



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 시상·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

2022 01

vol. 18

신년 특집호

새정부 주택정책 기조와 과제 ‘2021 주택건설의 날’ 기념식 개최

입주단지탐방

월배 삼정그린코아
포레스트

모델하우스

익산 송학동3차
영무예다음

YouTube 생생주택

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

특별 인터뷰

김수연
대한주택건설협회
부회장



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

NAVER 주택플러스 웹진



대한주택건설협회 모바일 입주자 사전점검 서비스 오픈!

협회가 회원사의 사전점검 업무 편의를 위해
모바일 서비스를 무료로 제공합니다.

- 휴대폰으로 손쉽게 입주자 사전점검
- 회원인증만으로 간단하게 가입 사용
- 하자 접수 → 보수 → 확인 → 완료까지 원스톱 진행

사전점검도!



처리현황도!

모두 한번에!

권두언

2022년 주택시장에 거는 기대



박재홍
대한주택건설협회 회장

대망의 2022년 임인년 주택시장을 예측하는 데 그 어느해 보다 변수가 많다. 3월 대통령선거와 코로나19 지속 여부, 주식·부동산 매입 증가에 따른 가계부채문제, 금리기조, 규제일변도 징벌적 부동산정책 등이 대표적이다.

그럼에도 2022년 주택시장에 거는 기대가 크다. 새정부 출범에 대한 기대감과 함께 현 국토부장관도 민간주택업계와 소통을 강화하고 있다. 2021년도에 4차례나 우리협회를 포함한 주택공급기관과 간담회를 진행하고 정책에 반영하는 등 주택정책의 변화가 감지되기 때문이다.

새해 주택시장이 주택건설인들의 바람대로 정상화되기 위해서는 무엇보다 수요가 있는 곳에 충분한 주택공급이 이뤄지는 것이 중요하다. 이를 위해서는 정부정책이 주택시장 왜곡을 야기하는 반시장 기조에서 과감히 탈피하여 수급불균형을 해소할 수 있도록 민간주택공급 활성화에 역점을 두어야 할 것이다.

특히, 서울 등 대도시지역의 재건축·재개발사업 관련 각종 규제를 전향적으로 완화해야 한다. 또한 도심지 상업지역 용도용적제 개선과 도시재생사업 인센티브 확대를 포함한 도심주택공급 활성화도 절실하다. 아울러 사업계획승인 절차 간소화를 위한 통합심의 의무화, 주택도시기금 지원확대, 주택사업금융(PF) 활성화, 중대재해처벌법 보완입법 등도 필요하다.

우리나라 주택산업환경은 2022년 더욱 급변할 것이다. 이에 능동적으로 대응하기 위해서는 새정부의 역할이 그 어느때 보다 중요하다. 선두권 대선후보 모두 주택시장 안정을 위해서는 주택공급확대가 무엇보다 중요하다는데 공감대를 형성하고 있어 여간 다행이 아니다.

최근들어 코로나19 팬데믹이 재차 확산추세를 보이고 있어 국가경제의 빠른 회복이 불투명하다. 그런 만큼, 정부정책방향도 경제를 부양하는데 집중해야 할 것이다. 이런 때일수록 국가경제의 근간이라 할 수 있는 실물경제의 안정적 뒷받침이 반드시 필요하다. 따라서 내수경제의 버팀목 역할을 담당하고 있는 주택산업이 제기능을 충분히 다할 수 있도록 시장친화적 주택정책으로 전환하는 원년이 될 수 있기를 기대해 본다.

CONTENTS

2022년 1월호 | vol. 18

발행인 박재홍
편집인 서명교
편집주간 이송재
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
사진 왕규태
인쇄일 2021년 12월 28일
발행일 2021년 12월 31일
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

대구 월배
삼성그린코아 포레스트

01 **권두언**
2022년 주택시장에 거는 기대

신년특집

04 **새정부 주택정책 기조와 과제**
① 새정부 주택정책이 나아가야 할 방향
② 지속가능한 주택공급기반 구축방안
③ 새정부 주택정책에 바란다



DREAM HOUSING

12 **살맛나는 공동주택**
대구 월배 삼성그린코아 포레스트

18 **이달의 모델하우스**
송학동3차 영무예다움

SPECIAL INTERVIEW

24 **특별 인터뷰 ①**
김수연 대한주택건설협회 부회장

28 **특별 인터뷰 ②**
최문순 강원도지사



ENJOY STUDY

32 **해외주택시장 가이드**
필리핀을 가다
② 주택사업 진출사례

38 **알쓸용어사전**
내진설계 관련 용어정리

40 **중소건설기업 성장 매뉴얼**
주택건설기업의 경영전략과 목표관리

46 **이슈 토크**
주택사업용 부동산 중부세 폭탄, 개선이 시급하다

48 **주택사업정보**
주택건설사업과 세금 ⑤ 부가가치세 안분계산

50 **주택사업 Q&A**
자본금 및 기술자 감소시 변경신고 의무가 있나요?

MONTHLY INFO

52 **인포그래픽 뉴스**
2021년 부동산 10대 뉴스

56 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황

60 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

66 **fun한 여행**
새해 소원과 함께하는 여행지

72 **fun한 맛**
자율신경 실조증에 좋은 음식 '대추'

OUR STORY

74 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 건본주택 개관 소식
11월 회원사 분양실적(17,411세대)

80 **협회에서는 지금 ①**
'2021 주택건설의 날' 기념식 개최
'새정부 주택정책기조와 과제' 토론회 개최
우당이회영재단 제3회 영석상 수상
대한건축사협회와 업무협약 체결
전국 시도회 활동

88 **협회에서는 지금 ②**
2021년 협회 정책개선활동

92 **알려드립니다**
회원사 혜택
영업실적·계획 제출 안내
주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내

96 **독자후기**



“ 새정부 주택정책 기조와 과제 ”



대한주택건설협회는 대통령선거가 실시되는 임인년 새해를 준비하며

‘**새정부 주택정책 기조와 과제**’라는 주제의 토론회를 개최했다.

바람직한 새정부 주택정책 방향을 모색하기 위해 마련된

이번 토론회의 내용을 토대로 새정부의 주택정책 청사진을 제안한다.

<편집자주>

1 새정부 주택정책이 나아가야 할 방향
이창무 한양대학교 도시공학과 교수

2 지속가능한 주택공급기반 구축방안
김덕례 주택산업연구원 주택정책실장

3 새정부 주택정책에 바란다
손재영 건국대학교 교수
임재만 세종대학교 교수
지규현 한양사이버대학교 교수(한국주택학회장)
서명교 대한주택건설협회 부회장
김경환 서강대학교 교수

새정부 주택정책이 나아가야 할 방향



이창무 한양대학교 도시공학과 교수

올해 3월 대통령선거를 앞두고 새정부 주택정책에 거는 기대감이 크다.
새 정부가 반드시 추진해야 할 3가지 과제를 제안한다.

편집자주 : 원고는 2021년 12월 15일 열린 ‘새정부 주택정책 기조와 과제 토론회’에서 필자가 주제발표한
‘역대 정부의 주택정책 평가 및 시사점’을 토대로 작성한 것임

“
규제일변도 부동산정책으로 집값 폭등해
새 대통령, 규제의 늪에서 탈출하는 용기 필요
”

요즘 민주당 이재명 후보와 정부 간의 다주택자 양도세 중
과 한시적 완화에 대한 갈등이 계속 이어지고 있다. 여당
의 대선 후보가 현 정부의 부동산정책을 비판하고 있는 상
황은 문재인 정부의 부동산정책이 얼마나 실패작인지를
웅변적으로 보여주는 현상이다.

임기동안 두 배 가깝게 오른 서울지역 아파트 가격이 그
실패를 숫자로 대변해준다. 대선후보들 중 누가 최종적인
국민의 선택을 받던 문재인 정부가 빠져버린 규제의 늪에
서 탈출할 용기가 필요하다.

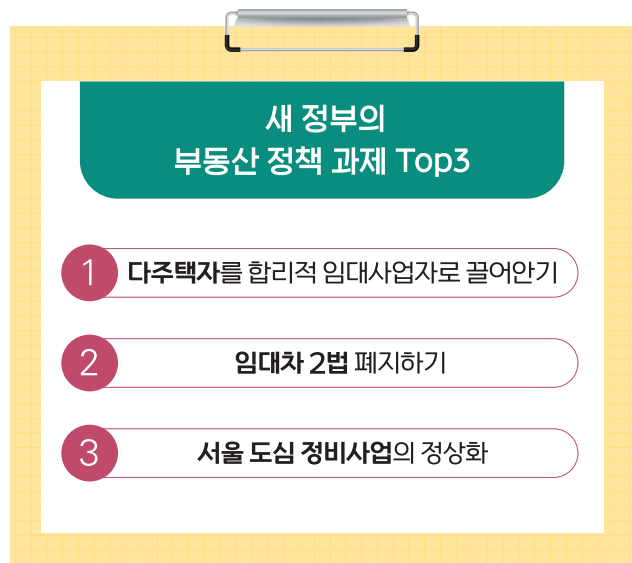
가장 중요한 세 가지는 다주택자를 합리적인 임대사업자
로 끌어안는 정책적 방향성, 주택시장 불안의 시발점이 된

서울 도심 정비사업의 정상화, 그리고 시작하지 말았어야
할 임대차2법을 털어내는 것이다.

“
다주택자 징벌적 조세 폐기하고,
합리적 임대사업자로 끌어안는 정책 도입해야
”

그중 가장 핵심적인 방향의 전환은 다주택자의 부정적인
단면에 대한 집착에서 벗어나 긍정적인 기능을 수용하고
활용하는 것이다.

문재인 정부 기간 동안 지속적으로 강화되어온 다주택자
에 대한 징벌적인 조세는 결국 풍선효과를 통해 차고가
주택의 가격 상승을 야기하고, 억제된 투자로 도심주택공
급이 위축되고, 조세부담의 전가를 통해 서민들의 전월세



부담이 가중되었다.

따라서 합리적인 정상화의 방향성은 2020년 7.10대책에
서 극단으로 치달은 다주택자 양도세 중과를 폐지하고, 과
도한 누진적 중부세를 재산세로 통합하여 정상화하고, 과
도하게 차별적인 다주택자 취득세를 정상화하는 것이다.
이는 조만간 도래할 시장 침체기에 투자자로서의 다주택
자의 긍정적 역할을 시장이 담아내어, 주택시장의 경착륙
을 완화시켜 안정적인 주택시장을 유지하기 위해서도 필
요한 정상화 방안이다. 갈 길이 멀지만 최소한 7.10대책
이전으로 다주택자 관련 규제의 틀을 되돌리는 것이 시
작점이다.

“
신규계약건 전세가 상승폭 심각,
전월세시장 불안 촉발한 임대차 2법 폐지해야
”

다음으로 새정부가 해야할 일은 지속적으로 전월세시장의
불안을 촉발하고 있는 전월세상한제 및 계약갱신청구권,
즉 임대차 2법의 폐지 수순이다.

2020년 7월 입법화될 때 많은 전문가들이 우려했던 부작용
이 그대로 현실화되는 수준을 넘어 전월세시장의 불안

이 더 악화되고 장기화되고 있다. 신규계약건의 전세가 상
승이 심각한 수준으로 발생하고 있을 뿐 아니라, 시장에
서 관측되는 가격은 이중가격을 넘어선 삼중가격이 형성
되고 있는 실정이다.

또한 월세계약으로의 전환이 가속화되고 그동안 안정적
이었던 월세 자체도 급등하고 있다. 관련 제도의 부분적
인 보완은 성공을 담보하지 못한다. 결국 전월세상한제의
폐지 및 계약갱신청구권의 현실적인 보완이 필수적이다.

“
서울 아파트 부족이 주택시장 불안의 출발점,
도심내 정비사업 활성화가 필수적이다
”

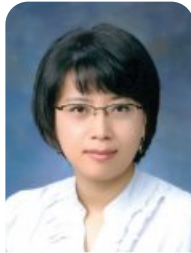
마지막으로 문재인 정부 주택시장의 불안은 서울시에서
선호되는 아파트 공급 부족으로 촉발되었다. 도심에서 선
호되는 주택인 아파트의 공급물량 확대를 만들어낼 수 있
는 정비사업 활성화가 필수적이다.

결국 재건축 및 재개발 규제의 적극적인 완화가 가장 확
실한 해법이다. 그 중 가장 중요한 방향성은 재건축부담
금을 현실적인 수준으로 완화하거나 공공임대주택 공급
조건으로 대체하고, 재건축 안전진단제도는 근본적으로
폐지할 필요가 있다.

과도하게 해체된 정비구역들의 합리적인 사업 재진행 대
안을 모색하는 것도 필요하다. 정비사업을 통한 공급확
대는 소수의 역세권에 대한 단편적인 용적률 상향이 아
닌, 서울 대도시권 중심도시의 상대적인 주거밀도를 높
여 낭비적 통근에 따른 사회적 비용을 줄일 수 있는 범도
시적 차원의 용도지역 합리화란 큰 틀 안에서 진행될 필
요가 있다.

문재인 정부 기간 동안 주택시장에 너무 많은 실험이 무
모하게 진행되었다. 그 실험의 대부분은 그 답을 굳이 확
인할 필요가 없는 교과서적인 부작용을 초래했을 뿐이다.
새정부에게는 이번 정부가 허우적거린 늪에 더 깊게 빠져
들지 말고 현명하게 탈출할 수 있는 방안을 강구하는 노
력을 통해 주택시장을 정상화해야 하는 사명이 주어졌다.

지속가능한 주택공급기반 구축방안



김덕례 주택산업연구원 주택정책실장

우리나라의 재고주택수가 OECD평균에도 못 미칠 정도로 부족하다.
국내 재고주택의 현주소를 살펴보고 앞으로 주택공급 설계에 필요한 세부전략을 제안한다.

편집자주 : 원고는 2021년 12월 15일 열린 ‘새정부 주택정책 기조와 과제 토론회’에서 필자가 주제발표한
‘지속가능한 주택공급기반 구축방안’을 토대로 작성한 것임

“
우리나라 인구 천인당 주택재고수,
OECD평균 보다 50.4호 적어… 261만호 더 필요
”

코로나를 경험하면서 전 세계는 집값 급등으로 어려움을 겪고 있다. 이러한 어려움을 극복하기 위해 미국이나 영국이 선택한 해법은 ‘주택공급확대’다. 우리나라도 집값 문제를 해결하려면 현재의 과도한 수요억제정책을 획기적인 주택공급확대 정책으로 대전환해야 한다. 주택보급률 100%와 인구감소 등을 근거로 주택공급 불필요성을 주장하는 사람들도 많지만 이는 현실을 직시하지 못한 잘못된 주장이다.

2019년 기준으로 우리나라 인구 천인당 주택수는 411.6호이며 정부정책에 자주 사용하는 OECD평균은 462.0호다. 우리나라는 OECD에 가입한 국가들이 보유하고

있는 재고주택보다 평균적으로 인구 천인당 50.4호가 적은 것이다.

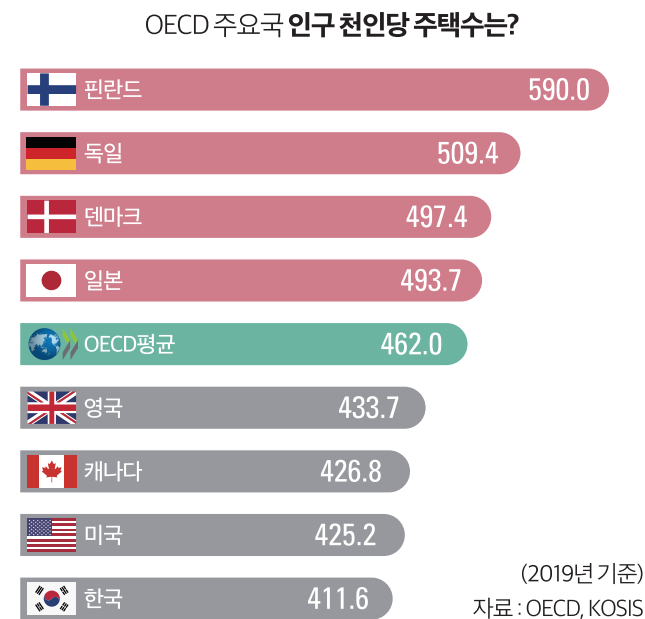
OECD평균 수준의 인구 천인당 주택수(462호)가 되려면, 전국적으로 약 261만호의 주택이 필요하며 수도권에서만 약 212만호(서울 72만호)가 더 있어야 한다. 연간 평균적으로 50만호 정도 재고를 늘려간다고 할지라도 5년 정도는 꾸준히 공급해야 하는 물량이다.

또한 재고주택 중에는 300만호가 넘는 노후주택을 비롯해 빈집, 최저주거기준 미달주택 등이 매우 많다. 게다가 젊은 세대는 좋은 집에 대한 선호가 커지고 있을 뿐만 아니라 1~2인 가구가 급격히 증가하면서 주택수요도 늘어나고 있으므로 필요로 하는 주택물량은 수치보다 더 많다. 이미 인구 천인당 500호에 육박하는 주택수를 보유한 국가들조차도 지속적으로 주택을 공급하는 이유다.

“
물량중심 주택공급으로는 한계,
시대흐름 맞춰 ‘적절한 주택공급’ 설계도 짜야
”

주택공급정책은 물량중심에 머물러서는 안되며 변화된 주택수요와 선호도를 반영해야 한다. 대상, 품질, 입지, 값, 물량, 시기, 자원, 공급주체, 기술, 건설, 배분에 대한 종합적이고 복합적인 ‘적절한 주택공급’ 설계가 필요하다. 그동안은 지속성 있는 주택공급 로드맵의 부재로 물량 및 법규가 수시로 바뀌었다. 특히 공급시차 및 주택공급생애 주기, 주택공급생산체계, 생산비용과 공급가격의 관계를 충분히 반영하지 못한 주택공급시스템으로 부작용이 속출하고 있다. 뿐만 아니라 청약(배분)기준이 복잡해져 세대간 갈등도 심화되고 있다.

이러한 문제를 해결하고 주택공급을 지속적으로 할 수 있는 원칙이 필요하다. 특히 주택공급 목표를 설정할 때, ① 높은 주택보유율(국민의 80%) ②원하는 주택유형(아파트 선호) ③주택마련방식(재고매입, 분양, 신축 등) ④ 좋은 집에 대한 선호를 충분히 반영해야 한다.



지속가능한 주택공급기반 구축을 위한 7대 세부전략

- 1 차질없는 현 정부의 공급대책 추진 및 추가적인 택지계획 마련
- 2 수도권 집중 완화 지역거점도시 투자 확대
- 3 자가소유지원과 임대주택의 투트랙 정책
- 4 공공과 민간의 역할 분담 및 균형
- 5 가격규제(분양가상한제, 고분양가관리지역, 전월세상한제 및 계약갱신청구권) 조정
- 6 주택수요·선호 고려 주택상품 공급기반 마련
- 7 컨트롤타워 국가도시주거전략위원회 설치

“
지속가능한 주택공급 위한 세부전략 세우고
대통령직속 ‘국가도시주거전략위원회’ 설치해야
”

이러한 문제의식을 토대로 ‘지속가능한 주택공급기반 구축을 위한 7대 세부전략’을 제안한다.

△차질없는 현 정부의 공급대책 추진 및 추가적인 택지계획 마련 △수도권 집중 완화를 위한 지역거점도시 투자 확대 △자가소유지원과 임대주택의 투트랙 정책 △공공과 민간의 역할 분담 및 균형 △가격규제(분양가상한제, 고분양가관리지역, 전월세상한제 및 계약갱신청구권)의 조정 △주택수요와 선호를 고려한 주택상품 공급기반 마련 △컨트롤타워로서의 ‘국가도시주거전략위원회’ 설치 등이 그것이다.

특히 국가도시주거전략위원회는 대통령직속으로 설치하여 무분별한 입법과 정책남발을 견제하고 정권에 따라 달라지는 정책방향 부작용을 사전에 차단해야 할 것이다.

전문가 5인 새정부 주택정책에 바란다

국내 주택정책 분야 전문가들은 새정부에 어떤 바람을 갖고 있을까.
새정부가 추구해야할 주택정책 기조와 과제에 대해 다양한 의견을 들어본다.

정리 김우영

편집자주 : 원고는 2021년 12월 15일 열린 '새정부 주택정책 기조와 과제 토론회'에서 토론자로 참석한 패널들의 의견을 정리한 것임



손재영
건국대학교 교수

“**장기적 관점의 주택공급 틀 짜야,
장기 전략 갖춘 ‘상위 의사결정기관’ 마련을**”

주택정책이 단순 공급확대에만 치중되어 있다. 도심역세권에 800%~1,000%의 용적률을 부여하여 주택을 공급할 경우 도시의 외관이나 기능 또는 거주자의 삶의 질이 망가질 수 있다. 따라서 도시의 기능을 고려한 장기적인 관점에서의 공급방식이 필요하다. 광역교통망 확충, 그린벨트 규제 완화를 통한 주택공급이 필요하다. 서울 시내의 주택수요를 외곽으로 분산하고, 70년대에 만들어진 그린벨트 규정을 개정해야 한다. 마지막으로 부동산정책에 대해 일관성을 부여했으면 좋겠다. 국토교통부 상위 심의의결기구를 만들어서 장기 전략을 갖춘 의사결정기구로 운영했으면 하는 바람이다.



임재만
세종대학교 교수

“**다주택자에 대한 편향적 시각 자제하고,
지속적인 민간건설 공급확대 유도방안 마련을**”

정부는 민간임대사업자로서 다주택자의 긍정적 역할을 인정하고 다주택자를 향한 규제를 유연하게 풀어나가야 한다. 다주택자 문제해결을 위해 민간임대주택 등록제도가 실행되었지만 전세제도를 이용한 단기투자자들로 인해 취지가 퇴색되고 있다. 단기투자자 문제를 해결하기 위한 방안이 함께 병행되어야 한다. 주택공급을 늘리려면 민간건설에서 이윤이 발생하는 구조적환경이 뒷받침되어야 한다. 현재 부동산가격이 오르고 있어 민간건설 공급이 늘어나고 있지만 가격이 떨어지더라도 꾸준히 공급을 이어가기 위해서는 개발비용을 낮춰주는 등의 공급 유도방안이 필요하다.



지규현
한양사이버대학교 교수
(한국주택학회장)

“**매매·전세시장 중심의 주택시장 재편 필요,
월세형 민간임대사업 확대 정책 도입해야**”

현재 시행되고 있는 부동산규제(종부세, 양도세 규제)로 인해 민간임대사업이 진행조차 어려워지며 소멸 수준에 이르고 있다. 주택정책이 매매·전세시장에 국한되어 있는데 월세시장(민간임대사업)까지 고려해야 한다. 합리적 가격의 월세주택은 주거사다리 역할을 하여 부동산시장과 주거취약계층에 긍정적 역할을 수행하기 때문이다. 이미 주택가격이 급격하게 오른 상황에서 중산층 주거불안 문제는 지속될 수밖에 없다. 전세 주거수요를 흡수할 수 있는 월세형 임대주택 공급을 늘려 자산가격 변동에 따른 주기적 주거불안의 충격을 완화해야 한다.



서명교
대한주택건설협회 부회장

“**보유세, 종부세 등 각종 세제개편 서두르고
주택담보대출 정상화, 도심 건축규제 손질해야**”

현재 주택문제는 3가지 관점에서 발생한다. 첫째 양적문제다. 특히 서울의 경우 선진국의 천인당 주택수와 비교해봐도 50만~100만호 정도의 추가 주택공급이 필요하다. 두 번째 품질문제다. 서울 내 30년 이상 연식의 아파트의 경우 재건축, 재개발을 통해 매년 최소 10만~12만호가 공급되어야 하지만, 공급량이 5만~6만호에 머물러 있다. 세 번째 주택수급 문제다. 전체 주택시장에서 70%는 민간주택시장에 맡겨야 한다. 나머지 10%는 국가직접건설 주택으로, 20%는 청년, 신혼부부, 노인층을 위한 지원인센티브를 통한 주택수급시장 구조로 가는 것이 바람직하다. 주택문제를 해결하기 위해서는 세가지를 고려해야 한다. 우선 보유세, 양도세, 종부세 등 모든 세제의 개편이 필요하다. 금융도 변화해야 한다. 주택담보대출의 각종 조건과 기준들로 인하여 혼인신고 미신고, 각종 편법 등의 문제가 심각하다. 도심 건축규제도 손질해야 한다. 용적률 제한, 층수제한, 용도제한 등의 근본적인 개편이 필요하다.



김경환
서강대학교 교수

“**새정부는 전문가, 정부, 언론, 시민단체 간
폭넓은 공감대 형성과 논의의 장 만들길**”

정부가 주택정책의 해결책을 찾기 위해서는 전문가뿐만 아니라, 정부, 언론, 시민단체들 간의 폭넓은 공감대 형성과 논의가 필요하다. 특히 현 정부가 다주택자에 대해 갖는 시각이 문제로 지적되고 있다. 다주택자를 민간임대주택 공급자와 투기꾼 중 어디에 초점을 두느냐에 따라 정부정책의 기조가 결정되고 있으므로 새정부에서는 이에 대한 충분한 논의를 진행해야 할 것이다.

1,533세대 직주근접 대단지 아파트

월배 삼성그린코아 포레스트

대구 월배지구 3블록에 등장한 1,533세대 규모의 대단지 아파트, 삼성그린코아 포레스트의 입주가 한창이다.

단지는 교육, 문화, 편의시설은 물론 자연친화적 환경을 두루 갖춘 월배지구 내 중심입지에 자리한다.

글 구성영 사진 왕규태

월배지구 중심입지 선점 미래가치 기대

최근 입주를 시작한 대구 달서구 월배 삼성그린코아 포레스트는 2018년 분양 당시 지역주민들의 기대를 한 몸에 받았던 곳이다. 견본주택이 문을 열자 3일간 3만명이 방문하고 청약에서 평균 46대1, 최고 155대1의 경쟁률을 기록할 정도로 인기를 끌었다. 지역주민들의 큰 관심만큼이나 삼성기업이 각고의 노력을 기울여 공사를 완료한 곳이기도 하다. 분양 직후 문화재가 발굴되어 착공이 지연됐지만 삼성기업은 철저한 공사관리로 입주 약속을 지켜내며 입주예정자 협의회로부터 감사패를 받기도 했다.

월배지구 중심에 자리한 삼성그린코아 포레스트는 1,533세대 규모의 대단지를 자랑한다. 성서일반산업단지과 대구국가과학산업단지, 대구테크노폴리스와 인접하고 있어 직주근접이 가능하며 중부내륙고속도로와 유천IC, 남대구IC가 가까워 교통망도 우수하다. 각종 인프라도 잘 갖춰져 있다. 단지 앞에 용천초등학교가 위치하고 바로 옆에 중학교 예정부지가 있으며 통학권에 월서중, 조암중, 영남고가 있다. 가까이에는 영화관, 대형마트, 관공서, 학원, 병원, 소공원들이 분포되어 있다. 또한 단지 바로 옆 조암네거리를 중심으로 월배중심상권 개발이 예정되어 있고 대형 근린공원도 추가로 조성되는 등 앞으로의 모습이 더 기대되는 곳이다.

단지 개요 위치 대구 달서구 대천동 300번지 외(월배지구 3블록)
지역지구 지구단위계획구역, 제3종 일반주거지역 **대지면적** 6만 3,158㎡
연면적 17만 6,727㎡ **건축면적** 1만 3,000㎡ **건물규모** 지하2층~지상30층, 총 15개동
건폐율 20.59% **용적률** 279.81% **구성** 공동주택 1,533세대 및 근린생활시설
시행사 삼성기업 **현장소장** 박수권

조암네거리 왼편에 자리한 월배 삼성그린코아 포레스트 전경. 배후에 성서일반산업단지가 있다. 조암네거리에 월배중심상권이 들어설 예정이며 조암네거리와 단지 사이의 빈터에는 근린공원을 조성한다.



01



02



03



04

- 01 커뮤니티시설을 원형으로 배치한 중앙광장
- 02 쾌적한 휴식을 위한 수경공간 '폰드'
- 03 조명이 어우러진 테마 가로길
- 04 티하우스와 놀이터
- 05 웅장한 석가산으로 조성한 산수원
- 06 단지 곳곳에 자리한 대형 소나무군락
- 07 조형작품으로 활기를 띠는 중앙광장



05



06



07

광장과 소나무군락이 어우러진 풍요로운 단지

단지는 큰 규모답게 3개의 광장을 품고 있으며 대형 소나무군락이 무려 8개소에 이른다. 석가산도 2개소가 있다. 광장마다 서로 다른 특색과 기능을 담고 있는데 주출입구와 연결된 광장에는 맘스스테이션과 쉼터를 두었다. 어린이놀이터와 티하우스, 석가산과 연못, 숲이 어우러진 또다른 광장은 조용한 휴식과 여가를 즐기기에 손색이 없어 보인다.

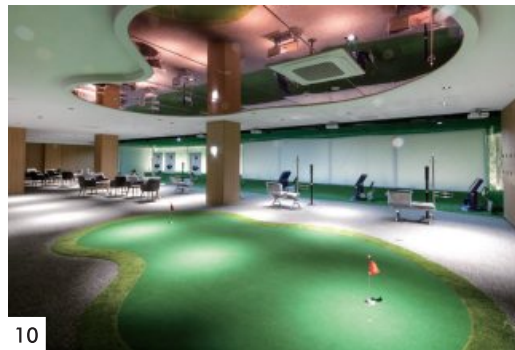
가장 넓게 조성된 중앙광장에는 각종 커뮤니티시설이 원형으로 모여 있다. 커뮤니티시설은 크게 웰페어존(경로당, 다목적실, 어린이집)과 에듀존(작은도서관, 유아열람실), 헬스존(피트니스센터, GX룸, 골프연습장, 다목적실, 샤워실)으로 구성된다. 웰페어존과 에듀존은 접근이 쉬운 1층에 배치하고 헬스존은 지하층 선큰공간에 넉넉한 규모로 제공하고 있다.



08



09



10

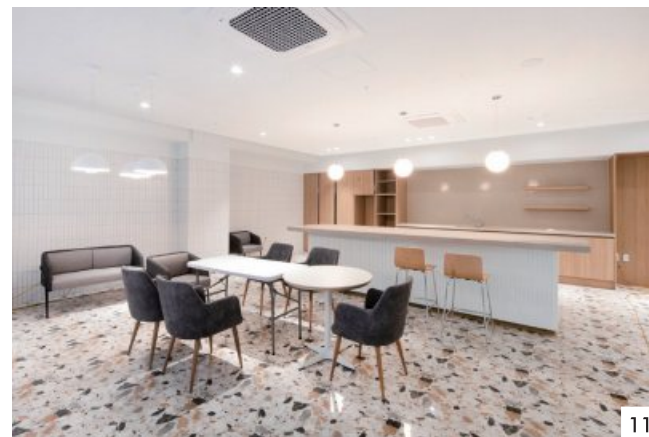
보너스 공간으로 생활을 더 풍요롭게

삼성그린코아 포레스트가 분양 당시 화제를 모았던 또 다른 이유가 있다. 바로 특화설계다. 모든 동의 최상층에 다락방과 탁 트인 대규모 테라스를 제공하고 1층세대에는 지하공간을 제공해 호응을 얻었다.

공용공간 디자인과 품질에도 심혈을 기울였다. 주거동 기반부에는 고급 석재를 사용해 품격을 높였으며 커뮤니티시설 디자인 특화를 통해 입주민들의 자부심을 북돋아 주고자 힘썼다. 무엇보다 15개동을 남향 위주로 배치하고 동간 거리를 충분히 두어 쾌적성을 극대화했다.

단지 외곽으로는 총 57개의 스트리트형 근린생활시설을 길게 배치해 거리에 활력을 불어넣었다. 103동과 105동 앞으로 스트리트와 연결되는 개방형 출입구를 마련하는 등 지역사회와의 경계를 허물고 자연스러운 소통을 추구하는 모습을 선사하고 있다.

- 08 최상층 세대에 제공되는 다락방과 전망 좋은 테라스
- 09 1층세대에 제공되는 넓은 지하공간
- 10 골프연습장
- 11 주민을 위한 다목적공간
- 12 호텔급 시설을 자랑하는 피트니스센터
- 13 넓은 동간거리를 확보한 단지의 모습
- 14 조암네거리와 연결되는 주도로변에 남향으로 늘어선 단지전경
- 15 공용공간 곳곳에서 엿보이는 디자인특화시설
- 16 스트리트형 상가와 단지를 이어주는 출입구



11



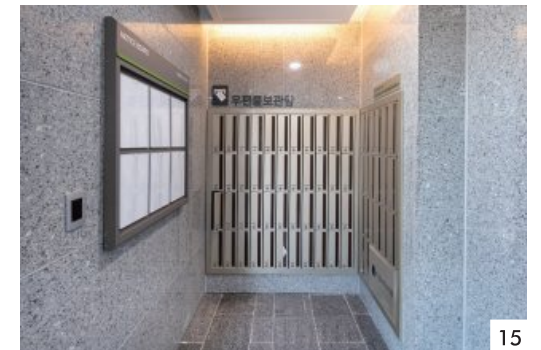
12



13



14



15



16

회사소개

신뢰받는 종합건설회사 **삼성기업**

주택, 도시개발사업, 레저분야 등 사업 다각화 2015년 금탑산업훈장 수훈, 활발한 사회공헌활동 펼쳐

삼성기업(회장 박정오)은 1985년 창립 이후 자연 친화형 아파트 브랜드인 '삼성 그린코아'로 잘 알려진 종합건설회사다. 주택사업뿐만 아니라 산업단지조성, 도시개발사업 등 초대형 PF민자사업은 물론 턴키, BTL, BTO 형태의 공공 건설시장에도 적극 진출하는 등 사업의 다각화를 통해 명실상부한 종합건설업체로 거듭나고 있다. 지난해에는 북한산 자락에 자리한 콘도리조트 '파라스파라'를 개장하는 등 문화레저 분야에 진출했다.

삼성기업 박정오 회장은 2015년 주택건설의 날에 금탑산업훈장을 수훈했으며 2004년부터 삼성학원을 운영하고 부산문화발전후원, 공부방만들기후원, 루미네수녀 기념관 건립후원에 나서는 등 사회공헌활동을 활발히 전개하고 있다.

주요 단지

- 부산 센텀 삼성그린코아 포레스트 (1,676세대, 2022년 분양예정)
- 월성 삼성그린코아 포레스트 (1,392세대, 2022년 입주예정)
- 창원 성산 삼성그린코아 포레스트 (1,009세대, 2022년 입주예정)
- 경남 사천 삼성그린코아 포레스트 (1,295세대, 2023년 입주예정)

익산 송학동3차 영무예다움

‘4룸’ 할까? ‘3팬트리’ 할까?

84m²의 합리적인 라이프스타일

영무건설(회장 박재홍)이 전북 익산시 송학동에 선보인 ‘송학동3차 예다움(816세대)’.

전세대 전용면적 84㎡ 평면을 통해 합리적인 라이프스타일을 제안하고 있다.

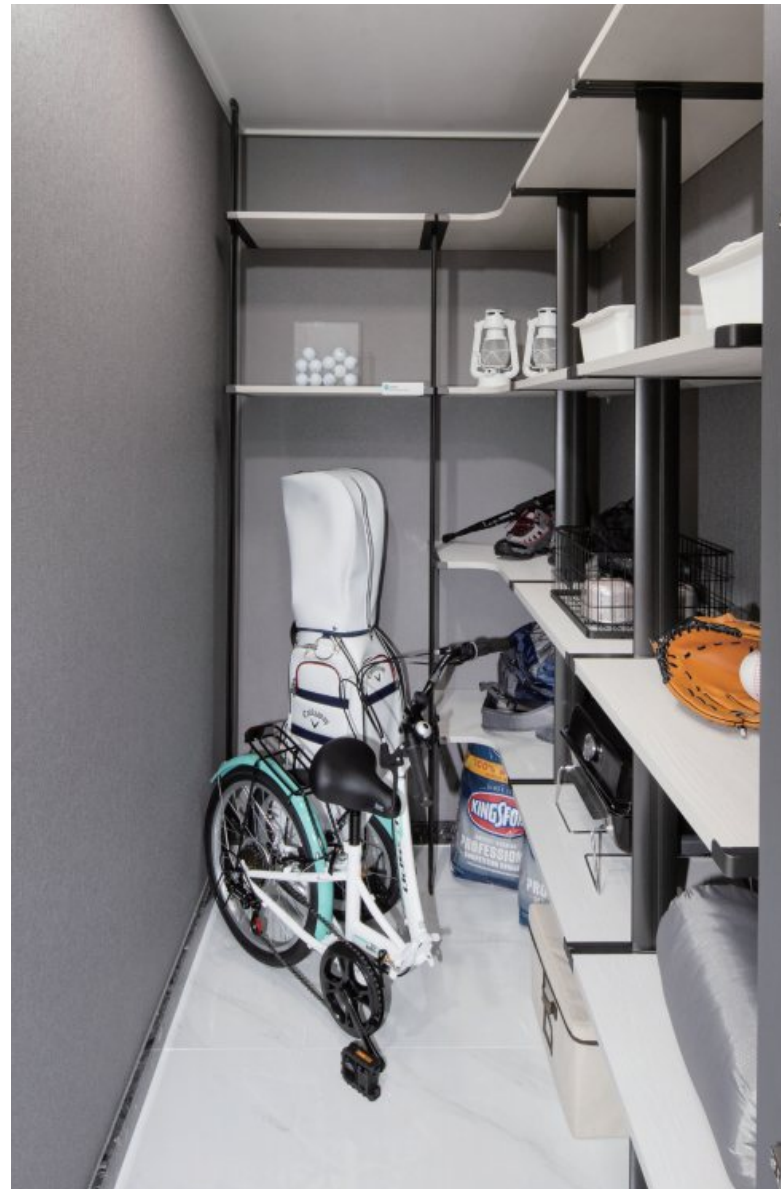
4룸과 3개의 팬트리공간을 비롯해 자녀방 드레스룸 등 수요자들을 배려한 다채로운 특화설계가 돋보인다.

글 구선영 사진 왕규태



럭셔리한 구성의 현관

유리를 장착한 신발장과 팬트리, 중문까지 갖추고 있다.
중문은 모든 세대에 무상으로 제공된다.



넉넉한 규모의 현관 팬트리

84㎡ A 평면에는 현관에 팬트리가 기본으로 제공된다.
큰 물건을 수납할 수 있을 정도로 넉넉한 규모다.



라이프스타일대로 선택, 알파룸 or 팬트리

84㎡ A 평면에서는 알파룸 자리에 팬트리를 선택할 수 있다. 알파룸을 선택할 경우 모두 4개의 방을 얻게 된다.
알파룸 대신 팬트리를 고를 경우 식탁 옆에서 들어가는 팬트리와 주방에서 들어가는 팬트리가 각각 마련된다.
현관 팬트리까지 총 3개의 팬트리를 이용할 수 있다.



84m² A타입 평면



4룸 or 3팬트리 선택 4베이 판상형

충분한 수납공간이나 방의 개수를 중시하는
수요자를 위한 평면(옵션형)이다.
'4룸'과 '3개의 팬트리' 공간 중 하나를 선택할 수 있다.
작은방 사이 벽체에 각각 수납장을 설치해
공간활용도를 높인 점이 돋보인다.

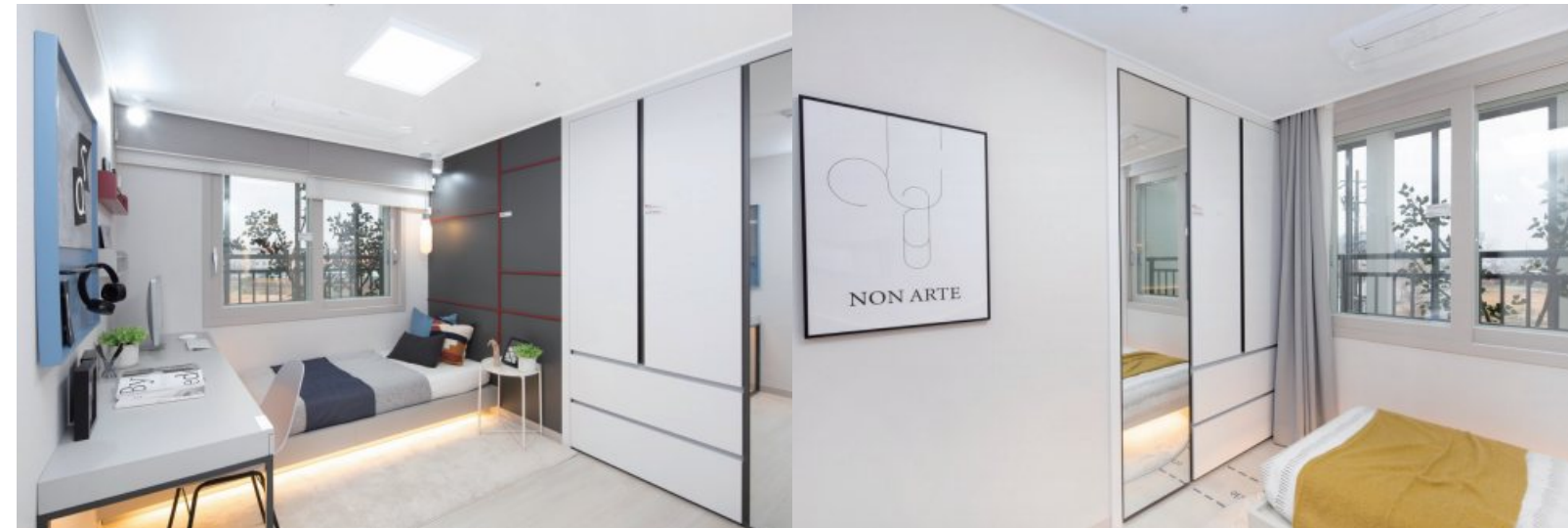


개방감 좋은 실내

복도에서 거실로 들어서는 입구가
넓게 계획되어 실내에서 느끼는
개방감이 좋다.



**여유로운
주방과 다이닝공간**
주방 옆에 알파룸 자리가 있으며
알파룸 대신 2개의 팬트리를
선택해도 된다.



수납벽으로 공간활용도 높인 작은방

침실 사이의 벽체를 반씩 나누어 각방마다 수납장을 설치하는 옵션을 선택할 수 있다.
방의 면적이 넓어지고 보다 자유롭게 벽면을 사용할 수 있게 된다.

고급스러운 아트월과 빌트인주방

거실과 복도 바닥에 적용한 폴리싱타일과 아트월의 세라믹타일,
주방의 빌트인가전을 옵션으로 선택할 수 있다.



84㎡ B타입 평면



대형 거실 누리는
개방감 좋은 탑상형

84㎡에서 보기 드문 넓은 거실공간을 누리고자 하는
수요자들에게 인기를 끈 탑상형 평면(옵션형)이다.
거실을 필요에 맞게 활용할 수 있도록
다양한 옵션을 제시하고 있다.



고급 아트월 인테리어

아트월에 사용한 고급 세라믹타일을
복도의 벽체까지 확장하는 등 인테리어도 고급화했다.

가변형 침실과
드레스룸

2개의 작은방을
통합하는 옵션을
선택할 수 있으며
드레스룸이
기본으로 제공된다.



광폭형 거실

소파 뒤의 대형장식장을
옵션으로 선택할 수 있다.
선택하지 않을 경우
기본 팬트리가 제공되며
팬트리마저 설치하지 않고
거실을 광폭형으로 크게 사용하는
옵션을 선택할 수도 있다.



PLUS INFO

익산 송학동3차 영무예다움 분양정보

사업개요

위 치 전북 익산시 송학동 485-1번지 일원
규 모 지하1층, 지상 28층 아파트 11개동 총 816세대
타 입 84A㎡(641세대), 84B㎡(175세대)
대지면적 3만 6,689㎡
연 면 적 12만 3,059㎡
시 행 (주)영무건설
시 공 (주)영무산업개발



익산역 광역복합환승센터 건립, 도시재생뉴딜사업 등
개발호재로 가치상승 기대

‘송학동3차 예다움’은 1년여 전 공급된 ‘송학동2차 예다움’의 후속 분양이
다. 3차까지 입주가 완료될 경우 일대는 약 1,100가구의 영무예다움 브랜
드 타운이 형성된다. KTX/SRT 익산역, 익산공용버스터미널, 서해안·
호남고속도로 등이 인접해 교통이 편리하며 익산역을 중심으로 광역복
합환승센터 건립 및 송학동 도시재생뉴딜사업 등이 추진되고 있어 굵직
한 개발호재로 인한 향후 가치상승이 기대된다.



비규제지역에 중도금 무이자, 계약금 정액제까지
분양가 900만원대 공급

‘송학동3차 예다움’은 3.3㎡당 900만원대 분양가로 공급된다. 84A타입
은 2억9,010만원~3억2,810만원, 84B타입은 2억6,300만원~3억110
만원 선이다. 중도금 무이자, 계약금 정액제를 비롯해 전 가구 중문 무상
제공 조건을 내걸었다. 비규제지역으로 의무거주 및 전매제한도 적용되
지 않는다.

회사소개

‘예다움’ 브랜드로 전국구 영무건설

1994년 창립 이후 28년간 꾸준히 성장가도 달려
각종 봉사와 기부 통해 사회공헌활동에 모범 보여

영무건설(회장 박재홍)은 1994년 창업 이후 28년간 영무예다움 브랜드로 성장한 중견주택업체로
광주에서 시작해 전국을 무대로 활동하고 있는 광주 출신 건설회사의 선두주자로 꼽힌다.
특히 박재홍 회장은 40여 년간 건설 현장을 누비며 영무건설을 지역 최고 건설사로 길러낸 현장형
리더로 인정받고 있다. 또한 꾸준한 국가유공자 주거여건개선사업 참여를 비롯해 각종 봉사와 기
부를 통해 사랑을 실천하고 있으며 대한적십자사 아너스 클럽 가입(제60호) 및 부자 아너스클럽
가입(제2호) 등을 통해 사회공헌활동에도 앞장서고 있다.
박재홍 회장은 2011년 주택건설의 날 기념식에서 은탑산업훈장을 수훈했으며 2021년 국가유공
자 주거여건개선사업 기념식에서 대통령표창을 받았다. 현재 대한주택건설협회 회장, 민선 제1대
광주광역시남구체육회 회장으로 활동 중이다.

주요 단지

- 대구 국가산단 영무예다움 (934세대, 2020년 입주)
- 김천혁신도시 영무예다움 (938세대, 2021년 입주)
- 서산테크노밸리 영무예다움 (517세대, 2021년 분양)
- 광양마동 영무예다움 (553세대, 2022년 입주예정)
- 시흥장현 영무예다움 (747세대, 2023년 입주예정)
- 대구 평리3구역 재개발 (1,418세대, 2023년 입주예정)
- 안동역 영무예다움 포레스트 (944세대, 2024년 입주예정)



대한주택건설협회
부회장
김수연

“협회 가장 왕성한 청년기 보내고 있어, 회장의 조력자로서 최선을 다하여 올 한해 더 좋은 성과를 보여드리겠습니다”

중앙회 부회장으로 활동 중인 김수연 정림건설 대표이사를 만났다.

김 부회장은 협회의 정관·규정개정위원회 위원장을 맡아 지난 한해 왕성하게 활동하기도 했다.

진행 구선영 사진 김도형

- ◆ 1989년 ~ 정림건설 대표이사
- ◆ 現 대한주택건설협회 부회장
- ◆ 2010년 ~ 2016년 대한주택건설협회 울산경남도회장
- ◆ 울산시 지역건설산업 발전위원회 위원
경남 주택정책심의위원회 위원
경남 건설분쟁위원회 위원 등 역임
- ◆ 2015년 주택건설의 날 산업포장 수상
2012년 국가유공자 주거여건개선사업 국토해양부장관 표창



김수연 부회장은 2010년부터 2016년까지 울산경남도회장을 지냈다.

Q. 부회장으로 활동한 소감은 어떠한가.

부회장 취임 후 2년의 시간이 참으로 빠르게 지났다. 회장에게 힘을 실어주고 회장의 뜻을 뒷받침해주는 것이 부회장의 역할이라고 생각한다. 박재홍 회장이 일을 열성적으로 잘하는데 회원간 화합도 잘 되고 있어서 여러 가지로 자랑스럽고 마음이 흡족하다. 1985년 협회가 출범한 이후 회원사들을 위해 가장 많은 일들을 해낸 시기라고 생각한다. 올 한해 남은 임기동안 박회장의 공약들이 잘 마무리되어 더 좋은 성과를 낼 수 있도록 도울 것이다.

Q. 정관·규정개정위원회 위원장도 맡고 있는데.

협회의 정관·규정개정위원회 위원장을 맡은 것이 이번이 처음이지만 지난 2015년에 울산경남도회장을 지내면서 위원직을 수행한 적이 있다. 이번에는 정말 소신껏 협회 위상과 협회직원들의 미래를 위해 불합리한 묵은 관행을 과감히 정리하겠다는 마음으로 임했다.

Q. 정관·규정개정위원회의 성과는 무엇인가.

올해는 정관·규정개정위원회를 5차례나 열었다. 면밀한 검토와 토론 끝에 오랫동안 문제의식이 있었지만 해결하지 못한 채 묵혀왔던 불합리한 내용들을 개정했다. 시도회장이 장기집권할 수 없도록 입후보자 및 추대가 없을 경

우를 대비해 시도회장 직무대행 규정을 신설했고 정년퇴직한 직원들을 묵시적으로 재고용할 수 없도록 장치를 마련했다.

이번 개정은 협회의 위상을 높이기 위해 반드시 필요한 개정이었다. 지역사회에서 새로운 시도회장이 나올 수 있도록 기회를 주어야 세대교체가 될 수 있으며 장기집권으로 인해 조직이 정체되는 문제도 막을 수 있다고 생각한다. 협회 직원도 마찬가지다. 정년 이후 시도회에 계속 남아있는 퇴직자들이 생기면서 다음세대 직원들의 진급이 가로막히고 협회의 신규직원 공채가 어렵게 되어 심각한 인력 정체 문제가 발생했다.

이처럼 협회의 발전과 위상에 마이너스가 되는 일을 더 이상 묵과해서는 안되며 과감하게 정리해야 한다는 사명감으로 정관·규정개정위원회를 이끌었다. 언젠가는 이번 결정에 대한 효과가 반드시 나타나리라고 믿는다.

Q. 울산경남도회장을 두 차례나 지냈는데.

2010년 10월에 임기를 시작해서 2016년까지 두 차례 회장직을 맡았는데 무척 어려운 시기였다. 외환위기를 겪은 이후라 건설경기가 추락하면서 회비수입도 크게 줄었다. 그런데다 울산경남도회가 회관을 지어 막 이주한 직후여서 운영비용도 부족했다.



정부의 주택정책은 서울을 중심으로 펼쳐지고 있다.
 ‘서울에서 기침 한번 하면 지방에서는 죽는다’는 말이
 있을 정도로 서울 중심의 행정으로
 지방이 입는 피해가 이만저만이 아니다.
 새해에는 지방의 현실을 반영한 정책을 펼쳤으면 한다.



직원들 월급을 주기도 빠듯할 정도로 살림이 어려워지자
 막내 고졸사원을 내보내서라도 부족한 운영비를 충당하
 라는 이사들의 요구가 있었다. 하지만 저는 직원들이 일
 을 열심히 하도록 채찍질하는 게 낫지 한 젊은이의 일자
 리를 없애는 것은 못할 일이라고 생각해서 이사와 직원들
 을 모두 설득했다.

직원들을 모아놓고 열심히 뛰어서 어려운 시기를 함께 이
 겨내자고 당부했다. 당시 직원 넷이 회원사를 일일이 방문
 해가며 회비를 걷는 일에 온 힘을 쏟았다. 막내 고졸사원
 은 그 사이 대학공부를 해서 당당히 졸업장을 받았고 지금
 은 견실한 직원으로 성장했다.

사업을 해보니 언제나 어려움을 닦치기 마련인데 어떤 마
 음가짐으로 대처하는가가 중요한 것 같다. 돌이켜보니 울
 산경남도회장으로서 어려운 시기를 직원들과 함께 잘 지
 나온 것 같아 뿌듯한 마음이 든다.

Q. 현재 협회의 위상을 어떻게 평가하나.

협회 출범 이래 가장 막강한 위상을 실감하고 있다. 우리
 협회의 전현직 임원들의 면면을 살펴보면 주택건설사업
 에 매진함으로써 국가발전에 이바지해온 인물들이 많다.
 오늘날 100% 이상의 주택보급율이 달성되기까지 주택사

업자들의 노력이 상당했다. 주거문화 발전에도 기여했을
 뿐만 아니라 국민들에게 내 집 마련의 기회도 제공했다.
 이러한 노력과 헌신이 쌓여 오늘날 협회의 위상이 만들어
 졌다고 생각한다.

Q. 협회가 주력해야 할 활동은 무엇이라고 보나.

여전히 회원사를 위해 반드시 해결해야 할 과제들이 남아
 있다. 당장 올해부터 시행되는 중대재해법부터 손질해야
 한다. 건설회사사장이 현장을 일일이 관리감독 할 수 없는
 것이 현실임에도 불구하고 안전사고 발생시 대표이사에게
 전적인 책임을 묻는 것은 문제가 아닐 수 없다.

감리문제도 해결해야 한다. 현재의 감리제도는 책임은 없
 고 비용만 지불하도록 운영되고 있는데 어서빨리 불합리
 한 감리제도를 고쳐야 한다.

임대아파트 표준건축비도 획기적으로 개선해야 한다. 자
 재비와 인건비, 장비비용에 이르는 모든 공사비용이 올랐
 는데 표준건축비는 계속해서 제자리다. 정부가 민간사업
 자에게 서민들을 위한 주택을 공급하라고 하면서 표준건
 축비를 묶어놓는 것은 어불성설이다. 협회에서 표준건축
 비 인상과 관련해 각고의 노력을 펼치고 있는 만큼 새해 좋
 은 소식을 기대하고 있다.



02 03 김수연 부회장은 협회의 정관·규정개정위원회 위원장을 맡고 있다.



또한 건축인허가 기간을 대폭 단축하고 인허가에 영향을
 주는 지하안전영향평가도 빠른 시간내에 해결할 수 있도
 록 제도적 보완조치가 필요하다.

무엇보다 박재홍 회장 임기내에 주택공제조합 설립의 초
 석을 제대로 다졌으면 하는 바람이다. 안그래도 박회장이
 회원사의 아픈 곳을 구체적으로 콕콕 집어서 문제를 풀어
 나가고 있기 때문에 앞으로도 제도개선활동에 거는 기대
 가 크다.

Q. 정부의 주택정책에 바라는 점이 있다면.

정부의 주택정책은 서울을 중심으로 펼쳐지고 있다. ‘서
 울에서 기침 한번 하면 지방에서는 죽는다’는 말이 있을
 정도로 서울 중심의 행정으로 지방이 입는 피해가 이만저
 만이 아니다.



대표적인 것이 종합부동산세다. 최근 정부의 종부세 제도
 변경으로 지방의 주택사업자들이 매우 큰 피해를 입고 있
 다. 지방은 서울과 사정이 달라서 미분양이 속출한다. 그
 렇게 남은 세대들을 임대사업으로 유지하는 주택사업자
 들이 많은데 이들을 다주택자로 규정하고 종부세를 부과
 하고 있다. 정림건설에서도 분양하다가 남은 4세대를 임
 대하고 있는데 4세대에서 들어오는 연간 월세수익보다 종
 부세가 더 많이 나왔으니 기가 찰 노릇이다.

새해에는 지방의 현실을 반영한 정책을 펼쳤으면 한다. 또
 지금의 정책이 미래세대에게 어떤 영향을 줄 것인지도 면
 밀하게 따져보길 바란다.

Q. 협회 회원사에게 하고 싶은 말이 있다면.

저는 1989년부터 아파트를 짓기 시작했다. 30년 넘게 겪
 어보니 주택사업은 지속하기가 참 어려운 분야라는 생각
 이 든다. IMF처럼 큰 일이 있을 때는 협회 회의에 갈 때마
 다 60개~70개 기업들이 한순간에 줄어드는 것을 목격하
 기도 했다.

울산에서 80년대 주택사업등록을 지금껏 유지한 주택건
 설인은 저 한명이다. 내 힘으로 할 수 있는 만큼 도전해서
 마무리가 되면 다음 단계로 넘어가는 방식으로 사업을 해
 왔다. 큰 성공은 거두지 못했어도 30년 넘게 정림건설을
 유지해 올 수 있었던 비결이 여기에 있다.

건설경기는 파도와 같아서 4~5년 괜찮다가도 곧 위기
 가 닥친다. 주택사업은 경기의 흐름에 큰 영향을 받는 만
 큼 너무 과감하면 언젠가는 위험해진다는 점을 기억했으
 면 한다. 주택사업 만큼은 절대 욕심을 부리지 말라고 당
 부하고 싶다.

최문순 강원도지사와의 만남

“강원도는 첨단 산업구조로 전환 중, 지역건설산업 활성화되도록 제도 보완할터”

지난해 11월 30일 강원도청에서 최문순 강원도지사와 인터뷰를 진행했다.
이날 문종석(대신건설 대표이사) 강원도회장도 함께 자리해 의견을 나눴다.

진행 구성영 사진 왕규태



11월 30일 강원도청에서 최문순 강원도지사(사진 오른쪽)와 문종석 강원도회장(사진 왼쪽)이 만나 환담을 나누고 있다.



최문순 강원도지사

‘감자 파는 도지사’로 유명한 최문순 강원도지사. 3차례 강원도지사에 당선되어 10년간 강원도정을 이끌어온 ‘장수 도지사’에도 이름을 올렸다. 올해 임기 종료를 앞둔 최지사는 “사람이 떠나가는 강원도에서 돌아오는 강원도로 만든 점이 가장 보람있다”고 말했다.

지난해 강원도는 10개월간 인구가 지속해서 증가했고 코로나19 사태에도 수출액이 사상 처음 25억원을 넘어 대통령상도 받았다. 고용률도 전국 꼴찌였는데 5위로 올랐고 정규직 일자리도 1만개를 만들었다. 강원도에 불어온 변화의 바람, 그 비결이 궁금하다.

Q. 활동소감과 남은기간 중점 활동은.

10여년간 꾸준한 노력으로 강원도의 교통 SOC를 중점 확충해 사람, 자본, 기술, 정보가 흘러들 수 있도록 하는데 집중한 효과가 나타난 것으로 본다.

그러나 우리 도민들은 아직도 SOC를 최대 관심사로 갖고 계시다. 현재 전국 고속도로 중 빈 공간은 영월~삼척, 춘천~철원 구간뿐이다. 이는 도민들의 자존심과 같은 문제로 임기 내에 결정되도록 역량을 집중하겠다.

또한, 임기동안 도내 산업구조를 관광에서 첨단 산업구조로 전환하기 위해 많은 노력을 기울여 왔다. 남은기간 최대한 성과를 낼 수 있도록 집중하겠다.

Q. 2024년 강원 동계청소년 올림픽도 남아있다.

2022년 베이징 올림픽이 끝나면 2024 강원 동계청소년 올림픽의 준비가 본격화될 것이다. 차기 정부와 차기 도지사의 과제로 넘기도록 잘 준비해 나가겠다.

최문순 지사는 지역의 청정자원을 활용한 첨단 산업유치에 적극적인 행보를 보여왔다. 최지사를 만난 11월 30일 강원

도는 춘천시(시장 이재수)와 대신건설컨소시엄과 함께 ‘친환경 데이터센터 건립’ 업무협약을 체결했다. 대신건설컨소시엄에는 대신건설(주)(대표 문종석), 대신이엔디(주)(대표 문길주), 한국투자증권(대표 정일문), 코람코자산신탁(대표 정준호), SK리츠운용(대표 신도철)이 참여했다.

이번 업무협약은 현 정부 그린뉴딜정책의 대표사업인 ‘강원 수열에너지 융복합 클러스터’에 대신건설 외 4개 회사가 컨소시엄을 맺고 탄소중립을 지향하는 ‘친환경 데이터센터’를 건립하고 지역의 데이터산업 육성을 함께 협력하기 위해 마련됐다.

Q. 첨단 산업구조로의 전환 계획에 대해.

강원도가 다른 지역에 비해 산업경쟁력이 미흡하다. 지역 발전에 대한 고민으로 비교우위에 있는 지역자원 활용 방안을 검토했다. 그러던 중 소양강댐의 가치를 재발견하고 차가운 냉수를 일자리 창출에 활용하기로 했다. ‘수열에너지 융복합 클러스터’ 조성사업이 그것이다.

1일 350만톤 규모의 소양강댐 냉수를 수열에너지로 활용

하고 변전소, 전기인프라 등 여건을 마련한다면 기업유치가 가능할 것으로 확신한다. 춘천시 동면 일원 24만평의 면적에 2022년부터 2027년까지 데이터센터 집적단지를 조성하고 첨단 IT 기업 유치를 통해 지역내 일자리를 만들 계획이다.

2020년 완료된 예비타당성 조사(KDI)에서 높은 점수로 사업성을 인정받았다. 2021년 3월에는 투자선도지구 지정 승인을 받았으며 현재 토지보상을 진행하고 있다.

Q. 대신건설컨소시엄과 업무협약을 하게 된 배경은.

협약을 체결한 대신건설은 강원도 지역을 기반으로 하는 건설전문기업이다.

함께 컨소시엄에 참여하는 대신이엔디, 한국투자증권, 코람코자산신탁, SK리츠운용과 협력하여 탄탄한 자본력을 바탕으로 친환경 데이터센터 건립을 적극적으로 추진해 나갈 것으로 믿는다.

이들 기업과 협력하여 강원도의 미래를 선도할 친환경 데이터센터 집적단지 조성을 반드시 성공시키겠다.



소양강댐 물을 활용해 첨단산업단지를 조성하는 ‘수열에너지 융복합클러스터 조성사업’ 조감도



강원도, 춘천시, 대신건설컨소시엄의 업무협약 체결식

건축 19개소가 완료됐고 13개소가 추진 중이다. 또한 도시재생뉴딜사업 32개소를 추진 중이고 도시재생 지원센터 44개소를 운영하고 있다.

남은 임기동안 도시정비 및 재생사업에도 역량을 기울여 원도심이 활성화되도록 추진해 나가겠다.

Q. 향토건설기업의 참여 활성화 방안은.

2015년부터 시행하고 있는 ‘강원도 지역건설산업 활성화 방안’에 따라 지역의무 공동도급 제도를 시행하고 있으며 지역제한 입찰 우선제도로도 시행 중이다. 관급공사에 비해 지역업체 참여가 저조한 민간공사의 인허가 단계부터 지역업체 참여율을 제고하는 지원도 함께 하고 있다.

아울러, 지난해 상반기 도내 위장업체 일제점검으로 자본 유출을 막아 지역경제 선순환 구조를 만들었으며, 건설기계 임대차계약 실태조사와 건설대금 체불예방 ‘강원대금 알림e’ 운영 등 공정거래 질서 확립과 건설산업 활력기반 조성을 위해 적극 노력하고 있다.

앞으로 시군과 적극적으로 협의하여 지역건설산업이 활성화 되도록 제도를 더욱 보완·발전시켜 나가겠으며 많은 지역업체가 참여할 수 있도록 실질적인 실효성 확보방안을 마련하겠다.



Q. 친환경주거단지 조성할 계획으로 안다.

데이터센터 및 IT기업에 종사하는 근로자의 쾌적한 정주 여건 제공을 위해 친환경 주거단지를 조성할 계획이다. 블록형 단독주택 등 다양한 주거유형 도입으로 주거환경 특화단지를 조성하고 소양강 등 주변 자연경관과 조화를 이루며 물을 활용한 공간 구성으로 지역의 랜드마크가 되도록 만들 것이다.

최 지사는 지역주택시장과 지역건설산업 활성화에도 관심이 많다. 임기동안 꾸준한 주택보급으로 강원도 주택보급률이 113%로 뛰었다. 2015년부터는 택지지구, 산업단지, 대형 SOC 사업에 지역건설업체 수주율 제고와 하도급 참여 확대 지원을 위한 ‘강원도 지역건설산업 활성화 방안’을 마련하여 지역업체 보호와 건설산업 활성화 제도를 적극 시행하고 있다.

Q. 강원도 주택시장에는 어떤 변화가 있었다.

10여년 동안 매년 8,000~1만 3,000세대를 꾸준히 공급한 결과 현재 강원도의 주택보급률이 113%를 상회한다. 청년층, 고령자, 취약계층을 위한 맞춤형 공공임대주택과 민영주택을 지속해서 공급했다. 도내 미분양도 크게 줄었다. 매년 2,000~5,000세대에서 최근 1,000세대 수준으로 감소했다.

Q. 낙후된 원도심 개발 대책은.

춘천과 원주지역을 중심으로 재개발·재건축 및 도시재생 사업을 지속 추진하고 있다. 춘천 약사·소양 재정비 촉진지구(2008~2025년)가 사업을 진행 중이다. 재개발·재



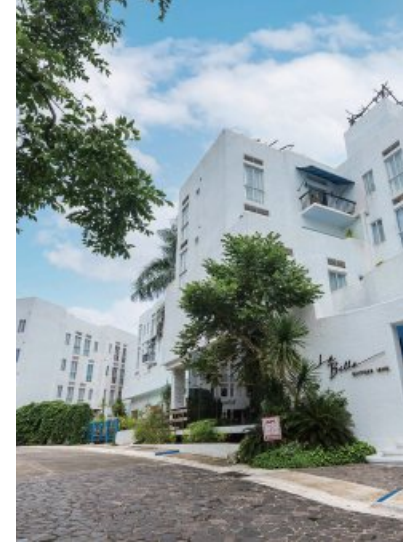
글 번서경
주택산업연구원 연구위원

잠재력 높은 동남아 시장
한국기업 클락구역 중심으로 주택사업영역 확장

필리핀을 가다

2 주택사업 진출사례

필리핀에서는 인구가 집중되어 있는 마닐라를 비롯해 인프라가 풍부한 클락, 관광 수요가 많은 세부, 보홀 등이 향후 유망 지역으로 주목받고 있다. 우리나라 기업들은 사업리스크가 적은 클락 경제자유구역에서 주택사업을 추진중에 있다.



클락 경제자유구역, 경제·관광의 중심 도시로 부상

과거 미국 공군 기지였던 클락 경제자유구역(Clark Freeport Zone)은 교육, 컨퍼런스, 관광 및 레저 시설을 갖추고 있으며 산업 및 물류 중심지로 부상하고 있다. 마닐라 국내선 운항을 클락 공항으로 확장할 계획이며 마닐라에서 클락을 지나가는 고속도로의 확장도 예정되어 있다. 이러한 발전가능성을 토대로 다양한 국내 기업이 클락 경제자유구역 내에서 사업을 진행하는 중이다.

필리핀 진출 한국기업 주택 사례

① 동광 클락 썬밸리 리조트

동광 썬밸리 그룹은 클락국제공항과 약 5km 거리에 클락 썬밸리 리조트를 조성했다. 시설로 썬밸리 골프장, 힐튼호텔&카지노, 하얏트, 싱가포르 국제학교, 비즈니스파크, 프라이빗 빌라, 콘도미니엄, 워터파크, 호수공원 및 상업지구 등을 갖추고 있다. 특히 리조트 내에 싱가포르 국제학교가 개교하여 운영중이다. ‘싱가폴 스쿨 클락’은 영국 명문대인 케임브리지 대학의 교육프로그램을 채택한 학교다.

리조트 내에 위치한 콘도미니엄 몬테라스레이크와 몬테라스스위치는 뛰어난 입지를 자랑한다. 몬테라스레이크는 1차 2개동, 2차 3개동, 총 5개동 420세대로 2017년 분양을 시작했다.

1차는 스튜디오 120세대, 투룸 60세대 총 180세대, 2차는 스튜디오 120세대, 원룸 30세대, 투룸 90세대 총 240세대로 구성되어 있다. 몬테라스스위치는 힐튼호텔 후면에 위치하고



몬테라스레이크 및 몬테라스스위츠 사업개요

구분	내용	
프로젝트	몬테라스레이크, 몬테라스스위츠	
시행사/시공사	Donggwang Clark Corporation(동광클락(주))	
대지면적/연면적	몬테라스레이크 1차: 9,661㎡ (2,300평) / 1만 5,039.46㎡ (4,550평)	몬테라스스위츠: 5만 1,383㎡ (1만 5,543평)
규모	몬테라스레이크 1차: 27개동 (15층) 몬테라스레이크 2차: 3개동 (15층)	몬테라스스위츠: 7개동(15층)
세대수	몬테라스레이크 1차: 총 180세대 몬테라스레이크 2차: 총 240세대	몬테라스스위츠: 총 516세대
분양, 착공, 준공 시기	몬테라스레이크: 2019년 6월 입주	몬테라스스위츠: 2019년 12월 준공(1, 2동), 2020년 10월 준공(3~8동)
토지 현황	CDC(클락개발공사)로부터 임대소유권 토지임대차기간: ~ 2060년 12월	



있으며 스튜디오 228세대, 2룸 198세대, 3룸 90세대 총 516세대로 구성되어 있다. 몬테라스의 분양가는 평균 186만원/㎡ 수준으로 분양가는 초기에 완납시 5% 할인을 적용하고 그 외에는 계약금 10% 납부 후 일정기간 이내에 잔금을 납부한다. 현재 평균 임대료는 1만 8,074원/㎡ 수준으로 예상 임대수익률은 10.7~12.6% 수준이다.

② 포스코더샵 클락힐즈

포스코건설이 참여한 더샵 클락힐즈는 공항에서 약 5km 거리에 위치하고 있으며 2만 2,000평 부지에 552세대 규모의 콘도미니엄 단지를 개발한 사업이다. 사업시행사는 JB Clark Hills로 SPC(특수목적법인) 형태로 이루어져 있다. 최초에는 필리핀 현지 법인인 JB Cresta와 포스코,

세화건설이 각각 51%, 25%, 24%의 지분을 보유했으나 지분이 변경되었다. 2017년 3월부터 분양을 시작하여 2020년 12월말 기준 분양률 84%를 달성했으며 2021년 4월에는 97%를 달성했다. 계약금 10%, 중도금 5회 70%, 잔금 20% 납입조건으로 포스코에서 분양가의 60%까지 신용대출을 앞선하여 투자자 모집에 성공했다. 분양가는 평균 233만원/㎡ 수준이고 평균 임대료는 1만 824원/㎡으로 예상 임대수익률은 4.6~7.3% 가량이다. 분양 홍보자료에서 연간 임대수익률 8%를 제시하였으나 이에 비하면 임대수익률이 낮은 상황이다. 당시 고분양가에도 불구하고 현지에 거주하는 은퇴자들 등 내국인 중심으로 분양에 성공했으나 현재는 코로나 여파로 인해 40~55%의 높은 공실률을 보이고 있다.

③ 영무 클락 2차 콘도미니엄

클락 내 3,229평 부지에 720세대의 분양형 콘도미니엄 상품을 개발하는 사업으로 지하 3층~지상 21층 규모의 콘도미니엄 2개동 및 상가를 계획중이다. 사업시행자는 필리핀 SPC인 SSI Corporation으로 영무건설(53.97%), 세화(35.97%), 코레이트자산운용(9.99%) 등의 주주로 구성된 법인이다. 토지소유자인 CDC(클락개발공사)와 임대차 계약을 통해 토지사용권리를 부여받은 JB Clark Hills는 전대차계약을 통해 토지 사용권리를 SSI Corporation에 승계했다. 이를 통해 계약일 기준으로 약 38년간의 토지 사용권리를 획득하였으며 현재는 코로나로 인해 착공이 지연되고 있다.



영무클락2차 콘도미니엄 개발사업개요

구분	내용
프로젝트	필리핀 클락 2차 콘도미니엄 개발사업
시행사/시공사	SSI Corporation (영무건설, 세화건설 등)/ 계룡건설
대지면적/건축면적	1만 673㎡ (3,229평) / 2,734㎡ (827평)
용적률/건폐율	418.42% / 26.00%
규모	2개동 및 상가(지하 3층 ~ 21층)
세대수	총 720세대
토지 현황	토지주: CDC(클락개발공사) 임차인: JB Cresta → SSI Corporation (명의변경 완료 2020.1) 토지임대차기간: 계약시점 ~ 2057년

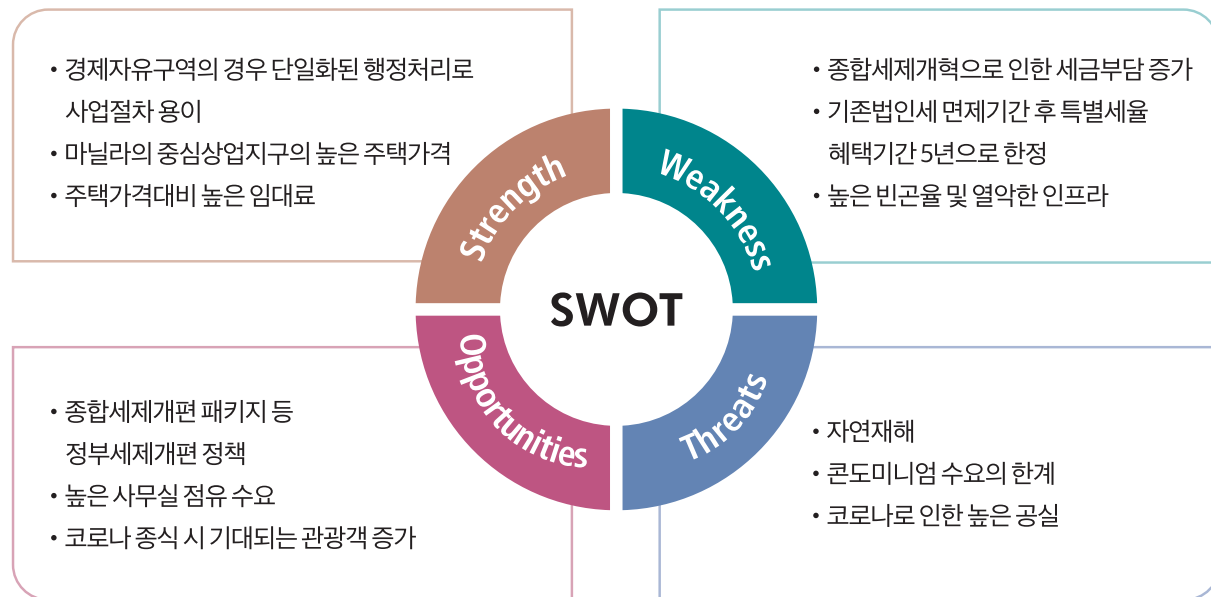


포스코더샵 클락힐즈 사업개요

구분	내용
프로젝트	더샵 클락힐즈
시행사/시공사	JB Clark Hills Corporation / 포스코건설
대지면적/연면적	7만 2,824㎡ (2만 2,029평) / 11만 6,425㎡ (3만 5,218평)
규모	5개동 (지하 1층 ~ 21층)
세대수	총 552세대
분양, 착공, 준공 시기	2017년 3월(분양), 2017년 11월(착공), 2020년 12월(준공)
토지 현황	JB Clark Hills가 2007년 CDC(클락개발공사) 측으로부터 50년 독점 사용권 취득 토지임대차기간: 계약시점 ~ 2057년



필리핀 주택사업 SWOT 분석



필리핀 주택사업시 고려사항

경제자유구역 공략

경제자유구역 외 지역에서 사업을 하는 것은 리스크가 크다. 경제자유구역 내에서는 투자유치기관에서 사업 전반을 직접 관리하고 있지만 그 외 지역은 여러 기관이 담당하고 있다. 각 기관을 찾아다녀야 하며 관료의 부패 문제, 정권 교체 등에 따른 리스크가 크다. 또한 경제자유구역 이외 지역에서 사업을 하는 경우 인허가를 받기 위해 많은 개발비가 필요하다.



자금은 국내에서 조달해야

필리핀 정부에서 일정금액 미만의 주택을 공급할 때 재원을 지원해주고 있으나 저렴한 주택을 대상으로 하므로 한국기업이 조건을 맞추기 어렵다. 현지 자금조달 또한 높은 이자율로 인해 메리트가 없어 국내에서 기업금융을 통해 자금을 조달한다. 수분양자의 경우 DTI와 같은 대출 규제는 없지만 이자율이 높아 대부분 개인이 신용대출 등을 통해 국내에서 조달한다.

불확실성에 대비해야

클락의 주요 거주자들은 골프, 관광, 은퇴이민자들로 수요층이 좁아 위험성이 존재한다. 또한 클락 콘도미니엄의 수분양자 대부분이 내국인인 상황에서 코로나로 인한 이동제한은 수요를 위축시켰다. 다만 국내 부동산규제가 지속적으로 강화된다면 국내보다 적은 금액으로 구입 가능한 해외주택시장으로 관심이 집중될 수 있다. 하지만 세금부담증가나 자연재해, 코로나로 인한 불확실성 등의 가능성이 있어 신중한 필요가 있다.



한눈에 보는 필리핀



구 분		내 용
필리핀 진출 한국기업 사업현황		클락 선밸리 리조트 - 시행사/ 시공사 : Donggwang Clark Corporation(동광클락(주)) - 세대수 : 몬테라스레이크 총 420세대, 몬테라스 스위트 총 516세대 - 입주 : 2019년 ~ 2020년
		포스코더샵 클락힐즈 - 시행사/ 시공사 : JB Clark Hills Corporation/ 포스코건설 - 세대수 : 총 552세대 - 준공 : 2020년
		영무 클락 2차 콘도미니엄(진행중) - 시행사/ 시공사 : SSI Corporation(영무건설, 세화건설 등)/ 계룡건설 - 세대수 : 총 720세대
주택금융	사업자 금융	현지 금융조달 - 현지 은행으로부터의 자금조달 금리가 높아 진출기업이 고려하지 않음 현지 진출 국내은행 - 외화송금, 기업 금융자문 등의 서비스 제공 PIS 펀드, GIVF, ODA 등을 통한 사업비 지원 - 현실적으로 국내에서 자금을 조달받아야 하며 사업비 마련을 위한 방안으로 PIS 펀드, GIVF, ODA 등을 통한 지원 가능
	수요자 금융	파기빅 - 필리핀 정부에서 서민들을 위해 운영하는 주택기금으로 급여의 3~4%를 근로자와 고용주가 나누어 부담 AHP - 저소득층의 자가주택 마련을 위한 대출 프로그램 커뮤니티모기지프로그램 - 사회주택금융공사의 모기지 파이낸싱 프로그램 - 저소득계층 및 무주택자들이 구성된 공동체가 토지를 구매하고 개발할 수 있도록 지원



최근 한국에서 지진에 대한 경각심이 높아지고 있다. 2016년 경주에서 발생한 지진은 진도 5.9로 기상청 관측 이래 가장 강력한 규모였고 2017년 포항 지진은 피해액이 551억원에 달할 정도로 피해가 컸다. 가장 최근에는 제주도에 진도 4.9의 지진이 발생하며 내진설계의 중요성이 다시금 대두되고 있다. 내진설계와 관련된 용어를 ‘알아두면 쓸모있는(알쓸)’ 용어사전에서 정리한다.

정리 계원석

내진설계 관련 용어정리

Q 내진설계란?

지진을 견뎌 낼 수 있도록 건축물을 설계하는 것을 뜻한다. 건축물의 자재나 축을 보강하여 튼튼하게 만들어 내구성을 강화하거나 흔들림에 유연하게 대응하도록 만드는 방식으로 건축물을 설계한다. 우리나라는 모든 단독·공동주택과 2층 이상 또는 200㎡ 이상인 모든 건축물에 내진설계를 의무화 하고 있다.

Q 지진 관련 기본 용어

· 규모

지진 자체가 가지고 있는 강도를 나타내는 것으로 절대적 지진에너지 크기

· 진도

상대적 단위로 어느 불특정 장소에서 사람이 느끼는 정도로 관측자의 위치에 따라서 달라지는 상대적 단위

· 진원

최초로 지진파가 발생한 지역, 땅속에서 지진이 가장 먼저 시작된 곳

· 진앙

땅속에서 지진이 가장 먼저 시작된 곳이 ‘진원’이라면 그 바로 위 지표면을 말함
일반적으로 지진이 일어나면 가장 피해가 큰 지역이 바로 진앙

Q 건축물 내진설계 방식

· 내진공법

- 건물 구조를 지진에 버틸 수 있을 만큼 튼튼하게 건설하는 것으로 지진이 발생했을 때 내구성으로 버틸 수 있게 만든 구조로 단순히 건물의 내구력만 높인 방식

· 면진공법

- 지진 발생시 건축물의 고유진동주기를 인위적으로 바꾸어 구조물과의 공진을 막아 지진력이 구조물에 약하게 전달되도록 하는 방식
- 건물과 땅 사이에 전단변형장치(고무, 스프링 등)를 설치하여 지반과 건물을 분리시키는 방법 등을 활용

· 제진공법

- 땅으로부터 건물에 전달되는 진동을 감지하고 그 진동에 대응하는 힘을 반대방향으로 작용시키며 건물의 흔들림을 막는 구조
- 건물의 옥상이나 특정 위치에 추나 댐퍼 등을 설치하여 지진발생시 추를 제어하는 방법으로 건물의 진동방향과 반대로 진동시켜 흔들림과 횡압력을 상쇄시키는 방식

내진설계 방식별 정리

	내진공법	면진공법	제진공법
			
기본 원리	- 구조부재 자체로 지진력을 견디는 방식 - 건물변형 저감 및 응답가속도 증가	- 면진층에 따라 건물을 주기화시켜 건물 상부의 흔들림을 감소	- 댐퍼와 같은 장치로 에너지를 흡수하는 방식 - 건물전체 흔들림 저감
방재 효과	- 대지진이 발생될 경우 보수 및 보강이 요구되거나 불가능한 경우도 발생	- 응답가속도 대폭 저감 - 대지진이 발생할 경우 장치점검 정도 필요	- 건물에 부가되는 지진에너지 대폭 저감 - 대지진이 발생할 경우 장치점검 정도 필요
설계 / 시공 특징점	- 전통적인 재래식 공법 - 대지진 발생시 철거와 같은 부대공사 비용이 다수 발생할 수 있음 - 건물의 사용성 악화 및 중량 증가	- 건물보강 요구 만족, 부지조건 고려 필요 - 연약지반 및 장주기파 지진에서는 효과 미비 - 실제 시공사례가 적음	- 다양한 종류의 제진장치 가능 - 배치 및 동적해석 등의 설계조사 필요 - 설치장소 및 배치가 자유로움 - 기존 건물의 기둥, 보, 기초에 영향 적음
비용	- 시공시 비교적 저렴하나 추가적인 부대비용 다수 발생	- 고가이나 고층의 경우 비용절감 효과	- 비교적 공사비가 저렴하며 고층일수록 효과적

Q 건축물 내진장치 종류

· 지진분리장치

건축물의 지진하중이 배관이나 소방시설에 전달되지 않도록 진동을 격리시키는 장치

· 내진스토퍼

지진하중에 의해 장치나 시설의 위치가 이동하는 현상이 발생하지 않도록 제한하는 장치

· 흔들림 방지 버팀대

- 건축물에 설치되는 배관의 흔들림을 최소화하기 위한 장치
- 고정형/비고정형 버팀대, 횡방향/종방향 버팀대 등이 있음

성공하는 신년계획 수립 노하우 주택건설기업의 경영전략과 목표관리

1년 농사를 준비해야 할 시간이다. 필자가 30년 넘게 건설업계에 몸담으며 실전에서 배우고 익힌
야전경영 노하우를 주택건설기업들과 공유하고자 한다. 신년 경영전략을 세우고 집행해 나가는 데 도움이 되었으면 한다.



글 김경희
본태C&D 대표



1단계 경영전략을 세우자

농부가 1년 농사를 짓는 원리가 있듯이 건설경영에도 유사한 원리가 적용된다. 필자가 야전에서 30년간 실무를 하면서 어떻게 하면 현실적이면서도 실용적으로 경영관리를 해볼까 궁리한 끝에 만들어낸 틀이 있다. 바로 ‘경영전략과 목표관리 Frame work’가 그것이다. 이에 기초하여 경영전략을 세우는 것부터 시작하면 된다.

경영전략과 목표관리 Frame work

시기	주요업무	방법 또는 도구
2021년 11월	- 시장분석 - 내외부 환경분석 - 경영계획초안 작성	- 빅룸(Big Room) 회의 - 핵심성과지표(KPI) - OKR 목표달성법
12월	- 경영계획 수립완료 - 조직구조 변경완료 - 보직자 발령완료	- 경영5각전략 - 빅룸(Big Room) 회의 - 전략과제 - 일반과제 - 실행계획서 등
2022년 1~4분기	- 분기별 실적 점검 - 롤링플랜 작성(3개월주기)	- 오퍼레이팅 리듬 - PPDCA - 스테이지 게이트 관리 - 프로젝트 매니지먼트 - 설계리뷰회의 - 현장개선헬동 등
11월	경영실적 가집계	
12월	경영실적 집계 완료	성과공유회의

how 5가지 질문에 대한 답찾기

경영전략은 기업이 지속적으로 경쟁우위를 확보하여 지속성장을 이루기 위한 전략을 말한다. 경영전략은 기업전략과 사업전략으로 나뉜다. 기업전략은 경영목적을 달성하기 위해 환경 변화에 기업 전체를 적응시키는 전략이다. 사업전략은 실제로 사업을 하기 위해 만들어지는 전략을 말하는데 사업 포트폴리오 선정, 영업부문, 시공부문 등의 기능별 전략 등이 있다.

세계적인 경영전문가인 피터 드러커의 ‘5대 질문’을 보면, 경영전략을 어떻게 수립할 것인가에 대한 통찰을 얻을 수 있다. 5대 질문은 ‘사업목적, 고객, 가치, 결과, 계획’으로 경영전략과 떼어 수 없는 키워드다.

경영전략 수립전 조직 구성원에게 물어야 할 5대 질문

- ① 우리가 사업하는 **목적**은 무엇인가?
- ② 우리의 **고객**은 누구인가?
- ③ 우리의 고객이 귀하게 여기는 **가치**는 무엇인가?
- ④ 우리의 **결과**는 무엇인가?
- ⑤ 우리의 **계획**은 무엇인가?

how 목표세우기: 정성적 목표 vs 정량적 목표

대부분 기업들은 정량적인 목표를 세우는데 치우쳐 있다. 물론 기업생존의 연료인 돈을 벌어야 하니 재무적인 숫자로 목표를 세우는 것은 두말할 필요 없이 매우 중요하다. 정성적 목표는 기업이 지속성장하기 위해 지향해야 하는 북극성을 의미한다. 왜 우리가 사업을 하여야 하는지를 되새기게 하는 목표를 말하며 숫자에 갇히지 않는 기업의 미션(사명)을 지속적으로 추구하는데 필요하다. 정량적인 목표로 자금을 마련하여 정성적 목표를 실현하는 것이다.

how 성과지표 도입하기

성과지표는 달성하고자 하는 성과를 측정 가능한 구체적인 형태로 정의하며 달성 수준을 평가할 수 있도록 한 지표다. 주로 KPI(Key Performance Index, 핵심성과지표)를 사용하지만 글로벌 IT기업들은 최근에 OKR(Objective and Key Results)를 사용하는 곳이 많다고 있다. 피터 드러커의 유명한 명언 ‘측정하지 못하면 관리할 수 없다’는 말을 기억하자.

주택건설기업의 경영진은 주택건설상품이 개발 착수부터 시공까지 수년동안 지속되는 특성이 있으므로 매년 결과로 나온 재무적인 숫자의 착시에 빠지지 않아야 한다. 매력적으로 보여지는 재무지표에 현혹되어 전략의 악화를 알아채지 못할 수도 있기 때문이다.

기업에서 핵심성과지표(KPI)가 필요한 5가지 이유

- ① 업무 진척(Progress)을 측정하기 위해
- ② 당초 계획된 트랙(Track, 계획된 과정)으로 진행할 것인지 조정할지를 판단
- ③ 문제를 해결하거나 기회를 태클(Tackle)하기 위해
- ④ 시간경과에 따른 발생 유형(Pattern)을 분석하기 위해
- ⑤ 회사의 건강도(Company health)를 모니터링하기

how ‘코스트 체질’ 만들기

기업의 체질은 기업이나 조직이 가지고 있는 성질이나 특징을 말한다. 주택건설기업에서 가격경쟁력, 원가경쟁력을 확보하기 위한 코스트 체질을 만들려면 다음과 같은 조건을 만들어야 한다.

- ① 전사적, 조직적으로 원가관리 활동을 계속적으로 실시하여야 한다.
- ② 원가관리에 관한 외부 정보나, 내부 정보에 대하여 적절한 대응이 이루어지도록 하는 시스템이 있어야 한다.

③ 적당한 개선이 아닌 본질적 개선이 되도록 상품별, 비목별로 원가를 파악 가능하여야 한다.

④ 동일한 것이라면 경쟁사보다 품질 좋은 것을 낮은 원가로 공급이 가능하도록 해야 한다.

2단계 행동계획을 설계하자

목적달성을 위한 행동을 설계하는 기획단계에 많은 시간을 투자해야 실용적인 행동계획을 만들 수 있다.

how 오퍼레이팅 리듬 세팅하기

오퍼레이팅 리듬(Operating Rhythm)은 경영목표 달성을 위해 발생하는 경영활동을 연간 일정표에 따라 미리 세팅하여 사전 준비를 충실히 하고 참여자가 일정을 미리 확인하게 하여 경영활동의 참여도와 충실도를 높일 수 있게 만드는 것이다. 미팅, 워크숍 등을 연간 단위로 리듬감을 주어 계획하는 것도 이에 해당된다. 필자가 공사수행실장으로 재직시 적용한 사례를 소개한다.

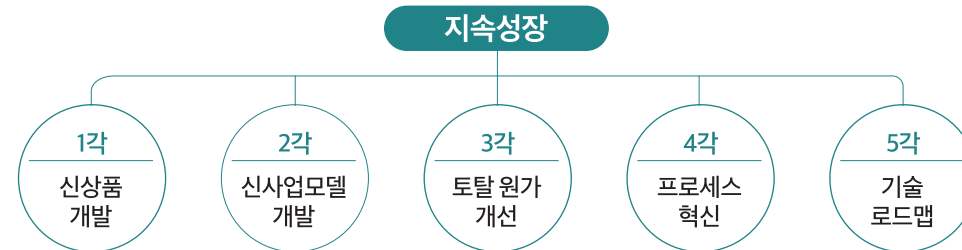
how ‘경영5각 전략’ 적용하기

기업도 사람과 마찬가지로 라이프사이클이 있다. ‘창업, 성장, 성숙, 쇠퇴’의 사이클을 거친다. 기업이 성숙기에

공사수행실 Operating Rhythm 운영(샘플)

Agenda/Meeting	참석대상	빈도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
집행회의	공사관리팀, 주택기술팀, 주택설계팀, 주택토목팀, 주택설비팀, 주택전기팀, 계약협력팀, BIM팀, 주택품질팀, CS관리팀, 주택건설팀, 주택안전팀, 상품개발팀	매월	1/31	2/28	3/28	4/25	5/30	6/27	7/25	8/29	9/26	10/24	11/28	12/26
착공점검회의	현장준비팀, 해당사업팀, 공사관리팀, 주택건설팀, 주택기술팀, 주택설계팀, 상품개발팀, 분양팀	매월	1/25	2/22	3/22	4/19	5/24	6/21	7/19	8/23	9/20	10/18	11/22	12/20
혁신회의	혁신TF, 공사관리팀, 주택기술팀,	매월	1/10	2/14	3/14	4/11	5/9	6/13	7/11	8/8	9/10	10/10	11/7	12/12
10대 과제 이행점검회의	[1 그룹] 공사관리팀, 계약협력팀, 주택설계팀	분기별		2/1			5/4			8/3			11/19	
	[2 그룹] 주택기술팀, BIM팀, 주택설비팀, 주택전기팀				3/19			6/19			9/17			12/17
	[3 그룹] 주택토목팀, 주택품질팀, CS관리팀					4/16			7/16			10/15		
경쟁력 개발 회의	공사수행실 내 임원 / 팀장	분기별			3/29			6/28			9/27			12/27
전문가 육성 회의	공사수행실 내 임원 / 팀장	분기별		2/15			5/17			8/9			11/15	
To-Do List 이행점검		격월		•		•		•		•		•		•

경영5각의 요소



다시 성장할 수 있는 모멘텀이 없다면 소멸의 길로 가게 된다. 기업이 지속성장하기 위해 필자가 창안한 개념이 ‘경영5각 전략’이다. 기업의 지속성장에 필요한 5개의 다리로 신상품 개발 신사업모델 개발 △토탈 원가 개선 △프로세스 혁신 △기술 로드맵을 들 수 있다.

how ‘스트레치 목표’ 세우기

스트레치 목표(Stretched Goal)는 경영목표를 초과 달성하기 위한 목적으로 목표치를 상향시킨 것을 말한다. 발꿈치를 들고 손을 뻗었을 때 닿을 정도의 목표다. 스트레치 목표를 달성하려고 노력하다 보면 기업의 경영목표를 초과 달성할 확률이 당연히 높아지기 때문에 도입하고 있다.

스트레치 목표가 달성이 불가능할 정도로 높으면 부작용도 생기며 스트레치 목표달성 유무로 인사상의 불이익을 줄 경우 임직원의 사기 저하가 발생한다. 과도하게 높은 목표를 세우고 높은 보상을 연결할 경우는 부정행위를 비롯해 문제은행 등과 같은 법적, 비윤리적 문제도 발생할 수 있으니 주의해야 한다.

how ‘현금흐름’ 시뮬레이션

현금흐름은 기업활동을 통해 나타나는 현금 유입과 유출을 말한다. 매출은 ‘체격’, 매출이익은 ‘체력’, 현금흐름은 ‘피’로 비유하곤 한다. 피가 없으면 죽기 때문이다. 현금흐름은 다시 영업활동 현금흐름, 투자활동 현금흐름, 재무활동 현금흐름으로 나뉜다.

현금흐름표는 기업의 가계부다. 회계상의 차이를 살펴보

면, 발생주의(기업 재무 회계, 거래가 발생한 시점을 기준으로 기록)와 현금주의(현금을 수취했을 때 수익, 현금을 지출했을 때 비용으로 인식) 회계처리방식의 차이가 있어 발생주의에 의해 기록된 이익과 현금주의에 의해 산출된 현금 잔액은 차이가 발생한다. 현금흐름을 제대로 확인하지 않으면 흑자도산이 발생하는 것이다. 회계 장부상으로는 이익이 발생하지만 기업이 일시적으로 충분한 현금을 확보하지 못해 도산하는 경우가 생긴다.

how 전략과제, 일반과제, 실행계획서 그리고 PPDCA

경영전략이 어느 정도 구체화 되면 경영목표 달성을 위해 전사적 차원에서 설정한 전략을 수행하는 전략과제를 선정해야 한다. 전략과제를 통해 기업의 핵심 이슈를 해결하고 경쟁사를 이기는 방법을 찾는다.

일반과제는 부서 단위, 팀 단위로 설정한 경영목표를 달성하기 위해 필요하다. 과제들이 선정되면 사업의 세부 실행계획을 구체적이며 체계적으로 정리한 실행계획서를 작성한다. 실행계획서는 결과물을 이끌어 내는 원동력이자 목표 달성의 길잡이 역할을 한다.

그리고 주택건설은 ‘PPDCA(Plan-Preparation-Do-Check-Action)’ 사이클로 관리해야 한다. PDCA에서 한 개의 P를 더 추가해서 만든 게 PPDCA이다. 계획(P)을 수립한 후에 실행(D)에 앞서 사전준비(P, Preparation)를 철저히 하자는 것이다. 주택건설에서 ‘사전준비’의 중요성은 모두가 알고 있다. 많은 계획들이 사전준비가 부족해서 망쳐지는 경우가 많다. 사전준비가 부족하면 사상누각이 될 수 있음을 명심하자.

3단계 집행단계 관리에 철저하자

기획단계를 제대로 마무리했다면 집행단계를 잘 관리해야 한다. 기획단계에서 나온 산출물들을 임직원들이 공유해서 실제 성과로 이어지도록 퍼실리테이션(Facilitation)을 해야 한다. 미팅이나 워크샵 등에 퍼실리테이터(Facilitator)를 투입하여 참여자들이 적극적으로 의견을 개진하고 상호작용을 촉진하도록 하여야 한다.

how 롤링 플랜을 작성하자

경영계획을 수립하여도 처음 계획대로 되는 경우가 드물기 때문에 수정이 불가피하다. 이때 롤링 플랜(Rolling Plan) 작성이 필요하다. 롤링 플랜은 현실을 반영하여 전망치를 수정하는 계획을 말한다. 당초 수립한 계획과 실제 달성한 실적 간의 차이를 비교하여 목표와 계획을 수정하며 현실에서 발생하는 변수를 반영하기 때문에 계획과 실적의 차이를 줄일 수 있다. 불황기에는 롤링 플랜 작성이 필수이며 특히 현금흐름표의 롤링 플랜은 매우 중요하다.

how 단계별 검문소 스테이지 게이트

스테이지 게이트(Stage-Gate)는 전략과제, 일반과제 등을 수행하면서 다음 단계로 넘어가는 문(Gate)을 열 것인지를

판단하는 관리방식이다. 아래 소개한 <참고>는 필자가 실제 업무에서 적용했던 예다.

how 핵심관리 프랙티스

효과적인 관리 프로세스는 전략적 성과와 높은 상관관계가 있다. 프로세스의 질적 차이는 시간이 지나도 좀처럼 줄어들지 않으며 탁월한 프로세스를 손쉽게 모방하기도 어렵다. 관리 프로세스에 강한 조직은 생산성, 수익성, 성장률, 기업 수명 등 거시지표에서도 성과가 월등하다. 주택건설기업의 규모에 따라서 자기만의 차별화된 ‘관리 프로세스’를 만들어 보자.

how 빅룸 회의를 열자

빅룸(Big Room) 회의는 일본기업 도요타에서 ‘오베야’로 불리는 회의양식이다. 오베야는 큰 방을 의미한다. 오베야 방식은 도요타 혁신의 힘으로 여겨진다. 신차 개발 또는 현장 개선 때 관련 부문이 한 공간에 모여 투명한 정보 공유 및 즉석토론으로 신속하게 과제를 해결하기 위해 도입됐다. 도요타는 세계 최초의 하이브리드 자동차인 프리우스 개발 때도 오베야방식을 적용했다. 포드, 볼보, GM, 할리데이비슨, 보잉 등에서도 빅룸회의를 이용한다.

<참고> 스테이지 게이트(Stage-Gate) 관리의 예



how 성과공유 회의로 성공체험 나누기

성과공유 회의는 성공체험을 공유하고 성공방정식을 임직원들에게 전파 및 공유하기 위한 목적으로 열린다. 경영 목표 달성과 성과를 낼 수 있다는 긍정적 에너지를 임직원들에게 스며들도록 공유하여 계속 성과를 내는 이기는(Winning) 조직으로 이끌 수 있다.

how 주택건설기업은 ‘현장개선헤동’에 주력하자

현장은 주택건설기업에게 ‘돈을 벌어주는 곳(Profit Center)’이다. 현장에서 일어나는 여러 일과 사건을 망라하여 지혜롭게 즉시 결정하는 힘을 현장력이라고 하는데, 주택건설산업에서는 현장력이 강한 기업이 계속해서 발전할 수 있다.

품질, 안전, 공정, 원가개선 등의 효과가 자명하다고 판단된다면 머뭇거리지 말고 즉시 현업에 적용해야 한다. 이를 ‘즉 실천 활동(또는 Quick Win)’이라고 하는데 습관화가 이루어져야 한다. 현장에서 소통이 막힌다면 어떤 개선도 이루어질 수 없다는 점, 현장의 기본은 소통이라는 점을 기억하자.

4단계 경영자의 리마인드

경영전략 수립 및 목표관리를 할 때 경영자의 역할이 매우 중요하다. 경영자는 무엇을 준비하고 어떤 역량을 갖춰야 하는지 알아본다.

how 유능한 경영자의 조건 갖추기

경영자가 관심 갖는 2가지는 ‘현재의 진척 상황’과 ‘최종 결과에 대한 예상’이다. 경영자는 2가지 핵심능력이 있어야 한다. 바로 상황을 빠르게 제대로 읽어 내는 능력과 현상과 문제를 여러 각도에서 바라볼 수 있는 능력이 필요하다.

경영자에게는 경영목표 달성의 의무가 있다. ① 경영전략과 사업계획에 대한 달성 약속을 철저히 이행하는 것, ② 재무목표를 달성하는 것, ③ 내가 맡은 조직을 지금보다 한 단계 위로 업그레이드하는 조직 경쟁력 목표를 달성하는 것이다.

how 경쟁력 향상 능력 갖추기

주택건설기업의 경쟁력 향상은 다음 5가지에서 이루어져야 한다.

- ① **수주경쟁력** 고객가치(가격, 상품, 브랜드)-고객이 생각하는 가치를 최대화로 만들어 주는 능력
- ② **수행경쟁력** 품질, 공기, 원가-자사의 경쟁력을 경쟁사보다 월등하게 키우는 능력(격차를 최대로 벌이기), 주택건설기업 경쟁력의 본질
- ③ **경험경쟁력** ‘경험을 어떻게 전략화하느냐’가 경험경쟁력의 본질, PQ능력 보유, 경험경쟁력의 핵심은 ‘사람’
- ④ **개선능력** 목표관리형 혁신(예: 원가, 공기)을 추진하는 능력, 스트레치 목표 달성 능력, 전 조직의 역량을 끌어올리는 능력
- ⑤ **미래형 사업구조를 만드는 능력** 지속성장하는 사업 포트폴리오와 비즈니스 모델 혁신

how 성장정체를 체크하라

기업의 라이프 사이클상 성장정체를 겪고 있다면 경영자는 아래 체크리스트를 확인해보자.

- ① 고객과 경쟁사에 대해 얼마나 디테일하게 파악하는가?
- ② 내부 프로세스는 혁신을 추진하기에 문제가 없는가?
- ③ 현재의 핵심사업과 미래 유망사업의 균형을 적절히 유지하고 있는가?
- ④ 환경변화에 대응할 수 있는 다양한 역량을 보유하고 있는가?

how ‘전략적 원칙’을 조직에 스며들게 하라

전략적 원칙은 임직원 누구나 공감할 수 있는 회사의 핵심전략을 함축적으로 표현한 것이다. 공허한 구호가 아닌 구체적 지침이다. 세계적인 컴퓨터제조사 델이 ‘컴퓨터를 직접 팔아라’라고 지침을 내렸던 것처럼 말이다.

전략적 원칙은 조직 구성원의 사고와 의사결정에 직접적으로 큰 영향을 미친다. 경영자는 일선 관리자의 행동에 대해 시시콜콜 간섭하지 않는 대신 전략적 원칙을 주어 기업의 핵심전략이 현실에서 행동으로 나타나도록 해야 한다. 이는 실질적으로 기업을 돌아가게 만드는 강하고 분명한 메시지이다.

정부가 주택사업용 부동산에까지 종합부동산세(이하 종부세) 부담을 높이면서 주택사업에 영향을 줄 것으로 보인다. 다행스러운 것은 협회가 건의한 종부세 부담 완화 필요성에 기재부와 국토부가 공감하고 개선을 논의 중에 있다는 점이다. 글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

주택사업용 부동산 종부세 폭탄, 개선이 시급하다



철거대상 주택이 있는 사업용지를 매입한 법인
세율 부담 최대 6%로 크게 올라
주택건설사업자를 징벌적 과세대상 삼아선 안돼

기존 주택을 허물어 신축주택을 공급하는 주택건설업체들이 대폭 오른 종부세 폭탄 고지서를 받아들이고 어려움을 호소하고 있다. 특히 철거대상주택이 있는 주택사업용지를 매입한 주택건설업체의 세부담이 더욱 심각하다. 작년까지 개인과 같은 일반 누진세율을 적용받았던 법인에 대한 주택 종부세율이 크게 올랐기 때문이다. 급격한 세금 증가를 막기 위한 세부담 상한률 적용과 기본공제 6억원이 사라졌고 2주택 이하 보유법인은 3%, 3주택 이상 혹은 조정대상지역 2주택 보유법인은 6%의 단일세율이 적용됐다. 정부가 법인의 투기 목적 부동산 매입을 막는다고 조세제도를 바꾸면서 투기목적이 아닌 주택사업 목적으로 주택을

매입하는 주택사업자도 징벌적 과세대상에 포함시킨 것이다. 법인 사업 목적상 주택 보유가 불가피한 공공주택사업자나 주택조합, 정비사업 및 소규모정비사업 시행자 등 일부 법인에 대해서는 단일세율이 아닌 일반 누진세율을 적용하면서 주택법에 따라 등록한 법인 주택건설사업자를 제외한 것은 정책 수립과 입법 과정에서의 명백한 실책이다. 종부세 기산일인 6월 1일 이전까지 기존 주택을 철거해 멸실이 이뤄질 경우 주택분에 대한 종부세는 사라지고 토지분에 대한 종부세만 남지만, 계약갱신청구권 등 임대차보호법을 근거로 세입자가 퇴거 요청에 응하지 않거나 잔여 임대차기간이 남아있을 경우 꼼짝없이 세금을 내고 있다. 정부가 거주 안정성을 확보하기 위해 도입한 계약갱신청구권을 악용하여 이사를 빌미로 거액의 보상금을 요구하는 사례까지 발생하면서 정상적으로 사업을 할 수 없을 만큼 주택건설사업자의 종부세 부담이 커지고 있는 실정이다.

주택사업자들이 세입자 퇴거지연 시 주택 종부세 6% 부담위험을 감수하고 주택사업용지를 선뜻 매입하기는 어려운 것이 현실이다. 철거대상주택은 주택을 신규공급하기 위한 사실상의 토지임에도 불구하고 공부상 존재한다는 이유로 과세하면서 종부세 시행 초기부터 논란이 있어왔다. 고액의 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고한다는 종부세 입법목적과 어긋나며 주택분양원가에 종부세 부담을 안김으로 인해 부동산 가격안정을 도모한다는 입법취지와도 반하기 때문에 개선이 시급하다.

사업계획승인 대상은 종부세 과세대상서 제외,
건축허가 대상은 종부세 부과하는 등 혼란
주택법 취지와 어긋나는 징벌적 과세 멈춰야

주택사업용 부동산의 종부세 문제는 여기서 그치지 않는다. 동일한 주택사업용 토지라도 사업계획승인 대상은 종부세 과세대상에서 제외되는 것과 달리 건축허가 대상은 종부세가 부과된다. 주택법상 사업계획승인과 그렇지 않은 주택사업은 그 규모나 대지의 용도가 다르고 국민의 주거생활에 미치는 영향도 다르다는 이유인데 이는 도심주택공급에서 다세대·연립주택의 중요성과 상업지역 등에서 주상복합주택을

사업계획승인 대상에서 제외해주는 주택법 취지를 간과한 것이다. 정부가 11.19대책(서민·중산층 주거안정 지원방안) 등을 통해 신축매입약정과 도시건축규제 완화로 단기공급을 확대하려는 주택유형이 바로 다세대·연립주택이다. 건축허가로 다세대·연립주택을 신축공급하는 주택사업자들의 세부담을 줄여줘야 정부가 계획하는 신축주택물량도 적기에 달성할 수 있다. 또한 주택법에서 300세대 미만의 주상복합주택을 사업계획승인 대상에서 제외해주는 취지가 행정절차를 간소화해 신속하게 주택을 공급함으로써 국민의 주거생활을 도모하는 것인데 세제상 불리한 취급을 받는다면 결국 주택공급이 감소하고 분양가격이 상승하여 수요자에게 조세부담이 전가될 것이다. 다행스러운 것은 협회가 건의한 종부세 부담 완화 필요성에 기재부와 국토부가 공감하고 개선을 논의중에 있다는 것이다. 협회에서도 주택건설사업자에 대한 세부담 완화가 종부세 회피 수단으로 악용되지 않도록 건전성 확보와 세부운영 방안 등을 제안하고 지속적인 업무협의를 진행하고 있다. 주택건설사업자가 종부세 부담을 덜고 주택사업용지를 매입하여 국민 주거안정을 위한 주택공급에 전심전력할 수 있는 여건이 마련되기를 기대한다.

주택에 대한 종합부동산세 세율

과세표준	2주택 이하 (조정대상지역내 2주택 제외)	3주택 이상 또는 조정대상지역내 2주택 이상	법인
3억 이하	0.6%	1.2%	• 2주택 이하(조정대상지역내 2주택 제외) : 3%
3억 초과 6억 이하	3억 초과금액의 0.8% + 180만원	3억 초과금액의 1.6% + 360만원	
6억 초과 12억 이하	6억 초과금액의 1.2% + 420만원	6억 초과금액의 2.2% + 840만원	
12억 초과 50억 이하	12억 초과금액의 1.6% + 1,140만원	12억 초과금액의 3.6% + 2,160만원	• 3주택(조정대상지역내 2주택) 이상 : 6%
50억 초과 94억 이하	50억 초과금액의 2.2% + 7,220만원	50억 초과금액의 5% + 15,840만원	
94억 초과	94억 초과금액의 3% + 16,900만원	94억 초과금액의 6% + 37,840만원	

주택건설사업과 세금⑤ 부가가치세 안분계산

주택건설사업 관련 세금 연재의 다섯 번째 순서로 부가가치세 안분계산법을 정리한다.

글 방기흥 정책관리본부 과장

부가가치세 안분계산 개요

- 사업자가 과세사업과 면세사업 등을 겸영(兼營)하는 경우에 과세사업과 면세사업등에 관련된 매입세액은 실지귀속에 따라 계산하되, 실지귀속을 구분할 수 없는 매입세액을 공통매입세액이라고 하고 총공급가액에 대한 면세공급가액의 비율 등을 적용하여 안분하여 계산한다. (부가가치세법 제40조)
- 주택건설사업의 특성상 부가가치세 과세사업(국민주택규모 이상 또는 상가 등)과 면세사업(국민주택규모 이하 용역)이 동시에 이루어지는 경우가 대부분이며, 과세사업과 면세사업에 투입되는 재화나 용역의 구분이 공정관리상 구분되어 진행되어지지 않기 때문에 과세·면세의 공정을 구분정리할 수가 없으며, 이 경우 공통매입세액을 안분계산 하여야 한다.

공통매입세액 안분계산 방법

- 실지귀속을 구분할 수 없는 매입세액은 다음 계산식에 따라 안분계산한다.(부가가치세법 시행령 제81조)

$$\frac{\text{면세사업등에 관련된 매입세액}}{\text{공통매입세액}} = \frac{\text{면세공급가액}}{\text{총 공급가액}}$$

※ 총 공급가액 중 면세공급가액이 5% 미만인 경우(공통매입세액이 5백만원 이상인 경우는 제외)와 공통매입세액이 5만원 미만인 경우의 매입세액은 공제되는 매입세액으로 본다.

- 해당 과세기간 중 과세사업과 면세사업등의 공급가액이 없거나, 그 어느 한 사업의 공급가액이 없는 경우 안분계산의 순서

1. 총매입가액(공통매입가액은 제외)에 대한 면세사업등에 관련된 매입가액의 비율
2. 총예정공급가액에 대한 면세사업등에 관련된 예정공급가액의 비율
3. 총예정사용면적에 대한 면세사업등에 관련된 예정사용면적의 비율

※ 건물 또는 건축물을 신축하거나 취득하여 과세사업과 면세사업등에 제공할 예정면적을 구분할 수 있는 경우에는 예정사용면적의 비율을 우선 적용

겸영 도급계약시 과세표준 계산 예시

- 계약금액 : 20억원(부가가치세 포함)
건축예정면적 : 상가시설(과세) 30%, 국민주택규모이하 아파트(면세) 70%
- 과세표준 계산
 - 과세분 : $2,000,000,000 \times 30\% / (30\% + 70\% + 30\% \times 10\%) = 582,524,272$
 - 면세분 : $2,000,000,000 \times 70\% / (30\% + 70\% + 30\% \times 10\%) = 1,359,223,301$
- 계약서 표시 및 세금계산서 발행
 - 계약금액 : 2,000,000,000원정(부가가치세포함)
(부가가치세 : 58,252,427원정)
 - 과세분 : 세금계산서 1장 (공급가액 582,524,272원, 세액 58,252,427원)
 - 면세분 : 계산서 1장 (공급가액 1,359,223,301원)

※ 겸영현장의 도급계약시 과세사업과 면세사업에 제공할 면적이 확정되어 표시되거나, 설계도서의 예정건축면적에 의해 구분되므로 예정사용면적의 비율로 안분계산

공통매입세액의 정산

- 예정신고를 할 때에는 예정신고기간에 있어서 총공급가액에 대한 면세공급가액(면세사업등에 대한 공급가액과 사업자가 해당 면세사업등과 관련하여 받았으나 과세표준에 포함되지 않는 국고보조금과 공공보조금 및 이와 유사한 금액의 합계액)의 비율에 따라 안분계산하고, 확정신고를 할 때 정산한다.(부가가치세법 시행령 제81조 제1항 단서)

겸용주택의 임대에 따른 안분계산

- 주택 및 그 부수토지의 임대용역의 공급에 대해서는 부가가치세를 면세(부가가치세법 제26조제1항제12호)한다. 그러나, 임대주택에 부가가치세가 과세되는 사업용 건물이 함께 설치되어 있을 경우에는 그 면세 여부를 판정하여 과세한다.

구 분	주택면적	주택의 부수토지*
주택면적 > 사업용 건물면적	전부	전부
주택면적 ≤ 사업용 건물면적	주택면적에 해당하는 부분	주택면적에 안분한 부분

* 주택의 부수토지 중 건물이 장착된 면적의 5배(도시지역 밖의 토지는 10배)와 주택의 연면적 중 넓은 면적을 초과하는 부분은 과세(부가가치세법 시행령 제41조)

자본금 및 기술자 감소시 변경신고 의무가 있나요?

Q. 주택건설사업과 건축공사업을 영위해 온 법인 등록사업자입니다.

최근 건축공사업을 반납하면서 자본금 감소와 함께 일부 기술자가 퇴직한 상황입니다.

변경신고를 해야 할까요?

글 박상건 회원사업실 과장

A. 주택법 시행령 제15조제3항에 따라 **등록사업자는** 등록사항에 변경이 있으면 **변경사유가 발생한 날부터 30일 이내에 신고**해야 합니다. 다만, “경미한 변경에 대해서는 그러하지 아니하다”라고 명시되어 있습니다. 변경신고를 하지 않아도 되는 **경미한 변경**이란, 주택법 시행규칙 제4조제8항에 따라 **자본금, 기술인의 수 또는 사무실 면적이 증가하거나 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우**를 말합니다. 따라서 법인인 주택건설사업자의 등록기준인 자본금 3억원과 건축분야 초급이상 기술자 1인 이상을 보유하고 있다면 변경신고의 의무가 없다 할 것이지만, 자본금이나 기술자가 **등록기준에 미달한다면 행정처분 대상**이 될 수 있으니 **등록기준 요건은 충족**하여야 합니다.



「주택법 시행령」 제15조

제15조(주택건설사업 등의 등록 절차) ③ 등록사업자는 등록사항에 변경이 있으면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 신고하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 변경에 대해서는 그러하지 아니하다.

「주택법 시행규칙」 제4조

제4조(주택건설사업 등의 등록신청) ⑧ 영 제15조제3항 단서에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 변경”이란 자본금, 기술인의 수 또는 사무실 면적이 증가하거나 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우를 말한다.

답변 요약 질문자는 주택건설사업을 영위하고 있는 법인사업자로 함께 영위하고 있는 건축공사업을 영위하지 않게 되어 자본금 감소와 기술자 퇴직으로 등록사항에 변경이 발생하였는바 변경 신고를 해야하는지 여부를 질의하였습니다. 주택법 시행령 제15조 및 동법 시행규칙 제4조에 따라 주택건설사업을 영위하면서 변경사항이 발생하면 신고의무가 있으나 **자본금, 기술인의 수 또는 사무실 면적이 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우에는 경미한 변경으로 보아 변경신고의 예외에 해당**됩니다. 따라서 법인인 주택건설사업자의 등록기준인 자본금 3억원과 건축분야 초급 이상 기술자 1인 이상을 보유하여 등록기준에 미달하지 아니한다면 변경신고의 의무는 없습니다. 다만, **자본금이나 기술자가 등록기준에 미달한다면 행정처분 대상이 될 수 있으니 등록기준 요건은 충족**하여야 합니다.

되짚어 보는 2021년 부동산시장 한해를 움직인 10대 뉴스는?

정리 김우영 출처 직방, 한국은행

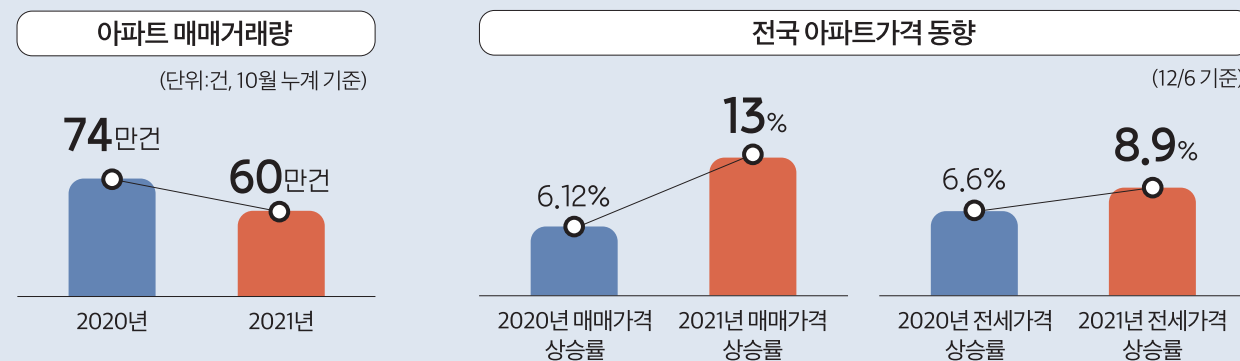
2020년에 이어 2021년 역시 부동산시장은 뜨거운 모습을 보였다. 아파트 매매가 상승흐름, 기준금리 인상, 각종 부동산세금 강화책과 3기신도시 사전청약 등 다양한 부동산 이슈들로 복잡한 한해였다. 직방이 선정한 2021년 부동산시장의 굵직한 10대 뉴스를 살펴보도록 하자.

2021 부동산시장 주요 10대 뉴스

- 1 주춤한 거래량 속 아파트 가격(매매·전세) 고공행진
- 2 부동산세금 강화와 1세대 1주택자 세 부담 완화
- 3 주택 증여거래 비중 역대 최대치 기록
- 4 주택임대차 실거래가 신고의무화
- 5 뜨거운 아파트 분양열기 속 잦은 청약제도 변경
- 6 3기신도시 사전청약 본격화
- 7 기준금리 인상 및 대출규제 본격화
- 8 낮아진 부동산 중개보수
- 9 비아파트(오피스텔, 다세대·연립 등) 풍선효과
- 10 힘 떨어진 분양권(입주권) 거래시장

1 주춤한 거래량 속 아파트 가격(매매·전세) 고공행진

하반기 들어 금융당국의 대출규제, 대출금리 인상 등이 맞물리면서 주택시장 매수심리와 거래량이 다소 위축된 모습을 보였다. 하지만 한국부동산원(12/6 기준)의 전국 아파트 가격 동향은 매매가격 13.01%, 전세가격 8.91% 상승해 전년 동기보다 높은 가격 변동률을 기록했다.

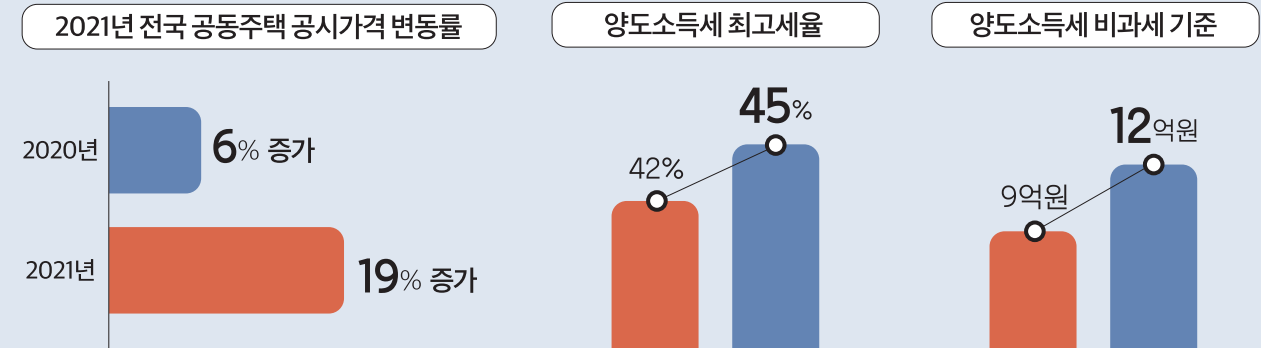


2 부동산세금 강화와 1세대 1주택자 세 부담 완화

2021년은 부동산 보유세와 양도소득세의 변화가 상당했다. 2021년 주택분 종합부동산세 고지 인원이 전년대비 28만명 증가했으며, 보유세 과세표준 역할을 하는 공동주택 공시가격도 전년대비 19% 증가했다. 양도소득세의 경우 1월 1일부터 최고세율이 45%로 상향 조정 됐으며, 12월 8일부터 1세대 1주택 양도세 비과세 기준이 9억원에서 12억원으로 상향됐다.

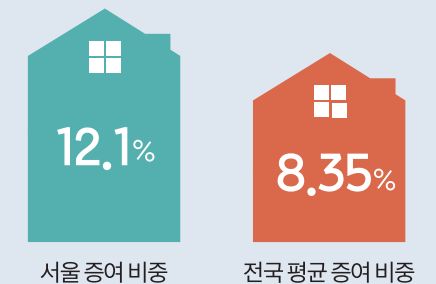
2021년 주택분 종합부동산세 고지 인원

전국 : 94.7만명
세액 : 5.7조원
(전년대비 28만명, 3.9조원 증가)



3 주택 증여거래 비중 역대 최대치 기록

2021년 9월 현재 주택의 전국 증여건수는 11만 7,607건이다. 연내 주택거래량 중 8.35%의 비중을 나타내며 2006년 주택 실거래 통계 집계 이후 최대비중을 기록했다. 특히 자산 가치 상승에 대한 기대가 큰 서울지역은 주택증여거래 비중(12.1%)이 전국 평균(8.35%)을 크게 웃돌았다.



6월 1일부터 시행

4 주택임대차 실거래가 신고의무화

「부동산거래신고 등에 관한 법률」 개정으로 주택 임대차(전·월세) 실거래가 신고의무화가 본격화됐다. 임대차 실거래가 신고대상은 2021년 6월 1일부터 체결되는 신규 및 갱신 임대차 거래들로 수도권 전역, 광역시, 세종, 제주도, 도의 시 지역들이다.

5 뜨거운 아파트 분양열기 속 잦은 청약제도 변경

2021년 순위 내 청약통장을 사용한 청약접수 계좌수가 266만 2,816계좌를 나타내며 분양시장에 대한 꾸준한 관심이 이어졌다. 그리고 2월에는 특별공급 대상자의 소득요건을 개선했으며, 9월에는 1인 가구, 맞벌이 등 소득기준을 초과하는 가구에 특별공급 청약기회를 부여하는 등 청약제도의 손질이 잦은 한해였다.

2021년 순위 내 청약통장 사용건수



266만 2,816계좌

변경된 청약제도

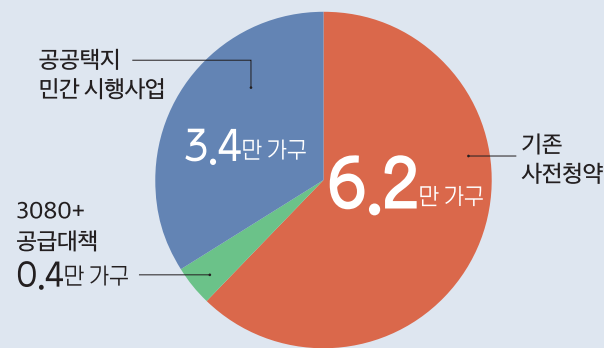


특별공급 소득기준 완화
1인가구, 무자녀 신혼
특별공급 당첨 기회 확대

6 3기신도시 사전청약 본격화

사전청약제도는 주택의 공급시기를 조기화하는 제도로, 무주택 실수요자의 내 집 마련 기회를 앞당길 목적으로 2021년 본격 시행됐다. 정부는 이에 대한 기대감과 반응이 높게 나타나자, 공공분양물량을 대상으로 한 총 6.2만호의 사전청약 계획을 민간분양까지 확장해 2022년까지 사전청약 물량 10여만호를 확보할 방침이다.

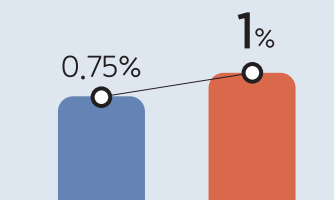
사전청약 계획 물량



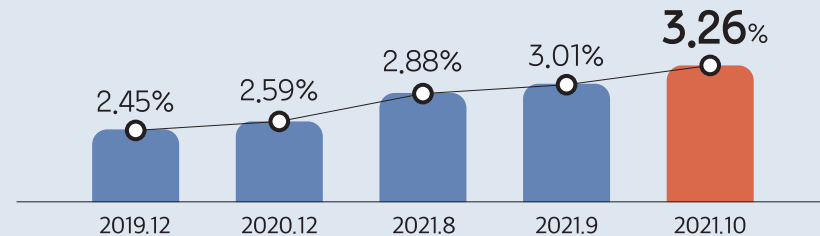
7 기준금리 인상 및 대출규제 본격화

11월 25일 한국은행은 0.25%p 기준금리를 인상하며 지난 8월에 이어 추가 인상을 단행했다. 기준금리에 영향을 받는 주택담보대출금리는 9월 3%를 넘겼으며, 향후 주택담보대출을 받은 차주들의 이자부담이 커져 이로 인한 부동산 구입 심리가 제약될 것으로 예상된다.

한국은행 기준금리



주택담보대출 금리 추이



8 낮아진 부동산 중개보수

중개보수가 부동산가격과 연동하여 급증하는 것에 대한 소비자 불만이 늘자 10월 19일 부동산 중개보수 요율을 인하했다. 매매 6억원 이상, 임대차 3억원 이상 거래에 대해 중개보수 상한요율을 인하하여 중개보수 부담을 줄였다.

부동산 매매 중개보수

(단위 : %)

거래금액	개편 전	개편 후
	상한요율(한도)	상한요율(한도)
5,000만원 미만	~ 0.6 (25만원)	~ 0.6 (25만원)
5,000만원 ~ 1억원	~ 0.5 (80만원)	~ 0.5 (80만원)
1억원 ~ 2억원	~ 0.4%	~ 0.4
2억원 ~ 6억원	~ 0.4%	
6억원 ~ 9억원	~ 0.5%	
9억원 ~ 12억원	~ 0.9%	~ 0.5
12억원 ~ 15억원		~ 0.6
15억원 이상		~ 0.7

부동산 임대차 중개보수

(단위 : %)

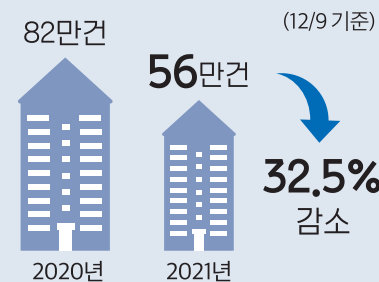
거래금액	개편 전	개편 후
	상한요율(한도)	상한요율(한도)
5,000만원 미만	~ 0.5 (20만원)	~ 0.5 (20만원)
5,000만원 ~ 1억원	~ 0.4 (30만원)	~ 0.4 (30만원)
1억원 ~ 3억원	~ 0.3	~ 0.3
3억원 ~ 6억원	~ 0.4	
6억원 ~ 9억원	~ 0.8	~ 0.4
9억원 ~ 12억원		~ 0.5
12억원 ~ 15억원		
15억원 이상		~ 0.6

9 비아파트(오피스텔, 다세대·연립 등) 풍선효과

계약일 집계 기준(12/9) 전년 동기대비 아파트 거래가 32.5% 감소한데 비해 오피스텔과 다세대·연립 거래는 호조세를 보였다. 같은 시기 오피스텔은 5만 5,841건이 거래되며 2006년 이후 최대 거래량을 기록했고, 다세대·연립은 18만 205건으로 전년 동기와 비슷한 움직임을 이어갔다.

아파트 거래량

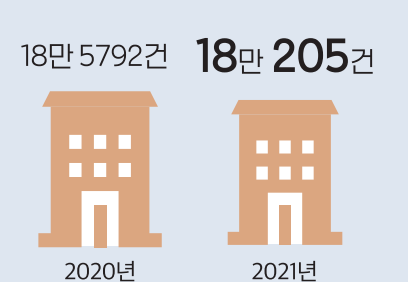
(12/9 기준)



오피스텔 거래량



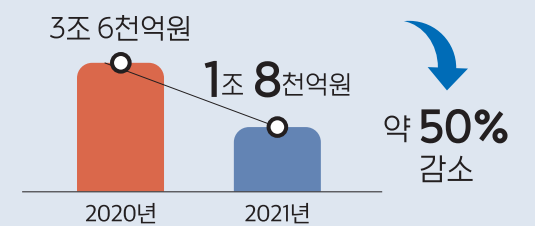
다세대·연립 거래량



10 힘 떨어진 분양권(입주권) 거래시장

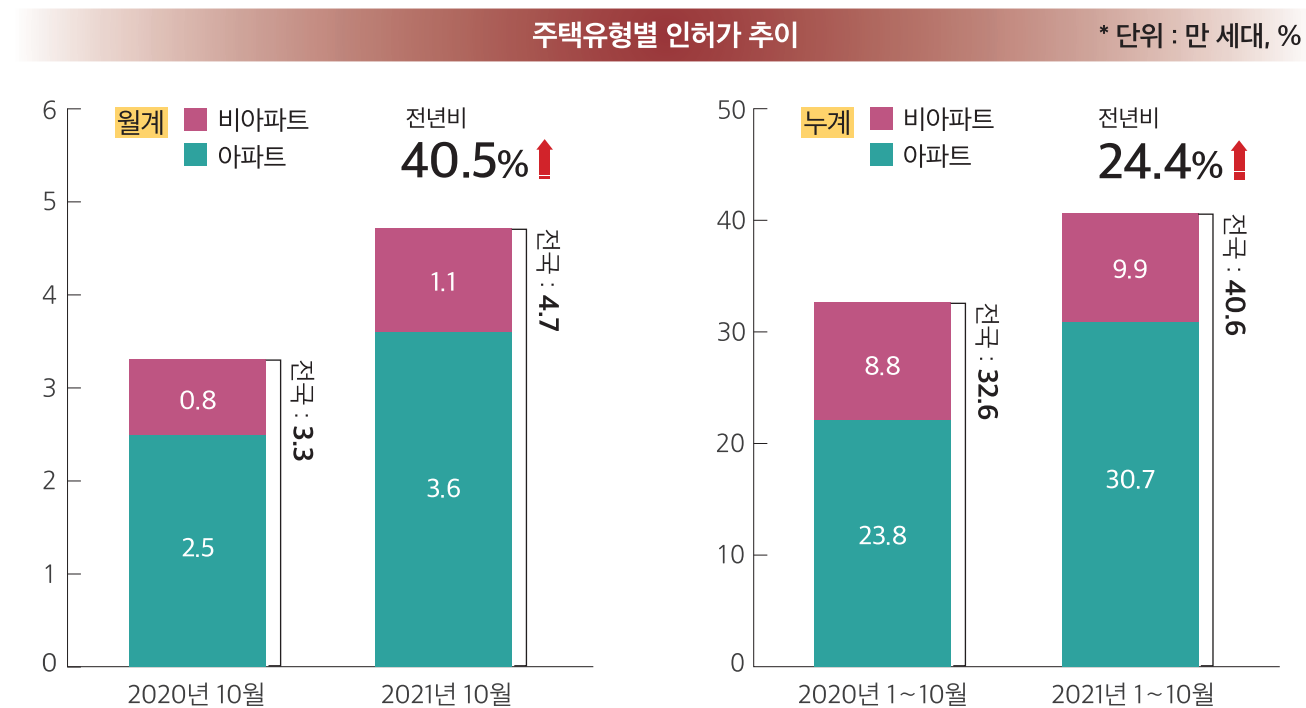
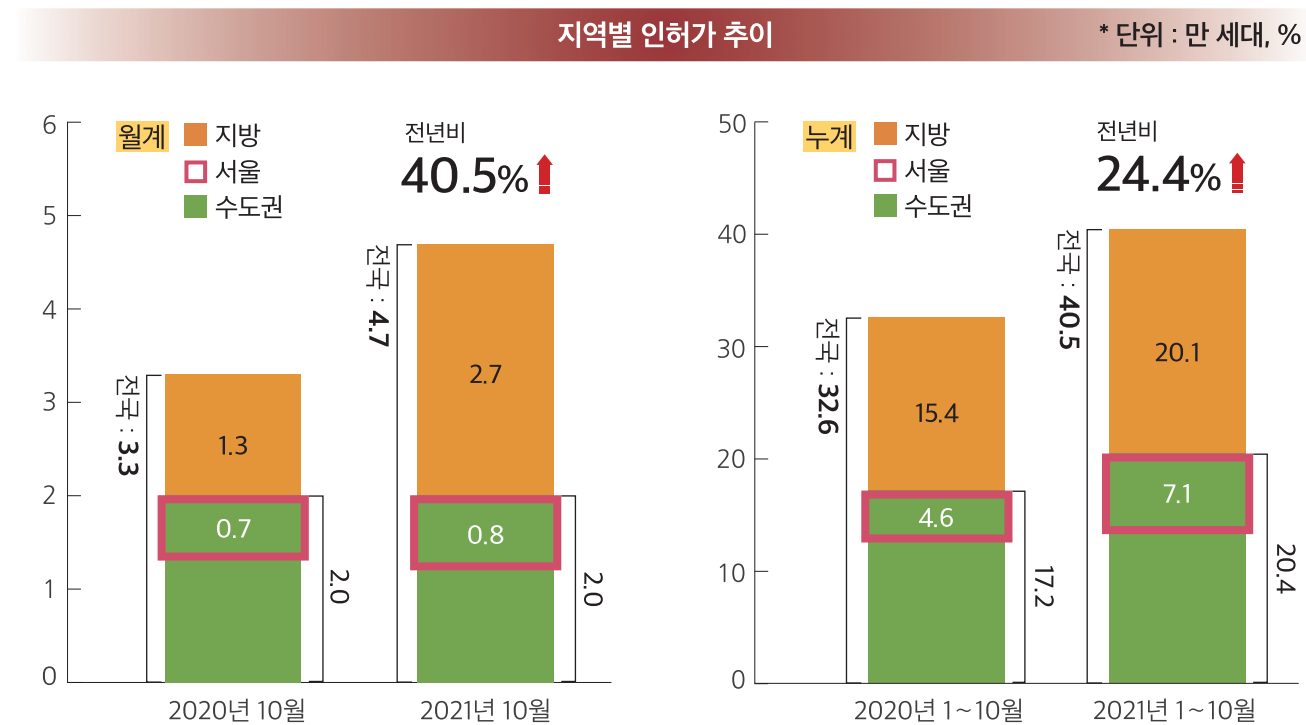
몇 년간 뜨거운 인기를 구가했던 분양권 전매시장이 2021년에는 힘을 쓰지 못했다. 전국에서 거래된 아파트 분양권(입주권 포함, 12/9 기준) 거래총액은 약 21조 5,744억원이다. 월평균 거래총액이 1조 7,978억원을 기록하며 지난해 3조 6,281억원에 비해 약 50%나 거래액이 급감했다.

분양권(입주권) 월평균 거래총액

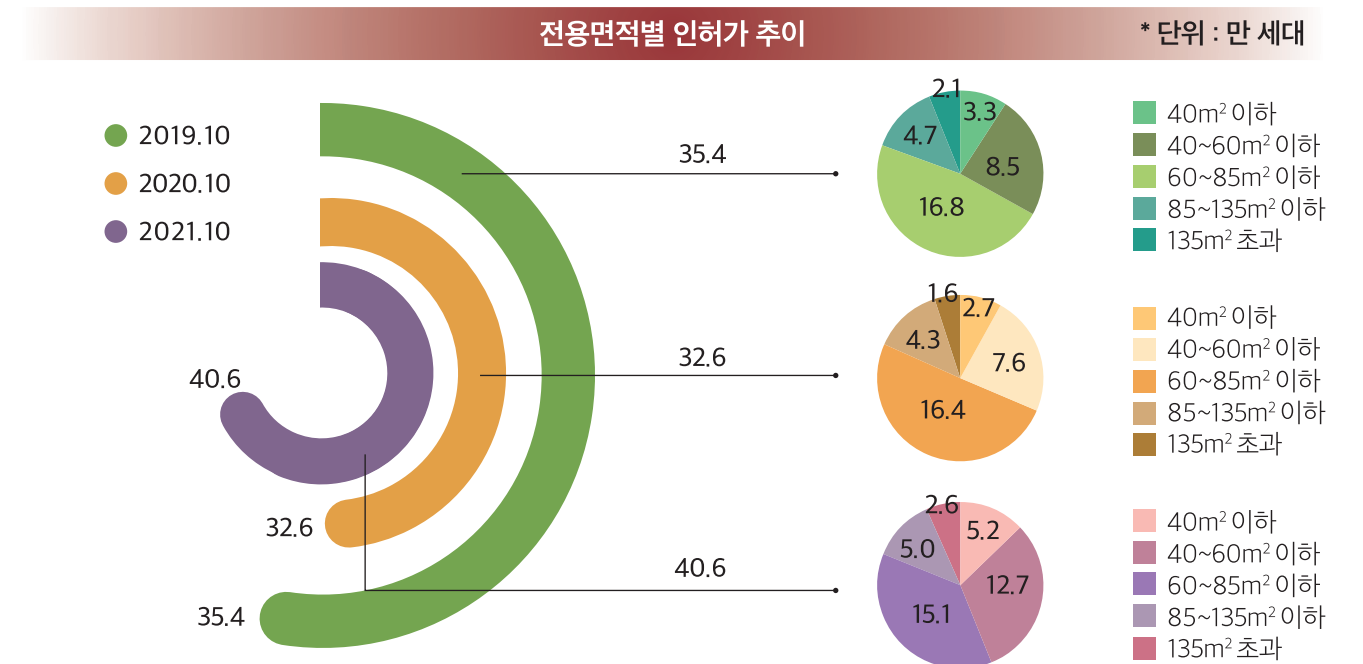


인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

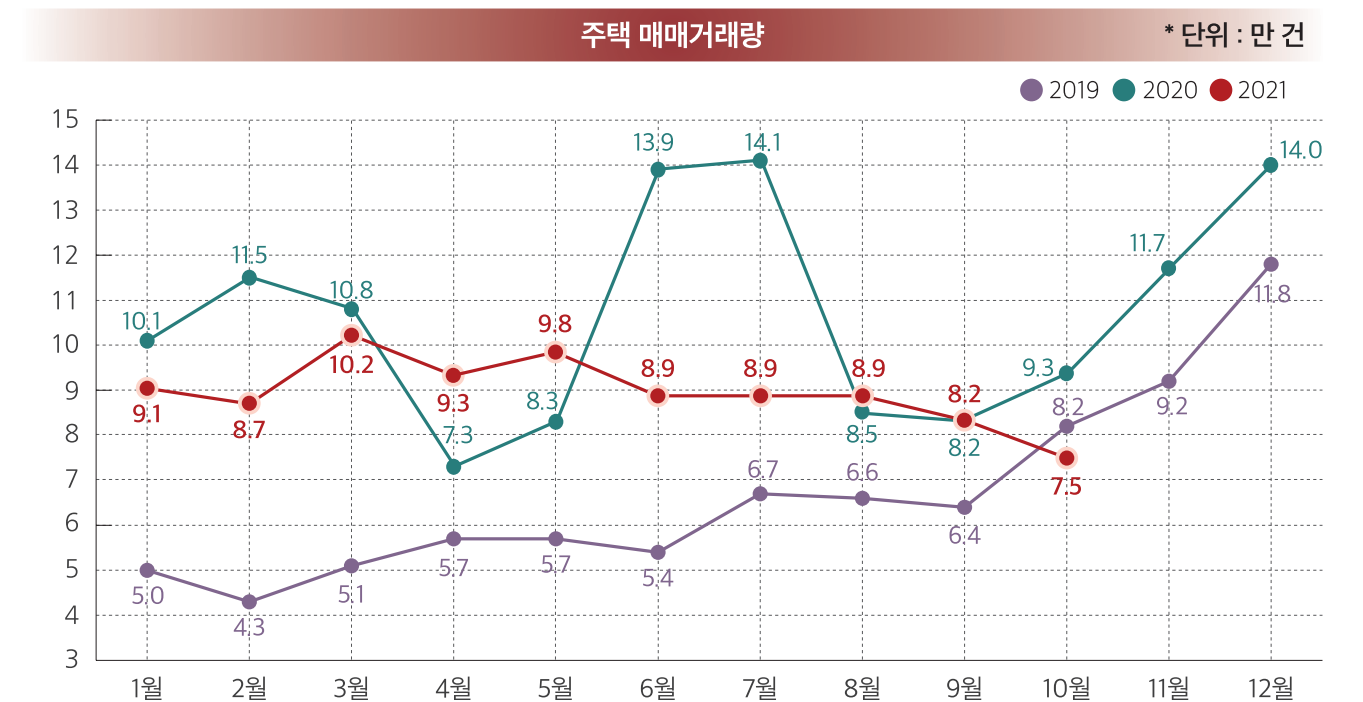
1. 인허가실적 추이 : 10월 누계 주택인허가 40.6만호. 전년동월 대비 24.4% 증가



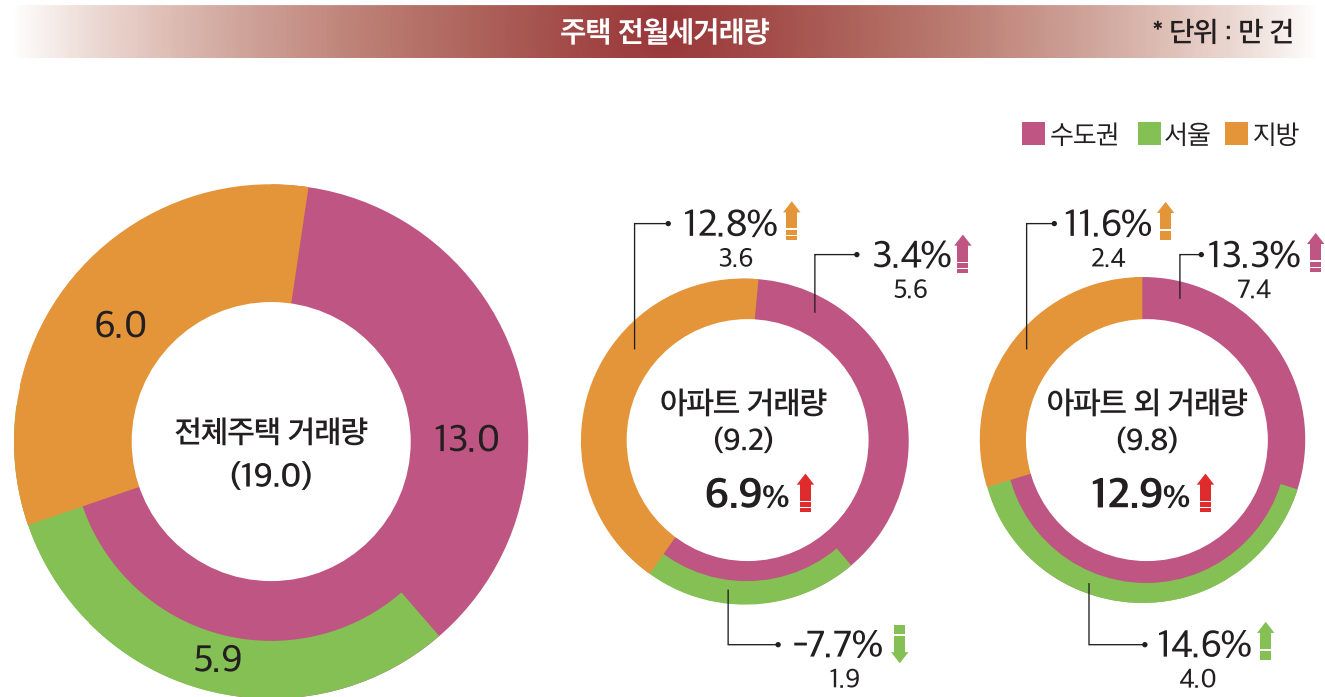
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다
12월초 발표(10월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리



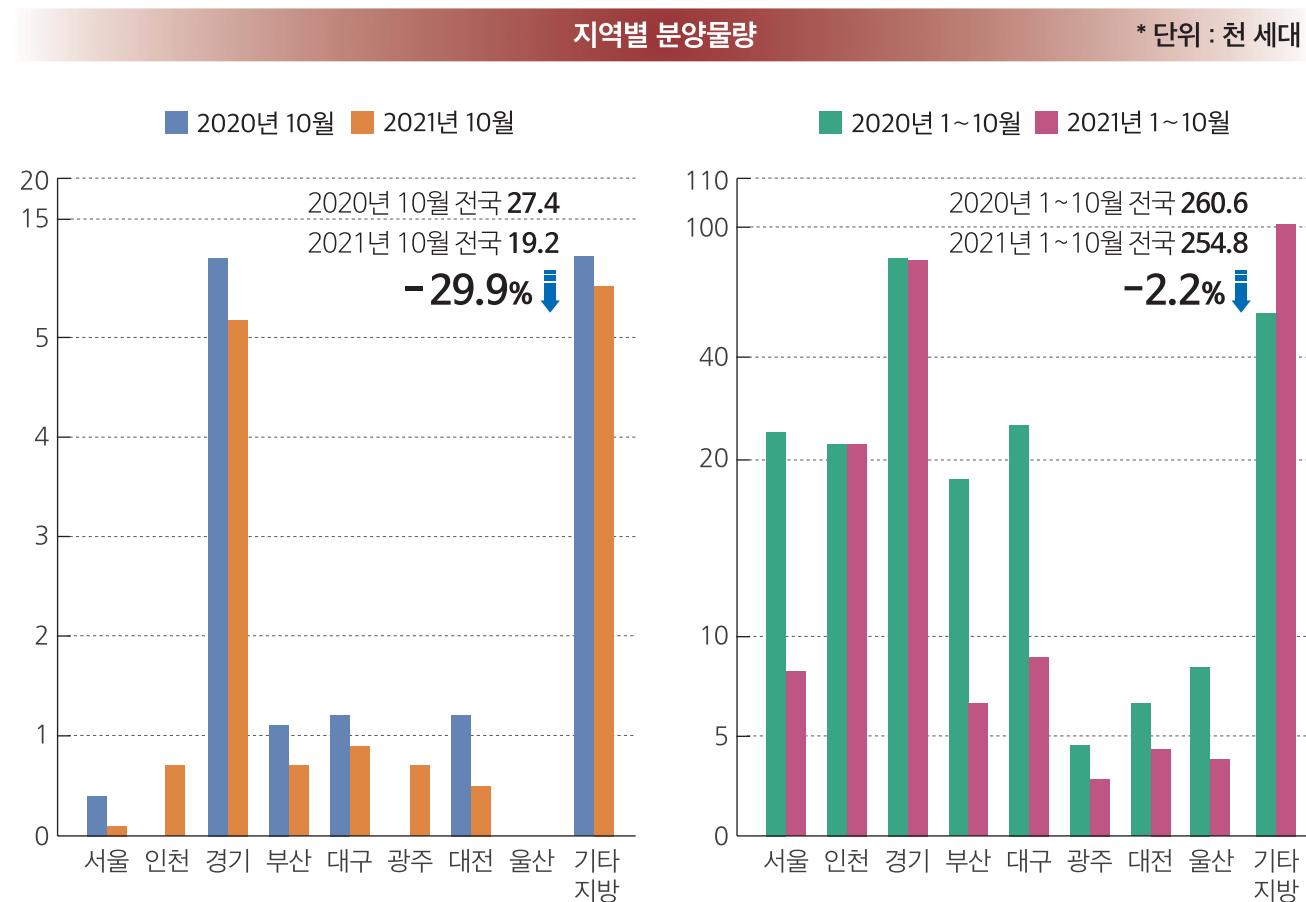
2. 주택 매매거래량 : 10월 거래량 7.5만건, 전년 동월대비 18.8% 감소



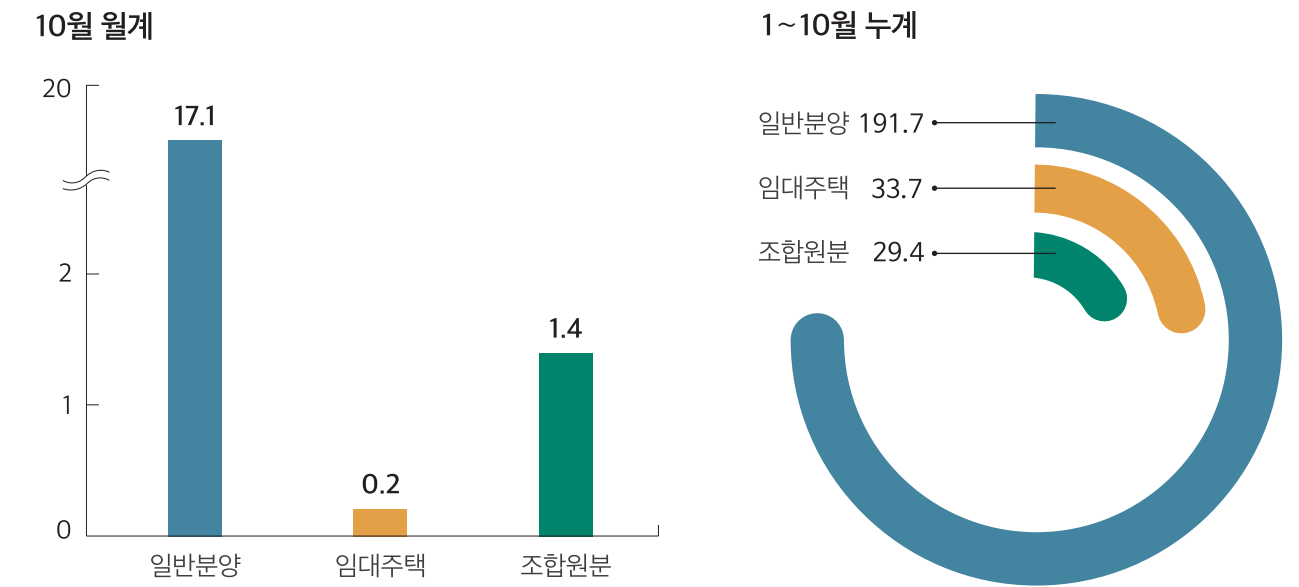
3. 주택 전월세거래량 : 10월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 6.9% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 12.9% 증가



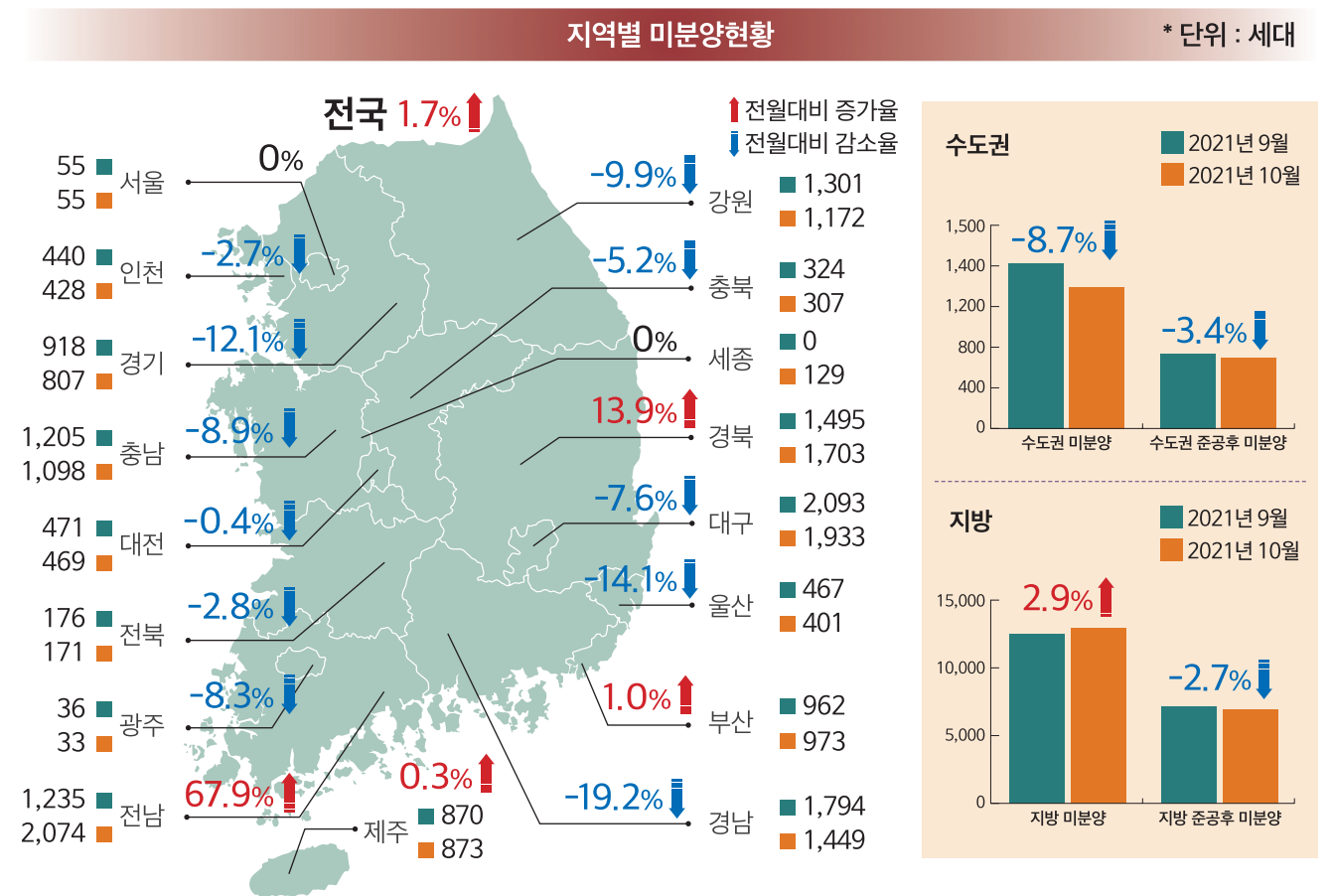
4. 분양물량 : 10월 공동주택 분양실적은 전국 1.92만호. 전년동기 대비 29.9% 감소



10월 부문별 분양승인실적 * 단위 : 천 세대



5. 미분양현황 : 10월말 기준 전국의 미분양주택 14,075호. 전월대비 1.7% 증가



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 주요내용

법률 제18631호(2021.12.21)

【주요내용】

- 공공 SPC가 조성하는 택지를 공공택지로 구분(제2조제24호바목)
 - 국가, 지방자치단체 및 공공기관 등이 100분의 50을 초과하여 출자한 법인이 수용·사용 방식으로 시행하는 도시개발사업을 통해 조성되는 공동주택용지를 국가 등이 직접 시행하는 경우와 동일하게 공공택지로 분류하여 분양가상한제 등을 적용함

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행

- (공공택지의 정의에 관한 적용례) 제2조제24호바목의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 사업계획승인을 받아 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지부터 적용

「주택공급에 관한 규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제941호(2021.11.16)

【주요내용】

- 사전청약제도의 도입(제24조의2, 제24조의4, 제58조의5 및 제58조의6 신설)
 - 사업주체가 주택을 건설할 공공택지를 공급받고 주택의 건축설계안을 완성한 때에는 시장·군수·구청장의 승인을 받아 사전당첨자를 모집할 수 있도록 하고, 사전당첨자를 모집하려는 경우 최초 사전청약 신청접수일의 10일 전까지 일간신문, 관할 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지 등에 사업주체, 주택 건설위치 및 공급세대수, 추정 분양가격 등을 게시하도록 함
- 사전당첨자로 선정된 사람과 그 세대에 속한 사람은 다른 분양주택의 사전당첨자, 「공공주택 특별법 시행규칙」에 따른 입주예약자 및 입주자로 선정될 수 없도록 함

- 사업주체는 입주자모집승인 신청일의 15일 전부터 7일 전까지 사전당첨자의 공급계약 체결 의사를 확인하도록 하고, 사전청약의 당첨자가 공급계약 체결 의사를 밝히지 않은 경우에는 공급계약을 거절한 것으로 봄

• 신혼부부 및 생애최초 주택 구입자 특별공급 요건의 완화(제41조 및 제43조)

- 종전에는 신혼부부 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140% 이하인 경우에만 신혼부부 특별공급을 받을 수 있던 것을 앞으로는 140%를 초과하더라도 세대원이 소유하는 부동산의 가액이 일정 금액 이하*이면 특별공급을 받을 수 있도록 하고, 미혼이거나 자녀가 없는 사람의 경우 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160% 이하이거나 160%를 초과하더라도 세대원이 소유하는 부동산 가액이 일정 금액 이하*이면 생애최초 주택 구입자 특별공급을 받을 수 있도록 함

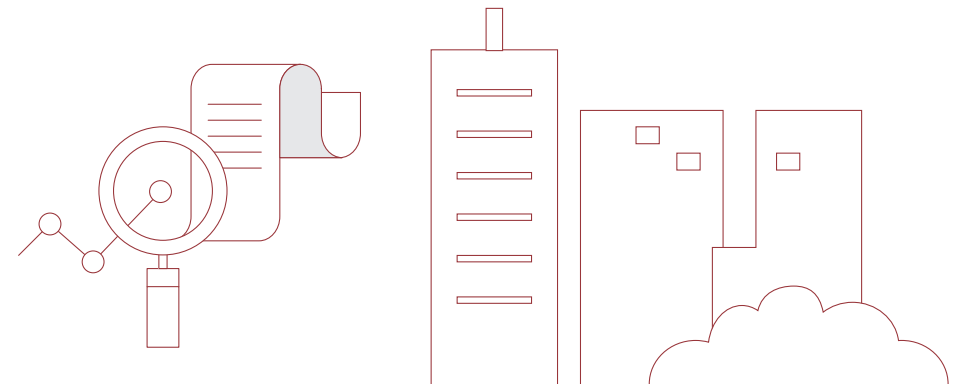
*「국민건강보험법 시행령」별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하

【부 칙】

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행

- (주택 특별공급 요건에 관한 적용례) 다음 각 호의 개정규정은 이 영 시행 이후 사전당첨자 모집승인이나 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용

1. 신혼부부 특별공급 요건에 관한 제41조제1항제1호라목 및 제3항의 개정규정
2. 생애최초 주택 구입자 특별공급 요건에 관한 제43조제3항 및 제4항의 개정규정



「생애최초 및 신혼부부
주택 특별공급 운용지침」
개정 주요내용

국토교통부고시 제2021-1245호
(2021.11.16)

국토교통부고시 제2021-1246호
(2021.11.16)

【주요내용】

<생애최초 주택 특별공급 운용지침>

- 민영주택 생애최초 특별공급 비율 확대(제3조제1항)

- (공공택지) 15% → 20%, (민간택지) 7% → 10%

- 청약자격 확대(제4조제2항, 제8조3항·4항)

- 부동산 자산이 상위 20%(약 3.3억원)를 초과하지 않는 경우에는 1인 가구*에게도 생애최초 특별공급 청약 허용하고, 소득기준을 초과하는 가구에게도 생애최초 특별공급 청약을 허용함으로써, 생애최초 특별공급의 30%를 1인 가구도 포함하여 소득에 관계없이 추첨으로 공급

* 다만, 단독세대에 대하여는 전용면적이 60㎡ 이하인 주택에 한함

<신혼부부 주택 특별공급 운용지침>

- 청약자격 확대(제7조제4항 및 제9조1항)

- 부동산 자산이 상위20%(약 3.3억원)를 초과하지 않는 경우에는 소득 기준을 초과하는 가구에게도 신혼부부 특별공급 청약을 허용하고, 자녀가 없는 신혼부부에 대하여도 신혼부부 특별공급 청약을 허용함으로써, 신혼부부 특별공급의 30%를 소득 또는 자녀수에 관계없이 추첨으로 공급

【부 칙】

- (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행

- (생애최초 주택 특별공급에 관한 적용례) 제4조제2항, 제8조제3항·제4항 개정 규정은 이 지침 시행 이후 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용

- (신혼부부 주택 특별공급에 관한 적용례) 제7조제4항 및 제9조1항은 이 지침 시행 이후 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용

「공동주택관리법
시행령 및 시행규칙」개정
주요내용

대통령령 제32197호(2021.12.9)
- 시행령

국토교통부령 제924호(2021.12.9)
- 시행규칙

【주요내용】

<공동주택관리법 시행령>

- 하자보수청구 서류의 보관 등(제45조의2 및 제45조의3 신설)

- 공동주택의 관리사무소장, 주택관리업자 등 하자보수에 관하여 입주자나 입주자대표회의를 대행하는 관리주체가 보관해야 하는 서류를 하자보수청구 및 하자보수 내용이 적힌 서류, 하자보수보증금의 청구 및 사용 내용이 적힌 서류 등으로 정함

- 관리주체는 사업주체에게 하자보수를 청구한 날부터 10년간 하자보수청구 서류를 보관하도록 하고, 입주자나 입주자대표회의가 요구하면 지체 없이 그 서류를 열람하게 하거나 사본 등을 내주도록 하여 하자보수에 관한 입주자의 권리를 강화함

- 하자심사·분쟁조정위원회의 당사자 심문 방법 등(제60조의2 신설)

- 하자심사·분쟁조정위원회가 분쟁 당사자를 심문(審問)하는 경우 심문기일에 출석시켜 구두(口頭)로 의견을 진술하게 하고, 당사자가 질병 등의 사유로 심문기일에 출석하여 진술하기 어려운 경우에는 서면으로 진술할 수 있게 함

- 심문조서의 기재사항을 사건번호 및 사건명, 출석한 당사자 등의 성명 및 심문한 내용과 당사자의 진술 내용 등으로 정하고, 그 심문조서에 심문에 관여한 위원 등이 기명날인하도록 함

- 하자심사·분쟁조정위원회 재정문서의 기재사항(제60조의4 신설)

- 하자심사·분쟁조정위원회가 재정절차를 완료하고 작성하는 재정문서의 기재사항을 하자의 발생위치, 주문(主文) 및 이유 등으로 정하고, 이유를 적을 때에는 당사자의 주장 등에 대한 판단을 표시하도록 하여 당사자가 하자분쟁의 재정결과를 상세하게 알 수 있도록 보장함

- 분쟁재정에 따른 하자보수 이행결과의 등록(제60조의5 신설)

- 사업주체는 하자심사·분쟁조정위원회의 분쟁재정 절차가 완료된 경우 재정결과에 따라 하자를 보수하고 그 결과를 지체 없이 하자관리정보시스템에 등록하도록 함

<공동주택관리법 시행규칙>

- 하자분쟁재정신청서 및 재정문서 등 분쟁재정과 관련한 서식 신설

【부 칙】

- (시행일) 이 영 및 규칙은 2021년 12월 9일부터 시행

「도시개발법」개정
주요내용

법률 제18630호(2021.12.21)

【주요내용】

- 민·관공동출자법인의 사업시행, 수익배분 등(제11조의2 신설)

- 공공시행자는 민간참여자와 사업시행을 하는 경우 ① 출자자 간 역할 분담 및 책임과 의무에 관한 사항, ② 총사업비 및 자금조달계획에 관한 사항, ③ 민간참여자의 이윤율에 관하여 협약을 체결

- 민간참여자의 이윤율 상한은 사업의 특성, 민간참여자의 기여 정도 등을 고려하여 대통령령으로 정함

- 협약의 내용에 대해 공공시행자는 지정권자의 승인을 받아야 하며, 협약 체결을 승인한 지정권자는 국토부장관에게 그 내용을 보고해야 함

- 조성한 토지의 공급(제26조제3항 신설)

- 시행자는 조성토지 등을 공급하려고 할 때 공급계획을 작성하여 지정권자의 승인을 받아야 하며, 시행자가 직접 건축물을 건축하여 사용하거나 공급하려고 계획한 토지가 있는 경우에는 공급계획의 내용에 포함하여야 함

- 민간참여자가 직접 건축물을 건축하여 사용하거나 공급하려고 계획한 토지는 전체 조성토지 중 해당 민간참여자의 출자 지분 범위 내에서만 공급계획에 포함할 수 있음

- 민간참여자 이윤율 초과분의 재투자 방침(제53조의2 신설)

- 도시개발사업으로 인하여 발생하는 개발이익 중 민간참여자에게 배분하여야 하는 개발이익이 대통령령으로 정한 이윤율을 초과할 경우 그 초과분을 다음의 용도로 사용하여야 함

① 지자체의 도시개발특별회계에 납입

② 주차장 및 공공문화체육시설 등의 설치 또는 그 비용의 부담

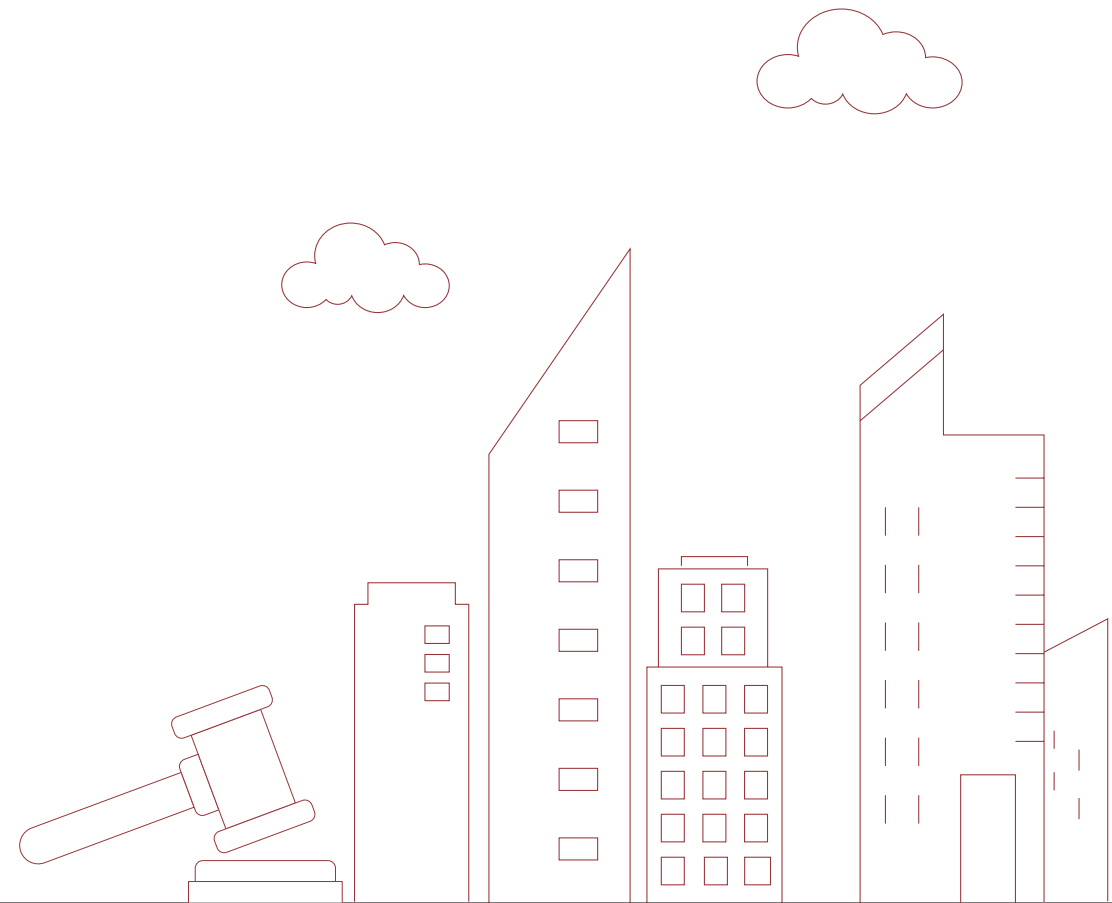
③ 국토계획법 제2조제6호에 따른 기반시설의 설치를 위한 토지 및 임대주택 건설 용지의 공급가격 인하

④ 임대주택을 건설공급하는 사업에 드는 비용의 부담

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

- (법인의 설립과 사업시행 등에 관한 적용례) 제11조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용



임인년(壬寅年)엔 좋은 일만

새해 소원과 함께하는 여행지

특별한 장소에서 새해 소원을 빌어보는 의미 있는 시간을 갖고 싶다면

도심 속 일출 명소를 방문해도 좋고 고즈넉한 종교 성지나 기도처를 찾아가도 좋다.

글 문유선 여행작가

1월의 여행은 여느 달보다 각별하다. 새해 첫 태양을 보기 위해 수많은 이들이 일출 명소에 몰려든다. 저마다 한 해를 시작하며 의지를 다지고 희망을 그려보는 소중한 시간이다.

안타깝지만 올해도 코로나19 방역을 이유로 새해 해돋이 축제는 취소다. 하지만 낙담하지 말자. 행사장을 폐쇄해도 해는 뜬다. 새해 첫날 해맞이를 이런저런 사정으로 놓쳤다면 해도 낙담할 필요가 없다. 그냥 새해 첫 달에 해를 봤다고 의미를 두면 된다.

멀리 떠나는 것이 부담스럽다면 도심 속 일출 명소를 가면 되고 인파가 몰리는 것이 걱정된다면 각 종교의 성지, 기도처를 찾아가 봐도 좋다.

인왕산에 오르면
한양도성과 범바위가 전망된다.



01

일출산행으로 인기 서울 인왕산 범바위

2022년은 호랑이의 해, 임인년(壬寅年)이다. 임(壬)은 검은색, 인(寅)은 호랑이를 뜻한다.

한반도에는 오래전부터 호랑이가 살았다. 서울에도 호랑이와 관련된 다양한 사건과 전설이 깃든 명소들이 있다.

조선은 한양을 건설할 때 인왕산을 우백호로 삼고 도성을 수호하는 진산으로 삼았다. 경복궁에서 바라봤을 때 바위산의 형태가 고스란히 노출되어 있어 산 전체가 화강암으로 이루어진 특징이 잘 드러난다. 한양도성길 따라 등산로가 잘 정비되어 있어 등산 초보도 산을 오르기 좋다.

인왕산은 일출 산행으로도 인기를 끈다. 어둠 속에서 길을 나서야 하는 일출 산행은 어려워 보이지만, 인왕산은 범바위까지만 가더라도 멋진 해돋이를 감상할 수 있어 등산 초보도 쉽게 일출 산행을 도전할 수 있다. 독립문역에서 출발하면 범바위까지는 약 20분만 걸으면 도착한다.

일출 시간이 되면 저 멀리 어렴풋이 보이는 롯데타워 뒤쪽의 산 너머에서 해가 떠오른다. 눈앞에 보이는 N서울타워도 햇빛을 받아 반짝이고 그 아래로 광화문과 을지로 일대의 고층 빌딩 또한 빛을 머금기 시작한다.

인왕산은 화강암으로 이루어진 지형이 호랑이처럼 보인다 하여 예전부터 호랑이와 관련된 전설이 많았다. 전설에 따르면 주민들이 인왕산에 사는 호랑이 때문에 해가 저물면 사람이 문밖을 나가지 못했다고 한다. 이에 어떤 고을의 군

02



- 01 인왕산 범바위에서 바라본 서울 시가지의 일출
- 02 인왕산 아래 황학정에서 올라오는 길에 세워진 호랑이 동상
- 03 포항 호미곶은 동해안을 대표하는 일출 명소다.

수가 자진해서 호랑이를 잡겠다고 나섰다. 군수는 부적을 통해 늑은 스님의 형상을 하고 있던 호랑이를 불러 데려와 압록강 건너로 떠나라고 말했다. 군수가 스님에게 본 모습을 보이라 하자 집채만 한 호랑이로 변하여 서울을 떠났다는 이야기다. 이러한 전설을 바탕으로 황학정을 지나 인왕산으로 올라오는 길에 금색으로 된 호랑이 동상을 세웠으니 하산 시에 호랑이 동상을 찾아가 보자.

동해안 3대 해돋이 여행지 경북 포항 호미곶

경북 포항 호미곶은 이웃한 울산 간절곶, 강릉 정동진과 더불어 동해안 3대 해돋이 여행지로 손꼽힌다. 호미곶(虎尾串) 글자 그대로 호랑이(虎) 형상의 한반도에서 꼬리(尾)에 해당한다.

주변에 상생의 손, 새천년 기념관 등 볼거리가 많고 호미곶 둘레길 등 즐길거리도 많다. 특히 TV드라마 ‘동백꽃 필 무렵’의 무대였던 구룡포 일본인 거리는 지금도 찾는 이들이 많다.

포항은 제철 먹거리도 풍성하다. 구룡포항 일대는 울진 등과 더불어 대게잡이의 전진기지이자 과메기의 고향이다. 둘 다 겨울바람에 맛이 드는 해산물인 만큼 지금 한창 제철이다.

03





04 05



- 04 대구 앞산도 전망이 좋은 곳으로 이름나 있다.
- 05 김대건 신부 생가 뒤편에 자리잡은 소나무숲
- 06 팔공산 갯바위는 영험한 기도처로 알려져 있다.
- 07 사진 촬영 명소로 이름난 합덕성당
- 08 간월암은 낙조와 일출을 동시에 즐길 수 있는 명소다.



06

07

08



영험한 기도처 대구 팔공산갯바위와 앞산 전망대

대구 팔공산 갯바위는 국내의 이름난 기도처 중 가장 영험하다고 소문난 곳이다. 정식 명칭은 ‘관봉석조여래좌상(冠峰石造如來坐像)’이다. 갯바위에는 일년 내내 소원을 비는 사람들의 발길이 끊이지 않는다. 대부분 자식의 출세, 가족의 건강, 사업 번창 등을 이뤄달라는 것이다.

갯바위를 오르는 방법은 대구 쪽과 경산 쪽에서 출발하는 두 갈래 길이 있다. 사방이 뚫린 산 정상, 단단한 화강암을 깎아 만든 불상의 미소가 신비롭다.

대구 남구와 수성구, 달서구에 걸쳐 있는 앞산도 영남권에서는 해맞이 명소로 이름난 곳이다. 산 정상까지 1시간 30분에서 2시간 정도 걸리며, 눈이 내리면 좀 더 여유 있게 잡는 것이 좋다. 일출 감상 후 출출한 속은 앞산 맛들레길에서 해결한다. 앞산 순환도로 주변에 선짓국 집부터 고급 레스토랑까지 다양한 음식점이 있다.

순례자의 길 충남 당진 솔피성지

호젓하고 차분하게 새해를 열고 싶다면 충남 당진 솔피성지로 가보자. 당진 합덕읍 일대는 ‘한국의 베들레헴’으로 알려져 있다. 올해 탄생 200주년을 맞은 김대건 안드레아 신부의 고향인 이 지역은 한국 천주교 전파와 관련된 유적지가 모여 있다.

주요 유적을 연결한 버그네 순례길(솔피성지~합덕제·합덕 수리 민속 박물관~합덕성당~신리성지, 총 13.3km)은 한국 천주교회의 초창기부터 이용됐던 순례자의 길이다. 이 길에 예산 한티고개로 이어지는 34.4km, 한티고개에서 해미성지로 이어지는 9.7km 등을 더하면 ‘내포 순례길’이 된다.

솔피성지는 우강면 송산리에 자리한다. 솔피는 ‘소나무가 우거진 산’을 뜻하며, 한자로 송산(松山)이라 쓴다. 송산리의 자연부락인 솔피마을은 한국 최초의 사제 김대건 신부가 태어난 곳이다. 1900년대 초에 고증을 통해 김 신부의 생가터를 확인했고, 2004년 생가 안채를 복원했다. 2014년에는 생가 일대가 사적(당진 솔피마을 김대

건 신부 유적)으로 지정됐다.

생가 뒤편에 노송이 빼곡한 숲이 있다. 숲을 따라 ‘십자가의 길’이 이어져 순례자에게 또 다른 의미로 다가온다. 생가와 소나무 숲 외 기념관, 경당 등 여러 공간이 있다. 2021년 문을 연 천주교 복합 예술 공간 ‘기억과 희망’도 함께 둘러보자. 합덕성당과 신리성지는 인스타그램 사진 촬영 명소로도 사랑받는다. 폐교를 개조한 아미미술관, 복고 분위기가 풍기는 삼교호놀이동산도 감성 사진을 찍기 적당한 곳이다.

달맛이가 아름다운 충남 서산 간월암

서해안 낙조 명소지만, 해 뜨는 풍경도 그에 못지않다. 철새 도래지로 알려진 천수만 북쪽 끝, 충남 서산시 부석면 간월도리에 자리한 간월암이다. ‘달을 보다(看月)’라는 이름처럼 달빛이 내린 밤 풍경도 서정적이다. 일출과 일몰, 달맞이 여행이 모두 가능하다.

간월도는 원래 섬이었다. 1980년대 천수만 간척 사업으로 육지가 됐다. 바다를 사이에 두고 서쪽은 안면도, 동쪽은 홍성과 보령을 바라본다. 남쪽 끄트머리는 밀물 때 섬이 되는 지형이다. 그곳에 간월암이 있다. 과거엔 배를 타야 했지만, 지금은 썰물 때 걸어서 들어간다. 주차장에서 2~3분이면 닿는 거리다. 물이 들어오면 오갈 수 없으니, 방문 전에 간월암 홈페이지에서 물때를 확인한다.

간월암에서 자동차로 20여 분 거리에 있는 부석사는 산신각에서 내려다보는 조망이 시원하다. 경내를 둘러보고 입구의 전통찻집에서 따뜻한 차 한잔 마신다. 서산동부전통시장에서 우렁포와 박대, 김, 감태를 사고 호떡도 맛보자.

만병의 근원 스트레스 물리치기

자율신경 실조증에 좋은 음식 ‘대추’

현대인들은 대부분 스트레스를 달고 살며 자율신경 실조증에 노출될 위험이 크다. 스트레스로부터 내 몸을 보호하기 위해 자율신경 실조증에 도움이 되는 음식을 알아보자.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜브크리에이터



원인모를 통증 ‘자율신경 실조증’

원인 모를 두통이나 생리통, 이명, 어지럼증, 알러지, 피로, 염증이 계속된다면 자율신경 실조증을 의심해 볼 수 있다. 한의학에서는 몸과 마음이 하나라고 보았기 때문에 자율신경 실조증을 치료하는 약재가 의서에 많이 기록되어 있다. 귀한 약재 한가지와 주변에서 흔히 볼 수 있는 약재를 한가지씩 소개한다.

신경손상을 다스리는 ‘사향’

자율신경 실조증을 치료하는 귀한 약재로는 ‘사향’이 있다. 사향은 사향노루의 사향주머니에서 분비되는 분비물이며 자율신경 실조증으로 인한 갑작스러운 쇼크나, 정신혼미, 중풍으로 인한 뇌신경 손상을 다스리는 약재로 쓰인다. 그래서 사향과 함께 녹용, 당귀, 산수유 열매로 조제되는 공진단은 자율신경에 좋은 보약으로 알려져 있다.

피로회복의 대명사 ‘대추’

자율신경 실조증은 대부분 스트레스와 과로로 인해 발생하는데 급성 스트레스 시기를 넘어가면 교감신경 기능이 치솟다가 떨어지는 허증으로 빠진다. 이런 경우 교감신경의 피로를 회복시키는 음식을 섭취해야 하며 효과가 좋은 음식이 ‘대추’다. 신경 피로를 회복하는데 가장 중요한 것이 산소공급이고 산소는 혈액속의 헤모글로빈을 통해서 신경에 도달한다. 대추는 한의학에서 혈액을 보하여 신경을 안정시키는 약재로 쓰여 왔다. 뿐만아니라 대추에는 여러가지 생리활성 물질이 풍부해서 면역력 조절에도 도움이 되고 만성염증을 다스리는데도 좋다.

대추 섭취 시 주의할 점

- ① **잔류농약이 많을 수 있다.**
양조식초와 담금소주를 1:1의 비율로 섞은 후 10배수의 물로 희석해서 15분 정도 담궜다가 흐르는 물에 씻어내는 것이 가장 좋다.
- ② **과량 섭취시 복통 설사를 유발할 수 있다.**
일반 대추는 5개, 요즘 많이 먹는 사과 대추는 하루 3개 정도가 적당하다.
- ③ **당분이 많아 당뇨가 있는 사람은 섭취량에 주의가 필요하다.**
- ④ **열체질인 사람이 매일 먹으면 피부 트러블 등이 생길 수 있다.**
- ⑤ **소화력이 약한 사람은 소화흡수가 어려울 수 있다.**
완전히 갈아서 대추고를 만들어 먹거나 차로 만들어 먹으면 편하게 먹을 수 있다.



YouTube
정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

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



(주)우성종합건설 정한식 회장, 체육장학생 장학금 7,000만원 전달

(주)우성종합건설(회장 정한식, 부산시회 이사)은 11월 26일 부산시체육회 강당에서 지역 초·중·고 유망선수 70명에게 각 100만원씩 총 7,000만원의 장학금을 전달했다. 정한식 회장은 “앞으로도 장학금 지원뿐만 아니라 다양한 스포츠 활동의 지원사업을 이어나가 부산 체육 발전에 도움이 되고자 한다”고 말했다.



(주)동원개발·(주)동일·(주)삼정기업·경동건설(주), 2030부산세계박람회 유치 후원금 각 1억원씩 기부

(주)동원개발(회장 장복만, 부산시회 고문), (주)동일(회장 김종각, 부산시회 고문, 사진 오른쪽 네번째), (주)삼정기업(회장 박정오, 부산시회 고문, 사진 왼쪽 세번째), 경동건설(주)(회장 김재진, 부산시회 소속, 사진 오른쪽 두번째)은 11월 15일 부산시청을 방문해 2030부산세계박람회 유치를 위한 후원금으로 각각 1억원씩을 기부했다.



(주)동원개발 장복만 회장, 양산시인재육성장학재단에 5,000만원 전달

(주)동원개발(회장 장복만, 부산시회 고문)이 12월 8일 경남 양산시청을 방문해 양산시인재육성장학재단에 장학기금 5,000만원을 전달했다. 장호익 사장은 “사람을 키우는 것은 무엇보다 가치있는 일이어서 장학금을 기탁하게 됐다. 기업이 윤의 사회환원 차원에서 이러한 나눔경영을 더욱 활발하게 하겠다”고 말했다.



남양건설(주) 마형렬 회장, 조선대 발전기금 3,000만원 기부

남양건설(주)(회장 마형렬, 광주전남도회 소속, 사진 왼쪽 다섯 번째)이 11월 29일 오후 조선대 본관 2층에서 조선대학교에 ‘산업재해 예방 연구 지원 및 건설인재 육성’을 위한 발전기금 3,000만원을 기부했다. 기부금 전달식에는 마형렬 회장, 조선대 민영돈 총장, 남양건설(주) 마찬호 대표이사, 이경수 광주매일신문 대표이사 등이 참석했다.



(주)부국주택 이부용 대표이사, 희망나눔캠페인 성금 500만원 기부

(주)부국주택(대표이사 이부용, 경북도회 소속, 사진 오른쪽)은 12월 6일 군위군청을 방문하여 희망2022 나눔캠페인에 성금 500만원을 기부했다. 매년 꾸준한 기부로 나눔을 실천하고 있는 이부용 대표이사는 “경제적 어려움 등으로 도움이 필요한 우리 지역의 이웃들에게 조금이나마 보탬이 되기를 바란다”고 뜻을 밝혔다.



수근종합건설(주)·수영주택건설(주) 성석동 회장, 동아대학교에 경영대학 발전기금 1,000만원 기부

수근종합건설(주)·수영주택건설(주)(회장 성석동, 부산시회 회장, 사진 오른쪽)은 11월 30일 동아대학교에 경영대학 발전과 교육혁신을 위한 기부금 1,000만원을 전달했다. 발전기금 전달식에서 성석동 회장은 “경영학을 체계적으로 공부하고 싶어 동아대MBA에 입학했는데 학업이 기업경영에 큰 도움이 되고 있다”고 말했다.



삼구건설(주) 최병호 대표이사, 포항시장량동, 죽도동, 흥해읍에 백미 기탁

삼구건설(주)(대표이사 최병호, 경북도회 이사, 사진 왼쪽 두 번째)이 12월 15일 포항시 장량동, 죽도동, 흥해읍 행정복지센터를 방문해 각각 백미(10kg) 100포를 기탁했다. 최병호 대표이사는 “작은 정성이지만 지원이 필요한 취약계층에 전달돼 이들이 따뜻한 연말을 보내는데 보탬이 되었으면 한다”고 밝혔다.



**삼일건설(주) 최갑렬 회장,
제9회 광주상공대상 경영우수부문 선정**

삼일건설(주) 최갑렬 회장(중앙회 이사·광주전남도회 이사, 사진 오른쪽 세번째)은 11월 26일 개최된 제9회 광주상공대상 시상식에서 '경영우수부문'에 선정됐다. 경영우수부문 대상의 영예를 안은 최 회장은 국가기간시설 및 사회기반시설 공사를 통해 국토균형발전에 기여했으며 주택보급을 통해 중산층 및 서민주거안정에 앞장선 공로를 인정받았다.



**(주)은영 하종곤 대표이사,
대한민국 위대한 국민대상 수상**

(주)은영(대표이사 하종곤, 부산사회 부회장, 사진)은 (사)한국 바른언론인협회로부터 국가사회 발전에 기여한 공로로 대한민국 위대한 국민대상(건설문화부문) 수상자로 선정됐다. 하종곤 대표이사는 청년과 취약계층의 주거안정을 위해 역세권 소형임대주택 사업을 꾸준히 전개하고 있으며 청년의 지역정착을 돕는 역할을 했다는 평가를 받고 있다.



**(주)경성리츠 채창일 대표이사,
2021 부산건축상 대상 수상**

(주)경성리츠(대표이사 채창일, 부산사회 소속, 사진 왼쪽 첫 번째)가 폐교된 학교 건축물을 교육시설로 재탄생시킨 '알로 이시오기지 1968'로 2021 부산건축상 대상을 수상했다. '알로 이시오기지 1968'은 현재 저소득가정 아동들의 방과 후 교육 활동과 노인을 위한 평생교육 프로그램에 사용되고 있는 건축물이다.



**대신건설(주) 문종석 대표이사,
강원도와 친환경 데이터센터 건립 업무협약 체결**

대신건설(주)(대표이사 문종석, 강원도회 회장)이 강원도 춘천에 소양강댐의 차가운 물을 활용한 친환경 데이터센터를 건립한다. 11월 30일 강원도청에서 강원도, 춘천시, 대신건설컨소시엄(대신건설, 대신이엔디, 한국투자증권, 코람코자산신탁, SK리츠운용)이 친환경 데이터센터 건립 업무협약을 체결했다. 2027년까지 춘천시 동면 지내리 부지에 조성한다.



**(주)영무건설 박재홍 회장,
'송학동 3차 예다움' 견본주택 개관**

(주)영무건설(회장 박재홍, 중앙회장)은 전북 익산시 송학동에 분양하는 '송학동 3차 예다움(총 816세대)' 견본주택을 11월 26일 송학동 520-8번지에 개관했다. 총 933세대(2차 포함)의 대단지 프리미엄, 인근 도시재생 뉴딜사업 등 신 생활권 형성 기대감으로 많은 관심을 받고 있다.



**대성건설(주) 임흥근 회장,
'영종하늘도시 대성베르힐' 견본주택 개관**

대성건설(주)(회장 임흥근, 광주전남도회 부회장)은 인천 중구 운남동에 분양하는 '영종하늘도시 대성베르힐(총 1,224세대)' 견본주택을 11월 26일 서구 가정동 645-3번지에 개관했다. 조경비율 50% 이상의 친환경 단지로 설계했고 운남생활권에서 가장 큰 스케일로 이목을 끌고 있다.



**(주)호반건설 김상열 회장,
'호반써밋 동탄' 견본주택 개관**

(주)호반건설(회장 김상열, 광주전남도회 고문)은 경기 화성 동탄2지구 A62블럭에 분양하는 '호반써밋 동탄(총 744세대)' 견본주택을 12월 3일 오산시 세교동 560-1번지에 개관했다. 단지 앞 공원과 왕배산 등 자연을 가득 품은 경관을 자랑하며 신도시 동탄의 인프라를 누릴 수 있다.



**세종중흥건설(주) 정원주 회장,
'두류 중흥S-클래스 센텀포레' 견본주택 개관**

세종중흥건설(주)(회장 정원주, 광주전남도회 회장)은 대구 달서구 두류동에 분양하는 '두류 중흥S-클래스 센텀포레(총 454세대)' 견본주택을 12월 3일 수성구 동대구로 145번지에 개관했다. 도보거리 내 내당초, 구남중이 위치하고 대구 2호선과 인접하여 신혼부부들에게 각광받고 있다.



**(주)태왕이앤씨 노기원 회장,
'남포항 태왕아너스' 견본주택 개관**

(주)태왕이앤씨(회장 노기원, 대구사회 회장)는 포항시 남구 오천읍 문덕리에 분양하는 '남포항 태왕아너스(총 343세대)' 견본주택을 12월 3일 북구 죽도동 647-1번지에 개관했다. 포스코, 포항철강산단 등이 위치해 직주근접을 누릴 수 있고 블루밸리국가산단, 용산지구가 들어올 예정이다.



(주)삼정 이근철 회장,
‘사하 삼정그린코아 더시티’ 견본주택 개관

(주)삼정(회장 이근철, 부산시회 고문)은 부산시 사하구 하단동에 분양하는 ‘사하 삼정그린코아 더시티(총 288세대)’ 견본주택을 12월 3일 사하구 낙동대로 481에 개관했다. 부산 1호선 하단역세권에 위치하며 건국중·고등학교, 부산여고, 하단초 등 명문학군이 밀집되어 있다.



일신건영(주) 조태성 회장,
‘이천 휴먼빌 에듀파크시티’ 견본주택 개관

일신건영(주)(회장 조태성, 경기도회 회장)은 경기 이천시 사동리에 분양하는 ‘이천 휴먼빌 에듀파크시티(총 605세대)’ 견본주택을 12월 10일 부발읍 아미리 682-5번지에 개관했다. SK하이닉스까지 도보로 이동할 수 있으며 단지 내에 강남 대치동 학원을 유치할 계획이다.



산이건설(주) 고희운 대표이사,
‘광양 산이고운 마린파크’ 견본주택 개관

산이건설(주)(대표이사 고희운, 광주전남도회 소속)은 전남 광양시 중동에 분양하는 ‘광양 산이고운 마린파크(총 526세대)’ 견본주택을 12월 10일 마동 1139-9번지에 개관했다. 광양항 해양공원과 인근 대규모 해변관광테마거리 조성이 예정되어 있고 탁트인 남해오션뷰를 자랑한다.



(주)라인건설 강영식 대표이사,
‘천안아산역 EG the 1’ 견본주택 개관

(주)라인건설(대표이사 강영식, 광주전남도회 소속)은 충남 아산시 배방읍에 분양하는 ‘천안아산역 EG the 1(오피스텔 총 780실)’ 견본주택을 12월 15일 배방읍 장재리 1715번지에 개관했다. 천안아산역세권 개발과 삼성디스플레이시티 등 개발이 예정되어있고 교통입지가 좋아 호평을 받고 있다.



헤림건설(주) 한동주 회장,
‘학곡2차 모아엘가 비스타’ 견본주택 개관

헤림건설(주)(회장 한동주, 광주전남도회 고문)은 강원도 춘천시 동내면에 분양하는 ‘학곡2차 모아엘가 비스타(총 784세대)’ 견본주택을 12월 16일 퇴계동 636번지에 개관했다. 학곡지구는 주거복합타운-메가시티로 춘천 동남권 프리미엄을 누리는 신도시로 계획되어 있다.



(주)호반건설 김상열 회장,
‘대구칠성 호반써밋 하이브파크’ 견본주택 개관

(주)호반건설(회장 김상열, 광주전남도회 고문)은 대구시 북구 칠성동에 분양하는 ‘대구칠성 호반써밋 하이브파크(총 492세대)’ 견본주택을 12월 17일 수정구 동대구로 283번지에 개관했다. 1km 이내에 쇼핑몰, 롯데백화점, 북구청이 있어 도보로 생활인프라를 누릴 수 있다.

대한주택건설협회 회원사 11월 분양실적 총 39개 현장, 17,411세대 분양				
주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주 예정일
남원주역세권A1 호반써밋 원주역	티에스리빙(주)	강원 원주시 무실동	465	2024.7
철원 아데나 퍼스티어	(주)건일아이앤디	강원 철원군 동송읍	230	2024.2
더 리치먼드 평창	케이비부동산신탁(주)	강원 평창군 대관령면	270	2024.2
과천 한양수자인	과천개발(주)	경기 과천시 갈현동	174	2024.1
광주 행정타운 아이파크	케이비부동산신탁(주)	경기 광주시 송정동	303	2024.5
양수역 이지움 리버뷰	우리자산신탁(주)	경기 양평군 양서면	72	2024.2
이안 더 센트로 의정부	교보자산신탁(주)	경기 의정부시 의정부동	154	2023.12
이안 퍼스티엄 이천부발	대신자산신탁(주)	경기 이천시 부발읍	419	2024.1
금촌역 신일해피트리 더루츠	(주)신일	경기 파주시 금촌동	148	2024.3
GTX 운정 금강펜테리움 센트럴파크	(주)펜테리움개발	경기 파주시 동패동	778	2022.7
파주 운정3 제일풍경채 3차 그랑포레	(주)제일에셋	경기 파주시 운정3지구	452	2024.6
화성동탄2 제일풍경채 퍼스티어	(주)웰메이드개발	경기 화성시 신동 동탄2지구	308	2024.5
사천 삼정그린코아 포레스트	우리자산신탁(주)	경남 사천시 사남면	1,295	2023.9
창원 감계 데시앙	(주)태영건설, (주)대저건설	경남 창원시 의창구	1,000	2025.1
경주자이르네	아시아신탁(주)	경북 경주시 현곡면	494	2024.1
구미 푸르지오 엘리포레시티1블록	우리자산신탁(주)	경북 구미시 거의동	716	2024.10
구미 푸르지오 엘리포레시티2블록	우리자산신탁(주)	경북 구미시 거의동	1,006	2024.10
영주 라트라움 테라스하우스	한국투자부동산신탁(주)	경북 영주시 조암동	160	2023.9
포항펜타시티II 대방 엘리움 A1BL	디아이하우징(주) 외 2	경북 포항시 북구	874	2024.11
포항펜타시티III 대방 엘리움 A3BL	대방산업개발(주)	경북 포항시 북구	454	2024.11
센트럴 운암 모아엘가 트레뷰	센트럴운암(주)	광주 북구 운암동	303	2025.2
더 센트럴 화성파크드림	한국자산신탁(주)	대구 동구 신천동	151	2025.1
대전 씨엘리오 스위트	케이비부동산신탁(주)	대전 서구 용문동	146	2025.7
부산에코델타 7BL 호반써밋	(주)호반호텔앤리조트	부산 강서구 강동동	526	2023.12
구서역 포르투나	교보자산신탁(주)	부산 금정구 구서동	145	2022.5
남명더라우부용	(주)삼우크리에이트	부산 서구 부용동1가	53	2021.11(후분양)
인천 영종하늘도시 A25BL 대성베르힐	대성건설(주), 경운건설(주) 외 2	인천 중구 운남동	1,224	2025.1
구례 트루엘 센텀포레	대한토지신탁(주)	전남 구례군 구례읍	247	2024.4
힐스테이트 오룡	(주)화이진개발, (주)에이치엠지파트너스	전남 무안군 일로읍	481	2024.5
힐스테이트 오룡	(주)프런티어마루	전남 무안군 일로읍	348	2024.5
은파 오투그란데 레이크윈	(주)제일건설	전북 군산시 미룡동	399	2024.10
남원2차 오투그란데 디아트	(주)에버종합건설	전북 남원시 신정동	226	2024.3
유블레스47 모현	아시아신탁(주)	전북 익산시 모현동	343	2024.10
송학동3차 예다움	(주)영무건설	전북 익산시 송학동	816	2025.1
아이비스 127	케이비부동산신탁(주)	제주 제주시 한경면	127	2023.12
공주 유구 줌파크	한국투자부동산신탁(주)	충남 공주시 유구읍	286	2024.2
아산 탕정역 에미지	(주)금성백조건설	충남 아산시 탕정면	791	2022.10
내포신도시 반도유보라 마크에디션	(주)에이피글로벌	충남 홍성군 홍북읍	955	2025.1
골든렉시움	코리아신탁(주)	충북 영동군 영동읍	72	2021.12

‘2021 주택건설의 날’ 기념식 개최

주택건설인 55명 정부포상(훈·포장·표창) 등 수상



01

주택건설인들의 노고를 격려하고 축하하는 ‘2021 주택건설의 날’ 기념식이 개최됐다. 노형욱 국토교통부 장관을 비롯한 내외귀빈과 전국 100여명의 주택건설인들이 참석한 가운데 55명에게 정부포상과 국토교통부장관표창 등이 수여됐다. 글 김우영



02

대한주택건설협회(회장 박재홍)와 한국주택협회(회장 김대철), 주택도시보증공사(사장 권형택)가 공동주최하고 국토교통부가 후원하는 ‘2021 주택건설의 날’ 기념식이 12월 15일(수) 오후 3시 전경련회관 컨퍼런스센터 1층 그랜드볼룸에서 개최됐다.

전국의 1만여 주택건설인들의 노고를 격려하고 축하하기 위해 개최된 기념식은 노형욱 국토교통부장관과 이헌승 국회 국토교통위원장, 조응천 국토교통위 여당간사, 송석준 국토교통위 야당간사를 비롯한 내외귀빈과 전국 1백여명의 주택건설인들이 참석한 가운데 개최됐으며, 주택산업발전에 기여한 공로가 큰 주택건설인과 주택건설단체 관계자 등 55명에게 정부포상과 국토교통부장관표창 등이 수여됐다.



03



04

박재홍 회장은 기념사를 통해 “전국의 1만여 주택건설인들도 지속가능한 성장을 위한 새로운 ESG경영시대에 발맞추어 미래 주거문화를 리드해 갈 수 있도록 가일층 노력하겠다”고 밝혔다.

축사에 나선 이헌승 국회 국토교통위원장은 “앞으로 끊임없는 기술개발과 공정한 경쟁을 통해 주택건설발전을 이끌어 주길 바란다”고 전했다.

이날 수상자들에게 정부포상 및 표창을 직접 수여한 노형욱 국토교통부장관은 “주택건설인들께서 힘든 상황 속에서도 국민들의 보금자리를 마련해주신 덕에 국민들의 주거생활이 편안하게 이루어졌다는 점에서 주택건설인 여러분의 노고에 감사드린다”고 치사했다.

01 노형욱 국토교통부장관과 기념촬영을 하는 수상자들

02 박재홍 회장이 기념사를 하고 있다.

03 04 이날 행사에는 노형욱 국토교통부장관(사진 왼쪽)이 참석하여 정부포상을 직접 수여하고 치사를 통해 주택건설인들의 노고를 치하했다.

2021 주택건설의 날 정부포상 및 장관표창 대상자

금탑산업훈장

권혁운 아이에스지주(주) 대표이사

은탑산업훈장

성석동 수영주택건설(주) 대표이사

산업포장

전문수 다우건설(주) 대표이사

정양관 금야건설(주) 대표이사

김낙진 케이비부동산신탁(주) 부사장

대통령표창

성기호 (주)금성주택건설 대표이사

박윤하 (주)미래도건설 대표이사

경주선 동문산업개발(주) 대표이사

국무총리표창

조정환 진야건설(주) 대표이사

김점동 (주)동훈 대표이사

백진혁 한국자산신탁(주) 전무

손정수 해금개발(주) 대표이사

최성욱 (주)산하이앤씨 대표이사

국토교통부장관표창

문종석 대신건설(주) 대표이사

김규철 (주)김앤코투자개발 대표이사

지재기 명성종합건설(주) 대표이사

김민태 (주)동화주택 대표이사

유덕규 (주)케이에이치산업개발 대표이사

구제운 (주)제우건설 대표이사

김재철 (주)리전시빌건설 대표이사

천용우 피인에스건설(주) 대표이사

정경오 (주)코람코자산신탁 부장

박병선 태완건설(주) 대표이사

박철준 (주)보광종합건설 차장

윤해중 삼마종합건설(주) 대표이사

| 2021 주택건설의날 수상자 인터뷰 |



금탑산업훈장



권혁운
아이에스지(주) 대표이사

“지역사회와 함께 발전하고 ESG 경영을 진정성있게 실천하는 기업인이 되겠습니다”

“40년간 ‘내가 살 집을 짓는다’는 초심으로 건설업에 임해왔으며 그동안 묵묵히 함께한 임직원과 협력업체 관계자분들의 땀과 노력이 있었기에 뜻깊은 수상을 할 수 있었습니다.” 주택건설의 날 최고 권위의 상인 금탑산업훈장은 아이에스지(주) 권혁운 대표이사가 수상했다. 권 대표이사는 1987년 회사를 설립 후 주택 브랜드 ‘에일린의 딸’과 ‘W(더블유)’를 앞세워 전국에 초고층 주상복합·아파트·오피스텔 등 3만 5,000여세대의 주택을 안정적으로 공급하여 국민 주거안정과 주택산업 발전에 기여해 왔다.

권 대표이사는 “기업에게 주어진 경제역군의 역할을 충실히 수행할 것이며 빠르게 변화하는 주택산업에 발맞춰 리사이클링을 통한 친환경건설, AI를 활용한 스마트 기술을 주거공간에 조화롭게 적용하여 주택건설업의 경쟁력을 높이는데 노력해 나가겠다”며, “지역사회와 상생하기 위한 사회공헌활동과 미래세대를 위한 장학재단을 설립하여 기업의 사회적 책임을 적극 실천하는 등 ESG 경영 실행에 앞장서겠다”고 밝혔다.

권 대표이사는 지난해 사회적책임 및 경영품질 추진을 통해 조직 및 사회에 크게 기여한 경영자에게 수상하는 최고경영자대상부문 부총리겸 기획재정부 장관상을 수상하기도 했다.



은탑산업훈장



성석동
수영주택건설(주) 대표이사

“품질 좋은 주택건설을 통해 서민주거안정에 도움을 주기 위해 최선을 다하겠습니다”

“입주민들의 편리성을 중점적으로 현장에 반영토록 노력하는 동시에, 서민들의 주거불안 해소를 위한 질 좋은 아파트를 공급하기 위해 최선을 다하겠습니다.”

은탑산업훈장은 수영주택건설(주) 성석동 대표이사가 수상했다. 성 대표이사는 20년 넘게 현장에서 발로 뛰며 쌓은 경험과 전문적인 지식을 바탕으로 2000년 수근종합건설(주)을 설립했다. 이후 끊임없는 경영혁신과 기술개발을 통해 2015년 수영주택건설(주)을 설립하여 총 4,500여 세대의 공동주택을 공급하며 국민생활 향상과 주택산업 발전에 기여했다. 성 대표이사는 수상소감으로 “항상 입주민을 위한 동선설계와 편리성을 중점적으로 현장에 반영하도록 노력한 점과 서민들의 주거불안을 해소할 장기민간임대아파트를 보급함으로써 서민 주거의 안정화에 기여한 공로가 인정된 것 같다”고 말했다.

성 대표이사는 현재 부산시회장으로 활동하며 불합리한 주택제도 개선에 노력을 기울이고 있다. 대지소유권 확보조건 완화, 지역업체 시공참여에 따른 용적률 인센티브 강화, 소방성능심의건수 확대 등을 제시하고 있다.



산업포장



전문수
다우건설(주) 대표이사

“믿음과 신뢰에 바탕한 공생 정신으로 주거문화향상에 기여하고 싶습니다”

“국민의 주거문화 향상에 힘쓸 뿐만 아니라 건설인들과 많은 것을 공유하고 어려움을 나누기 위해 힘쓰며 지내온 점을 인정해주신 상이라 생각합니다.”

전문수 다우건설(주) 대표이사가 산업포장을 수상했다. 전 대표이사는 2002년부터 다우건설(주)를 창립하여 대전지역에 총 1,149세대의 ‘갤러리빌’ 도시형생활주택과 ‘갤러리휴리움’ 아파트를 공급했다. 또한 대전시 중구 및 동구 지역 등에 약 2,000세대의 공동주택 공급을 앞두고 있어 지역주민들의 주거생활 향상에 힘쓰고 있다.

전 대표이사는 “한 건축물의 완성이 절대 한두 사람의 힘으로 이루어지는 것이 아님을 누구보다 잘 알고 있다”며, “지금껏 추구해온 다우(많은 벼)의 의미처럼 앞으로의 행보에서도 많은 이들을 벅 삼아 상호 믿음과 신뢰를 바탕으로 쾌적하고 향상된 주거문화 창출을 위해 앞장설 것”이라고 말했다.

전 대표이사는 현재 중앙회 감사를 역임중이며, 한국법무보호복지공단 대전지부 보호위원연합회 회장, 대전광역시 유성구 체육회장 등 여러 기관 및 단체에서 활동하여 국토교통부장관 표창, 기획재정부장관 표창, 국가보훈처장 표창 등을 수상한 바 있다.



산업포장



정양관
금아건설(주) 대표이사

“주택건설업에 종사하는 분들의 자긍심을 높일 수 있는 경영인이 되겠습니다”

“어려운 여건 속에서 중소규모의 아파트단지를 만들어 합리적인 분양가에 분양하였으며 이로 인해 많은 지역주민들께 내 집 마련의 기회를 제공한 공로를 인정받은 것 같습니다.” 울산에 본사를 두고 있는 정양관 금아건설(주) 대표이사가 산업포장을 수상했다. 정 대표이사는 울산, 경북지역에서 21년간 일반건설 및 주택업계에 종사하며 원가 절감을 통해 저렴하고 품질 좋은 주택을 공급해 왔다.

정 대표이사는 1군 건설업체의 독무대나 다름없는 울산지역에서 꾸준히 입지를 다진 결과, 2020년 울산지역 종합건설 시공능력평가 1위를 차지하는 등 지역향토기업의 위상 제고에 기여하고 있다. 또한 지역 전문건설산업 활성화를 위해 협력업체에 대한 기술지원을 아끼지 않고 있으며 하도급대금을 현금으로 매월 지급하는 등 상생협력에도 힘을 쏟고 있다. 정 대표이사는 “국민 모두가 내 집 마련의 꿈을 이룰 수 있도록 원가를 최소화하여 분양가를 낮추고 스마트 주택, 환경친화적 주택설계 등을 접목한 고품격 아파트 공급을 지향할 것”이라며, “지금까지는 지역 주택보급을 위해 노력해 왔는데 여기서 그치지 않고 전국에 고품질의 저렴한 주택을 공급하기 위해 최선을 다하겠다”고 밝혔다.

‘새정부 주택정책 기조와 과제’ 토론회 개최 “장기민간임대사업자의 긍정적 역할 인정과 지속가능한 주택공급기반 구축 필요”



사진 왼쪽부터 김덕례 주택산업연구원 정책연구실장, 서명교 부회장, 김경환 교수, 추병직 주택산업연구원 이사장, 하영제 국회 국토교통위원장, 박재홍 중앙회장, 박영호 서울시회장, 이창무 교수, 손재영 교수, 임재만 교수, 지규현 교수

협회(회장 박재홍)는 12월 15일(수) 오전 10시 여의도 소재 전경련회관 컨퍼런스센터 3층 에메랄드홀에서 ‘새정부 주택정책 기조와 과제’ 토론회를 개최했다.

토론회는 김경환 서강대학교 교수가 사회를 맡았으며, 이창무 한양대학교 도시공학과 교수와 김덕례 주택산업연구원 정책연구실장의 발제와, △손재영 건국대학교 교수 △임재만 세종대학교 교수 △지규현 한양사이버대학교 교수 △서명교 대한주택건설협회 부회장의 활발한 토론으로 진행됐다.

이날 이창무 교수는 ‘역대정부의 주택정책 평가 및 시사점’

을, 김덕례 실장은 ‘지속가능한 주택공급기반 구축방안’을 주제로 발표했다.

박재홍 회장은 “협회가 과거 주택정책에 대한 진단을 토대로 포스트 코로나 시대를 선도할 수 있는 새정부의 주택정책 청사진을 찾기 위해 토론회를 개최하게 되었다”며 “실질적인 대안들이 모색되어 주택산업이 한단계 더 높이 발전할 수 있는 계기가 되길 기대한다”고 말했다.

이날 토론회는 대한주택건설협회 유튜브채널 ‘생생주택’을 통해 실시간으로 질문과 답변을 하며 활발한 소통을 이어나갔다.(자세한 내용은 4page 신년특집 참조)

협회, 우당이회영재단 제3회 영석상 수상 국가유공자 노후주택보수사업 등 ESG 경영 실천 인정



협회(회장 박재홍)는 12월 6일(월) 서울 한국프레스센터 19층 기자회견장에서 열린 우당이회영교육문화재단이 제정한 제3회 우당상·영석상 시상식에서 ‘영석상’을 수상했다.

우당이회영교육문화재단은 2019년 독립운동에 평생을 바친 영석 이석영(穎石 李石榮)선생의 노블레스 오블리

주 정신을 높이 세우기 위해 사회공헌활동에 헌정한 공로와 업적이 있는 기업을 수상자로 하는 영석상을 제정했다. 재단측은 “대한주택건설협회와 회원사들이 지난 1994년부터 매년 28년동안 국가유공자 노후주택을 무료로 보수해 주었으며, 러시아 연해주 한인동포 지원사업도 전개하는 등 사회적 약자를 지원하여 사회에 공헌함으로써 ESG 경영을 실천해 왔다”고 선정이유를 설명했다.

박재홍 협회장은 수상소감을 통해 “협회가 영석 이석영 선생의 숭고한 애국애족정신을 기리는 제3회 영석상을 수상하게 되어 주택업계를 대표해서 너무나 기쁘고 영광스럽다”며 “이번 영석상 수상을 계기로 지속성장이 가능한 함께 사는 공동체를 만드는데 기여할 수 있도록 사명감을 갖고 다양한 사회공헌활동을 더욱 확대하여 추진하겠다”고 말했다.

한편, 우당상은 제임스 E. 호어 박사(초대 북한 주재 영국대사)가 수상했다.

인천시회, 2021년도 최우수시회 표창 수상

인천시회(회장 도기봉)가 2021년 대한주택건설협회 평가에서 최우수시회로 선정됐다. 12월 20일 인천시회 사무실에서 개최된 시상식에는 박재홍 중앙회장과 도기봉 인천시회장, 이인석 인천시회 감사를 비롯해 15여명이 참석했다. 도기봉 회장은 “인천시회가 수상자로 선정되어 기쁘다”며 “코로나가 지속되는 어려움 속에서도 지역주택건설산업 발전을 위해 최선을 다하겠다”고 밝혔다.



대한건축사협회와 업무협약 체결

주거환경 향상·도시건축규제 완화 위해 상호협력



협회(회장 박재홍)는 12월 20일(월) 협회 5층 대회의실에서 대한건축사협회(회장 석정훈)와 MOU(업무협약)를 체결했다.

이번 업무협약은 건축공간·주거환경 품격 향상을 위한 제도개선과 도시건축 규제 완화 및 인허가 절차 간소화를 위한 상호협력을 위해 추진됐다.

박재홍 회장은 “의례적인 행사가 아닌 실효성 있는 알찬 결실을 맺을 수 있도록 긴밀한 협조와 지속적인 관심을 기울여 주실 것을 당부한다”고 말했다.



광주전남도회, 제4회 도시주택포럼 개최

광주전남도회(회장 정원주)는 광주상공회의소와 공동으로 12월 13일 광주상공회의소 7층 대강당에서 제4회 도시주택포럼을 개최했다. 이날 행사는 ‘광주전남지역의 주거정책의 방향’을 주제로 주택건설산업의 발전방안과 지역 주거정책방향을 고민하고 문제해결방안을 모색하기 위해 마련됐다.



광주전남도회, 돌봄이웃 지원성금 3,000만원 전달

광주전남도회(회장 정원주, 사진 왼쪽)는 11월 19일 광주사회복지공동모금회에 돌봄이웃을 위한 성금 3,000만원을 전달했다. 정 회장은 “광주가 소외되는 사람이 없는 살기 좋은 따뜻한 도시로 거듭나길 바란다”며 “코로나로 인해 어려운 상황에서 주변 이웃을 위해 최선을 다해 돕겠다”고 밝혔다.



광주전남도회, 2021년 사랑의 연탄 2만장 전달

광주전남도회(회장 정원주, 사진 왼쪽)는 11월 26일 중흥건설그룹 1층 회의실에서 2021년 사랑의 연탄나눔 전달식을 갖고 지역 내 취약계층의 따뜻한 겨울나기를 위해 연탄 2만장을 사랑의 연탄나눔 운동본부에 기증했다. 광주전남도회는 회원사와 함께 2015년부터 금년까지 총 7만 6,000장의 연탄을 후원했다.



광주전남도회, 제7회 회원사의 날 행사 개최

광주전남도회(회장 정원주)는 11월 22일 나주 골드레이크 컨트리클럽에서 제7회 회원사의 날 행사를 개최했다. 이날 행사에서는 제12대 중앙회장으로 취임한 이후 회원사 권익보호와 제도개선에 괄목할만한 성과를 거둔 박재홍 중앙회장에게 회원사의 뜻을 담은 감사패 전달식을 진행했다.

제주도회, ‘도시계획조례 개정 촉구’ 기자회견 참여

제주도회(회장 강성훈)는 11월 29일 제주도 건설단체연합회와 제주상공회의소 등 도내 경제단체와 함께 도의회 도민카페에서 기자회견을 갖고 하수처리구역 외 모든 건축물을 공공하수관로로 연결하도록 한 현행 도시계획조례의 개정을 촉구했다.



제주도회, 대한적십자사 김장김치 나눔 행사 후원금 전달

제주도회(회장 강성훈, 사진 왼쪽 세 번째)는 11월 25일 대한적십자사 제주도 지사를 방문해 소외된 이웃을 위한 사랑의 김장김치 나눔 후원금 300만원을 기탁했다. 강성훈 회장은 “앞으로도 지역사회에 희망을 전하는 사회공헌활동에 앞장서겠다”고 말했다.



지난 한해 협회는 이렇게 일했습니다 2021년 협회 정책개선활동

협회에서는 회원사 권익보호와 주택사업환경 조성을 위해 정책개선활동을 활발하게 펼치고 있다.

지난 한해 동안 개선된 정책과 제도들을 한자리에 모아 소개한다.

정리 김종언 정책관리본부 차장

회장님 공약사항

01

시·도회별 정책간담회 순회 개최

- 13개 시·도회 순회 개최 완료(9.10 ~ 12.3)
- 회원사 애로 및 건의사항 청취, 회원사간 소통·유대 강화

02

HUG 비상임이사 협회 추천인 선임

- 후보자 1인 추천 접수(2021.8.23)

03

하자보수 기획소송에 대한 대응

- TF팀 구성 및 회의 개최(2021년 1회)
- 하자심사분쟁조정위원회 위원 4인 추천(2021.7.30) → 3인 선임(종전 1인)

04

「주택사업공제조합」설립 초석 마련

- 「주택사업공제조합 설립에 관한 연구」용역 완료(2021.1.15)
- 「주택사업공제조합 법제화 연구지원」용역 추진
- 용역기간 : 2021년 4월~12월(8개월)

05

‘모바일 입주자 사전점검 서비스’ 개시(2021.11.12)

- (기능) 협회 회원사를 대상으로 입주자사
사전점검, 하자AS 관리 등 모바일 서
비스 플랫폼 제공
- (이용료) 입주자사전점검 모바일 서비스 :
회원사 무상 제공
하자AS 관리 등 모바일 서비스 :
회원사 할인요금 적용

06

지자체 분양가심사 명확화 및 재량권 남용 방지

- 분양가심사 업무 매뉴얼, 민간 사전청
약 추정 분양가 검증 업무 매뉴얼 발표
(2021.11.8)
- 지자체 재량에 따른 과도한 분양가
삭감 방지 내용 명시

07

지하안전영향평가 협의시기 개선(승인전→착공전)

- 「지하안전관리에 관한 특별법」개정(2021.7.27)
- (기대효과) 사업계획승인기간 단축(2~3개월)

08

안전관리계획 절차 개선

- 안전관리계획 조건부 착공승인 허용 공문 시행
(2021.9.3)
- (기대효과) 착공시기 단축(1 ~ 2개월)

09

HUG 보증료율 인하

- ① 분양보증료 등 50 ~ 70% 인하
(2020.7.1 ~ 12.31 한시인하 → 2021.6.30까지 연장)
- ② 기본 보증료율 10.5% 인하(2021.7.1 ~)
+ 한시적 추가할인 16.3%(2021.7.1 ~ 12.31)
→ 2021.7.1부터 12월말까지 보증료율 26.8% 인하

10

HUG 고분양가 심사제도 개선(2021.9.29)

- 인근시세 수준 상향(단지특성, 사업안정성 기준 유사
사업장 선정), 준공·분양 비교사업장 1곳씩 선정, 심사
가격이 현저히 낮을 경우 분양가격 보정(시·도 또는
시·군·구 평균분양가 고려), 심사 세부기준 추가 공개

11

용적률 특례 중첩 적용 허용 「국토의 계획 및 이 용에 관한 법률」개정(2021.10.8)

- 용적률 최대한도의 120%, 지구단위계획구역은 지구

단위계획으로 정하는 범위까지 중첩 적용 허용(최대
한도 초과분은 건축위·도계위 공동 심의로 인정받는
경우에 한정)

- (적용례) 이 법 시행 당시 승인신청분에도 적용
- ‘용적률 특례 중첩적용 불가’ 법제처 해석에 대해 법률
개정을 통해 주택사업 여건을 개선

12

원룸형 도시형생활주택 매입임대주택 등록 허용

- 매입임대등록이 불가한 ‘아파트’의 범위에서 도시형
생활주택 제외(민간임대주택에관한 특별법 개정,
2021.3.16)
- (개선효과) 원룸형 도시형생활주택을 분양받은 자가
매입임대등록시 취득세 감면(60㎡이하 면제)

13

도시형생활주택 등 건축규제 완화

[장관간담회(2021.9.9) 후속 조치계획 발표(2021.9.15)]

- (도시형생활주택) 면적 확대(50 → 60㎡), 공간구성 완
화(2개 → 4개)
- (주거용 오피스텔) 전용 120㎡까지 바닥난방 허용
- (기금·세제지원) 도시형, 준주택 등 건설자금 기금지
원한도 상향(1.5 ~ 2천만원) 및 금리 인하(1%) (2022년
까지 한시) 등

14

규제지역(투기과열지구·조정대상지역) 지정단 위 세분화

- 투기과열지구 또는 조정대상지역 지정시 시·군·구
또는 읍·면·동 등의 단위로 지정(2021.1.5, 주택법
개정)

15

특별건축구역 특례적용 공동주택 세대수 완화
(「건축법 시행령」 개정, 2021.1.8)

- 특별건축구역 특례(용적률·높이제한 등 건축규제 적용배제) 적용대상 공동주택 기준 완화(300세대 → 100세대)
- 토지소유자 2/3 이상 동의를 받아 특별건축구역 민간 지정제안 절차 신설

16

LH 임대주택건설형 공동주택용지 공급시 임대주택비율 완화

- 임대주택 투찰비율 : (당초안) 20 ~ 50% ⇒ 20 ~ 30% 완화
- 임대주택 매입가격 : 표준건축비 ⇒ 표준건축비 + 가산비용
- 하자담보책임 추가 연장 항목 삭제 등

17

공공택지내 민간 사전청약 확대 추진 대응

- 2023년까지 모든 공공택지 사전청약 조건부 공급, 기보유 공공택지 조기 사전청약시 향후 택지공급 우대
- (협회의견 반영) 사전청약시 사업승인 등 절차 간소화, 분양가 심사시 지자체 재량권 남용 방지(분양가 심사 업무 매뉴얼) 등

18

고가주택 기준 상향(9억원 → 12억원)

- 1세대1주택 양도세 비과세 기준 금액을 종전 9억원에서 12억원으로 상향함(소득세법 개정, 2021.12.8)

19

건설임대용 토지 취득세 감면 요건 현실화
(지방세특례제한법 개정안 국회 통과, 2021.12.9)

- 건설임대용 토지 취득인 경우 사업계획승인일로부터 60일 이내, 토지취득후 1년 6개월 이내 임대등록시 취득세 감면 규정 적용(종전 : 토지 취득 후 60일 이내 임대등록)
- (개선효과) 건설임대용 토지취득후 60일 이내 사업계획승인이 불가하여 취득세 감면을 적용받기 어려웠으나(사업승인을 받아야 임대등록 가능), 법률 개정으로 토지취득시에도 취득세 감면이 가능

20

건설임대주택 종부세 합산배제 공시가격 상향

- 건설임대주택 종부세가 합산배제되는 주택 공시가격 기준을 6억원 이하 → 9억원 이하로 상향(종부세법 시행령 개정, 2021.2.17)

21

1세대1주택 종부세 과세표준 공제금액 상향

- 1세대1주택자 종부세 과세표준 공제금액을 9억원 → 11억원으로 상향(종부세법 개정, 2021.9.14)

22

소규모재건축사업 규제 완화(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 개정, 2021.10.19)

- 지방건축위 심의를 거쳐 건축규제 완화 특례(조경, 건폐율, 공지, 높이 등) 적용(종전 자율주택·가로주택 정비사업만 특례 적용)
- 시·도 통합심의를 거쳐 법정상한까지 용적률 상향(증가 용적률의 20 ~ 50% 범위내 지자체, LH 등에 주택 공급)

- 시·도 통합심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 토지 또는 건축물을 부지에 편입 가능(주택단지 면적의 20% 미만)

23

입주예정일 사전통보 및 입주지정기간 신설 대응(주택공급에 관한 규칙 개정, 2021.2.2)

- 입주예정일 통보 : (당초안) 실입주 2개월전 → (개정) 실입주 2개월전 입주일, 1개월전 입주일 통보
- 입주지정기간 : 500세대 이상시 60일 이상, 500세대 미만시 45일이상(당초 300세대 이상시 신설)

24

무순위 청약 수수료 신설 및 인하

- 한국부동산원 청약수수료 조정 협의(2021.7.22)
 - 무순위청약수수료(400 ~ 800만원, 부가세별도) 조정
 - 청약 0건시 100만원 / 2차 공급시 400만원 / 3차 공급시 100만원
 - 비규제지역(청약홈 의무대상 아님) 주택소유검색 요청시 100만원
- (개선효과) 사업주체 부담 완화

25

주요 인사 정책간담회 개최 등(주택업계 현안 건의를 통한 주택사업여건 개선 추진)

- 김부겸 국무총리 간담회 개최(2021.11.3)
 - (참석자) 국무총리, 중앙회장, 대구시회장, 울산·경남도회장
- 노형욱 국토부장관 1차 간담회 개최(2021.5.18)
 - (참석자) 국토부 : 장관, 주택토지실장, 주택정책관,

주택정책과장, 서울등 9개 지자체 부시장(국장), LH·SH·GH·HUG 사장, 우리협회·한국주택협회·한국부동산개발협회 협회장

- 노형욱 국토부장관 2차 간담회 개최(2021.9.9, 협회 회의실)

- (참석자) 국토부 : 장관, 주택토지실장, 주택정책관, 주택정책과장, 우리협회·한국주택협회 회장 및 3개사, LH·HUG 사장, 한국부동산개발협회장, 한국부동산원장

- 변창흠 국토부장관 1차 간담회 개최(2021.1.5)

- (참석자) 국토부 : 장관, 주택토지실장, 주택정책관, 주택정책과장, 주택공급기관 : 서울·경기 부시장, LH·SH·GH·HUG 사장, 우리협회·한국주택협회·한국부동산개발협회 협회장

- 변창흠 국토부장관 2차 간담회 개최(2021.2.26)

- (참석자) 국토부 : 장관, 주택정책관, 주택정책과장 우리협회·한국주택협회·부동산개발협회·도시정비협회 협회장, LH, SH, GH, 한국부동산원

- 이현승 국회 국토교통위원장 방문 (2021.9.16, 국회 국토위원장실)

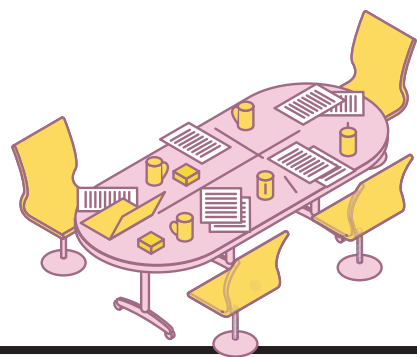
- (참석자) 국토위 이현승 위원장, 송석준 간사, 중앙회장, 상근부회장

- 김희국 국회 국토교통위원회(국토법안소위) 위원 방문(2021.9.15, 중앙회장)

- 「국회 김교흥의원실 정책간담회」 개최(2021.3.31)

- (참석자) 국회 김교흥 의원, 중앙회장, 서울시회장, 상근부회장, 회원사 등

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 사·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

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 여러분들의 권익을 옹호하고 회원들의 주택사업을 지원하는 등 새로운 주거문화를 이끌어 가고 있습니다.

회원의 혜택

01

주택사업관련 법령과 제도의 제정, 개정 등의 신속한 정보제공

02

주택사업관련 각종 민원 및 제도개선 필요사항 청취 및 관련기관 건의

03

주택사업관련 법령, 세무, 금융, 실무분야 교육 프로그램 참여기회 제공
• 회원사 임직원 대상 무료실무교육 실시

04

분양대행자 법정교육 지원
• 회원사 임직원 교육비 할인 혜택

05

회원사간 사업정보 교류

06

회원의 사업동향 및 분양 홍보 지원
• 유튜브 <생생주택> 무료영상제작 및 업로드
• 월간지 <주택플러스> 사업동향 게재 및 배포

07

공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공

08

건본주택 매각 및 임대 정보제공

09

회원사 업무영역 확대 및 해외진출 지원

10

회원의 활동사항(홍보사항) 대언론 홍보 지원

11

인터넷 회원정보서비스 제공
• 협회 홈페이지 www.khba.or.kr
• <주택플러스> 웹진 www.plus-h.co.kr

12

주택사업 법령집, 회원명부, 주택 PLUS 등 각종 발간물 제공

13

주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 한국건축문화대상, 살기좋은 아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천

14

협회 임원 및 대의원 선거권 및 피선거권 부여

회원 가입문의

시·도회	주 소	전화 번호
서울	서울 영등포구 국제금융로8길 25, 주택건설회관 4층	02)785-7881
부산	부산 연제구 법원남로 16, 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 흥산로 246, 702호 (계성 이지움빌딩)	063)286-5733
경북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호 (연동 태흥누리안3차)	064)749-1377

영업실적(전년도)과 영업계획(해당연도) 및 기술인력보유현황 제출안내

※ 제출대상 : 인허가일 기준 한 해(2021년) 동안 인허가 받은 영업실적과 향후 한해(2022년) 동안의 인허가 계획중인 영업계획

근 거	- 「주택법」 제10조 및 동법 시행규칙 제6조 (※미제출시 「주택법 시행령」 제18조제1항에 따른 행정처분 대상이오니 유념하여 주시기 바랍니다.)
대 상	- 주택건설사업자, 대지조성사업자
제출장소 및 제출서식	- 제출장소 : 대한주택건설협회 소속 시·도회 - 제출서식 : 대한주택건설협회 홈페이지 (ID/PW 문의처 : 소속 시·도회) (www.khba.or.kr → ‘회원공간 - 업무서식’ 참조)
제출서류 세부사항	가. 영업실적·영업계획 및 기술인력보유현황(「별첨서식28」) 1부 나. 영업실적 현황(「별첨서식29」) 1부 ○ 영업실적이 다수인 경우 : 사업장별 각 1부씩 작성 ※ 첨부서류 - 주택건설(대지조성)사업계획(변경)승인서 사본 1부. - 건축(변경)허가서 사본 1부. - 주택건설(대지조성)사업계획(변경)인가서 사본 1부. - 입주자모집공고 사본 1부. - 사용검사(준공)필증 사본 1부. - 주상복합의 경우 : 설계개요 사본 1부. - 등록사업자간 공동사업의 경우 : 대지소유지분비율 확인 서류 1부. - 정비사업의 시공자인 경우 : 사업시행(변경)인가서 1부. 다. 영업계획 현황(「별첨서식30」) 1부 ○ 영업계획이 다수인 경우 : 사업장별 각 1부씩 작성 라. 건설기술자 보유증명서 1부(※ 제출일 기준 1개월 이내 발급분) ○ 타 건설업 보유업체는 해당 법정기술자를 포함하여 증명해야 함

독자후기

이지성 경기 시흥시

노후주택은 새로운 주택사업 수요

신문을 보며 재건축에 대한 이야기는 많이 들었지만 우리나라에 노후된 주택이 얼마나 있는지 정확하게 알지 못했습니다. 12월호 주택플러스의 주택사업 전략을 읽고 노후된 주택이 얼마나 많은지 알게되었습니다. 평소 매체를 접하며 궁금했던 사실이었는데 통계자료를 통해 알기 쉽게 정리해주셔서 감사합니다.

김재원 충남 보령시

사람의 연탄나눔 봉사활동

저는 나이가 어려서 그런지 연탄보일러 때는 모습을 본 적이 없습니다. 예전이나 연탄보일러를 썼지, 최근에도 연탄을 쓰는 가정이 있다는 생각을 못했습니다. 그러던 중 협회에서 에너지 취약계층을 대상으로 연탄 11만장을 지원하는 모습을 보았습니다. 앞으로 소외된 이웃들에게 더욱 신경 쓰고 봉사하며 살아야겠다고 다짐하게 되었습니다.

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

신동재 경기 성남시 동호건설(주) | 김상훈 경북 경주시(주)양남택지개발
최민아 서울 서초구(주)휴먼카운티 | 원현성 경기 평택시 티에스종합건설(주)
류창우 경기 성남시(주)진양개발 | 이주완 경기 부천시 나래주택 | 위명예 서울 강서구 소신

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

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 7분을 추천해
소정의 선물을 보내드립니다.