

열린우리당과 주택·건설업계 대표 간담회

지난 8월 26일(목) 국회본관 2층 귀빈식당에서 열린우리당과 주택·건설업계 대표 간담회가 있었음.

이날 간담회에는 주택업계를 대표하여 우리협회에서 이방주 회장과 정종득 부회장, 건설업계를 대표하여 대한건설협회 마형렬 회장 등 11명이 참석하였고 열린우리당에서는 김한길 국회 건설교통위원장을 비롯해 건교위원 7명이 참석하여 주택·건설업계의 현안에 대한 의견을 교환하였음.

주택·건설업계 대표들은 시장경제원리에 반하고 사회적 갈등을 야기하는 분양원가 공개를 반대함.

그리고 원가공개 범위(주요항목 공개)에 관계없이 원가공개에 따른 부작용은 동일하므로 원가공개 추진 중단이 바람직하고, 국내 부동산 및 주택시장의 문제해결 방법으로는 글로벌 스탠다드와 시장경제원칙하에서 찾아야 할 것이라고 강조하였음.

또한 주택시장 안정을 위해서는 주택공급 확충을 위한 정책적 지원이 필요함을 역설하고 주택수요 촉진방안으로는 투기억제제도(투기과열지구·투기지역·주택거래신고지역)를 탄력적 운영으로 지구·지역 지정 해제요건이 충족이 되면 신속하게 해제조치가 필요하고 지정단위 구역의 실효성 확보를 위해 시·군·구 단위에서 동 또는 광역아파트단지 단위로 할 것과 주택담보대출비율은 현행 40%에서 60%로 상향조정이 필요하다고 건의하였음.

재건축사업에 의한 일부지역의 부동산 과열 상태는 일시적인 현상으로 현재 하향 안정세를 지속하고 있어 재건축개발이익환수제도 도입은 유보되어야 하며, 재건축사업에 대한 각종 규제로 사업추진이 매우 어려운 실정에 있음을 설명하고 재건축사업이 주거환경을 개선하는 긍정적인 측면을 고려해야 할 필요성이 있음을 부각시켰음.

주택건설용지 확대방안으로는 수도권 및 대도시지역에 유효택지를 공급하고 민간주택업체에 대해 공공기관과 동등하게 택지개발을 허용해야 하며 대도시지역의 택지 및 주택공급원인 재개발·재건축사업 활성화 방안으로는 재건축 소형주택건설의무비를 완화와 시공자 선정시기 단축 및 후분양시기 조정 등을 요망하였음.

그리고 신규주택 입주자의 취득세·등록세 부담 완화를 위해서는 신규주택을 분양받아 최초로 소유권을 이전받는 최초입주자를 원시취득자로 간주하여 주택사업자에 대한 취득세·등록세는 면제해야 하며 부동산거래세(취득세·등록세)의 합리적인 경감방안으로는 경감 대상에 기존주택 뿐만 아니라 신규주택도 포함시키고 세액 감면 대신에 선진국 수준(미국·유럽 1~2%, 일본 3%)으로 세율을 대폭 인하해야 한다고 요구하였음.

제2중지구단위계획구역내의 용적률은 개발의 실효성 확보를 위한 수준으로 150%에서 250%로 상향조정이 필요하며 도시개발사업의 토지수용 요건을 토지면적 3분의 2 이상 매입



김한길 건설교통위원장과 업계대표들

및 토지소유자 3분의 2 이상의 동의에서 토지 면적의 3분의 2 이상 매입으로 일원화 해 줄 것을 요청하였음.

한편 공공건설 투자확대 방안으로는 2차 추경편성과 내년 SOC예산은 최소 정부예산증가율 이상으로 편성을 해야 하며, 외부환경영향으로 착공이 지연되고 있는 기발주 국책사업의 조속 추진과 SOC민간투자사업 활성화 방안으로 건설교통부에 제안된 16개사업(총사업비 25조 원 규모)의 조속한 추진여부 및 금년중 최소 5개사업이상 진행토록 지원하고 모든 정부사업은 민자사업 추진 여부를 먼저 검토하여 수익성

있는 사업은 민자사업으로 하고 그 이외는 재정사업으로 추진하며 민자사업에 대해 국회를 포함한 범정부차원의 확대 추진의지를 국민, NGO 등에 표명할 것을 요구하였으며 최저가낙찰제 확대는 유보하여 줄 것을 요청하였음.

해외건설 활성화 지원방안으로는 해외건설 지원을 위한 세계지원, 해외시장 다변화 지원, 자원개발 및 도입의 다양화를 통해 해외건설수주 지원과 범정부적·외교적 차원에서 해외건설공사 미수금 조기 회수를 위한 적극적인 노력을 요망하였음.

임대주택회계처리의 합리적 개선을 위한 정책토론회

협회는 지난 8월 4일(수) 주택회관 11층 회의실에서 「임대주택 회계처리의 합리적 개선을 위한 정책토론회」를 대한주택건설협회와 공동으로 개최하였음.

이날 「기업회계기준서 리스회계 공개초안에

대한 검토와 공공건설 임대주택 사업자의 회계처리 개선방안」이란 주제를 발표한 순천향대학교 정영기 교수는 기업회계기준서 리스회계 공개초안은 임대후분양주택의 회계처리와 관련성이 없을 뿐만 아니라 사실상 적용이 불합리하고 우리나라 공공건설 임대주택사업의 경제적 실질을 검토하여 그 특수성을 반영할 수 있는

회계기준 제정이 필요하다고 말하며, 공공건설 임대주택에 대한 회계기준이 별도로 마련되기 전까지 「기업회계기준등에 관한 「해석56-90」(임대주택건설사업자의 임대후 분양주택에 관한 회계처리)」의 수정·보완이 필요하다고 역설하였음.

주제 발표후 고려대학교 정규언 교수의 사회로 이어진 토론에서 주택산업연구원 김찬호 선임연구원은 임대사업자의 국민주택기금 및 임대보증금을 부채로 계상하는 것은 회계논리상 타당하나 우리나라 임대주택사업의 특수성을 감안한 임대주택의 회계처리 방법이 필요하다고 주장하였음.

한국회계연구원 김찬홍 수석연구원은 임대주택사업만을 위하여 회계처리의 본질 자체를 바꿀 수는 없으며 공공주택 임대사업의 제도개선 등 정책적인 문제 해결을 통하여 부채비율의 문제를 해결할 수 있다고 말하였음.

(주)부영의 송승호 대표이사는 임대주택사업은 리스회계기준을 적용할 수 없음에도 불구하고 「해석56-90」의 근거가 삭제되면 리스회계기준에 의한 회계처리를 할 수 밖에 없으며 공공건설 임대주택에 대한 새로운 기준 마련 및 「해석56-90」의 보완이 필요함을 강조하였음.

금융감독원 김성범 팀장은 기금 및 임대보증금의 부채비율 상계처리는 국제회계기준에 부합되며 법률적으로도 자산·부채에 대한 정합성의 원리에도 맞지 않기 때문에 부채의 상계처리는 타당하지 않으며 현행 제도 「해석56-90」의 유지는 불가능할 것으로 보며 자산유동화 방안 등 제도적 차원에서의 방안 모색이 필



테이프 컷팅 하는 모습

요하며, 임대사업자의 부채비율 문제를 제도적 차원에서 해결될 때까지 리스회계기준의 시행 시기는 늦추는 것이 바람직하다고 말하였음.

건설교통부 박재순 사무관은 주택정책이 회계문제로 인해 문제가 생기는 것은 바람직하지 않으며 임대주택의 재고가 풍부하지 않은 우리나라 현실을 감안할 때 임대주택 재고가 풍부한 나라들과 같은 기준에 맞추기는 우리가 있다고 설명하고 산업실질을 반영한 회계제도가 필요하며, 「해석56-90」삭제에 따른 임대주택에 대한 회계처리 방안이 마련되어야 한다고 말하였음.

2004 경향하우징페어

지난 8월 24일(화) 서울 삼성동 소재 코엑스 태평양관에서 2004 경향하우징페어 썸머페스티벌이 개최되었음.

경향하우징페어는 경향하우징과 경향신문사 및 SBS가 공동으로 주최하고 우리협회 등이 후원하는 건축자재 전시회이며 이번 전시회는 국내외 우수 주택자재 전시를 비롯, 건설장비·건축공구, 펜션, 전원주택 및 리모델링진, 홈시어터 및 홈오토메이션과 조명 인테리어전 등으로 전시되었음. 이날 이방주 협회장과 내빈들은 오픈 테이프 컷팅을 하였음.