

2. 부동산 및 건설산업 지원대책 수립·추진

자료제공 : 건설교통부

이 자료는 건설교통부가 최근 금융시장의 경색등에 따라 자금난을 겪고 있는 건설업계의 어려움을 덜어주고, 기업의 구조조정을 위한 부동산 처분 등이 원활히 이루어질 수 있도록 부동산 및 건설산업분야에 대한 지원대책을 마련하고자 지난 12월 12일 개최된 확대경제장관회의에 보고한 자료임.

I. 부동산 및 건설분야 지원대책

1. 최근 동향과 전망

- 최근 부동산 시장은 금융시장의 경색으로 자금사정이 나빠짐에 따라 거래가 위축되고 가격도 하락세를 보이고 있음
 - 부동산시장이 지나치게 위축될 경우 기업의 보유부동산 처분이 어려워질 것임
- 건설업계는 장기적인 건설경기 침체, 만성적인 자금난, 그리고 과도한 단기부채 등으로 재무상태가 극히 취약한 데다
 - 담보력 부족으로 인한 상호보증이 일반화되어 있어 자금난이 계속될 경우 도산이 크게 늘어날 우려가 있음
 - 부도업체수 : 783개('96) → 1,072개('97.1~11)
 - 부채비율('96) : 건설업 476.3% 제조업 317.1%
 - (단기부채('96) : 건설업 319.0% 제조업 191.6%)

- 내년에도 SOC 및 건설업 민간투자 감소, 부동산경기 침체등으로 건설 경기가 더욱 위축되어 어려움이 가중될 전망이다.
- 이와 같은 건설업계의 어려움을 덜어주고, 산업전반에 걸친 구조조정을 위한 부동산 처분이 원활히 이루어질 수 있도록 대책을 강구할 필요가 있음

2. 지원대책

- ◇ 기업보유토지의 원활한 거래·처분을 지원
- ◇ 건설업체의 자금조달을 원활히하고 불필요한 규제를 완화

가. 기업 보유토지의 원활한 거래

- 토지거래와 관련된 규제를 대폭 완화
 - 신고구역(전국토의 37%)은 전면 해제
 - 허가구역(전국토의 32%)은 개발사업 주변지역등 꼭 필요한 지역만 남기고 모두 해제
- 토지공사를 통하여 기업이 처분을 희망하는 토지를 매입
 - 1조원 범위내에서 토지채권을 발행하여(연리 5%, 5년만기 일시상환) 기업보유토지를 매입
- 건설업체가 토지공사등 공공기관으로부터 분양받은 택지·상업용지 등에 대한 양도 제한을 폐지

나. 건설업체의 자금난 완화

- 정부시행 공사의 선금과 기성금을 조기에 지급토록 하고 정부투자기관과 지자체의 공사에 대해서도 적용확대
- 저가낙찰공사의 공사이행 보증을 위해 건설업체가 발주처에 현금으로 납부한 차액보증금을 공정이 50%이상인 경우에는 보증서로 대체
- 공제조합을 통한 자금지원을 확대
 - 건설공제조합은 연대보증인의 보증채무 상환기한을 6개월 연장

- 주택공제조합에서는 건설한 업체(신용평가 B등급이상)에 대해 98.6월말까지 특별 대출 보증을 실시
- 신도시 건설 이후 중단된 「주택상환사채」의 발행을 재개하여 주택건설업체의 자금조달 기회를 확대
- 임대주택에 대한 국민주택기금의 지원대상과 금액을 늘리고 종합토지세의 감면범위도 확대 (18평이하→25.7평이하)

다. 건설산업과 관련한 각종 규제를 완화

- 주택시장에 대한 각종 규제를 과감히 완화
 - 98년도 「아파트 표준건축비」를 조기에 확정하여 주택업체의 내년도 사업계획이 적기에 수립될 수 있도록 조치
 - 서울과 인천 14개시에 대해 시행중인 민간택지에 대한 소형 주택건설 의무비율을 폐지
 - 수도권에 대해 시행중인 아파트 분양가 규제도 시장추이를 보아가며 완화
- 건설업체의 각종 보고·신고의무등도 대폭 감축
 - 시공실적증명서 제출, 기술자 보유상황 신고, 해외건설 수주 상황 보고 등을 폐지 또는 절차를 대폭 간소화

II. 세부 대책내용

기업 보유토지의 원활한 거래

1. 토지거래허가·신고구역 해제

- 현황
 - 토지거래허가·신고구역은 투기방지를 위해 84년부터 지정

전체 국토면적	허가구역	신고구역
99,652km ² (100%)	31,856km ² (31.9%)	36,713km ² (36.8%)

□ 개선방안

- 신고구역은 전면 해제(12월중)
- 허가구역은 개발사업 주변지역등 투기우려가 많은 지역외에는 대폭 해제('98.1월중)
- ※ 구체적인 해제지역은 지역별 지가·거래동향을 면밀히 분석, 결정
- 기업의 토지거래에 대해서는 허가처리 기간을 단축하고 허가기준을 융통성 있게 처리
토록 지시 (97.12월중)

□ 기대효과

- 기업들이 보유부동산을 쉽게 매각할 수 있어 자금난 완화
- 기업들이 사업에 필요한 부동산을 쉽게 취득

2. 토지공사의 기업보유토지 매입

□ 대책내용

- 토지공사에서 기업보유토지를 1조원 범위내에서 토지채권으로 매입 (연리 5%, 5년만기
일시상환 조건)
- 매각을 활성화하기 위해 매입기준을 대폭 완화
 - 기업보유 공영개발택지는 조건없이 매입
 - 기타토지도 법적으로 취득이나 이용·개발이 불가능하거나 극히 곤란한 경우를 제외
하고는 매입
 - 감정평가·대금지급등 업무처리를 신속히 하여, 단기간에 자금지원이 가능토록 조치

□ 기대효과

- 기업이 시중에 매각하기 어려운 토지를 토지공사가 매입해줌으로써, 기업의 자금난을
완화하고 원활한 구조조정 지원
- 지가안정시기에 토지를 비축하여 토지수급 조절기능을 수행함으로써, 토지시장 안정에
기여

3. 공공기관으로부터 분양받은 토지의 명의변경 허용

□ 현황

- 주택업체등이 택지개발사업으로 조성된 토지(택지, 상업용지, 근린생활시설용지등)를 분

양받은 경우, 3년 이내에 주택, 상가 등 시설을 건설토록 의무화(택지개발촉진법)

- 택지개발사업시행자(토지공사, 주택공사, 지자체)는 내부규정으로 주택업체등이 공급받은 토지의 명의 변경을 금지하고 있음

□ 개선방안

- 주택업체등이 토지공사등으로부터 공급받은 토지를 다른 업체에게 명의변경 할 수 있도록 허용('98.6월말까지)
 - 주택건설용지는 주택협회가 추천하는 업체로 명의변경토록 함
 - ※ '97.12월중 토지공사·주택공사의 「용지규정」과 지자체의 자체 지침을 개정

□ 기대효과

- 운영자금 및 건설자금의 확보에 어려움을 겪고 있는 주택건설업체의 토지처분을 원활히 함으로써 자금난 완화에 기여
- 자금여력이 있는 주택업체의 택지확보를 원활하게 함으로써 안정적 주택건설 유도

건설업체의 자금난 완화

1. 공공공사의 선금급 및 기성금 지급 활성화

□ 현황

- 선금급 및 기성금 지급규정
 - 선금급 : 20억원 이하공사는 50%, 20억원~100억원미만 30%, 100억원 이상공사는 20%를 지급
 - 기성금 : 건설업자의 신청이 있는 경우 30일마다 지급
- 그러나, 각 발주기관에서는 회계예규대로 선금급·기성금을 지급하지 않는 사례가 있음
 - 정부투자기관과 지자체 발주공사는 선금 지급이 의무화되어 있지 않음
 - 지자체의 저가낙찰공사에 대해서는 선금을 지급하지 않고 있음

□ 개선방안

- 정부발주공사는 선금급 및 기성금이 규정대로 지급될 수 있도록 행정지도

- 정부투자기관·지자체 등도 선금지급이 의무화될 수 있도록 「선금지급요령」 개정을 추진
- 선금을 지급하지 않는 지자체의 저가낙찰공사도 선금을 지급토록 개선 추진(지자체 조례개정 요청)

□ 기대효과

- 선금급 및 기성금지급의 활성화로 건설업계의 자금난 완화

2. 현금납부 차액보증금 및 계약보증금의 조기반환

□ 현황

- 저가낙찰공사(예정가격의 70%미만)는 일정금액을 현금으로 납부토록 규정
 - '93.9~95.7 기간 중에는 예정가격의 85%와 낙찰금액의 차액(차액보증금)을 현금으로 납부
 - 95.7이후에는 계약보증금(10%)을 현금으로 납부토록 규정
- 차액보증금은 기성율이 50%이상이고 안전점검결과 정상시공된 경우에는 동금액의 2배에 해당하는 보증서를 제출하면 기성비율에 따라 반환(계약보증금은 미반환)
- ※ 미반환 차액·계약보증금 현황 : 7,073억원('97.12.8 현재)
 - 차액보증금 : 4,127억원, 계약보증금 : 2,946억원

□ 개선방안

- 기성율이 50%이상인 공사로서 안전점검결과 정상시공된 경우에는 기성비율에 관계없이 차액·계약보증금을 전액 반환
- 2배상당의 보증서를 1배상당의 보증서로 대체
- 현금으로 납부하는 계약보증금제도는 폐지하고 보증서로 대체

□ 기대효과

- 금년말까지 약 1,805억원이 조기 반환되어 업계자금난 완화
- 향후에도 기성율이 50%이상 경과되는 공사에 대해서는 조기반환하여 건설업계의 자금난 완화

3. 공제조합을 통한 자금지원 확대

□ 건설공제조합의 자금지원

- 조합원에 대한 특별융자(262억원) 상환기간 연장
- 연대보증채무 상환기간 연장
 - 조합이 보증채권자에게 대위변제한 보증납입금을 연대보증업체가 분할상환하고 있으나, 분할상환기간을 3년 9개월에서 4년3개월로 6개월 연장
- ※ 연대보증업체 상환예정금액 : 2,450억원(410개사)

□ 주택공제조합의 특별 대출보증

- 주택업체중 신용이 양호한 업체에 대해서는 현행 대출보증한도(출자금의 1배)를 초과하여 보증
- 시행기간 : '97.12.10~'98.6.30(한시적 실시)
- 보증대상업체
 - 신용등급이 B등급이상인 건설한 업체
 - 주택사업을 10년이상 영위한 업체
 - 최근 3년간 조합과의 업무거래가 양호하고 자금지원으로 사업의 계속 운영이 가능한 업체
- 대출보증요건
 - 분양 미수금, 미분양아파트 분양권, 정부 또는 공공기관의 채권 등 추가적인 담보를 제공할 수 있는 경우

4. 주택상환사채 발행 재개

□ 현황

- 최근의 금융경색으로 주택업체들의 경우 은행뿐만 아니라 주식시장, 채권시장에서 자금을 조달하기가 어려워 종합금융회사의 업무정지로 주택할부금융사의 중도금대출이 중단되어 주택업체의 분양이 위축되고 자금난이 가중

- 이에 따라 주택업체의 자금난을 완화하고 주택분양이 원활히 이루어질 수 있도록 주택 건설촉진법령상의 「주택상환사채」 발행을 적극적으로 허용할 필요가 있음

□ 개선방안

- 분당, 일산 등 신도시 건설이후 중단된 「주택상환사채」 발행을 재개

※ 「주택상환사채」 제도의 개요

- 개념 : 주택업체가 사채를 발행하여 자금을 조달, 주택을 건설한후 사채 매입자에게 주택으로 상환하는 제도
- 발행주체 : 주택공사, 주택사업자(지정업자, 등록업자)
- * 등록업자는 자본금 5억이상으로서 건설업면허를 보유하거나 최근 3년간 연평균 200세대이상 건설실적이 있는 업체로서 금융기관 또는 주택사업공제조합의 보증을 받은 경우에 한하여 발행 가능
- 발행절차 : 택지의 소유권 등을 첨부한 주택상환사채 발행계획을 작성하여 건설교통부장관의 승인을 얻어 발행
- 발행조건 : 상환기간 3년이내, 발행금액 주택가격의 60%이내, 이자율은 실세금리와 국채이자를 고려하여 책정
- 발행실적 : 78년이후 93년 신도시건설시까지 19천호, 5,500억원

5. 임대주택에 대한 지원확대

□ 현황

- 경기침체 및 실업증가로 주택구매력이 대폭 위축되어 주택가격이 하향 안정세를 보임에 따라 임대주택에 대한 수요가 증가할 것으로 전망되나
- 임대주택사업에 대한 세제·금융지원이 미흡하여 임대사업 참여가 저조

□ 개선방안

- 국민주택기금의 지원대상 및 금액 확대
 - 현재는 60㎡이하 임대주택에 대하여 호당 1,800~2,000만원을 지원하고 있으며, 확대범위는 관계부처와 협의·확정
- ※ 국민주택기금운용계획 변경

- 임대주택에 대한 종합토지세의 분리과세 대상 확대
 - 전용 60㎡이하에 대해 분리과세→85㎡이하까지 확대
- ※ 지자체 조례준칙 개정

□ 기대효과

- 임대주택 건설업체의 자금난 완화
- 소규모 여유자금을 임대주택 사업으로 유인
- 전세가격 안정으로 서민주거비 경감

건설산업과 관련한 각종 규제를 완화

1. '98년 아파트 표준건축비 조기 확정

□ 현황

- 분양가원가연동제상 표준건축비는 자재비, 노무비상승률 등을 감안, 매년 건설교통부장관이 고시하여 왔으나
- 연간 자재비, 노무비 상승률이 1월말에 가서야 발표되고 재경원 등 관계부처와의 협의 등으로 조정시기가 매년 지연되어 2~3월 이후에 표준건축비가 조정됨으로써
- 주택건설업체의 사업계획수립에 지장을 주고 예측가능한 경영을 할 수 없는 등 문제점이 있음

<연도별 표준건축비 상승률>

조정시기	'90.5	'91.4	'92.1	'93.2	'94.2	'95.3	'96.2	'97.3
인상률(%)	15.3	12.4	6.3	5.2	5.6	5.0	7.5	4.3

* 단위 : 만원/평

□ 조정방안

- '98 표준건축비는 최근 주택업계의 어려움을 감안, 금년도 소비자물가상승률 억제목표

치인 4.5%를 반영, '98.1.1이후 입주자모집공고승인신청분부터 적용기로 함

<'98년도 표준건축비 조정안>

지역	전용 25.7평 이하	18평이하
서울특별시	총건설호수의 75% 이상	30%이상
경기도 14개시	60%이상	20%이상

* 단위 : 만원/평

2. 민간택지 건설주택에 대한 소형의무비율 폐지

□ 현황

- 소형주택의 공급확대 차원에서 '90년부터 「소형주택건설 의무비율제」를 시행
- 그동안 미분양적체 등 주택시장여건에 부응하여 '95년이후 단계적으로 소형주택의무비율을 완화해 왔으며
 - '97.4지방 대도시에도 동규제가 폐지됨에 따라, 현재는 서울 및 경기도 과밀억제권역 14개시에 대해서만 규제

구분	25.7평 이하		25.7평 초과	
	현행	변경	현행	변경
15층이하	175.5	186	183	194
16층이상	195	207	204	214

※ 14개시 : 의정부, 구리, 남양주, 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 과천, 의왕, 군포, 시흥

□ 규제완화의 필요성

- '90년이후 주택보급률 및 소득수준 향상에 따라 중·대형 주택에 대한 수요는 계속 증가하고 있는 반면,
 - 실제 건설된 주택은 18평이 41%, 25.7평은 33%로서 특정평형에만 집중되어 수급의

불균형이 심화되고 있으며

○ 지역별 주택수요 특성 등이 고려되지 않고 획일적으로 소형주택을 건설토록 함에 따라 소형주택 미분양을 양산

* 25.7평이하의 미분양이 전체 미분양의 85%이상 차지

○ 국민주택기금 지원, 공공택지 공급 등 비강제적 수단에 의해서도 일정비율이상 소형주택 건설공급이 가능하므로 민간주택까지 규모를 제한하는 것은 무리임

* 연간 건설물량의 1/3이상이 국민주택 지원을 받는 18평이하의 소형주택

□ 개선방안

○ 민간사업자 보유택지에 대해서는 소형주택의 의무비율을 폐지하고

○ 조합주택에 대해서는 서울과 경기도 14개시의 의무비율을 일원화

- 18평이하 20%이상을 포함하여 25.7평이하로 건설

○ 공공택지에서 건설하는 주택 및 재개발주택은 현행제도를 유지

※ 공공택지는 「택지개발업무처리지침」에 따라 25.7평이하용지를 70%이상, 18평이하용지를 20%(수도권·광역시 30%)이상 공급하고 있으며, 주택조합·주거환경개선사업은 25.7평이하로 제한하고, 재개발사업은 관리처분계획에 따르도록 하고 있음

□ 기대효과

○ 주택시장 여건에 따라 소비자들이 선호하는 다양한 규모의 주택이 건설되어 소비자의 만족도를 제고

○ 미분양주택의 발생을 줄여 주택업체의 자금난을 해소하고 안정적인 주택공급 기반을 확충하는데 기여

※ 소형주택 의무비율 변경내용

구 분	현 행			변 경			구성비(%)
	18평이하	18~25.7평	25.7평 초과	18평이하	18~25.7평	25.7평 초과	
민간택지 -서울 -경기도	30% 20%	45% 40%	25%이하 20%이하	규제폐지			32%

공공택지 -수도권·광역시 -기타지역	30% 20%	40% 50%	30%이하 30%이하	현행유지			38%
직장·지역조합 -서울 -경기도	30% 20%	70% 80%	- -	20%	80%	-	4%
-기타지역	100%			현행유지			
재건축 -서울 -경기도	30% 20%	45% 40%	25%이하 40%이하	20%	40%	40%이하	13%
-기타지역	규제없음			현행유지			
재개발 (서울시조례)	- (50%)	60% (30%)	40%이하 (20%)	현행유지			13%
주거환경개선	100%		-	현행유지			0.06%

1) 경기도는 다음의 14개시를 말함 : 의정부, 구리, 남양주, 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 과천, 의왕, 군포, 시흥

2) 구성비는 '96년중 수도권에서 공급된 물량(244천호)을 기준으로 산정

3. 건설관련 보고·신고제도 개선

□ 시공실적증명서 제출방법 개선

- 현행 : 건설업체가 각 발주기관으로부터 시공실적 증명서를 발급받아 건설관련 협회에 제출
- 개선 : 공공공사에 대한 건설공사 실적신고는 각 발주기관이 직접 건설관련협회에 통보하여 업계부담 경감

□ 기술자보유상황 신고 개선

- 현행 : 건설업체는 건설기술자를 기술인협회에 6개월마다 신고하고, 입찰참여시마다 기

술자 보유증명을 발급·제출

- 개선 : 건설기술자 신고절차를 간소화하고, 건설관련단체·발주기관 등과 온라인망을 구축·운영

해외건설 수주상황보고 개선

- 해외건설의 수주상황 중간보고 등 신고제도를 폐지 또는 완화

주택회보