

주택+ PLUS

04

2025 Vol.57



입주단지탐방
원주 동광뷰웰
레이크포레

모델하우스
양주 용암
영무예다음 더퍼스트

긴급점검
중처법 시행 3년
현황과 제언

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



대한주택건설협회 모바일 하자관리 서비스 오픈!

협회가 회원사의 입주자 사전방문 점검, 입주예약, 입주 전후 하자관리 업무 편의를 위해
모바일 하자관리 서비스를 제공합니다.

- 회원인증만으로 간단하게 가입 사용
- 휴대폰으로 손쉽게 입주자 사전 방문
- 하자접수 내용 확인 → 보수 → 입주예정자 통보까지 원스톱 진행

사전
점검도!



처리
현황도!

입주
예약도!

모두
한번에!

권두언

주택시장 침체 장기화... 전방위적 지원대책 절실



정원주
대한주택건설협회 회장

주택시장의 침체기조가 장기화되고 있다. 지방지역을 중심으로 주택·건설시장 위기는 더 이상 방치하기 힘든 수준을 보이고 있어 걱정이 크다. 건설투자의 역성장과 건설업 취업자수도 감소폭이 심화되고 있으며, 아파트시장의 지역간 양극화현상도 더욱 확대되는 등 주택시장이 위기상황에 직면해 있다.

특히, 봄철을 앞두고 분양시장이 심상치 않다. 실물경기 침체에 따른 내수부진과 정치 리스크까지 겹치면서 공포 얼어붙어 있다. 한마디로 춘래불사춘(春來不似春)이다. 실제로 올들어 공급된 전국 아파트 분양물량을 다 합쳐도 최근 5년간 공급량의 절반에도 미치지 못하는 수준이다.

아파트 공급이 줄어들면 2~3년 후 입주물량 부족으로 주택가격 상승으로 이어질 가능성이 매우 크다. 지방지역을 중심으로 한 미분양아파트 적체 심화와 분양여건 악화는 중견 주택건설업체의 경영악화로 이어져 지역경제에 악영향을 미치는 것은 물론 국가경제 전반에 큰 타격을 줄 것으로 우려된다.

지금은 벼랑 끝에 몰려있는 주택업계가 위기를 딛고 조속히 정상화될 수 있도록 전방위적인 지원대책이 절실하다.

이를 위해서는 미분양주택 취득시 양도세 한시 감면, 지방 준공후 미분양 취득시 주택수 제외, 과세특례 개선 및 LH 매입물량 확대, 대출규제 완화 및 금리 인하, 상업지역 내 주상복합건물 상업비율 개선, 주택사업기부채납 초과부담 완화, 기본형건축비 현실화, 주택법 통합심의 활성화 등이 시급하다.

아울러 정부의 부동산 정상화대책들 중 법률개정이 필요한 사안에 대한 국회의 법안통과가 반드시 필요하다. 지방 미분양해소에 큰 도움을 줄 수 있는 리츠활성화법안은 물론, 안정적인 주택공급을 위한 개발부담금 감면 법안과 재건축·재개발촉진 특례법안이 국회의 문턱을 넘지 못하고 있어 안타깝다.

특히, 이번에 여당에서 발표한 ‘지방의 다주택자 중과 폐지’는 위기의 지방지역 주택시장을 살릴 수 있는 마중물 역할을 할 것으로 기대되는 만큼, 야당의 전향적인 협조가 절실하다. 정책의 성공여부는 타이밍에 달려 있다. 바닥경제의 버팀목역할을 담당하는 주택시장의 조속한 회복을 위해 당정이 하나가 되어 노력해 주길 기대한다.

CONTENTS

2025년 4월호 | vol. 57

발행인	정원주
편집인	이병훈
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일	2025년 4월 1일
발행일	2025년 4월 3일
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.

01	권두언
	주택시장 침체 장기화…
	전방위적 지원대책 절실



DREAM HOUSING

04	살맛나는 공동주택
	원주 동광뷰웰 레이크포레
10	이달의 모델하우스
	양주 용암 영무예다움 더퍼스트

SPECIAL

16	긴급점검
	중처법 시행 3년 현황과 안전관리 가이드 제언

ENJOY STUDY

20	알쓸용어사전
	지적·공간정보 전문용어 우리말 순화Ⅱ
22	이슈톡톡
	정책 혼란으로 갈팡질팡 길잃은 주택시장



COVER STORY
원주 동광뷰웰 레이크포레

24	주택사업전략
	PF 사업장 구조조정 본격화 주거시설 사업장도 매물로
26	주택사업정보
	모바일 하자관리 서비스 미리봄(MIRIbom) 사용 가이드
28	주택사업자가 알아야 할 건축법
	서울시, 건설규제철폐 특단의 조치
30	주택사업자를 위한 세법 가이드
	장기일반민간임대주택 등에 대한 취득세·양도소득세 한시적 감면 및 특례
34	주택사업Q&A
	리츠의 주택건설사업자 등록 가능여부?

MONTHLY INFO

36	인포그래픽 뉴스
	2025 부동산 트렌드는?
40	주택통계누리
	인허가실적·매매거래량·전월세거래량· 분양물량·미분양현황
44	놓치지 말아야 할 법과 제도
	최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

50	fun한 여행
	봄날의 섬 여행
56	fun한 맛
	환절기 염증 특효약 봄나물



OUR STORY

58	회원사 소식
	회원사 CEO 동향 회원사 지역사회 공헌활동 회원사 건분주택 개관 소식 2월 회원사 분양실적(1,123세대)
60	협회에서는 지금 ①
	협회, 국민의힘 국토위 위원들과 정책간담회 개최 정원주 회장, 더불어민주당 박해철의원 면담 2025 주택업계-HUG 워크숍 개최 협회, HF·HUG와 간담회 개최 정원주 회장, 전국 순회 ‘정책간담회’ 개최 협회-한국건설관리학회, 업무협약(MOU) 체결 제99회 이사회 개최 ‘2025년 상반기 회원사 주택사업 실무교육’ 성료 2025년 분양대행자 법정교육 일정(4~6월) 전국 시도회 활동
70	협회에서는 지금 ②
	주요 정책추진실적 TOP9
72	알려드립니다
74	독자후기

우수한 상품성으로 인기 누리는 민간임대아파트 원주 동광뷰웰 레이크포레

동광건설(주)(대표이사 황철재)이 강원도 원주시 태장동에 조성한 '동광뷰웰 레이크포레(604세대)'가 화제다.
아이 키우기에 좋은 환경과 84m² 중형 단지에 입힌 우수한 상품성이 어우러져 입주율 100%를 자랑하고 있다.

글 구성영 사진 김명식



02

01 단지 내 넓은 중앙광장에 잔디공원과 쉼터를 조성하고 대형 소나무 등을 식재했다.
02 원주시 태장동 양지 바른 터에 들어선 동광뷰웰 레이크포레 전경. 전 세대를 남향 위주로 배치해 채광이 양호하다.

단지 개요

위치 강원도 원주시 태장동 577-3번지 일원 **대지면적** 3만 1,615m² **건축면적** 3,988m² **연면적** 6만 6,885m² **건폐율** 12.62% **용적률** 211.56%
조경면적 48.27% **규모** 지하3층, 지상 28층, 6개동 **세대수** 총 604세대 **세대면적** 84m²A, B, C **시행** 웰랜드개발(주) **시공** 동광건설(주)

01

지상에 차 없는 공원형 공공지원 민간임대아파트

올해 1월 강원도 원주시 태장동 577-3번지 일대에 지하 3층, 지상 최고 28층, 6개동, 전용 84㎡, 총 604세대 규모로 등장한 ‘원주 동광뷰웰 레이크포레’가 원주시를 대표하는 최신식 공공지원 민간임대아파트로 주목받고 있다. 원주시 공동주택 품질검수단으로부터 시공품질에 대해 높은 평가를 받았을 뿐만 아니라, 입주자 사전점검에서도 호평을 받으며 입주민들로부터 감사의 플래카드를 선물 받기도 했다.

이 단지는 2022년 100% 추첨제로 청약을 진행하는 민간임대 아파트로 공급돼, 604가구 임차인 모집에 많은 청약자가 몰려 72대1의 경쟁률을 기록한 바 있다. 당시 10년간 이사걱정 없이 신축아파트에서 거주할 수 있는 장점 외에도 주거환경에 대한 기대가 작용했다.

무엇보다 단지는 아이 키우기에 적합한 환경을 갖추고 있다. 단지에서 태장초까지 걸어서 수분 내에 통학할 수 있고, 반경 2km 내에 복원중, 진광중, 진광고, 강원과학고 등 다수의 학교가 분포되어 있다. 단지 안에는 국공립어린이집이 설립되고 새로 도입된 돌봄센터까지 조성돼 영유아 자녀를 둔 가정에 좋은 환경을 제공하게 된다.

교통도 원활하다. 단지에서 차량으로 5분 거리에 원주IC가 있으며 이를 통해 영동고속도로, 중앙고속도로, 광주원주고속도로 등으로 빠르게 진입할 수 있다. 특히 광주원주고속도로를 이용하면 수도권까지 1시간 이내로 접근이 가능하고 원주역, 원주고속터미널도 가까이 있다.



03 솔송숲과 벚꽃로드로 이뤄진 중앙마당

04 스트리트형 근린생활시설

05 입주민들이 선물한 감사 플래카드

06 중앙공원의 휴게시설



07 웅장한 주출입구 문주

08 주민운동시설과 파고라 쉼터

09 단지내 둘레길

10 실외 배드민턴장

11 단지 중앙의 햇살마당





12



13



14

- 12 대왕참나무로 조성한 휴게공간
- 13 단지내 어린이집과 유아전용 놀이터
- 14 대형 어린이놀이터

- 15 에너지효율 관련 인증패
- 16 접근성이 좋은 커뮤니티시설
- 17 디자인이 우수한 방화문
- 18 주차장 전기차충전시설

차별화된 세대내부와 고품격 조경으로 입주민 자부심

지방 도시에서는 보기 드문 지상에 차 없는 공원형 아파트라는 점도 강점이다. 조경면적을 48%나 확보하고 동간거리를 넓게 배치해 단지 내부가 쾌적하다. 조경작업에 심혈을 기울인 흔적도 역력하다. 높이가 최고 30m에 이르는 대형 소나무 48주를 단지 중앙광장과 외곽에 식재해 단지의 품격을 높였다. 단지 곳곳에 조성된 쉼터와 산책로에는 대형 참나무, 느티나무, 팽나무 같은 다채로운 수종들이 자리해 다가올 사계절을 기대하게 만든다.

전 세대가 남향 위주의 4BAY로 설계된 점도 인기 요인이다. 84㎡ 단 일평형에 대형 팬트리와 드레스룸, 엔지니어드 스톤으로 마감한 ㄷ자형 주방 등이 기본으로 제공되고 있다. 여기에, 복도 팬트리에서 주방 다용도실이 서로 연결되는 순환형 구조를 도입해 동선의 편의성을 높였다.

커뮤니티시설로는 실내 스크린골프연습장, 피트니스, G.X룸을 비롯해 국공립어린이집, 다함께돌봄센터, 작은도서관, 경로당 등이 있으며 남녀노소 모두를 아우르고 있다. 아이들을 위한 단지내 어린이놀이터도 3곳 조성했다. 친환경적인 요소들도 대폭 도입해 건축물 에너지 효율등급 1등급 인증과 녹색건축인증 그린4등급을 받았다. 조경은 물론 커뮤니티시설부터 세대 내부 설계까지 완성도 높은 주거상품을 제공함에 따라 입주민들의 만족도와 자부심이 큰 민간임대아파트로 자리매김하고 있다.



18



19



20



21



22

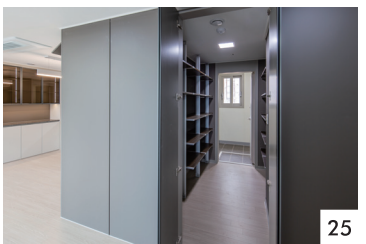
- 19 독서실
- 20 작은도서관
- 21 실내 스크린골프연습장
- 22 지하주차장의 주거동 출입구



23



24



25



26

- 23 고급화한 세대 내부
- 24 세대 내부 대형 드레스룸
- 25 주방 다용도실과 복도를 이어주는 팬트리
- 26 주거동 로비

- 27 피트니스
- 28 경로당
- 29 쾌적한 환경의 놀이터



27



28



29

성실시공과 기술력으로 고객의 기대에 보답하는 기업 동광건설

동광건설(주)(대표이사 황철재)은 1958년 설립 이래 67년간 토목·건축·주택 건설 분야에서 수 많은 공사를 수행하며 신뢰와 기술경쟁력을 강화해 온 광주전남지역의 향토 건설기업이다. 전국의 도로와 철도, 교량, 항만 등 공공부분은 물론 민자부분의 토목 및 SOC사업에 참여해 왔으며 각종 건축물과 아파트, 오피스텔 분야에서도 첨단기술을 접목하는 등 축적된 노하우가 상당하다.

동광그룹 창업주인 황금추 회장의 뜻에 따라 소외 계층 후원과 조선대학교 장학기금 기부 등의 사회 공헌 활동을 펼쳐왔다. 2008년 국가산업 발전에 이바지한 공로로 대통령 표창장을 받은 바 있다.

양주 용암 영무예다움 더퍼스트 ‘실용과 여유’ 담은 59·84m²

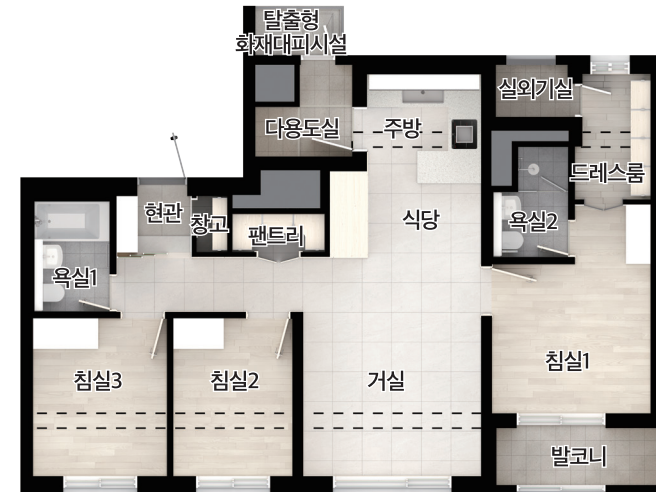
(주)영무토건(대표 박헌택)이 ‘양주 용암 영무예다움 더퍼스트’를 선보이고 있다.
경기 양주시에 지하 2층~지상 27층, 전용면적 59~84m², 총 644세대로 조성되는 아파트로,
이중 285세대를 일반분양하며 전 세대가 중소형으로 구성되는 것이 특징이다.
세대 내부에는 공간 활용성을 높인 설계를 도입하고 안방에 넓은 발코니를 만드는 등
실용성과 여유로움을 동시에 갖춘 중소형 평면을 실현해 보이고 있다.

글 구선영 사진 김명식



고급스러운 거실 인테리어

전용면적 59m² A타입은 거실과 식당공간이 마주보는 구조로 개방감이 좋다. 거실에서부터 복도까지 연결되는 벽체에 벽지 대신 시트판넬을 시공하는 유상옵션을 선택하면 화사하면서도 고급스러운 인테리어를 완성할 수 있다.



59m²A 평면 확장옵션

59m² A타입은 총 644세대 가운데 367세대를 차지하는 주력 평형이다. 거실과 침실 3개를 모두 남향 위주로 배치한 4베이 설계가 강점이다. 현관 창고와 복도 팬트리, 넓은 다용도실, 드레스룸 등의 수납공간을 알차게 계획했으며, 침실1의 발코니를 취미생활 공간으로 활용할 수 있도록 넓게 확보했다.



신발장 제습기

현관신발장에 신발 전용 제습기 (유상옵션)를 설치할 수 있다.



고급 현관

소형 평형임에도 현관을 고급스럽게 꾸몄다. 신발장과 창고 시스템선반, 인조대리석 디딤판 등을 기본으로 제공한다. 3연동 자동중문 (유상옵션)을 선택할 수 있다.

복도 팬트리

중문 옆 복도에 대용량 팬트리가 마련되며 시스템선반이 기본 제공된다.



침실3

3.17m×2.7m 크기의 침실3에는 넉넉한 규모의 불박이장이 기본으로 설치된다.



거실 스타일업

거실 아트월은 대형 포슬린타일로 마감된다. 특별한 분위기를 내고 싶다면 우물 천장의 간접조명과 바닥타일을 선택(유상)해도 좋다. 옵션 미선택시 강마루로 시공된다.

침실1 발코니

3.2m×1.5m 크기의 발코니가 안방 앞으로 펼쳐진다. 발코니에 다른 시설들이 없기 때문에 다양한 용도로 사용할 수 있다.



탈출형 화재대피시설

다용도실에 비상출구를 마련하고 실외에 탈출형 화재대피시설을 설치한다. 실내 화재나 비상 상황시에 실외로 나가 하향식 피난사다리를 이용해 아래층으로 피신할 수 있다.



안방욕실

샤워부스와 유리도어 수납장을 설치하는 등 고급스럽게 마감했다.



공용욕실

수납형 욕조와 젤다이 선반 등을 도입해 실용성 있게 디자인했다.



주방 스타일업

공간활용도가 높은 ㄷ자형 주방가구를 배치해 수납공간과 작업공간을 충분히 확보하고 있다. 주방 스타일업 유상옵션을 선택하면 엔지니어 드스톤으로 주방 벽과 상판을 마감하고 3구 인덕션, 수납특화장, 광파오븐, 식기세척기 등을 빌트인할 수 있다.



84m²A 평면 확장옵션

84m²A 평면은 4BAY 설계가 적용되고 팬트리와 창고, 드레스룸과 다용도실 등의 수납공간이 풍부하게 갖춰져 있다. 주방과 식당이 넓게 계획되고 안방 전면 에 발코니가 마련돼 한결 여유가 느껴진다. 침실 2, 3 사이의 벽체를 불박이장으로 대체하는 옵션도 제공한다.



광폭 거실과 조명 스타일업

가로 폭이 4.5m에 이르는 광폭거실 덕분에 실내에 들어섰을 때 개방감이 좋다. 조명 스타일업 유상 옵션으로 거실 우물천장 간접조명과 복도 간접조명을 설치하면 집안 분위기를 더욱 화사하게 만들 수 있다.

대용량 현관

넓은 현관 창고와 대용량 신발장을 갖춘 실용적인 현관이다. 3연동 자동 중문과 신발장 제습기를 유상옵션으로 선택할 수 있다.



주방 우물천장

식탁 공간이 넓게 확보되어 있다. 유상옵션으로 주방 우물천장에 간접조명을 선택해 식탁 분위기를 화사하게 연출해도 좋다.



주방 스타일 업

주부들이 선호하는 ㄷ자형 주방이다. 개수대가 설치된 주방 선반의 길이만도 3m가 넘고 아일랜드형 작업대까지 갖추고 있다. 유상옵션을 적용하면 엔지니어드스톤으로 주방 벽과 상판이 마감되며, 유리도어와 조명이 장착된 수납특화장, 광파오븐, 식기세척기 등이 함께 설치된다.

불박이장 옵션

공간활용도를 높이고 수납을 극대화하기 위해 침실 2, 3 사이의 벽체를 불박이장으로 대체할 수 있는 유상옵션을 제공한다.



대형 팬트리

주방 옆 복도에 자리한 대형 팬트리에는 ㄷ자 형태의 시스템 선반이 기본 제공된다.

드레스룸 스타일 업

안방에는 엔지니어드스톤 상판이 적용된 화장대와 드레스룸의 시스템선반이 기본으로 설치된다. 추가로, 드레스룸 글라스도어와 화장대 조명 거울, 드레스룸 내 빌트인제습기를 유상 선택할 수 있다.



안방의 대형 발코니

안방과 연계된 발코니의 크기가 3.6m×1.5m에 달한다. 화재대피시설 및 실외기실 등을 주택 후면의 발코니로 이동했기 때문에 온전히 취미 및 여가생활로 활용할 수 있는 공간이 됐다.

PLUS INFO

양주 용암 영무예다움 더퍼스트 분양정보



단지 인근 GTX-C 덕정역 확정 호재 ‘직주근접’ 힐링 아파트

양주 용암 영무예다움 더퍼스트는 경기도 양주시 은현면 용암리 784-8번지 일대에 지하 2층에서 지상 27층까지 총 7개동, 644세대로 조성된다.

주변의 자연환경이 우수하고 산업단지가 분포돼 직주근접과 힐링라이프를 동시에 갖춘 주거지로 평가받는다. 단지 내부에는 리프레쉬가든, 플라워가든, 생태연못 등 특화된 조경설계를 도입한다. 모든 세대를 남동향과 남서향 위주로 배치해 풍부한 채광을 확보했으며 전체동을 필로티 구조로 설계하고 최대 73m에 이르는 여유로운 동간거리도 마련했다.

주거공간은 선호도 높은 59㎡~84㎡로 구성되며, 최고층 세대마다 다락을 제공한다. 외부 대피시설로 하향식 피난사다리를 설치해 안방 전면의 발코니 공간을 여유롭게 사용할 수 있다.

주변에 이마트와 LF스퀘어, 관공서 등 생활인프라가 잘 갖춰져 있으며, 서울우유 및 검준·은남 일반산업단지와 인접해 있다. 교통 호재도 있다. GTX-C 덕정역(확정)을 통해 서울까지 약 20분 내에 이동이 가능해진다. 수도권 제2순환고속도로와 서울~양주고속도로(계획) 등 추가 교통망 확충도 예정돼 있다.

사업개요

위치 경기도 양주시 은현면 용암리 784-8번지 일대

건축규모 지하 2층~지상 27층, 7개동

총세대수 644세대

타입 59㎡A 367세대, 59㎡B 52세대, 75㎡A 130세대, 84㎡A 70세대, 84㎡B 25세대

대지면적 3만 5,646㎡ **건축면적** 4,394㎡ **연면적** 9만 825㎡ **건폐율** 17.35% **용적률** 231.58% **시공** (주)영무토건

중처법 시행 3년 현황과 안전관리 가이드 제언

중대재해처벌법(중처법)이 시행된 지 3년이 경과했다. 지난해 말까지 내려진 중처법 관련 1심 법원판결(31건)을 바탕으로, 현행 중처법의 문제점을 파악하고 향후 기업의 대응 방안을 모색하고자 한다.



글 김경희
본태C&D 대표



중처법 3년간 판결, '건설업'이 절반 이상 차지

중대재해처벌법(이하 중처법)이 시행된 지 3년이 지났다. 이 법은 산업현장의 안전사고를 줄이겠다는 취지로 도입되었지만, 특히 건설업계에서는 여러 현실적 어려움을 겪고 있다.

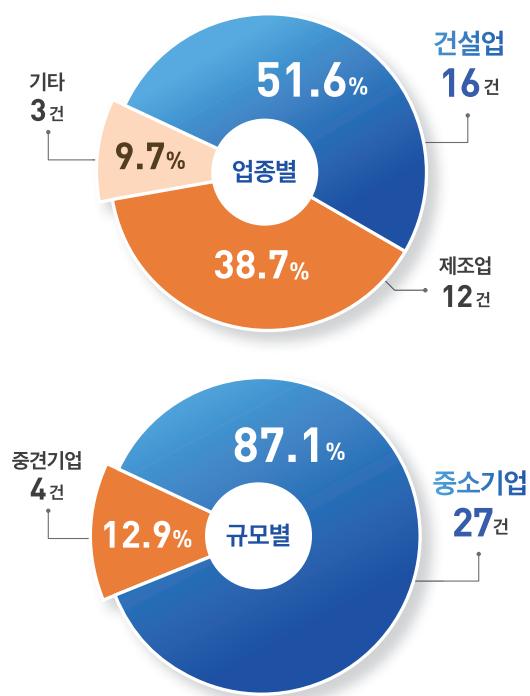
올해 1월 한국경영자총협회(이하 경총)에서 발표한 '중대재해처벌법 판결현황과 시사점' 보고서에 따르면, 2022년 1월 27일 중처법 시행 이후 검찰이 기소한 중처법 위반사건 총 31건(2024년 말 기준)의 1심 법원판결 중 절반 이상인 16건(51.6%)이 건설업에 집중되어 있다.

왜 건설업이 이렇게 많은 판결을 받게 되었을까?

보고서는 "건설업의 도급비중이 높고 원·하청 구분이 약해 원청(경영책임자)의 책임을 묻기 용이했기 때문"이라고 분석하고 있다.

이 같은 결과는 이미 예정된 일이나 다름없어 보인다. 필자의 지인 중 모 대기업 건설사 출신 임원은 건설회사의 대표(CEO)로 가고 싶은 생각이 없다고 한다. 중처법의 애매한 법규 때문에 대표가 갖는 리스크가 너무 크기 때

[그림] 업종별·규모별 중처법 판결현황(총 31건)



자료: 중대재해처벌법 판결현황과 시사점(2025년 1월, 경총)

문이다. 이로 인해 건설업에서 산전수전 다 겪은 인재가 건설기업의 대표를 맡기 싫어하는 분위기가 조성된 것이다.

중처법이 가져온 서류작업 가중 현상

어느 건설사 CSO(Chief Safety Officer)는 현장의 목소리를 이렇게 전한다.

“안전관리자 1인은 하루 종일 30종이 넘는 서류를 작성하느라 사무실에 묶여 있다. 그로 인해 정작 현장을 점검하고 순찰할 인력에 공백이 생긴다.”

이는 건설현장 안전관리의 실상을 그대로 보여주는 말로, 중처법이 가진 가장 큰 문제점을 드러낸다. 법이 ‘사전예방’보다 ‘사후처벌’에 초점을 맞추고 있어, 실질적인 안전관리보다 ‘처벌을 피하기 위한 서류 작업’에 시간과 인력이 소비되고 있는 것이다.

실제 판결 사례도 다르지 않다. 가장 많이 위반된 조항은 ‘유해·위험요인 확인·개선 절차 마련’(24건)과, ‘안전보건관리책임자 등에 대한 업무수행 평가기준 마련’(22건)이다. 이는 실질적인 현장 안전 확보보다 서류상의 절차 마련에 법원의 판단이 집중되어 있음을 보여준다.

중소 건설기업의 부담, 갈수록 더 커진다

특히 더 심각한 문제는 중소 건설기업이 겪는 부담이다. 판결 분석에 따르면, 중소기업(50인~299인)이 전체의 87.1%(27건)을 차지한다. 안전인력과 예산이 부족한 중소 건설업체가 법적 책임에 더 취약한 것이다.

2024년 1월부터는 5~49인 영세·소규모 기업까지 중처법이 확대 적용되었다. 중처법 시행 이후 대형 건설사는 CSO 직책을 두는 등 조직과 인력을 보강했지만, 중소 건설기업은 여력이 없는 게 현실이다.

대형 건설기업들은 비용을 투자해서 안전관리 인력과 서류작업에 매진할 직원들을 더 충원할 수 있지만, 중소 건설기업들은 과연 그 비용을 감당할 수 있을까라는 질문이 현실로 다가오고 있다.

중대재해처벌법의 모순점 4가지

경총의 ‘중대재해처벌법 판결현황과 시사점’ 보고서에서는 중대재해처벌법의 여러 모순점을 지적하고 있는데 다음과 같이 4가지로 정리해 볼 수 있다.

인과관계 증명의 부족

경영책임자의 의무 위반과 사고 발생 사이의 인과관계가 명확히 증명되지 않은 채 처벌이 이루어지고 있다.

원청-하청 책임의 불균형

협력업체 근로자 사고 시, 직접 작업을 관리하는 협력업체보다 간접적 지위의 원청 건설사가 더 무겁게 처벌받는 게 현실이다.

법적 해석의 과도한 확장

‘실질적·구체적’과 같이 법령에 없는 조건을 추가해 건설사에 불리하게 적용하는 사례가 있다.

산업재해 감소 효과 미미

중처법 시행 이후에도 사망사고는 거의 줄지 않았다. (2021년 248명 → 2023년 244명)

건설기업의 현실적 대응방안

이런 상황에서 우리 건설기업들은 어떻게 대응해야 할까. 4가지 측면에서 각각의 구체적인 대응법을 하나씩 살펴보기로 한다.

서류보다 실질 안전조치 증거 확보에 집중

최근 한 무죄 판결 사례(31호 판결)를 주목할 필요가 있다. 이 사건에서 법원은 회사가 “전담조직 개편이 완료되지 않았더라도 내부적으로 조치를 취하고 있었던 점”을 인정했다. 즉, 형식적인 서류 작업보다 실질적인 안전조치와 그 증거 확보가 중요하다는 것을 의미한다.

- 안전점검 시 발견된 위험요소에 대한 즉각적인 조치와 기록
- 위험성평가를 형식적으로 하지 않고, 현장 특성을 반영한 실질적인 위험요인 도출 및 관리
- 안전교육의 형식적 실시보다 내용의 충실성과 참여도 확보

[참고] 중처법 무죄선고 사례 (제31호 판결)

- ▶ **사건 개요** 2022년 2월 9일 상시근로자 980명의 자동차부품 제조업체(A사)의 하청업체(B사) 소속 C씨가 압축성형기에서 튕겨나온 수공구(지그)에 머리를 맞아 외상성 뇌출혈로 사망
- ▶ **공소 사실** 원청인 A사의 안전보건 확보 의무 미이행
 - 위반 의무 전담조직 설치(시행령 제4조제2호) / 유해·위험요인 확인 및 개선 업무절차 마련(제3호) / 법정인원 이상 안전관리자 배치(제6호)
- ▶ **법원 판단** 이 사건 공소사실은 모두 범죄사실의 증명이 없는 때에 해당되므로 무죄 선고
 - 사고 발생 무렵까지 전담조직 개편이 마무리되지 않았으나 내부적으로는 이미 전담조직 배치 인원을 결정하고 대응 메뉴얼도 구비
 - 전담조직 배치 예정 팀원이 거의 매일 순회점검 등 자신의 역할을 충실히 이행
 - 위험성평가 시 이번 사고 유형을 예견하기 어려웠고 이 사건처럼 수공구 사용 사실을 알았다고 보기 어려워 정상적인 유해·위험요인 확인 및 개선 업무절차 마련과 이행으로 봄이 타당
 - 산안법 및 기특법에 따라 소방안전관리자를 채용하여 안전관리자를 두었다고 봄이 타당

출처: 중대재해처벌법 판결현황과 시사점 (2025년 1월, 경총)

✓ 원·하청 안전책임의 명확한 구분

협력업체 근로자 사망사건 관련 판결에서 원청에 과도한 책임이 부과되는 경향을 고려할 때, 원·하청 간 안전관리 책임 범위를 명확히 설정해야 한다.

- 도급계약서에 안전관리 책임 범위를 구체적으로 명시
- 협력업체의 자체 안전관리체계 구축 지원 및 정기적 점검
- 현장 작업자들의 직접적인 작업 지휘·감독 체계 정립

✓ 중점 관리 영역 파악

판결에서 가장 많이 지적된 위반 사항에 대한 중점 관리가 필요하다.

- 유해·위험요인 관리: 단순한 서류 작성이 아닌, 현장별 맞춤형 위험요인 발굴과 관리
- 평가기준 마련: 안전관리 성과를 객관적으로 평가할 수 있는 구체적 기준 수립
- 안전보건 목표: 실현 가능하고 측정 가능한 목표 설정

✓ 법적 대응 준비

경총 보고서를 보면 “중처법의 불명확성으로 인해 법원 판결 시 무죄가 속출할 것으로 기대했으나, 현재까지는 정반대의 양상이 나오고 있다”라고 되어 있다. 따라서

만약의 사고 발생 시를 대비한 법적 대응 논리도 미리 준비해야 할 것이다.

- 경영책임자의 안전보건 의무 이행 증거 체계적 기록
- 의무 위반과 사고 발생 간 인과관계 부재 주장 논리 개발
- 예견 불가능한 사고에 대한 책임 제한 논리 구성

🔊 제도 개선을 위한 목소리 내야

현행 제도는 실질적 안전 개선보다 서류작업과 형식적 절차 이행에 치중하게 만드는 악순환 구조를 만들고 있으므로 이에 대한 개선이 반드시 요구된다. 우리 건설업계는 다음과 같은 제도 개선을 지속적으로 요구할 필요가 있다.

✓ 안전관리비 사용범위 확대

현재의 안전관리비는 서류 작업 증가와 인력 보강 등 실질적인 비용 증가를 반영하지 못하고 있다. 사용 범위 확대와 효율 현실화가 필요하다.

✓ 예방 중심 제도로 전환

처벌보다 예방에 초점을 맞춘 제도로 개선되어야 한다.

✓ 모호한 법조항 명확화

현행 중처법의 불명확한 조항들(특히 시행령 제4조)을 구체화하여 예측 가능한 안전관리가 이루어질 수 있도록 해야 한다.

🔗 건설업계 투트랙 대응 전략 필요

중처법의 취지인 ‘안전한 일터 조성’은 모든 건설업체가 공감하는 목표다. 하지만 현재의 제도는 실질적인 안전 개선보다 서류 작업과 형식적 절차 이행에 치중하게 만들고 있다. 건설현장의 안전은 서류가 아닌 현장에서 만들어진다.

중처법 시행 3년이 지난 현시점에서, 우리 건설업계는 단기적으로는 법적 리스크를 최소화하기 위한 대응 전략을, 장기적으로는 실질적인 안전관리 체계 구축을 위한 제도 개선을 동시에 추진해야 한다.

정부와 건설업계가 함께 지혜를 모아 처벌이 아닌 예방에 중점을 둔 실질적인 안전제도를 만들어 나갈 때, 우리 모두가 바라는 안전한 건설현장이 실현될 수 있을 것이다.

💡 안전문화 정착을 위한 3가지 제안

건설현장의 안전사고 예방은 ‘안전문화 정착’에 달려 있다. 실제 안전사고 대부분은 휴먼에러(작업순서 착오, 부주의, 의사소통 오류 등)에 의해 발생하는 등 작업자의 불안정한 행동이 80~90%로 대부분을 차지한다. 지금부터 우리 건설기업이 안전사고 예방을 위한 안전문화를 만들기 위해 ‘즉시 실천’해야 하는 세 가지를 제안한다.

✓ 안전대화하기

모든 회의에 ‘안전 제일(Safety First)’이 스며들도록 ‘Safety Talk First(회의 시작 처음에 안전대화하기)’를 한다.

✓ 제3자 외부점검

제3자에 의한 외부점검과 기록을 유지한다. 자체점검은 숨겨진 결함을 찾아 내기가 어렵다. 제3자의 눈으로 안전관리 시스템의 결함을 찾자.

✓ 무관용 원칙 적용

중대재해를 야기할 수 있는 행동에 대해서는 타협하지 않는 무관용 원칙을 적용한다.

안전사고 예방을 위한 안전문화 구축 방안



Safety Talk First

안전대화 하기

모든 회의에서 안전제일(Safety First)을 강조하기 위해 회의 시작 시 안전대화를 실시합니다. 이 과정은 직원들이 안전에 대한 중요성을 인식하고, 각자의 역할을 명확히 하여 사고를 예방하는 데 기여합니다.



제3자 외부 점검

안전관리 시스템의 결함을 발견하기 위해 제3자에 의한 외부점검과 기록을 유지합니다. 자체점검만으로는 숨겨진 결함을 찾기 어려우므로, 외부 전문가의 시각을 통해 보다 객관적인 평가를 받을 수 있습니다.



Never Compromise

무관용 원칙 적용

안전은 기업의 생존에 필수적인 관리요소로, 중대재해를 유발할 수 있는 행동에 대해서는 타협하지 않는 무관용 원칙을 적용합니다. 제도와 시스템을 구축한 후, 이를 제대로 운영 관리하여 안전한 작업환경을 조성해야 합니다.

지적·공간정보 전문용어

우리말 순화Ⅱ

국토교통부는 3·1절을 맞아 일본식으로 사용중인 지적·공간정보 전문용어 31개를 우리말로 바꾸는 행정규칙을 고시했다. 이번 순화 용어들은 1910년 일제강점기에 도입된 이후 현재까지 남아있는 것들이다. 지난 호에 이어서 지적·공간정보 용어의 우리말 표기에 대해 알아보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임
참고 국토교통부·LX한국국토정보공사
「알아두면 쓸모있는 쉬운 우리말 국토용어」

실지조사 實地調査 ▶ 현장조사

- 토지정보 등록부(지적공부) 등에 등록된 정보를 확인하기 위해 현장에서 하는 조사

일람도 一覽圖 ▶ 총괄도, 전체도

- 일정한 지역 내 도면이 여러 개일 때 주요 지형지물 등을 한눈에 알 수 있도록 도면 축척의 10분의 1로 작성한 부속 도면

잡종지 雜種地 ▶ 기타 토지

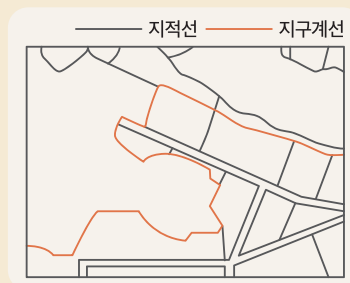
- 다른 토지용도(지목)에 속하지 않는 토지

전개 展開 ▶ 좌표 표시

- 도면 위에 X, Y 좌표에 의하여 기준점 등의 위치를 표시하는 작업

지구계선 地區界線 ▶ 사업 지구 외곽선

- 토지개발사업 등을 시행하는 경우 사업지구 내외를 구분하는 경계선. 1필지의 토지 중에서 일부는 사업지구에 편입되고 일부는 제외되었을 경우 그 경계를 나타내는 선



지적공부 地籍公簿 ▶ 토지 정보 등록부

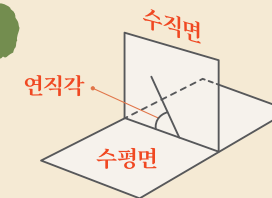
- 지적 측량을 통해 조사된 토지의 위치, 토지번호(지번), 토지 용도(지목) 등의 표시와 토지 소유자 등을 기록해 공적으로 증명하는 장부

지적소관청 地籍所管廳 ▶ 토지 정보 관리청

- 지적공부를 관리하는 특별자치시장, 시장, 군수 또는 구청장

측각 測角 ▶ 각측정

- 수평각, 연직각 등 각도를 측정하는 행위



측량현형파일 測量現形 file ▶ 측량파일

- 측량결과를 기록하고 관리하는 전자문서

토지(의)이동 土地異動 ▶ 토지 정보 변동

- 지적공부에 토지의 표시사항을 새롭게 등록하거나 변경 또는 말소하는 행정처분

토지(의)표시 土地表示 ▶ 토지 정보 등록

- 토지 정보 등록부(지적공부)에 토지의 소재, 지번, 지목, 면적, 경계 또는 좌표를 등록하는 일

타점 打點 ▶ 측정점

- 측량기기를 사용하여 측정한 점

측점 測點 ▶ 관측점

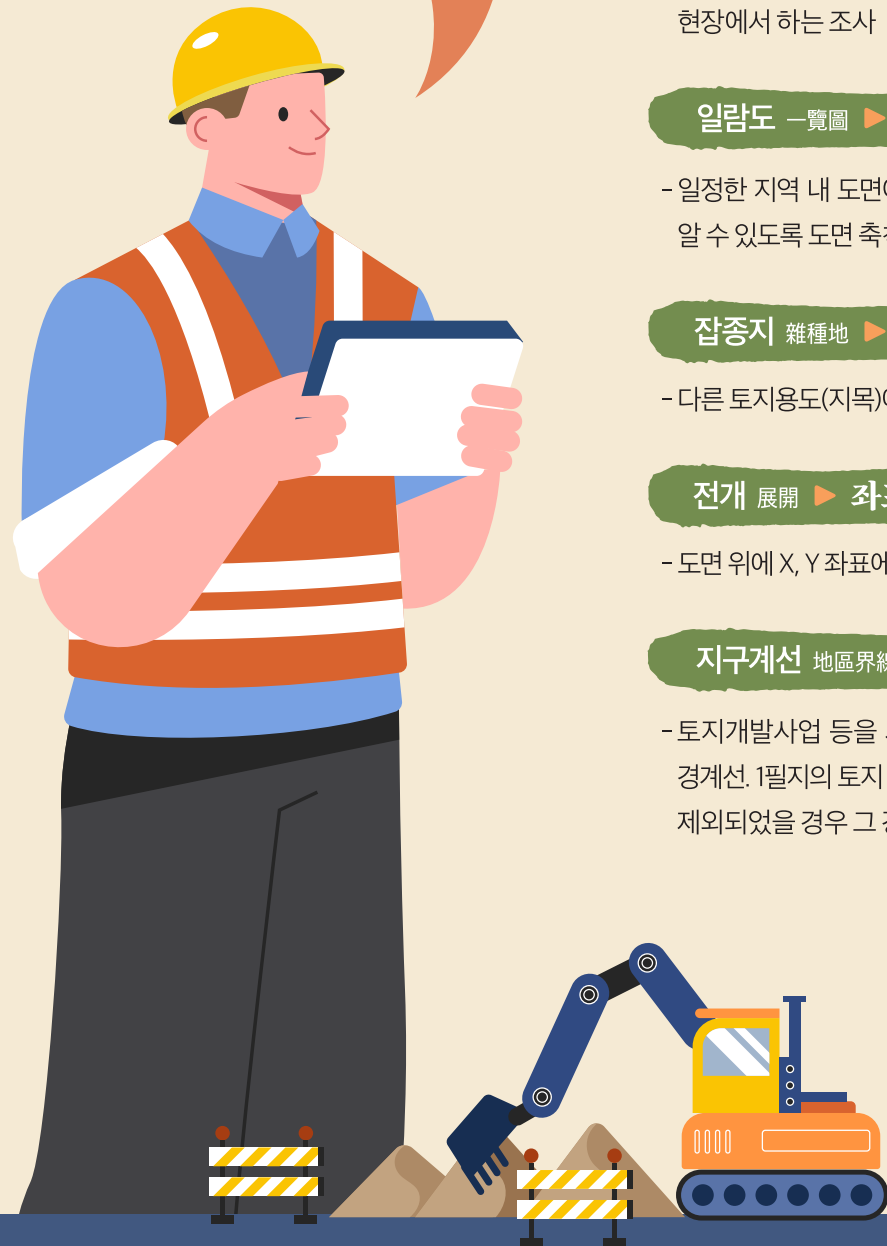
- 측량하기 위해 지표면에 설정하는 점

전시점 前視點 ▶ 앞 관측점

- 측량할 때 앞쪽에 위치한 관측점

후시점 後視點 ▶ 뒤 관측점

- 측량할 때 뒤쪽에 위치한 관측점



주택시장 금융정책을 두고 당정이 서로 다른 목소리를 내고 있다.

정책 혼란으로 은행과 수요자는 혼란스럽고 주택시장의 양극화는 심해지고 있다.

글 김형범 정책관리본부장

정책 혼란으로 갈팡질팡 길잃은 주택시장

금융위, DSR규제 완화 요구에 요지부동
대출 걸어 잠그는 가계부채관리방안 내놔
기준금리는 인하하는데...은행·수요자 혼란

여당 정책위원회가 2월 4일 금융위원회에 비수도권 DSR 적용배제를 요청한데 이어 3월 11일에는 DSR 규제 완화를 노골적으로 요구했지만, 금융위원회는 요지부동이다. 오히려 2월 25일에 발표한 가계부채관리방안에서 가계부채 증가율을 경제성장률인 3.8% 이내로 관리하고, 지금까지 소득심사를 하지 않았던 중도금, 이주비 대출도 여신관리를 하도록 대출을 더욱 걸어 잠궜다.

금융정책을 두고 다른 목소리를 내는 것은 당정뿐만이 아니다. 지난 2월 기준금리 0.25% 인하를 대출금리 인하에 즉시 반영해야 한다며 은행권에 가계대출을 늘리라는 신호를 보냈던 금융당국이 며칠도 지나지 않아 완전히 엇박자가 나는 가계빚 정책을 발표하면서 은행과 수요자는 혼란스럽다. 토지거래허가구역 해제와 확대 재지정의 불뚱이 애꿎은 실수요자에게 튀는 형국도 역을 하기만 하다.

금융당국, 미분양 원인 '높은 분양가'에 초점
사업주체에 할인분양 등 자구노력만 요구
미분양 해소하려면 수요 진작 정책이 우선돼야

금융당국은 DSR 완화가 미분양해소 방안이 될 수 없다고 보고 있다. 근거로 지난해 6대 광역시의 신규 주택담보대출 DSR 평균이 28.83%에 불과하다는 점을 들었다. 업계의 주장처럼 DSR 40% 규제 때문에 자금이 말라서 지방 미분양이 해결 안되는 것이 아니라, 공사비가 늘면서 분양가가 과도하게 상승해서 생긴 문제라는 인식이다. 이처럼 높은 분양가격이 미분양의 원인이므로 30% 정도 할인분양하면 지방 미분양이 팔릴 수 있다고 보는 것이다. 그러면서 사업주체가 자구노력 없이 대출만 풀어 달라는 것은 앞뒤가 맞지 않다고 고개를 젓고 있다. 한편에서는 DSR 규제를 받지 않는 정책대출을 활용하면 지금도 충분한 대출을 받을 수 있다는 의견이 나오고 있다. 실제로 보증자리론과 디딤돌대출의 경우 각각 6억원, 4억원 이하 주택 구입자를 대상으로 2% 수준의 저리대출을 제공한다.

그러나 지방 미분양에 대해 하나는 알고 둘은 모르는 소리다. 실수요자에게도 주택은 단순히 거주만이 아닌 향후 투자가치가 있는지가 중요한 매입 기준이다. 지금처럼 기존주택이 하락하고 신규분양가격이 높은 상황에서는 실수요자가 대출을 받아 미분양을 매입하기를 기대하기 어렵다.

과거 글로벌 금융 위기 때도 지방 미분양 해소에는 수도권 투자자가 구원투수로 등판했었다. 주택거래가 자취를 감추고 가격이 하락하는 지방의 미분양 해소는 수도권 투자자가 매입해서 장기간 임대로 공급하고 시장이 회복됐을 때 원금을 회수하는 것이 가장 효과적이고 확실한 해결방안이다.

주택시장 금융정책은 지역별 맞춤형으로...
수도권 투자자의 지방 유인 정책 필요,
지방 미분양 해소하려면 'DSR 완화' 절실

자구노력을 강요받고 있는 사업주체가 정작 분양가격을 할인할 수 있는 여지는 별로 없다. 글로벌 금융위기 때와 다르게 토지가격과 건설원가가 워낙 많이 올라 수익률이 높지 않은 상황에서 할인에는 제약이 있을 수밖에 없다. 정부도 지방 미분양을 해소하기 위해 CR 리츠를 출시하고 다양한 세제감면 지원과 정책대출을 마련했지만 수도권 투자자를 지방으로 유인하기 위한 금융지원 없이 는 백약이 무효인 실정이다.

금융당국이 DSR 완화 무용론의 근거로 제시한대로 지난해 6대 광역시의 신규 주택담보대출 DSR 평균은 28.83%에 불과했다. 또한, 주택산업연구원에 따르면 우리나라 LTV는 취급당시 평균 37%, 잔액기준 29% 이하로 선진국의 절반 수준에 그쳤다. 주택가격이 50% 이상 하락하더라도 대출은행 담보채권 회수에는 문제가 없는 매우 안정적인 상태인 것이다.

DSR을 가계대출관리의 원칙으로 하겠다는 금융위원회의 입장에 주택업계도 공감한다. 다만, 양극화가 심화되는 주택시장에서 금융정책은 지역별 맞춤형이 되어야 한다. 지방 미분양에 대해서는 DSR을 완화하고 스트레스 DSR 3단계 시행도 1년 더 유예해야 한다. 금융당국이 시장 상황과 국민 이익에 부합하도록 원칙의 가치를 제고해 주기를 기대한다.



PF 사업장 구조조정 본격화 주거시설 사업장도 매물로

부동산 PF 사업장의 유의·부실우려 여신 규모가 19.2조원에 이르는 것으로 나타났다.
부실 PF 사업장은 신규사업 수주를 해야 하는 기업 입장에서는 기회일 수 있다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택연구실장

부동산 PF 3차 사업성 평가 결과 공개 ‘유의·부실우려’ 여신 19.2조원

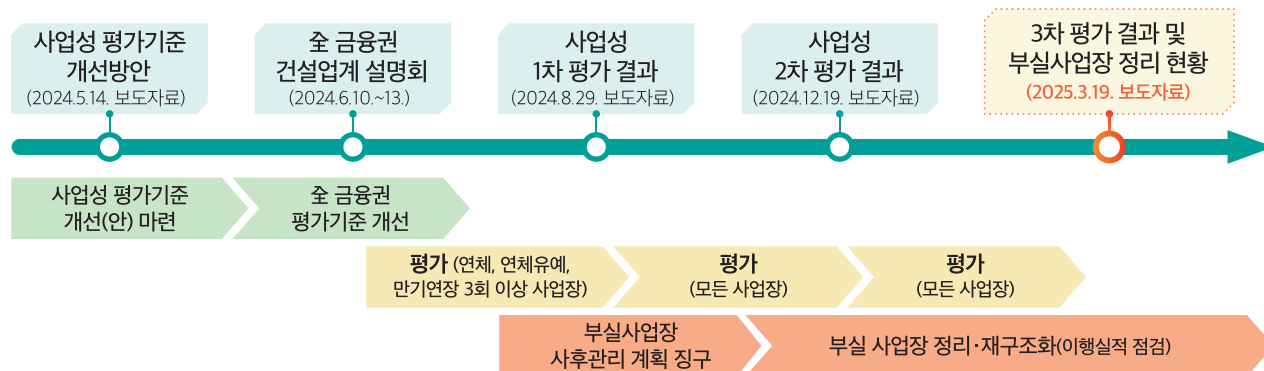
부동산 PF 사업장에 대한 조정작업이 속도를 내고 있다. 지난해 5월에 <부동산 PF 사업성 평가기준 개선(안)>을 마련한 후에 전 금융권의 평가기준을 개선하고 3차례에 걸쳐 사업성 평가결과를 발표했다. 평가 결과에 따라 유의·부실우려 사업장 여신 20.9조원(1차 평가 기준) 중 총 6.5조원에 대하여 정리(4.5조원) 및 재구조화(2.0조원)를 2024년 12월 말까지 완료했다.

3차 평가 결과(2024.12월말 기준) 전 금융권의 총 PF 익스포져(exposure, 리스크에 노출되어 있는 금액)는 202.3

조원으로 2023년말 대비 △12.5%(28.8조원) 감소했다. 업권별로 보면, 상호금융권(△12.6조원), 저축은행(△8.2조원), 여전사(△6.8조원), 보험사(△3.8조원), 은행(△0.7조원) 등 모든 부문에서 감소했다. 다만 증권사의 익스포져는 3.2조원 증가했다. 정부는 전 금융권의 모든 사업장을 대상으로 새로운 사업성 평가기준을 적용하여 평가를 진행하고 있다. 평가결과는 <표1>에서 보는 바와 같다.

2024년말 기준으로 총 익스포져 202.3조원 중 유의 5.9조원, 부실우려 13.3조원으로 향후 정리 및 재구조 대상 규모는 19.2조원으로 전체 익스포져의 9.5% 수준이다. PF유형별로 보면 <표2>에서 보는 바와 같이 토지담보대출이 11.2조원으로 가장 많고, 본PF 4.1조원, 브릿지론 3.9조원 규모이다.

<그림> 부동산 PF 사업성 평가 추진 경과



자료: 금융감독원, 2025.3, 부동산 PF 사업성 평가결과 및 정리·재구조화 현황

<표1> 부동산 PF 사업성 평가 결과

(단위: 조원, %)

구 분	전 체 (a)	新 기준 평가대상	유의(C)	부실우려(D)	C·D 소계 (b)	비 중 (b/a*100)
2023년 말	231.1				9.3 ¹⁾	4.0
2024.6월말(1차 평가)	216.5	33.7	7.4	13.5	21.0 ²⁾	9.7
2024.9월말(2차 평가)	210.4	210.4	8.2	14.7	22.9	10.9
2024.12월말(3차 평가)	202.3	202.3	5.9	13.3	19.2	9.5

주 1) 구 기준의 PF대출 '악화우려'에 해당하는 여신잔액+토담대 고정이하여신액+채무보증 고정이하여신액

2) 평가대상 외(182.8조원) 사업장에 대한 구 기준 적용 유의·부실우려 여신(2.3조원) 합산시 23.3조원

자료: 금융감독원, 2025.3, 부동산 PF 사업성 평가결과 및 정리·재구조화 현황

<표2> 부동산 PF 유형별 현황

(단위: 조원, %)

구 분	전 체	유의(C)		부실우려(D)		C·D 소계	
			비중 ^{주)}		비중 ^{주)}		비중 ^{주)}
합 계	202.3	5.9	(2.9)	13.3	(6.6)	19.2	(9.5)
본PF	149.3	1.7	(0.8)	2.4	(1.2)	4.1	(2.0)
브릿지론	21.3	1.6	(0.8)	2.3	(1.1)	3.9	(1.9)
토지담보대출	31.7	2.6	(1.3)	8.5	(4.2)	11.2	(5.6)

주) '비중'은 전체 PF 익스포져(202.3조원)에서 차지하는 비율

자료: 금융감독원, 2025.3, 부동산 PF 사업성 평가결과 및 정리·재구조화 현황

정부, 부실사업장 정보공개 플랫폼 구축 2월말 기준, 총 369곳 매각 추진

금융당국은 2025년 상반기까지 유의·부실우려 사업장 여신 총 16.2조원을 정리·재구조화할 계획이다. 경공매·수의계약·상각 등을 통해 정리하거나, 신규자금 공급 등을 통해 사업성을 개선하게 된다. 유의사업장은 부실우려 사업장과 달리 재구조화 또는 자율매각 추진이 가능하지만, 최근 부동산 경기가 어려워지고 있는 상황을 감안할 때 사업성 개선을 위한 재구조화에 어려움이 있는 상황이다. 재구조화가 이루어지지 않게 되면 부실우려로 등급이 하락하면서 정리대상이 될 수도 있다.

부실사업장의 원활한 매매가 이루어지도록 <정보공개 플랫폼>을 구축하고, 1월 23일에 금융권 합동 매각설명회도 개최했다. 플랫폼에는 투자 검토에 필요한 일반정보(사업장 소재지, 용도지역, 사업용도 등), 세부정보(감정가액, 경공매 진행경과, 인허가 여부 등)와 금융기관 담당자 연락처가 있어 원하는 사업장에 대한 정보를 쉽게 알아볼 수 있다.

플랫폼은 매월 업데이트되고 있기 때문에 부실사업장 매입을 원하는 기관에서는 관심을 가져볼만하다.

저축은행중앙회, 은행연합회, 금융투자협회, 여신금융협회, 농협중앙회, 산림조합중앙회, 신협중앙회, 새마을금고중앙회 홈페이지를 통해 매각정보 접근이 가능하다. 2월 28일 기준으로 매각 추진 사업장은 총 369곳이다. 수도권 143곳, 지방 226곳이다. 서울은 28곳이 매각대상이며, 주거시설 16곳, 상업시설 3곳, 업무시설 7곳, 기타 2곳이다. 주거시설은 아파트 3곳, 주상복합 6곳, 오피스텔 2곳, 타운하우스 1곳 등이며, 아파트사업지는 강남, 서초, 송파 등 주요 주거선호지역이다. 업무시설 중 4곳은 오피스텔 사업장이다.

부실PF사업장 조정으로 시장에 공급되고 있는 사업장은 신규사업 수주를 해야 하는 기업입장에서는 기회일 수 있다. 금융당국에서 진행하고 있는 부동산 PF 부실여신 정리·재구조화 작업과 매각정보 공개 플랫폼의 매물정보를 꾸준히 모니터링하여 기업에 적절한 사업장을 확보해 보는 것은 어떨까.

모바일 하자관리 서비스 미리봄(MIRibom) 사용 가이드

대한주택건설협회(회장 정원주)는 건설 IT 기업인 (주)엔투엔과 제휴를 통해 회원사를 위한
모바일 하자관리 서비스 플랫폼인 미리봄(MIRibom)을 오픈한다.
미리봄을 이용하면 모바일 앱을 통해 하자관리 서비스를 손쉽게 처리할 수 있다.
정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

미리봄 모바일 앱 통해 하자관리 서비스 제공

미리봄은 입주자 사전점검을 통한 입주 전 하자관리 서비스에 더해, 입주 후 하자보수에 관한 업무도 더욱 편리하게 처리하도록 협회에서 제공하는 모바일 플랫폼이다. 이와 더불어 입주예약 접수 기능 등도 제공해 회원사의 업무 효율을 높여준다.

입주자 사전점검 서비스 및 입주예약은 무료로 이용 가능하다. 입주 후 하자관리 서비스는 대한주택건설협회 회원사에 한정해 기존 사용료보다 50% 할인된 가격으로 사용할 수 있도록 제공한다.

휴대폰으로 손쉽게 하자등록 가능

협회가 제공하는 하자관리 플랫폼은 입주 예정자가 이용하는 미리봄 앱과 사업주체가 접수 내용을 관리하는 관리자 페이지로 구성된다.

미리봄 앱

입주예정자가 미리봄 앱을 핸드폰에 다운받아 입주자 정보와 동호수를 입력 후 하자부분을 사진으로 찍어 업로드하면 하자조치를 요청할 수 있도록 서비스를 제공한다. 진행과정과 결과도 앱을 통해 확인한다.

관리자 계정

사업주체는 입주예정자가 접수한 하자보수 요청사항을 확인할 수 있고 조치결과 등이 공중별로 자동 정리되어 업무 효율성 개선에 도움을 준다.



행사예약부터 생활법률정보까지 원스톱 서비스 제공

사업주체 관리자 웹페이지의 경우 회원인증만으로 간단하게 가입하고 사용이 가능하다. 하자관리 서비스 뿐만 아니라 입주예약 접수 업무부터 생활법률정보까지 활용할 수 있다. 또한, 고객센터 서비스를 통한 FAQ를 활용해서 서비스 이용중 애로사항을 해결할 수 있도록 사용자 친화적인 앱으로 구성했다.

하자관리 서비스 기대 효과



1. 회원사 자체 모바일 플랫폼 구축·관리비용 절감
2. 입주자 사전점검·하자보수 관련 행정처리 인력절감 및 업무프로세스 간소화
3. 회원사와 입주자간 하자처리 과정 실시간 공유로 하자분쟁 최소화
4. 공동주택 품질개선과 관리에 기여 등

사전점검 서비스 이용 후 하자관리 서비스까지

사전점검 서비스를 이용한 후 하자관리 서비스를 연계해 사용하면 입주 전 유지보수 기록과 입주 후 접수되는 하자 신청 내역을 대조할 수 있다. 이는 최근 심화되는 사업주체와 입주자 간 하자분쟁을 최소화하고 법적 다툼으로 가기 전에 해소할 수 있는 대안이 될 수 있다.

미리봄 모바일 하자관리 서비스는 기존 회원사들이 진행하던 입주자 사전방문 점검, 입주예약, 입주 전후 하자관리 업무에 편의성을 더해줄 것이다.

이와 관련 정원주 협회장은 “모바일 하자관리 서비스를 통해 하자분쟁을 해결하는데 있어 입주자들과 회원사들 모두에게 도움이 되었으면 좋겠다”며, “앞으로도 협회는 회원사의 업무효율성을 높일 수 있는 플랫폼을 제공하는 데 더욱 힘쓸 것”이라고 말했다.

※ 모바일 하자관리 서비스는 협회 홈페이지(www.khba.or.kr) 및 서비스 홈페이지(www.miribom-khba.co.kr)에 접속하여 신청할 수 있다.

서울시, 건설규제철폐 특단의 조치

서울시가 지난 2월25일 건설분야 규제철폐 등 경제 활성화 방안 42건을 내놓고 고사위 기인 건설을 '심폐소생'하기 위해 나섰다. 서울시 사례를 본보기로 타 지자체에서도 건설 경기를 살리는데 극약처방을 내놓아야 할 것이다.



2022년 7월부터 부동산 경기가 침체의 길로 가고 있다. 그 후속 여파로 건설 업계 한파가 심화됐고, 2025년엔 더욱 더 어려울 것으로 전망된다. 건설업계가 고사직전인 상황에서 올해 2월 25일 서울시가 선도적으로 죽어가는 건설을 '심폐소생'하기 위한 규제철폐 등 경제 활성화 방안 42건을 발표했다.

매년 규제철폐를 해서 경제를 살려보자 외치지만, 하나의 규제가 철폐되면 그 보완책으로 새로운 규제 5개가 생긴다는 말이 있다. 하지만 이번 서울시 방안에는 파격적으로 용적률 상향 카드가 담기는 등 현장경기를 살려보고자 하는 의지가 엿보인다. 이 중 건설경기를 살릴 수 있는 주요 규제혁신들을 골라서 살펴본다.

① 용적률상향 및 상가면적 비율 축소 및 폐지

서울시는 2종일반주거지역과 3종일반주거지역의 용적률을 한시적(3년)으로 완화하기로 하고, 올해 5월부터 시행하기 위해 도시계획조례 개정작업을 시작했다. 용적률은 국토계획법에 따른 상한 용적률 범위내에서 지자체장이 조정할 수 있다. 용적률 완화는 건축시 적용할 수 있는 면적이 증가되기 때문에 효과가 클 것으로 본다. 다만, 일조권규정에 취약한 토지나 주차설치가 어려운 소규모 필지는 용적률 상향 효과가 적을 것으로 보기 때문에, 토지매입시 도로여건, 일조권규제 등을 면밀히 살펴봐야 할 것이다.

상가면적 비율도 조정한다. 최근 상가공실률이 증가하고 있다. 주상복합 건축시 각 지자체 도시계획 조례에서 정한 최소 상가설치비율때문에 건설하게 되는데, 현장경기의 어려움을 반영해 그 비율을 하향조정하거나 폐지하는 과감한 조치를 시행한다.



글 이관용

- 건축학 박사 PhD, 미국 TEXAS A&M University.
- 건축학 석사 M.Arch. 미국 The University of Texas at Austin.
- 건축학 학사 경희대학교
- 대한민국 건축사, 대한건축사협회 정회원 KIRA, 한국건축가협회 정회원
- 현) (주)오픈스케일 건축사사무소 대표이사
- 현) 이관용건축학교 운영중
- 전) 2015. 3.-2022. 6. 세종대학교 건축학과 겸임교수
- 전) 2019-2020 서울특별시건축사회 법제위원회 위원장
- 2017 서울시 우리동네좋은집 찾기 금상수상

YouTube 건축사 이관용 건축학교에서 다시 만나보세요!

용도지역	개선사항	비고
2종일반주거지역	200% → 250% 용적률 상향	3년 한시적으로 규제완화
3종일반주거지역	250% → 300% 용적률 상향	3년 한시적으로 규제완화
상업지역	연면적 20% → 10% 하향 조정	주상복합건물의 비주거시설 비율
준주거지역	상가시설 용적률 10% 규제 폐지	주상복합건물의 비주거시설 설치 폐지

② 건축심의 면제대상 완화 및 규제철폐

일정 규모이상의 용도를 건축하거나 도시계획 조례에서 정한 지역에서는 건축허가 전에 건축심의를 받아야 한다. 문제는 시간인데, 통상 건축심의회는 월 1회 열리기 때문에 인허가 기간이 증가될 수 밖에 없다. 심의대상의 세대수기준을 완화함으로써 민간건설의 인허가 기간이 조금 줄어들 것으로 본다.

또한 2월 19일자로 서울시 오피스텔 설치기준 가이드라인이 폐지됐다. 이 규제 역시 2025년 5월 시행 목표로 개정작업 중에 있다.

심의대상	기존	변경
공동주택	20세대	30세대
도시형생활주택	30세대	50세대
오피스텔	20세대	30세대
발코니 확장규제	발코니 확장 부분에 싱크대,가스시설 등 설비설치 허용	
*2월 19일자로 서울시 오피스텔 설치기준 가이드라인 폐지		

③ 건설현장 점검 및 행정규제 개선

건축물 하나를 건설하려면 수많은 기준과 현장점검을 받게된다. 또한 그 점검기관도 지자체 구청부터 시청, 국토부에 이르기까지 2중, 3중 점검을 받게되는데 이번에 건설현장 점검과 행정업무를 개선한다. 불필요하고 과도한 점검규정도 이번에 확실히 개선되기를 바란다.

항목	내용
간접공사비 지급기준 마련	장기계속공사 간접비를 적정하게 반영하고 분쟁을 최소화하도록 업무절차 및 지침정비
건설현장 품질관리자 배치기준 합리화	건설공사품질관리여건 및 체계 실태조사 및 품질관리자 배치기준 등에 대한 연구·검토를 통해 품질관리 체계 점검 및 개선방안 마련 ※서울연구원 협업 추진
건설현장 중복점검 · 불필요행정 업무 간소화	주관, 협조부서, 외부전문가, 비상주 감리원이 같은날 안전점검 시행 현장 본연의 업무에 매진할 수 있도록 불필요한 행정업무 간소화 추진
민간건설 공사 감리제출서류	품질시험성과 등 법적 제출근거가 없는 추가적인 공사감리 서류제출 지양
10억원 미만 용역에 가격입찰 후 PQ평가 적용확대	선가격입찰 방식 적용위해 사업수행능력 평가기준 변경 및 계약절차 개선 추진
공공공사 표준 하도급계약서	발주 시 입찰공고문에 표준 하도급계약서 사용 의무화 실시

선도적으로 42개 규제개선 및 철폐안을 발표한 서울시는 규제시행 후 지속적으로 현장 모니터링을 해야 한다. 행정의 역할은 현장에서 불필요한 규제를 폐지하고 현장에서 체감할 수 있는 제도를 발굴하고 개선하고 시행하는데 있다. 타 지자체에서도 건설경기를 활성화시키기 위해 규제개선 방안들을 발굴하고 조정하고 시행하는 2025년이 되기를 바라는 마음이다.

장기일반민간임대주택 등에 대한 취득세·양도소득세의 한시적 감면 및 특례

「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 장기일반민간임대주택과 공공지원민간임대주택에 대해 한시적으로 적용되는 취득세의 감면과 양도소득세의 장기보유특별공제특례를 알아보기로 한다.

글 임영택 세무사



임영택

- (현)세무법인 한맥 삼성지점 대표
- 고려대학교 경영대학원(석사)
- 부동산개발 세무실무 공저(삼일인포마인)

✉ ytreem@naver.com
☎ 02-6203-6223



I 장기일반민간임대주택 등에 대한 취득세의 한시적 감면

「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자가 2025년 1월 1일부터 2027년 12월 31일까지 취득하는 임대용 부동산에 대해서는 다음의 취득세 감면 요건을 갖춘 경우에 취득세를 면제하거나 50% 경감한다.

1. 임대사업자의 등록

임대사업자는 임대용 부동산의 취득일부터 60일 이내에 <표>의 장기일반민간임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대용 부동산으로 하여 임대사업자로 등록해야 한다. 다만, 토지에 대해서는 사업계획승인을 받은 날

또는 건축허가를 받은 날부터 60일 이내이고 토지 취득일부터는 1년 6개월 이내의 기간을 충족하여 임대사업자로 등록하면 된다.

2. 취득세 감면 대상 임대용 부동산의 구분

임대사업자가 임대할 목적으로 취득하는 임대용 부동산에 대한 취득세 감면 대상은 토지 취득과 건물 취득으로 구분한다.

- ✓ 임대형기숙사 또는 공동주택을 건축하기 위하여 취득하는 토지
- ✓ 건축하여 취득하는 임대형기숙사 또는 공동주택

<표> 장기일반민간임대주택 또는 공공지원민간임대주택

구분	요건
장기일반민간임대주택	• “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다. • 아파트(도시형 생활주택이 아닌 것)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다. • 2020년 7월 11일 이후 단기민간임대주택을 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외한다.
공공지원민간임대주택	• “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 주택도시기금의 출자를 받아 건설·매입하는 민간임대주택 또는 공공택지를 매입·임차하여 건설하는 민간임대주택 등을 말한다. • 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택이다. • 2020년 7월 11일 이후 단기민간임대주택을 공공지원민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외한다.



3. 건축을 위한 토지의 취득 또는 공동주택 등을 건축하여

취득하는 경우 취득세의 감면

임대형기숙사 또는 공동주택의 건축을 위한 토지의 취득과 건축하여 취득하는 임대형기숙사 또는 공동주택에 대해서 취득세를 면제하는 경우와 50% 경감하는 경우는 다음과 같다.

① 취득세의 면제 대상

- ✓ 임대형기숙사 또는 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택을 건축하기 위하여 토지를 취득하는 경우
- ✓ 임대형기숙사 또는 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택을 건축하여 취득하는 경우

② 취득세의 50% 경감 대상

- ✓ 10년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택(이하 "장기임대주택"이라 한다)을 20호 이상 건축하기 위하여 토지를 취득하는 경우(추가 취득 포함)
- ✓ 장기임대주택을 20호 이상 건축하여 취득하는 경우(추가 취득 포함)



4. 임대사업자가 건축주로부터 최초로 유상거래

취득하는 경우 취득세의 감면

임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 실제 입주한 사실이 없는 임대형기숙사, 공동주택 또는 오피스텔을 최초로 유상거래(부담부증여는 제외한다)로 취득하는 경우에 취득세의 감면은 다음과 같다. 다만, 취득 당시의 가액이 3억원(수도권은 6억원)을 초과하는 공동주택과 오피스텔을 취득할 경우에는 감면 대상에서 제외된다.

① 취득세의 면제 대상

- ✓ 임대형기숙사를 취득하는 경우
- ✓ 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우

② 취득세의 50% 경감 대상

- ✓ 장기임대주택을 20호 이상 취득하는 경우(추가 취득 포함)

5. 취득세의 감면 제한 등

취득세가 면제된다고 하더라도 85%의 감면율을 적용한다는 제한 규정이 있다. 그리고 정당한 사유 없이 2년 이내에 임대형기숙사 또는 공동주택을 착공하지 아니한 경우 또는 임대무기간(10년) 이내에 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우와 임대사업자 등록이 말소되는 경우에는 감면받은 취득세를 추징받게 된다.



취득세의 감면

- ✓ 토지를 취득할 때와 건물을 취득할 때 임대사업자의 등록기한이 다른 점에 유의한다.
- ✓ 취득세가 면제 또는 50% 경감되는 경우를 정리한다.

II 장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세의 장기보유특별공제 한시적 특례

거주자가 민간건설임대주택으로서 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택을 2027년 12월 31일까지 등록한 후 다음의 요건을 모두 갖추어 그 주택을 양도하는 경우 임대기간 중 발생하는 양도소득에 대해서는 장기보유 특별공제액을 계산할 때 100분의 70의 공제율을 적용한다.

다만, 2020년 7월 11일 이후 단기민간임대주택을 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 특례 대상에서 제외하고 있다.

- ✓ 10년 이상 계속하여 임대한 후 양도하는 경우
- ✓ 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것
- ✓ 국민주택규모 이하의 주택(해당 주택이 다가구주택일 경우에는 가구당 전용면적을 기준으로 한다)일 것
- ✓ 장기일반민간임대주택 등의 임대개시일부터 10년 이상 임대할 것
- ✓ 장기일반민간임대주택 등 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원)을 초과하지 아니할 것



장기보유특별공제 특례

- ✓ 특례 공제율의 적용 요건에 유의한다.
- ✓ 특례 공제율은 임대기간 중 발생한 양도소득의 70%이다.



유의하세요!

장기일반민간임대주택 또는 공공지원민간임대주택에 대한 한시적 감면 및 특례는 취득세·양도소득세 외에도 다음의 감면 및 특례 규정도 있다는 점에 유의하고 함께 검토해야 한다.

- ✓ 재산세의 감면
- ✓ 종합부동산세의 주택 수 합산배제 특례



리츠의 주택건설사업자 등록 가능여부?

Q.

리츠(REITs)를 설립하여 주택건설사업을 진행하고자 하는데
주택건설사업자 등록이 가능한가요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A.

「부동산투자회사법」에 따라 설립된 **자기관리부동산투자회사**와 **위탁관리부동산투자회사**의
경우는 **주택건설사업자 등록이 가능**할 것으로 사료됩니다.

리츠(REITs)는 부동산을 간접투자 할 수 있는 부동산투자회사

「부동산투자회사법」에 근거한 부동산투자회사인 리츠(REITs)는 부동산에 직접 투자하지 않고 간접적인
방식으로 부동산 시장에 참여할 수 있는 제도로, 투자자로부터 자금을 모아 부동산 등에 투자하여 그 수익을
투자자에게 돌려주는 **주식회사** 형태의 부동산 간접투자 기구입니다.

주택건설사업자 등록을 위해서는 기술인력과 사무실 요건 갖추어야

「주택법」에 따라 주택건설사업자 등록을 하기 위해서는 **기술인력과 사무실 보유 요건을 충족**해야 하는데,
「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자기관리부동산투자회사는 주택건설사업자 요건을 충족하면 등록이
가능합니다. 위탁관리부동산투자회사의 경우는 서류상 회사이므로 자산의 투자·운용업무를 위탁한 자산
관리회사가 보유하고 있는 기술인력과 사무실을 등록요건으로 산정하여 등록이 가능할 것으로 사료됩니다.

참고 1 「주택법 시행령」 제14조

제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등) ①~② (생략)

③ 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야
한다. 이 경우 하나의 사업자가 주택건설사업과 대지조성사업을 함께 할 때에는 제1호 및 제3호의 기준은 중복
하여 적용하지 아니한다.

1. **자본금**: 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상

2. **다음 각 목의 구분에 따른 기술인력**

가. 주택건설사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표1에 따른 건축 분야 기술인 1명 이상

나. 대지조성사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표1에 따른 토목 분야 기술인 1명 이상

3. **사무실면적**: 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자본금, 기술인력 또는 사무실면적을 제3항 각 호의
기준에 포함하여 산정한다.

1. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업만 해당한다)의 등록을 한 자가
주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 경우: 이미 보유하고 있는 자본금, 기술인력 및 사무실면적

2. **위탁관리 부동산투자회사**(「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다.
이하 같다)가 주택건설사업의 등록을 하려는 경우: 같은 법 제22조의2제1항에 따라 **해당 부동산투자회사가**
자산의 투자·운용업무를 위탁한 자산관리회사(같은 법 제2조제5호에 따른 자산관리회사를 말한다. 이하 같다)
가 보유하고 있는 기술인력 및 사무실면적

참고 2 「부동산투자회사법」 제2조

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산투자회사”란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2,
제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.

가. **자기관리 부동산투자회사**: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을
직접 수행하는 회사

나. **위탁관리 부동산투자회사**: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

다. **기업구조조정 부동산투자회사**: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을
자산관리회사에 위탁하는 회사



2025 부동산 트렌드는?

알투코리아부동산투자자문과 희림종합건축사사무소에서 올해 주목해야 할 다양한 부동산시장 현황과 정책흐름 등을 분석한 '2025 부동산 트렌드' 보고서를 발표했다. 그 중 부동산 7대 트렌드를 선정해 발표했는데 그 주요내용을 살펴보도록 하자.

정리 김우영 자료출처 희림종합건축사사무소, 알투코리아부동산투자자문

1 중간 소멸

양극화 심화를 뜻하는 'K자형 현상'이 부동산시장에도 확대되고 있다. 아파트 분양시장에서는 지방과 서울간 온도차로 인한 청약시장 양극화가 심화되고 있으며 건설업계는 경기 침체에 따른 유동성 위기로 상위 기업과 그 외 건설사 간 매출액 격차가 더 커질 것이란 예상이다.



중간
소멸



3 커스텀 맛'집'

나이와 세대 구분이 없는 포스트제너레이션 (Post-Generation) 소비자가 증가하면서 주택 상품도 가변형 인테리어 등 다양한 라이프스타일을 포용할 수 있는 방향으로 진화하고 있다. 모듈러주택 시장에서도 모듈 조합에 따른 다양한 공간구성이 가능해지면서 인테리어 뿐만 아니라 익스테리어(Exterior)의 커스터마이징도 확대될 것으로 보여진다.

2 고도(Godot)를 기다리며

2025년 부동산 및 건설산업은 기다리는 한해가 될 전망이다. 주거 안정화를 위한 주택 공급확대에 중점을 두었던 2024년 부동산정책에도 불구하고 불확실한 상황이 이어지며 건설업계의 신규주택 착공물량은 감소했다. 공급부족 및 가격상승 우려 등 불안과 혼란 속에서 소비자 및 공급자 모두 성급한 결정보다는 현실적 타협하에 안정된 변화를 기다릴 것으로 전망된다.



4 지금, 잘 살 것

초긍정 마인드(‘원영적 사고’)가 유행하며 신체적, 정신적 행복을 우선시하고 가치 소비를 추구하는 성향이 강해졌다. 주택 가격이 빠르게 상승하면서 원하는 집을 구매하기 어려워졌지만, 현재의 주거환경에서 집이 나에게 주는 가치와 공간 편의성에 의미를 두는 경향이 확대되어 ‘살(Buy) 수 없어도 살(Live)아라’는 분위기가 확대될 것으로 전망된다.



5 아파트 스펙 시대

과거엔 ‘초품아’, ‘한강조망’, ‘물세권’ 등과 같은 입지적 특성이 아파트의 상품차별성을 나타내는 주요 스펙이었다면, 점차 ‘여가·휴식·취미활동’을 즐길 수 있는 뉴 라이프스타일 실현이 가능한 아파트인가가 새로운 트렌드로 자리매김할 것으로 보인다. 아파트 마케팅은 주택 내부 거주성 향상과 함께 차별화된 커뮤니티 시설 및 생활서비스 제공을 통해 입주민의 삶의 질을 향상시키는 방향으로 이뤄질 전망이다.



6 천만 시니어 : Gray Lives Matter

대한민국은 2024년 12월 초고령사회에 진입했으나, 지금까지 노인 주거상품시장은 상위 5%와 하위 5%만을 위한 양극화된 시장을 형성했다. 하지만 점차 고령화가 심화되고 일상생활의 보조서비스를 필요로 하면서 동시에 소비능력을 보유한 고령계층이 증가됨에 따라 천만 시니어를 위한 대중적 노인주거상품 시장선점을 위한 노력이 증가할 것으로 전망된다.



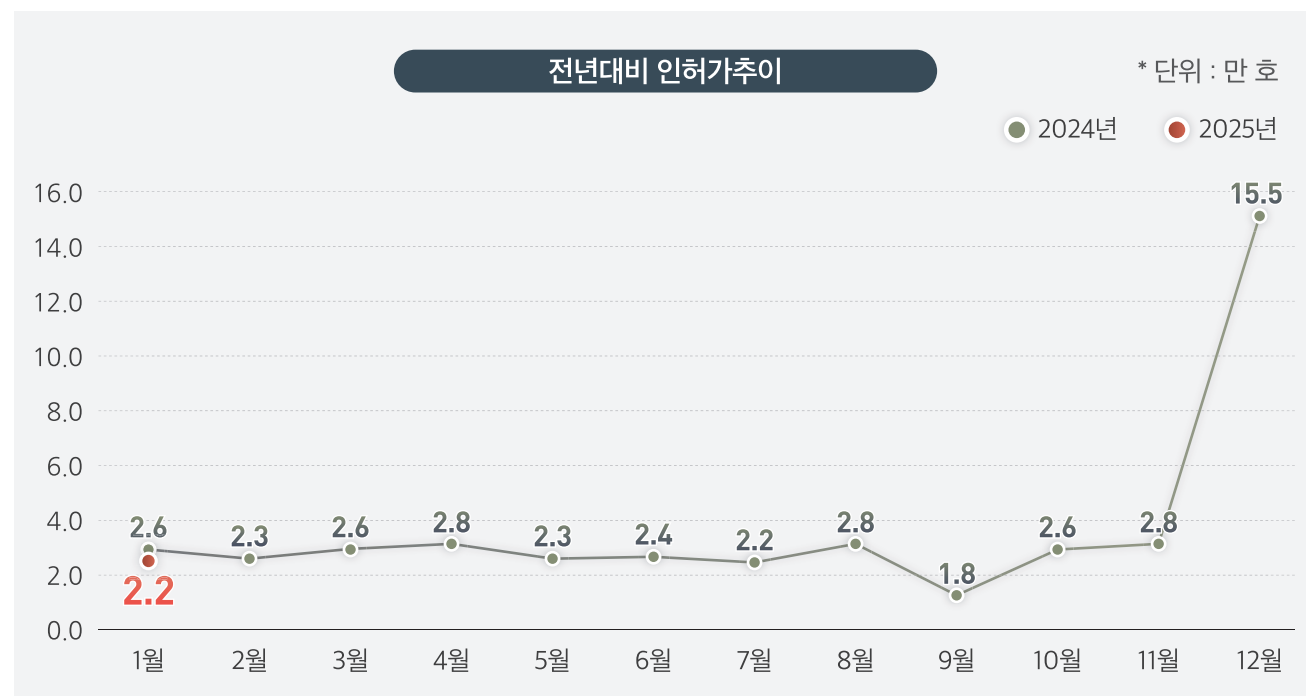
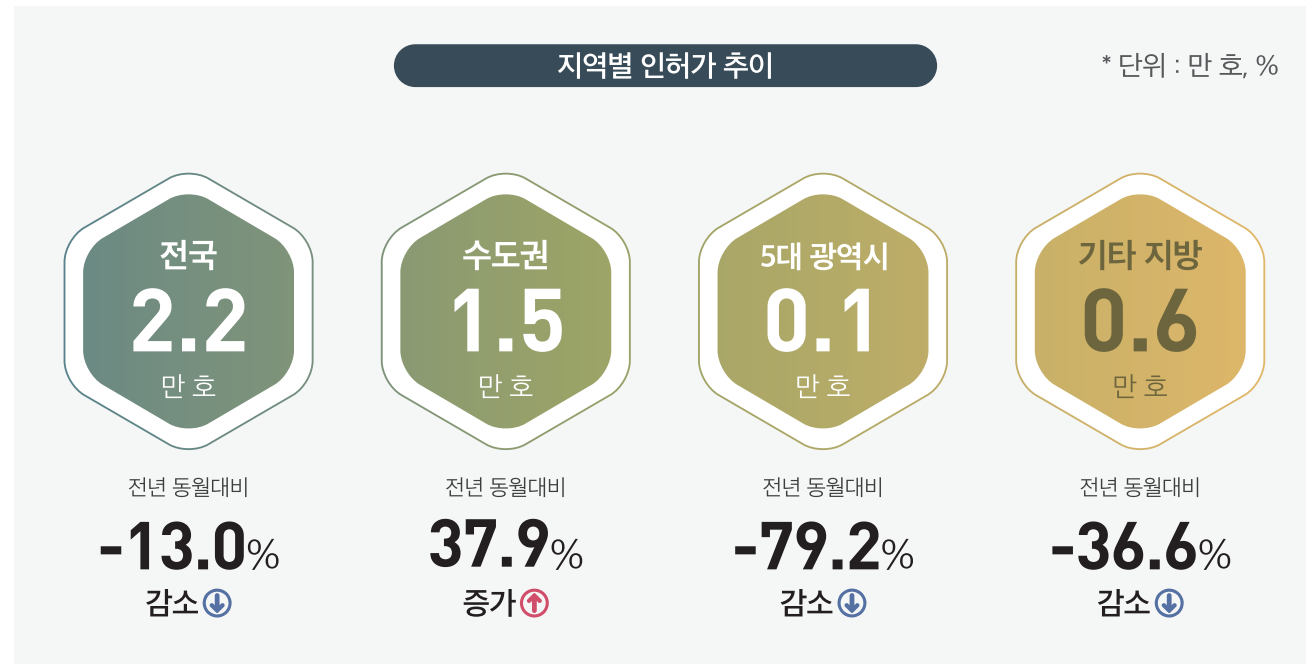
7 리모델링 비상 飛上을 꿈꾸다

탄소중립이 세계적 과제로 자리 잡으며 대수선, 증축, 용도변경과 같은 전통적 리모델링에 에너지 효율성 제고를 위한 그린 리모델링이 결합된 사업이 증가 중이다. 탄소중립 목표달성을 위해 각종 보조금 지급, 공사비의 저리 융자, 건축규제 등의 각종 지원책이 마련될 경우 공동주택 리모델링 사업이 사업기간과 소요비용이 불확실한 재건축의 대안으로써 자리매김할 전망이다.



인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

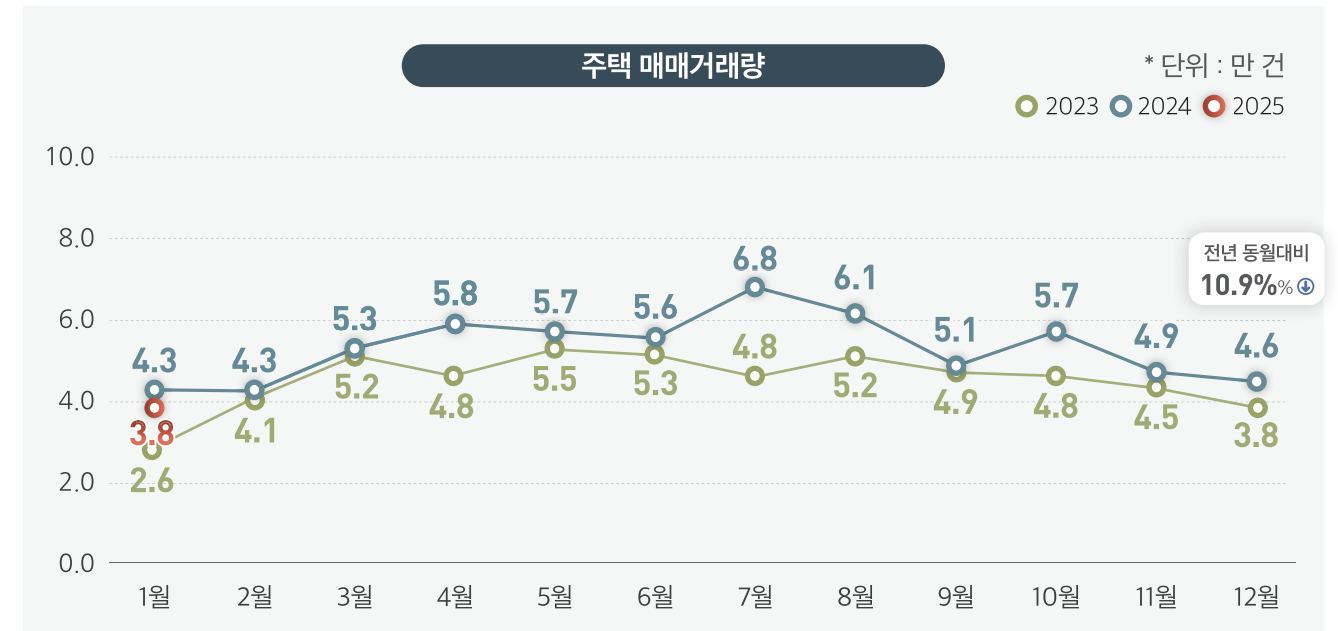
1 인허가실적 추이 | 2025년 1월 주택인허가 2.2만호. 전년동월 대비 13.0% 감소



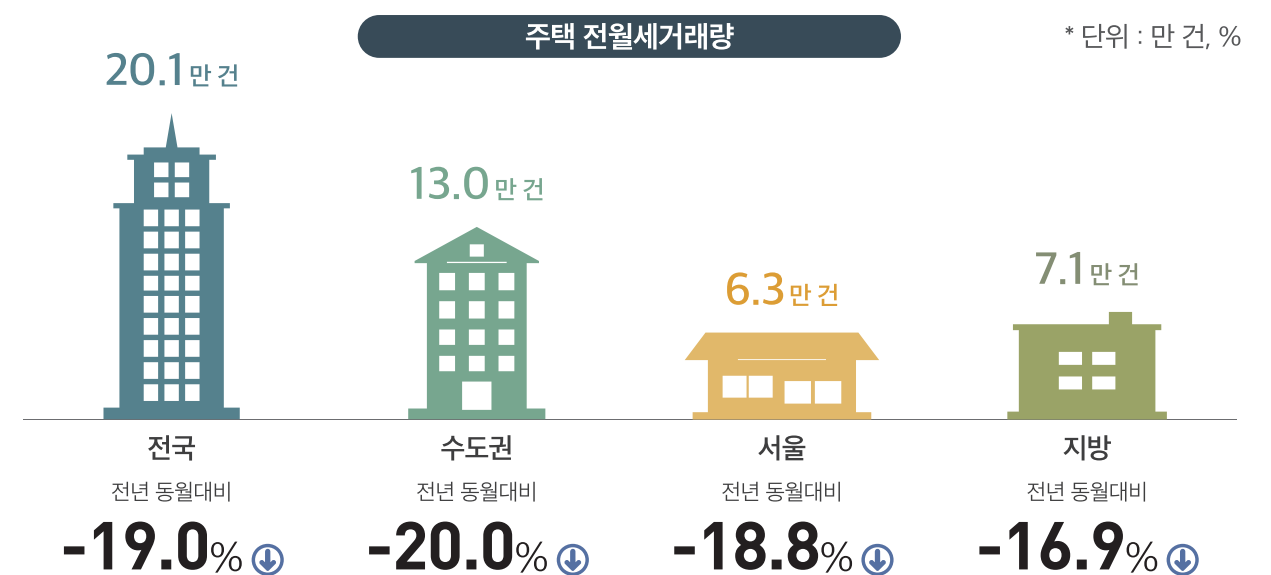
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
2월말 발표(2025년 1월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

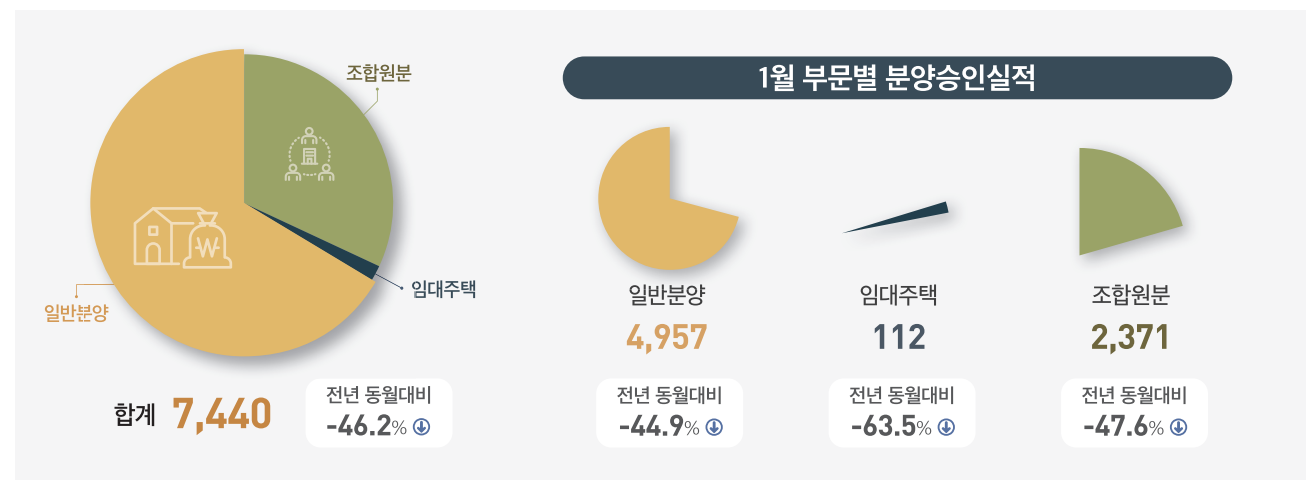
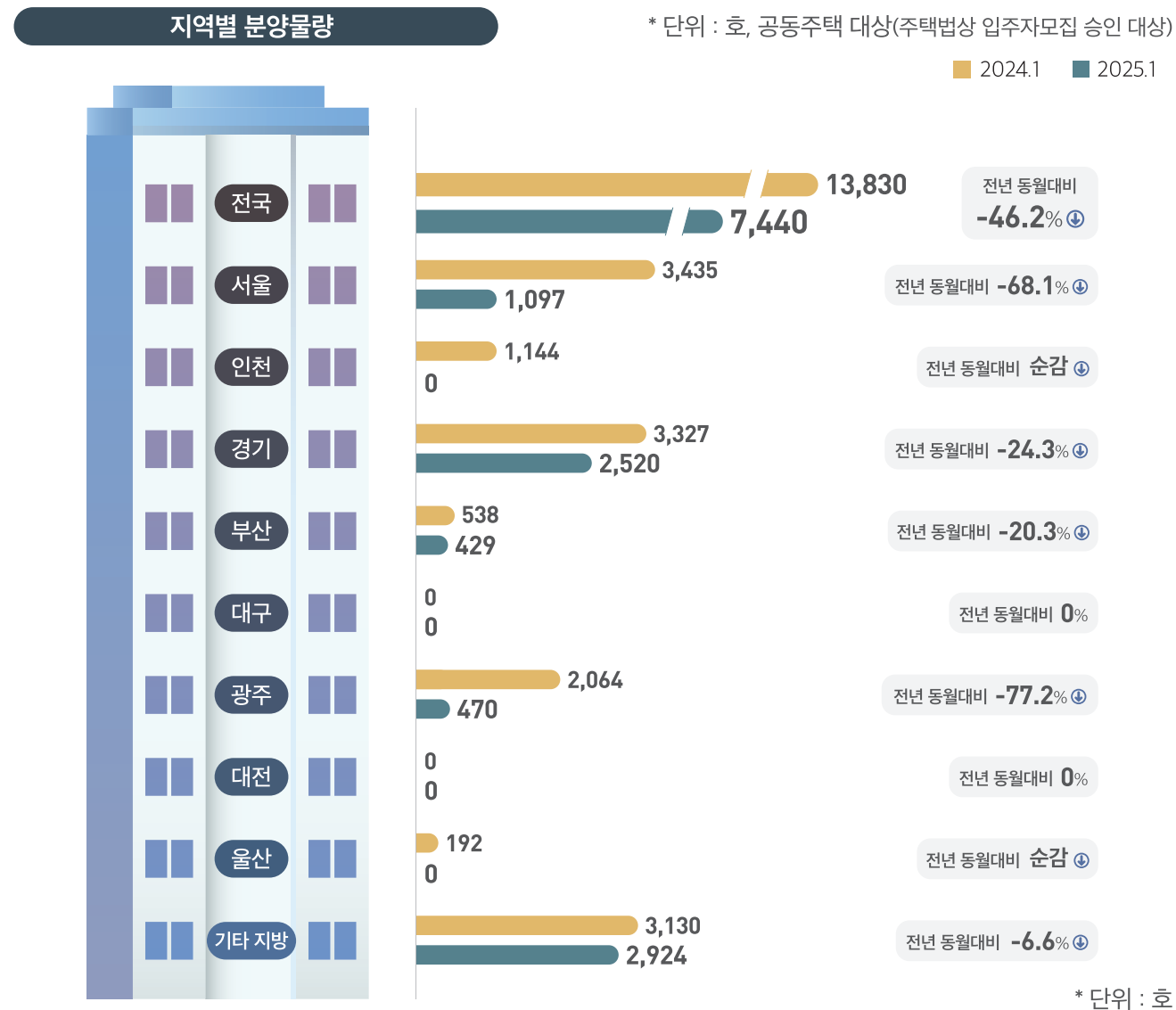
2 주택 매매거래량 | 2025년 1월 주택 매매거래량 3.8만건. 전년 동월대비 10.9% 감소



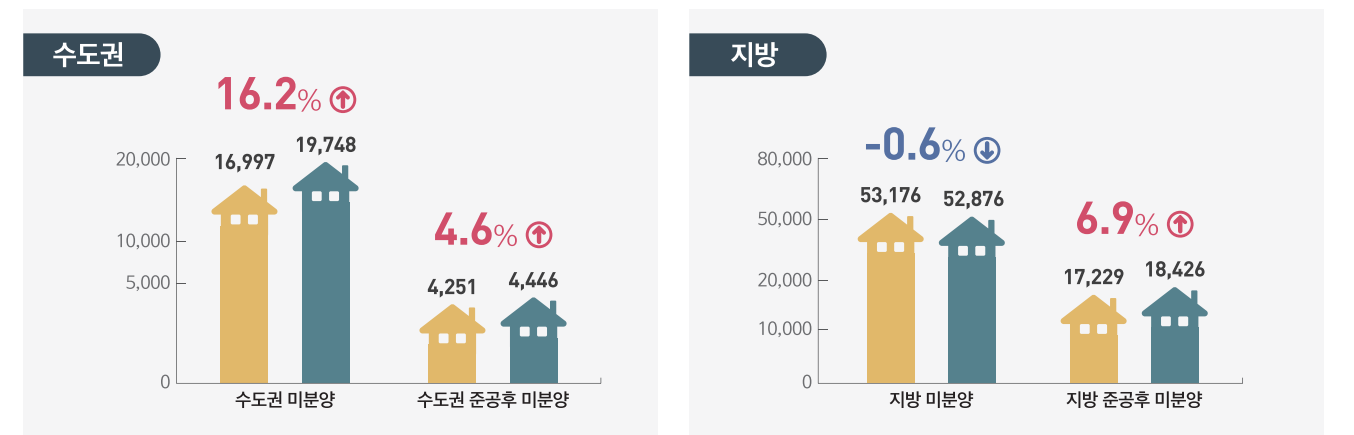
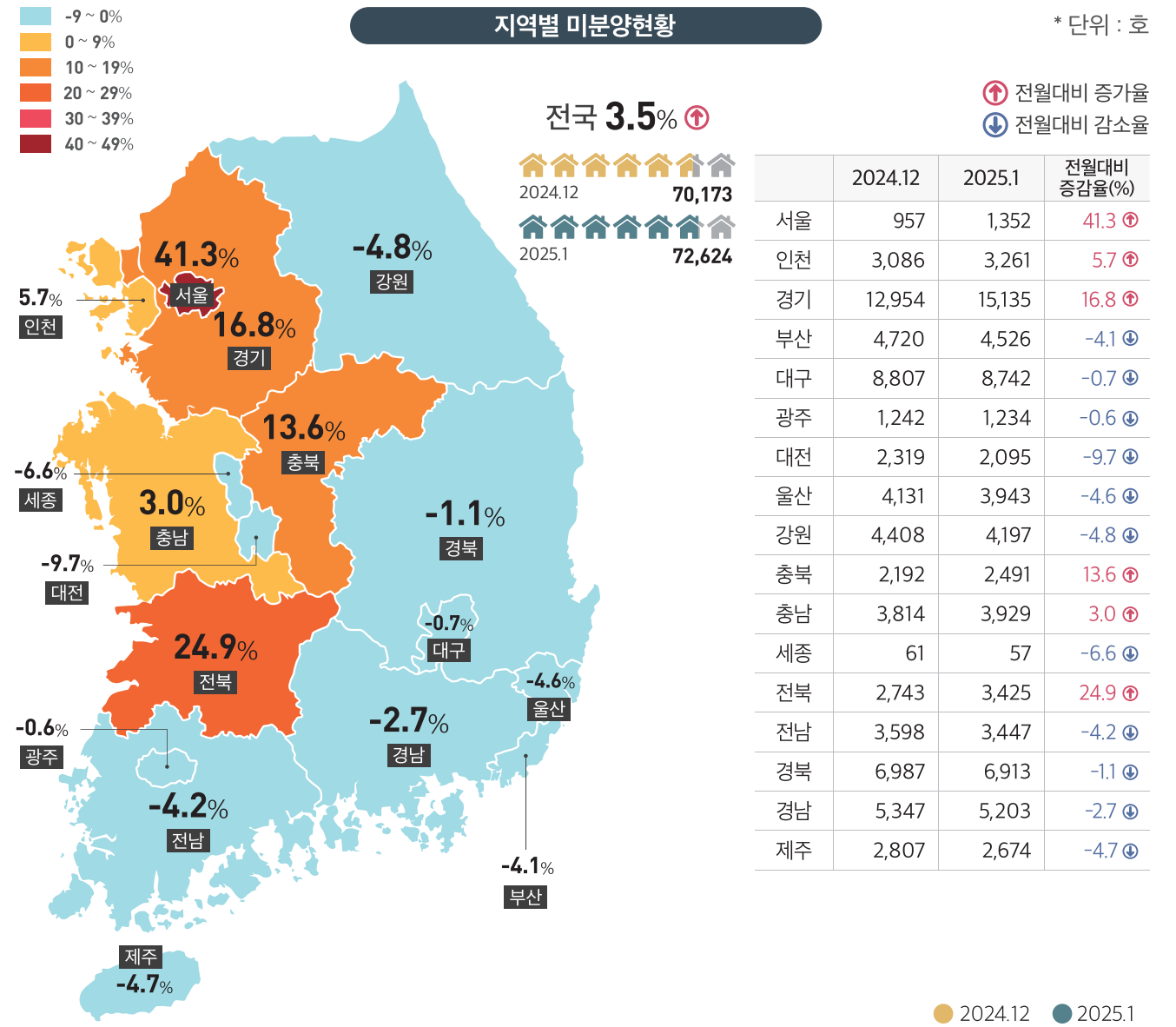
3 주택 전월세거래량 | 2025년 1월 주택 전월세거래량 20.1만건. 전년동월 대비 19.0% 감소



4 분양물량 | 2025년 1월 공동주택 분양실적은 전국 7,440호. 전년동기 대비 46.2% 감소



5 미분양현황 | 2025년 1월말 기준 전국의 미분양주택 72,624호. 전월대비 3.5% 증가



최신 주요 법령 개정사항

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

「조세특례제한법 시행령·소득세법 시행령·법인세법 시행령·종합부동산세법 시행령」 개정 주요내용

- 대통령령 제35347호(2025.2.28)
- 조세특례제한법 시행령
- 대통령령 제35349호(2025.2.28)
- 소득세법 시행령
- 대통령령 제35350호(2025.2.28)
- 법인세법 시행령
- 대통령령 제35352호(2025.2.28)
- 종합부동산세법 시행령

【주요내용】

조세특례제한법 시행령

- 1주택을 보유한 지방 준공후미분양주택 취득자에 대한 1세대 1주택 과세특례 세부요건 규정(제98조의8)
 - 과세특례가 적용되는 준공 후 미분양주택 세부요건
 - (주택면적) 전용면적 85㎡ 이하
 - (주택가액) 취득가액 6억원 이하
 - (양도자) 「주택법」에 따른 사업주체, 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따른 분양 사업자, 사업주체·분양사업자에게 해당 주택을 대물변제 받은 시공사
 - (양수자) 해당 주택에 대한 최초 매매계약 체결자
 - (미분양 요건) 「주택법」상 사용검사 또는 「건축법」상 사용승인서를 받은 날까지 분양계약이 체결되지 않아 선착순으로 공급하는 주택
 - 준공 후 미분양주택 확인 절차
 - ① 양도자가 주택 관할 시장·군수·구청장에게 양도 주택의 준공 후 미분양 사실 확인을 요청
 - ② 시장·군수·구청장은 매매계약서에 준공후미분양 확인 날인 후 양도자에게 교부하고, 확인내용을 대장에 기재하여 매매계약서 사본과 함께 보관
 - ③ 양도자는 ②에 따라 날인받은 매매계약서를 양수자에게 교부
 - ④ 시장·군수·구청장은 준공후미분양주택 확인 대장을 확인 날인을 한 날이 속하는 분기의 말일부터 1개월 이내에 전자적 형태로 해당 주택 소재의 관할 세무서장에게 제출
- 1주택을 보유한 인구감소지역 주택 취득자에 대한 1세대 1주택 과세특례 세부 요건 규정(제68조의2)
 - 다음의 요건을 모두 충족하는 주택

- ① (주택 소재지) 인구감소지역 소재
 - 수도권·광역시 제외하되, 수도권 내 접경지역 및 광역시 내 군지역은 포함
 - 기존 1주택과 동일한 시·군·구 소재 신규 주택 취득은 제외
- ② (주택가액 상한) 공시가격 4억원*
 - * 양도소득세는 취득시점, 종합부동산세는 과세시점 기준

소득세법 시행령

- 다주택자 양도소득세 중과 한시적 배제 1년 연장 및 건설형 장기민간임대주택·단기민간임대주택 양도소득세 중과 제외(제167의3·제167의4·167의10·167의11조)
 - (한시적 배제 1년 연장) ~ 2025.5.9 → 2026.5.9
 - (건설형 장기민간임대주택 공시가격 상향) 6억원 → 9억원
 - 단기민간임대주택 양도소득세 중과 제외 추가
 - ① 건설형 단기민간임대주택(아파트 제외)
 - (임대기간) 6년 이상
 - (임대면적) 대지면적 298㎡ 이하, 주택 연면적 149㎡ 이하
 - (공시가격) 6억원 이하
 - (임대료 증가율) 5% 이내
 - ② 매입형 단기민간임대주택(아파트 제외)
 - (임대기간) 6년 이상
 - (공시가격) 4억원(지방 2억원) 이하
 - (임대료 증가율) 5% 이내
 - (소재지) 조정대상지역 제외

법인세법 시행령

- 임대주택 양도시 법인세 추가과세 배제(제92의2조제2항제1호의15 신설)
 - 단기민간임대주택(건설형, 아파트 제외) 양도시 법인세 추가세율(20%) 적용 제외 추가
 - (임대면적) 대지면적 298㎡ 이하, 주택 연면적 149㎡ 이하
 - (최소 공급) 2호
 - (임대기간) 6년 이상
 - (공시가격) 6억원 이하
 - (임대료 증가율) 5% 이내

종합부동산세법 시행령

- 1세대 1주택 특례가 적용되는 지방저가주택 대상 확대(제4의2조제3항)
 - 1주택과 지방 저가주택을 함께 소유시 과세표준을 산정할 때 1세대 1주택 특례가 적용되는 지방 저가주택의 가격 범위 확대 : 공시가격 3억원 이하→ 4억원 이하
- 종부세 과세대상에서 제외되는 임대주택의 범위 확대(제3조제1항제1호·2호, 제3조제1항제10호·11호 신설)
 - (건설형 임대주택) 30호 이상인 경우 12억원 이하로 상향
 - (매입형 임대주택) 30호 이상인 경우 9억원(비수도권 6억원) 이하로 상향
 - 단기민간임대주택(건설형, 아파트 제외)
 - (임대면적) 전용면적 149m² 이하
 - (최소 공급) 2호
 - (임대기간) 6년 이상
 - (공시가격) 6억원 이하
 - (임대료 증가율) 5% 이내
 - 단기민간임대주택(매입형, 아파트 제외)
 - (임대기간) 6년 이상
 - (공시가격) 4억원(비수도권 2억원) 이하
 - (임대료 증가율) 5% 이내
 - (소재지) 조정대상지역 제외

【부칙】

조세특례제한법 시행령

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행

소득세법 시행령

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행. 다만, 다음 각 호의 개정규정은 해당 호에서 정하는 날부터 시행
- (1세대 3주택 이상의 주택에서 제외되는 주택의 범위에 관한 적용례) ① 제167조의3 제1항제2호바목의 개정규정은 이 영 시행 이후 민간임대주택으로 등록한 장기 일반민간임대주택등을 양도하는 경우부터 적용
② 제167조의3제1항제2호아목 및 자목의 개정규정은 2025년 6월 4일 이후 민간 임대주택으로 등록한 단기민간임대주택을 양도하는 경우부터 적용

법인세법 시행령

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행. 다만, 다음 각 호의 개정규정은 해당 호에 서 정하는 날부터 시행

- (양도소득 과세특례 대상 주택의 범위에 관한 적용례) 제92조의2제2항제1호의 15의 개정규정은 2025년 6월 4일 이후 민간임대주택으로 등록한 단기민간임대 주택을 양도하는 경우부터 적용

종합부동산세법 시행령

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행. 다만, 다음 각 호의 개정규정은 해당 호에서 정하는 날부터 시행

- (합산배제 임대주택에 관한 적용례) ① 제3조제1항제1호·제2호의 개정규정은 이 영 시행일 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용
② 제3조제1항 각 호 외의 부분 전단, 같은 항 제10호·제11호의 개정규정은 2025년 6월 4일 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용

- (1세대 1주택자에 관한 적용례) 제4조의2제3항제1호의 개정규정은 이 영 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용

「종합부동산세법
시행규칙」 개정 주요내용

기획재정부령 제1118호
(2025.3.21)

【주요내용】

- 주택건설사업자가 보유한 준공후 미분양주택에 대해 종합부동산세 합산배제 기간을 5년에서 7년으로 한시적 확대(제4조제1호 및 제2호)

【부칙】

- (시행일) 이 규칙은 2025년 6월 4일부터 시행. 다만, 제4조제1호·제2호의 개정 규정은 공포한 날부터 시행

- (합산배제 미분양 주택의 한시적 과세특례에 관한 적용례) 제4조제1호 및 제2호 의 개정규정은 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후 납세의무가 성립하는 경우 부터 적용

「도시 및 주거환경정비법
시행규칙」 개정 주요내용

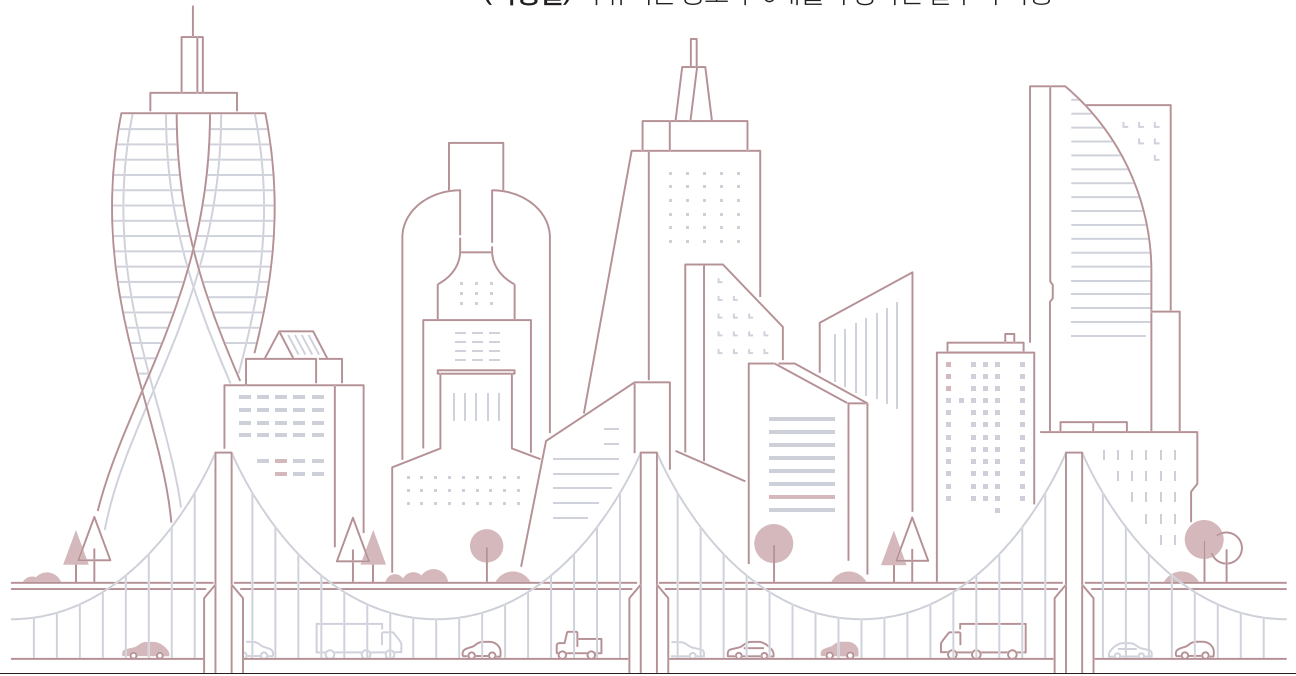
국토교통부령 제1461호
(2025.2.27)

- 【주요내용】
- 건축비 및 부속토지의 가격에 가산하는 금액을 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」에 따른 범위 내에서 정하도록 함(제13조의2)
- 【부칙】
- (시행일) 이 규칙은 2025년 3월 18일부터 시행

「주택건설기준 등에
관한 규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제1462호
(2025.3.6)

- 【주요내용】
- 철골조 주택에 대한 장수명 주택 인증 기준 마련(제18조제1항)
 - 일정 기준 이상의 등급을 인정받은 경우 건폐율·용적률을 완화할 수 있는 장수명 주택 인증제도와 관련하여, 현재는 철근콘크리트조 주택에 대한 장수명 주택 인증 기준만 있음
 - 철골조 모듈러 주택은 내구성·가변성·수리 용이성 등이 우수하여 장수명 주택에 해당하더라도 장수명 주택 인증을 받을 수 없는 문제가 있으므로 철골조 주택에 대한 장수명 주택 인증 기준을 마련함으로써 철골조 모듈러 주택도 장수명 주택 인증을 받을 수 있도록 하여 모듈러 주택 시장 활성화를 도모
- 【부칙】
- (시행일) 이 규칙은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행



「환경영향평가법 시행령」
개정 주요내용

대통령령 제35273호
(2025.2.18)

- 【주요내용】
- 환경영향평가 협의 유효기간 개정(제54조제1항)
 - 환경영향평가 대상사업이 확정·승인을 받고 미착공, 취소 등의 사유 발생으로 5년 이상 경과시 사업계획 등을 변경하는 경우 환경부장관에게 재협의 요청하여야 함
 - 설명회 공고 방법 확대(제39조제5항)
 - 사업자 등이 설명회 또는 공청회 개최시 시장·군수·구청장에게 시·군·구의 인터넷 홈페이지에 공고해줄 것을 요청할 수 있도록 함
- 【부칙】
- (시행일) 이 영은 2025년 2월 21일부터 시행

「국가유산영향진단법
시행규칙」 제정 주요내용

문화체육관광부령 제586호
(2025.3.7)

- 【주요내용】
- 영향진단의 방법·절차, 결과보고서 작성 방법 등 법령 위임사항 규정
- 【부칙】
- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행



봄날의 섬 여행

지금 계절에 가기 좋은 따뜻한 '봄 섬'을 소개한다.

바닷가의 아름다운 절경과 섬마을의 여유로운 풍경이 여행의 힐링 포인트다.

글 문유선 여행작가

여행의 기대감은 거리에 비례하기 마련이다. 수도권을 기준으로 물리적, 심리적
으로 가장 먼 곳은 어디까. 남쪽 바다에 보석같이 박혀있는 섬들이 먼저 떠오
른다. 배를 타야 하는 번거로움 때문에 섬 여행을 고민한다면 너무 겁먹지 말자.
카 페리로 1시간 이내로 접근가능한 섬들이 대부분이다. 아예 육지와 다리로
이어진 섬도 많다. 봄 풍경이 특히 아름다운 남쪽 섬 여행지로 떠나보자.

전남 완도

완도는 멀다. 땅끝마을은 해남에 있지만 1968년 연륙교 개통 이후 완도가 실질적인 땅끝이 됐다. 서울 광화문에서 완도군청까지 대략 420km가 넘는 거리다. 가장 가까운 기차역은 목포. 장거리운전에 자신이 없다면 KTX로 목포까지 이동해 렌트카를 빌려 완도로 가는 방법을 추천한다. 전라남도 완도군은 54개의 유인도와 211개의 무인도를 품고 있다. 본섬인 완도는 대한민국에서 8번째로 넓다. 고금도, 신지도 등 주요 섬들은 연륙교로 이어져 차로 다닐 수 있다.

완도는 봄 소식이 빠르다. 가장 추운 1월에도 평균기온 3.7℃를 유지한다. 서둘러 가지 않으면 초여름 날씨를 만날 지도 모를 일이다.

청산도 돌담길

완도의 봄을 상징하는 풍경은 청산도에 있다. 푸른 바다와 돌담길, 구들장 논, 유채꽃이 어우러진 모습이 꿈결처럼 아름답다. 완도항 여객선터미널에서 카 페리를 타면 청산도까지는 40~50분 걸린다. 차를 싣고 갈 수도 있지만 몸만 건너가서 택시로 섬을 둘러봐도 된다.

01 청산도 섬마을과 돌담길
02 보길도 예송리해수욕장



01

보길도의 명품 해수욕장

보길도는 청산도와 쌍벽을 이루는 완도의 자랑거리로 꼽힌다. 조선 후기 고산 윤선도가 배를 타고 제주도로 가던 중 심한 태풍을 피하기 위해 이곳에 들렀다가 수려한 산수에 매료돼 이곳을 부용동이라고 명명하며 유명해졌다. 완도 남서쪽 끝자락에 있다. 해남 땅끝항(갈두항)이나 완도 화흥포항에서 노화도까지 가는 배를 타고 들어가서 보길도까지 이어진 다리를 통해 차를 타고 들어간다.

이 섬에는 은빛모래 혹은 자갈밭이 펼쳐진 해수욕장이 세 곳이나 있어 여름피서지로도 인기가 있다. 그중 섬 남쪽에 위치한 예송리 해수욕장이 특히 유명하다. 청환석(靑環石)이라 불리는 고운 자갈밭이 1.4km나 펼쳐져 있고 천연기념물인 예송리 상록수림도 함께 즐길 수 있다. 신지명사십리해수욕장도 꼭 가보자. 2005년 12월 신지대교가 개통 후 교통여건이 개선되어 매년 여름이면 약 100만 명에 달하는 피서객이 찾아올 만큼 명성이 높다. 2020년 해양수산부 주관 전국 277개 해수욕장 중에 3대 우수 해수욕장으로 선정됐으며 친환경, 안전 해변에만 주어지는 블루 플래그 인증을 받은 명품 해수욕장이다. 주변으로 갯바위가 많고 어종이 풍부해 낚시터로도 각광 받는

02



곳이다. 해양치유 센터가 있어 해변 노르딕워킹과 명상 등 해양치유 프로그램을 상시 운영한다.

윤선도 원림

보길도의 부용동 원림은 조선시대의 대표적인 정원 양식을 보여 주는 한국의 3대 전통 정원 중 하나다. 윤선도는 세연정, 낙서재 등 건물 25동을 짓고 이곳에 머무는 동안 ‘어부사시사’ 등 주옥같은 작품을 남겼다.

완도 수목원과 완도 타워

완도 수목원도 놓칠 수 없는 곳으로 상록활엽수로는 세계적인 규모를 자랑하는 집단 자생지다. 2,000ha의 광활한 면적에는 169개과 3,449종의 동식물이 자생하거나 이식되어 자란다. 전국에서 가장 아름다운 숲으로 ‘2011 아름다운 숲 전국대회’에서 ‘아름다운 공존상’을 수상했다. 완도를 한 눈에 보려면 완도 타워에 올라가 보자. 높이 76m에 달하는 완도의 랜드마크다. 해발 152m 위에 세워져 있기 때문에 실제 전망 높이는 200m에 달해 전망대에서 보는 풍광이 수려하다. 사방이 바다와 섬으로 둘러싸여 있어 다도해해상국립공원으로 소속된 섬과 완도군

전체 지세를 볼 수 있다. 게다가 날씨가 청명한 날에는 제주도와 거문도까지 보인다.

완도에서 특산물로는 김과 전복, 다시마, 광어 등이 유명한데, 특히 전복의 위상이 압도적이다. 2023년을 기준으로 국내 전복 생산량 중 74%가 완도산일 정도다. 완도가 전복의 주 생산지가 된 데에는 이유가 있다. 완도가 주산지인 다시마가 전복의 주요 먹이이기 때문이다. 완도 전 지역에서 전복으로 만든 음식을 만날 수 있다.

03

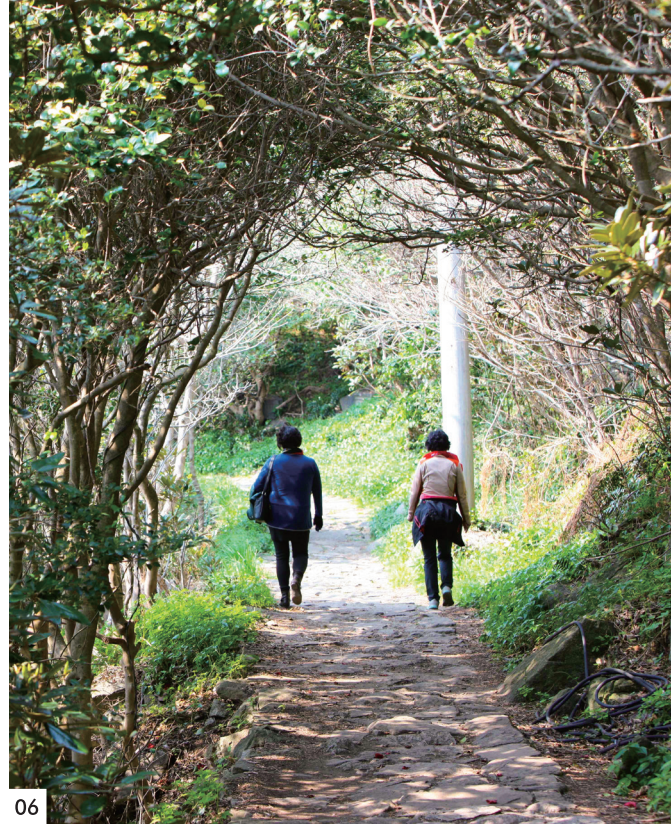


04





05



06

05 거문도 등대 06 거문도의 숲



전남 거문도

거문도는 여수와 제주 중간 지점쯤에 있다. 행정구역상으로는 전남 여수시다. 고도, 동도, 서도의 3개 섬으로 이루어져 있어 예전에는 삼도라고도 불리웠다. 고도만을 거문도라 부르기도 한다. 동도와 서도는 거문대교로 연결되어 있다.

일찍부터 문장과 학문이 탁월한 인물이 많이 배출된 곳으로 유명하다. 전해오는 이야기에 따르면 거문도 서도의 수월산 아래 바다 속에 길이 30m 가량의 남근형 바위가 있어서 대유학자가 태어났다고 하며, 이 바위를 ‘문필암’이라 부르게 되었다고 한다. 또, 중국 청나라 제독 정여창이 이 섬에 들어와 김유라는 대학자와 필담을 나누다가 그의 문장력에 탄복하여 거문도(巨文島)라 이름지었다는 일화도 전해온다.

섬 주변에 술순이 빠진굴, 명실여, 용냉이, 신선바위, 아차바위, 신지게, 고두리와 오도리 영감 등과 같은 전설이 담긴 동굴, 바위, 해변 등과 사람 이름의 지명이 있다.

동백나무와 등대

동도에서 자라는 나무의 70%가 동백나무다. 거문도를 동백섬으로 부르는 이유는 등대로 가는 길이 동백꽃 길이기

때문이다. 서도의 수월산 남쪽 끝에는 1905년 4월 우리나라 최초로 불을 밝힌 거문도등대가 있다.

거문도 주변의 해역은 고기떼가 흰히 보일 정도로 물이 맑으며, 특히 성어기에는 각지에서 고기잡이배들이 몰려와 불야성을 이룬다. 거문도와 그 주변 섬들은 갯바위낚시터로 널리 알려져 있다.



경남 거제도

거제도는 제주도 다음으로 큰 섬이다. 부산경남에서도 거가대교가 놓여져 있어 이제 육지나 다름없다. 통영에서 거제대교를 건너 고속도로처럼 시원스레 뚫린 국도를 한참 동안 달려도 고층건물들이 즐비한 시가지와 거대한 조선소만 잇따라 나타나기 때문에 섬이라고 느낄 수 없는 큰 섬이지만 장승포항을 지나면 전혀 다른 거제도를 만날 수 있는 절경들이 가득하다.

칠십리길과 몽돌해변

장승포항에서 거제 해금강까지의 칠십리길은 줄곧 전망 좋은 바닷가를 따라 이어지는데, 이 길은 팔색조가 살고

있는 동백숲과 맑은 해조음으로 귀를 즐겁게 하는 몽돌해변이 자리 잡고 있다. 거제도의 끝자락에는 거제의 대표적인 절경인 해금강이 있다. 면적은 0.1km²에 불과하고 전체가 깎아지른 기암절벽의 무인도지만 섬 위의 울창한 숲과 절벽 아래의 해식동굴은 절경으로 감탄을 자아내게 하는 곳이다.

해안절경과 드라이브코스

거제도의 맨 남쪽인 무지개마을과 여차마을 간에는 그림 같은 풍경을 볼 수 있는 해안절경과 환상적인 드라이브 코스가 있다. 남해안 전체를 통틀어서도 이보다 풍광 좋은 해안도로를 만나기가 어렵다. 여차마을의 몽돌해변은 여름철에 해수욕과 야영을 즐기기에 안성맞춤이다. 장승포항의 남동쪽 바다에 떠 있는 지심도는, 남해안의 여러 동백섬 중 가장 아름다우며, 길이 1.5km, 너비 500m의 섬이 온통 동백나무로 덮여 있어 해마다 3월경이면 동백꽃이 하늘과 땅을 붉게 물들인다.



경남 매물도

통영여객터미널에서 뱃길로 1시간 30분이면 대매물도의 남쪽, 대항마을에 닿는다. 통영에서 직선거리로 약 27km 지점이다.

매물도는 한산면 매죽리에 있는 대매물도, 소매물도, 등대도(일명 글썽이섬) 3섬을 통틀어 말하는 이름이다. ‘쿠크다스’ 과자 광고에 등장하며 유명세를 얻은 이후 매물도는 일약 스타가 됐다(섬에 있는 펜션, 식당 이름도 쿠크다스다). 이후 수 많은 영화, 드라마, CF에 등장하며 대한민국 섬 여행지의 대표주자로 자리 잡았다.

소매물도와 등대도의 해안 암벽이 장관이다. 장군봉에서 꼬돌개에 이르는 1.4km 구간에선 어디서나 소매물도와 등대섬이 보인다. 한 굽이 돌아설 때마다 달라지는 소매물도와 등대섬의 모습에 감탄사가 절로 나온다.

대매물도에는 식당이 없어 민박집에서 식사를 같이 해결해야 한다. 편의점도 없다. 필요한 물품은 미리 준비해 가야 한다.

07 거제도 바람의 언덕

08 소매물도-거제 운행 선박

09 소매물도의 등대섬



07



08



09

환절기 염증 특효약

봄나물

한국인의 나물사랑은 사전에 ‘나물’자가 들어가는 단어가 무려 250여 가지에 이르는 것을 보면 짐작할 수 있다. 나물 중에서도 특히 봄나물이 좋다고 알려져 있는데 ‘초봄에 나는 어린 풀은 어느 것이나 뜯어먹어도 약이 된다’는 말이 있을 정도다. 한국의 대표 봄나물 5가지에 대해 알아보자.

글 정세연

한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜브크리에이터
<만성염증> 저자

You Tube 정세연의 라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

나물계의 인삼 냉이



냉이는 눈에 좋은 봄나물인데 간기를 순환시켜 눈을 밝게 해주는 작용을 한다. 그래서 눈의 피로, 눈병, 다래끼, 눈의 충혈과 가려움증에 도움을 준다. 또한 항히스타민 작용이 있기 때문에 알레르기성 염증 반응을 가라앉히는데도 좋다.

냉이는 냉한 체질과 열이 많은 체질 모두 잘 맞는다. 하지만 칼륨 함량이 높고 자궁을 수축하는 작용이 있어서 임신부나 신장 질환이 있는 사람은 섭취에 주의해야 한다.

여자에게 좋은 쑥



쑥은 생리불순이나 생리통, 난임과 같은 여성 질환에 좋고 위염 치료 효과도 있다. 스티렌정이라는 위장약의 주요 성분이 쑥인데, 쑥에서 나는 특유의 향에 시네올이라는 성분이 있어서 소화액 분비를 촉진한다.

주의할 점은 성질이 뜨겁기 때문에 열이 많은 사람이 장복하는 것은 추천하지 않는다. 인진쑥, 개똥쑥처럼 쑥의 종류마다 성질과 효능이 달라서 신중하게 골라야 한다.

염증잡는 쓴 맛 씀바귀



씀바귀는 열독, 통증, 출혈을 잡고 농을 배출하는 효능이 있다. 또 천연 인슐린이라고 불리는 이눌린 성분이 풍부해서 체내 혈당을 조절하는 데 도움을 줄 뿐만 아니라 염증도 줄여준다.

봄나물 중에서도 약성이 강한 편이라 체질이 냉한 사람이 먹으면 복통이나 설사가 있을 수 있다. 사람에 따라 뇌를 각성시키기도 해서 저녁에 먹는 것은 피하는게 좋다.

들판의 항생제 민들레



소염, 항균 작용이 뛰어나서 감염으로 인한 염증에 좋다. 민들레는 해열작용과 해독작용이 있으면서 명을 풀어주고 이담작용까지 한다.

노란 꽃이 피는 외래종 민들레 보다는 흰색의 재래종 민들레가 효능이 뛰어나고, 꽃이 피려고 할 때 잎과 뿌리까지 캔 것이 좋다. 성질이 차기 때문에 몸이 차가운 사람은 추천하지 않는다.

관절 염증 잡는 두릅



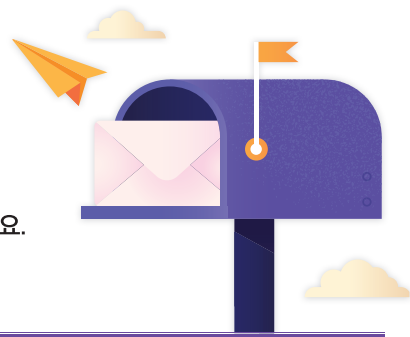
키가 작은 두릅나무에서 자란 ‘참두릅’, 땅에서 자란 ‘땅두릅’, 엄나무에서 자란 ‘개두릅’이 있다. 모두 근육과 뼈를 튼튼하게 하고 기운을 돌구는 효과가 있다. 두릅에 많은 플라보노이드인 캠페롤은 면역력 강화와 항염증 작용이 탁월하고 케르세틴은 혈관벽에 염증이 생기는 것을 막는다.

두릅은 퓨린 함량이 높은 편이라 통풍이 자주 재발하거나 심하다면 주의해야 한다.

회원사 소식

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

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



모아그룹 박치영 회장

제20기 장학생 장학금 2억 5,710만원 전달

모아그룹(회장 박치영, 광주전남도회 고문)의 장학재단인 심헌문화재단은 2월 20일 광주 KBC방송국 공개홀에서 '제20기 장학생 장학증서 수여식'을 개최했다. 이번 장학증서 수여식에서는 어려운 환경 속에서 학업에 전념하는 학생들과 성적이 우수하고 타의모범이 되는 학생들 145명에게 총 2억 5,710만원의 장학금을 전달해 격려했다.



(주)서한 조종수 회장

서한 빵 나눔 봉사활동 진행

(주)서한(회장 조종수, 대구시회장) 이다음봉사단은 3월 15일 대구 서구 비산동에서 (사)마음이 예쁜 사람들과 함께 제빵 봉사활동을 진행하며 소외된 이웃에게 마음을 전했다. 봉사에 참여한 임직원들은 “작은 정성이지만 받는 분들이 기뻐하시는 모습을 보니 보람을 느낀다”며, “앞으로도 지속적인 나눔 활동을 이어나가겠다”고 밝혔다.



모아그룹 박치영 회장

동강대 외국인 유학생에 장학금 수여

모아그룹(회장 박치영, 광주전남도회 고문, 사진 가운데)의 장학재단인 심헌문화재단은 2월 20일 KBC방송국 공개홀에서 동강대 글로벌외식조리제빵과 신입생 베트남 학생 2명에게 외국인으로는 처음으로 재단 장학금을 수여했다. 장학금을 받은 외국인 학생들은 “유학생활에 큰 힘이 되었고 더 깊이 한국어를 공부하고 싶다”고 밝혔다.



중봉건설(주) 정원주 중앙회장

‘원주역 중흥S-클래스’ 견본주택 개관

중봉건설(주)(회장 정원주, 중앙회장·광주전남도회 명예회장)은 강원 원주시 무실동 1925번지 일원에 분양하는 ‘원주역 중흥S-클래스(총 508세대)’ 견본주택을 3월 21일 무실동 1721-2, 3번지에 개관했다. 공공기관이 가깝고 KTX이용시 청량리역까지 50분 이내 도착 가능한 거리로 서울 출장이 잦은 직장인들의 선호가 높다.



(주)주성산업개발 강상권 대표이사

‘전주 효자동 본 아르떼’ 견본주택 개관

(주)주성산업개발(대표이사 강상권, 전북도회 이사)은 전북 전주시 완산구 효자동2가 1409번지 일원에 분양하는 ‘전주 효자동 본 아르떼(총 277세대)’ 견본주택을 3월 21일 효자동2가 1409번지 102동 304호에 개관했다. 단지 동쪽에 삼천이 흘러 리버뷰 조망이 가능하고 롯데마트, CGV, 전주병원 등 각종 인프라가 있는 중심지에 위치해 있다.



대한주택건설협회 회원사 2월 분양실적

총 6개 현장, 1,123세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
JY포에시아	한국자산신탁(주)	경기 부천시 심곡동	55	2023.9 (후분양)
거제역 양우내안애 아시아드 아파트	케이비부동산신탁(주)	부산 연제구 거제동	168	2026.9
e편한세상 동대구역 센텀스퀘어	케이비부동산신탁(주)	대구 동구 신천동	322	2025.11
진월 더리브 라포레	진월동 지역주택조합, 에스지씨이앤씨(주)	광주 남구 진월동	111	2025.10
문수로 센트레빌 에듀리체	(주)영우디앤씨	울산 남구 신정동	368	2028.3
우정동 한양립스 더 센트럴	우정동 뉴시티 지역주택조합	울산 중구 우정동	99	2024.4 (후분양)

*총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

중앙회

협회, 국민의힘 국토교통위원회와 정책간담회 개최

권영진 국토위 간사 등 국민의힘 의원 5명,
정원주 회장 등 협회 회장단·시도회장단 14명 참석



간담회 참석자(사진 왼쪽부터 조학봉 중앙회 부회장, 최병호 중앙회 부회장, 조중수 대구시회장, 서범수 의원, 정점식 의원, 김정재 의원, 김도읍 의원, 정기섭 광주전남도회장, 권영진 의원, 정원주 중앙회장, 홍경선 서울시회장, 박재복 부산시회장, 김영근 중앙회 부회장, 전문수 중앙회 감사, 조영훈 중앙회 부회장)

협회(회장 정원주)는 3월 11일 여의도 주택건설회관에서 국민의힘 소속 국토교통위원회 위원들과 주택업계 정책간담회를 개최해, 주택시장 회복 및 주택산업 발전 방안을 논의했다. 간담회에는 국민의힘 권영진 국토교통위원회 간사를 비롯해 국토교통위원회 소속 김도읍 의원, 정점식 의원, 김정재 의원, 서범수 의원이 참석했으며, 주택업계에서는 정원주 회장을 비롯한 협회 회장단·시도회장단 등 14명이 참석했다.

정원주 회장은 “공사비·인건비 급등, 고금리 기조, 미분양 증가 등으로 주택업계의 위기가 한계까지 내몰린 상황으로 양도세 감면, 취득세 중과배제 등의 세제지원을 포함한 종합적인 미분양대책 마련이 절실하다”며, 주택시장의 조기회복을 위해 여당인 국민의힘이 정부부처는 물론 야당과도 적극적으로 협의해 줄 것을 요청했다.

뿐만 아니라 협회는 주택공급 기반 확충 및 주택산업 발전을 위



발언하는 국토위 간사 권영진 의원



건의사항을 설명하는 정원주 회장

한 위원회 입법사항 8건과 속도감 있게 추진가능한 하위법령 및 유관기관 관련 개선사항 7건, 미분양 해소 및 주택시장 회복을 위한 세제·금융 지원 등 타 위원회 소관의 개선 협조사항 7건을 포함한 총 22건의 과제를 건의했다. 권영진 의원 등 국민의힘 참석의원들은 공사비 상승과 미분

양으로 어려움을 겪고 있는 주택업계의 현실에 깊이 공감하고 개선방안을 적극 모색하기로 했으며, 기타 건의에 대해서도 위원회 차원에서 기획재정부·금융위원회 등 관계부처와 면밀히 협의하여 주택시장 조기회복 및 주택산업 발전을 지원하겠다고 말했다.

협회 건의사항

① 국토위 소관(입법사항)

- 국토부 하자판정기준 일반규범화
- 민간건설임대주택 조기 분양전환 허용
- 주택법 통합심의 활성화
- 표준건축비 인상 정례화
- 정부대책 법안 조속 입법 협조
- 바닥충격음 성능검사 기준미달시 사용검사 불허 신중검토
- 허가권자 지정 감리 대상 확대 신중 검토
- 민간발주 건축사업에 공공발주사업 건축사 대가기준 적용 신중 검토

② 국토위 소관(하위법령 및 유관기관)

- 기업형 임대사업자 주택도시기금 지원 연장
- 상업지역 내 주상복합건축물 상업비율 개선
- 공공지원민간임대 임차인 중도퇴거시 임차인 자격 완화 개선
- 공공지원민간임대 임차인 자격 개선
- 임대주택건설형 공공택지 임대주택 매입가격 현실화
- LH 준공후미분양 매입 가격 현실화 및 물량 확대
- HUG 인정 감정평가 현실화

③ 타 위원회 소관 및 현안사항

- 미분양 해소 세제 지원 확대
- 건축허가 대상 토지에 대한 종합부동산세 제도 개선
- 임대사업자간 민간임대주택 양도시 세제 적용 개선
- 멸실예정주택에 대한 중과세 기준 완화
- 취득세 주택수 제외 지방 소형주택 가격요건 상향
- 대출규제 완화 및 금리 인하
- 부동산 PF 정상화 긴급지원

중앙회

정원주 회장, 더불어민주당 박해철 의원 면담

업계 현안사항 건의 및 향후 민주당과 간담회 개최 논의



왼쪽부터 정원주 회장과 박해철 의원

정원주 회장은 3월 25일 여의도 주택건설회관에서 더불어민주당 박해철 의원과 간담회를 진행했다. 이번 간담회는 정 회장이 박해철 의원을 협회로 초청해 성사된 것으로, 추후 더불어민주당 국토교통위원회 위원과 정책간담회 개최, 정책협약 체결 등 협회와 민주당의 소통 및 상호협력방안을 논의하기 위한 자리로 마련됐다.

정 회장은 이 자리에서 지방 준공 후 미분양아파트 매입임대등록 허용 및 개발부담금 한시감면 등 주택업계 현안사항과 연관된 정부대책의 조속한 입법 협조를 요청했다. 뿐만 아니라 미분양주택 취득자에 대해 5년간 양도세 한시적 감면 재시행, 다주택자 취득세 중과배제 등 주택 수요진작을 위한 세제지원 방안도 건의했으며, 국토교통부 하자판정기준 일반 규범화, 표준건축비 현실화 등에 힘써 줄 것을 요구했다.

박 의원은 “국토교통위원회 위원들 뿐만 아니라 더불어민주당 정책위원회에도 건의·애로사항을 전달하겠다”며, “빠른 시일 내 간담회 등 주택업계와 만남의 자리를 만들겠다”고 답했다.

간담회 전경



중앙회

2025 주택업계 - HUG 워크숍 개최

주택업계 현황 공유 및 주택업계-HUG 소통의 장 마련



워크숍 참석자 단체사진

협회(회장 정원주)와 한국주택협회(회장 윤영훈)는 3월 13일, 14일 양일간 부산 수영구 소재의 호텔아쿠아펠리스에서 '2025 주택업계-HUG 워크숍'을 개최했다.

이번 워크숍은 주택업계와 HUG의 상생방안을 논의하기 위한 소통의 장으로 마련됐으며, 우리협회·한국주택협회 회원사와 HUG 간 친선 도모 및 유대 강화를 위한 프로그램이 준비됐다.

워크숍에는 전국 주택업계 임직원 91명과 HUG, 협회 관계자 등 총 124명이 참석했으며 보증제도 주요 개선사항 안내, 각종 건의사항 수렴 및 현안 공유 등이 이뤄졌다.

주요 참석자로는 협회 이병훈 상근부회장, 안해원 정책전문이사, 한국주택협회 김재식 상근부회장, HUG 이철완 금융사업본부장 등이다.

워크숍에서는 HUG 기업금융실 함중철 팀장의 '주택도시보증공사 주요 보증 상품 제도 안내, 정부 정책현안 및 주요 제도개선 사항'과, HUG 금융심사처 정규찬 팀장의 '상품별 보증심사 기준·절차 등 안내' 강의를 진행했다. 또한 주택산업연구원 김덕례 박사의 '민간주택건설 시장 특성과 주택사업여건' 강연도 진행됐다.



워크숍에서 인사말을 하는 이병훈 상근부회장

중앙회

협회, HF·HUG와 간담회 개최

주택도시기금 지원 연장,
HUG 인정 감정평가금액
현실화 등 건의



HF 간담회



HUG 간담회

협회(회장 정원주)는 3월 5일 부산 BIFC(Busan International Finance Center)를 방문해 한국주택금융공사(HF), 주택도시보증공사(HUG)와 간담회를 각각 개최했다.

간담회에는 협회 정기집 광주전남도회장, 김성은 울산경남도 회장, 이병훈 상근부회장, 김형범 정책관리본부장 등이 참석했으며, HF에서 박재민 이사, 강승모 부장, HUG에서 이철완 금융사업본부장, 기업금융실장, 임대보증처장 등이 참석했다. 협회는 HF 간담회에서 기업형 임대사업자에 대한 주택도시기금 지원 연장을 건의했다. 현재 100세대 이상 기업형 임대사업자에 대해 한시적으로 주택도시기금 융자한도를 2,000만원 상향해주고, 이자율 인상을 유예해 주고 있는 것을 연장해 줄

것을 요구했다. 또한 호남권 주택건설업체의 원활한 업무수행을 위해 HF 호남 기업금융전담센터 설치도 요청했다.

HUG 간담회에서는 임대보증금 보증 가입시 HUG 인정 감정평가금액을 현실화해줄 것을 건의했다. 현재 임대보증금보증 가입을 위한 주택가격 산정시 공시가격 등에 이의가 있는 임대사업자가 HUG에 감정평가를 신청하는 경우 HUG가 직접 감정평가기관에 의뢰해 산정한 감정평가금액을 적용하는데 업체에서 의뢰하는 감정평가금액과 차이가 크다.

또한 △분양보증료율 인하 △미분양주택 임대주택으로 전환 시 기금 지원 개선 △임대건설자금 기금대출보증시 자금관리 개선 등에 대해서도 심도있게 논의했다.

중앙회

정원주 회장, 전국 순회 ‘정책간담회’ 개최

3~5월, 전국 13개
시·도회별로 간담회 열어



광주전남 정책간담회



제주 정책간담회

정원주 회장이 전국 13개 시·도회 현장을 방문하여 의견을 청취하는 ‘정책간담회’를 진행 중이다.

지난 3월 26일 광주전남도회를 시작으로, 3월 29일 제주도회 간담회를 개최했으며, 4월에는 대전세종충남, 충북, 전북, 부산, 울산경남, 인천, 대구, 경북, 강원, 5월에는 경기도회 순으로 간담회를 개최할 예정이다.

광주전남도회·제주도회 간담회에 참석한 회원사 대표들은 주택사업진행시 걸림돌이 되는 각종 애로사항 및 제도개선 사항들을 토로하고 논의하는 시간을 가졌다.

간담회시 제출된 주요 애로 및 제도개선 사항으로는 △임대보증금보증 수수료 부담비율 개선, △기업형 임대사업자 주택도

시기금 지원 한도 상향 및 이자율 인상 유예, △준공 후 미분양 단기임대료 전환 허용, △특수고용직(레미콘기사 등) 산재보험료 부담주체 개선 등이 있다.

정원주 회장은 “회원사 애로 및 건의사항에 대하여 중앙회에서 신속히 검토후 개선방안을 마련하여 정부부처 및 국회 등에 적극 건의할 수 있도록 추진하겠다”고 말했다.

간담회에 참석한 정기집 광주전남도회장은 “지방 건설현장의 애로사항을 청취하기 위해 직접 와 주신 정원주 회장님께 감사하다는 말씀을 드린다”며, “지역주택건설업의 활력제고에 그 어느때보다 필요한 시점으로 회원사들이 힘을 합쳐 이 위기를 극복해 나가야 한다”고 말했다.

중앙회

협회 - 한국 건설관리학회, 업무협약 (MOU) 체결

주택건설산업 경쟁력 제고 및
정책발굴 및 제도개선에
공동협력



협회(회장 정원주, 사진 왼쪽)와 한국건설관리학회(회장 이동은, 사진 오른쪽)는 3월 14일 주택건설산업 5층 회의실에서 주택건설산업의 경쟁력 제고 및 생산성 향상을 위한 업무협약(MOU)을 체결했다.

협약에 따라 양 기관은 주택건설산업 발전을 위한 정책수립 및 국회 입법이 필요한 사안에 대해 공동협력하고 학회, 세미나 등을 통해 건설산업 발전방안 제언, 외부 전문가 자문을 통한 건설산업 발전방안 도출 등에 적극 협력하기로 했다.

이번 협약을 통해 건설관리 효율화를 통한 주택건설산업 생산성 향상, 정책교류와 교육연구 등 지속가능한 협력체계 구축 등의 기대효과가 예측된다.

정원주 회장은 “건설산업 전체적인 위기가 확대되고 있는 상황에서 이에 도움이 되는 방안들이 논의되길 기대한다”며, “건설관리 분야에 탁월한 노하우를 가진 학회와의 협력으로 주택건설업체의 생산성 및 원가경쟁을 위한 선도기술을 제공해 회원사들의 경쟁력 향상에 기여할 수 있는 방안을 찾을 것”이라고 말했다.

협회 4~6월 분양대행자 법정교육 안내

지역	4월	5월	6월
서울	2	8	4
부산		22	
대구	10		
대전	24		
광주			19
인천			26

• 교육문의
인재교육원 02-785-0951

• 교육접수
edu.khba.or.kr

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

중앙회

제99회 이사회 개최

협회는 3월 28일 제주도 아덴힐 리조트&골프에서 제99회 이사회를 개최했다.

이번 이사회에는 회장단, 감사, 시·도회장단, 이사 총 49인 중 42인이 참석했으며, 전 회의록 보고, 주요업무 추진현황, 감사 보고 등이 이뤄졌다.

또한 △2024회계년도 결산승인(안) △미수회비 결손처리(안) △상근임원 선출(안) 등 상정안건이 원안가결됐다.

이번 이사회에서 선출된 전영삼 기획전무이사는 1994년 대한주택건설협회에 입사한 뒤 시·도회 업무를 오랫동안 수행하고, 경영지원본부장 등을 역임했다.

전영삼 신임 상근이사는 협회 30년 재직경력을 바탕으로 기획



전무이사 직무를 충실히 수행할 수 있는 책임자로 평가받아 임명됐다.

중앙회

‘2025년 상반기 회원사 주택사업 실무교육’ 성료

전국 13개 지역 회원사
임직원 188명 참석

협회(회장 정원주)는 3월 11일 회원사 실무역량 증진을 위한 ‘2025년 상반기 회원사 주택사업 실무교육’을 개최했다. 이번 교육은 서울 서당역 인근에 있는 서울교통문화교육원 3층 대강당에서 전국 회원사 임직원 188명이 참석한 가운데 성황리에 열렸다. 교육은 정임항 서울주택도시공사 본부장의 ‘정비사업의 사업구조 및 자금조달의 이해’를 시작으로, 신철 해인세무법인 대표의 ‘주택건설사업자를 위한 세무회계와 리스크관리’, 김덕례 주택산업연구원 주택정책실장의 ‘부동산정책과 시장분석’ 순으로 진행됐다.



시도회

서울시회,
이사회 및 표창장·
위촉장 전달식 개최

서울시장 표창

우정석 신안건설(주) 대표이사

김태용 (주)다안산업개발 대표이사

서울시의회 의장 표창

국윤권 (주)도시공감 대표이사

이상윤 종원디엔씨건설(주) 대표이사

서울시 주택정책자문위원 위촉

이동호 (주)주한건설 대표이사

강창록 아주산업건설(주) 대표이사

국윤권 (주)도시공감 대표이사

문길주 대신이엔디(주) 대표이사

LH 매입임대주택 심의위원 위촉

이철수 반석종합건설(주) 대표이사

박성범 (주)동익건설 대표이사

서초구 건축위원회 심의위원 위촉

박기욱 거현산업(주) 대표이사

하용수 예공종합건설(주) 대표이사



서울시회(회장 홍경선)는 3월 19일 경기 이천실크밸리 GC에서 제94회 이사회를 개최했다. 이사회에서는 2024년도 회계연도 감사 및 결산보고 등이 진행됐으며, 표창장 및 위촉장 전달식도 함께 개최됐다.

서울시민의 주거복지 향상과 주택공급 활성화를 위해 노력한 노고를 인정받아 우정석, 김태용 대표이사가 서울시장 표창을 수상했으며, 국윤권, 이상윤 대표이사가 서울시의회 의장 표창을 받았다.

또한, 서울시회는 서울 주택정책 수립에 주택사업자의 의견이 반영될 수 있도록 서울시에 주택정책자문위원을 추천해 이동호, 강창록, 국윤권, 문길주 대표이사가 위촉됐으며, 서초구 건축위원회 심의위원으로도 박기욱, 하용수 대표이사가 임명되어 위촉장 전달식을 진행했다. 뿐만 아니라, LH서울지역본부와 업무협약(2024.10.17)을 체결하고 매입약정 사업의 활성화를 위해 매입임대주택 심의위원을 추천한 결과 이철수, 박성범 대표이사가 위원으로 위촉돼 위촉장을 전달했다.



서울시장 표창 수상자



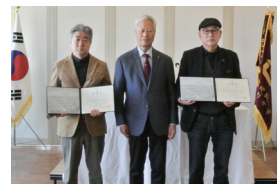
서울시의회 의장 표창 수상자



서울시 주택정책자문위원



LH 매입임대주택 심의위원



서초구 건축위원회 심의위원

시도회

부산시회, '부산도심철도시설이전추진위원회' 총회 참석



부산시회 박재복 회장(사진 뒷줄 왼쪽 네번째)은 3월 17일 부산 도심철도시설이전추진위원회 위원 자격으로 정기총회에 참석했다. 부산지역 도심에 위치한 철도시설의 이전과 경부선 지하화사업 추진에 대해 논의했으며, 정부가 '부산도심철도시설 이전과 경부선 지하화'를 적극 추진하라는 위원 결의문을 채택했다. 박 회장은 "부산역 일원 철도시설 및 범천동 철도차량정비단의 조속한 이전으로 부산지역 주택건설경기 회복을 기대한다"고 말했다.

시도회

지재기 경기도회장, 화성특례시 유공 표창 수상

경기도회 지재기 회장(사진 왼쪽)이 3월 21일 수원과학대학교 신텍스홀에서 열린 '제25회 화성특례시민의 날 기념식(출범식)'에서 화성특례시(시장 정명근, 사진 오른쪽) 유공 표창을 수상했다. 행사는 화성특례시 출범 이후 처음으로 맞이하는 시민의 날을 기념하여 개최됐으며, 지 회장은 도시개발을 통해 도시 경쟁력 강화와 지속가능한 발전에 공헌한 것을 인정받아 상을 수상했다. 표창은 특례시 출범 및 지역발전에 기여한 유공자 104명에게 주어졌다.



시도회

경기도회, 제94회 이사회 개최



경기도회(회장 지재기)는 3월 13일 경기 안산시 부곡동 소재 제일CC에서 지재기 회장, 이승룡·윤대인 부회장을 비롯한 19명의 임원이 참석한 가운데 제94회 이사회를 개최했다. 이날 이사회에서는 전 회의록 보고, 주요업무 추진현황 및 2024년 결산보고 등 협회 주요 현황에 대해 논의했다. 또한, 지역부동산 경기 침체에 따른 악성 미분양 증가로 인해 건설불황이 장기화됨에 따라 주택건설 공급을 가로막는 각종 규제 해제에 대한 논의 등이 오갔다.

주요 정책추진실적 TOP 9

01 '국민의힘-협회 정책간담회' 개최

- (일시 및 장소) 3.11(화) 15:00, 협회회의실
- (참석자) 국민의힘 국토위 권영진(간사)·김도읍·정점식·김정재·서범수의원, 협회 중앙회장 및 회장단, 시·도 회장단 등 14명
- (건의사항)
 - 국토위 소관 입법사항 8건
 - 국토위 소관 하위법령 및 유관기관 관련사항 7건
 - 타위원회 소관 및 현안사항 7건
- 언론사 보도자료 작성·배포(3.12)
- (간담회 후속조치) 국민의힘 의원실 방문설명 및 의원입법 협의(3.18)
 - (김정재의원실) 민간건설임대주택 조기 분양전환 허용, 표준건축비 인상 정례화(기본형건축비 80% 연동) 등
 - (김도읍의원실) 주택법 통합심의회 교육환경평가 포함

02 민주당 박해철의원-회장님 면담

- (일시 및 장소) 3.25(화) 10:00, 협회회의실
- (협회 건의사항) 정부대책 조속 입법 협조, 미분양대책 세제지원 확대, 국토부 하자판정기준 일반 규범화, 표준 건축비 현실화

03 박수영(국민의힘, 기재위간사·조세소위원장) 의원실 요청사항 작성·제출

- 지방 주택시장 정상화 방안(3.19)
 - ①국민의힘 '지방주택 다주택자 종과세 폐지' 발표 관련 세부 개선방안, ②지방 미분양 취득시 종과세 폐지 및 양도세 한시 감면, ③준공전 미분양까지 적용대상 확대 필요성
- 문재인정부 대못 규제 개선 필요사항(3.20)
 - ①아파트 매입임대등록 재시행, ②다주택자, 법인 종과세 폐지, ③DSR 폐지 또는 완화

04 HUG, HF 간담회 개최

- (일시 및 장소) 3.5(수) 14:00~15:00, 부산 BIFC
- (참석자) HUG 금융사업본부장, 기업금융실장, 임대보증처장, HF 이사·부장, 우리협회 광주전남도회장, 울산경남도회장, 중앙회 상근부회장, 정책관리본부장 등
- (협회 건의사항)
 - (HUG) ①HUG 인정 감정평가 현실화, ②분양보증 등 보증료율 인하, ③HUG 비상임이사 협회 추천인 선임, ④임대건설자금 기금대출보증 시 자금관리 개선, ⑤HUG 모기지보증 한도 상향, ⑥기업형 임대사업자 주택도시 기금 지원 연장, ⑦미분양주택을 임대주택으로 전환시 기금지원 개선
 - (HF) ①HF 금융지원센터 호남권 개설, ②기업형 임대사업자 주택도시기금 지원 연장 협조

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

05 2025년 정책간담회 개최(중앙회장)

- (개최일정 및 장소)
 - (광주·전남도회) 3.26(수), 골드레이크CC
 - (제주도회) 3.29(토), 아덴힐CC
- (참석자) 중앙회장, 도회 임원 등
- (논의사항) 주요정책 추진실적 및 추진계획 보고, 회원사 애로 및 건의사항 의견청취

06 한국건설관리학회 업무협약(MOU) 체결

- (일시 및 장소) 3.14(금) 14:00, 협회 회의실
- (참석자) 중앙회장·임원, 한국건설관리학회장·부회장·계약관리위원장
- (협약내용) 건설산업 발전을 위한 정책 수립 및 국회 입법이 필요한 사안 공동협력, 학회·세미나를 통한 건설산업 발전 방안 제언, 외부 전문가 자문을 통한 건설산업 발전 및 위험 요인 극복 방안 도출 등

07 2025년 주택업계와 HUG 워크숍 개최

- (주관) 우리협회, 한국주택협회 공동주관
- (일시 및 장소) 3.13(목)~3.14(금), 부산 아쿠아펠리스
- (참석자) 양 협회 희망 회원사 및 HUG(총 124명)
 - (HUG 우수고객 업체) 91명(우리협회, 한국주택협회 회원사)
 - (HUG·협회 임직원) 33명(우리협회 11명, 한국주택협회 10명, HUG 12명)

- (간담회 내용) HUG 주요 보증상품 제도 안내, 정부 정책현안 및 주요 제도개선 사항 안내, 상품별 보증심사 기준·절차 등 안내, 민간주택건설 시장 특성과 주택사업여건(전문가 특강)

08 분양가심사위원회 개최 시기 명확화 건의(3/21, 국토부 주택정책과)

- (협회건의) 분양가심사위원회 개최 시기를 착공신고 이후로 명확화(착공신고필증이 교부되기 전이라도 분양가 심사 절차를 선제적으로 진행하도록 개선)

09 국토교통 규제개혁위원회 주택·토지분과위원회 참석

- (일시 및 장소) 3.20(목) 14:00, 국토발전전시관
- (참석자) 국토부 민간임대정책과·부동산개발산업과·주택건설공급과 등 9명, 분과위원장 등 민간위원 7명
- (주요내용)
 - (보고안건) 규제개혁위원회 간담회 결과 및 중장기검토 과제 10건, 부대의견 과제 4건
 - (심의안건) 건의과제 7건(중장기검토과제 3건, 신규 건의 과제 4건)



주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



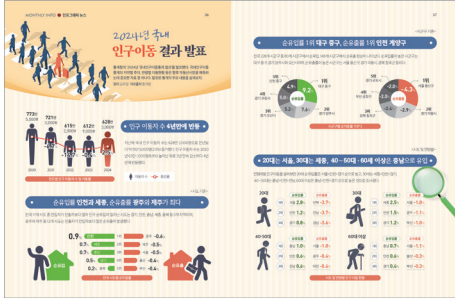
주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급	대상 ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 등록기준 ① 자본금 : 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상 ② 기술인 - 주택건설사업자 : 건축분야기술인 1인 이상 - 대지조성사업자 : 토목분야기술인 1인 이상 ③ 사무실 - 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖춘 면적의 사무실
주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수·처리	대상 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자 신고기한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

주택건설실적확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청 또는 착공시(주택건설 사업자로서 주택건설에 한함) ② 금융기관 제출용(금융기관측 요구시, 국민주택기금·건설자금 등 융자신청시) ③ 관공서 제출용 ④ 준공이행보증(연대보증용) ⑤ 주택도시보증공사 제출용
자체시공을 위한 주택건설실적확인서 발급	대상 일정자격을 갖춘 주택건설사업자 시공기준 ① 자본금 : 5억원(개인인 경우 자산평가액 10억원) 이상 ② 기술인 - 「건설기술진흥법 시행령」[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 강원 033)652-3335~6 충북 043)218-4090 전북 063)286-5733, 286-1140 경북 053)753-6393 제주 064)749-1377

독자후기

차재우 서울 서초구



국내 인구가 어떻게 이동하는지 알려주는 자료가 있다는 것을 처음 알았습니다. 숫자로만 구성된 딱딱한 통계자료가 아닌 이미지로 보여주시 쉽게 이해할 수 있어서 좋았습니다. 20대에서 서울 순 유입률이 압도적 1위로 높고, 타 연령층은 모두 서울 지역에서 순 유출률이 1위인 것을 보니 충분히 고민해봐야 할 내용인 것 같습니다.

이일성 서울 강남구



흔히 '유채꽃' 하면 제주도만 생각했는데 육지에도 유채꽃 명소가 이렇게 많다니 신기했습니다. 특히 수도권과 가까운 경기 안성판랜드에 놀러 가볼까 합니다. 다양한 동물들이 있는 체험관도 있고 유채꽃이 이쁘게 조성해 놔다고 하니 아이가 있는 집에는 더할 나위 없네요. 올봄에 놀러 갈 만한 장소를 알려주셔서 감사합니다.

독자의견

독자게시판에 의견을 보내주세요.
매달 선정된 분께 소정의 선물을 보내드립니다.

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



구독신청

웹진을 구독해주세요. 매달 7분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.

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

웹진 구독신청 당첨자

이지현 서울 강남구_대한건설협회 | 마태순 서울 서초구_(주)천목산업개발
김기정 서울 서대문구_(주)스튜디오청담 | 이종길 경기 군포시_(주)두남건설
박강석 경기 고양시_(주)에스스퀘어 | 문승재 인천 남동구_(주)부래인
정정숙 강원 강릉시_(유)우리반석

현장 소식을 기다립니다

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

E-mail : media@khba.or.kr

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

아이디어 공모

주택+ PLUS

웹진으로 만나세요!

plus-h.co.kr

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

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

웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.

주택+ PLUS 웹진 구독신청

2020 08 창간 특집호

① 웹진 첫 화면에서 '웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지

*성명

*소속(회사명)

*연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

② 이름, 소속(회사명), 전화번호 입력 후 '제출하기' 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 지원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트



주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

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

매년 공동개최

회원사 훈련 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 정부포상수여

매년 개최 (6월 중 기념식)