

# 중국 도시 주택보장 정책의 발전과 최근 동향

Housing Development and Housing Security in China: Recent Trends

왕징(중국 사회과학원 사회학정책연구소)

중국의 도시 주택정책은 계획경제에서 시장경제로 전환하는 과정 속에서 수립되었다. 시장화된 주택 공급체제는 주택의 분배 효율을 향상시켰지만 어느 시장경제체제와 마찬가지로 주택 공급의 불평등 문제를 일으켰다. 오늘날 중국의 도시 주택 정책이 제대로 작동하지 않는 이유는 시장화 전환과 사회복지 목표 간의 모순, 계획경제 체제 제도의 지속성 및 지방 정부의 관리 문제 등을 꼽을 수 있다.

## 1. 들어가며

사회정책 영역에서 주택정책의 역할은 다소 특별하다. 한편으로 주택은 상품으로서 시장이 수요와 공급을 조절한다. 다른 한편으로 공공 상품으로서의 주택은 정부가 효율적인 보장 정책을 통해 저소득 계층에게 제공해야 한다(崔光灿, 2018). 각 나라의 주택시장 개입은 국가의 이데올로기와 관련되어 있다. 자유주의 국가인 미국이나 영국은 주택 공급을 시장의 역할에 의존한다. 라인란트 자본주의 국가인 독일과 네덜란드는 정부가 주택시장을 통제하기 때문에 시장 조절과 정부 통제 두 가지 특징이 함께 나타난다(Hoek-Smit & Diamond, 2003). 이 연구에서는 중국 도시 주택보장 정책의 발전 맥락과 정책 문제를 분석한다. 계획경제 시기부터 시장경제 시기까지의 중국 도시 주택 공급의 변화 과정을 다루면서, 특히 1950년 이후 중국 도시 주택정책의 발전 맥락을 정리한 뒤 주택보장의 발전 과정에서 직면하게 된 문제와 과제를 분석해 보고자 한다.

\* 번역: 유명, 난징대학교 정부관리대학 연구교수

## 2. 중국 도시 주택정책의 발전

### 가. 복지주택분배제도(1950~1978년)

건국 이후 중국의 주택 공급은 국가 공급 방식으로 국가가 대부분의 도시 주민에게 주택을 배분했다(朱亚鹏, 2008; 涂漫漫, 2015). 이 시기에 사적인 주택 매매는 거의 없었고 모든 주택은 주택 관리 부서나 기업이 통제했다. 주택보장, 의료보장, 양로보장은 '단위(单位)사회주의'의 3가지 기둥으로 여겨져 왔다(Liu, 2000). 계획경제 시기에 모든 상품 가격은 중앙정부가 산정했고, 주택 임대료는 시장 가격보다 현저히 낮은 수준을 유지했다. 그 당시 도시 전체 주택의 질은 낮았고, 1인당 주택 면적은 1945년 4.5㎡에서 1978년 말 3.6㎡로 감소되었다(于思远, 1998). 그중 4%의 주택에만 화장실, 샤워실이 설치되어 있었고, 대부분의 주택에는 부엌이 없었다(Li, 2000). 1980년대부터 1990년대까지 주택난, 낙후된 주택의 질 문제는 국민의 최대 관심사가 되었다.

### 나. 시장원리적용주택제도(1979~1999년)

1980년대 후반부터 중국 정부는 주택정책의 개혁을 모색하기 시작했다. 주된 목표는 도시의 기존 공공주택 공급 체계를 개편하는 것이었다. 1994년 선진국의 경험을 참고해 시장과 정부가 주택을 공급(주택 보장)하는 '이원화' 체계가 제시되었다(钟荣桂, 吕萍, 2017). 지방 정부는 기존의 복지주택 공급체계를 포기하면서 주민이 시장에서 상품 주택을 직접 구매하는 시장화된 주택 공급체계를 이끌었다. 중국가족금융조사 자료에 따르면 2013년 8월까지 중국 도시의 주택 소유율은 약 87%에 달했다(중국가족금융조사연구센터, 2014). 한편 도시 저소득 계층의 주택난 문제를 해결하기 위해 같은 해 국무원은 '도시 주택제도 개혁 심화 결정'을 공포하면서 '시장원리적용주택'을 저소득 가정의 주택보장 상품으로 처음 제시하였다. 시장원리적용주택은 사회보장 성격을 가진 상품 주택으로 기존의 복지주택과 비교할 때 제한된 소유권이 인정되었다. 어느 정도의 주택 구매력이 있고 주택을 소유하고 싶은 도시 가정 주민을 대상으로 실시한 제도이다. 시장원리적용주택의 목적은 '임대'가 아니라 '매매'였기 때문에 제시된 조건을 충족한 가구에 시장 가격보다 저렴한 가격으로 판매되었다. 그러나 실제 실행 과정에서 지방정부는 제한된 재정 때문에 부동산 기업 등과 연계해서 시장원리적용주택을 공급하는 방식을 채택했다. 지방정부가 기업에 토지사용권을 제공하고, 토지 대금

을 면제해 주면, 부동산 개발 기업은 어느 정도의 영업 이익을 초과하지 않는 방식으로 시장 원리적용주택을 공급하는 것이다(Liu & Xie, 2000). 시장원리적용주택 정책은 실제 운영 과정에서 두 가지 문제점을 보여 주었다. 첫째, 대상자가 모호했고 주택에 대한 욕구가 강했던 빈곤 가구가 배제되었다. 둘째, 합리적인 탈퇴 체계가 없었다. 1990~2010년까지 시장원리적용주택이 실제 저소득 계층 가구의 주택 욕구를 해결하는 효과는 미미한 것으로 조사되었다. 따라서 2010년 이후부터는 시장원리적용주택 정책이 실제 주택 정책에서 배제되기 시작했다.

#### 다. 저가임대주택 및 공공임대주택 제도(2000년~현재)

1999년부터 중국에서는 주택 시장화 개혁이 심화되었고, 도시의 주택 매매량이 점차 증가하였다. 이와 동시에 주택 가격도 빠른 속도로 올라 도시 저소득 계층의 주택난 문제가 날로 심각해졌다(Huang, 2004; Huang, 2012). 이 시기 지방정부는 ‘저가임대주택’을 주된 주택 보장 정책으로 채택했다.<sup>1)</sup> 저가임대주택은 시장원리적용주택보다 주택보장 역할을 수행하는 데 더욱 효과적인 데다 공급 방식에서 ‘주택 임대’, ‘현금 부조’, ‘임대료 감면’ 등 3가지 방식<sup>2)</sup> 중 하나를 선택할 수 있다. 저가임대주택은 임대만 하고 매매는 하지 않는 주택보장 정책으로 해당 도시의 호구(戶口)를 가진 극빈 인구에게 임대하는데, 거의 실비에 해당하는 임대료만 납부하면 빌릴 수 있다. 임대주택은 순서대기제로 운영된다(崔光灿, 2016). 정부가 임대자의 자격 조건을 제시한다. 대상자의 소득 및 1인당 주택 면적이 정해진 기준을 초과하면 저가 임대 주택 혜택 대상자에서 탈락하고, 다른 대상자에게 임대한다. 그러나 실제 운영하는 과정에서 임대주택의 탈퇴율은 상당히 낮은 수준이 유지되고 있다.

2010년 이후 중앙정부는 공공임대주택 정책을 제시했는데,<sup>3)</sup> 공공임대주택은 임대를 목적으로 운영하는 주택보장 정책이다. 저가임대주택의 대상자는 주로 도시 호구를 가진 저소득

1) 중국건설부 등 공포한 <저가임대주택 보장방법>을 참고했다. [http://www.mohurd.gov.cn/fjgs/jsbgz/200711/t20071126\\_159106.html](http://www.mohurd.gov.cn/fjgs/jsbgz/200711/t20071126_159106.html)

2) 저가임대주택은 ‘주택 임대’, ‘현금 부조’, ‘임대료 감면’의 세 가지 방식으로 공급된다. ‘주택 임대’는 지방정부 혹은 기업이 주택을 낮은 가격에 임대하는 것이고, ‘현금 부조’는 도시 저소득 계층에 임대료를 보조하는 것이다. ‘임대료 감면’은 시장을 통해 주택을 임대하는 저소득 계층에게 임대료 감면 혜택을 제공하는 제도이다.

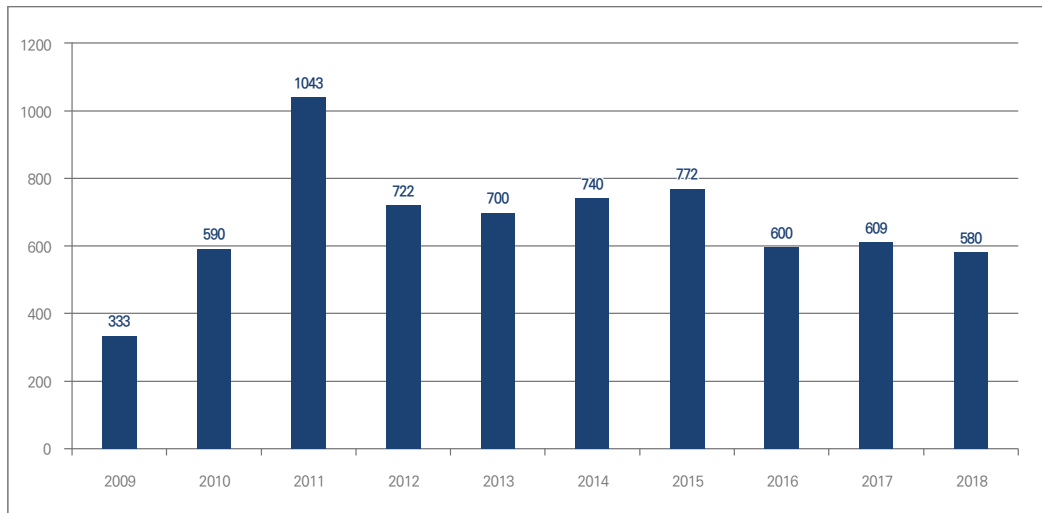
3) 중국 도시 및 농촌 건설부가 공포된 <대중도시 임대주택 시장 건설 통지>를 참고했다. [http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201707/t20170720\\_232676.html](http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201707/t20170720_232676.html)

계층이었다. 이와 달리 공공임대주택의 대상자 범위는 더 넓어 갓 졸업한 대학생, 신입사원, 거주권을 취득한 유동 인구 등이 포함되었다. 그중에서 거주하는 도시의 호구가 없는 유동 인구를 대상으로 포함한 것은 호구제도의 제한을 초월한 최초의 주택보장 정책으로 꼽힌다.

제12차 5개년 계획(2011~2015년) 기간 중앙정부는 3600만 공공임대 주택을 신설하겠다는 목표를 제시했다. 지방정부는 2009년부터 공공임대주택 신설에 힘을 쓰기 시작했는데, 2011년 한해에만 약 1043만호의 공공임대주택을 공급했다. 제13차 5개년 계획(2016~2020년) 기간에는 공공임대주택 공급이 잠시 주춤했고 대신 임대료 수당을 지급하는 것이 도시 저소득계층을 위한 주된 주택보장 방식이 되었다.

그림 1. 도시 공공임대 주택 공급량

(단위: 만 호)



자료: 2010~2018<국무원 정부사업 보고서(国务院政府工作报告)>

#### 라. 가격제한주택 및 공공소유권주택 제도(2010년~현재)

이미 살펴본 대로 시장화의 개혁과 함께 도시에서는 시장원리적용주택과 저가임대주택 제도가 실시되었다. 시장원리적용주택은 판매만 하고 임대하지 않는 것을 원칙으로, 저가임대주택은 임대만 하고 판매하지 않는 것을 원칙으로 운영했다(朱亚鹏, 2018). 이 두 가지 정책은 중·저소득 계층의 욕구를 차별적으로 반영하지 못한 정책적 한계를 가지고 있었다. 2010년부터 중앙정부와 지방정부는 ‘가격제한주택’과 ‘공공소유권주택’ 정책을 추진했다.

가격제한주택은 지방정부가 건설용 토지를 양도하는 과정에서 주택 규모, 가격 및 분양 대상을 한정하는 상품 주택이다. 가격제한주택 정책은 지방정부가 주택시장에 개입해 부동산 개발 기업이 중·저가, 중·소형 아파트를 공급하도록 유도해 부동산시장의 공급 구조를 조절한다(朱亚鹏, 2018). 가격제한주택은 도시에서 시행되는 과정에서 두 가지 문제점에 직면했다. 첫 번째는 충분한 공급량을 보증해야 조절 효과가 나타날 수 있다는 것이다. 두 번째는 과도한 개입은 부동산시장에 부정적인 영향을 미칠 수 있다는 점이다. 동시에 시장원리적용 주택과 같이 가격제한주택이 상품 주택과 가격 차이가 크면 지방정부의 지대 추구 문제가 발생할 수 있다.

공공소유권주택<sup>4)</sup> 정책은 입주자, 주택협회, 기타 이익단체 및 지방정부 등 모든 후원자가 주택 건설에 투자하는 것으로, 각자 투자한 비율대로 소유권을 부여받는 형식이다(陈淑云, 2012). 2013년 이후 중앙정부는 공공소유권주택을 주택보장 정책의 발전을 모색하는 차원에서 채택했다. 주택건설부는 베이징, 상하이, 선전, 청두, 화이안, 황스 6개 도시를 공공소유권주택 시험 도시로 선정했다(朱亚鹏, 2018). 공공소유권주택 정책을 통해 중산층을 주택보장 정책의 수혜 대상으로 포함시키고, 지방정부가 지방의 재정적 부담을 줄일 수 있기를 기대하고 있다.

### 3. 도시 주택정책 발전 과정에서 나타난 문제점과 과제

#### 가. 시장경제 구조 변화와 사회복지 목표의 모순

1990년 중앙정부가 ‘주택 상품화 및 사회화’를 제시했다. 주택의 사유화 및 임대료 개혁을 통해 복지 주택 분배 시스템을 포기하고 시장원리가 적용된 주택시장을 점차 마련하고자 했다. 주택 시장화 개혁이 심화되면서 공공주택 발전이 낙후되었고, 시장원리적용주택 및 저가 임대주택은 실행 과정에서 많은 어려움에 직면했다. 시장화 수준이 높은 국가에서 정부는 시장의 조절 역할이 실패한 영역에 개입을 한다. 예를 들어 중국 정부는 공공주택의 공급 혹은 주택시장에 대한 규범 등의 영역에 개입을 했지만, 중국의 주택 시장화 개혁은 경로 의존성

4) 중국 주택 및 도농건설부 (북경시, 상해시 공공소유주택 발전 시범에 관한 의견)을 참고했다. [http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201709/t20170921\\_233369.html](http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201709/t20170921_233369.html)

이 높았다. 정부가 거시적으로 제어하고 조절했지만, 주택 가격이 떨어지지 않았고, 공공주택의 공급은 부족했다. 도시 중·저소득 계층은 점점 높아진 주거 비용의 압력을 견뎌야 했다.

현재 중국은 보다 구체적인 공공주택 정책 시스템을 구축했다. 도시 중·저소득 계층 가구에 제한된 소유권을 보장하고, 가격한정주택 및 공공소유권주택을 공급한다. 도시 저소득 가정에는 저가임대주택 및 공공임대주택을 공급한다. 이에 따라 일부 수혜 대상에서 배제된 계층을 포함시킬 수 있다. 경제 영역의 질적효과에 따르면 도시 인구 중 경제적 수준이 두 가지 계층 중간에 속한 일부 인구가 존재하고, 정부의 보장 정책은 소득을 기준으로 제공하고 있기 때문에 경직성이 있다. 일부 소득이 낮은 가족의 경우 온 가족의 소득이 정부가 제시한 기준보다 다소 높아서 수혜 대상에서 배제되지만, 이러한 가정의 소득은 실제 수혜 가정과 크게 차이 나지 않는다. 그래서 혜택 대상에 포함된 가정은 주택보장을 받을 수 있지만, 포함이 안 된 저소득 계층은 빈곤 상태에서 벗어나지 못해 불평등이 발생할 수 있다.

종합적으로 볼 때, 과거 30년 중국의 주택정책에서 시장화의 추세가 나타난다. 중앙정부는 계획경제 시기 복지 주택 배분 정책을 포기하고, 시장화 경로의 주택 공급 시스템을 도입했는데, 이것은 주택 배분의 효율과 주거 수준을 향상시켰다. 그러나 다른 시장경제 체제와 유사하게 주택 분배의 불평등 문제가 나타났고, 시장 분배에 대한 개입이 요구되었다. 그러나 각 지방정부는 경제 발전을 최우선의 목표로 삼았고, 사회 발전은 경제 발전에 비해 우선 순위에서 배제되었다. 도시화 과정에서 부동산은 경제 발전의 수단으로 작용해 왔고, 복지 공급의 효과는 소홀하게 대했다. 주택 문제가 발생할 때마다 지방정부는 일시적인 정책으로 주택 문제를 처리했다. 본질적인 문제를 해결하지 못했다.

#### 나. 계획경제 제도의 경로 의존성 영향

1980년대 중국은 계획경제 체제를 포기했지만, 불평등의 제도적 요소가 여전히 존재했다. 호구제도를 그 예로 들 수 있다. 호구는 중국 사회제도의 중요 구성 요소로 모든 사회정책과 연관되어 있다. 다른 나라에서 호구는 인구 통계의 시스템이지만, 중국에서 호구는 신분을 인식하는 수단으로 작용해 왔다. 계획경제 시기에 모든 사회복지 정책은 호구와 관련되었다. 1990년대까지 도시 및 농촌 이원화 발전의 경로는 연금제도, 의료보험제도, 취업보장제도, 주택보장제도를 비롯한 사회복지의 수혜에 영향을 미쳤다. 농촌 인구가 도시로 이동했지만,

호구는 농촌에 소속되었고, 도시 주민의 복지 혜택을 누릴 수 없었다(Chan & Buckingham, 2008). 2008년부터 호구제도는 중앙정부부터 지방정부까지 조정되었다. 샤먼시의 경우 외지 인구를 공공주택 정책 수혜자로 포함시켰고, 외래 인구의 자녀도 도시에 있는 초등학교에 입학할 수 있게 되었다. 그러나 지역 간 복지 수준의 차이가 많이 있었다. 동부 지역의 복지 수준이 서부 지역보다 나았지만, 동부 지역에서 외래 인구에 대한 복지는 여전히 제한되었다(Lu & Song, 2006).

2006년 중앙정부는 유동 인구에 대한 복지 제공 문제를 중요하게 인지했고, 유동 인구의 주거 조건을 개선하는 데에 힘을 쓰게 되었다. 그러나 각 지역에서는 여전히 집단이기주의가 작동하고 있었다. 중앙정부의 정책이 공포되었지만, 실제 실행 과정에서 지방정부는 해당 지역 호구를 가진 인구의 주택을 해결하는 데 급급했다. 2010년 주택 및 도농건설부는 “안정된 직업을 가지고 있고, 한 도시에서 오래 거주한 유동 인구에게 해당 지역의 공공임대주택 신청 자격을 부여한다”고 공포했다.

베이징은 7년 거주하면 공공임대주택 대상자에 포함시켰다. 샤먼(廈門)에서는 일정 기간 샤먼의 사회보험료를 납부해야 공공임대주택을 신청하는 자격을 부여했다. 충칭에서는 유동 인구는 현지 인구와 같이 저소득 계층 주택보장 혜택을 누릴 수 있다고 규정했다. 이러한 정책은 지방정부가 충분한 재정으로 공공임대주택을 마련해야 수행할 수 있었다. 대부분 지역은 실질적인 실행 능력이 부족했다.

#### 다. 주택보장 및 지방정부 거버넌스 문제

대부분 국가에서는 지방정부가 공공주택의 용자 및 공급을 담당한다. 따라서 지방정부가 주택보장 정책을 확대하는 장려 체제가 공공임대주택의 공급에 영향을 미칠 수 있다. 과거 30년간의 주택정책 시행 과정에서 중앙정부와 지방정부의 목표 불일치 문제가 해결되지 못한 문제로 남았다. 중앙정부와 지방정부의 목표 충돌은 1994년의 세제 개혁에서 시작되었다. 1994년의 세제 개혁 과정에서 중앙정부는 50% 이상의 세금 수입을, 지방정부는 40%만 가질 수 있게 됐고, 지방정부의 재정 부족 문제가 초래되었다. 2000년 빨라진 도시화에 따라 건축용 토지 수요가 늘어나면서 토지 매매는 지방정부 재정소득의 중요한 원천이 되었다. 매매되는 토지의 증가는 공공임대주택 건설용 토지의 부족을 가져왔고, 공공임대주택에 투자

할 지방정부의 의욕을 낮추는 현상을 초래했다. 이로 인해 공공임대주택의 발전이 부진하였다.

표 1. 중앙 정부 및 지방정부의 주택 보장 관련 지출

년도	주택보장 재정지출(억 위안)			
	총 지출	중앙정부 지출	지방정부 지출	지방정부 지출 비율
2010	2376.88	386.48	1990.4	0.84
2011	3820.69	328.82	3491.87	0.91
2012	4479.62	410.91	4068.71	0.91
2013	4480.55	404.73	4075.82	0.91
2014	5043.72	405.41	4638.31	0.92
2015	5797.02	401.18	5395.84	0.93
2016	6776.21	437.44	6338.77	0.94
2017	6552.49	420.67	6131.82	0.94

자료: 중국통계연감 2009-2018년.

#### 4. 나가며

지난 30년간의 중국 주택 보장 정책 발전 과정을 살펴보면 주택 공급의 시장화, 지방분권화를 키워드로 꼽을 수 있다. 주택 공급의 시장화는 도시민 대부분의 주택 수요를 만족시켰지만, 2008년부터 주택 가격이 대폭 상승하였다. 이에 따라 일부 대도시의 주택 가격 대비 소득 수준이 20:1이 되면서 대부분의 중·저소득계층의 구매 능력을 넘어서게 되었다. 중앙 정부는 2000년부터 주택보장체제를 구축하기 시작했고 중·저소득계층을 대상으로 한 저가임대주택, 공공임대주택을 확대해 왔다. 그러나 저가임대주택 및 공공임대주택의 건설은 지방 정부가 담당했기 때문에 재정적 여력이 부족한 상태에서 지방정부는 보장적 성격을 가진 주택 건설 사업의 규모와 수혜 대상 범위를 축소할 수밖에 없었다. 따라서 실제 중국 도시 저소득 계층의 주택난 문제를 해결하기에는 한계가 있다.

중국 도시화의 발전에 따라 향후 도시 중·저소득계층의 주택문제는 더욱 심각해질 추세이다. 따라서 정부는 주택보장 정책을 더욱 철저히 실행해야 한다. 또한 주택보장을 담당하는 책임 주체의 재정적 부담 문제를 해결해야 한다. 현 조세제도에서는 지방정부가 재정적 지출만큼의 세금 수익을 못 얻고 있지만 원칙적으로 저소득 계층의 주택 마련 문제는 지방정부가



해결해야 한다. 이에 따라 재정적 압박을 받는 지방정부는 토지 매매를 공공용자 수단으로 채택했다. 지방정부의 재정적 압박을 해결하기 위해서는 조세제도 개혁을 통해 지방정부의 재정 소득을 증가시키는 한편 지방 정부 재정 소득의 경로를 확대해야 한다. 현재 대도시 부동산세 시범 개혁은 지방 정부 용자의 새로운 방향을 제시해 준다. 또한 중국의 서부 등 재정 소득이 빈약한 지역의 경우, 중앙정부는 재정적 지원을 통해 공공지출을 확대하고 해당 지역의 공공사업을 활성화해야 한다.

---

## 참고문헌

- 陈淑云. (2012). 共有产权住房: 我国住房保障制度的创新, 华中师范大学学报(人文社会科学版), 1:48-58.
- 崔光灿·姜巧. (2016). 城市廉租住房保障时间及家庭特征研究——基于生存分视角, 人口与经济, 3:1-10.
- 崔光灿. (2018) 住房政策目标双重属性与市场稳定, 华东师范大学学报(哲学社会科学版), 1:149-181
- 于思远. (1998). 『房地产住房改革运作全书』北京: 北京中国建材工业出版社.
- 涂缦缦. (2015). 住房权适足标准的界定——城镇保障性住房制度变迁的视角江西社会科学, 4:193-198
- 钟荣桂·吕萍. (2017). 我国住房保障制度的变迁、政策范式与展望, 现代经探讨, 4:10-14.
- 朱亚鹏. (2008). 中国住房保障政策分析——社会政策视角, 公共行政评论, 4:84-199.
- 朱亚鹏. (2018). 中国共有产权房政策的创新与争议, 社会保障评论, 2 (3):112-122.
- 中华人民共和国建设部. (2007). 『廉租住房保障办法』
- 中华人民共和国住房和城乡建设部. (2017). 『关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知』(建房[2017]153号)
- 中华人民共和国住房和城乡建设部. (2017). 『住房城乡建设部关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见』(建保[2017]210号)
- Chan, K.W. and Buckingham, W. (2008). Is China abolishing the hukou system? The China Quarterly, 195: 582-606.
- He, S. and Wu, F. (2009). China's emerging neoliberal urbanism: Perspectives from urban redevelopment. Antipode, 41(2): 282-304.
- Hoek-Smit, M.C. and Diamond, D.B. (2003). The Design and Implementation of Subsidies for Housing Finance. 『Prepared for the World Bank Seminar on Housing Finance』
- Huang, Youqin. (2004). Housing Markets, Government Behaviors, and Housing Choice: A Case Study of Three Cities in China. Environment and Planning A, 36:45-68.
- Huang, Youqin. (2012). Low-income Housing in Chinese cities: Policies and Practices. The China Quarterly, 212:941-964.
- Li, S. M. (2000). The housing market and tenure decisions in Chinese cities: A multivariate analysis of the case of Guangzhou. Housing Studies, 15(2):213-236.
- Liu, J. (2000). Danwei zhongguo 『The work unit of China』. Tianjin: Tianjin Renmin Press.
- Liu, Zhi-Feng, and Jia-Jing Xie. (2000). The Speeches at the Meeting about the Progress of Housing Monetary Allocation in 35 Large and Middle Size Cities.
- Lu, Zhigang, & Song, Shunfeng. (2006). Rural-urban migration and wage determination: The case of Tianjin, China. China Economic Review, 17:337-345.