

1. IMF 관련 협회 긴급 대응 조치사항

조치사항(1997. 12. 12 현재)

- 협회 IMF 긴급 대책반 구성운영(11/24)
 - 임원·간부대책회의 3회 개최(11/25, 11/26, 11/28)
- IMF 관련 주택업계 주요제도 개선 긴급건의(11/29 : 건교부)
 - 주택분양가전면자율화 실시의 7개 항목
- 주택사업 본부장 회의 개최(12/5)
 - IMF 관련 주택업계 의견 수렴
- 긴급 이사회 개최(12/8)
 - IMF 관련 주택업계 현안 협의
- IMF 관련현안 5개 행정기관에 탄원서 제출(12/11)
 - 대통령비서실, 재정경제원, 건설교통부, 국회, 한국은행
- 이환균 건설교통부장관 초청 간담회 개최(12/12)

<주요내용>

1. 주택관련 금융지원 확대

- (1) 주택에 대한 구제금융지원 금융기관 여신규제 완화

- 한국은행 특별융자등 정책적 차원에서 주택산업에 대한 구제금융 확대
- 금융기관 여신금지대상에서 주택의 규모제한(100㎡) 철폐

(2) 주택할부금융의 활성화 및 회사채 차환 발행

- 아파트중도금등 재원확보를 위한 특별지원 및 채권발행 한도(자기자본의 10배) 폐지
- 주택할부금융 취급대상 주택의 규모제한(135㎡) 폐지
- 만기시 도래되는 회사채를 전량 차환발행할 수 있도록 조치

(3) 주택저당채권유동화제도 도입·시행

- 주택금융기관은 단기예금으로 자금을 조성하여 장기대출로 운용하므로 자금의 유동성 제약을 받음
 - 현재의 주택금융시장 및 자본시장의 제반여건을 고려하여 주택저당채권 유동화제도를 조속히 도입·시행

(4) 국민주택기금을 통한 건설업자 운전자금지원

- 주택건설업자의 연쇄부도를 방지하기 위해 국민주택기금에서 단기 긴급 운전자금 지원

(5) 금융기관의 건설업체에 대한 여신축소 지양

- 건설업체 운전자금의 대부분을 의존하고 있는 제도권 금융기관 및 제2금융권에서 여신을 축소운영할 경우 자금난 가중으로 건설한 건설업체 및 중소하도급 협력업체의 연쇄부도 불가피
 - 건설업체의 정상적인 기업활동 유지를 위하여 여신회수 자제 및 만기도래 차입금의 상환기간 연장 요망

(6) 신용대출의 확대 및 어음할인 확대

- 금융기관이 건설업에 대한 대출시 인지도나 재무구조의 취약을 보완하기 위해 부동산 등의 담보요구
 - 공사대금으로 받은 진성어음 및 기업용통어음(CP)은 금융기관 창구에서 즉시 할인조치

(7) 저당권 설정비율 하향조정

- 건설업의 경우 부동산을 담보로 대출받을 경우 무리한 담보요구에 따라 담보부족과 비용 증가라는 이중고를 겪고 있는 실정임.
 - 따라서 건설업의 특성을 감안한 신용평가등급을 별도로 정하여 신용대출의 확대 및 담

보설정이 필요한 경우에도 감정가격수준에서 여신이 결정되도록 개선

※ 부동산 담보대출시 평균 저당권설정비율(담보비율)은 대부분 120%~140%임

(8) 주택상환사채 발행 재개

- 주택을 선분양하므로써 주택수요를 조기 충족시켜 주택가격의 안정을 도모하고 주택사업자의 주택건설재원으로 활용할 수 있도록 상환사채 발행을 재개
- 공영개발택지의 25.7평 초과 공급물량의 일정비율을 사채로 발행

(9) 주택신축용토지의 비업무용 판정유예기간 연장

- 주택신축용 토지의 비업무용 판정유예기간 연장
- 현행 '96.1.1~'97.12.31 → '96.1.1~'99.12.31
- 확인서 발급 절차개선
- 사업계획승인여부와 관계없이 적용지역, 면적, 기간이 적법할 경우 확인서 발급조치
- 판정유예기간 통일
- 현행 법인세 3년, 지방세4년 → 4년으로 통일
- 자투리땅에 대해서 사업상 부득이하게 취득한 경우에는 보유 및 처분시 국세 및 지방세 법상 비업무용 토지에서 제외(현재는 국세에서만 자투리 땅에 대해 준공후 2년간 비업무용에서 제외)

2. 주택건설관련 규제 완화

(1) 주택분양가 규제 폐지

- 수도권지역에 대한 주택분양가를 년내에 전면 자율화 조치

(2) 소형주택 의무비율규제 폐지

- 민간부문이 건설·공급하는 주택에 대하여 소형주택 의무비율을 조속히 폐지
- 소형주택은 주택공사, 지자체 등 공공기관에서 국민주택기금 등을 지원받아 건설·공급

(3) 임대주택 건설·공급 활성화

- 임대사업자의 범위를 5호이상 → 2호이상으로 확대
- 금융지원 강화

-국민주택기금 : 60㎡이하→85㎡이하

1,800~2,000만원 → 2,500~3,000만원

-임대주택중도금 : 호당 400만원→800만원

-민영주택자금 : 85㎡초과 주택도 지원

• 세제상 지원 강화

-취득세·등록세 감면대상 확대 : 40㎡→60㎡이하(100%감면)

60㎡→85㎡이하(50%감면)

-종합토지세 분리과세 대상확대 : 60㎡→85㎡이하

(4) 주택분양가 원가연동제 개선

- 사업승인과정에서 사업자가 설치한 간선시설 설치비용의 전액을 택지비에 가산 조치
- 표준건축비 조정시기를 매년 1월 1일로 정례화하고 인상요인 전액을 100% 현실반영 요망

(5) 토지거래허가제 개선

- 주택사업자가 주택건설을 목적으로 토지취득시 사전적인 토지거래허가제를 사후적인 신고제로 전환 및 규제대상에서 예약을 제외
- 주택건설용 토지에 대하여는 국토이용계획변경, 사전결정 및 사업계획승인 등 각종 인허가절차가 선행되지 않더라도 토지거래가 가능토록 개선

(6) 지역주택조합설립 활성화

- 지역주택조합 구성원 자격기준을 생활권을 감안, 완화 적용 요망

(7) 공공개발택지의 명의변경 허용

- 현재 극심한 자금난을 겪고 있는 주택업체가 보유부동산매각 등의 자구 노력으로 경영을 합리화할 수 있도록 주택업체가 분양받은 공공택지를 1회에 한하여 다른 주택업체에게 명의변경할 수 있도록 허용

(8) 주택건설공사 감리제도 개선

- 주택건설공사의 감리자를 부담주체인 사업자가 선정토록하고 현장에 투입되는 감리인력을 적정 규모로 축소 조정
- 주택건설공사가 층별, 세대별 단순 반복공사인 점을 감안, 감리전문회사 감리대상 규모를 300세대→500세대 이상으로 조정하고, ISO품질인증획득업체에 대해서는 감리면제등 인센

티브 부여

(9) 수도권 광역상수도 물량 확대

- 주택수요가 급증하고 있는 용인시등 일부지역에 대하여 수도권 광역상수도 5단계 예비물량 및 타 시·군 여유물량을 추가배정 조치하거나 잠정 배정된 6단계 물량을 사업장별로 조기 배정 조치
- 당해사업이 토지의 이용목적상 적합하고 사업준공시기에 맞추어 상수도 통수가 가능할 경우에는 토지거래허가와 주택조합 설립인가를 탄력적으로 운용

(10) 입주금 납부방법 개선

- 입주금 납부를 사업시행자가 입주시기에 맞춰 안분하여 납부시기를 정하거나, 최소한 기 투입된 자금은 중도금으로 회수할 수 있도록 개선
- 감리자의 공사감리보고서에 의해 공정을 확인할 수 있고, 주택공제조합의 분양보증 등의 제도적 장치가 마련되어 있어 중도금 납부규제는 불필요함.