



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 지원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트

주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

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

매년 공동개최

회원사 흥건 프로젝트

주택사업 실무교육

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

연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트

국가유공자 주거여건개선사업

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

매년 개최 (6월 중 기념식)

주택+ PLUS

2020 12
vol. 05

만나러 갑니다
트렌드를 창조하는 기업
대신이엔디(주)

해외주택시장 베트남을 가다

회원사 분양실적·주택 관련 통계

생생주택
대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

입주단지탐방

원건설

세종 힐데스하임

모델하우스

일신건영

여주역 휴먼빌

특별 인터뷰

도기봉

인천광역시회 회장



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



대한주택건설협회 공식 YouTube 채널 생생주택 오픈!

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

.....

2020년 7월 말 정식 오픈



유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 견본주택 유니트 및 홍보내용을 소개하는 영상 홍보

견본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

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

선정기준

협회 가입회원사면 누구나!

신청방법

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

2차 신청서 제출 후 협회(중앙회)에서 심사를 거쳐 선정·통보



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

2020년 주택시장 단상(斷想)

대한주택건설협회 회장 박재홍



대망의 2020년도 종착역을 향해 달려가고 있다. 올 한해
주택시장을 한 마디로 표현하자면 '양극화'와 '풍선효과'
로 정리할 수 있을듯 싶다. 서울·수도권과 지방지역, 아
파트와 비아파트, 신축과 구축 등의 양극화가 심각했다.
그리고 서울에서 수도권과 지방지역으로 집값 상승세가
번지고 있는 풍선효과도 두드러졌다. 이러한 문제들은
한 해 동안 정부가 꼭 풀어야 할 현안이자 화두였다. 그리
고 현재 속제로 남아있다.

특히 풍선효과는 올해 정부가 공급대책 없는 일방적인
수요억제책을 발표하면서 전문가들이 이구동성으로 우
려했던 문제였다. 이러한 우려는 현실화되어 최근 수도권
비규제지역으로 유동성이 물리면서 집값상승세가 심화
되고 있다.

게다가 최근들어서는 전세값도 덩달아 급등하고 있는 추
세다. 수도권 일부지역의 경우 전세값이 천정부지로 올
라 집값을 추월한 곳도 심심치 않게 보도되고 있다. 실제
로 임대차보호법이 개정된 이후 4개월간 전세가격은 고
공행진 그 자체다.

올해 집값상승의 주요인으로는 코로나19로 인한 경기침
체를 막기 위해 정부가 대규모 부양책으로 시중에 유동
성을 늘린데다 세계적인 저금리 기조가 영향을 미쳤기

때문으로 보인다.

주택시장의 환경은 그리 좋은 편은 아니다. 정부가 집값
안정화라는 명분하에 현 정부들어 24차례 고강도 부동
산안정대책을 발표했으며, 실물경제도 코로나19로 인해
침체의 늪에서 벗어나지 못하고 있다.

실제로 집값상승이 이어지고는 있지만 분양가상한제 시
행으로 인해 주택업체들의 수익은 오히려 줄어들고 있
다. 더욱이 규제지역 확대, 각종 대출규제 강화, 세금부담
상승, 주택의 공공성 강화정책 지속 등으로 인해 주택사
업 여건이 녹록치 않은 실정이다.

협회가 최근 회원사를 대상으로 실시한 올 한해 정부의
부동산정책을 평가하는 설문조사 결과, 응답자의 57%가
'실패'라고 응답했고, 실패요인으로는 63%가 '정부의 지
나친 주택시장 개입에 따른 시장왜곡'과 '지속적인 부동
산규제정책 시행'을 꼽았다.

주택시장 왜곡을 해소하고 서민주거 안정을 위해서는 공
공과 민간의 역할분담이 중요하다. 정부는 민간주택시장
에 대한 시장개입을 최소화하고 시장이 수급원리에 의해
정상적으로 작동될 수 있도록 해야 한다. 그리고 민간주
택시장에서 경쟁할 수 없는 공공부문에서 정부가 본연의
역할에 충실해야 할 것이다.

CONTENTS

2020년 12월호 | vol. 05

발행인	박재홍
편집인	서명교
편집주간	이송재
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
사진	왕규태
인쇄일	2020년 11월 25일
발행일	2020년 11월 28일
발행처	대한주택건설협회
	서울 영등포구 국제금융로8길 25
	02-785-0911
디자인·인쇄	(주)이팝 02-514-7567

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



COVER STORY

원건설
세종 힐데스하임

01 권두언 2020년 주택시장 단상(斷想)



DREAM HOUSING

04 살맛나는 공동주택 원건설 세종 힐데스하임

10 이달의 모델하우스 일신건영 여주역 휴먼빌

SPECIAL INTERVIEW

16 특별 인터뷰 도기봉 대한주택건설협회 인천광역시회 회장

ENJOY STUDY

20 신기술 돋보기 건설산업의 신무기, 인공지능과 빅데이터

24 해외주택시장 가이드 신흥경제국 베트남을 가다 ④ 주택사업사례

32 알쓸용어사전 ‘부린이’도 알아야 할 부동산용어

34 주택금융교실 공사비 규모별 선호 PF

38 이슈 토크 심각한 부작용 예상 집단소송법안 철회해야

40 주택사업정보 주택건설사업 주요 부담금

44 주택사업 Q&A ① 등록사업자의 제출의무 사항

46 주택사업 Q&A ② 쉽게 알아보는 실적 제출 가이드

MONTHLY INFO

48 인포그래픽 뉴스 요동치는 전세시장 어떻게 움직이고 있나

50 주택통계누리 인허가실적·매매거래량·입주물량·분양물량·미분양현황

54 놓치지 말아야 할 법과 제도 최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

56 fun한 여행 출렁다리 어디까지 가보셨나요?

62 fun한 맛 알코올 청소 음식 8가지



OUR STORY

64 만나러 갑니다 트렌드를 창조하는 기업 대신이엔디(주)

68 회원사 소식 회원사 CEO 동향 회원사 지역사회 공헌활동 회원사 견본주택 개관 소식 9월, 회원사 분양실적(1만 944세대)

74 협회에서는 지금 ① 제89회 이사회 개최 2020년 사랑의 연탄나눔 봉사활동 전국 시도회 활동

80 협회에서는 지금 ② 주요 정책개선실적 Top8

82 협회에서는 지금 ③ 추진중인 제도개선 Top11

84 알려드립니다 주택건설사업자 관련 협회업무 이용 안내 등록회원사 혜택 안내 실적 제출 안내

88 독자후기

원건설 세종 힐데스하임

혁신설계 프리미엄 중대형 아파트의 도약

세종 힐데스하임은 37년 역사의 충북 대표기업 (주)원건설(회장 김민호)의 야심작이다. 힐데스하임이라는 주택 브랜드로 오송, 청라, 대구, 죽전 등지에서 1만7,000세대를 공급하고 전국 각지의 신도시 조성사업에 참여해 기술력과 시공력을 입증한 원건설이 그간의 노하우를 세종 힐데스하임에 풀어냈다.

글 구선영 사진 왕규태

단지 개요

대지위치	세종특별자치시 1-1생활권 L9(1차), L10(2차)
대지면적	1차 54,000㎡, 2차 33,700㎡
연 면 적	1차 115,000㎡, 2차 76,500㎡
세 대 수	총 900세대 1차 555세대, 2차 345세대
세대타입	1차 107~128㎡, 2차 107~209㎡
건물규모	1차 12개동, 지하2층~지상18층 2차 8개동, 지하2층~지상17층
건 폐 율	1차 20.3%, 2차 22.94%(법정 50%)
용 적 륜	1차 138.98%, 2차 139.98%(법정 142%)
시 공 사	(주)원건설
설 계 사	(주)도건건축사사무소

희소가치 높은 중대형의 스마트 주택단지

세종 힐데스하임은 세종시 1-1생활권 고급 주거벨트 첫 자리에 위치한다. 단지 바로 옆에는 세종시 서쪽 지역을 병풍처럼 길게 감싸는 녹지가, 단지 전면에는 고급 주택지가 펼쳐진다. 덕분에 멀리 계룡산까지 탁 트이는 전망과 쾌적한 환경을 누릴 수 있다. 1번과 36번 국도가 교차하는 위치에 다 행정타운과 가까운 점도 눈에 띈다.

힐데스하임은 세종시에서 희소가치가 높은 중대형 아파트 단지로 눈길을 끈다. 1차 555세대와 2차 345세대, 총 900세

대의 전용면적이 107~209㎡로 구성됐다. 단지 경계에 타운하우스를 배치해 저층 단독주택지와 자연스럽게 이어지는 스카이라인을 형성한 점도 매력적이다.

특히 세종 힐데스하임 2차 단지는 입주민들의 편의와 스마트한 생활을 가능케 하는 다양한 서비스로 2019년 살기 좋은 아파트 선발대회에서 스마트주택 부문 최우수상(국토부장관상)을 수상했다. 초고속정보통신 건물 특등급, 홈네트워크 건물 AA등급, 건축물 에너지 효율 1+등급 등 정보통신기술과 친환경 부문에서 두루 높은 평가를 받았다.



01



02



03



1,2차 단지 통합디자인으로 열린공간 확보

세종 힐데스하임에서는 두 개 단지를 하나로 계획해 조화와 균형을 이뤄낸 통합디자인의 묘미를 엿볼 수 있다.

2차 단지 주거동을 5열에서 4열로 줄이는 과감한 선택으로 1차 단지의 중앙광장과 통합된 열린 공간을 확보한 것이다. 힐데스하임 중심에 자리한 거대한 열린 공간은 중대형 아파트 프리미엄에 걸맞는 화룡점정으로 손색이 없어 보인다.

1차와 2차 단지를 가로지르는 시설녹지의 높이차를 획기적으로 줄인 것도 묘안이다. 이로써 입주민들은 웅벽이 사라진 1,2단지를 자유롭게 오고가며 대단지 효과를 톡톡히 누리고 있다.

대지가 지닌 고저차를 활용해 만든 테크식 주차장도 주목할만한 설계다. 지상에서 지하층 주차장으로 바로 진입할 수 있어 안전하고 편리하다. 이 밖에 단지 내 녹지 공간을 최대한 확보해 친환경적인 주거환경을 조성한 노력도 돋보인다.

01, 02 대지 고저차로 분리되어 있던 1단지와 2단지에 통합설계를 적용해 거대한 광장을 확보했다.

주거동 저층부에 햇살을 가득 머금은 테라스하우스가 보인다.

03 중앙광장에 자리한 잔디밭. 이곳에서 주민들이 모여 힐링데이 행사를 가졌다.

04 리조트처럼 여유로운 1단지. 주거동끼리 간섭을 최소화한 단지 배치를 선보이고 있다.

05 단지 남쪽과 동쪽에 고급 주택단지가 들어서고 있다. 단독주택에서 타운하우스, 아파트로 이어지는 자연스러운 스카이라인이 매력적이다.



04 05





- 06 2단지에는 3개층 구조의 복층형 타운하우스가 등장했다.
 07 타운하우스가 늘어선 가로 전경
 08 다양한 형태의 테라스가 제공된다. 최대 3.8m 폭의 와이드 테라스도 있다.
 09 개인마당과 테라스를 갖춘 3개층 구조의 타운하우스. 희소가치가 높아 매물이 귀하다.
 10 타운하우스 세대에는 출입문이 2개다. 단지 밖 마당에서 이용하는 출입문과 단지 내에서 들어가는 출입문이 그것이다.
 11 대지 고저차를 활용해 만든 데크식 주차장. 지상에서 지하층 주차장으로 바로 진입할 수 있어 안전하고 편리하다.
 12 한 세대가 3개층씩 사용하며 위아래로 살고있는 테라스하우스동. 뒷세대의 최상층에는 옥상공간이 제공된다.

아파트 단지 속 도심형 타운하우스의 조화

세종 힐데스하임의 세대계획도 프리미엄급이다. 단지 대부분을 남향 위주로 배치하고 채광과 통풍을 극대화한 맞통풍 구조로 설계했다. 타운하우스를 제외한 전 세대에 4베이와 3면 발코니, 판상형 등 기본에 충실한 평면을 적용하고 있다.

테라스하우스와 타운하우스는 단지에 활력을 주는 요소다. 아파트 저층부에 줄줄이 늘어선 테라스의 붉은 차양막이 멋스러울뿐만 아니라, 3.8m 폭의 와이드 테라스에서 일상을 영위하는 주민들의 모습에서 활기를 느낄 수 있다.

타운하우스 유형은 한 세대가 2개층을 사용하는 복층형과 3개층을 사용하는 복복층형이 있다. 단지 밖으로 나 있는 마당과 테라스를 활용하는 동시에, 단지 내부로 연결되는 출입구를 통해 공동주택의 편리함도 함께 누릴 수 있는 신개념 타운하우스다.

이처럼 세종 힐데스하임 곳곳에서 보여지는 과감하고도 다채로운 특화설계는 건축의 미학과 최고의 주거환경을 추구해온 원건설의 오래된 신념이자 주된 특기라고 할 수 있다.



일신건영 여주역 휴먼빌

대형드레스룸에 알파룸까지 중소형아파트 특화설계 눈길

일신건영(주)(대표 조태성)가 경기도 여주시 여주역세권 1블록에 공급하는 '여주역 휴먼빌'은 전용면적 59㎡와 84㎡, 총 640세대로 구성된 중형급 단지다. 모던한 인테리어 감각이 돋보이는 세대 내부에는 대형드레스룸과 알파룸 등 중소형아파트에서 보기 어려운 특화설계를 적용해 눈길을 끈다.

글 구성영 사진 왕규태

고급스러운 디테일, NOBLE 모던 84㎡ 타입

여주역 휴먼빌 84㎡ 타입은 밝고 깨끗한 실내에 무게감 있는 우드컬러를 사용해 고급스러운 디테일로 특별한 자부심을 주는 품격있는 공간을 선보인다. 거실확장 옵션과 주방 옆 알파룸 선택 옵션이 제공되므로 공간구성을 자유롭게 선택할 수 있다. 전 세대를 남향위주로 배치하고 동간 거리를 넓게 확보해 조망과 일조권이 우수한 전망이다.

84㎡ TYPE



4베이에 알파룸까지
선택폭 넓은 84㎡

84㎡ 타입 424세대에는 침실 3개와 거실을 남향으로 둔 4베이 구조를 적용했다. 여기에 알파룸을 추가할 수 있는 옵션을 제공해 공간활용도를 높였다. 거실에 가변형 벽체를 적용해 확장할 수도 있다.

오픈 스페이스 광폭거실

거실과 나란히 자리한 침실에 가변형 벽체를 도입했다.
확장시 햇살 가득한 광폭의 거실을 누릴 수 있다.
확장은 무상옵션이다.



옵션제공 드레스룸과 실용적인 욕실

안방에는 ㄷ자형으로
넉넉한 드레스룸과 함께
샤워부스를 적용해 실용성을 챙긴
전용욕실이 있다.

더 여유롭게 안방 특화설계

유독 넓게 계획한 안방은 공간활용도가 높다.
드레스룸 유상옵션 선택시 일반적인 시스템가구 보다
업그레이드된 고급 시스템가구와 슬라이딩도어가 시공된다.



고급 엔지니어스톤 옵션 일체형 주방

주방 상판과 벽체를 모두
엔지니어스톤으로 마감한
주방이 고급스럽다.
엔지니어스톤은 유상옵션 품목이다.
비선택시 인조대리석 상판과
벽타일로 시공된다.



알파룸 + 팬트리 옵션

알파룸과 팬트리를 함께
선택하는 옵션을
보여주고 있다.



실속형 알파룸으로 최대 4개의 방

주방 옆에 자리한 알파룸으로 인해 84㎡ 타입에는 모두 4개의
방이 생긴다. 알파룸은 두 가지 중 한 가지 타입을 선택하면 된다.
알파룸과 팬트리를 함께 선택하면 알파룸 규모가 작아진다.
팬트리를 원하지 않을 경우 알파룸이 점선 부분까지 확대 시공된다.





**실속이 숨어있는
59㎡ 평면**
탑상형으로 디자인한 59㎡는
대형드레스룸 등 수납공간을
극대화한 평면으로 실속을 챙기고 있다.

**미니멀
스타일
순수 모던
59㎡ 타입**
59㎡ 타입은 차분함이 깃든 미니멀 스타일을 선보인다.
거실과 다이닝룸이 마주보는 구조로 배치되며
식탁은 아일랜드 작업대와 일체형으로 제작을 선택할 수 있다.
일체형 선택시 식탁 하부에 수납공간을 유상옵션으로 제공한다.

**안방의
대형 와이드
드레스룸**
안방 한쪽 벽면을
확 채운 와이드한
대형 드레스룸.
59㎡ 타입에서
좀처럼 만나기 힘든
규모다.



**프라이빗한
포켓식 주방**
개수대와 조리대가 거실에서 보이지 않는 다이닝룸 안쪽에 위치한다.
주방과 연결된 다용도실도 제공된다.

**확장 선택형
자녀방**
한 자녀 혹은 동성의 자녀를 위해
방을 확장할 수 있는 옵션을 무상으로 제공한다.



**복도에 숨은
워크인 팬트리**
현관에서 실내로 들어서면 복도에서
워크인 팬트리공간을 만나게 된다.
59㎡ 타입에서도 현관 중문을 유상옵션으로
선택할 수 있다.

PLUS INFO 여주역 휴먼빌 아파트 공급정보

여주역 바로 앞 도보 220M 역세권 랜드마크 단지

여주역 휴먼빌은 여주시가 시행하는 여주역세권 도시개발사업에서 가장 좋은 자리에 위치한다. 여주역세권 사업은 총면적 46만㎡에 2,257세대가 들어서는 여주 최초 신시가지 조성사업으로 중심상업시설, 공공청사, 교육시설, 공원 등을 만든다. 특히 여주역 바로 앞 최고 자리에 공급되는 만큼 향후 랜드마크 단지가 될 것이라는 기대감이 높다. 분양가격은 전용면적 59㎡ 2억3,600만원~2억8,900만원, 84㎡ 3억3,000만원~3억8,000만원으로 책정됐다.

교육, 문화, 쇼핑, 레저... 풍부한 생활인프라

여주역세권 내에는 초등학교와 체육센터, 도서관, 생활문화센터 등이 건립되는 학교복합화사업이 진행될 예정이어서 기대감이 높다. 여주초를 비롯해 세종초, 세종중, 여주고, 여주대학교도 인근에 위치한다. 이마트, 신세계프리미엄아울렛, 여주시청, 여주종합운동장, 여주세종병원 등도 가깝다. 특히 단지 바로 앞에 중심상업시설이 들어설 예정이다. 여주에는 다수의 골프장, 수목원, 수상레저시설이 분포되어 있다.

판교 40분, 강남 1시간내 이동 여주의 신교통 중심지

교통에도 청신호가 켜졌다. 경강선 여주~원주 복선전철화 사업이 계획 중으로 향후 개통시 여주역은 환승역이 될 전망이다. 여주~원주선은 올 3월부터 한국개발연구원(KDI)이 타당성 조사를 진행하고 있다. 현재는 여주역을 이용하면 판교까지 약 40분, 서울 강남까지는 1시간 내로 이동이 가능하다. 여주종합터미널도 가깝고 북여주IC, 여주JC 등 광역교통망을 통해 서울 등 주요 도시로의 진·출입도 쉽다.

조경, 평면, 스마트시스템까지 특화설계 도입

여주역 휴먼빌에는 다양한 특화설계가 도입된다. 조경을 특화해 테마공원을 만들고 커뮤니티시설 내에 프리미엄 도서관을 짓는다. 전용면적 59㎡타입은 대형 드레스룸과 거실 팬트리로 넉넉한 수납공간을 마련했다. 전용면적 84㎡A타입은 4베이(bay) 구조에 알파룸과 가변형 벽체를 적용해(일부가구) 공간 활용도가 높다. 세대 내 가전제품을 원격제어할 수 있는 최첨단 IoT 시스템도 도입한다.

“
450여 회원이
똘똘 뭉쳐
인천 지역경제의
기둥으로
성장하겠습니다
”

대한주택건설협회
인천광역시회장
도기봉

대한주택건설협회 인천광역시회장으로 활동 중인 도기봉 (주)보광종합건설 대표를 만났다.

도 회장은 임기동안 회원사들의 화합을 도모하고 지역주택업체가 함께 성장하는데 필요한 제반여건을 만들겠다는 각오를 밝혔다.

진행 구선영 사진 왕규태

도기봉 회장은...

- ◆ 2019년10월 ~ 대한주택건설협회 인천광역시회 회장
- ◆ 2016년 ~ 2019년 대한주택건설협회 인천광역시회 수석부회장
- ◆ 2009년 ~ (주)보광종합건설 대표이사
- ◆ 2015년 국무총리 표창(주택건설의 날)
- ◆ 2016년 국토부장관 표창(국가유공자 주거여건 개선사업)
- ◆ 2019년 인천시장 표창(모범선행시민)



도기봉 회장은 취임 후 제일 먼저 임원 상견례를 갖고 회원사와의 소통과 화합을 도모했다.

Q. 취임 후 활동소감은.

1년간 정신없이 달려온 것 같다. 회장으로 활동을 시작하면서 인천지역 주택건설업체의 현실이 생각보다 매우 열악하다는 사실을 알게 됐다. 인천시청과 인천도시공사, 인천시의회 관계자들을 직접 찾아다니며 업계 상황을 알리고 인천지역 경제발전을 위해서라도 지역의 주택업체에 대해 많은 지원이 필요하다고 호소했다. 이제는 관계기관에서 우리 협회의 존재를 알아줄 정도가 되어 뿌듯한 마음이 든다.

Q. 그동안의 활동성과는.

가장 먼저 지난 6월 3일 인천도시공사와 ‘인천지역 주택건설산업 발전을 위한 상생협약’을 성사시켰다. 인천지역 주택건설산업 발전을 위해 힘을 모은다는 취지로 추진한 협약이다. 지역경제 활성화는 물론 인천시민 주거복지 수준 향상을 위해 각 기관이 보유한 역량과 자원을 상호 협력적으로 활용하면 좋을 것으로 생각된다.

Q. 인천도시공사와의 상생협약 내용은.

양 기관이 택지·주택건설산업 관련 정보를 교류하는 것에서 출발해 불합리한 제도개선에 적극 협력하기로 했다. 지역 현안사업 해결을 위해 서로의 축적된 경험도 공유한다. 우선적으로 인천의 도시경쟁력을 높이는 공동 협력사업 발굴과 추진에 힘을 모으기로 했다.

특히 인천지역 건설업체의 사업참여 기회를 확대하기로 함에 따라 지역 내 일자리 창출 및 지역 주택건설산업의 성장을 도모할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

Q. 인천시의회와의 간담회도 열었는데.

11월 5일 인천시의회 건설교통위원회와의 간담회를 개최했다. 이 자리에서 인천지역경제 발전을 위한 지역 주택건설업체의 역할을 강조하고 이를 위해 많은 법·제도적 지원이 필요함을 피력했다.

가장 중요한 건의는 인·허가 공동심의 도입이다. 부산시의 경우 올해 3월부터 분야별 심의위원으로 구성된 주택사업 공동위원회를 만들어 공동심의를 시작했다. 인천시도 마찬가지로 특히 경제자유구역부터 서둘러 공동심의를 적용해야 한다.

또한 인천지역 주택건설업체에 택지공급을 확대해 줄 것도 요청했다. 인천도시공사 또는 인천 지자체와 공동으로 택지개발사업을 진행할 수 있는 방안이 모색되어야 한다.

Q. 도시계획조례 개정을 건의한 것으로 안다.

인천은 재개발이 필요한 노후주택지역이 많다. 가로주택정비사업과 소규모재건축사업 추진시 2중 일반주거지역에 바닥면적 합계 3,000㎡미만의 오피스텔 건축이 가능하도록 조례 개정을 요청하고 있다. 인천시청 도시

인천시회는 하자과 세무·회계, 노무 분야를 중심으로 개별 회원사의 애로사항을 자문할 수 있는 창구를 마련해 나가고 있다. 지난 11월 5일 건설전문 법무법인과 첫 협약을 맺고 인천시회 소속 회원사에게 무료 법률상담을 시작했다. 주택건설 분쟁 전반에 걸쳐 양질의 법률서비스를 최대한 제공할 예정이니 적극적인 활용을 바란다.



균형계획과, 건설심사와 등과 업무협의 중이며 인천 균형 발전 정부부시장과도 면담을 진행했다.

Q. 협약체결 등 성과를 낸 비결은.

상대에게 믿음을 주어야 한다. 지역사회와 ‘공생’하겠다는 자세로 진정성을 갖고 소통했다. 공생의 자세로 소통하면 그동안 무관심하던 기관에서도 마음을 돌려 협력할 방법을 찾게 된다. 기업이 수익을 내면 일정 부분 지역사회에 환원하는 방식으로 지역발전에 기여하는 것을 기본으로 생각해야 한다.

이렇게 얻은 성과를 제대로 완성하려면 이에 따른 법적·제도적 기반도 마련해야 한다. 중앙회와 협력해서 잘 해결해 나갈 수 있길 바란다. 현재 중앙회장이 매우 친취적이어서 함께 발맞춰 나갈 수 있을 것으로 기대한다.

Q. 회원사를 위한 법률서비스를 시작했는데.

하자과 세무·회계, 노무 분야를 중심으로 개별 회원사의 애로사항을 자문할 수 있는 창구를 시회 차원에서 마련해

나가고 있다.

지난 11월 5일 건설전문 법무법인과 첫 협약을 맺고 인천광역시회 소속 회원사에게 무료법률 상담을 시작했다. 하자분쟁, 공사비 소송, 도시정비사업 및 소규모 가로주택정비사업 관련 소송, 계약관련 분쟁 등 주택건설 분쟁 전반에 걸쳐 양질의 법률서비스를 최대한 제공할 예정이니 적극적인 활용을 바란다.

법률서비스 외에도 회원사 임직원들의 건강검진, 산업재해치료 등을 할인받을 수 있도록 병원과의 협약도 생각하고 있다. 회원사를 위해 더 많은 아이디어가 필요하다. 또 더 많은 분야의 전문가와 효율적으로 연결하는 협회의 플랫폼 역할이 중요해졌다.

Q. 취임 후 회원사와 소통이 늘어났다.

인천시회 임원들과의 화합뿐만 아니라 회원사들과 정기적인 간담회 등을 개최해서 어렵고 힘든 부분을 직접 듣고 소통하려고 애쓰고 있다. 단순한 친목모임만 지속하면 참여율이 낮을 수밖에 없다. 간담회 등 사업에 도움이 될만



01 지난 6월 3일 인천도시공사와 상생협약을 체결하고 공동사업을 발굴하고 추진하기로 했다. 02 건설전문 법무법인과 11월 5일 협약을 맺고 회원사대상 무료 법률서비스를 제공하기 시작했다. 03 인천 건설관련단체연합회 차원에서 인천시청과 공공투자사업 상생협약을 맺었다. 04 11월 5일 인천시의회 건설교통위원회와 간담회를 열어 인천지역 주택건설업체 현황을 알리고 제도개선을 요청했다. 05 인천시회는 올해 1월 사회복지공동모금회에 1,000만원을 기탁했다. 06 10월 5일 인천 남동구에 코로나19 이웃돕기 후원금을 기탁했다. 07 지난해 12월 인천시 학익동에서 에너지 취약계층에 연탄 3,000장을 전달했다.

한 양질의 정보가 교류되어야 참석의 필요성이 생긴다. 지금은 모임이 활발해지고 참석자도 늘었다. 이에 따라 소통이 원활하게 되어 살아있는 협회가 되면 더 많은 회원들이 참석할 것이다.

Q. 평소 사회공헌에 관심이 많은 것으로 안다.

우리 사회에는 기부활동에 적극적인 회원이 많다. 나부터 사랑의 열매 ‘아너 소사이터티(1억원 이상 고액기부자 클럽)’ 회원이다. 시회 이사들 가운데도 아너 소사이터티 가입 회원이 여럿인데 필요할 때는 함께 모여 기부활동을 하기도 한다. 지난해 인천 수돗물에서 유충이 나왔을 당시에 500만원씩 기금을 모아 인천시청에 기탁했다. 시회 차원에서도 온정을 이어가고 있다. 지난 1월에는 인천 사회복지공동모금회에 1,000만원을 기부했고, 예산을 추가 편성해 인천 남동구청 복지정책과에 200만원을 지원했다.

우리 협회가 지속적으로 추진 중인 국가유공자노후주택보수사업에 참여하는 비율도 다른 시회에 비해 높은 편이다. 인천에서는 올해만 9개 회원사가 참여해 9가구의 주택을 보수했다. 이 지면을 빌어 적극적으로 참여해 주신 회원여

러분께 감사드리고 싶다.

Q. 향후 사회공헌활동 계획이 있다면.

앞으로 시회 차원의 활동을 더욱 늘려나갈 계획이다. 우리 시회는 내년부터 인천시가 주최하는 취약계층 주택보수사업에 참여해서 10가구를 수리해주기로 했다. 또 인천 ‘라면형제’의 비극을 방지하고자 열악한 계층에 대한 소하기 지원을 추가로 계획하고 있다.

Q. 앞으로 계획과 회원사에 하고 싶은 말은.

인천지역 주택건설업체는 대다수 서울과 경기에서 이전해 왔다. 현재 인천시회 회원사의 70% 이상은 매우 영세하거나 신규 등록한 업체다. 회원사들이 지역경제의 기둥이 될 수 있도록 성장의 배경을 만들어 가는 것이 임기 중 반드시 이루고 싶은 목표다.

그러자면 첫째도 화합, 둘째도 화합해야 한다. 내부의 힘이 뭉쳐야 나가서도 목소리를 크게 낼 수 있다. 회원사들이 믿음을 갖고 함께 해주길 바란다. 임기 동안 봉사하러 왔다는 초심을 잃지 않겠다. 더불어 지역사회에서 우리 협회의 존재감을 확실하게 알릴 각오로 뛰겠다.





글 손태홍
공학박사
한국건설산업연구원
연구위원

인공지능과 빅데이터 기술이 인류의 삶과 시대 그리고 산업을 바꾸려 하고 있다. 이번 호에서는 인공지능과 빅데이터 기술의 개념을 이해하고 건설산업 안에서 두 기술의 활용 행태를 확인해 보고자 한다.

건설산업의 신무기, 인공지능과 빅데이터

4차 산업혁명의 핵심, 인공지능×빅데이터

2016년 3월 9일부터 5일간 전세계 이목이 집중된 이세돌 9단과 알파고의 바둑 대결을 기억할 것이다. 인공지능과 인간의 대결로 불리며 이세돌 9단이 우세할 것이라는 의견이 지배적이었지만 결과는 알파고가 4대 1의 대승을 거두었다.

인공지능 기반의 바둑 프로그램인 알파고의 승리는 우리나라는 물론 전 세계에 충격을 몰고 왔다. 영화에서나 보던 인공지능이 인간을 지배하는 시대가 올 수 있다는 두려움마저 갖게 한 사건이었다. 알파고는 바둑판에서 생겨날 수 있는 모든 경우의 수를 분석해 승률이 가장 높은 수를 판별해 내는 방식으로 바둑을 뒀는데 이것은 어마어마한 양의 데이터 분석, 즉 빅데이터 분석이 가능했기 때문이다.



2016년 알파고와 이세돌의 바둑대결



빅데이터의 개념

인공지능의 정의와 활용사례

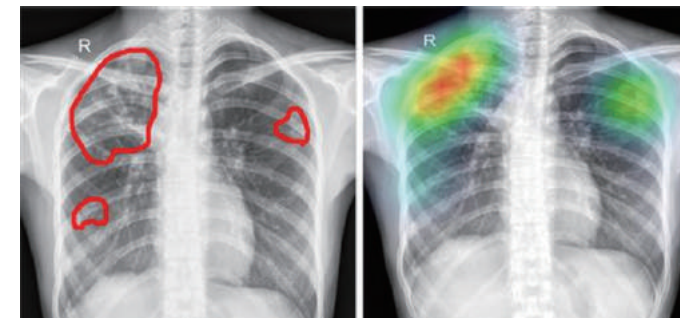
인공지능과 빅데이터 기술이 건설산업에서 어떻게 쓰이며 향후 어떻게 확대될지 알아보기 전에 두 기술에 대한 정의와 활용방안에 대한 이해부터 시작하자.

인공지능(Artificial Intelligence ; AI)은 기계가 경험을 통해 학습하고 새로운 입력 데이터에 따라 기존의 지식을 활용해 사람과 같은 방식으로 과제를 수행할 수 있도록 지원하는 기술이다. 1940년대 후반부터 1960년대까지가 인공지능 기술의 태동기라면, 1970년대부터 1990년까지는 1차 부흥기의 종료에 따른 빙하기였다.

이후 1990년대와 2000년대에 신경망과 머신러닝 연구 등이 활발하게 진행되었고 현재는 인공지능 기술의 산업화가 진행되는 2차 부흥기다.

인공지능 기술은 이미 의료 및 헬스케어, 소매 및 제조, 보안, 교육 및 게임 등 다양한 분야에서 활용되고 있다. 최근 의료분야에서는 유방암, 폐암, 치매 등의 질환을 정확히 진단하고 효과적으로 치료가 가능한 소프트웨어들이 활용되고 있는데 그 중심에 인공지능 기술이 있다. 인공지능을 활용해 최신논문, 과거 진료정보 등을 분석해 의사가 최적의 진단과 처방을 내릴 수 있도록 지원하는 방식이다.

실제로 IBM은 암과 관련된 60만건의 의학적 근거와 42개의 학술지 및 200만 페이지 분량에 이르는 임상사례를 학습한 왓슨 포 온콜로지라는 ‘인공지능 의사’를 발표하기도 했다. 한편, 루닛 인사이트는 유방암진단 보조 소프트웨어로 영상이미지 분석을 통해 97% 수준의 정확성을 가진 진단결과를 제공한다.



결핵진단 인공지능 루닛(자료:한겨레)



IBM의 왓슨(자료:monews.co.kr)

빅데이터의 정의와 활용사례

빅데이터(Big Data)란 통상적으로 사용되는 데이터의 수집과 저장 및 처리를 할 수 있는 소프트웨어의 기능을 넘어서는 크기의 데이터로, 빠른 속도로 쏟아져 나오는 다양한 형태의 데이터로 정의할 수 있다. 생성된 데이터는 양이 많을 뿐만 아니라 생성주기 또한 매우 짧으며, 데이터의 형태도 문자, 숫자, 이미지, 영상 등 매우 다양하다. 빅데이터는 고객 경험에서부터 분석에 이르기까지 다양한 유형의 비즈니스 활동을 처리할 수 있도록 지원한다. 실제로 넷플릭스, 피엔지(P&G) 등 글로벌기업은 빅데이터를 활용해 고객 요구사항을 예측할 뿐만 아니라, 제품·서비스가 지닌 핵심 속성을 분류해 새로운 제품·서비스 개발을 위한 예측모델을 구축하는 데 활용하고 있다.

빅데이터는 운영 및 유지 분야에서도 활용된다. 다양한 종류의 장비결함을 예측하기 위해서는 생산년도, 제조사, 장비모델 등과 같은 정형 데이터뿐만 아니라 에러 메시지, 작동 시 온도, 센서 데이터 등 다양한 비정형 데이터에 대한 분석이 필요하다. 기업은 빅데이터를 활용해 장비의 오작동 등 문제가 발생하기 전에 잠재적 영향요인을 사전에 분석함으로써 유지관리비용을 절감하고 부품과 장비 가동시간을 최대한 확보할 수 있다.

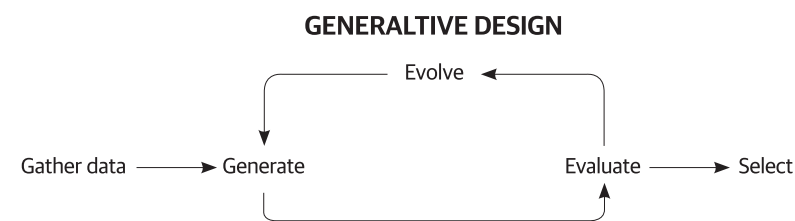
빅데이터를 이용하면 SNS, 웹 방문기록, 호출로그 등 다양한 소스로 기록되는 고객경험 관련 데이터를 수집 및 분석할 수 있으며, 이를 기반으로 고객이탈을 예방하고 더 나아가 고객의 요구에 맞는 맞춤형 서비스를 제공할 수 있다.

인공지능, 수천 가지 '택지설계 옵션' 생성

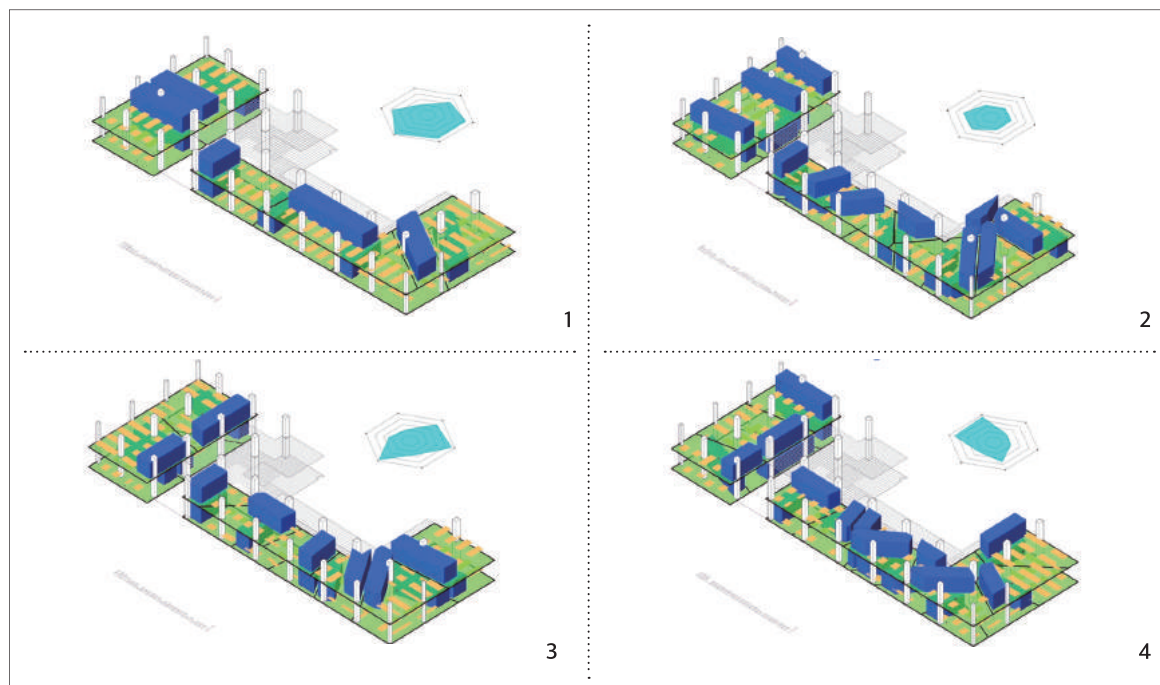
인공지능 기반의 건설기술 중 하나로 오토데스크가 개발한 제너러티브 디자인(Generative Design)이라는 기술이 있다. 제너러티브 디자인은 설계목표에 맞춘 다양한 설계옵션을 최단시간 안에 생성해 건축가, 엔지니어, 발주처 등의 사업관련 이해관계자들이 최적의 설계안을 선택할 수 있도록 돕는다.

실제로 제너러티브 디자인은 뉴욕 맨하탄의 부동산 택지계획에 적용된 바 있다. 뉴욕의 신축건물에 대한 까다로운 법규를 지키기 위해서는 용적률과 건폐율, 지붕 및 커튼월 형태, 층수 및 층별 비용 등 복잡하고 다양한 조건을 만족해야 한다. 인공지능을 활용한 제너러티브 디자인은 이와 같은 복잡한 설계제약요건에도 불구하고 수천 가지의 설계옵션을 만들었다.

이미 시장에서는 향후 제너러티브 디자인이 머신러닝기술과 연계되어 과거의 방대한 빅데이터를 기반으로 신규 프로젝트에 대한 설계목표와 조건을 입력하면 다양한 설계옵션을 제공하는 수준으로 발전할 것으로 기대한다.



인공지능 기반의 제너러티브 디자인(Generative Design) 개념



제너러티브 디자인의 설계 옵션(자료: The National)

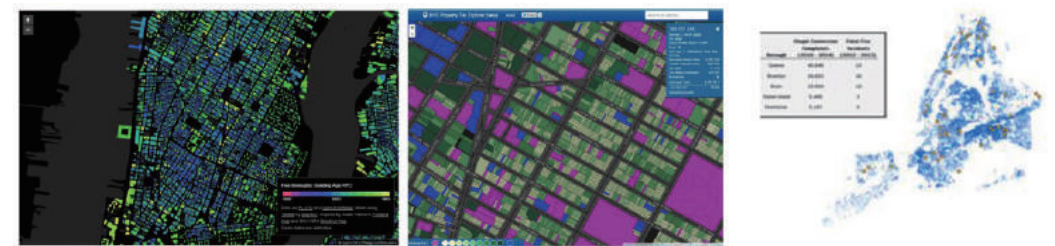
빅데이터로 불법개조 건축물 양산 막기도

건설산업에서 빅데이터의 활용가치는 매우 높다. 최근에는 다수의 민간 건설기업들이 빅데이터 구축 및 활용에 투자를 확대하고 있다. 제너러티브 디자인 기술도 건설사업에서 생성되는 많은 양의 데이터수집과 분석을 기반으로 한다는 점을 고려할 때 빅데이터의 활용 범위는 지속적으로 확대되고 있다.

빅데이터는 설계에서부터 시공에 이르는 건설과정에서 원가절감뿐만 아니라 분양이나 마케팅 등 건설사업의 여러 방면에서 활용된다. 뉴욕시의 불법 개조 건물 예측에 빅데이터를 활용한 예가 있다.

뉴욕시는 임대사업자들이 방을 불법개조하는 사례로 인해 화재시 다수의 사상자가 발생하는 등 안전문제와 위생문제에 직면했다. 이에 90만개가 넘는 건물을 모두 조사하기에는 턱없이 부족한 안전조사 인력과 예산의 한계를 극복하기 위해 개방 데이터(Open Data)를 활용해 불법개조 가능성이 높은 건물을 예측하는 모델을 구축했다.

이 모델은 건물의 위치, 준공연도, 구조형태 등의 데이터를 교차분석하고 이를 통해 패턴을 추출하는 방식으로 불법개조 가능성이 큰 건물의 우선순위를 제공한다. 이를 통해 뉴욕시는 불법개조되어 화재 위험이 큰 건물의 우선순위를 파악할 수 있었을 뿐만 아니라 안전조사 감독관의 적발율 기존 13%에서 70%로 크게 개선되는 효과를 거뒀다.



빅데이터를 활용한 뉴욕시의 도시계획 및 관리 적용사례(자료:서울과학기술대학교)

건설 프로세스를 혁신할 수 있는 최적의 기술

건설기업이 활용해야 할 인공지능과 빅데이터 기술은 클라우드, IoT와 같은 플랫폼 기술과 더불어 기반 기술이 있다. 인공지능과 빅데이터를 이용한 건설사업의 활용 범위는 설계와 프리콘 단계뿐만 아니라, 시공 및 운영유지 단계에 이르기까지 매우 다양하다. 복잡한 제약조건을 극복해 최적의 설계옵션을 생산해내는 것은 물론이고 건설현장에서의 안전관리, 품질관리 등을 위한 인공지능과 빅데이터가 적용된 솔루션이 개발되어 활용되고 있다.

하지만 건설기업이 인공지능과 빅데이터를 통해 최대효과를 거두기 위해서는 문제를 명확히 인식해야 하고 달성하고자 하는 목표가 뚜렷해야 한다. 즉 현재의 사업수행 프로세스에 대한 체계적인 분석을 통해 개선해야 할 부분을 찾아내고 이를 해결하는데 필요한 기술을 선택 및 활용하는 전략이 필요하다. 건설기업의 상품이 주택이든 토목이든 그 종류와는 상관없이 없다. 인공지능과 빅데이터는 기존의 생산 프로세스를 혁신하는 기술로서 최전선에 있다는 점을 잊지 말자.



글 김지은
도시 및 지역계획학 박사
주택산업연구원 연구위원

베트남 주택사업의 실제 사례를 살펴보자 신흥경제국 ‘베트남’을 가다

4 주택사업사례

이번호에서는 베트남 주택시장에 진출한 국내기업들의 주택개발사례를 비롯해, 베트남 현지업체인 빈홈즈의 사례 등을 통해 최근의 베트남 주택시장을 이해해보는 시간을 갖는다.

베트남 진출 한국기업 ① 대원

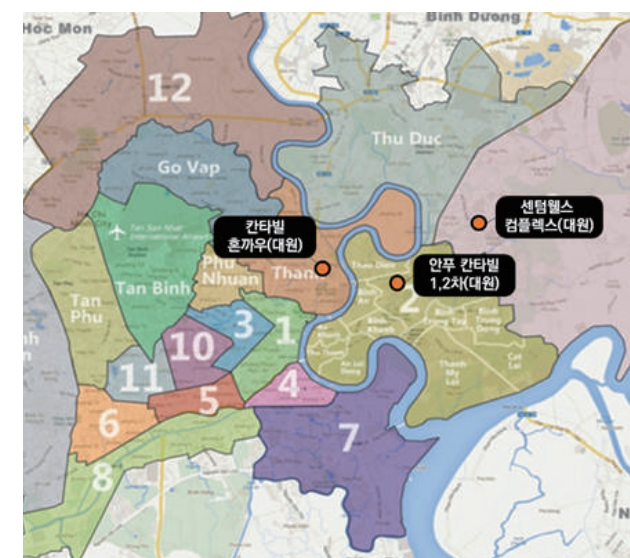
호치민에서 3개 단지 분양, 다낭까지 진출

1. 사업현황

대원이 베트남 호치민에서 500세대 이하 소규모 아파트 단지 건설에 주력해 3개 단지를 모두 성공적으로 분양했다. 현재는 다낭지역에까지 진출했다.

2. 현지법인 운영방식

초기 합작법인 설립시에는 JVC(Joint Venture Company), 성공적으로 사업을 마무리할 경우 JSC(Joint Stock Company)로 승격시키는 방식을 주로 이용한다. 대표적인 예로 투덕사와의 합작법인인 대원-투덕주택개발(Daewon-Thuduc Housing Development)은 안푸 1차사업시 JVC를 설립했으나 1차사업을 성공적으로 완료함에 따라 JSC로 승격된 후 2차사업을 실시했다. 대부분의 사업을 JVC를 통해 진행했으며 각 프로젝트별로 현지법인을 설립한 대원은 현재 약 15개의 베트남 현지법인을 보유 중이다.



대원 베트남 주택사업지 위치도

안푸1차 칸타빌아파트
(자료:대원)칸타빌 혼카우아파트
(자료:대원)안푸2차 칸타빌
프리미어아파트
(자료:대원)센텀웰스 콤플렉스
(자료:대원)

안푸1, 2차 부지 및 9군의 센텀웰스 부지를 프로젝트 대상 부지로 선정했다.

‘안푸1차 칸타빌’ 한국기업 첫 진출사례

2004년 베트남 현지기업인 투덕주택개발사와 대원이 합작하여 대원투덕주택개발합작회사를 설립하고 사업을 수행했다. 안푸2차사업 구상과 함께 투덕사와 6:4(대원:투덕) 지분비율로 진행했으며, 안푸1차 칸타빌은 한국기업의 첫 주택분양 및 시공 진출사례다.

중상류층을 대상으로 한 주거상품으로 분양당시 외국인이 분양받을 수 있는 최초의 아파트이기도 했다. 실거주를 위한 외국인(한국인 포함)들의 분양이 큰 비중을 차지했으며 45평형 분양가격은 약 2억원 수준(3.3㎡기준 420만원)으로 책정됐다.

최상류층 고급아파트 ‘칸타빌 혼카우’

현지업체인 혼카우와 함께 대원-혼카우주택개발합작법인을 설립하고, 칸타빌 혼카우아파트 개발사업을 시행했다. 호치민 도심지와 인접한 칸타빌 혼카우는 사업초기의 타겟은 중산층이었으나 2008년 베트남 경기침체가 발생하자 고소득층으로 주요 수요층을 변경하여 타사대비 성공적으로 사업을 완료했다. 최상류층의 주거만족을 위해 국내 고급아파트 수준(베트남에서는 일반적으로 국내 아파트의 70~80% 수준)으로 시공했으며 수영장, 휘트니스센터, 어린이집 등의 커뮤니티시설을 설치해 고급스러운 브랜드를 형성했다.

안푸2차 칸타빌 프리미어

대원투덕주택개발합작회사에서 시행하고 대원이 시공한 아파트로 호치민 2군 신도시에 위치하며 안푸 1차 칸타빌과 인접해 있다. 36층의 콤플렉스 빌딩으로 2군의 랜드마크 역할을 하고 있으며 1~9층 포디엄 내부에 백화점, 영화관, 오피스, 대형마트가 입점해 있다. 포디엄 상부는 수영장이다. 11층부터는 2개의 동으로 이루어진 상류층 대상의 주거공간이며 다양한 커뮤니티시설(수영장, 골프연습장, 북카페, 어린이집)이 계획됐다.

3. 토지확보방식

사업성 확보를 위해서는 토지가격이 저렴할 때 미리 토지를 구매하는 것이 필수적이므로 호치민 개발의 기본이 되는 호치민 2025 마스터플랜의 검토를 통한 개발예정지 선정이 필요하다. 호치민 마스터플랜에 따르면, 호치민은 동측(2군, 9군), 남측(나베신도시)을 주요 성장축으로 정하고 주택개발 및 MRT건설이 추진 중이다. 현재 1군~2군~9군으로 연결되는 MRT가 건설중에 있으며 대원에서는 도시의 성장축 계획을 미리 검토하여 향후 성장에 예측되는 2군의

센텀웰스 콤플렉스

투덕사가 만든 새 브랜드를 사용한 프로젝트로 대원은 투자자 형식으로 사업에 참여했다. 사업주도를 원하는 투덕사가 지분의 51%, 대원은 49%를 보유하며 시공은 대원 E&C에서 맡았다. MRT역세권, 하노이로 연결되는 베트남 1번 국도변의 토지를 오래전에 확보하여 사업을 진행했다. 분양가는 1,200달러/㎡이며, 75㎡(3룸)일 경우 가격이 약 1억2,000만원 정도로 중산층을 타겟으로 한다. 상류층 주거공급이 포화상태이고 중산층이 점차 증가하고 있어 중산층 대상으로 사업방향을 전환했다.

하노이 하동 주택개발사업

약 4만㎡의 공장부지에 아파트, 오피스빌딩, 상가, 타운하우스 등의 복합개발사업을 진행했다. 홍콩 증시 상장사인 VMEPH의 자회사(VMEO)와 대원의 현지법인인 대원투덕합작법인이 2018년 5월 JV 설립계약을 체결했다. VMEPH는 베트남 모터바이크 생산 전문회사로 부지를 제공하고 개발사업은 대원투덕합작법인이 총괄한다. 총사업비는 약 1억불 규모로 베트남 법인출자 등 현지에서 조달예정이며 대원투덕합작회사의 출자금은 약 120억원으로 JV 지분율의 49%를 차지한다.

다낭 콘도 및 아파트 개발사업

다낭 내 1차사업으로 아파트를 착공한 이후 콘도사업도 시작할 예정이다. 다낭공항에서 약 15분 거리에 위치하며 약 7,000㎡ 토지에 아파트 2개동(각 28층·30층, 약 1,400세대), 콘도 2개동(900실)이 들어선다. 2018년 8월 기준 다낭시에서 건축마스터플랜과 건축 및 분양계획 심사중이다. 베트남 탄땃그룹의 자회사인 씨 투안퓍 에스테이트 JSC(Sea Thuan Phuoc Estate JSC)와 아파트 신축사업을 위한 합작회사 설립 등 세부업무협약을 체결한다. JV설립 지분은 각 사가 50% 출자하며 베트남 현지업체 측에서는 현물출자 방식으로 참여할 계획이다.

베트남 내 사업절차는 현지업체가 보증·책임지는 것으로 합의했다. 사업인허가 이후 합작법인을 설립하여 사업을 진행할 계획으로 프로젝트의 전반적인 진행은 설립한 합작

회사가, 시공은 대원의 베트남 자회사인 대원 E&C가 담당한다.

베트남 진출 한국기업 ② GS

자체 재원으로 신도시 건설 중

1. 사업현황

대형건설사답게 단지와 블록부터 신도시에 이르는 다양한 규모의 주택사업을 호치민시를 중심으로 전개하고 있다. 주택사업 외에 도로(BT), 지하철 건설공사(JAICA)가 자금을 지원하고 GS건설이 일본업체로부터 시공 하청)에도 참여 중이다.

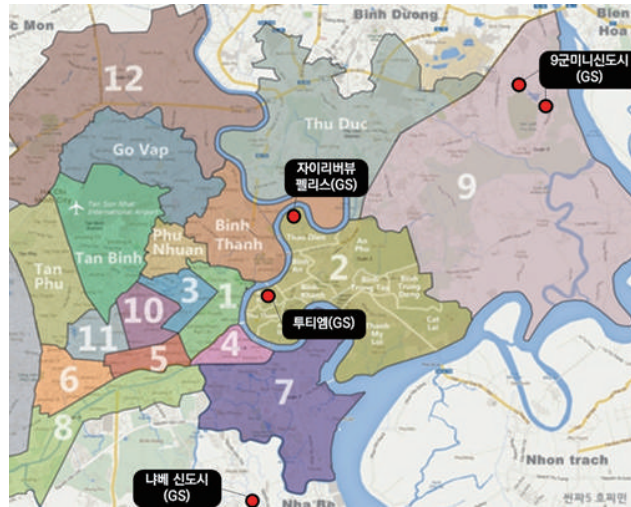
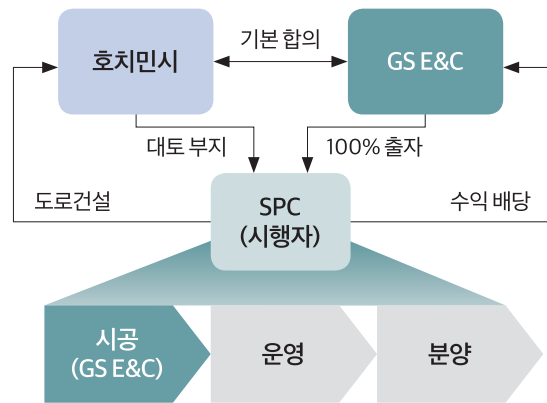
2. 토지확보방식

베트남에서 토지사용권을 확보하려면 국가와 직접 교섭하거나 현지 파트너사가 소유한 지분을 매입함으로써 토지사용권을 확보하는 방식이 있다. GS건설은 주택사업을 위해 대부분 국가와 직접 교섭하는 방식을 택했다. 토지사용권 확보를 위한 국가와의 직접 교섭은 GS건설과 같은 대형업체는 가능하나 신용도가 낮고 자금력이 떨어지는 중소기업체는 현실적으로 실행이 어려운 방식이다.

BT(Build-Transfer)사업을 통해 인프라를 건설하는 대가로 호치민시 토지를 확보했으며, BT 이외에도 자체 재원(Corporate Financing, 금융기관에 지급보증)으로 직접 토지를 매입해 나베신도시를 건설중이다.



GS건설 호치민시 BT사업구조



GS 베트남 사업지 현황

자이리버뷰팰리스

자이리버뷰팰리스는 GS건설의 첫 베트남 주택사업이다. 외국인 임대용 단독빌라 등이 밀집된 고급 주거지역인 2군 타오디엔에 위치해 있다. 2011년 12월 준공, 2012년 분양완료하여 3년간 직접 운영했다. 강변에 인접해 양호한 조망권 확보가 가능하며 대형 단독빌라 위주의 최고급, 외국인 전용 주거지역으로 주요 수요 타깃층을 베트남 최상류층 및 외국인으로 설정했다.

호치민 투티엠자이

투티엠은 657헥타아르 부지에 호치민시의 새로운 부도심으로 계획되고 있다. 빌라 및 고층아파트, 상업시설, 컨

벤션센터 및 전시장이 들어설 예정이다. GS건설은 투티엠 신도시 내 4개 블록을 확보했다. 2개 블록은 주거용, 1개 블록은 복합용도, 1개 블록은 업무용으로 개발할 예정이다. 업무용 블록 외 나머지 블록은 서로 인접해 있으며 GS건설은 3개 블록 통합개발을 통해 총 2개동의 호텔, 리테일, 오피스 등이 포함된 복합단지로 조성할 계획이다.

30년 장기사업, 나베신도시

나베신도시는 호치민 도심 남쪽 10km 지점에 위치한 약 100만평 규모의 신도시이며 기획에서 운영관리의 전 과정에서 GS건설이 직접 개발했다. 나베신도시는 GS건설의 첫 해외 디벨로퍼사업이며 나베GS디벨롭먼트라는 나베신도시 개발회사를 만들어 디벨로퍼로서의 역할을 수행했다.

30년이 넘는 장기사업으로 인프라 투자, 주택분양, 보유 자산 운용까지 계획하고 있다. 블록단위로 점진적 진행을 하고 있으며, 이를 위해 사업지역을 5개로 구분하고 도심과 가장 가까운 1단계 지역을 우선 개발한다.



자이리버뷰팰리스



나베신도시



호치민 투티엠 자이



9군 미니신도시

나베신도시 주택사업 전략은 베트남 소득수준을 고려하여 고급빌라에서 중저가 임대아파트까지 다양한 상품을 구성 계획하는 것이다. 국내 기존 주택 브랜드를 그대로 적용한 자이리버뷰 팰리스, 투티엠 자이와는 달리 나베신도시에는 베트남 현지 주택브랜드를 론칭하여 진행할 예정이다.

호치민 9군 미니신도시

9군 미니신도시는 MRT연결, 주변 공단 활성화 및 호치민 대학 이전 등 중장기적인 호재를 활용해 약 4,700세대의 주택을 공급하는 사업이다. 사업대상지 인근에 삼성전자와 LG전자 공장이 입주할 예정이며 국립공원과 골프장 등 편의시설도 동시에 계획되어 수요에 긍정적인 영향을 줄 것으로 예상된다.

베트남 진출 한국기업 ③ 대우

하노이 행정복합도시 '스타레이크시티'

대우건설은 하노이 서호지역 내에 서울 여의도 면적의 3분의2 규모로 조성되는 행정복합도시 건설사업인 하노이 스타레이크시티 개발사업을 추진 중이다. 1996년 대우그룹

시절 베트남정부의 제안을 통해 시작됐으나 대우그룹이 해체되며 사업이 지연됐다. 이후 2006년 1월 베트남 투자기획부(MPI)로부터 투자허가를 얻어 사업이 재가동됐다. 사업초기 포스코 건설, 코오롱건설 등 6개사가 컨소시엄으로 참여했으나 2008년 금융위기를 거치며 대우건설만 해당사업을 추진하고 있다. 2010년 6월 토지보상에 착수해 2012년 11월 착공했다. 2016년부터 2년에 걸쳐 빌라(1~4차) 364세대를 분양완료했으며 2019년 아파트 603세대를 분양했다. 분양가는 2,250~2,475달러/㎡로 현재 상업, 복합, 학교, 주거(2단계 사업부지) 용지를 분양 중이다.



자료 : 대우건설



베트남 현지기업 빈홈즈

베트남 프리미엄 주택시장 48% 점유

빈 그룹(Vin Group)은 베트남 최대기업으로 1993년 창업 이래 부동산개발, 호텔, 통신, 소매업, 의료, 자동차산업 등의 분야에 진출하며 약 50개의 자회사를 보유하고 있다. 빈홈즈(Vinhomes)는 베트남 최대의 로컬 디벨로퍼로 모회사인 빈그룹에 속한 주택 위주의 디벨로퍼다. 베트남 주택 시장에서 약 15%의 점유율을 보이며 특히 프리미엄 시장에서는 48%의 압도적인 점유율을 차지하고 있다. 빈홈즈 브랜드는 대규모 단지 개발을 중심으로 하는 빈시티가 빈홈즈 브랜드로 통합되며 수요 타깃에 따라 빈홈즈(Vinhomes) Sapphire, Ruby, Diamond로 구분된다. 해피타운 브랜드는 소규모 단지의 주택개발 사업이다.

하노이 빈홈즈 리버사이드

하노이의 대표적인 고급 주택사업 중 하나인 빈홈즈 리버사이드(Vinhomes Riverside)는 하노이 동측 인근에 위치한 두 개의 강(Song hong, Song Duong)을 끼고 있는 지역에서 추진한 주택개발사업이다. 이태리풍의 고급스러운 건축디자인과 국제학교로 구성된 학군, 골프코스, 실내·외 수영장 등 고급 편의시설을 설치하여 고소득층을 주요 타깃으로 했다. 도심지까지 약 15분정도 소요될 수 있는 위치

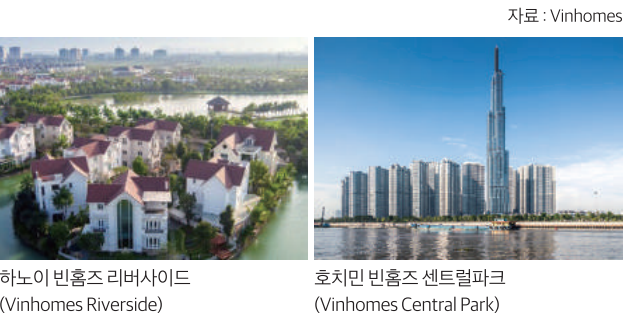
에 도로 인프라가 설치되어 있으며 대부분의 주택이 강변을 끼도록 설계하여 친환경적인 주거환경을 조성했다.

호치민 빈홈즈 센트럴 파크

호치민에서 빈홈즈를 대표하는 사업 중 하나인 빈홈즈 센트럴파크(Vinhomes Central Park)는 호치민 도심지 인근 빈탄지역에 사이공강을 전면부에 두고 있는 아파트 개발 사업이다. 인근 철도역까지 약 2분, 도심지까지 약 3분, 주요 상업지역이 밀집한 1지구까지 약 4분 정도 소요되는 위치에 입지했다. 아파트, 펜트하우스, 오피스텔 등으로 구성되며 2018년에 준공한 빈홈즈 랜드마크 81(Vinhomes landmark 81)을 단지 중심에 포함하고 있다. 국제학교로 구성된 학군, 사이공강을 이용한 선착장 등이 인근에 위치한다. 대규모 공원 및 녹지시설(수영장, 아이스링크장 등), 빈홈즈에서 직접 제공하는 고객서비스(청소, 정원관리, 조식서비스 등), Vinmec(의료시설) 등이 단지 내에서 제공된다.

한국기업에서 지분투자유치할때

최근 베트남 투자를 추진 중인 SK그룹은 베트남 1위 기업인 빈그룹에 약 10억 달러(약 1.1조원) 규모의 지분투자를 할 것으로 전망된다. 2018년 8월 SK(주), SK 하이닉스, SK이노베이션, SK텔레콤, SK E&S 등 5개 계열사가 공동출자해 싱가포르에 투자 전문회사인 SK동남아투자회사를 설립했으며 9월에 베트남 마산그룹(베트남 2위 기업)의 지분 약 9.5%(약 5,300억원)를 인수했다.



베트남 진출 주택사업 사례



구분			내용
대원	사업 현황		• 500세대 이하 소규모 아파트단지 건설에 주력, 호치민에서 3개단지를 성공적으로 분양
	현지법인 운영방식		• 초기에 합작법인 설립시에는 JVC(Joint Venture Company) • 성공적으로 사업을 마무리할 경우 JSC(Joint Stock Company)로 승격하는 방식을 주로 이용 • 대원은 현재 약 15개의 베트남 현지법인 보유
	토지확보 방식		• ‘호치민 2025 마스터플랜’ 검토를 통한 개발예정지 선점 • 도시의 성장축 계획 미리 검토
	사례	안푸1차 칸타빌	• 현지기업인 투덕주택개발사와 대원이 합작하여 대원투덕주택개발합작회사 설립, 국내기업의 첫 주택 분양 및 시공 진출사례 • 투덕사와 6: 4 (대원:투덕) 지분비율로 진행 • 중상류층을 대상으로 한 주거상품
		칸타빌 혼카우 아파트	• 현지 업체인 혼카우와 함께 대원-혼카우 주택개발합작법인 설립 • 최상류층을 만족시키기 위해 국내 고급 아파트 수준의 시공 • 수영장, 휘트니스 센터, 어린이집 등을 설치하여 고급스러운 브랜드를 형성
		안푸2차 칸타빌 프리미어	• 대원투덕주택개발합작회사에서 시행하고 대원이 시공 • 6층 콤플렉스 빌딩으로 2군의 랜드마크. 1~9층 포디엄 내부에 백화점, 영화관, 오피스, 매형마트가 입점 • 상류층을 대상으로 한 주거공간으로 수영장, 골프연습장, 북카페, 어린이집 등의 편의시설 계획
		센텀웰스 콤플렉스	• 투덕사가 만든 새 브랜드를 사용한 프로젝트로 대원은 투자자로 사업 참여 • 투덕사가 지분의 51%, 대원은 49%를 보유하며 시공은 대원 E&C에서 진행
GS	사업 현황		• 단지와 블록, 신도시에 이르는 다양한 규모의 주택사업을 호치민시를 중심으로 전개 • 주택사업 외에 도로(BT), 지하철 건설(JAICA)가 자금을 지원하고 GS건설이 일본업체로부터 시공 하청에도 참여하고 있음.
	토지확보 방식		• GS건설은 주택사업을 위해 대부분 국가와 직접 교섭 • 국가와의 직접 교섭은 신용도가 낮고 자금력이 떨어지는 중소기업체는 현실적으로 실행이 어려운 방식
	사례	자이리버뷰 팰리스	• GS건설의 첫 베트남 주택사업 • 외국인 임대용 단독빌라 등이 밀집된 고급 주거지역인 2군 Thao Dien에 위치해 있으며, 2011년 12월 준공, 2012년 분양 완료하여 3년간 직접 운영
		투티엠 자이	• 투티엠은 657ha 부지, 호치민시의 새로운 부도심으로 계획 • 투티엠 신도시 내 4개 블록을 확보, 3개 블록 통합개발을 통해 총 2개동의 호텔, 리테일, 오피스 등이 포함된 복합단지로 조성계획
		나베 신도시	• 호치민 도심 남쪽 10km 지점에 위치한 약 100만평 규모의 신도시 • 기획에서 운영관리까지 전 과정에서 GS건설이 직접 개발 • 첫 해외 디벨로퍼 사업, Nha Be GS Development 라는 나베 신도시개발회사를 만들어 디벨로퍼로 역할수행 • 30년이 넘는 장기사업으로 인프라 투자, 주택분양, 보유자산 운용까지 계획
대우	하노이 스타레이크 시티		• 1996년 대우그룹 시절 베트남 정부의 제안을 통해 시작, 대우그룹이 해체되며 사업 지연 • 2006년 1월 베트남 투자기획부(MPI)로부터 투자허가를 얻어 사업 재가동, 2010년 6월 토지보상에 착수하여 2012년 11월 착공 • 2016~2017년 빌라(1~4차) 364세대 분양완료, 2019년 아파트 603세대 분양. USD 2,250 ~ 2,475/m² 가격대 분양했으며 상업, 복합, 학교, 주거(2단계 사업부지)용지 분양 중
빈홈즈	그룹소개		• 빈그룹(VinGroup) 1993년 창업한 베트남 최대기업. 부동산개발, 호텔, 통신, 소매업, 의료, 자동차산업에 진출해 약 50개 자회사 보유 • 빈홈즈(Vinhomes) 모회사인 빈그룹에 속한 베트남 최대 주택위주 디벨로퍼. 베트남 주택시장 15%를 점유하며 특히 프리미엄 시장에서 48%의 압도적 점유율을 보임
	사례	하노이	• 빈홈즈 리버사이드(Vinhomes Riverside) 대표적인 고급주택, 고소득층을 타겟으로 학군, 골프코스, 실내의 수영장 등 고급편의시설 설치, 강변을 끼고 친환경 주거환경 조성
		호치민	• 빈홈즈 센트럴 파크(Vinhomes Central Park) 아파트, 펜트하우스, 오피스텔로 구성. 국제학교 학군, 수영장, 아이스링크장, 청소, 조식서비스, 의료 시설 등을 단지 내에서 제공

‘부린이’도 알아야 할 부동산용어

‘부린이’ - ‘부동산 어린이’의 줄임말

‘영끌(자산을 영혼까지 끌어모은다)’이라는 단어가 연일 신문기사에 등장하는 등 부동산 열기가 식을줄 모르고 있다. 이제 막 부동산시장에 뛰어들 부린이들을 위한 기초 부동산거래용어 및 부동산시장에서 쓰이는 각종 용어들을 모았다.

글 김우영

부동산거래에 등장하는 필수 용어

Q 등기부등본

토지, 건물 등 부동산 매물의 소유권, 대출, 압류 등의 이력을 확인할 수 있는 문서(누구나 열람가능)

용자가 있는 전셋집이 경매가 진행되면 보증금 회수가 어려워질 가능성 있기 때문에 계약전 등기부등본 확인 필수

Q 전세보증보험

전세계약기간이 끝나고 전세보증금을 돌려받지 못하는 리스크를 방지하기 위한 보험

Q 계약금

계약이행을 보장받기 위해 임차인(실거주자)이 임대인(집주인)에게 지급하는 돈으로써 보통 10~15% 수준으로 임대인에게 지급한다.

Q 복비

매물을 거래하고 부동산에 내는 수수료(최대 0.9%)

<중개보수 요율표>

(자료: 한국공인중개사협회)

거래내용	거래금액	상한요율(%)	한도액
매매	5천만원 미만	0.6	25만원
	5천만원 이상 ~ 2억원 미만	0.5	80만원
	2억원 이상 ~ 6억원 미만	0.4	-
	6억원 이상 ~ 9억원 미만	0.5	-
	9억원 이상	0.9 이내에서 공인중개사와 협의	-
임대차 (전·월세)	5천만원 미만	0.5	20만원
	5천만원 이상 ~ 1억원 미만	0.4	30만원
	1억원 이상 ~ 3억원 미만	0.3	-
	3억원 이상 ~ 6억원 미만	0.4	-
	6억원 이상	0.8 이내에서 공인중개사와 협의	-

Q 전입신고

거주지에서 권리를 보장받기 위해 관할 기관에 신고하는 것

전입신고를 안한 상태에서 매매나 경매 등으로 소유주가 바뀌면 계속해서 살 수 있는 권리를 주장할 수 없으므로 당장 집을 비워야 하는 경우가 발생할 수 있음

* 이사한 날로부터 14일 이내로 등록하지 않으면 5만원 이하의 과태료 부과

Q 확정일자

전입신고 후 계약체결 날짜를 공식적으로 증명하기 위해 찍는 도장

<다음과 같은 만일의 상황을 대비해 확정일자를 받는 것은 필수>

1. 계약이 만료되기도 전에 집주인이 나가달라고 하는 경우 세입자는 집에 살 권리를 주장할 수 있음

2. 집주인의 빚으로 집이 경매로 넘어가는 경우 보증금을 안전하게 돌려받을 수 있음

※ 혹시라도 건물이 경매로 넘어갈 경우 전입신고와 확정일자를 기준으로 배당 순위가 정해지기 때문에 세입자가 많은 건물이나 건물에 선순위 담보대출이 있을 경우 더욱 필요한 사항

등기소, 지방법원, 관할주민센터, 인터넷등기소에서 가능

*필수 서류: 신분증, 임대차 계약서

부동산시장에서 자주 등장하는 용어

RR로얄층 로얄동의 줄임말

청무피사 ‘청약은 무슨 피 주고 사’의 줄임말. 청약에 너무 기대지 말고 프리미엄을 주고 사라라는 뜻

강통전세 집값이 전세 보증금보다 낮아 집을 팔아도 전세금을 돌려받기 어려운 주택을 가리킴

점유개정 해당 물건의 매도인이 매도 후 매도한 집에 전세로 살아주는 것

딱지 재개발이나 택지개발을 할 때 그 지역에 살던 사람들에게 주는 입주권

물딱지(물피) 분양시장에서는 특별공급 발표 후 동 호수가 안 나온 상태에서 거래하는 분양권을 의미

초피 당첨자 발표 후 계약을 하지 않은 상태에서 붙은 금액

입주피 입주와 소유권이전등기를 앞둔 시점의 분양권에 붙은 피

다양한 부동산 PF의 종류 공사비 규모별 선호 PF

부동산 프로젝트파이낸싱(PF)에는 종류가 많다. 기본적으로는 민간 PF, 책준 PF, 새마을금고 PF, 저축은행 PF, 시설대 등 5가지 정도이지만 세부적으로 더 많이 나눌 수 있다.



글 김형모

(주) 여의도김박사연구소 소장 · 유튜브 '여의도 김박사' 크리에이터

부동산 PF 종류와 선호 공사비 규모

- 민간 PF 1천억 이상 공사, 택지개발공사
- 책준 PF 300억 이상 공사
- 새마을금고 PF 300억 이상 공사
- 저축은행 PF 200억원 내외
- 시설대 100억원 내외

*PF 종류는 세부적으로 더 나눌 수 있음

민간 PF

민간 PF의 도급공사

민간 PF는 1군 시공사가 책임준공확약을 하는 PF를 말한다. 이의 도급공사를 하는 경우 공사비의 90%, 세대수 400세대 이상, 공사비 최소 500억원 이상을 확보해야 하는 것이 1군 시공사의 요구조건이다.

여기서 말하는 1군 시공사라는 것은 회사채를 발행하고,

회사채 신용도가 A-등급 이상이며, 도급능력이 100위 안에 드는 회사를 말한다.

1군 시공사가 책임준공확약을 하는 경우에는 금융비의 금리와 취급수수료가 낮아지는 효과가 있다. 다만 중도금 조달시 연대보증을 하지 않는 단점은 발생한다.

민간 PF의 분양물

1군 시공사가 참여하되 대단위 아파트 공사의 경우 분양성을 고려해서 1군 시공사가 분양물 공사를 하는 경우도 있다. 이때 공사비를 분양수입으로 충당하고 대주단은 공사비를 제외한 나머지 필수 사업비만을 조달하게 된다. 결국 시행의 주도권은 1군 시공사가 가져가며 주관사 및

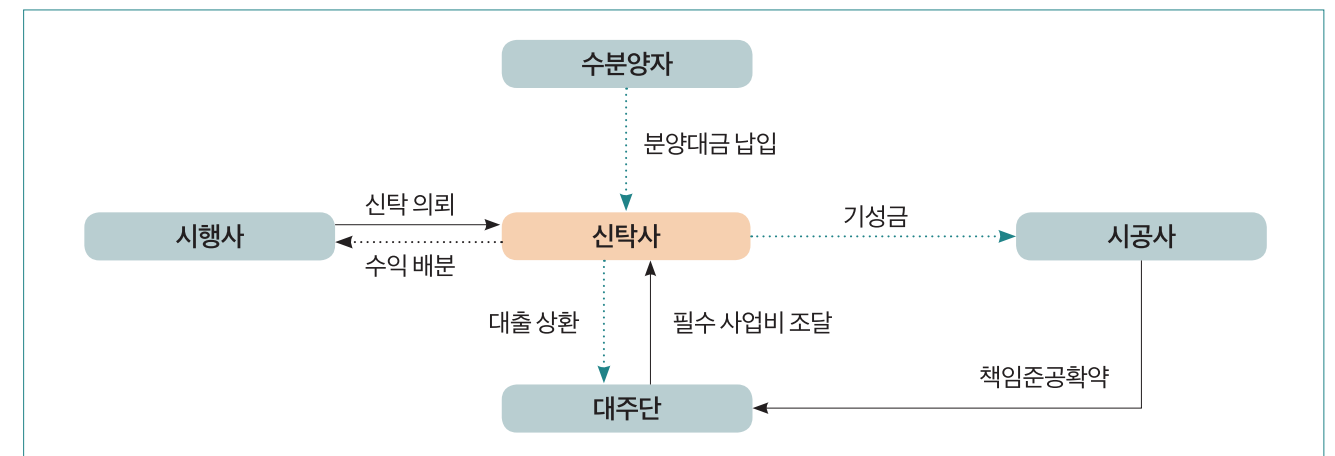
기타 금융비용도 시공사가 조절한다. 이런 분양물 공사는 분양수입이 들어오면 상환조건을 다르게 가져간다.

예를 들어 초기에 분양수입이 들어오면 대주단 : 시공사 : 시행사 = 50 : 40 : 10으로 수입을 배분해서 대주단의 상환분양률이 50% 초반이 되게 만든다. 대주단이 상환한 후에는 시공사 : 시행사 = 90 : 10으로 수입을 배분해서 시공사가 70%대에 상환하는 금융구조를 작성하게 된다.

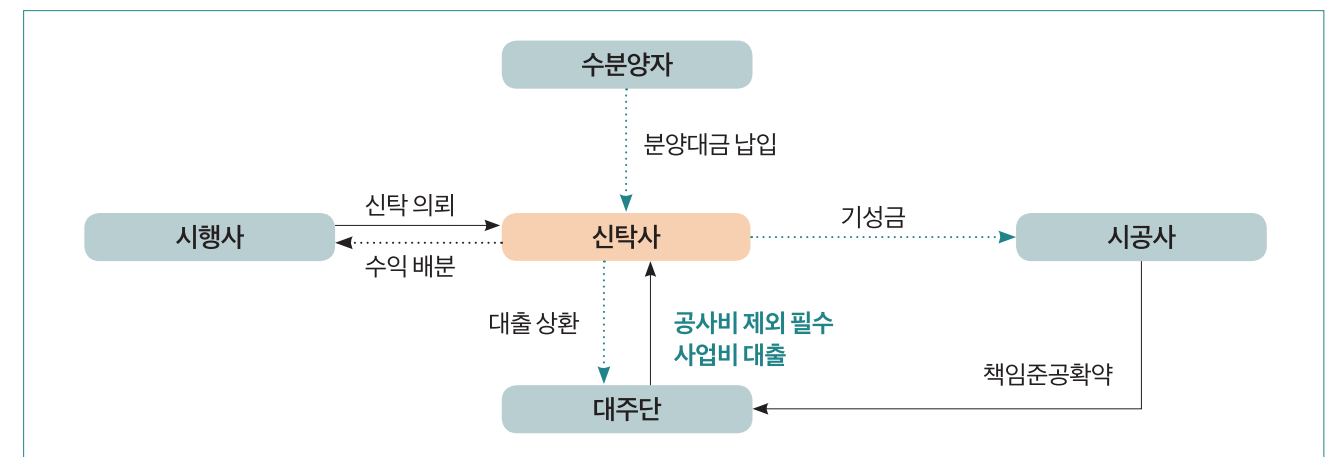
분양물공사의 수입배분율

	초기	대주단 상환 후
대주단	36%	
시공사	57%	93%
사업비	7%	7%

민간 PF의 도급공사



민간 PF의 분양물



분양률에 따른 상환금액과 수입금 예시

(단위:원)

분양률	상환금액	수입금	대주단	대주단 상환 후 잔여수입	시공사	상환비율
10%	98,557,270	98,557,270	35,480,617		56,177,644	
20%	197,114,540	95,557,270	70,961,234		112,355,288	
30%	295,671,810	95,557,270	106,441,852		168,532,932	
40%	394,229,080	95,557,270	141,922,469		224,710,576	
50%	492,786,350	95,557,270	177,403,086		280,888,220	
51.30%	505,555,556	12,769,206	182,000,000		288,166,667	선순위 상환
60%	591,343,620	85,788,064		85,788,064	367,949,567	
70%	689,900,890	98,557,270		184,345,334	367,949,567	
70.90%	698,849,917	8,949,027		193,294,361	461,930,423	시공사상환
80%	788,458,160	89,608,243		282,902,604		
90%	887,015,430	98,557,270		381,459,874		
100%	985,572,700	98,557,270		480,017,144		

책준 PF

신탁사가 시공사의 책임준공확약을 보증해주는 경우다. 즉 시공사가 신용도가 부족하여 신탁사가 보증을 들어주는 구조다. 모든 증권사가 대주단인 경우 신탁사는 4대 금융지주사만을 선호한다. 그리고 공사비 확보율은 80-85% 정도에 이른다.

새마을금고 PF

새마을금고 PF는 2019년부터 시작했으며 다음과 같은 조건이 따랐다.

- ① 자기자본 20%
 - ② 후순위 포함 자기자본 20%
 - ③ 자기자본 제한 없음
 - ④ 선순위 대주단으로서의 역할
- 그간 변화를 거친 새마을금고 PF의 현재 모습은 다음과 같다.
- ① 신탁사 책임준공확약(신탁사 제한 없음)

- ② 자기자본 제한 없음
- ③ 금리 5%대, 취급수수료 1%대(증권 PF에 비해 저렴)
- ④ 시공사 연대보증(최근 트렌드)
- ⑤ 지정 2개 감정평가법인의 감정평가사의 사업타당성 검토 보고서
- ⑥ 지정 1개 CM사 선정

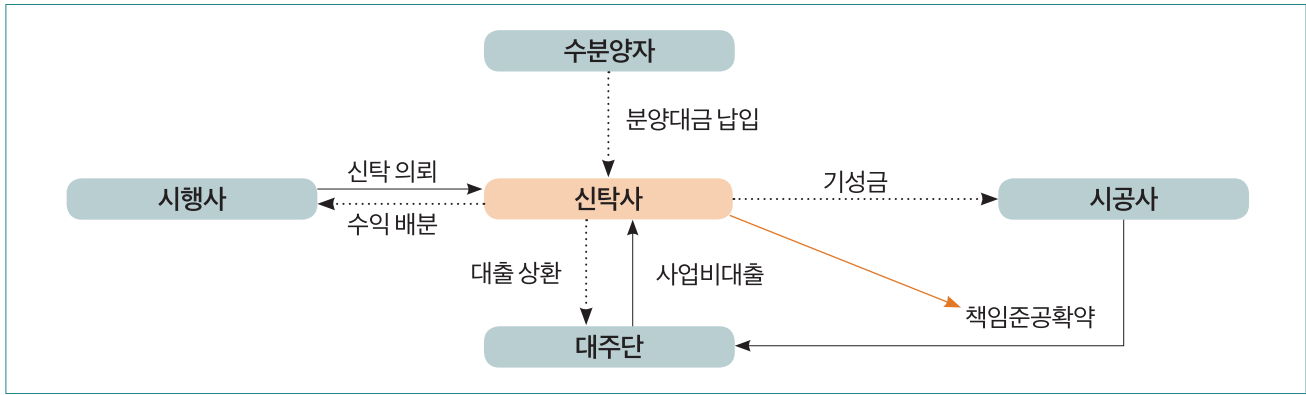
저축은행 PF

저축은행이 신디케이트로 연합해 PF대출을 하는 경우다.

- ① 반드시 자기자본 비율이 사업비의 20%가 넘어야 하고,
- ② 책임준공확약(신탁사 제한 없음, 최근 트렌드)
- ③ 시공사 연대보증(최근 트렌드)
- ④ 감정평가법인의 사업타당성 보고서

저축은행은 준공후 감정평가를 기준으로 금감원법에 의거 80% 이상의 대출을 하지 못하므로 자기자본 20%를 요구하는 것이다. 그리고 공사비는 90%를 확보해 준다. 다만

책준 PF



분양률이 50%가 넘어가면 PF를 담보대출로 전환하기 위해 시공사를 100% 완납하고 담보대출로 전환하기도 한다.

시설대

새마을금고, 농협, 신협, 수협 등에서 행하는 PF구조를 시설대라고 한다. 다만 금융기관에 따라 조건이 조금씩 다르지만 일반적으로는 다음과 같이 진행된다.

- ① 조달금액 = 토지비 100% - 선순위 토지 담보 대출금액
- ② 조달금액 = 준공후 감정평가금액의 70-80% - 선순위 담보 대출금액
- ③ 후분양 선호

신협 시설대

신협의 경우는 조금 다른 기준을 가지고 있다. 다음 내용을 통해 신협 시설대의 운영기준을 살펴보자.

신협 시설대 소요자금의 정의

구분	비고
토지	토지감정평가금액
공사비	도급 금액 간접공사비
기타사업비	판매비 및 부대비용 포함 (조정가능) -

신협 시설대 대출가능금액

구분	산정기준	대출금액의 결정
①	소요자금 × 80%	Min. (① or ②)
②	100억	

※ 토지에 대한 대출까지 포함하여 100억 한도 판단

신협 시설대 대출의 요건 및 형식

구분	내용
공동대출가능 여부	불가
자기자본비율(%)	20%
사전분양가능 여부	불가
신탁 방식	토지 - 담보신탁 / 대리사무

※ 별도의 토지면적 등 제한사항 없음

신협 시설대 대출의 요건 및 형식

구분	기준 금액
토지	감정평가금액
건물	① 본인이 제출한 소요자금 ② 은행에서 평가한 소요자금
	Max. (① or ②)

농협 시설대

농협의 경우에는 다음과 같은 기준을 적용한다.

- ① 단독주택, 공동주택, 주거용 오피스텔, 전체 연면적중 주택의 면적이 50% 이상인 건축물
- ② 시공사는 5년 이상의 업체 (최소 3년 이상)
- ③ 대출한도는 대지감정가격의 100%에서 기대대출금액 차감
- ④ 대지감정가격 + 공사비의 80%에서 기대대출금액을 차감한 금액

농협 시설대는 대부분 100억 정도 내외이고 소형빌라, 타운하우스 등에 많이 사용된다.

이전에는 분양수입으로 공사비를 조달하는 분양관리신탁의 형태로 운영했는데 지금은 관리형토지신탁을 취한다. 관리형토지신탁을 취하는 이유는 시공사의 책임준공확약을 받지 않는 경우에 발생할 수 있는 리스크 때문이다. 분양이 잘 되지 않아 공사가 중단되는 경우가 있다. 이때 시공사가 유치권을 행사해서 1순위 대주단의 행사를 못 하는 경우가 많았다.

PF 종류마다 금융비용 달라

지금껏 언급한 바와 같이 PF에는 다양한 금융조달방법이 존재한다.

- ① 금액이 300억원 이상인 경우 새마을금고 PF나 증권사 책준 PF를 선호하게 된다.
- ② 금액이 1천억원 이상이 경우에 민간 PF의 분양물 공사를 선호한다.
- ③ 금액이 200억원 내외이면 저축은행 PF를 선호하게 된다.
- ④ 금액이 100억원 내외이면 단위조합의 시설대 PF를 선호한다.

금융비용도 PF의 종류마다 다르게 되므로 조달금액과 금리 등을 고려하여 최종 선택을 하는 것이 가장 옳은 방법이다.

이외에도 이번호에 언급되지 않은 펀드를 이용한 PFV형태의 사업이나 리츠를 이용한 사업도 최근에는 많이 활용된다. 대규모 사업의 경우 전세 및 자금조달의 용이성을 위해 다양한 PF 기법이 동원된다.

심각한 부작용 예상 집단소송법안 철회해야

정부가 도입하기로 한 집단소송제와 징벌적 손해배상제도를 두고 경제산업계 전반의 근심이 깊다. 특히 하자소송과 과장광고 시비가 잦은 주택업계에서는 소송 남발에 따른 기업부담 증가와 기업경쟁력 약화를 우려하고 있다.

글 김형범 정책관리본부 차장



정부는 피해자 50인 이상인 모든 손해배상청구를 집단소송으로 할 수 있도록 집단소송법을 전면 도입하겠다는 방침이다. 또 모든 상거래에서 기업의 위법행위로 손해가 발생한 경우 손해의 5배 한도 내에서 손해배상청구 소송을 할 수 있는 규정을 신설하도록 상법 개정안을 추진하고 있다.

특히 집단소송법이 도입되면 하자소송과 과장광고 시비가 잦은 주택업계에서는 소 제기 사실만으로도 브랜드 이미지에 심각한 타격을 받게 되고 회복 불가능한 경영상 피해를 입게 되는 등 큰 부작용이 예상된다. 이밖에도 현재 정부가 추진중인 집단소송법안의 문제점은 여러 가지다.

광범위한 적용과 불필요한 소송 남발 우려

첫째, 집단소송법안은 현행 민사소송법상 처분권주의나 기관력 체계와 충돌할 수 있다는 문제점을 지닌다. 집단소송법안에서는 당사자의 위임 없이도 집단소송이 가능하도록 하고 있기 때문이다. 이렇게 되면 당사자가 신청하지 않은 범위에 대한 판결로 인해 처분의 자유가 제한되는 문제가 생긴다. 더욱이 대표당사자가 소송수행을 잘못해 패소할 경우 소송에 참여하지 않거나 소 제기 사실 자체를 몰랐던 피해자까지 배상을 받지 못하게 되는 문제가 발생한다.

둘째, 소송대응 능력이 취약한 중소·중견기업의 도산 가

집단소송법안 주요내용

적용범위	소송허가요건	확정판결 효력
모든 손해배상청구	구성원 50인 이상 손해배상청구 쟁점이 모든 구성원에게 공통 총원의 권리실현에 적합하고 효율적 수단 등	제외신고를 하지 않은 구성원 전부에 효력

능성이 우려된다. 집단소송 취지를 고려하더라도 적용범위가 지나치게 광범위해 선량한 다수 기업의 법률비용을 증가시키고 불필요한 소송 남발 등의 부작용을 유발하게 된다.

집단소송법안에서는 공동주택 하자소송시 주택사업자에게 하자여부 입증책임을 부담하게 한다. 심지어는 특허침해 등 특수사안에 한해 부과하는 특허법상 자료제출명령제도를 차용해 기업 영업비밀마저 제출하도록 하고 있다. 이렇게 되면 입주자에게 일방적으로 유리한 ‘기울어진 운동장’을 초래할 것이 자명하다.

공동주택 하자소송을 집단소송법안으로 진행하게 되면 무수한 소송 대응으로 정상적인 경영활동이 어렵게 될뿐 아니라, 소송에 대응할 여력이 없는 중소·중견 기업들은 피소사실만으로도 신뢰도 저하와 매출 급감으로 도산 위기에 직면하게 될 것이다.

주택관련 분쟁개선 정책과 배치되는 제도

셋째, 집단소송법안은 하자분쟁 장기화 방지 및 분쟁비용 절감을 위한 국토부의 하자심사분쟁조정위원회 활성화 등 주택관련 분쟁 개선 정책과 배치된다.

국토부에서는 공동주택 하자발생 시 소송 이전 당사자간 해결을 위해 하자심사분쟁조정위원회에 재정기능 도입과 하자판정기준에 법원감정실무 차용, 그리고 인력확대를 추진하고 있다. 이런 상황에서 소송요건이 대폭 완화된 집단소송법안이 시행될 경우 고액의 수임료를 목적으로 한 기획소송의 폭발적 증가가 우려된다.

넷째, 집단소송에 국민참여재판을 도입하겠다고 하는데

이것은 옳지 않다. 집단소송은 법률관계를 다루는 민사소송 절차로서 복잡한 쟁점이나 손해액 산정 등에 전문성이 필요하다. 실제로 배심제도가 있는 미국도 민사재판에서는 배심제가 거의 활용되지 않아 사실상 소멸했다는 평가를 받고 있다.

다섯째, 코로나19 대유행이 장기화되는 상황에서 기업에 부담이 되는 제도를 서둘러 도입하는 것은 시기적으로도 부적절하다. 경제 체질을 강화해 고용 및 임금 유지에 진력해야 하는 시기에 파급효과를 예측하기 어려운 새로운 제도를 도입하는 것은 시기상조다.

파급력 큰 법안, 장기적 관점에서 검토해야

소비자 보호를 강화하고 기업의 책임경영을 제고할 필요성에 대해서는 주택업계도 충분히 공감하고 있다. 실제로도 하자감소를 위한 공동주택 품질 향상에 부단한 노력을 아끼지 않고 있다. 따라서 논란이 많은 집단소송 제도를 당장 도입하기보다는 장기적 관점에서 검토해야 한다.

특히 향후 집단소송제도가 도입된다고 하더라도 공동주택관리법과 같이 개별법에서 총원의 권리실현에 더 적합하고 효율적인 집단소송 절차를 이미 마련한 경우에는 집단소송법안 적용을 배제하는 것이 필요하다.

또한 집단소송제도는 사회적·경제적 파급이 큰 제도인 만큼 경제주체들의 수용성 및 제도의 실효성이 충족될 수 있도록 합리적이고 신중한 입법영향평가가 선행되어야 할 것이다.

개발이익환수에서
유발 부담금까지

주택건설사업
주요 부담금

주택건설사업 추진시 사업단계마다 부과되는 각종 세금 외에 준조세 성격의 다양한 부담금이 부과되고 있다.
개발이익의 환수, 교육·교통·기반시설 유발 등 부과목적 및 성격이 유사한 부담금끼리 묶어 주요내용을 정리했다.

글 김종언 정책관리본부 차장

교육수요 유발

학교용지부담금	학교용지의 조성·개발
◆근거: 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 ◆납부의무자: 100세대 규모 이상의 단독주택건설용 토지를 개발하여 분양하거나 공동주택을 분양하는 자 ◆부담금 산정 ○ 공동주택: 세대별 공동주택 분양가격 × 0.8% ○ 단독주택을 건축하기 위한 토지: 단독주택지 분양가격 × 1.4% ◆부과·납부 ○ 부과·징수권자: 시·도지사 * 시·도 조례로 부과·징수 업무를 시장·군수·구청장에게 위임 ○ 공동주택 분양시 분양공급계약자 및 분양공급계약내역 등의 분양 자료를 공급계약체결일부터 30일까지 시·도지사에게 제출, 시·도지사는 납부고지서 발부 ○ 납부기한: 고지한 날부터 30일 ◆부과 예외 ○ 임대주택을 분양하는 경우 ○ 도시개발사업(정비사업) 시행 결과 해당 도시개발구역(정비구역) 내 세대 수가 증가하지 아니하는 경우 등 ◆부담금 면제 ○ 필수: 학교용지를 시·도 교육비특별회계에 기부채납하는 경우, 학교용지 또는 학교시설을 시·도 교육비특별회계 소관 공유재산으로 무상공급하는 경우 등 ○ 임의: 최근 3년 이상 취학 인구가 지속적으로 감소하여 학교 신설의 수요가 없는 지역에서 개발사업을 시행하는 경우	◆근거: 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 ◆학교용지의 조성·개발: 300세대 이상의 개발사업시행자는 개발 사업을 시행하기 위하여 수립하는 계획에 학교용지의 조성·개발에 관한 사항을 포함시켜야 함 * 재건축사업, 소규모재건축사업은 기존 세대를 뺀 세대수를 대상 ○ 학교용지의 위치와 규모 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따른 학교시설의 설치기준 등에 관한 규정을 준용 ◆학교용지 공급가액 ○ 국가, 지자체, LH 등 공공 개발사업시행자는 무상으로 공급 ○ 민간 개발사업시행자는 감정평가 가액으로 공급

개발이익의 환수

개발부담금	재건축부담금												
◆근거: 「개발이익 환수에 관한 법률」 ◆부과대상: 택지개발사업, 대지조성사업, 주택건설사업, 도시개발사업 등 * 개발부담금 부과대상 토지개발사업시행으로 조성이 끝난 토지에서 최초로 시행하는 주택건설사업 등은 부과 제외 ○ 대상규모 - 도시지역·특별시·광역시·특별자치시 660㎡, 그 외 990㎡, GB 1,650㎡ 이상 - 도시지역 외: 1,650㎡ 이상 ◆납부의무자: 개발사업시행자 ◆부담금 산정 개발부담금 = [종료시점지가 - (개시시점지가 + 정상지가상승분 + 개발비용)] × 부담률 * (부담률) 택지개발사업, 도시개발사업 등 20% 지목변경이 수반되는 사업 등 25% ○ 개시시점: 개발사업의 인가 등을 받은 날 ○ 종료시점: 개발사업의 준공인가 등을 받은 날 ○ 개발비용: 순공사비, 조사비, 설계비, 일반관리비, 기부채납액, 부담금 납부액, 토지의 개량비, 제세공과금, 보상금 * 양도소득세의 개발비용 인정 - 부과종료 이전에 토지가 양도된 때: 부과개시시점부터 양도시까지 상당하는 금액 - 부과종료 이후에 토지가 양도된 때: 부과개시시점부터 부과종료 시점까지 상당하는 금액 ◆부과·납부 ○ 부과: 국토부장관이 부과종료시점부터 5개월 이내 ○ 납부: 부과일부터 6개월 이내 ◆부과 제외 및 감면 ○ 부과제외: 국가가 시행하는 개발사업과 지자체가 공공의 목적으로 시행하는 택지개발사업, 도시개발사업 등 ○ 50% 경감: 주택도시기금을 지원받아 국민주택을 건설하기 위하여 시행하는 택지개발사업 등 ○ 면제: 지방 산업단지개발사업, 관광단지조성사업등	◆근거: 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 ◆부과대상: 주택재건축사업(「도시 및 주거환경정비법」), 소규모재건축사업(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」) ◆납부의무자: 조합(조합이 해산된 경우 부과종료시점 당시의 조합원) ◆부담금 산정 재건축부담금 = [종료시점 주택가액 - (개시시점 주택가액 + 정상주택 가격상승분 총액 + 개발비용)] × 부과율 ○ 종료시점: 재건축사업 준공인가일 ○ 개시시점: 추진위원회 설립승인일 * 개시시점부터 종료시점까지의 기간이 10년을 초과하는 경우에는 종료시점부터 역산하여 10년이 되는 날을 개시시점으로 함 ○ 정상주택가격 상승분: 정기에금이자율과 평균주택가격상승률 중 높은 비율 ○ 개발비용: 공사비, 설계감리비, 조합운영비 등 ◆부과율 및 부담금 산식<table><tr><th>조합원 1인당 평균이익</th><th>부과율 및 부담금 산식</th></tr><tr><td>3천만원 초과 ~ 5천만원 이하</td><td>3천만원 초과금액의 10% × 조합원수</td></tr><tr><td>5천만원 초과 ~ 7천만원 이하</td><td>200만원 × 조합원수 + 5천만원 초과금액의 20% × 조합원수</td></tr><tr><td>7천만원 초과 ~ 9천만원 이하</td><td>600만원 × 조합원수 + 7천만원을 초과하는 금액의 30% × 조합원수</td></tr><tr><td>9천만원 초과 ~ 1억 1천만원 이하</td><td>1,200만원 × 조합원수 + 9천만원을 초과하는 금액의 40% × 조합원수</td></tr><tr><td>1억 1천만원 초과</td><td>2,000만원 × 조합원수 + 1억 1천만원을 초과하는 금액의 50% × 조합원수</td></tr></table> ◆부과시점: 준공시점부터 4월 이내	조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식	3천만원 초과 ~ 5천만원 이하	3천만원 초과금액의 10% × 조합원수	5천만원 초과 ~ 7천만원 이하	200만원 × 조합원수 + 5천만원 초과금액의 20% × 조합원수	7천만원 초과 ~ 9천만원 이하	600만원 × 조합원수 + 7천만원을 초과하는 금액의 30% × 조합원수	9천만원 초과 ~ 1억 1천만원 이하	1,200만원 × 조합원수 + 9천만원을 초과하는 금액의 40% × 조합원수	1억 1천만원 초과	2,000만원 × 조합원수 + 1억 1천만원을 초과하는 금액의 50% × 조합원수
조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식												
3천만원 초과 ~ 5천만원 이하	3천만원 초과금액의 10% × 조합원수												
5천만원 초과 ~ 7천만원 이하	200만원 × 조합원수 + 5천만원 초과금액의 20% × 조합원수												
7천만원 초과 ~ 9천만원 이하	600만원 × 조합원수 + 7천만원을 초과하는 금액의 30% × 조합원수												
9천만원 초과 ~ 1억 1천만원 이하	1,200만원 × 조합원수 + 9천만원을 초과하는 금액의 40% × 조합원수												
1억 1천만원 초과	2,000만원 × 조합원수 + 1억 1천만원을 초과하는 금액의 50% × 조합원수												

교통·기반시설 유발 및 과밀억제

광역교통 시설부담금	◆근거: 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 ◆납부의무자: 대도시권(수도권, 부산·울산권, 대구권, 광주권, 대전권)에서 다음의 사업을 시행하는 자 ① 택지개발사업, 도시개발사업, 대지조성사업 ② 주택건설사업, 재개발사업 및 재건축사업 ③ 주상복합건축사업 등 ◆부담금 산정 ①의 사업 부담금 = {1㎡당 표준개발비 × 부과율 × 개발면적 × (용적률 ÷ 200)} - 공제액 * 1㎡당 표준개발비: 299,350원 * 부과율: 수도권 30%, 그 외 15% ②의 사업 부담금 = {1㎡당 표준건축비 × 부과율 × 건축연면적} - 공제액 * 1㎡당 표준건축비: 공공건설임대주택의 표준건축비 적용 * 부과율: 수도권 4%, 그 외 2% ③의 사업 부담금 = {1㎡당 표준건축비 × 부과율 × 건축연면적(주택인 시설의 건축연면적의 합계)} - 공제액 * 부과율: 수도권 4%, 그 외 2% ◆부과·납부 ○ 부과·징수권자: 시·도지사 * 시·도 조례로 시장·군수·구청장에게 위임 ○ 부과: 사업의 승인 또는 인가 등을 받은 날부터 60일 이내 ○ 납부: 부과일부터 1년 이내 ◆부담금 감면 ○ 면제: 국민주택규모 이하의 민간임대주택, 공공임대주택 등 ○ 50% 경감: 국가 또는 지자체가 시행하는 사업, 재개발사업, 재건축사업, 도시지역에서 시행되는 부담금 부과대상 사업 * 도시지역에서 시행되는 국가 또는 지자체 시행 사업, 재개발·재건축사업은 75% 경감
	◆근거: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 ◆납부의무자: 기반시설부담구역에서 200m(기존 건축물의 연면적 포함)를 초과하는 건축물의 신축·증축 행위를 하는 자 ◆부담금 산정 기반시설설치비용 = (기반시설 표준시설비용 + 용지비용) × (건축연면적 - 200) × 부담률 * 기반시설 표준시설비용: 1제곱미터당 69,000원 * 용지비용: 지역별 용지환산계수 × 기반시설부담구역의 개별공시지가 평균 × 건축물별 기반시설유발계수 * 부담률: 20% ◆부과·납부 ○ 부과·징수권자: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수 ○ 부과: 건축허가를 받은 날부터 2개월 이내 ○ 납부: 사용승인 신청 시까지

기반시설 설치비용	◆감면 등 ○ 기반시설을 유발하는 시설에서 제외되는 건축물 - 기부채납하는 건축물, 리모델링하는 건축물, 공공건설임대주택, 택지개발지구 등에서 지구단위계획을 수립하여 개발하는 토지에 건축하는 건축물 등 ○ 감면(납부의무자가 직접 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보한 경우) - 광역교통시설부담금의 10%, 도로법·수도법·하수도법에 따른 원인자부담금 전액, 과밀부담금의 10%, 학교용지부담금 전액 등
과밀부담금	◆근거: 「수도권정비계획법」 ◆납부의무자: 과밀억제권역(현재는 서울만 해당)에서 인구집중유발시설 중 업무용 건축물, 판매용 건축물, 공공 청사, 복합건축물을 건축하려는 자

농지·산지의 전용

농지보전부담금	대체산림자원조성비
◆근거: 「농지법」 ◆납부의무자 ○ 농지전용허가를 받는 자 ○ 농지전용협의를 거친 농지를 전용하려는 자 ○ 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거친 농지를 전용하려는 자 등 ◆부과기준 ○ 농지보전부담금의 ㎡당 금액: 개별공시지가의 30% (상한: 5만원/㎡) ○ 부과기준일: 농지전용허가를 신청한 날 등 ◆부과·납부 ○ 부과·징수권자: 농림축산식품부장관 * 시·도지사, 시장·군수·구청장에게 위임 ○ 납부: 농지전용허가 전까지 납부	◆근거: 「산지관리법」 ◆납부의무자 ○ 산지전용허가를 받는 자 ○ 산지일시사용허가를 받으려는 자 ○ 다른 법률에 따라 산지전용허가 또는 산지일시사용허가가 의제되거나 배제되는 행정처분을 받으려는 자 ◆부담금 산정 대체산림자원조성비 = 산지전용 또는 산지일시사용되는 산지의 면적 × 단위면적당 금액 * 단위면적당 금액: 준보전산지 3,740원/㎡, 보전산지 4,860원/㎡, 산지전용제한지역 7,480원/㎡ ◆부과·납부 ○ 부과·징수권자: 산림청장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 ○ 납부: 산지전용허가 또는 산지일시사용허가를 받은 날부터 다음의 기한까지 납부 - 1천만원 미만: 20~30일 이내 - 1천~5천만원 미만: 30~60일 이내 - 5천만원 이상: 60~90일 이내

상·하수도 공사 유발

원인자부담금(수도법)	원인자부담금(하수도법)
◆ 원인자부담원칙에 따라 수도사업의 원활한 추진 ◆ 부과주체: 지방자치단체, 부과대상: 수도공사 비용발생 원인제공자 ◆ 부담기준: 각 지방자치단체의 관련 조례로 정함	◆ 공공하수도의 운영관리를 위한 재원확보 ◆ 부과대상: 공사발생 원인제공자(배수설비 설치자, 타공사 시행 등) ◆ 부담기준: 각 지방자치단체의 관련 조례로 정함

등록사업자의 제출의무 사항

Q. 최근 신규 등록한 주택건설사업자입니다. 주택건설사업을 영위하려면 의무적으로 제출해야 하는 사항들이 있다고 하던데 무엇을 언제까지 제출해야 하는지 그리고 미제출에 따른 처벌은 없는지 알고 싶습니다.

글 박상건 회원사업실 과장

A. 등록사업자의 제출의무 사항은 크게 두가지가 있습니다. ① 매년 1월 10일까지 영업실적과 영업계획 및 기술인력보유현황 제출 ② 매월 5일까지 주택분양계획 및 분양실적 제출이 그것입니다.

첫째, 영업실적과 영업계획 및 기술인력보유현황 제출 등록사업자는 「주택법」 제10조제1항 및 동법시행규칙 제6조 제1항에 따라 매년 1월10일까지 전년도의 영업실적과 해당년도의 영업계획 및 기술인력 보유현황(보유기술인력명세서)을 협회에 제출해야 합니다.

1. 영업실적 일년동안 인허가(사업계획승인, 건축허가, 사업시행인가 등) 받은 사업

(제출자료) 영업실적 현황 1부 (사업장별 각 1부씩 작성)

주택건설사업계획(변경)승인서, 사업시행(변경)인가서, 건축(변경)허가서 사본 첨부

2. 영업계획 향후 1년간 인허가 예정인 사업

(제출자료) 영업계획 현황 1부 (사업장별 각 1부씩 작성)

3. 기술인력 보유현황 등록사업자가 보유하고 있는 건설기술자의 현황

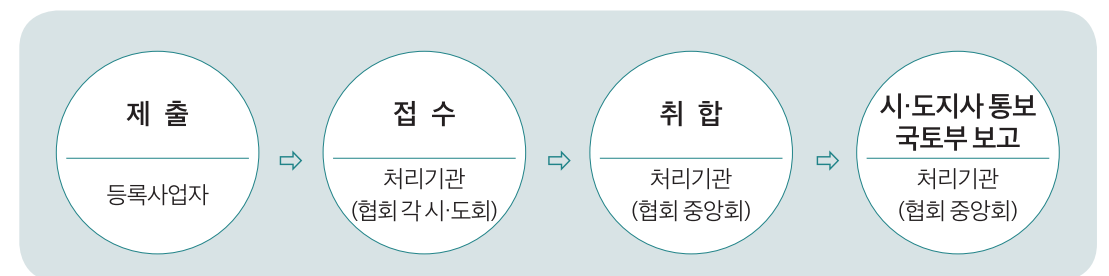
(제출자료) 보유기술인력명세서(건설기술인 보유증명서) 1부

* 보유기술인력명세서(건설기술인 보유증명서)는 건설기술자의 신고 및 경력관리 등의 업무를 수행하고 있는 기관에서 발급 가능합니다.

[참고] 건설기술자의 경력관리 업무수행 기관

구분	기관명	홈페이지주소
건축사사무소에 소속된 건설기술자	대한건축사협회	www.kira.or.kr
단일 측량업자에 소속된 건설기술자	공간정보산업협회	www.kasm.or.kr
단일 엔지니어링활동 주체에 소속된 건설기술자	한국엔지니어링진흥협회	www.kenca.or.kr
그 외의 건설기술자	한국건설기술인협회	www.koce.or.kr

업무 흐름도



둘째, 월간 주택분양계획 및 분양실적 제출 등록사업자는 「주택법」 제10조제2항 및 동법 시행규칙 제6조 제4항에 따라 월별 주택분양계획 및 분양실적의 현황을 매월 5일까지 협회에 제출해야 합니다.

1. 분양실적 한달동안 입주자모집공고 승인 받은 사업

(제출자료) 주택분양실적 현황 1부, 입주자모집공고문 첨부

2. 분양계획 향후 3개월간 입주자모집공고 승인 예정인 사업

(제출자료) 주택분양계획 현황 1부

제출기한 초과 및 미제출시 행정처분 대상 제출을 지연하거나 누락하는 경우에는 「주택법 시행령」 제18조 제1항에 따라 경고 또는 영업정지 등의 행정처분 대상이 될 수 있으니 유념하시기 바랍니다.

답변 요약 등록사업자는 매년 1월10일까지 전년도의 영업실적과 해당 년도의 영업계획 및 기술인력 보유현황(보유기술인력명세서)을 협회(소속 시·도회)에 제출하고, 월별 주택분양계획 및 분양실적의 현황을 매월 5일까지 협회(소속 시·도회)에 제출해야 하는 의무가 있습니다. 또 제출을 지연하거나 누락할 경우 행정처분 대상이 될 수 있습니다.

문답으로 쉽게 알아보는 등록사업자 실적 제출 가이드

12월은 실적 제출의 달이다. 등록사업자라면 매년 실적관련 서류를 협회에 제출해야 한다.

연말에 서류를 준비하려면 조금은 번거롭지만, 실적은 1년 동안 사업을 위해 달려온 발자취가 담긴 소중한 결과물이기도 하다.

실적 제출에 관해 궁금한 점들을 모아 문답 형식으로 쉽게 풀어본다.

글 신지연 울산·경남도회 차장

일반 안내

Q 실적과 계획이 전혀 없는데도 서류를 제출해야 하나요?

그렇습니다. 매년 실적 제출은 등록사업자의 의무이므로 실적 유무와 상관없이 꼭 제출해야 합니다. 제출하지 않으면 행정처분(영업정지 등)을 받을 수 있으니 주의하세요.

Q실적과 계획이 없으면 서식은 어떻게 기재합니까?

제출서식에 제출인, 기술인력 등을 작성·날인하시고 '실적없음', '계획없음'에 체크하세요. [영업실적 현황], [영업계획 현황] 서식은 생략해도 됩니다.

Q서식과 인허가 서류만 제출하면 됩니까?

아닙니다. 건설기술자 보유증명서를 반드시 함께 제출해야 합니다.

Q실적이거나 계획이 하나도 없으면 불이익이 있습니까?

전혀 없습니다. 서류만 맞게 제출하면 됩니다.

건설기술자 관련

Q기술자 등급이 '건축 초급'이면 서식 중 기술인력 보유현황에 어떻게 기재합니까?

'기사', '산업기사' 등의 자격증이 없는 기술자의 인원은 기술인력 보유현황 비교란에 '건축 초급 1명', '토목 중급 2명' 등의 형식으로 직접 기재하면 됩니다.

Q기술자가 없으면 어떻게 됩니까?

법정 기술자가 없으면 등록기준 미달로 행정처분 대상이 됩니다. 그러니 속히 기술자를 채용하고 보유증명서를 발급받아 제출하세요. 또한 기술자 변경신고도 해야 합니다.

Q당사에 주택건설업과 다른 건설업이 함께 있는데, 보유증명서는 어떻게 발급받나요?

함께 보유한 다른 건설업등록증의 법정 기술자 인원도 모두 표시되도록 발급받아 제출하세요. 또한 등록기준에 미달되지 않도록 유의하세요.

영업실적 인정기준

Q2년 전에 사업승인 받고 2020년에 준공한 사업도 2020년 실적인가요?

아닙니다. 사업승인(건축허가) 시점을 기준으로 영업실적을 산정합니다. 분양이나 준공 등의 시점과 상관없이, 2020년에 승인(허가) 받은 사업만 2020년 실적입니다. (만약 2020년 이전에 이미 승인(허가) 받았으나 실적으로 제출되지 않은 사업이 있다면, 관련 서류와 [영업실적 현황]서식을 제출하세요. 다만 이런 경우라도 2020년 실적에 포함되지는 않습니다.)

Q최초 승인은 3년 전에 받았으나 2020년에 당사로 시행자가 바뀐 사업은 당사의 2020년 실적인가요?

그렇습니다. 사업주체가 바뀐 시점을 기준으로 실적이 산정됩니다. 이런 경우에는 최초 승인(허가)서와 사업주체 변경승인(허가)서를 모두 제출하세요.

Q원룸 오피스텔도 실적이 됩니까?

아닙니다. 주택사업자 실적은 '주택'에 한정되므로 주거형이더라도 오피스텔은 실적이 아닙니다.

Q도급을 받아 아파트를 시공만 해도 실적이 됩니까?

아닙니다. 주택사업을 사업주체로서 '시행'한 경우에만 실적이 됩니다. 다만 정비사업(재건축·재개발)의 시공실적은 인정됩니다.

서류 작성과 제출

Q실적이 여러 건이면 서식을 어떻게 작성하나요?

실적 1건당 [영업실적 현황] 서식을 1장씩 각각 작성하시면 됩니다.

Q주상복합은 서식에 어떻게 기재하나요?

오피스텔이나 상가는 제외한 '주택'의 세대수만 정확히 기재하세요.

Q건축허가서에 세대수가 나오지 않으면 추가 서류가 필요한가요?

그렇습니다. 면적별 세대수가 명확히 표시된 설계개요사본 등을 함께 제출하세요.

Q변경승인을 몇 번 받았는데 어떻게 하지요?

최초 승인(허가)서와 최종 변경승인(허가)서를 함께 제출하세요. 서식에는 최종 변경된 내역을 기재하면 됩니다.

Q이미 실적으로 제출했던 사업인데, 2020년에 준공되었습니다. 서류를 제출해야 하나요?

그렇습니다. 서식 기재 없이 간단히 추가 서류(착공신고필증, 사용검사필증 등)만 제출하면 됩니다.

Q공동사업일 때는 어떻게 합니까?

- ① 다른 주택건설 등록사업자와 공동시행시
 - '사업대지 소유지분 비율'에 따라 실적 지분을 나누므로, 토지 소유지분 증명서류 제출
 - 서식에 전체 세대수가 아닌, 지분 비율만큼의 세대수 기재
- ② 등록사업자가 아닌 토지소유자·주택조합·고용자 등과 공동시행시
 - 전체 세대수를 실적으로 기재

Q아직 사업승인을 못 받았는데 영업계획으로 쓸 수 있습니까?

물론입니다. 아직 아무런 인허가를 받지 않은 사업을 영업계획으로 봅니다. 막연한 계획이 아닌, 2021년 승인(허가)을 목표로 구체적인 계획을 세우고 진행중인 사업이 있다면, 영업계획으로 기재하면 됩니다.

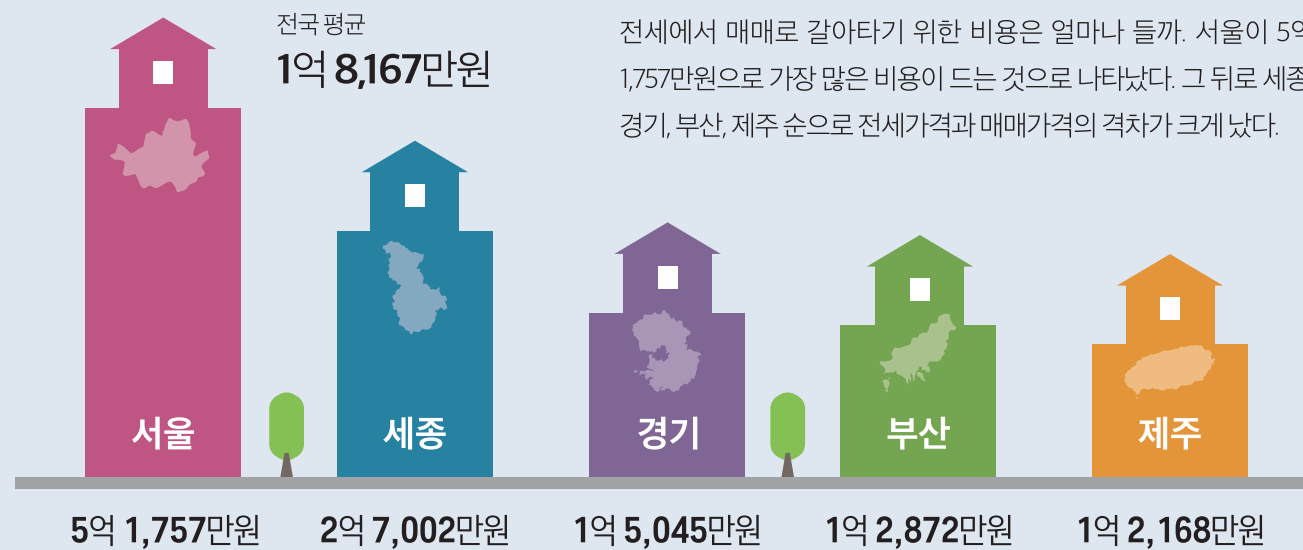
요동치는 전세시장 어떻게 움직이고 있나

가을 이사철과 임대차 3법 등의 영향으로 서울 전세값이 70주 연속 상승하는 등 전국적으로 전세대란이 일고 있다. 최근의 전세시장 추이를 읽을 수 있는 각종 통계자료를 인포그래픽으로 정리했다.

정리 김우영 출처 부동산114, 리얼케스트, 국토교통부 통계누리

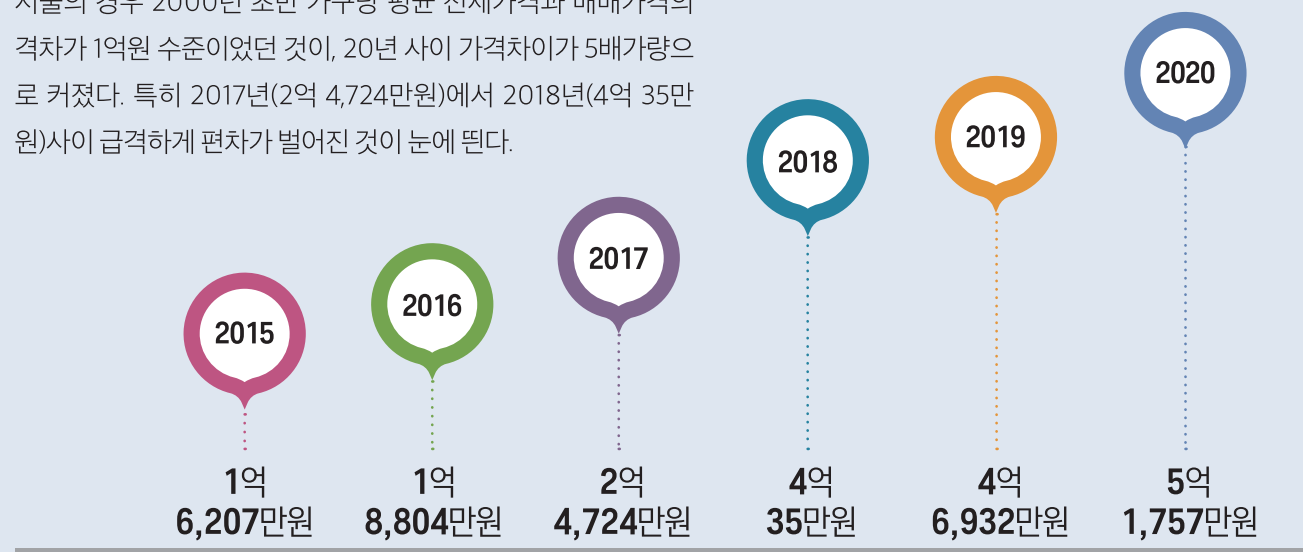
전세에서 매매로 갈아타는 비용 얼마나?

전세에서 매매로 갈아타기 위한 비용은 얼마나 들까. 서울이 5억 1,757만원으로 가장 많은 비용이 드는 것으로 나타났다. 그 뒤로 세종, 경기, 부산, 제주 순으로 전세가격과 매매가격의 격차가 크게 났다.



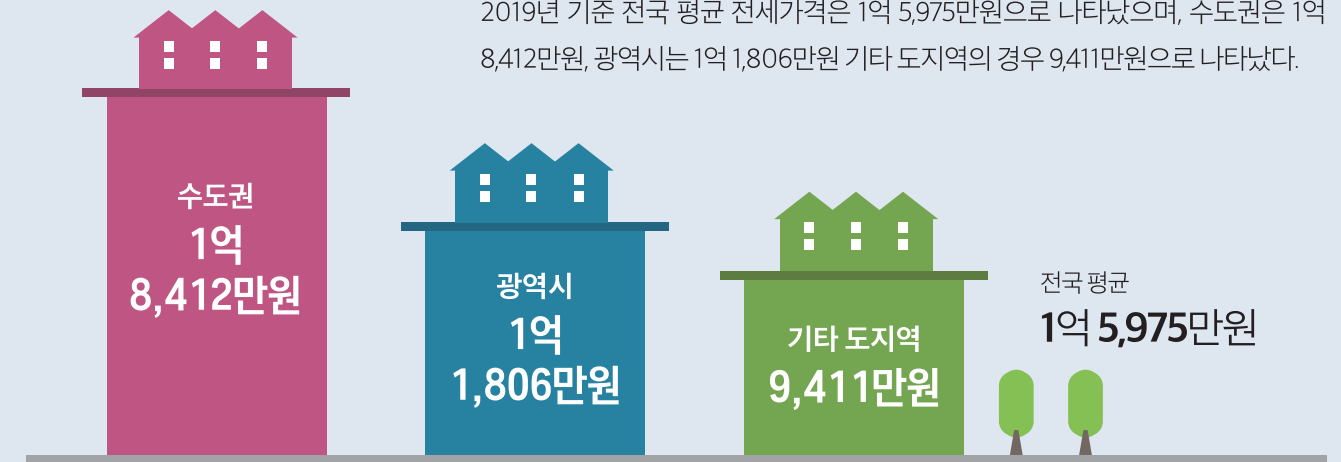
서울 아파트, 매매가격과 전세가격 편차 추이

서울의 경우 2000년 초반 가구당 평균 전세가격과 매매가격의 격차가 1억원 수준이었던 것이, 20년 사이 가격차이가 5배가량으로 커졌다. 특히 2017년(2억 4,724만원)에서 2018년(4억 35만원)사이 급격하게 편차가 벌어진 것이 눈에 띈다.



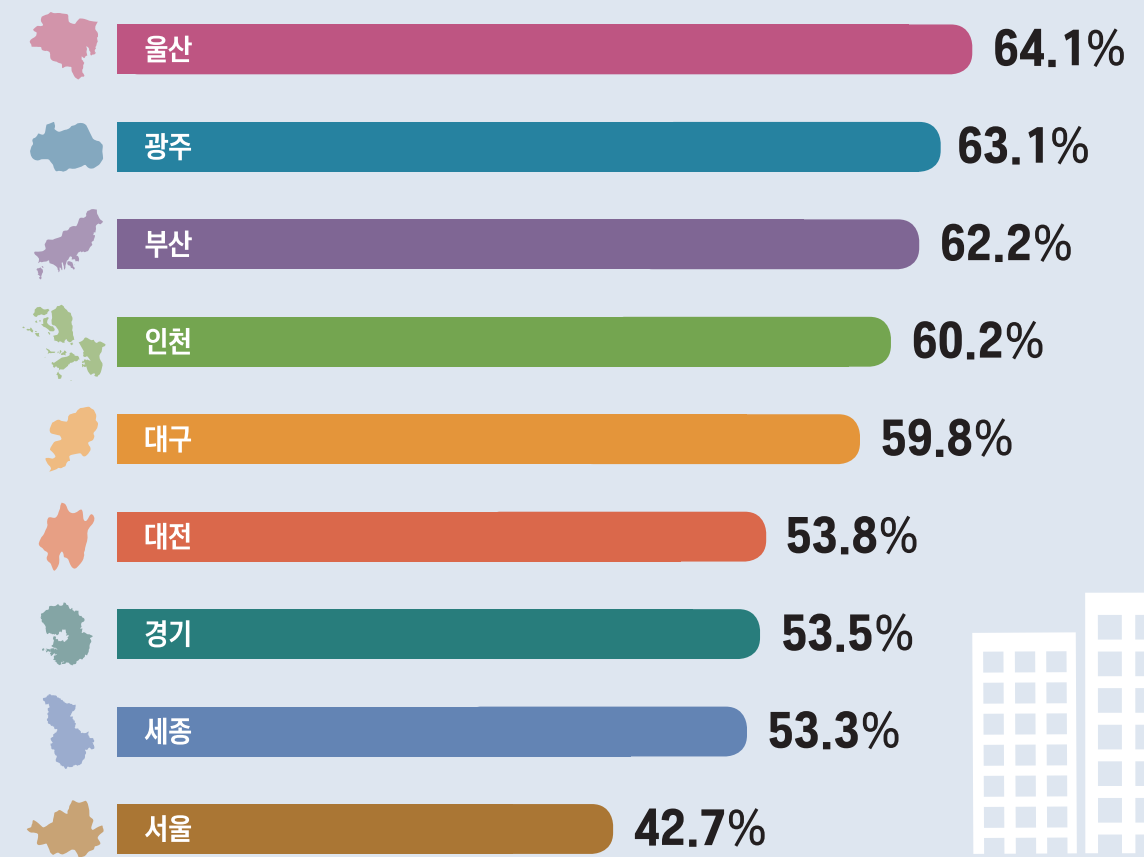
지역별 평균 전세가격은 얼마?

2019년 기준 전국 평균 전세가격은 1억 5,975만원으로 나타났으며, 수도권은 1억 8,412만원, 광역시는 1억 1,806만원 기타 도지역의 경우 9,411만원으로 나타났다.



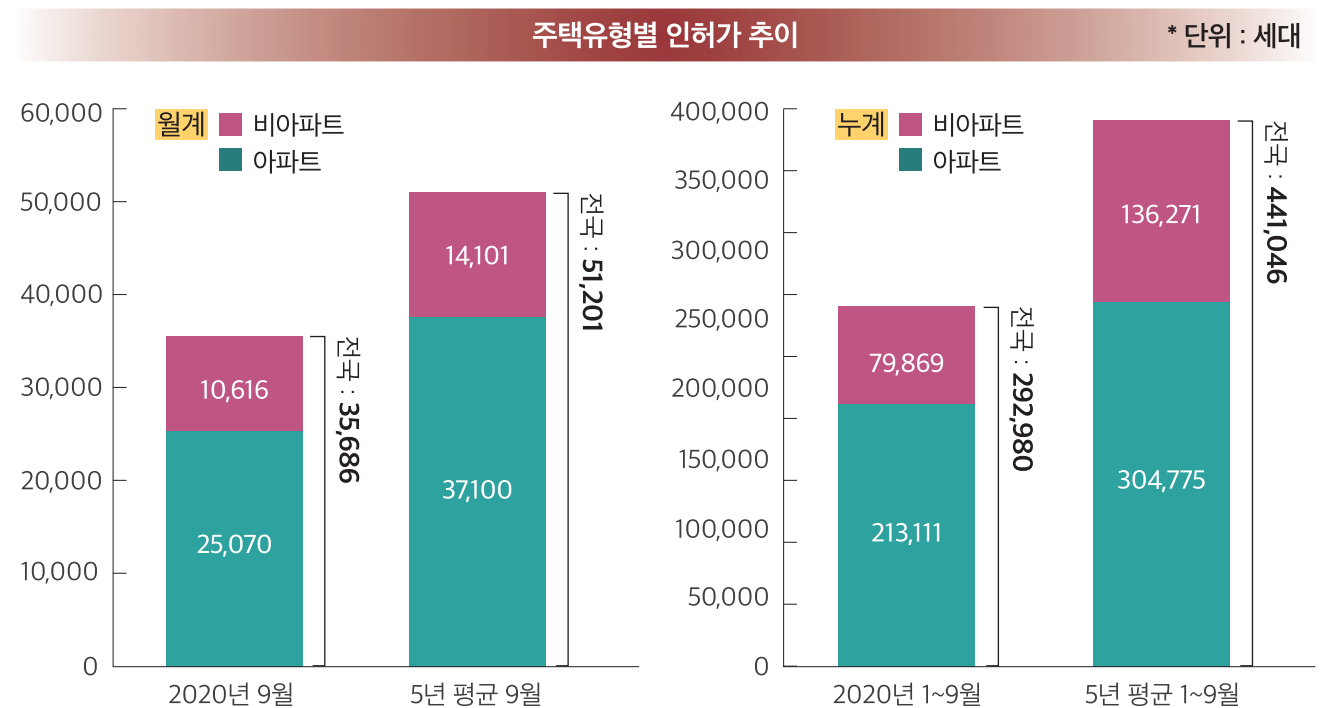
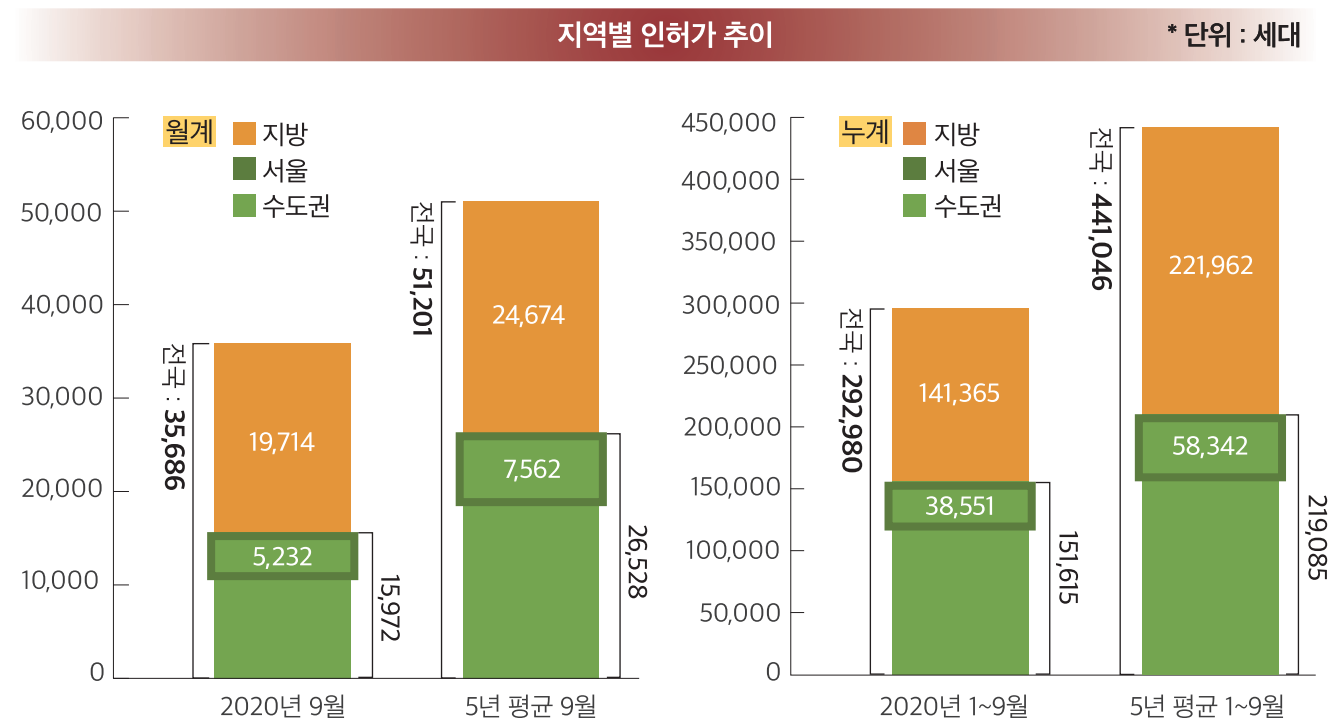
자가점유율이 가장 높은 지역 VS 낮은 지역

2019년 주거실태총조사에 따르면 집주인이 직접 살지 않고 전월세를 놓는 비율을 알 수 있는 자가점유율을 전국 주요도시 위주로 살펴보면 서울이 42.7%로 가장 낮으며, 울산이 64.1%로 가장 높은 것으로 나타났다.



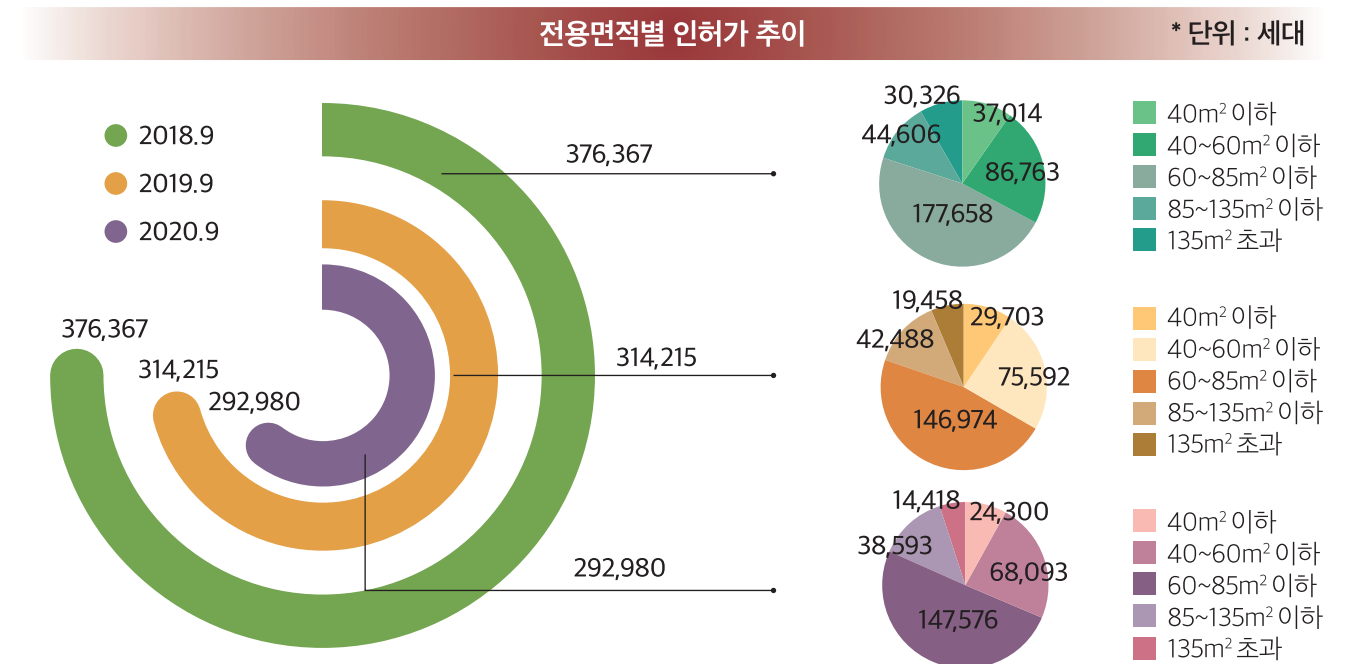
인허가실적 · 매매거래량 · 입주물량 · 분양물량 · 미분양현황

1. 인허가 실적 추이 : 9월 주택인허가는 35,686만호, 5년 평균 9월 주택인허가는 51,201호

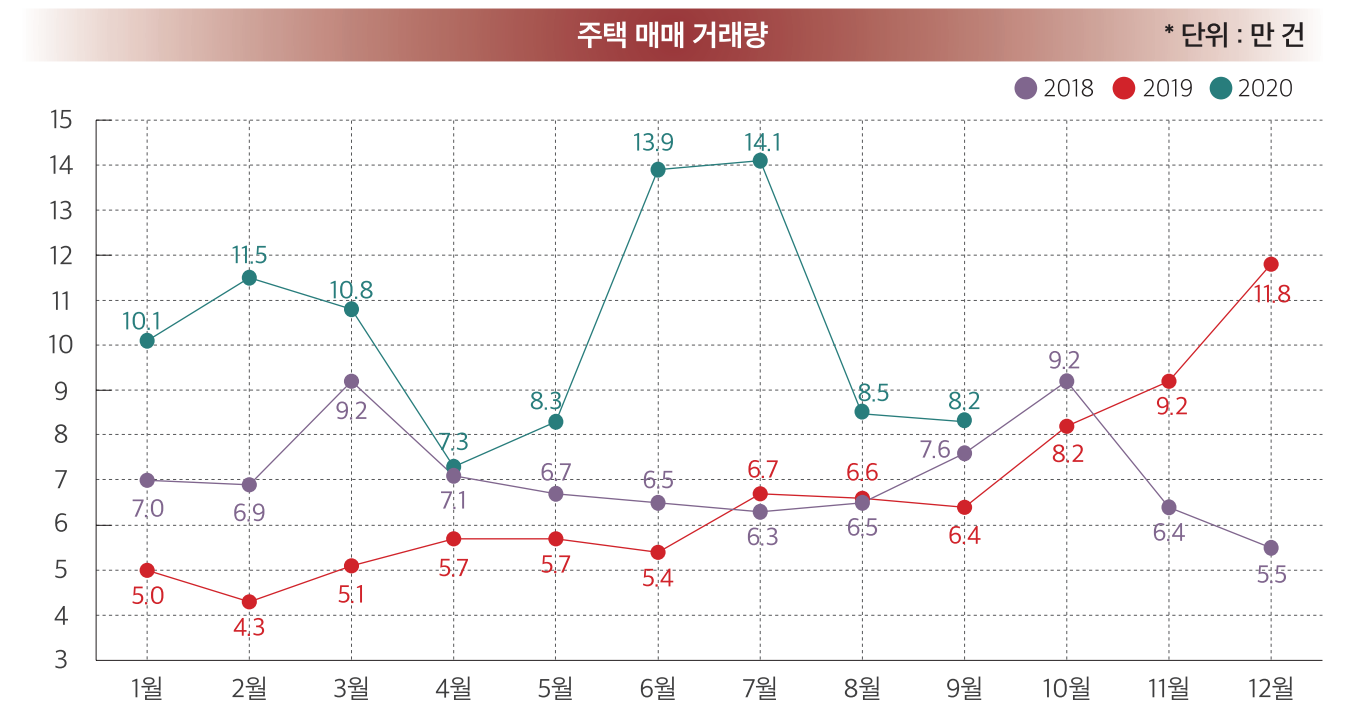


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
10월말 발표(9월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 아파트 입주물량, 분양물량, 미분양 현황을 살펴보자.

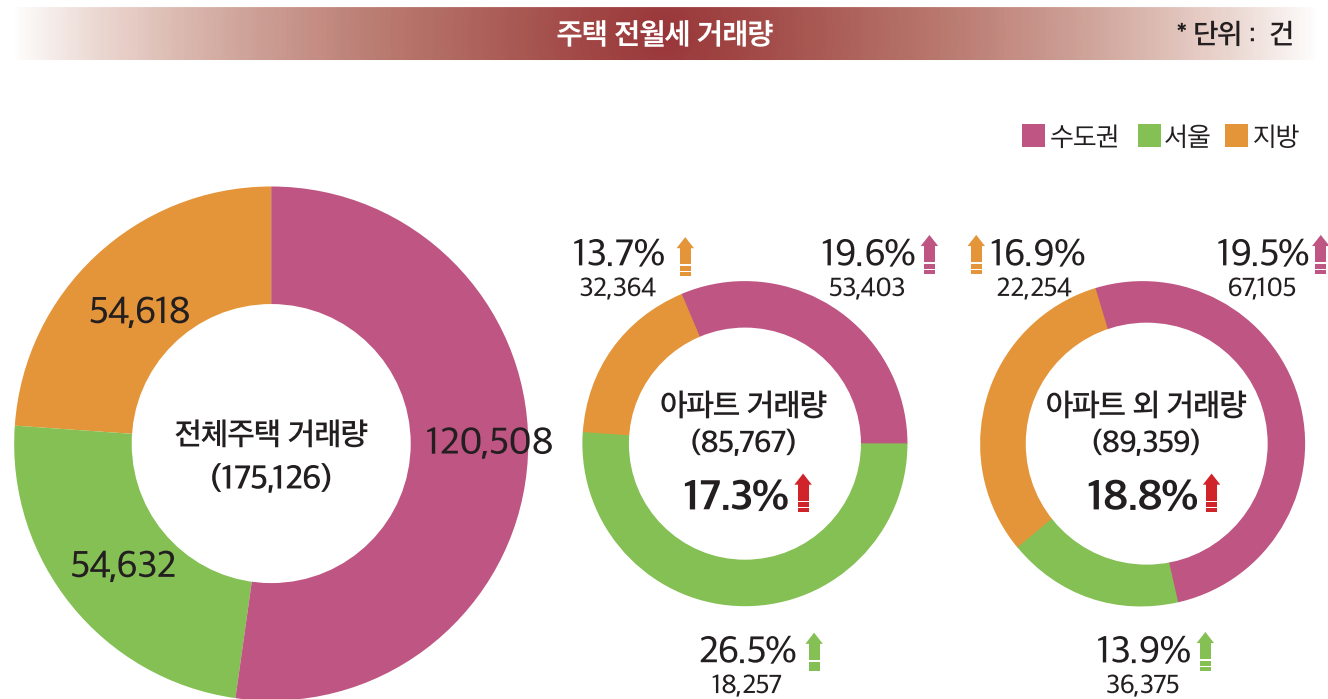
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리



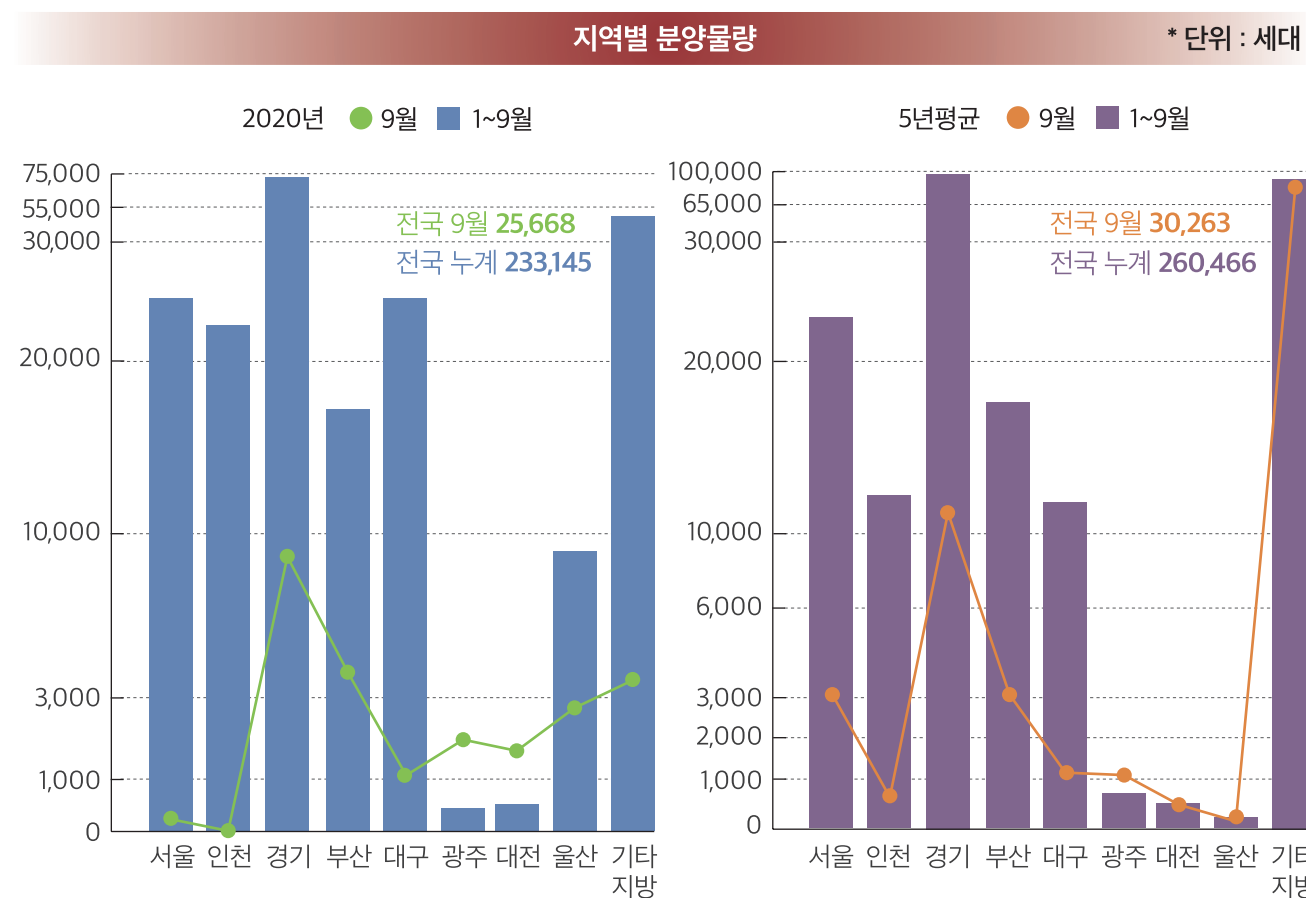
2. 주택 매매 거래량 : 9월 거래량 8.2만건으로, 전월 대비 3.9% 감소. 전년 동월대비 27.8% 증가



3. 주택 전월세 거래량: 9월 아파트 전월세거래량은 전년동월 대비 17.3% 증가



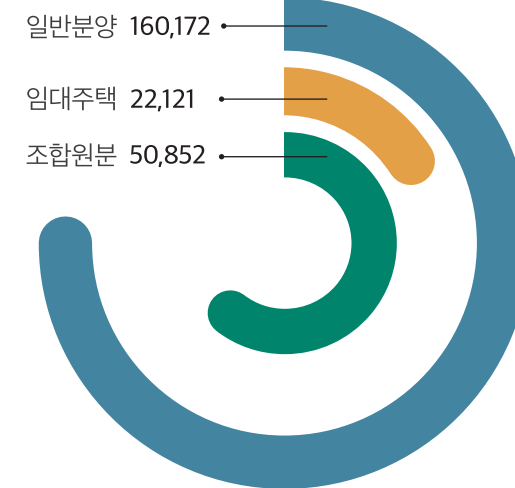
4. 분양물량: 9월 공동주택 분양실적은 전국 25,668호로, 전년동월 대비 19.3% 증가. 지방은 전년 대비 42.6% 증가



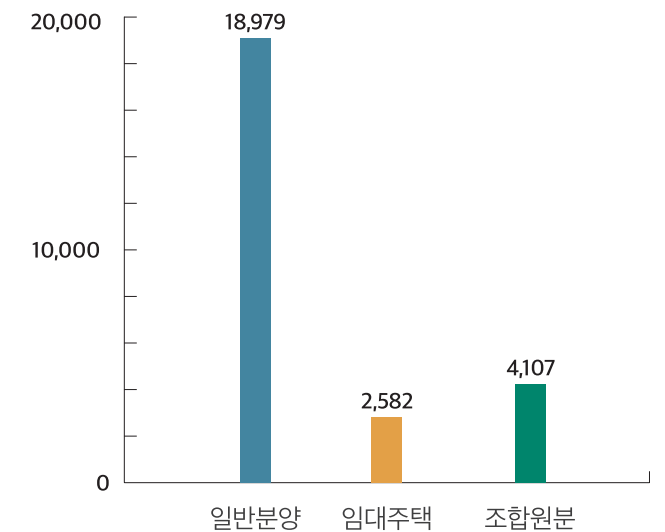
9월 부문별 분양승인실적

* 단위: 세대

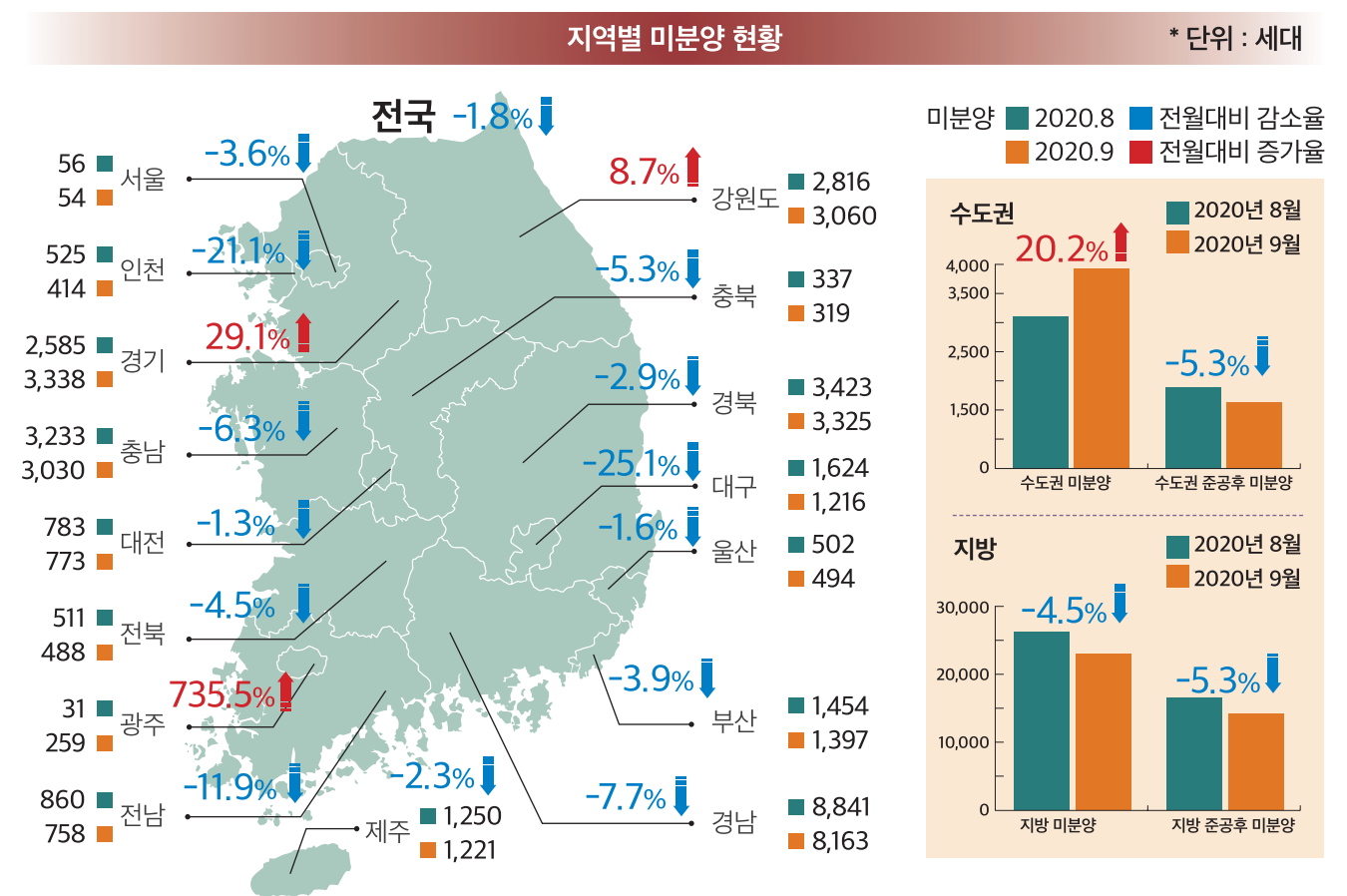
1~9월 누계



9월 월계



5. 미분양: 9월말 기준 전국의 미분양 주택은 28,309호로, 전월대비 1.8% 감소



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.

「건설기술진흥법 시행령」 개정

대통령령 제31156호
(2020.11.10)

【주요내용】

• 건설공사 등의 벌점관리기준 정비(별표 8)

- 반기벌점의 산정·적용 방법을 평균방식에서 합산방식으로 변경하되, 벌점 경감제도 도입
- 벌점측정기준 등 별표8에서 사용하는 용어의 뜻을 명확히 규정

종 전

반기벌점 산정방식

해당반기에 동일 업체의 건설공사 또는 건설기술용역을 2개 이상 점검한 경우에는 업체가 해당공사 또는 용역에서 받은 벌점의 합을 그 점검한 건설공사 또는 건설기술용역의 수로 나누어 산정한 벌점을 해당업체의 평균벌점으로 한다.

개 정

반기벌점 산정방식

업체 또는 건설기술인등이 해당 반기에 받은 모든 벌점의 합계에서 반기별 경감점수를 뺀 점수를 해당 반기벌점으로 한다.



• 벌점 경감제도 도입(별표8)

- 점검을 많이 받은 업체 중 벌점 미부과율이 80%이상인 경우 0.2~1점 경감
- 반기별 사망사고가 없는 업체에 20~59% 벌점 경감

• 벌점 부과기한을 준공 후 하자담보책임기간으로 정의(별표8)

• 공정한 벌점부과를 위해 위원회 심의절차 도입(제87조의3 제3항 및 제5항)

- 벌점심의위원회는 위원장 및 6명 이상의 위원으로 구성
- 벌점심의위원회 위원은 건설기술에 관한 학식과 경험이 풍부한 외부 전문가 중에서 측정기관이 위촉

• 유사항목 벌점부과 개선(별표3 다목 삭제)

- (종전) 건설공사현장 등의 점검 시 지적된 내용과 제5호의 주요 부실내용(벌점측정기준)이 일치하지 않는 경우에는 지적된 내용과 유사한 부실내용의 벌점을 부과
- (개정) 해당조항(별표3 다목) 삭제

【부 칙】

이 영은 공포한 날부터 시행

‘출렁다리’는 최근 국내 여행에서 가장 핫한 키워드다. 감이 잘 오지 않는다면 인스타그램에서 ‘#출렁다리’ 해시태그를 검색해 보자. 무려 10만여개에 가까운 결과물이 나오는 것을 볼 수 있다.

글 · 사진 문유선 여행작가 · ‘여행자의 방’ 저자

2020 ‘핫’한 여행지 TOP

출렁다리 어디까지 가보셨나요?



01

01 삼선철계단은 구름다리와 함께 대둔산 방문객들의 인증샷 촬영 장소로 사랑받는다.

02 파주 감악산 출렁다리는 국내 출렁다리 열풍을 불러온 ‘원조’격이다. (사진 한국관광공사 제공)



02

코로나19 확산 이후 등산에 재미를 붙인 2030세대가 특히 출렁다리에 열광한다. 정상에 오르는 것만큼 출렁다리를 건너는 것을 중요하게 여길 정도다. 출렁다리는 아무 곳에나 놓지 않는다. 풍경이 가장 좋은 곳에 자리 잡는다. 자칫 지루할 수 있는 산행에서 확실한 존재감이 있는 중간 기착지다. 잠시 찾아오는 고소공포증을 극복해 내고 주변을 돌아보면 다른 산행에서 느낄 수 없는 비현실적 쾌감이 찾아온다. 마치 ‘인간 드론’이라도 된 기분이다. 주변을 찍거나 셀카를 찍거나 모두 사진이 기가 막히게 나온다.

출렁다리와 구름다리는 형제지간이다. 절벽과 절벽 사이 비교적 짧은 구간에 놓인 것이 구름다리, 긴 것을 출렁다리라 부른다. 구름다리는 출렁이지 않지만, 출렁다리는 건너는 사람이 많거나 바람이 세게 불면 말 그대로 심하게 출렁인다.

1978년 전남 영암 월출산 천황사 코스에 설치된 구름다리는 현재 전국 각지에 우후죽순 들어선 다리들의 ‘큰형’뻘이다. 지금 다리는 2006년 새로 만든 것이다.

전북 완주 대둔산의 금강구름다리도 오래됐다. 1985년 개통된 것으로 알려져 있다. 이후, 2005년 경남 창원 적석산, 2008년 경북 봉화 청량산에 각각 길이 60m와 90m의 출렁다리가 들어섰다.

길이 100m가 넘는 출렁다리는 2010년대 중반 등장했다. 2016년 9월 개통한 경기 파주시 감악산 출렁다리는 지금의 출렁다리 열풍을 불러온 롤모델 격이다. 도로로 인해 잘려져 나간 설마리 골짜기를 연결하여 감악산을 온전한 하나의 것으로 만들어주는 이 출렁다리는 개통 당시 무주탑 현수교로는 전국 최장인 150m 길이를 자랑한다.

2018년 1월 개통된 원주 소금산 출렁다리는 200m로 길이를 더 늘이며 기록을 깼다. 이후 전국 각지에 출렁다리가 놓이기 시작했다.

출렁다리 여행준비 TIP

강풍대비 준비는 철저히

겨울철에 출렁다리를 건너려면 강풍에 대한 대비를 철저히 해야 한다. 체온을 유지할 수 있는 겉옷과 미끄러지지 않는 신발, 철제 난간을 잡기 위한 장갑이 필수다. 굽이 있는 여자 구두는 위험하다. 모자는 바람에 날리지 않는 끈이 달린 것으로 준비하자.

사진촬영 준비는 이렇게

사진을 찍을 때는 특별히 안전에 주의해야 한다. 출렁다리는 대부분 폭이 좁기 때문에 사진촬영을 위해 장시간 지체하면 뒷사람이 지나가기 어렵다. 출렁다리를 걷고 있는 모습을 사진으로 남기려면 동행과 시차를 두고 다리를 건너는 것이 좋다.

다리 위에서 주변 풍광을 사진이나 동영상에 담으려면 목에 걸 수 있는 끈이 달린 휴대폰 케이스를 준비해 가져. 휴대폰을 떨어질 걱정 없이 사진을 찍을 수 있어 무척 편리하다.



원주 소금산출렁다리

소금산 출렁다리가 있는 간현관광지는 과거 90년대까지 직장인 야유회와 대학생 MT로 유명했던 곳이다. IMF 이후 급격히 쇠락했던 이 지역은 2018년 출렁다리가 등장한 뒤 완벽하게 옛 명성을 되찾았다. 코로나19 확산 이전 최고 전성기때는 하루 최대 2만여명이 몰렸다.

소금산 출렁다리는 길이가 200m이며, 높이는 아파트 40층 높이에 육박하는 100m에 달한다. 국내최장 타이틀은 예산예당호 출렁다리에 내줬지만, 바닥부터 높이는 여전히 국내 최고다. 다리 바닥은 격자 형태로 뚫려 있어 아찔함을 더한다. 고소공포증이 있다면 쉽게 건너는 방법은 단 하나다. 난간을 잡고 아래를 보지 않은 상태로 걷는 것이다.

출렁다리는 폭 1.5m로 두 사람 정도 지나갈 수 있지만, 일방통행으로 되어 있어 반대편에서 오는 사람과 마주칠 걱정은 없다.

출렁다리를 건너면 소금산 정상으로 가는 길과 하늘 바람길 산책로를 따라 하산하는 길로 나뉜다. 하늘 바람길을 따라 내려오다 보면 출렁다리를 한눈에 볼 수 있는 포인트가 있다.

출렁다리가 시작하는 스카이워크 전망대에서는 섬강의 빼어난 풍광이 내려다보인다. 소금산 출렁다리 주변은 계속 업그레이드 중이다. 출렁다리까지 올라가는 케이블카와 주변 절벽에 잔도가 마련된다. 정상에서 내려오는 에스컬레이터와 인공폭포 설치 계획도 있다.

출렁다리 인근에는 레일바이크 타는 곳이 있다. 구 간현역에서 판대역을 오가는 코스로 코스 자체가 내리막 경사선이라 힘들게 페달을 밟지 않아도 여유롭게 주변 자연경관을 즐길 수 있다.



원주 소금산 출렁다리는
바닥부터 높이가 100m에 달해
아찔한 즐거움을 준다.

충남 예산 예당호 출렁다리

국내 최대 규모의 저수지인 충남 예산군 예당호는 둘레만 40km다. 물이 가득 차 있을 때 면적은 10.88km²에 달하며 서울 여의도 면적의 2배가 넘는다. 1929년 착공해 잠깐 공사가 중단됐다가 1963년 댐과 함께 완공했다.

2019년 개통한 예당호 출렁다리 역시 국내 최대 규모다. 길이 402m로 현재 우리나라 출렁다리 중 가장 길다.

물 위를 걷는 느낌을 주는 예당호 출렁다리는 산속에 있는 출렁다리에 비해 무섭지 않다. 다리에서 떨어져도 죽지는 않겠다는 안도감 때문이다.

높이 64m 주탑에는 전망대에 오르면 출렁다리 주변과 예당호가 한눈에 들어온다. 음악분수쇼 역시 예당호 출렁다리의 명물이다. 신나는 음악 소리에 물줄기가 춤을 춘다. 밤에는 조명까지 더해져 환상적인 분위기를 연출한다.

예산에서 출렁다리와 함께 가볼 만한 곳은 황새공원이다. 하늘 높이 비상하는 황새의 모습과 신비로운 울음소리를 직접 들어 볼 수 있는 국내 유일의 장소다. 황새 문화관에서는 국내 마지막 황새가 사라질 당시의 안타까운 사연을 들려준다.

사과와인으로 유명한 은성농원도 예산에 있다. 예산의 명물 사과를 이용해 만든 이색적인 와인 맛을 즐길 수 있고, 다양한 체험 프로그램도 운영한다.

예당호 출렁다리는
물 위를 걷는 듯한 상쾌함을 주는 다리다.



완주
대둔산 구름다리

대둔산은 ‘호남의 금강산’이라 불리는 명산이다. 원효대사는 대둔산을 가리켜 ‘사흘을 둘러보고도 발이 떨어지지 않는다’며 격찬했다고 전해진다.

해발 878m 우뚝 솟은 최고봉 마천대 아래로 끝없이 펼쳐진 바위 봉우리들의 자태가 수려하다. 흙보다는 돌멩이가 많은 산이며, 주요 구간의 경사도가 만만치 않지만, 케이블카로 6분이면 정상 인근까지 올라갈 수 있어 둘러보는 데 큰 어려움은 없다.

대둔산의 명물 ‘금강구름다리’의 길이는 81m다. 최근 개통한 타 지역 다리보다 길지 않지만, 좌우로 보이는 풍경은 어디에다 내놔도 빠지지 않는 절경이다. 금강구름다리를 지나 조금만 더 올라가면 최근 SNS에서 화제가 되는 ‘삼선 철계단’이 나온다. 이름은 계단이지만 사다리에 가깝다. 좁고 가파른 철계단 127개가 수직에 가까운 절벽에 걸쳐진 비주얼이 무척 자극적이다. 이 계단은 한 번에 60명까지 오를 수 있다. 여기서 30분을 더 가면 마천대 정상이다. 이 구간은 너덜경 지대에 가까운 돌계단으로 이뤄져 있는데 길이 험한 편이라 등산화, 트래킹화가 필수다. 정상에는 인증샷을 남길 수 있는 표지석이 있는 탑과 전망대가 있다.

대둔산과 함께 둘러볼 만한 여행지는 불명산 화암사다. 요란스러운 치장을 최대한 자제하고 단아한 아름다움을 지켜낸 천년 고찰이다. 국보 제316호로 지정된 극락전과 제보물 제662호 우화루 등이 경내에 있다.



완주 대둔산 구름다리는 길이는 짧아도 주변 풍경이 무척 아름답다.



거창
우두산 Y자 출렁다리

올해 5월 개통한 우두산 ‘Y자형 출렁다리’는 경남 거창의 새로운 랜드마크다. 해발 620m에 설치된 출렁다리는 이름처럼 깎아지른 협곡을 세 방향으로 연결한 국내 유일의 산악 보도교다. 지상 높이 60m, 총 길이 109m다.

Y자형 출렁다리는 등산로가 상봉과 마장재로 갈리는 지점에 있다. 주탑 없이 난간의 와이어가 다리를 지탱하는 무주탑 현수교다. Y자형 출렁다리는 최대 하중 60톤, 75kg 어른 800명이 동시에 올라서도 끄떡없도록 설계했다. 동시 최대 수용 인원은 230명이다.

세 다리가 만나는 꼭짓점에 서면 장군봉과 덮시골폭포가 보인다. 여기서 왼쪽은 길이 18m 잔도를 지나 마장재로 가는 길이다. 오른쪽은 ‘늘해랑누리길’이 있는 치유의 숲으로 이어진다. 치유의 숲까지는 편안한 나무 데크 계단길이다. 조금만 더 가면 산림치유센터 건물이 나온다. 아쿠닉 검사로 건강을 체크하는 건강측정실, 일라이트 온열 안락의자와 반신욕기를 갖춘 온열치료실, 요가를 위한 대형 강당과 다도체험실 등을 갖춘 공간이다.

정상에서 맨 먼저 눈에 띄는 봉우리는 가야산이다. 사방을 둘러보면 1,000m급 명산이 즐비하다. 비계산(동남쪽), 북쪽으로 수덕산, 서북서쪽으로 덕유산-남덕유능선, 기백-금원산능선, 황석-거망산 능선이 보인다. 산 아래에는 고견사와 고견사폭포, 의상대사가 쌀을 얻어갔다는 쌀굴 등이 있다.

거창 우두산에는 국내 최초 Y자 출렁다리가 있다. (사진 한국관광공사 제공)



건강한 음주법

음주 잦아지는 연말
알코올 청소 음식 8가지

적당한 술은 음식 맛을 돋우고 분위기를 좋게 하고 혈액순환을 돕는 좋은 작용이 있지만 지속적인 음주는 간과 뇌를 상하게 한다. 술 먹기 전후 먹으면 알코올 성분 흡수를 더디게 하고 흡수된 알코올은 빠르게 분해 배출하며 숙취 없이 빨리 깰 수 있게 돕는 음식 8가지를 알아두자.

글 정세연 한의사 · 초야재 식치한의원 대표원장 · 라이프 레시피 유튜브크리에이터

달걀

고탄수화물 덩어리인 술이 들어오기 전에 단백질식품인 달걀을 먹어 두면 위장 운동을 천천히 해서 알코올 흡수를 지연시킨다. 또 알부민 생성을 도와 혈액이 탈수되지 않는다. 술을 먹고 나면 갈증이 심한 이유가 탈수작용 때문인데 달걀 흰자는 혈액속 수분이 빠져나가지 않게 붙잡아 주는 작용을 한다.

천연꿀

꿀은 알코올 분해를 촉진해서 술이 덜 취하게 하는 작용을 한다. 단 알코올이 분해되면서 생긴 독성물질인 아세트알데히드를 감소시키는 작용까지는 못하기 때문에 꿀만 믿고 술을 많이 마셨다가는 간이 더 상할 수 있다.

배

술을 먹기 전후, 중간에 먹어도 다 좋은 식품이다. 식도와 위장 점막이 손상되는 것을 방지한다. 술을 한 잔만 마셔도 얼굴이 빨개지는 사람은 식도암이 걸릴 확률이 매우 높으므로 배를 갈아 먹는 게 좋다.

비트

주스를 만들면 예쁜 보라색 빛깔이 도는데 비트의 이런 색소 성분이 바로 강력한 항산화 효능을 지닌다. 잦은 음주로 인해 간 수치가 올라간 사람들은 비트를 꼭 먹는 게 좋다.

콩나물

숙취 해소에 좋은 아미노산인 아스파라긴산이 풍부한 대표적인 식품이다. 콩나물과 키위, 헛개나무 열매를 증탕기에 물 1컵과 같이 넣고 2시간 반 정도 증탕해서 수액만 마시면 간기능을 살려주는 피로회복제가 된다.

두부

알코올은 비타민B6를 파괴하기 때문에 알코올 의존증이나 중독증이 있는 사람들은 비타민B6가 쉽게 고갈된다. 비타민B6 결핍증은 심장병 위험을 높이고 빈혈이나 두통을 부른다. 두부로 비타민B6를 보충하자.

아스파라거스

술만 먹으면 대변이 묽어지거나 설사를 하는 사람들은 담즙 분비를 원활하게 해주는 아스파라거스를 추천한다. 알코올이 담즙 분비를 방해하기 때문에 지방을 소화시키는 담즙이 역할을 잘하지 못해서 장 트러블이 생기는 경우다. 올리브오일에 볶아먹으면 된다.

물

술을 먹으면서 중간중간 물을 먹으면 알코올 성분을 희석하고 배출하는데 도움이 된다. 물 부족 상태에서 술부터 먹으면 뇌에서 탈수가 심하게 일어나서 숙취 증상으로 인한 두통이 매우 심하게 생길 수 있으니 주의해야 한다.



‘정세연의 라이프 레시피’에서
다시보기



트렌드 창조 기업 대신이엔디(주)

지역민께 보답하는 지속가능한 기업 될터



문길주
대신이엔디(주) 대표

2014년 설립된 대신이엔디(주)(대표 문길주)는 협회가 개최하는 국가 유공자 노후주택 보수지원사업에 꾸준히 참여하고 지역사회 이웃돕기에도 적극 나서는 등 중소기업으로서 할 수 있는 사회공헌활동을 찾아 실천하는데 앞장서고 있다. 최근 안성시 승주지구 도시개발사업 승인과 고양시 향동지구 선보인 신개념 오피스 ‘스타비즈’ 분양으로 힘찬 행보를 보이고 있는 대신이엔디(주)를 만난다.

글 구선영 사진 왕규태



문길주 대표이사과 직원들. 문 대표가 지난해 국가유공자 노후주택 보수지원사업 참여공로로 받은 감사패를 들어 보였다.



- 01 지난해 참여한 국가유공자 노후주택 보수지원사업현장. 추가비용을 들여 무너지는 벽체까지 개보수했다.
- 02 지붕을 모두 걷어내고 새 지붕을 시공했다.

“아직은 부족함을 느낍니다만, 주택사업자로 활동하기 시작하면서 사회공헌에 대한 끈을 놓지 않으려고 애쓰고 있습니다.”

대신이엔디(주) 문길주 대표는 2015년 주택사업자로 등록한 이후 국가유공자 노후주택 보수지원사업에 참여하고 있다. 수익이 안정궤도에 오르기까지 시간이 필요한 중소기업 입장에서 1개동 보수비용으로 약 1,000만원을 지원하는 노후주택보수사업에 연속 참여하는 것은 큰 결심이다. 더구나 문 대표는 보수현장을 방문해 직접 공사과정을 챙기는 것으로도 잘 알려져 있다.

“지난해 안성시 공도읍에 거주하는 6.25참전유공자 주택을 보수했습니다. 현장에 가보니 정말 처참하더군요. 갈라지고 비틀어진 주택 외벽을 길쭉한 강관과 농기구로 지지해 놓았는데 금세라도 무너질 지경이었죠. 내려앉을 것 같은 지붕을 교체하고 벽지와 장판을 새로 시공하니 예산 1,000만원이 소진되어 버렸어요.”

결국 문 대표는 추가비용을 들여 붕괴된 벽체 보수공사를 완료했고 열성적으로 참여한 공로를 인정받아 보훈처로

부터 감사패를 받았다. 대신이엔디는 올해도 어김없이 국가유공자 노후주택 보수지원사업에 참여했고 보수사업을 맡끔하게 완료했다.

“지역사회에 환원하라”는 선배 기업인의 당부 실천

“협회 서울시회에서 4년째 이사로 활동 중인데 선배 주택건설인들로부터 배운 점이 많습니다. 기업활동을 통해 얻은 이익을 해당 지역사회에 환원하는데 힘쓰라는 당부도 그중 하나였습니다.”

문 대표는 안성시에 거주하는 국가유공자 노후주택 보수지원사업에 참여한 것 외에도 추가적으로 안성시 자원봉사센터에 노후주택보수지원사업비 1,000만원을 기탁했다. 1,000만원은 안성시에 거주하는 취약계층 6가구를 보수하는데 필요한 재료비용으로 쓰였다.

지난해 연말에는 안성시청에 불우이웃을 돕기 위한 나눔의 손길을 전했다. 당시 대신이엔디(주)는 쌀 300포(800만원 상당)를 전달했다.

문 대표는 안성시에서 주택개발사업을 추진 중이다. 2015년





03

시작된 안성시 공동읍 승지구 개발사업이 그것이다. 약 6만㎡ 대지에 공동주택 787세대와 공공지원 민간임대주택 705세대를 짓는 도시개발사업이다.

“아직 분양하기 전이라 기업에 수익이 난 것은 아니지만 사업과정에서 지역사회와 꾸준히 소통하는 것이 필요하다고 생각합니다. 또 큰 규모가 아니더라도 회사 여력이 되는 데까지 성심껏 기부를 하고 나면 마음이 따뜻해지더군요. 그 마음으로 다시 지역사회를 위해 할 수 있는 일을 찾게 됩니다. 실제 국가 유공자분들을 만나 보면 주택개보수만이 아닌 다른 방법으로 더 도와드리고 싶은 마음이 굴뚝 같이 피어오릅니다.”

실천하면 할수록 나눔의 마음이 더욱 커지는 것을 경험한 문 대표는 대한적십자사가 진행하는 ‘쌔쌔이가 바른기업’ 캠페인에도 동참하고 있다.

쌔쌔이가 바른기업 캠페인은 기업의 자발적인 사회공헌 활동을 약속하는 나눔 확산 프로그램으로 월 20만원 이상 정기후원을 약속하고 꾸준히 기부해야 한다. 대신이엔디



04



05

03 대신이엔디(주)는 2019년 노후주택 보수지원사업에 참여해 감사패를 받기도 했다.

04 안성시자원봉사센터를 통해서도 사랑의 집 고쳐주기 후원 성금을 기탁했다.

05 지난해 연말 안성시청에 쌀 300포(800만원 상당)를 기탁하는 등 지역사회의 불우이웃돕기에도 적극 나서고 있다.

는 월 50만원의 정기후원금을 기부하고 있다. 모금된 후원금은 긴급 상황에 놓인 위기가정의 자립을 위해 사용된다. 후원금 기부 외에도 지역사회에서 기업 임직원들이 참여할 수 있는 봉사활동 프로그램을 지원하며 다양한 공익 마케팅도 진행한다.

“중소기업의 재무상태가 항상 양호할 수는 없어요. 그렇다 해도 사회공헌활동 만큼은 꼭 하려고 합니다. 그 지역에서 사업을 했으면 반드시 되돌려주어야 한다는 원칙만큼은 변함없이 지키고 싶습니다.”

지속가능한 ‘트렌드 창조기업’ 되고파

문길주 대표는 고용을 통한 일자리창출에도 관심이 높아 시행사로는 드물게 정직원 15명을 고용하고 있으며 직원 교육과 성장에 남다른 열정을 쏟고 있다.

“기업으로서 가장 기본이 되는 사회공헌은 일자리창출이라고 여기고 있습니다. 중소기업임에도 불구하고 신입사원을 꾸준히 뽑아서 교육하고 성장하는 과정을 중요하게



06

여기는 이유입니다.”

문 대표의 목표는 시행사로서 지속가능한 성장을 이루는 것이다. 그에게 대신이엔디(주)는 2번째 도전이다. 이미 2006년 시행사를 차렸다가 2008년 리먼사태로 좌절한 경험이 있다. 다시 돌아온 그가 직원의 성장과 기업의 지속가능성에 비중을 두는 이유다. 사내 인적 구성도 탄탄하다. 15년 이상 설계와 PM(부동산개발사업관리), 건설금융 등 시행업 관련 분야에서 뼈가 굵은 전문가들이 회사에 포진해 있다.

“대신이엔디에서는 대표가 독단으로 결정하는 것은 없습니다. 각 분야 전문성을 갖춘 직원들이 함께 만들어가는 것을 중요하게 생각합니다. 시행업은 PM, 금융, 건설이 모두 어우러진 종합예술이기 때문입니다.”

대신이엔디의 강점은 현재 고양시 향동지구에 공급중인 복합업무시설에 적용됐다. 문 대표 스스로 “우리가 공급하는 ‘향동지구역 스타비즈’를 기점으로 오피스의 트렌드가 바뀔 것”이라고 강조할 만큼 획기적이라는 평을 얻고 있다. 스타비즈는 최근 인기를 끌고 있는 섹션오피스와 공유오피스를 접목한 신개념 오피스다. 오피스를 다양한 규모로



07

분할해서 분양하는 가운데 건물 4층에 수백평 규모의 공유공간을 제공한다. 공유공간에는 입주사 임직원이 사용할 수 있는 럭셔리한 비즈니스라운지와 다양한 회의실, 샤워시설을 갖춘 캡슐호텔 등이 운영된다.

한편, 2014년 설립된 대신이엔디(주)는 2015년 안성시 승지구 도시개발사업을 시작했다. 현재 승지구 1단지는 787세대 사업승인이 완료된 상태다. 2단지는 HUG 공모사업에 선정되어 공공지원 민간임대주택사업을 준비 중이다. 그밖에 월송리 대지조성공사 PM, 원주 혁신도시 시티호텔 PM, 원주 봉화산 2지구 공동주택 PM 사업 등을 완료했다. 또 올해 선보인 고양시 향동지구 복합업무시설 3개동을 비롯해 향후 향동에서 ‘스타비즈’라는 브랜드로 총 6개동을 공급할 예정이다.



08

- 06 대신이엔디(주)는 대한적십자사의 ‘쌔쌔이가 바른기업’ 캠페인에 참여해 매달 일정금액 이상의 기부활동을 펼치고 있다.
- 07 안성시에서 도시개발사업을 추진중인 문길주 대표는 안성 지역에 대한 기부활동은 물론이고 각종 행사에도 활발히 참여하며 지역사회와 소통한다.
- 08 기업의 고용창출에 남다른 열정을 지닌 문길주 대표는 직원들과 함께하는 도전과 창조를 즐긴다. 현재 고양시 향동지구에 공급중인 신개념 오피스 ‘스타비즈’도 그 결과물이라고 할 수 있다.

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)동원개발 장호익 사장, 양산항일독립운동기념관 건립 후원금 1억원 기탁

(주)동원개발 장호익 사장(사진 왼쪽 두 번째)은 10월 22일 양산항일독립기념관 건립을 위한 후원금 1억원을 사단법인 양산항일독립운동기념사업회에 기탁했다. 양산항일독립기념관은 기념사업회와 양산시가 교동 춘추공원에 조성 중인 독립공원에 들어설 예정이다.



(주)원건설, 청주시에 연말 사랑의 이웃돕기성금 1억원 기탁

(주)원건설(회장 김민호·사진 왼쪽, 충북도회 부회장)이 10월 28일 사랑의 이웃돕기성금 1억원을 청주시에 기탁했다. 김 회장은 “신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)과 동절기를 앞두고 생활에 어려움을 겪는 이들을 위해 써달라”고 말했다. 성금은 지역 내 지역복지사업과 저소득가정 지원에 사용된다.



(주)효산개발 박철우 대표이사, 저소득가정 아동 후원금 전달

(주)효산개발 박철우 대표이사(사진 왼쪽 첫 번째)는 10월 22일 초록우산 어린이재단에 부산지역 저소득가정 아동 후원금 100만원을 전달했다. 전달된 후원금은 저소득가정 아동들의 교육비를 지원하고, 긴급생계비 및 환아 지원 등을 위해 사용될 예정이다.



(주)호반건설 김상열 대표이사, ‘농어촌상생협력기금’ 2억원 출연

(주)호반건설(대표이사 김상열)은 지난 11월 10일 농어촌과 기업간 상생협력과 동반성장을 촉진하기 위한 ‘농어촌상생협력기금’ 2억원을 출연했다. 이날 제주특별자치도 제1청사 정무부지사실에서 개최된 전달식에서 농어촌상생협력기금 중 7,500만원이 전달되었다.



(주)경성리츠 채창일 대표이사, ‘2020 집다운집으로’ 주거환경개선사업 후원금 전달

(주)경성리츠 채창일 대표이사(사진 오른쪽)는 10월 16일 초록우산 어린이재단에 부산지역 내 아동들의 열악한 주거환경개선을 위한 후원금 4,000만원을 전달했다. 이 후원금은 주거환경이 열악한 아동들의 주거이전을 위한 보증금 및 주거지 개보수비, 이사비용 등으로 사용될 예정이다.



보광종합건설(주) 박철홍 회장, 제8회 광주상공대상 경영우수부문 대상 수상

보광종합건설(주) 박철홍 회장(사진)은 11월 19일 광주상공회의소에서 개최된 제8회 광주상공대상 시상식에서 경영우수부문 대상을 수상했다. 회장은 지난 30년간 탁월한 경영능력을 바탕으로 혁신적인 경영성과를 거둬 양질의 주택을 공급하고 있으며 사회공헌사업에도 적극 참여한 공로를 인정받았다.



(주)영무토건 박헌택 대표, ‘2020 법무보호복지의 날’ 대통령 표창 수상

(주)영무토건 박헌택 대표(사진)는 11월 4일 ‘2020 법무보호복지의 날’ 행사에서 법무보호복지사업에 헌신한 공로로 영예의 대통령표창을 수상했다. 박 대표는 형사처분 및 보호처분을 받은 청소년과 성인여성을 대상으로 숙식제공, 직업훈련 등을 운영 목적으로 건립하는 ‘영무 꿈키움 학습관’을 지원했다.



호반그룹 김상열 회장, 전남대학교 명예 경영학박사 학위 받아

호반그룹 김상열 회장(사진 왼쪽)이 11월 5일 전남대학교 대학 본부 2층 용봉홀에서 명예 경영학박사 학위를 받았다. 김상열 회장은 폭넓은 건설산업을 통한 고용창출로 국민 경제와 지역 사회에 기여했으며 특별히 장학사업 등에 기업의 사회적 책임을 다하기 위해 꾸준히 노력해 온 점을 인정받았다.



(주)태왕 '태왕스파크', 제29회 대구광역시 건축상 일반 부문 최우수상 수상

(주)태왕(회장 노기원, 대구광역시회 회장)은 11월 2일 열린 제 29회 대구광역시 건축상 시상식에서 대구 중구 동성로에 시공한 복합쇼핑몰 '태왕스파크'로 일반부문 최우수상을 수상했다. 대구광역시 건축상은 1981년부터 대구지역 건축문화 창달과 우수 건축물 건축을 장려하기 위해 매년 진행해온 행사다.



태려건설산업(주) 김동석 회장, 상도역 롯데캐슬로 미래 건축문화대상 수상

태려건설산업(주)(회장 김동석)가 서울 상도역 롯데캐슬 아파트(950세대)를 개발한 공로로 조선일보가 주최하는 2021 미래 건축문화대상을 수상했다. 상도역 롯데캐슬은 국내 굴지 건설사들이 수십년간 개발을 추진했으나 번번히 실패한 지역에서 태려건설산업이 원주민과 상생하는 개발을 통해 무허가 달동네를 대단지로 변신시킨 사업이다.



대신이엔디(주) 문길주 대표, 'DMC 스타비즈' 미래건축 문화대상 수상

대신이엔디(주)(대표 문길주)가 고양시 향동에 들어서는 랜드마크 오피스타운 'DMC 스타비즈 향동지구역'으로 2021 조선일보 선정 미래건축문화대상 섹션오피스·업무시설 부문에서 대상을 수상했다. 'DMC 스타비즈 향동지구역'은 실수요자들의 업무 효율성과 높은 성과를 위한 혁신설계와 함께 문화, 휴식, 소통을 담은 커뮤니티시설 설계 등으로 호평을 받았다.



태하건설(주), 경남 김해시 주촌선천지구 '일동 미라주 더 네스트' 견본주택 개관

태하건설(주)(대표이사 김선동)는 김해시 주촌선천지구에 분양하는 '일동 미라주 더 네스트(총 284세대)' 견본주택을 10월 23일 경남 김해시 부원동 555-4번지에서 개관했다.



동원개발(주), 부산광역시 부산진구 당감동 '서면 비스타 동원' 견본주택 개관

동원개발(주)(대표이사 장복만)는 부산광역시 부산진구 당감동에 분양하는 '서면 비스타동원(총 806세대)' 견본주택을 10월 24일 부산광역시 연제구 연산동 1452번지에서 개관했다.



(주)대성문, 부산광역시 남구 문현동 '국제금융센터 퀸즈 W' 견본주택 개관

(주)대성문(대표이사 채창호)은 10월 30일 '국제금융센터 퀸즈W' 견본주택 오픈식을 성황리에 개최했다. 퀸즈W는 부산광역시 남구 문현동에 총 448세대(아파트 256세대, 오피스텔 192실) 규모로 공급된다.



대방산업개발(주), 경기 김포시 통진읍 '김포마송지구 대방 엘리움 더 퍼스트' 견본주택 개관

대방산업개발(주)(대표이사 윤대인)는 경기도 김포시 통진읍 마송리에 분양하는 '김포마송지구 대방 엘리움 더 퍼스트(총 841세대)' 견본주택을 10월 30일 김포시 장기동 1888-9번지에서 개관했다.



브이산업(주), 광주광역시 광산구 우산동 ‘무진로 THE V 벨라코트’ 견본주택 개관

브이산업(주)(대표이사 서형숙)는 광주광역시 광산구 우산동에 분양하는 ‘무진로 THE V 벨라코트(총 210세대: 아파트 176세대, 준주택 34실)’ 견본주택을 11월 6일 광주광역시 서구 마루동 164-43번지에서 개관했다.



(주)디케이원, 전남 순천시 가곡동 ‘대광로제비앙 리버팰리스’ 견본주택 개관

(주)디케이원(대표이사 조영훈, 광주·전남도회 이사)은 전남 순천시 가곡동에서 분양하는 ‘대광로제비앙 리버팰리스(총 727세대)’ 견본주택을 11월 13일 전남 순천시 연향동 420-5번지에서 개관했다.



한아건설(주), 충남 아산시 신창면 ‘新아산 모아엘가 비스타 1차’ 견본주택 개관

한아건설(주)(대표이사 한동주, 광주·전남도회 고문)는 충남 아산시 신창면 남성리에 분양하는 ‘新아산 모아엘가 비스타 1차(총 922세대)’ 견본주택을 11월 6일 충남 아산시 풍기동 455번지에서 개관했다.



영무건설(주), 전북 익산시 송학동 ‘송학동 2차 영무예다움’ 견본주택 개관

영무건설(주)(대표이사 박재홍, 중앙회 회장)는 전북 익산시 송학동에 분양하는 ‘송학동 2차 영무예다움(총 117세대)’ 견본주택을 11월 27일 전북 익산시 송학동 520-8번지에서 개관했다.

대한주택건설협회 회원사 9월 분양실적
총 21개 현장, 1만 944세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주예정
장안 에스아이팰리스	(주)성우에스아이	서울 동대문구 장안동	58	2021.1
힐스테이트 세운 센트럴 1단지	우리자산신탁(주)	서울 중구 입정동	165	2022.11
힐스테이트 세운 센트럴 2단지	우리자산신탁(주)	서울 중구 입정동	264	2023.2
수성 푸르지오 리버센트	케이비부동산신탁(주)	대구 수성구 중동	714	2023.1
중흥S클래스&두산위브더제니스	임동(유동)구역 도시환경정비사업조합	광주 북구 임동	1,779	2023.3
오네뜨 트윈시티	코리아신탁(주)	전남 순천시 저전동	88	2022.8
용산지구 호반써밋 그랜드파크	대전용산개발(주)	대전 유성구 용산동	688	2020.1
용산지구 호반써밋 그랜드파크	대전용산개발(주)	대전 유성구 용산동	1,059	2023.4
삼부 르네상스	케이비부동산신탁(주)	충남 천안시 동남구 신방동	830	2023.3
대방엘리움 더 퍼스티지	엘리움(주), 엘리움개발(주)	충남 예산군 삽교읍	868	2023.1
문수로 대공원 에일린의 들	문수로대공원지구 지역주택조합	울산 남구 신정동	99	2024
부천 소사 현진에버빌	아시아신탁(주)	경기 부천시 소사본동	170	2022.12
영흥공원 푸르지오 파크비엔	교보자산신탁(주)	경기 수원시 영통구 원천동	1,509	2023.4
까뮤 이스테이트 양평	대신자산신탁(주)	경기 양평군 양평읍	233	2023.1
포레나 양평	코리아신탁(주)	경기 양평군 양평읍	438	2023.1
의정부역 스카이자이	아시아신탁(주)	경기 의정부시 의정부동	393	2024
대가트라운	(주)대가트라운	경기 의정부시 의정부동	64	2023.1
제일풍경채 3차 센텀	제이제이건설(주)	경기 평택시 고덕면	820	2022.11
완주 푸르지오 더 퍼스트	신영부동산신탁(주)	전북 완주군 삼례읍	605	2023.4
성원 상떼빌	(주)아원천가지꿈	경북 구미시 신평동	60	2022.2
플리트비체	플리트비체(주)	제주 제주시 연동	40	2020.12



협회에서는 지금 1

제89회 이사회 개최



대한주택건설협회(회장 박재홍)는 11월 17일 11시 서울 여의도 소재 콘래드호텔 5층 파크볼룸에서 제89회 이사회를 개최했다.

회장단, 감사, 시·도회장단, 이사가 참석한 회의에서는 △회장님 공약사항 및 주요업무의 추진현황 보고가 이뤄졌으며, △2020회계년도 예산항목 전용승인(안) △2021년도 사업계획(안) △2021회계년도 세입·세출예산(안)이 원안 의결됐다. 또, 제30차 정기총회 서면의결을 추진하기로 결의했다.

한편, 회의에 앞서 김덕례 주택산업연구원 주택정책연구실장이 '최근 주택시장 동향과 주택산업 환경변화'를 주제로 강의를 펼쳤다.

12월 분양대행자교육 실시

올해 분양대행자 법정교육이 12월 일정만 남겨두고 있다. 서울(2회), 부산(1회), 전북(1회)에서 개최된다. 자세한 일정은 대한주택건설협회 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 확인할 수 있다.

분양대행자 법정교육 일정(예정)

지역	장소	12월
서울	한국감정평가사회관	8일, 22일
부산	부산상공회의소	16일
전북	전주상공회의소	1일
계		4회

중앙회·13개 시도회·회원사, 연탄 9만4천장(7,880만원) 지원 협회, '사랑의 연탄나눔' 봉사활동



대한주택건설협회(회장 박재홍)는 11월 17일 서울 동작구 등 전국 13개 지역에서 '2020년 사랑의 연탄나눔' 봉사활동을 전개했다. 중앙회와 전국의 13개 시도회 사무처 임직원 61명, 소속 회원사 임직원 109명 등 총 170명이 참여한 가운데 연탄 9만4,000장(7,880만원)을 지원했다.

이 가운데 협회 중앙회 임직원 30명은 11월 17일(사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동본부와 함께 서울 동작구 등용로2길 37 일대에 거주하는 에너지 취약계층 6가구에 1,200장의 연탄을 전달했다.

중앙회는 이날 배달된 연탄을 포함해 총 1만2,000여장(1,000만원)을 후원했다.

박재홍 협회장은 “코로나19 장기화로 인해 소외된 이웃들에 대한 사회적 관심과 배려가 더욱 필요해 보인다”며 “비록 작지만 우리의 마음과 정성을 모아 매년 실시하고 있는 나눔과

봉사가 어려운 이웃들의 따뜻한 겨울나기에 보탬이 될 수 있기를 바란다”고 말했다.

2020년 사랑의 연탄나눔 후원현황

구분	후원금
중앙회	1,000만원
서울	1,000만원
부산	400만원
대구	300만원(협회 100만원, 회원사 200만원)
인천	200만원
광주·전남	1,500만원(협회 300만원, 회원사 1,200만원)
대전·세종·충남	400만원
울산·경남	200만원
경기	1,964만원(협회 420만원, 회원사 1,544만원)
강원	200만원
충북	156만원
전북	100만원
경북	160만원
제주	300만원
총계	7,880만원(협회 4,936만원, 회원사 2,944만원)

협회에서는 지금 1

호남권 하자분쟁 예방·대응교육 실시



협회가 올해 7월부터 영남권(부산), 중부권(대전), 수도권(서울) 순으로 실시한 '하자분쟁 예방 및 대응방안 교육'이 호남권 개최를 끝으로 마무리됐다. 10월 30일 광주 남구 문화예술회관에서 열린 호남권 교육에는 총 81명이 참석했다.

교육과목은 △공동주택 하자담보책임제도 및 최근 개정 법령 설명 △하자심사분쟁조정업무 실무 △하자분쟁 사전방지를 위한 설계도서 작성요령 △하자소송 대응방안 및 주요 판례 해설로 구성됐다.

대외홍보 브로슈어 국·영문 2종 발간



중앙회는 대외적으로 협회를 홍보하고 협회 위상을 높이기 위한 브로슈어를 국문과 영문 2종으로 발간했다. 브로슈어에는 협회장 인사말과 1985년 협회 창립 이래 연혁을 비롯해 협회가 추진하는 주요 업무와 활동상이 담겼다.

협회, '의사록인증 제외대상 법인' 지정 등록

대한주택건설협회가 의사록인증 제외대상 법인으로 지정됐다. 법인은 법인등기 변경사항을 수반하는 경우 「공증인법」에 의거 총회 등 회의시 법무부장관이 지정한 공증인이 참관하는 것을 원칙으로 한다.

단 비영리법인은 주무관청(국토교통부장관)의 추천을 받아 법무부장관의 승인을 받으면 '의사록인증 제외대상 법인'으로 지정받아 공증인 참관 및 법인등기 변경시 공증서류 생략이 가능하다.

이에 우리협회는 국토교통부에 의사록인증 제외대상을 신청했으며 법무부에서 의사록인증 제외대상 법인으로 지정됐다. 자세한 내용은 법무부 고시 제2020-426호(2020.10.22.) 참고.

장애인복지법인 성재원에 후원금 전달



대한주택건설협회(회장 박재홍·사진 왼쪽 7번째)는 11월 4일 대전시 소재 사회복지법인 성재원(이사장 윤여웅·사진 왼쪽 8번째)을 방문해 후원금을 전달했다.

성재원에는 장애인 거주시설인 성세재활원을 비롯해 재활학교, 작업장, 대전시립장애인종합복지관 등 장애인 관련 시설이 모여있다. 2018년 윤여웅 (주)제일건설 대표이사가 성재원 이사장으로 취임한 후 환경개선 리모델링을 거쳐 지금의 모습을 갖췄다.

인천시회, 법무법인 화인과 협약체결



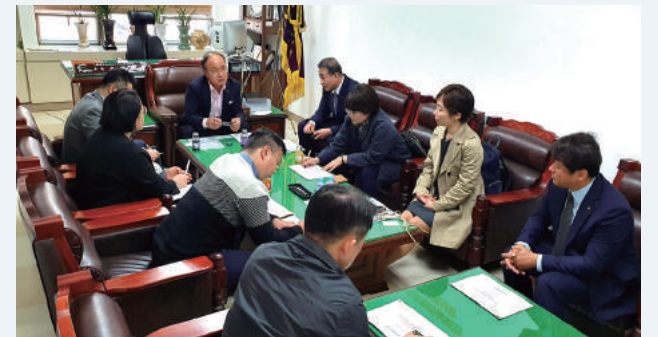
인천시회(회장 도기봉·사진 왼쪽 세 번째)는 11월 5일 법무법인 화인(대표변호사 정홍식)과 '주택건설 활성화를 위한 상호협력 업무협약'을 체결했다. 법무법인 화인은 인천시회 소속 회원사에게 하자분쟁, 공사비 소송, 도시정비사업 및 소규모 가로주택정비사업 관련 소송, 계약관련 분쟁 등 주택건설 분쟁 전반에 걸쳐 양질의 법률서비스를 제공하게 된다.

부산시회, '행복동지사업' 완료 기념식



부산시회(회장 성석동·사진 왼쪽 세 번째)는 10월 21일 부산부산진구 전포동 지원대상자 주택 현장에서 '행복동지사업' 완료 기념식을 개최했다. 2017년 시작한 '행복동지사업'은 부산시회와 회원사가 재원을 조성하고 부산사회복지공동모금회와 시·구청 등 유관기관의 행정적 협조를 받아 부산지역 저소득층 주택을 전액 무료로 개보수하는 사업이다. 올해는 노인세대 1가구와 경로당 1개소의 개보수 작업을 완료했다.

부산시회, 도심주택 공급 활성화 간담회 개최



부산시회(회장 성석동)는 주택산업연구원의 '도심주택 공급을 위한 주거복합건물의 주거비율 연구' 분석내용과 관련한 지자체 간담회를 개최했다.

10월 26일 열린 간담회에는 성석동 회장과 부산시 주택정책과 관계자 등이 참가해 용도용적제 운영 필요성과 도심내 상업지역 및 준주거지역 용적률 인센티브 도입 방안을 논의했다.

울산·경남도회, '청년정책플랫폼' 회의 참석



울산·경남도회(회장 김성은)는 경상남도의 청년주거를 주제로 한 '청년정책플랫폼' 회의에 참석해 도내의 청년주거여건 향상을 위한 해결방안과 의견을 개진했다.

회의는 10월 27일 경남도청 대회의실에서 열렸다. '청년정책플랫폼'은 김경수 경남도지사과 유관기관, 전문가, 도내 청년 등이 참가하는 지속가능하고 실효성 있는 청년정책 조정을 위한 실무협의체로 지난해 5월 출범했다.

협회에서는 지금 1

광주·전남도회, '제6회 회원사의 날' 행사



광주·전남도회(회장 정원주)는 11월 9일 나주 골드레이크 컨트리클럽에서 회원사 및 유관기관 81명이 참석한 가운데 제6회 회원사의 날 행사를 성황리에 개최했다. 광주·전남도회는 매년 소속 회원사를 대상으로 소통과 협력·친목 강화를 위한 행사를 열고 있다. 이날 행사에는 현대엘리베이터(주), LG전자, 법무법인 화인에서 기념품과 시상품을 후원했다.

부산시회, 회원사 임직원 40명 연탄봉사 참여



부산광역시회(회장 성석동)는 11월 18일 부산시회 소속 회원사 임직원 40여명이 참여한 가운데 연탄나눔 봉사활동을 펼쳤다.

이날 해운대구 반여동 주민 4가구에 연탄 800장을 직접 배달하고 연탄나눔운동본부에 추가로 4,200장을 기부했다. 성석동 회장은 “이웃들의 따뜻한 겨울나기에 작은 보탬이 될 수 있어 기쁘게 생각한다”고 말했다.

대구시회,태왕·동화주택과 연탄 5,000장 기증



대구광역시회(회장 노기원)는 11월 18일 회원사 임직원 및 태왕아너스봉사단의 참여로 대구 수성구 두산에 거주하는 연탄 수요가정에 사랑의 연탄나눔 봉사활동을 펼쳤다. 이날 행사에 (주)태왕이앤씨가 200만원, (주)동화주택이 100만원의 후원금을 보태어 총 5,000장의 연탄을 연탄나눔운동 대구·경북지부에 기증했다.

대전·세종·충남도회, 연탄 후원 400만원



대전·세종·충남도회(회장 이경수·사진 왼쪽 2번째)는 11월 18일 연탄나눔운동 대전지부에 겨울철 주거 취약지역 연탄나눔 후원금 400만원(연탄 5,263장)을 전달했다. 이날 이경수 회장은 “최근 코로나19로 생계의 어려움을 겪고 있는 주거취약 계층에게 온정의 손길이 줄어들고 있는 상황에서 연탄나눔을 통해 따뜻한 겨울을 보내는데 조금이나마 도움이 될 수 있기를 바란다”고 말했다.

울산·경남도회, 진주에서 연탄나눔 봉사



울산·경남도회(회장 김성은)는 11월 18일 경남 진주시 망경동 1가구에 연탄 200장을 직접 배달하고 연탄나눔운동본부에 연탄 2,100장을 추가로 기부하는 행사를 가졌다. 김성은 회장은 “코로나19로 위축돼 다른 어느 때 보다 어려운 시기에 이웃의 어려움을 나누고 더불어 사는 분위기를 만들기 위해 꾸준히 노력하겠다”는 소감을 밝혔다.

충북도회, (사)징검다리에 연탄 2,000장 기부



충북도회(회장 정철희·사진 오른쪽)는 11월 18일 사단법인 징검다리에 사랑의 연탄 2,000장에 달하는 성금을 기부했다. 이날 전달된 성금으로 청주지역 소외계층 8가구에 가구당 연탄 250장이 지원된다. 정철희 회장은 “지역사회의 어려운 구성원들에게 작은 온정이나마 닿길 바란다”며 “앞으로 회원사의 참여를 적극 독려해 사회공헌활동을 더욱 확대해 나갈 것”이라고 말했다.

경북도회, (주)대송과 연탄 4,000장 기부



경북도회(회장 성기호·사진 왼쪽 4번째)는 11월 12일 포항 지역에서 연탄나눔 봉사활동을 펼쳤다. 이날 도회가 기부한 연탄은 2,000장(160만원)이다. 또 (주)대송(대표 권동욱)에서 연탄 2,000장(160만원)을 추가로 기부했다.

강원도회, 속초연탄은행에 연탄나눔 성금 기부



강원도회(회장 최평규·사진 오른쪽)는 11월 19일 속초연탄은행(대표 김상복)을 방문해 연탄나눔 성금 200만원(연탄 2,500장)을 전달했다. 최 회장은 “어려운 이웃 가정에 연탄을 후원하게 되어 기쁘다”는 소감을 밝혔다.

경기도회, 회원사와 연탄 2만3,400장 기증

경기도회(회장 조태성)는 11월 18일 연탄나눔운동본부에 연탄 2만3,400장(1,964만원)을 기부했다. 연탄 기부는 협회 임원과 회원사 기부를 받아 이뤄졌다.

협회에서는 지금 2

도시형생활주택 매입임대 등록 허용 추진 등
정책개선실적 Top8

협회에서는 회원사 권익보호와 주택사업환경 조성을 위해 정책개선활동을 활발히 펼치고 있다.
최근 개선된 정책 내용을 소개한다.
정리 이영현 정책관리본부 주임

도시형생활주택 매입임대 등록(취득세 면제) 허용 추진	●(현황) 협회건의로 주택건설사업자가 주택사업용으로 취득하는 주택, 공사대금으로 받는 미분양주택은 취득세 중과배제(「지방세법 시행령」개정, 8.12) 대상에 포함 - 임대목적으로 분양받은 도시형 생활주택은 미반영 ●(대응) 국토부 · 행안부 건의 및 국토위 의원실 지속 방문설명 ⇒ 도시형생활주택 매입임대 등록 허용「민간임대주택에 관한 특별법」개정안 입법발의(10.29, 김교흥의원) *임대등록 허용시 지방세특례제한법에 따른 취득세 감면(60㎡ 이하 면제, 60~85㎡ 이하 50% 경감)
유보소득 과세 대응	●(현황) 개인 유사법인의 초과 유보소득 배당 간주 도입「조세특례제한법」개정안(정부) 소위 회부(8.31) ●(대응) 기재부1차관 주재 회의(10.29)에 광주·전남도회장 참석, 경제단체 공동대응(10.21·23) 등 ⇒ 주택사업용지 구입자금 등 공제 항목 인정키로 협의
임대주택 건설사업자의 임대후 분양주택에 관한 회계처리 폐지 대응	●(현황) ‘기업회계 기준등에 관한 해석[59-90]’ 폐지 추진(9.18 회계기준 위원회) - 임대주택 기금대출금과 임대보증금이 부채로 계상→부채비율 대폭상승 ●(대응) 협회요청으로 국토부·건단련이 현행유지 의견을 제출하고 회계기준원과의 간담회(10.21)에서 현행유지 강력히 요구 ⇒ 폐지 3년 유예 예정(3년 경과 이후 계속 유예, 소급적용 등 논의)

개발부담금 부과 대응	●(현황) 개발부담금 부과대상사업에 주택건설사업 추가 「개발이익 환수에 관한 법률」개정안(8.13 소병훈의원 대표발의) 국토위 소위 회부(11.11) ●(대응) 국회·국토부에 반대의견 방문설명(11.5·11 국토위 의원실, 10.19·11.12 토지정책과), 건단련 공동대응 등 부과철회 강력 건의 ⇒ 국토위 전문위원 검토보고서에 협회의견 반영(11.10)
주택도시보증공사 (HUG) 간담회 참석	●(일시 및 장소) 2020.11.6(금), 여의도 태흥빌딩 ●(참석자) 국토부: 주택기금과장, HUG 총괄사무관 HUG: 기획조정실장 등, 협회: 정책상무 등 ●(협회 건의사항) HUG 보증료율 인하, 심사 평점표 공개 및 심사기준 개선, 고분양가 사업장 심사기준 개선, 미분양관리지역 선정 최소화, HUG 자금관리 개선, 신탁사업시 보증업무구역 탄력 운영, 미확보 국공유지 담보대용료 재도입 등
주택도시기금 이자율 인하	●주택기금과 건의(10.19·11.6) ⇒ (국토부) 민간임대 기금이자율 0.2~0.3%P 인하(2021.1시행) (「서민·중산층 주거안정 지원방안」, 11.19)
통합심의 활성화	●(국토부) 지자체에 통합심의 활성화 공문 시행(11.13) 및 ‘공공전세 매입임대주택 신축 활성화방안’으로 통합심의 활성화 발표 (「서민·중산층 주거안정 지원방안」, 11.19)
하자심사분쟁조정위원 회에 재정기능 신설	●협회 건의로 하심위에 재정기능 신설「공동주택관리법」(장경태의원 대표 발의) 개정안 국회 본회의 의결(11.19) - (재정제도) 일정기간 이내에 소송제기가 없으면 재정 성립, 재판상 화해의 효력 인정 → 신속한 하자분쟁 종결

협회에서는 지금 ③

집단소송법안·징벌적 손해배상 상법 개정안 대응 등 추진중인 제도개선 Top11

현재 협회에서 추진중인 제도개선사항들이 적지 않다.
제도 변경이 단시간에 이뤄지기 힘든 만큼 지속적인 노력을 기울이고 있다.

정리 이영현 정책관리본부 주임

1

집단소송법안(법무부) 및 징벌적 손해배상 상법 개정안(법무부) 대응

- 건단련 공동건의서 제출 및 보도자료 배포(11.3)
- (단체별 분담설명) 국회 법사위 · 여야 정책위 [건설 협회], 법무부 · 국토부 [우리협회 · 한국주택협회]

2

지하안전영향평가 협의시기 개선

- 협의시기 개선(사업승인 이전 → 착공 이전),
검토기관 확대 등 개선 건의(10.7·19, 건설안전과,
11.11 국토위 의원실)
- (건설안전과) 의원입법 발의 추진

3

표준건축비 현실화

- 국토부 방침으로 현재 용역(국토부 발주) 추진중

4

건축허가권자 감리자 지정방식 개선

- 지정방식 개선(무작위 추첨방식 → 기술력, 가격심
사) 의원 입법 요청(11.5, 김교흥의원실)
- (의원실) 긍정검토, 국토부 협의후 발의 추진
- (국토부) 내년 연구 용역 → 법령개정 추진

5

주택사업용 농지 취득시기 개선

- 사업계획승인(농지전용) 이전 농지취득 허용 건의
(10.19 주택건설공급과)
- (주택건설공급과) 농림부 의견요청시 동의의견 제출

6

소유자불명 대지 확보 개선

- 공익사업을 위한 토지수용수준으로 절차 간소화(신문
공고후 열람기간 30일→14일로 단축) 건의(10.19,
주택건설공급과)
- (주택건설공급과) 긍정검토, 신속한 입법을 위해서는
의원입법 필요

7

주택 건축시 에어컨 전용선 설치 의무화 검토

- (국토부) 주택 건축시 에어컨 전용 전원함(단자대)을
의무설치하도록 주택건설 규정에 추가 검토
- 에어컨 전용 전원함 설치 : 차단기 정격전류 30A,
전선 6mm²↑
- (협회) 수정 수용
- 에어컨 전용 전원함 설치 : 차단기 전격전류 30A,
4.0mm² 전선

8

공동주택 바닥충격음 개선 기술협의체 회의 참석(10.14)

- (논의사항) ‘사전 인정제도’의 합리적인 보완방안* 논의
* ‘사후 확인제도’와 병행시 성능기준 · 등급체계 개선
방안 등
- (협회) 중소기업체 기술력을 감안, 표준마감구조 고시 등
필요(사전인정제도 순기능효과 유지)

9

화장실 배수소음 기준 관련 회의참석(10.14)

- (논의사항) 화장실 인접 거주공간 소음기준 마련
- (협회) 현행유지(침실에 적용하는 실내소음기준 화장실에
적용 부적절)

10

주택가격 안정을 위한 도심주택 공급 확대

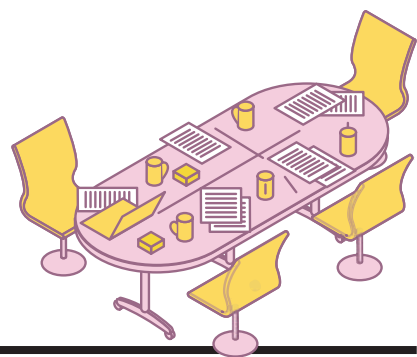
- 주거복합건물의 주거비율 연구용역 진행중(주산연,
2020.4월~12월)
- 중간보고회의 개최(10.7) 및 지자체 간담회(10.14
대전, 10.20 광주, 10.26 부산) 참석
· 상업지구 준주거지역 용적률 상향 등 도심주택
공급 확대방안 논의

11

주택사업공제조합 설립 추진

- 주택사업공제조합 설립 연구용역 진행중(주산연,
2020.4월~12월)
- (국토부) KDI에 「주택분양보증제도의 발전방향 제시
를 위한 연구」 용역 의뢰
- 주택사업공제조합 필요성 인터뷰(11.4, KDI)
· (논의사항) 분양보증기관 다변화 필요성 · SGI로
다변화 업계입장, 중소기업체를 위한 공제조합
설립 필요성 등
· (KDI 요청사항) HUG 분양보증 독점 문제사례
(11.13, KDI 제출)
- 주택기금과장 주재 회의 참석(10.22, 11.6)

주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



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

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

소속 시·도회 연락처

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

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

경기 031)898-7341~2
 <북부출장소> 031)876-4147
강원 033)652-3335~6
충북 043)218-4090
전북 063)286-5733, 286-1140
경북 070)8766-7813~4
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	전화번호
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(화성동)	055)299-9761
경기	경기 수원시 팔달구 경수대로 457, 주택회관 5층	031)898-7341~2
	북부출장소 경기 의정부시 신흥로 240번길 21, 가연타워 11층	031)876-4147
강원	강원 강릉시 강릉대로 369-13, 대옥빌딩 3층(포남동)	033)652-3335~6
충북	충북 청주시 서원구 산남로 70번길 18, 601호(산남동)	043)218-4090
전북	전북 전주시 완산구 홍산로 246, 702호(계성 이지음빌딩)	063)286-5733
경북	경북 영천시 강변로 10, 2층(성내동)	070)8766-7813~4
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호(연동 태흥누리안3차)	064)749-1377

영업실적(전년도)과 영업계획(해당연도) 및 기술인력보유현황 제출안내

※ 제출대상 : 인허가일 기준 한 해 동안 인허가 받은 영업실적과 내년 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

