



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트

주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

일반아파트, 임대아파트, 주상복합,
스마트주택, 주거혁신 등 분야별 우수주택을
선정·정부 포상·언론 홍보

매년 공동개최

회원사 흥건 프로젝트

주택사업 실무교육

회원사 임직원을 대상으로 주택사업계획승인·
건축인허가·주택금융·신사업·하자분쟁 예방 및
대응 관련 무료 실무교육 실시

연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트

국가유공자 주거여건개선사업

1994년부터 전국 주택건설업체가 참여하는
국가유공자 노후주택 무료보수사업으로
성실 참여업체에 국민포장 등 포상수여

매년 개최 (6월 중 기념식)

주택+ PLUS

2020 10
vol. 03

만나러 갑니다
부산을 대표하는 나눔명문가
(주)동원개발

주택건설사업 주요 세제

회원사 분양실적 · 주택 관련 통계

생생주택
대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 건본주택을 만나 보세요

입주단지탐방

세종시 첫 복합주거단지
세종파라곤

모델하우스

화성 봉담2지구
중흥S-클래스2차

특별 인터뷰

성석동
부산광역시회 회장



QR코드를 통해 주택+ 웹진에
접속하면 전자책을 무료로
구독할 수 있습니다.
웹진주소 plus-h.co.kr



대한주택건설협회 공식 YouTube 채널 생생주택 오픈!

협회가 회원사간 소통과 회원사의 사업성 증대에 도움이 되고자
협회 공식 유튜브채널 '생생주택'을 오픈하여 운영합니다.

.....

2020년 7월 말 정식 오픈



유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 견본주택 유니트 및 홍보내용을 소개하는 영상 홍보

견본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

회원사의 주택사업 분양성 향상을 위해 견본주택 홍보영상을
무료제작하여 협회 공식 유튜브채널 '생생주택'에
게시해 드리니 많은 관심과 참여 바랍니다.

선정기준

협회 가입회원사면 누구나!

신청방법

1차 견본주택 영상촬영 희망일 14일 전까지 '견본주택 홍보영상 제작신청서'를
제출(제작신청서는 소속 시·도회에 제출)

2차 신청서 제출 후 협회(중앙회)에서 심사를 거쳐 선정·통보



제작된 영상의 파일은 저작권, 초상권 문제 등으로 인해 제공해드리지 않으며 협회 유튜브채널에 업로드된 영상만
무료로 다양하게 활용 가능합니다. 제출서류 및 신청관련 자세한 사항은 소속 시·도회로 문의해주시기 바랍니다.

3기 신도시 성공, 집값안정을 위해서도 꼭 필요하다

대한주택건설협회 회장 박재홍



정부는 지난 5월 수도권 3기 신도시에 대한 지구지정을 모두 완료했다. 지난 2018년 9월 수도권 30만가구 공급계획이 발표된 지 20개월 만이다. 그리고 9월 8일 3기 신도시 등에서 내놓을 공공분양물량 6만가구를 내년 7월부터 2022년 말까지 사전청약한다고 발표했다. 사전청약규모는 3기 신도시 분양물량 12만가구 중 37%에 해당한다. 정부가 이번에 사전청약에 나선 것은 주택공급부족으로 인한 수도권 지역의 집값상승을 막고 영끌 매수에 나서는 3040 실수요자의 불안심리를 잠재우려는 것으로 보인다. 일단 실제 공급까지는 5년 이상 걸릴 수도 있지만 공급확대에 시동을 걸었다는 점에서 긍정적이다. 다행스럽게도 사전청약 홈페이지에 12만명이 넘게 방문하는 등 무주택 실수요자들의 관심과 열기가 높다. 패닉 바잉 현상처럼 젊은 층의 내집마련 수요가 폭발하고 있는 상황에서 이들의 수요가 자연스레 수도권 3기 신도시로 이어지고 있는 것으로 풀이된다. 당초 3기 신도시는 발표 초기에는 시장반응이 싸늘했다. 서울과 지정학적 거리가 멀어 수요분산에 한계가 있다는 게 주된 이유였고, 교통망 구축에 대한 의구심과 자족 기능을 갖추지 못할 경우 1·2기 신도시처럼 베드타운으로

전락할 수 있다는 우려도 많았다.

하지만 최근에는 3기 신도시의 구체적인 광역교통망 대책이 발표되고 예비타당성조사 등 사업추진에 속도를 내고 있다. 이에 따라 기존 1·2기 신도시와는 다르다는 인식이 확산되면서 젊은층의 관심을 끌어내고 있다. 실제로 3기 신도시에 공급하는 주택은 저렴한 가격에 3040 세대를 위한 특별공급 물량도 늘리는 것으로 파악된다. 주택시장을 안정시키려면 3기 신도시의 성공적 추진이 절실하다. 이를 위해서는 자급자족 도시로 탄생하는 것이 중요하며, 광역교통망 확충도 빼놓을 수 없는 부분이다. 당초 3기 신도시 건설발표 때 약속했던 '선 교통망 구축, 후 입주'가 지켜지는 것이 성공의 관건이라 해도 지나치지 않다.

3기 신도시가 실수요자들의 기대에 부응하기 위해서는 구체적인 예산확보와 실행력을 통해 마스터플랜을 차질없이 실행해 나가는 것이 중요하다. 또한 정부와 지자체, 시행자가 유기적으로 협력하여 사업을 추진하는 것도 필요하다. 정부는 사전청약 뿐 아니라 공급계획 전반을 점검하면서 주택업체의 참여도를 높일 수 있는 실효성 있는 대책을 마련하길 바란다.

CONTENTS

2020년 10월호 | vol. 03

발행인	박재홍
편집인	서명교
편집주간	이송재
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
사진	왕규태
인쇄일	2020년 9월 24일
발행일	2020년 9월 28일
발행처	대한주택건설협회
	서울 영등포구 국제금융로8길 25
	02-785-0911
디자인·인쇄	(주)이팝 02-514-7567

※이 책은 대한주택건설협회 소속 회원사에게 정보제공 목적으로 제작·배포하는 정보간행물입니다. 이 책에 게재된 내용이 대한주택건설협회 의견과 반드시 일치하는 것은 아님을 알려드립니다.



COVER STORY
세종시 첫 복합주거단지
세종파라곤

01	권두언
	3기 신도시 성공, 집값안정을 위해서도 꼭 필요하다



DREAM HOUSING

04	살맛나는 공동주택
	세종시 최초 복합주거단지 세종파라곤
10	이달의 모델하우스
	경기 화성 봉담2지구 중흥S-클래스2차

SPECIAL INTERVIEW

16	특별 인터뷰
	성석동 대한주택건설협회 부산광역시회 회장

ENJOY STUDY

20	신기술 돋보기
	무엇을 상상하든 그 이상인 기술, 드론
24	해외주택시장 가이드
	신흥경제국 베트남을 가다 ② 주택계획과 제도
30	알쓸용어사전
	주택 종류는 왜 이렇게 많아!

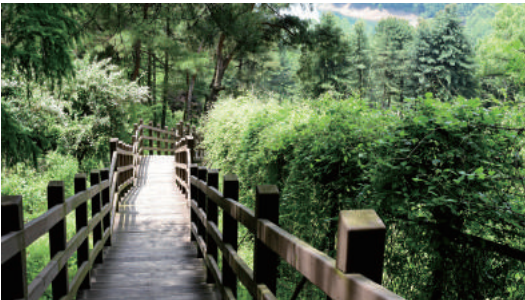
32	주택금융교실
	부동산PF의 종류와 활용
38	이슈 토크
	주상복합건물 감리선정방식 개선 시급
40	주택사업정보
	주택건설사업 주요 세제
44	주택사업 Q&A
	등록사업자의 국민주택채권 매입

MONTHLY INFO

46	인포그래픽 뉴스
	상반기 가장 핫한 지역과 아파트는 어디?
48	주택통계누리
	인허가실적·매매거래량·입주물량·분양물량· 미분양현황
52	놓치지 말아야 할 법과 제도 ①
	최신 부동산 주요 세법 개정사항
54	놓치지 말아야 할 법과 제도 ②
	최신 주요 법령 개정사항
56	토지정보 가이드
	공공택지 내비게이션 ① LH

FUN LIFE

58	fun한 여행
	숨은 언택트 가을여행지를 찾아서
64	fun한 맛
	뇌 피로 푸는 한끼 식단 ‘Brain 접시’



OUR STORY

66	만나러 갑니다
	부산을 대표하는 나눔명문家, (주)동원개발
70	회원사 소식
	회원사 CEO 동향 회원사 지역사회 공헌활동 회원사 건본주택 개관 소식 7월, 회원사 분양실적(1만 123세대)
74	협회에서는 지금 ①
	자율주택정비사업 활성화 MOU 체결
76	협회에서는 지금 ②
	중랑회·시도회 사회복지시설 후원금 전달
78	협회에서는 지금 ③
	하반기 분양대행자 법정교육 실시 등
79	협회에서는 지금 ④
	시도회 활동
80	협회에서는 지금 ⑤
	정책개선활동 • 주택사업자에 대한 유보소득세 과세 제외 건의 • 정책개선 추진실적 11가지 • 제도개선과제 19가지 발굴 추진
86	알려드립니다
	주택건설사업자 협회업무 이용안내
88	독자후기



단지 개요

대지위치	세종시 밝은뜰로15
대지면적	79,042m ²
건축면적	14,337m ²
세 대 수	998세대
세대타입	전용 59m ² · 64m ² · 84m ² 105m ² · 125m ²
건 폐 율	18.14%
용 적 륜	139.07%
주차대수	1,540대(세대당 1.54대)
대표시공	(주)동양건설산업
시 행	(주)라인건설

세종시 최초 복합주거단지 세종파라곤

다채로운 라이프스타일의 향연

특유의 고급스러운 디자인으로 지역 랜드마크로 자리매김한 세종파라곤을 만난다. 단지 전면에 배치한 타운하우스를 비롯해, 테라스하우스와 펜트하우스 등 다양한 주거형태를 결합한 복합단지로도 명성이 높다. 3면 숲의 장점을 단지 내부와 연결한 조경계획도 돋보인다.

글 구성영 사진 왕규태



01

01 단지 중앙에서 양쪽으로 타운하우스가 길게 펼쳐지며 활기찬 가로를 형성한다.

02 타운하우스에 포켓정원을 도입했다.

03 998세대 가운데 107세대에 테라스형 포켓정원을 적용했다.

04 스카이가든의 테라스에서 바라본 세종시. 최상층에 주민을 위한 스카이가든이 마련됐다.

05 최상층 펜트하우스에 전망좋은 테라스가 제공된다.

06 단지 주출입구를 광장처럼 조성했다. 단지로 올라가는 계단과 엘리베이터가 있고 주차장과도 바로 연결된다.

07 포켓정원은 세대 내부에 활기를 주고 바라다보이는 입면에 재미를 준다.



02



03



04



05



06

타운하우스, 테라스하우스, 펜트하우스 총망라

세종파라곤의 첫인상은 독보적이다. 경사진 지형을 따라 저층 타운하우스에서 고층 펜트하우스까지 어우러진 경관이 다채롭고 웅장하다. 3면이 모두 경관녹지와 공원으로 둘러싸여 최상의 쾌적함까지 더해졌다.

넓은 원형 광장으로 디자인한 주출입구도 인상적이다. 광장은 단지 내외부 공간을 톡톡히 이 어낸다. 엘리베이터나 계단을 통해 단지로 올라갈 수 있고 주차장과도 연결되어 빠르게 이동할 수 있다. 또한 테라스하우스 하부에 늘어선 연도형 상가들이 시작되는 지점이기도 하다. 세종파라곤은 주거 형태도 특별하다. 6층 규모 타운하우스를 비롯해 포켓정원이 접목된 테라스하우스, 최고 18층의 펜트하우스 등 다양한 주거 형태가 결합된 19개동 998세대가 모여 있다. 총 123가구의 테라스하우스가 있으며, 107가구에는 테라스형 포켓정원을 두었다. 타입별로는 전용 59㎡부터 125㎡까지 소형 평형부터 중대형까지 다양하다.



07



08

자연과 합일 이룬 유럽식 품격 정원

단지내부 풍경도 차별적이다. 경사지를 절개하는 인위적인 단차 조정 대신 테크닉 설계를 도입한 것이 유효했다. 바로 옆 숲이 동과 동 사이에서 거대한 병풍처럼 자리잡았고 크고 작게 배치한 외부공간들은 저마다의 테마 아래 수려한 자연환경과 합일을 이뤄내고 있다.

넓게 펼쳐진 중앙광장은 세종과라곤의 백미다. 아름다운 원형의 로톤다와 분수시설이 넓게 펼쳐지면서 탁 트인 공간감과 청량감을 뽐어내는 장소로 주민들의 사랑을 한몸에 받고 있다. 단지의 품격을 높이면서 생활편의도 세심하게 배려한 점도 돋보인다. 단지 구석구석 각양각색의 휴식공간을 만들고 작은도서관과 커뮤니티센터도 1층에 두어 접근성이 좋다. 아파트 최상층에는 주민을 위한 스카이라운지를 만들어 제공하고 있다.

세종과라곤은 평평하게 조성한 택지 한가운데 지은 세종시내 아파트와 차별화된다. 무엇보다 다양한 주거형태 시도로 새로운 시대에 맞는 삶의 양식을 담는데 성공했으므로 세종시 랜드마크로 불릴만하다.



09



10



11

08 중앙정원의 전경. 공간을 정갈하게 구획한 유럽식가든을 연상케 한다.

09 다채로운 식재로 자연미가 가득하다.

10 중앙정원의 분수. 탁 트인 개방감과 청량감이 백미인 장소다.

11 원형의 아름다운 로톤다가 마치 자연과 단지를 잇는 관문처럼 곳곳에 자리한다.

12 단지내 어린이집 앞에 위치한 놀이터는 숲을 테마로 디자인했다.

13 산이 병풍처럼 펼쳐지는 풍경. 그 안에 작은 쉼터를 계획했다.

14 단지 곳곳에서 자연 속 쉼터처럼 조성된 휴게공간을 만날 수 있다.



12



13



14

봉담2지구 중흥S-클래스 2차

3면 창으로 개방감 ‘업’ 84m²B & 중형 같은 공간감 ‘굿’ 72m²A

경기도 화성시 봉담2지구에 들어서는 중흥S-클래스 2차(1,874세대)는 실수요자 선호도가 높은 72m²와 84m²를 대표 평면으로 내놓았다. 거실 3면을 개방하고 안방 규모를 넓힌 84m²B와 중형 못지않은 넓은 공간감을 확보한 72m²A 평면 인테리어를 소개한다. 글 구선영 사진 왕규태

3면 창을 낸 거실

3면 개방형 창을 내어 풍부한 일조량과 쾌적한 통풍을 제공하는 거실이다.



확장형-옵션형

84m² B TYPE



개방감 살린
탑상형 84m²B

3면으로 개방한 거실과 주방을
연계하고 독보적으로
넓은 규모의 안방을 제공하는
탑상형 평면이다.
긴 복도를 중심으로 여러 실이
연결된다.

거실-주방-복도 잇는 시원한뷰 84m²B

84m²B 거실에서는 널찍한 주방과 복도에 이르기까지 시야가 확보된다. 집안 가장 깊숙한 곳에 거실과 주방을 배치함으로써 프라이버시를 보호할 수 있는 장점도 생긴다. 기본 천장에서 11cm 더 높이 파낸 우물천장을 거실에서 주방까지 확장해 공간을 넓어 보이게 만들었다.



ㄷ자형 블랙톤 주방

블랙톤으로 모던함을 더한 주방은 합리적인 동선을 고려한 ㄷ자형 배치가 돋보인다. 아일랜드 식탁이 거실과 가까이 자리하고 있어 요리 중에 가족과 소통이 가능하다. 맞통풍이 되는 주방창도 마련했다.

시스템가구 들인 팬트리

유상옵션을 선택하면 냉장고 뒤편에 식료품부터 주방용품까지 보관가능한 팬트리 공간이 만들어지고 시스템 가구가 설치된다.



살림의 필수공간 다용도실

팬트리 안쪽으로 다용도실이 자리해서 세탁기와 김치냉장고를 보관할 수 있다. 손빨래 가능한 수전이 제공되며 습기를 잡는 다용도실 창호도 설치된다.



쾌적한 환기시스템 장착

365일 쾌적한 실내공기를 유지할 수 있도록 고성능 필터를 적용한 환기시스템을 도입했다.



독보적인 규모의 안방

날개처럼 길게 펼쳐진 안방은 넓은 공간감을 선사한다. 큰 창문으로 인해 채광이 풍부하고 안방전용 발코니도 제공한다.



단열과 채광 높인 자녀방

PVC 재질의 이중창호를 설치해 단열성능을 높이고 외부 소음도 효과적으로 차단했다. 또한 넓은 통창으로 채광을 확보하고 있다.

투톤으로 연출한 현관

2가지 톤으로 고급스러운 디자인을 적용한 현관 가구가 멋스러운 첫인상을 선사한다. 왼쪽 신발장은 비침이 있는 브론즈로 마감하고, 오른쪽 신발장엔 무늬 시트지를 입혔다.





전형적인 LDK평면을 적용해 기존 면적대비 더 커 보이는 효과를 얻은 72m² 평면이다. 거실이 집의 한가운데 자리하며 주방과 거실을 연결해 거실-주방-식탁의 경계를 없앴다. 동선이 짧아짐에 따라 주부들의 편의성이 높아진다.

넓은
공간감으로
승부한 72m²



수납력 넘치는 주방

72m² 규모에서 찾을 수 있는 최대한의 주방을 마련했다. 식탁을 중심으로 양쪽벽을 거대한 수납가구로 채웠다.



워크인 팬트리 다용도실

주방가구와 아일랜드 조리대가 나란히 배치되는 병렬형 구조의 주방이다. 한쪽 끝에 넓은 팬트리를 제공해 수납공간을 강화했다.

**3박자
갖춘
부부침실** 부부침실에는 전용 화장대와 워크인 드레스룸, 바닥난방까지 갖춘 고급 욕실이 들어서 있다. 드레스룸 도어와 시스템 가구를 옵션으로 선택할 수 있다.



PLUS INFO

경기 화성 봉담2지구 중흥S-클래스2차 분양정보



평균 5대 1, 전 평형 1순위 마감
최고 53.9대 1

지난 8월 25일 진행된 1순위 청약접수 결과 최고 53.9대 1의 경쟁률을 기록하며 전 주택형 1순위에서 청약을 마감했다. B-1블록은 660가구(특별공급 제외) 모집에 평균 4.93대 1, B-4블록 542가구(특별공급 제외) 모집에 5.65대 1의 경쟁률을 기록했다. B-4블록 전용 84m²A 타입은 1순위 기타경기지역에서 최고 경쟁률 53.9대 1을 기록했다.



수인선 전구간 개통
교통개발 호재 풍부

다양한 교통개발 호재와 쾌적한 주거환경을 갖춘 수도권 신규 아파트라는 점이 인기요인이 됐다. 지난 9월 12일 인천과 수원을 잇는 수인선 전구간이 개통되면서 주변 단지의 가격이 강세를 보이고있다. 중흥S-클래스 2차에서는 수인선 오목천역과 고색역을 이용할 수 있다. 예비타당성을 통과한 신분당선 광고-호매실 노선도 호재다.



3.3m²당 평균 분양가
약 1,100만원

분양가는 B-1블록이 3.3m²당 1,090만원 대, B-4블록이 3.3m²당 1,100만원 대로 책정됐다.

봉담2지구 중흥S-클래스2차 분양가정보

전용면적	블록	분양가
84m ²	B-1	3.1억~3.7억원
	B-4	3.2억~3.7억원
72m ²	B-1	2.9억~3.3억원



72m², 84m² 전용 단지
중소형으로 실수요 공략

주택 실수요자 선호도가 높은 전용 72~84m² 중소형으로 전체 세대를 구성해 인기를 얻었다. 84m²는 넓은 중형의 공간감을 자랑한다. 72m²도 개방감을 높이는 설계전략으로 중형 못지않은 공간감을 선사한다. 입주민들의 여가활동을 위한 커뮤니티 공간인 '클래시안 센터'도 마련할 예정이다.

“회원사 인적네트워크 확대로 양질의 정보교류에 힘쓰겠습니다”

대한주택건설협회
부산광역시회 회장
성석동



지난해 10월 30일 제10대 부산광역시회 회장에 당선된 성석동 수영주택건설(주) 대표이사를 만났다.

취임후 활발한 제도개선활동을 펼치며 숨가쁜 나날을 보내온 성회장은 2년 남은 임기동안 회원사간 인적네트워크 확대를 통해 정보교류 활성화에 힘쓰겠다는 계획을 밝혔다. 진행 구성영 사진 왕규태

성석동 회장은...

- ◆ 現 대한주택건설협회 부산광역시회 제10대 회장
- ◆ 現 수영주택건설(주)·수근종합건설(주) 대표이사 회장
- ◆ 現 부산시 영도구 분양가 심사위원회 위원
- ◆ 現 부산빙상경기연맹 회장
- ◆ 2016년 대한주택건설협회 부산광역시회 부회장
- ◆ 2019년 부산광역시 자랑스러운 건설인상 수상
- ◆ 2020년 납세자의 날 부총리 겸 기획재정부 장관 표창

Q. 취임 이후 그동안의 활동 소감은.

지난해 10월30일 취임한 이후 10개월 남짓 흘렀다. 그동안 부산시청을 직접 드나들며 주택업계 현안들을 건의하고 협회 중앙회장과 타 시·도회장과의 정보교류에도 촉각을 세우면서 정신없이 바쁘게 지냈다. 이제서야 회장으로 자리를 잡은 느낌이 든다.

Q. 최근 활동에서 가장 보람된 일은.

협회의 활동 중에 가장 큰 보람은 사업자를 위한 제도개선 아니겠나. 취임 후 개선한 제도가 몇 가지 있다. 그중 건축심의시 필요한 대지소유권 확보조건을 완화한 것이 가장 기억에 남는다.

부산시의 사업계획승인 대상 사업은 대지소유권 또는 사용권한을 100% 확보해야만 건축심의를 신청할 수 있다. 단 1%라도 권한확보가 되지 않으면 사업을 진척시키지 못해 애를 먹곤 한다.

지난해 말 부산시 건축정책과에 해당사항을 건의하고 올해 초 신년인사회에서 만난 부산광역시장과 도시계획실장에게 적극 의견을 피력한 결과, 지난 1월 20일 80% 확보 조건으로 관련 규정 개정을 이끌어냈다.

그동안 사용권한을 100% 확보하지 못해 밀려있던 건축심의를들이 줄줄이 통과됐으니 보람이 아닐 수 없다.



지난해 12월 부산시회 제10대 신임 임원들의 상견례 자리가 마련됐다.

Q. 정비사업 관련 제도개선에도 적극적이다.

부산지역 재개발·재건축 등 정비사업에 지역업체가 참여할 수 있는 길을 열기 위해 부단히 노력 중이다. 그 결과 지역업체가 시공에 참여하는 경우 적용되는 용적률 인센티브 제공비율을 상향해 줄 것을 건의한 내용이 올해부터 반영되고 있다.

현재 지역업체가 시공에 참여할 경우 최대 20%까지 용적률 인센티브를 준다. 용적률이 높아지면 건물 밀도가 높아져서 사업성이 좋아짐에도 여전히 대기업 브랜드에 막혀 활성화하지 못하는 형편이다.

용적률 인센티브는 건설사를 위한 게 아니라 분담금 부담을 줄임으로써 결국 조합원에게 좋은 것이라는 점을 적극적으로 알리고 있다. 8월에는 조합과 추진위 등 정비사업 시행자를 모아 설명회를 개최했다.

Q. 부산드림아파트사업 활성화에 나서고 있는데.

드림아파트사업은 입지 여건이 뛰어난 상업지역을 선정해서 신혼부부·사회초년생에게 주변 시세의 80% 이하로 장기임대하는 사업으로 2018년 처음 도입했다.

주택건설사업장에서는 새로운 일거리가 될 수 있는 사업이라 관심이 높다. 다만 공급을 활성화하기 위해서는 사업성 확보가 필수적이어서 사업시 제한을 둔 상업시설

코로나19 이후 경기가 침체되고 부산지역에까지 미친 각종 규제로 인해 일감 자체가 줄었다. 이를 개선하기 위해 협회가 나서서 다각적으로 노력하는 등 지역업체의 살 길을 적극 모색하고 있다.



비율을 상향해 줄 것을 건의했다. 부산시가 건의를 수용해 지난 8월 드림아파트 공급지침 개정을 통해 상업시설 비율 제한을 기존 15%에서 20%로 확대했다.

Q. 드림아파트 관련 업무협약은 무엇인가.

시회가 올 봄부터 공을 들인 업무협약이다. 부산시를 비롯해 한국주택금융공사(이하 HF), 부산은행, 우리은행이 모여 업무협약을 맺고 부산드림아파트사업 활성화에 함께하기로 한 것이다.

이번 협약을 통해 공적보증기관인 HF가 총사업비의 70% 한도 내에서 자금지원에 나서게 된다. 낮은 이자로 건설자금 조달이 가능해짐에 따라 자금이 부족해서 공사에 나서지 못한 중소건설사들에게 일감이 늘어나는 좋은 기회가 될 것으로 보인다.

Q. 이밖에도 활발한 제도개선활동 중인 것으로 안다.

여전히 개선을 추진 중인 제도가 많다. 가장 큰 문제가 감리제도다. 현행 감리제도는 단독주택을 제외한 모든 주거용 건축물은 규모에 관계없이 허가권자가 감리자를 지정하도록 되어 있다. 감리비도 증가하고 전문성 있는 감리자 선정마저 어려워 사업자들의 불만이 극에 달해 있는 상태다.

우선 소규모 주택건설공사에 대해서는 건축주가 감리자를 지정할 수 있도록 관련 법령 개정을 건의했고 현재 부산시 지역건설산업발전위원회에 발전과제로 제출되어 있다. 동 위원회에 준주거지역의 용적률도 400%에서

500%로 확대해 줄 것도 요청해 놓은 상태다.

Q. 제도개선 외에 주력하는 활동이 있다면.

회원간의 소통과 교류에 힘쓰고 있다. 협회에서는 수시로 회원사에 공문을 보내 법과 제도의 변화를 알려주고 있지만 체감하기엔 부족하다. 직접 만나고 교류하면서 얻을 수 있는 경험담들이 훨씬 더 값지다. 나 역시 오랫동안 협회에서 활동하면서 선배 경영인들로부터 많은 도움을 받았다.

부산시회에는 매월 1회 만나는 주건회 모임이 운영되고 있다. 회장 취임 이후 주산회, 주임회 등을 추가로 만들었다. 회원간에 사업정보를 공유하고 인허가 노하우 등을 배울 수 있도록 공간을 만들어 주는 것도 협회의 할 일이다.

Q. 부산시회가 사회공헌사업에도 열심인데.

부산시회는 자체적으로 ‘행복동지사업’을 펼치고 있다. 올해는 시회에서 3,000만원, 회원사에서 3,000만원을 후원해서 부산시로부터 추천된 저소득층 주택을 전액 무료로 개보수한다. 또 취약계층의 열악한 주거환경을 개선하는 ‘HOPE with HUG’ 프로젝트에도 참여 중이다. 얼마전엔 SOS 주택보수 기동반을 출범시켰다. 부산시와 협약을 체결해 재난 발생시 피해를 입은 주거취약계층에 도배와 장판 등을 긴급 보수해주는 사업이다. 주택건설사업자들이 잘 할 수 있는 일을 중심으로 지역사회를 위해 봉사할 수 있어 기쁘게 생각한다.

특히 부산에는 개별 회원사들이 저마다 사회공헌사업에

열심이다. 서로에게 전파가 되고 모범이 되면서 선한 영향을 주는 것 같다. 회원들이 올봄 코로나19 성금으로 지역사회에 투척한 금액만 5억원이 넘는다.

Q. 부산지역 주택업계 현황은 어떤가.

코로나19 이후 경기가 침체되면서 업계의 활동도 많이 줄었고 무엇보다 부산지역에까지 미친 각종 규제로 인해서 일감 자체가 줄었다.

그러나 일감이 없다고 손을 놓아선 안 된다. 그럴수록 할 일을 만드는데 힘써야만 어려운 시기를 극복할 수 있다. 시회가 부산드림아파트사업 활성화를 위해 여러 방안을

찾으려고 시도하는 것도, 정비사업 참여 확대를 위해 애쓰는 것도 그런 연유다. 부산드림아파트는 높이제한이 없는데 이런 점을 활용해 돌파구를 찾는 등 지역 업체 나름의 살길을 모색해야 한다.

Q. 협회장으로서 향후 계획은.

이런저런 이유로 아직 함께하지 못하는 회원사들이 시회에 나와 교류할 수 있도록 길을 열어주고 싶다. 어려운 시기일수록 소통이 중요하다. 협회를 중심으로 인적 네트워크를 확대하여 양질의 정보교류가 원활하게 이루어질 수 있도록 힘써 나갈 것이다.



01 부산시회에서는 매년 1월 자체적으로 신년인사회를 연다. 02 회장취임 후 가장 먼저 부산시 건축주택국장과의 간담회를 열어 주택업계 현안을 토의했다. 03 지난해 연말 제10대 신임회장단이 부산광역시, 시의장, 교육감, 주요 언론사 및 방송사 등 유관기관을 예방했다. 04 8월12일 정비사업 지역건설업체 참여확대 제도를 홍보하는 설명회를 가졌다. 05 올봄 코로나19 조기극복을 위한 성금을 전달했다. 06 9월14일 부산드림아파트사업 활성화를 위한 금융지원 업무협약을 체결했다. 07 부산지역의 저소득층 노후환경 개선사업 프로젝트 'HOPE with HUG'에도 함께한다. 08 8월31일 부산시와 '주택 SOS 보수기동반' 업무협약을 체결했다. 09 매해 겨울이 오기전 사랑의 연탄나눔 봉사활동에 직접 나서고 있다.



글 손태홍
공학박사
한국건설산업연구원
미래기술전략연구실장

건설산업의 생산시스템을 바꾸고 생산성을 혁신할 수 있는 10대 스마트건설기술 중 세 번째로 드론(Drone)을 소개하고자 한다. 무엇보다 국내 공동주택 건설현장에서 드론의 적용을 서둘러 준비해야 한다.

무엇을 상상하든 그 이상인 기술, 드론

군사용으로 출발한 드론, '대중적인' 기술로 확산

드론은 원격조정 또는 자율비행으로 이동하는 무인비행체(UAV:unmanned aerial vehicle)를 의미한다. 1930년대 영국과 미국에서 개발된 훈련용 무인항공기가 타겟 드론(target drone)으로 불리면서 처음 등장했다. 초창기 드론은 미사일폭격 연습대상 등에 주로 사용되다가 정찰 및 공격용으로 활용 범위가 넓어졌다. 최근에는 상업적 활용이 증가하면서 물류 운송 등을 포함해 다양한 분야에서 활용 가치가 높아지고 있다. 일례로 글로벌기업 아마존은 2016년 '아마존 프라임 에어'라는 드론배달서비스를 통해 2kg이 넘는 상품을 13분이라는 짧은 시간에 고객에게 배송하는 데 성공했다. 기존의 아마존 배송시스템의 최소 시간이 2시간인 점을 감안할 때 이는 혁신에 가까운 것으로 드론을 활용한 택배서비스의 미래가 어떻게 변화할지를 보여주는 사례다.



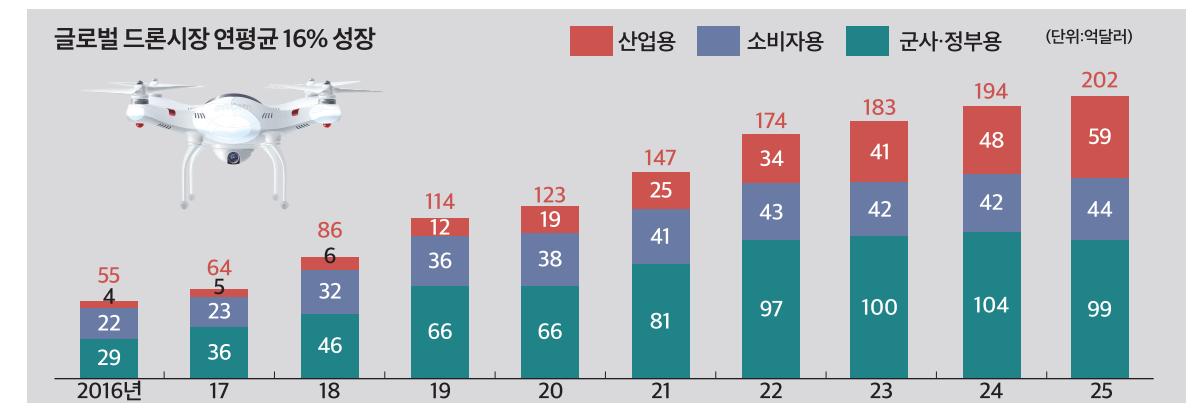
아마존의 시도에서처럼 드론은 이제 산업용을 포함해 취미용에 이르기까지 다양한 분야에서 활용되면서 더는 낯선 이름의 기술이 아니게 되었다. 활용 범위가 넓어지고 있는 드론의 시장전망과 산업별 활용 형태를 살펴보고, 건설산업 안에서 드론의 활용 현황과 향후 활용이 가능한 분야에 대해서 간략히 알아보도록 하자.



<그림 1> 아마존 프라임 에어(좌)와 군사용 드론(우)

글로벌 드론산업, 연평균 15%씩 성장 중

글로벌 드론시장은 제작시장과 운영시장으로 구분할 수 있다. 제작시장은 2016년 55억 달러 규모에서 연평균 15%씩 성장해 2025년에는 약 202억 달러, 2026년에는 221억 달러 규모를 넘을 것으로 예상된다. 드론과 관련된 운영시장 또한 2016년 9억달러 규모에서 2026년에는 약 600억달러 규모에 이를 것으로 전망된다. 국가별로는 글로벌 드론시장을 견인하는 미국의 성장세가 가장 두드러지는데 미국의 민간용과 상업용 드론 시장은 2024년에 각각 100.5억달러와 99억달러에 달할 것으로 전망된다. 미국에서도 2000년대 초반까지는 군사용으로 인식되던 드론이었지만 아마존 등과 같은 기업으로 인해 신생 드론 관련 스타트업들이 등장하면서 드론 산업의 생태계가 다른 국가들에 비해 빠르게 구축됐다.



<그림 2> 글로벌 드론 시장의 규모 추이(제작 시장)

드론을 활용할 수 있는 분야는 군사 분야를 제외하더라도 물류운송, 환경 및 교통, 정보통신, 에너지, 농업감시 및 방재 등 매우 다양하다.

분야별로 살펴보면, 물류운송 분야에서는 택배를 포함한 화물운송 서비스가 대표적이며, 환경 및 교통 분야에서는 기상을 관측하거나 환경오염을 실시간으로 감시하고 고속도로 교통상황을 관측하는 용도로 활용할 수 있다.

에너지산업 분야에서는 발전소 점검, 송유관 및 송전탑 점검, 석유 생산시설 점검 등 유지관리 기능을 수행할 수 있으며, 농업 분야에서는 살충제 및 비료살포, 원격 농장관리 등이 가능하다. 감시 및 방재 분야에서는 소방 활동 및 국경 감시, 재해발생지역 모니터링, 지리적 접근이 어려운 재해현장 감시 등의 다양한 역할이 가능하다.

글로벌컨설팅기업인 McKinsey는 드론의 활용 분야를 정찰, 작업지원, 엔터테인먼트, 연결성, 이동 등 5개 분야로 구분하고 각각의 분야가 미치는 경제적 파급효과를 분석했는데, 드론 기술이 성숙단계에 진입하면 정찰과 이동 분야를 가장 높은 경제적 효과를 기대할 수 있는 분야로 제시한 바 있다.

건설산업에서 드론 활용 현황과 방향

글로벌 BIG4 회계법인인 PwC(프라이스워터하우스쿠퍼스)는 대규모 인프라 건설사업의 경우 설계 및 건설과정뿐만 아니라 유지 및 보수단계에 이르기까지 드론의 활용범위가 확대될 것으로 예상하며 드론 기술로 대체 가능한 인프라시장 규모를 2025년 기준 452억달러로 추정했다.

이처럼 건설산업과 드론의 거리는 우리가 생각하고 있는 것보다 훨씬 가까우며 실제 사업 수행과정에서도 다양한 방식으로 활용되면서 눈에 띄는 효과를 가져오고 있다.

예를 들어 보자. 건설사업의 초기 단계에서 핵심작업인 측량의 경우 현장의 규모가 클수록 많은 시간과 인력이 소요된다. 하지만, 드론과 3D카메라를 활용해 건설현장을 촬영하고 3차원 모델링을 통해 현장을 도식화할 수 있을 뿐만 아니라 절토량과 성토량 등도 산출할 수 있다.

다른 예로는 공정관리와 안전관리에서의 드론 활용이다. 드론의 자동항법장치를 이용해 일정 시간 간격으로 공사 진척상황을 모니터링하여 이를 기반으로 인력을 재배치하고 건설자재의 위치 등을 확인할 수 있다. 또 현장 작업인력의 안전수칙 준수여부, 안전시설물 등을 실시간으로 점검할 수 있다.

국내 A건설기업은 드론의 기능을 다수의 현장에 적용하기 위해 원격으로 드론 조종이 가능한 관제시스템을 구축해 운영하고 있다. 이처럼 건설사업의 생산과정 안에서 드론의 활용범위는 지속해서 확대되고 있다.



<그림3> 드론을 활용한 건설 현장 촬영 사진(좌)과 시설물 점검 장면(우)

향후 드론 기술의 성숙도가 높아지고 경제성과 범용성이 확보된다면 다수의 기업이 활용할 수 있는 대표적인 스마트 건설기술로 자리 잡을 전망이다.

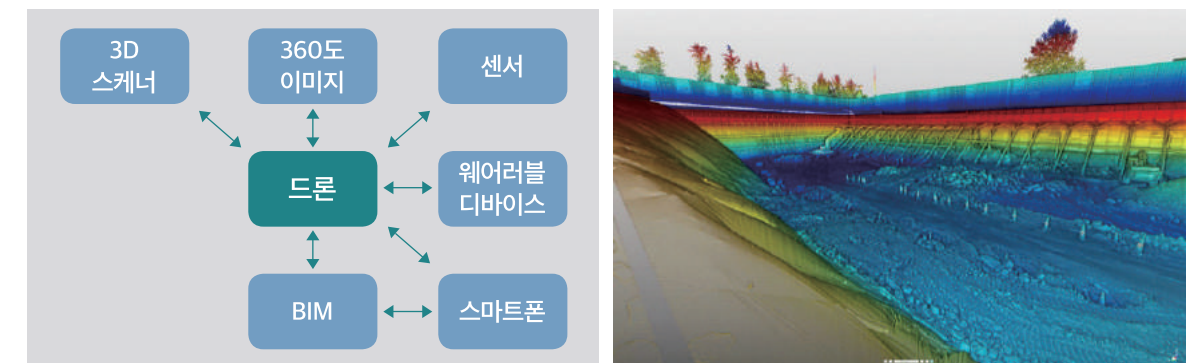
드론, 다른 기술과 결합할 때 큰 효과

드론은 인력 중심의 생산방식으로 생산성 제고가 쉽지 않고 안전사고 발생의 위험이 큰 건설산업의 태생적 한계를 극복할 수 있는 기술 중에 하나로 기업의 관심이 높아지고 있다.

하지만 드론은 모듈러, 3D프린팅 등과 같은 다른 스마트기술과 비교해 기술의 성숙도가 높고 적용범위가 넓음에도 불구하고, 드론이라는 기술 하나만으로는 범용성을 확대해 나갈 수 없다. 다시 말해, 연결성을 기반으로 다른 기술들과 결합해 활용할 수 있을 때 실질적인 효과를 거둘 수 있다.

<그림 4>에서처럼 드론이 3D스캐너, 다양한 센서, 360도 이미징현이 가능한 하드웨어 및 소프트웨어, BIM 등과 ‘연결성’을 확보할 때 사업의 종류와 규모 및 위치 등의 차이를 넘어 효과적으로 활용될 수 있다.

드론 개발 및 관련 분야 기술개발을 지속하는 것과 더불어 산업생태계 조성을 위해 중요한 것은 드론 활용의 제약으로 작용하고 있는 각종 규제폐지와 미흡한 지원정책의 보완이다. 우리나라는 미국, 프랑스, 중국 등과 비교해 드론산업의 후발주자로 기술이나 정책 측면에서 뒤처져 있다. 산업 활성화를 위한 관련 규제를 정비하고 기업의 개발과 활용 확대를 위한 지원정책을 수립해 조속히 시행하는 것이 필요하다.



<그림 4> 연결성 기반의 드론 기술 활용(좌)과 드론과 3D스캐너를 결합해 촬영한 영상(우)

공동주택 건설현장에서 드론 활용 시작해야

대규모 단지의 초고층 공동주택을 건설하는 기업은 드론 활용을 통해 현장관리의 효율성 확보가 가능하다. 작업인력과 자재의 위치를 파악하고 각종 시설물의 상태를 점검할 수 있으며 높은 위치에서 사업 진척도 등을 확인할 수 있다.

이 모든 드론의 기능은 인력 비중의 축소를 통한 공사비 및 공사기간 절감을 가능하게 하고, 인력 기반의 위험작업을 대체함으로써 안전확보도 가능하게 한다. 귀가 솔깃한 말이지 않은가.

하지만 건설현장에서 이와 같은 효과를 직접 확인하기 위해서는 새로운 기술 적용을 위한 비용지출과 인력 확보 및 개발업체와의 협력 등이 동반되어야 한다. 드론에만 해당하는 것이 아니라 다른 스마트 건설기술도 마찬가지다. 가능성을 알았으니 이제 기술활용의 주체로서 그 방법을 찾아 적용해 보자.



글 김지은
도시 및 지역계획 박사
주택산업연구원 연구위원

주택개발사업만 외국법인에 ‘토지사용권’ 부여

신흥경제국 ‘베트남’을 가다

2 주택계획과 제도

베트남은 주택개발사업 목적을 지닌 외국투자법인에 한해 토지사용권을 주고 있다. 또 외국인이 보유할 수 있는 주택수에 제한을 두고 있다. 베트남의 주택계획 및 제도를 살펴보고 주택 사업진출 시 고려해야 할 사항들을 확인해보자.



베트남은 지역간 조화를 이루는 지속가능한 지역개발과 기후변화에 대응하는 친환경적 개발을 목표로 국토개발에 나서고 있다. 베트남 최상위 개발정책으로는 중앙정부가 10년 단위로 수립하는 ‘베트남 사회경제개발전략(2011~2020)’이 있다. 다시 전략을 구체화한 것이 ‘사회경제개발 5개년 계획(2016~2020)’이다. 5개년 계획에서는 핵심경제구역을 중심으로 교통인프라에 대한 투자유치 활성화, 대도시에서 조속한 교통체계 구축 등을 주요 전략으로 삼고 있다. 주택부문에서는 1인당 주거면적을 평균 22m²(도시지역은 26m²)로 늘리는 것을 목표로 한다.

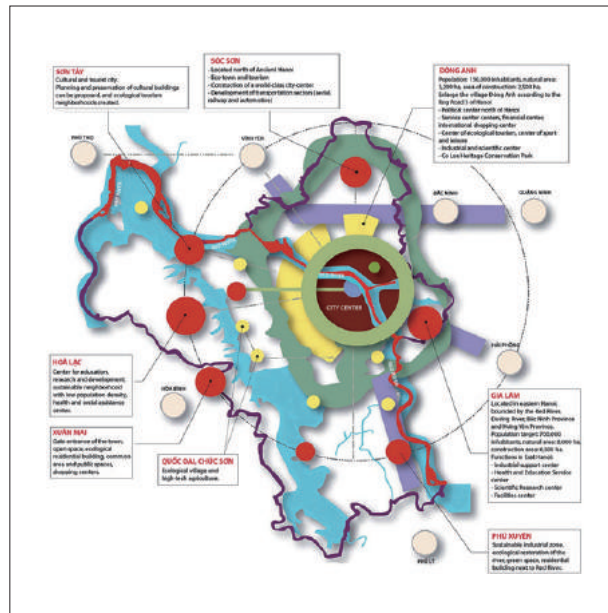
하노이시의 ‘마스터플랜 2030 비전 2050’

베트남의 대표 도시 하노이시의 개발계획은 ‘하노이 마스터플랜 2030 비전 2050’에 담겼다. 녹색도시, 문화와 문명의 도시, 현대적 도시 조성을 목적으로 하노이 핵심부와 5개 위성도시를 구역별로 특성 있게 개발하고 위성도시는 핵심부 기능분담 기능도 수행하도록 재편하겠다는 구상이다.

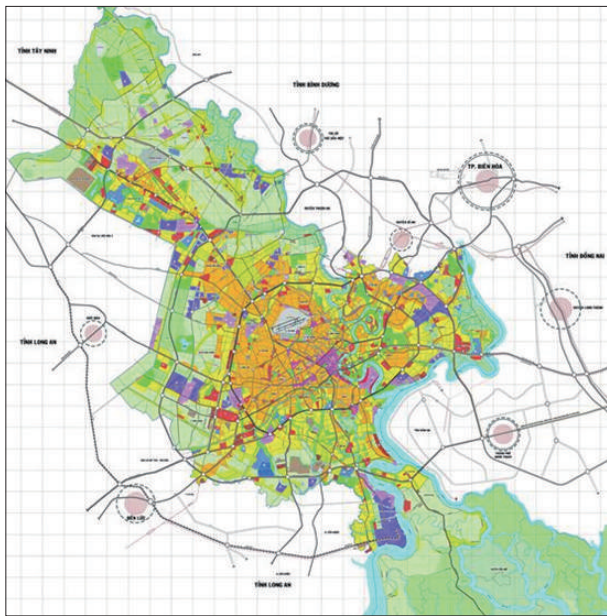
하노이시는 2020년까지 노후주택정비, 사회주택공급, 상업주택공급을 집중적으로 추진할 계획이다. 2030년까지는 도시의 평균적 주택면적을 1인당 31.5m² 확보하는 것을 목표로 잡았다.

또한 주택개발 프로젝트에서 아파트 비율을 90%로 증가시키고 임대주택의 비율을 30%로 증가시키겠다고 밝혔다.

<하노이 마스터플랜 2030 비전 2050 공간계획>



<호치민시 2025 공간개발계획>



호치민시의 '마스터플랜 2030 비전 2050'

호치민시는 ‘마스터플랜 2030 비전 2050’을 통해 산업화와 현대화를 선도하는 특별한 도시로 거듭나고자 한다. 중심지역인 1군, 3군, 4군, 빙탐, 투티엠 신도시를 중심으로 4대 개발축을 설정하고 있다.

‘호치민시 주택개발 프로그램 2030’에서 보다 구체적인 계획을 볼 수 있다. 도시를 고층의 주택유형으로 전환하고, 토지이용 효율성 및 지속가능한 도시개발을 제고하며, 신축아파트 비율 90% 달성을 목표로 한다.

베트남 주택제도 ① 토지사용권

사회주의 이념을 따르는 베트남에서 토지는 국가를 대표자로 하는 전체 인민의 소유(토지법 제4조)이며 개인은 토지의 이용권리만 보유할 수 있다. 단 토지에 부착된 자산(주택, 건물, 수목 등)은 소유가 가능하다.

국가는 사용료 또는 임대료를 내고 토지를 일정기간 사용할 수 있는 권리인 토지사용권을 개인과 단체에게 부여한다. 토지사용권을 부여하는 방식은 할당(Allocation)과 임대(Lease)가 있다. 주거용 토지에 적용되는 할당은 영구사용이 가능한 반면에, 주거용 이외 토지에 적용되는 임대는 임대기간 내에서만 사용이 가능하다. 외국 투자법인은 주택개발사업 목적으로만 토지를 할당받을 수 있다.

토지사용료

토지사용료는 할당받은 경우 일시납, 임대한 경우는 연납
도 가능하다. 토지임대료를 일시 납부하는 경우에만 양도,
토지담보 대출, 전대가 가능하고 연납 임대료는 시간이

할당과 임대 비교

구 분	할 당	임 대
토지사용권 부여방식	국가행정처분	국가 또는 공단기업과의 임대차 계약
사용료	토지사용료 납부 또는 무상	토지임대료 납부
사용기간	장기(사실상 무기한) 또는 기한부	임대기간
토지용도	주거용	주거용 이외
외국인 투자법인 취득 가능여부	주택개발사업 목적으로만 취득가능	취득가능

갈수록 상승하는 경향이 있기 때문에 외국인투자법인은
일시납을 선호한다. 토지사용료, 토지임차료 등의 산정
기준이 되는 공시지가는 정부가 5년마다 공포하는 표준
공시지가에 기초한다.

토지사용기간

토지사용기간은 토지용도에 따라 장기와 지정기간으로 구분되며 기간이 지정된 토지는 용도에 따라 50년, 70년, 99년까지 사용이 가능하다.

투자 프로젝트 시행목적의 토지는 일반적으로 50년간 사용할 수 있다. 이 과정에서 국방, 안보, 사회경제개발, 공익 목적 등의 이유로 법률에 의거해 보상없이 토지회수가 가능하다는 것도 사업자는 염두에 두어야 한다.

특히 투자 프로젝트를 위해 국가로부터 할당 또는 임차한 토지를 12개월 연속 미사용하거나, 프로젝트 인허가에 기재된 사업일정에 비해 24개월 이상 토지사용 일정이 지체된 경우에 토지사용자의 토지사용기간 연장신청이 없다면 토지와 부착된 자산에 대한 보상없이 토지회수가 가능하다.

통합증서 '핑크북'

2019년 12월부터 토지사용권과 주택소유권 사실 증명을 위해 ‘핑크북’이라고 불리는 통합증서를 발행했다. 정식 명칭은 ‘토지사용권과 주택소유권 및 기타 토지에 부착된 자산소유권 증서(Certificate of land use right, house ownership and other properties attached to the land, LURC)’이다.

부동산 거래 및 담보 설정 시에 토지사용권 및 자산소유권 증서가 필요하며 거래 및 담보설정 사실이 증서에 기록된다. 따라서 한국의 등기관리증과 등기부등본 역할을 겸하는 문서라고 할 수 있다.

토지사용권과 자산소유권 증명은 현재는 하나의 증서에 통합되어 있으나, 제도 변화에 따라 통합과 분리를 반복해 왔다. 토지 또는 건물을 담보로 설정할 경우 현재의 증서에는 설정 사실이 기재되나, 과거 발급 증서는 발행 시기에 따라 기재 여부가 다르므로 주의해야 한다.



좌(겉장)

우(속장)

〈핑크북〉 사회주의국가인 베트남에서는 토지사용권과 주택소유권 사실 증명에 필요한 증서(일명 핑크북)를 발행한다.

베트남 주택제도 ② 외국인의 주택소유

외국인의 주택소유는 2009년부터 시범적으로 허용되다가, 2014년 주택법 개정을 통해 일정자격을 갖춘 경우에 허용하고 있다. 자격요건은 베트남 출입국관리소의 입국도장이 날인된 여권을 소지한 외국인, 베트남에서 적법한 투자등록증이나 해당 인허가를 취득한 외국 투자법인, 대표사무소, 지점, 외국은행 지점 등이다.

매매·증여·상속

외국인은 주택건설사업에 의해 건설된 상업주택의 매매, 증여, 상속은 가능하다. 최근 하노이시는 공안에서 외국인 주택소유권 취득 가능지역을 발표했으나 호치민시는 안보를 위한 지역이 확정되지 않아 외국인 주택소유권 증여 발급이 지연되고 있다.

주택자금대출 이용

주택매입자금은 베트남은행을 통해 동화로 지급해야 하며, 외국인도 현지은행의 주택자금대출 이용이 가능하다. 외국인 개인은 주택임대가 가능하며 사전에 군·현금 주택 관리 담당기관에 신고 후 임대수익에 대한 세금을 납부하면 되지만, 외국투자법인의 경우 소유한 집은 직원 숙소로만 사용이 가능하고 임대는 불가하다.

보유주택수

외국인의 보유주택 수는 한 동의 30% 이내, 한 단지의 30% 이내, 동급 행정단위에서 250채 이내까지만 보유가

가능하다. 빌라는 프로젝트당 10% 이내에서만 외국인이 보유할 수 있다. 쿼터를 초과한 경우 매매계약의 효력이 상실되고 주택소유권 증거 발급이 불가능해진다. 또 매도인(건설사)은 매수인에게 관련 손해를 배상해야 한다.

장기임대차계약

장기임대차 계약은 개인이 주택소유권 증거를 발급받지 않고, 50년 동안의 주택사용권을 시행사로부터 빌리는 계약이다. 임대차이므로 외국인 주택소유 쿼터가 적용되지 않으며, 시행사 동의없이 주택임대, 주택사용권의 양도와 상속도 가능하다.

단, 주택소유권 증거를 보유하지 않으므로 주택담보 대출은 불가능하다. 장기임대차계약은 주택소유권 증서발급이 지연되거나, 외국인 소유 쿼터가 찼을 경우 아파트 구매를 원하는 외국인들을 대상으로 이루어진다.

베트남 주택제도 ③ 법인관련 세금

외국법인의 주요 세금은 법인세, 부가가치세, 개인소득세, 외국인 계약자세 등이 있다.

법인세

베트남에 법인 또는 고정사업장(연간 183일 이상 영업)을 가지고 있는 외국기업은 과세소득의 20%를 납부한다. 법인세법상 부동산개발 관련 매출의 확정시기는 보유 부동산 매각 등 일반적인 경우 부동산의 인도시기, 인프라 건설 서비스, 주택분양·장기임대·임대의 경우는 대금 수금시기이다.

부가가치세

보통 10%를 과세하나 면세 또는 5%를 과세하는 경우도 있다. 부동산 관련 업종은 10%를 과세한다.

개인소득세

베트남 거주자와 비거주자는 서로 다른 세율을 적용받으면, 거주자는 수입구간별 과세, 비거주자는 일률적으로 20%를 과세한다.



외국인 계약자세

베트남에 고정사업장이 없는 외국인 계약자에게는 베트남 내 활동 유형에 따라 법인세와 부가가치세를 동시에 징수하며, 외국 개인에 대한 개인소득세도 징수하고 있다.

세금관련 주요 규정

원칙적으로 연 1회 이상 세무조사는 금지되어 있다. 조사는 30일을 초과할 수 없으며, 1회에 한해 연장이 가능하다. 주로 적격 증빙 및 업무 관련성 여부를 조사한다. 최근에는 이전 가격 문제나 부당행위계산 부인(특수 관계자간 거래)에 대해 주안점을 두고 있으며, 일반적인 세금 소멸시효는 5년이다. 연 1회에 한해서 이익배당 송금이 가능한데, 단 이월결손금(당해 사업연도 이전에 생긴 결손금) 상태에서는 이익배당이 불가능하다. 이익배당금 송금 최소 7일전에 세무서에 송금계획을 통지해야 한다.



베트남 주택관련 주요 법령



구 분			비 율
관련법	토지법 -2013	· 토지소유권 · 국가의 토지에 대한 책임 및 관리 · 토지사용체계	- 베트남 내 토지는 사적 소유가 허용되지 않으나 개혁개방정책 추진 이후 토지사용권을 통해 일정범위 안에서 토지의 사적 소유 허용 - 토지사용권 기간은 50년이며 예외를 인정받는 대규모 프로젝트의 경우 70년까지 가능. 토지사용권은 양도, 담보 설정, 상속 가능 - 외국인투자법인도 토지사용권 취득 가능
	건설법 -2014	· 건설활동과 건설투자에 종사하는 개인과 기업의 권리 및 의무, 건설업 종사자의 책임 · 건설종합계획 지정	- 외국 건설사는 베트남에서 현지법인을 설립하여 건설업을 영위하거나, 법인 설립 없이 계약자로서 건설행위를 할 수 있음. - 우리나라의 기본계획에 해당하는 건설종합계획은 도, 도시, 특별구역, 농촌에 수립함. 이 중 도시건설종합계획은 도시계획법에서 상세히 규정
	도시 계획법 -2017	· 도시계획의 수립, 승인, 개정 및 개발관리 · 도시 인프라 계획	- 도시계획의 요건 : 광역계획과의 부합, 도시개발 추세 부응, 환경 보호, 자원의 효율적 활용, 공간간 조화, 주택수요·사회인프라 기반시설 수요 충족 - 도시계획은 도시전체를 위한 일반계획, 도시 내 특정지역을 위한 토지이용 계획, 상위계획을 구체화시키기 위한 상세계획으로 나뉨.
	주택법 -2014	· 주택의 매매, 교환, 임대차, 분양, 상속, 담보 등에 관한 제반 규정	- 주택 중 건물은 개인소유를 인정하며 매매, 교환, 임대, 상속, 담보가 가능 - 외국인도 일정한 조건 내에서 주택 소유가 가능하며, 개인 외국인의 임대도 허용(단체는 불가). 외국인도 토지사용권을 획득하여 주택개발 가능 - 주택건설프로젝트 방식은 부동산회사에 의한 주택개발, 리모델링 또는 재개발, 이전을 위한 주택개발, 국가소유 주택개발로 구분됨.
	부동산 사업법 -2014	· 부동산사업에 관련된 단체 및 개인의 권리와 의무 · 부동산 거래행위 규제	- 외국인은 직접 개발한 건물만 분양, 임대할 수 있으며, 기존 건물은 임차하여 전대만 가능 - 부동산개발 프로젝트 투자자는 부지정리가 완료되면 프로젝트의 일부 또는 전체를 다른 투자자에게 양도 가능하며, 외국인도 양수자가 될 수 있음. - 선분양이 허용되며, 기초공사 완료후 1회차 중도금 수령 가능
부동산세제	토지 사용	토지사용료	- 국가로부터 토지를 유상으로 할당받을 경우, 지역별 공시지가에 의해 결정되는 토지사용료를 일시납부
		토지임대료	- 국가로부터 토지를 유상으로 임대받을 경우, 지역별 공시지가에 임대료 요율(0.5~2.0%/년)을 곱한 가격으로 연납 또는 일시납
	권리 이전	이전등록세	- 토지양수인은 공시지가의 0.5%에 해당하는 금액을 이전등록시 납부 - 주택매수자는 주택소유권증서 발급시 분양가의 0.5%를 이전등록세로 납부
		개인소득세	- 양도손익 여부에 관계없이 매매가격 총액의 2%를 매도자가 납부
	토지사용세		- 주택소유자는 점유하는 토지가격의 0.03~0.15%사이의 토지사용세납부 - 토지가 국가의 소유이므로 재산세를 부과하고 있지 않으나 베트남 정부는 세대 확대를 위해 재산세 신설 추진중
일반 세제	임대소득세		- 임대소득 연 1억동(500만원)초과시 임대사업자로 등록하여 임대소득의 10%를 세금으로 납부(임대소득세 5%, 부가가치세 5%)
	부가가치세		- 주택매수자는 거래금액의 10%를 부가가치세로 납부 - 건설시공 발주자는 계약금액에서 하도금액과 수입자재비용을 제외한 금액의 10%를 부가가치세로 납부
	개인소득세		- 주택개발업체는 수익의 20%를 법인세로 납부
비세제	아파트 장기관리비		- 아파트 매수시 부가가치세를 제외한 주택 매입가의 2%를 유지관리비 명목으로 아파트 관리업체에 납부

주택 종류는 왜 이렇게 많아!

다중주택, 다가구주택, 준주택 등 주택 종류는 매우 다양하고 복잡한데다, 각각의 의미 또한 모호한 경우가 많다. ‘알아두면 쓸모있는(알쓸)’ 용어사전을 통해 주택의 종류와 정의를 확실하게 정리해보자.

글 김우영

Q 주택

- 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지
- 단독주택과 공동주택으로 구분

Q 단독주택

1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택

다중주택 독립된 주거형태를 갖추지 아니한 것 중 연면적 330㎡이하, 3층 이하인 주택

다가구주택 지상의 주택으로 쓰는 3개층 이하, 1개 동의 주택으로 쓰는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하이며 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택

기타 공관, 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집, 공동생활가정, 지역아동센터, 노인복지시설 등이 해당

Q 공동주택

건축물의 벽·보도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택

아파트 주택으로 쓰는 층수가 5층 이상인 주택

연립주택 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡를 초과하여 4층 이하인 주택

기숙사 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로 1개 동의 공동취사 시설 이용세대수가 전체의 50% 이상인 것

기타 학생복지주택, 공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집, 공동생활가정, 지역아동센터, 노인복지시설 등이 해당

Q 준주택

주택외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설

기숙사, 바닥면적 합계가 500㎡ 미만의 다중생활시설, 제2종 근생시설에 해당하지 않는 다중생활시설, 공동주택 등에 해당하지 않는 노인복지시설, 오피스텔(업무를 주로하며, 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물)

Q 국민주택

- 국가·지방자치단체, 토지주택공사, 지방공사가 건설하는 주택
- 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설하는 주택

Q 민영주택

국민주택을 제외한 주택

Q 임대주택

- 임대를 목적으로 건설하는 주택, 임대 뒤 분양으로 전환되는 임대주택도 있음
- 공공기관이 공급하는 공공임대주택, 민간임대주택으로 구분

Q 토지임대부 분양주택

토지소유권은 시행자가 갖고, 건축물 등에 대한 소유권은 분양받은자가 갖는 주택

Q 도시형생활주택

- 300세대 미만의 국민주택 규모(85㎡ 이하)에 해당하는 주택
- 원룸형 주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택의 형태 등으로 지어짐

※ 자세한 정의가 궁금한 경우 「건축법 시행령」 별표1, 「주택법 시행령」 제2조, 제3조, 제4조 등을 참조

부동산 PF의 종류와 활용

우리가 흔히 'PF'라고 부르는 '프로젝트 파이낸싱'의 정확한 명칭은 '미확정 담보부 대출'이다.

PF의 바른 의미부터 다양한 PF의 종류와 활용법까지 살펴보자.



글 김형모

(주)여의도김박사연구소 소장 · 유튜버 '여의도 김박사' 크리에이터

사람들은 주택사업프로젝트의 성공여부를 판단해서 대출을 결정하는 것이라고 말하곤 하는데, 이는 금융학적 으로 보면 맞지 않는 표현이다.

시행사가 대출을 받으려면 세 가지 요소가 필요하다. 첫째, '기초자산(담보물)'이 있어야 한다. 둘째, '환급방법(현금 흐름)'을 정해야 한다. 마지막으로, '신용보강' 대책이 강 구되어야 한다. 이 세 가지 조건이 갖춰질 때 비로소 프로젝트 파이낸싱이 성사되는 것이다.

기초자산은 담보(물)를 뜻한다. 현재의 토지 또는 금융조

달 후 완성되는 건축물(미확정 담보)을 담보로 두게 된다. 아무것도 없는 나대지에 세워질 건물이 기초자산이 되는 것이므로 '미확정 담보'라고 하는 것이다. 그리고 수분양 자들이 입금하는 계약금, 중도금, 잔금이 바로 현금흐름 이다. 여기에 더해, 시공사가 '책임준공'을 약속하게 됨으 로써 프로젝트 파이낸싱의 조건이 완성된다.

정리하자면, '프로젝트 파이낸싱'이란 미확정 건물을 기초자 산으로 대출을 일으키고 담보확보에 대한 신용보강을 건설 사의 책임준공으로 신용보강하여 일어나는 금융상품이다.

'책임준공'을 통한 신용보강이 필수

금융사는 시행사가 제시한 기초자산(미확정 담보)이 건 물로 완성된다는 것을 보장하기 위해 시공사에게 '책임 준공'의 의무를 준수하게 한다. 해당기간 내에 반드시 건 물을 지어서 금융기관이 담보를 확보할 수 있게 한다는 보장이 바로 '책임준공'이다. 책임준공이 이뤄지는 절차 를 살펴보자.

- ① 시공사는 책임준공을 하지 못하는 경우 대주단에서 대출한 채무를 변제하겠다고 약속한다.
- ② 대주단이 채무를 변제하는 방법이 무엇이냐고 물으 면, 시공사는 회사채를 발행해서 채무를 변제하겠다고 한다.
- ③ 대주단은 회사채가 시장에서 유통되는 신용등급인지를 확인한다. 신용등급이 AA- 이상이면 채무변제가 가능하다고 인정해서 대출을 해준다. 통상 도급능력이 공사규모를 감당할 수 있고 회사채 발행신용등급이 AA- 이상인 시공사를 1군 시공사라고 부른다.

신용보강(시공사 책임준공확약)의 종류

1. 책임준공 신용보강

시공사가 도급능력은 되는데 회사채를 발행하지 않거나 회사채 신용등급이 낮은 경우, 신용보강을 통해서 책임 준공의 완수를 대주단에게 보여주어야 한다. 두 가지의 방법이 존재한다.



- ① 회사채 신용등급이 우수한 회사가 책임준공을 보증하 는 경우(삼호건설을 대림산업이 보증)
- ② 회사채 신용등급이 AA0 이상인 금융기관이 책임준공 을 보증하는 경우(KB부동산신탁 책임준공 보증)

2. 신탁사 책임준공보증

KB부동산신탁, 하나자산신탁에서 운영하는 책임준공 보증 신탁상품이 있다. 매출액의 2%를 수수료로 챙기는데 최근에는 1.2~1.5%까지 떨어졌다. 보통 신탁수수료는 50%는 선취, 50%는 후취다.

KB부동산신탁이 2014년 처음 시작한 상품이고 2016년 한국자산신탁이 금융감독원에 이의를 제기해 중단되었 다, 2016년 11월 금감원의 최종 책준상품이 신탁사 운 용상품 적합판단을 받은 이후 2017년 활성화됐다.

KB부동산신탁이 주요증권사로부터 인정을 받은 이유는 실적이 워낙 뛰어났기 때문이다. KB부동산신탁은 내부에 시공사 지원부서를 두고 시공사별로 도급가능금액, 현금 흐름 등을 면밀히 관찰 분석하는 기능을 수행했다.

한국자산신탁과 코람코자산신탁 등도 책임준공보증을 시작했지만 증권사에서 인정하지 않는 이유는 신용등급 이 낮기 때문이다. 그리고 KB부동산신탁 사장이 개발신탁 사업현장은 방문하지 않아도 책임준공보증 시공사는 방문하는데 그 이유가 회사의 규모와 분위기를 비롯해 대표이사의 자질 등을 직접 확인하기 위해서다.

현재의 책임준공보증은 신탁사의 경쟁이 치열해지면서 최저 신탁보수 기준(10억원)이 없어졌으며 매출액의 1.2~2%로 줄었다. 지금은 큰 사업장보다는 단기 준공 사 업장과 매출액이 작은 사업을 선호한다.

• CDS(Credit Default Swap)

책임준공 확약과 미담보 확약은 모두 CDS(신용부도스왑)이다. 대출이 부도가날 경우를 대비한 보험의 성격이다. 1994년 JP모건의 젊은 파생상품 그룹 인재들이 만든 금융상품이 이렇게 쓰이고 있다.

프로젝트 파이낸싱의 다양한 종류

1. 증권사 PF

증권사의 PF는 증권사가 ‘전단채’라는 채권을 발행해 자금을 조달한 후 이를 대출하여 건물을 건축하는 금융이다. 다만 선순위, 중순위, 후순위로 조달하게 되며 사업별로 승인가능한 LTV를 정하고 있다. 이에 대한 내용은 다음 표를 참조하면 된다.

증권사 PF 금리 및 상환순위

구분	금리	취급수수료	대출순서	상환순서
선순위	5-6%	1-2%	3	1
중순위	7-8%	5-7%	2	2
후순위	8-10%	6-10%	1	3
금융주관 수수료	1-2%			

사업별 승인 가능한 LTV

구분	선순위	중순위	후순위
상가	40%이하	50%이하	60%이하
지식산업센터	50%이하	60%이하	70%이하
오피스텔	60%이하	70%이하	80%이하
아파트	70%이하	80%이하	80%이하

2. 저축은행 PF

저축은행법에 의한 총사업비에서 저축은행 PF는 총사업비에서 자기자본이 20% 이상되어야 한다. 분양률이 50% 이상이면 100% 도급이 가능하다. 주관 저축은행이 저축은행별로 50억원 한도 내에서 필요자금을 조달한다. 최근 저축은행은 부동산 PF 한도를 회피하기 위해 증권사 PF처럼 한도기표+일괄기표를 각각 50%씩 조달하고 있다. 감정평가사들이 준공 후 건물의 가치를 평가하고 그 건물의 최대 70% 이하만 대출이 가능하다. 이런 이유로 자기자본 20% 조건을 충족해야 한다.

3. 새마을금고 PF

최근 증권사의 PF가 위축되자 급부상한 PF가 바로 새마을금고 PF다. 새마을금고 PF가 등장한 2년 전 초기에는 자기자본비율 20% 이상, 신탁사 책임준공보증, 500억원 이하 대출이 조건이었다. 이중 자기자본비율 20%는



유명무실해졌으며 최근 가장 각광받는 PF대출로 자리잡았다.

4. 개발신탁(차입형신탁사업)

부동산 금융을 다루는 사람들은 반드시 신탁에 대해 공부해야 한다. 신탁이 부동산 금융의 시작이고 가장 중요한 기초다. 개발신탁에서는 신탁사가 무조건 토지신탁의 1순위가 되어야 한다. 이를 위해 시공사 미확정 공사비 담보로 대출을 하는 ABL(Asset Back Loan)을 시행해 토지대금의 선순위 대출을 상환한다. 시행권은 시행사에서 신탁사로 이전된다. 따라서 신탁사가 자금조달의 책임을 맡고 건물을 완공해 분양한 후, 신탁사가 조달한 자금이 회수되지 못하면 리츠사에 건물을 매각하므로 시행사는 토지를 잃을 위험성이 있다. 많은 시행사가 이 점을 우려해서 개발신탁이 위험하다고 생각한다. 그러나 분양성의 문제이므로 나쁜 것만은 아니다. 어차피 분양이 안되면 시행사가 모든 채무를 상환해야 한다. 이때 신탁사가 사업을 리츠에 처분하는 경우 시행사는 토지비에 대한 손실만 기록되는 것이다.

주요 부동산 신탁사

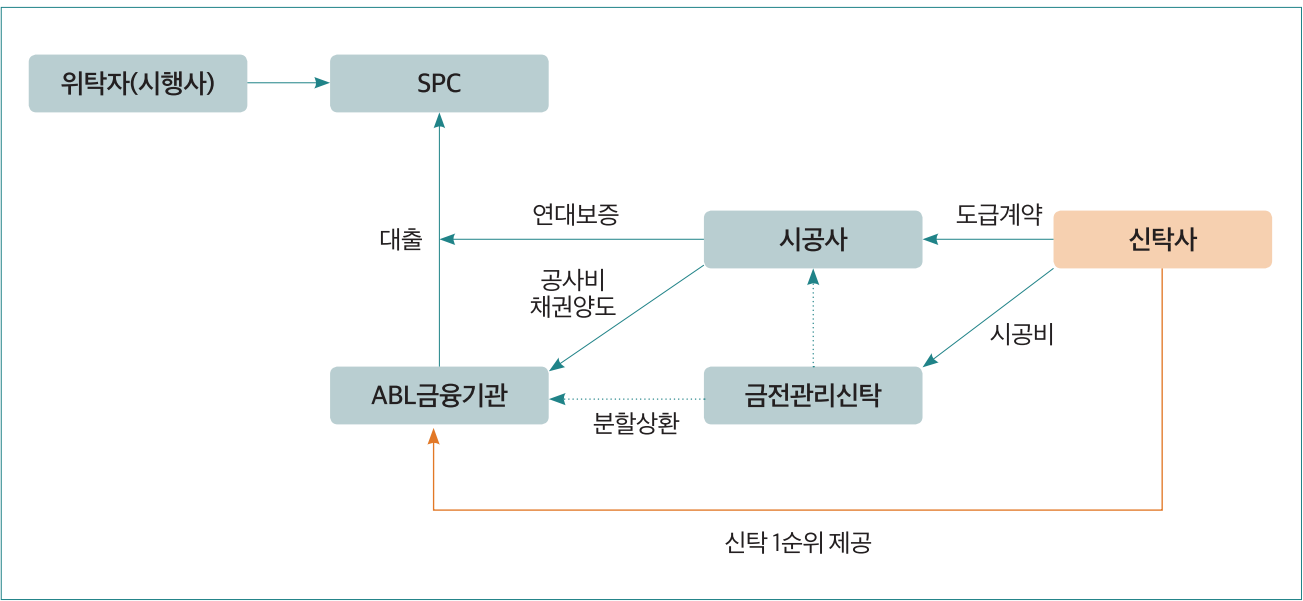
- KB부동산, 하나자산, 국제투자, 아시아
- 생보부동산, 한국투자, 대신
- 한국토지, 한국자산, 코람코자산, 대한토지
- 무궁화, 코리아

• 개발신탁에서의 ABL

SPC(특수목적법인)를 설립해서 주택사업을 하게 될 경우 ABL 대출 금융기관은 SPC에 일반적으로 공사비의 10% 내외를 대출한다. 이때 기초자산은 신탁사가 시공사에게 지급하기로 약정한 공사대금이다. 이것을 근거로 시공사가 ABL 금융기관의 SPC에 대한 대출에 대해 신용보강(보증)을 요구한다. 현금흐름은 신탁사가 기성금을 지급하면 금전관리 신탁계좌로 수령하고 금전관리 신탁 1순위권을 가진 ABL 금융기관이 분할상환금을 인출하지 않으면 시공사가 기성금을 인출할 수 없다. ABL 금융기관은 시공사가 부도나는 것에 대비해 신탁사에게 신용보강을 요청하고 신탁사는 신용보강으로 토지신탁 1순위 질권설정 권한을 부여한다. 그리고 ABL의 이자는 신탁사가 SPC에 일반관리비 항목으로 지급하면 SPC가 이자를 매월 ABL 금융기관에 지급한다.



ABL 대출 흐름도



PF관련 꼭 알아야할 용어해설

분양물 공사

분양물 공사라 함은 1군 시공사가 건축비를 조달하지 않고 분양수입금만으로 공사하는 것을 말한다. 이것은 1군 시공사가 충분히 분양성이 높다고 판단해 진행하는 것으로 중도금, 잔금 조달도 모두 시공사가 책임지고 분양수입금을 공사비로 사용하는 것이다.

따라서 공사비는 높아지고 분양대금의 80%를 시공사가 가져가고, 20%를 대주단이 가져가는 구조다. 다만 대주단이 분양률 50%에서 선 상환되고, 이후 70% 정도에서 시공사가 상환되는 금융구조를 짜게 된다.

리파이낸싱

우리말로써는 대환이라고 한다. PF를 보면 처음과 나중에 대주단이 바뀌는 경우가 흔하다. 이유는 연속적인 리파이낸싱 구조이기 때문이다.

브릿지론은 본 PF로 대환하고 PF는 중도금으로 대환하고, 중도금은 잔금으로 대환하게 되는 것이 PF의 금융구조다.

PF의 금융구조



관토와 분관

최초의 토지신탁은 담보신탁이다. 토지를 담보로 대출을 하고 금융기관이 1순위가 된다.

담보신탁에서는 분양이 되어도 수분양자가 1순위가 될 수 없다. 즉 분양이 불가능하다. 그래서 수분양자가 발생하면 대주단이 2순위로 가고 1순위를 수분양자에게 부여하여 수분양자를 보호하는 것이 관토이다.



분관은 사업비중 토지비만 조달하고 시공사는 분양대금으로 공사비를 조달하게 된다. 그리고 분양대금의 80%를 공사비로 시공사가 가져가고, 20%는 토지대금 대출 상환금으로 상환된다.

따라서 분관은 분양이 어려워지면 공사를 할 수 없다. 공사를 못하면 책임준공이 안되므로 중도금 대출이 불가능하게 된다.

브릿지론

브릿지론은 PF가 조달되는 것을 가정해서 대출이 일어난다. 따라서 ‘시공사 이자 지급 보증’이라는 상환 조건이 붙는다. 토지대출을 했으나 이자를 지급하지 못해 채무불이행(디폴트)이 되는 경우에 대한 신용보강을 하는 것이다. SPC는 PF 이전에는 기본적으로 현금흐름이 없으므로 이에 대한 신용보강이 필요하다.

브릿지론은 기초자산을 토지로 삼고, 현금흐름 확보를 위해 이자를 선취하고, 시공사 이자지급보증을 통해 신용보강을 한다.

LTV(감정금액 대비 대출가능금액 비율)

구분	LTV
신협, 새마을금고, 축협, 등	낙찰율이 80% 이상이면 감정가의 100%까지 낙찰율이 60~80% 이면 감정가의 80% 낙찰율이 60% 미만이면 감정가의 60% 이하
농협	건물 감정가의 65% 나대지 감정가의 70% 지역마다 LTV 다르게 책정됨
저축은행	대출금액의 130%가 감정가를 넘을 수 없음, 즉, 감정가의 75% 이하

유동화

앞으로 실현될 이익을 기초자산으로 증권(ABS), 대출(ABL)을 실행하는 것을 말한다. 대부분은 증권사가 금융기관이 된다. 공사비 유동화, 분양수입 유동화, 시행사 수익 유동화 등 다양한 유동화가 있다.

시행사 수익 유동화의 경우 ‘시행사 분양수입’이 기초자산이 되고, ‘잔금’이 현금흐름이 되며, ‘분양률 및 시행사 연대보증’이 신용보강책으로 쓰인다.



시행사와 자기자본 비율

자기자본비율은 시행사 또는 차주의 진정성을 의미한다. 계속 거짓말을 하거나 속이는 시행사 및 차주는 절대 같이 일해서는 안된다. 일을 진행하는 과정에서 계속 문제점이 발견되기 때문이다. 자기의 모든 것을 걸고 사업을 하겠다는 의지를 보여주는 것이 필요하다.

STV vs LTV

최근 증권사를 중심으로 새로운 심의기준으로 LTV(loan to value ratio) 대신 STV(subordinated to value)를 사용하는 움직임이 일고 있다. 결국 자기자본이 많은 사업이 안정적인 사업이라는 인식에서 비롯된 움직임이다.

- STV=(후순위+자기자본)/건물가치
- LTV=대출금/대출액

허가권자가 지정하는 주상복합건물 감리선정방식



건축허가를 받는 공동주택에 대해 허가권자가 감리자를 지정하는 현행 감리선정방식의 개선이 시급하다. 감리자 지정기준을 마련하지 못한채 시행 중이어서 부작용이 적지 않기 때문이다. 특히 특화된 건축공사감리가 필요한 주상복합건물의 경우 합리적인 지정기준을 서둘러 마련해야 한다.

글 김형범 정책관리본부 차장

2016년 8월 4일부터 「건축법」에서 정하는 일부 건축물에 대해 건축주 대신 허가권자가 감리자를 지정하고 있다. 시행초기에는 허가권자가 감리자를 지정하는 대상주택이 「건설산업기본법」에 따라 건설업자가 시공하지 않아도 되는 660㎡ 이하로 한정됐다. 이후 점점 대상이 확대되어 현재는 단독주택을 제외한 모든 주택이 해당된다.

단독주택 제외 모든 주택의 감리, 허가권자가 지정

허가권자가 감리자를 지정하는 제도를 도입한 취지는 건축물 안전사고를 근본적으로 해결하고 설계도서에 따라 제대로 시공되도록 종합관리능력을 갖춘 감리자를 선정하겠다는 데 있다.

그러나 취지에 부합하는 지정기준은 아직 마련되지 않았다. 건축법령에서 정한 지정절차는 시도지사가 모집공고를 거쳐 감리자 명부를 작성하고 허가권자는 명부에서 감리자를 지정하도록 한 것이 전부다.

상황이 이렇다 보니 대부분의 지자체에서는 감리자의 기술력과 재무상태, 업무수행능력을 고려하지 않고 명부에서 무작위로 추첨하거나, 또는 지역 건축사협회에 감리자 지정을 위탁하고 있다. 이로 인해 부실감리의 개연성이 초래되는 것은 물론 심지어 감리용역업체수가 적은 일부 지역에서는 순번입찰과 가격담합 등의 부작용까지 발생해 허가권자가 감리자를 직접 지정하게 했던 취지를 무색하게 만들고 있다.

건축허가 vs 사업계획승인 감리비용 비교

인허가	건축허가	사업계획승인
세대수	230세대(오피스텔 76실)	300세대
인월수	216인월	196인월
감리비	34억 5,200만원(실비정산)	16억 9,000만원(감리비지급 기준요금, 2.7%)
낙찰률 적용	협의로 결정	13억 5,200만원(통상 80%로 입찰)
특징	주택법 감리에 비해 필요 인월수는 비슷하나, 감리비가 2배 이상 높음	감리자 입찰금액으로 계약

※인월수 : 감리에 필요한 공량 및 인건비 산출 단위

주상복합건물은 특화된 건축공사감리 필요

특히 주상복합건물의 상황은 더 심각하다. 주상복합은 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 복합적으로 건축하기 때문에 일반 공동주택에 비해 특화설계·시공이 많다. 따라서 이에 맞는 업무수행능력을 갖춘 건축공사감리자가 절실히 요구된다.

물론 모든 건축물에 허가권자가 감리자의 업무수행능력을 평가하여 지정하는 것은 지자체의 행정력과 정책 효율성을 고려할 때 현실적으로 어려운 측면이 있다.

다만 주상복합건물처럼 감리자의 기술력 등 업무수행능력에 대한 종합평가가 필요하다고 인정되는 건축물에 한해 공사감리자 지정에 적용할 기준을 마련하거나, 「주택법」에 따라 승인권자가 감리자를 지정할 때 적용되는 감리자지정기준에 따르도록 건축법령을 개정해야 할 필요가 있다.

과도한 감리비 요구에 가격담합까지

허가권자가 감리를 지정하게 된 이후 이미 감리계약을 보장받은 감리자가 우월적 지위를 이용하여 과도한 감리비를 요구하고 있는 것도 문제다.

건축물 시공에 참여하는 설계자, 시공자, 감리자는 기술력과 자유로운 가격경쟁을 통한 공정한 수주활동이 보장되어야 한다. 그럼에도 불구하고 건축감리용역 시장에서는 예전부터 공정한 경쟁보다는 가격담합 등 부당한 가

격경쟁 제한행위로 인해 공정거래위원회로부터 시정명령과 과징금을 부과받는 문제가 반복되고 있다.

가격담합은 지역의 건축사협회가 구성사업자에게 최저금액을 통보해 가격경쟁을 부당하게 제한하는 형태로 이뤄진다. 입찰방식이 아닌 무작위 추첨이나 지역 건축사협회 추천으로 지정되는 건축공사감리에서도 최저금액 준수를 이유로 과도한 감리비를 요구하고 있다.

예를 들어, 주상복합건물의 경우 300세대 미만(건축허가)과 300세대 이상(사업계획승인)은 사업규모가 유사하고 감리업무조건은 동일함에도 감리비는 약 2배 이상 차이가 발생하고 있다.

주상복합건물, 합리적 감리지정기준 마련해야

현행 무작위 추첨 방식의 건축공사감리 선정은 결국 분양 가격에 포함되는 감리비 상승으로 소비자의 주택구입 부담을 증가시키고 당초 목적이었던 건축물 안전 달성을 위한 감리 수행에도 부실을 초래하게 될 개연성이 있다.

또한 공정거래위원회에서 감리비 담합사례를 계속 적발하고 있는 것을 알면서도 개선 노력을 하지 않고 그대로 방치하는 것은 더욱 문제다. 허가권자가 공정한 기술력, 가격경쟁력 평가를 통해 감리자를 지정하여 주상복합건물의 안전을 도모할 수 있도록 합리적인 지정기준이 서둘러 마련되기를 기대한다.

주택사업에 따라붙는
세제 특례 꼭 챙기기

주택건설사업 주요 세제

주택건설사업시 토지구입, 토지보유, 사업계획승인, 사용검사, 소유권보존, 분양 등 각 사업단계마다 각종 세금이 다양한 형태로 부과된다. 또한, 원활한 주택건설사업 추진과 주택공급 확대를 위한 세제상 특례도 여러 곳에 분산되어 있다. 복잡하고 방대한 세제를 모두 다루기에는 지면상 한계가 있기에 주택건설사업자들이 알고 있어야 할 대표적인 세제로 취득세와 재산세, 종합부동산세를 개략적으로 정리해 본다.

정리 김종언 정책관리본부 차장



● 보유단계별 주택사업 관련 주요 세제 ●

구 분	지방세	국 세
취득시	취득세	
보유시	재산세	종합부동산세
처분시	지방소득세	양도소득세, 법인세
근거법률	지방세법	개별법률(종합부동산세법, 소득세법, 법인세법 등)

취 득 세	
취득세 일반	주택사업 특례
• 토지 취득시 - 취득가액 × 4% • 주택 취득시(유상거래) - 6억이하 : 취득가액 × 1% - 6억~9억 : 취득가액 × 1~3%(변동) - 9억초과 : 취득가액 × 3% • 법인·다주택자 주택 취득시 중과세율 적용 - 법인 : 12% - 3주택 또는 2주택(조정대상지역내 취득) : 8% - 4주택 또는 3주택(조정대상지역내 취득) : 12% • 보존등기시(원시취득) - 취득가액 × 2.8%	• 과밀억제권역내 취득세 중과 배제 - 수도권 과밀억제권역에서 법인설립, 지점설치, 전입된 지 5년 이내에 취득하는 일체의 부동산등기에 대해 취득세를 중과(8%)해야 하나, 주택건설사업자가 주택건설사업용으로 취득하는 경우(3년내 착공)은 예외로 함(일반세율 적용) • 주택건설사업자(법인·개인) 취득세 중과 배제(일반세율 적용) - 주택법에 따라 등록된 주택건설사업자 또는 주택조합 등이 주택건설사업을 위하여 취득하는 주택(3년내 멸실) - 사원 임대용 주택, 시공사가 대물변제받는 미분양주택 등 • 임대주택에 대한 특례 - 임대 목적으로 공동주택 건축시 전용 60㎡ 이하는 취득세 면제, 전용 85㎡ 이하의 20호 이상 장기임대주택은 취득세 50% 경감 (~2021년말까지 한시) • 매입임대주택 특례 - 임대 목적으로 공동주택 또는 오피스텔을 최초로 분양받을 경우 전용 60㎡ 이하는 취득세 면제, 전용 85㎡ 이하의 20호 이상 장기임대주택은 취득세 50% 경감(~2021년말까지 한시)다만, 지방 3억, 수도권 6억 이하에 한정하며, 아파트는 장기매입 임대 불가

재 산 세

납세의무자

과세기준일(매년 6.1) 현재 재산을 사실상 소유한 자

토지에 대한 과세	종합부동산세 과세 여부
• 종합합산과세대상 : 나대지 등 - 과세표준 : 시가표준액 × 70%(공정시장가액비율) - 과세표준 5천이하 / 1억이하 / 1억초과 → 세율 0.2% / 0.3% / 0.5% • 별도합산과세대상 : 건물 부속토지 등 - 과세표준 : 시가표준액 × 70%(공정시장가액비율) - 과세표준 2억이하 / 10억이하 / 10억초과 → 세율 0.2% / 0.3% / 0.4%	종합부동산세 과세 대상
• 분리과세대상 : 사업계획승인을 받은 토지 - 과세표준 : 시가표준액 × 70%(공정시장가액비율) - 0.2% 단일세율	종합부동산세 과세 대상 아님

※ 주택건설사업계획 승인을 받게 되면, 해당 토지는 재산세가 분리과세대상으로 구분되어 낮은 세율의 단일세율이 적용되고, 종합부동산세 과세 대상에도 해당되지 아니함

주택에 대한 과세	주택사업 특례
• 과세표준 : 시가표준액 × 60%(공정시장가액비율) • 과세표준 6천이하 / 1.5억이하 / 3억이하 / 3억초과 → 세율 0.1% / 0.15% / 0.25% / 0.4%	• 임대주택에 대한 특례 - 2세대 이상의 임대용 공동주택 또는 오피스텔의 경우 전용 60㎡ 이하는 재산세 50% 경감, 전용 85㎡ 이하는 재산세 25% 경감(∼2021년말까지 한시) 다만, 지방 3억, 수도권 6억 이하의 공동주택과 지방 2억, 수도권 4억 이하의 오피스텔에만 적용

종합부동산세

일정기준금액 이상의 부동산 보유자에게 부과되는 세금

- ① 1차적으로 시·군·구에서 관내 부동산에 대하여 낮은 세율로 재산세를 부과
- ② 2차적으로 국가(국세청)에서 세대별 소유부동산가액이 일정기준금액 초과자를 대상으로 높은 세율로 종합부동산세를 과세

납세의무자

- ① 종합합산과세대상(나대지 등) : 토지 개별공시가격 합산금액 5억 초과자
- ② 별도합산과세대상(건물 부속토지 등) : 토지 개별공시가격 합산금액 80억 초과자
- ③ 주택 : 주택공시가격 합산금액 6억(1세대1주택 : 9억) 초과자

토지에 대한 과세

- **종합합산과세대상** : 나대지 등

- 과세표준 : (개별 공시가격 - 5억) × 90%(공정시장가액비율)

- 과세표준 15억이하 / 45억이하 / 45억초과
→ 세율 1% / 2% / 3%

• **별도합산과세대상** : 건물 부속토지 등

- 과세표준 : (개별 공시가격 - 80억) × 90%(공정시장가액비율)

- 과세표준 200억이하 / 400억이하 / 400억초과
→ 세율 0.5% / 0.6% / 0.7%

※ 공정시장가액비율은 2021년 95%, 2022년부터 100% 적용

주택사업 특례

- **주택건설사업자가 취득한 토지에 대한 과세 특례**
- 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위해 취득한 토지 중 취득일로부터 5년 이내에 사업계획승인을 받을 토지는 종합부동산세 합산을 배제(비과세)

<주택에 대한 과세>

- **과세표준**
(주택 공시가격 - 6억) × 90%(공정시장가액비율)
* 1세대1주택 단독소유자는 9억 공제

• **2주택 이하**
- 과세표준 3억, 6억, 12억, 50억, 94억 구간별로 0.5~2.7%

• **3주택(조정대상지역 2주택) 이상**
- 과세표준 3억, 6억, 12억, 50억, 94억 구간별로 0.6~3.2%

• **2021년부터 세율 인상**
- 2주택 이하 0.6~3.0%,
- 3주택(조정대상지역 2주택) 이상 1.2~6.0%

※ 공정시장가액비율은 2021년 95%, 2022년부터 100% 적용

주택사업 특례

- **건설임대주택에 대한 종합부동산세 합산배제**
- 2호 이상의 공공지원민간임대, 장기일반민간임대 주택으로서 공시가격 6억 이하, 8년 이상 임대, 5% 이하 임대료 증액 제한시 종합부동산세 합산을 배제
- **미분양주택에 대한 종합부동산세 합산배제**
- 주택분 재산세 납세의무 성립일부터 5년 동안 미분양주택은 종합부동산세 합산배제

등록사업자의 국민주택채권 매입

글 박상건 회원사업실 과장

**Q. 건축공사업(등록시 자본금 5억원, 현재 자본금 7억원)을 영위 중인 법인입니다.
추가로 주택건설사업을 등록하고자 하는데 국민주택채권을 얼마나 매입해야 하는지요?**

국민주택채권 매입대상 및 면제대상

구분	제1종 국민주택채권	제2종 국민주택채권
매입대상	- 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받는 자 - 국가 또는 지방자치단체에 등기·등록을 신청하는 자 - 국가·지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자	- 「주택법」에 따라 건설·공급하는 주택을 공급받는 자
※ 면제대상	- 국가기관 - 지방자치단체 - 제8조제1항에 따른 공공기관 - 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 - 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사 - 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사 - 「한국주택금융공사법」에 따라 설립된 한국주택금융공사	



A. 주택건설사업자 등록을 하는 경우 「주택도시보증법시행령」 제8조제2항에 따라 제1종 국민주택채권을 매입해야 합니다. 매입기준은 법인의 경우 법인등기사항증명서상의 납입자본금, 개인인 경우에는 자산평가액의 2/1,000 입니다.

제1종 국민주택채권 매입대상자 및 매입기준

매입대상	매입금액
7. 건설업, 주택건설사업 및 주택관리업 등록 (갱신의 경우는 제외한다)	자본금(법인인 경우에는 법인 등기사항증명서상의 납입자본금. 개인인 경우에는 자산평가액)의 2/1,000. 다만, 이 호 또는 제10호의 업종에 해당하는 자가 추가로 이 호 또는 제10호의 업종을 등록하는 경우에는 기존 이 호 또는 제10호의 업종 등록 당시의 자본금은 매입금액 산정 시 제외한다.
10. 정보통신공사업, 전기공사업 및 소방시설 공사업 등록(갱신의 경우는 제외한다)	자본금(법인인 경우에는 법인 등기사항증명서상의 납입자본금. 개인인 경우에는 자산평가액)의 1/1,000. 다만, 제7호 또는 이 호의 업종에 해당하는 자가 추가로 제7호 또는 이 호의 업종을 등록하는 경우에는 기존 제7호 또는 이 호의 업종 등록 당시의 자본금은 매입금액 산정시 제외한다.

다만, 건설업 업종을 영위하는 자가 추가적으로 주택건설사업을 등록하는 경우에는 해당 업종 등록 당시의 자본금은 매입금액에서 제외하고 있습니다. 따라서 질문자의 경우, 건축공사업 등록 당시의 자본금 5억원은 매입금액에서 제외되고 건축공사업 등록 이후 다른 업종을 등록한 사실이 없다면 증자된 자본금 2억원에 대한 국민주택채권만 매입하면 될 것입니다.

참고로, 국민주택채권매입 일부면제를 받기 위해서는 「주택도시보증법시행규칙」 별지 제4호서식에 따른 국민주택채권매입 일부면제 신청서 제출과 함께 면제대상임을 증명하는 서류(건축공사업 등록증 사본)를 제출하면 됩니다.

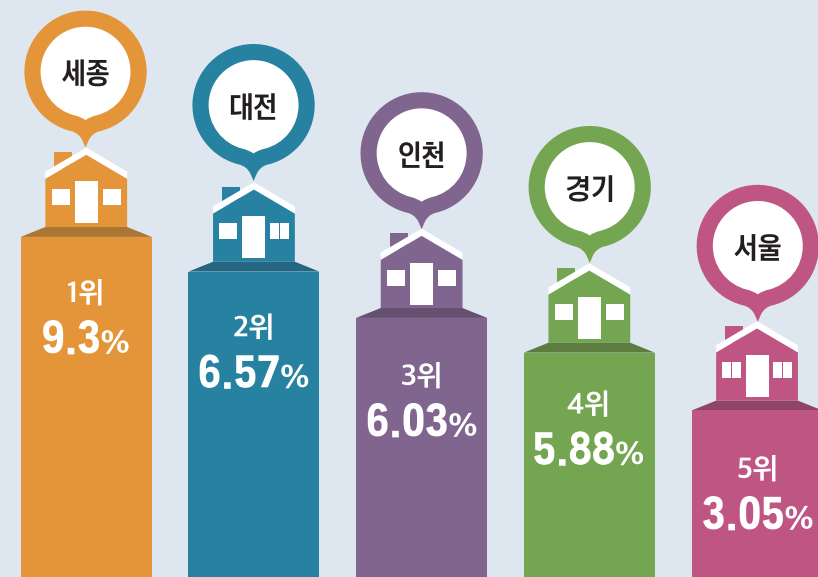
답변 요약 질문자는 건축공사업(등록시 자본금 5억원, 현재 자본금 7억원)을 영위하고 있는 법인으로, 추가적으로 주택건설사업을 등록하고자 하는 경우로 건축공사업 등록 당시 자본금이 5억원 이었고, 현재 자본금은 7억원으로 2억원이 증자된 경우입니다. 건축공사업 등록 이후 추가적으로 다른 업종을 등록한 사실이 없다면 증자된 2억원의 자본금에 대한 2/1000인 40만원의 제1종 국민주택채권을 매입하면 될 것입니다.

2020년 상반기 부동산시장, 가장 핫한 지역과 아파트는 어디?

2020년 상반기, 어느 때와도 비교할 수 없을 정도로 부동산에 대한 관심과 열기가 뜨거웠다. 이에 발맞춰 주택 가격도 덩달아 상승했다.

2020년 상반기 지역별 평단가 상승률과 가장 집값이 많이 상승한 아파트 단지에 대해 알아보자.

정리 김우영 출처 부동산114, 리얼캐스트



※전국 평균상승률 3.69%

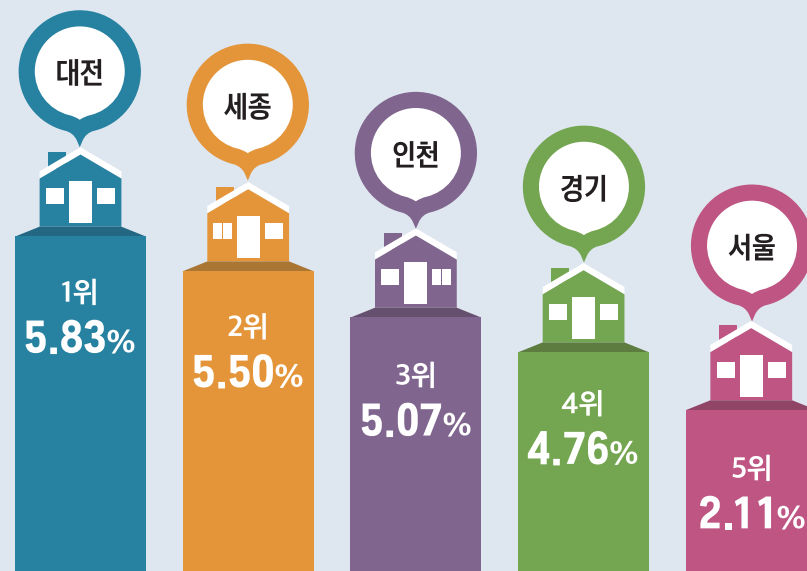
전국 평당(3.3㎡) 집값 상승률 높은 지역 TOP5

올해 6월 기준 상반기 집값 상승률이 가장 높은 지역은 세종시이다. 세종시의 3.3㎡당 집값 시세는 1,282만원으로 지난해 말(1,174만원/3.3㎡)에 비해 9.3% 올랐다. 대전과 인천이 각각 6.5%, 6.0% 오르며 그 뒤를 이었다.

※전국 평균상승률 2.85%

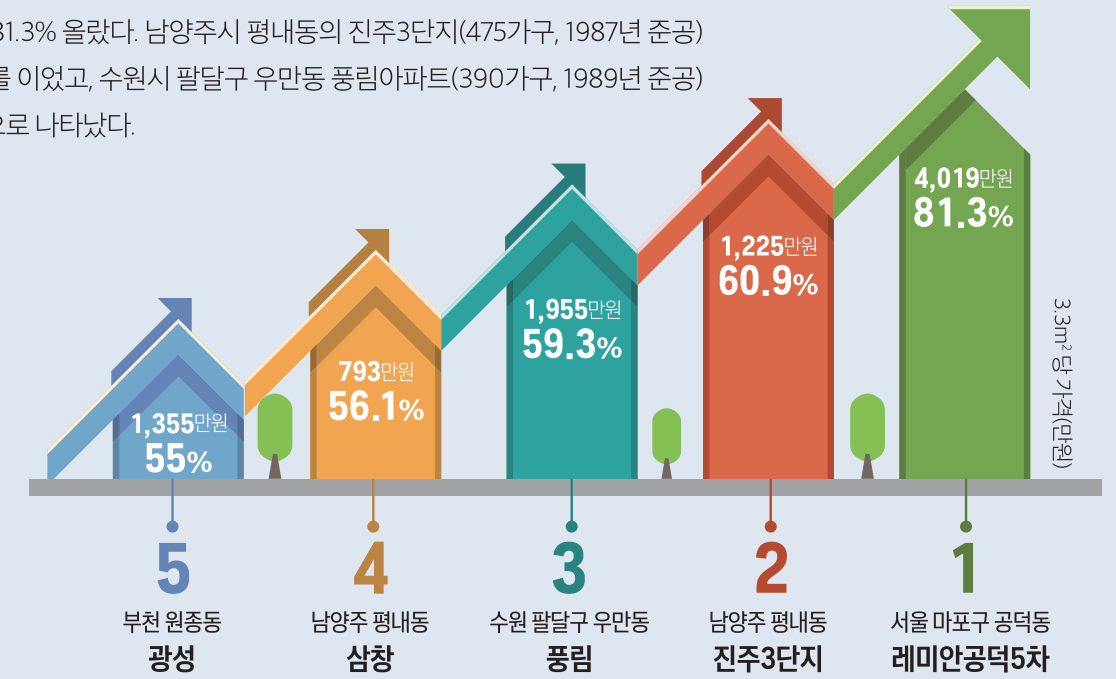
아파트 매매가격 상승률 TOP5

상반기 전국 아파트 매매가격 상승률은 2.85%로 지난 하반기(3.88%)보다 상승폭이 둔화됐다. 각종 부동산 대책, 중부세 인상 등의 영향으로 상승률이 둔화된 것으로 보이나, 여전히 특정지역은 아파트값 상승세가 이어지고 있다.



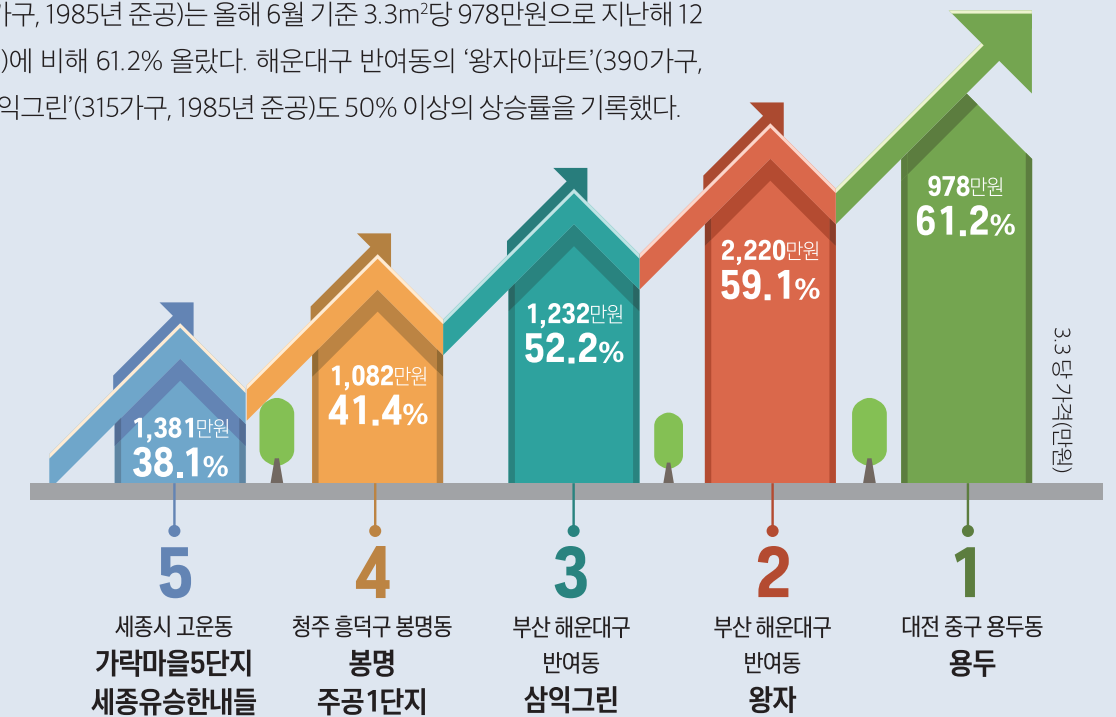
수도권 가격상승률 TOP5 아파트 단지

상반기 수도권 아파트 단지 중 가격상승률이 가장 높은 단지는 마포구 공덕동의 '래미안공덕5차'(794가구, 2011년 준공)이다. 3.3㎡당 4,091만원으로 지난해 말(2,257만원/3.3㎡)에 비해 81.3% 올랐다. 남양주시 평내동의 진주3단지(475가구, 1987년 준공)가 60.9% 올라 뒤를 이었고, 수원시 팔달구 우만동 풍림아파트(390가구, 1989년 준공)도 59.3% 오른 것으로 나타났다.



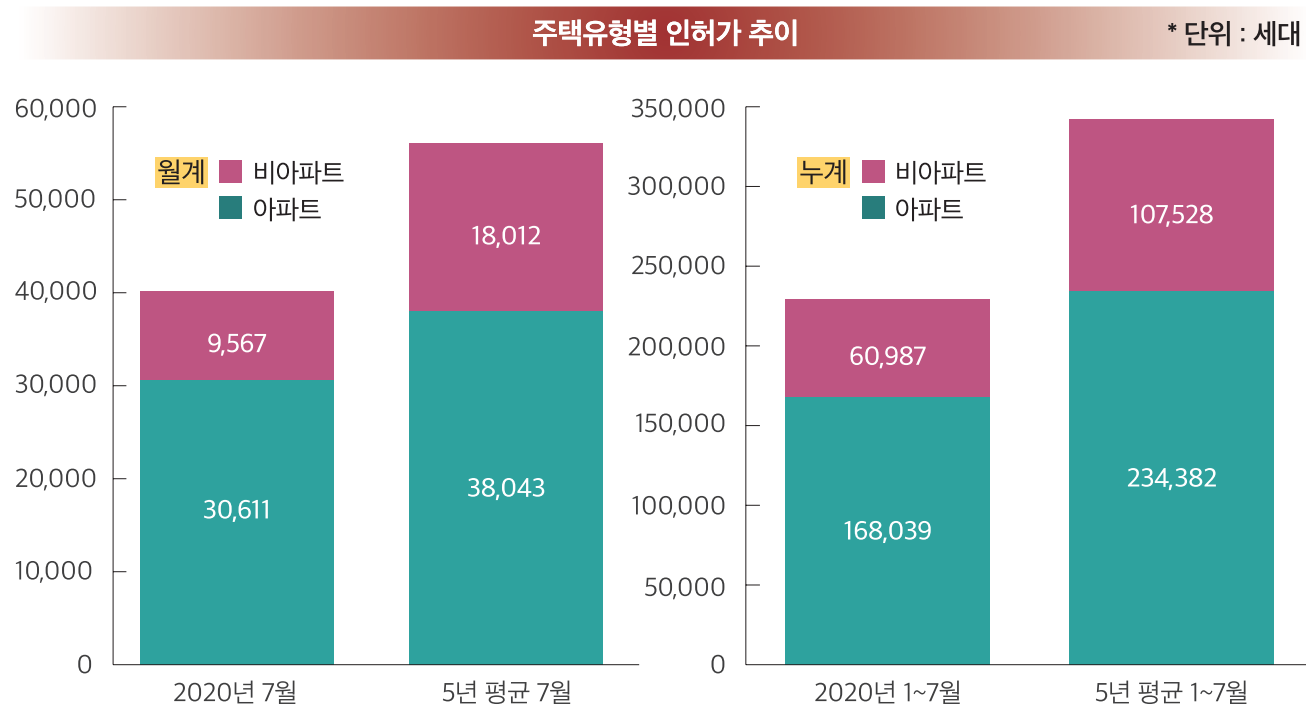
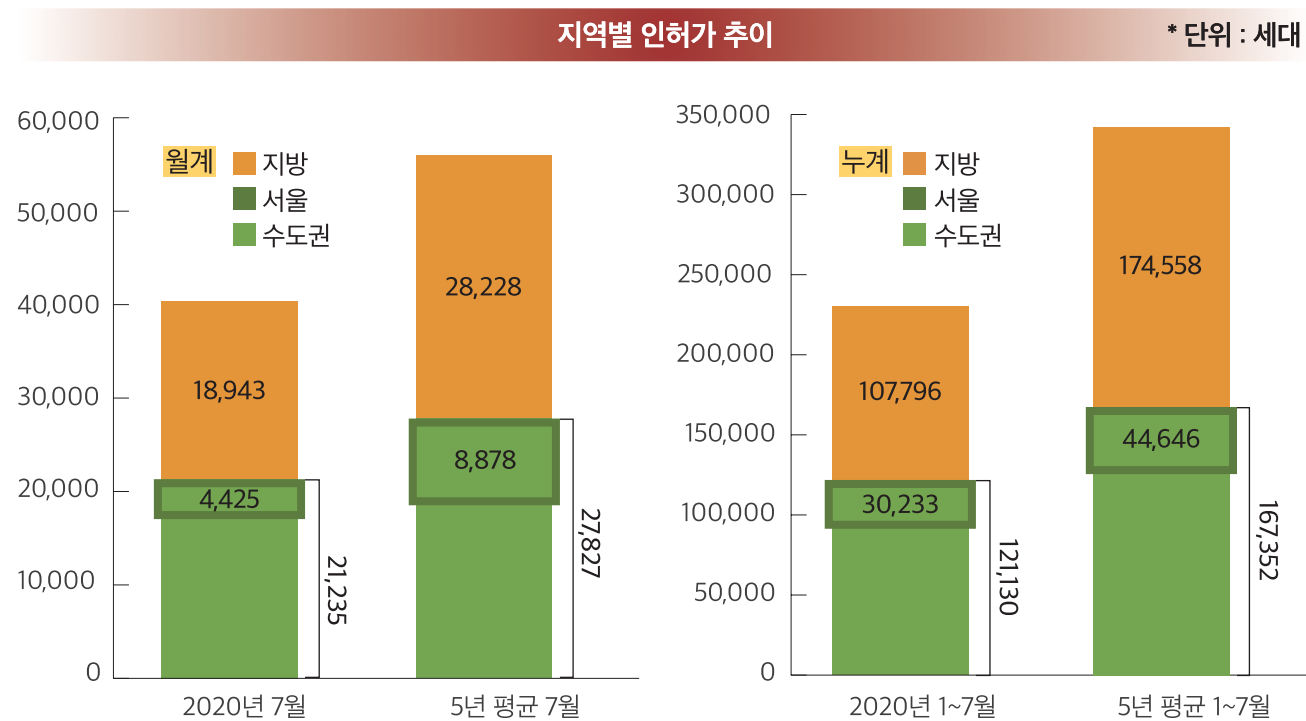
비수도권 가격상승률 높은 아파트단지 TOP5

비수도권에서 상반기 가장 가격상승률이 높은 단지는 대전 중구에서 나왔다. 용두동의 '용두아파트'(200가구, 1985년 준공)는 올해 6월 기준 3.3㎡당 978만원으로 지난해 12월(607만원/3.3㎡)에 비해 61.2% 올랐다. 해운대구 반여동의 '왕자아파트'(390가구, 1978년 준공)와 '삼익그린'(315가구, 1985년 준공)도 50% 이상의 상승률을 기록했다.

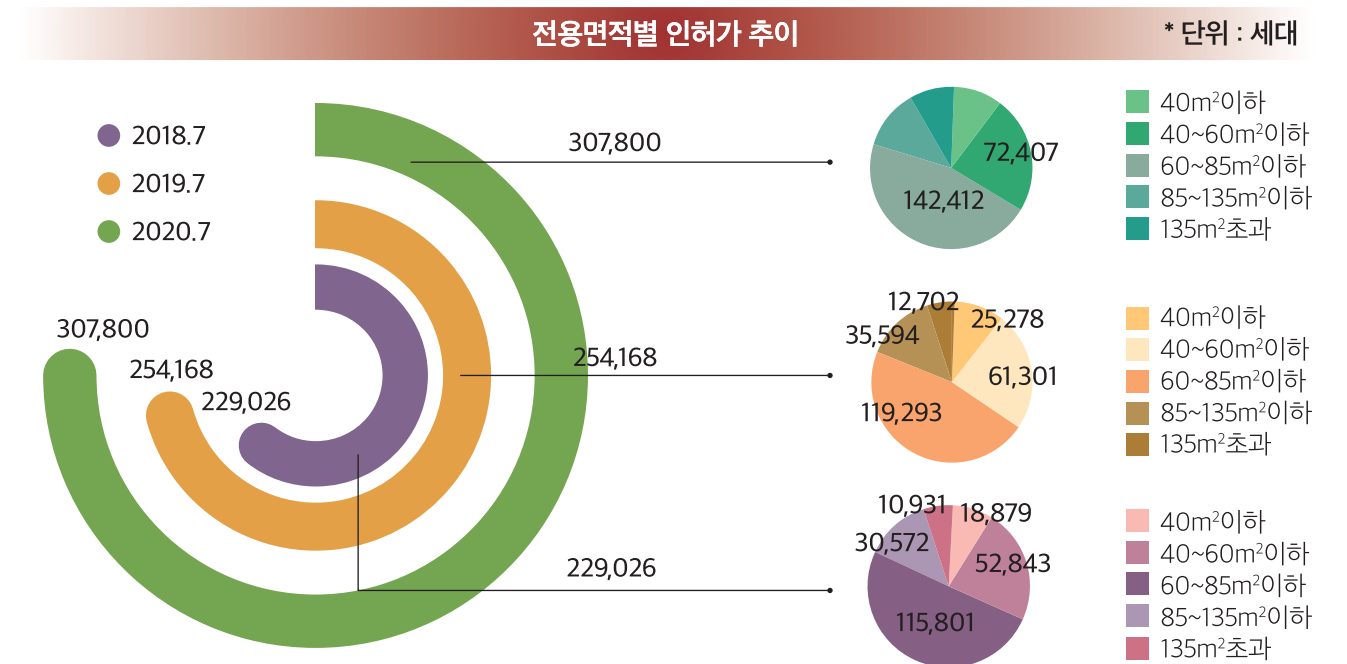


인허가실적 · 매매거래량 · 입주물량 · 분양물량 · 미분양현황

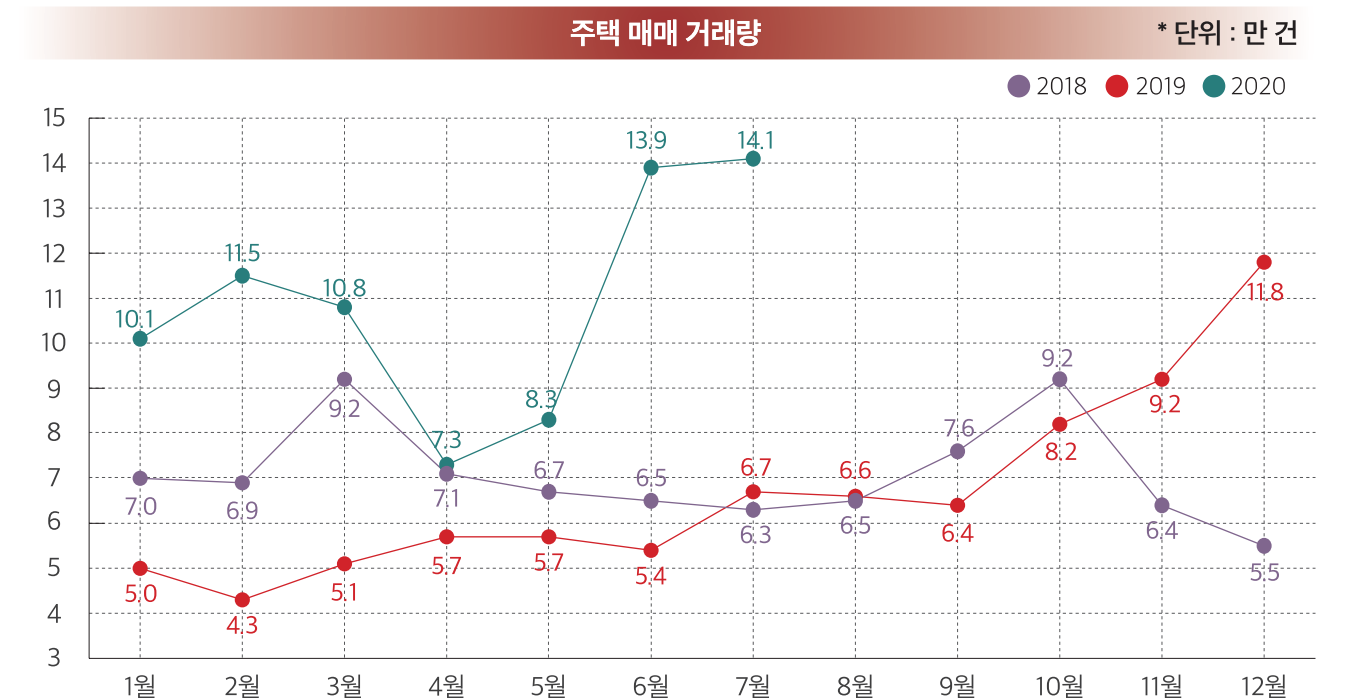
1. 인허가 실적 추이 : 7월 주택인허가 40,178만호로, 전년 동월대비 45.7% 크게 증가했으며 서울은 17.6% 증가



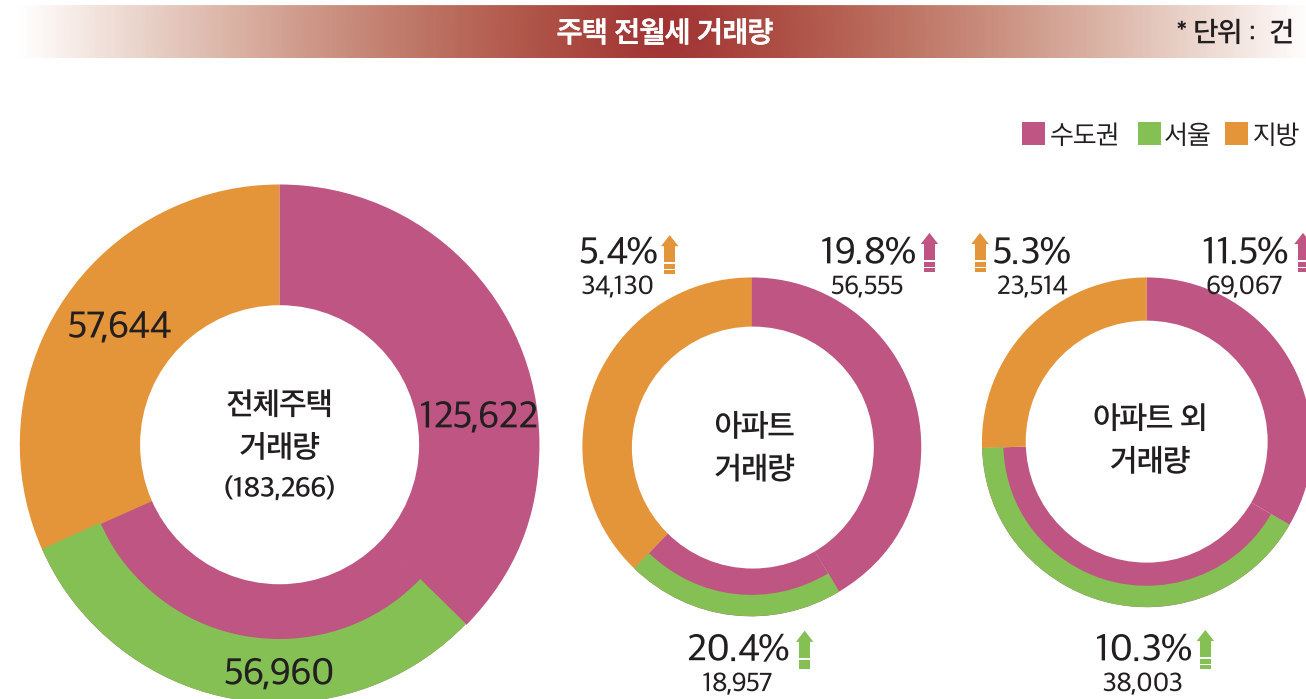
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
8월말 발표(7월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 아파트 입주물량, 분양물량, 미분양 현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리



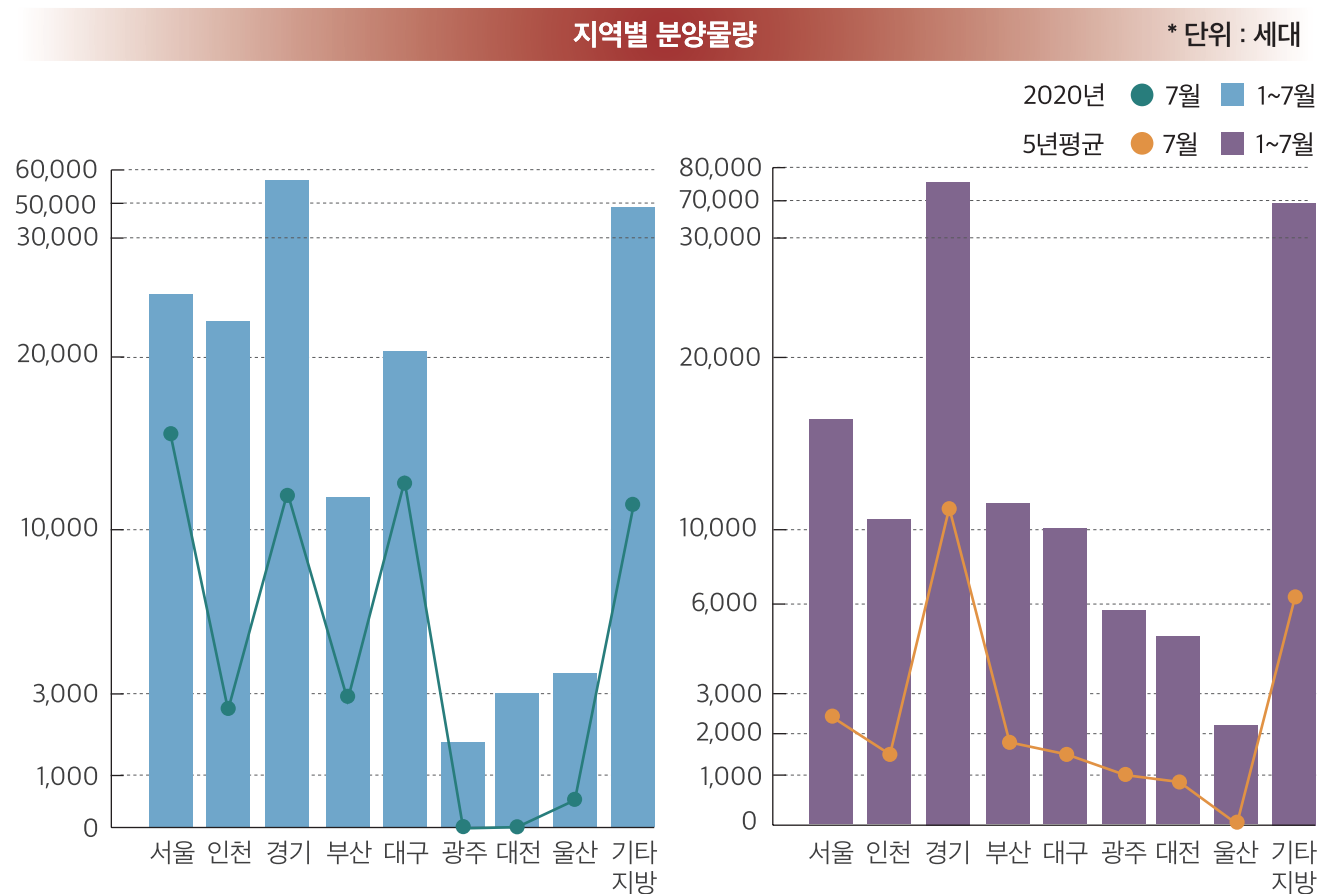
2. 주택 매매 거래량 : 7월 거래량 14.1만건으로, 전월 대비 2.1% 증가했으며, 전년 동월대비 110% 증가



3. 주택 전월세 거래량: 7월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 13.9% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 9.9% 증가



4. 분양물량: 7월 공동주택 분양실적은 전국 58,866호 전년동월 대비 158.1% 증가. 수도권은 전년 동월대비 223.5% 증가



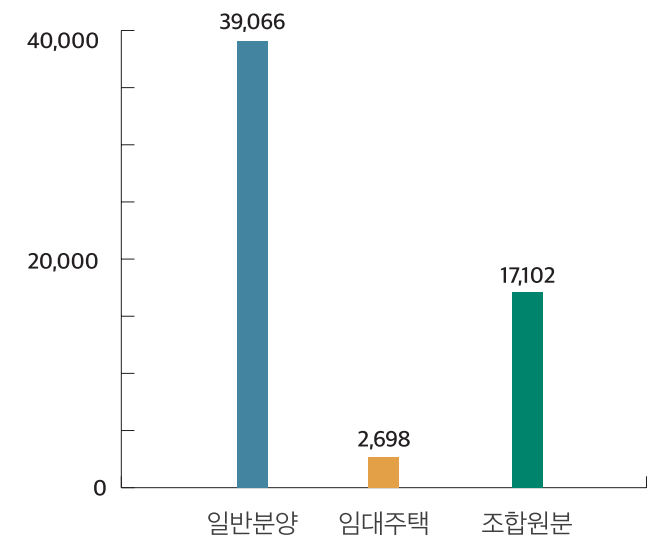
6월 부문별 분양승인실적

* 단위: 세대

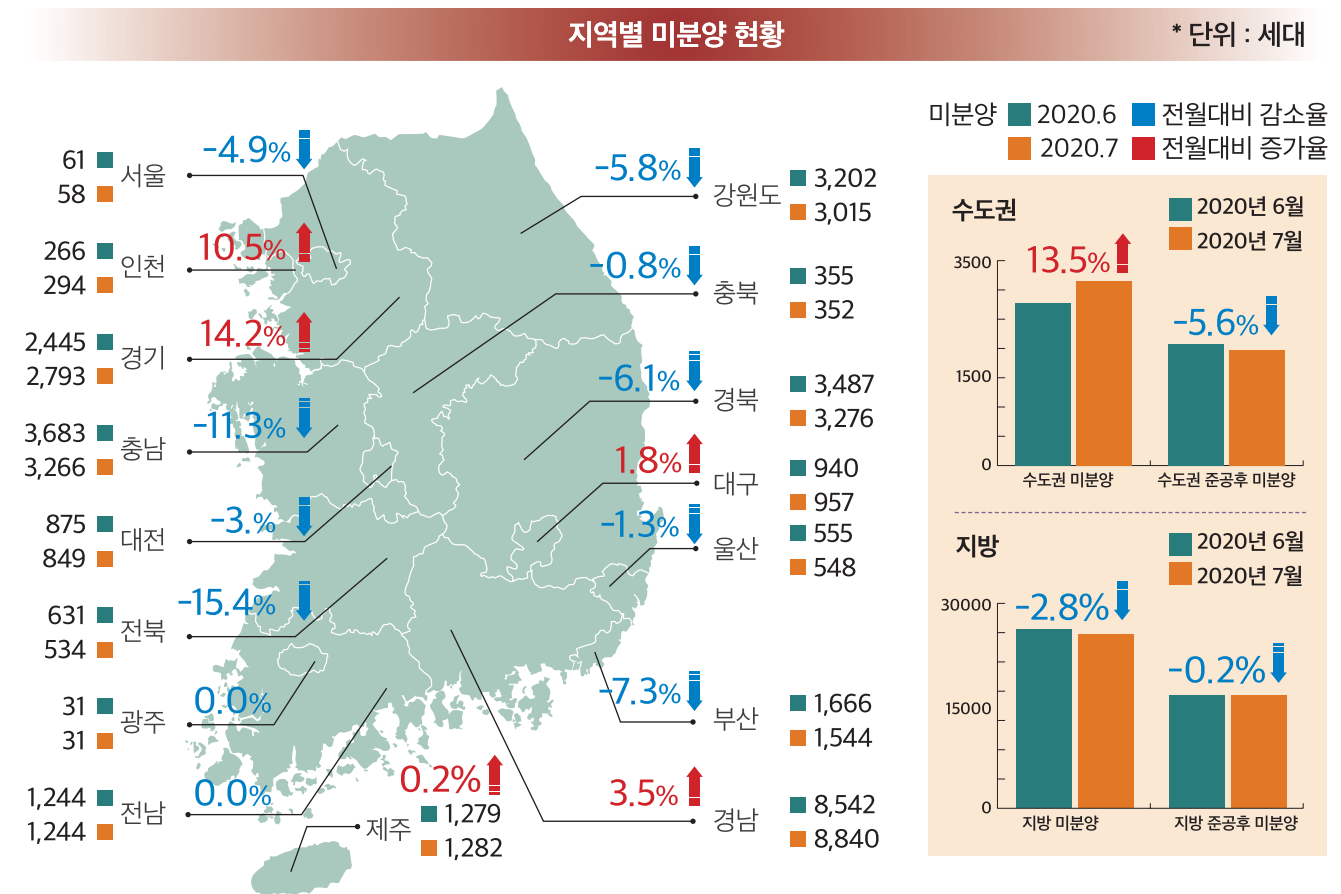
1~7월 누계

일반분양 125,454
임대주택 18,879
조합원분 44,104

7월 월계



5. 미분양: 7월말 기준 전국의 미분양 주택 28,883호, 전월대비 1.3% 감소



최신 부동산 관련 주요 세법 개정사항

법인세, 종합부동산세법, 지방세법 등 주택사업·부동산과 관련된 주요 세법들이 줄줄이 개정됐다.
자세한 내용은 법제처(www.moleg.go.kr) 또는 협회 홈페이지(www.khba.or.kr) 등을 통해 살펴볼 수 있다.

「법인세법」 「소득세법」 「종합부동산세법」 개정

법률 제17476호
(「법인세법」, 2020.8.18.),
법률 제17477호
(「소득세법」, 2020.8.18.),
법률 제17478호
(「중부세법」, 2020.8.18.)

【법인세법 주요내용】

- 법인이 보유한 주택 양도시 추가세율 인상(제55조의2)
 - 법인의 주택 양도차익에 대해 기본 법인세율(10~25%)에 더해 추가과세되는 세율을 10% → 20%로 인상

【소득세법 주요내용】

- 1세대 1주택자 장기보유특별공제에 거주기간 요건 추가(제95조)
 - (공제액) 양도차익 × (보유기간별 공제율 + 거주기간별 공제율)

보유기간	공제율(%)	거주기간	공제율(%)
3년 이상 4년 미만	12	2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상에 한정)	8
		3~4년	12
4~5년	16	4~5년	16
5~6년	20	5~6년	20
6~7년	24	6~7년	24
7~8년	28	7~8년	28
8~9년	32	8~9년	32
9~10년	36	9~10년	36
10년 이상	40	10년 이상	40

- 조정대상지역 다주택자에 대한 양도소득세 종과세율 10%p 인상(제89조, 제104조)
- 2년 미만 보유 주택(조합원입주권·분양권 포함)에 대한 양도소득세율 인상(제104조)
 - 1년 미만 보유 : 40% → 70%, 1~2년 보유 : 기본세율 → 60%
- 양도소득세제상 주택 수에 분양권도 포함(제89조, 제104조)

【종합부동산세법 주요내용】

- 개인 보유 주택에 대한 종합부동산세율 인상(제9조)
 - (일반) 과세표준 구간별로 0.1~0.3%p 인상
 - (3주택 이상 및 조정대상지역 2주택) 0.6~2.8%p 인상

과세표준	일 반			3주택 이상 + 조정대상지역 2주택		
	종전(%)	개정(%)	증가(%p)	종전(%)	개정(%)	증가(%p)
3억 원 이하	0.5	0.6	0.1	0.6	1.2	0.6
3~6억 원	0.7	0.8	0.1	0.9	1.6	0.7
6~12억 원	1.0	1.2	0.2	1.3	2.2	0.9
12~50억 원	1.4	1.6	0.2	1.8	3.6	1.8
50~94억 원	2.0	2.2	0.2	2.5	5.0	2.5
94억 원 초과	2.7	3.0	0.3	3.2	6.0	2.8

- 법인 보유 주택에 대해 개인에 대한 종합부동산세율 중 최고세율을 단일세율(3%, 6%)로 적용(제9조)
- 법인에 대한 종합부동산세 과세시 기본공제(6억) 폐지(제8조)
- 종과세율이 적용되는 법인은 세부담 상한 미적용(제10조)

【부칙】이 법은 2021년 1월 1일부터 시행

「지방세법」 및 「지방세법 시행령」 개정

법률 제17473호
(「지방세법」, 2020.8.12.),
대통령령 제30939호
(「지방세법 시행령」, 2020.8.12)

【지방세법 주요내용】

- 법인·다주택자 등이 유상 또는 무상으로 주택을 취득하는 경우 취득세 세율 인상 (제13조의2)

종 전			개 정		
개 인	1주택	주택 가액에 따라 1~3%	1주택	주택 가액에 따라 1~3%	
	2주택		2주택		
	3주택		2주택(조정대상지역)	8%	8%
	4주택 이상		3주택	8%	8%
법인		주택 가액에 따라 1~3%	3주택(조정대상지역)	12%	12%
법인		주택 가액에 따라 1~3%	4주택 이상	12%	12%
법인		주택 가액에 따라 1~3%	법인	12%	12%

- 단기보유 주택 및 다주택자의 주택양도 등에 대한 지방소득세 세율인상 (제103조의3 제1항 제1호부터 제4호)
- 다주택자의 조정대상지역 내 주택 양도에 대한 지방소득세 종과세율 인상 (제103조의3 제10항)
- 다주택자의 지방소득세 종과대상 주택 수 계산 시 분양권 포함 (제103조의3 제10항 제2호 및 제4호)
- 법인의 주택 양도소득에 대한 법인지방소득세 추가세율 인상 (제103조의3 제1항)

【부칙】이 법은 공포한날부터 시행

【지방세법 시행령 주요내용】

- 유상거래 취득 종과세 대상에서 제외되는 주택의 범위에 주택건설사업자가 주택건설사 업을 위하여 취득하는 주택 포함(제28조의2 신설)

【부칙】이 영은 공포한 날부터 시행

「지방세특례제한법」 개정

법률 제17474호(2020.8.12)

【주요내용】

- 임대주택 및 장기일반민간임대주택 등에 대한 감면특례 적용 시 임대면적, 주택 호수, 임 대기간 외에 가격기준을 도입(제31조 및 제31조의3)

※(취득세) 수도권 6억원, 비수도권 3억 이하 공동주택 또는 오피스텔
(재산세) 공동주택(수도권 6억원, 비수도권 3억 이하), 오피스텔(수도권 4억원, 비수도권 2억 이하)

【부칙】이 법은 공포한 날부터 시행

최신 주요 법령 개정사항

주택사업시 꼭 챙겨야 할 관련 법과 제도의 변경사항을 매달 정리해서 소개한다.
자세한 내용은 법제처(www.moleg.go.kr) 또는 협회 홈페이지(www.khba.or.kr) 등을 통해 살펴볼 수 있다.

「주택법」 개정

법률 제17486호(2020.8.18)

【주요내용】

- 한국토지주택공사 또는 지방공사가 소규모주택정비사업 등의 시행자로 참여하는 등 공공성 요건을 충족하는 경우 분양가 상한제 적용 제외(제57조제2항제4호 신설)
- 수도권 분양가상한제 적용주택 거주 의무 부과(최초 입주가능일부터 5년 이내의 범위) 및 위반시의 처벌 근거 마련 등(제57조의2 및 제104조제10호 신설)
- 전매행위 제한기간 중 전매 불가피시 공공의 우선 매입 규정 마련(제64조제2항 및 제3항)
- 주택의 전매행위 제한을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 주택의 입주자 자격을 제한할 수 있는 근거 마련(제64조제7항 신설)

【부칙】

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

「민간임대주택에 관한 특별법」 개정

법률 제17482호(2020.8.18)

【주요내용】

- 단기임대(4년) · 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지(현행 제2조제6호 삭제, 제5조제2항제3호 및 제42조제1항제2호 등)
- 공공지원민간임대주택 및 장기일반민간임대주택의 임대 의무기간을 8년에서 10년으로 연장(제2조제4호 및 제5호)
- 모든 등록임대사업자에 대해 임대보증금 보증가입 의무화(제49조)
- 임대사업자 결격사유 규정(제5조의6, 제6조제1항제10호 및 제12호 신설)

【부칙】

이 법은 공포한 날부터 시행

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정

법률 제17484호(2020.8.18)

【주요내용】

- 시·도 조례로 용적률을 완화할 수 있는 공공임대 공급비율 조정(제49조제1항) - (중전) 20퍼센트 → (개정) 10퍼센트 이상 20퍼센트
- 조합과 토지주택공사 등이 공동시행할 경우 의사결정 절차 마련(제20조제2항)
- 설계자 또는 감정평가법인 등 선정 · 변경 시 절차 마련(제21조제3항)

【부칙】

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 개정

법률 제17485호(2020.8.18)

【주요내용】

- 개시시점 주택가액 산정시 종료시점 공시비율 적용(제9조제2항 신설)
- 재건축부담금의 결정 · 부과시기를 4개월 이내에서 5개월 이내로 조정(제15조제1항)
- 임대주택으로 활용되는 물납 주택 가액은 일반 분양가격 또는 종료시점 주택가액 중 높은 가격으로 산정(제17조제4항)

【부칙】

이 법은 공포한 날부터 시행

「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준」 개정

국토교통부고시 제2020-574호 (2020.8.13)

【주요내용】

- 제로에너지건축물 인증 표시 의무화 대상이 아닌 민간이 자발적으로 제로에너지 건축물 인증 취득하는 경우에도 인증 등급*에 따라 인증수수료를 감면 받을 수 있도록 함(6조제3항제5호나목)

* 인증등급에 따른 수수료 감면

- 제로에너지건축물 인증 1등급 ~ 3등급 : 납입한 인증 수수료의 전부
- 제로에너지건축물 인증 4등급 : 납입한 인증 수수료의 100분의 50
- 제로에너지건축물 인증 5등급 : 납입한 인증 수수료의 100분의 30

【부칙】

이 고시는 발령한 날부터 시행

공공택지 공급이 궁금하다면 여기로! 공공택지 내비게이션 ① LH



시중의 택지난이 심화되면서 공공택지의 인기가 날로 높아지고 있다.

공공기관·공기업 등이 제공하는 공공택지를 공급받고 싶다면, 우선 공급공고를 놓치지 않도록 확인하는 것이 필수.
공급공고는 어디에서 찾아볼 수 있는지 또 공급신청과 관련하여 유의할 점은 무엇인지 2회에 걸쳐 알아본다.

정리 신지연 울산·경남도회 차장

공공택지의 산실 한국토지주택공사 (LH)

LH 택지는 공공택지의 대명사라고 할 수 있다. LH는 가장 많은 택지를 활발하게 공급하는 곳으로서 매달 꾸준히 여러 필지의 택지를 공급하고 있다.

LH 택지 공급공고는 LH 공식 홈페이지와는 별도로 운영되는 ‘LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>)’ 사이트에서 볼 수 있다.

LH 택지는 공급 경쟁률이 최대 260:1이 넘을 만큼 인기가 높은 편이지만, 공급신청 조건이 매우 까다롭기 때문에 주의가 필요하다.

대부분 공급신청자격을 1순위와 2순위로 나누어 순위별로 신청을 받는데, 1순위에서 공급이 끝나 2순위는 공급을 받을 수 없는 경우가 많으므로 1순위 자격을 갖추는 것이 필수라고 해도 과언이 아니다.

신청자격 1순위가 되려면?

○ 시공능력기준 충족하기

LH의 공동주택용지를 신청하려면 기본적으로 주택사업등록업체라야 한다.

그런데 1순위가 되려면 시공능력도 동시에 필요하다. 일반건설업(건축공사업, 토목건축공사업에 한함)을 함께 보유하고 있거나 주택법상 자체시공능력 기준을 충족해야 한다(주택법상 시공능력에 대한 상세 내용은 본지 9월호 40쪽 주택사업참조).

○ 최근 3년간 주택건설실적 행기기

공고일 기준 최근 3년간 300세대 이상의 주택건설실적도 필요하다. 이때 주택사업을 시행한 실적은 당연히 인정되며, 일반건설업자로서 공동주택 건축공종을 도급받아 건축시공한 실적도 세대수의 50%에 한해 인정된다.

1순위 자격이 필요없는 경우도 있다?

택지정보 탐색시 유의할 점

○ 행정처분 받지 않도록 유의하기

또한 올해 3월부터는 공고일 기준 최근 3년간 주택법 및 건설산업기본법에 의한 행정처분(영업정지 또는 과징금)을 받은 경우에는 1순위 신청을 할 수 없도록 요건이 강화됐다. 그러므로 LH 택지를 신청하려는 업체는 행정처분을 받지 않도록 유의해야 한다.

이 중 주택법에 의한 영업정지를 받지 않으려면, 상호·대표자·주소·기술자 변경 발생 시 ‘등록사항 변경신고’, 매년말 ‘영업실적·영업계획 및 기술인력보유현황 신고’ 등을 기한 내에 차질없이 협회로 신고해야 한다.

주택사업을 수행하면서 관련 법령을 위반하지 않도록 주의해야 함은 물론이다.

1순위 자격 증빙에 필요한 협회발행 서류

1순위 자격 확인 사항	협회 발행 서류
주택건설사업 시행 실적	⇔ 주택건설실적확인서
공동주택 건축 도급공사 실적	⇔ 주택건설실적확인서(도급시공)
주택법 제7조에 의한 시공능력	⇔ 주택건설실적확인서(시공권용)
주택법 제8조에 의한 영업정지 처분	⇔ 행정처분사실확인서

이처럼 신청자격을 1, 2순위로 나누는 공급방식은 택지를 추첨으로 공급하는 경우에 한한다. LH는 택지를 대부분 추첨식으로 공급하지만, 경쟁입찰이나 수의계약 방식으로 공급하는 경우도 일부 있다. 이런 경우 순위 구분없이 모든 주택사업등록업체를 대상으로 신청을 받으므로 1순위 자격을 갖추지 않아도 된다.

다만 추첨공급이 아닌 부지는 사업성이 떨어질 가능성이 있으므로 상세한 검토가 필요하다. 특히 수의계약 부지는 공급이 여러번 불발된 케이스도 있으니 사업성과 공급조건을 면밀히 알아보는 것이 좋다.

공급공고문에 유의할 부분이 없는지 살펴본다. 부지에 특이사항이 있거나 후분양 등의 조건이 수반되기도 한다.

또 추첨공급 택지라 하더라도 공급계약이 이뤄지지 못해 재공고되는 부지도 간혹 있으니 기존 공고이력을 검색해본다. 만약 재공고인 경우 공급조건에 변화가 있는지 대조해본다.

이미 공고된 내용을 수정한 정정공고가 올라오는 경우도 적지 않으므로, 공급신청을 하기 전 정정공고 여부를 체크해본다.

한편 올해 7월부터는 공급받은 공공택지를 전매할 수 없도록 관련법이 강화됐다(택지개발촉진법 시행령 제13조의3 참조). 소유권이전등기를 마치기 전에는 공급가 이하의 가격으로도 매각할 수 없게 된 것이다.

그러므로 아무리 인기있는 LH 택지라 하더라도 실제 당첨 시 무리없는 사업진행이 가능한지를 사전에 충분히 검토해보는 것이 좋겠다.



협회는 주요 택지정보를 수시로 공문 등을 통해 회원사에 안내하고 있습니다.
협회에서 보내는 공문도 놓치지 마세요!



01

호젓하게 즐기는 가을 풍경

숨은 언택트 여행지를 찾아서

코로나19와 전쟁이 언제 끝날지 모르는 '장기전'이 되며 '언택트 여행지'가 관심을 받고 있다. 아름다운 자연 풍경이나 인상 깊은 문화재 등이 있어야 하고, 편안한 숙소와 제철음식 등이 있어야 제대로 된 언택트 여행지다.

글 · 사진 문유선 여행작가 · '여행자의 방' 저자

다행히 우리나라는 언택트 여행에 최적화된 나라다. 전국토의 70%가 산이며, 대도시를 중심으로 인구가 밀집해 있다.

사람이 뜸한 곳을 원한다면 최고 인기 여행지부터 지도에서 지워나가는 것이 순서다.

올해 가장 많은 인파가 몰린 여행지는 강원도(강릉, 속초, 평창)와 제주도, 여수, 통영, 경주 등이다. 그다음은 전통적인 가을, 겨울 시즌 인기 여행지를 피해야 한다. 가을 단풍철의 설악산, 내장산 같은 곳이 여기 속한다.

지도에 남아 있는 지역 중 수도권에서 1시간 이내 지역을 또 뺀다. 마지막으로 남아 있는 지역 중 국립공원은 되도록

피해 여행지를 고르면 된다. 도립공원, 군립공원 중 의외로 시설이 잘 갖춰져 있는 곳이 많다.

물이 있는 곳을 원한다면 바다보다는 호수, 계곡이 좋다. 섬에 가고 싶다면 육지에 있는 섬부터 찾아보자. 접근성이 뛰어난 반면 인적이 뜸하다.

숲을 찾아가는 여행은 등산과는 개념이 다르다. 선을 그리며 이동하는 것이 아니라 한 자리에 머무는 형태다.

숲 여행이 처음이라면 전국 각지에 있는 자연휴양림, 치유의 숲을 눈여겨보자. '자연휴양림'은 숙박에 강점이 있고, '치유의 숲'은 체험프로그램이 다양하다. 두 곳 모두 온라인을 통한 사전 예약이 필수다.

- 01 청남대 정상 전망대에 가려면 가파른 계단을 올라야 한다.
- 02 청남대 정상 전망대에서 바라본 대청호 풍경.
- 03 청남대는 울창한 숲을 품고 있는 언택트 여행지다.
- 04 로하스해피로드는 청남대가 보이는 대청호의 아름다운 모습을 감상할 수 있는 길이다.



02

충남대청호 청남대와 로하스 해피로드

대청호는 대전과 청주의 앞글자를 딴 이름이다. 수도권에서 접근성이 좋지만 워낙에 광활한 지역이라 인파가 많이 몰리지 않는다.

청남대는 대청호의 랜드마크다. 진입로부터 풍광이 범상치 않다. 백합나무 430여 그루가 늘어진 가로수길은 가을에 특히 아름답다.

청남대는 1983년부터 2003년까지 대통령의 별장으로 쓰다가 일반에 개방한 곳이다. 땅 넓이가 무려 184만㎡나 된다. 11만6,000그루에 이르는 137종의 조경수, 35만 본의 143종의 야생화와 멧돼지, 고라니, 삥, 너구리, 꿩이 서식하는 생태환경은 웬만한 수목원 못지않다. 청와대를 빼닮은 청남대 본관, 대통령기념관, 오각정, 양어장, 초가정, 대통령 동상, 음악 분수 등 볼거리가 풍성하다.

청남대 건너편에는 지난 2014년에 개장한 금강로하스 에코파크가 있다. 폐 취수장을 리모델링해 만든 공간으로 생태학습센터, 문화예술센터, 전망대, 강변산책로 등을 갖췄다. 공원 내에는 카약·래프팅·웨이크보드 등의 수상스포츠를 즐길 수 있고, 산책로인 '로하스 해피 로드'를 따라 대청댐까지 다녀올 수 있다. 이곳에 있는 대청호 로하스 캠핑장은 대청호를 마주 보는 '명품 수변 캠핑장'이다. 일반 사이트, 카라반 사이트, 글램핑 사이트 등 총 50면의 캠핑사이트가 있다. 샤워장, 개수대, 피크닉 테이블 등의 편의시설도 수준급이다. 여기서 해피 로드로 연결되는 초입에는 인생샷을 남길 수 있는 멋진 포토 스폿이 있다.



03

청남대

주소 충북 청주시 상당구 문의면
청남대길 646

전화 043-257-5080

홈페이지 <http://chnam.chungbuk.go.kr/>

대청호 로하스 캠핑장

주소 대전광역시 대덕구
대청로424번길 200(미호동)

전화 042-933-6575

홈페이지 www.golohas.kr



04

충북 괴산
갈론구곡과 선유구곡

충북 괴산은 계곡 여행으로 이름 높은 곳으로, 조선 시대 사대부들의 이상향인 ‘구곡’ 문화가 발달했다. 우암 송시열 유적이 있는 화양구곡만 피해 다른 구곡들을 선택하면 조용한 분위기에서 휴식을 즐길 수 있다.

갈론구곡은 골이 깊기로 소문난 괴산에서도 가장 깊은 곳이다. 주변 마을은 80년대까 지는 자전거도 들어오기 어려웠던 오지 중 오지였다. 갈론마을을 지나 2~3km남짓 계곡을 따라 거슬러 올라가면 신선이 내려왔다는 강선대를 비롯해 장암석실, 갈천정, 옥류벽, 금병, 구암, 고송유수재, 칠학동천, 선국암 등 비경이 펼쳐진다.

선유구곡은 이중환이 ‘택리지’에서 ‘금강산 남쪽에서는 으뜸가는 산수’라고 극찬한 곳이다. 퇴계 이황이 칠송정에 있는 함평 이씨택을 찾아갔다가 산과 물, 바위, 노송 등이 잘 어우러진 절묘한 경치에 반하여 아홉 달을 돌아다니며 9곡의 이름을 지어 새겼다고 한다.

선유동 계곡 입구에서 출발, 구곡 중 1곡인 선유동문을 시작으로 2곡 경천벽, 3곡 학소암을 차례대로 만나고 연단로, 와룡폭, 난가대, 기국암, 구암을 지나 9곡인 은선암을 끝으로 계곡 상류인 후문을 빠져나가면 517번 지방도로를 만난다. 모든 구간 차량으로 진입이 가능하며, 중간에는 휴게소 겸 식당이 있다.

주소 갈론구곡 : 괴산군 칠성면 사은리67번지 / 선유구곡 : 괴산군 청천면 관평리 일대
전화 043-830-3114 (괴산군청)
홈페이지 <https://www.goesan.go.kr/tour/index.do>



02



01

- 01 선유구곡은 아기자기하고 때묻지 않은 풍경이 매력적이다.
- 02 갈론구곡은 괴산에서도 가장 오지에 있어 조용한 분위기에서 휴식을 즐길 수 있다.



01

- 01 비내섬은 다리를 통해 육지와 연결되는 육지 속 섬이다.
- 02 비내섬을 돌아보는 탐방로는 폭이 넓은 비포장 길이다.



02

충북 충주
비내섬

충주 남한강 비내섬은 육지 속 섬이다. 이름은 섬이지만 다리를 통해 육지로 연결된다. 99만㎡ 면적의 섬 내부에는 사람이 살지 않는다. 아무런 건물도 시설도 없어 황량한 느낌마저 든다.

아무것도 없는 이 섬은 자전거 여행객에게 먼저 알려졌다. 전국 종주 코스 중 첫 스탬프를 찍는 인증센터가 이 섬 입구에 있다. 최근에는 노지 캠핑과 차박 ‘성지’ 리스트에도 이름을 올렸다. 드라마 ‘사랑의 불시착’ 촬영지로 이 섬을 기억하는 사람도 있다.

비내섬은 가을에 특히 아름답다. 은빛 물결이 출렁이는 억새 바다가 펼쳐지기 때문이다. 비내섬 앞에는 남한강 변을 호젓하게 걸을 수 있는 비내길이 있다.

비가 많이 내리면 물에 잠기며, 군부대 훈련이 있는 기간에는 출입이 통제된다.

주소 충북 충주시 양성면 조천리 412
전화 043-120 (충주시청)
홈페이지 <https://www.chungju.go.kr/tour/index.do>

전남 광양 백운산자연휴양림

광양은 여수, 순천과 인접해 있지만, 여행객이 크게 주목하지 않는 ‘숨겨진 보물’ 같은 지역이다.

백두대간 호남정맥의 끝자락인 백운산은 예로부터 숲이 울창해 고품질의 참숯을 생산하던 곳이다. 백운산이 있는 옥룡면 일대는 광양에서 이름난 명당이다. 높은 산이 있지만 안온한 느낌을 주는 특별한 기운이 감도는 땅이다. 백운산 주변으로는 성불, 동곡, 어치, 금천 등 4곳의 깊은 계곡이 있다.

백운산 자연휴양림에서 가장 많은 나무는 소나무와 참나무, 편백이다. 이외에도 온대부터 한대까지의 1000종의 식물이 자생하며, 백운란, 백운배, 백운쇠물푸레, 백운기름나무, 나도송마, 털노박덩굴, 허어리 등 희귀식물이 있다. 이른 봄에는 고로쇠 수액을 맛볼 수 있다.

백운산 자연휴양림은 숲 놀이터, 광양 목재문화 체험장, 치유의 숲 센터 등이 있어 어린 자녀와 함께 하는 여행에서 만족도가 높다. 숲 속의 집과 캐빈하우스 등 숙박시설도 잘 갖췄다.

지난 2019년 여름 개장한 치유의 숲 센터는 진정한 쉼을 위한 다채로운 프로그램을 마련했다. 센터 주변으로 여섯 가지 테마의 코스를 정비해 산림 치유, 명상, 산림욕 체조 등을 진행한다. 센터 외부에는 치유정원, 풍욕 전망대, 해먹 쉼터, 편백볼 지압장을 배치했다. 센터 내부에서는 아로마요법, 편백 족욕, 명상, 요가 등을 체험할 수 있다.

주소 전남 광양시 옥룡면 백계로 405

전화 061-797-2655

홈페이지 <http://bwmt.gwangyang.go.kr/>

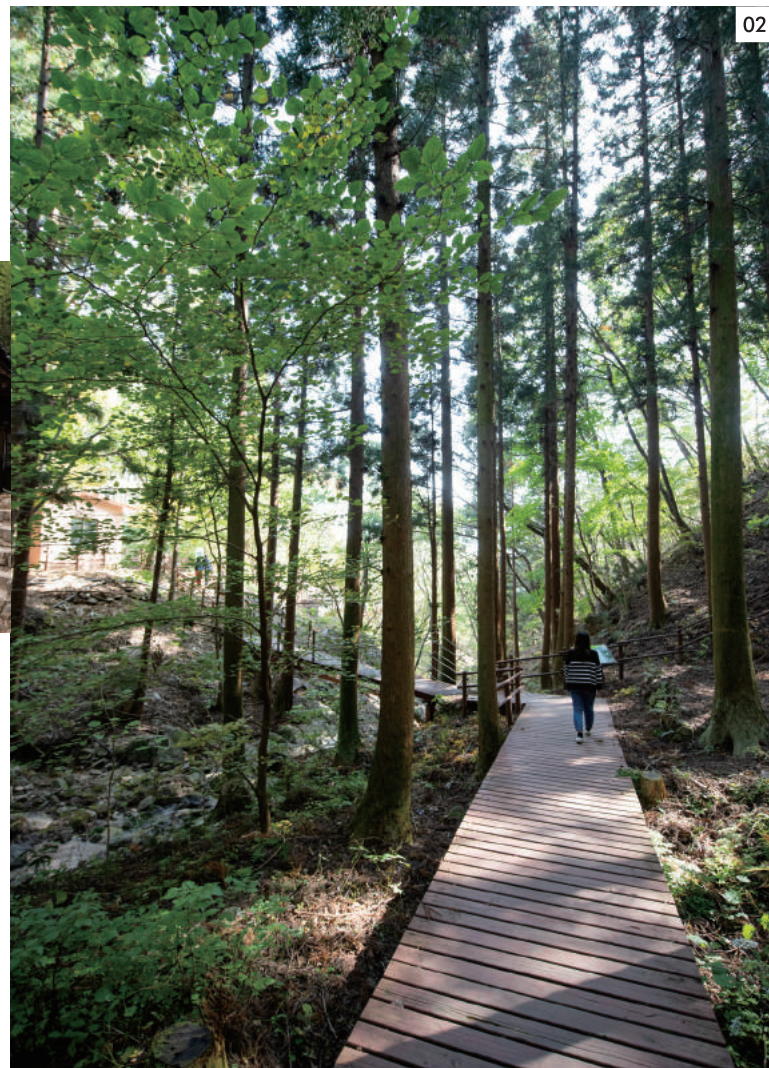


03



01

- 01 소나무, 편백 등 울창한 침엽수림에서는 다량의 피톤치드가 뿜어져 나온다.
- 02 백운산 자연휴양림은 데크가 깔린 탐방로가 잘 갖춰져 있어 편안한 산책이 가능하다.
- 03 숲을 바라볼 수 있는 선베드 등 다양한 시설을 마련해 놨다.



02

- 01 울창한 금강송 군락은 일제강점기 수탈에서 어렵게 지켜낸 자연이 있다.
- 02 하늘을 뚫을 듯 솟아오른 맹종죽 숲은 청량한 기운이 가득하다.
- 03 관미헌(觀薇軒)은 고사리조차 귀하게 본다는 숲지기 가문의 철학을 담은 집이다.



03

주소 부산 기장군 철마면 미동길 37-1

전화 051-721-9183

홈페이지 <http://www.ahopsan.com/>

부산시기장 아홉산 숲

부산 기장군 철마면 아홉산 자락에 남평 문(文)씨 일가가 400년 가까이 보듬고 지켜온 숲이다. 국내 사유림 중 가장 완벽한 관리상태를 자랑한다.

숲길 탐방은 관미헌(觀薇軒)에서 시작한다. 고사리조차 귀하게 본다는 이 가문의 철학을 담은 집이다. 이 숲을 지켜낸 이야기는 눈물겹다. 일제 침략기에는 낫그릇을 숨기는 척하며 일부러 들켜 일본군들의 눈길을 돌려 금강송이 살아남았고, 60년대 70년대 부산의 잔반과 분뇨차를 불러 그 거름으로 알뜰살뜰 대나무를 키웠다. 한때 관광객이 몰려들어 숲이 훼손되자 철조망을 둘러 입장을 통제했던 기간도 있었지만, 2015년부터 다시 문호를 개방했다.

한 집안이 일제강점기와 전쟁을 거쳐 긴 세월 땀 흘려 가꾼 숲은 새와 동물의 터전이 됐다.

탐방로는 구갑죽 마당, 금강소나무 군락, 맹종죽 군락, 참나무 군락, 편백 군락, 소나무 군락, 평지 대밭을 둘러 보는 코스다. 전체 소요 시간은 3시간 내외다.

가장 인기 있는 지역은 맹종죽 군락지인 ‘굿터’와 ‘평지 대밭’이다. ‘군도: 민란의 시대’, ‘협녀, 칼의 기억’, ‘대호’에 등장했던 곳이다.

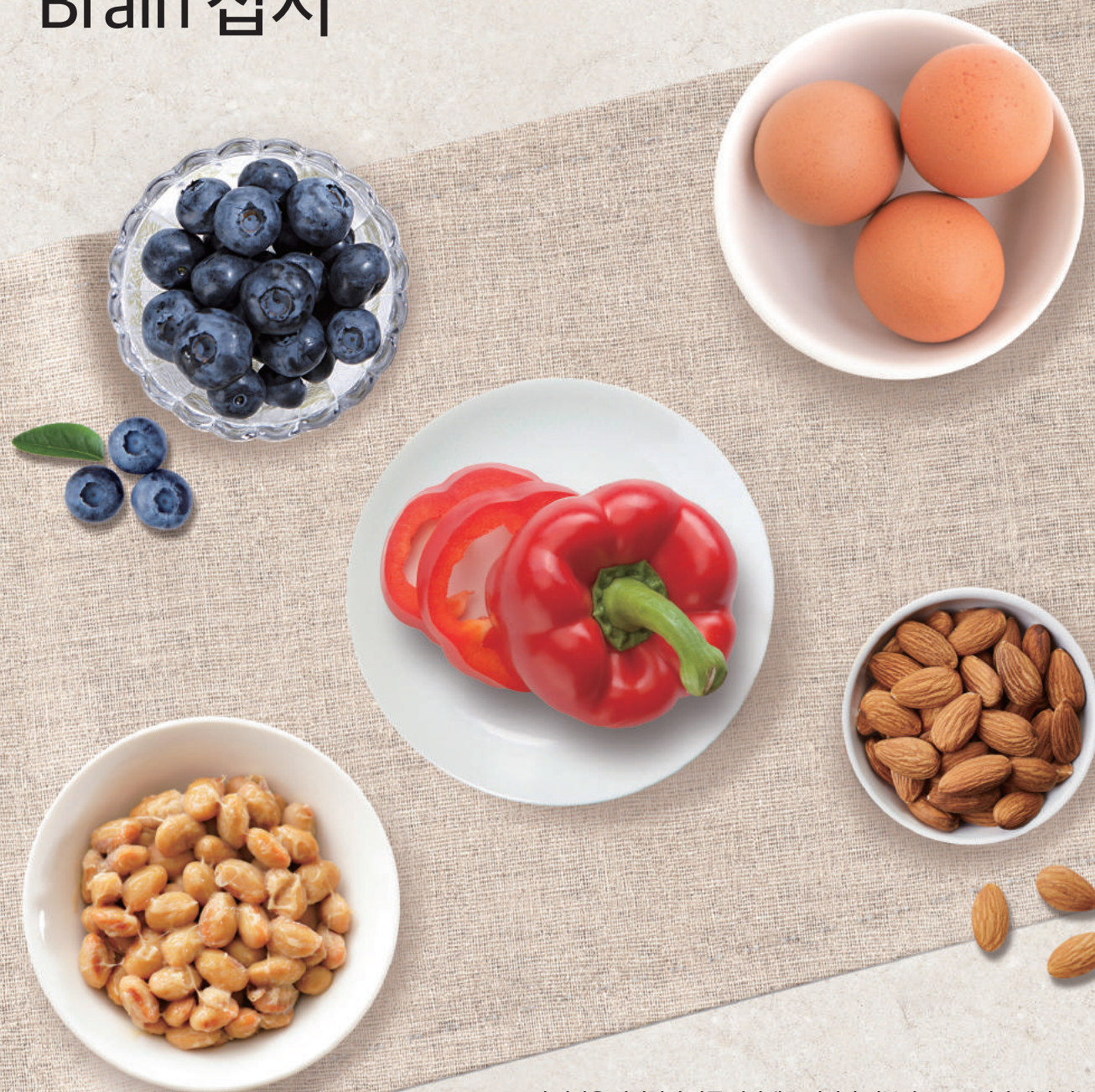
관미헌 주변으로 꽃피는 나무들이 많다. 입구에 탐스럽게 피어나는 목련을 시작으로 4월에는 관미헌 옆으로 흰 동백, 연분홍 동백, 붉은 동백이 한 번에 피어난다. 그 곁에는 100년 수령의 배롱나무가 자란다.



02

매일 먹는 뇌 건강식

뇌 피로 푸는 한끼 식단 ‘Brain 접시’



뇌 건강을 지키려면 각종 영양제도 있지만 기본적으로 우리가 매일 먹는 음식으로 기반을 잘 잡아줘야 한다. 한 접시에 담아서 간단히 한 끼로 먹으면 뇌 피로를 풀고 뇌 신경을 튼튼하게 만드는데 많은 도움을 받을 수 있는 음식들이 있다. 편의상이 접시를 'Brain 접시'라고 부르기로 하자.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 · 라이프 레시피 유튜브크리에이터

브레인 접시의 메인 '달걀'

달걀은 가격대비 뇌에 필요한 영양가가 풍부해서 가성비가 정말 좋은 음식이다. 특히 달걀노른자에 있는 지방 중에 포스파티딜콜린(Phosphatidylcholine)이라는 인지질은 신경전달물질인 아세틸콜린(Acetylcholine)의 원료가 된다. 아세틸콜린은 기억을 유지하고 학습을 가능하게 하는 물질인데 치매 환자들은 정상인에 비해서 아세틸콜린 양이 두드러지게 감소되어 있다. 대표적인 치매 처방약인 아리셉트 같은 약도 아세틸콜린 분해를 억제하는 기전으로 작용한다는 사실을 틈으로 알아두면 좋겠다.

다음으로 담을 음식 'нат'

нат은 콩을 발효한 것으로 한 숟가락 뜨면 실처럼 늘어나는데, 이것이 нат키나제라는 효소 때문이다. 끈적한 혈액을 맑게 해서 혈액순환을 촉진한다는 연구결과가 많다. 머리에 있는 혈관들은 대개 두께가 매우 가늘어서 혈액이 조금만 끈적해져도 순환이 막히기 쉽다. 뇌의 혈류를 돕는 음식을 매일 먹어서 혈액순환이 잘 되면 산소 공급이 잘 되고 머리가 맑아지고 눈도 훨씬 밝아진다. 또한 눈에 핏발이 서는 것도 덜해진다.

신선한 '파프리카'도 담자

신경피로가 심해지면 짜증이 나고 걱정이 많아지고 불안해진다. 이것이 신체화되어 두통, 생리통 같은 몸의 통증으로 나타나기도 한다. 비타민 중에서 B6(피리독신)는 세로토닌이나 도파민 등 여러 호르몬의 합성을 도와서 이런 '마음의 감기'를 다스리는 데 도움을 준다. 많은 음식 중에 파프리카는 100g당 B6 함유량이 4.02mg으로 단연 일등이다. B6의 1일권장량이 남자는 1.2mg, 여자는 1.1mg이니까 하루에 파프리카 반쪽만 먹어도 충분하다.

항산화 풍부한 '베리류'도 필수

머리를 많이 쓰면 활성산소가 늘어난다. 활성산소는 신경을 녹슬게 하기 때문에 항산화 성분이 풍부한 베리류로 중화해 주자. 종류마다 효능은 조금씩 다르지만 블루베리, 라스베리, 딸기, 오디, 복분자 중에 있는 것으로 섭취하면 된다. 단 베리류는 성질이 좀 냉해서 위장이 냉한 사람들은 식사 후에 생강차, 현미차 같은 따뜻한 차를 곁들여 주면 좋다.



WATCH NOW

'정세연의 라이프 레시피'에서
다시보기



마지막 '견과류'로 완성

전깃줄이 피복에 쌓여있는 것처럼, 액손(axon)이라는 긴 신경줄도 미엘린(myelin)이라는 피복으로 쌓여서 전기신호의 누전을 예방한다. 견과류 속의 양질의 지방은 이 미엘린의 원료가 되면서 마모되는 것을 튼튼하게 복구하는 역할을 한다. 견과류는 기름의 신선도가 생명이기 때문에 통호두를 까서 먹을 여유가 없다면 차라리 기름이 덜 묻는 아몬드나 해바라기씨, 캐슈넛 등을 선택하는 게 낫다.

부산 대표 나눔명문家 (주)동원개발

사회적 책임 다하는 향토기업으로 지역사회에 ‘귀감’



장복만
(주)동원개발 회장

2020년 전국 시공능력평가 30위에 오른 동원개발은 10여 곳의 계열사를 거느린 중견건설그룹이다. 45년간 공급한 7만 세대 주택의 건설노하우가 축적된 브랜드 ‘동원로알듀크’와 ‘비스타동원’ 입지가 단단하다. 여기에 장복만 회장을 비롯한 아들 3형제가 사회공헌활동에 앞장서는 ‘나눔가족’으로도 명성이 높다.

글 구선영 사진 왕규태



벽면 가득 문서가 빼곡하게 붙어있는 장복만 회장의 집무실에 아들 3형제가 모였다. 사진왼쪽부터 차남 장재익 남양개발 대표, 장남 장호익 동원개발 사장, 부친 장복만 동원개발 회장, 3남 장창익 동원통영수산 대표.



01



02

“남보다 열심히 기업경영을 했다고 자부하지만, 모든 것이 제 능력으로 이뤄진 것이 아닙니다. 국가와 사회로부터 많은 도움과 지원을 받았기에 가능했다고 생각합니다. 그런 의미에서 기업이 받은 혜택을 사회에 일부라도 돌려주는 것은 당연한 일입니다.”

기업의 사회적 책임을 강조하는 장복만 (주)동원개발 회장은 부산을 대표하는 기업인이자 사회공헌가다. 1975년 창업 이래 꾸준한 기부를 실천하고 동원개발을 신용 잘 지키는 건강기업으로 일궈내며 지역사회로부터 두터운 신망을 얻고 있다.

지난 9월11일 찾아간 장 회장의 집무실은 여느 회장실과 사뭇 다르다. 책상에는 검토 중인 서류철이 가득하고 벽에는 이런저런 문서가 빼곡하게 붙어 있다. 십수년째 사용한다는 의자는 등받이 가죽이 모두 벗겨진 채로 깨끗한 수건에 가려져 있다. 평소 검소한 생활을 실천하며 일에 철두철미하다는 장 회장의 성품이 묻어나는 공간이다.

- 01 1994년 인수한 경남 양산의 동원과학기술대학교 전경
- 02 통영시의 동원 중·고교. 장 회장의 옛 모교를 인수해 새로운 부지에 설립하고 명문사학으로 발돋움시켰다.
- 03 지난해 인수한 울산고도 환경개선사업에 착수했다.

“기업의 도산은 죄악이라고 생각합니다. 국가와 사회에 피해를 주기 때문입니다. 그래서 기업인은 더 피나는 노력을 해야하는 것입니다.”

올해 ‘팔순’의 나이를 맞이한 장 회장의 ‘기업인으로서 책임’을 다하기 위한 노력은 경이롭기까지다. 그간 두 차례의 큰 수술 후에도 경영일선에 복귀했을뿐 아니라 젊어서부터 실천해온 ‘하루 12시간 일한다’는 원칙을 꺾지 않고 있다. 아침마다 ‘오늘도 부도나지 않도록 최선을 다하겠다’는 다짐을 할 정도로 장 회장의 노력은 한결같다.

30년간 교육사업, 기부 등에 1,000억원 쾌척

그런 그가 지난 30년간 교육사업, 지역단체 기부, 저소득층 지원 등에 지원한 비용이 1,000억원을 넘어섰다. 그중 900억원을 교육에 지원할 정도로 교육사업에 남다른 열정을 쏟고 있다.

장 회장이 본격적으로 교육사업을 시작한 것은 1994년 경남 양산에 있던 전문대(현 동원과학기술대)를 인수하면서부터다. 당시 경영위기에 봉착한 대학교를 주위의 만류에도 불구하고 인수해 취업에 강한 대학으로 변모시켰다.

이어 2000년 그의 고향인 통영의 모교(현 동원 중·고)를 인수했다. 학교재단이 재정난에 허덕이자 동문들과 통영시장, 시민들까지 나서 장 회장에게 맡아달라고 요청했던 것이다. 그는 교사 신축에 모두 485억원을 투입해 학교부지를 10배로 키우고 건물도 4배로 늘렸다. 또 전국에서 우



03



수한 교사를 초빙했다. 그 결과 통영에서 명문대 합격자를 가장 많이 배출하는 학교가 됐다.

지난해엔 울산의 65년 전통 사학인 울산고등학교를 인수했다. 역시 재정난에 힘겨워하던 학교법인의 부탁에 의해 성사됐다.

“교육사업은 내게 운명 같은 것입니다. 밥 한번 배부르게 먹어보는 게 소원이던 어렵고 쓰라린 성장과정을 보냈는데 궁핍한 살림에도 나를 고등학교까지 보내준 아버지가 계셨습니다. 교육이 바로 오늘의 내가 있을 수 있는 힘입니다.”

장 회장은 동원고의 전신인 통영상고를 졸업했고 첫 직장을 부산 대한상사에서 보냈다. 1970년 신홍철재상사를 차려 독립했고 1975년 동원개발을 설립해 주택건설사업에 뛰어들

었다. 동원개발은 부산지역 ‘주택건설 면허 1호’ 기업이다.

그로부터 45년, 동원개발은 부산·울산·경남지역 부동산의 1위 건설기업으로 자리매김했다. 또한 부동산개발, 해외개발사업뿐 아니라 교육·사회부문에 대한 투자, 저축은행 운영을 통한 금융사업, 국내 최대 규모의 수산산업, 골프클럽·리조트를 통한 휴양레저산업 등을 운영하며 다양한 분야의 일자리 창출에 앞장서는 중견그룹으로 성장했다.

장 회장은 “우리나라 국가경쟁력은 부지런한 국민성과 교육”이라고 믿고 있다. 70년전 1인당 국민소득 30불인 나라에서 현재 3만불이 되기까지 허리띠 졸라매며 목숨을 걸고 자식들을 공부시켰던 교육열이 뒷받침됐다는 것이다.

장 회장은 네 번째 교육사업으로 부산에서 중·고교 인수를 추진 중이다. “자수성가의 터전이 되어 준 부산에 대한 고마움을 인재양성으로 보답”하기 위해서다. 그는 “교육에 대한 열정과 철학은 생을 마감하는 날까지 잠시도 멈추지 않을 것”이라고 다짐하고 있다.

‘4부자(父子)패밀리아너’, 각자 특성살려 사회공헌

기업 차원의 사회공헌사업과는 별개로 장 회장은 개인 기부활동에도 힘을 쏟고 있다. 2017년 고액 기부자 모임인 아너소사이어티 부산 제1호 회원으로 가입한데 이어 지난해 장남 장호익(동원개발 사장), 차남 장재익(남양개발 대표),

3남 장창익(동원통영수산 대표) 등 3형제가 아너소사이어티 회원으로 동시 가입했다. 장 회장 가문은 부산에서 7번째 패밀리 아너로 가족 4명이 모두 가입한 것은 처음이다.

“3형제가 흔쾌히 동참해 주어 행복하다”는 장 회장은 “특히 기업을 운영하는 2세들에게 남을 배려하는 마음, 사회와 이웃과 함께하는 정신이 꼭 계승되어야 한다”고 강조했다. “어린이날이면 아버지 손에 이끌려 집 근처 보육원에 방문해 보육원 친구들과 공을 차며 보냈다”는 장남 장호익 동원개발 사장은 “주변의 어려운 분들을 남모르게 도와주시는 아버지를 지켜와 왔기에 나눔과 기부는 당연한 일로 여기며 자랐다”고 전한다. 그는 현재 운영중인 장학재단을 부산에서 가장 큰 장학재단으로 발전시키겠다는 포부를 갖고 있다. 10년간 동원과학기술대 총장을 지내다 최근 동원개발 사장으로 취임했고 베트남 하노이와 미얀마로 해외진출을 준비 중이다.

차남 장재익 남양개발 대표는 청년창업에 투자하고 환경을 제공하는 사회환원사업에 관심을 갖고 있다. 실제로 그는 소정의 임대료만 내면 냉난방비는 물론 전기수도료까지 관리비를 전액면제하는 파격적 혜택의 공유오피스 동원드림워크를 오픈해 운영 중이다. “기회가 되대로 입주 스타트업 기업에 투자도 하고 싶다”며, “청년실업문제를 해결하는 실마리가 됐으면 한다”는 뜻을 피력했다.

동원통영수산을 운영하는 3남 장창익 대표는 지역사회 고용창출에 관심이 크다. 그가 냉동창고와 원양어선 운영, 유통 등을 통해 직접 고용하는 인원만 600명에 달한다. “수산업은 3D업종인데다 정부정책의 사각지대에 있다”며, “열심히 일하는 분들을 대변하고 양질의 일자리를 계속해서 제공할 수 있도록 관련 정책을 이끌어내는 것도 중요한 기업의 책임이라고 생각한다”고 밝혔다.

대를 잇는 나눔교육으로 장 회장 뜻 이어갈터

3형제는 자녀교육에도 각별하다. “할아버지께서 열심히 사시는 이유는 존경받는 가문을 세우기 위한 것이지 단순히 돈을 벌기 위한 것이 아니라는 점을 가르친다”는 3형제는 아버지가 솔선수범을 통해 나눔의 가치를 전승했듯이



- 04 울산고 이사장으로 취임한 장복만 회장
- 05 최근 동아대학교에 5억원의 발전기금을 쾌척했다.
- 06 4부자(父子)가 아너소사이어티에 가입해 개인 기부활동을 펼치고 있다.
- 07 장남 장호익 동원개발 대표이사는 장학재단사업에 관심이 많다.
- 08 최근 동원개발은 부산, 울산, 대구에 코로나 성금 총3억원을 기부했다.
- 09 장 회장은 30년간 1,000억원이 넘는 기부활동을 펼쳐왔다.
- 10 동아대학교 명예박사 학위를 받은 장 회장은 평생 기업경영과 교육사업에 남다른 열정을 쏟아왔다.

자녀에게도 나눔교육이 필요하다고 여긴다. 장 회장의 뜻도 다르지 않다.

“나와 내 가족만 잘살고 내 사업만 잘하는 것은 의미가 없어요. 사회가 다 같이 밝게 나아갈 때 의미가 생기는 것이죠. 그러려면 기업이 참여하는 기부와 나눔의 문화가 발전해야 합니다.”

80평생 절반 이상을 기업가로 살아왔고 기업가로 성공한 장복만 회장이 전하는 ‘기부와 나눔의 철학’. 그가 후대에 게 남기고 싶은 지혜이자 깨달음이다.



07

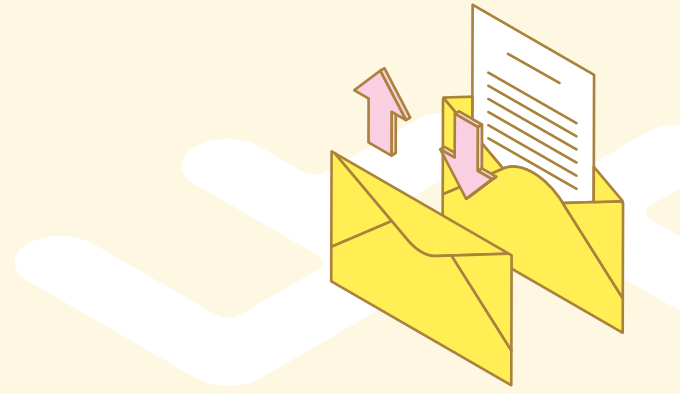
회원사 소식

회원사 여러분의 이야기를 싣는 페이지입니다.

함께 나누고 싶은 소식, 즐거운 소식을 보내주세요.

정리 김우영

소식 보내실 곳 media@khba.or.kr, 소속 시·도회 사무처



(주)경성리츠 채창일 대표이사

‘초록우산 아이리더’ 결연 후원금 등 전달

(주)경성리츠 채창일 대표이사가 지난 9월 4일 부산 지역 내 아동양육시설에서 퇴소를 앞둔 아이들의 자립역량 강화를 위해 초록우산 어린이재단에 ‘우리가 그린 미래’ 사업지원 후원금 1,000만원을 전달했다. 8월 12일에는 부산지역 저소득가정 인재양성사업인 ‘초록우산 아이리더’ 사업을 지원하고자 초록우산 어린이재단에 결연 후원금 9,240만원을 전달한 바 있다.



위본건설(주)기세도 회장,

광주광역시 광산구에 ‘수재의연금’ 기탁

위본건설(주)기세도 회장이 지난 9월 3일 광주광역시 광산구청에 집중호우로 인해 피해를 입은 이재민들을 위해 사용해 달라며 5,000만원을 기탁했다. 기세도 회장은 “집중호우로 큰 피해를 입은 이재민들에게 조금이나마 도움이 되길 바란다”며 “지역사회를 위해 지속적인 나눔을 실천하겠다”고 말했다.



(주)동양건설산업, ‘신목동 파라곤’ 견본주택 개관

(주)동양건설산업에서 서울특별시 양천구 신월2동에 분양하는 ‘신목동 파라곤(총 299세대)’ 견본주택을 지난 8월 21일 서울 구로구 오류동 332-12에서 개관했다.



(주)대광에이엠씨, ‘청주 오송역 대광로제비앙’ 견본주택 개관

(주)대광에이엠씨에서 충북 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리에 분양하는 ‘청주 오송역 대광로제비앙(총 1,516세대)’ 견본주택을 지난 8월 28일 충북 청주시 흥덕구 비하동 297-2번지에서 개관했다.



토르시디(유)·(주)심산건설, ‘학재마을 도나우 에듀파크’ 견본주택 개관

토르시디(유)·(주)심산건설에서 충남 내포신도시에 분양하는 ‘학재마을 도나우 에듀파크(총 223세대)’ 견본주택을 지난 9월 3일 충남 홍성군 홍북읍 신경리 276-10번지에서 개관했다.



중흥토건(주), ‘금남로 중흥S-클래스&두산위브 더제니스’ 사이버 견본주택 개관

중흥토건(주)에서 광주광역시 북구 임동·유동에 분양하는 ‘금남로 중흥S-클래스 & 두산위브 더제니스(총 2,240세대)’ 사이버 견본주택을 지난 9월 4일 개관했다.



(주)라인엔프라임, 내포신도시 ‘이지더원 2차’ 견본주택 개관

(주)라인엔프라임에서 충남 예산군 내포신도시에 분양하는 ‘내포신도시 이지더원 2차(총 817세대)’ 견본주택을 지난 9월 11일 충남 홍성군 홍북면 신경리 276-4에서 개관했다



대방산업개발(주),
‘충남내포신도시1차 대방엘리움 퍼스티지’ 건본주택 개관

대방산업개발(주)에서 충남 예산군 삽교읍에서 분양하는 ‘충남내포신도시1차 대방엘리움 퍼스티지(총 858세대)’ 건본주택을 지난 9월 18일 충남 홍성군 홍북읍 신경리 276-4에서 개관했다.



라운건설(주),
‘하당 센트럴 송원팰리체’ 건본주택 개관

라운건설(주)은 전라남도 목포시 상동에 분양하는 ‘하당 센트럴 송원팰리체’ 건본주택을 지난 9월 19일 전남 목포시 용해동 234-54번지에 개관했다.

대한주택건설협회 회원사 7월 분양실적
총 44개 현장, 1만 123세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주예정
힐스테이트 천호역 젠트리리스	(주)무궁화신탁	서울 강동구 성내동	160	2024
중흥S-클래스 밀레니얼	천호1도시환경정비사업조합	서울 강동구 천호동	626	2024
힐스테이트 세운 센트럴	국제자산신탁(주)	서울 중구 입정동	535	2023.2
용마산 모아엘가파크포레	면목4주택재건축조합	서울 중랑구 면목동	159	2023.1
청룡동 오펜리움	코리아신탁(주)	부산 금정구 청룡동	114	2022.5
가화만사성 정관타운	가화건설	부산 기장군 정관읍	203	2014
감만 우성스마트 시티뷰	(주)우성종합건설	부산 남구 감만동	224	2023.4
사상역 봄여름가을겨울	교보자산신탁(주)	부산 사상구 괘법동	150	2023.2
광안 경동리인	케이비부동산신탁(주)	부산 수영구 광안동	95	2022.2
시청앞 삼정그린코아 포레스트	세화아파트주택재건축정비사업조합	부산 연제구 연산동	16	2023.1
오션라이프 에일린의들	동삼2구역주택재개발정비사업조합	부산 영도구 동삼동	932	2023.6
해링턴 플레이스 감삼 2차	(주)무궁화신탁	대구 달서구 감삼동	200	2024
빌리브 파크뷰	코리아신탁(주)	대구 달서구 두류동	92	2023.6
죽전역 태왕아너스	(주)청라하우징	대구 달서구 본리동	230	2024
동대구 동화아이위시	(주)아름	대구 동구 신천동	144	2023.12
대구안심2차 시티프라디움	(주)시티건설산업	대구 동구 율암동	191	2022.9

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주예정
동대구2차 비스타동원	효동지구 주택재건축 정비사업조합	대구 동구 효목동	405	2023.3
태전역 광신프로그레스	(주)태전동지역주택조합	대구 북구 태전동	252	2023.5
서대구역 반도유보라 센텀	평리3동 주택재건축정비사업조합	대구 서구 평리동	1,226	2023.1
서대구역 서한이다음 더퍼스트	평리6재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합	대구 서구 평리동	597	2023.4
청라힐 지웰 더 센트로	아시아신탁(주)	대구 중구 대신동	159	2023.1
주안역 미추홀 더리브	아시아신탁(주)	인천 미추홀구 도화동	345	2023.9
영종국제도시 동원로알듀크	(주)21세기개발	인천 영종하늘도시 택지개발지구	412	2022.1
에스케이뷰 스카이스티	아시아신탁(주)	인천 중구 운남동	909	2022.8
수하임 2차	(유)와이지개발	전남 광양시 중동	176	2022.6
호반써밋 시그니처	(주)호반건설	충남 당진시 수청동	1,084	2022.12
울산대현 시티프라디움	(주)시티주택건설	울산 남구 야음동	216	2022.11
태화강 유보라 팰라티움	우정지역주택조합	울산 중구 우정동	122	2023.8
오토밸리 한양립스 포레스트	중산동지역주택조합	울산 북구 중산동	149	2022.12
김해 푸르지오 하이엔드	대한토지신탁(주)	경남 김해시 안동1지구	1,400	2023.8
이편한세상 밀양 나노밸리	(주)한결애	경남 밀양시 내이동	560	2022.11
구리 인창 대원칸타빌	(주)대원, (주)대원건설	경기 구리시 안창동	375	2021.11
승윤 노블리안	해바라기연립주택재건축정비사업조합	경기 부천시 공내동	33	2020.9
수원 센트럴 아이파크 자이	(주)루트이앤씨	경기 수원시 팔달구 인계동	2,165	2023.7
시흥 금강펜테리움 오션베이	(주)그리니건설	경기 시흥시 정왕동	930	2023.2
시화 MTV 파라곤	(주)라인앤프라임	경기 시흥시 시화지구	656	2023.2
양평 휴먼빌 센트럴시티	일신건영(주)	경기 양평군 공홍양근지구	248	2023.3
양평 휴먼빌 리버파크 어반	일신건영(주)	경기 양평군 양평읍	420	2023.3
기흥 푸르지오 포레피스	코리아신탁(주)	경기 용인시 기흥구 영덕동	677	2023.6
고덕신도시 제일풍경채 2차	제이아이건설(주)	경기 평택시 고덕국제화 계획지구	877	2023.2
속초 롯데캐슬 인더스카이	시티글로벌(주)	강원 속초시 동명동	568	2023.2
원주 제일풍경채 센텀포레	(주)세종화건설, 제이아이건설(주), (주)풍경채, (주)제이아이홀딩스	강원 원주시 반곡동	1,215	2023.2
문경역 지엘리베라움 더퍼스트	지엘산업(주)	경북 문경시 문경읍	116	2022.5
노형 벽강하이본 타워 7차	아시아신탁(주)	제주 제주시 노형동	79	2020.8



협회에서는 지금 1

협회, 한국감정원 등 5개 단체
‘자율주택정비사업 활성화’ 업무협약



자율주택정비사업 유관기관 상생협력 업무협약식

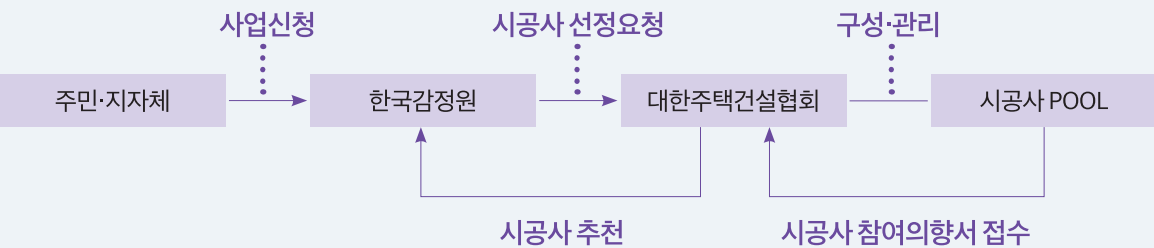
협회는 지난 9월 7일 한국감정원 서울사무소에서 한국감정원 등과 ‘자율주택정비사업 활성화를 위한 업무협약(MOU)’을 체결하고, 도심의 소규모 주택 정비사업 활성화를 위해 힘을 모으기로 했다.

공공기관·주택협회·건축사 포괄적 협력

자율주택정비사업 활성화를 위한 업무협약에는 대한주택건설협회(회장 박재홍)를 비롯한 한국감정원(원장 김학규)·한국토지주택공사(사장 변창흠, 이하 LH)·대한건축사협회(회장 석정훈)·대한건축학회(회장 강부성) 등 5개 기관이 참여하고 있다.

각각 공공기관·주택협회·건축사를 대표하는 기관장들은 자율주택정비사업의 모든 활동에 포괄적 협력체계를 구축하기로 했다. 또한 업무의 원활한 진행을 위해 실무협의체를 구성·운영하는 등 전반적인 협력사항에 대해 합의했다.

자율주택정비사업 참여 우수 건설업체 추천절차



협회, 우수건설업체 추천 역할 맡아

협약에 따라 △LH는 자율주택정비사업 참여 및 공동사업시행 등 총괄관리 △한국감정원은 통합지원센터 운영 △대한주택건설협회, 대한건축사협회, 대한건축학회는 우수 건설업체 및 건축사 추천, 관련 조사·연구 및 홍보·교육 등의 업무를 주관하며 정보를 공유한다. 자율주택정비사업은 노후화된 저층 주거지역에서 2인 이상의 소유자들이 주민합의체를 구성해 주택을 개량·건설하는 소규모 재생사업이다. 이번 유관기관간 업무협약을 통해 각 기관이 갖고 있는 정보와 업무노하우를

공유함으로써, 자율주택정비사업의 활성화에 크게 기여할 것이라는 기대가 모이고 있다. 한편 협회에서는 시공능력이 있는 주택건설사업자와 자율주택정비사업 추진 의향이 있는 업체를 별도 구성·관리한다. 참여 업체는 건설산업기본법상 건설업자 또는 주택법상 시공권이 있어야 한다. 참여 의사가 있는 업체는 협회 정책관리본부(02-785-0913)로 문의하면 된다.

자율주택정비사업 활성화 업무협약 참여기관별 역할

구분	주요 업무
대한주택건설협회	• 자율주택정비사업 참여 우수 건설업체 추천(시공능력 있는 주택건설사업자 POOL 구성·관리) • 회원사 홍보 및 교육
한국감정원	• 자율주택정비사업 통합지원센터 운영 및 관련 정보공유
한국토지주택공사	• 자율주택정비사업 참여 및 공동사업시행 • 일반분양 매입 • 관련 정보공유
대한건축사협회	• 자율주택정비사업 참여 건축사 추천 • 지역별 협력 건축사 풀 구성 • 교육·홍보
대한건축학회	• 자율주택정비사업 참여 우수 회원사 추천 • 관련 조사·연구 및 교육

협회에서는 지금 2

협회, 전국 13개 지역에서 ‘온정의 손길’ ‘2020 사회복지시설 후원금’ 전달



박재홍 회장이 시온원에 후원금 500만원을 전달했다.

대한주택건설협회(회장 박재홍)는 사회공헌활동의 일환으로 9월 18일(금) 서울 동작구 소재 아동보육시설 시온원(원장 김성숙) 등 전국 13개 지역에서 ‘2020 사회복지시설 후원금 전달행사’를 가졌다.

중앙회 및 12개 시도회가 참여한 가운데 아동보육시설·노인복지센터 등 사회복지시설에 4,500만원의 후원금과 160만원 상당의 후원물품을 전달했다.

박재홍 협회장은 “올해는 코로나19 감염병 확산으로 인해 임

직원들과 함께 사랑나눔 봉사활동을 진행하지 못해 매우 아쉽다”며 “앞으로도 취약계층에 대한 후원 및 봉사활동을 지속적으로 추진함으로써 공적단체로서의 사회적 책임을 다하겠다”고 소감을 말했다.

협회는 매년 추석명절 전에 중앙회 및 시도회 사무처 임직원이 소외받고 어려운 이웃들을 돕기 위해 아동보육시설 등 사회복지시설을 방문하여 사랑나눔 봉사활동도 진행하고 후원물품이나 후원금을 전달했다.



01 김성은 울산·경남도회장이 성지원에 후원금 500만원을 전달했다. 02 정원주 광주·전남도회장은 아동청소년 공동생활가정인 ‘사무엘 그룹홈’에 후원금 300만원을 전달했다. 03 이경수 대전·세종·충남도회장이 대전시 소재 행복이음주간보호센터에 후원금 200만원을 전달했다. 04 강성훈 제주도회장이 대한적십자사 제주지사에 조손가정 등을 위한 후원금 200만원을 기탁했다.

2020년 전국 시도회 사회복지시설 후원 내역

구 분	지원대상	후원내용
중앙회	시온원, 성재원	후원금 1천만원(시온원 500만원, 성재원 500만원)
서울	서울시 광역푸드뱅크	후원금 1천만원
부산	자체사업인 ‘행복동지사업’으로 대체 : 저소득층 주택 무료 개보수사업(시회 3천만원, 회원사 3천만원, 10월 완료)	
대구	SOS아동보호센터	후원금 200만원 / (쥬타왕이엔씨 쌀 100포(20kg))
인천	남동구청 복지정책과	후원금 200만원
광주·전남	사무엘그룹홈(아동청소년 공동생활가정)	후원금 300만원
대전·세종·충남	행복이음주간 보호센터	후원금 200만원
울산·경남	사회복지법인 성지원	후원금 200만원 / 덕진종합건설(주) 300만원
경기	수원시내 보육시설 3개소	후원금 500만원
강원	행복한 홈스쿨 지역아동센터	후원금 200만원
충북	충북육아원	후원물품 160만원
전북	이서노인복지센터	후원금 100만원
경북	선린애육원	후원금 100만원
제주	대한적십자사 제주지사(한부모, 조손가정)	후원금 200만원
총 계	후원금 : 4,500만원 (회원사 300만원 포함) / 후원물품 : 160만원 (회원사 쌀 100포 포함)	

※코로나19 감염병 확산으로 인해 봉사활동은 생략함

협회에서는 지금 3

하반기 분양대행자 법정교육 실시

서울·대전 등 6개지역 개최, 회원사 20% 할인



코로나19로 잠정연기한 분양대행자 법정교육이 10월부터 재개될 예정이다.

교육과정은 1일 8시간으로 △주택공급 정책 및 법령이해 △주택공급 업무 절차 실무 △분양대행자의 직업윤리 및 불·편법 주요사례 △주택분양 시의 개인정보 보호 및 준수사항 등으로 구성된다. 교육비는 15만원이며 대한주택건설협회 회원사는 20% 할인이 적용되어 12만원이다. 교육관련 문의는 02-785-0951로 하면 된다.

분양대행자 법정교육 일정

지역	장소	2020년도 하반기 교육일정			횟수
		10월	11월	12월	
서울	한국감정평가사회관	15일	5일 12일	8일 22일	5
대전	기독교연합봉사회관		19일		1
광주	광주상공회의소		24일		1
부산	부산상공회의소	28일		16일	2
대구	대구경북디자인센터	21일			1
전북	전주상공회의소			1일	1
합계		3	4	4	11

협회 회원사 8,000업체 돌파, 분양업무대행 등 업무영역확대 영향

협회 회원사가 8,000업체를 넘어서었다. 8월말 기준 회원사는 8,004업체로 1985년 협회 창립 이후 33년 만에 최대다.

주택공급(분양) 업무대행자와 지역주택조합의 업무대행자 자격요건이 등록사업자 등으로 주택법에 명문화되는 등 갈수록 등록사업자의 업무영역이 확대되면서 회원사가 꾸준히 증가하고 있다.

협회에서는 지금 4 시도회 활동



광주·전남도회, 수해지역에 3,000만원 기탁

광주·전남도회(회장 정원주)는 9월 14일 광주·전남지역에 내린 집중호우로 큰 피해를 입은 수재민들에게 써달라며 긴급 생계지원금 2,000만원을 전남 곡성군에 기탁했다.

15일에는 광주광역시 광산구청을 방문해 김삼호 청장에게 1,000만원의 수재의연금금을 전달했다.



부산시회, '부산드림아파트' 금융지원 MOU

부산광역시회(회장 성석동)는 9월 14일 한국주택금융공사(이하 HF), 부산은행, 우리은행, 부산시와 업무협약을 맺고 청년층 민간임대주택 공급사업인 '부산드림아파트사업' 활성화에 나섰다. 이번 협약을 통해 HF는 '부산드림아파트' 건설자금보증을 통해 총 사업비의 70% 한도 내에서 장기자금(건축비)과 초기자금(대지비 등)을 지원하게 된다.



부산시회, 지역업체 정비사업 참여방안 설명회

부산광역시회(회장 성석동)는 8월 12일 부산상공회의소 2층 국제회의장에서 부산광역시와 공동으로 정비사업 지역건설업체 참여 확대를 위한 설명회를 개최했다. 부산시는 정비사업에 지역업체 참여시 최대 20%까지 용적률 인센티브를 주고 있다. 설명회에는 부산시회 박재복 부회장을 비롯해 부산시 김광희 도시균형재생국장, 조합장·추진위원장 등 64명이 참석했다.



부산시회, '주택SOS 보수기동반' MOU 체결

부산광역시회(회장 성석동)는 8월 31일 부산광역시청 12층 소회의실에서 부산광역시(시장권한대행 변성완)와 재난 발생 시 긴급 주택보수 등 지원을 위해 '주택SOS 보수기동반' 구성·운영을 위한 업무협약을 체결했다.

부산시에서 이재민 대상자를 선정하면 협회가 도배, 장판·조명교체 등의 보수를 하거나 비용을 지원한다.

협회에서는 지금 5 정책개선활동

협회, ‘주택사업자에 대한
유보소득 과세 제외’ 건의

협회(회장 박재홍)는 9월3일 ‘주택건설사업자에 대한 유보소득 과세 제외’를 정부당국(기획재정부, 국토교통부, 중소벤처기업부)과 국회 등 관계부처에 강력히 건의했다. 협회는 정부가 개인 유사법인의 초과 유보소득을 배당으로 간주하여 도입하는 ‘조세특례제한법’(9.1 정부발의)이 개인 유사법인 등을 악용한 탈세를 막기 위해 도입한다는 당초 취지와는 달리 중소·중견 주택건설사업자에게 큰 피해를 줄 것이라고 우려를 표명했다.

주택사업 특성상 유보금 증가 불가피

기업의 오너 일가 지분율이 80%를 넘는 회사(개인 유사법인)가 배당가능금액의 50% 또는 전체 자본의 10%(적정 유보소득) 중 큰 금액을 연간 사내유보금으로 쌓는 기업에게 유보소득세를 과세한다는 것이 이번 ‘조세특례제한법’ 개정안의 골자다. 개정안에 따르면 오너에게 지분이 상당부분 집중되어 있는 회원업체 대부분은 최대주주 및 특수관계자 지분율이 80% 이상으로 개인유사법인에 해당되어 유보소득 과세 대상에 해당된다.

일반적으로 중소·중견 주택건설사업자의 경우 창업 또는 경영과정에서 지분 투자자 유치가 쉽지 않다. 이는 주택건설사업은 각 분양사업 마다 대규모 사업자금이 교차 투입되어 부채비율이 수시로 급등하는 등 자금 변동성이 커 안정적인 지분참여가 어렵기 때문이다. 이런 주택사업 특성으로 인해 전국 대부분의 주택사업자는 가족기업(가족이 주주)으로 경영이 불가피한 실정이다.

유보소득 과세 관련 건의안

1안

주택건설사업자를 유보소득 과세대상 법인에서 제외

2안

사업특성상 필요성이 인정되는 유보금 항목 공제

① 토지확보를 위한 유보금(각 사업연도 기준 5년간)

② 토지자산

③ 준공후미분양 자산

④ 임대주택 특별수선충당금 적립금

⑤ 공동주택 하자담보책임 충당금 (분양대금의 2% 이내)

세금폭탄 우려...정상적 서민주택공급 차질

따라서 협회는 “중소기업인 회원업체들이 코로나 19 장기화로 인해 경영에 커다란 어려움을 겪고 있는 상황에서 설상가상으로 이같은 유보소득세가 세금폭탄으로 부과될 경우 심각한 타격을 입을 것이며, 이에 따라 향후 정상적인 서민주택공급에 차질이 생길 것으로 우려된다”며 유보소득세 과세의 철회를 촉구했다.

이를 위해서는 ‘주택건설사업자’를 유보소득 과세대상 법인에서 제외(‘조세특례제한법 시행령’에 제외 법인으로 규정)해 줄 것을 건의했다. 만약 주택건설사업자에 대한 유보소득 과세대상 법인 제외가 힘들 경우에는 ‘주택건설사업’에 대해서는 유보금 발생 후 5년간 과세 유예와 함께 토지확보를 위한 유보금 등 5가지를 유보소득 공제항목으로 규정해 줄 것을 건의했다.

주택사업자에 대한 유보소득세 과세 제외 관련 언론홍보활동
44개 언론매체 보도



보도매체 (44개 매체)	보도 일자
매일경제, 세계일보, 매일경제, 이데일리, 헤럴드경제, SBS CNBC, 한국경제, 서울경제, 조선일보, 이투데이, 연합뉴스, 서울경제TV, 파이낸셜뉴스, NSP통신, 머니투데이, 아주경제, 건설경제, 매일일보, 한국경제TV, MTN, 미디어펜, 팩스경제TV, 뉴스1, 데일리안, 뉴스핌, 데일리한국, 파이낸스투데이, 에너지경제, 메트로신문, 스카이데일리, 스마트경제, 일간투데이, 아이뉴스24, 위키리크스한국, 글로벌경제, 한국정책신문, 글로벌이코노믹, 한국금융신문, 프라임경제, 아시아타임즈, SRT타임즈, 서울파이낸스, 화이트페이퍼, 이뉴스투데이	9.3 9.4

협회에서는 지금 5 정책개선활동

법인주택 취득세율 인상 예외규정 마련 등
정책개선 추진실적 11가지

올해 상반기 협회에서는 회원사 권익보호와 주택사업환경 조성을 위해 정책개선활동을 활발히 펼쳤다.
협회 활동을 통해 개선된 주택정책들을 한자리에 모았다. 정리 이영현 정책관리본부 주임

1

시·도회별 정책간담회 순회 개최

- 12개 시·도회 완료, 전북 10월 예정

2

주택도시보증공사 비상임이사 후보자 추천

- HUG비상임이사 2인 선임과정 진행 중⇒후보자1인
추천 접수(8.26)

3

주택도시보증공사 보증료율 인하

- 주택분양보증 등 보증료 50% 인하(7.1~12.31 한시
적용)

4

건설임대주택 종부세 합산배제 현행 유지

- 건설임대주택은 법인 보유 8년 임대주택에 대한 종
부세 과세, 법인세 중과에서 배제(종합부동산세법 및
법인세법 시행령 개정, 8.7)

5

7.10 대책 중 법인 주택 취득세율 인상 예외
규정 마련

- 주택건설사업자가 사업용으로 취득하는 주택, 법인
이 취득하는 기숙사, 사원용 주택 등 취득세 중과 배
제(지방세법 시행령 개정, 8.12)

6

지방광역시 전매제한 강화방안 재검토

- 비규제지역 민간택지 전매제한기간 현행 유지
- 8.14 국무조정실 산하 규제개혁위원회 본심사 참석,
반대의견 역설



7

하자보수 기획소송에 대한 대응

- 하자·감리 TF팀(13명) 운영(3차회의 개최)
- 하자심사분쟁조정위원회의 재정기능(재판상 화해의
효력)부여 법안 조속한 입법 건의자료 제출(9.11, 주택
건설공급과)
*장경태 의원 법안(9.9 법안심사소위 축조심사),
강훈식 의원 법안발의(9.8)
- 하자심사분쟁조정위원회 인력확대(10명) 협의 중(국
토부-시설안전공단)
- 하자방지대책 교육 실시(서울,부산,대전권 교육완료,
광주 잠정연기)

8

국회 조웅천 의원실 간담회 참석

- (참석자) 국회 조웅천 의원, 우리 협회, 한국부동산개
발협회, 주택산업연구원 *박재홍 회장 참석
- 임대주택 세제지원 현행유지, 기금 이자율 인하, 통합
심의 활성화, 무리한 기반시설 기부채납 요구 금지, 주
택사업공제조합 설립 등 건의

9

자율주택정비사업 활성화를 위한 MOU체결

- 자율주택 정비사업 유관기관 상생협력 업무협약
(MOU) 체결(9.7)
- 우리협회 박재홍 회장, LH공사 사장, 한국감정원장,
건축사협회장, 건축학회장
- 사업자 주도형 사업추진, 권역별 교육·제도 개선 등
상호 협력방안 모색→실무자협의체 구성·운영

10

안전관리계획 검토의뢰 절차 개선

- 안전관리계획 검토 시스템 변경(2020.7.6)으로 감리
자 확인없이 검토의뢰 접수가 원천 차단→감리자
지정기간만큼 사업지연(5~6주)
- 승인권자의 감리자 확인을 사후 보완키로하고 안전관
리계획 검토의뢰가 가능하도록 개선 건의(9.3, 시설안
전관리공단)
⇒감리자의 확인 추후보완으로 사업지연 문제 해결

11

몽골 공공주택단지 건설사업 참여 추진

- '해외주택시장 기반조사(몽골편) 연구용역'
[2020.2~12]
- SH공사 사장 면담(6.30)
- SH해외사업단 방문 실무협의(7.24)
- 연구용역 중간보고회(9.18)

협회에서는 지금 [5] 정책개선활동

공동주택 하자·감리제도 등
제도개선과제 19가지 발굴 추진

현재 협회에서 추진중인 제도개선사항들이 적지 않다.

제도 변경이 단시간에 이뤄지기 힘든 만큼 지속적인 노력을 기울이고 있다. 정리 이영현 정책관리본부 주임

1 공공건설임대주택 표준건축비 현실화 및 정례화
- 국토교통부 연구용역 추진 확정(10.20 입찰예정)

2 민간임대주택건설자금 이자율 인하 및 호당용자 한도액 상향
- BH 건의(9.11) 및 국토부 주택기금과 · 기재부 국토
교통예산과 추가 건의(9.10)
• 이자율 2.5~3.0%→1.5~2.0%, 용자 0.8~1억→1.1~1.3억

3 주택건설사업자에 대한 유보소득 과세 대응
- 개인 유사법인의 초과 유보소득 배당 간주 도입 「조
세특례제한법」 개정안(정부) 국회 제출(2020.8.28)
- 주택건설사업자를 과세대상 법인에서 제외 또는 유
보금 발생 후 5년간 과세 유예 및 유보소득 공제항목
규정 건의(9.3, 국회, 국토부, 기재부, 중기부 등)
※ 기획재정부 법인세제과 간담회
(9.18, 우리협회 · 대한상의 · 중소기업중앙회 · 대한건설협회)

4 종합부동산세 합산배제 및 취득세 종과배제 미 반영분 건의
- 준공후 미분양, 도시형생활주택 수분양자, 건설임대
사업자가 매입하는 임대주택 등 추가예외 추진(김희
국 · 김은혜 · 김교홍 의원)
- 한국주택협회, 금융투자협회 공동대응 업무협약(8.14)

5 공동주택 하자제도 개선
- ‘공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정
기준’ 개정안 의견 제출(9.9, 주택건설공급과)
• 콘크리트 균열 하자판정기준 완화 및 도배, 바닥재,
석재에 대한 보수비용 합리화 등
- 하자 전문가 POOL(변호사, 감정, 진단) 구성 추진

6 공동주택 감리제도 개선
- 건축허가권자 지정 주상복합건물 감리 지정방식
개선 검토
• 건축공사 감리자 선정방식 개선으로 주상복합건물
감리 실효성 제고
- 부실업체 추가감리원 배치시 추가감리비를 입찰요
율로 적용 확정(8.27, 관련단체회의)

7 개발부담금 부과대상사업에 주택건설사업 추가 대응
- 개발부담금 부과대상사업에 주택건설사업 추가
「개발이익 환수에 관한 법률」(소병훈의원 대표발의)
개정안 발의(8.13)
- 반대 의견 제출·설명(김희국 · 김교홍 의원, 국회 국
토위 입법조사관, 9.10)

8 부실벌점강화 「건설기술진흥법 시행령」 개정안 대응
- 협회 건의 국무조정실 방문설명(8.20)
- 국무조정실 규제개혁위원회 규제본심사 의견진술
(9.11, 정부서울청사)
• 선분양제한 후속조치 명문화, 시정조치 명령 신설 건의
※ 협회 기건의(유사항목 벌점부과 삭제 즉시이행) 반영

9 신탁사업시 사업장 소재지에서 HUG 업무처리
- 신탁사업의 경우 위탁자(주택사업자) 또는 신탁회사
소재지에서 선택적으로 보증업무를 할 수 있도록 관
할 개선 건의(8.12 · 26, HUG)

**10 주택도시보증공사 미분양 관리지역 선정기준 완
화 건의(9.11, HUG)**
- 미분양관리지역 지정기준 세대수 완화 및 지정지역
세분화(구 · 동단위)
- 모니터링기간 단축(3개월→2개월)
※ 기건의로 6개월→3개월 단축(6.30)

**11 기금 예비승인을 위한 본점 현장실사(우리은행)
지연 개선**
- 현장 실사 지연 개선, 본점 인력 확대 등 건의·협의
(8.24, 우리은행)

**12 공동주택 비상급수 저수조 용량 기준 상향(세대
당 0.5톤→1.5톤) 대응**
- 세대당 0.5톤 현행유지 의견 주택건설공급과 제출(9.4)

**13 「도시개발법」에 따라 의무적으로 공급되는 임대
주택 종부세 합산배제 규정 마련 건의
(8.7 주택정책과·민간임대정책과)**

**14 권익위 ‘공동주택 입주민의 도로교통 소음 피해
해소방안’ 검토의견 제출 (9.8, 주택건설공급과)**
- 현행유지

**15 한국감정원 청약업무 불편 해소 건의
(9.15, 주택기금과 · 한국감정원)**
- 청약업무 인력확대, 직원 교육 강화 등 건의

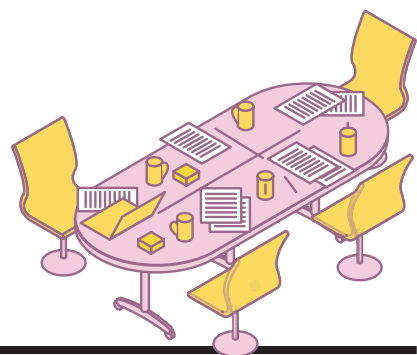
16 대구시 도시계획조례 개정 검토의견 지원
- 근린상업지역, 일반상업지역, 중심상업지역 주거비율
400%제한 개정

17 청주시 조정대상지역 해제 건의 지원

18 주택가격 안정을 위한 도심주택 공급 확대
- 상업지역 주거비율 90%미만 제한 폐지 및 공공기여
방안 마련, 재건축 · 재개발 층수규제 완화 및 용적률
상향(서울시 고밀도 개발 시행)
- 주거복합건물의 주거비율 연구용역 진행중
(주택산업연구원, 2020.4~12)
- 국회 김희국 · 김은혜 · 김교홍 · 천준호 · 정성호의
원실 방문 설명

19 주택사업공제조합 설립 추진
- ‘주택사업공제조합 설립에 관한 연구’ 용역 진행중
(주택산업연구원, 2020.4~12)
- (국토부) KDI에 ‘주택분양보증제도의 발전방향 제시
를 위한 연구’ 용역 의뢰
• KDI에 주택사업공제조합 필요성 자료 제공하여 KDI
의 연구내용에 주택사업공제조합의 필요성 반영 추진
- 조속한 시일내 입법발의 준비

주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급	대상 ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 등록기준 ① 자본금 : 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상 ② 기술인 - 주택건설사업자 : 건축분야기술인 1인 이상 - 대지조성사업자 : 토목분야기술인 1인 이상 ③ 사무실 - 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖춘 면적의 사무실
주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수·처리	대상 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자 신고기한 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내(기술인 변경의 경우 50일 이내) 변경 신고사항 ① 상호변경, 대표자변경 (개인의 대표자변경은 상속의 경우만 해당), 자본금변경, 영업소재지변경, 기술인변경 ② 경미한 사항(자본금, 기술인의 수, 사무실 면적이 증가하거나 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우)은 변경신고 대상에서 제외
연간 영업실적 및 영업계획 등 접수	대상 주택건설(대지조성)사업자 접수기일 매년 1월 10일까지
월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수	대상 주택건설사업자 접수내용 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적 접수기일 매월 5일까지 용도 국토교통부 보고 및 시·도 통보

주택건설실적확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인신청 또는 착공시(주택건설 사업자로서 주택건설에 한함) ② 금융기관 제출용(금융기관측 요구시, 국민주택기금·건설자금 등 융자신청시) ③ 관공서 제출용 ④ 준공이행보증(연대보증용) ⑤ 주택도시보증공사 제출용
자체시공을 위한 주택건설실적확인서 발급	대상 일정자격을 갖춘 주택건설사업자 시공기준 ① 자본금 : 5억원(개인인 경우 자산평가액 10억원) 이상 ② 기술인 - 건설기술진흥법시행령[별표1]의 규정에 의한 건축분야 및 토목분야기술인 3인 이상 - 건축기사 및 토목분야기술인 각 1인 포함 ③ 주택건설실적 - 5층이하 시공 : 최근 5년간의 주택건설실적 100호 및 100세대 이상(준공기준) - 6층이상 시공 : 6층 이상의 아파트를 건설한 실적이 있거나 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적 추가
행정처분사실확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인신청용, 입주자모집승인신청용 ② 기타 관공서 및 금융기관 제출용

소속 시·도회 연락처

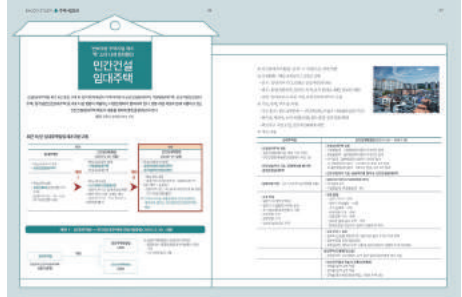
※ 대한주택건설협회에서는 위에
소개한 7가지 업무를
접수·처리합니다.
제출서류 및 기타 자세한
사항은 소속 시·도회로
문의하여 주시기 바랍니다.

서울 02)785-7881
부산 051)501-4613~5
대구 053)744-1235~6
인천 032)434-0032~3
광주·전남 062)527-3601~3
대전·세종·충남 042)256-6290
울산·경남 055)299-9761

경기 031)898-7341~2
<출장소> 031)876-4147
강원 033)652-3335~6
충북 043)218-4090
전북 063)286-5733, 286-1140
경북 070)8766-7813~4
제주 064)749-1377

독자후기

김정현 서울 서초구_타임건설



어려운 주택사업 제도를 일목요연하게 정리해 준 칼럼이 도움이 됩니다. 특히 건설임대주택은 자주 개편되다 보니 헷갈리는 점이 많았는데, 이번 기회에 정리해 볼 수 있었습니다. 앞으로도 연일 변경되는 주택관련 정책과 각종 제도들을 이해하기 쉽게 소개해주길 바랍니다.

이상직 서울 강남구_금강주택



지역에서 사회공헌활동에 앞장서고 계신 주택기업인들을 만날 수 있어 주택업계 종사자로서 뿌듯합니다. 어려운 이웃에 대한 봉사와 후원을 넘어서 사재를 투입해 지역인재양성에도 힘쓰고 계신다는 제일건설 윤여웅 대표이사님이 존경스럽고 주택업계에 귀감이 되었으면 합니다.

독자의견



독자게시판에 의견을 보내주세요.
매달 선정된 분께 소정의 선물을 보내드립니다.

「주택+」웹진(plus-h.co.kr)에서 '독자게시판'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.
또는 왼쪽 QR코드를 스캔하면 '독자게시판'으로 연결됩니다.

구독신청

웹진을 구독해주세요. 매달 5분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.

- 1 「주택+」웹진(plus-h.co.kr)에서 '구독신청'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.
- 2 '이름, 소속, 핸드폰 번호'를 입력 후 제출하기를 선택하면 됩니다.

📖 웹진 구독신청 당첨자

한건희 인천 남동구 일주건설(주) | 조행래 대구 수성구 금강디앤씨 | 남유정 부산 연제구(주)두임건설
정진권 경기 수원시(주)웰스탠다드 | 서영수 강원 속초시 파인건설(주)

아이디어
공모

현장 소식을 기다립니다

주택산업현장에서 실천 중인 혁신 아이디어나 주택건설인의 지역사회 공헌활동 등 아름다운 미담을 알려 주세요. 지면에 소개해 드립니다.

E-mail : media@khba.or.kr

담당자 : 미디어팀 구선영 02-785-1495 | 김우영 02-785-1496

주택+ PLUS

웹진으로 만나세요! plus-h.co.kr

**언제 어디서나!
PC와 모바일 동시 서비스**
대한주택건설협회가 발간하는
월간지 「주택+」를
컴퓨터와 핸드폰으로
볼 수 있는 웹진이 오픈됐습니다.

**더 편하게!
PDF와 eBook 제공**
기사를 한눈에 보는 PDF와
책처럼 한 장씩 넘기며 보는
eBOOK도
준비되어 있습니다.

웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.

주택+ PLUS 웹진 구독신청

구독 신청

주택+ PLUS
2020 08 창간 특집호

① 웹진 첫 화면에서
'웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지

*성명

*소속(회사명)

연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

② 이름, 소속(회사명),
전화번호 입력 후
'제출하기' 선택

매월 구독신청자 가운데 5분을 추천해
소정의 선물을 보내드립니다.