

주택 · 건설경영정보

투기과열지구, 투기지역 현황

지역	투기과열지구(건교부)	투기지역(재정경제부)	
		주 택	주택외의 부동산
서울	-전지역('02.9.6)	-강남구('03.4.30) -송파구, 강동구, 마포구('03.5.29) -서초구, 광진구, 용산구, 영등포구('03.6.14) -은평구, 금천구, 양천구, 중랑구, 동작구('03.7.19) -서대문구('04.3.19) -강남구, 강동구, 강서구, 구로구, 서초구, 송파구 양천구, 용산구('04.2.26)	-강남구, 강동구, 강서구, 구로구, 서초구, 송파구, 양천구, 용산구('04.2.26)
경기	-고양시 대화동 · 탄현동 · 풍동지구 · 일산2지구, 남양주시 호평동 · 평내동 · 와부읍, 화성시 태안읍 · 봉담지구 · 동탄지구('02.9.6) -용인시 동백지구('02.11.18) -경기도 전지역('03.6.7) *제외지역 -수도권정비계획법령상 자연보전권역중 가평군, 양평군, 여주군 -접경지역중 연천군 미산면 · 증면 · 장남면 · 백학면 · 왕징면 -도서지역인 안산시 대부동, 화성시 우정면 국화리 · 서신면 제부리	-광명시('03.4.30) -수원시, 안양시, 안산시, 과천시, 화성시('03.5.29) -성남시(수정구 · 중원구), 부천시, 군포시, 구리시, 김포시, 파주시('03.6.14) -용인시, 고양시 일산구('03.7.19) -오산시('03.8.18) -성남시(분당구), 고양시(덕양구) 평택시, 안성시, 하남시('03.10.20) -의왕시('04.5.29)	-김포시('03.8.18) -성남시 수정구 · 중원구 · 분당구, 고양시 덕양구, 평택시, 하남시, 남양주시, 화성시('04.2.26) -오산시, 광명시, 광주시, 의왕시, 여주군, 이천시('04.5.29)

지역	투기과열지구(건교부)	투기지역(재정경제부)	
		주 택	주택외의 부동산
인천	-삼산1지구('02.9.6), 송도신도시('02.12.6) -전지역('03.6.7) *제외지역 -도서지역인 강화군 교동면·삼산면·서도면, 옹진군 대청면·백령면·연평면·북도면·자월면 덕적면·영흥면	-서구, 남동구('03.6.14) -부평구('03.7.19)	
부산	-해운대구, 수영구('03.10.2), 전지역('03.11.18)	-북구, 해운대구('03.7.19)	
대구	-수성구('03.10.2), 전지역('03.11.18)	-서구, 수성구, 중구('03.10.20)	
광주	-전지역('03.11.18)		
대전	-유성구 노은2지구('03.2.5) -서구, 유성구('03.4.29) -전지역('03.6.7)	-서구, 유성구('03.2.27) -대덕구, 동구('03.10.20) -중구('04.6.21)	-서구, 유성구('03.8.18)
울산	-전지역('03.11.18)		
충북	-청주시, 청원군('03.6.7)	-청주시('03.6.14), 청원군('04.2.26)	-청원군('04.2.26)
충남	-천안시 불당동·백석동·쌍용동('03.4.29) -아산시, 천안시('03.6.7)	-천안시('03.2.27) -아산시('03.8.18) -공주시('03.10.20)	-천안시('03.5.29) -아산시, 공주시, 계룡시 연기군('04.2.26)
경남	-창원시, 양산시('03.11.18)	-창원시('03.6.14), 양산시('03.10.20)	
강원	-	-춘천시('03.7.19)	

투기지역 : 주택(57개), 주택외의 부동산(31개)

국민주택기금의 용자이율 및 상환방법

(국민주택기금운용및관리규정제21조및제22조 관련)

건설교통부 주거복지과, 2004.7.21

1. 용자이율 및 상환방법

항 목	이 율	상환방법
1. 임대주택자금		
가. 공공임대주택자금 · 전용 60㎡ 이하 · 전용 85㎡ 이하	연 3.0% 연 4.5% (2003.12.31 이전에 취급한 사원임대주 택자금[고용자임 용자분]은 연 3% 적용)	10년(의무임대기간이 10년인 경우 15년) 이내에서 임 대기간동안 거주후 20년 원리금균등 분할상환(분양주 택으로 전환시 거주기간 종료)

항 목	이 율	상환방법
나. 국민임대주택자금	연 3.0% (단, 다세대 · 다가구 단독주택을 매입하여 도시빈곤층을 대상으로 국민임대주택사업을 추진하는 경우는 연 1% 적용)	10년거치 20년 원리금균등 분할상환
다. 임대주택중도금지원 자금	연 4.0%	입주개시일로부터 3개월 이내 일시상환. 다만 최초 대출일로부터 6년을 초과할 수 없음
라. 매입임대주택자금	연 5.5% (지자체 · 지방공사 · 주택공사임 용자는 연 3% 적용)	3년 이내 일시상환(다만, 당초 임대주택건설자금 용자기간 범위내에서 임대기간동안 1년 단위로 연장)
2. 분양주택자금		
마. 공공분양주택자금		
- 사업주체임 용자 · 전용 60㎡ 이하 · 전용 75㎡ 이하	연 5.0% 연 6.0% (2003.12.31 이전 에 취급한 사원 임대 주택자금 [고 용자이외의 자임 용자분]과 근로복 지주택자금은 연 5%적용)	3년 이내 일시상환
- 분양입주자임 용자	연 6.0%	1년거치 19년 원리금균등 분할상환(음 · 면지역은 분기 또는 반기단위 납입가능)
바. 후분양주택자금		
- 사업주체임 용자 · 전용 60㎡ 이하 · 전용 85㎡ 이하	연 4.5% 연 5.5%	3년 이내 일시상환
- 분양입주자임 용자	연 6.0%	1년거치 19년 원리금균등 분할상환(음 · 면지역은 분기 또는 반기단위 납입가능)
사. 조합주택자금, 재개발주택자금, 유입물건취득자금 (다세대주택 제외)		
- 사업주체임 용자	연 5.0%	1년거치 19년 원리금균등 분할상환(음 · 면지역은 분기 또는 반기단위 납입가능)
- 분양입주자임 용자	연 6.0%	
아. 다세대주택자금		
- 사업주체임 용자	연 5.0%	2년이내 일시상환
- 분양입주자임 용자	연 6.0%	1년거치 19년 원리금균등 분할상환(음 · 면지역은 분기 또는 반기단위 납입가능) 유입물건 취득자금(단독주택) 포함
자. 다가구단독주택자금	연 5.0%	1년 이내 일시상환. 다만, 당초 대출금의 20% 이상 상환시 1년 단위(10%이상 상환시 6개월단위)로 연장하여 최장 3년까지 용자 다세대주택으로 용도변경시 다세대주택자금으로 전환가능

항 목	이 율	상환방법
차. 다가구단독주택자금	연 3.0%	1년거치 19년 원리금균등 분할상환(음·면지역은 분기 또는 반기단위 납입가능)
카. 재해주택복구 및 구입자금	연 3.0%	3년거치 17년 원리금균등분할상환(음·면지역은 분기 또는 반기단위 납입가능)
3. 주택개량자금		
타. 주거환경개선주택자금		
- 단독·다세대주택(주인이 직접 건설하는 20세대 미만의 아파트·연립주택 포함)	연 3.0%	1년거치 19년 원리금균등 분할상환(음·면지역은 분기 또는 반기단위 납입가능)
- 다가구단독주택	연 3.0%	다가구단독주택자금 대출조건에 따름
- 아파트·연립주택	공공분양·공공임대 기준에 따름 (단, 원주민입주자분 은 연 3% 적용)	공공분양·공공임대 기준에 따름
파. 농어촌주택개량자금	연 3.0%	5년거치 15년 원금 불균등 분할상환(세부사항은 한국주택은행장이 농업협동조합중앙회장과 협의하여 정하는 바에 의함)
하. 재해위험주택자금	연 3.0%	3년거치 17년 원리금균등 분할상환
거. 노후위험주택재건축자금	연 3.0%	3년거치 17년 원리금균등 분할상환
너. 태양열주택자금	연 9.0%	1년거치 19년 원리금균등 분할상환(음·면지역은 분기 또는 반기단위 납입가능)
4. 수요자 자금		
더. 저소득영세민전세자금	연 3.0%	2년이내 일시상환(당초 대출금의 20% 상환 또는 0.5%p 가산금리 적용시 2회연장 가능)
러. 근로자·서민 주택구입자금	연 6.0%	1년거치 19년 원리금균등 분할상환 또는 3년거치 17년 원리금균등 분할상환
머. 근로자·서민 주택전세자금	연 5.5% (만 65세 이상 노인 부양세대는 0.5%p 인하 적용)	2년이내 일시상환(당초 대출금의 20% 상환 또는 0.5%p 가산금리 적용시 2회연장 가능)
5. 기타자금		
버. 부도사업장정산확충진자금	연 5.0%	당초 건설자금과 같음(분양 : 3년 이내 일시상환, 임대 : 10년거치 20년상환 등) 입주자앞 대환(분양전환)시에는 분양주택자금 대출조건과 같음 다만, 대한주택보증 주식회사에 대하여는 3년 이내 일시상환
서. 조립식주택설비자금	연 9.0%	2년거치 3년 원리금균등 분할상환
어. 기차채구입자금	연 8.0%	주택건설종합계획 및 국민주택기금운용계획이 정하는 바에 의함
저. 연구개발자금	연 7.5%	주택건설종합계획 및 국민주택기금운용계획이 정하는 바에 의함
차. 대한주택보증주식회사 등 지원자금		구체적인 기준인 건설교통부장관이 별도로 정함
커. 리모델링사업자금	연 5.5%	5년거치 5년 원리금균등 분할상환

2. 연체이율

연체이율은 당해 자금 약정이율의 2배로 한다. 다만, 당해 약정이율의 2배가 8.5% 보다 낮을 경우 연 8.5%를 적용하고 당해 약정이율의 2배가 17%를 초과할 경우에는 연 17%를 적용한다.

3. 상환기간의 조정

가. 제1호의 각목에서 정한 거치기간은 채무자가 원할 경우 당해기간의 범위내(다만, 당해기간 중 제25조제1항의 규정에 의한 분할지급이 완료되지 아니한 자금의 경우에는 당해 자금의 용자기간중 3년의 범위내)에서 이를 조정할 수 있다.

나. 공공임대주택자금을 지원받은 사업주체의 부도·파산 등으로 공사중단된 사업장을 인수하는 경우 거치기간 범위내에서 공사중단 기간만큼 거치기간을 연장하고 동 기간만큼 대출기간을 확대할 수 있다. 이 경우 당초 지원 자금보다 용자이율이 높은 자금으로 전환시에는 채무인수일로부터 전환된 자금의 용자이율을 적용한다.

4. 표준화 설계주택 면적

표준화설계를 한 공동주택은 호당 전용면적에 3㎡ 이하를 추가한 면적까지 가능

5. 공사부진 사업장 대출금 이율

공공임대주택자금이 지원된 대출금 선지급 사업장으로서 사업주체의 귀책사유로 공사부진(월평균 기성고율 1% 미만) 또는 3개월 이상 공사중단된 경우에는 공사이행 통보일 이후 최초 도래하는 약정납입일 다음날부터 대출기간에 상응하는 공정률(월평균 기성고율 1%) 이상 도달시까지 당해 자금 약정이

율의 2배를 적용한다. 다만, 부도·파산업체와 법정관리·화의·기업개선작업이 진행중인 업체의 경우는 제외한다.

6. 임대부도사업장의 분양전환시 용자이율

가. 대출대상자

부도발생일 현재 부도사업자와 임대차계약 체결 및 부도임대주택에 거주(주민등록상 전입) 하는 임차인으로서 해당주택을 분양받고 기금대출을 대환받는 임차인. 다만, 2001. 5. 26 이전 부도임대주택은 2001. 5. 26 현재 부도사업자와 임대차계약 체결 및 부도 임대주택에 거주(주민등록상 전입)하는 임차인

나. 부도사업자의 요건

- 1) 어음 및 수표의 부도로 인한 어음교환소의 거래정지처분
- 2) 파산법에 의한 파산선고
- 3) 회사정리법에 의한 정리계획인가
- 4) 화의법에 의한 화의인가
- 5) 사무실 폐쇄 및 신용불량정보등록 후 2년이 경과한 사실상 파산자

다. 부도임대주택

공공임대주택자금을 지원받은 주택으로 소유자인 임대사업자가 위 “나”항 각호에 해당하고는 경우로서 2001. 5.26 이후 소유권이(등기접수일) 이전되는 부도임대주택

라. 용자이율 등 적용기준

- 1) 대환일로부터 10년간 연 3.0%의 이율을 적용하고 이후는 당해자금의 적용이율로 환원
- 2) 상환방법 등 기타 용자조건은 해당자금과 동일하게 적용

충북 제천개발촉진지구 지정 · 고시

충북 제천시 일부지역을 개발촉진지구로 지정하여 종합개발
민자를 유치하여 관광휴양단지 조성 및 지역특화산업육성으로 지역경제활성화에 기여

건설교통부 국토정책국 지역정책과, 2004.7.8

I. 충청북도 제천시 일원에 145.88km²를 개발촉진지구로 지정

□ 건설교통부는 충청북도가 신청한 제천시 개발촉진지구 지정안에 대하여 관계부처 협의와 중앙도시계획위원회 및 국토정책위원회(지역개발분과)의 심의를 거쳐 7월 8일 지구지정안을 확정하고 고시하였다.

- 동 개발지구의 위치는 충북 제천시 봉양읍, 백운면 일원으로 시가지에서 10km권내에 입지하고 있으며, 면적은 145.88km²로서 제천시 전체면적의 16.53%이다.
- 사업지구 북측으로는 중앙고속도로 제천IC와 남제천 IC에서 쉽게 연결되며, 남측으로는 국가기간교통망 계획에 의거 동서고속도로(안중~삼척)가 건설 될 예정이고, 중앙선·충북선·태백선이 교차하는 철도중심지에 위치하고 있어 접근성이 우수한 지역이다.
- 제천개발촉진지구내에는 박달이와 금봉이의 전설이 서려있는 '울고넘는 박달재'가 있고, 남측으로는 충주호·월악산국립공원 등의 명소가 위치하고 있어, 본 지구와 연계한 관광·레저 단지의 성장 잠재력이 풍부한 지역이다.

II. 지형 및 지역여건을 고려한 사업추진 방향 설정

□ 충북 제천시는 소백·치악산과 월악산 국립공원에 둘러 쌓인 해발 260m대 분지로서, 수려한 산악의 관광잠재력이 우수한 지역이나, '85년 충주댐 준공이후 현재까지 수질보전에 따른 환경규제등으로 극심한 지역경제 침체가 발생되고 있는 지역임.

□ 또한 제천은 태백권 배후도시로서 영월, 정선, 태백의 석탄산업의 사양화와 시멘트산업의 불경기에 따라 도시경제의 급격한 쇠퇴 등으로 대체산업의 필요성이 제기됨.

□ 따라서 지역경제를 활성화 시킬 목적으로, 지역의 자연환경 여건에 조화되도록 친환경적이고 지속가능한 최소한의 지역을 대상으로 지구를 지정하였으며,

- 지역환경조건과 성장잠재력 등을 종합분석하여 민간의 참여의사를 근거로 사업을 추진하고,
- 충주호·박달재·설악산국립공원·베론성지 등 관광잠재력이 내재되어 있어 향후 지속 성장이 예견되는 지역과 연계개발을 추진하며,
- 지구범위는 지역환경상 제한요소가 있는 구역을 배제하고 환경적 개발이 지속 가능한 지역에 한정하였다.

III. 개발구상은 관광개발부문과 지역특화부문의 2가지 유형

□ 제천개발촉진지구는 '도농통합형'으로서, 도로 등 기반시설에 대한 국고지원을 받아 개발을 유도하는 '낙후지역형'과는 달리 순수 민간자본을 유치하여 지방자치단체와 함께 추진되는 사업으로서 관광개발부문의 리조트단지와 지역특화부문의 유통단지 및 특화단지로 구성하였다.

- 관광개발부문의 리조트단지는 6.34km²의 개발면적으로 사업비가 3,612억원, 사업기간이 2004~2013년으로서 지역성장의 견인사업으로 육성되며,
- 지역특화부문의 장평유통단지는 개발면적이 0.17km², 사업기간이 2004~2006년으로서 134억원이 투자되며, 백운특화단지는 0.22km²로 사업기간이 2004~2007년으로 4년간에 걸쳐 30억원의 사업비로 추진할 계획이다.

IV. 친환경적 개발사업 및 오염 저감 대책 수립 후 개발

□ 제천개발촉진지구내 리조트단지의 스키장 능선부를 주변지역과 조화를 이룰 수 있도록 원형 보전하고, 골프장의 동서 녹지축 주능선은 정밀 식생 조사 후 개발하여 개발과 보전이 조화를 이룰 수 있도록 조성하며,

- 2006년 신설 예정인 봉양하수처리장의 오수 유입과 별개의 오수처리장 설치를

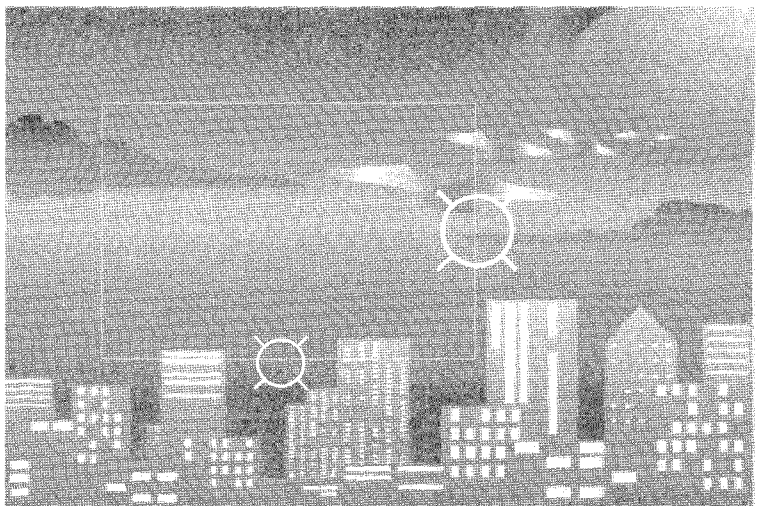
비교 분석하여 오수 등 오염 저감 대책을 수립 후 사업을 추진할 계획이다.

- 또한 자연환경에 가장 큰 영향요소로 작용하는 골프장 개발계획의 경우 25% 이상 원형녹지로 보전하게 된다.

V. 향후 추진계획 및 기대효과

□ 금번 제천개발촉진지구의 지정으로 낙후된 지역경제를 활성화 시키고 새로운 성장 동력원이 될 수 있도록 2005년까지 개발계획을 수립하고, 민간사업자를 선정하여 2006년 실시계획을 확정된 후 2007년부터 본격 사업을 착수하여 2013년 까지 완공할 계획이다.

□ 제천개발촉진지구의 지정으로 목표연도인 2013년까지 약 2,808억원의 지역총생산과, 2,258명의 고용창출을 올릴 수 있어 지역경제에 크게 기여하고 중부내륙권의 화물 및 유통기능 집적화를 통한 물류비용이 크게 절감 할 수 있을 것으로 보인다.



토지거래허가구역에 대한 전면적인 이용실태조사 실시

「토지거래허가 사후관리지침」 제정 · 시행

건설교통부 토지국 토지정책과, 2004.7.27

□ 앞으로는 <토지거래허가구역> 내에서 허가를 받아 취득한 토지가 허가목적대로 이용되는지 여부에 대한 사후관리가 철저해질 것으로 보이며,

○ 이에 따라, 허가목적대로 이용하지 않거나, 이용계획을 허위로 제출하여 허가를 받는 등 불법·탈법행위에 대해서는 철저한 단속이 이루어질 것으로 보인다.

□ 건설교통부는 토지거래허가제의 사후관리를 강화하기 위하여 토지거래허가를 받은 토지에 대한 정기적인 토지이용실태조사를 주내용으로 하는 <사후관리지침>을 제정(건교부예규, 7.21시행)하여 각 지자체에 시달하였다고 밝혔다.

○ 이에 따라, 토지거래허가구역을 관리하는 각 지자체에서는 금년 8월 1일부터 토지거래허가를 받은 토지를 대상으로 전면적인 토지이용실태조사를 실시할 예정이다.

□ 건설교통부는 그간 신도시 개발·신행정수도 건설 등으로 투기 우려가 있는 개발예정지역을 중심으로 허가구역을 확대지정하여 왔으나,

※ 토지거래허가구역은 '02년 이후 3.6배 확대('02.1: 4,451km² → '04.7: 16,101km²)되어 전국토의 16.1%

○ 일부 취득자들의 경우 허가를 받아 취득한 토

지를 허가신청시에 제출한 “이용목적 및 계획”대로 이용하지 않고 방치·전매하거나, 허가받지 않고 다른 목적으로 불법 전용하는 등 토지거래허가제의 이용의무(국토계획법 제124조)를 위반하는 사례가 빈발하여 허가제의 실효성을 저해하고 있다고 판단하여

○ 각 지자체별로 통일되게 사후이용실태를 조사할 수 있도록 조사시기·조사방법·위법행위 처리기준을 주내용으로 한 사후관리지침을 제정하게 된 것이다.

※ '03년 하반기 일제조사시 조사방법 및 처리기준이 각 지자체별로 명확하지 않은 경우가 있어 개선필요성이 제기됨

□ 「사후관리지침」의 주요 내용을 살펴보면

○ 조사대상은 허가구역 지정후 거래허가를 받은 모든 토지이며, 연1회의 정기조사(8월 ~ 10월)와 필요시 수시로 특별조사를 실시하며,

○ 조사반의 구성은 민간전문가 및 시민단체가 참여하고 관련부서(농지·산림·도시계획부서 등)의 인력을 지원받아 전문성 및 효율성을 제고하였으며,

○ 조사방법은 현장조사를 원칙으로 하되, 허가

시에 제출한 토지이용계획을 기준으로 이용목적의 이행여부를 판단한다.

- 농지 · 임야의 경우는 자경(自耕), 임대 · 위탁 영농, 휴경 여부 등을 현지주민의 협조를 받아 조사하고,
- 개발사업용 토지는 사업자등록증 · 납세실적을 참고하여 건축물의 이용실태, 사업착수 여부 등을 조사하며,
- 자기주거용 토지는 실제 거주, 취득토지에의 주택건축, 기존보유주택의 처분계획 이행 여부 등을 조사한다.

○ 또한, 지자체는 토지이용현황에 대한 기록을 유지하기 위해 허가도지별로 · 토지이용실태에 대한 관리카드 · 를 작성하고, 매년 이용현황을 사진촬영하여 기록을 관리해야 한다.

○ 조사결과 이용목적 위반행위가 있는 경우에는 시정명령을 받고,

- 단순한 이용의무 위반의 경우에는 과태료(500만원 이하)를 부과하며,
- 이용의무 위반이 고의 · 상습적이거나 허위의 이용계획을 제출한 경우 등 이용목적 위반사실이 중대한 것으로 판단되는 경우는 2년 이하 징역 또는 토지가격의 30% 이하의 벌금으로 처벌하게 된다.

□ 이번 <사후관리지침>의 제정으로 지자체 사후관리업무의 일관성과 효율성을 제고함으로써 ‘토지투기의 방지와 실수요주주의 토지거래’를 기대할 수 있을 것으로 보인다.

□ 토지거래허가구역 지정현황 ('04. 7.1현재)

지정자	지역	기간	사유
건교부	수도권 및 광역권(부산 · 대구 · 광주 · 대전 · 울산 · 마창진권) 개발제한구역 4,294.0km ²	'03.12.1~'05.11.30 (2년)	개발제한구역 조정등에 따른 투기방지
건교부	성남시 및 용인시 판교지역의 택지개발예정지구 14동 2리 38,981km ²	'03.12.1~'07.11.30 (4년)	판교 신도시건설
건교부	아산시 및 천안시의 아산신도시 개발예정지역 4동 11리 62,548km ²	'02.4.8~'05.4.7 (3년)	아산신도시 개발예정 지역 및 영향권
건교부	아산시 및 천안시의 아산신도시 배후지역 등 18동 2읍 13리 242,355km ²	'02.10.2~'05.4.7 (3년)	아산신도시 배후지역 및 천안신사가지의 투기방지
건교부	서울시 강북 뉴타운 개발지역 성북 · 성동 · 동대문 · 종로 중구의 11개동 15,65km ²	'02.11.20~'07.11.19 (5년)	서울 강북 길음 왕십리 뉴타운지역
건교부	수도권(서울 · 인천 · 경기)의 녹지 지역 및 비도시지역 4,797.9km ² ※ 가평 · 이천 · 여주 · 양평 · 용진 · 연천은 지정제외, 동두천은 녹지 지역만 지정	'02.11.20~'04.11.30 (2년)	신행정수도 건설에 따른 토지시장 안정 추진
건교부	대전 · 청주 · 청원 · 옥천 · 보은 · 천안 · 공주 · 아산 · 논산 · 금산 · 연기 등 충청권 6시5군의 녹지지역 및 비도시지역 5,204.6km ²	'03.2.17~'08.2.16 (5년)	수도권의 지가급등 및 투기방지와 토지시장 안정 추진

지정자	지역	기간	사유
건교부	김포시전역 · 파주시 9읍면동 · 고양시 9동 · 인천시 검단동 25.07km ²	'03.5.20~'08.5.19수 (5년)	수도권 김포 · 파주시 구 신도시 건설지역
건교부	인천 연수구 · 중구 · 서구 일부7.20km ²	'03.12.1~'08.11.30 (5년)	인천 경제자유구역 지정(8.5) 지역
건교부	부산시 강서구 17개동 및 경남진해시 15개동 일부 80.39km ²	'03.12.1~'08.11.30 (5년)	부산 · 진해 경제자유 구역지정(10.24)지역
건교부	수원시 의의동 등 4개동, 용인시 상현동 등 5개동, 기흥 · 구성읍 15.93km ²	'03.12.1~'08.11.30 (5년)	도시기본계획변경으로 시가화예정지역 지정
건교부	충북 진천군 · 음성군 녹지 · 비도시지역 917.9km ²	'04.6. ~ '08.6. (4년)	신행정수도 후보지 인접지역 투기방지
서울	종로구 · 용산구 · 동대문구 · 중랑구 · 강북구 서대문구 등 12개구 8.318km ²	03.11.26~'08.11.25 (5년)	제2차 뉴타운 (11.19) 지정
서울	동대문구 · 성북구 · 강북구 · 서대문구 · 구로구의 14개동 1.9km ²	'03.12.30~'08.12.28 (5년)	서울시의 균형개발 촉진지구 지정
울산	울산시 언양읍 · 삼남읍 · 두서면 · 두동면 · 삼동면 일원 129.26km ²	'03.11.19~'08.11.18 (5년)	경부고속철도 울산역 신설지역
경기	고양시 대화동 · 장항동 · 법곡동 6.24km ²	'02.4.22~'07.4.21관광 (5년)	문화속박단지 및 국제전시장 건립
전남	무안군 일로읍 · 삼향면 8개리 41.0km ²	'04.4.3~'09.4.2 (5년)	남약신도시 건설 및 전남도청 이전추진
전남	고흥군 봉내면 예내리 14.03km ²	'04.2.4~'06.2.3 (2년)	우주센터 건설지역
전남	신안군 압해면 11개리 52.0km ²	'03.10.27~'08.10.26 (5년)	신도시 건설예정지역
전남	담양군 금성면 금성리 · 원율리 9.0km ²	'03.10.25~'06.10.24 (3년)	금성 종합레저타운 개발지역
전남	여수시 화양면 장수리 · 이목리 · 서촌리 · 화동리 · 안포리 40.3km ²	'03.12.11~'08.12.10 (5년)	여수 종합리조트 단지 조성
전남	순천시 해룡면 신대리 · 상삼리 · 남가리 · 성산리 · 선월리 15.99km ²	'04.4.1~'07.3.31 (3년)	광양 경제자유구역 배후단지 조성
경북	김천시 봉산면 · 대항면 · 농소면 일원 77.85km ²	'03.11.17~'05.11.16 (2년)	경부고속철도 김천역 신설지역
경남	사천시 용현면 덕곡리 2.748km ²	'04.1.1~'07.12.31 (4년)	사천시 청사건립 및 용현택지개발 추진

2004년도 2/4분기 토지시장 동향

건설교통부 토지정책과·지가제도과, 2004.7.29

□ 2/4분기중 전국의 지가는 지속적인 부동산시장 안정대책의 추진 등으로 금년 1/4분기(1.36%)에 비해 다소 둔화된 평균 1.09%(상반기 2.47%) 상승하여

- 신도시 건설, 신행정수도 추진 등의 영향에 따른 수도권 및 충청권 일부지역의 지가 강세를 제외하고는 전반적으로 안정세를 유지하였음

○ 지역별로는 특별시·광역시 0.77%, 중소도시 1.47%, 군지역 1.35%로 나타났으며, 수도권은 1.27%(1/4분기 2.00%)로 상승률이 다소 둔화되었음

* 수도권 1.27(서울 0.95, 경기 1.74, 인천 1.30) 부산 0.18, 대구 0.34, 광주 0.20, 대전 0.97, 울산 0.32

- 대도시지역은 전반적으로 상승률이 둔화된 가운데, 김포신도시 건설에 따른 대체수요 증가 등으로 인천 강화군(2.02%), 고속철도개통·뉴타운개발 등에 따른 서울 용산구(1.83%), 인천 국제공항 2단계사업 및 관세자유지역 조성 등에 따른 인천 중구(1.66%) 등이 비교적 상승률이 높았으며, 광주 동구(-0.15%)는 시청사 및 전남도청 이전추진으로 하락세가 지속되었음

- 중소도시지역은 신도시 및 지방산업단지 건설 등의 영향으로 경기 파주시(7.10%), 충남 아산시(5.82%)·천안시(5.72%) 등의 지가가 높은 상승률을 나타냈음

- 군지역은 신행정수도 건설추진의 영향으로 충

남 연기군(9.59%), 천안·아산지역개발에 따른 대체수요 등으로 충남 당진군(6.08%)·예산군(5.01%) 등이 지가가 많이 상승하였음

- 시·도별로는 충남(4.65%)이 신행정수도 추진, 고속철도 개통, 천안·아산지역 신도시건설 등의 영향으로 1/4분기에 이어 가장 높은 상승률을 보이고 있음

○ 용도지역별로는 주거·상업·공업지역의 상승세가 둔화된 반면, 개발사업 추진 및 개발제한구역 해제 등의 영향으로 녹지지역(1.90%)·관리지역(2.14%)의 지가가 비교적 높게 상승하였고, 상대적으로 안정적이던 농림지역(1.55%)도 상승세를 보임

○ 이용상황별로는 각종 개발사업 시행에 따른 대체수요 증가 등으로 전(2.02%)·답(1.86%)의 지가가 비교적 높게 상승하였음

□ 2/4분기 토지거래는 총 727,999필지, 915,145천㎡(277백만평)로서 필지수는 11.7% 감소(전년동기 대비, 1/4분기대비는 13.7%증가), 면적은 29.1% 증가(전년동기대비, 1/4분기대비는 8.1% 증가)하였음

○ 지역별로는 전년동기대비 필지기준으로 특별시·광역시가 26.5% 시지역이 9.7% 감소하였으며, 군지역은 22.4% 증가하였음

- 서울(-30.0%) 등 수도권과 부산(-36.7%)·대구(-31.4%) 등 지방 대도시지역들이 아파트 등 주거용지의 거래 감소로 대폭의 거래 감소를

나타냄

- 신행정수도 추진 등의 영향으로 충남(44.6%) · 충북(18.8%) 지역이 개발지역을 중심으로 높은 거래 증가를 보임
- 울산(29.7%) · 강원(14.4%) 지역은 각종 지역 개발사업 추진, 전원주택지 개발 등의 영향으로 비교적 큰 폭의 거래 증가를 나타냄
- 용도지역별로는 주거지역(-30.4%) · 공업지역(-32.5%)의 거래감소세가 지속된 반면,
- 주상복합아파트 입주, 상가 분양 등에 의한 상업지역(26.7%)과 각종 개발사업 추진에 따른 토지보상 및 대체토지 매입 등의 영향으로 녹지지역(30.3%) · 관리지역(31.2%)의 거래증가가 지속되었으며, 수도권 · 충청권 개발지역 인

근 등을 중심으로 농림지역(42.7%)이 상대적으로 큰 폭의 거래증가를 보임

- 이용상황별로는 농지(전 26.2%, 답 39.8%) · 임야(31.5%) 거래가 수도권 및 충청권 개발지역을 중심으로 대폭 증가세를 보인 반면,
- 주거용 토지거래 위축에 따른 대지(-28.4%)와 내수경기 부진에 따른 공장용지(-5.1%) 거래가 감소하였음
- 건물유형별 비중을 보면 2/4분기 전체거래중 건물포함거래가 전체거래의 58.4%이며, 주택거래가 46.1%를 차지하고 있음

<참 고>

1. 시 · 도별 지가변동률

(%)	'02		'03				'04	
	연간	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
전 국	8.98	3.43	0.41	0.47	1.06	1.45	1.36	1.09
서울	15.81	5.23	0.34	0.48	1.98	2.34	2.10	0.95
부산	3.28	1.09	0.30	0.16	0.21	0.42	0.30	0.18
대구	2.09	1.54	0.09	0.53	0.31	0.60	0.46	0.34
인천	11.51	2.50	0.36	0.35	0.97	0.80	1.54	1.30
광주	1.03	0.91	0.27	0.17	0.06	0.41	0.21	0.20
대전	3.24	5.47	1.85	1.60	1.26	0.66	0.24	0.97
울산	1.75	0.66	-0.03	0.13	0.26	0.30	0.70	0.32
경기	13.06	5.12	0.70	0.88	1.36	2.09	1.96	1.74
강원	1.88	1.79	0.29	0.28	0.56	0.65	0.45	0.52
충북	3.02	2.54	0.65	0.35	0.43	1.09	0.98	1.13
충남	2.48	4.81	1.08	0.46	1.03	2.16	2.40	4.65
전북	0.64	0.96	0.09	0.19	0.19	0.49	0.23	0.22
전남	0.95	0.50	0.08	0.11	0.08	0.23	0.25	0.18
경북	2.06	0.15	-0.34	-0.05	0.04	0.50	0.42	0.50
경남	2.22	1.38	0.31	0.24	0.26	0.57	0.7	11.01
제주	6.0	11.25	0.27	0.19	0.24	0.55	0.31	0.34

2. 토지거래실적

	'04. 2/4분기		전년동기대비 증감률	
	거래필지 (필지수)	거래면적 (천㎡)	거래필지 (%)	거래면적 (%)
전 국	727,999	915,145	-11.7	29.1
서 울	100,766	7,413	-30.0	-30.8
부 산	32,516	11,242	-36.7	-5.9
대 구	21,757	6,966	-31.4	-5.1
인 천	36,949	31,151	-27.414	2.4
광 주	12,676	4,983	-14.4	29.5
대 전	14,779	5,084	-16.1	-18.6
울 산	20,232	19,391	29.74	6.9
경 기	183,283	176,570	-20.03	1.8
강 원	34,378	100,825	14.42	8.3
총 북	27,100	60,593	18.84	8.7
총 남	69,653	139,168	44.66	1.2
전 북	27,333	47,168	0.4	3.6
전 남	31,016	78,147	-2.5	7.9
경 북	44,344	111,430	11.72	2.2
경 남	59,749	92,339	3.92	4.6
제 주	11,468	22,678	-2.41	3.5

3. 주요 지가상승지역 및 하락지역

□ 주요 상승지역

순위	행정구역	변동률(%)	상 승 사 유
1	충남 연기군	9.59	행정수도 이전 기대심리, 개발제한구역 해제 및 규제완화 등으로 지가가 상승함
2	경기 파주시	7.10	신도시 건설 및 지방산업단지 조성, 교하 및 금촌지구 택지개발사업 시행 등으로 지가가 상승함
3	충남 당진군	6.08	천안·아산지역 신도시 건설 등에 따른 대체수요 증가 및 투자수요 증가 등으로 지가가 상승함
4	충남 아산시	5.82	신도시 건설 및 지방산업단지 조성, 고속철도 개통 및 행정수도 이전 기대심리 등으로 지가가 상승함
5	충남 천안시	5.72	신도시 건설 및 각종 개발사업 시행, 고속철도 개통 및 행정수도 이전 기대심리 등으로 지가가 상승함
6	충남 예산군	5.01	천안·아산지역 신도시 건설 등에 따른 대체수요 증가 및 투자수요 증가 등으로 지가가 상승함
7	충남 공주시	4.89	행정수도 이전에 대한 기대심리, 도로개설 및 확·포장 공사등으로 지가가 상승함
8	충남 홍성군	4.74	천안·아산지역 신도시 건설 등에 따른 대체수요 증가 및 충남도청 이전설 등으로 지가가 상승함
9	충남 서산시	4.62	천안·아산지역 신도시 건설 등에 따른 대체수요 증가 및 투자수요 증가 등으로 지가가 상승함
10	충남 청양군	3.71	행정수도 인근지역으로서의 개발기대 및 투자수요 증가, 공주-서천간 고속도로 건설 등으로 지가가 상승함

□ 하락지역

순위	행정구역	변동률(%)	하 락 사 유
1	광주 동구	-0.15	시청사 이전 및 전남도청 이전 추진, 상권분산 및 위축등으로 지가가 하락함
2	충북 보은군	-0.10	지역경기 부진, 농산물시장 개방 및 농지수요 감소 등으로 지가가 하락함
3	전북 남원시	-0.07	지역경기 부진, 농산물시장 개방 및 농지수요 감소 등으로 지가가 하락함
4	전북 부안군	-0.01	지역경기 부진, 농산물시장 개방 및 농지수요 감소 등으로 지가가 하락함

4. 주요 관심지역 지가동향

(단위 : %)

구 분	지 역	'02	'03				'04		
		연간	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
신행정수도관련	충남 연기군	2.42	11.59	1.72	1.34	2.97	5.13	5.84	9.59
	공주시	2.05	6.60	1.35	0.85	1.59	2.66	1.05	4.89
	천안시	4.90	8.28	3.28	0.21	0.92	3.67	5.21	5.72
	아산시	4.76	8.73	0.74	0.52	2.23	5.03	5.33	5.82
	논산시	0.74	4.65	1.06	1.33	1.72	0.47	0.27	2.10
	계룡시	-	2.09	-	-	-	2.09	0.12	3.59
	충북 청원군	9.13	6.45	1.33	1.45	0.88	3.66	2.54	3.09
	대전 유성구	4.66	7.44	2.76	2.30	1.58	0.62	0.22	1.60
신도시개발관련	경기 김포시	7.31	8.67	0.13	3.92	2.34	2.04	4.21	1.48
	파주시	15.36	4.30	0.33	0.79	1.74	1.38	1.54	7.10
	화성시	14.40	6.89	1.42	1.68	1.78	1.84	1.48	1.04
	성남시(분당구)	12.06	16.25	1.86	1.36	3.99	8.27	4.03	2.47

공주시, 연기군, 계룡시 투기과열지구 지정

건설교통부 주택국 주택정책과, 2004.7.30

□ 건교부는 7.12일 개최된 「신행정수도 후보지 투기방지대책 관련부처 회의」의 후속조치로

○ 공주시, 연기군, 계룡시 전역을 '04.7.30(금)부터 투기과열지구로 지정하기로 하였음

□ 건교부는 유력한 신행정수도 후보지로 발표된 공주·연기 및 인근지역인 계룡시에 대한 주택시장 동향점검 결과,

○ 공주는 4월 이후 집값이 꾸준히 상승하고 있으며, 미분양 물량도 전년말 51호에서 금년 5월

말 현재 零으로 급감

* 공주시 아파트가격 상승률(국민은행) : '04.4월 0.3%→5월 0.5→6월 1.0

○ 연기는 후보지 발표직후 분양되었던 대우 푸르지오 청약경쟁률이 11:1(일부평형은 92:1)에 달하는 등 청약과열 현상

* 금년 하반기중 대우푸르지오 인근에 대형건설업체가 4백세대 분양예정

○ 계룡은 지리적으로 공주 및 대전 유성구와 연결해 있으며, 전년도 평균 청약경쟁률은 6:1에 달하여 청약과열 우려

□ 이들 지역이 투기과열지구로 지정되면,

○ 주택공급계약일로부터 등기시까지 분양권 전매 제한

○ 과거 5년내 당첨사실이 있는 자, 2주택 이상을 소유한 자, 세대주가 아닌 자는 청약 1순위 자격 제한

○ 35세 이상의 5년 이상 무주택세대주에게 85제곱미터 이하 민영주택의 75% 우선공급

○ 오피스텔 분양시 입주자 공개모집

○ 지역·직장 및 재건축 조합의 조합원 지위양도 금지

○ 재건축은 건축공정의 80%부터 입주자를 모집

□ 건교부는 이번에 투기과열지구로 지정되지 않은 신행정수도 후보지 주변지역에 대해서도,

○ 향후 주택시장동향을 면밀히 지켜보면서 투기가 우려되는 경우 투기과열지구를 즉각 지정할 계획이라고 밝혔음

투기과열지구 지정현황

'04.7.30일 현재

지정지역		지정일
서울시	전지역	'02.9.6
경기도, 인천시, 대전시	전지역	'03.6.7
부산, 대구, 광주, 울산	전지역	'03.11.18
경상남도	창원시, 양산시	'03.11.18
충청남도	천안시, 아산시	'03.6.7
충청북도	청주시, 청원군	'03.6.7

투기과열지구 관련 질의응답 자료

1. 현재 분양중인 주택인 경우 분양권전매 금지는 언제부터 적용되는지 ?

□ 따라서, 이미 청약접수를 하고 당첨자로 확정되었다 하더라도 투기과열지구로 지정된 이후에 분양계약을 체결한 경우에는 분양권 전매제한 적용을 받음

□ 투기과열지구내의 분양권 전매제한 적용시기는 주택공급 계약 체결일임

2. 투기과열지구로 지정되기 이전에 분양권을 가지고 있는 자도 전혀 분양권 전매를 할 수 없는지 ?

□ 투기과열지구로 지정되기 전에 주택을 분양 받거나 분양권을 전매받은 자는 분양권을 1회에 한하여 전매할 수 있음

□ 다만, 당해 분양권을 투기과열지구 지정 후에 전매 받은 자는 주택의 소유권 이전등기 시까지 분양권을 전매 할 수 없음

3. 금번에 투기과열지구로 지정된 지역에서 분양권을 1회에 한해 전매할 수 있는 경우는 ?

□ 7.29일까지 분양계약을 체결하였거나 분양권을 양도받은 자는 1회에 한해 분양권을 전매할 수 있으나,

○ 7.30일 이후 분양권을 양도받은 자는 소유권 이전등기 완료시까지 분양권을 전매할 수 없음

4. 투기과열지구로 지정되기 전에 분양권 매매 계약을 체결하고 투기과열지구 지정일 현재 검인계약만 체결한 경우에도 전매제한이 적용되는지 ?

□ 1회에 한해 분양권 전매가 허용되는 경우는, 분양권 양도계약 후 분양권에 대한 명의변경이 투기과열지구 지정일 이전에 완료된(분양회사가 명의변경에 동의한 날) 경우에 한함

5. 미분양주택의 분양권도 전매제한을 적용받는지 ?

□ 입주자로 선정된 지위에 대하여 전매가 제한되므로, 주택의 분양권뿐만 아니라 미분양주택의 분양권도 전매가 제한됨

6. 부부, 가족 또는 제3자 증여도 전매에 해당 하는지 ?

□ 전매에는 매매뿐만 아니라 증여 등 기타 권리의 변동은 수반하는 일체의 행위가 포함되어 있으므로 증여도 전매에 해당

○ 다만, 상속의 경우에는 예외로 전매를 허용하고 있음

7. 투기과열지구 지정이후에도 분양권 전매가 예외적으로 허용되는 경우는 ?

□ 다음의 경우는 투기과열지구 지정에도 불구하고, 예외적으로 분양권 전매가 허용됨

○ 세대원이 근무, 질병치료, 취학, 결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 주택건설지역으로 이전하는 경우

○ 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하고자 하는 경우

○ 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간동안 해외에 체류하는 경우

○ 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위를 그 배우자에게 이전하고자 하는 경우

8. 분양권을 불법으로 전매한 경우의 처벌은?

□ 분양권 전매제한 규정을 위반하여 분양권을 전매한 자는 3년이하의 징역 또는 3천만원이하의 벌금이 부과되고, 불법으로 전매된 분양권은 주택공급계약이 취소됨

9. 재건축사업에서 후분양제도가 적용되는 시기는 ?

□ 투기과열지구지정일 이전에 사업계획승인을 신청하였거나 승인을 얻은 재건축아파트는 후분양제 적용을 받지 않음

○ 다만, 투기과열지구 지정이후에 사업계획승인을 신청하는 재건축 아파트는 후분양제가 적용됨

10. 투기과열지구로 지정되면 부동산 양도세가 실거래로 과세되는가 ?

□ 투기과열지구는 분양권 전매제한, 청약 1순위 자격제한 등 주택공급 질서를 확립하기 위한 제도이며, 양도세가 실거래로 과세되는 투기지역과는 별개의 제도임

11. 투기과열지구 해제요건은 ?

□ 건교부장관은 시·도지사 의견을 수렴 후, 시·도지사는 건교부 장관과 협의 후에 투기과열지구

를 해제할 수 있으며해제 요건은 그 지정사유가 없어졌다고 인정되는 경우임

12. 금번에 투기과열지구로 지정되는 지역에 대해서 투기지역도 지정할 계획인지 ?

□ 공주는 작년 10월에 이미 투기지역으로 지정되었으며, 계룡시는 향후 주택투기지역 지정요건 충족시 즉각 지정할 계획

○ 다만, 연기군은 국민은행 통계가 미생산되어 주택투기지역 지정이 곤란하므로

- 8월부터 통계 생산후 요건 충족시 투기지역으로 지정

* 현재 투기지역은 통계청 승인을 얻은 국민은행 월간 주택가격 상승률에 근거하여 지정(소득세법 시행령)

13. 이번 조치로 기대되는 효과는 ?

□ 금번 조치는 지방 대도시내 신규 분양시장의 투기수요를 조기에 차단하고 무주택자 등 실수요자에게 주택이 우선적으로 공급되는 계기를 마련할 것임

경기 양주 등 410만평 택지개발

— 전국 7곳에 7만 3천여 가구 건설 추진 —

건설교통부 공공주택과, 2004.7.30

□ 건설교통부는 경기 양주·화성, 경남 김해, 강원 춘천 등 7개 지역에 410만평을 택지개발예정지구로 지정하기로 하고

— 30일부터 관계기관 협의 및 주민공람을 시작한다고 밝혔다.

□ 이번에 추진하는 지구는 수도권이 3개 지구 324만평, 지방이 4개 지구 86만평으로 모두 410만평이며

— 임대주택 3만 4,600가구를 포함하여 모두 7만 3,840가구의 주택이 건설될 계획이다.

□ 앞으로 주민 공람공고와 환경부 등 관계기관 협의를 빠른 시일내에 완료하고, 중앙도시계획심의위원회·주택정책심의위원회 심의를 거쳐 금년 11월 중 택지개발예정지구로 지정할 계획이며

— 2006년말까지 개발계획 및 실시계획을 수립하고, 2007년중 택지를 공급할 수 있도록 추진할 예정이다.

□ 이번에 추진하는 택지지역은 입지수요, 도로 등 기반시설 여건, 해당 시·군의 도시기본계획, 지방자치단체 요구 등을 충분히 고려하여 추진하므로 계획대로 차질없이 추진될 것으로 기대되며

— 그 동안 택지공급이 원활하지 않았던 수도권 북부지역과 지방의 중소도시에 택지를 개발함으로써 권역·지역간 균형발전에도 기여할 것으로 전망된다.

※ 자세한 자료는 협회 홈페이지

(www.housing.or.kr) hot&news를 참조 바람

구 분		지구 면적	주택건설(임대주택) *잠정치
계		4,095천평	73,840호 (34,600)
수도권	소계	3,238 "	55,000호 (26,000)
	양주 옥정	1,847 "	31,000호 (15,000)
	양주 광석	363 "	7,000호 (3,000)
	화성 향남	21,028 "	17,000호 (8,000)
지방	소계	857 "	18,840호 (8,600)
	김해 진영	2303 "	6,000호 (2,300)
	춘천 우두	394 "	8,500호 (3,700)
	홍성 남장	76 "	2,240호 (1,410)
	서귀포 강정	84 "	2,100호 (1,190)

2004년도 건설업체 시공능력평가 공시

삼성 시공능력 1위, 공사실적은 현대 1위

건설교통부 건설경제심의관실, 2004.7.30

□ 2004년도 건설업체 시공능력평가 결과, 삼성물산(주)이 처음으로 토건분야의 시공능력 1위를 차지한 것으로 나타났으며, 금년부터 추가 공시토록한 공사실적 및 기술자수에 있어서는 현대건설(주)이 1위를 고수하였다.

□ 건설교통부는 전국 1만 1,483개 일반건설업체, 2만 7,688개 전문건설업체 및 4,012개 설비업체의 공사실적, 재무·경영상태, 기술능력 보유현황, 신인도 등을 종합 평가한 결과,

○ 종합적인 시공능력평가액은 삼성이 4조 9,854억원으로 1위, 현대가 4조 3,584억원으로 2위, 대우가 4조 2,324억원으로 3위를 차지하였고,

○ 공사실적('03년)은 현대가 4조 4,891억원으로 1위, 삼성이 3조 7,619억원으로 2위, 대우가 2조 8,875억원으로 3위를 기록하였으며,

○ 기술자수는 현대가 2,898명, LG 2,102명, 대우 2,044명, 대림 1,952명, 삼성 1,864명 등의 순으로 나타났다.

□ 2004년도 일반건설업체의 시공능력평가액 총액은 104조 6,600억원으로 '03년(89조 3,300억 원)보다 17% 증가하였으며,

○ 이중 실적평가액은 40조 9,400억원, 경영평

가액은 43조 1,100억원으로 나타났다.

□ 금년도 시공능력평가의 특징은 경영평가액 비중(41.2%)이 공사실적평가액 비중(39.1%)을 처음으로 초과한 것으로서,

○ 이는 IMF 이후, 부실업체의 난립을 막기 위해 경영평가액 비중을 상향한 결과로, 그간 건설업체의 재무건전성 제고에 크게 기여(부채비율 '99 605.9% → '02 204.6%)하였다.

* '00년 : 실적 63.5%, 경영 12.9%, 기술 17.7%, 신인도 5.9%

* '03년 : 실적 42.4%, 경영 38.4%, 기술 14.5%, 신인도 4.7%

* '04년 : 실적 39.1%, 경영 41.2%, 기술 15.5%, 신인도 4.2%

□ 한편, 건설교통부는 과도한 경영평가액과 이질적인 평가요소를 금액화하여 합산하는 문제점을 해소하기 위해 종합적인제도개선방안을 강구중에 있다.

□ 건설업체의 시공능력평가 제도는 발주자가 적정한 건설업체를 선정할 수 있도록 건설공사실적, 경영상태, 기술능력, 신인도 등을 종합평가하여 매년 공시(7.31)하는 제도로,

○ 발주자는 시공능력평가액을 기준으로 시공능력이 부족한 업체의 경쟁을 제한할 수 있으며,

조달청의 유자격자 명부제 및 도급하한제의 근거 등으로 활용되고 있다.

※ 시공능력평가액 = 실적평가액+경영평가액+기술능력평가액+신인도평가액

2004년도 시공능력공시 부문별 상위 10개사 현황

시공능력평가액			공사실적			기술자수		
(단위:백만원)			(단위:백만원)			(단위:명)		
연번	상 호	토건 시공 능력평 가액	연번	상 호	공사실적	연번	상 호	기술자수
1 (3)	삼성물산(주)	4,985,413	1 (1)	현대건설(주)	4,489,131	1 (1)	현대건설(주)	2,898
2 (1)	현대건설(주)	4,358,358	2 (2)	삼성물산(주)	3,761,927	2 (3)	엘지건설(주)	2,102
3 (2)	(주)대우건설	4,232,444	3 (3)	(주)대우건설	2,887,472	3 (2)	(주)대우건설	2,044
4 (6)	현대산업개발(주)	3,556,036	4 (4)	엘지건설(주)	2,647,631	4 (4)	대림산업(주)	1,952
5 (5)	대림산업(주)	3,472,260	5 (6)	대림산업(주)	2,021,946	5 (5)	삼성물산(주)	1,864
6 (4)	엘지건설(주)	3,442,043	6 (5)	현대산업개발(주)	1,874,512	6 (6)	(주)포스코건설	1,197
7 (7)	(주)포스코건설	1,940,733	7 (7)	롯데건설(주)	1,703,560	7 (8)	롯데건설(주)	949
8 (8)	롯데건설(주)	1,652,264	8 (8)	(주)포스코건설	1,168,253	8 (12)	에스케이건설(주)	911
9 (-)	두산산업개발(주)	1,338,184	9 (-)	두산산업개발(주)	1,160,097	9 (-)	두산산업개발(주)	858
10 (10)	(주)한진중공업	1,273,692	10 (13)	에스케이건설(주)	998,497	10 (7)	한국전력기술(주)	774

※ (-)는 '03년 기준

※ 공사실적은 토목 · 건축공사액 기준