



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 지원합니다!

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

2021 08
vol. 13

만나러 갑니다
반도문화재단
권홍사 이사장

특별 인터뷰
성기호
경북도회 회장

2021년 3분기
주택경기전망조사

YouTube **생생주택**
대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

입주단지탐방

덕진 광양의 봄
프리미엄Ⅱ

모델하우스

서충주신도시
월드메르디앙
엔라체



QR코드를 통해 주택+ 웹진에
접속하면 전자책을 무료로
구독할 수 있습니다.

NAVER 주택플러스 웹진

대한주택건설협회 공식 YouTube 채널 생생주택 오픈!

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

유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 견본주택 유니트 및 홍보내용을 소개하는 영상

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.

권두언

지방주택시장 활성화를 위한 특단의 대책이 필요하다



박재홍
대한주택건설협회 회장

‘서울·수도권지역의 활황과 지방지역의 침체’로 대표되는 주택시장의
지역간 양극화현상이 심화되고 있다. 실제로 최근들어 일부 지방지역의
미분양물량이 급격히 쌓이고 있는 등 시장 침체가 심상치 않은 분위기다.
이에 따라 많은 지자체에서 조정대상지역 지정 해제를 요구하고 있다.
일부 지방도시의 경우 조정대상지역 지정 이후 침체로 전환되고 있으며,
투기과열이 아닌 거래냉각지역으로 오히려 활성화대책이 필요하다는
것이 전문가들의 지적이다.

이러한 지방주택시장 침체의 주요인은 정부의 금융·세제규제 강화 등
고강도 부동산규제정책을 지역과 관계없이 일괄적으로 시행한데 따른
수급불균형 때문이라는 것이 중론이다. 다시말해 서울·수도권과 지방
지역에 맞는 탄력적·맞춤형 핀셋정책의 부재 때문인 것이다.

특히 다주택자들에 대한 세금폭탄이 가해지면서 지방 아파트 투자에
활용되어 왔던 갭투자자와 분양권전매가 어려워짐에 따라 지방지역 도시
들의 침체가 확대되고 있는 상황이다.

지역간 주택시장 양극화 해소를 위해서는 지역 맞춤형 정책이 절실하다.
수도권 주택시장의 과열여부에 따라 주택정책을 시행하면 지방지역은
오히려 역풍을 맞게되는 것이 현실이기 때문이다.

따라서 지방주택시장 회복을 위한 정부의 특단의 대책이 필요하다. 지방
주택시장에는 지역 기반산업 침체와 공급과잉에 따른 주택 매매·전세
값 하락 등이 복합적으로 나타나는 만큼, 면밀한 모니터링을 실시해야
한다.

아울러 지역 주택사업자 부도와 일자리 감소 등도 우려된다. 실제로
지역 건설사가 도산하면 이사업체·중개업소 등 연관산업에 악영향이
불가피하다. 따라서 지방의 주택시장뿐 아니라 지역경제를 살릴 수 있
는 정부차원의 종합처방이 필요하다.

중장기적으로는 국토의 균형발전이 이뤄져야 지역간 양극화현상을 해
소할 수 있을 것이다. 지방주택시장 활성화를 통한 정부의 보다 세밀한
국가 균형발전 전략을 기대해 본다.

CONTENTS

2021년 8월호 | vol. 13

발행인	박재홍
편집인	서명교
편집주간	이송재
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
사진	왕규태
인쇄일	2021년 7월 28일
발행일	2021년 7월 30일
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
덕진 광양의 봄 프리미엄 II

01	권두언 지방주택시장 활성화를 위한 특단의 대책이 필요하다
----	--



DREAM HOUSING

04	살맛나는 공동주택 덕진 광양의 봄 프리미엄 II
10	이달의 모델하우스 서충주신도시 월드메르디앙 엔라체

SPECIAL INTERVIEW

16	특별 인터뷰 성기호 대한주택건설협회 경북도회 회장
----	---------------------------------------

ENJOY STUDY

20	해외주택시장 가이드 ‘세계 인구 8위’ 국가 방글라데시 ② 주택사업절차
26	알쓸용어사전 부동산 리츠 용어정리
28	주택금융교실 부동산에 등장한 가상화폐

32	이슈 토크 하자소송 줄이는 하자분쟁 재정제도가 시행된다
34	주택사업전략 아파트를 원하는 희망수요가 있다
36	주택사업정보 주택건설사업과 세금 ① 취득세
40	주택사업 Q&A 근로자주택 건설하려는 고용자도 등록해야 하나요?

MONTHLY INFO

42	인포그래픽 뉴스 2021년 각광받은 오피스텔은 어디?
44	주택통계누리 인허가실적·매매거래량·전월세거래량· 분양물량·미분양현황
48	주택경기전망조사(3/4분기) 부동산시장 정상화 기대감 지속
52	놓치지 말아야 할 법과 제도 최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

56	fun한 여행 폭포를 찾아가는 여행
62	fun한 맛 ‘냉면’ 이대로 먹어도 괜찮을까



OUR STORY

64	만나러 갑니다 반도문화재단 권홍사 이사장
68	회원사 소식 회원사 CEO 동향 회원사 지역사회 공헌활동 회원사 견본주택 개관 소식 6월 회원사 분양실적(10,004세대)
72	협회에서는 지금 ① ‘2021년 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’ 개최 협회, 정관·규정개정위원회 3차 회의 개최 분양대행자 법정교육 8~10월 일정 전국 시도회 활동
78	협회에서는 지금 ② 주요 정책추진실적 TOP 9
80	알려드립니다 주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내
82	독자후기

최고급·첨단시설 갖춘 대단지 임대아파트

덕진 광양의 봄 프리미엄 II

덕진종합건설(주)(대표이사 김성은)이 전남 광양에 지은 ‘광양의 봄 프리미엄 II’ 임대아파트가 화제다.

924세대로 구성된 대단지에 우수한 설계를 도입하고 집 안팎에 첨단스마트시스템을 고루 접목해

이 지역 최고의 임대아파트로 주목받고 있다.

글 구선영 사진 왕규태

합리적인 임대조건의 프리미엄 아파트

올해 초 입주한 ‘광양의 봄 프리미엄 II’ 임대아파트는 덕진종합건설(주)의 야심작이다. 지난 1999년 설립된 덕진종합건설은 줄곧 서민을 위한 임대아파트 건설에 주력하며 입지를 다져온 기업이다. ‘광양의 봄 프리미엄 II’를 통해 한층 업그레이드된 8년 기업형 임대아파트를 선보이며 2021년 살기좋은 아파트 선발대회에서 우수상을 수상하기도 했다.

‘광양의 봄 프리미엄 II’는 총 924세대의 대단지 규모를 자랑한다. 지하 1층, 지상 16~25층 10개동에 59㎡A·B(164세대), 74㎡(281세대), 84㎡(479세대) 등 4가지 타입으로 구성됐다. 임대아파트에서 드문 4베이 특화설계와 알파룸, 팬트리, 붙박이장 등을 도입해 합리적인 임대조건의 프리미엄 아파트를 찾는 수요층의 호평을 이끌어냈다. 입주시 보증금은 1억 1,000만원~1억 5,000만원이며 임대료는 5만원으로 동일하다. 최소 8년간 취득세 등의 부담없이 내 집처럼 안정적으로 거주할 수 있다.

단지 개요
 대지위치 전남 광양시 광양의암2로 2 **연면적** 13만㎡(용적률산정 9만4,000㎡)
건축면적 7,090㎡ **건폐율** 15.93% **용적율** 212.05% **세대수** 총 924세대
세대타입 84㎡ 479세대, 74㎡ 281세대, 59㎡A 142세대, 59㎡B 22세대
건물규모 지하1층, 지상16~25층 **시행·시공** 덕진종합건설(주)



01



04



05



06



02



03

동간 거리 70m 확보, 쾌적성 돋보이는 대단지

‘광양의 봄 프리미엄Ⅱ’가 자리한 전남 광양시 광영의암지구는 아름다운 자연환경과 생활인프라, 신도시의 쾌적함과 미래가치까지 갖춘 곳으로 평가받는다. 가야산 자락에 위치하고 가까이에 수어천이 흐르는 배산임수의 명당자리다. 교통망도 우수한데다 명품학군에 속한다. 또한 하나로마트, CGV영화관, 광양커뮤니티센터 등이 인접해 문화생활을 누리기에도 손색이 없다.

단지환경도 쾌적하다. 동간거리를 최대 70m 가량 확보하고 모든 세대를 남향 위주로 배치해 78%에 달하는 일조량을 얻고 있다. 편리하고 안전하게 짜인 동선계획도 눈에 띈다. 단지 주출입구에 환상 교차로를 조성해 신호대기 없이 원활하게 진출입한다. 동과 동 사이의 경사를 줄여 편안한 보행환경을 만들었으며 단지 전체를 무장애 공간으로 조성했다.

주거동 입면에는 리듬감 있는 색채를 입히고 주출입구 문주와 주차장 입구, 동출입구마다 석재마감으로 고급스러움을 더했다. 단차로 인해 생성된 옹벽에는 기와 문양을 새겨 단아한 멋을 살리는 등 외관 디자인 특화를 통해 입주민의 자부심을 높이고 있다.

- 01 동간거리가 최대 70m 가량 떨어져 있다.
- 02 옹벽마다 기와문양으로 멋을 냈다.
- 03 석재마감으로 웅장함을 살린 동출입구
- 04 단지 부출입구에 2층으로 조성한 상가가 자리한다.
- 05 경사지의 단차를 줄여 단지내 보행환경을 개선했다.
- 06 가야산 자락에 조성된 단지 전경
- 07 주출입구 문주 앞에 조성한 환상 교차로
- 08 단지의 중앙을 가로지르는 통경축



07



08



- 09 운동시설과 놀이터가 어우러진 마당
- 10 지상에서 진입하는 지하주차장 출입구
- 11 곳곳에 개방감 좋은 휴식공간들이 자리한다.
- 12 동과 동 사이에 넓게 형성된 마당
- 13 단지 내에 국공립어린이집이 개원한다.
- 14 단지내 조경면적이 32%에 달한다.
- 15 주출입구에 설치한 조각상
- 16 동별로 컬러를 다르게 계획한 주차장
- 17 단지내 어린이 승강장
- 18 다양한 운동기구를 갖춘 피트니스
- 19 도서관, 회의실, 피트니스로 구성된 커뮤니티시설



자연환경과 최첨단 주거시스템 동시에 누려

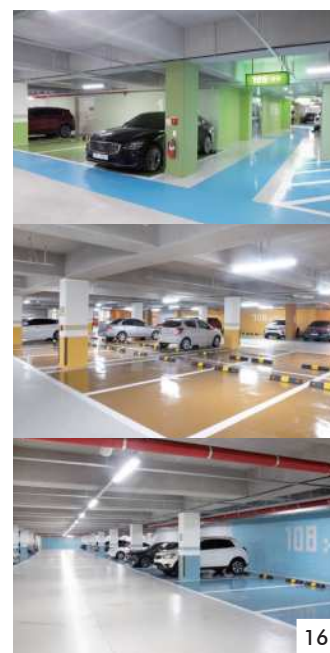
조경면적은 약 32%에 달한다. 소나무를 비롯한 교목과 관목 4만 4,000주가 단지 곳곳에서 녹색 풍경을 선사하고 있다. 산책로와 운동시설, 각종 휴게공간이 어우러진 단지는 전체적으로 편안한 분위기다.

커뮤니티센터에는 피트니스, 주민회의실, 작은도서관이 마련되어 있다. 단지 내 국공립어린이집이 개원을 준비중이며 주출입구에 통학차량을 안전하게 이용할 수 있는 어린이 승강장도 마련했다.

아파트 곳곳에 적용된 첨단 설비들도 눈에 띈다. 최첨단 주차관리시스템을 도입해 입주민 차량은 신속하게 출입시키고 외부차량은 통제해 안전한 단지를 구현하고 있다.

이밖에 집안팎에서 세대내 조명·가스 등을 제어할 수 있는 홈오토메이션을 비롯해 지하주차장 비상벨, 에너지모니터링 시스템, 주방TV폰 등 고가의 분양아파트에서 볼 수 있는 시스템을 갖췄다.

첨단산업도시의 미래지향적인 이미지에 아름다운 자연환경과의 조화를 꾀한 ‘광양의 봄 프리미엄Ⅱ’는 임대아파트의 일반적인 기준을 넘어서는 새로운 공간가치를 선보이고 있다.



서충주신도시 월드메르디앙 엔라체 ‘순환동선’으로 공간 효율 높인 84㎡ 명품 중형 아파트

(주)우석건설(대표이사 박해상)이 충북 충주시에 ‘서충주신도시 월드메르디앙 엔라체’를 선보인다.

274세대 모두 전용면적 84㎡로 구성되며 전 세대에 4베이 혁신설계가 적용된다.

특히 현관-팬트리-세탁실로 동선이 이어지는 순환옵션을 제공해 인기를 끌고 있다.

글 구성영 사진 왕규태

우물천장으로 탁 트인 거실

주방과 거실이 막힘없이 이어져 더 넓은 공간감을 누릴 수 있다. 여기에 우물천장이 더해져 더 높은 개방감을 선사한다. 기본적으로 실내바닥은 강마루로 제공되는데 유상옵션을 선택하면 고급 포세린 타일로 시공된다.



84㎡ A타입 순환옵션 평면

전용면적 84㎡ A타입은 거실과 주방, 욕실2개, 침실3개로 구성되며 채광과 맞통풍에 유리한 4베이 판상형 구조로 설계된다. 유틸리티 공간을 이어주는 순환동선 유상옵션을 선택하면 현관-팬트리-세탁실이 연결된다.





공간활용도 높은 복도수납장

순환옵션을 선택하면 자투리 공간인 긴 복도에 수납장이 설치된다.
복도수납장에는 의류관리기를 유상옵션으로 추가할 수 있다.



여유로운 ㄷ자형 설계

ㄷ자형 주방에 수납장을 넉넉하게 배치하고 있다. 전기광파 오븐과 3구 가스쿡탑이 기본으로 제공된다. 주방 상판과 벽의 엔지니어드 스톤은 유상옵션이다.

홈바가 있는 주방

홈 카페장을 유상옵션으로 선택할 수 있다. 집안에서도 카페의 분위기와 여유를 느낄 수 있는 아이템이다.



다채로운 주방생활

홈 카페장을 추가해 주방공간을 다채롭게 활용할 수 있다. 비스포크 냉장고와 김치냉장고를 유상옵션으로 선택할 수 있다.

고급스러운 현관

현관 바닥을 포세린 타일로 마감하고 디딤판에 인조강화석을 시공했다. 현관 왼쪽에는 신발장이, 오른쪽에는 팬트리가 있다.



대용량 현관 팬트리

현관에는 대용량 팬트리가 있다. 순환옵션을 선택하면 팬트리를 통해 세탁실까지 이어지는 효율적인 동선이 만들어진다.



유틸리티공간 순환옵션

팬트리와 연결된 세탁실. 외출 후 현관에 마련된 멀티클리너로 겉옷의 먼지를 털고 상의와 하의는 세탁실로 바로 이동해 세탁할 수 있다.





**불박이장이
제공되는
침실** 현관 맞은편 침실에는 자녀들의 옷가지나
이불 보관을 위해 꼭 필요한 고급스러운
불박이장이 기본으로 제공된다.



**홈오피스로
활용하는
침실** 복도에 자리한 침실은 홈오피스, 홈짐 등으로
활용할 수 있도록 슬라이딩 도어를 옵션으로
제공하고 있다.



84㎡ B타입 순환옵션 평면

전용면적 84㎡ B타입은 84㎡ A타입의 내부와
동일한 구조로 설계된다. 다른 점이 있다면 안방에
홈오피스나 서재로 사용할 수 있는 알파룸이 추가적으로
제공되며 드레스룸의 크기가 더 커진다.

**불박이장을
갖춘 안방** 비확장 발코니를 두어 개방감이 좋은 안방이다.
유상옵션인 불박이장은 넉넉한 의류수납은 물론
TV장으로도 사용할 수 있는 디자인으로 제공된다.



샤워부스를 설치한 부부욕실

부부욕실에는 욕조 대신
샤워부스를 설치한다.
경비실 연락 및 전화수신이
가능한 욕실스피커폰과
비데가 제공된다.
세면대 선반에는
엔지니어드 스톤을 적용해
내구성은 물론 품격있는
분위기까지 누려볼 수 있다.



넉넉한 드레스룸

안방의 드레스룸은 넉넉함을 자랑한다.
불박이장과 함께 사용시 부족한 수납을 충분히
해결할 수 있다. 드레스룸 내부의 시스템 가구는
유상옵션 품목이다.

PLUS INFO

서충주신도시 월드메르디앙 엔라체 분양정보

사업개요

위치 충북 충주시 대소원면 본리 649
(첨단산업단지 B3블록)

대지면적 1만7,000㎡ 건축면적 3,136㎡

연면적 4만2,980㎡ 세대수 274세대

세대타입 ▲84㎡A 202세대 ▲84㎡B 72세대

규모 지하1층~지상15층, 5개동 시행수탁 하나자산신탁

시행위탁 (주)우석디앤씨 시공 (주)우석건설



**교통, 쇼핑 등 신도시 혜택 그대로
쾌적한 생활 인프라**

단지 앞으로 상업시설, 롯데슈퍼, 홈마트, 우체국, 은행 등이 위치해
있다. 신도시 내에 크고 작은 근린공원과 어린이공원 등이 있어
쾌적한 환경을 누릴 수 있다. 근거리에 충북선 주덕역이 들어설 예
정이며 충주 구도심을 잇는 대중교통망도 원활하다.



**신도시 산업단지에 선보이는
직주근접 초품아아파트**

월드메르디앙 엔라체는 충주기업도시와 메가폴리스가 맞닿아 있
는 첨단산업단지에 자리한다. 직주근접 환경을 누릴 수 있을 뿐 아
니라 단지 정문에서 도보 2분 이내로 통학이 가능한 대소원초·중학
교가 있어 '초품아아파트'로 관심을 끌고 있다.



**전타입 순위내 청약마감
84㎡ 2.6억~2.7억원대**

전용면적 84㎡ 분양가가 2.6억~2.7억원대다. 청약 최고경쟁률이
7.29대 1로 전타입에서 순위내 마감했다. 충주는 비규제지역에 속
하며 월드메르디앙 엔라체는 분양가상한제 적용을 받는다. 계약금
은 500만원 정액제이며 중도금(70%)을 전액 무이자로 지원한다.



대한주택건설협회
경북도회 회장

성기호

“
협회 없으면 주택업체 발전도 어려워,
협회 구심점으로
중소 회원사 성장방안 모색하겠다
”

경북도회 회장으로 활동 중인 성기호(72) (주)금성주택건설 대표이사를 만났다.

오래전부터 중앙회 이사 등을 지내며 협회 활동에 적극적으로 참여해온 성 회장은

협회를 중심으로 지혜를 모아 중소주택업체가 발전할 수 있는 길을 찾아야 한다고 강조한다.

진행 구선영 사진 왕규태

성기호 회장은...

- ◆ 1990년~現 (주)금성주택건설 대표이사
- ◆ 2016년~現 대한주택건설협회 경상북도회 9·10대 회장
- ◆ 1998년~2005년 대한주택건설협회 중앙회 이사
- ◆ 1999년 건설교통부장관 표창, 법무부장관 표창
- ◆ 2016년 경상북도지사 표창(경북건설인상)
- ◆ 2017년 국무총리상 표창(주택건설의날)
- ◆ 동국대학교 대학원 안전공학과 석사



성기호 회장은 2016년 경북도회 9대 회장에 취임했으며 2019년 제10차 정기총회에서 경북도회 10대 회장에 당선됐다.

Q. 경북도회 회장으로 활동하는 소감은.

2016년부터 경북도회 회장을 지내고 있다. 그 전에는 협회 중앙회 이사로 활동하기도 했다. 1990년 주택사업자로 등록한 이후 30년간 협회에 드나들다 보니 협회에 대한 애정이 커지고 관심사도 많아져서 경북도회 회장직까지 맡게 됐다.

그동안 활동하면서 협회 없이는 주택업계 발전도 없다는 점을 느꼈다. 지금 이 순간도 협회의 활동으로 많은 주택 관련 제도가 손질되어 변화를 거치며 발전하고 있다. 그런 점에서 회원사를 대표하는 회장직은 매우 보람이 큰 역할이라고 생각한다.

올해 6월 열린 이사회



Q. 가장 큰 보람은 무엇이었나.

최근 경북 경산시에 경북도회 사옥을 마련한 것이 가장 보람된 일이다. 30년이 되도록 임대사무실을 사용했던 터라 내 집을 마련한 것처럼 기쁘게 여겨졌다.

경북지역 회원사가 320개에 달하는데 김천에서 울릉도까지 넓은 지역에 분포되어 있다. 이들의 구심점이 될 수 있는 협회 사옥 마련이 시급하다고 생각해서 도회장 선거때 공약사항으로 내걸기도 했다.

Q. 경북지역 주택시장 상황은 어떤가.

경북의 주택시장을 알려주는 바로미터가 바로 포항과 구미다. 제철 등의 산업발전으로 주택구매여력이 있는 수요자가 가장 많은 곳이기 때문이다.

특히 포항은 임대아파트가 없을 정도로 분양주택사업이 충분히 잘 되던 곳이다. 그런데 2017년 포항에 대규모 지진이 발생하면서 지역경기가 하향기로 접어들었다. 지진에 대한 불안감으로 지역을 떠나는 사람들이 늘어나 인구까지 감소하고 있다. 다행히 포항지진이 지열발전에 의한 촉발지진이라는 것이 밝혀지면서 분위기가 회복되는 것처럼 보인다. 올해 포항지역의 주택분양실적은 무난하게 선방할 것으로 본다.

그렇다고 해도 지금은 여러모로 상황이 달라져서 임대주



30년 역사의 협회는 주택사업자의 동반자 역할을 해왔다.
저 역시 사업을 하면서 위기의 순간마다 협회의 도움과 안내를 받아 잘 해결한 경험이 있다.
경북지역 회원사들도 궁금한 점이나 답답한 문제가 있다면 언제든지 협회에 노크해 주시길 바란다.



택사업도 고민해야 할 것 같다. 이제 호경기는 지났다고 본다. 경북지역의 주택사업은 새로운 도전이 필요한 시기를 맞이했다.

Q. 경북 중소주택업체의 애로사항은 무엇인가.

가장 큰 애로사항은 대기업이 짓는 브랜드 주택을 선호하는 현상이 만연하다는 점이다. 지방 주택업체의 브랜드로는 완전판매가 사실상 어렵다. 지역의 주택업체들이 아무리 집을 잘 지어도 대기업의 대단지를 더 선호하기 때문이다. 점점 지역주택업체가 분양 전면에 나서기 어려운 분위기가 조성되어 지금은 지역주택업체가 시행을 하고 시공은 대기업에 맡기는 방향으로 변화하고 있다.

Q. 지역의 중소주택업체를 살릴 방안은 없나.

일본 주택시장을 순시해 보니 수백세대, 천세대씩 되는 대단지를 찾아볼 수 없었다. 우리나라도 잘 짓는 집, 하자 없는 집, 맞춤 집에 대한 선호도가 높아지고 있어서 시간이 지날수록 소규모 주택단지가 각광받을 것으로 보인다. 여기에 대비해서 소규모개발에 강한 브랜드를 만들어야 할 것이다. 소규모개발에 강점을 지닌 브랜드를 협회 차원에서 개발해야 한다. 우리협회 회원사 가운데는 풍부한 시행·시공 경험을 보유한 기업들이 많다. 이들을 선별해서 공동브랜드를 개발하여 경쟁에 나선다면 승산이 있다고 본다. 또한 지역주택업체들은 앞으로 신규택지를 개발하기보

다는 구도심, 원도심에서 재개발과 재건축사업에 뛰어들어야 한다. 포항만 해도 최근 주택인허가 건이 대다수 구도심의 재개발·재건축 사업이다. 중소주택업체들이 재개발·재건축사업에 적극 참여할 수 있도록 협회 차원의 연구와 확대방안을 모색해야 할 시점이라고 본다.

01 경북도회가 개최한 부실시공방지 결의대회
02 2017년 주택건설의 날 기념식에서 국무총리표창을 받은 성기호 회장



01



02



03 경북 건설단체의 이웃사랑성금 전달식 행사
04 경북도회가 매년 실시하는 선린애육원 봉사활동
05 사랑의 연탄나눔 봉사에 참가한 성기호 회장

Q. 30여년간 주택사업자로 장수한 비결은.

국내에서 주택사업의 맥을 수십년씩 유지해온 기업들을 찾자면 손에 꼽힌다. 그 어떤 사업보다 주택사업의 리스크가 크기 때문이다. 주택사업이 겉으로 보기에는 부가가치가 높아 보이지만 실제 들여다보면 그렇지 못한 경우가 많다. 또 아무리 작은 단위의 주택도 입주민이 만족하도록 완성하지 못한다면 외면받게 되므로 한시도 마음을 놓지 못한다. 요즘에는 하자보수 기획소송에 시달리는 경우가 다반사다.

저는 70년대 후반 공사현장에 첫발을 들여놓은 이후 차곡 차곡 경험을 쌓으며 자수성가한 경우에 해당된다. 어떻게 시공을 하면 물이 새는지, 어떤 방법으로 누수를 잡을 수 있는지 깨알같이 알고 있다. 이런 능력을 바탕으로 모든 단지마다 철저하게 관리하는 것을 목표로 주택사업을 해왔다. 금성주택건설이 지으면 확실하다는 인식을 지역사회에 뿌리내리기 위해 오랜 기간 노력해온 것이 장수비결이 아닐까 생각한다.

Q. 경북도회는 사회공헌활동에도 열심인데.

매년 도내 어린이보호시설인 선린애육원을 지원하고 있다. 연말이면 연탄봉사에 직접 나서고 소방취약계층을 위해 소화기도 지원한다. 개인적으로는 30년간 지역사회를 기반으로 주택사업을 하다보니 자연스럽게 지역의 어려운 이웃들을 만나게 되고 봉사할 기회도 얻게 되었다. 지역에서 사업을 해서 얻은 이익을 다시 지역사회에 환원할 수 있어 감사하게 생각한다.

Q. 정부에 바라는 점이 있다면.

지금의 집값 폭등과 전세난 등의 문제는 정부가 자초한 면

이 적지 않다. 시장경제의 자연스러운 흐름을 막았을 때 시장이 기형적으로 왜곡된다는 것을 경험한 만큼 앞으로는 시장경제체제에 맞는 정책을 펼쳐주었으면 한다. 아파트가 팔리면 3,300가지 사업이 잘 된다는 말이 있다. 건설관련 산업은 물론 식당과 같은 지역소상공인에게까지 영향을 주기 때문이다. 주택사업자들이 국내경기에 기여한 바가 크다는 점을 인정하고 합리적인 시선으로 주택사업자들을 바라봐주었으면 한다.

Q. 회원사에게 당부하고 싶은 말은.

남은 임기동안 회원사와 소통을 늘려나가고 싶다. 다만 코로나19로 인해 모임이 원활치 않은 점이 안타깝다. 모임은 어렵지만 협회는 얼마든지 활용할 수 있다. 30년 역사의 협회는 주택사업자의 동반자 역할을 해왔다. 저 역시 사업을 하면서 위기의 순간마다 협회의 도움과 안내를 받아 잘 해결한 경험이 있다. 경북지역 회원사들도 궁금한 점이나 답답한 문제가 있다면 언제든지 협회에 노크해 주시길 바란다.

06 경북도회의 소화기지원사업



06



글 김지은
주택산업연구원 연구위원

고급주택 수요증가, 신도시개발 진출 가능성 타진

‘세계 인구 8위’ 국가 방글라데시

2 주택사업절차

방글라데시에서는 지주공동사업이 일반화되어 있고 투자비용의 20%~40%만 있으면 사업이 가능하다. 최근 방글라데시 정부 발주공사에 한국기업이 참여하여 신뢰도가 높아진 점도 긍정적이다. 단 현지 전담변호사를 통해 토지주 확인과 사업지 인프라 확인을 반드시 거쳐야 한다.

무분별한 개발방지 위한 관련법 운영 법인명으로만 토지구입 가능해

방글라데시 정부는 1993년 ‘국가주택정책’, 2001년 ‘국가토지이용정책’, 2011년 ‘국가도시부문정책’ 등을 추진하며 정부와 민간이 각자의 역할을 담당하는 분권형·참여형 도시개발을 펼치고 있다.

방글라데시의 도시개발 관련 주요 법령은 토지개발규칙, 도시개량법, 건축법 등이 있다.

토지매입은 외국인투자규정에 따라 개인명의 구입은 불가능하며 법인명으로만 가능하다. 구입시 지분제한 규정이 없어 100% 단독투자도 가능하다. 국유지의 경우 법인에 의한 취득도 인정되지 않으며 99년 장기임차 방식만 가능하다. 수출가공지역의 경우 토지취득이 금지되지만 30년 임차조건으로 사용할 수 있다.

토지개발에 대한 외국인투자는 2008년 마련된 ‘Land Development Regulation for Private housing Project 2008’의 규제를 받는다. 하지만 토지개발자는 해당 토지를 소유해야 한다는 규정만 있고 외국인 토지소유에 대한 규정이 마련되지 않았다. 외국인의 토지개발 투자시 해당관청의 자의적 판단이 중요한 요인으로 작용하여 뇌물을 제공해야 하는 부담이 존재한다.

한편 토지등록제도가 전산화되지 않았기 때문에 토지매입 전 토지주 확인이 필요한데, 토지매입 변호사가 아니면 확인이 불가능하다.

확인절차를 거쳐서 소유권이 넘어오더라도 해당 토지소유권 변경에 따른 이의절차 등을 약 6개월간 공시해야 하고 이후 정부기관에서 소유권변경 절차를 밟아야 한다. 신도시나 정부에서 개발한 토지를 매입하는 경우에는 소유권이 정확해 구도심의 토지 매입보다는 쉬운 편이다.

토지 매입자는 관련 서류를 RAJUK(수도 다카 도시개발위원회) 또는 국유지 관리국에 제출해야 한다. 등록업무가 이원화되어 있는 이유는 RAJUK가 자체개발된 토지에 한해 소유권 등록업무를 처리하며 기타 토지는 국유지 관리국에서 등록업무를 처리하기 때문이다. 토지소유권 변경등록 기간은 보통 6개월에서 1년 이상 소요된다. 토지소유권 변경에 따른 세금은 거래가격의 25%~35% 수준이지만 대부분 다운계약서를 제출한다.



주택사업 정부와 민간으로 분리,
우리나라와 유사한 선분양 사업이 대부분

방글라데시의 주택사업은 정부주도 공공개발사업과 민간주도 일반분양사업으로 분류된다. 주택사업 관련 정부 중앙부서는 주택부(Ministry of Housing and Public Works)이고 인허가는 RAJUK(수도 다카 도시개발위원회)에서 담당한다. 외국인이 개발사업에 참여할때는 BIDA(Bangladesh Investment Development Authority)의 허가를 받아야 한다.

분양사업이 대부분이며 미분양 발생 시 임대사업을 병행하여 수익을 보전한다. 대부분 선분양 형태로 주택을 판매하고 수분양자들은 중도금을 분할상환하므로 우리나라

와 유사한 구조다. 선분양의 경우 시공사의 공사 지연 등으로 분쟁이 발생하는 경우가 있기 때문에 일부 사업자들은 후분양으로 사업을 진행한다. 방글라데시의 건설사업절차는 다음과 같다.

① 법인설립

일반 토지를 매입하여 주택사업을 진행할 경우 현지에 투자회사(최소 투자자본금 5만달러 이상)를 설립해야 한다. 자본금 증명방법은 방글라데시 현지 은행의 잔고 증명서를 외국인투자청(BIDA)에 제출하면 된다. 승인 후 투자금은 바로 사용가능하다. 외국인 법인설립 조건에 현지 지분비율, 현지인 고용조건, 주주구성 등에 대한 특별한 규정은 없다.

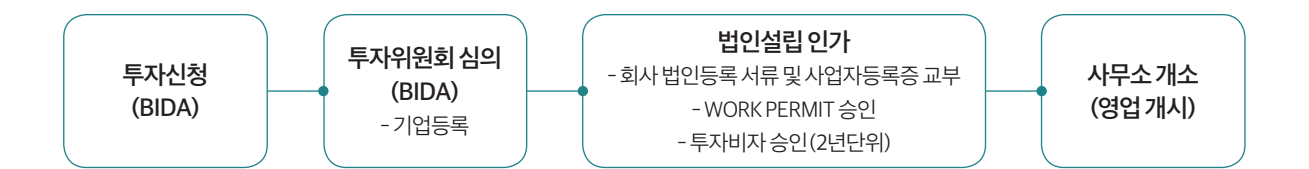
방글라데시 주택사업 구조

구분	내용
정부주도 (공공개발)	• RAJUK(Rajdhani Unnayan Kartripakkha) -수도 다카 도시개발위원회 -방글라데시 행정 기관, 주택부의 한 부서 -건축 인허가 권한을 갖고 있는 정부 기관 *한국의 주택공사, 토지개발공사와 같은 업무 성격 • 통상 RAJUK에서 부지를 조성해 민간사업자에게 제공하고 민간사업자는 도로, 발전, 용수 등 관련된 기반 시설을 개발하는 방식
민간주도 (개인 or 건설회사)	• 시공사는 단순 도급에 의한 건설을 주도하고 토지주는 시공 과정에 따라 시공된 주택을 분양하거나 임대사업을 함 • 주택개발 사업에 있어 한국과 달리 별도의 면허나 자격증이 필요하지 않음 • 개인적인 주택개발 사업시에는 사업자등록 후 사업개시 가능 • 분양을 전문적으로 시행하는 개발업자는 건설회사 설립 후 자체 개발사업과 지주공동사업 등으로 개발사업 시행 • 건설회사도 일반인 토지를 매입하여 직접 시공 후 분양 및 임대사업 실시

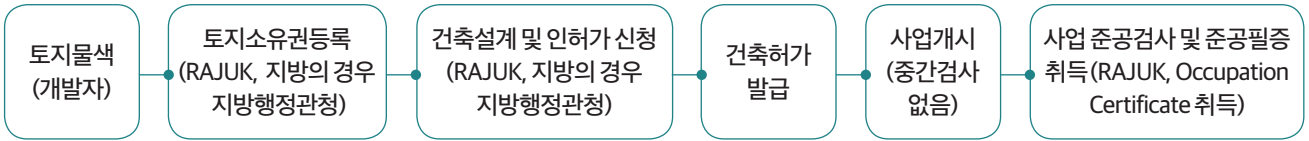
방글라데시 주택사업 개발형태

구분	내용
단독개발 (자기자본)	• 선분양 방식 -초기에 일부 자금을 투자하고 시공과정에서 선분양을 통해 들어오는 중도금으로 공사 진행 -안정적인 시공비 확보를 위해 토지담보로 은행으로부터 시공비 확보 가능 *지상 1층까지 시공완료 후 은행으로부터 대출 가능 • 후분양 방식 -개발사업자가 순수 100% 자기자본을 바탕으로 개발사업 주도
PF 개발	• 방글라데시는 PF 개발사업이 활발하지 않음 -은행권의 자본력이 크지 않고 투자사업분야의 금융시스템이 발전되어 있지 않음 • 주택개발사업자는 토지구입비에 대한 부담 없음 -대부분 토지주들과 건설회사가 합자하여 지주공동사업으로 진행
PPP 개발	• 주로 인프라 사업의 분석/주택개발 사업도 동일함. PPP청은 사업제안서 검토 및 평가 후 입찰공고 및 평가 실시 • PPP사업의 투자를 위해 방글라데시 정부는 IDCOL(Infrastructure Development Company Limited)과 BIFFL(Bangladesh Infrastructure Finance Fund Limited) 두 기관을 통해 민간에 자금지원

방글라데시 외국기업 사업허가절차



방글라데시 건설사업 절차



법인설립 기간은 1~3개월 정도 소요되고 법인설립비용은 현지 전문업체의 수수료를 포함하여 약 300만원~500만원 정도다. 법인설립 후 법규에 따른 설계와 인허가를 진행할 업체를 선정해야 하는데 이는 현지 생활방식에 따른 주택설계와 원활한 인허가를 위해 필수적이다.

② 토지구입

적절한 토지를 물색한 후 사업타당성 분석 및 마케팅계획을 수립하고 토지소유권에 대한 법리적 검토를 진행한다. 소유권 이전에 특별한 문제가 없으면 토지계약금을 공탁하고 소유권 이전을 완료한 후 잔금을 지불하면 된다.

③ 현지 시공 · 설계업체 선정

본격적인 사업을 위해 현지 시공업체 및 설계업체를 선정하고 투자자금 관리를 위한 현지 은행계좌를 개설해야 한다. 다카(Dhaka), 치타공(Chittagong), 쿨나(Khulna), 라자히(Rajshahi) 등 4대 도시는 RAJUK에서 인허가를 관장하고 타지역은 각 지방단체에서 관장한다. 설계도면을 기관에 제출하여 승인을 받으면 건축이 가능하다.

④ 인허가

보통 인허가 신청 후 6개월의 시간이 소요되며 개발사업 인허가는 최소 2개월에서 최장 2년이 걸린다. 인허가 관련 건축도면 작성은 현지 건축사를 고용하거나 설계 계약을 통해 진행한다. 시공에 따른 실시설계는 한국에서 작성하는 것이 합리적이다. 단 한국에서 실시설계를 진행할 경우 방글라데시 시공법을 습득하여 도면이 작성되

어야 한다. 현지 시공법에 대한 이해도를 높이기 위해 현지 한국인 건축사사무소를 이용하는 것도 가능하다.

⑤ 건설사업절차

인프라가 부족한 방글라데시에서는 기존 인프라가 설치되어있는 지역에서 사업을 진행하는 것이 중요하다. 정부재원이 부족해서 PPP개발사업이 주를 이루며 차관을 사용해 인프라를 건설하기도 한다. 민간투자개발의 경우 방글라데시 정부기관의 조건에 따라 건설사업 절차는 다를 수 있다. RAJUK에서 부지를 개발하고 민간 사업자에게 제공한다. 민간 사업개발자는 아파트 건설을 비롯하여 도로, 발전, 용수 등 관련된 기반시설을 개발하는 방식이다.

토지주와 공동개발방식 선호,
투자비용의 20%~40%만으로 사업가능

주택사업시 토지가격이 전체 개발비의 50% 이상을 차지하므로 사업자가 직접 토지를 구입하여 사업을 진행하기 어렵다. 토지비가 낮은 외곽지역의 경우 사업자가 토지를 직접 구입하여 사업할 수 있다. 따라서 지주와 공동개발을 하는 것이 일반적이고 토지를 소유한 토지주의 권력이 매우 크다.

전체 사업비는 토지비(50%~70%)와 건설개발비(30%~50%)로 나뉜다. 사업자는 인허가, 설계, 시공, 분양의 과정을 진행하며 투자비용의 20%~40% 자본만 있으면

사업이 가능하다.
이익배분은 현금과 현물로 나누는데, 아파트의 50%는 토지주가 소유하고 나머지 50%는 사업자가 분양해 수익을 취하는 방식이다. 토지주는 임대수익과 토지 가치 상승까지 동시에 취할 수 있다.

주택사업 재원조달,
사업자금용과 소비자금융 활용

주택사업의 재원은 대부분 자기자본을 이용하고 부족한 사업비는 금융권을 이용해 충당하는 구조다. 대형 주택사업은 해외투자를 받아 개발하는 사례도 있으며 국제적인 투자회사의 투자사례도 있다. 시행사 구조의 사업은 아직 활성화되지 않아 건설사가 직접 투자하여 개발사업을 추진한다.
토지구입을 위한 금융권 용자는 불가능하며 토지를 담보로 한 공사비 용자는 공사비의 대부분을 받을 수 있으나 이자가 15% 내외로 매우 높아 현지 자금조달을 통한 사업은 불가능하다. 우리은행이 1996년 다카 지점을 설립하여 한국 금융권 조달이 가능해졌다. 호텔, 리조트와 같은 관광개발사업에 대해서는 정부가 저금리지원 등을 통해 좋은 사업조건을 제시하고 있다.

방글라데시 금융시스템은 규제의 정도에 따라 공식부문(Formal Sector), 준공식부문(Semi-Formal Sector), 비공식부문(Informal Sector)으로 나뉜다. 중앙은행은 현지 금융기관의 감독 및 규제를 담당하고 자국 금융산업 보호를 위해 외국계 금융회사 진출을 제한적으로 허용한다. 경제발전과 함께 은행업도 급속히 성장 중이지만 신용 및 리스크관리 수준은 여전히 미흡하다.

①사업자금용

현지 은행을 통한 주택사업 PF실적은 아직 확인된 바 없으며 방글라데시 금융시스템이 발전되지 않아 PF에 대한 정확한 규정도 없는 상황이다. 단 금융권의 로비 능력에 따라 개별사업에 대한 PF가 발생할 수도 있다. 금융권 로비시 상당한 커미션을 요구하며 커미션 금액에 따라 대출 여부가 결정된다. 대출 커미션은 사업비의 2~5%를 요구하는 것으로 알려져 있다. 최근 중국이 자국내 낮

은 금리를 이용하여 방글라데시 정부발주 사업에 다수 참여하고 있다.

②소비자금융

개인의 신용도에 따라 대출을 받아 중도금을 처리한다. 중도금 납부기간은 사업완료 기간에 따라 다른데 보통 4~6개월 간격으로 지불하며 연체이자 는 거의 없다. 준공기한을 맞추지 못해도 건설사가 지불해야 하는 별도의 지체상환금 규정이 없다. 계약조건에 연체규정을 두긴 하지만 잘 지켜지지 않는다.

외국인에 대한 세금혜택 전무,
한국사업자에 대한 좋은 평가가 강점

주택개발사업시 외국인사업자 세금혜택은 전혀 없고 과도한 법인세 및 각종 세금으로 인해 외국인사업자의 방글라데시 투자는 잘 이루어지지 않고 있다. 다만 투자이익에 대한 제한이 없어 철저한 사업분석 후 수익성이 높은 사업을 발굴하는 것이 우선이다.
도심 지역은 토지 매입에 어려움이 있고 토지 구입비 또한 비싸기 때문에 분양성 검토가 중요하다. 도심 외곽지역은 대단지주택 개발사업이 도심보다 수월하지만 교통, 전력, 가스, 도로망 등이 잘 갖춰지지 않아 분양이 쉽지 않다.
방글라데시는 사업 전에 전기와 가스 공급에 대한 확인작업이 필수다. 주거 특징이 한국과 많이 달라 아파트 평면개발을 현지스타일에 맞추고 기능성이 가미된 한국형 평면개발을 복합하여 개발해야 한다.

사업추진시 권한자와의 비공식적 관계가 매우 중요하며 외국인사업자에 대한 인식은 비교적 긍정적이다. 최근 한국업체에 대한 신뢰도가 높고 일본, 중국업체보다 더 좋은 평가를 받고 있다. 중국은 저가 공사 수주로 저품질의 주택을 공급하여 신뢰도가 낮고 일본은 품질이 좋지만 가격부담이 크기 때문에 선호도가 떨어진다.
최근 들어 정부 발주공사에 한국기업이 다수 참여하여 전자재, 노동인력, 장비대여 등을 활발하게 공급하고 있으며 해당 종사자들 사이에서는 매우 좋은 평가를 받고 있다.



한눈에 보는 방글라데시 주택시장



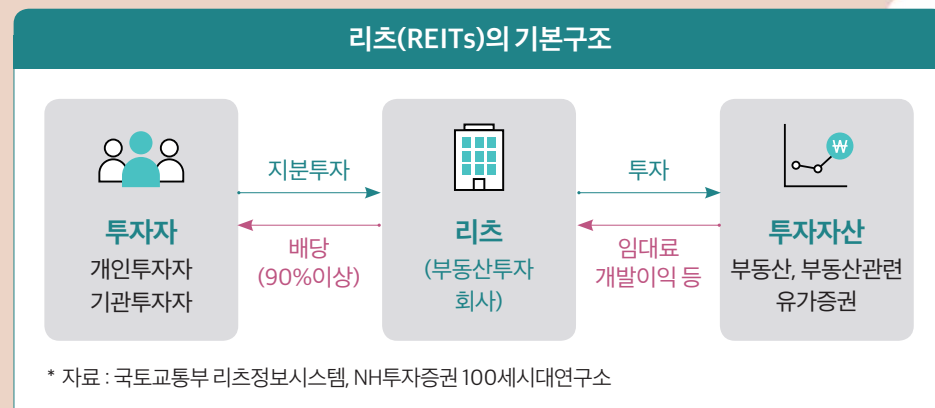
구분	내용
도시개발관련 법령	• 토지개발규칙(Private Residential Land Development Rule, 2004) - 민간 주거지역 개발시 난개발 방지를 위해 도입 • 도시개량법(Town Improvement Act, 1953) - 토지 및 주택수용이 이뤄지는 자들을 대상으로 주거공간 보상 등이 목적 • 건축법(Building Construction Act, 1996) - 특정지역의 개발계획 수립을 저해할 수 있는 건물의 고도 및 용적률, 토지원상복구 등에 대해 규제
토지제도	• 개인명의로 토지 구입이 불가능하고 법인명의로만 구입 가능 • 전산화되지 않은 토지 등록제도로 인해 토지주 확인절차 필수 • RAJUK, 국유지 관리국에 관련 서류 제출 - 토지소유권 변경 등록에 6개월 이상 소요되며 거래가격의 25%~35% 세금부과로 다운계약서 일반화
주요 개발방식	• 공공개발과 민간주도 일반분양사업 • 인허가는 RAJUK에서 실시하며 외국인 투자개발사업은 BIDA의 허가필요 • 자기자본에 의한 단독개발사업, PF 개발사업, PPP 개발방식으로 구분
주택사업 특징	• 분양사업이 대부분이며 미분양 발생시 임대와 분양을 병행하여 수익 • 선분양 및 중도금 분할상환방식으로 분양금액 상환 • 공사지연으로 기본시설들이 설치되지 않은 상태에서 입주
사업절차	• 외국기업 사업허가 절차 - 투자신청 BIDA⇒투자위원회 심의(기업등록)⇒법인설립 인가⇒사무소 개시 • 건설사업 절차 - 토지매입⇒소유권 이전⇒건축설계 및 인허가 신청⇒건축허가 발급⇒사업개시⇒사업 준공검사 및 준공필증 취득
수익구조	• 토지가격이 전체 사업비의 50% 이상을 차지하므로 지주와 공동개발이 일반적 - 20%~40% 투자비용으로 사업이 가능하며 분양대금만으로 사업비 조달 가능 - 현물소유와 함께 임대수익과 토지가치 상승이 가능하기 때문에 현물과 현금 중 현물배분을 더 선호
금융제도	• 시행사 구조는 아직 활성화되지 않아 건설사가 직접 투자하여 개발사업 추진 - 토지구입에 대한 금융권 투자는 불가능하며 토지를 담보로 한 공사비 용자는 가능하지만 높은 이율부과 • 사업자 금융 - 금융권 대출시 커미션 요구(사업비의 2%~5% 수준) - 최근 중국은 자국내 낮은 금리를 이용하여 정부발주 사업에 다수 참여 • 소비자 금융 - 개인의 신용에 따른 중도금 대출
주의사항 및 전략	• 사업지의 인프라 확인 필수 • 현지 스타일에 맞춘 평면개발을 통한 분양전략 수립 • 한국업체에 대한 높은 신뢰도 형성

주택시장의 호황과 주택관리기술 고도화로 인해 부동산관리에 대한 관심이 높아지고 있다.
 많은 기업들이 부동산 리츠를 통해 자사가 보유한 부동산을 관리하는데 공을 들인다.
 현재 운용되고 있는 부동산 리츠의 종류를 ‘알아두면 쓸모있는(알쓸)’ 용어사전에서 정리한다.
 글 계원석

부동산 리츠 용어정리

Q 리츠(REITs)란?

‘Real Estate Investment Trusts’의 약자로 투자자들로부터
 자금을 모아 부동산이나 부동산 관련 자본·지분에 투자하여 발생하는 수익을
 투자자에게 배당하는 회사나 투자신탁



Q 주택사업 관련 리츠는?

1. 공공임대리츠

공공임대주택을 공급하는 리츠로 주택도시기금과 LH, 지방공사 등이 출자하여 사업 진행

2. 공공지원형 민간임대리츠

공공이 지원하고 민간이 건설한 임대주택을 공급하는 리츠

3. 토지지원리츠

보유한 토지를 토지임대부 임대리츠 등에 임대하는 리츠

4. 정비사업 임대리츠

정비사업의 일반분양분을 매입하여 공공지원형 장기임대주택을 공급하는 리츠

5. 토지임대부 임대리츠

토지를 임차하여 공공지원형 장기임대주택을 공급하는 리츠

6. 특화형 임대리츠

역세권 등에서 소형 위주(전용 60㎡ 이하)로 공공지원형 장기임대주택을 공급하는 리츠
 ex) 도심형 소형임대주택 공급 등

7. 사회임대주택 임대리츠

사회적 경제주체가 공공지원형 장기임대주택을 공급하는 리츠

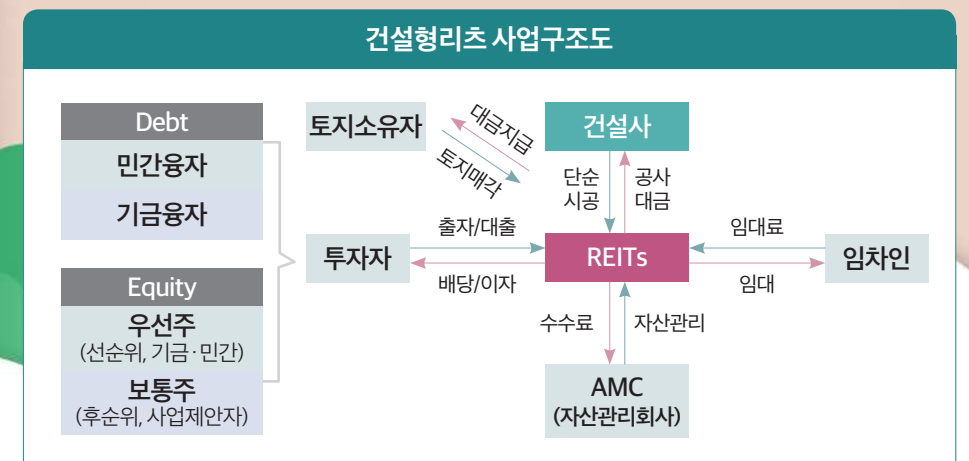
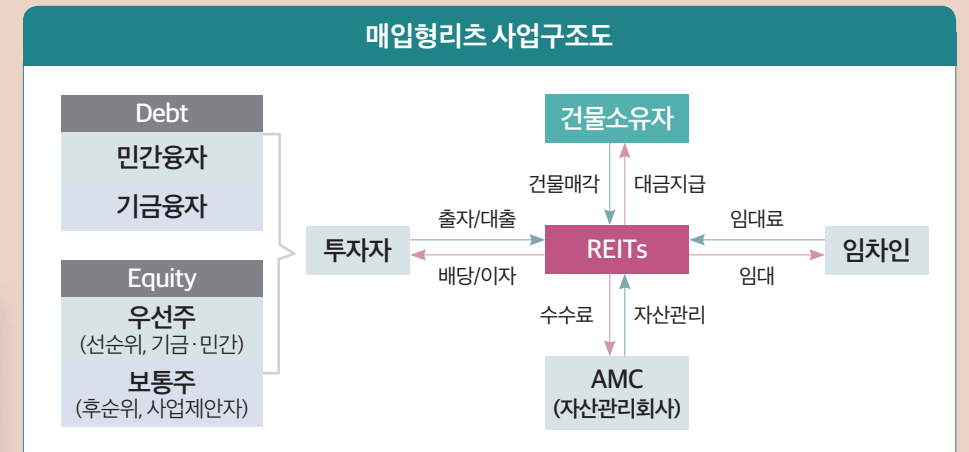
Q 매입형리츠와 건설형리츠의 종류

1. 매입형리츠

- 운영리츠 : 투자자산을 매입 완료한 후 운영을 개시한 리츠
- 개발리츠 : 제3의 개발자가 개발중인 투자자산을 준공 전 매입한 리츠

2. 건설형리츠

- 운영리츠 : 투자자산을 개발완료한 후 운영을 개시한 리츠
- 개발리츠 : 투자자산이 개발중인 리츠



부동산에 등장한 가상화폐

최근 부동산 분야에서 가상화폐의 관심이 커지고 있다.
부동산에 가상화폐가 사용된 국내외 사례를 만나본다.



글 김형모
(주)여의도김박사연구소 소장 · 유튜버 '여의도 김박사' 크리에이터



가상화폐와 STO의 등장

사토시 나카모토가 비트코인을 만든 이유가 ①중앙은행의 발권력 통제, ②은행의 수수료 통제, ③은행의 인증권한 통제 때문이다.

금융자본주의는 이자가 발생하는 한 끊임없이 화폐를 발행해야 하는 시스템으로 실질 시장경제보다 훨씬 높은 화폐량을 통해 발전을 꾀한다. 또한 모든 거래(Transaction)의 인증을 통한 수수료 체계와 독점적 인증방식을 가지고 있으며 거래의 승인권한은 은행에만 있다.

은행의 승인권한을 거래 당사자간의 승인으로 변경한 것이 바로 블록체인에 의한 비트코인 거래방식이다. 당사자간 직접거래로 수수료를 없애고 인증권한을 분산하여 해킹의 피해를 없앴 것이다.

비트코인 창시자 사토시 나카모토가 표방한 블록체인을 이용한 화폐의 기능은 ①교환가치, ②활용가치, ③결제수단 등 3가지였다. 그러나 비트코인은 화폐로서의 가치를 가지지 못한 채 진화했다. 이유는 바로 디플레이션 효과 때문이다.

화폐는 기본적으로 교환가치(= 기초자산)를 가져야 하는데, 비트코인은 교환가치가 없음에도 계속 가격이 오르고 있다. 이를 두고 일각에서는 튜립 버블과 같은 현상이라고 한다. 17세기초 네덜란드에서 튜립 뿌리가 말도 안되는

가격(뿌리 1개당 1억 6,000만원)에 거래 되다가 폭락한 사태를 비유한 것이다.

결국 가상화폐는 중앙은행의 발권력 통제, 은행의 수수료 통제, 은행의 인증권한 통제 중에서 은행의 인증권한 통제만을 제한적으로 달성할 것으로 보인다.

그리고 화폐의 기능인 교환가치, 활용가치, 결제수단 중에서 교환의 가치를 갖기 위해 기초자산을 찾을 것으로 보인다. 최근에 관심을 끌고 있는 STO(Security Token Offering: 증권형토큰)가 대표적이다. 증권을 기초자산 삼아 토큰을 발행하는 경우다.

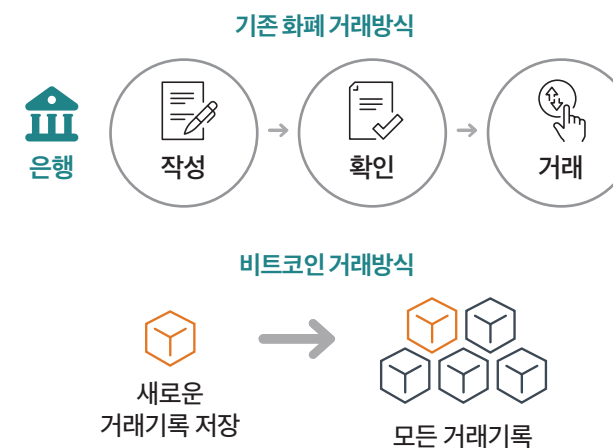
이제 토큰은 비트코인으로 대표되는 가상화폐의 미래가 될 듯하며 가상화폐의 활용가치를 높이지 못하면 결국 그 가치를 잃어갈 것으로 보인다.

아직 샌드박스를 통한 규제를 받고 있지만 STO를 이용한 업체들이 늘고 있다. 국내에 등장한 카사코리아의 DABS(디지털 유동화 증권)도 STO의 한 형태다.

카사코리아가 2020년 12월 국내에서 처음으로 DABS(디지털 유동화 증권) 거래 서비스를 제공하면서, 부동산 펀드와 리츠에 이은 새로운 부동산 간접투자 수단으로 주목받고 있다. 상업용부동산을 신탁한 후 이를 기초자산으로 수익증권 DABS(Digital Asset Backed Securities)를 발행하는데, DABS가 바로 토큰의 역할을 하는 것이다.

이렇게 블록체인을 이용한 토큰이 미술품, 경매 등 다양한 곳에 점진적으로 활용되고 있다. 소액으로 투자할 수 있는 장점과 기초자산을 근거로 하기에 교환가치를 인정받을 수 있기 때문이다.

다음에 소개하는 세계 여러나라의 사례 외에도 가상화폐가 활용되고 있는 사례는 많지만 각국의 규제가 정비되지 않은 관계로 여전히 혼선이 많다. 규제만 정비된다면 기존의 자산 투자방식과 매입방식에 대변화가 올 수 있다. 국내의 부동산 시행업이 다음에 소개하는 영국의 BITRENT방식으로 변경될 날도 그리 멀지 않은 듯하다.

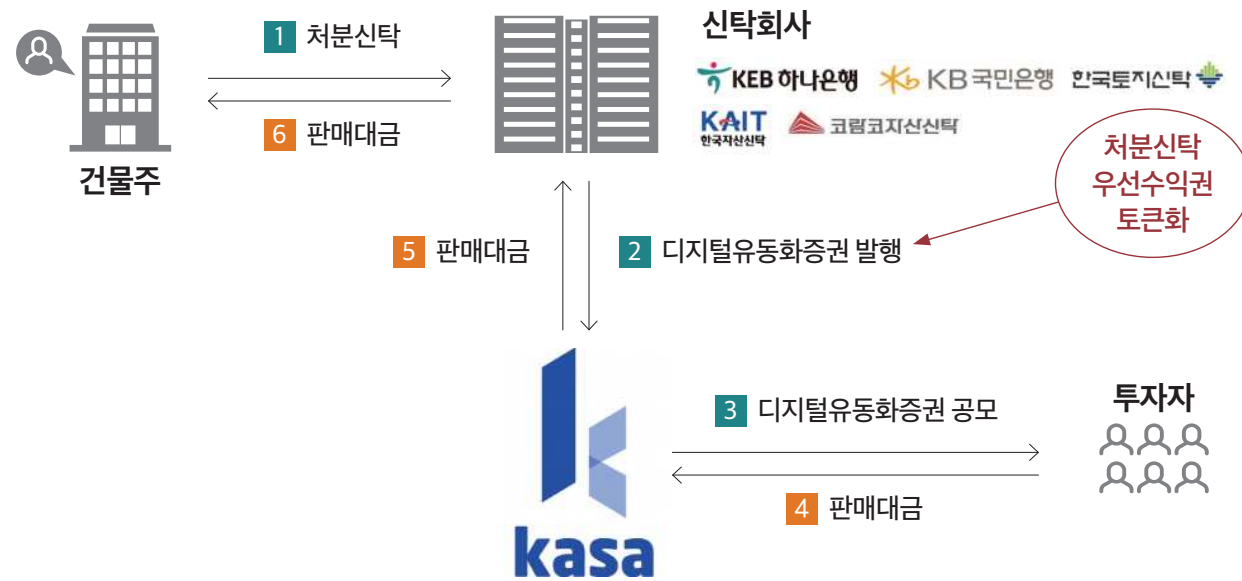


부동산에 사용한 가상화폐 사례

한국 카사코리아의 DABS

신탁회사에 처분신탁으로 맡긴 건물의 수익증권을 기초 자산으로 삼아 DABS(디지털 유동화 증권)을 발행한다. 블록체인기법을 이용해서 DABS를 코인의 형태로 발행

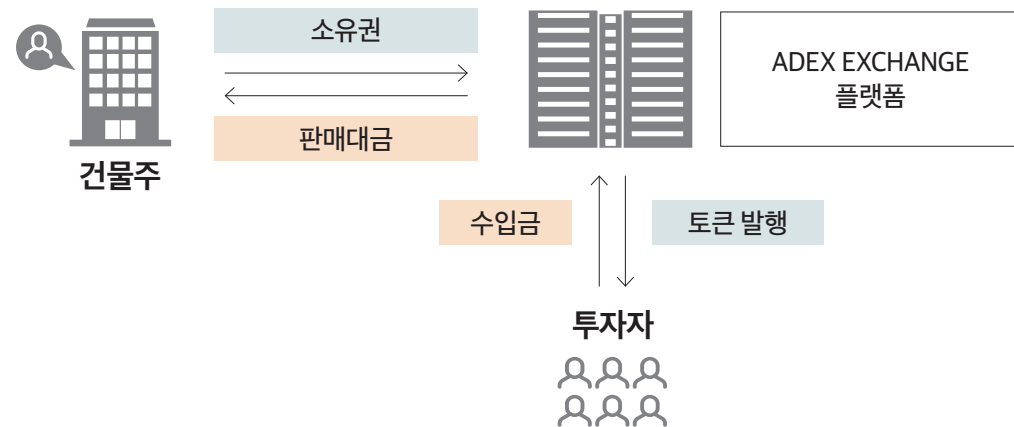
하면, 이것이 바로 STO가 되는 것이다. 정부(금융위)는 샌드박스(일정기간 규제해제)방식으로 DABS를 허용했으며 추후 제도를 완비할 계획이다.



러시아의 ATLANT

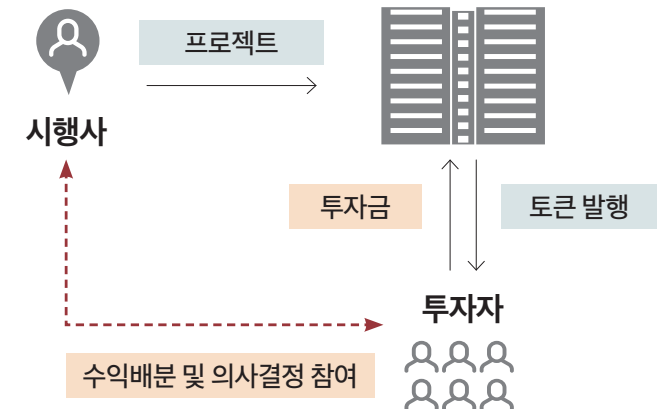
건물 매입후 건물의 소유권을 기초자산으로 토큰을 발행하고 이를 플랫폼을 통해 매각하는 방식이다. 건물에서

발생하는 수익뿐만 아니라 건물의 매각, 매수에도 블록체인을 이용한다. 건물의 소유권을 디지털화해서 이력과 금액을 블록체인 장부에 기록하는 방법으로 운영한다.



영국의 BITRENT

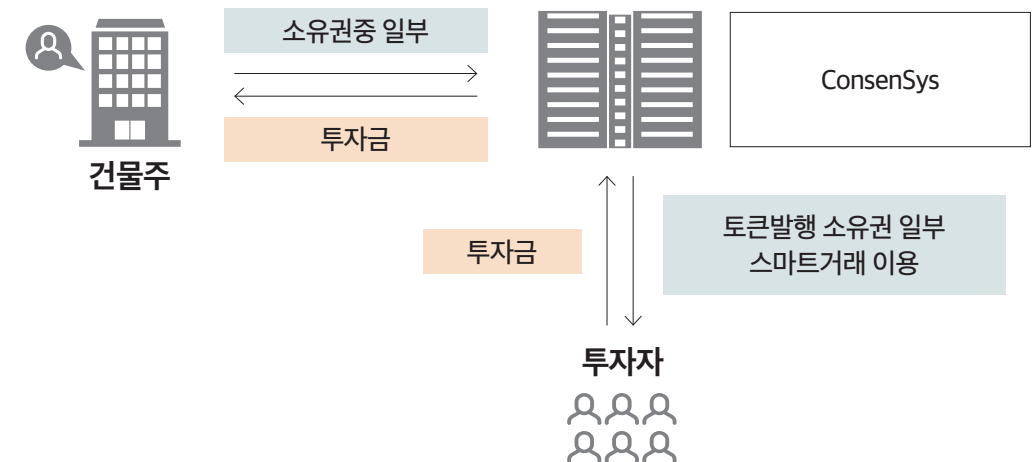
기능형 토큰을 발행해 부동산개발자금을 모집하는 방식으로 한국에 도입될 가능성이 크다. 토큰을 보유한 사람들은 개발과정에서 의사결정에 참여한 후 수익을 배분받는 방식이다. 한국에서 운영하는 관리형토지신탁의 경우처럼 위탁자의 관리형토지신탁 수익권을 기초로 발행되는 형태다.



미국의 MERIDIO

건물의 일부를 기초자산으로 토큰을 발행하고 토큰을 소유한 투자자는 건물에서 발생하는 수익에 대해 지분만큼 수익을 얻고, 매각 시에도 지분만큼 수익을 얻을 수 있다.

건물주 입장에서 대체로 고가여서 매각이 어려운 부동산의 문제점을 극복하고, 필요한 자금만을 조달할 때 유용하다.



대체 불가능 토큰 NFT

NFT(Non-Fungible Token)는 대체 불가능한 토큰이라는 뜻으로, 미술품처럼 희소성이 있는 것을 디지털 자산화할 수 있도록 만든 것이다. NFT 아트는 미술품 자체를 기초자산으로 발행하기에 다른 코인처럼 상호교환할 수 없다. 미술품마다 코인이 발행되고 이 코인에 미술품의 가격 및 소유자 정보가 포함된다. 또 소유자가 경매 등을

통해 제3자에게 미술품을 매각할 경우 매수금액과 소유권이 NFT에 기록된다. NFT는 스마트거래를 통해 거래비용을 절감할 수 있는 장점이 있다. 예를 들어 아트디자이너들이 자기의 자산을 NFT 형태로 만들면 별도의 비용없이 손쉽게 작품을 판매할 수 있다.

공동주택 하자분쟁 재정제도가 올해 12월 9일부터 시행된다. 그동안 하자와 관련된 무분별한 소송이 빈발하면서 사업자 및 입주자가 겪고 있는 고충을 어느 정도 해결할 것으로 기대를 모으고 있다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

하자소송 줄이는 하자분쟁 재정제도가 시행된다



**현행 조정제도 기획소송 앞에선 무용지물,
12월 9일부터 하자분쟁 재정제도 시행으로
신속한 권리구제 가능해질 것으로 기대**

올해 12월 9일부터 하자심사·분쟁조정위원회에서 현행 조정제도보다 신속하게 권리구제가 가능한 재정제도를 추가적으로 시행한다. 재정제도가 본격 시행되면 사업주체와 입주자간의 합의로 하자분쟁이 해결되지 않고 기획소송으로 이어지던 관행적 폐단이 상당 부분 줄어들 것으로 기대된다.

공동주택관리법에서는 공동주택 사용검사 후에 내력구조부별, 시설공사별로 정해진 담보책임기간 이내에 하자가 발생한 경우 입주자대표회의 등은 하자보수를 청구할 수 있고 사업주체는 그 하자를 보수할 책임이 있음을 명시하고 있다. 특히 신속한 하자보수 처리를 위해 공동주택의 하자보수 절차·방법 및 기간, 하자보수보증금 예치 기준 등을 정하고 있다.

그럼에도 기획소송 전문변호사와 시설진단업체가 결탁하여 입주자대표회의를 부추겨 무분별한 하자보수소송을 제기하고 하자보수금액을 과다하게 산정하거나 거액의 합의금을 요구하는 사례가 빈번하여 사회적 문제로까지 갈등이 심화되어왔다.

**하자보수소송의 가장 큰 피해자는 '입주자'
소송기간 동안 하자보수업무 전면 중단되고
거액의 소송 수수료 때문에 보수비용 줄어**

기획소송이 근절되지 않는 이유는 하자심사·분쟁조정위원회보다 법원에서 하자를 인정받는 것이 용이하고 하자보수금액도 높게 산정되기 때문이다. 법원은 건설에 대한 전문성 부족으로 건설감정인의 감정보고서를 그대로 인정하는 경우가 많다.

사정이 이렇다보니 유사한 사례에서도 감정인의 감정내용이 상이하면 법원의 판결도 일관성을 유지하지 못하게

현행 조정 기능

하자정도에 비해 보수내용 과다소요로 하자심사판정에 의한 해결이 어려운 경우 **분쟁 당사자 의견을 듣고** 하자심사·분쟁조정위원회가 **타협안 권고**

30일 이내 수락(답변 없는 경우 포함)시 확정
* 소송제기 이행기간 없음

재판상 화해효력

2021년 12월 9일 시행 재정 기능

하자심사·분쟁조정위원회가 **일방적으로 분쟁해결 결정**

60일 이내에 소를 제기하지 않으면 재정결과 확정

재판상 화해효력

된다. 대표적인 것이 콘크리트 균열이다. 허용균열폭을 인정한 공학적 판단을 근거로 미세균열을 하자로 인정하지 않은 판례와, 균열을 통한 내구성 약화 및 심미적 안정성 상실을 이유로 미세균열을 하자로 인정한 판례가 동시에 상존하고 있다. 법원의 판단이 일관적이지 않고 사안에 따라 달라지며 혼선을 빚는 것이다.

하자보수소송으로 인한 피해는 사업주체에 국한되지 않는다. 하자보수소송이 제기되면 소송기간 동안 하자보수 업무가 전면 중단된다. 또한 법원이 판결한 하자보수 금액에서 거액의 변호사 수수료를 지급하고 나면 오히려 하자심사·분쟁조정위원회가 산정한 하자보수비용에 훨씬 못 미쳐 원활한 하자보수가 어렵게 된다. 결국 하자보수소송으로 인한 가장 큰 피해자는 입주자가 되는 셈이다.

**재정제도, 위원회가 분쟁해결 결정하므로
소송 전에 분쟁 명확히 정리할 수 있어
하자판정의 전문성 반영된 합리적 조정 가능**

하자심사·분쟁조정위원회의 재정기능은 현행 조정기능보다 신속하게 하자분쟁을 종결하고 사업주체와 입주자 모두의 권리를 구제하는 수단이 될 수 있다.

현행 조정기능은 조정안을 분쟁당사자 모두가 받아들이는 경우 재판상 화해와 같은 효력을 갖게 되나 일방이라도 수락의사를 표시하지 않으면 조정이 성립되지 않는다. 조정을 거부하여 조정이 불성립되어도 일정기간 이내에 하자보수소송을 제기해야 하는 이행기한이 없어 어느 일방도 소송을 제기하지 않으면 하자분쟁이 지연되고 장기화되는 것이다.

이에 비해 새로 도입된 재정기능은 분쟁당사자의 의견과 관계없이 하자심사·분쟁조정위원회가 일방적으로 분쟁해결을 결정할 수 있다. 분쟁재정 처리기간도 전용부분 150일, 공용부분 180일로 정하고 있다. 3심까지 이어질 수 있는 소송기간에 비해 월등히 짧다.

또한 60일 이내 불복의 소가 제기되지 않으면 분쟁당사자의 수락의사가 없어도 재정결과가 확정되고 재판상 화해효력이 부여되어 하자분쟁이 종결된다.

하자감정결과와 하자보수비용 산정의 편차는 근본적으로 법률적인 사안이라기 보다는 기술적인 사안임에도 사업주체와 입주자의 분쟁을 소송이전에 명확히 정리할 수 있는 수단이 부족했다.

재정제도는 하자판정의 전문성을 기하여 하자관련 분쟁을 소송이전에 합리적으로 조정할 수 있을 것으로 기대된다.

아파트를 원하는 희망수요가 있다

우리나라 사람들이 가장 선호하는 주거양식은 단연 아파트이며 앞으로도 그럴 것이다.
아파트를 원하는 사람들의 특성을 잘 살펴서 주택수요를 파악해야 하는 이유다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책실장

전체 주택에서 아파트 비중 62.3%

사람들은 다양한 형태의 집에 살고 있다. 크게 주택과 비주택으로 구분한다. 주택법에서 정하고 있는 주택은 <표1>에서 보듯이 아파트, 단독, 다세대, 연립 등 다양하다. 이 중에서 아파트가 62.3%로 가장 많다. 그 다음으로 일반단독주택(14.6%)과 다세대주택(12.1%) 순이다. 주택은 아니지만 오피스텔과 고시원에서 산다. 거처를 중심으로 보면 <그림2>와 같다. 전체 거처의 50.2%가 아파트다.

이처럼 우리나라 주택과 거처의 대부분은 아파트다. 단독주택을 선호하는 미국, 일본 등 해외국가들과 다른 점이다. 아파트가 우리나라 사람들이 가장 선호하는 주거양식인 것이다. 이러한 아파트 중심의 주거문화는 앞으로도 계속될 것으로 보인다. 따라서 아파트로

이주하고 싶어 하는 사람들의 특성을 잘 따져보는 것도 새로운 주택수요를 파악하는데 도움이 될 것이다.

국내 120만 ~ 265만 가구, '아파트'로 이주 원해

<표2>에서 2019년 기준으로 아파트로 이주하고 싶어 하는 희망가구는 약 120.3만~265.9만 가구쯤 될 것으로 추정된다. 판잣집, 비닐하우스 등과 같이 아파트 이주가 곤란할 수 있는 가구를 제외한 후에, 향후 이사계획과 아파트 이사 희망 비중을 고려하여 산출된 수치다. 이는 2019년 총 가구(1,994만 가구)중 약 6~13%에 해당된다.

이사계획이 가장 많은 거처는 오피스텔(16.3%)이고, 그 다음이 다세대주택(11.2%), 비거주용 건물내주택(11.7%), 다가구 단독주택(10.2%) 순이다. 반면에 일반

<표1> 주택유형별 주택수와 거주가구수

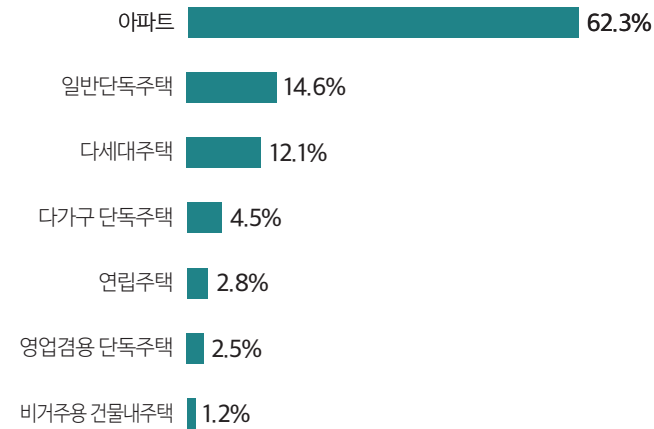
(단위 : 만호, 만가구)

구분	아파트	다가구 단독주택	일반 단독주택	영업겸용 단독주택	다세대 주택	연립주택	비거주용 건물내주택	계
주택수	1,128.70	82.0	265.2	44.6	219.5	51.4	21.3	1,812.70
거주가구	1,001.10	348.4	249.9	41.1	187.3	43.4	31.3	1,902.50

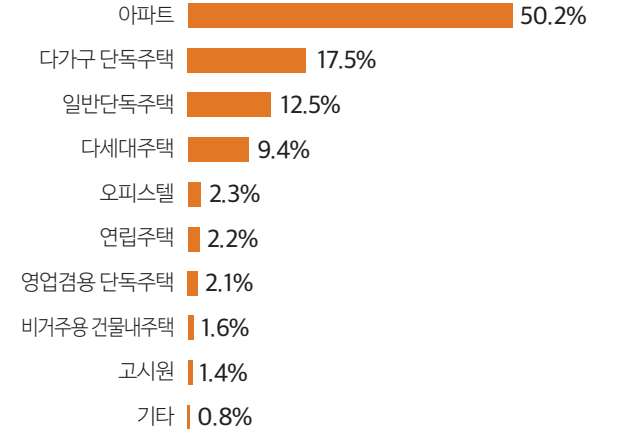
자료: 통계청, 2019년 주택총조사 및 국토교통부 2019년 주거실태조사 재분석

주: 비거주용건물은 상가, 공장, 여관 등을 의미함

<그림1> 주택유형별 비중



<그림2> 사람들이 살고 있는 거처유형별 비중



단독주택(2.0%)과 고시원(6.4%)은 상대적으로 이사계획이 낮다.

이사계획 가구 중에서 아파트로 이사하고 싶어 하는 비중은 아파트가 91%로 가장 높다. 비아파트에 살고 있는 사람들도 아파트로 옮기고 싶어 한다. 특히 영업겸용 단독주택과 연립주택 거주자의 50% 이상이 아파트에서 살기를 원한다.

이러한 이주희망 수요를 고려했을 때 아파트 이주희망 수요가 120.3만~265.9만 가구쯤 된다. 이들이 모두 새

아파트를 분양받는 것은 아니다. 20% 정도가 신규 분양주택(재개발, 재건축 포함)시장에서 집을 마련하고 나머지 80%는 기존 재고주택이나 개인적으로 신축 또는 증여 등의 방식으로 집을 마련한다. 이 비중을 고려해서 이주에 따른 신규아파트 잠재수요를 산출해보면, 약 24.1만~53.2만 가구다.

아파트에서 아파트로, 비아파트에서 아파트로 이사계획을 갖고 있는 잠재수요에 대한 세밀한 관찰은 아파트사업에 있어 틈새수요가 될 수 있을 것이다.

<표2> 거주유형별 향후 이사계획과 아파트 이주희망 가구수

구분	거주 가구수	향후 이사계획			이주가능가구수 (= 거주가구수 × 향후 이사계획)			아파트 이사 희망 비중	이주의사에 따른 아파트 희망가구수 (= 이주에 따른 아파트 수요)	
		있음(A)	유보적(B)	없음	있음(A)	유보적(B)	계(A+B)		가구수(최소)	가구수(최대)
(단위)	만가구	%	%	%	만가구	만가구	만가구	%	만가구	만가구
아파트	1001.1	9.5	9.0	81.5	95.4	90.2	185.6	91.0	86.8	168.8
다가구 단독주택	348.4	10.0	15.8	74.2	34.9	55.0	89.9	38.8	13.6	34.9
일반단독주택	249.9	2.0	6.3	91.6	5.1	15.9	20.9	45.3	2.3	9.5
영업겸용 단독주택	41.1	9.6	11.8	78.7	3.9	4.8	8.8	50.6	2.0	4.4
다세대주택	187.3	11.2	13.4	75.4	21.0	25.0	46	43.5	9.1	20.0
연립주택	43.4	9.0	11.8	79.2	3.9	5.1	9.0	57.7	2.2	5.2
비거주용 건물내주택	31.3	11.7	13.6	74.7	3.7	4.2	7.9	19.9	0.7	1.6
오피스텔	46.3	16.3	22.6	61.2	7.5	10.4	18.0	41.5	3.1	7.5
고시원	28.0	6.4	25.4	68.1	1.8	7.1	8.9	27.9	0.5	2.5
계	1976.9	-	-	-	177.2	217.9	395.1	67.3	120.3	265.9

자료: 국토교통부, 2019년 주거실태조사 재분석

주: 2019년 1,994만 가구 중 판잣집, 비닐하우스 등 거주가구 제외한 1,976.9만 가구를 대상으로 분석했으며, 가구수(최소)는 이사계획이 있는 가구수(A)를 기준으로 추정한 값이며, 가구수(최대)는 이주가능가구수(A+B)를 기준으로 추정한 값임

주택건설사업과 세금① 취 득 세

주택건설사업 관련 세금에 대한 이해를 돕기 위해 주택사업자들이 알아야 할 정보를
세금 종류별로 나누어 연재하고자 한다. 가장 먼저 취득세에 관한 내용을 소개한다.

글 김종언 정책관리본부 차장

취득세 과세표준 및 세율

취득의 개념

- 취득 : 유상취득인 매매와 무상취득인 상속·증여, 원시취득인 신축·증축 등을 모두 포함

신고·납부

- 부동산을 취득한 날부터 60일 이내에 취득세(농어촌특별세, 지방교육세 포함)를 신고·납부하여야 함

과세표준

- 취득세의 과세표준은 취득자가 신고한 가액으로 하되, 신고를 하지 아니하거나 신고한 금액이 시가표준액에 미달 또는 신고 가액의 표시가 없는 때에는 시가표준액으로 함

- 시가표준액

구 분		산정방법
건물	주택	개별(공동) 주택의 공시가격
	주택이외	지방자치단체의장이 결정한 가액
토지		개별공시지가

- 법인장부*에 따라 취득가격이 증명되는 취득은 사실상의 취득가격을 과세표준으로 하며, 이때 취득가격은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음의 간접비용의 합계액으로 함

*금융회사의 금융거래 내역 또는 감정평가서 등 객관적 서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서

- 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용

- 농지보전부담금, 미술작품의 설치, 대체산림자원조성비 등 관계법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용

- 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료

- 붙박이 가구·가전제품 등 건축물에 부착되거나 일체를 이루면서 건축물의 효용을 유지 또는 증대시키기 위한 설비·시설 등의 설치비용 등

- 상기 비용에 준하는 비용

- 취득가격에 포함되지 아니하는 비용

- 광고선전비 등의 판매비용과 부대비용, 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 부담하는 비용, 이주비 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용, 부가가치세 등

세율

- 표준세율

구분			취득세	농어촌특별세	지방교육세
주택	6억원 이하	85㎡ 이하	1%	비과세	0.10%
		85㎡ 초과	1%	0.20%	0.10%
	6억원 초과	85㎡ 이하	1% ~ 3%	비과세	0.1% ~ 0.3%
	9억원 이하	85㎡ 초과	1% ~ 3%	0.20%	0.1% ~ 0.3%
	9억원 초과	85㎡ 이하	3%	비과세	0.30%
		85㎡ 초과	3%	0.20%	0.30%
그밖의 원인(농지 외) - 토지 등			4%	0.20%	0.40%
원시취득			2.80%	0.20%	0.16%
농지매매		신규	3%	0.20%	0.20%
		2년 이상자경	1.50%	비과세	0.10%

취득세 중과 및 예외

다주택자·법인의 주택 취득시 취득세 중과

취득세	1주택	2주택	3주택	4주택 이상·법인
조정대상지역	1~3%	8%	12%	12%
비조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%

※ 지방교육세 : 취득세율 1~3% ⇒ 0.1~0.3%

취득세율 8%, 12% ⇒ 0.4%

※ 농어촌특별세 : 취득세율 8% ⇒ 0.6%

취득세율 12% ⇒ 1% (85㎡ 초과 주택에만 적용)

- 중과 예외 : 1~3% 표준세율 과세

- 등록 주택건설사업자, 주택조합, 정비사업 시행자가 주택건설을 위해 취득하는 주택(3년 경과시까지 멸실하지 않은 경우 제외)

※ 주택과 주택 외의 시설을 한꺼번에 신축하는 경우 주택 부분이 50%를 넘으면 주택을 신축하는 것으로 보고, 50% 미만이면 주택 부분에 대해서만 표준세율 적용

- 주택의 시공자가 건축허가 또는 주택사업계획승인을 받은 자로부터 공사대금으로 취득한 미분양주택(타인이 해당 주택에 1년 이상 거주한 경우 제외)
- 사원에 대한 임대용 주택, 시가표준액 1억원 이하인 주택 등

법인의 과밀억제권역내 취득 등 중과

- 수도권 과밀억제권역에서 법인 설립, 지점 설치 및 전입에 따라 부동산을 취득하는 경우(설립·설치

- 전입 이후 5년 이내의 부동산 취득 포함) 취득세를 중과
- 적용산식 :
(표준세율 × 3배) - 중과기준세율 (2%) × 2배

- 중과 예외 : 1~3% 표준세율 과세
- 주택법에 따라 등록된 주택건설사업자가 취득하는 경우는 표준세율 적용(3년내 착공하는 경우만 해당)
- ※ 주택과 주택 외의 시설을 한꺼번에 신축하는 경우 주택 부분에 대하여만 표준세율 적용

취득세 감면

건설임대주택사업자에 대한 감면

- 건설임대주택사업자가 임대 목적으로 공동주택을 건축하는 경우 전용 60㎡ 이하의 취득세 면제, 20호 이상의 10년 이상 임대하는 전용 60~85㎡ 이하는 50% 감면
- 다만, 임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우 감면이 적용되어, 토지 취득분에 대해 감면받기 위해서는 취득 후 60일 이내에 임대사업자등록증에 해당 임대목적물을 등록해야 함(통상 사업계획승인 또는 건축허가를 득한 후 임대사업자 등록 진행)

※ 이와 관련하여 협회에서는 위와 같은 감면 규정이 현실에 맞지 않아(토지 취득 후 60일 이내 사업계획승인 사실상 불가능) 행정안전부 등 관계기관에 개선 건의를 진행하였으며, 협회 의견을 수용하여 “취득 후 60일 이내”로 규정되어 있는 것을 “사업계획승인(건축허가 포함) 후 60일 이내”로 개선하는 내용의 「지방세특례제한법」 개정안(한병도의원 대표발의)이 입법발의되어 있음

- 취득세 면제시 감면세액이 200만원을 초과하는 경우 최소세액납부제도*에 따라 85%의 감면을 적용
- * 소수의 납부의무자에게 과도한 세금감면 혜택이 집중되지 않도록 감면액의 상한을 정하는 제도
- 지방세가 면제되는 경우 감면세액이 취득세 200만원·재산세 50만원 초과시 85%의 감면율을 적용

매입임대주택사업자에 대한 감면

- 매입임대주택사업자가 임대 목적으로 공동주택 또는 오피스텔을 최초로 분양받는 경우 전용 60㎡ 이하의 취득세 면제, 20호 이상의 10년 이상 임대하는 전용 60~85㎡ 이하는 50% 감면

- 2020.7.10. 대책에 따라 아파트의 장기매입임대등록이 폐지되어 지방세 감면대상에서 제외되었으며, 2020.8.12.부터 가격 요건이 신설됨(수도권 6억원, 지방 3억원 이하)

취득세에 부가되는 세금

지방교육세

- 토지취득, 원시취득의 경우 각각의 취득세율에서 2%를 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액에서 20%를 적용한 금액
- 토지취득 : $(4\% - 2\%) \times 20\% = 0.4\%$
- 원시취득 : $(2.8\% - 2\%) \times 20\% = 0.16\%$
- 주택유상거래에 따른 취득세 표준세율(1~3%)이 적용되는 경우 취득세율의 10%에 해당하는 0.1~0.3%의 세율을 적용
- 다주택자·법인의 유상취득 등 중과세(8%·12%)가 적용되는 경우 0.4% 세율 일괄 적용

농어촌특별세

- 전용 85㎡ 이하의 비과세
- 주택유상거래에 따른 취득세 표준세율이 적용되는 경우와 원시취득의 경우 0.2%의 세율 적용

- 다주택자 유상거래 중과세율 8%가 적용되는 경우에는 0.6%의 세율을 적용하고, 다주택자·법인 유상거래 중과세율 12%가 적용되는 경우에는 1%의 세율 적용
- 취득세 감면을 받는 경우 감면세액의 20%를 적용하여 과세



근로자주택 건설하려는 고용자도 등록해야 하나요?

Q. 제조업을 영위하고 있는 법인입니다. 해당 법인에 고용된 근로자들을 위해 주택 60세대를 건설하고자 하는데 주택건설사업자 등록을 해야 하는지요?

글 박상건 회원사업실 과장

A. 주택법 제4조제1항에 따라 연간 20세대(호) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 합니다. 다만, 국가와 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인, 등록사업자와 공동으로 주택건설을 하는 주택조합, 근로자를 고용하는 자가 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 경우에 등록 예외 적용을 받습니다.

「주택법」 제4조

제4조(주택건설사업 등의 등록) ① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가·지방자치단체
2. 한국토지주택공사
3. 지방공사
4. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인
5. 제11조에 따라 설립된 주택조합(제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당한다)
6. 근로자를 고용하는 자(제5조제3항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자만 해당하며, 이하 “고용자”라 한다)

「주택법」 제5조

제5조(공동사업주체) ① 토지소유자가 주택을 건설하는 경우에는 제4조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 제4조에 따라 등록을 한 자(이하 “등록사업자”라 한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 토지소유자와 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

② 제11조에 따라 설립된 주택조합(세대수를 증가하지 아니하는 리모델링주택조합은 제외한다)이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자(지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사를 포함한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 주택조합과 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

③ 고용자가 그 근로자의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하여야 한다. 이 경우 고용자와 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 공동사업주체 간의 구체적인 업무·비용 및 책임의 분담 등에 관하여는 대통령령으로 정하는 범위에서 당사자 간의 협약에 따른다.

답변 요약 질문자는 고용자가 고용된 근로자들을 위한 주택을 건설할 때 주택건설사업 등록을 하여야 하는지 질의하셨습니다. 연간 20세대 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자는 주택건설사업 등록을 하여야 합니다. 그러나 고용자가 근로자의 주택을 건설하는 경우에는 주택법 제4조 및 제5조에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하여야 하며, 이때 고용자는 등록의 예외 규정을 적용받아 등록하지 않고 사업을 시행할 수 있습니다.



2021년 각광받은 오피스텔은 어디?

분양시장에서 고전해 온 오피스텔 시장이 최근 회복되는 조짐을 보이고 있다.
주택규제가 강화되면서 아파트의 대체상품으로 반사이익을 누리는 오피스텔이 나타난 것이다.
올해 1~5월 오피스텔 분양성과 매매가격, 인기요소 등을 살펴본다.
정리 김우영 출처 부동산 114, 한국부동산원

1 전국 오피스텔 분양률 43%

2021년 1월~5월 기준으로 청약홈에서 분양된 전국 오피스텔 21곳 가운데 청약 일정 내에 청약 마감을 기록한 곳은 9곳에 불과했다. 비교적 수요가 많은 수도권에서도 미달 단지가 10곳에 달했다.



2021년 전국 오피스텔
분양률 **43%**



전국 오피스텔 21곳 가운데
9 곳만 청약마감



수도권 미분양 단지
16곳 중 **10** 곳

2 청약경쟁률이 가장 뜨거웠던 오피스텔 '세종시 리첸시아 파밀리에'

'세종시 리첸시아 파밀리에 H3블록'의 경우 평균 60대 1의 높은 청약경쟁률을 기록하였으며,
뒤로 '김해울하더 스카이스티 제니스애프라우', '힐스테이트 청계 센트럴' 등이 높은 청약경쟁률을 기록했다.



단위: N대1

순위	분양시기	지역	오피스텔명	평균경쟁률
1	3월	세종	세종 리첸시아 파밀리에 H3블록	60
2	4월	김해	김해울하더 스카이스티 제니스애프라우	16.5
3	2월	서울	힐스테이트 청계 센트럴	12.7
4	5월	서울	루카831	12.1
5	3월	인천	시티오씨엘 3단지	11.9

3 오피스텔 평균 매매가격 상승률 아파트 앞질러

한국부동산원 통계에 따르면 5월 기준 전국 오피스텔 평균 매매가격은 전년동월(2020년 5월) 대비 16.14% 상승했다.
이는 같은 기간 전국 아파트 평균 매매가격 상승률 12.15%보다 4%가량 높은 수치이다.



오피스텔 평균 매매가격 상승률
16.14% 상승



아파트 평균 매매가격 상승률
12.15% 상승

4 비쌀수록 잘 팔리는 오피스텔

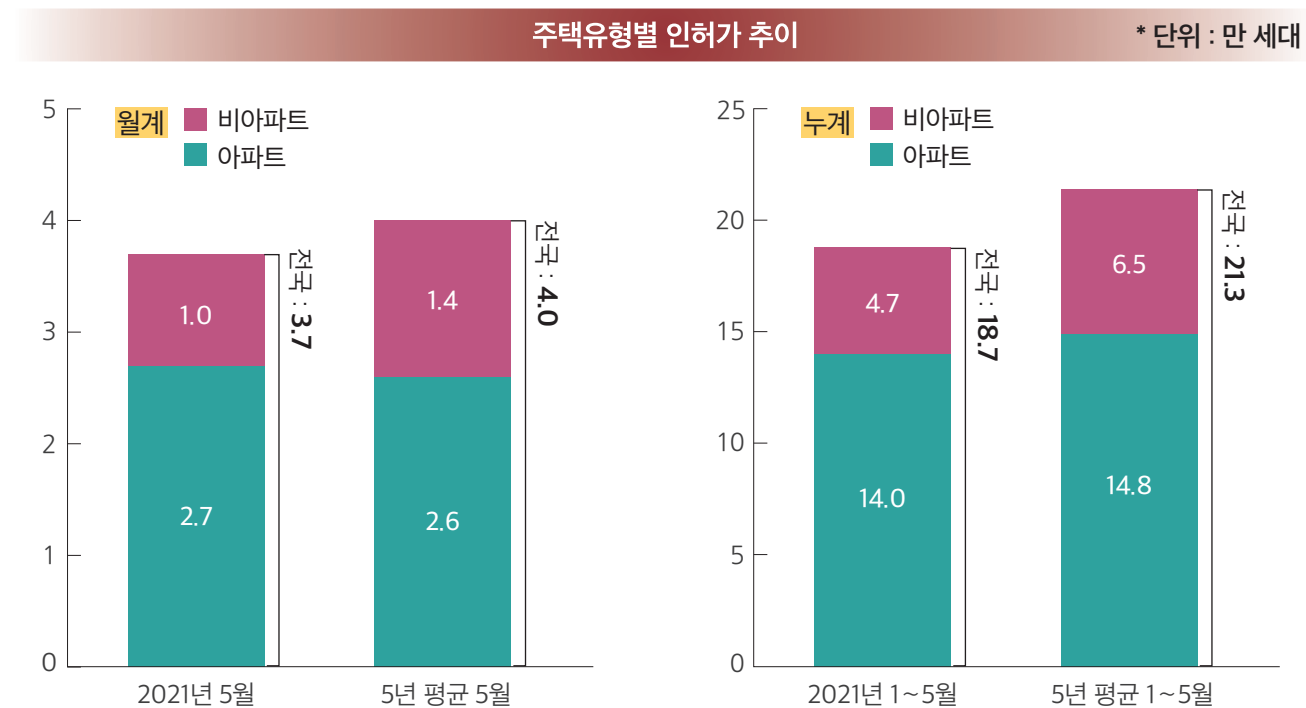
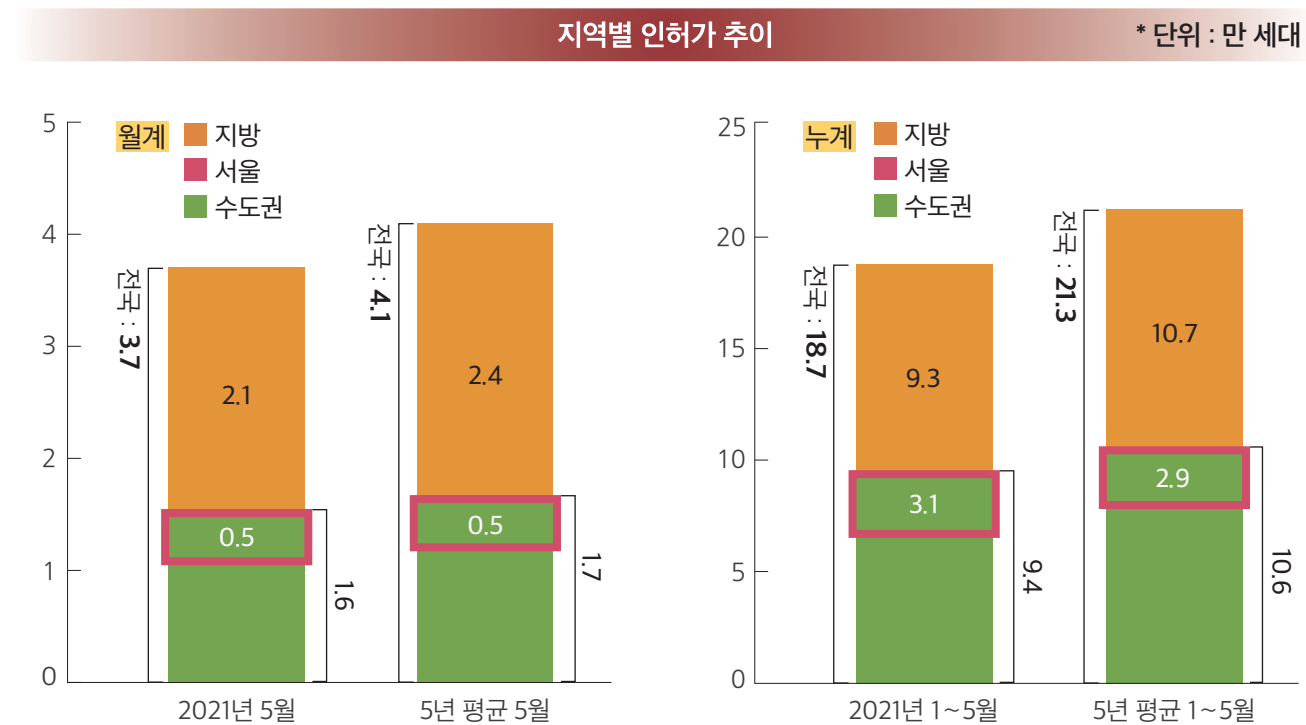
최근 주거 만족도 향상을 위해 고급 마감재, 특화설계 등이 도입된 고급 오피스텔이 인기를 끌고 있다.
자신만의 특별하고 차별화된 공간을 원하는 젊은 부자들의 수요가 늘면서 하이엔드 주거시설이 각광받는 추세다.

특별함을 찾는 젊은 부자 수요 증가
하이엔드 공간 · 호텔급 생활서비스 각광



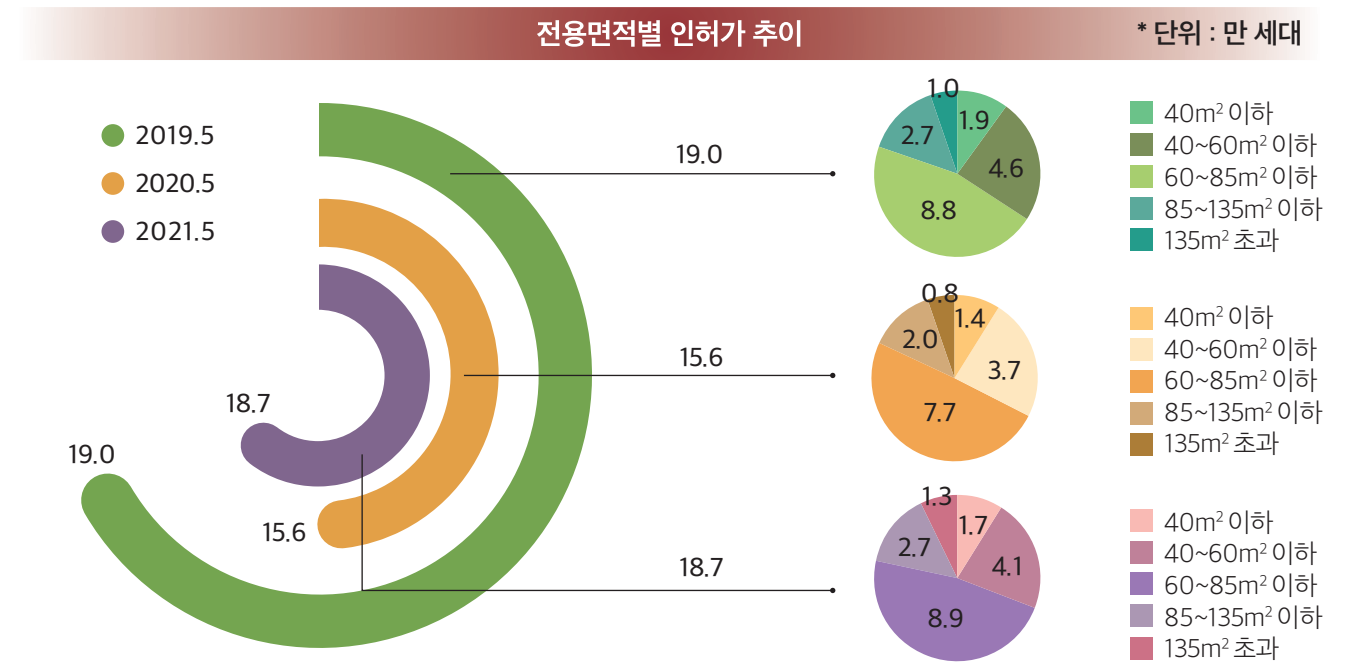
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1. 인허가실적 추이 : 5월 주택인허가 3.7만호. 전년동월 대비 30.7% 증가

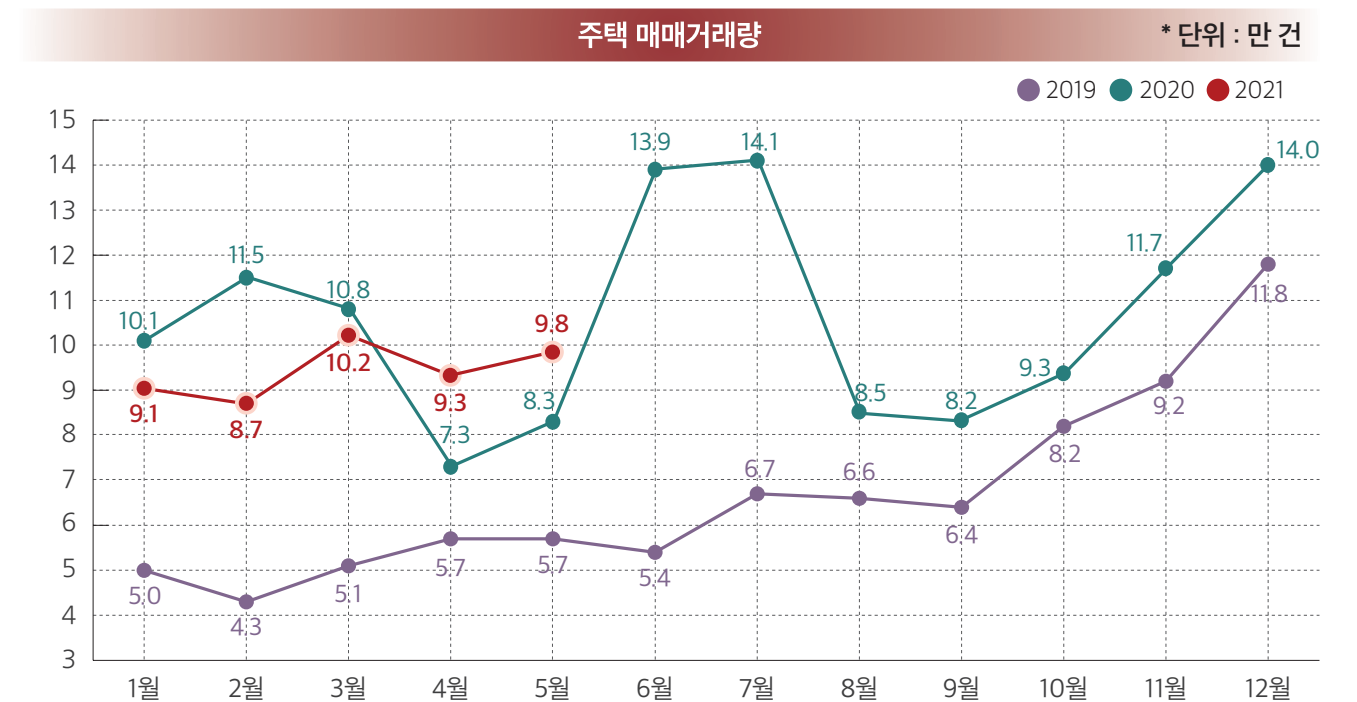


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
6월말 발표(5월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리



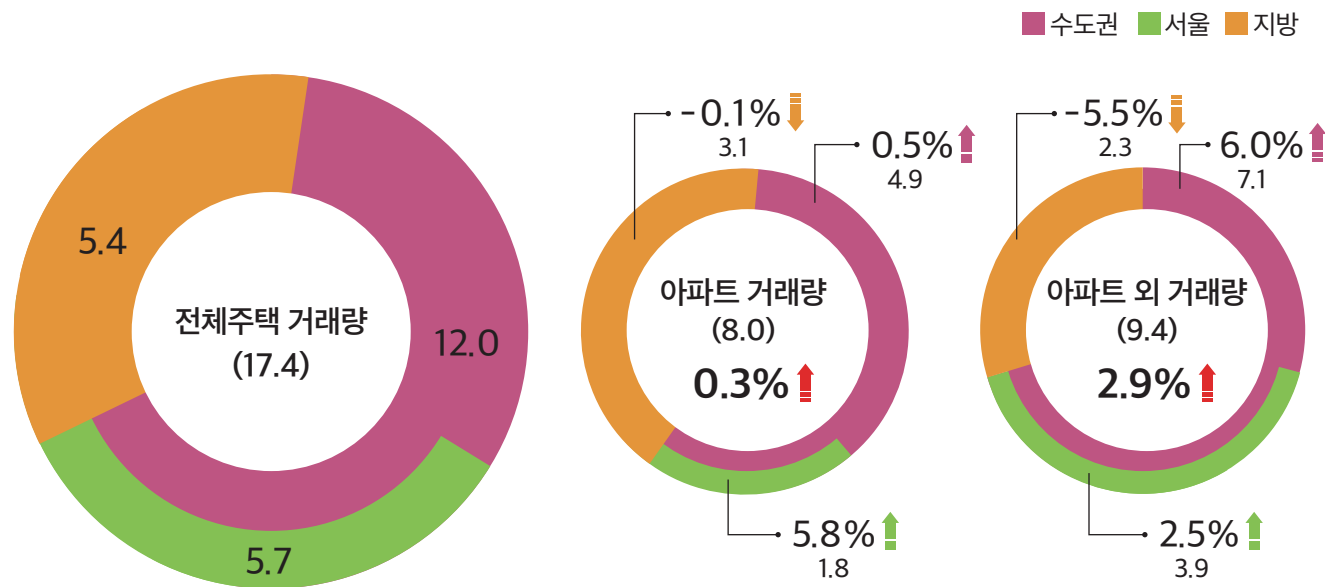
2. 주택 매매거래량 : 5월 거래량 9.8만건, 전월 대비 4.8% 증가하였으며, 전년 동월대비 16.8% 증가



3. 주택 전월세거래량 : 5월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 0.3% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 2.9% 증가

주택 전월세거래량

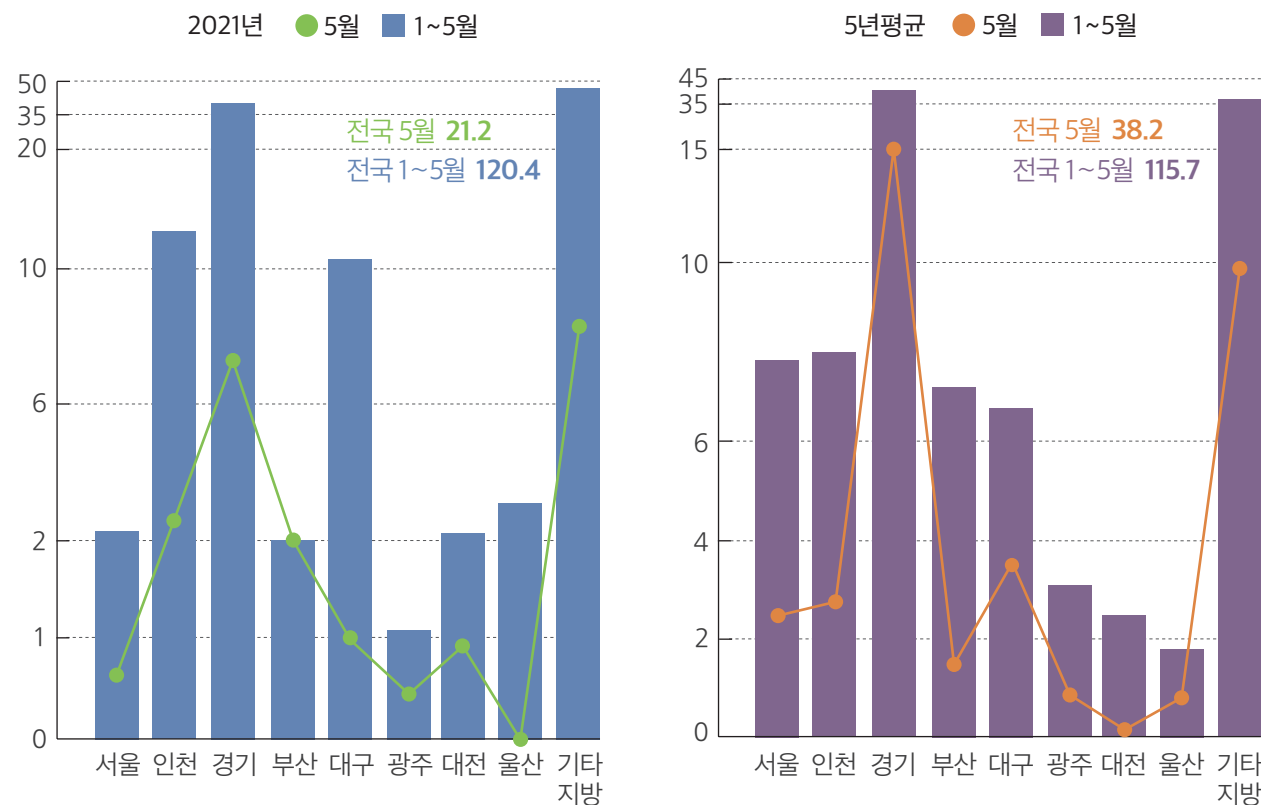
* 단위 : 만 건



4. 분양물량 : 5월 누계 공동주택 분양실적은 전국 12만호. 전년동기 대비 25.2% 증가

지역별 분양물량

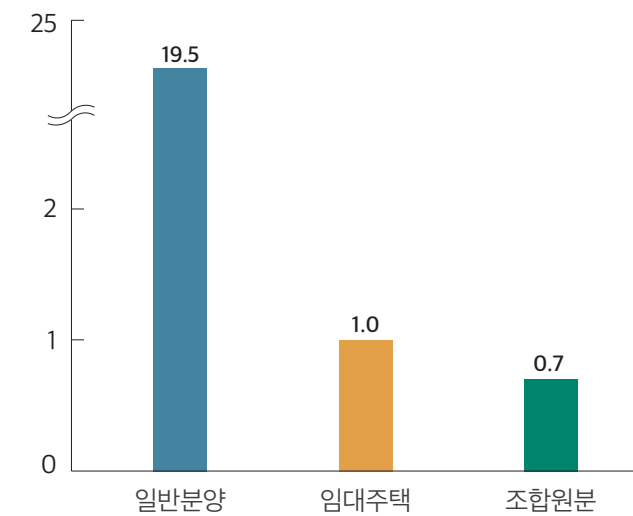
* 단위 : 천 세대



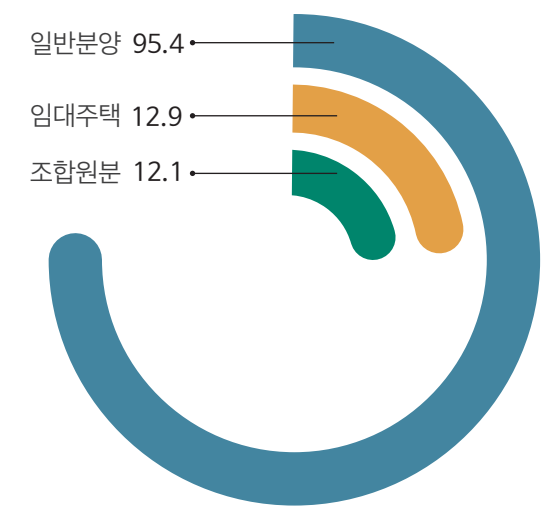
5월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

5월 월계



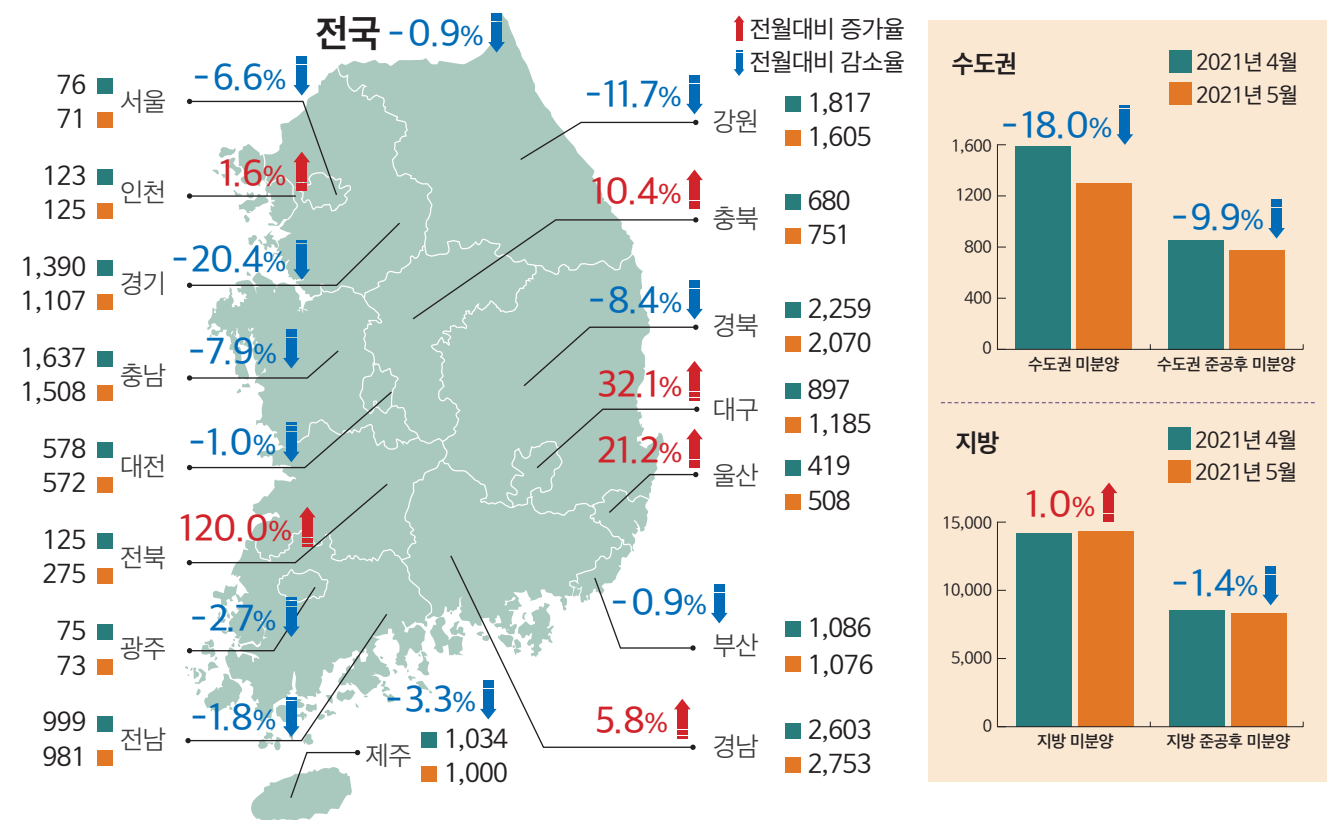
1~5월 누계



5. 미분양현황 : 5월말 기준 전국의 미분양주택 1만5,660호. 전월대비 0.9% 감소

지역별 미분양현황

* 단위 : 세대



2021년 3분기 주택경기 전망

부동산시장 정상화 기대감 지속

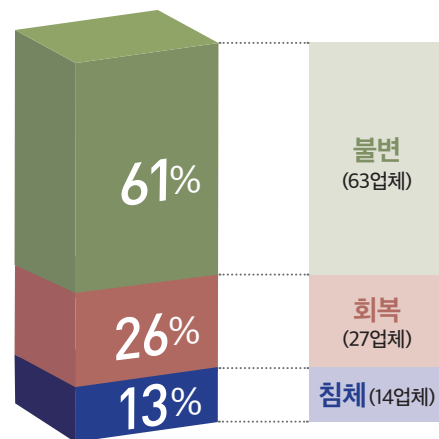
올해 3분기 주택경기전망조사 결과를 소개한다. 이 조사는 협회가 연중 4회 분기마다 실시해
회원사 사업추진 시 참고자료로 활용할 수 있도록 제공하고 있다.

조사·분석 전략기획본부

조사개요

- 목적** 주택건설업계가 체감하는 주택경기전망 파악
조사결과 전파, 회원사 사업추진 참고자료로 활용
- 조사 기간** 2021. 6. 10 ~ 6. 29
- 조사 대상** 전국 주택건설업체 대표 300개사(회원사)
- 조사 방법** 설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수
- 설문조사대상 300개 업체 중 104개업체 답변(답변율: 35%)
- 분석 방법** 항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석

2021년 3/4분기 주택경기동향은



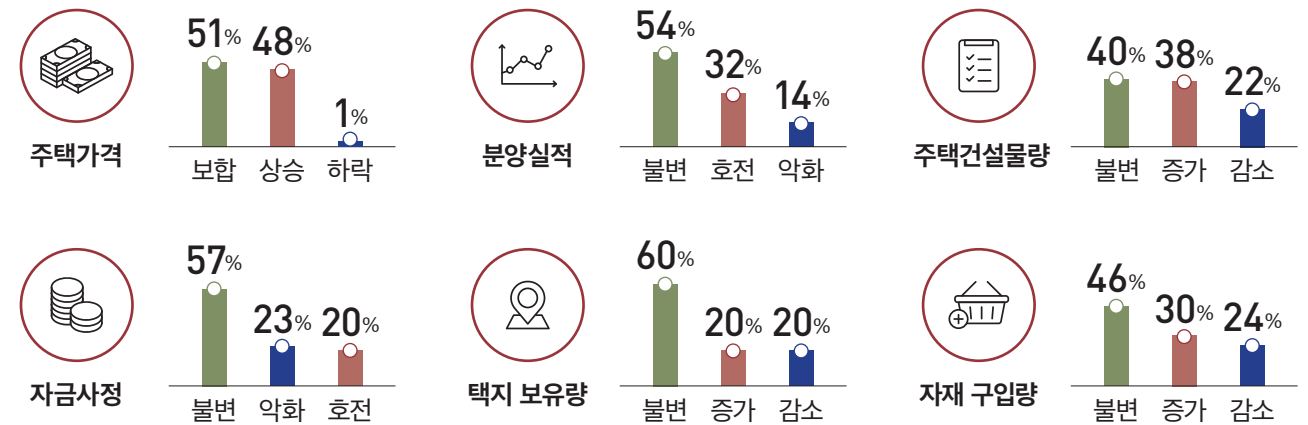
설문에 응한 104개 주택건설업체 중 63개업체(61%)가 2021년도 3/4분기의 주택 경기를 2/4분기와 비슷할 것으로 응답했으며, 27개업체(26%)는 2/4분기보다 회복될 것으로 내다봤다. 이는 2/4분기 주택경기 전망(불변(63%), 회복(26%))과 비슷한 수준이다. 최근들어 세계적인 경기부양책 마련과 코로나19 백신 보급확대에 따른 실물경제의 점진적 호전, 2.4 주택공급대책에 따른 주택공급 확대 기대감 등 부동산 시장이 연착륙할 것이라는 기대에 따른 것으로 풀이된다.

3분기 주택경기 회복이유는

- 26%** 신규분양시장 호전예상
14업체
- 23%** 시중자금 유동성 풍부
12업체
- 23%** 실물경기 호전예상
12업체
- 13%** 저금리기조 지속예상
7업체
- 9%** 기존주택시장 회복예상
5업체
- 6%** 기타
3업체

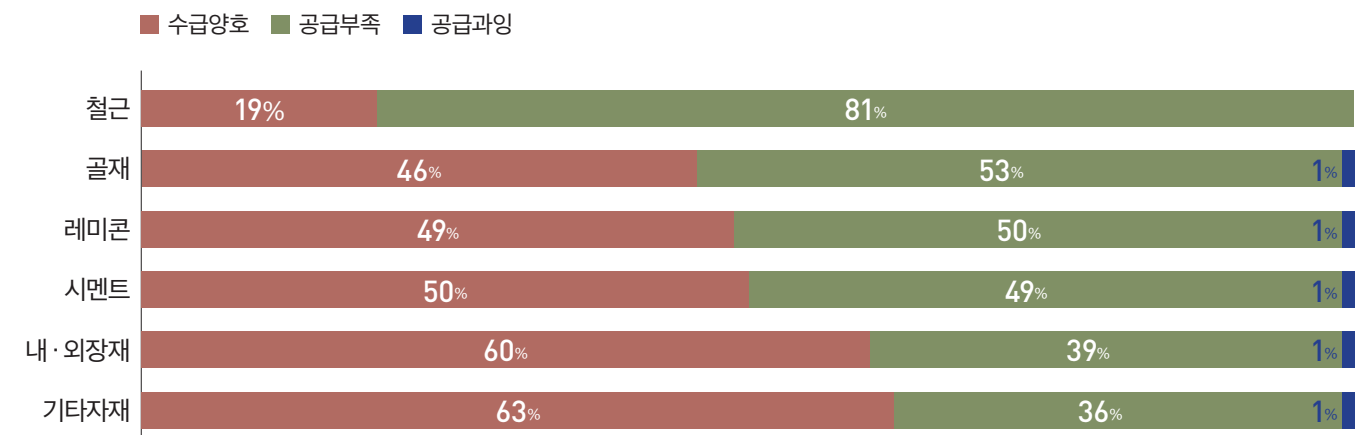
세부항목별 주택경기전망

<2021년 3/4분기 전망(2021년 2/4분기 대비)>

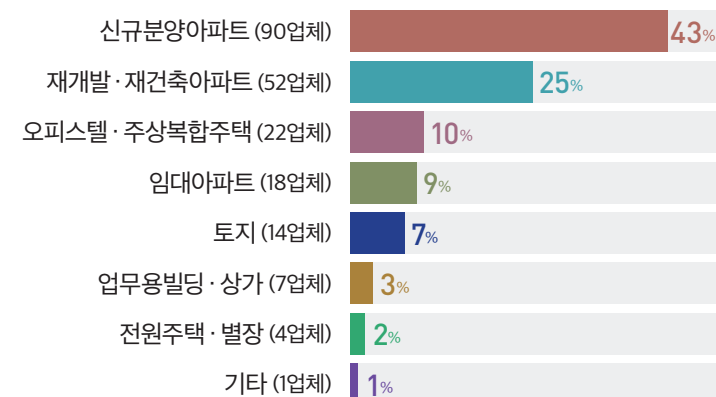


3/4분기 자재수급동향

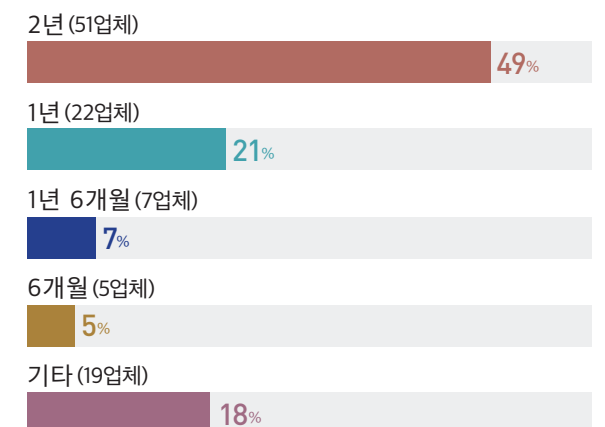
<2021년 3/4분기 전망(2021년 2/4분기 대비)>



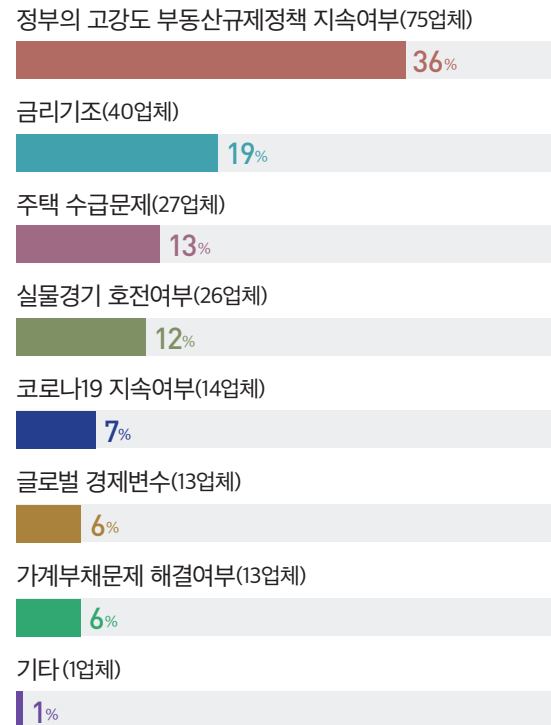
3/4분기 부동산 인기상품



향후 주택시장 양극화현상 지속기간



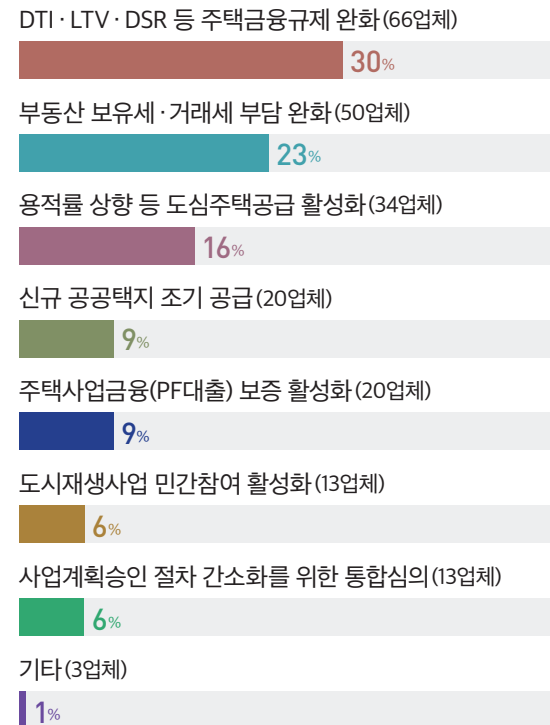
3/4분기 부동산시장에 가장 크게 영향을 미칠만한 요인



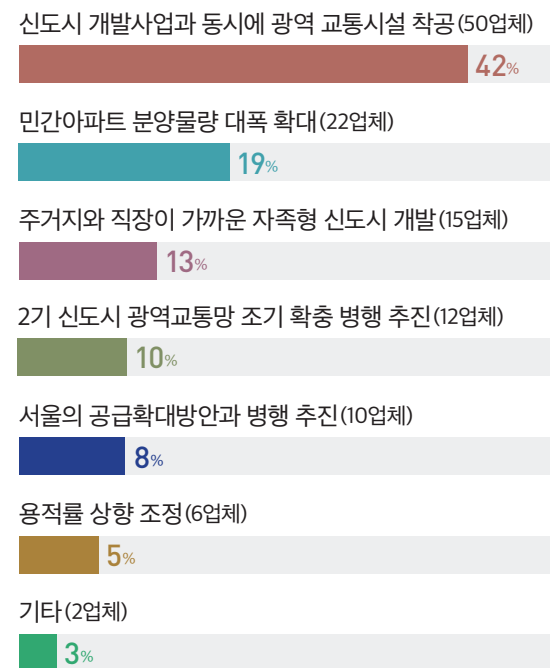
'2.4 주택공급대책' 관련 민간주택사업자의 사업참여 확대 방안



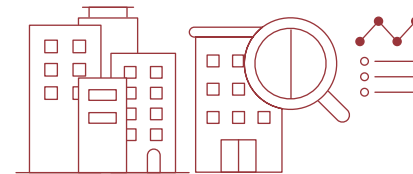
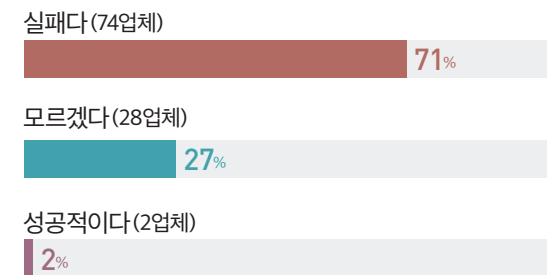
주택건설경기 연착륙을 위해 정부가 시급히 추진해야 할 부동산대책



성공적인 3기 신도시 개발을 위해 필요한 방안



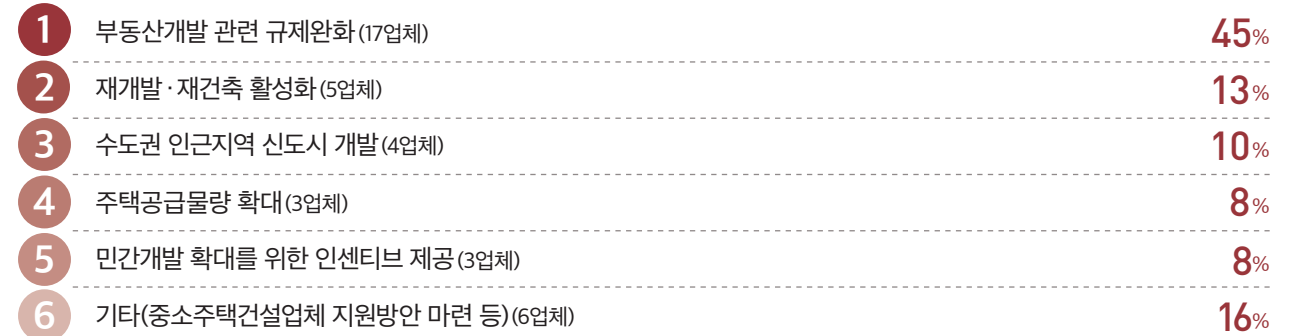
현 정부 4년간의 부동산 정책 평가



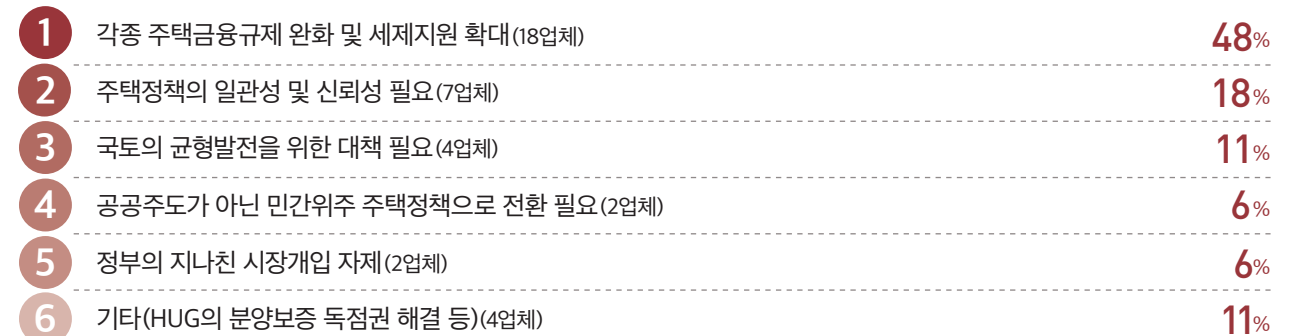
부동산정책 실패요인



신임 국토부장관에 바라는 주택공급확대방안 (주관식 설문)



정부의 주택정책 개선 필요사항 (주관식 설문)



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 시행령 및 시행규칙」개정 주요내용

대통령령 제31878호
(2021.7.6) - 주택법 시행령
국토교통부령 제869호
(2021.7.6) - 주택법 시행규칙

- 【주요내용】
< 주택법 시행령>
 - 토지임대부 분양주택의 공공매입 절차 명시(제82조의2 신설)
 - 토지임대부 분양주택을 공급받아 양도하려는 자는 매입신청서를 한국토지주택공사에 제출하도록 하며, 매입신청서를 제출받은 한국토지주택공사는 특별한 사유(부도·파산 및 이와 유사한 사유로서 주택 매입이 어렵다고 국토교통부장관이 인정하는 사유)가 없으면 14일 이내에 해당주택의 매입 여부를 신청인에게 통보
- < 주택법 시행규칙>
 - 토지임대부 분양주택의 매입신청서(제32조의2 신설)
 - 토지임대부 분양주택의 양도시 제출하는 매입신청서와 첨부서류를 명시
- 【부 칙】
 - (시행일) 이 영 및 규칙은 2021년 7월 6일부터 시행

「학교용지 확보 등에 관한 특례법 시행령」개정 주요내용

대통령령 제31788호
(2021.6.22)

- 【주요내용】
 - 개발사업에 포함되는 오피스텔의 범위에 대한 규정 신설(제1조의2)
 - 법 제2조제2호에서 대통령령으로 정하는 규모의 오피스텔이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 오피스텔을 말함
 - 전용면적이 40㎡ 초과 85㎡ 이하일 것
 - 상하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 것
- 【부 칙】
 - (시행일) 이 영은 2021년 6월 23일부터 시행

「건축법 시행규칙」개정 주요내용

국토교통부령 제862호
(2021.6.25)

- 【주요내용】
 - 건축허가 신청시 제출서류 준비 부담 완화 (제6조제2항)
 - 설계도서 중 구조도 및 구조계산서는 착공신고 전까지 제출
- 【부 칙】
 - (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행

「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」개정 주요내용

국토교통부령 제868호
(2021.7.5)

- 【주요내용】
 - 인접대지경계선에 접하는 외벽에 설치하는 창호와 인접대지경계선 간의 거리가 1.5m 이내인 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물*인 경우 창호를 방화유리창으로 설치(제24조제9항)
- ※「건축법」제52조제4항 (2020.12.22)

▶ 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물 외벽에 설치되는 창호는 방화에 지장이 없도록 인접 대지와 이격거리를 고려하여 방화성능 등이 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하여야 함

*대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물을 상업지역 내 1·2종 근린생활시설 등 바닥면적 합계 2,000㎡ 이상인 건축물, 3층 이상 또는 높이 9m 이상인 건축물, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 설치하여 주차장으로 쓰는 건축물 등으로 정함(「건축법 시행령」제61조제2항 (2021.5.4.))

- 【부 칙】
 - (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행

「도시 및 주거환경정비법 시행령」개정 주요내용

대통령령 제31892호
(2021.7.13)

- 【주요내용】
 - 공공재개발사업의 공공임대주택 공급기준(제1조의2 신설)
 - 공공재개발사업은 건설·공급되는 주택 중 토지등소유자에게 분양될 주택을 제외한 나머지의 100분의 50을 공공임대주택, 공공지원민간임대주택 또는 지분형주택으로 공급하여야 함

- 이에 공공재개발 공공임대주택 공급비율을 전체 세대 수의 100분의 20 이하의 범위 내에서 국토교통부장관이 고시한 비율* 이상을 공급하도록 하고, 정비사업 추진 시 주민의 부담이 클 것으로 예상되는 곳은 지방도시계획위원회 등의 심의를 거쳐 공공임대 공급비율을 완화토록 함

* 공공재개발사업에서의 공공임대주택 건설비율(고시 안 제6조)
- 전체 세대수의 20퍼센트(서울특별시) 또는 10퍼센트(서울외 지역)

• **공공재건축사업의 건축규모(제1조의3 신설)**
- 공공재건축사업은 종전 주택 세대수의 1.6배 이상을 건축하는 사업으로 정의하되, 도시·군기본계획 및 토지이용현황을 고려할 경우 고밀 건축이 어렵다고 지방도시계획위원회에서 인정하는 경우에는 1.6배 이하를 건축할 수 있도록 함

• **임대사업자의 선정특례(제24조의2 신설)**
- 공공재개발사업으로 공급되는 임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택을 국가, 지방자치단체 또는 공공기관이 100분의 50을 초과하여 출자한 부동산투자회사, 집합투자기구 및 투자회사 등이 매수하여 공공성이 높은 주택으로 공급하려는 경우, 사업시행자가 수의계약으로 임대주택을 공급하여 절차를 간소화함

• **공공재건축사업에서의 용적률 완화(제80조의3 신설)**
- 공공재건축사업을 위해 정비계획을 수립·변경하는 경우에는 용도지역이 한 단계 상향한 것으로 간주하되, 주택공급 추가 확대가 가능할 것으로 지방도시계획위원회 등이 인정한 곳은 용도지역을 변경하여 용적률을 추가로 완화할 수 있도록 함

【부 칙】
• (시행일) 이 영은 2021년 7월 14일부터 시행

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정
주요내용

대통령령 제31877호 (2021.7.6)

【주요내용】
• **입지규제최소구역의 지정 대상 확대(제32조의2 신설)**
- 입지규제최소구역의 지정 대상을 창의적인 지역개발이 필요한 지역으로 확대하여 도시첨단산업단지, 소규모주택정비사업의 시행구역, 근린재생형 활성화 계획을 수립하는 지역을 추가함

• **공공시설 등의 설치비용 납부 요건 등(제46조의2 신설)**

※「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」개정(2021.1.12)
지구단위계획구역 안의 공공시설 등이 충분한 경우 납부 받은 공공시설 등의 설치비용을 지구단위계획구역이 속한 특별시나 광역시의 관할 구역 안에서 사용할 수 있도록 허용하되, 납부액의 일부를 자치구나 광역시의 관할구역에 있는 군에 배분하도록 함

- 지구단위계획구역 안에 공공시설이 충분하다고 판단되는 경우에 공공시설 설치 또는 부지제공에 갈음하여 공공시설 설치비용을 납부하게 할 수 있으며 이 경우 지구단위계획구역 안의 공공시설 등이 충분한지는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 개발사업에 따른 인구·교통량 등의 변화와 이에 따른 공공시설 등의 수요 변화 등을 고려하여 인정하도록 함
- 지구단위계획구역의 관할이 특별시 또는 광역시인 경우 공공시설 등의 설치비용 납부액 중 지구단위계획구역의 관할 구 또는 군에 귀속되도록 하는 비율을 100분의 20 이상 100분의 30 이하의 범위에서 지구단위계획으로 정하도록 함

【부 칙】
• (시행일) 이 영은 2021년 7월 13일부터 시행

「지방세법」 개정
주요내용

법률 제18294호(2021.7.8)

【주요내용】
• **재산세율 특례의 적용 대상 확대(제111조의2제1항)**
- 1세대 1주택자에 대한 재산세율 특례*의 적용 대상을 시가표준액 6억원 이하 주택에서 9억원 이하 주택으로 확대

* (재산세율 특례) 1세대 1주택자에 대해서는 주택분 재산세 세율을 표준세율 대비 3년간 0.05% 인하 이상으로 완화

【부 칙】
• (시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행

칼칼칼~ 시원하게 쏟아지는

폭포를 찾아가는 여행

무더위가 기승을 부리는 여름은 시원한 물이 그리운 계절이다.

땀속까지 청량하게 만들어주는 폭포를 찾아 여름날의 짜증을 씻어내 보자.

글 문유선 여행작가

장쾌한 폭포는 눈이 즐거운 여행지다. 시원하게 쏟아지는 물줄기는 위에서 아래, 일정한 방향으로 쏟아져 내린다. 폭포를 바라보고 있으면 잡념이 사라지기 때문에 동서고금 유명한 수행자들은 폭포 구경을 즐겼다. 폭포 부근에는 음이온이 풍성하게 나온다는 이야기도 있다.

한때 나이아가라 폭포, 이구아수 폭포 등 해외 유명 폭포에서 찍은 인증샷을 자랑하던 시절도 있었지만 이제 당분간은 어려운 이야기가 됐다. 하지만, 다행스럽게도 우리나라에는 수없이 많은 폭포가 있다. 여름날의 짜증을 깨끗하게 씻어주는 폭포를 찾아 여행길에 나서보자.

01 제천 용담폭포는 한폭의 동양화 같은 풍경이 일품이다.

02 대전 수통폭포는 간단한 산책을 겸해 다녀오기 좋은 곳이다.



02

01

경기 연천재인폭포

연천의 랜드마크는재인폭포다. 연천을 굽이쳐 돌아가는 한탄강은 약 27만 년 전 분출된 용암이 식으면서 생긴 지형으로 곳곳마다 그림 같은 풍경을 가지고 있다. 그 중재인폭포는 검은 현무암 주상절리 아래로 떨어지는 물줄기가 아름답기로 유명해 제주도 천지연폭포와 비견되곤 한다. 제주도의 이름난 폭포는 입장료를 받지만재인폭포는 무료 입장이다.

재인폭포의 절경을 쉽게 감상할 수 있는 전망대는 일명 스카이워크 형태로, 투명한 유리바닥 위에 서서 발아래 펼쳐진 풍광을 감상할 수 있다. 27m 높이의 전망대 철계단은 무척 가파르다. 계단을 조심조심 내려가면 Y자 형태의 협곡이 이어진다.

웅장한 절리의 품에 안긴재인폭포는 비가 내린 직후 찾아가면 더욱 웅장하다. 높이 18m가량의 폭포수가 너비 30m, 길이 100m가량의 소 위로 떨어지는 장관을 연출한다. 하얀 물줄기와 에메랄드빛 소가 빚어내는 색의 조화가 거대한 동굴처럼 파인 현무암 주상절리와 어우러져 신비로움을 더한다.

최근에는재인폭포 상공을 가로지르는 출렁다리가 생겨 관람이 더 편해졌다. 출렁다리를 지나 계단을 따라 계속 내려가면 폭포 하단부에 닿는다.

경북 포항내연산12폭포

포항의 서북쪽은 험준한 산악지대로 우리나라에서 가장 산이 깊다는 청송과 이어진다. 포항에서 가장 아름다운 산은 12폭포와 천년고찰 보경사를 품은 내연산이다.

조선 후기 청하현(현재 청하면)에 속해 있던 내연산은 한국화의 성지로 이름 높다. 1733년부터 3년간 청하 현감을 지냈던 겸재 정선은 내연산의 풍광에 반해 자주 붓을 들었고, 이곳에서 그린 4점의 작품을 통해 진경산수화라는 새로운 화풍을 완성했다.

내연산 등산로는 주봉인 향로봉(930m)까지 오르는 총 5개의 코스가 있지만, 대부분의 탐방객은 보경사와 연산폭포 등 7개 폭포를 거쳐 선일대 전망대까지 오르는 길만 왕복한다. 2시간 남짓 걸리는 이 코스는 사실상 내연산의 하이라이트다. 주차장에서 출발해 천년고찰 보경사를 지나 계속 올라가면 왼편으로 맑은 계곡이 흐르고 작은 폭포 비슷한 것들이 눈에 들어온다.

약 20분 더 올라가면 비로소 첫 폭포인 상생폭포가 나온다. 상생폭포 이후는 눈이 심심할 틈이 없다. 보현폭포·삼보폭포·잠룡폭포·무풍폭포·관음폭포·연산폭포가 줄줄이 연결되어 있다. 이들 중 ‘베스트 3’는 연산·관음·잠룡폭포다. 거대한 암벽과 신비로운 동굴, 넓고 깊은 소가 있는 관음폭포 주변 풍광은 이 셋 중 으뜸이다. 겸재 정선은 3개의 폭포가 한눈에 들어오는 ‘연산삼용추’라는 작품을 후세에 남겼고, 바위에는 ‘갑인추정선’이라는 글을 새겼다.



03

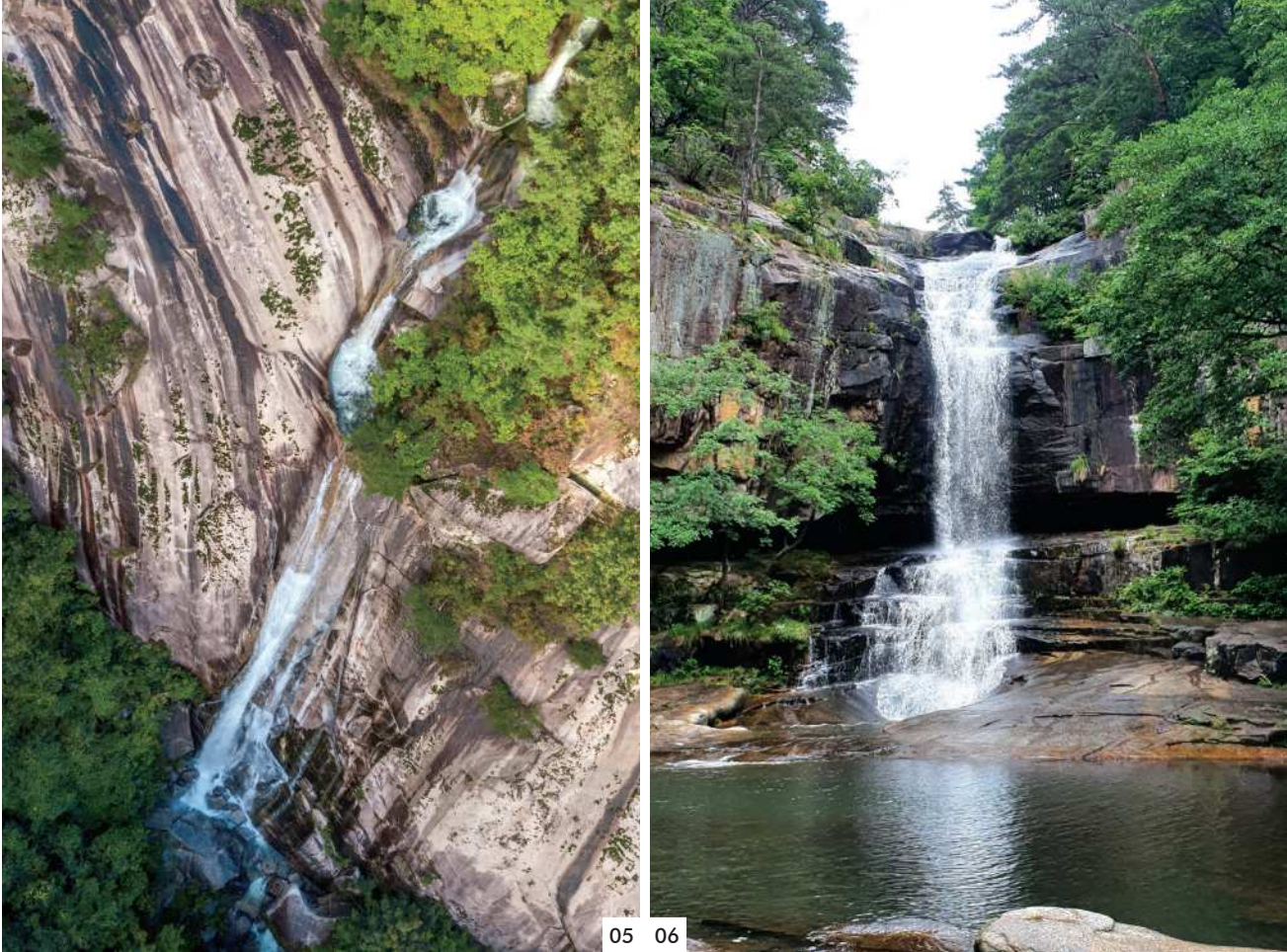
03 연천재인폭포는 최근 탐방로를 정비해 폭포 아래까지 내려갈 수 있다.

04 포항내연산12폭포 중 으뜸은 관음폭포다.



04

관음폭포에서 계단을 올라 구름다리를 건너면 가장 낙차가 큰 연산폭포가 굉음을 토하며 쏟아져 내린다. 은폭포, 복호1폭포, 복호2폭포, 실폭포, 시명폭포 등이 아직 남아 있지만 여기서부터는 길이 험하고 소요시간도 길어 포기하는 사람이 많다. 상생폭포와 은폭포의 원래 이름은 ‘쌍폭포’와 ‘음폭포’였다. 훗날 정치적인 트렌드에 맞춰 ‘상생폭포’가 됐으며 여성의 음부를 뜻해 민망하다 해서 ‘은폭포’로 변했다는 이야기가 전해진다.



05 제천 용담폭포는 한폭의 동양화 같은 풍광이 일품이다.
06 괴산 수옥폭포는 도로 바로 곁에 있어 접근성이 뛰어나다.

충북 제천 금수산 용담폭포

충북 제천 청풍호를 굽어보는 금수산은 해발 1,016m에 달한다. 금수산은 단양과 제천에 걸쳐 있고 월악산 국립공원에 속해 있다. 금수산의 본래 이름은 백암산, 혹은 백운산이었다. 퇴계 이황이 단양 군수로 부임할 당시, 비단에 수를 놓은 것만큼 아름다운 산이라 하여 그 뒤로 금수산이라 불렸다고 전해진다. 정상부에 올라가면 저 멀리 청풍호의 절경까지 눈에 들어오는 명산 중에 명산이다. 금수산의 ‘엑기스’는 용담폭포로 가는 코스다. 남쪽 어댕이골과 정남골이 만나는 계곡을 따라 올라가면 금수산의 제1경 용담폭포와 선녀탕을 만난다. 거대한 암반 위를 용처럼 휘감아 흐르는 용담폭포는, ‘옛날 주나라 왕이 세수를 하다가 대야에 비친 폭포를 보았다. 주왕은 신하들에게 동쪽으로 가서 이 폭포를 찾아오라 했는데 바로 그 폭포가 선녀탕과 용담폭포였다’는 전설을 품고 있다. 금수산 주변은 볼거리가 많다. 절벽에 매달린 천년고찰 정방사는 해질 무렵 특히 아름다운 곳이다.

충북 괴산 원풍리 수옥폭포

계곡의 고장인 충북 괴산에도 이름난 폭포가 있다. 원풍리에 있는 수옥폭포는 조령 삼관문에서 소조령으로 흘러내리는 계류가 절벽을 통과하면서 형성된 높이 약 20m의 3단 폭포다. 길가에서 바로 올라갈 수 있어 땀을 흘리지 않고도 절경을 만끽할 수 있다.

07 계룡산갑사는 절 주변으로 크고 작은 폭포를 보유한 계곡이 있어 여름 여행지로 알맞다.
08 계룡산 수통폭포는 수량이 풍부하고 한여름에도 서늘한 기운을 뿜어낸다.

조령산은 날아가던 새도 쉬어 넘는다는 험준한 새재를 품에 안은 백두대간의 산이다. 신라가 북쪽에 계림령과 산 아래 조령고개를 열었고 이후 중부 지방에서 영남으로 가는 주요 관문 역할을 했다. 고려를 세운 왕건과 후백제의 견훤이 조령산을 사이에 두고 큰 싸움을 했다는 기록도 있고, 임진왜란 당시 왜군의 침공로 역할도 했다. 원풍리에는 보물 97호로 지정된 마애불이 있어 함께 둘러볼 만하다. 높이가 12m나 되는 큰 암석을 우묵하게 파고, 두 불상을 나란히 배치한 마애불로서 우리나라에서는 드문 예다. 마주 보고 왼편에 보이는 불상은 원래 코가 없었는데 약 5년 전 누군가 몰래 와서 코를 붙여 놨다. 얼굴에 있는 곰보 같은 자국은 한국전쟁 당시 미군이 사격연습을 하면서 생긴 상처다.

대전 계룡산 수통폭포

계룡산국립공원 수통골은 도심에서 지척이다. 대전역에서 택시를 타면 30분도 걸리지 않는다. 물이 통(通)한다는 이름처럼 입구부터 계곡이 시작되며, 15분만 걸어 올라가면 수통폭포에 닿는다. 등산화를 신지 않아도 편안하게 다녀올 수 있는 완만하고 평탄한 길이다. 수통골 주차장에서 수통폭포~화산계곡~금수봉삼거리를 거쳐 금수봉을 돌아보는 총 3.2km의 수통골 1코스는 약 2시간 30분 정도 소요된다. 종주를 위한 수통골 2코스는 수통골 주차장~도덕봉~도덕봉 능선~금수봉삼거리~금수봉~빈계산을 돈다. 총 9km, 5시간 30분짜리 코스다. 계룡산 갑사 주변 계곡에도 조그만 폭포들이 있다. 절 주변을 따라 흐르는 계곡은 수량이 풍부하고 서늘한 기운을 뿜어내 대한민국 그 어느 절보다 청량한 느낌을 준다. 직선으로 이어진 진입로와 울창한 숲, 복잡한 산자락 지형을 그대로 살린 가람배치가 독특하다. 갑사는 화엄종 10대 사찰 중 하나로 420년(구이신왕 1년) 고구려의 승려 아도가 창건한 유서 깊은 절이다.



여름철 별미

‘냉면’ 이대로 먹어도 괜찮을까

여름에 가장 많이 찾는 음식 냉면. 시원하고 맛있는 냉면이 과연
건강에도 괜찮은 것일까? 냉면 재료에 숨겨진 영양학적 비밀과 냉면을
건강하게 먹는법에 대해 알아보자.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 · 라이프 레시피 유튜버크리에이터

메밀면은 정말 건강식품일까?

면류는 간단한 한 끼 같지만 사실 혈당지수(GI)가 높은 ‘무거운 식사’라고 볼 수 있다. 여름철 별미로 먹는 냉면은 어떨까. 냉면의 주재료로 사용하는 메밀은 좋은 효능이 많은 건강식품으로 볼 수 있지만 메밀로 국수를 만들어 먹는다면 얘기가 달라진다.

메밀국수는 밥보다도 혈당을 높이는 속도가 훨씬 빠르기 때문이다. 메밀국수의 혈당지수(GI)는 59(저 55이하, 중 56~69, 고 70이상)이며 한끼를 90g으로 볼때 혈당부하지수(GL)가 38(저 10이하, 중 11~19, 고 20이상)이나 된다. 특히 성인 남성 같은 경우는 한끼 냉면을 200g까지 먹는 경우가 많기 때문에 실제 GL지수는 38보다 훨씬 높다.

또 냉면에는 쫄깃한 식감을 내기 위해 전분을 사용하는데 전분은 GI, GL 지수가 모두 높은 고혈당음식이어서 당뇨나 경계성 당뇨에 있는 분들은 냉면 섭취시 주의가 필요하다.

냉면의 혈당 잡아주는 ‘계란’

냉면이 고혈당부하지수 음식이기는 하지만 맛있는 냉면을 포기하기 어렵다면 어떻게 해야 할까. 최대한 혈당을 천천히 오르게 하는 방법으로 먹으면 된다. 여기에 도움을 주는 것이 바로 냉면의 고명 ‘계란’이다. 계란을 먼저 먹고 냉면을 먹으면 혈당이 천천히 오르게 된다.

이외에도 계란은 여러 가지 역할을 한다. 우선 탄수화물 위주의 냉면에 고깃국물과 고단백 계란이 어우러져 영양소의 균형을 맞춰준다.

더구나 계란은 소화력이 약한 사람도 무리없이 냉면을 먹을 수 있도록 돕는다. 빈속에 냉면을 갑자기 먹게 되면 위장관의 온도가 떨어지면서 연동운동이 저하되는데 계란을 먼저 먹어 위장운동에 시동을 걸어주면 된다.

계란은 위와 식도의 점막을 보호하는 역할도 한다. 냉면 속 전분은 분해가 어려워 많은 양의 위산을 나오게 만들고 겨자, 식초, 매운맛을 내는 캡사이신 성분도 위를 자극한다. 냉면을 먹기 전에 계란을 먼저 먹는 것만으로 이런 문제들이 많이 해결된다.

냉면 건강하게 먹는 TIP

1. 계란, 무김치, 오이 등 고명을 먼저 먹는다.
채소나 단백질을 먼저 먹고 탄수화물을 먹으면 혈당이 천천히 오른다.
2. 천연식초를 넣어 먹는다.
천연식초에는 혈당을 조절하는 좋은 효과가 있다.
3. 천천히 씹어서 먹는다.
먹는 속도가 빠를수록 혈당도 빠르게 올라간다.



YouTube
정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

반도문화재단 권홍사 이사장 역경 딛고 쌓아올린 건설인생 50년 ‘사회공헌활동’에 여생 헌신



반도문화재단 권홍사(78) 이사장(전 반도건설 회장)은 1970년 지방의 작은 하숙집 건축으로 시작한 반도건설을 2020년 시공능력평가 14위의 메이저 건설사로 성장시킨 명장 중의 명장이다.

창업주로 50년간 반도건설을 이끌어온 그가 지난해 경영일선에서 물러나 반도문화재단 이사장으로 취임하며 제2의 행보를 이어가는 중이다. 퇴임 후 사회공헌활동에 본격적으로 나서고 있는 권홍사 이사장을 만났다.

글 구선영 사진 왕규태



01 2019년 반도문화재단 '아이비 라운지' 개관식에서 발언하는 권홍사 이사장
02 1970년 사업시작 직후부터 장학사업을 지속해왔다.
03 건설단체들이 함께한 사랑의 집짓기 기공식

‘나눔경영’의 의지 반도문화재단으로 꽃피워

“가난이 무엇인지, 배고픔이 어떤 것인지 너무도 잘 알기에 조금이라도 나눌 것이 있다면 소외된 이들을 먼저 생각했습니다. 이제는 반도문화재단을 통해 본격적으로 체계적인 사회공헌활동을 해 나갈 것입니다.”

권홍사(78) 반도문화재단 이사장은 지난해 반도건설 경영일선에서 퇴임하며 50년 건설인생에 마침표를 찍었다. 다음 행보로 선택한 역할이 반도문화재단 이사장이다.

“지난 50년간 전국에 10만 세대의 집을 지었어요. 앞만 보며 달린 세월이었는데, 제 마음 속에 아쉬운 점이 몇 가지 남더군요. 바로 문화를 향유하는 생활을 하지 못한 점과 사회공헌활동을 좀 더 체계적으로 하지 못한 거예요. 반도문화재단을 통해 제대로 해보고 싶습니다.”

권 이사장은 ‘문화 대중화’를 표방하며 동탄신도시에 지역주민들이 편하게 이용할 수 있는 복합문화공간 아이비라운지를 2019년 개관하고 지역거점의 문화사업을 펼치고 있다. 도서관과 갤러리로 구성된 아이비라운지에서는 각종 문화강좌와 전시회, 콘서트 등이 열린다.

반도문화재단은 어려운 이웃을 돕기위한 후원사업에도

힘을 쏟고 있다. 복지시설에 미술작품을 설치하고 화성 예술제를 후원했으며 반도건설과 함께 코로나19 피해 성금 2억원, 수해 복구 성금 1억원을 기부하는 등 재난 극복을 위한 기부활동에도 적극 동참했다.

1970년 사업시작 직후부터 장학사업, 이웃돕기 지속해

“유년시절 제 꿈이 ‘쌀 세 가마니와 김치가 가득한 집’에서 사는 것이었어요.”

반도문화재단 설립에는 가난한 형편 속에서도 주경야독으로 대학까지 졸업했던 권 이사장의 뜻심과 기업이윤의 사회환원에 대한 의지가 담겨있다.

그는 1970년 자신의 사업을 시작한 직후부터 보리장학회, 동성장학회 등 4개의 장학회를 설립해 장학금을 지급하고, 아동재활원, 양로원 등 복지시설에 주기적으로 후원기금과 생필품을 기부하는 등 어려운 이웃들을 위해 관심과 지원을 아끼지 않았다.

장애인에 대한 애정과 관심도 남달랐다. 1991년부터 국제장애인협회 회장을 맡았고, 매년 300여 명의 장애인을 위한 백두산, 한라산 등정대회를 개최해 후원해 왔다.



04 건설재해 근로자 치료비 및 생계비 지원에도 나서고 있다.
05 권홍사 이사장은 2006년 발코니 합법화를 이끌어냈다.



장애인부부 합동결혼식 후원, 장애인연합회 기부 등 장애인들의 자활과 자신감 고취에도 기여했다. 아울러 가정환경이 어려운 청소년들에게 기술교육의 기회를 주고자 반도체직업전문학교를 설립했다. 공익사업에도 남다른 관심을 보여 각종 사회정화 및 교육활동을 해 온 공로로 1999년 법무부장관 표창을 수상했다.

“건설인으로 기여할 수 있는 사회공헌을 늘 고민했습니다. 단순한 나눔이 아니라 건설업계와 건설종사자들의 자부심을 높이고 기쁨과 슬픔을 함께 나누고 싶었기 때문입니다.”

권 이사장이 대한건설협회장 재임시절에 독거노인들을 위한 ‘사랑의 집짓기’ 캠페인을 대대적으로 진행한 것도 건설업계의 사회적 책임을 위한 사회공헌이었다. 2017년부터는 건설재해 근로자들의 치료 및 생계비 지원을 위해 건설산업 사회공헌재단에 정기적인 기부를 이어왔다. 여러 협력회사들과 함께 성장하는 것도 중요하게 생각해 2018년부터 명절을 앞두고 공사대금을 조기지급하기 시

작했다. 반도체설 임직원들도 권 이사장의 뜻에 동참해 왔다. 2013년부터 매년 연말에 전 임직원들이 송년 봉사 활동으로 한해를 마무리한다.

이러한 나눔경영의 의지를 보다 체계화하여 발전시켜 나가기 위해 반도체문화재단을 설립하기에 이른 것이다.

발코니 합법화, 두바이 유보라타워 건설 가장 기억나

권 이사장의 건설인생 50년은 ‘강인한 생명력의 질경이’로 비유되곤 한다. 그는 유년시절의 어려움 못지않게 사업에서 맞닥뜨린 크나큰 우여곡절들을 강한 추진력으로 해결한 것으로 유명하다.

“가장 기억에 남는 것은 10년 이상 표류하던 발코니확장 논란에 종지부를 찍은 일입니다. 그 다음으로 한국 최초로 두바이에 초고층빌딩 유보라타워를 세운 일이에요.” 2005년부터 6년간 대한건설협회 23~24대 회장을 역임한 권 이사장은 대한건설단체총연합회 회장에 취임하면서 발코니 문제 공론화에 나섰다. 그는 “내 집 지닌 국민들을 범법자로 몰아가는 것은 안된다”는 신념으로, 서비스면적으로 건축된 발코니를 구조안전 등 법적문제가 없는 범위 내에서 입주민들이 자유롭게 활용하도록 합법화할 것을 끈질기게 요구했다. 정부는 법 개정을 거쳐 2006년 1월부터 마침내 아파트 발코니 확장을 허용했다.

“발코니확장 합법화는 혁신이었어요. 이후 아파트 평면이 급격한 발전을 이뤘고 신축아파트의 만족도와 수요도 크게 끌어올린 계기가 됐습니다.”



06 국내 건설업계 최초의 중동지역 개발사업으로 평가받는 유보라타워

07 사업하는 내내 나눔경영에 뜻을 두고 활동해온 권홍사 이사장



지금은 혼한 4베이 평면이 반도체설에서 비롯됐다는 사실을 아는 사람들이 드물 것이다. 2011년 한강신도시 반도체유보라2차 분양당시 전용면적 59㎡에 4.5베이를 선보여 화제를 모으기도 했다.

또하나 권 이사장이 가슴에 새긴 일은 두바이 진출이다. 두바이 유보라타워 프로젝트는 그의 도전정신이 해외에서도 통한다는 것을 증명한 대표적 성과다. 두바이 현지의 토지를 직접 매입하여 시행, 시공 등 모든 프로젝트를 총괄진행한 유보라타워는 국내 건설업계 최초의 중동지역 개발사업으로 평가받고 있다.

젊은 스타트업 키워 국가경제에 이바지하고 싶어

“저라고 걱정이 왜 없었겠습니까. 자갈길, 가시밭길도 지나고 불길, 물속도 뛰어들어 봤어요. 그런 시기마다 자신을 다스리기 위해 부단히 노력했고 강인한 정신력으로 싸워서 극복했습니다.”

권 이사장은 사업의 고비가 있을 때마다 스포츠를 통해 정신력을 담금질했다고 말할 정도로 굉장한 운동마니아다. 일흔이 넘는 나이에 또 여전히 승마, 스킨스쿠버, 스키 등을 즐기고 있다.

규칙적인 생활과 긍정적 사고도 젊음을 유지하는 비결이다. 예외없이 매일 아침 5시 30분이면 눈을 떠서 단전운동을 하며, 오후에는 걷기나 사이클을 빠짐없이 한다. 그는 또 영어공부를 한다. 매일 아침 전화 영어회화와 영어일기 쓰기를 꾸준히 이어오고 있다.

권 이사장이 퇴임 후에도 철저한 자기관리를 지속하는 이유는 무엇일까. 그에게는 아직 해야 할 일이 많기 때문이다.

“반도문화재단은 앞으로 젊은 스타트업을 키우는데 전력을 기울일 것입니다. 두바이에서 원자로공사를 수주하기 위해 다니며 느낀 점이 있어요. 이 자원은 언젠가 고갈될 수 있겠지만 우리의 두뇌는 쓰면 쓸수록 더 발전할 것이라는 사실입니다. 인적자원이 우수한 우리 대한민국의 미래가 훨씬 밝고 값지다는 생각이 들더군요.”

권 이사장은 “젊은 스타트업이 국가발전의 동력이 되어 국가경제에 이바지할 수 있도록 지원하는데 여생을 바치고 싶다”는 뜻을 밝히며, 마지막으로 “성공은 최선의 노력을 끝까지 다해야 이뤄지는 것”이라는 말을 남겼다.

08 권홍사 이사장은 지금도 승마, 스킨스쿠버, 스키 등 다양한 스포츠를 즐기며 건강과 정신력을 관리한다.



회원사 소식

회원사 여러분의 이야기를 심는 페이지입니다.
함께 나누고 싶은 소식, 즐거운 소식을 보내주세요.

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



중흥그룹 정창선 회장

브레인시티 반도체 연구센터 발전기금 300억 기부

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문, 사진 오른쪽 네번째)은 7월 19일 KAIST 학술문화관 존해너홀에서 평택 브레인시티 반도체 연구센터 발전기금 300억원을 기부했다. 중흥그룹은 브레인시티내에 조성되는 200억원 상당의 교육연구동을 건설해 현물로 기부하고 인재양성 프로그램 지원을 위한 현금 100억원을 지원할 예정이다.



(주)삼정 이근철 회장

경남 김해시와 73억 규모 투자협약 체결

(주)삼정(회장 이근철, 부산시회 고문, 사진 오른쪽 여섯번째)은 6월 10일 김해시와 지역경제 활성화와 일자리 창출을 위한 73억원 규모의 투자협약을 체결했다. 허성곤 김해시장은 “코로나19 장기화 상황인데도 과감한 투자를 결정해준 기업에 감사드리며 앞으로도 우량기업 유치를 위해 내실 있는 투자유치 활동을 계속 이어가겠다”고 말했다.



호반그룹 김상열 회장

협력사 경영안정자금 60억 전달

호반그룹(회장 김상열, 광주전남도회 고문)은 6월 30일 창립 32주년을 맞아 서울 서초구 우면동에 있는 호반파크 대강당에서 창립 32주년 기념행사를 갖고 코로나19 장기화로 어려움을 겪고 있는 협력사를 위해 대규모 경영안정자금을 지원했다. 호반그룹이 전달한 경영안정자금은 총 60억원으로 65개 협력사에 전달되었다.



(주)경성리츠 채창일 대표이사

소외계층 아동 주거환경 개선사업 후원금 전달

(주)경성리츠(대표이사 채창일, 부산시회 소속, 사진 왼쪽)는 초록우산 어린이재단에 소외계층 아동의 주거환경 개선사업을 위한 후원금 1억 5,000만원을 전달했다. 채창일 대표는 “최저주거기준에도 못 미치는 환경에서 살고 있는 부산지역 주거빈곤 아동과 가족이 집다운 집에서 살 수 있는 권리를 찾을 수 있도록 더 많은 기부자가 참여했으면 좋겠다”고 밝혔다.



새천년종합건설(주) 정인채 회장

전남대·전남대병원에 발전기금 1억원 기탁

새천년종합건설(주)(회장 정인채, 광주전남도회 소속)은 7월 12일 정인채 회장의 모교인 전남대학교를 방문해 전남대와 전남대병원의 발전을 위해 써달라며 1억원을 기탁했다. 정 회장은 전남대 토목공학과를 졸업하고 1994년 새천년종합건설(주)을 창립해 중견기업으로 성장시켜 왔으며 ‘천년가’라는 아파트 브랜드로 전국에서 주택사업을 활발히 진행 중이다.



(주)삼진이앤지 고강재 대표이사

환경주거문화대상 ‘아파트 대상’ 수상

(주)삼진이앤지(대표이사 정태호, 대구시회 소속, 사진 오른쪽)는 7월 6일 대구 달서구 감삼동에 건설 중인 ‘대구 감삼 트라이빗 주거복합단지’로 환경주거문화대상 ‘아파트 대상’을 수상했다. 삼진이앤지는 과감한 실행력을 바탕으로 대구경북 주택업계에서 신선한 바람을 일으키며 대구에서 건설사가 아닌 시행사로 처음으로 아파트 대상을 수상했다.



(주)삼한종합건설 김희근 회장

부산 금정구와 공립어린이집 설치·운영 협약 체결

(주)삼한종합건설(회장 김희근, 부산시회 자문위원, 사진 오른쪽 첫번째)은 부산 금정구와 삼한골든뷰에듀스테이션 단지 내 공립어린이집 설치·운영을 위한 협약을 체결했다. 삼한골든뷰에듀스테이션 아파트는 공동주택 단지 내 공립어린이집 설치 의무화 시행 이후 부산 금정구에 최초로 설치되는 공립어린이집으로 많은 주목을 받았다.



승원건설그룹 김승구 회장

국가유공자 노후주택 개보수 준공식 개최

승원건설그룹(회장 김승구, 광주전남도회 이사)은 6월 14일 전남 진도군에서 국가유공자 노후주택 개보수 지원사업 완료를 기념하고 가전제품을 전달하는 자체 준공식을 가졌다. 승원건설그룹은 더불어 사는 가치창조라는 경영이념을 바탕으로 취약계층지원과 인재육성 장학금 기탁사업을 매년 추진하고 있다.



중흥토건(주) 정원주 회장

‘중흥S-클래스 2차 에듀파크/에듀하이’ 건본주택 개관

중흥토건(주)(회장 정원주, 광주전남도회장)이 경기 파주 운정 신도시에 분양하는 ‘중흥S-클래스 2차 에듀파크/에듀하이(에듀파크 450세대/에듀하이 750세대)’ 건본주택을 6월 25일 와동동 1423번지에 개관했다. 단지는 GTX-A호재를 중심으로 편리한 교통망을 갖췄으며 단지바로 앞 초·중·고의 모든 학군이 자리하고 있어 수요자들의 주목을 받았다.



헤림건설(주) 한동주 회장

‘목동 모아엘가 그랑데’ 건본주택 개관

헤림건설(주)(회장 한동주, 광주전남도회 고문)이 대전 중구 목동에 분양하는 ‘목동 모아엘가 그랑데(총 420세대)’ 건본주택을 6월 25일 서구 변동 70-9에 개관했다. 단지 앞 도보통학이 가능한 대전 목동초등학교를 품은 이른바 ‘초포아’ 아파트이자, 초·중·고·대에 이르는 다수의 전통 명문학군이 인접한 대전 교육1번지로 평가받는 입지여건을 갖추었다.



제일건설(주) 유재훈 대표이사

‘제일풍경채 2차 그랑베뉴’ 건본주택 개관

제일건설(주)(대표이사 유재훈, 광주전남도회 소속)이 경기 파주 운정신도시에 분양하는 ‘제일풍경채 2차 그랑베뉴(총 660세대)’ 건본주택을 6월 25일 와동동 1498-3번지에 개관했다. 단지 인근에 이마트, 홈플러스 등 대형마트가 위치하고 있으며, 의료시설 예정부지도 인근에 계획돼 있어 풍부한 생활인프라를 자랑한다.



(주)태왕이앤씨 노기원 회장

‘태왕디아너스 오페라’ 건본주택 개관

(주)태왕이앤씨(회장 노기원, 대구광역시회장)가 대구 북구 고성동에 분양하는 ‘태왕디아너스 오페라(아파트 532세대, 오피스텔 66실)’ 건본주택을 7월 9일 달서구 장기동 119-8번지에 개관했다. 대구도시철도 3호선 북구청역과 달성공원역이 모두 직선거리 400여미터 정도로 가깝고, 태평로와 달구벌대로 등을 통해 시내외로 자유롭게 이동할 수 있다.



미래도이앤씨(주) 박치영 회장

‘내포신도시 모아미래도 메가시티 1차’ 건본주택 개관

미래도이앤씨(주)(회장 박치영, 광주전남도회 고문)가 충남 홍성 내포신도시에 분양하는 ‘내포신도시 모아미래도 메가시티 1차(총 870세대)’ 건본주택을 7월 16일 홍북읍 신경리 276-10에 개관했다. 단지는 주변 시세 대비 낮은 분양가를 자랑하면서도 한시적으로 프리미엄 옵션을 선택 옵션이 아닌 무상으로 제공해 실수요자들의 관심을 끌었다.

대한주택건설협회 회원사 6월 분양실적 총 24개 현장, 10,004세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주예정일
서초교대타운아파트	서초교대타운 가로주택정비사업조합	서울 서초구 서초동	96	2023.11
브이티스타일	(주)지엠피글로벌	서울 동대문구 장안동	75	2021.6
은평1차 대방노블랜드	대방건설(주)	서울 은평구 진관동	445	미정
미정	송인동 202-10	서울 종로구 송인동	48	2021.7
베네하임 더원	(주)씨드원	인천 계양구 작전동	166	2024.1
더샵 송도 아크베이	케이비부동산신탁(주)	인천 연수구 송도동	775	2025.
한국 아델리움 스테이	한국건설(주)	광주 북구 신안동	204	2023.4
모아미래도 에듀파크	평화맨션 재건축조합	광주 북구 중흥동	199	2024.2
대불2차 렉시안	엔에스종합건설(주)	전남 영암군 삼호읍	626	2022.9
대전 선화 해모로 더센트라	예광하우징(주)	대전 중구 선화동	613	2023.12
아산테크노밸리 이지더원 6차	(주)이지아산산업	충남 아산시 둔포면	822	미정
모종 리슈빌 더스카이	(주)다운도시개발	충남 아산시 모종동	268	2024.4
백석동 동부센트레빌	(주)한국토지신탁	천안 서북구 백석동	358	미정
창원 무동 동원로얄듀크	(주)남양종합개발	경남 창원시 의창구	525	2023.11
평택 지제역자이	교보자산신탁(주)	경기 평택시 세교동	1,052	미정
힐스테이트 광교중앙역 퍼스트	(주)무궁화신탁	경기 수원시 이의동	216	2024.9
이지더원 3차	(주)라인건설	강원도 원주시업도시	1,520	2024.12
청주 오창각리 반도유보라	오창각리 지역주택조합	충북 청주시 오창읍	572	2024.4
리치먼드 시티	(주)에스제이홀딩스	충북 청주시 흥덕구	192	2023.3
황등 오투그랑데	(주)에버종합건설	전북 익산 황등면	120	2023.1
힐스테이트 익산	(유)트리플건설	전북 익산시 마동	454	미정
유플레스47모현	아시아신탁(주)	전북 익산시 모현동	343	미정
더 트루엘 포항	(주)새누리홀딩스	경북 포항시 남구	255	2024.5
함덕 천마에버하임 아파트	(주)대방건설	제주시 조천읍 함덕리	60	2021.6

‘2021년 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’ 개최 28년 차, 94개 주택업체 참여 노후주택 109동 무료보수



01

국가유공자 주거여건개선사업의 성과를 기념하는 자리가 마련됐다. 28주년을 맞이한 이날 행사에서 (주)영무건설과 동건종합건설(주) 2개사가 대통령표창을 수상하는 등 28개 주택업체에 정부포상 및 표창·감사패가 수여됐다.

글 구선영 사진 왕규태

대한주택건설협회(회장 박재홍)와 주택도시보증공사(사장 권형택)는 6월 28일(월) 오후 3시 서울 전경련회관 컨퍼런스센터 3층 다이아몬드룸에서 ‘2021년 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’을 공동으로 개최했다.

올해로 28주년을 맞이한 기념식에서는 국가유공자들의 노후주택을 무료로 보수해준 28개업체에 대통령표창·국무총리표창 등 정부포상과 국토교통부장관표창, 국가보훈처장표창·감사패 등이 수여됐으며, 주택도시보증공사에서 총 6억원의 주택임차자금을 무주택국가유공자들에게 무상으로 지원했다.



02

- 01 주거여건개선사업 28주년 기념식에 참석한 내빈과 수상자들
02 황기철 국가보훈처장이 이홍재 동건종합건설(주) 대표이사에게 대통령표창을 수여하고 있다.

영예의 대통령표창은 (주)영무건설(박재홍 대표)과 동건종합건설(주)(이홍재 대표) 등 2개사가 수상했으며, 나성종합건설(주)(김용관 대표)과 대성건설(주)(임홍근 대표), 청도건설(주)(이승룡 대표) 등 3개사가 국무총리표창을 받았다.

‘노블레스 오블리주’ 실천, 주택업계 대표 사회공헌활동

대한주택건설협회와 주택도시보증공사는 사회공헌활동의 일환으로 기업이윤의 사회환원차원에서 생활형편이 어려운 국가유공자를 지원하기 위해 지난 1994년 이후 매년 국가유공자 주거여건개선사업을 추진하고 있다.

금년에는 전국의 대한주택건설협회 소속 94개 주택업체들이 약 11억원을 들여 국가유공자 노후주택 109동을 무료로 보수해 주었으며, 주택도시보증공사에서 무주택국가유공자 116가구에 가구당 400만원~500만원씩 총 6억원의 주택임차자금을 지원했다.

이날 행사에 참석한 국가보훈처 황기철 처장(장관)은 “여러분의 국가유공자를 향한 마음과 실천이 우리 사회 전반으로 확산되기를 바란다”며, “국가보훈처 역시 최고의 예우로 보답하고, 그 숭고한 희생정신과 애국심을 온전히 계승할 수 있도록 모든 노력과 정성을 다하겠다”고 밝혔다.

또한 국토교통부 김홍목 주거복지정책관은 “기업이윤의 환원이라는 사회적 가치를 자발적으로 실현하고 국가유공자분들에 대한 존경의 마음을 적극적으로 실천해 주셔서 이 사업이 28년간 이어져온 것”이라며, “특히 올해는 환경적인 어려움에도 불구하고 1995년 이후 지원규모를 최대로 확대한데 대해 감사하다”고 말했다.

이에 대한주택건설협회 박재홍 회장은 “코로나19 사태 등으로 주택업계가 어려운데도 지난해 보다 많은 주택업체들이 자발적으로 참여해 주신데 대해 깊은 감사를 표한다”며, “앞으로 보다 많은 국가유공자들이 혜택을 볼 수 있도록 사업을 더욱 확대하여 추진할 계획”이라고 밝혔다.

2021년 노후주택 보수지원실적

지역	참여업체 수	보수주택 수(동)
서울	18	20
부산	5	5
대구	7	7
인천	7	7
광주·전남	15	16
대전·세종·충남	6	12
울산·경남	7	7
경기	13	18
강원	2	2
충북	1	2
전북	4	4
경북	3	3
제주	6	6
합계	94	109



대통령표창



(주)영무건설 대표이사 박재홍

“국가유공자의 삶에 실질적 도움 주고파”

“당연히 해야 할 일을 했을 뿐인데 큰 상을 받게 되어 영광입니다. 무엇보다 협회가 추진해온 주거여건개선사업을 통해 어려운 국가유공자와 유가족들의 삶을 돌보는 일에 공헌할 수 있게 되어 마음이 기쁩니다.”

영무건설 박재홍 대표이사는 2005년부터 올해까지 국가유공자 주거여건개선사업에 15년간 참여하여 무료보수를 지원한 공로를 인정받아 영예의 대통령표창을 수상했다.

“기업의 목적이 이익창출과 사업확대에 치우치면 안된다고 생각합니다. 이제는 기업이익의 사회환원과 기업의 사회적 책임 또한 기업활동의 중요한 목적으로 다루어야 할 시대라고 여기고 다방면의 사회공헌활동을 펼치고 있습니다.”

박 대표이사는 2005년부터 영무건설 및 계열사 임직원들이 참여한 ‘예다음 봉사단’을 조직해 각종 자원봉사를 비롯한 물품지원, 국가유공자 및 저소득층 노후주택개보수, 라오스와 캄보디아 해외봉사 등 꾸준한 봉사활동을 전개해왔다.

특히 박 대표이사가 직접 봉사활동에 나서는 것으로 잘 알려져 있다. 2012년 결성된 공연 봉사단체인 CM밴드에서 드러머로 활동하며 1년에 3~4차례 노인복지시설을 방문해 노인들에게 음악으로 즐거움을 선사하고 있다. 또한 사옥 1층에 영무예대음갤러리를 운영하며 신인작가들을 지원하는 등 지역문화 발전에도 기여해 왔다.

박 대표이사는 “앞으로도 어려운 이웃들에게 실질적인 도움을 주고 사랑을 전파할 수 있는 따뜻한 기업이 될 수 있도록 노력하겠다”고 밝혔다.



대통령표창



동건종합건설(주) 대표이사 이흥재

“순국선열에게 진 빚 갚는 마음으로 참여”

“국가유공자 유가족 가운데는 상상 이상으로 열악한 환경 속에서 거주하는 분들이 많습니다. 제가 잘 할 수 있는 건설을 통해 그분들의 노후와 일상에 조금이나마 안락함을 드리는 방법으로 은혜에 보답할 수 있다는 것이 큰 기쁨이었습니다.”

올해 영예의 대통령표창을 수상한 동건종합건설(주) 이흥재 대표이사는 13년간 국가유공자 주거여건개선사업에 꾸준히 참여해 노후주택 16개동을 보수했다. 순국선열에게 진 빚을 조금이라도 갚을 수 있는 기회이자 유가족들의 시름을 덜어줄 수 있는 사회공헌사업이라고 생각해서다. “장마철엔 천장과 벽으로 빗물이 스며들고 겨울철엔 얼음장 같은 바닥으로 한기가 몰려오는 환경이 대부분입니다. 공사가 끝난 집을 돌아보며 ‘이제는 걱정이 하나도 없는 것 같다’며 환히 웃는 유가족들의 모습에서 큰 보람을 느끼곤 합니다.”

이 대표이사는 1991년 동건종합건설(주)을 창립한 후 ‘참좋은 아파트 시리즈’를 히트시키며 대전을 대표하는 향토기업으로 성장시킨 장본인이다. 회사가 성장하는 만큼 지역사회로의 환원을 확대하는 등 지속적이고 다채로운 사회공헌활동을 펼치며 귀감이 되어 왔다.

“여유가 있으면 땅에 나무를 심고 사람을 키우라는 말을 삶의 철학으로 삼고 지금까지 달려왔습니다. 사회에 부를 환원하고 청빈하게 돌아가는 것으로 소임을 다하고 싶은 마음입니다.”

이 대표이사는 “이번 수상을 계기로 지금껏 진행해왔던 장학사업을 포함한 사회공헌에 관련된 지원을 앞으로 더욱 늘려나갈 계획”임을 밝혔다.



2021년도 국가유공자 주거여건개선사업 정부포상 및 표창·감사패 수상업체

대통령표창	(주)영무건설 대표이사 박재홍, 동건종합건설(주) 대표이사 이흥재
국무총리표창	대성건설(주) 대표이사 임흥근, 나성종합건설(주) 대표이사 김용관, 청도건설(주) 대표이사 이승룡
국토교통부장관표창	(주)에버종합건설 대표이사 최산성, (주)주함건설 대표이사 이동호
	(주)진복종합건설 대표이사 이복식, (주)흥부기업 대표이사 홍경선, 대신이엔디(주) 대표이사 문길주
국가보훈처장표창	(주)도시공감 대표이사 국윤권, (주)두손건설 대표이사 이도명, 대방산업개발(주) 대표이사 윤대인
	세중건설(주) 대표이사 홍성래, 보광종합건설(주) 대표이사 윤철호, (주)시티건설 대표이사 진민호

국가보훈처장 감사패	(주)대송 대표이사 권동욱, 모아건설산업(주) 대표이사 한대웅, (주)모아미래도 대표이사 정경열
	비오엠건설(주) 대표이사 박창섭, 서강종합건설(주) 대표이사 오지훈
	(주)시온주택 대표이사 조성민, (주)신원건설 대표이사 강범준, (주)아름테크 대표이사 정철수
	유진건설산업(주) 대표이사 오정석, (주)은영 대표이사 하종곤, 지우토건(주) 대표이사 윤차웅
	(주)한원건설그룹 대표이사 최재호

협회, 정관·규정개정위원회 회의개최



협회는 '2021년 정관·규정개정위원회' 3차회의를 7월 8일 협회 중앙회 5층 회의실에서 개최했다. 이날 회의에는 정관·규정개정위원회 김수연 위원장과 위원 7명이 참석해 정관변경(안) 및 규정개정(안)을 심의했다.

서울시회, 긴급·위기가정 지원을 위한 기부금 전달



서울시회(회장 박영호, 사진 오른쪽)는 7월 6일 서울광역푸드뱅크센터 강당에서 긴급·위기가정 지원을 위한 기부금 1,000만원을 전달했다. 기부금은 서울시 25개 자치구 긴급·위기가정 1,200세대에 맞춤형 물품을 구매하여 제공하는 방식으로 지원된다. 서울시회는 지난 2019년부터 서울사회복지협의회와 함께 매년 긴급·위기가정 지원사업을 위한 기부활동을 진행하고 있으며 누적 기부액은 3,500만원이다.

부산시회, 국가보훈처 부산지방보훈청과 주거여건 개선사업 완료기념식 가져



부산시회(회장 성석동, 사진 오른쪽 두번째)는 2021년도 국가유공자 주거여건 개선사업을 완료하고 6월 16일 국가보훈처 부산지방보훈청과 완료기념식을 가졌다.

올해 참여업체는 수근종합건설(주)(대표이사 성석동), (주)지원홀딩스(대표이사 박재복, 부산시회 부회장), (주)은영(대표이사 하중근, 부산시회 부회장), (주)남평종합건설(대표이사 정현석, 부산시회 부회장), (주)아름테크(대표이사 정철수, 부산시회 이사) 등 5개사이며, 사하구 괴정동 거주 6.25참전유공자 최모씨 등 5명의 노후주택을 개보수했다.

협회, 8~10월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	8월	9월	10월
서울	한국감정평가사회관	12일, 26일	16일	14일
대전	기독교연합봉사회관		9일	
부산	부산상공회의소	19일		21일
대구	대구경북디자인센터		2일	
광주	광주상공회의소			28일
전북	전주상공회의소		30일	

- 교육문의 인재교육원 02-785-0951, 0915
- 교육접수 edu.khba.or.kr

※ 교육 지역·일시는 변경될 수 있으며, 최소 교육인원 미달 시 폐강될 수 있습니다.

지금 가입하십시오 회원만의 혜택을 드립니다

주택건설업계의 오랜 염원으로 탄생한 대한주택건설협회는 주택법에서 정하고 있는 법정단체로 주택산업의 전문화와 건전한 육성발전 그리고 국민의 주거안정을 도모하고자 설립되었습니다. 협회는 회원들의 주택사업에 관련된 각종 건의 및 애로사항을 청취하여 정부기관에 건의함으로써 회원 여러분의 권익을 옹호하고 회원들의 주택사업을 지원하는 등 새로운 주거문화를 이끌어 가고 있습니다.

회원의 혜택

- | | | |
|--|---|---|
| <p>01
주택사업관련 법령과 제도의 제정, 개정 등의 신속한 정보제공</p> <p>02
주택사업관련 각종 민원 및 제도개선 필요사항 청취 및 관련기관 건의</p> <p>03
주택사업관련 법령, 세무, 금융, 실무분야 교육 프로그램 참여기회 제공
• 회원사 임직원 대상 무료실무교육 실시</p> <p>04
분양대행자 법정교육 지원
• 회원사 임직원 교육비 할인 혜택</p> <p>05
회원사간 사업정보 교류</p> | <p>06
회원의 사업동향 및 분양 홍보 지원
• 유튜브 <생생주택> 무료영상제작 및 업로드
• 월간지 <주택플러스> 사업동향 게재 및 배포</p> <p>07
공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공</p> <p>08
건본주택 매각 및 임대 정보제공</p> <p>09
회원사 업무영역 확대 및 해외진출 지원</p> <p>10
회원의 활동사항(홍보사항) 대언론 홍보 지원</p> | <p>11
인터넷 회원정보서비스 제공
• 협회 홈페이지 www.khba.or.kr
• <주택플러스> 웹진 www.plus-h.co.kr</p> <p>12
주택사업 법령집, 회원명부, 주택 PLUS 등 각종 발간물 제공</p> <p>13
주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 한국건축문화대상, 살기좋은 아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천</p> <p>14
협회 임원 및 대의원 선거권 및 피선거권 부여</p> |
|--|---|---|

회원 가입문의

시·도·회	주 소	전화번호
서울	서울 영등포구 국제금융로8길 25, 주택건설회관 4층	02)785-7881
부산	부산 연제구 법원남로16, 협성법조빌딩 903호	051)501-4613 ~ 5
대구	대구 동구 동부로22길 84, 건설회관 4층	053)744-1235 ~ 6
인천	인천 남동구 선수춘공원로 1, D동 801호	032)434-0032 ~ 3
광주·전남	광주 북구 무등로 139, 주택회관 6층	062)527-3601 ~ 3
대전·세종·충남	대전 중구 계백로 1712, 기독교연합봉사회관 8층	042)256-6290
울산·경남	경남 창원시 마산회원구 회성시장2길 101, 3층 (회성동)	055)299-9761
경기	경기 수원시 팔달구 경수대로 457, 주택회관 5층	031)898-7341 ~ 2
	북부출장소 경기 의정부시 신흥로 240번길 21, 가연타워 11층	031)876-4147
강원	강원 강릉시 강릉대로 369-13, 대옥빌딩 3층 (포남동)	033)652-3335 ~ 6
충북	충북 청주시 서원구 산남로 70번길 18, 601호 (산남동)	043)218-4090
전북	전북 전주시 완산구 홍산로 246, 702호 (계성 이지음빌딩)	063)286-5733
경북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호 (연동 태흥누리안3차)	064)749-1377

지하안전영향평가 협의시기 개선 등 주요 정책추진실적 Top 9

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업환경 조성을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 제도와 주요 활동을 소개한다. 정리 김종언 정책관리본부 차장

01

지하안전영향평가 협의시기 개선(승인전 → 착공전) 「지하안전관리에 관한 특별법」(김희국의원) 국회 본회의 의결(6/29)

○ (기대효과) 사업계획승인기간 단축

02

LH 임대주택건설형 공동주택용지 공급 관련

○ 하영제 의원실(6/17·21), 김희국 의원실(6/17) 방문 협의

- 국토부, LH 요청자료 검토서 제출 및 업무협의(6/18)

○ 국토부 3차 간담회 참석(6/24)

- (협의결과) 협회건의 수용

① 임대주택 투찰비율 : 20~50% ⇒ 20~30%

② 임대주택 매입가격 :

표준건축비 ⇒ 표준건축비 + 가산항목

③ 임대주택 품질제고 :

하자담보책임기간 추가 연장 ⇒ 삭제

④ LH 우수시공업체, LH 고객품질대상 수상업체 가점 ⇒ 삭제

⑤ 중소기업 컨소시엄 참여시 가점 : 지분율 5% 이상 참여 ⇒ 지분율 5%, 10% 참여시 가점 차등

03

HUG 보증료율 인하

○ 보증료율 한시 인하(2021.6월말 종료) 관련 업무협의

- 기본요율 인하(10.5%) + 추가 인하(16.3%, 올해말까지 한시 적용)

- 7월 1일 시행

04

HUG 고분양가 심사제도 개선

○ 협회·HUG 간담회 개최(7/2, 여의도 태흥빌딩)

- (참석자) 주택기금과장·사무관, 우리협회(정책상무외 2인, 대한경제연구원), 한국주택협회

- (건의사항) 비교·인근사업장 선정기준 개선, 세부 심사기준 공개, 분양가격 산정방식 개선, 심사평점 배점 조정

- (국토부) 업계의견 반영

• 종전기준보다 심사가격 하락하지 않도록 인근시세 기준 개선

• 예측가능한 수준으로 심사기준 공개범위 확대

• 1~2개월 이내 조속 개선 예정

05

용적률 완화 중복적용 불허 대응 관련

○ 건축정책과, 녹색건축과 방문협의(6/16)

- (건축정책과) 시·도 사례 취합 후 제도개선방안 검토 예정

- (녹색건축과) 녹색건축물조성지원법에서 용적률 특례 추가적용 개정 추진

○ 이현승 의원실·김희국 의원실 방문 협의(6/14)

- (이현승 의원실) 국회 질의서 협조

• (장관 답변내용) 중복적용 법령 마련하겠음(6/18 국토위 전체회의)

○ 국토부 추진 현황

- (기본방침) 중복적용 허용 → 국토계획법령 개정 추진(6개월~1년 소요)

- (검토사항) 용적률 특례 상한을 법정용적률 100% 또는 120%, 진행중인 사업장 공문시행 내지 소급 적용 검토중

• 지자체 의견수렴 예정

06

주택도시기금 한도 상향 및 이자율 인하 업무협의(7/2, 주택기금과장)

○ 기금 한도 호당 2천만원 상향 / 이자율 인하
(2.5~3.0% ⇒ 1.5~2.0%)

07

협회 현안사항 제출(6/18, 주택정책과)

○ 용적률 중복적용 허용

○ LH 임대주택건설형 공동주택용지 공급 관련 임대주택 투찰비율 축소 등

○ 표준건축비 현실화

○ 건축허가권자 감리자 지정시 설계자 배제 개선

○ 주택건설사업용 주택에 종부세 일반세율 적용

08

세대당 주차대수 개편 관련 검토의견 제출(6/24, 주택건설공급과 요청사항)

○ (개편안) 세대당 전용면적이 60㎡이하인 주택단지의 주차대수 강화(0.7대 → 1대)

○ (협회의견) 현행유지

09

모바일 APP을 활용한 입주자사전점검 서비스 개발 추진

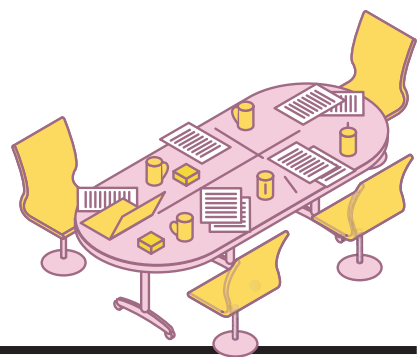
○ 협회 회원사를 위한 모바일 입주자사전점검 APP 개발

- 회원사 무상 또는 일부 비용부담 사용

○ 협회 - 개발업체 업무협약(MOU) 체결 추진



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 상호 변경, 대표자 변경(개인의 대표자변경은 상속의 경우만 해당), 자본금 변경, 영업소재지 변경, 기술인 변경 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 사업계획승인 신청 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 사업계획승인 신청용, 입주자모집승인 신청용 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
 <북부출장소> 031)876-4147
강원 033)652-3335~6
충북 043)218-4090
전북 063)286-5733, 286-1140
경북 053)753-6393
제주 064)749-1377

독자후기

최익현 서울 서대문구



사회초년생이라 전셋집을 구하기 위해 이것저것 알아보고 있습니다. 그중에서도 주택대출관련 용어들이 생소하기도 하고 자주 바뀌기도 해서 너무 어려웠습니다. 「주택+」 알쓸용어사전에서 때마침 주택대출관련 용어정리를 해주셔서 한번에 어렵지 않게 습득할 수 있었습니다. 앞으로도 유익한 정보 부탁드립니다.

강영숙 인천 부평구



평소 혈전용해제를 달고 사는 제게 '장수의 비결 혈전관리'기사가 무척 유익했습니다. 코로나19 백신의 대표적인 부작용이 혈전이라 걱정하던 차에, 혈전예방에 도움되는 음식 Best5인 강황, 메밀, 파인애플, 낫또, 번데기 등을 알게되어 꾸준히 섭취하려고 노력하고 있습니다. 평소 제가 잘 안 먹던 음식들이었는데 큰 도움이 된 기사였습니다.

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 7분을 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

노영석 서울 서초구 (주)로토텍하우징 | 정철교 경기 용인시 한신공영(주) | 윤화현 경기 용인시 (주)경안개발
석재혁 부산 남구 엘티삼보(주) | 전윤하 경기 고양시 (주)대방산업개발
이지백 부산 부산진구 (주)제이엘컴퍼니 | 조봉경 울산 중구 (주)다움디앤씨

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 오픈되었습니다.

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

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 7분을 추천해
소정의 선물을 보내드립니다.