



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트

주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

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

매년 공동개최

회원사 흥건 프로젝트

주택사업 실무교육

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

연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트

국가유공자 주거여건개선사업

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

매년 개최 (6월 중 기념식)

주택+ PLUS

2020 08
창간 특집호

만나러 갑니다
금성백조주택
이미지 사랑나눔 봉사단

주택시장 안정
관리방안

회원사 분양실적·주택관련 통계

생생주택
대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양 중인 견본주택을 만나 보세요

창간 기념 특별 인터뷰

박재홍

대한주택건설협회 회장

모델하우스

양주옥정

제일풍경채 레이크시티 II

입주단지탐방

다산신도시

금강펜테리움 리버테라스 II



대한주택건설협회 공식 YouTube 채널 생생주택 오픈!

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

.....

유튜브 오픈 일정
7월 말 정식 오픈 예정

유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 견본주택 유니트 및 홍보내용을 소개하는 영상 홍보

견본주택 홍보영상을 무료제작해드립니다

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.

대한주택건설협회가 「주택+」를 통해 회원들 곁으로 한걸음 다가갑니다

대한주택건설협회 회장 박재홍



전국에 계신 7,900여 주택건설인 여러분,
안녕하십니까.

그동안 계간지로 발간해온 「주택사업정보」를 월간지
「주택+(플러스)」로 확대·개편하여 발간하게 되어 감개
무량합니다.

전국 13개 시도회에서 만난 많은 회원사들이 질 높은 정
보교류와 폭넓은 소통을 위한 정보전달매체의 필요성
을 말씀하셨습니다.

이에 올해 초에 협회에 미디어팀을 신설하여 상반기 동
안 월간지 창간을 준비해 왔으며, 그 결과 이번에 창간호
로 첫선을 보이게 되었습니다.

앞으로 「주택+」는 주택사업과 관련된 정보를 만날 수 있
는 창구역할을 하게 될 것입니다. 전국 규모의 우수한 공
동주택단지, 새로운 견본주택 현장을 두루 담아내겠습
니다.

또한 정부의 주택정책과 관련 법·제도를 알기 쉽고 정
확하게 전달하는 가교역할도 하고자 합니다. 그리고 신
속한 정보전달을 위해 스마트폰과 인터넷으로 자유롭
게 볼 수 있는 '웹진'을 함께 제공하오니 편리하게 활용
하시기 바랍니다.

아울러 협회의 생생한 활동상도 회원들과 공유하도록
하겠습니다. 진정한 회원을 위한 협회가 될 수 있도록 다
양한 사업을 활기차게 전개할 계획이오니 회원 여러분
들의 많은 관심과 격려를 부탁드립니다.

이밖에도 주택사업자의 이미지제고를 위해 다양한 사
회공헌활동과 미담 사례도 널리 알려겠습니다. 「주택+」
가 주택업계 전체는 물론 우리사회 전반에 따스한 영향
력을 전파하는 출발점이 되고자 합니다.

무엇보다 이 월간지가 협회와 전 회원사가 공유하고 소
통할 수 있는 대화의 마당으로, 보다 원활한 커뮤니케이
션의 장으로 사용되길 기대합니다.

대한주택건설협회가 새로운 100년을 시작하는데 작으
나마 힘이 되는 월간지가 되도록 최선을 다하겠습니다.
그간 창간을 위해 애써주신 임직원 여러분께도 감사의 인
사를 전합니다.

「주택+」가 회원 여러분들이 주택사업을 영위하는데 든든
한 등대가 될 수 있도록 충력을 경주할 것을 약속드리며,
아낌없는 지도편달을 당부드립니다.

주택건설 산업의 더 큰 도약을 염원합니다

국토교통부 장관 김현미



최근 코로나19 장기화와 비대면 문화의 확산으로 집에 머무는 시간이 늘어나면서 집에 대한 인식이 달라지고 있습니다. 집이 휴식과 일상의 주거공간을 넘어 일과 학습, 문화를 즐기는 공간으로 탈바꿈하면서 그 기능과 역할 또한 다양해지고 있습니다. 이처럼 주거 패러다임이 바뀌고 있는 포스트코로나시대를 맞아, 주택산업의 가치와 변화를 이끌어 갈 전문 월간지가 탄생하게 된 것을 매우 뜻깊게 생각합니다.

대한주택건설협회 월간지 「주택+(플러스)」 창간을 진심으로 축하드립니다.

그간 주택산업은 국민 주거안정에 크게 기여 해왔습니다. 지난 1960년 전국 436만 호에 불과하던 우리나라 주택 수는 이제 2천만 호를 넘어섰고, 주거면적은 1980년과 비교하면 3배 이상 늘어났습니다. 주택건설인 여러분의 땀과 노고가 있었기에 가능한 성과였습니다.

그러나 아직 갈 길이 멍니다. 1인당 국민소득 3만 달러 시대의 위상과 달리 지하·옥탑방·고시원 등 최저주거기준에 미치지 못하는 가구가 100만 세대에 이릅니다. 열악한 주거환경과 주거비 부담에 힘겨워하는 분들을 위해 공공 임대주택 공급을 확대하고, 맞춤형 주거복지를 실현해야 합니다. 이를 위해서는 정부와 함께 대한주택건설협회

회원사들의 많은 노력과 도움이 필요합니다.

주택건설산업의 체질 개선 역시 우리가 반드시 풀어야 할 숙제입니다. 4차 산업혁명 첨단기술과의 융·복합을 통해 낡고 구시대적 산업이라는 이미지를 벗고 더 젊고 더 스마트한 산업으로 거듭나야만 우리의 ‘집’이 더욱 편리하고 안전한 공간으로 진화할 수 있습니다.

또한, 팬데믹의 여파로 경제 성장과 함께 ‘환경’이 중요한 시대적 화두가 된 만큼 제로에너지건축·그린리모델링 등 친환경 미래 주택산업에 대한 선제적인 대응으로 포스트코로나 시대를 선도해야 합니다.

이러한 시대적 사명과 과제 앞에 「주택+」의 창간은 우리나라 주거환경과 주택산업의 더 큰 도약을 위한 디딤돌이 되어줄 것입니다. 「주택+」를 통해 관련 정책과 산업정보는 물론 각자가 가진 신기술과 노하우가 다양하게 공유되기를 바랍니다. 나아가 주택정책의 발전적 제안을 제시하며 주택건설인들 간의 소통과 협력이 더욱 증진되기를 기대합니다.

앞으로도 우리의 집과 도시가 더욱 살기 좋은 공간이 될 수 있도록 「주택+」가 업계의 소통과 화합, 발전을 선도하는 메신저가 되어주기를 바랍니다.

감사합니다.

「주택+」가 주택건설인의 훌륭한 동반자가 되길 바랍니다

국토교통위원회 위원장 진선미



안녕하십니까.

국회 국토교통위원회 위원장 진선미입니다.

먼저, 대한주택건설협회 월간지 「주택+(플러스)」 창간을 진심으로 축하드립니다.

창간을 위해 애쓰신 대한주택건설협회 박재홍 회장님을 비롯해 협회 임직원 여러분의 노고에 격려와 감사의 인사를 드립니다.

사람이 살아가는 데 가장 기본이 되는 세 가지 요소인 의식주 중에서도 주(主), 집의 중요성에 대해서는 이견이 없습니다.

고된 하루를 보냈어도 일과 후에 사랑하는 식구들과 둘러앉아 따뜻한 밥 한 끼를 나눌 수 있는 집, 하루 일과를 공유하며 편안히 쉴 수 있는 집이 있다면 걱정이 없을 것입니다. 그러나 여전히 많은 사람들이 집 없는 설움을 토로하는 현실입니다.

대한주택건설협회의 월간정보지 「주택+」는 주택건설사업자를 대상으로 정부의 주택정책 및 주택산업 관련 정보를 신속·정확하게 전달하고, 모범적인 주택건설 사례와 미래 주택산업 등 미래지향적인 주택사업정보를 공유함으로써, 주택건설사업자로서의 소양 및 능력을 함양하고 국내 주택산업 발전과 선진 주거문화 창출에 기여하

기 위해 만들어졌습니다.

더불어 주택업계의 사회공헌활동과 미담을 소개해 우리 사회에 선한 영향력을 전파하겠다는 취지에 적극 공감하고 지지를 보냅니다.

우리 국민 누구나 편안히 쉴 곳으로서의 집을 가질 수 있어야 합니다. 이를 위해서는 정부와 국회의 선진적인 제도 도입과 이를 뒷받침할 입법도 중요하지만, 실제로 집을 짓는 주택건설인들의 이해와 협조가 우선되어야 합니다.

집이 재산 증식의 수단이 아니라 안식처로 제 기능을 되찾을 수 있도록 여러분께서 특별한 사명감을 가져주시길 당부드립니다.

「주택+」가 주택건설사업자에게 훌륭한 동반자가 되기를 바라며 대한주택건설협회와 회원사들이 큰 도약을 이루시기를 진심으로 기원합니다.

다시 한번 창간을 축하드립니다.

감사합니다.

CONTENTS

2020년 8월호

발행인	박재홍
편집인	서명교
편집주간	이송재
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
사진	왕규태
인쇄일	2020년 7월 24일
발행일	2020년 7월 28일
발행처	대한주택건설협회 서울 영등포구 국제금융로8길 25 02-785-0911

디자인·인쇄 (주)이팝 02-514-7567

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



COVER STORY

다산신도시
금강펜테리움 리버테라스 II



DREAM HOUSING

- 06 **살맛나는 공동주택**
다산신도시 금강펜테리움 리버테라스 2차
- 12 **이달의 모델하우스**
양주 옥정신도시 제일풍경채 레이크시티 II

SPECIAL INTERVIEW

- 18 **창간 특집 인터뷰**
박재홍 대한주택건설협회 회장

ENJOY STUDY

- 24 **신기술 돋보기**
건설산업의 넥스트 노멀과 스마트 건설기술
- 26 **해외주택시장 가이드**
기회의 나라 '미얀마'를 가다
- 32 **주택금융교실**
주택사업에 금융 공부가 필요한 이유
- 34 **이슈 톡톡**
바닥충격을 사후확인제도가 온다
- 36 **4차산업혁명 스테디**
한국판 뉴딜과 주택건설의 미래
- 40 **주택사업정보**
가로주택 정비사업
- 42 **주택사업 Q&A**
주택건설사업 vs 부동산개발업 등록

MONTHLY INFO

- 44 **인포그래픽 뉴스**
‘주택청약’ 요모조모
- 46 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·입주물량·
분양물량·미분양현황
- 50 **놓치지 말아야할 법과 제도 ①**
6.17 「주택시장 안정을 위한 관리방안」 주요내용
- 52 **놓치지 말아야할 법과 제도 ②**
7.10 「주택시장 안정 보완대책」 주요내용
- 54 **놓치지 말아야할 법과 제도 ③**
최신 주요 법령 개정사항 6가지
- 56 **주택경기전망 조사**
2020년 3/4분기 주택경기전망 조사결과

FUN LIFE

- 60 **fun한 여행**
호캉스 즐기기 좋은 호텔베스트 10
- 64 **fun한 맛**
‘복날 삼계탕’ 건강에 도움될까?



OUR STORY

- 66 **만나러 갑니다**
(주)금성백조주택 예미지 사랑나눔 봉사단
- 70 **회원사 소식**
CEO 동향 · 회원사 5월 분양실적
- 74 **협회에서는 지금 ①**
2020년 국가유공자 노후주택보수 및
임차자금지원 기념식 개최
- 78 **협회에서는 지금 ②**
상반기 분양대행자 법정교육 1,711명 수료
- 80 **협회에서는 지금 ③**
권역별 하자분쟁 예방 및 대응방안 교육 개최
- 82 **협회에서는 지금 ④**
국내 주요언론 홍보활동 적극 추진
- 84 **협회에서는 지금 ⑤**
주택가격 안정을 위한 도심주택 공급확대 건의
- 86 **알려드립니다**
주택건설사업자 등록 관련 협회업무 이용안내
- 88 **독자후기**
지난호를 읽고

금강주택이 지은 경기도 남양주시 다산신도시 금강펜테리움 리버테라스 2차 아파트가

2020년 제24회 매경 살기좋은 아파트 선발대회에서 대상을 수상했다.

마치 도심 속 리조트에 방문한 것처럼 편안한 휴식과 특별한 재미가 기다리는 단지 속으로 들어가 보자.

글 구선영 사진 왕규태

한강과 녹지·이색 놀이공간·호텔급 커뮤니티시설...

도심 속 리조트를 꿈꾸는 아파트

다산신도시 금강펜테리움 리버테라스2차

단지 개요

대지위치	남양주시 지금동 240번지
대지면적	22,658평
연면적	59,669평
세대수	1,304세대
세대타입	79A, 84A, 84B
규모	지하2층~30층, 15동
지역지구	제3종 일반주거지역
건폐율	15.52%(법정 50% 이하)
용적률	194.42%(법정 195% 이하)
주차대수	1,574세대(법정 1,527대 이상)

한강프리미엄을 한껏 살린 쾌적한 단지

단지에서 한강까지 직선거리 900m. 금강펜테리움 리버테라스 2차는 다산신도시 지금지구에서 한강과 가장 가까운 아파트로, 단지계획에 한강프리미엄을 한껏 적용한 점이 돋보인다. 지하2층에서 최대 30층까지 15개동 1,304세대를 한강이 보이는 남향 위주로 배치해 전망과 햇살을 모두 잡았다. 일부 세대에서는 한강 전망을 거침없이 누릴 수 있다.

빠른 교통도 장점이다. 가까운 강변북로를 이용해 잠실, 강남 등으로 빠르게 진입할 수 있다. 서울외곽순환고속도로 토평 IC를 통해 경기 북부권으로 이동하기도 수월하다.

녹지가 풍부하다는 점도 매력이다. 다산신도시는 그린벨트 해제 후 조성한 택지지구로 녹지와 수변공원이 도시 곳곳에 분포되어 있다. 신도시 왼쪽으로 황금산이, 북쪽으로 문재산 줄기가 이어진다. 금강펜테리움 리버테라스 2차 단지는 황금산 자락과 닿아 있어 더 큰 쾌적함을 자랑한다. 여기에 초등학교 후문이 단지로 연결되어 있는 일명 '초품아' 아파트다.



15개 주거동을 한강이 보이는 남향 위주로 배치하고 있다. 다산한강초등학교 후문이 아파트와 연결된 '초품아(초등학교를 품은 아파트)' 단지다.



에버랜드급 특화조경, 단지의 44% 차지

다산 금강펜테리움 리버테라스 2차는 자연친화적인 특화 조경으로 지난해 6월 입주부터 입소문을 탔다. 콘크리트 주거동을 꼼꼼히 둘러싼 빈틈없는 조경과 다채롭고 풍부한 양의 식재가 압도적이라는 평을 얻고 있다.

이 단지의 조경면적은 무려 44%에 달한다. 법정기준 15%의 3배에 가까운 면적을 조경자리로 내주었다. 심은 교목만 3,000주에 관목은 16만주가 넘는다. 법정기준보다 14배나 많은 식재는 도심 속 리조트에 방문한 듯한 쾌적감을 선사하는 비결이다.

동과 동 사이로 끊김 없이 이어지는 녹색 길 덕분에 여유로운 산책이 가능하다. 군데군데 다양한 모습으로 조성된 수경 시설들은 산책길의 청량감을 더하기에 충분해 보인다. 단지 내 6곳에 분포된 간이운동 시설은 저마다 수목이 우거진 장소에 마련됐다. 어디서든 깊은 호흡을 들이켜도 좋을 단지다.



01



02



03

- 01 동과 동 사이마다 잘 정돈된 도심 속 리조트를 연상케 하는 휴식공간과 놀이공간을 배치했다.
- 02 파라솔 아래서 더위를 식힐 수 있는 아쿠아가든. 단지 내에 있는 어린이집 아이들이 나와 즐거운 한때를 보내고 있다.
- 03 커다란 원반 디자인이 돋보이는 쉼터. 단지 곳곳에 각양각색 휴식처가 있다.
- 04 다채로운 식재로 조성된 조경공간들은 리조트 같은 쾌적함을 선사한다.
- 05 사색을 즐길 수 있는 잔잔한 연못도 자리한다.
- 06 바닥에서 분수를 뿜어내는 테마가든의 전경. 알록달록 거대한 조각 작품이 활기를 준다.

04

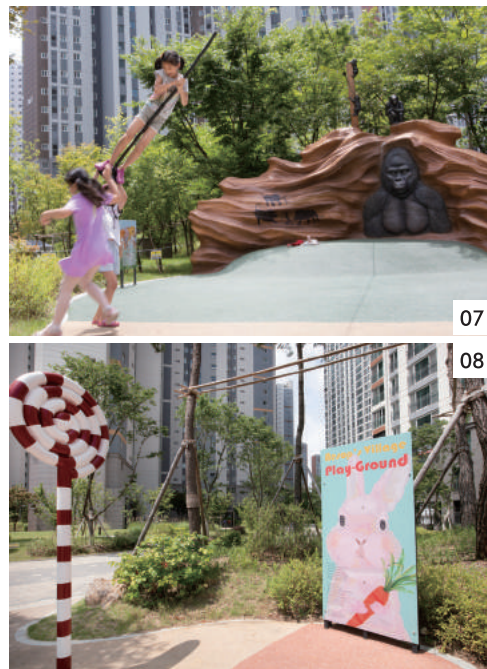


05



06



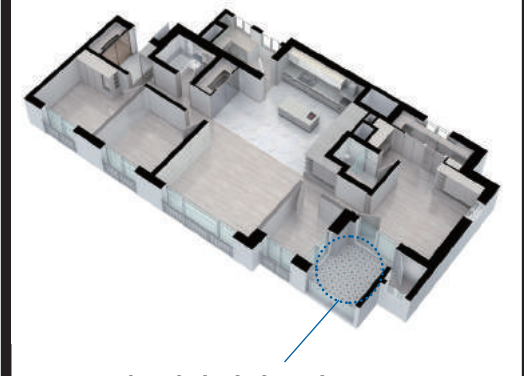
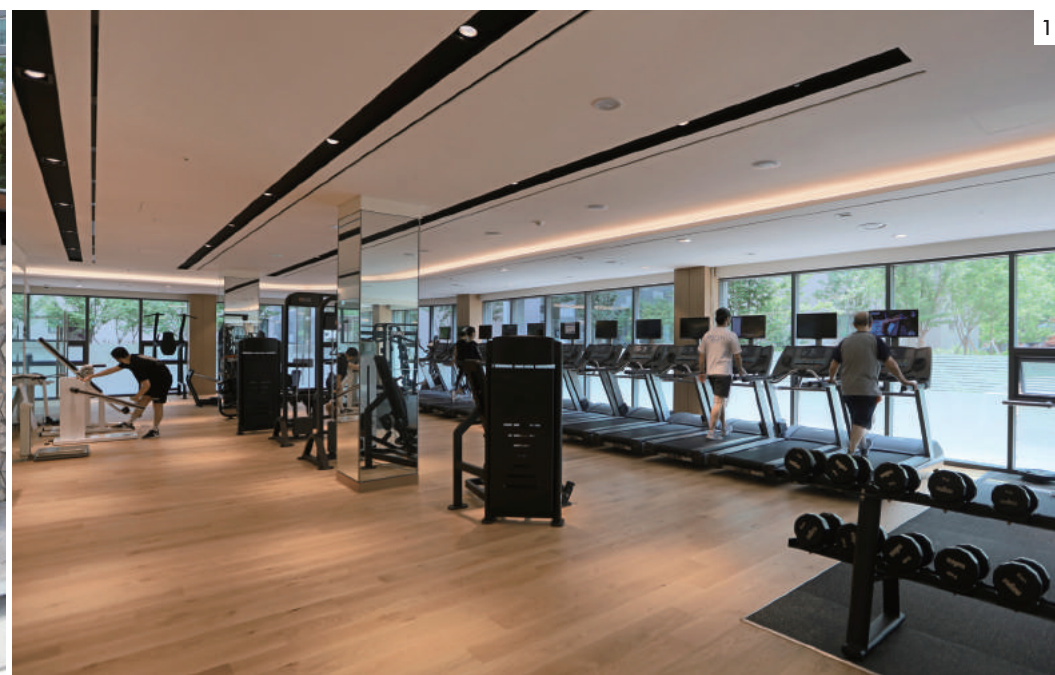


테마파크 같은 놀이터, 호텔급 커뮤니티 시설

특화조경은 놀이터에까지 적용됐다. 삼성물산 리조트부문 조경사업팀이 직접 시공한 놀이터는 테마파크를 방불케 한다.

아이들은 건물 2층 높이만큼이나 거대한 나무(매직트리) 위를 자유롭게 뛰어다니고, 원숭이 짚라인에 매달려 허공을 가로지르고, 마법의 모자 속에 들어가 세상을 내려다보기도 한다. 특별함으로 무장한 한낮의 놀이터는 단지 아이들은 물론 이웃한 동네 아이들로 시끌벅적하다.

커뮤니티시설도 가동 중이다. 피트니스 센터에서 자연을 마주보며 달릴 수 있도록 단지내 공원으로 전면 창을 냈다. 호텔급으로 조성한 샤워시설도 신경 쓴 흔적이 역력하다. 얼마전 문을 연 어린이도서관도 햇살 가득한 자리를 차지하고 있다. 도서관 옆에는 독서실과 주민 모임방까지 구비됐다. 한강이 내다보이고 서울 접근성이 좋으면서 내 아이가 안전하게 생활하는 집. 다산 금강펜테리움 리버테라스 2차 아파트가 누구나 꿈꾸는 바로 그 집이 아닐까.



84m²에 5베이 혁신 공간 ‘룸테라스’ 도입

다산 금강펜테리움 리버테라스 2차 단지에서 선보인 84Am² 타입은 5베이를 실현해 주목받은 바 있다. 침실과 거실 등을 모두 전면에 배치해 채광성과 통풍성을 높인 것이다.

무엇보다 안방 앞쪽에 룸 타입의 넉넉한 테라스를 도입해 깊은 인상을 주었다. 실제 룸테라스는 다양한 용도로 활용된다. 접이식 창을 달아 계절에 맞게 활용하는 세대가 있는가 하면, 그대로 노출한 상태에서 바깥마당처럼 사용하는 세대도 있다.

- 07 지형의 변화에 따라 놀이 변형이 가능한 LOST VALLEY 놀이터.
- 08 놀이공간 사용설명서가 서 있는 모습. 에버랜드 조경팀을 영입해 어린이 놀이터 조성에 각별한 정성을 기울였다.
- 09 알록달록한 놀이공간 AESOP'S VILLAGE.
- 10 단지 입구에 마련된 맘스테이션. 아이들의 학원 차를 기다릴 때 사용한다.
- 11 피트니스 시설도 최상급으로 갖추고 있다.
- 12 커뮤니티시설에 자리한 실내골프연습장
- 13 어린이도서관. 주민들이 기증한 책들이 차곡차곡 쌓이고 있다. 도서관을 중심으로 독서실과 모임공간 등이 자리한다.



양주 옥정신도시 제일풍경채 레이크시티 II

4.5Bay 햇살과 바람 가득한 집

경기도 양주 옥정신도시에 제일풍경채 레이크시티 2차 (A10-1BL) 모델하우스가 문을 열었다. 제일건설(주)가 분양하는 1,246세대 규모의 대단지로 74m², 84m² A·B, 101m² A·B 등 5가지 평면으로 구성됐다. 도회적인 인테리어에 개방감과 효율성을 극대화한 공간구조가 매력적인 집이다. 글 구성영 사진 왕규태

평면101타입 기본형 기준층 101m² A TYPE



전 침실 남향,
2.4m 우물천장

거실 전면에 통창을 적용하고 우물천장을 시공해 천장 높이를 2.4m 까지 높였다. 바닥에 폴리싱타일 시공 시 추가비용은 약 154만원, 발코니 확장비는 600만원 가량 든다.

개방감 살린 판상형 4.5베이

전용면적 101m² A타입은 4.5베이 판상형 구조로 시원스러운 실내를 드러낸다. 집안 곳곳에서 원활한 통풍이 가능하도록 설계한 점도 돋보인다. 거실과 주방이 맞통풍 되고 안방은 3면으로 창이 나 있다. 넓은 현관과 아일랜드형 주방, 광폭거실과 우물천장도 개방감을 높이는 요소다. 현관에서 곧장 주방으로 들어가는 동선 추가도 호평을 받았다.



가변형 벽체 없애면
광폭 거실

거실과 안방 사이 가변형 공간을 옵션으로 선택할 수 있다.
침실로 선택 시 150만원이 추가된다.



현관에서 주방으로 통하는 오픈형 주방

101m² 평면의 백미는 현관에서 주방으로 이어지는 동선이다. 현관에 3연동 슬라이딩 중문을 달 경우 90만원 옵션비용이 들어간다.



현관 공기청정시스템 빌트인

현관 신발장에 에어브러쉬를 빌트인하고 천장에 공기클리너시스템 장착을 선택할 수 있다. 옵션비용은 70만원.

현관과 주방 사이 다용도실

다용도실은 세탁기와 건조기를 설치하고도 남을 만큼 넉넉하다. 손빨래가 가능한 하부장도 기본으로 제공한다.



유럽풍 고급스타일의 주방

주방 규모가 클 뿐만 아니라 부속 공간도 많다. 아일랜드 식탁을 중심으로 뒤쪽에 조리공간을 7자로 배치하고, 앞쪽에 6인용 식탁을 놓아 유럽풍 다이닝룸을 연출했다. 현관으로 이동하는 동선에는 대형 팬트리와 다용도실이 자리한다.



아일랜드 주방과 편리한 동선

아일랜드 식탁에 수전을 설치해 보조주방으로 사용할 수 있게 했다. 상판에는 무선충전기와 콘센트도 빌트인했다. 상판으로 고급 엔지니어드스톤을 선택할 경우 290만원이 추가된다.

깊고 넓어서 실용적인 팬트리

팬트리에 설치한 3연동 슬라이딩 도어는 유상옵션(90만원)이다.





안방 창이 있는 3면 개방형 침실

안방 3면이 개방되어 있다. 베란다와 침실 창, 침실과 연결된 드레스룸에도 창이 있다. 대리석 상판을 올린 고급스러운 파우더장도 제공한다.



여유로움이 깃든 안방 전용화장실

안방 화장실에 대리석을 시공해 마치 호텔 같은 고급스러움을 살렸다. 유리를 넓게 붙여 공간이 넓어 보인다.

미니정원 활용 가능한 1층 테라스세대

각 동의 1층 세대 전면에는 테라스가 설치된다. 미니정원이나 홈카페로 활용할 수 있을 만큼 규모가 크다. 테라스 외곽에는 사생활 보호를 위해 펜스도 설치해 준다. 각실에서 테라스로 드나들 수 있도록 통창을 뒀다.



최상층, '홀캉스' 즐기는 다락 제공

세대 내 팬트리에서 계단으로 올라갈 수 있도록 설계한 다락이 제공된다. 다락 천장 높이가 최고 2m에 달해 또 하나의 방으로 온전하게 사용할 수 있다. 다락 앞으로 테라스가 있어서 홈캠핑 장소로 제격이다.



PLUS INFO

양주 옥정신도시 제일풍경채 레이크시티 II 분양 정보



79~101m² 전 타입 청약마감
평균 2.22대1

지난 6월30일~7월 1일 진행된 청약 결과, 평균 2.22 대 1을 기록하며 전 타입 청약을 마감했다. 청약 직전인 6월17일 양주가 조정대상지역으로 묶였음에도 청약 당첨 기회가 높아진 실수요자를 비롯해 내집마련에 나선 탈서울 수요자들이 청약에 나선 것으로 분석된다. 지난 5월 레이크시티1차 청약에서도 3.8 대 1로 1순위 마감을 달성하며 이 지역 최고 경쟁률을 기록한 바 있다.



GTX-C노선 건설 확정
집값 상승 지역

GTX-C노선 건설이 확정된 이후 투자를 겸한 실수요층이 이 지역 분양시장에 몰리면서 집값이 강세다. 이밖에도 지하철 6호선 연장 및 세종포천고속도로, 수도권 제2순환도로 등이 추진되고 있어 사통팔달 교통환경도 강점이다. 이번 분양단지는 호수공원이 앞마당으로 펼쳐지는 노른자위 자리로 한달 앞서 분양한 1차 1,228세대와 이번에 분양한 2차 1,246세대를 합치면 2,474세대의 대단지가 된다. 입주는 2023년 4월 예정이다.



3.3m² 당 평균 분양가
약 1,142만원

분양 평면은 모두 5개로, 전용면적 74m², 84m² A·B, 101m² A·B로 이뤄진다. 3.3m² 당 평균 분양가는 1,142만원으로 책정됐다. 같은 면적 내 분양가격 편차가 큰 이유는 1층(테라스 제공)과 최상층(다락층과 옥상테라스 제공) 가격이 높기 때문이다.

제일풍경채 레이크 시티 II 분양가 정보

전용면적	1층	최상층	그 외
74m ²	3.3억~3.5억	4.3억~4.4억	3억~3.5억
84m ²	3.5억~3.7억	4.4억~4.9억	3.1억~3.9억
101m ²	4억~4.3억	5.2억~5.5억	3.6억~4.3억



4~4.5베이 판상형 평면
3면 발코니로 서비스면적 최대

전 세대에 판상형 구조를 도입해 채광효과를 극대화했다. 또, 3면에 걸쳐 발코니를 도입하고 확장함으로써 서비스면적을 최대화하는 전략으로 거주자가 활용할 수 있는 실사용면적을 대폭 늘렸다. 전용면적 74m² 타입(153세대)조차 4베이로 만들었다. 84m² 타입은 안방에 대형 드레스룸, 멀티룸 등을 두어 공간활용도를 높인 평면이다. 101m² 타입은 방 4개에 넓은 공간감을 자랑한다.

“전국 7,900여 회원사가 믿고 기댈 수 있는 버팀목 같은 협회를 만들겠습니다.”

대한주택건설협회 회장
박재홍

박재홍 회장은...

- ◆1956년 전남 영광 출생
- ◆2003년 영무건설 대표이사
- ◆2013년 대한주택건설협회 중앙회 감사
- ◆2016년 대한주택건설협회 광주·전남도회장
- ◆2019년 대한주택건설협회 회장



지난해 12월 취임한 박재홍(영무건설 대표) 대한주택건설협회 중앙회장을 만났다. 박 회장은 월간지 '주택+(플러스)' 창간을 앞두고 지면을 통해 올 상반기에 주력한 활동을 돌아보고 향후 계획 등을 밝히는 시간을 가졌다.

진행 구선영 사진 왕규태

Q 취임 후 7개월이 지났다. 활동 소감은.

협회장이 잘해야 협회도 잘된다는 일념으로 뛰었다. 내가 사업하면서 겪는 어려움이 곧 회원사의 어려움이 아니겠나. 취임하고 처음 맞이한 올해 상반기는 회원사를 찾아다니며 애로사항을 청취하고 정책 개선이 필요한 주요과제를 발굴해 활동의 기초를 닦는 데 힘을 쏟았다. 사실 정책이나 제도를 바꾸는 활동이 간단치 않다. 하지만 작은 것이라도 계속 건의하고 도전해야 비로소 바뀐다. 달라진 제도 하나가 전국의 7,900여 회원사에 영향을 줄 수 있는 만큼 불합리한 제도나 과도한 규제를 개선하는 활동이 곧 회장의 소임이라고 생각하고 계속해서 힘을 쏟을 것이다.

Q 회원사를 만나며 느낀 점이 있다면.

그동안 협회 중앙회장은 권역별 모임이나 이사회, 회장단을 중심으로 활동했다. 지금은 전국 13개 시도회를 순차적으로 방문해 나가면서 지역 회원사들의 다양한 목소리를 청취하려고 애쓰고 있다. 현장에 나가보니 세대교체가 실감됐다. 주택업계에도 젊은 리더들이 많이 배출되고 있었는데, 이들에게 협회에 대한 인식을 제대로 심어주는 게 필요해 보였다. 젊은 리

더들이 홀로 외롭게 고군분투하기 보다는 협회라는 든든한 버팀목을 만날 수 있기를 바라는 마음이 컸기에 협회의 기능과 역할을 전파하는데 상당한 노력을 기울였다. 미래의 리더를 만나고 협회를 알리는 과정에서 나 역시 협회에 대해 상당한 자긍심을 느꼈다.

Q 전국 순회 정책간담회 개최에 대해.

전국 시·도회 임원·회원사와의 소통과 제도개선사항 청취를 위해 순회 간담회를 열고 있다. 지난 2월21일 서울시회를 시작으로 경기도회(5.28), 경북도회(6.2), 강원도회(6.10), 광주·전남도회(6.15), 부산시회(6.18), 대전·세종·충남도회(6.23), 울산·경남도회(6.25), 제주도회(7.9), 인천시회(7.16), 충북도회(7.23) 순으로 진행중이며, 조만간 전국 13개 시·도회 정책 간담회를 마무리할 것이다. 제도개선요구가 쉽게 관철되지 않는 만큼 협회가 뜻을 모아야 한다. 그러자면 전국 회원사들의 소통과 화합이 무엇보다 중요하다. 이번 정책간담회를 소통과 화합의 출발점으로 여기고 앞으로도 관련 노력을 지속할 것이다.

Q 현장에서 접한 주요 애로사항은 무엇인가.

회원사가 꼽은 가장 큰 애로사항이 '하자 기획소송'이다. 일방적으로 의도된 하자 기획소송에 무방비 상태로 발을 구르는 기업들이 적지 않았다. 그리고 소송 전에 분쟁을 조정할 만한 장치가 제대로 작동하지 못해 기업들이 겪는 고통이 컸다. 현행 감리제도로 인한 피로감을 호소하는 회원사도 많았다. 주택사업자가 감리자를 고용하고도 수준 높은 감리서비스를 받지 못하는 현 제도에 불만이 컸다.

Q 하자 문제 관련 어떤 대책이 있나.

지난 4월 28일 업계 대표들과 각계 전문가를 모아 '하자·감리제도개선 TF'를 출범시켰다. 여기서 긴급한 현안문제를 분석하고 대응책을 마련해 나가고 있다. 시급하게는 현재 국토교통부가 운영 중인 하자심사분쟁조정위원회 인력을 확대하고 지역사무국을 설치할 것을 요구했다. 하자심사분쟁조정위원회가 제대로 활동하면

“현장에 나가보니 주택업계에 젊은 리더들이 많이 배출되고 있었다. 그들이 홀로 고군분투하기 보다는 협회라는 든든한 버팀목을 만날 수 있기를 바라는 마음이 컸기에 협회의 기능과 역할을 전파하는데 상당한 노력을 기울였다.”

소모적인 하자 기획소송을 남발하는 문제가 잦아들 것이라고 본다.

특히 작은 기업들은 기획소송에 어떻게 대응해야 하는지조차 몰라 힘들어 한다. 이들을 위해 서울, 대전, 부산, 광주에서 각각 ‘하자분쟁 예방 및 대응방안 교육’을 계획했다. 광주는 코로나19확산으로 잠정 연기된 상태고 나머지 지역은 7월 중에 설명회를 모두 치렀다. 약 200여 회원사가 참석해서 관심을 보였다.

Q 감리제도는 어떻게 개선할 것인지.

주택건설공사에 감리제도를 도입한 목적은 부실시공 및 품질 저하를 방지하는 데 있다. 그런데 현행 감리제도는 목적과는 다른 결과를 낳고 있다. 특히 관련 규정의 미비로 통상적인 시공하자에 대해 시공자만 책임을 부담하고 감리원은 책임을 부담하지 않는 게 큰 문제다. 시공자인 주택건설업체에 일방적으로 불리한 제도가 아닐 수 없다. 따라서 하자와 감리는 병행해서 제도를 개선해 나가야 한다.

현재 지자체별로 하자와 감리 관련 조례를 모으고 있다. 전국적인 내용을 취합해 합리적인 방향으로 제도가 개선될 수 있도록 만반의 준비 중이다.

Q 지방 향토기업의 어려움도 있지 않나.

지방의 주택경기가 꺾이면서 오랫동안 주택사업으로 자리를 잡아 온 향토기업들이 어려움을 겪고 있다. 이미 수

도권에 국민의 50% 이상이 살고 있으니 주택사업도 과반수 이상은 수도권에 와서 해야 할 지경이다.

정부는 하루라도 조속히 수도권과 지방에 대한 이원화 정책을 적용해야 한다. 지방은 열어있는데 수도권은 과열된 상황에서, 온도 차에 맞는 정책 분리가 필요하다는 얘기다. 주택정책이 이원화되지 않으면 지역간 불균형 문제가 갈수록 심화될 수밖에 없다. 협회 차원에서 지방 주택시장 활성화를 위한 과제들을 선정해 지속적으로 건의 중이다.

Q 중견·중소주택업체의 미래주택사업 전략은.

중견·중소주택업체들이 미래에 살아남기 위해서는 차별화된 사업전략을 통해 주택전문기업만의 독특한 틈새시장 개척이 필요하다.

다행스러운 것은 최근 들어 건설한 중견주택업체들을 중심으로 마케팅이나 주택단지, 평면설계 등에 차별화 전략을 구사하는 사례가 늘고 있다는 점이다. 이제는 덩치가 큰 대형업체가 살아남는 것이 아니라 차별화된 기술력과 마케팅전략, 경영능력 등을 겸비한 경쟁력 있는 우수기업만이 생존할 수 있는 시대가 도래하고 있다.

대형 건설사들이 진입하지 않는 틈새시장도 눈여겨봐야 한다. 민간임대아파트가 대표적인 분야다. 협회 차원에서 민간임대아파트 제도를 잘 검토해서 보다 나은 사업여건을 만들기 위해 정책 개선 활동을 추진 중이다.

Q 협회가 해외사업에도 관심을 쏟고 있는데.

해외사업도 미래 먹거리 중 하나다. 동남아시아를 중심으로 한 해외 개발도상국에 우리 업체들이 선제적으로 진출해 미래에도 주택공급을 지속할 수 있는 기틀을 다져야 한다. 그러자면 금융 등 국가적 지원이 절실하다. 중소형 건설사들은 해외에 진출하려 해도 금융 지원이 뒤따르지 않으면 사실상 불가능하다. 일정 부분 리스크를 국가가 짊어져 준다면 중소형 건설사들이 몇 차례 실패해도 결국 다 자리를 잡을 수 있을 것이다. 이를 위해 협회 차원에서도 연구용역 등을 발주해 구체적인 지원 방안을 모색하고 있다.



박재홍 회장은 전국 13개 시·도회를 순회하며 정책간담회를 열고 있다. 서울(2.21)을 시작으로 경기(5.28), 경북(6.2), 강원(6.10), 광주·전남(6.15), 부산(6.18), 대전·세종·충남(6.23), 울산·경남(6.25), 제주(7.9), 인천(7.16), 충북(7.23), 대구(8.25), 전북(협의 중) 순으로 간담회를 진행 중이다.





Q 협회 차원 사회공헌활동을 평가한다면.

개인적으로 사회공헌활동에 관심이 크다. 협회 차원에서 주택업계의 사회공헌활동을 적극 선도해야 한다. 우리 회원사들도 사회공헌활동에 주력할 수 있는 충분한 역량을 갖추고 있다. 특히 집을 짓는 것을 업으로 하고 있기에 사회 취약계층의 주거환경문제를 개선하는데 적극 나서게 마땅하다.

협회가 잘해왔던 사업으로 국가유공자 노후주택 무료보수사업이 있다. 회원사들이 27년간 200억원을 투입해 1,905동을 고쳤다. 순수한 민간협회 차원에서 200억원 규모의 사회공헌활동은 대단한 일이다.

잘한 일은 잘했다고 칭찬해야 더 확산될 수 있다고 생각한다. 매년 이 사업에 참여한 회원사 가운데 공로가 큰 회원사 다수에게 정부포상과 표창 등을 수여하고 있다. 올해는 특히 국가보훈처에 직접 방문해서 기존에 없던 국민포장 수여를 요청해서 신설했다. 마치 내가 직접 상을 받은 것처럼 마음이 흡족하고 보람이 있었다.

Q 협회 사회공헌활동 주요 내용과 계획은.

협회 차원의 사회공헌활동은 국가유공자 주거여건개선사업 말고도 다양하다.

겨울철이 되면 전국에 분포된 13개 시도회에서 일제히 연탄나눔 봉사활동에 참여한다. 연탄으로 겨울을 나는 취약계층에게 연탄을 기부하고 직접 배달하는 활동에 전 직원이 참여하고 있다. 소방취약계층을 대상으로 소화기를 지원하는 사업도 매년 진행한다. 2020년 소화기지원사업으로 소화기 527대(1천만원 상당)를 사회복지공동모금회를 통해 전달했다. 이밖에도 명절 직전에는 사회복지시설에 방문해서 물품을 지원하고 봉사활동을 펼치고 있다. 코로나19 같은 국가 위기 때나 자연재해로 인한 재난이 발생했을 때도 발 벗고 나서왔다. 지난 3월에는 대한적십자사에 코로나19확산방지와 피해지원 명목으로 1억 2,500만원을 기부했다.

협회가 초심을 잃지 않고 지금껏 해오던 사회공헌활동을 꾸준히 해나가고 확대해 나가는 것이 필요하다.

Q 상반기에 홍보활동에 힘을 쏟았는데.

협회의 홍보 기능이 더 강화돼야 한다고 생각해서 취임 이후 일간지, 방송 등 언론사 인터뷰에 적극적으로 응했다. 올해 상반기 매일경제, 한국경제, 서울경제, 헤럴드경제 등 10여개에 달하는 주요 일간지 전면면 인터뷰가 실렸다. 신문 지면을 통해 고사위기에 직면한 지방 주택업계의 상황을 생생하게 알리고 정부 규제에 대한 업계 입장도 적극 피력했다.

Q 월간지 창간도 홍보 확대 차원인지.

협회가 자체적으로 운영하는 홍보와 소통의 장도 필요하다고 판단했다. 그래서 지금껏 계간지로 만들던 주택사업정보지를 월간지로 바꿔 회원사에게 필요한 소식을 더 빠르고 더 풍족하게 제공하기로 했다.

이번에 창간호를 내는 ‘주택+’는 웹진으로도 서비스된다. 핸드폰으로 전국 회원사의 주택사업 동향을 알 수 있게 되면 사업자 입장에서 도움이 되고 일반 주택수요자에게도 좋은 정보가 될 것이다.

Q 협회 공식 유튜브채널 개국에 대해.

회원사가 분양하는 건본주택의 소개 영상을 협회가 제

작해서 협회 공식 유튜브채널에 방송하는 사업을 준비 중이다.

협회 차원에서 회원사의 분양성 증대에 도움이 될만한 일을 찾다가 가장 접근성이 좋고 전파력이 빠른 유튜브를 플랫폼으로 택했다. 갈수록 SNS 사용이 증가하고 핸드폰에서 모든 정보를 찾는 시대에 우리의 홍보방식도 맞춰 나가야 한다. 7월 말경 협회 공식 유튜브채널 ‘생생주택’을 개국해서 올해 연말까지 건본주택 소개영상 30여편 정도를 방송할 계획이다.

Q 앞으로 월간지에 기대하는 바가 있다면.

사업자에게 꼭 필요한 잡지를 만드는 게 가장 중요하다. 사업자들은 늘 새로운 정보에 목마르다. 다른 지역에서는 어떤 사업이 펼쳐지는지 어떤 방법이나 해법이 있는지 알고 싶어 한다. 매달 한 번씩 설레는 마음으로 받아보고 도움도 얻을 수 있는 잡지가 됐으면 한다.

또, 정책에 따라 주택사업 여건이 달라지기 때문에 정책들의 핵심을 잘 파악하고 쉽게 풀이해서 주택사업자들이 잘 소화할 수 있도록 전달해 주길 바란다.



- 01 5월27일 제88회 이사회를 개최했다.
- 02 5월19일 회장단·시도회장단 연석회의를 개최했다.
- 03 지난 4월 하자감리제도 개선을 위한 TF를 발족하고 활동에 나섰다.
- 04 지난 3월11일 대한적십자사를 찾아 코로나19 지원성금 1억2,500만원을 전달했다.
- 05 올해 초 열린 협회 출입기자 간담회에 50여개 언론매체 기자들이 참석했다.
- 06 4월29일 주택산업연구원과 세미나를 공동주최했다.
- 07 지난 5월 박재홍 회장은 국가보훈처를 직접 방문, 주거여건개사업 공로자에게 기존에 없던 국민포장 수여를 요청해서 신설했다.
- 08 1월15일 2020년 소화기지원사업으로 소화기 527대(1천만원 상당)를 사회복지공동모금회를 통해 전달했다.
- 09 박재홍 회장이 올해 초 열린 건설인 신년하례에서 이낙연 당시 국무총리와 만나고 있다. 박 회장은 이낙연 국무총리가 전남도지사로 활동하던 시절 전남지역 행복동지사업을 함께 진행한 바 있다.
- 10 7월17일 열린 살기좋은 아파트 선발대회 시상식에서 국토교통부 김현미 장관과 반갑게 인사를 나누고 있다.



글 손태홍
공학박사·한국건설산업연구원
미래기술전략연구실장

건설산업의 넥스트 노멀과 스마트 건설기술

코로나 19 이후의 산업 생태계는 어떻게 변할 것인가. 대부분 산업 분야가 코로나 전과 후로 극명히 나뉜다는 예측이 가능하다. 특히 전통방식에 머물러 있는 국내 건설산업은 4차산업혁명 시대에 걸맞게 변모해야 한다는 과제까지 안고 있다. 우리는 더 늦기 전에 건설산업의 넥스트 노멀(Next Normal)을 새롭게 정의하고 창조해야 한다.

앞으로 소개할 스마트 건설기술 10

1. 모듈러
2. 드론
3. 3D 프린팅
4. 빅데이터 및 인공지능
5. 지능형 건설장비
6. BIM
7. 증강현실 및 가상현실
8. 웨어러블 디바이스
9. 혁신 건설자재(innovative materials)
10. 건설 소프트웨어

*계재 순서는 달라질 수 있습니다.

코로나19 이후 건설산업 전환 속도 빨라질 듯

인류 역사에는 1·2차 세계대전처럼 발생 전과 후의 사회 모습을 확연히 구분 짓는 중요한 사건들이 있다. 그중에 미국의 대공황(Great Recession)은 미국 역사상 가장 길고 깊었던 경제 침체를 초래하고 사회 및 문화적으로도 큰 영향을 미쳤으며, 2008년 시작된 글로벌 금융위기(Global Financial Crisis)는 세계 경제를 고성장 시대에서 저성장 시대로 전환시켰다. 이처럼 시대를 바꾸는 예상하지 못한 사건이 현재 진행 중이다. 코로나 19는 발생 6개월 만에 전 세계에 1,000만 명이 넘는 확진자와 50만 명의 사망자를 기록했으며 이 숫자는 현재도 증가하고 있다. 코로나 19로 인해 ‘일시 정지’됐던 세계 경제는 유래를 찾아보기 힘든 공급과 수요의 동시 위축을 경험하고 있을 뿐만 아니라, BC(Before Corona)와 AC(After Corona)로 확연히 구분될 시대를 맞아 모든 산업은 변화를 넘어 전환을 요구받고 있다. 건설산업도 예외가 아니다. 옥외현장에서 인력 중심의 생산 방식으로 정의되는 전통적 건설산업은 4차 산업혁명 시대의 새로운 기술 활용을 통해 대표적인 고비용·저효율 산업이라는 오명을 벗어나야 하는 시대적 과제를 안고 있다. 이와 같은 건설산업의 전환(Transformation)에 대한 시대적 요구는 코로나 19로 인해 더욱 거세질 전망이다.

건설산업의 넥스트 노멀(Next Normal) 정의 필요

건설산업이 대표적인 고비용·저효율 산업으로 평가 받는 근본적인 이유는 낮은 생산성에 있다. 건설산업의 생산성은 2010년 기준으로 1947년의 생산성과 유사한 수준이며, 제조업이나 농업 등 타 산업과는 비교조차 할 수 없다. 프로젝트 건설에서 작업 간 대기 및 이동, 자재 운반, 재시공, 기후 영향 등으로 인해 공사 기간의 57%가 버려지고 있는데, 이는 건설에 드는 시간보다 버려지는 시간이 더 많다는 것이다. 또한 전체 산업 평균(43.3)보다 낮은 건설산업의 디지털화 수준(Industry Digitization Index)도 처참한 수준의 산업 생산성의 원인으로 작용하고 있다.

이제 건설산업은 낮은 생산성의 해결 수준을 넘어서는 미래 건설산업의 새로운 모습을 창조해야 한다. 다시 말해 산업의 넥스트 노멀(Next Normal)을 새롭게 정의하고 창조해야 한다.

건설산업이 준비해야 하는 넥스트 노멀은 결국 스마트 건설이 가능한 생태계 기반의 새로운 산업 환경이다. 이는 건설생산의 개념 전환, 스마트 건설기술 활용, 기업의 비즈니스 모델 다양화 그리고 스타트업의 확산 등이 유기적으로 작용할 때 실현 가능한 목표다. 또한 발주자, 건설기업, 사용자, 기술인력 등 여러 산업 참여 주체들의 협력과 다양한 스마트 건설기술의 활용도 스마트 건설 생태계 구축을 위한 필수 요인이다.



<그림 1> 건설산업의 Next Normal: 스마트 건설 생태계(Ecosystem for Smart Construction)

넥스트 노멀을 만드는 스마트 건설기술

스마트 건설이 가능한 생태계가 기존의 생산 개념과 방식에서 벗어나야 구축 가능하다는 점을 고려할 때, 건설기업의 스마트 건설기술 활용은 단순히 기존 사업 수행 프로세스의 효율화만을 목표로 해서는 안 된다. 낮은 생산성 제고를 넘어 산업의 체질 전환과 경제 확장까지도 견인할 수 있는 혁신 수준의 형태여야 한다. 이를 위해서는 건설기업과 정부의 책임과 역할에 맞는 기술전략 수립과 시행이 필요하다.

정부는 새로운 스마트 건설기술 활용이 필요한 시장을 창출하고 기업의 기술 활용을 촉진할 수 있는 전략의 수립과 시행에 집중해야 한다.

한편 건설기업의 기술전략은 기업의 경영전략과 연계되어 기업마다 다른 기술환경(기술에 대한 인지도, 활용수준, 도입계획, 인력과 조직 등)을 반영해야 한다. 정부와 기업의 기술전략을 기반으로 다양한 스마트 건설기술이 개발되고 활용될 때 그 효과는 극대화될 수 있다.

건설산업의 넥스트 노멀, 즉 스마트 건설이 가능한 생태계 구축을 위해 활용 가능한 기술은 매우 다양하다. 사업의 생애주기별로 활용 가능한 기술은 수직 및 수평 결합을 통해 또 다른 형태로 활용되기도 한다. 향후 건설산업에서 대표적으로 활용될 수 있는 스마트 건설기술에는 모듈러, 드론, 3D 프린팅, 빅데이터 및 인공지능, 지능형 건설장비, BIM, 증강현실 및 가상현실, 웨어러블 디바이스, 혁신 건설자재, 건설 소프트웨어 등이 있다.

필자는 앞으로 상술한 주요 스마트 건설기술의 특성, 적용 가능성 및 활용 방법과 사례 그리고 전망 등을 소개하고자 한다. 다음에는 아주 핫(hot)한 기술, 모듈러를 만나보자.

국내 기업들의 해외주택시장 진출 노력이 해를 거듭하고 있다. 그중 미얀마는 아시아 가운데 7%에 육박하는 가장 높은 경제성장률을 기록하는 나라로, 주택사업 분야는 미지의 개척지와 다름없는 기능성의 나라라는 점에서 해외진출 1순위 지역으로 꼽히고 있다.

높은 경제성장률, 부족한 주택, 정부정책 ‘삼박자’ 갖춘 기회의 나라 ‘미얀마’를 가다



글 김태섭
도시 및 지역계획 박사·
주택산업연구원
주택정책연구실장



국내 기업이 해외주택시장에 주목하는 이유

아시아의 신흥국들을 중심으로 경제성장률과 도시화로 신축주택 수요가 급증하고 있다. 대부분 신흥국들은 우리나라 70년대 경제발전 시기와 유사하며 주택문제도 비슷한 현상을 보인다. 우리 기업들은 국내에서 주택사업의 한계점을 느끼기 시작하며 그동안 노하우를 바탕으로 신흥국의 해외주택시장 참여에 관심을 보이고 있다. 국내 기업들의 해외주택사업 진출은 아직 소극적으로 진행되고 있으나 앞으로 활발하게 추진될 것으로 예상된다.

국내 기업의 해외주택사업 진출 현황을 살펴보면 아시아 국가들이 가장 많으며 다음으로 중동, 아프리카 순이다. 아시아 국가들이 많은 이유는 지리적 접근성과 유사한 문화적 여건, 경제발전속도 등이 영향을 미치기 때문이다.

가장 눈여겨 볼만한 국가들은 아시아에 집중되어 있다. 다른 지역 국가보다 경제성장률이 월등히 높아 삶의 질에 대한 국민의 요구 수준과 정부에 대한 정책적 주문이 증가하고 있다. 아시아 국가 중 미얀마, 라오스, 캄보디아, 베트남, 필리핀 등이 높은 경제성장을 주도하고 있으며 미얀마, 라오스, 캄보디아는 아직 미개척지로서 많은 기업들이 관심을 보이기 시작한 지역이다.



해외주택시장 진출 현황

지역	국가	업체	공사명
아시아	몽골	새한티엠씨	GFTOWER(주상복합 아파트)(2020)
		남흥건설	골든빌아파트(2009)
		일성건설	일성 TRUE-L 아파트 신축공사
	중국	삼능건설	아파트 건설
		금호산업	뉴펄아파트
		대우건설	하노이 스타레이크 5000세대
		GS건설(습)	호치민 나베신도시 1만 7000세대 및 도시기반시설
	베트남	대원	안푸 칸타빌, 혼짜우 칸타빌, 센텀웰스컨플렉스
		GS건설(습)	Marina South 복합개발 공사
		포스코건설	롯데서비스아파트
		롯데건설	코타 카사블랑카 3 건축공사
		포스코건설	라뚜프라부 3 아파트&호텔 신축공사
	인도네시아	현대건설	GCNM 주택 개발 공사
		현대건설	더 엘레멘츠 아파트 신축 공사
		삼능건설	복합패밀리 리조트 개발
		씨티건설	24번가 아파트 철골 설치공사
	파푸아	포스코건설	클락경제자유지구 더샵 클락힐스
	필리핀	현대산업	RNA 메트로폴리스
	인도	동일토건	하이빌 파크1 주거복합단지
유럽 북미태평양	카자흐스탄	포스코건설	코얀쿠스신도시 8천 세대 뉴타운
	러시아	금토종합건설	뜨모브스크 지역 보스크레세노브카촌
	바누아투	건원건설	포트빌라 후레쉬워터 100세대
중동	아랍에미리트	태영건설	아부다비 림섬 나즈맛 주거시설
	이라크	항공우주산업	스웨이라 재건사업
		한화건설	바그다드 인근 비스야마 주택 10 만호
	리비아	코스모엔컴퍼니	서트오일 독신자 숙소 신축공사
		원건설	신도시 개발
아프리카	알제리	대우건설 등 5개사 경남 태영 등 7개사	부그줄 주택 8 만호 시디압델라 도시기반시설
	가나	STX건설	프람프람 주택 4 만호 및 도시기반시설
	남아공	미진건설	단독주택사업

세계 각 지역별 경제 성장률

자료 : IMF

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전 세계	3.4	3.1	3.5	3.6	3.7	3.8	3.7	3.8
유럽연합	2.4	2.0	2.0	1.8	1.8	1.7	1.7	1.7
신흥 아시아	6.7	6.4	6.4	6.4	6.3	6.3	6.3	6.3
신흥 유럽	4.7	3.0	3.0	3.3	3.2	3.1	3.3	3.1
라틴아메리카·카리브해	0.1	-1.0	1.1	2.0	2.5	2.6	2.7	2.6
중동과 북아프리카	2.6	3.8	2.3	3.2	3.2	3.5	3.4	3.5
사하라 이남 아프리카	3.4	1.4	2.6	3.5	3.6	3.9	3.7	3.9

동남아시아 주요국 실질 GDP 성장률

자료 : HISMarkit.

국가명	2016	2017	2018	2019	2020
캄보디아	7.0	6.9	6.8	6.6	6.5
인도네시아	5.0	5.0	5.1	5.3	5.4
라오스	6.9	7.0	6.9	6.8	6.6
말레이시아	4.2	4.0	4.4	4.9	5.1
미얀마	6.9	7.1	7.3	7.0	6.8
필리핀	6.8	6.3	6.3	6.2	6.0
싱가포르	2.0	1.8	1.8	2.4	2.6
태국	3.2	3.0	3.1	3.1	3.3
베트남	6.2	6.4	6.4	6.4	6.3

미얀마, 2013년 이후 건설시장 9%대 성장 지속

그중 아시아지역 가운데 가장 높은 경제성장률을 기록 중인 미얀마를 소개하고자 한다. 2020년 기준 미얀마의 총 인구는 약 5,440만명(2020년)으로 이 가운데 도시인구는 약 1,838만명이다. 주택보급률은 85.5%(대나무집 포함)에 그치고 실제 전기사용가구는 32.4%에 불과하다. 최근 도시화가 진행되면서 주택 부족을 겪고 있으며 주택수요가 증가하고 있다.

경제성장도 눈에 띄는 대목이다. 에너지 및 통신 투자 확대, 건설 및 서비스 분야 호황세가 지속되고 있고 기초원자재 수출 증가와 관광객 유입 및 외국인 투자 증가로 2010년부터는 평균 7.7%의 성장을 유지하고 있다.

건설시장은 2013년 이후 9% 이상 높은 성장률을 기록 중이다. 미얀마 정부의 경제개발을 위한 집중적인 인프라 개발과 외국인투자법 개정(2016년)에 따른 해외투자자금 유입의 증가가 그 원인이다. 2017년 12월부터 ‘콘도미니엄 법’ 시행으로 외국인의 콘도, 서비스아파트 구입이 증가하고 있다.

미얀마 건설시장 규모 및 성장률

(단위 : 억불, %)

구분	2013	2014	2015	2016	2017
건설시장 규모	32	35	41	47	54
건설시장 성장률	9.3	9.7	8.5	11.6	10.9
건설/GDP비중	5.1	5.2	5.2	5.3	5.5

자료 : Global Insight

‘양곤시 서비스아파트’ 국내기업진출 대표 사례

국내업체의 대표적인 미얀마 진출사례는 미얀마 포스코ENC에서 2017년에 준공한 양곤시 롯데호텔 및 서비스아파트를 들 수 있다. 현지 업체와 SPC를 구성한 합작사업으로 토지를 임차해 70년간 운영한 뒤 반납하는 BOT방식으로 개발했으며 롯데에서 위탁운영을 맡고 있다.

양곤시에 들어선 롯데호텔과 서비스아파트

양곤시 Golden City 건분주택



미얀마에서 가장 활발하게 주택개발이 일어나고 있는 양곤시



사업명	양곤시, 롯데호텔 및 서비스 아파트(10만4,123㎡) 임대사업
사업방식	B사(시공사), E사(위탁운영), D사(자금조달), 현지파트너와 합작 (JV: joint venture)형태 한국업체 : 85%, 현지업체 15% 지분참여(SPC구성)
사업규모	15층 고급호텔 1동(전체 343실), 29층 장기 숙박호텔 1동(전체 315실)
공사기간	44 개월(2014.1~ 2017.9)
토지임대기간	70년간 임차해 운영한 뒤 반납하는 BOT(Build-Operate-Transfer)방식
재원조달	시공사 미얀마 포스코ENC와 위탁운영사 롯데의 지분참여 및 시공사의 신용을 담보(D사 참여)로 재원 조달

중소건설업체, 미얀마 주택사업 진출 전략

1. 준비단계

사업추진 전 지역전문가 양성이 필요하다. 해당 지역의 정보 확인을 위해 전문가를 파견해 몇 년간 시장을 조사하고 사전 사업 준비를 해야 한다. 제도의 미비로 불확실성에 대한 대비가 중요하다.

2. 토지 확보

토지를 총 70년간 임차하여 개발하는 구조로 토지주(또는 현지법인)와 외국기업이 합작(JV: Joint Venture)해 토지주는 현물출자, 외국법인은 현금출자로 진행한다. 롯데 서비스아파트 사례처럼 국가 토지를 개발할 경우에는 BOT(Build Operation Transfer) 형식으로 추진하기도 한다.

3. 현지법인 설립

우선 대표사무소를 설치할 수 있다. 계약행위는 할 수 없고 정보만 제공이 가능하다. 현지 지사를 설치할 수도 있다. 계약행위 주체로 본사 실적(사업적격심사용, PQ를 위한 자격)을 사용할 수 있다.

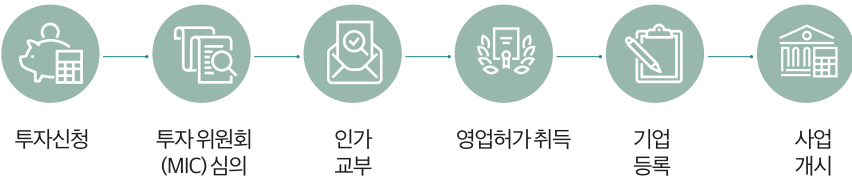
현지 법인이 실제 사업을 할 수 있도록 계약 등을 지원한다. 현지 법인 설립은 100% 투자법인으로 설립할 수 있으며 현지 로컬법인과 합작하여 실제 사업을 하는 주체가 된다. 앞서 소개한 ‘미얀마 포스코 ENC’가 대표적인 사례이다.

4. 사업 진행

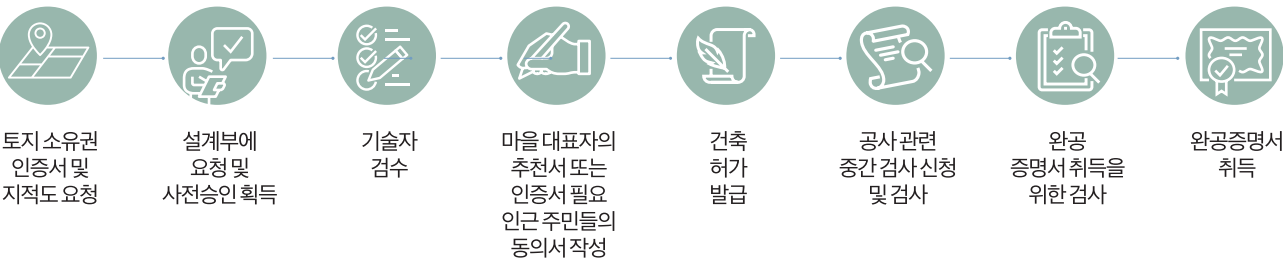
소규모 사업인 경우에는 현지 로컬법인이 15%~20% 정도 지분에 참여하는 구조로 진행한다. 현지 로컬 법인이 토지를 소유하고 있는 경우 현물 출자를 하고 수분양자에게 지분으로 나누어서 분양한 후 수분양자들에게 권리를 넘기는 방식이다.

중·대규모 사업인 경우에는 현지의 대형 로컬법인과 합작하여 SPC를 구성하는 방법이 있다. SPC는 최대 70년간 유지하거나 지분을 로컬법인에 넘기고 나올 수도 있다. 현지 로컬법인은 15%~20% 정도의 지분으로 참여한다.

외국기업 사업허가 절차



건설사업 절차



5. 사업절차

먼저 투자위원회(MIC)심의를 통해 외국기업의 사업허가를 취득하고 난 뒤부터 건설사업 절차를 진행할 수 있다.

6. 사업금융

사업자 금융은 현지 신한은행(미얀마)을 이용할 수 있다. 외국계 기업에게만 대출이 가능하고 PF금융도 가능하다. 다만 한국에서 모회사 보증 또는 현지 로컬은행의 보증서를 활용해야 한다. PF는 3,000만 달러까지이고 주택사업시 부족한 부분은 본사에서 조달하거나 외국은행과 신디케이트론 형태로 조달이 가능하다. 기업대출시 주의사항이 있다. 외국은행은 현지통화에 대한 금리를 제공하지 못하고 달러에 대한 금리(약 연4%)만을 제공할 수 있다는 점이다. 또 현지은행은 달러에 대한 금리를 제공하지 못하고 현지 통화에 대한 금리(연 약 13%)만을 제공한다는 점도 기억해야 한다. 소비자 금융은 현지 로컬은행(Yoma Bank 등)을 이용할 수 있다. 현지 은행은 가족기업이 소유하고 있어 투명하지 않은데다 자본금마저 취약하다. 2017년부터 3년 이하 모기지론이 가능해 졌으며 주택담보대출은 LTV 50%, 연리 13%를 적용한다.

7. 자재 및 인력조달

자재는 중국과 한국에서 조달하고 엔지니어 인력은 한국과 베트남에서 조달하며 노동자는 현지인을 고용한다.

8. 분양방법

정형화된 분양 방법은 없다. 미얀마에서는 지반공사 혹은 인허가가 나온 시점부터 분양이 가능하다. 계약금 일부를 내고 층수가 올라 갈 때마다 중도금 형식으로 분할 수령할 수 있다. 소비자에게 유리한 조건으로 90% 이상을 공사한 후 납입하는 조건으로 계약하는 것도 가능하다. 시장의 유연함 때문에 한국의 분양시스템 적용이 유리하다. 적정 사업 세대규모는 약 200세대로 주요 수요자는 고소득층과 외국인 등이 대상이다.

9. 토지임대료

롯데 서비스아파트 사례를 보면, 토지임대료는 연간임대료와 총임대료로 나뉜다. 연간임대료와 상관없이 토지임대 총비용을 10년 안에 지불해야 하는데 계약 시 일괄 지불하거나 중도금 개념으로 나누어 지불할 수 있다. 입지가 좋은 땅의 경우 1에이커(약 4,000m²)당 200만~250만달러로 한화 23억~30억원 수준이다. 연간 임대료는 매년 지불하는 비용으로 매년 계약을 갱신해야 한다. 좋은 땅인 경우 m²당 30달러(연면적 기준)를 지불해야 한다.



한눈에 보는 미얀마 주택시장

구분	내용
일반현황	1989년 버마에서 미얀마로 국명 변경, 면적: 약 67만km²(한반도의 3.5배), 연평균 온도 : 27도, 종교 : 불교중심국가
인구현황	5,441만명(2020년)
주요도시	양곤, 네피도, 만달레이, 뻬마나, 빠떼인, 바고, 빠 등 - 양곤 : 현 경제 중심지(교역의 80% 수행)인 경제수도 - 네피도 : 2005년 11월부터 행정부가 이전한 새로운 행정수도 - 만달레이 : 제2의 도시로 중북부 경제중심지 및 불교 중심지. 영국 식민통치 전 제국의 마지막 수도 - 빠떼인 : 양곤에서 서쪽으로 160Km에 위치하고 있는 항구도시. 쌀 및 수산물(새우) 생산 중심지
주택시장	베트남에 비해 발전 속도가 10~15년 뒤쳐져 있어 주목받는 미래시장 실제 전기사용가구는 32.4%, 주택산업은 전체 건설시장의 50% 차지 2012년 개방으로 외국인 투자 급증세, 2017년부터 콘도미니엄(아파트)과 서비스아파트 공급 증가세
인프라	전반적으로 인프라 열악 도시개발, 도로, 전기 등 인프라 개선을 위해 2030년까지 약 2,000억 달러의 투자 예상 - 전기 : 전기 공급률이 39%에 불과, 전력 프로젝트 투자가 시급함. - 상수도 : 양곤 등 도시지역도 상수도 공급률이 40% 수준, 집중화된 상수도 및 정수 시스템이 필요
주택수요	콘도미니엄 수요 2017년부터 증가, 양곤시 고소득층을 위한 콘도미니엄 62%, 중소득층 38%, Upper-mid콘도미니엄 가격경쟁력 있고 수요증가 예상, 서비스아파트 공급 지속에도 외국인 투자 증가로 수요 계속 증가
주택가격	양곤시 콘도미니엄 가격 : Upper-mid 평균 29만8,000달러, 서비스아파트 임대료 : 월평균 4,725달러(3룸 기준)
주택공급·거래	Tax Relaxation Grant(거래세 감면) 시스템 도입으로 부동산 거래량 연간 1,000건 이상 증가 2017년 ‘SUS 콘도미니엄법’ 제정으로 외국인의 콘도미니엄, 서비스아파트 공급 및 수요 증가
주택개발계획	2030년까지 100만호 건설 프로젝트 진행 중 PyinOoLwin, Mandalay에 New Mandalay Resort City 프로젝트 진행 Dagon Sate Kan 에 Ayayarwon Yandanar Project(면적 200에이커 : 약 25만평) 진행 중
법령·제도	2017년 신투자법 개정으로 외국인투자 가능 국가소유, 개인소유 토지 활용 최대 70년까지 사업가능 양곤 구도심에 있는 최초의 파고다(쉐다곤 파고다와는 다름)를 기준으로 마일별로 도시구획이 정해짐 용적률 제한은 없으나(700~800%까지도 가능) 층수는 제한함 층수 규제가 없는 곳에서 용적률을 높여 사업하는 것이 유리(최고 29~30층 정도)
법인유형	현지법인 설립 : 100% 투자법인 가능, 합작투자도 가능, 법인 유형 : 파트너십, 유한회사, 지사, 대표사무소 설치 가능 가장 대표적인 유형 : 유한회사 투자기업관리국에 등록, 투자기업청(DICA) 승인
자본금	신외국인투자법(2013년) : 납입 자본금 제한 없음, 미얀마 회사법 : 자본금 15만달러, 등록비 100만 Kyat
토지확보	토지주나 국가(정부)로부터 임차하여 개발, 로컬법인과 합작할 경우 로컬법인이 토지소유시 현물출자 토지(개인토지)주와 사업추진도 가능
금융조달	현지 외국은행 이용(신한은행 미얀마 지점 활용) : PF금융도 가능, 현지 로컬은행은 불가
인허가	외국기업 사업허가 : 투자위원회(MIC) 심의, 건축사업 허가 : 양곤개발위원회(YCDC)
분양	정형화된 분양제도는 없음. 지반공사 또는 인허가 시점부터 분양 가능, 사무실형 모델하우스 설치, 공사 진척에 따라 분양가 차등
사업성	중상층을 대상으로 한 콘도미니엄사업, 서비스아파트 사업 사업성 기대 가능, 사업전 사업성 검토 매우 중요
리스크	제한적인 수요자층, 다소 높은 토지비용, 기반시설 부족, 현지 자원조달 어려움, 정보부족
특이점	파고다 기준 마일별 고도제한 적용



주택사업에 금융 공부가 필요한 이유

주택금융의 종류는 매우 다양하다. 증권사 PF, 저축은행 PF, 새마을금고 PF도 있다. 금융기법 역시 다채롭다. 브릿지론, 중도금 대출, 시행 이익 유동화, 잔금대출 등이 활용된다. 추가로 서울시나 주택도시보증공사를 이용하는 다양한 사업도 있다. 앞으로 연재를 통해 여러 가지 금융기법에 대해 소개하고자 한다. 글 김형모 ELA파트너스(주) CIO · (주)여의도 김박사 연구소

주택사업은 필수재를 공급하는 사업이다. 우리가 살면서 한 번 이상은 임대하거나 매매하는 등의 방법으로 주택을 거래하기 때문이다.

주택사업은 큰 비용이 필요한 사업이기도 하다. 토지를 매입하고 건축비를 조달하고 필요 제반경비(신탁, 제세공과금 등)도 써야 한다. 통상적으로 주택사업에 필요한 총 소요경비 중 자기자본은 20% 남짓이고, 나머지 80%는 금융을 통해 조달한다. 이렇게 금융을 이용하는 것을 레버리지를 일으킨다고 말한다.

주택사업에서는 대부분 레버리지를 일으킨다. 투입비용이 큰 이유도 있지만, 자기자본이익률(Return of Equity)을 극대화하기 위해서도 금융은 필수조건이다.

레버리지 효과는 분명하다. 총 소요 비용이 100억 원인 주택을 분양해서 매출액이 120억 원이 된 경우를 보자. 전부 자기자본을 들인다면 100억 원을 투입하여 20억 원을 벌게 되므로 20%의 수익을 얻게 된다. 반면, 자기자본은 20억 원만 투입하고 나머지 80억 원을 대출받게 되면 100%수익이 가능하다.

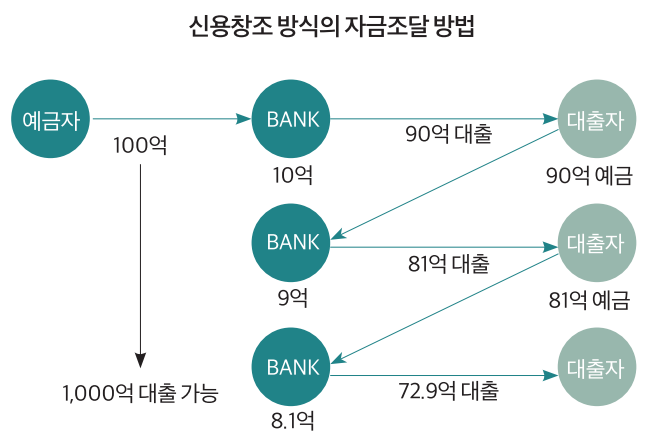
이렇듯 금융을 어떻게 활용하느냐가 수익성을 좌우하기 때문에 주택사업을 하는 사람들은 금융을 배워야 한다. 금융의 기본 원리는 물론이고, 각 금융기관이 어떻게 자금을 조달해서 대출해주는지, 각 금융기관의 대출 조건(대출한도 및 금리 등)이 어떤지도 알아야 한다.

금융기관별 자금 조달 방법

1. 상업은행, 저축은행, 새마을금고

상업은행, 저축은행, 새마을금고 등에서는 신용창조 방식으로 자금을 조달한다. 신용창조란, 은행이 예금된 돈의 일부를 고객에게 빌려주고 그것을 다시 예금시켜 원래 예금의 몇 배를 예금으로 만들어 내는 일이다.

이때 고객의 예금액에서 지급준비율(10%를 가정함)을 제외한 나머지를 대출 용도로 사용하게 되는데, 고객이 1억원을 예금하면 1,000만원을 지급준비금으로 남겨 두고 나머지 9,000만원을 대출 용도로 사용하는 식이다. 이 과정을 거듭하면 1억원을 예금했을 때 10억원의 대출자금을 만들 수 있다.



2. 신탁사, 캐피탈사

신탁사와 캐피탈사에서는 회사채를 발행해서 자금을 조달하고, 이 자금을 대부한다.

3. 증권사

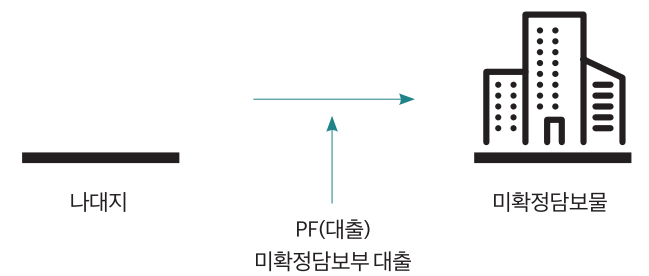
증권사에서는 ‘전단채’라는 90일 채권을 발행해 장기간 대출을 해준다. 하지만 최근 들어 금융위의 규제로 전단채 발행은 어려울 듯하다.

4. 리츠와 펀드

일반 투자가로부터 예치한 자금을 운용한다.

금융의 세 가지 요건

대출을 일으키려면 세 가지 요소가 필요하다. ‘기초자산(담보물)’이 있어야 하고, ‘상환방법(현금흐름)’을 정해야



하며, ‘신용보강’ 대책이 강구되어야 한다.

기초자산은 담보(물)를 뜻한다. 현재의 토지 또는 금융조달 후 완성되는 건축물(미확정담보)을 담보로 두게 된다. 현금흐름은 상환방법을 뜻하는 것으로 다양한 길이 있다. 분양대금으로 일시상환할 수도 있고, 건물 완공 후 임대료를 받아서 장기분할상환을 할 수도 있다.

신용보강 방법으로는 책임준공확약이 있다. 시공사가 해당 기간 내에 건물을 완공해 대출기관에 양도한다는 약속인데, 대출금이 공사비에 가장 많이 투입되니 가능한 일이다.

위 세 가지 요소가 빠진 금융은 어떤 경우에도 일어나지 않는다. 브릿지론, 담보대출, 미분양담보대출, PF 등 모든 금융에는 세 가지 요소가 확정돼야 한다.

자기자본 투입 없는 금융은 없어

대다수 사업자들은 자기자본 투입은 최소로 하고 금융을 최대한 많이 일으켜 레버리지 효과를 얻고 싶어 한다. 그렇지만 실제 그런 금융은 일어나지 않는다.

주택사업에서는 총 사업비의 최소 20%에 달하는 자기자본 투입이 필요하다. 금융기관도 사업자가 얼마의 리스크를 부담하느냐에 따라 대출이 일어나므로 사업자가 리스크를 적게 부담하면 그만큼 대출이 실행되기 어렵다. 필자는 수십 년간 시행 분야에 종사하면서 자기자본 없이 금융기관의 자금만을 바라보던 주택사업이 대부분 실패하는 것을 지켜보았다. 주택사업에 금융은 필수 불가결하지만 자기자본 없이, 즉 리스크 없이 사업을 한다는 생각은 잘못된 것이다. 적절한 리스크를 부담하고 금융비용을 최소화해서 매몰비용을 감소시키고 이익률을 극대화하는 것이 주택사업에서 금융을 이용하는 올바른 길이다.

공동주택에서 발생하는 층간소음 문제가 이웃 간 폭행, 방화 같은 심각한 사건·사고로 이어지고 있다. 이에 따라 관련 제도의 도입과 변화가 거듭되어 온 가운데 최근 정부가 '바닥충격음 사후확인제도'의 개정을 예고해 업계의 관심이 몰리고 있다.



글 한희갑
GS건설(주)
건축환경연구팀 책임연구원·
공학박사·소음진동기술사

바닥충격음 사후확인제도가 온다

바닥충격음과 관련된 제도의 변천사부터 요약해보자. 국토교통부는 2003년 처음으로 최소성능기준이란 것을 마련했다. 바닥의 중량충격음이 50dB, 경량충격음이 58dB를 넘지 않도록 기준을 정한 것이다.

이 기준을 바탕으로 2004년에는 사전인정제도를 도입했고, 2013년에 들어서는 슬래브 두께를 210mm까지 규제하기에 이르렀다. 그럼에도 불구하고 층간소음민원이 끊이지 않자 2018년 무렵 감사원은 바닥충격음에 대한 전면적이고 강도 높은 조사를 실시했다. 그 내용은 '아파트 층간소음 저감제도 운영실태'라는 감사결과로 공개된 바 있다.

감사원, 아파트 층간소음 저감제도 운영실태 꼬집어

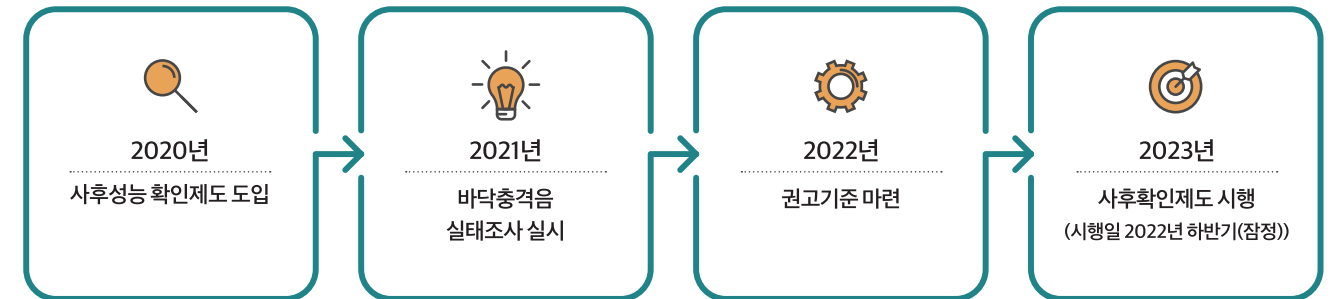
감사결과에 따르면, 사전인정제도에서 인정한 바닥구조 154건 중 146건(95%)이 부실한 것으로 나타났다.

시공 현장 조사 결과 126개 현장 중 111개(88%)가 시방서와 다르게 시공한 것으로 확인됐다. 준공 시점 28개 현장에서 측정한 성능도 실망스러웠다. 191세대 중 184세대(96%)가 사전 인정받은 성능등급을 만족하지 못했다.

당시 감사원은 그동안 부실하게 진행된 현장 점검 및 공인 측정의 실태를 고발해 징계조치를 내렸고, 시공 후에도 층간소음 차단성능을 확인할 수 있는 방안을 마련토록 국토부 등에 제도개선을 통보했다.

여기까지가 지난 6월 9일 국토교통부가 개정을 예고한 바닥충격음 사후확인제도가 나오게 된 배경이다.

바닥충격음 사후확인제도 준비·시행 일정



지난 6월 9일, 바닥충격음 사후확인제도 개정 예고

이번 제도 개정의 핵심사항은 크게 두 가지다. 첫째, 2022년 7월 30세대 이상 공동주택 사업계획승인 신청 건부터 사후 측정을 의무화한다는 내용이다. 측정결과는 공개하고 우수시공업체에는 다양한 인센티브 부여를 검토할 것이며, 기준 미달 시에는 사용검사권자로부터 보완조치 지시나 입주자와의 분쟁 및 보상 등이 예상될 수 있다.

다만, 최소 기준은 향후 개정될 측정평가방법에 따라 실태조사를 한 후 적정 수준으로 확정하기로 했다. 사후 성능 개선의 어려움과 분쟁의 장기화 가능성을 감안 해 권고 기준이 될 가능성이 있는 대목이다.

둘째, 바닥충격음 사후 측정방법을 명확히 하겠다고 밝히고 있다. 측정 및 평가 방법을 개정하여 ISO 표준에 맞추고, 측정 신뢰도 제고를 위해 층간소음 성능센터를 설립해 전체 세대수의 5%(도입초기 2%로 시작하여 점차 상향)를 측정하겠다는 계획이다.

제도 시행 전 반드시 해결할 문제 남아

바닥충격음의 특성을 고려할 때 사전인정제도에서 사후확인제도로의 변화를 반대할 수만은 없는 일이다. 그러나 사후확인제를 시행하기 전에 반드시 극복하고 해결해야 할 문제들이 남아 있다.

무엇보다 바닥충격음의 정확한 예측기술이 아직 정립되지 않았고, 안정적인 저감공법도 충분히 실증되지 못한 상태라는 점을 지적하고 싶다. 이번에도 충분한 검토와 준비 없이 제도를 서둘러 변경하게 된 상황인 만큼 부작

용을 최소화하는데 더욱 집중해야 한다. 감사원 감사가 시작된 이래 2년이라는 적지 않은 시간이 흘렀다. 그동안 제도를 탄탄히 하기 위한 기초연구에 매진했다면 지금처럼 혼란스럽지는 않았을 것이다. 지금부터라도 정부는 제대로 된 기초연구와 데이터 수집에 나서야 한다.

수치에 매몰되기 보다 생태계부터 조성해야

또 하나 우려되는 것이 있다. 바로 바닥충격음 최소 기준이다. 이 기준은 매우 신중하게 결정해야 한다. 최소 기준을 높이는 것으로 기술발전을 유도할 수 있다면, 왜 지난 15년간 최소 기준도 실현하지 못하고 있었던 것인가?

그 이유는 생태계에 있다. 성능을 높이고 공정하게 경쟁할 수 있는 생태계가 조성되지 않는 이상 수치는 숫자에 불과해진다. 또한 사후평가 시 최소 기준이 현실을 반영하지 못한다면 사회적 혼란만 초래하게 될 것이다.

국토교통부는 2022년 초까지 실태조사를 거친 후 최소 기준을 마련한다는 계획이다. 기준을 정하는 것도 중요하지만 기술, 품질, 투자 경쟁을 유도하고 선순환할 수 있도록 충분한 제도적 보상체계와 생태계를 마련하는 데에 더 집중해야 한다.

이번에는 정부가 바닥충격음 제도를 공정한 방향으로 설정하겠다는 의지를 보였다. 앞으로 세부적인 제도 마련에도 책임감 있는 모습을 보여 준다면 국민들도 믿고 지지할 것이며 업계 또한 적극적으로 협조하게 될 것이다. 늦었지만 이번 제도 변화가 신뢰하는 사회로 가는 계기가 될 수 있기를 바라는 마음이다.



글 서명교
대한주택건설협회
상근부회장·
부동산학 박사

4차 산업혁명이 포스트코로나 시대의 새로운 성장 동력으로 제시되고 있다. 우리나라는 4차 산업혁명을 필두로 한 ‘한국판 뉴딜’ 정책을 통해 경제 위기를 극복하고자 나섰다. 4차 산업혁명의 핵심기술들을 주택부문에 어떻게 접목할 수 있을지 주택산업의 프로세스별로 융합 가능한 기술들을 파악해 보자.

한국판 뉴딜과 주택건설의 미래

경기침체가 가속화되고 있다. 10여 년간 3% 내외에 머무르던 GDP 성장률이 작년에는 2.0%로 뚝 떨어졌다. 업컨데 덮친 격으로 올해 초 전파된 코로나19는 1/4분기 경제성장률을 -1.3%까지 내려앉게 만들었다. 이러한 경제위기를 극복하고 새로운 기회를 창출하기 위해 정부는 7월 14일 ‘한국판 뉴딜’ 계획을 발표했다. 문재인 대통령이 직접 주재한 비상경제회의 국민보고대회를 열어 디지털 뉴딜과 그린 뉴딜이란 두 개의 축으로 2025년까지 160조 원을 투입하겠다고 밝혔다. 이를 통해 우리 경제를 추격형에서 선도형으로 대전환해 나가겠다고 했다.

디지털 뉴딜은 4차 산업혁명 핵심기술들을 기반으로 하고 있다. 빅데이터, 인공지능(AI, Artificial Intelligent), 사물인터넷(IoT, Internet of Things), 가상현실(VR, Virtual Reality), 증강현실(AR, Augmented Reality), 공간정보, 블록체인, 3D 프린팅 등이 이들이다. 융합과 연결성을 키워드로 하는 이들 디지털 혁신(Digital Transformation)은 경제, 사회 모든 분야에서 커다란 변혁을 가져올 것으로 전망되고 있다. 레이 커즈와일은 2045년이면 인공지능이 인간지능을 넘어설 것으로 예측

했다. 특이점으로 불리는 이 싱귤러리티(Singularity) 이후 비즈니스와 일상생활은 지금과는 완전히 다른 모습일 것으로 보고 있다. 인간의 문명이 새로운 단계에 접어들게 된다는 것이다.

주택부문도 예외일 수 없다. 더구나 주택은 인간이 생존과 일상생활에 필요한 필수적인 재화이기 때문이다. 주택이라는 상품을 만들고 이용하는 모든 프로세스에서 4차 산업혁명의 물결이 스며들 것이다. 시장분석, 부지물색, 사업성검토, 자금조달, 토지매입, 설계, 인허가, 착공, 분양, 준공에 이르는 주택건설 과정이나, 입주 후 유지관리와 함께 일상적인 주거생활 과정에서 디지털 기술들이 접목되고 융합되어질 것이다. 아니 주거문화를 선도하고 글로벌 경쟁력을 갖추기 위해 우리가 먼저 선제적으로 그렇게 되도록 적극 노력해 나갈 필요가 있다. 이러한 측면에서 개괄적이거나 주택건설 프로세스별로 어떤 미래 기술이 접목 가능할까를 살펴본다.

시장분석 단계

빅데이터 기술로 사업성 예측 가능



대부분 사업이 마찬가지이겠지만 주택건설 또한 타이밍이 매우 중요한 사업이다. 주택시장은 정치, 경제, 사회적 변화와 정부정책에 따라 민감하게 요동을 친다. 따라서 언제나 주택시장의 흐름을 정확히 인지하도록 애써야 한다. 주택경기의 변동과 장단기 수급에 대한 예측은 다양하고 방대하게 발생하는 자료를 축적하고, 이를 토대로 분석을 해야 할 필요가 있다.

빅데이터 기술은 실시간으로 발생하는 데이터를 수집 저장하고, 이를 분석하여 미래를 좀 더 정확하게 예측할 수 있도록 도와준다. 빠르게 진화하는 인공지능과 더불어 주택과 관련한 가치 있는 정보를 추출하고 패턴분석 기법을 발전시켜 나간다면 예측 신뢰성을 점차 높여 나갈 수 있을 것이다. 이에 따라 적절한 사업 타이밍 선택과 성공적 상품기획이 가능하게 될 것이다.

부지물색과 사업성 검토 단계

정밀한 3D 정보 앱으로 정확하게

주택건설은 위치가 고정된 부지에서 오랜 시간에 걸쳐 매우 큰 규모의 실물을 만드는 사업이다. 원가는 토지비,

공사비, 세금 및 기타비용으로 구분된다. 땅값이 매우 높은 도심지역에서는 토지비가 원가의 대부분을 차지하기도 한다. 그러므로 부지물색 과정에서 이루어지는 사업성검토와 최종부지 결정은 사업의 성패를 좌우할 만큼 중요하다.

최근 혁신적인 디지털 기술을 이용한 다양한 부동산 앱들이 나타나면서 부지물색을 좀 더 쉽고 빠르게 할 수 있게 되었다. 빅데이터와 공간정보 기술을 이용한 네이버 부동산, 다음부동산, 직방, 다방 등은 날이 갈수록 자료의 양과 질을 높여 나가고 있다. 국토부 토지이용규제정보 서비스는 해당토지에 대한 지적도와 행위제한 등을 제공하고 있다. 나아가 랜드북, 디스코 등은 지도상 해당부지에서 바로 개략적이거나 사업성을 검토할 수 있도록 지원하고 있다.

‘좋은 땅을 싸게 사는 게 전부다’라고 하듯이 부지물색은 주택건설 사업의 꽃이라 할 수 있다. 정보를 통해 얻은 수많은 매물을 대상으로 극히 일부를 선별하고, 선별된 매물에 대해 규모검토와 가설계를 통해 사업성 검토를 하여 최종 사업 부지를 선정하게 된다. 좀 더 정밀한 3D 공



간정보 앱이 융합되어진다면 부지물색과 사업성검토는 훨씬 빠르고 원활하며 정확해질 것이다.

자금조달과 토지매입 단계

블록체인 기술·핀테크 등 활용

사업부지가 정해지면 토지매입부터 시작해서 어떻게 자금을 조달할 것인가를 생각해야 한다. 주택건설은 수십 또는 수천억 원에 이르는 큰 사업규모이므로 모든 자금을 사업자가 부담하기는 어렵기 때문이다. 대체로 토지대금의 10%인 계약금을 지급하고 토지에 대한 권리를 확보한 다음, PF 등을 통해 나머지 자금을 조달해야 한다. 보통 이 단계에서 금융담보를 제공하고 공사를 진행할 시공사를 선정하게 된다. 공사가 시작되면 분양대금, 중도금 대출, 잔금 등을 통해 기존 대출을 상환하고 공사비용을 지불하면 된다.

블록체인 기술은 분산된 철저한 데이터 보안으로 각종 계약 등에서 훨씬 편리하고 안전한 환경을 만들어 주게 될 것이다. 금융과 기술을 융합한 핀테크는 대출, 결제, 송금 등에서 새로운 형태의 금융서비스를 창출해나가고 있다.

설계 및 인허가와 분양 단계

3차원 영상 BIM 통해 공사비용 절감해야

프로젝트의 원가는 설계단계에서 대부분 결정된다. 그러므로 설계과정에서 비용절감 노력을 기울이는 것이 매우 효과적이다. BIM(Building Information Modeling)은 설계, 자재, 시공 등 건물에 대한 모든 정보를 입체적인 3

차원 영상으로 구현해 통합적으로 활용하는 디지털 기술이다. 설계도면의 작성 기간을 단축할 뿐만 아니라 원가절감, 공기단축, 리스크 제거를 반영해 착공 전에 설계도서의 품질을 완벽한 수준으로 만들 수 있을 것으로 보고 있다. 실제 건설현장에서 발생하는 오차와 하자, 공기 지연까지 획기적으로 줄어드는 것으로 나타나고 있다.

인허가와 관련한 사업대상 토지의 현황과 이용에 대한 정보도 공간정보 기술을 이용하여 현장에서 손쉽게 얻을 수 있도록 서비스되고 있다. 지적도, 토지대장, 건축물대장 등 각종 부동산 공부도 디지털화와 통합을 통해 인허가를 크게 개선하고 있다.

분양은 주택 공급자와 수요자가 만나는 접점이다. 사업의 성패가 판가름 나는 시점이기도 하다. 그러므로 분양률을 높이기 위해 지금까지 대부분 실물 모델하우스를 짓고 설명회 등 각종 이벤트를 개최하기도 한다. 그러나 최근 들어 코로나19로 인한 사회적 거리두기 영향과 함께 사이버 모델하우스로 전환하는 사례가 많아지고 있다. 빠르게 진화되는 가상현실, 공간정보 기술이 이러한 추세를 뒷받침하게 될 것으로 보인다.

공사시행 단계

드론으로 빠른 측량, 모듈러 사업도 주목

주택건설을 위한 공사는 갈수록 여러 공정이 복합적으로 이뤄지는 방식으로 변화하고 있다. 대규모 인력과 장비가 한 공간 안에 집중된다. 과거의 방식과 경험에만 의존해서는 안전과 품질, 공기 등 본질적인 가치를 개선하기 어려운 상황이다. 디지털화 된 설계도면과 각종 서류는 모바일로 대체되고 있다. 실시간 공사현장과 사무실이 연동되어 업무량이 대폭 축소되고 있다.

공사현장에서는 정밀하고 빠른 측량을 위해 첨단 카메라가 탑재된 드론이 이용되고 있다. 굴삭기 등 건설장비는 센서, GPS와 연계한 인공지능의 관제에 따라 무인으로 작업을 할 수 있게 되었다. 별도의 측량작업 없이도 스스로 굴착작업의 위치와 깊이 등을 허용오차 범위 안에서 확인해 나간다.

볼보, 코마츠 등 세계적 건설장비 업체에서는 무인화 물

결을 주도하고 있다. 로봇은 24시간 사람의 손만큼 정밀한 작업으로 드릴링, 페인팅 등과 같은 일을 해 낼 수 있게 되었다. 빅데이터, 사물인터넷 기술은 헬멧에 부착된 센서 등을 통해 실시간 현장상황을 모니터링하면서 근로자의 안전을 지켜주게 된다.

한편, 빅데이터와 정보공유 기술을 이용한 프리패브 모듈러 사업이 미래 주택건설 사업으로 주목을 모으고 있다. 이는 주요 구조물을 공장에서 제작한 뒤 현장에서 구조물을 레고 블록처럼 쌓아 올리는 방식이다. 모듈러하우징업계에서 대표적 회사인 미국 카테라(Katerra)는 창립 5년 만에 소프트뱅크 비전펀드 등 투자자들로부터 약 2조원의 투자금을 유치했다. 현재 이 기업의 가치는 4조 원에 달한다고 한다. 3D 프린터를 활용해 일시에 공사 기간과 비용을 획기적으로 줄이는 주택건설 사업도 관심을 받고 있다.

유지관리와 주거생활 단계

생활 최적화에 IoT·VR 기술 활용

주택이 완성되면 구성하고 있는 각종 시설들의 기능이나 성능이 항상 적절한 상태로 유지할 수 있도록 관리해나가야 한다. 이 때 실제 시설물과 똑같은 가상세계 빅데이터, 인공지능, 사물인터넷이 결합된 디지털 트윈을 구축하게 되면 실시간 상황을 눈앞에 펼쳐 놓고 유지관리를 할 수 있다. 시설물의 기능과 성능은 스스로 최적화하는 상태로 만들어 나가게 된다.

주거생활 또한 크게 변화될 것으로 보인다. 주택의 출입



주택부문이 이러한 물결을 선도적으로 흡수하고 접목해나가야 할 때이다. 이를 기반으로 세계를 무대로 하는 K-주택, K-주거문화를 창출해나갈 수 있기를 기대해 본다.

은 얼굴인식으로 제어가 가능하게 된다. 침실, 거실, 주방, 서재와 같은 공간의 용도와 기능의 분류가 의미가 없게 될 것이다. 침실이나 거실이 커피숍이 되고, 가상현실과 증강현실의 체험관이 되고, 서재가 영화관이 되며, 음악 감상실이 될 수 있다. 각종 가전제품과 기기들은 스스로 유기적으로 제어되면서 온도, 습도, 미세먼지, 건강 등에서 최적의 생활환경을 조성해주게 될 것이다.

국내 건설투자 GDP의 15% 차지

그중 비중 큰 주택에서 '디지털 뉴딜' 이끌어야

최근 수년간 우리나라 건설투자는 GDP의 15~16%였다. 건설수주액에서 볼 때 주택이 차지하는 비중은 45~50%로 나타났다. 순수 건설뿐만 아니라 관련된 금융, 부동산을 모두 포함할 경우 주택부문이 경제에 미치는 영향이 훨씬 크다. 국제통화기금(IMF) 보고서는 OECD 국가의 평균으로 볼 때 총 부가가치에서 차지하는 주택부문의 비중은 20% 정도라고 기록하고 있다.

우리나라는 가계자산에서도 주택이 차지하는 비중은 매우 높다. 한국은행에 따르면 2019년 기준으로 가계 및 비영리단체 자산 중 주택이 50.8%, 기타 부동산이 27.2%인 것으로 조사되었다고 한다. 주택은 문재인 정부가 들어선 3년 남짓한 기간에 무려 22번이나 대책을 내놓아야 할 정도로 국민들이 첨예한 관심을 가지고 있는 부문이다. 정부는 한국판 뉴딜을 통해 경제와 사회 그리고 국민의 삶이 대변환되기를 기대하고 있다. 주택부문이 이러한 역동적인 변화의 물결을 선도적으로 접목하고 흡수해 나가야 할 때이다. 이를 기반으로 세계 무대를 선도하는 K-주택, K-주거문화를 창출해 나갈 수 있기를 기대해 본다.

‘1만㎡ 미만’ 노후건축물
밀집지역 주거환경 바꾼다

가로주택 정비사업

가로주택정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 2012년 도입된 정비사업의 하나로, 2018년 「빈집 및 소규모주택 정비법」으로 이관되면서 사업절차 간소화와 각종 지원규정이 마련됐다. 최근에는 공공성 요건을 갖추면 사업면적을 2만㎡까지 확대하고 분양가상한제 적용 제외 대상에 포함키로 해서 주목받고 있다. 정리 김종언 정책관리본부 차장

가로주택정비사업 정의

노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 정비하는 사업

사업대상지조건:

가로구역으로다음세가지요건모두충족

- ① 사업시행구역 면적이 1만㎡ 미만(공공성 요건 충족시 2만㎡까지 확대)
- ※ 공공성 요건* 충족시 분양가상한제 적용 제외 대상에 포함
- ② 노후·불량건축물 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3 이상
- ③ 기존주택 수가 단독주택 10호 또는 공동주택 20세대 (단독+공동 포함) 이상

*공공성 요건

- ① (사업주체) LH, SH 등 공기업이 공동시행자로 사업 참여
- ② (확정지분제) 조합원은 적정 추가분담금을 보장받고 공공이 사업손익 부담 → 공공이 정비사업으로부터 나오는 일반분양 가격의 결정권 확보
- ③ (저렴주택공급) 공공이 시세보다 저렴한 분양주택 및 공공임대주택(10%) 공급
- ④ (난개발 방지) 지역여건에 부합한 체계적인 사업계획이 수립될 수 있도록 1만㎡ 이상 개발사업의 경우 지구단위계획 등 수립 및 도계위 심의 의무화

*가로구역의범위(단,아래의요건모두충족시)

- ① 가로구역 면적이 1만㎡ 미만(도계위 심의를 거치면 최대 2만㎡까지 확대 가능)
- ② 도시계획도로 또는 「건축법」에 따른 6m 이상 도로 등으로 둘러싸인 일단의 지역 (공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 도로 예정지 등도 도로로 간주)
- ③ 가로구역 내 통과 도시계획도로 가 없을 것



사업시행 범위:

가로구역의전부또는일부에서시행



사업비 지원: 주택도시기금 융자

- 사업별 규모에 따라 총사업비의 50% 융자(금리 1.5%)
- 연면적 또는 세대수의 20% 이상을 공적임대주택으로 공급 시 융자 한도 상향(70%)
- 공공참여시 한도 추가 상향(90%)



소규모주택정비사업 비교

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
대상	단독·연립·다세대주택 (나대지 포함)	단독주택 + 공동주택	공동주택 (사업시행상 필요시 단지외 건축물 포함)
정의	단독, 연립, 다세대주택을 자율적으로 개량·정비	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 공동주택 재건축
규모 (시행령)	(단독) 10호 미만 (연립·다세대) 20세대 미만 (단독·연립·다세대) 20채 미만	(단독) 10호 이상 (공동주택) 20세대 이상 (단독·공동주택) 20채 이상 * 총 20채 미만 이어도 단독 10호 이상이면 가능	노후불량건축물* 200세대 미만 *①20년~30년(조례)이 지난 공동주택 ②기간과 무관하게 안전상 문제있는 공동주택
	면적제한 없음	1만 제곱미터 미만 (공공성 요건 충족시 2만제곱미터 까지 확대)	1만 제곱미터 미만
시행 방법	건축허가, 건축협정 등으로 노후주택을 보전·정비하거나 개량	가로구역에서 사업시행인가에 따라 주택 등을 건설·공급	사업시행인가에 따라 소규모 공동주택을 재건축
시행자	토지등소유자(주민합의체)	토지등소유자(주민합의체) 또는 조합	
공동시행자	시장·군수등+주택공사등+건설업자+신탁업자+리츠		
공공시행 조건	-	안전사고 우려시 시장·군수등(+주택공사등)	
인허가 의제	건축허가 및 건축협정	사업계획승인 등	사업계획승인 등
절차	시행자 → 건축심의(필요시 도시계획 등과 통합심의) → 사업시행인가 → 착공 및 준공		
특례	- 건축규제의 완화 등에 관한 특례 · 조경기준, 대지안의 공지기준, 건축물 높이제한 등 · 부지 인근에 노외주차장 확보시 주차장 설치기준 완화, 공동이용시설·주민공동시설 용적률 완화 - 임대주택* 건설에 따른 특례 : 용적률 법정상한 적용, 주차장기준 완화 * 의무임대기간 8년 이상이고, 임대료·인상을 제한 및 주택기금지원을 받는 임대주택 및 공공임대주택		
지원	- 임대관리업무의 지원 : 임차인 모집·입주 및 명도·퇴거, 임대료의 부과·징수 등 - 기술지원 및 정보제공 : 주택의 설계, 철거·시공, 유지관리(의무대상 제외) 등		



등록해야 할까요? 주택건설사업 VS 부동산개발업

글 박상건 회원사업실 과장

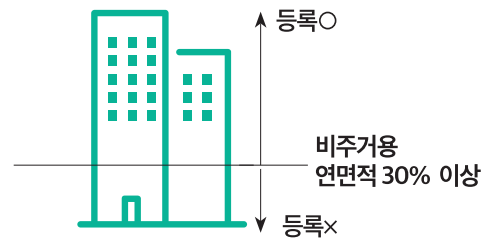
**Q. 30세대의 도시형생활주택과 50세대의 오피스텔이 복합된 건축물(주상복합)을
건설할 경우 주택건설사업 등록과 부동산개발업 등록이 필요한가요?**

주택건설사업 등록 기준



복합건축물에서 부동산개발업 등록기준

비주거용 연면적 30% 이상인 경우로
건축물의 연면적 3천㎡ or 연간 5천㎡ 이상일때



A. 주거용과 비주거용이 복합된 건축물의 경우 주거용의 세대 수와 비주거용의 면적에 따라, 주택건설사업 등록과 부동산개발업 등록의 필요 여부를 판단하게 됩니다.

주택건설사업 등록은 '주택 호수' 기준 우선 「주택법시행령」 제14조에 따라, 연간 일정 호수 이상의 주택 건설사업을 시행하려는 자는 등록을 해야 합니다. 단독주택 연간 20호, 공동주택 연간 20세대, 도시형생활주택은 연간 30세대 이상 시행하려는 자는 등록대상이 됩니다. 따라서, 질문과 같이 도시형생활주택 30세대를 시행하고자 한다면 복합건축물 여부와 상관없이 주택건설사업 등록이 필요합니다.

부동산개발업 등록은 '비주거용 면적' 기준 다음으로 부동산개발업 등록기준을 알아보겠습니다. 「부동산 개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령」 제3조에 따르면, 일정 규모 이상의 부동산개발을 업으로 영위하려는 자는 등록해야 합니다. 여기서 일정 규모란, 건축물의 전체 연면적 중 비주거 용도의 연면적 합계가 3천㎡ 이상이거나, 또는 연간 5천㎡ 이상일 때를 말합니다. 따라서, 질문하신 오피스텔 50세대의 연면적 합계가 3천㎡ 또는 연간 5천㎡ 이상이라면 등록이 필요합니다.

단, 비주거용 비율이 30% 미만인 경우 등록 불필요 예외적으로, 전체 연면적에서 비주거 부분의 연면적 합계 비율이 30% 미만이라면 부동산개발업 등록이 불필요합니다.

답변 요약 질문자는 도시형생활주택 30세대를 시행하므로 주택건설사업 등록을 해야 합니다. 여기에 오피스텔 50세대의 연면적이 3천㎡ 이상이거나 연간 5천㎡ 이상인 경우, 비주거 용도가 전체 연면적의 30% 이상을 차지하는 경우라면 부동산개발업 등록도 함께 해야 합니다.

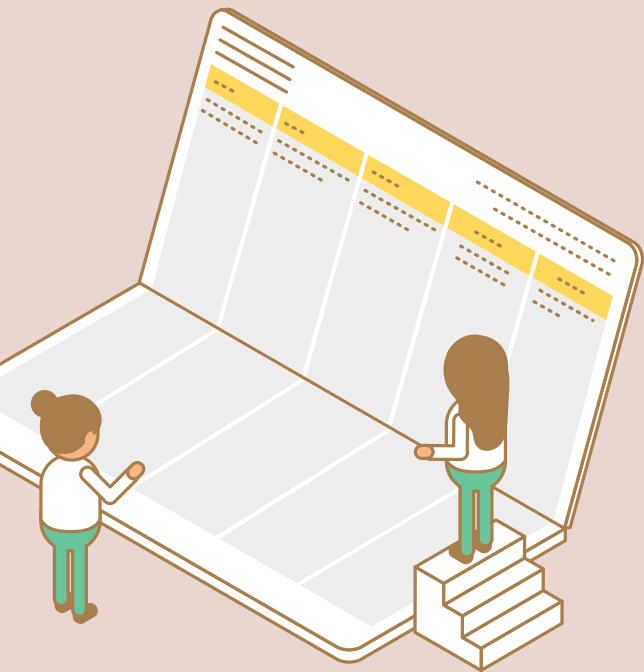
등록기준	주택건설사업	부동산개발업
등록대상	연간 일정 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 - 단독주택 20호 - 공동주택 20세대 * 도시형생활주택은 30세대	타인에게 공급할 목적으로 일정규모 이상의 부동산개발을 업으로 하려는 자 - 건축물 : 연면적 3천㎡ or 연간 5천㎡ - 토 지 : 면적 5천㎡ or 연간 1만㎡
자본금	법인 3억원 (개인 6억원)	법인 3억원 (개인 6억원)
기술자	건축분야 초급이상 기술인 1명	부동산개발 전문인력 2명
사무실	사업수행에 필요한 면적	사무실 확보

내 집 마련 찬스 ‘주택청약’ 요모조모

국토교통부에서 민간택지 분양가상한제를 언급한 작년 6월 말 이후로 전국의 청약시장이 뜨겁다.

올해 아파트 청약경쟁률과 청약 당첨자 평균가점 등 청약과 관련된 다양한 통계를 만나보자.

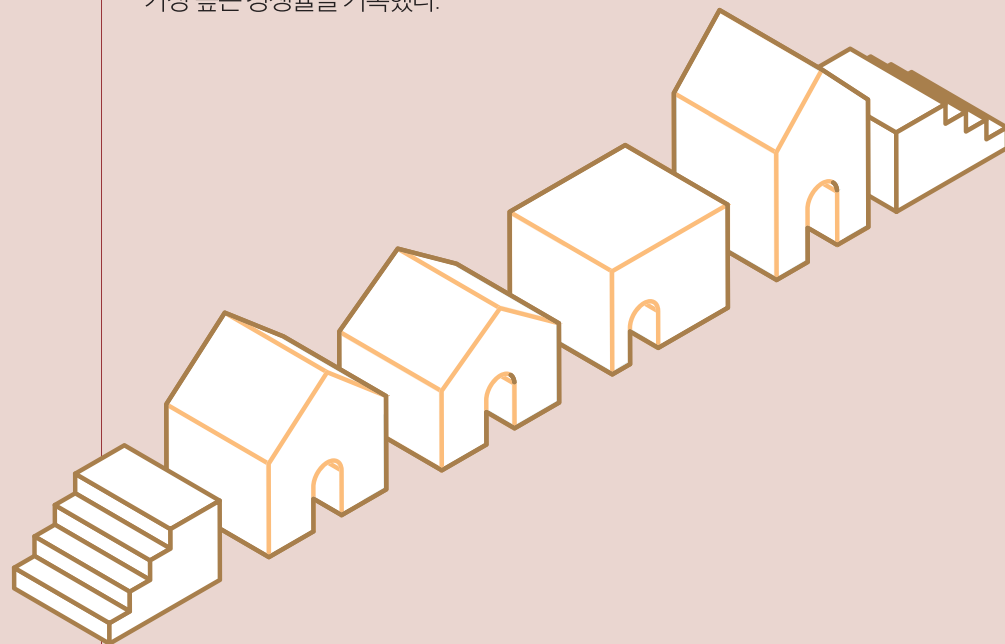
정리 김우영



100:1

청약경쟁률 ‘100대 1’ 넘는
아파트 16곳

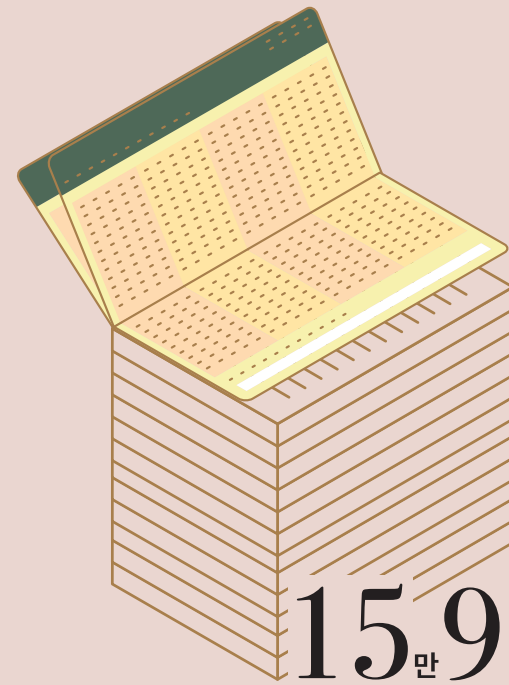
올해 상반기 수도권 청약 아파트 가운데 21%가 평균 경쟁률 100대 1 이상을 기록했다. 부동산 114에 따르면 올해 들어 청약한 전국 아파트 130개 가운데 경쟁률 100대 1 이상인 곳은 16개 단지로, 이중 수도권 물량이 12개를 차지했다.



99.3:1

서울 평균 청약경쟁률
역대 최고 갱신

올해 서울 아파트의 평균 청약경쟁률은 99.3대 1로 집계가 시작된 2000년 이후 가장 높은 경쟁률을 기록했다.



15만 9,300개

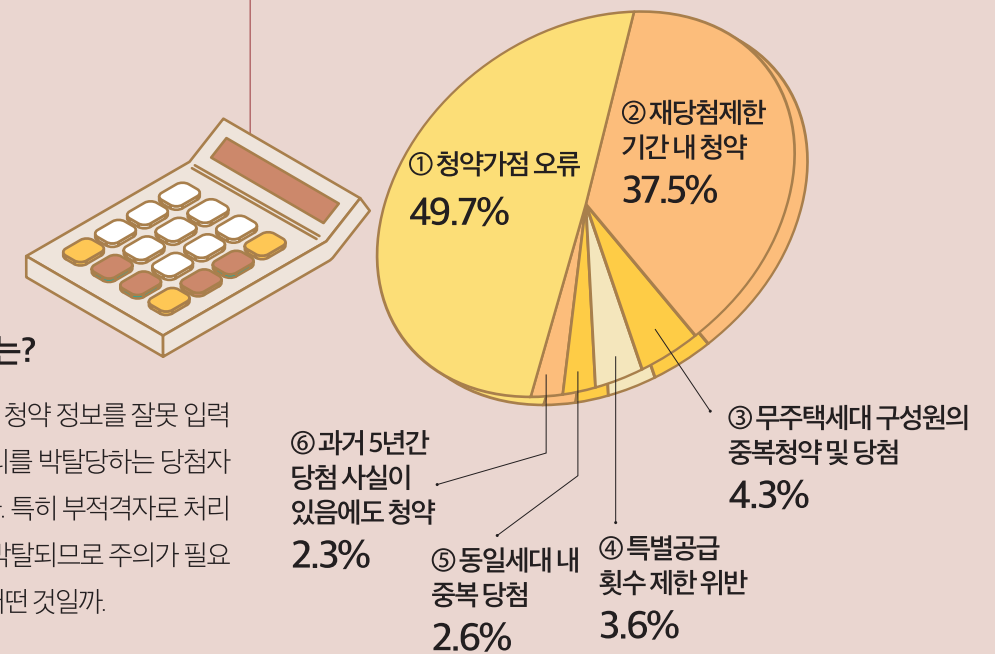
1순위 청약통장 얼마나 썼나

올해 상반기 1순위 청약에 쓰인 청약통장이 10년 만에 가장 많은 것으로 나타났다. 6월 25일 기준 15만 9,300개의 청약 통장이 몰려, 2018년 상반기 10만 개를 돌파한 기록을 갱신했다.

61.38점

청약 당첨자 평균가점은 얼마?

청약경쟁률이 높아지면서 청약 평균가점도 고공 행진을 이어가고 있다. 올해 1월부터 5월까지 서울지역 아파트에 청약 당첨자들의 평균가점이 61.38로 전국에서 가장 높았다. 전북에서도 당첨 평균가점이 60점을 넘어서었다.

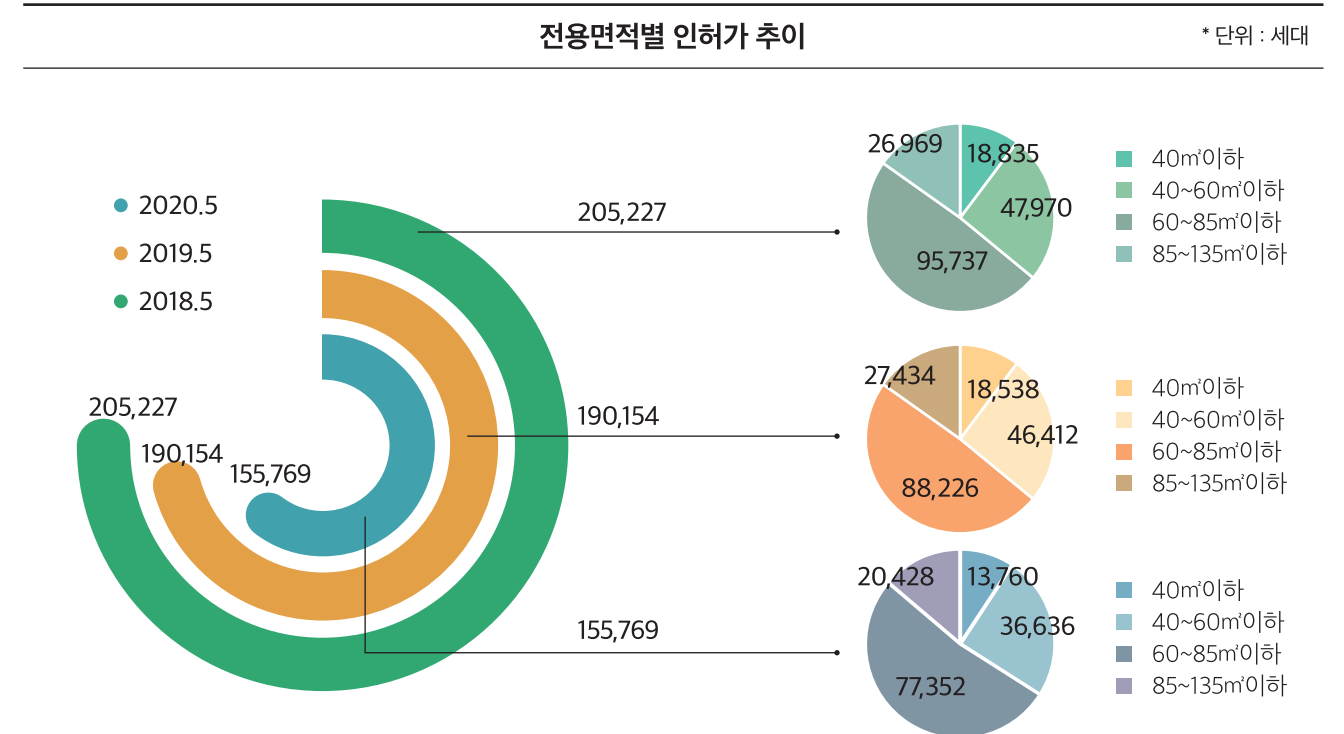
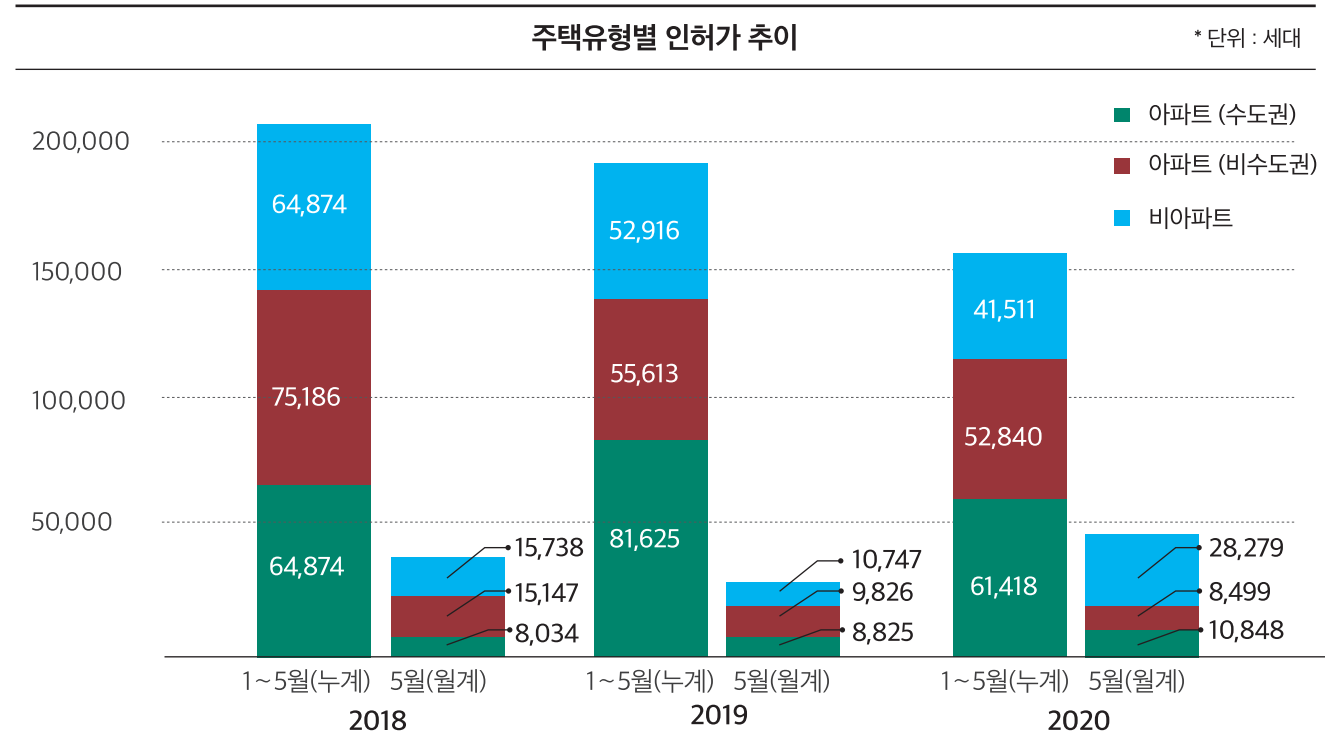
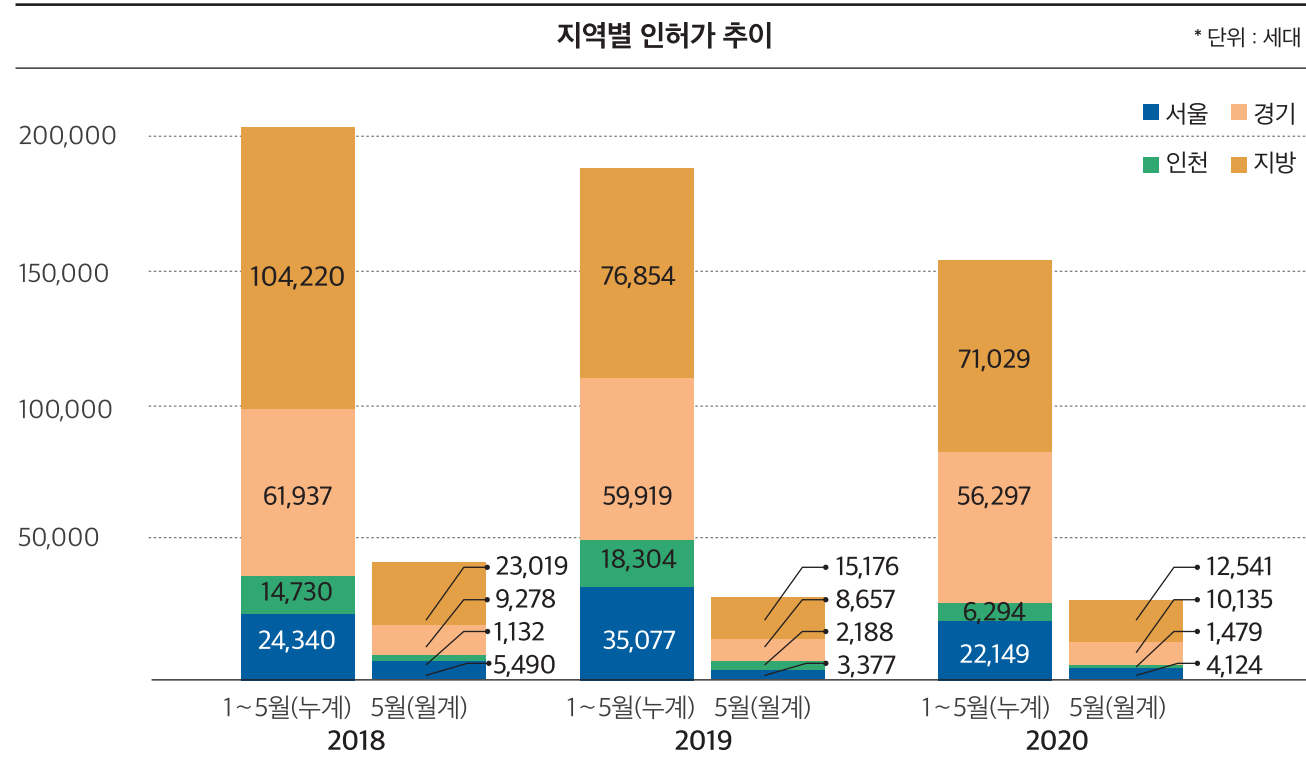


주택청약 할 때 가장 흔한 실수는?

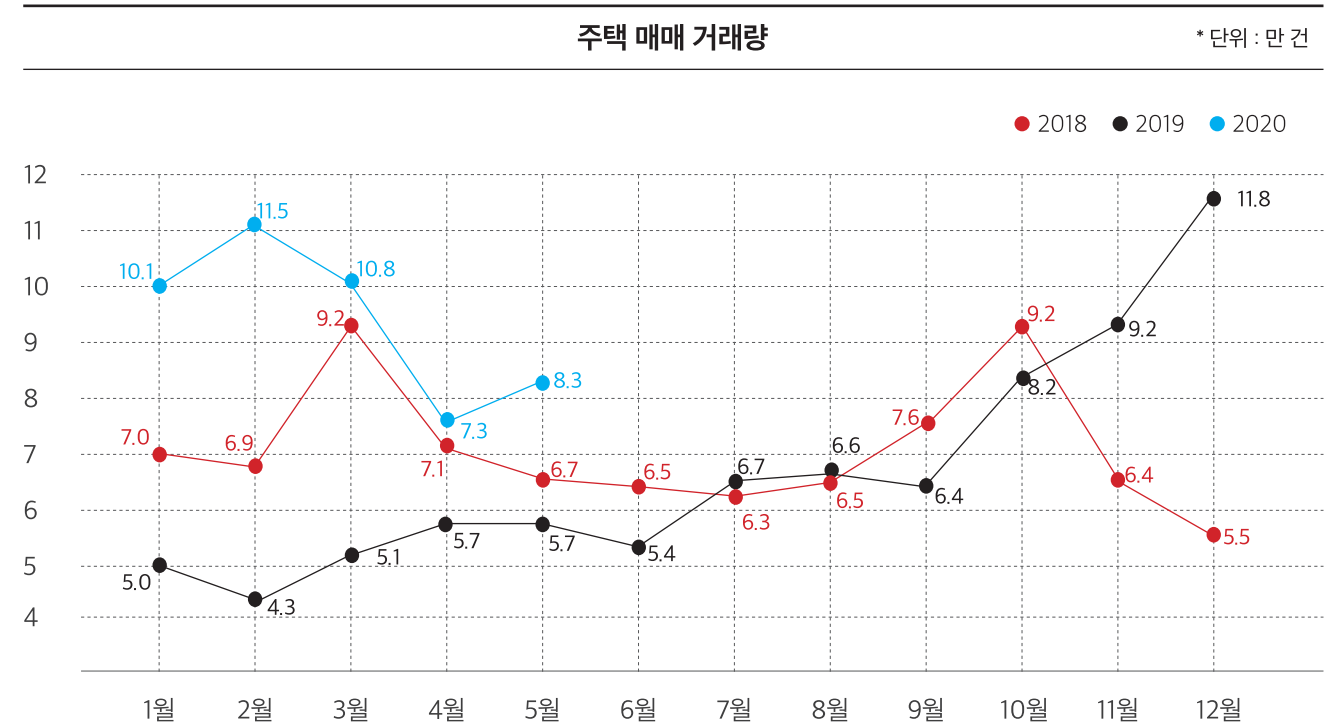
내 집 마련의 첫 걸음, 주택청약. 하지만 청약 정보를 잘못 입력한 탓에 부적격자로 처리되어 당첨 권리를 박탈당하는 당첨자 비중이 무려 20~30%에 달한다고 한다. 특히 부적격자로 처리될 경우 일정 기간 입주자 선정자격이 박탈되므로 주의가 필요하다. 사람들이 자주 하는 청약실수는 어떤 것일까.

국토교통부가 매달 발표하는 주택 관련 통계자료를 한자리에 모았다.
이번호에서는 6월말 발표(5월말 기준 통계)한 주택의 인허가실적, 매매거래량, 입주물량, 미분양 현황, 분양물량을 소개한다.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

1. 인허가 실적 추이 5월 주택 인허가 2.8만호, 전년동월 대비 3.8% 소폭 감소



2. 주택 매매 거래량 5월 거래량 8.3만호, 전년동월 대비 46.2% 증가

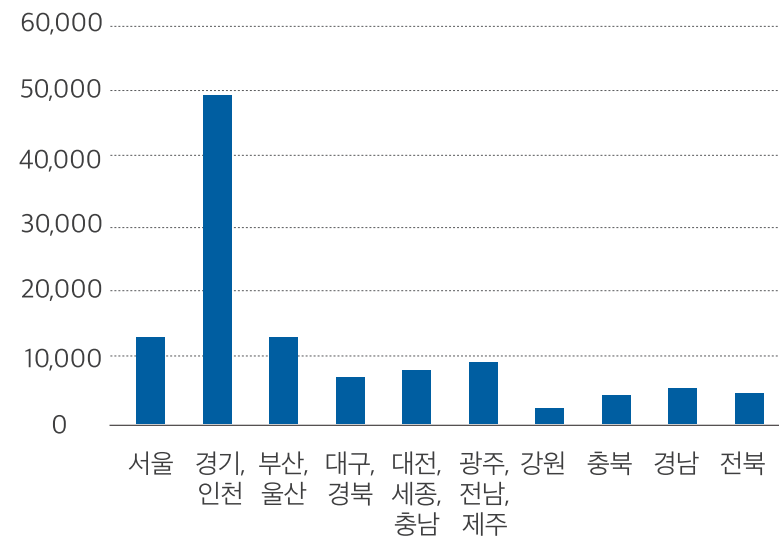
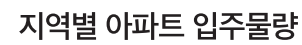


3. 아파트 입주물량

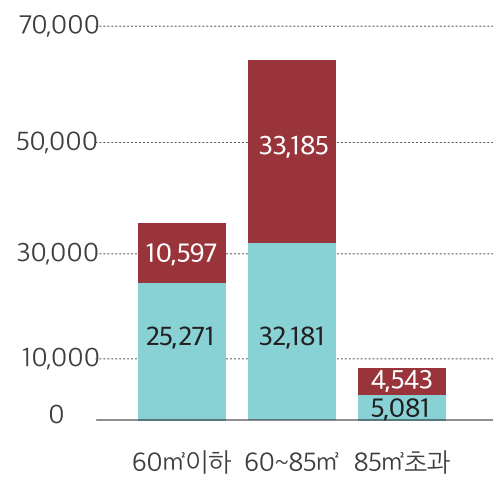
2020년 3분기(7~9월) 전국 11만호 입주예정, 경기지역 최다

지역별 · 규모별 아파트 입주물량

* 단위 : 세대



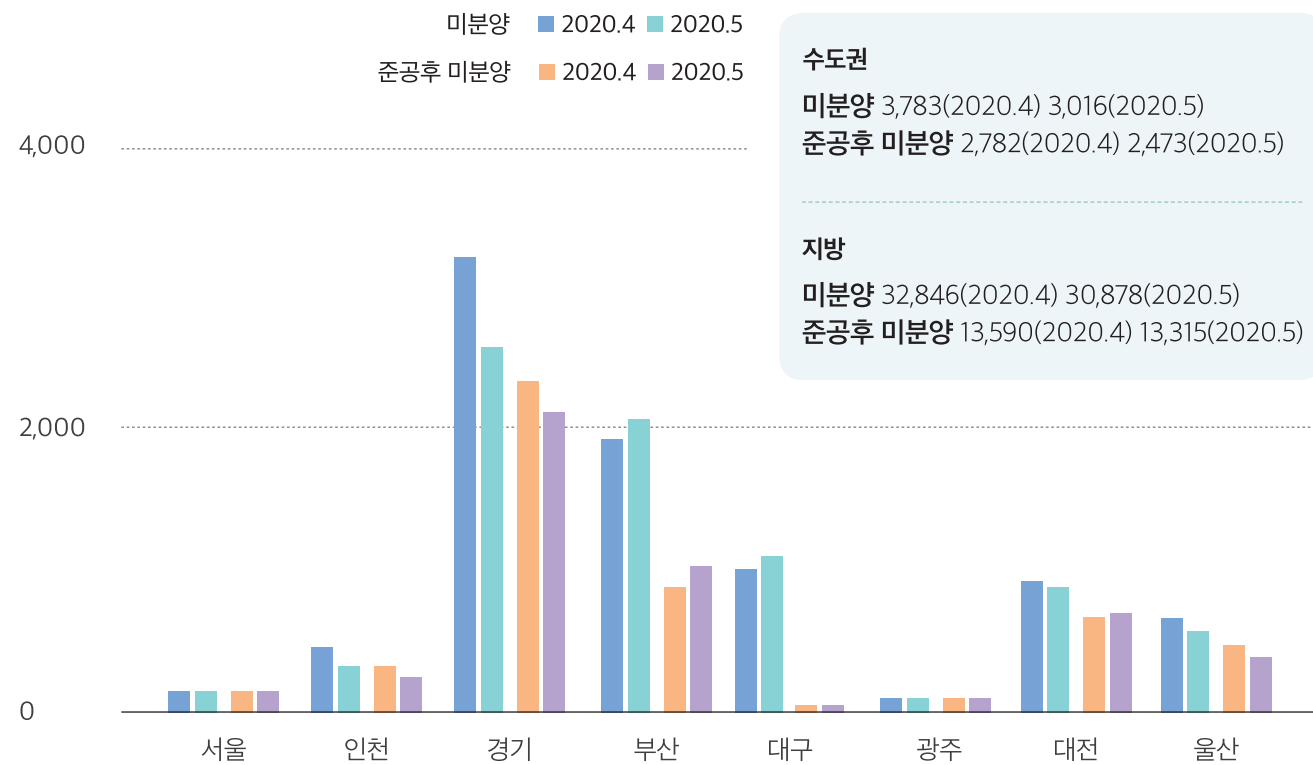
규모별 아파트 입주물량



4. 미분양 주택 현황 5월말 기준 전국 미분양주택 3.3만호, 전월대비 7.5% 감소

지역별 미분양 현황

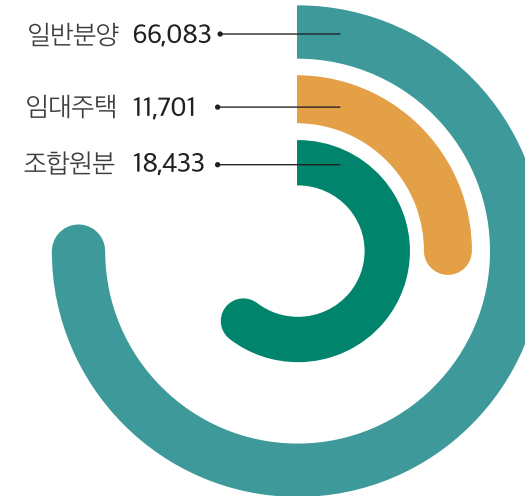
* 단위 : 세대



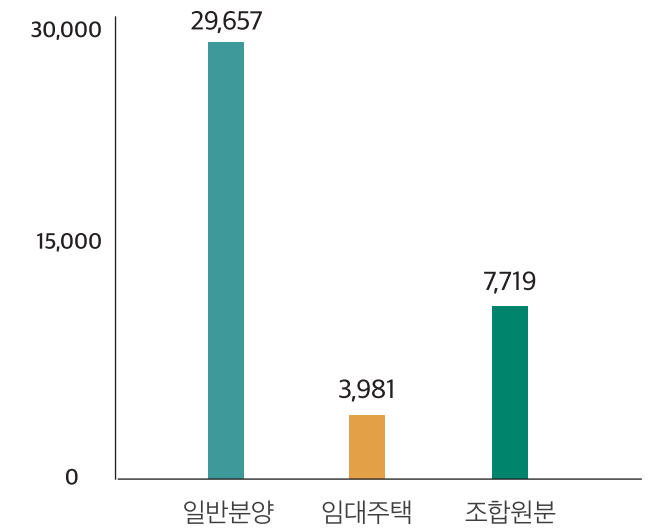
5. 공동주택 분양물량 5월 2.9만호 일반분양, 전년 대비 7.3% 증가, 수도권 증가

부문별 분양승인실적

* 단위 : 세대

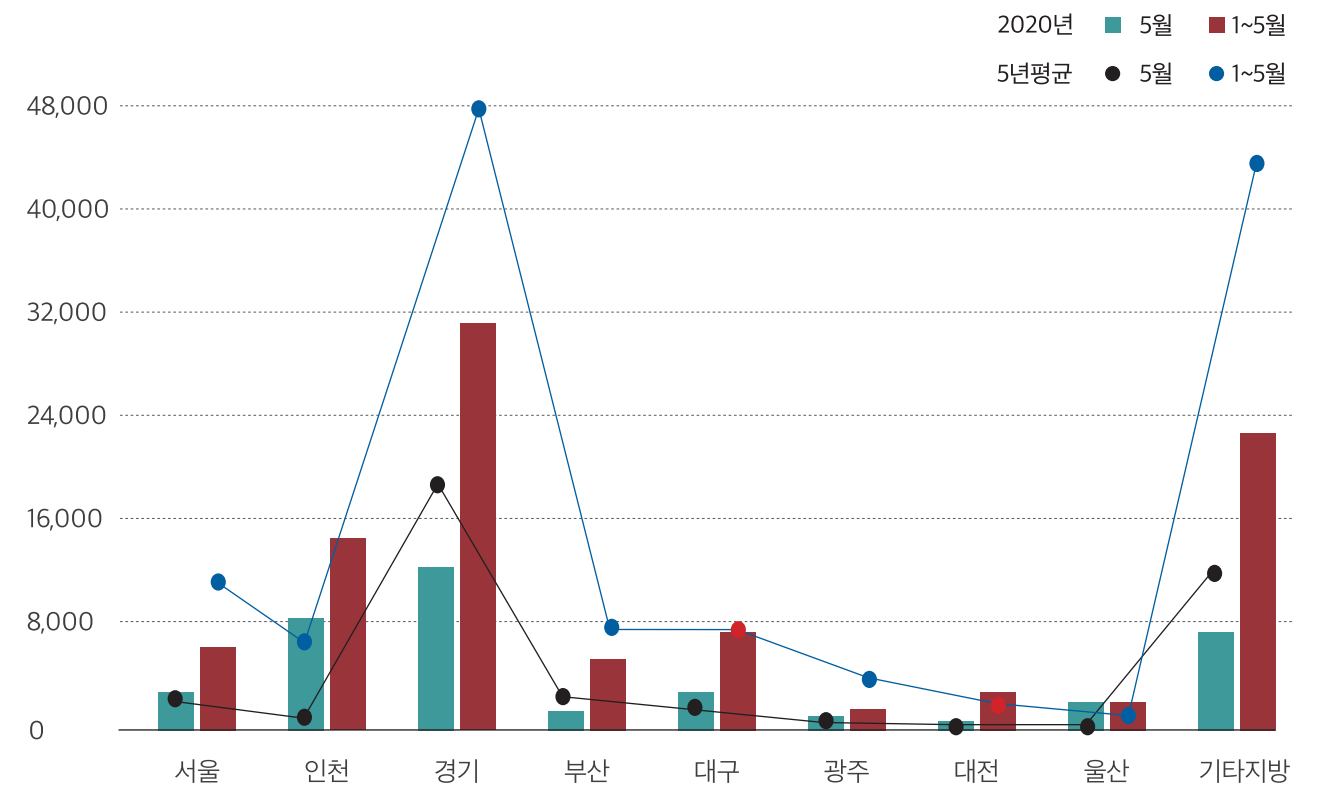


5월 월계



지역별 분양물량

* 단위 : 세대



6.17 「주택시장 안정을 위한 관리방안」 주요내용

1. 조정대상지역 및 투기과열지구 지정

조정대상지역 경기, 인천, 대전, 청주 중 일부지역을 제외한 쏘 지역을 지정

* 수도권 일부자연보전권역·접경지역 및 청주 일부 읍·면 지역 제외

투기과열지구 경기 10개 지역, 인천 3개 지역, 대전 4개 지역을 투기과열지구로 지정
(적용시기) 6.19(금) 일자로 지정 및 효력 발생

	조정대상지역	투기과열지구
기존	서울 쏘 지역 경기 과천, 광명, 성남, 고양(7개 택지), 남양주(다산·별내동), 하남, 화성(동탄2), 구리, 안양, 광교, 수원, 용인수지·기흥, 의왕 지방 세종(행정중심복합도시 예정지역)	서울 쏘 지역 경기 과천, 성남분당, 광명, 하남 지방 대구 수성, 세종(행복도시 예정지역만 지정)
변경	서울 쏘 지역 경기 쏘 지역(일부 지역* 제외) * 김포, 파주, 연천, 동두천, 포천, 가평, 양평, 여주, 이천, 용인처인(포곡읍, 모현·백암·양지면, 원삼면, 가재울·사암·미평·좌향·두창·맹리), 광주(초월·곤지암읍, 도척·퇴촌·남종·남한산성면), 남양주(화도읍·수동면·조안면), 안성(일죽면, 죽산면 죽산·용설·장계·매산·장릉·장원·두현리, 삼죽면 용월·덕산·율곡·내장·배태리) 인천 쏘 지역(강화·옹진 제외) 지방 세종(행복도시 예정지역만 지정), 대전, 청주(동 지역, 오창·오송읍만 지정)	서울 쏘 지역 경기 과천, 성남분당·수정, 광명, 하남, 수원, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 화성(동탄2만 지정) 인천 연수, 남동, 서구 지방 대구 수성, 세종(행복도시 예정지역만 지정), 대전 동·중·서·유성



2. 자금조달계획서 및 증빙자료 제출대상 확대



■ 자금조달계획서 및 증빙자료 제출대상 확대

자금조달계획서 투기과열지구 · 조정대상지역 내 3억원 이상 주택 거래시 → 거래가액과 무관하게 제출토록 강화

증빙자료 투기과열지구 9억원 초과 주택 거래신고시 → 거래가액과 무관하게 제출토록 강화

* 자조서 작성 항목별로 예금잔액증명서, 소득금액증명원 등 증빙자료를 첨부 · 제출

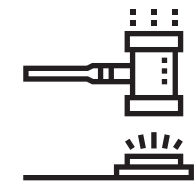
적용시기 「부동산거래신고법 시행령」 등 개정 후 즉시 시행(20.9월)

지난 6월 17일 국토교통부가 '주택시장 안정을 위한 관리방안'을 발표했다.

이 가운데 주택사업자가 꼭 알아야 할 주요내용 4가지를 추렸다.

정리 정책관리본부

3. 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화



■ 규제지역내 주택담보대출 취급 시 전입·처분요건 강화

무주택자 ● (현행) 투기지역·투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우, 1년내(조정대상지역 : 2년) 전입 의무를 부과

● (강화) 쏘 규제지역 내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 주택가격과 관계없이 6개월내 전입 의무 부과

1주택자 ● (현행) 투기지역·투기과열지구내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 1년내(조정대상지역 : 2년) 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과

● (강화) 쏘 규제지역내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 6개월내 기존 주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과

적용시기 행정지도 시행(20.7.1~) 이후 신규대출 신청분부터 적용

4. 법인 등에 대한 세제 보완



■ 법인 보유 주택에 대한 종부세율 인상

현행 개인 · 법인에 대한 구분없이 납세자별로 보유 주택의 공시가격을 합산하여 종부세 부과

개선 법인 보유 주택에 대해 개인에 대한 세율 중 최고세율을 단일세율(3%, 4%)로 적용

적용시기 '21년 종합부동산세 부과 분부터 적용

■ 법인의 조정대상지역내 신규 임대주택에 대해 종부세 과세

현행 법인이 보유한 8년 장기 임대등록 주택(수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하)은 종부세

비과세 * 1세대가 1주택 이상을 보유한 개인의 경우 '18.9.14. 이후 조정대상지역내에 신규로 취득한 주택은 임대등록하더라도 종부세 과세

개선 법인이 '20.6.18. 이후 조정대상지역에 8년 장기 임대등록하는 주택은 종부세 과세

■ 법인이 보유한 주택 양도시 추가세율 인상 등

현행 법인의 주택 양도차익에 대해서는 기본 법인세율(10~25%)에 10%를 추가 적용(사택

등은 제외. 단, 8년 장기 임대등록 주택(수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하)을 양도시 추가 과세 제외

개선 법인이 주택 양도시 추가세율을 20%로 인상하고, 법인이 '20.6.18. 이후 8년 장기 임대

등록하는 주택도 추가세율 적용

적용시기 추가세율 적용은 '21.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

7.10 「주택시장 안정 보완대책」 주요내용

1. 등록임대사업자 제도 개편



■ 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지

주택 구분		신규등록 가능여부	
		매입임대	건설임대
4년 단기임대	단기(4년)	폐 지	폐 지
8년 장기임대	장기일반(8년)	허용(다만, 아파트불가)	허 용
	공공지원(8년)	허 용	허 용

최소 임대무기간 경과 시 자동 등록 말소

■ 신규 등록임대주택 최소 임대무기간 연장(8→10년 이상)

2. 서민·실수요자 부담 경감

■ 생애최초 특별공급 확대 및 취득세 감면

- (적용대상) 국민주택뿐만 아니라 민영주택에도 생애최초 특별공급 도입
- (공급비율) 국민주택은 20→25%까지 확대, 85㎡ 이하 민영주택 중 공공택지는 분양물량의 15%, 민간택지는 7%
- (소득기준) 국민주택은 도시근로자 월평균소득 100%, 민영주택은 도시근로자 월평균 소득 130% 이하
- (취득세 감면) 연령·혼인여부와 관계없이 생애최초 주택구입시 1.5억원 이하는 취득세 100% 감면, 1.5억원 초과~3억원(수도권 4억원)이하는 50% 감면

■ 신혼부부 특별공급 소득기준 완화

- 민영주택 물량의 75%는 도시근로자 월평균 소득의 100%(맞벌이 120%) 이하, 25%는 120%(맞벌이 130%) 이하 신청 가능 ⇒ 생애최초로 주택을 구입하는 신혼부부인 경우 분양가 6억원 이상 민영주택에 대해서는 최대 130%(맞벌이 140%)까지 소득 기준 완화

■ (사전분양 물량 대폭 확대) 현재 9천호 → 약 3만호 이상

- 3기 신도시 조기 공급을 위해 21년부터 사전 청약(9천호)을 추진 ⇒ 3기신도시 외 공공택지로 확대하여 3만호 이상 사전청약 추진

지난 7월 10일 국토교통부는 ‘6.17 주택시장 안정을 위한 관리방안 보완책’을 발표했다.

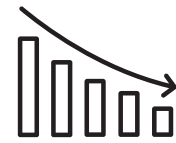
이 가운데 주택사업자가 행겨야할 핵심 포인트를 정리했다.

정리 정책관리본부

■ (서민·실수요자 소득기준 완화) 규제지역 LTV·DTI를 10%p 우대

①소득	투기지역·투기과열지구		조정대상지역
	현행	부부합산 연소득 7천만원 이하 (생애최초구입자 : 8천만원 이하)	부부합산 연소득 6천만원 이하 (생애최초구입자 : 7천만원 이하)
	개선	부부합산 연소득 8천만원 이하(생애최초구입자 : 9천만원 이하)	
②주택가격	6억원 이하		5억원 이하
③주택보유여부	무주택세대주		무주택세대주

■ (잔금대출 규제 경과조치 보완) 규제지역 지정·변경 전까지 입주자모집공고된 사업장의 무주택자 및 처분조건부 1주택자 잔금대출에 대하여 규제지역 지정·변경전 대출규제 적용(’20.7.13.부터 시행)



3. 법인 등에 대한 세제 보완

■ 다주택자 대상 종부세 종과세율 인상

- (개인) ‘3주택 이상 및 조정대상지역 2주택’에 대해 과세표준 구간별로 1.2%~6.0% 세율적용
- (법인) 다주택 보유 법인에 대해 종과 최고세율인 6% 적용

※법인의 주택분 종합부동산세액에 대해서는 기본공제 6억원과 세부담 상한을 적용하지 않음

■ 양도소득세 세율 인상 (2021.6.1까지 시행유예)

구분		현행			12.16.대책	개선	
		주택 외 부동산	주택·입주권	분양권	주택·입주권	주택·입주권	분양권
보유 기간	1년미만	50%	40%	(조정대상지 역) 50% (기타지역) 기본세율	50%	70%	70%
	2년미만	40%	기본세율		40%	60%	60%
	2년이상	기본세율	기본세율		기본세율	기본세율	

■ 취득세율 인상

현재			개정		
개인	1주택	주택 가액에 따라 1~3%	개인	1주택	주택 가액에 따라 1~3%
	2주택		4주택 이상	2주택	
	3주택			3주택	
	4주택 이상	4%		4주택 이상	8%
법인		주택 가액에 따라 1~3%	법인		12%



최신 주요 법령 개정사항

「민간임대주택에 관한 특별법」개정 법률 제17452호(2020.6.9)

- 【주요내용】
- 임대사업자 등록 신고수리제 도입
 - 등록임대주택의 부기등기 의무화
 - 임대사업자 등록 말소를 신청하는 경우, 등록 이후 체결한 임대차계약의 임차인 동의를 받도록 개정
 - 공공지원민간임대주택의 공급신고, 임대유기기간 내에 민간임대주택을 양도하기 위하여 하는 신고 및 임대차계약 신고 등이 수리를 요하는 신고임을 명확하게 규정
 - 공공지원민간임대주택의 임차인 모집 · 선정 등 업무수행기관(한국부동산원) 추가
- 【부칙】이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

「주택건설공사 감리업무 세부기준」개정 국토교통부고시 제2020-438호(2020.6.11)

- 【주요내용】
- 착공신고시 감리자가 날인한 예정공정표를 제출하도록 함
 - 주요공정 지연시 승인권자에게 만회대책 보고하도록 함
 - 주요공정 중 부진한 공종과 그 후속공종을 중점품질관리대상에 포함
- 【부칙】이 고시는 발령한 날부터 시행

「주택건설공사 감리자지정기준」개정 국토교통부고시 제2020-445호(2020.6.15)

- 【주요내용】
- 부실시공, 안전사고 전력업체의 경우 마감공사기간 동안 감리인력 추가 투입
 - 감리원의 전문성 확보를 위해 기본자격요건(감리 · 감독 경력 : 3년→5년) 강화 및 평가대상 확대(주택사업 규모에 따라 최대 8명)
 - 공동주택 하자를 줄일 수 있도록 총괄감리원 면접대상(기준 : 초고층 공동주택을 건설하는 경우→개정 : 기준 + 2000세대 이상 건설하는 경우) 확대
 - 감리계약체결 등의 사실 통보기한 연장(7일→10일)
- 【부칙】이 고시는 발령일로부터 6개월이 경과한 날부터 시행

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

「택지개발촉진법 시행령」 · 「공공주택특별법 시행령」 개정 대통령령 제30826호(2020.7.7, 택지개발촉진법 시행령) · 제30827호(2020.7.7, 공공주택 특별법 시행령)

- 【주요내용】
- 공동주택용지 공급가 이하 전매 허용범위 축소(단독주택 건설용지로 한정)
 - PFV 전매 허용요건(해당 PFV의 과반 지분을 확보한 경우만) 강화
- 【부칙】<택지개발촉진법 시행령, 공공주택특별법 시행령>
- 이 영은 공포한 날부터 시행

「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」 개정 국토교통부고시 제2020-481호(2020.7.2)

【주요내용】홈네트워크설비 의무설치범위 최소화

종전 (20개)	홈네트워크망	단지망, 세대망
	홈네트워크장비	홈게이트웨이, 월패드, 단지네트워크장비, 단지서버, 폐쇄회로텔레비전장비, 예비전원장치
	원격제어기기	가스밸브제어기, 조명제어기, 난방제어기
	감지기	가스감지기, 개폐감지기
	단지공용시스템	주동출입시스템, 원격검침시스템
	홈네트워크 설비 설치 공간	세대단자함 또는 세대통합관리반, 통신배관실(TPS실), 집중구내통신실(MDF실), 단지서버실, 방재실
개정 (6개)	홈네트워크망	단지망, 세대망
	홈네트워크장비	홈게이트웨이, 세대단말기, 단지네트워크장비, 단지서버

【부칙】이 고시는 2021년 1월 1일부터 시행

「주택법 시행령」 개정 대통령령 30781호 (2020.6.11)

- 【주요내용】
- 사업주체는 기반시설의 설치 · 정비 및 개량에 관한 사항을 표시 및 광고한 경우에는 주택공급계약체결일부터 30일 이내에 관련 사본을 제출토록 함
- 【부칙】이 영은 2020년 6월 11일부터 시행

올해 3분기 주택경기 전망,

주택업체 48%, 2분기보다 침체 예상

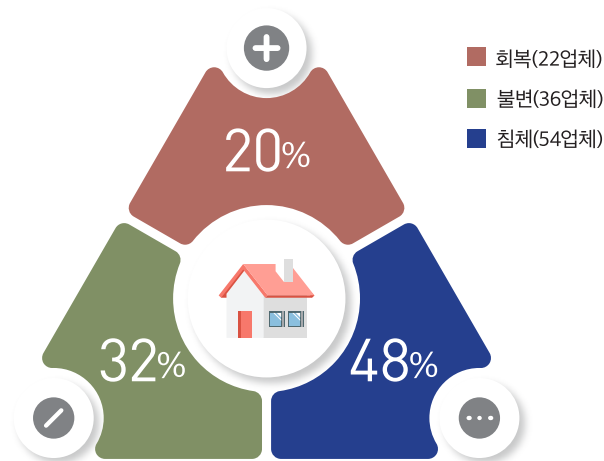
올해 3분기 주택경기전망조사 결과를 소개한다. 이 조사는 협회가 연중 4회 분기마다 실시해 회원사 사업추진 시
참고자료로 활용할 수 있도록 제공하고 있다.

조사·분석 전략기획본부

조사개요

목적	주택건설업계가 체감하는 주택경기전망 파악	조사 기간	2020. 6. 11 ~ 6. 29
조사 결과	전파, 회원사 사업추진 참고자료로 활용	조사 방법	설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수 - 설문조사대상 300개 업체 중 112개업체 답변(답변율:37%)
조사 대상	전국 주택건설업체 대표 300개사(회원사)	분석 방법	항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석

3/4분기 주택경기동향은



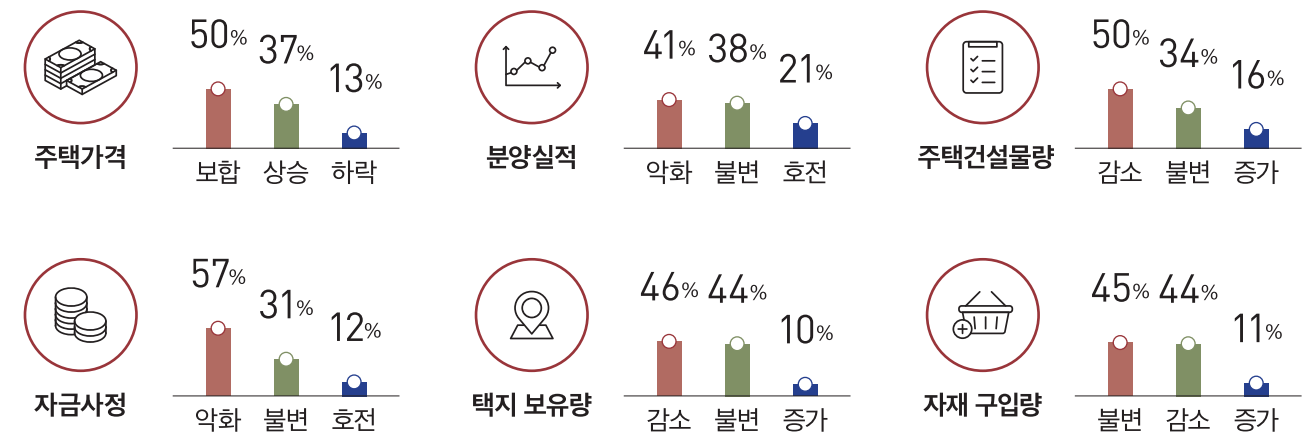
2020년 3/4분기 주택경기 전망(응답자 80%가 침체(48%), 불변(32%))은 지난 2/4분기 주택경기 전망(응답자 89%가 침체(59%) 또는 불변(30%))과 비슷한 수준으로 나타났다. 이는 지속되고 있는 '코로나19' 장기화에 따른 실물경기 침체 우려, 고강도 주택규제 강화대책 지속, 지방 주택경기 침체 지속 등의 '악재'로 인해 주택시장이 연착륙에 실패할 것이라는 우려에 따른 것으로 풀이된다.

3/4분기 주택경기 침체이유는

38%	37업체 추가 부동산 규제대책 시행 예상
27%	26업체 실물경기회복 불투명성
21%	21업체 주택시장 불확실성 증대
8%	8업체 기존주택시장 회복 지연
1%	1업체 점진적인 금리상승
5%	5업체 기타

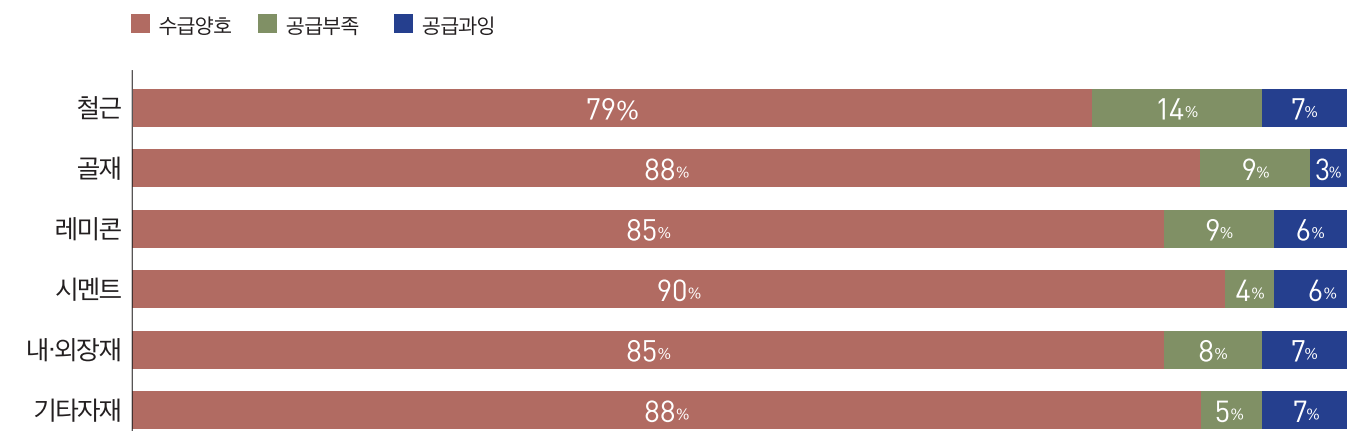
세부항목별 주택경기전망

< 2020년 3/4분기 전망 (2020년 2/4분기 대비) >

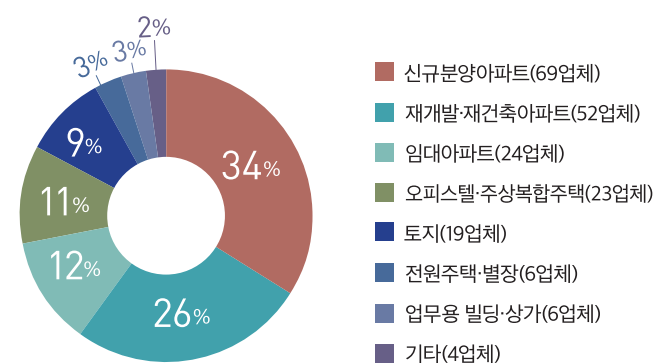


3/4분기 자재수급동향

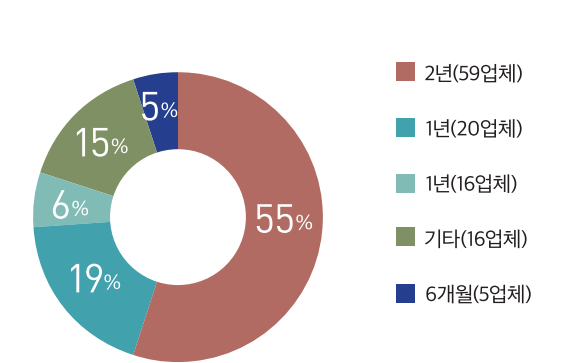
< 2020년 3/4분기 전망 (2020년 2/4분기 대비) >



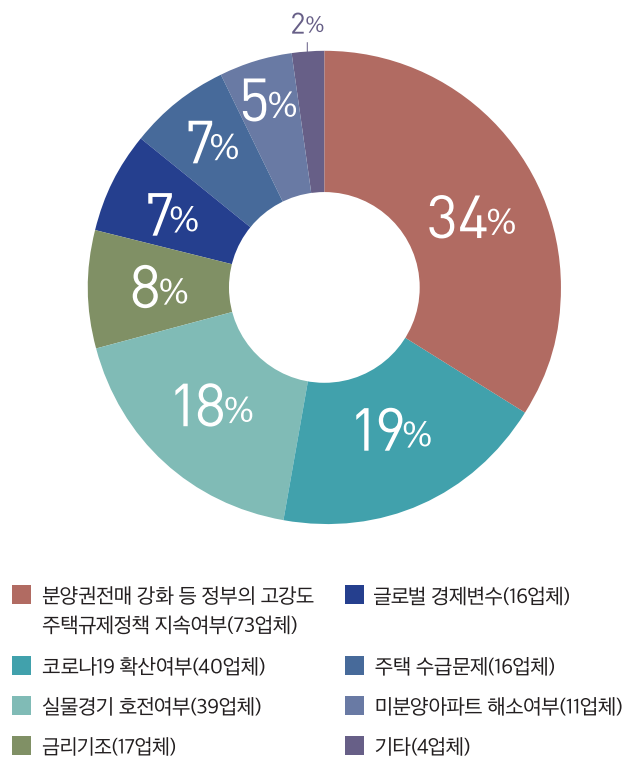
3/4분기 부동산시장에서 가장 인기가 높을 것으로 예상되는 상품



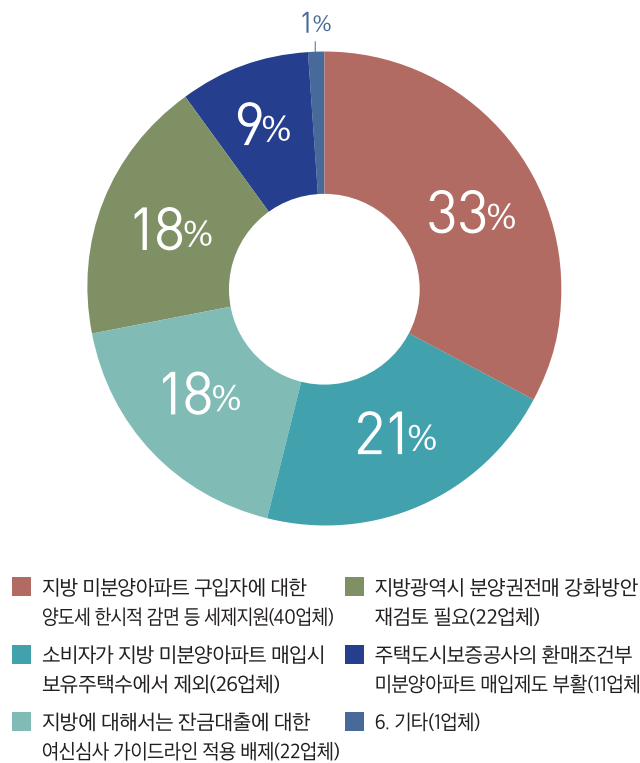
주택시장 양극화현상 지속기간



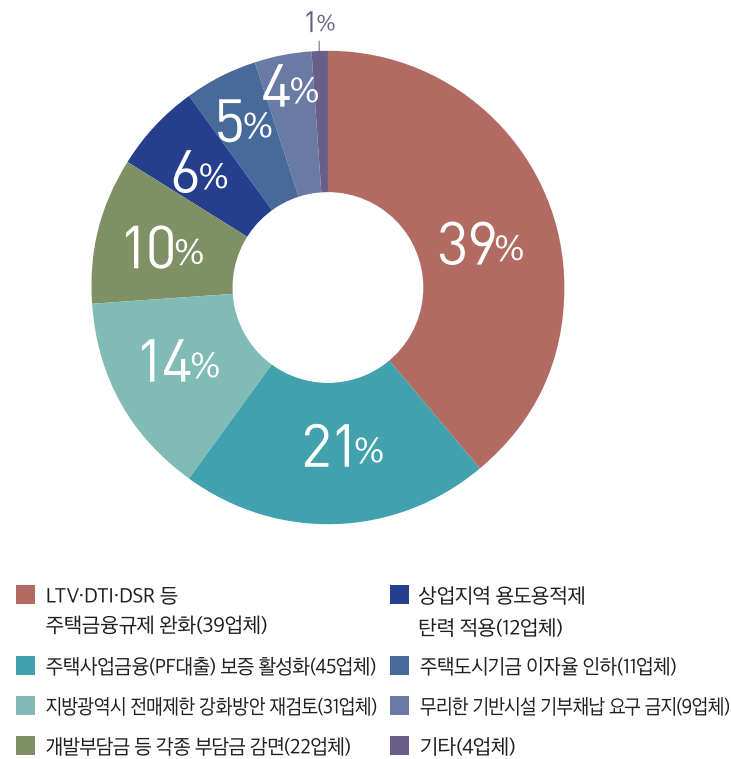
3/4분기 부동산시장에 크게 영향을 미칠만한 요인은



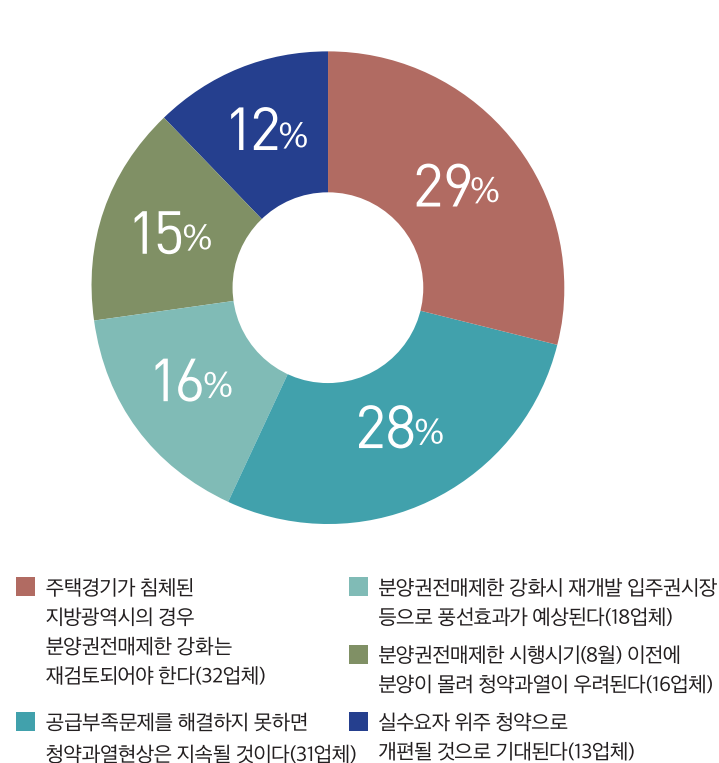
지방 주택건설경기의 조속한 회생방안은



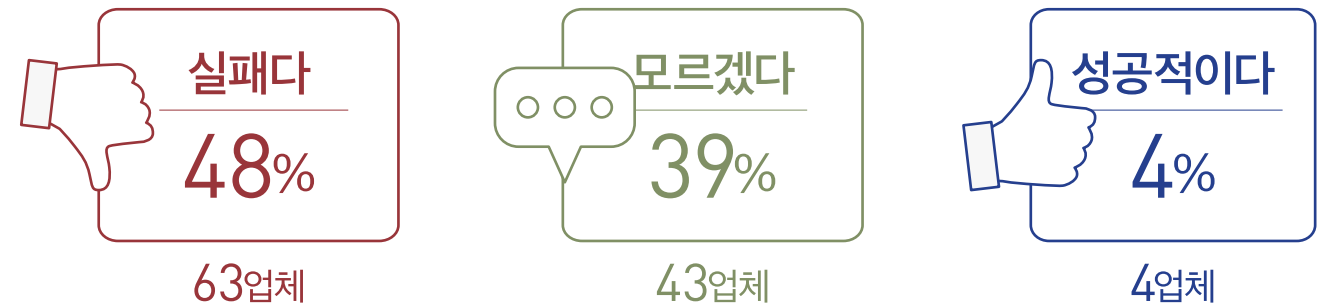
3/4분기 주택건설경기 정상화를 위해 시급한 부동산대책은



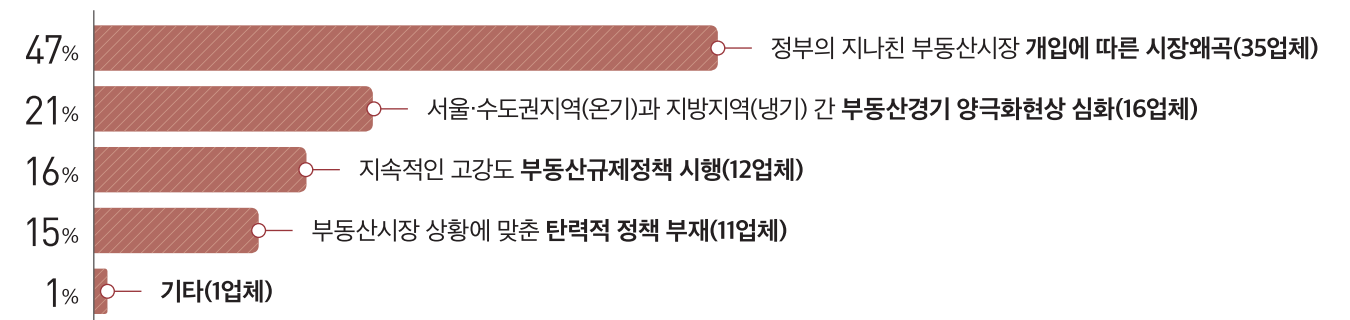
주택분양권 전매제한 강화방안에 대한 의견



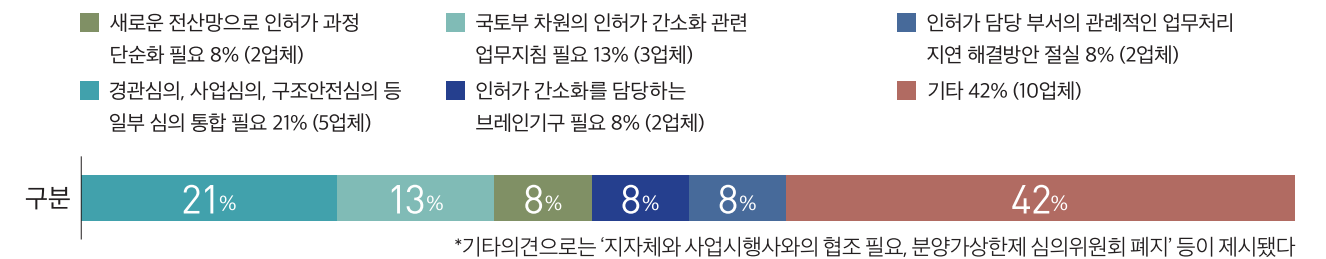
문재인 정부 출범 3년, 부동산정책 평가



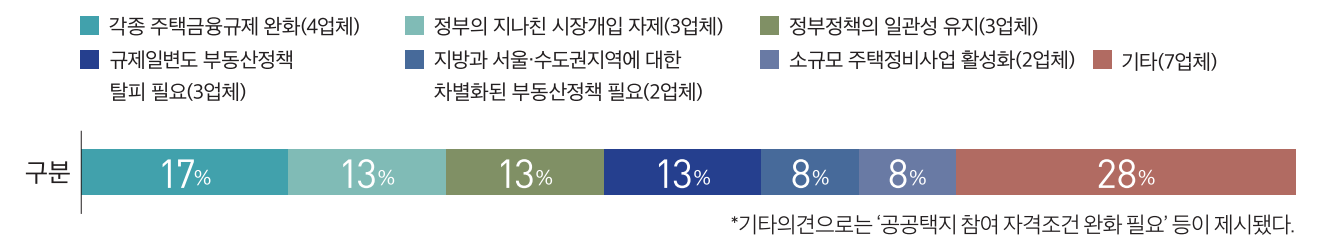
3년 평가 관련 실패 요인은



바람직한 주택공급 인허가 간소화방안은(주관식 설문)



주택정책 개선필요사항(주관식 설문)



올여름 ‘호캉스족’ 되어볼까?

호캉스 즐기기에 좋은 호텔 베스트 10

코로나19의 영향으로 국내 여행에 대한 관심이 높아지면서 ‘호캉스(호텔바캉스)’가 인기를 누리고 있다. 내게 맞는 호텔을 고르는 법부터 준비물까지 호캉스족이라면 알아야할 기본 지식부터 추천 호텔까지 제안한다.

글 문유선 여행작가 · ‘여행자의 방’ 저자 사진제공 각 호텔



코로나19 확산으로 해외여행 길이 막힌 올해 여름, ‘호캉스’는 휴가를 보내는 방법의 대세로 떠올랐다.

‘호캉스’는 호텔과 바캉스를 결합한 신조어로 ‘올로(YOLO)’ 열풍이 불던 2017년 무렵부터 인기를 끌기 시작했다.

‘호캉스’는 시간과 비용에 대한 부담 없이 여행의 즐거움을 누릴 수 있는 합리적인 방법이다. 폭신한 침대는 집에도 있지만 뽀뽀하게 다려진 새하얀 시트에서 매일 잠들 수 있는 사람은 거의 없다. 청소도 다른 사람이 해주고 배가 고프면 인룸 다이닝(룸서비스)으로 음식을 시켜 먹으면 된다. 방에만 있기 심심하다면 수영장에 풍덩 뛰어들거나 호텔이 마련한 다양한 프로그램을 즐기면 된다. 호텔 라운지에서 무료로 즐기는 해피아워, 푸짐하게 차려지는 조식도 ‘호캉스족’에게는 큰 즐거움이다

내게 맞는 호텔을 고르는 기준

‘호캉스’에 가장 좋은 호텔은 본인의 상황에 맞는 곳이다. 언제, 누가 이용할 것 인지를 고려해야 한다. 혼자서 간다면 요가, 강좌, 공연 등 프로그램이 다양한 호텔이 심심하지 않아 좋다. 커플이라면 심플한 인테리어의 비즈니스용 호텔보다는 화려함이 강조되고 전망이 뛰어난 곳을 고르는 것이 로맨틱한 시간을 보낼 수 있는 방법이다.

어린 자녀가 있다면 체크해야 하는 사항이 더 많다. 2자녀 이상 다동이 가정이라면 최대 투숙 인원과 객실의 사이즈, 보조침대 지원 여부 등을 따져 봐야 하는 것이 먼저다. 유아를 동반한다면 온돌방 형태의 객실이 편하다. 수영장과 키즈 관련 시설, 음식 메뉴, 프로그램도 어린이 동반 ‘호캉스족’에게 중요한 부분이다. 라운지 이용에 나이 제한이 있는 호텔도 많으니, 출입 가능 여부를 사전에 알아보는 것이 좋다. 반대로 싱글이나 커플이라면 어린이 출입을 제한하는 라운지를 보유한 호텔을 고르는 것이 유리하다.

호텔 숙박비는 딱 정해져 있는 것이 아닌 변동 요금제다. 8월 초 여름휴가 극성 수기와 명절 연휴에 가장 비싸다. 가성비 좋은 호텔을 찾는다면 야외수영장이 없는 곳, 교통이 다소 불편한 외곽에 있는 곳 등을 알아보자.

호캉스 예약은 아고다, 부킹닷컴, 야놀자, 인터파크같은 OTA(온라인 여행사)와 호텔 공식 홈페이지를 비교해 유리한 곳으로 결정하면 된다.

호텔 공식 홈페이지는 OTA에 없는 패키지 상품이 있고 리워즈 프로그램을 통한 포인트 적립, 회원 등급별 자동 업그레이드 혜택 등 이점이 있다.

코로나19 시대 호캉스 준비물도 달라진다

‘호캉스’에도 준비물이 있다. 가장 먼저 챙겨야 하는 것은 마스크다. 국내 거의 모든 호텔이 입구에서 마스크 미착용자 출입을 막고 있다. 손 세정제는 호텔 곳곳에 비치돼 있어 따로 챙겨가지 않아도 된다.

욕조가 있는 객실이라면 선호하는 향의 입욕제 등을 준비하면 더 만족스러운 휴식이 된다. 객실에서 읽을 책, TV에 연결 가능한 게임기 등을 가져가도 좋다. 가습기, 공기청정기, 유아용 침대 등은 예약할 때 요청하면 호텔에서 빌려준다.

5성급 호텔은 보통 투숙객에게 주차장이 무료로 제공되며, 발렛 파킹 서비스를 해주는 곳도 있다. 3성급~4성급 호텔은 주차장이 없거나 유료인 경우도 많으니 사전에 확인을 해야 한다.

호텔 내부는 냉방이 강한 편이기 때문에 가볍게 걸칠 수 있는 긴 소매 옷이 필요하다. 수영복을 빌려주는 호텔도 있지만 가져가는 것이 안심된다. 수영모를 착용하지 않으면 실내 수영장 이용을 못 하게 하는 호텔도 많으니 미리 챙겨가자.



‘호캉스’ 추천호텔

JW 메리어트 호텔 서울 이 호텔에는 국내 호텔 최대 규모의 실내수영장이 있다. 신세계 백화점 강남점과 파미에 스테이션이 호텔과 붙어 있어 음식을 포장해 객실에서 먹기도 편하다. 8월 31일까지 ‘서머 펀 31 패밀리 패키지(Summer Fun 31 Family Package)’를 선보인다. 퍼즐과 욕실용품 등을 선물로 주며 오전 11시 체크인, 오후 6시 체크아웃 기준으로 최대 31시간을 호텔에 머물 수 있는 것이 가장 큰 강점이다. 패키지에는 수제 버거와 음료 제공도 포함된다.

글래드 마포 마포 공덕역에 붙어 있어 교통이 편리하다. 8월 31일까지 판매하는 ‘스위트한 꿀달’ 패키지는 다이닝 스위트 객실 ‘글래드 하우스’에서 1박과 스파클링 와인, 치즈 플래터 1세트를 준다. 오후 5시 레이트 체크아웃 서비스도 큰 장점.

콘래드 서울 기본 제공되는 객실이 넓은 편이다. 8월 31일까지 판매하는 ‘퍼펙트 서머 이스케이프 (Perfect Summer Escape)’ 패키지는 미니 빔 프로젝터를 제공해 객실에서 넷플릭스 등 스트리밍 서비스를 즐길 수 있다. 피자과 맥주도 제공하며 객실내 미니바가 무료다.



호캉스 즐기 좋은 BEST 10 호텔

JW메리어트 호텔 서울	서울	국내 최대 실내 수영장
글래드 마포	서울	편리한 교통, 합리적 가격
콘래드 서울	서울	IFC몰 인접, 넓은 객실
노보텔 엠베서더 동대문	서울	루프톱 수영장 보유
그랜드 하얏트 서울	서울	서울 최고 전망 야외 수영장
파라다이스 시티	인천	국내 최고 수준 키즈 시설
코트야드 바이 메리어트 수원	경기	신축 호텔, 우수한 객실 컨디션
더 화이트 호텔 평창	강원	넓은 객실, 우수한 가성비
농심 호텔	부산	온돌 객실 보유, 온천 이용 가능
롯데호텔 제주	제주	신규 레스토랑 및 스파 개장

HOTEL



워크맨을 위한 식단

‘복날 삼계탕’ 건강에 도움될까?

한여름 삼복더위에 지친 직장인들이 찾는 음식, 부동의 1위가 바로 삼계탕. 무더위를 건강하게 잘 넘겨보자는 취지에 남들 먹는다고 따라 먹긴 하는데, 정말 건강에 도움이 되는 걸까? 그 궁금증을 속 시원히 풀어보며 삼계탕 잘 먹는 법도 알아본다.

글 정세연

한의사 · 초야재 식치한의원 대표원장 ·

라이프 레시피 유튜브크리에이터

닭고기는 ‘기진맥진’할 때 약되는 음식

복날은 ‘엷드릴 복(伏)’ 자를 써서 음기가 바짝 엷드릴 정도로 폭염의 기세가 대단하다는 뜻이다. 한국에서는 이 복날에 삼계탕을 먹는 문화가 자리 잡았다. 삼계탕의 어떤 역할 때문에 그런 것일까.

사람은 추위보다는 더위에 쉽게 지친다. 그 이유는 체온 상승으로 심박수가 빨라지고 호흡이 가빠지고 땀이 나면서, 한 마디로 그냥 가만히 앉아만 있어도 운동하는 것과 같은 상태가 계속되기 때문이다. 그래서 영양보충이 필요하고 단백질이 풍부한 육류를 찾게 된다.

육류 중에서도 소고기는 혈액을 보충하는 보혈(補血) 작용을, 돼지고기는 음기 즉 진액을 보충하는 보음(補陰) 작용을, 양고기는 추위를 물리치고 양기를 보충하는 보양(補陽) 작용을 한다.

반면, 닭고기는 기운을 보충하는 보기(補氣) 작용이 뛰어나기 때문에 에너지가 과하게 소진되어 말 그대로 ‘기진맥진(氣盡脈盡)’ 할 때 약이 되는 음식이다. 그래서 복날에 닭고기로 나름 삼계탕을 먹는 것은 일리가 있다.

삼계탕으로 도움받는 사람 따로 있다

아무리 좋은 음식도 모두에게 약이 될 수는 없는 법이다. 무더위로 지칠 때 삼계탕으로 건강상의 도움을 확실하게 받을 수 있는 사람들은 딱 정해져 있다.

- 몸을 움직이는 활동량이 많은 사람
- 근육량이 적고 영양이 부족한 고령자
- 저혈압에 냉방병도 잘 걸리는 찬 체질의 소음인

이 외에 대부분의 현대인들 특히, 고혈압, 고지혈증, 당뇨, 비만 등의 문제가 있는 경우 삼계탕을 먹을 때 오히려 주의가 필요하다. 식약청에서 130여 개의 국내 외식 음식을 분석한 결과 삼계탕의 칼로리가 1인분 918kcal로, 자장면, 잡채밥 등을 제치고 고열량 음식 1위를 차지했다.

특히 무더위에 고칼로리 음식이 몸에 들어가면 소화기관에 상당한 무리를 주면서 낮에는 오히려 피로하고 밤에는 불면증이 심해질 수 있다.

삼계탕은 각자의 체질과 몸 상태에 맞게 잘 선택해서 먹어야 건강에 도움이 된다는 것을 기억하고, 삼계탕을 먹어야 한다면 건강하게 먹는 법을 미리 알아두자.



‘정세연의 라이프 레시피’에서
다시보기



삼계탕 건강하게 먹는 TIP

- ① 1인분을 다 먹지 말고 섭취량을 2/3로 줄인다.
- ② 국물은 나트륨 함량이 높기 때문에 건더기 위주로 먹는다.
- ③ 탄수화물인 찹쌀은 되도록 빼고 살코기 위주로 먹는다.
- ④ 삼계탕과 궁합이 잘 맞는 청경채 등 야채를 넣어 먹는다.

‘사랑받는 향토 기업’. 1981년 창사 이래 오늘의 평판을 얻기까지 금성백조주택은 다양한 사회공헌사업을 지속적으로 펼쳐왔다.

그 동력의 중심에는 금성백조주택 정성욱 회장을 선두로 조직된 임직원 자원봉사단 ‘예미지 사랑나눔 봉사단’이 있다.

글 구선영 사진 금성백조주택 제공

(주)금성백조주택 예미지 사랑나눔 봉사단 우리의 나눔은 지역민 사랑을 향한 작은 보답



(주)금성백조주택 정성욱 회장

“금성백조주택의 사회공헌활동은 지역민들이 보내준 사랑에 대한 작은 보답입니다. 우리 기업이 향토건설사로 우뚝 성장하기까지 지역민의 사랑이 있었기에 가능했다는 감사의 마음을 항상 잊지 않고 있습니다.”

1981년 대전에서 금성백조주택을 창립한 후 40년 가까이 건설사업에 매진해온 정성욱 회장의 일성이다.

금성백조가 2019년 시공능력 평가 50위 중견건설기업으로 성장하면서도, 정 회장이 지켜온 사회공헌 철학은 첫 시작처럼 한결 같았다. 정 회장은 사업 성과가 좋을 때나 나쁠 때나 변함없이 어려운 이웃과 명절만큼은 함께 보내려 노력했고, 지역사업에서 얻은 이윤의 일부는 도움이 필요



01



02



03

01 정성욱 회장과 함께한 예미지 사랑나눔 봉사단

02 1994년부터 27년째 지속해온 국가유공자 노후주택 보수사업 봉사현장

03 김장나눔 대봉사에 참가한 봉사단원들

04 쪽방촌 급식지원활동



04

한 지역사회에 다시 나눠야겠다는 일념으로 사회공헌활동을 지속해왔다. 정 회장의 우직한 신념이 지금의 금성백조를 사랑받는 향토기업으로 성장시킨 밑거름이 된 것이다. “창업하며 4명으로 시작한 작은 봉사활동이 지금은 예미지 사랑나눔 봉사단이라는 이름 아래 전 직원이 참여하는 사회공헌활동으로 성장했습니다. 창립자인 저부터 봉사단원인 셈이지요.”

직접 발로 뛰고 몸으로 실천하는 ‘예미지 사랑나눔 봉사단’은 주거개선·복지·문화예술·교육·공익 등 지역사회가 지원을 필요로 하는 전방위 분야에서 연중 활약하고 있다.

국가유공자를 위한 주거개선지킴이 사업

그중 주거개선 지킴이 사업은 국가유공자 노후주택을 무료보수하는 활동으로 27년 전통을 자랑하는 봉사활동의 꽃이다. 보수 현장에 봉사단원들이 직접 나가 지붕개량에서부터 외부 도장, 싱크대 및 도기설치, 내외부 창호 교체 작업도 진행한다.

1994년부터 2020년까지 매년 빠짐없이 참여해, 총 58호의 노후주택을 보수했다. 올해는 김동순씨(대전 중구) 주택을

포함해 송석중씨(전상군경유족, 대전 동구), 이영순씨(전상군경유족, 대전 중구) 주택을 보수 완료했다.

봉사단의 참여가 활발한 또 다른 활동으로, 복지사업을 꼽을 수 있다. 회사 창립 때부터 현재까지 대전지역 3개 복지시설에 대한 지원을 지속하고 있다. 이밖에 사랑의 온도탑 높이기 성금기탁을 비롯해 자원봉사협회 등에서 주최하는 김장나눔 대봉사, 연탄나눔 및 노숙인 급식 제공과 방한물품 지원에도 적극 참여하고 있다.

소외계층의 문화예술·교육 지원에도 앞장서

대표적인 지역 문화예술 후원활동으로 대전 네티즌, 평화의 마을 아동복지센터 청소년 배낭여행, 국제 푸드&와인 페스티벌, 세계조리사 대회 후원을 꼽을 수 있다.

관내 차상위계층 학생들의 학업지원을 위한 장학기금 기탁도 꾸준히 해오고 있다. 대상은 대전 교육청, 충남대, 한밭대, 한남대, 목원대 등 지역대학을 비롯해 대전 유성구, 대전 서구, 세종시 등 인재육성재단을 통해 발굴한다.

법무보호복지공단 후원연합회를 통한 출소자 자립지원, 대전시 개발위원회, 다문화가족 정책연구원, 메르스 의료



05



- 05 대전 사랑의 온도탑
높이기사업 참여
06 대전시티즌에
발전기금 후원
07 평화의 마을 청소년
배낭여행 후원



06



07

지원 성금, 1사 1하천 살리기 등은 공익 목적의 자원봉사활동이다.

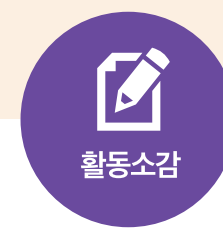
“봉사가 없으면 기업성장도 없다”는 금성백조인

평소 “사회환원사업은 선택이 아닌 지속경영을 위한 필수적 요소”라고 강조하는 정 회장의 철학처럼, 봉사단의 활동은 마치 업무나 일과처럼 일상에 녹아있다.

특히 신입사원의 경우 오리엔테이션 기간에 반드시 봉사활동 커리큘럼을 만들어 참여하게 하는 등 금성백조인이 되려면 봉사활동에 대한 기본인식부터 쉼겨야 한다.

“회사의 6대 경영 방침은 창조경영, 기술경영, 나눔경영, 인재경영, 내실경영, 세계경영으로 어느 하나 중요하지 않은 것이 없지만, 지역사회와 함께하는 따뜻한 기업이자 사람냄새 나는 기업으로 자리매김하는 것이 가장 큰 보람입니다.”

정 회장을 비롯한 금성백조 예미지 사랑나눔 봉사단의 진심 어린 나눔활동은 행복한 지역사회, 살고 싶은 지역사회를 만드는 자양분 역할을 하고 있다.



“20년 전 보수주택
다시 고쳐, 마음 훈훈”



금성백조주택
건축공사팀
과장 정태영

2013년, 국가유공자 배경호씨 주택에 방문했던 기억이 새롭다. 1994년 우리 회사가 처음으로 보수사업에 참여한 집이다. 20년이 지나니 다시 손볼 곳이 생겨 보수를 결정했다. 정성욱 회장님과 집주인 부부가 20년 전 인연을 떠올리며 반가워하는 모습을 지켜보며 감회가 새로웠다. 집주인은 20년 전 수리한 부분을 하나하나 기억해내며 연신 고맙다는 인사를 건넸다. 지금은 백발이 성성한 정성욱 회장님이 그 당시 손수 집을 고쳤다는 얘기도 들었다. 배경호씨 집이 금성백조 봉사활동의 발자취를 증명해 보이는 듯해서 가슴 한켠이 뿌듯했다.

나는 올해 국가유공자 노후주택 보수 업무를 담당한 공로로 지난 6월에 대전지방보훈청으로부터 표창장을 받았다. 앞으로의 봉사활동이 더욱더 의미있게 다가올 것 같아 감사히 여기고 있다.

“봉사활동 마음껏
하게 해주는 회사라고요?”



금성백조주택
환경기전팀
대리 류태희

“입사 후 봉사활동을 원 없이 하게 될 테니, 그때도 지금의 열정으로 참여해 달라.”

금성백조 입사를 준비하던 2015년, 리크루트 면접에서 보았던 문구가 아직도 생생하다. 그 말처럼, 지난 5년간 예미지 사랑나눔 봉사단으로 연중 많은 봉사활동에 참여했고 매번 특별한 기억을 얻었다. 쪽방촌 독거인·노숙인들을 위한 급식 봉사활동, 식목일 나무심기 봉사, 갑천과 유등천 주변 환경정화활동 등 손에 꼽기가 부족할 정도다.

나의 봉사경력은 5년에 불과하지만, 우리 회사는 수십년간 다양한 봉사활동을 지속해왔다. 건설사들의 봉사활동이 더 널리 알려져서 많은 곳에서 다양한 나눔을 지속적으로 펼치는 사례들이 더 많아졌으면 한다.

“나라 위해 헌신한 분들의
노고 깨달은 계기”



금성백조주택
건축공사팀
주임 김진태

2017년 입사 후 처음 참가한 봉사활동이 바로 국가유공자 노후주택 무료보수다. 수백 수천 세대 공동주택을 짓는 건축기술자로 단독주택 보수에 참여해보니 감회가 남달랐다. 첨단 기술과 트렌드가 반영된 최신 아파트를 지을 때는 주택건축기술의 발전을 실감하다가, 열악한 환경에 처한 국가유공자 노후주택을 보고 있자니 안타까움이 밀려왔다. 올해 보수한 김동순 할머니 주택도 사정은 마찬가지였다. 국가유공자인 할아버지는 젊은 시절 참전 중 폭발물 파편으로 평생 후유장애를 앓다가 몇 해 전 돌아가셨다. 아직 20대인 내게 전쟁은 너무도 먼 나라 일 같았는데, 이렇게 전쟁의 상흔을 안고 살아온 분들을 직접 만나보니 그분들의 노고가 깊고 크게 느껴졌다.

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)삼정 이근철 회장,
국제로타리클럽 '초아의 봉사상' 수상

지난 6월 26일(금) 롯데호텔부산 3층 크리스탈볼룸에서 개최된 '국제로타리 3661지구 51년 차 2019-20 지구대회'에서 (주)삼정 이근철 회장(부산광역시회 고문)이 봉사활동 및 기부 등 선행에 앞장선 공로로 초아의 봉사상을 수상했다.



천일건설(주)김영세 대표,
'덕분에 챌린지' 릴레이 캠페인 동참

천일건설(주)김영세 대표이사(협회 중앙회 부회장)가 지난 7월 10일(금) 코로나19 치료 의료진을 응원하는 '덕분에 챌린지 캠페인'에 동참했다. 이날 캠페인은 대한주택건설협회 충북도회와 천일건설, 세지건설 임직원이 동참했다. 참가자들은 캠페인을 상징하는 수어동작을 함께하며 코로나19 방역과 국민건강을 지키기 위해 밤낮없이 희생하는 의료진의 노고와 헌신에 응원의 메시지를 전했다.



삼일건설(주)최갑렬 회장,
제31보병사단과 자매결연 체결

삼일건설(주)최갑렬 회장은 지난 6월 28일(일) 육군 제31보병사단과 자매결연식을 갖고 지역사회발전과 청년장병들의 취업지원을 위해 협력하기로 했다. 협약에 따라 삼일건설(주)는 31사단 모병장병들을 초청해 사업장견학과 교육, 취업정보 등을 제공하며 31사단은 삼일건설(주) 임직원을 대상으로 병영체험과 안보교육을 지원하는 등 다양한 프로그램을 추진할 예정이다.



(주)일동 김선동 회장,
'부산문화대상' 수상 및 상금 기부

(주)일동 김선동 회장이 최근 열린 부산문화대상 시상식에서 경영부문 대상을 수상했다. 김 회장은 부상으로 받은 상금 2,000만원 전액을 어려운 이웃들을 위해 사용해달라며 부산사회복지공동모금회에 기탁했다.



(주)우성종합건설 정한식 대표,
'KPGA 우성종합건설 아라미르CC 부산경남오픈' 개최
부산 향토기업인 (주)우성종합건설(대표: 정한식)이 개최하는 '제2회 우성종합건설 아라미르CC부산경남오픈'이 올 시즌 한국프로골프협회 개막전으로 열렸다. 총 156명이 참가한 가운데 지난 7월 2일부터 5일까지 아라미르CC에서 진행됐다.



(주)영무건설 박재홍 회장,
대한적십자사 광주전남지사에 차량 기부
(주)영무건설(회장: 박재홍)에서는 지난 6월 23일(화) 박재홍 회장과 대한적십자사 광주·전남지사 박홍석 회장이 참석한 가운데 그랜스타렉스 차량 전달 행사를 가졌다. 이날 기부된 차량은 광주광역시 북구 임동에 소재한 광주적십자봉사관에 배치되어 적십자 활동에 사용된다.



중흥건설그룹 정창선 회장,
광주광역시의회에 중흥골드스파 무료이용 협약
중흥건설그룹(회장: 정창선)이 지난 6월 23일(화) 광주광역시의회와 업무협약식을 가졌다. 협약내용은 코로나19 극복을 위해 노력하고 있는 광주광역시의회 소속 의료진들에게 매주 소재 중흥골드스파&리조트 시설에 7월 1일부터 8월 15일까지 무료입장을 제공하는 것이다.



**고운주택㈜ 정기섭 회장,
전남대 최고경영자과정 총동문회장 취임**

고운주택㈜ 정기섭회장이 지난 6월 22일(월) 광천동 소재 위더스웨딩홀에서 개최된 전남대학교 경영전문대학원 최고경영자과정 총동회장 이 취임식에서 제9대 회장으로 취임했다.



㈜ 동우씨엠건설 조만현 대표, 한국부동산경제단체연합회 회장 취임

㈜ 동우씨엠건설 조만현 대표가 지난 5월 15일(금) 한국부동산경제단체연합회 ‘2020년 회원총회’에서 회장으로 선출됐다. 조만현 차기 회장은 “침체된 부동산 경제단체의 활성화를 위해 부동산 산업의 선진화에 앞장 서겠다”고 밝혔다.



**라운주택㈜ 김승구 대표,
광주아너소사이어티 가입**

라운주택㈜과 승원종합건설㈜의 김승구 대표는 지난 6월 24일(수) 광주사회복지공동모금회에 1억원 기부를 약정하고 아너소사이어티 109호 회원으로 가입했다.

대한주택건설협회 회원사 5월 분양실적 총 49개 현장, 1만8,329세대 분양				
주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주예정일
더메종 건대	㈜에이케이	서울 광진구 화양동	99	2022.06
상도역 롯데캐슬	태려건설산업㈜	서울 동작구 상도동	474	2021.02
자이르네	자이에스앤디㈜	서울 영등포구 대림동	212	2022.10
세운푸르지오 헤리시티	우리자산신탁㈜	서울 중구 인현동	293	2023.01
남천우성스마트시티뷰	㈜우성종합건설	부산 수영구 남천동	97	2020.04
청학우성스마트시티뷰	㈜우성종합건설	부산 영도구 청학동	262	2022.05
두류 센트레빌 더시티	㈜더파크	대구 달서구 두류동	117	2022.12
대구 용산자이	㈜무궁화신탁	대구 달서구 용산동	429	2024
죽전역 시티프라디움	㈜애드메이트	대구 달서구 죽전동	80	2023.10
다사역 금호어울림센트럴	다사도시개발㈜	대구 달성군 다사읍	869	2023.03

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주예정일
힐스테이트 대구역 오페라	㈜무궁화신탁	대구 북구 고성동	775	2023.07
부평 삼산 신원아침도시	신원종합개발㈜	인천 부평구 삼산동	16	2022.11
부평 삼산 신원아침도시	신원종합개발㈜	인천 부평구 삼산동	54	2022.11
더샵 송도 센터니얼	아시아신탁㈜	인천 연수구 송도동	342	2023.05
영종 화성파크드림2차	㈜화성개발	인천 중구 운남동	499	2022.09
부평 중앙하이츠	한마음재건축 조합	인천 부평구 부평동	244	2021.06
더안 타운하우스	㈜원태양종합건설	인천 서구 원당동	120	2020.06
총장 로머스파크 헤리티지	한국투자부동산신탁㈜	광주광역시 동구 충장로5가	184	2023.03
한국아텔리움 어반센트럴	코리아신탁㈜	광주 북구 각화동	127	2023.04
더샵 광주포레스트	㈜무궁화신탁	광주 북구 문흥동	907	2023.07
광양 센트럴자이	우리자산신탁㈜	전남 광양시 성황도이지구	74	2022.04
신기 휴스티지	㈜파트에이	전남 여수시 신기동	142	2022.10
홍도동 다우 갤러리 휴리움	홍도동1구역주택재건축정비사업조합	대전 동구 홍도동	195	2023.01
둔곡 우미린	㈜명선종합건설	대전 유성구 둔곡지구	760	2022.11
영동 내지브로	이원종합건설㈜	충북 영동군 영동읍	128	2020.03
울산 지웰시티 자이 2단지	㈜신영	울산 동구 서부동	1,316	2023.05
울산 지웰시티 자이 1단지	㈜신영	울산 동구 서부동	1,371	2023.05
비전시티 우방아이유셀	아시아신탁㈜	경남 창원시 진해구 남양동	564	2021.08
반도유보라 아이비파크	㈜반도건설	경남 창원시 성산구 사파지구	703	2022.03
DMC리버시티자이	교보자산신탁㈜	경기 고양시 덕양구 덕은동	170	2022.12
화서역 푸르지오 브리시엘	㈜케이티앤지	경기 수원시 장안구 정자동	665	2023.06
안양 신원아침도시	남강주택재건축정비사업조합	경기 안양시 호계동	88	2022.05
옥정 한신더휴	㈜플러스인터내셔널	경기 양주시 옥정동	569	2023.04
제일풍경채 Lake City	㈜산하이앤씨	경기 양주시 옥정동	712	2023.04
대성베르힐	디에스종합건설㈜	경기 양주시 옥정동	804	2022.11
힐스테이트 의정부역	코리아신탁㈜	경기 의정부시 의정부동	172	2024
포천 모아엘가 리더스파크	포천1지역주택조합	경기 포천시 어룡동	245	2022.09
하남감일 한양수자인	코리아신탁㈜	경기 하남시 감일동	512	2022.09
우미린	㈜우미토건	경기 하남시 위례지구	420	2022.12
화성시청역 리젠시빌란트	㈜리젠시빌건설	경기 화성시 남양뉴타운	380	2023.04
동탄역 헤리엇	코리아신탁㈜	경기 화성시 동탄2지구	428	2022.10
우미 라피아노	㈜고양에이주택위탁관리부동산투자회사	경기 고양시 삼송지구	527	2022.05
테라비아타 인 삼송	㈜대송	경기 고양시 덕양구 오금동	80	2020.10
속초 디오션자이	㈜설악도시개발	강원 속초시 동명동	454	2023.08
나운 금호어울림 센트럴	나운주공2단지주택재건축정비사업조합	전북 군산시 나운동	392	2022.09
제이원 클레시움	㈜제이원파크	제주 서귀포시 동홍동	59	2020.06
서흥동 헤리티지	더본종합건설㈜	제주 서귀포시 서흥동	64	2020.07
연동백강 스위트엠	고려대지주택재건축정비사업조합	제주 제주시 연동	39	2021.06
에코그린빌 15차	에코진㈜	제주 제주시 이도이동	96	2020.05

협회에서는 지금 1

‘2020년 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’ 개최 27년 차, 87개업체 참여 노후주택 100동 무료보수



국가유공자 주거여건개선사업의 성과를 기념하는 자리가 마련됐다. 27주년을 맞이한 이날 행사에서 신안건설산업(주) 우정현 대표가 국민포장을 수상하는 영예를 가져가는 등 28개 업체에 포장 및 표창이 수여됐다.

글 구선영 사진 왕규태

대한주택건설협회(회장 : 박재홍)와 주택도시보증공사(사장 : 이재광)는 지난 6월30일(화) 오후 4시 서울 영등포구 여의도동 소재 전경련회관 컨퍼런스센터 3층 다이아몬드룸에서 ‘2020년 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’을 공동으로 가졌다.

27주년을 맞이한 이날 행사에서는 국가유공자들의 노후주택을 무료로 보수해준 87개 업체 중 28개업체에 대해 국민포장 등 정부포상과 국토교통부장관표창, 국가보훈처장 표창·감



사패 등이 수여됐고, 주택도시보증공사는 무주택 국가유공자 116가구에 가구당 400~500만원씩 총 6억원의 주택임차자금을 전달했다.

올해부터 새로 신설된 국민포장은 △신안건설산업(주)(우정현 대표)가 수상했다. 대통령표창은 △솔로몬주택(주)(조학봉 대표)가 수상했으며, △(주)하늘그린(고성기 대표)과 △(주)세지건설(정철희 대표) 등 2개사가 국무총리표창을 받았다.

‘노블레스 오블리주’ 실천, 주택업계 대표 사회공헌활동

대한주택건설협회와 주택도시보증공사는 사회공헌활동의 일환으로 기업 이윤의 사회환원 차원에서 생활 형편이 어려운 국가유공자를 지원하기 위해 지난 1994년 이후 매년 국가유공자 주거여건개선사업을 추진하고 있다.

금년에는 대한주택건설협회 소속 87개 주택업체들이 국가유공자 노후주택 1동당 1,000여만원의 비용을 들여 총 100동을 무료로 보수해 주었다.

이와 관련 대한주택건설협회 박재홍회장은 “코로나19 사태 등으로 주택업계가 어려운데도 나라를 위해 헌신한 국가유공자의 숭고한 나라사랑정신에 보답하기 위해 지난해 보다 많은 주택업체들이 자발적으로 참여하여 열악한 주거환경에서 생활하는 국가유공자들의 주거여건을 개선하는데 기여해 주신 데 대해 깊은 감사를 표한다”며, “앞으로 더욱 많은 국가유공자들이 혜택을 볼 수 있도록 사업을 더욱 확대하여 추진할 계획”이라고 밝혔다.

2020년 노후주택 보수지원실적

지역	참여업체 수	보수 주택수(동)
서울	16	18
부산	3	3
대구	8	8
인천	9	9
광주·전남	17	17
대전·세종·충남	6	11
울산·경남	5	5
경기	12	17
강원	2	2
충북	1	1
전북	4	3
경북	2	2
제주	4	4
합계	87	100

01 주거여건개선사업 참여업체 수상자와 내외귀빈이 함께했다. 이날 행사에 참석한 내외귀빈은 (사진 앞줄 왼쪽부터) 대한주택건설협회 박영호 서울시회장, 국가보훈처 이병구 차장, 대한주택건설협회 박재홍 회장, 국토교통부 하동수 정책관, 주택도시보증공사 이재광 사장 등이다.

02, 03 협회는 지난 6월 5일 서울시 상도동 소재 임우철씨 댁 노후주택 보수 공사현장에서 8개 TV방송 매체와 촬영을 진행했다.

협회에서는 지금 1



국민포장



신안건설산업(주) 우정현 대표이사

“27년간 빠짐없이 참여...막중한 책임감 느껴”

“지난 1994년부터 국가유공자 주거여건 개선사업에 단 한 차례도 빠지지 않고 참여해 왔는데 그 공로를 인정받은 것 같아 기쁘기도 하지만 막중한 책임감을 많이 느끼게 됩니다.” 올해 신설된 국민포장은 신안건설산업(주) 우정현 대표이사에게 돌아갔다. 신안건설산업(주)은 국가유공자 노후주택보수 지원사업에 1994년~2020년까지 27회 연속 참여하여 27개동의 보수공사를 완료했다.

우 대표이사는 “지난 27년 동안 회사의 경영이 항상 순탄하기만 한 것은 아니었지만 개선된 생활공간을 보면서 너무도 좋아하시는 유공자분들의 모습 때문에 주거여건개선사업 참여를 포기할 수 없었다”며, “저의 부친이신 우경선 회장님께서 그래 왔던 것처럼 저 역시도 회사가 성장해나가는 만큼 기업이익을 사회에 환원하는데 게을리하지 않을 것”이라고 밝혔다. 신안건설산업(주)은 ‘실크밸리’라는 브랜드로 40년 넘게 2만5,000여 세대의 공동주택을 건설해온 중견기업이다.



대통령표창



솔로몬주택(주) 조학봉 대표이사

“국가유공자 취약한 환경 안타까워”

“국가유공자들의 취약한 생활환경을 직접 보게 되니 참여를 멈출 수가 없었습니다. 앞으로 주택 외에 환경개선에도 참여할 수 있는 기회가 마련되기를 희망합니다.”

이날 행사에선 솔로몬주택(주) 조학봉 대표이사가 영예의 대통령표창을 수상하는 기쁨을 누렸다. 2008년부터 13회 연속 참여한 공로가 높이 평가됐다.

조 대표이사는 그동안 다방면에서 기업이윤의 사회환원 활동을 펼쳐왔다. 국내 소년소녀가장돕기, 각종 재해지원은 물론 필리핀 산죽마을의 마을주거환경개선을 돕기도 했다. 2006년 창립한 솔로몬주택(주)은 최근 ‘휘닉스파크’라는 브랜드로 제주지역을 중심으로 활발하게 주택을 공급 중이다.



국무총리표창



(주)하늘그린 고성기 대표이사

“주택사업자로서 봉사할 수 있어 기뻐”

“대한민국의 안전과 평화를 위해 헌신한 국가유공자 여러분 덕분에 우리 가족이 오늘의 대한민국에서 살아가고 있다고 생각하니 매우 뜻깊고 보람된 활동이었습니다.”

이날 행사에서 국무총리표창을 수상한 (주)하늘그린 고성기 대표이사는 2003년부터 8회 연속 참여하여 노후주택 8개동을 무료보수했다. 고 대표이사는 “이분들이 우리 사회에서 유공자로서 정당한 대우를 받고 잘 사셨으면 좋겠지만 여러 여건이 현실에 못 미치는 것이 안타깝다”며 “주택사업자로서 가장 잘할 수 있는 노후주택을 고쳐드리는 방법으로 매년 존경과 고마운 마음을 전하고 있다”고 말했다.

(주)하늘그린은 제주지역을 중심으로 10여년간 양질의 주택을 공급해온 기업이다.



국무총리표창



(주)세지건설 정철희 대표이사

“국가유공자 주거환경개선은 주택건설 기업의 책무”

“호국 보훈의 달에 뜻깊은 상을 받게 되어 영광입니다. 더불어 사는 사회에서 기업 이윤을 사회에 환원하는 것이 마땅하며, 특히 나라를 위해 헌신하신 국가유공자의 주택을 무료개보수하는 것은 주택건설 기업의 책무라고 여기고 있습니다.”

이날 행사에선 (주)세지건설 정철희 대표이사가 국무총리 표창을 수상했다. 정 대표이사는 “협회 충북도회장으로서 도내 회원사들이 이러한 뜻깊은 사회공헌활동에 보다 많이 참여할 수 있도록 노력하겠다”는 뜻도 밝혔다. 2002년 창립한 (주)세지건설은 다수의 관급공사 수주를 통한 토목·건축공사의 경험과 노하우를 바탕으로, 값싸고 질 좋은 고품질 주택을 건설·공급해온 충북지역의 향토 주택기업이다.

2020년도 국가유공자 주거여건개선사업 정부포상 및 표창·감사패 수상업체

국민포장	신안건설산업(주) 대표 우정현
대통령표창	솔로몬주택(주) 대표 조학봉
국무총리표창	(주)하늘그린 대표 고성기, (주)세지건설 대표 정철희
국토교통부장관표창	은일종합건설(주) 대표 김은수, 대방산업개발(주) 대표 윤대인, (주)도시공감 대표 국윤권, (주)동우씨엠건설 대표 조만현, (주)두손건설 대표 이도명, 세종씨엠씨건설(주) 대표 홍성래

국가보훈처장표창	(주)리채 대표 백익순, 수근종합건설(주) 대표 성석동, (주)에버종합건설 대표 최산성, (주)주함건설 대표 이동호, (주)흥부기업 대표 홍경선, (주)진복종합건설 대표 이복식
국가보훈처장 감사패	(주)대명이십일 대표 김명희, (주)천강개발 대표 한성수, (주)브릭스건설 대표 박형재, (주)지원홀딩스 대표 박재복, (주)남평종합건설 대표 정현석, (주)광신종합건설 대표 이경노, 라온주택(주) 대표 김승구, (주)유토개발1차 대표 임종인, 남명건설(주) 대표 이동환, 태완건설(주) 대표 박병선, (주)건일아이앤디 대표 심현규, (주)덕천건설 대표 이은상



협회에서는 지금 2

상반기 분양대행자 법정교육 1,711명 수료

우리 협회가 실시한 상반기 분양대행자 법정교육이 성황리에 종료됐다. 2월 11일 서울에서 첫 교육을 개최한 이후 6월30일까지 17차례에 걸쳐 총 1,711명의 수료자를 배출했다.

교육은 서울, 경기, 대전, 광주, 부산, 대구 등 전국 권역별로 순회 개최됐다. 무엇보다 코로나19 확산 상황에서 교육생의 불안감을 덜고 혹시 모를 감염에 대비하기 위해 교육생 발열체크, 마스크착용, 좌석 거리두기 등 방역대책을 철저히 실시한 가운데 안전하게 종료됐다.

상반기 교육 결과

회차	교육일	지역	교육수료자
1	2월11일	서울	225
2	5월7일	대전	76
3	5월8일	광주	91
4	5월12일	서울	100
5	5월13일	서울	78
6	5월15일	부산	119
7	5월20일	경기	57
8	5월22일	대구	93
9	5월27일	서울	105
10	5월29일	대구	98
11	6월2일	광주	82
12	6월9일	광주	96
13	6월18일	대전	73
14	6월23일	서울	80
15	6월25일	부산	182
16	6월29일	서울	90
17	6월30일	서울	66
합계			1,711

하반기 교육, 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 접수 중

하반기 역시 전국 주요 지역에서 14차례 교육이 개최될 예정이다(하반기 교육일정표 참고).

분양대행자 교육은 1일 8시간 교육과정을 참여해야 수료증이 발급된다.

분양대행자 교육을 의무적으로 받아야 할 대상은 △주택공급 신청자가 제출한 서류 확인 및 관리업무 △당첨자 부적격 당첨여부 확인 및 명단관리업무 △주택의 공급계약 업무 △이와 관련된 상담 및 안내업무 등에 종사하는 자이며, 분양상담업무 구직 희망자나 청약·분양에 관심이 있는 일반인도 교육을 받을 수 있다.

교육비는 15만원이며, 우리 협회 회원사 임직원은 20% 할인이 적용되어 12만원이다. 현재 분양대행자 교육 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 하반기 교육을 접수 중이며 인터넷 검색창에 '대한주택건설협회 인재교육원'으로 검색하면 홈페이지를 쉽게 찾을 수 있다.

주택공급업무 제3자 대행 시, 교육 수료 필수

한편, 분양대행자 교육은 분양대행자들의 청약 관련 법령숙지는 물론 분양현장에서의 공급질서 교란행위 근절을 위한 직업윤리 고취 등의 목적으로 도입됐다.

이에 따라, 사업주체는 주택의 공급업무를 제3자에게 대행시킬 경우 분양대행자의 소속 임직원에게 입주자모집공고일 1년 이내에 주택공급 업무 전반에 관한 내용을 국토교통부장관이 지정한 전문교육기관으로부터 교육받도록 해야 한다.

우리 협회는 지난해 11월 국토교통부로부터 분양대행자 사전교육기관으로 지정됐다.

하반기 교육 일정

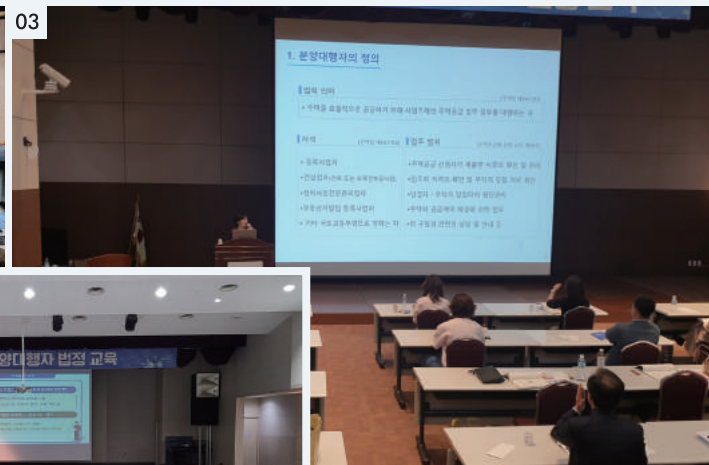
지역	장소	2020년도 하반기 교육일정				횟수
		9월	10월	11월	12월	
서울	한국감정평가사 회관	3일	15일	5,12일	8,22일	6
대전	기독교연합봉사 회관	17일		19일		2
광주	광주상공회의소	15일		24일		2
부산	부산상공회의소		28일		16일	2
대구	대구경북 디자인센터		21일			1
전북	전주상공회의소				1일	1
합계		3	3	4	4	14

01 5월7일 대전 교육(기독교연합봉사회관) 02 5월12일 서울 교육(서울여성플라자) 03 5월29일 대구 교육(대구경북디자인센터) 04 6월2일 광주 교육(광주상공회의소) 05 6월23일 서울 교육(한국감정평가사회관)

02



03



04



01



05

협회에서는 지금 3

하자·감리제도 개선 활동 본격화, 하자분쟁 예방 및 대응방안 교육 열어



하자·감리제도 TF 위원 명단

업계 정기섭 고운주택 대표, 김성은 덕진종합건설 대표
문길주 대신이엔디 대표, 이인석 씨티산업개발 대표
박창섭 비오엠건설 대표, 노성열 한국건설 상무
유영윤 영무건설 부장

하자전문변호사 이금규 前 하자심사·분쟁조정위원회 소위원장

법원감정인 이종서 쓰리에스엔지니어링 대표

하자진단업체 송현담 ANT 엔지니어링 대표

중재위원 이선재 코어건축 대표

연구원 김덕례 주택산업연구원 실장

협회 박광규 대한주택건설협회 정책상무

협회가 하자·감리제도 개선 활동에 적극 나서고 있다. 지난 4월 28일 '하자·감리제도개선 TF'(위원장:정기섭)를 결성해 개선방안 논의를 본격화하고, 7월에는 권역별로 '하자분쟁 예방 및 대응방안 교육'을 개최했다.

하자·감리제도개선 TF는 주택 하자 분쟁의 합리적 해소 방안을 찾고, 다양한 문제가 제기되고 있는 감리제도를 개선하는 등 협회 차원에서 효율적 대응이 필요하다는 판단 아래 결성된 실무 위원회다.

TF, 주택업계 대표 등 전문가 12명으로 구성

TF에는 정기섭(고운주택 대표) 위원장을 비롯해 업계 대표 7명이 참여하고 있다. 여기에 이금규 하자전문 변호사와 법원 감정인, 하자진단업체, 중재위원, 주택산업연구원 등 각계 대표 전문가 5명이 포함됐다. 협회에서는 박광규 정책상무가 활동한다.

4월28일, 5월21일, 7월21일 3차례 열린 TF회의에서는 △하자 분쟁심의회위원회 인력·조직 확대 및 재정기능 법제화 △하자 전문가 풀(Pool) 구축 △주택건설공사 감리제도 우선 과제 선정 등 긴급한 현안문제와 대응책이 다뤄졌다.

분쟁조정 실무자로부터 직접 듣는 설명회 개최

이밖에도 TF는 사업단계별 하자방지대책 설명회가 필요하다는 뜻을 모으고, 지난 7월 전국 3개 권역에서 '하자분쟁 예방 및 대응방안 교육'을 실시했다. 7월9일 부산(81명), 7월14일 대전(30명), 7월16일 서울(85명) 교육에 총 200여명이 참가했다. 광주지역의 갑작스러운 코로나19 확산으로 인해 광주 교육은 잠정 연기됐다.

교육에는 국토교통부 민경철 사무관, 하자심사분쟁조정위원회 전운상 하자심사팀장, 이종서 법원감정인, 법무법인 화인 조용구 대표변호사 등이 강사로 나서 주택건설사업자가 알아야 할 하자분쟁 예방 관련 핵심 정보를 전했다.

하자분쟁 예방 및 대응방안 교육 개최 일정

지역	교육일	장소	비고
호남권	7.7(화)	광주 광주상공회의소	잠정 연기
영남권	7.9(목)	부산 부산상공회의소	
중부권	7.14(화)	대전 기독교연합봉사회관	
수도권	7.16(목)	서울 감정평가사협회	

● 하자분쟁 예방 및 대응방안 교육 과정 ●



공동주택 하자담보책임제도 및 최근 개정 법령 설명

- 공동주택관리법 법령해설
- 입주자 사전방문제도 및 사용검사 이전 보수완료 의무
- 공동주택 품질점검단 점검요령
- 기타 국토교통부 제도개선 추진계획



하자심사분쟁조정업무 실무

- 하자심사 및 조정제도 업무처리 상세
- 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준 해설
- 하자심사 및 조정 사례 해설



하자분쟁 사전방지를 위한 설계도서작성요령

- 하자분쟁에 대비한 시방서 필수 기재사항
- 공동주택 부실시공 및 하자분쟁의 사업단계별 사전방지 방안



하자소송 대응방안 및 주요 판례 해설

- 하자소송의 법적성격 및 대응방안
- 법원 건설감정실무 및 주요 판례 해설

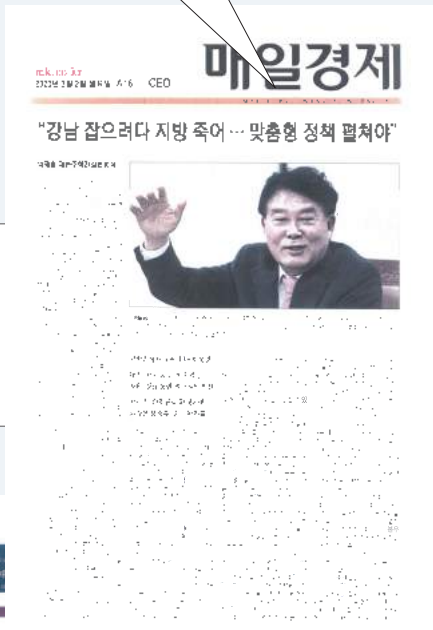
협회에서는 지금 4

박재홍 협회장, 주요 일간지 전면 인터뷰 실시 수도권·지방 주택정책 차별화, 하자보수·감리제도 개선 요구

아시아경제(2월 17일자)
“집값 잡겠다며 옥죄기만…
규제해소·공급대책 내놔야”



매일경제(3월 2일자)
“강남 잡으려다 지방 죽어…맞춤형 정책 펼쳐야, 서민
층 주택 공급 확대 위해 과감한 용적률·층수 완화 필요”



한국경제(3월 18일자)
회원 향해 ‘소통강화’와 ‘단결’ 강조, 진심
어린 호소가 통했다



이투데이(1월 17일자)
“부동산정책도 권역별 차별화 바람직…
하자보수·감리제도 개선 필요”



박재홍 협회장이 취임 이후 주택업계 당면현안 관련 언론홍보에 적극 나서고 있다. 올해 상반기에만 10여 곳에 달하는 국내 주요 일간지와 전면 인터뷰를 실시했다. 박 회장은 인터뷰를 통해 △수도권과 지방의 주택정책 이원화 △하자보수·감리제도 개선 △임대주택 표준건축비 인상 등을 요구했다. 또한, 협회가 27년째 추진해온 국가유공자 주거여건개선사업 등 사회공헌활동을 소개하며 협회 활동을 대외적으로 알리는 데 힘을 쏟고 있다.

헤럴드경제(3월 27일자)
“모두가 서울 집값만 바라보는 사이
지방 건설사는 고사위기, 수도권과 차
별화 주택전략 필요”



서울경제(4월 20일자)
“모든 주거수요 공공서 담당 못해…
풀뿌리 민간임대 키워야”



파이낸셜뉴스(6월 1일자)
“강남 잡는다면서 지방 규제...정부, 민간 주택시장 개
입 줄이고 규제보다 활성화 방안 내놔야”



이데일리(5월 6일자)
“지역건설사 '출도산' 직면...중앙정부·지자체
'이중규제' 완화해줘야”

머니투데이(6월 29일자)
“부동산대책 21번 동안 업계 만
남 딱 1번...소통 부족 아쉬워, 전
매제한·감리제도 개선율”



협회에서는 지금 5

협회, ‘주택가격 안정을 위한 도심주택 공급확대’ 건의 - 상업지 주거비율 제한폐지, 총수규제 완화 등 -

우리 협회(회장 박재홍)는 7월 8일(수) ‘주택가격 안정을 위한 도심주택 공급확대’를 정부당국(국무총리실, 국토교통부)과 국회 등 관계부처에 강력히 건의했다. 협회는 정부의 지속적인 부동산 수요억제 대책에도 불구하고 집값상승이 지속되고 있는 것은 서울 주택시장의 도심주택 공급감소로 인한 수급불균형에 따른 것이라며, 서울 외곽지역의 공급확대로는 서울 등 도심주택 수요를 충

족할 수 없다며 도심주택공급 확대가 집값안정의 빠른 해법이 될 것이라고 주장했다. 협회는 주택가격 안정을 위한 도심주택 공급확대 방안으로, △상업지역 주거비율 90% 미만 제한폐지 및 공공기여방안 마련, △재건축·재개발 활성화를 위한 총수규제 완화 및 용적률 상향(완화 연면적 일정부분을 공공임대주택으로 공급 의무화) 등을 건의했다.

협회, ‘경제위기 극복을 위한 주택분야10대과제’ 건의

우리 협회(회장 박재홍)는 5월 25일(월) ‘경제위기 극복을 위한 주택분야10대과제’를 정부당국(국토교통부, 기획재정부, 행정안전부, 중소벤처기업부, 금융위원회)과 국회 등 관계부처에 강력히 건의했다.

협회는 코로나19 장기화로 실물경제 위기가 도래한 만큼 주택산업이 실물경제의 버팀목 역할을 수행할 수 있도록 규제 위주의 주택정책에서 벗어나 전향적인 정책전환이 절실하다며 시급한 해결과제로 선정한 ‘주택분야10대과제’에 대한 조속한 처리를 촉구했다.

실제 최근 들어 코로나19와 지속적인 주택규제로 인해 주택거래량·인허가·입주율 등 관련 지표가 하락추세로 전환됐다. 하락세로 전환된 지금의 부동산시장을 방치할 경우 주택업체들의 경영악화를 초래함으로써 서민주거안정

을 위한 주택공급 기반이 붕괴될 것으로 우려된다. 협회가 제시한 ‘주택분야10대과제’는 다음과 같다.

〔경제위기 극복을 위한 주택분야10대과제〕

- 표준건축비 현실화로 서민임대시장 안정 유지
- 임대주택기금 이자율 인하로 임대주택 공급활성화
- 지방광역시 전매제한 강화방안 재검토
- 상업지역 용도용적제 개선으로 도심 주택공급 확대
- 주택공급 인허가 간소화를 위한 통합심의 활성화
- 무리한 기반시설 기부채납 요구 금지
- 개발부담금 한시적 감면
- 고가주택 기준 상향으로 실수요자 세부담 경감
- 주택사업자 유동성 지원으로 경영위기 해소
- 서민 실수요자 주거안정을 위한 금융세제지원



인천광역시회·인천도시공사, 주택건설산업 발전 상생협약 체결

인천광역시회(회장:도기봉)와 인천도시공사는 6월 3일(수) 인천도시공사 본관 2층에서 인천지역 주택건설산업 발전을 위한 상생협약을 체결했다.

양 기관은 이번 업무협약을 통해 지역경제 활성화와 인천시민 주거복지 수준 향상을 위해 각 기관이 보유한 역량과 자원을 상호 협력적으로 활용하고 불합리한 제도개선에 협력하기로 했다.

이에 따라 양 기관은 택지·주택건설산업 관련 정보를 교류하고 인천지역 건설업체의 주택건설공사 참여기회를 확대함으로써 지역주택건설산업의 성장을 도모하게 된다.



대전·세종·충남도회, 충청남도 정책간담회에 업계 현안 건의

대전·세종·충남도회 이경수 회장이 7월 8일(수) 충청남도청 간담회에 참석해 주택업계 현안을 설명하고 개선사항을 건의했다. 간담회에는 양승조 충청남도 도지사와 충남지역 건설단체장들이 참석했다.

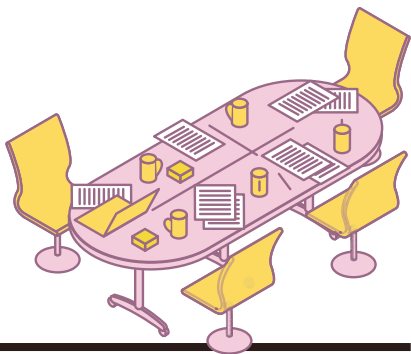
이날 이경수 회장은 △현행 상업지역 내 공동주택 신축 시 상업시설 의무 반영 비율을 기존의 연면적 10% 이상에서 5%로 축소, △상업시설 설치 의무면적에 주민 편의시설(노인휴게실, 단지내 독서실, 개방형 주차장 등)을 설치할 경우 의무면적으로 인정, △미분양된 상업시설을 오피스텔 등으로 용도변경 허용 등을 건의했다.

박재홍 협회장, ‘스테이 스트롱’ 릴레이 캠페인 동참

우리 협회 박재홍 협회장이 코로나19 극복과 조기종식을 응원하는 ‘스테이 스트롱(Stay Strong) 캠페인’에 동참했다.

스테이 스트롱 캠페인은 지난 3월 외교부에서 시작돼 국내외 SNS를 통해 확산되고 있다. 캠페인 피켓에는 두 손을 모아 기도하는 그림과 비누 거품으로 손을 씻는 로고에 ‘stay strong’ 극복 응원 문구를 적고, 캠페인을 이어갈 세 명을 추천하는 방식으로 진행되고 있다. 이날 박재홍 회장은 ‘대한주택건설협회(KHBA)와 함께 이겨냅시다’라는 피켓을 들고 코로나19 극복의지를 다졌다.

주택건설사업자 등록 관련 협회업무 이용안내



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

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

소속 시·도회 연락처		
※ 대한주택건설협회에서는 위에 소개한 7가지 업무를 접수·처리합니다. 제출서류 및 기타 자세한 사항은 소속 시·도회로 문의하여 주시기 바랍니다.	서울 02)785-7881 부산 051)501-4613~5 대구 053)744-1235~6 인천 032)434-0032~3 광주·전남 062)527-3601~3 대전·세종·충남 042)256-6290 울산·경남 055)299-9761	경기 031)898-7341~2 <출장소> 031)876-4147 강원 033)652-3335~6 충북 043)218-4090 전북 063)286-5733, 286-1140 경북 070)8766-7813~4 제주 064)749-1377



이 페이지는 여러분의 공간입니다

<주택+> 창간호에 대한 의견을 보내주세요

소중한 의견을 기다립니다

이번 창간호 <주택+>에 대한 독자 의견을 QR코드를 스캔 후 연결되는 페이지로 보내주세요.

- 아래 이메일이나 팩스로 보내주셔도 됩니다.



E-mail : media@khba.or.kr

Fax : 02-786-2438

담당자 : 미디어팀 김우영 02-785-1496

소중한 의견을 보내주신 분들 중 5분을 추첨해 소정의 선물을 보내드립니다.

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



주택 분양업무 NEW START! 2020 분양대행자 교육 안내

01 2020년 분양업무대행 자격 법제화 및 교육 의무화가 시작됩니다

* 법적근거

- 주택법 제54조의2
- 주택공급에 관한 규칙 제50조의2

(분양대행 자격 법제화)

사업주체가 주택의 공급업무를 제3자에 대행할 경우 주택건설사업자등법이 정한 분양대행자에게만 대행할 수 있습니다.

※ 위반시 2년 이하 징역 및 2천만원 이하의 과태료

(교육 의무화)

사업주체는 분양대행자의 교육대상 소속 임직원에게 입주자모집 공고일 1년 이내에 주택공급 업무 전반에 관한 내용을 국토교통부장관이 지정한 전문교육기관으로부터 교육받도록 해야 합니다.

※ 위반시 1천만원 이하의 과태료

* 교육대상

분양대행사 소속 임직원(의무교육)

- 주택공급 신청자가 제출한 서류 확인 및 관리 업무
- 당첨자 부적격 당첨 여부 확인 및 명단관리 업무
- 주택의 공급 계약 업무
- 위의 3개와 관련된 상담 및 안내 업무를 하는 임직원

청약 및 분양에 관심이 있는 누구나

- 분양상담사 업무 구직자
- 아파트 청약을 준비하는 내집마련 수요자
- 주택사업을 영위하는 시행사 직원
- 최신 주택공급제도에 대해 알고 싶은 분

02 분양대행 교육은 고객만족과 분양성공의 첫걸음입니다

* 교육 과목 | 1일 8시간

과목	주요내용	시간
주택공급 정책 및 법령 이해	- 대한민국 주거정책의 비전, 목표 - 주택 정책의 주요 요점 및 변화 - 주택법, 주택공급에관한규칙 등 기타 주택관련법령 해설 - 법령 및 지침 개정 등에 따른 유의사항	2

전반교육	주택공급 업무절차 실무	- 입주자모집 공고문에 포함된 주요 공급 제도 및 작성시 유의사항 - 주택공급업무 절차에 따른 사업주체 및 전산관리지정기관 간 업무처리 상세 - 청약시스템 사업주체 메뉴 등 사용방법	2
소양교육	분양대행자의 직업윤리	- 분양대행자가 갖추어야 할 직업윤리 - 분양대행사 종사자의 에티켓 관리	2
	분양광고 시의 개인정보 보호 등	- 개인정보 보호법 및 준수사항 - 분양광고와 설명의무 - 계약제도의 이해 - 약관제도에 관한 법적 규제 등	2

※ 표준교육과정으로 과목 순서 및 시간 등은 변경될 수 있습니다

03 분양대행자 교육을 연중 전국에서 개최합니다

* 권역별 순회교육을 개최합니다.

서울, 경기, 대전, 광주, 부산, 대구 등 권역별 순회교육 연간 30여회 실시

* 2020년 하반기 교육 개최 일정(상반기 17회 완료)

지역	장소	2020년도 하반기 교육일정				횟수
		9월	10월	11월	12월	
서울	한국감정평가사회관	3일	15일	5,12일	8,22일	6
대전	기독교연합봉사사회관	17일		19일		2
광주	광주상공회의소	15일		24일		2
부산	부산상공회의소		28일		16일	2
대구	대구경북 디자인센터		21일			1
전북	전주상공회의소				1일	1
합계		3	3	4	4	14

04 분양대행업무 신뢰도 제고 대한주택건설협회가 선도합니다

* 국내 최고 강사진의 수준 높은 교육

- 주택산업연구원·건국대투자윤리센터 교수진 등이 집필한 교재와 수준 높은 강의 제공

* 교육 수료자에 대한 다양한 혜택

- 건분주택 인증마크 및 개인 명찰 제공
- 최신 분양정보 제공, 블로그 참여 혜택

교육문의 대한주택건설협회 인재교육원 02-785-0951

교육신청은 홈페이지를 통해 접수받습니다. edu.khba.or.kr