 주거지역과의 연계 가능성이 높아, 우리나라에서 현재 추진중인 거주지역과 경제활동 지역을 일치시키고자 하는 저소득층을 위한 아파트형 공장 정책방향에 시사점을 제시
- Tai Po지역은 중국 본토와 인접해 있어 교통이 편리한 점을 내세워 물류 중심의 아파트형 공장이 활성화되어 있음
- 이 지역은 최근 재개발된 지역으로 아파트형 공장의 밀집도가 낮고 주거 지역 역시 최신 지원시설 등을 구비



<그림 5> Tai Po지역의 아파트공장 및 주거용 아파트

- 우리나라 아파트형 공장의 활성화를 위해서는 다양한 제조업종을 수용하되 저소득층에 대한 사회적 편의시설 등 주변 주거지역의 공동시설을 구비하여 실질적인 경제활동-주거 연계 지원체계 구축이 필요