

「건설경기 회복 지원 방안」 발표, 안정적 주택공급·민생경제 활력 이끈다

- 적정 공사비 반영, 대형공사 유찰 방지, 미분양 해소, 규제개선 등 추진

□ 정부는 3월 28일(목) 오후 3시 비상경제장관회의*에서 「건설경기 회복 지원 방안」을 발표한다.

* (참석자) 경제부총리, 국토교통부 장관, 고용노동부 장관, 농림축산식품부 장관 등

- 국토교통부(장관 박상우)는 지난 1월 10일(수) 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」을 발표하여 후속절차를 신속히 추진하고 있다. 업계 간담회 등을 통해 건설경기 회복과 PF 연착륙 방안도 지속 논의해 왔다.
- 정부는 최근 공사비 상승, PF 위축, 미분양 누적 등 건설산업이 직면한 애로를 해소하여, 건설경기 위축으로 인한 지역경제 침체를 방지하고 취약계층 일자리 감소 피해를 최소화하도록 이번 대책을 마련하였다.

□ 「건설경기 회복지원 방안」의 주요 내용은 다음과 같다.

① 적정 공사비 반영

- 우선 공공부문은 ‘적정 단가’ 산출과 ‘물가상승분’ 반영을 추진한다.
 - 현재 일률적으로 적용하고 있는 직접 공사비 산정기준(품셈, 표준시장 단가)을 시공여건(입지, 층수 등)에 맞게 개선한다. 산재예방을 위해 투입되는 산업안전보건관리비도 15~20% 상향한다.
 - 아울러, 최근 급등한 물가상승분이 공사비에 적정하게 반영될 수 있도록 물가반영 기준을 조정하는 방안도 검토한다.

* 현재는 물가반영 시 GDP 디플레이터와 건설공사비지수 중 낮은 값 적용

- 또한, 국토부-기재부 합동작업반을 출범(3.22)하여 업계 및 전문가 간담회, 객관적 근거산출 등을 통해 추가 개선사항을 마련한다.
- 민간부문의 경우, 물가상승에 따른 공사비 분쟁을 예방할 수 있도록 정비사업은 전문기관(부동산원)의 사전 검토 등을 지원한다.
- 일반사업 공사비 분쟁에 대해서는 건설분쟁조정위를 통해 신속 조정한다.

② 대형공사 지연 최소화

- 턴키 등 기술형 입찰*로 추진되는 국책 사업들이 정상 추진될 수 있도록 입찰제도를 합리화, 유연화하여 유찰을 최소화한다.
- * 300억 이상 대형·고난도 공사에 주로 적용, 건설사가 시공 뿐만 아니라 설계에 참여
- 우선, 이미 유찰된 대형 공사(4.2조원, '23.1~'24.3)는 수의계약 진행 등을 통해 상반기 중 공사(3조원 이상 규모)를 정상화한다.
- 발주될 공사는 낙찰 탈락자에게 지급하는 설계보상비를 실비에 맞게 현실화한다. 발주기관이 시공사에게 인허가 비용 등을 전가하는 불합리도 방지한다. 공사비 절감 등이 용이하도록 일부 관급자재 변경도 허용한다.
- 공공·민간이 함께하는 PF사업의 분쟁을 원활히 조정하기 위해 민관합동 PF조정위를 상설 운영한다. 조정위를 법정화하여 조정력도 제고한다.

③ 미분양 등 건설사업 리스크 최소화

- 지방에 집중된 미분양 해소를 위하여, 세제지원을 받는 기업구조조정 리츠(CR리츠)가 지방 미분양 주택을 매입하여 사업 리스크를 저감하고 신규착공 지원을 최소화한다.
- 또한, 브릿지론 단계(착공 전)에서 더 이상 사업추진이 어려운 사업장은 LH 또는 공공지원 민간임대리츠가 매입하여 사업 재구조화를 지원한다.

- PF 경색에 따른 자금조달 어려움을 완화하기 위해, 주택 PF 보증 요건을 완화*한다. 비주택 PF보증도 상반기 내 조기 도입**한다.

* PF대출 대환보증 신청기한 완화, 준공전 미분양 PF보증 분양가 5% 할인요건 폐지

** 시공사 자체 시행사업은 상반기 내 우선 도입, 시공사와 시행사 다른 경우 법 개정 후 도입

④ 규제개선 등 애로 해소

- 우선 재건축·재개발 시, 조합 등 사업시행자가 공공에 제공하는 임대 주택에 대한 인수가격을 적정 수준으로 상향하여 사업성을 제고한다.

- 부동산 시장 과열기에 도입된 주택, 토지 관련 각종 불필요한 규제들에 대한 혁파 방안도 조속히 마련하여 원활한 주택공급을 지원한다.

* 주택·토지·공급 등 3개 분과로 구성된 규제혁파 TF(국토부) 운영 중('24.3~)

- 또한, 주요 공공현장에는 관급자재 납품지연에 따른 공정에 차질이 없도록 레미콘 우선 납품 의무화('24.3) 등을 추진하고,

- 주요 자재(시멘트, 철근 등)의 수급현황을 관리하고 이슈에 적기 대응하기 위해서 민관이 함께하는 건설자재 수급관리 협의체도 구축한다.

□ 박상우 국토교통부 장관은 “건설경기 부진은 건설산업을 넘어 일자리 감소로 인한 민생경기, 그리고 지역경제에 상당한 영향을 줄 수 있는 만큼 건설경기 회복을 적극 지원해 나갈 계획”이라 밝혔다.

- 아울러, “주택·건설경기에 대한 현장의 목소리를 지속 모니터링하고, 정상적인 부동산 시장 기능을 방해하는 주택·토지 분야의 그림자 규제를 적극 발굴하여 혁파해 나가겠다”라고 강조하였다.

※ 별첨 1. 건설경기 회복 지원 방안 1부

별첨 2. 건설업계 유동성 지원 참고자료 1부

별첨 3. 민간합동 PF 조정위 참고자료 1부

국토교통부	건설정책국 건설정책과	책임자	과 장	이익진 (044-201-3504)
		담당자	사무관	나귀용 (044-201-3507)
		담당자	사무관	김효석 (044-201-4597)
	기술안전정책관 기술혁신과	책임자	과 장	권미정 (044-201-3561)
		담당자	사무관	윤상원 (044-201-3570)
	건설정책국 건설산업과	책임자	과 장	전인재 (044-201-3538)
		담당자	사무관	이종문 (044-201-4585)
	주택정책관 주택정책과	책임자	과 장	한성수 (044-201-3317)
		담당자	사무관	김보람 (044-201-3333)
	주택정책관 주택기금과	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
		담당자	사무관	최준녕 (044-201-3338)
	주택정책과 주택정비과	책임자	과 장	박용선 (044-201-3383)
		담당자	사무관	서지훈 (044-201-3387)
	토지정책관 토지정책과	책임자	과 장	유삼술 (044-201-3398)
		담당자	사무관	김도한 (044-201-5276)
	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과 장	김승범 (044-201-3411)
		담당자	사무관	김경모 (044-201-3415)
	정책기획관 재정담당관	책임자	과 장	배성호 (044-201-3238)
담당자		사무관	심동휘 (044-201-3239)	
기획재정부	경제정책국 경제분석과	책임자	과 장	김귀범 (044-215-2750_)
		담당자	사무관	최문성 (044-215-2731)
	국고국 계약정책과	책임자	과 장	정동영 (044-215-5210)
		담당자	사무관	강보형 (044-215-5211)
	사회예산심의관 총사업비관리과	책임자	과 장	이철규 (044-215-7210)
		담당자	사무관	김형욱 (044-215-7215)
고용노동부	산업안전보건본부 건설산재예방정책과	책임자	과 장	이경근 (044-202-8935)
		담당자	사무관	이덕원 (044-202-8938)



비상경제장관회의

24-03-28

(공개)

<별첨1>

건설경기 회복 지원 방안

2024. 3. 28.

관계부처 합동

순 서

I. 최근 건설경기 동향 및 전망	1
II. 추진방향	3
III. 세부 추진과제	4
1. 적정 공사비 반영	4
2. 대형공사 지연 최소화	6
3. 민간애로 해소	8
IV. 향후 추진계획	10

I. 최근 건설경기 동향 및 전망

□ 건설투자가 '23년 4분기부터 하락세로 전환되었으며, 한은 등 주요기관은 올해 건설투자 전망치를 하향 조정**

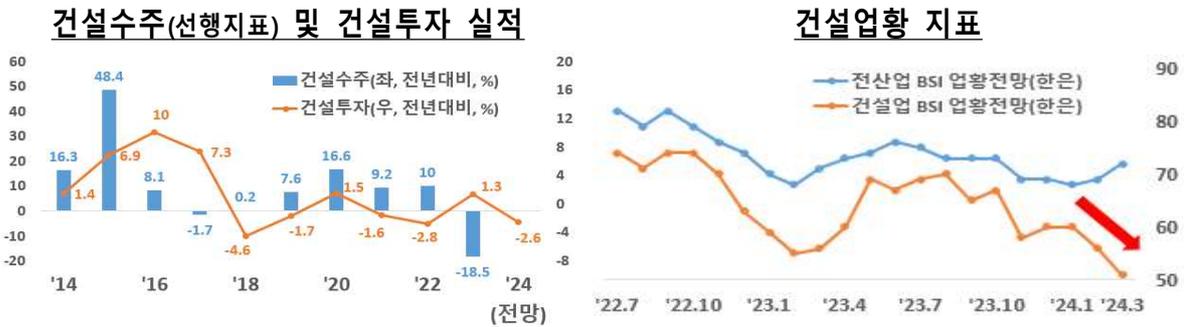
* 증감율(전기비, %) : '22.4Q 1.3, '23.1Q 1.3, 2Q △0.8, 3Q 2.1, 4Q △4.5

** '24 건설투자 전망(전년비, %) : (한은) '23.11 △1.8 → '24.2 △2.6, (KDI) '23.11 △1.0 → '24.2 △1.4

○ 선행지표인 건설수주가 고물가, 부동산 경기 침체 등으로 전년대비 약 20% 감소

○ 실제 건설경기 실사지수(BSI*)는 50 수준으로 하락(2월 56, 3월 51) 중이며, 전 산업(2월 69, 3월 72)과 비교시에도 저조한 상황

* 100보다 낮을수록 경기 호전보다 악화를 예상하는 기업이 많음을 의미



□ 최근의 투자 위축과 건설경기 둔화는 고금리, 공사비 상승, 미분양 증가 등으로 인한 수익성 악화가 주된 원인

① (고금리) PF 시장 경색 등으로 금융비용 상승

▪ 금리*는 시장안정조치 가동(50조원+a, '22.10) 이후 안정화되었으나, 저금리 시기에 비해 여전히 2~3배 높은 수준

* PF 대출금리(선순위) : ('21.12) 3~4% → ('22.12) 10~11% → ('23.12) 8~9%

▪ 제한적인 신규 PF대출로 브릿지론의 본PF 전환에 애로가 발생하는 등 다수 사업장이 유동성 경색에 직면

* 자금조달지수 : '22.3 101.5, '22.7 86.4, '22.10 73.0, '23.1 77.3, '23.4 77.4, '23.7 75.0, '23.10 72.7, '24.1 76.1, '24.2 77.3

② (공사비) 자재·인건비 상승 등으로 최근 3년간 약 30% 상승

* 건설공사비지수 증감율(전년비, %) : '19 4.0, '20 2.0, '21 11.3, '22 10.7, '23 3.7

- 공공공사의 경우 공사비 상승분이 충분히 반영되지 못하여 주요 대형공사 중심으로 유찰 반복
- 정비사업 등 민간공사도 발주자-시공사 간 공사비 갈등으로 사업이 지연·중단되는 문제 발생

* (00 재건축 사업) 시공사가 평당 약 40% 인상 요구 후, 협상 결렬 및 사업 지연

③ (미분양) 최근 3년간 3배 이상 증가('20.12 1.9 → '24.1 6.4만호)

- 특히, 준공후 미분양의 경우 지방 중심으로 지속 증가세*로, 미분양 증가시 신규 착공 지연요소로 작용 가능

* 준공후 미분양(만호) : '22.1 0.7, '23.1 0.8, '23.7 0.9, '24.1 1.1 (지방 80% 차지)



- 정상적 채무상환이 어려운 취약기업*이 42% 수준이며, '23년 폐업업체 수(1,948개)도 '06년 이후 '17년만에 최대치 기록

* 외감기업 약 2.2천개 중 영업이익 < 이자비용인 기업의 비율 (한은)

- 또한, 건설경기가 지역경제, 취약계층 고용에 미치는 영향*이 큰 만큼, 現 상황 지속시 지역·민생경기 회복이 제약될 가능성

* 건설투자/GDP('22년, %, 명목) : 전국 15.5 <대구 20.7, 인천 24.2, 세종 27.4, 강원 23.3 등>
 일용직/전체취업자('23년, %) : (전체) 3.7 ↔ (건설업) 23.8

☞ 공사비 상승, PF 위축, 미분양 누적 등 건설산업이 직면한 애로를 적극 해소하여 건설경기 회복을 도모할 필요

II. 추진방향

건설경기 회복 지원

전략		세부 추진과제
적정 공사비 반영	공공 공사	<ul style="list-style-type: none"> ① 건설공사 단가 현실화 ② 물가 상승분 적정 반영
	민간 공사	<ul style="list-style-type: none"> ① 신탁방식 활성화 및 전문가 선제 파견(정비사업) ② 분쟁조정위원회 신속 조정
대형공사 지원 최소화	기술형 입찰	<ul style="list-style-type: none"> ① 입찰제도 합리화 (불공정 관행 개선 등) ② 입찰제도 유연화 (설계변경 경직성 완화 등)
	민관 합동 PF 사업	<ul style="list-style-type: none"> ① 사전 컨설팅 등 조정안 수용 지원 ② 조정위원회 상설화·법제화 등 조정기능 강화
민간애로 해소	건설사업 리스크 완화	<ul style="list-style-type: none"> ① LH, 리츠가 PF 부실 우려 사업장 인수 ② 리츠 활용한 지방 미분양 매입
	유동성 지원	<ul style="list-style-type: none"> ① PF 보증요건 완화 ② 비주택 PF 보증 신설
	규제개선 · 부담경감	<ul style="list-style-type: none"> ① 주택공급(3기 신도시) 조기화 ② 재건축 임대주택 인수가격 현실화 ③ 국가계약 한시특례 연장

Ⅲ. 세부 추진과제

1. 적정 공사비 반영

① 공공공사 : 단가·물가 현실화

【 ① 적정 단가를 반영한 공사비 산정 】

- (직접공사비) 시공여건(입지·건물 층수 등)을 고려하여 일률적으로 적용 중인 공사비 보정기준을 현실에 맞게 세분화
 - * 예시: (현행) 건물 지하 2~5층 동일하게 2% 할증 → (개선) 층마다 2~5% 할증률 차등
- (공사비 분석 확대) 유형별 공사비 분석대상을 건축 → 토목으로 확대하여 주요 토목 구조물(도로, 항만 등)에 대한 적정 공사비 책정
 - * 예시: (24) 도로, 항만 추가 (25) 상하수도, 수처리시설 추가
- (산업안전보건 관리비) 산재예방 등을 위한 비용이 공사비에 적정 수준 반영될 수 있도록 요율 상향
 - * 건설업 산안비 실태조사(23)를 토대로 인상폭(15~20%) 결정 후 고시 개정(24)

【 ② 물가상승을 감안한 공사비 조정 】

- (물가 반영기준 조정) 물가 상승분이 공사비에 적정하게 반영될 수 있도록 물가 반영기준 조정 검토*
 - * '건설공사비지수', '건설투자 GDP 디플레이터' 등 관련 지수 적용 방안 마련
- (총사업비 조정) 총사업비(물가변동) 자율조정* 적극 활용(발주 기관)과 함께, 유찰시 총사업비 조정 협의 즉시 진행 추진
 - * 실시설계 이후 발주 지연시, 입찰공고 이전에 발주기관 책임하에 총사업비 자율조정 가능

○ (민간참여 공공주택) 물가 상승분, 유사 공사의 계약금액 등을 반영하여 공사비를 '23년 대비 약 15% 상향 조정

▪ 입찰 탈락업체에 대한 보상비 2배 확대 등 사업여건 개선

* '24년 LH 민간참여 공공주택 사업 공고('24.4~)

☞ 국토부-기재부 합동작업반을 출범(3.22, 1차 회의)하여 업계 및 전문가 간담회, 객관적 근거 공동산출 등 통해 조정기준 추가 마련

* 국토부 기획조정실장-기재부 재정관리관을 공동 작업반장으로 정기적 회의 개최

2 민간공사 : 공사비 분쟁 예방 및 신속 조정

○ (정비사업 분쟁 예방 등) 신탁방식 활용시 의사결정을 간소화* 하고, 신탁방식 전 과정에 대한 컨설팅(미래도시센터) 등 홍보 강화

* (현행) 사업계획인가 신청시 전체회의 의결 + 주민동의(토지주 1/2, 면적 1/2) 충족 (개선) 전체회의 의결만으로 충족 (도시정비법 개정안이 기발의('24.2)된 상황으로 신속 통과 추진)

▪ 계약 전 전문기관(부동산원)의 사전검토를 받고, 인허가기관(지자체)에 계약서를 제출토록 규정하여 표준계약서* 활용 제고

* 물가·설계변경 등에 따른 공사비 조정기준을 구체화('24.1 마련)

▪ 분쟁 우려시 전문가를 선제 파견*(공사비 전문가 포함)하고, 시공사 자료제출 기한을 규정하여 검증기간 단축(5→3개월) 등 신속 조정

* (현행) 정비사업 분쟁 심화 시 기초에서 광역지자체로 전문가단 파견 요청 (개선) 우려 시 국토부가 광역에 선제적으로 요청하고, 광역이 공사비 검증 인력도 함께 파견

○ (일반사업 조정 강화) 건설분쟁 조정위*를 통해 물가변동 배제 특약 관련 분쟁 등 공사비 갈등에 대한 신속한 조정 추진

* 공사비 갈등 분쟁을 집중적으로 심사·조정하고, 신속한 분쟁 조정을 위해 전문기관 위탁근거 마련 (건설산업기본법 개정안 발의, '24.5)

2. 대형공사 지연 최소화

① 공공공사 : 기술형 입찰 유찰 방지

< 기술형 입찰 >

- ▶ 업체가 설계단계부터 참여하여 설계를 직접하거나 기존 설계를 수정하고 시공까지 수행하는 입찰의 형태 (300억원 이상의 고난도 공사에 주로 적용)

【 ① 입찰제도 합리화 】

- 설계 보상비를 현실화하고, 불공정 관행도 개선(계약예규 개정, '24.4)
 - 낙찰 탈락자에게 지급하는 설계보상비 한도를 실제 투입한 설계비 수준*으로 개선하고, 설계보상비 총액(現: 2%) 상향 추진
- * (현행) 공사비의 1.4% → (개선) 공사 종류·규모에 따라 1.2~2.0%
- 시공사에 대한 불합리한 비용 전가(인허가, 착공·준공식 비용 등) 등을 입찰조건에 포함하지 않도록 발주기관 금지행위 신설
- 유찰 방지를 위해 입찰 전에 설명회를 개최하는 등 관심업체 대상으로 의견 청취·반영절차 마련

【 ② 입찰제도 유연화 】

- 관급자재 변경을 유연화*하고, 설계변경 경직성도 완화**
 - * 국가계약법 시행령 및 조달청 계약지침 개정('24.上) ** 계약예규 개정('24.4)
 - 실시설계 이후 발주되는 기술제안의 경우 공사비 절감 및 효율적 기술 적용이 가능하도록 관급자재* 변경 허용
 - * 발주기관이 자재를 직접 구매하도록 중기부 장관이 고시한 품목 (총 631개, 세부품목 기준)
 - 민원·인허가 조건 등에 따른 설계 변경을 발주기관이 과도하게 제한하는 행위 금지

◆ 최근에 유찰된 기술형 입찰(조달청 발주 4.2조원, '23.1~'24.3)의 경우, 계약체결, 수의계약 진행 협의 등 '24.上 3조원 이상 정상화 추진

* 재정집행 점검회의 등 통해 주요 유찰공사 동향 점검

② 민관합동 PF 사업 : 조정위원회 상설 운영으로 정상화 지원

< 민관합동 PF조정위 >

- ▶ (개요) 공공, 민간이 함께하는 PF사업에 대한 분쟁을 조정하는 위원회로 최근 고금리·고물가 등 이슈를 원활히 조정하기 위해 10년 만에 재가동(23.9~)
- ▶ (실적) 총 36건을 신청(23.9~10) 받아 조정위를 통해 조정안 32건 도출

【 ① 1차 성과(조정안 32건 도출) 후속조치 추진 】

- (공사비 조정^{26건}) 민간참여 공공주택(26건)은 공사비 분담 가이드 라인*에 민관 동의 ⇨ 사업장별 협의 통해 분담금 산정·지원

* 급등한 물가 상승분(정상적인 상승분은 제외)에 대한 분담분 산정방안 제시

- 지원 과정에서 공공(LH, 지방도시공사)이 적극 협의에 임할 수 있도록 감사면책(감사원 사전 컨설팅) 등 정부 지원* 예정

* LH의 적극적 공사비 조정에 대해 국토부는 필요한 지원방안을 관계기관과 협의, GH, 부산도시공사 등 지방도시공사는 경영평가 시 인센티브를 검토 예정

- (사업계획 조정^{6건}) 도시개발, 산업단지 등 6건에 대한 사업계획 변경 조정안 마련 ⇨ 3건 수용, 1건 협의 중, 2건 미수용

* 수용 3건은 감사원 컨설팅을 통해 사업 재개, 그 외 3건은 사업 재개방안 등 논의 예정

◆ 조정안 마련 과정에서 **기재부의 적극적 지원**, 조정안에 기반한 **감사원의 맞춤형 민관 컨설팅***을 통해 실효성 있는 조정 성과

* 조정위 조정안 마련 후 감사원 주관으로 쏠 사업 담당자 간 면담 시행(2~3월)

【 ② 조정기능 강화 】

- (상설화) PF 조정 수요 증가를 고려하여 PF조정위 상설 운영*

* 2차 조정위 4월 신청 → 5월부터 운영 예정(지속적 감사원 협조 필요)

- (법제화) PF 조정위의 수용성·전문성 제고를 위해 훈령으로 운영 중인 위원회를 법정 위원회로 격상(24. 8, 법안발의)

- (관리강화) PF사업에 대한 체계적 관리, 조정 효율성 제고를 위해 착수 단계부터 이력을 관리하는 PF사업 종합관리 방안 마련

* (기본 방향) 개발사업 전 단계에 대한 사업별 정보를 취득하여 지역별·유형별 사업 현황 관리 → 시행사 공급상황 판단, 금융사 대출심사 시 리스크 진단, 정부정책결정 효과

3. 민간애로 해소

① 건설사업 리스크 완화

【 ① PF 부실 우려 사업장 재구조화 지원 】

- (LH 사업장 매입) LH가 건설사 등의 보유토지를 역경매 방식으로 매입* 등을 통해 유동성 지원(매입시 취득세 25% 감면^{별 개정 전제})
 - * ('09년 사례) 기준가격(개별공시지가 또는 공급가격) 90% 한도 내에서 채권(국고채 5년물 금리) 지급
- (브릿지론 상환 지원) 브릿지론 상환이 어려운 사업장을 공공 지원 민간임대리츠*가 인수하여 안정적인 사업 추진 지원
 - * 기존 투자자는 리츠 주주로 전환, 기금은 신규 출자하여 공공지원민간임대 건설·운영

【 ② 미분양 매입으로 신규 착공 지연 해소 】

- (지방 미분양 매입) 기업구조조정 리츠가 지방 미분양 주택을 매입하여 미분양 리스크를 해소할 수 있도록 세제 지원*
 - * 취득세 중과배제(준공 후 미분양 주택 限) 및 종부세 합산배제 지원 (양도차익 추가과세 면제는 미분양 상황 등을 보아가며 추후 검토)

구분	현행	세제 지원내용	적용대상
취득세	중과 적용(세율 12%)	중과배제 (세율 1~3%) * 취득가액 6억원 이하 1% 적용	'24.3.28~'25.12.31 취득분
종부세	합산 적용	합산배제 (취득 후 5년간)	'24.3.28~'25.12.31 취득분

② PF 유동성 지원 확대

- (주택 보증요건 완화) 저금리 대출로 대환할 수 있도록 지원하는 PF대출 대환보증의 신청기한 완화*(1년 한시)
 - * (기존) 중도금 최종 납부 3개월 전까지 신청 → (개선) 준공 3개월 전까지 신청
- 준공전 미분양 PF보증 요건 중 분양가 5% 할인을 폐지하여 미분양 리스크에 따른 사업비 조달 어려움 해소

- **(비주택 보증 신설)** 비주택(지식산업센터 등) 대상 PF 보증을 신설* 하고, 시공사 자체 시행사업의 경우 상반기 내 조기 도입

* 건설공제조합에서 4조원 규모의 보증 도입 (건설산업기본법 개정 추진)

◆ 기 발표(3.27)한 보증규모 확대(25→30조원, HUG·HF)와 함께 보증요건 완화 등 통해 공적보증 지원대상 확대

3 주택공급 조기화 및 규제 개선

【 ① 주택공급 조기화 】

- **(3기 신도시)** 부천 대장 주택 착공을 조기화('25.1 → '24.下)하고, 기존 4개 지구도 차질없이 연내 착공

< 3기 신도시별 추진계획 >

인천계양 (1.7만호)	고양창릉 (3.6만호)	남양주왕숙 (6.6만호)	하남교산 (3.3만호)	부천대장 (1.9만호)	광명시흥 (7.0만호)	의왕군포안산 (4.1만호)	화성진안 (2.9만호)
주택착공 ('24.上)	주택착공 ('24.下)			주택착공 ('25.1 → '24.下)	지구계획 승인 ('24.下)	지구계획 신청 ('24.上)	지구계획 신청 ('24.下)

- 광명시흥 지구 등은 지방도시공사 참여 확대*로 자본·인력을 확충하여 지구 착공을 조기화

* 지자체의 지방도시공사 출자 우선 추진 및 지방도시공사의 공사채 추가 발행 등 지원

【 ② 규제 개선 】

- **(재건축 활성화)** 공사비 상승 등을 고려하여 재개발·재건축 시 조합 등 사업시행자가 공공에 제공하는 임대주택 인수가격 상향*

* 현재 표준건축비로 인수하고 있으나, 기본형건축비의 일정 비율로 규정하여 상향 추진

- **(주택토지 규제혁파)** 부동산 시장 과열기에 도입된 주택, 토지 각종 불필요한 규제들에 대한 혁파 방안 마련

* 주택·토지·공급 등 3개 분과로 구성된 규제혁파 TF(국토부) 운영 중('24.3~)

4] 업계 부담 경감 및 소통 강화

【 ① 공공공사 업계 부담 경감 】

- (계약특례 연장) 국가계약 한시특례(6월말 종료 예정)를 금년말까지 연장하여 유찰시 수의계약 신속 전환 등 뒷받침
 - * 입찰공고 기간 단축(7→5일), 수의계약 기준 완화(2→1회 유찰), 대가지급 기간 단축(5→3일 내) 등
- (관급자재 부담 완화) 주요 공공현장에 레미콘 우선 납품을 의무화하고, 월 단위 지체상금 부과 등 적기 납품 촉진(24.3)
 - 관급자재 예외* 인정(지방 중기청) 협의기간 단축(14→10일, 1년 한시)
 - * (사유) 도서·벽지지역 등 공사현장 특성상 관급자재로 안정적인 공사 진행이 불가능한 경우, 원자재 가격파동 등으로 원활한 자재수급이 곤란한 경우 등

【 ② 민관협업체 구축 등 소통 강화 】

- (자재수급 안정화) 주요 자재(시멘트, 철근 등) 수급현황 관리, 이슈 적기 대응 등 위한 건설자재 수급관리 협업체 구축*
 - * 관계부처, 자재 관련 협단체 등이 참여하는 법적 협업체 신설 추진
- (민관 소통채널 구축) 건설공사와 관련한 건설업계의 애로사항·지원방안을 정기적으로 논의하는 점검체계 가동

IV. 향후 추진계획

- 정책과제는 시장에서 즉시 체감할 수 있도록 최대한 신속 시행 → 과제 이행상황 점검·관리 강화
- 건설경기 동향 및 건설업황에 대한 현장의 목소리를 집중 모니터링하고 수요 맞춤형 정책과제 지속 발굴·시행
 - * 공공공사의 적정 공사비 반영 위한 작업반 운영을 통해 후속대책 발표 추진

추진과제	조치사항	일정	소관부서
1. 적정 공사비 반영			
① 공공공사 : 적정 공사비 반영			
① 적정 단가 반영을 통한 공사비 산정			
▪ 공사비 보정기준 세분화	표준품셈, 시장단가 등 보정기준 개선	'24.12	국토교통부 기술혁신과
▪ 유형별 공사비 분석대상 확대(건축→토목)	공사비 정보 제공 (조달청 공사비 정보광장)	'24.2~	조달청 공사원가기준과
▪ 산업안전보건관리비 인상요율 상향	산안비 계상요율 확정	'24.下	고용노동부 건설산재예방정책과
② 물가상승을 감안한 공사비 조정			
▪ 물가 반영기준 조정 검토	합동작업반 운영	'24.3~	국토교통부 재정담당관실
▪ 유찰시 총사업비 조정 협의 즉시 시행	총사업비 조정 협의	'24.3~	기획재정부 총사업비관리과
▪ 민간참여 공공주택 사업여건 개선	'24년 민간참여 공공주택 사업공고	'24.4	국토교통부 공공택지기획과
▪ 적정 공사비 확보 방안 마련	합동작업반 운영	'24.3~	기획재정부 계약정책과 국토교통부 재정담당관실
② 민간공사 : 공사비 분쟁 예방 및 신속 조정			
▪ 신탁방식 정비사업 의사결정 간소화	도시정비법 개정	'24.12	국토교통부 주택정비과
▪ 신탁방식 정비사업 대국민 홍보강화	미래도시지원센터 주민컨설팅	'24.3	
▪ 표준계약서 활용도 제고	정비사업 계약업무 처리기준 개정	'24.6	
▪ 정비사업 분쟁 우려 시 전문가 선제 파견	지자체 지침 시달	'24.4	
▪ 공사비 검증기간 단축	정비사업 공사비 검증기준 개정	'24.6	
▪ 건설분쟁조정위를 통한 공사비 갈등 신속 조정	건설산업기본법 개정안 발의	'24.上	

추진과제	조치사항	일정	소관부서
------	------	----	------

2. 대형공사 중단 최소화

① 공공공사 : 기술형 입찰 유찰 방지

① 입찰제도 합리화

▪ 설계보상비 요율 현실화	계약예규 개정	'24.4	기획재정부 계약정책과
▪ 불공정 조항 배제 위한 발주기관 금지행위 신설	계약예규 개정	'24.4	
▪ 관심 업체 의견청취·반영 절차 마련	계약예규 개정	'24.4	

② 입찰제도 유연화

▪ 실시설계 기술제안 입찰 시 관급자재 변경 허용	국가계약법 시행령 개정, 조달청 지침 개정	'24.上	기획재정부 계약정책과
▪ 과도한 설계변경 제한 행위 금지	계약예규 개정	'24.4	

② 민관합동 PF 사업 : 조정위 상설 운영으로 정상화 지원

▪ 민간참여 공공주택사업에 대한 PF조정 지원	사전 컨설팅	'24.4~	감사원 사전컨설팅담당관
▪ 민관합동 PF조정위 법제화·상설화	법률 제정안 발의	'24.8	국토교통부 부동산투자제도과

3. 민간어로 해소

① 건설사업 리스크 완화

① PF 부실 우려 사업장 재구조화 지원

▪ LH 부실우려 사업장 매입	사업장 매입	'24.4~	국토교통부 토지정책과
▪ LH 사업장 매입시 취득세 25% 감면	지방세특례제한법 개정	'24.下	행정안전부 지방세특례제도과
▪ 공공지원 민간임대리츠를 통한 브릿지론 상환 지원	업계 설명회	'24.4	국토교통부 부동산투자제도과
	공공지원 민간임대 민간제안 사업 공모	'24.5	국토교통부 민간임대정책과

추진과제	조치사항	일정	소관부서
② 미분양 매입으로 신규 착공 지연 해소			
<ul style="list-style-type: none"> 지방 미분양 매입을 위한 CR리츠 세제지원 	증부세법 시행령 개정	'24.上	기획재정부 재산세제과
	지방세법 시행령 개정	'24.下	행정안전부 부동산세제과
② PF 유동성 지원 확대			
<ul style="list-style-type: none"> 대한 PF보증 신청기한 요건 한시 완화(HUG) 	HUG 내규 개정	'24.5	국토교통부 주택기금과
<ul style="list-style-type: none"> 준공전 미분양 PF보증 분양가 할인 폐지 	HUG 내규 개정	'24.4	국토교통부 주택기금과
<ul style="list-style-type: none"> 시공사 자체 시행사업의 비주택 PF보증 조기도입 	연구용역, PF.모기지보증 도입	'24.6	국토교통부 건설정책과
③ 주택공급 조기화 및 규제 개선으로 수요 창출			
① 주택공급 조기화			
<ul style="list-style-type: none"> 3기 신도시 5개 지구 연내 착공 	주택 착공	'24.12	국토교통부 공공택지관리과
<ul style="list-style-type: none"> 광명시흥 지구 지방공사 참여 확대 	지방공사 사업참여 확대	'24.12	국토교통부 공공택지관리과
② 규제 개선			
<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 임대주택 인수가격 현실화 	도시정비법 등 개정안 발의	'24.上	국토교통부 주택정비과
<ul style="list-style-type: none"> 주택·토지 분야 규제혁파 방안 마련 	규제혁파 TF 운영	'24.3~	국토교통부 주택정책과
④ 업계 애로사항 해소			
① 공공공사 업계 부담 경감			
<ul style="list-style-type: none"> 국가계약 한시특례 금년 말까지 연장 	계약특례 연장	'24.6	기획재정부 계약정책과
<ul style="list-style-type: none"> 주요 공공현장 관급자재 적기 납품 촉진 	우선 납품 운영 등	'24.3~	조달청 건설환경구매과
<ul style="list-style-type: none"> 관급자재 예외 인정 협의 기간 단축 	발주기관 지침 시달	'24.3	중소기업벤처부 판로지원과
② 민관협의체 구축 등 소통 강화			
<ul style="list-style-type: none"> 건설자재 수급관리 협의체 구축 	건설산업기본법 개정안 발의	'24.下	국토교통부 건설산업과
<ul style="list-style-type: none"> 건설업계 지원방안 논의 위한 점검체계 가동 	민관협의체 가동	'24.上	국토교통부 건설정책과

〈별첨2〉 건설경기 회복 지원방안 中

건설업계 유동성 지원 참고자료

- 국토교통부(장관 박상우)와 한국토지주택공사(사장 이한준, 이하 'LH')는 PF 등 부동산 금융시장 지원을 위해 4월 5일부터 건설업계에 3조원 규모의 유동성을 선제적으로 공급한다.
- 국토부는 3월 28일 최상목 부총리 주재로 열린 비상경제 장관회의에서 발표한 「건설경기 회복 지원방안」에 따라 LH와 함께 부채상환용 토지 매입 등을 통한 유동성 공급을 신속하게 추진할 계획이다.
- LH의 토지매입은 다수의 매도 희망 기업으로부터 매각 희망 가격을 제출받아 희망 가격이 낮은 순서대로 토지를 매입하는 역경매 방식으로 진행되며, 기업은 토지매각대금을 부채상환에 활용하여 유동성을 확보하게 된다.
- 매입대상은 토지 대금 보다 부채가 커서 유동성 확보가 필요한 기업이 보유한 토지이며, 기업이 사업 여건에 따라 토지매입 방식 또는 매입확약 방식 중에 선택하여 신청할 수 있다.
- 토지매입 방식은 기업이 신청한 토지를 LH가 최대 2조원 규모에서 매입하는 방식이며, 매입확약 방식은 LH가 확약일로부터 1년 이후부터 2년간 매수청구권(풋옵션)을 기업에 부여하고 추후 기업이 LH로 매수 청구할 경우 토지를 매입하는 방식이다.

〈매입확약을 활용한 건설업계 지원 예시〉

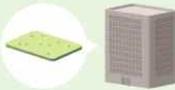
- **(금융리스크 발생)** A건설사는 사업 초기 단계에서 브릿지론 대출을 받아 입지가 우수한 토지를 매입하고 신규 분양사업을 계획했으나, 최근 대출은행이 사업성 저하를 이유로 대출 만기연장을 거절함에 따라 A건설사는 신규 사업 착수를 미루고 있다.
- **(매입확약 체결)** A건설사는 이번 정책발표에 따라 금융리스크 저감을 위해 LH가 약정된 가격에 해당 부지를 매입하는 내용의 매입확약을 LH와 체결하였다.
- **(사업 조기 착수)** 대출은행은 매입확약 체결 사업에 대해 낮은 금리로 대출만기를 연장하였고, 그 결과 A건설사는 본 PF 단계까지 이르며 계획대로 사업을 착수하였다.

- 이번 지원을 통해 건설업계 입장에서는 채무조정을 통해 금융부담이 완화되고 우발부채로 인한 잠재적 손실이 최소화될 것으로 예상된다. 한편, 금융기관 입장에서는 투자금 조기 회수를 통해 재무건전성이 강화되고 자금운용 여력이 개선될 것으로 기대된다.
- 이번 매입 및 매입확약은 2차례 진행한다. 1차에서 2조원을 우선 시행 (매입 1조원, 매입확약 1조원)하고, 남은 1조원은 7월 중 공고할 예정이다.
- 1차 매입과 관련하여 신청 자격, 대상 토지 등 세부사항은 다음과 같다.
 - ① (신청자격) 부동산개발업자, 주택건설사업자, 부동산투자회사 등 법령에 따라 등록된 사업자 중 대출금융기관의 토지 매각 동의를 얻은 사업자
 - ② (대상토지) '24년 1월 3일 이전* 소유권을 취득한 3,300m² 이상 토지
* 사업장 인수 계획이 최초 발표된 「'24년 경제정책방향」(1.4) 이후 취득 토지 제외
 - ③ (매입가격) 공공시행자(LH, SH, GH 등)의 공급가격 또는 공시지가의 90%를 상한(기준가격)으로 신청자가 희망하는 가격*
* 신청자가 제출한 매각희망가격비율이 낮은 순으로 매입한도에 도달할 때까지 매입
 - ④ (대금지급) LH가 전액을 부채상환용 채권*으로 금융기관에 직접 지급
* 원금: 5년 만기후 일시상환, 이자: 연 1회, 이율: 전월 평균 5년 만기 국고채 수익률
- 보다 자세한 사항은 4월 5일부터 4월 26일까지 LH 전자조달시스템 누리집(ebid.lh.or.kr)에 게재될 1차 공고문을 통해 확인 할 수 있으며, 실제 매입은 후속 절차를 거쳐 오는 6월경 이뤄질 전망이다.

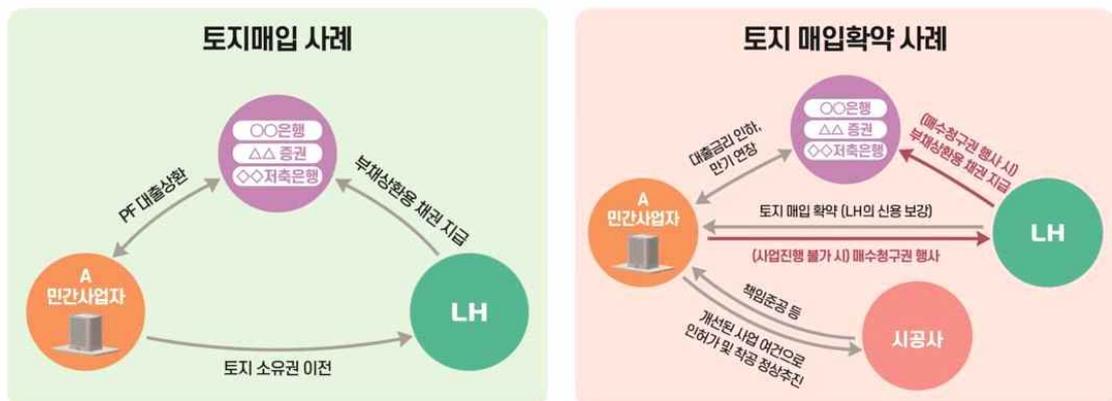
담당 부서 < 총괄 >	토지정책관 토지정책과	책임자	과 장	유삼술 (044-201-3398)
		담당자	서기관	김성환 (044-201-4093)
			사무관	김도한 (044-201-5276)
			사무관	박정현 (044-201-5273)
한국토지 주택공사	부동산PF안정화지원TF	책임자	처 장	성대규 (031-738-4400)
		담당자	팀 장	여종현 (031-738-4401)

유동성 확보가 필요한 건설사의 토지를 매입하여
부동산 PF 사업장을 선제적으로 지원하겠습니다.

사업개요

<p>대상</p> <p>3,300㎡ 이상 일단의 토지를 소유한 건설기업</p> 	<p>요건</p> <p>매매대금 전액 금융기관 부채상환에 사용 동의 (부채 총액 > 토지 매매대금)</p> <p>대출 금융기관의 채권인수 동의</p>  	<p>가격</p> <p>공공시행자 공급가격 또는 개별공시지가의 90% 상한</p> 	<p>선택</p> <p>토지매입 / 매입확약</p> 
--	---	---	---

매입·확약 사업구조 비교



기대효과

<p>건설부문 사업추진 여건 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> - 채무상환 또는 채무조정을 통하여 금융비용 부담을 완화하고 사업추진 여건 대폭 개선 - 지급보증을 한 시공사는 우발부채로 인한 잠재적 손실을 최소화하고 본연의 역할에 집중 	<p>금융부문 건전성 강화</p> <ul style="list-style-type: none"> - 손실 위험이 있는 투자금을 조기에 회수하고, 사업 정상화로 금융시장 안정화 - 다른 정상 PF사업장 등에 대한 자금운용여력 확보로 금융공급 원활화 
---	--

건설기업 자생력 강화 및 선제적 유동성 보강으로
부동산 PF 사업의 원활한 추진 지원




〈별첨3〉 건설경기 회복 지원방안 中

민관합동 PF 조정위 참고자료

□ 국토교통부(장관 박상우)는 3월 28일(목) 비상경제장관회의에서 ‘민관합동 건설투자사업(PF) 조정위원회 1차 조정 성과 및 계획’에 대해 발표한다.

□ 지난해 국토교통부는 건설투자사업(PF) 여건 악화에 따라 「민관합동 PF* 조정위원회」를 10년 만에 재가동하여 사업 조정 지원 계획을 밝힌 바('23.9, '23.12) 있으며, 1차 조정 성과는 다음과 같다.

* 지자체·공공기관이 발주하거나 토지를 제공하여 사업주체로 참여한 건설사업

○ 32건 중 29건(9조원 규모)은 민·관 동의 의사에 따라 후속조치를 진행 중이며, 이 중 민간참여 공공주택사업(26건, 7조원)은 조정안을 기반으로 LH·지방공사가 사업장별 협의를 통해 구체적인 공사비 분담분을 확정할 예정이다.

* 마곡 명소화개발(6천억원), 한강시네폴리스 일반산단(1.3조원), 덕산 일반산단(1천억원)도 조정안 수용에 따라, 감사원 사전 컨설팅을 거쳐 사업 재개 검토 예정

□ 지난 1차 접수('23.9 ~ 10) 이후에도 PF조정에 대한 수요 및 문의가 지속되어 왔으며, 이에 국토교통부는 PF조정위원회를 상설 운영할 계획*이다.

* 4월 8일부터 4월 30일까지 2차 신청 접수 후 조정 착수 예정

조정신청 접수처 : 한국부동산원 소비자보호처 리츠심사부(053-663-8577)

○ 아울러, 실효성 있는 조정을 위해 훈령으로 운영되고 있는 조정위원회를 법정 위원회로 격상하고, PF사업 착수 단계부터 이력을 관리하는 PF사업정보 종합적 관리 방안* 마련을 추진한다.

* (기본 방향) 소개발사업에 대해 착수단계부터 사업별 정보를 취득, 지역별·유형별 현황 관리

□ PF조정위 위원장인 국토교통부 진현환 제1차관은 “막혀있던 PF사업 정상화에 물꼬를 틀 수 있도록 조정위를 내실 있게 운영하고, 국토교통부는 조정안 통보 이후에도 민·관 협의 중재 등 사업재개를 위한 최선의 노력을 다할 것”이라고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과 장	김승범 (044-201-3411)
		담당자	사 무 관	황규오 (044-201-3414)
			주 무 관	허연희 (044-201-3419)
한국부동산원	소비자보호처 리츠심사부	책임자	부 장	강범구 (053-663-8761)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로

