



건의사항

주택경기 연착륙을 위한 대책

협회는 지난 5월 7일(목) 정부의 지속적인 고강도 규제책으로 수요가 위축되면서 주택경기가 경착륙할 가능성이 크며, 주택건설 부진이 지속될 경우 정부의 주택건설목표 달성에 차질이 예상되고, 향후 시장 불안요인으로 작용할 우려가 있으므로, 주택시장 안정을 위해서는 주택공급 확충을 위한 정책 지원이 긴급하며 주택건설사업의 불확실성 해소를 위한 대책을 마련해 줄 것을 건교부(주택국)과 재경부(정책조정총괄과)에 건의하였음.

○ 건의내용은

- 주택건설용지 공급 확대방안
 - 주택이 부족한 수도권 및 대도시지역에 유효토지 공급
 - 정부는 2003~2012년까지 10년간 연평균 50만호씩 주택을 공급하여 주택수급 불균형을 해소할 계획으로 있으며 이에 필요한 택지소요량은 2억 6천만평으로 정부의 주택건설목표 달성과 집값 안정을 위하여 적기적소의 택지공급 확대 건의
 - 민간주택업체에 공공기관과 동등한 택지개발 허용
 - 2003년 준농림지제도 폐지와 제2종지구단위계획제도 도입에 따른 과도한 지정기준면적(30만㎡)으로 인하여 민간에 의한 택지개발은 사실상 어려운 상태로 우수한 자본과 창의력을 활용한 택지개발 허용 건의
 - 주택건설용지에 대한 양도소득세 감면
 - 양도세 부담에 따른 토지양도 기피 방지와 주택건설용지 비축 확대를 위해 토지소유자가 주택법에 의한 등록사업자에게 주택건설용지를 양도하거나, 등록사업자가 취득한 토지를 다른 등록사업자에게 양도하는 경우 양도세 50% 감면 지원 건의
 - 대도시지역의 택지 및 주택공급원인 재개발·재건축사업 활성화 지원
 - 2003년 7월 1일 이전 토지 등 소유자 1/2 이상 동의를 얻어 시공자로 선정된 경우 시공자의 법적지위를 인정하고 시공자 선정시기를 조합설립인가 후로 단축하며 용적률도 200~300%로 상향 조정 건의
- 주택수요 촉진방안
 - 투기과열지구 신축 운용
 - 수도권을 비롯한 전국 주요도시에 대한 투기과열지구의 확대 지정으로 주택수요가 급감하고 지역별·단지별·업체별로 차별화 현상이 심화되고 있으므로 분양권 전매제한을 일부 완화하여 전체 공기의

1/2이 경과된 이후부터는 분양권전매를 허용하고 투기과열지구 지정요건 소멸시 즉시 해제가 이루어질 수 있도록 함.

- 주택거래신고지역 지정단위구역 축소
- 신고지역으로 지정된 지역에서는 실거래가로 취득·등록세를 납부함에 따라 주택거래가 중단되고 실수요자의 부담이 과중하므로 주택거래신고지역 지정단위구역을 동 또는 아파트단지 단위로 축소 건의
- 신규주택 입주자의 취득세·등록세 부담 완화
- 주택사업자의 보존등기 및 입주자의 이전등기시 취득세·등록세를 이중으로 부과하는 것을 신규주택을 분양받아 최초로 소유권을 이전받는 자를 원시취득자로 간주하여 입주자의 부담 완화
- 주택담보인정비율 규제 완화
- 투기지역·투기과열지구내에서의 현행 주택담보 인정비율은 주택을 구입하고자 하는 저소득·무주택 실수요자의 자금부담만 가중시키고 있어 투기지역·투기과열지구내에서의 아파트담보 신규대출시 주택담보인정비율을 60%로 상향 조정
- 주택건설사업 원활화 방안
 - 사업계획승인시 인·허가 절차 간소화
 - 지자체별로 주택건설사업계획승인 의제처리에 대한 지침 등이 마련되어 있지 않아 불필요한 사업절차 이행에 따른 과도한 시간·비용 소요와 업무 혼선을 초래하고 있어 사업계획승인 업무 처리지침을 마련하여 시달하고 사업계획승인시 개발행위허가를 의제 처리하는 경우 도시계획위원회 심의를 생략하며 법령에서 규정하고 있지 아니한 사항을 과도하게 사업승인조건으로 부과하지 못하도록 '사업승인조건 부과 실명제'를 도입 할 것을 건의
 - 재건축사업 공급규제 완화
 - 소형주택의무비율 적용에 따른 사업성 저하로 주택공급 감소와 분양가 상승을 초래하고 있고 1:1 재건축에까지 적용함으로써 과도한 사유재산권 침해 우려가 있으므로 1:1 재건축사업은 소형주택의무비율에서 제외하고 기타 재건축사업은 의무비율을 20%로 완화하고 소형평형 건립시 용적률 인센티브제를 도입하며 후분양제도의 시행시기를 공공택지 우선공급 공정률(40%)이 적용되는 2007년부터 단계적으로 도입할 것을 건의
 - 주택건설용 토지확보시 알박기 폐해 방지
 - 지구단위계획 등 개발계획이 수립된 지역에서 주택건설용 토지 매입시 당해 토지면적의 90% 이상을 확보한 경우에는 적법한 절차를 거쳐 토지를 수용할 수 있는 권한을 부여해 줄 것을 건의
 - 학교용지부담금 부과대상자 현행 유지
 - 학교용지부담금의 부과대상자를 '분양받는자'에서 '개발사업자'로 변경하는 것은 부당하므로 현행 유지 건의



주택법시행령중 개정

협회는 지난 5월 10일(월) 건설교통부공고 제2004-115호(2004.4.21)로 입법예고된 주택법시행령중 개정령안에 대한 우리협회의 검토의견을 건교부 주택정책과에 건의하였음.

○ 건의내용은

- 주택단지내 복리시설(상가 등) 리모델링시 동의자 수 완화
- 주택단지내 복리시설(상가 등) 리모델링시에는 복리시설 전체 소유자의 동의를 얻어야 한다고 명시하고 있으나 위치가 양호한 상가소유자가 리모델링에 반대하는 경우가 많아 리모델링의 활성화에 걸림돌로 작용하고 있으므로 상가 등 복리시설의 노후화 방지 및 입주민의 편의 증대를 위하여 전체 소유자의 4/5 이상 동의로 완화 건의



도시개발업무지침 개정안중 개정

협회는 지난 5월 19일(수) 도시개발업무지침 개정안에 대한 우리협회의 검토의견을 건교부 도시관리과에 건의하였음.

○ 건의내용은

- 주거용지의 주차장은 주차장 관계법령에서 1대 미만을 확보하도록 한 경우에도 최소한 가구당 1대 이상 확보토록 한 개정안에 대하여 지역별 주차실결과 주차장 관계법령을 고려하지 않고 일률적으로 규제하는 것은 사업시행자의 부담증가에 따른 수익성 악화로 도시개발사업 활성화에 저해요인이 되므로 단서를 삭제할 것을 건의



오피스텔 건축기준 개정안중 개정

협회는 지난 5월 17일(월) 최근 정부에서 추진하고 있는 오피스텔 건축기준 개정안에 대한 의견을 규제개혁위원회에 건의하였음.

○ 건의내용은

- 오피스텔이 건축법상 업무시설로 분류되어 있으나 사무실과 주거 겸용으로 사용하고 있는 현실에서 오피스텔의 업무부분 상향조정(50%⇒70%), 온돌형 난방 설치 금지, 화장실 설치 제한 등은 주거기능의 저하로 인한 수요부족으로 도심공동화 현상과 주택공급의 위축을 초래할 수 있으므로 현행과 같이 유지될 수 있도록 하고
- 정부정책 변경시에는 일정기간의 예고기간을 둘 필요성이 있으며
- 금번 개정내용은 시행일 이후 최초로 건축심의를 신청하는 사업분부터 적용하여 혼란을 최소화할 수 있도록 건의



주택건설공사 감리비 산정 등에 대한 의견

협회는 지난 5월 20일(목) 공정거래위원회에서 의견 조희한 경쟁제한적 규제개선사업에 대한 검토의견을 공정거래위원회에 제출하였음.

○ 주택건설공사 감리비 산정

- 감리비 산정은 당해공사의 난이도·기술능력 등을 고려하여 사업주체가 정하는 것이 바람직하나, 감리자를 사업계획승인권자가 지정하여 통보한 감리업체와 계약을 체결하는 제도하에서는 계약당사자간의 분쟁 및 계약지연으로 인한 부담이 있으므로 이를 최소화하기 위하여 현행제도 유지 필요

○ 감리자 지정

- 주택건설공사의 감리자 지정은 사업주체가 당해사업 규모와 시공업체의 기술수준 등을 고려하여 기술지원 및 조언을 받을수 있는 감리자를 지정할수 있도록 개선

○ 민영주택의 규모별 건설비율 제한

- 민간부문의 주택공급은 주택시장 여건에 맞춰 자율적으로 공급할 수 있도록 규모별 의무적용비율 폐지



학교용지 확보에 따른 주택사업자 부담 완화

협회는 지난 5월 31일(월) 교육인적자원부의 학교용지확보에관한특례법 개정안에 대하여 법제처 및 규제개혁위원회에 건의하였음.



○ 건의내용은

- 부담금 적용기준 개발사업규모 현행 유지
 - 300세대 미만 개발사업과의 형평성을 고려하여 20세대 이상으로 적용대상을 확대할 경우 또 다른 형평의 원칙에 어긋나 근본적인 문제해결이 어려우며 부담금이 아닌 일반조세의 성격으로 변질되어 교육세와 충돌을 야기하여 이중과세 문제가 발생하며
 - 사업주체의 학교용지 확보 및 학교용지부담금 납부 부담에 따른 사업수익성 저하로 주택건설·공급 위축을 초래하고
 - 교육은 국민의 의무이자 권리이므로 일반재정으로 그 시설에 필요한 재원을 마련하는 것이 원칙임.
- 부담금 부과대상자 현행 유지
 - 부담금 부과대상자를 개발사업자로 변경하는 것은 부담금의 징수 편의만을 위한 것으로 많은 부작용 야기로 실익과 명분이 없으며
 - 분양가와 부담금은 그 부과근거와 성격이 상이한 각기 별개의 사안임에도 이를 분양가에 포함하여 부과·징수하는 것은 법체계상 모순을 가져옴.
- 소규모 개발사업에 대한 학교용지 확보부담 완화
 - 학교용지확보부담금은 부족한 학교용지 확보를 위한 재원조달을 위해 부과·징수하는 것이므로, 이를 기존학교 증축에 사용하는 것은 본래의 취지를 벗어나는 것으로
 - 기존학교 증축에 소요되는 재원은 부담금 보다는 재정으로 충당하는 것이 바람직하며
 - 기존 시가지 등 도시지역내 개발사업의 경우 학교용지의 의무적 확보가 어려울 뿐만 아니라 학생유발요인이 크지 않으므로 당해 지역특성에 맞춰 학교용지 확보 또는 시설확충에 따른 소요비용(학교시설분담금) 중 선택적으로 부담토록 하는 것이 합리적임.
- 학교용지 개발·확보 지연에 따른 공사중지명령제 도입 지양
 - 공공재인 학교용지 확보는 당연히 정부의 몫임에도 불구하고 학교용지 개발·확보 지연에 따른 책임을 개발사업자에게 모두 전가하여 과도한 부담을 지우는 것으로 불합리하며, 도시지역의 경우 개발가능한 택지가 거의 고갈된 상태이며, 민간사업자가 토지를 매입하는 경우 토지소유자의 고가매입 요구로 사업자의 귀책사유 없이 부지매입에 장기간 소요 불가피함.

연구용역



「주택분양원가 공개의 문제점과 대안」에 대한 연구용역 중간보고(PT)

- 지난 2월 우리협회가 분양원가 공개주장에 대한 대응논리를 개발하기 위하여 주택산업연구원에 용역 의

위한 연구용역 중간보고(PT)가 5월 18일 제2차 이사회에서 있었음.

- 연구보고서에 제시된 사안별 대응논리를 살펴보면,
 - 주택건설업체가 폭리를 취한다는 주장에 대하여는 주택산업의 평균 수익률은 타 산업에 비하여 높지 않으며(2002년도 매출액대비 순이익률 3.03%) 주택가격 상승에 따른 이득은 대부분 분양계약자가 수혜를 받고 있음.
 - 신규 분양주택 가격 상승으로 재고 주택가격이 상승한다는 주장에 대하여는 재고아파트 시세는 다양한 경제요인에 의하여 상승하는 것으로 오히려 신규 분양주택이 재고아파트의 시세에 영향을 받고 있음
 - 주택은 고가상품으로 '소비자의 알 권리를 보장해야 한다'는 주장에 대하여는 원가구성은 기업의 영업상 중요비밀인 분양원가 공개와 가격결정 권리 침해는 기업영업 활동의 본질적인 원리를 침해하는 것임.
 - '주택은 공공재'라는 주장에 대하여는 주택은 시장경제시스템에 의해 공급·수요되는 재화이며 시장의 부분적 문제를 공공이 보완하는 가치재(Merit Goods)임.
- 따라서 분양원가 공개시 주택건설업체의 채산성 악화와 공급 위축으로 분양시장이 왜곡되고 투기조장 및 주택시장 안정성을 해칠 우려가 있으며 근본적으로는 택지공급 확대, 국민·공공임대주택 공급 확대 및 임대주택공급 조기 실현 등으로 주택부족 문제를 해결해야 하여야할 것을 제시하였음.

각종회의

2004년도 제3차 이사회

- 일 시 : 2004년 5월 18일(화) 12:00
- 장 소 : 르네상스서울호텔 사파이어룸
- 회의내용
 - 협의 및 논의사항
 - 분양원가 공개 반대
 - 건교부의 주택공급제도검토위원회에서 진행되고 있는 대한주택공사 분양원가 공개 문제와 공공택지의 채권입찰제 도입 여부 등에 대한 보고가 있었으며, 이날 참석한 임원들은 민간업체가 건설하는 주택에 대한 원가공개는 위법적 사안으로 절대 불가하다는 입장을 재확인하였음.
 - 협회내 주택자문위원회 운영
 - 각 분야별 주택전문가 10인 내외의 주택자문위원회를 구성하고, 주택 자문위원회 1차회의 및 위촉장 수여를 5월 24일(월) 협회 회의실에서 하기로 하였음.
 - 연구용역 중간보고(PT)



- 협회에서 주택산업연구원에 「주택분양원가 공개의 문제점과 대안」에 대한 연구용역 중간보고(PT)에서 임원들은 언론·시민 등이 쉽게 이해할 수 있도록 논리나 이론을 보완하여 차기 이사회에서 보고토록 요구하였음.



2004년도 5월 운영홍보위원회

- 일 시 : 2004년 5월 11일(화) 17:00
- 장 소 : 협회 회의실
- 회의내용
 - 재개발·재건축사업의 시공자의 법적 지위 인정문제와 관련하여 국회 구성시기 및 일정 등을 고려하여 의원입법으로 개정 추진될 수 있도록 적극적으로 대처함.
 - 대한주택보증(주) 비상임이사 추천
 - 대한주택보증(주)의 비상임이사 중 우리협회 회장이 위촉하는 주택업계 비상임이사 이종근 회장((주)부영 회장)이 유고됨에 따라 그 후임으로 현대건설(주) 이정근 상무를 추천하기로 함.



건교부 주택공급제도 검토위원회

- 제6차 주택공급제도 검토위원회
 - 일 시 : 2004년 5월 4일(화) 16:00
 - 장 소 : 건설교통부 대회의실
 - 회의내용
 - 대한주택공사 분양원가 공개 문제는 공청회에서 계속 논의할 예정임.
 - 민간업체가 택지개발·건설하는 주택의 원가공개에 대해서는 위험성을 인정. 다만, 민간업체가 공공택지를 분양받아 공급하는 주택에 대해서는 원가공개여부를 계속 토의하기로 함.
 - 공공택지공급은 25.7평 초과 주택용지는 채권입찰제, 25.7평 이하 주택용지는 원가연동제안이 유력함.
- 제7차 주택공급제도 검토위원회
 - 일 시 : 2004년 5월 19일(수) 16:00
 - 장 소 : 건설교통부 대회의실
 - 회의내용

※ 공청회 개최

주제 : 공공택지 개발이익 환수 방안 및 주공 원가공개

일시 : 2004년 6월 4일(금) 14:00

장소 : 국토연구원



주택건설공사 감리제도 및 확장발코니 개선방안 연구용역관련 자문회의

○ 일 시 : 2004년 5월 14일(금) 14:00

○ 장 소 : 주택산업연구원 회의실

○ 회의내용 : 주요 연구내용 및 방법, 핵심연구 사항 및 추진계획 등

정부위탁업무

1. 주택사업자 등록사항 변경처리

○ 상호

변경 전	변경 후	처리일자
고려산업개발(주)	두산산업개발(주)	5.11

○ 소재지

업 체 명	변경 전	변경 후	처리일자
학산건설(주)	경기도 성남시 분당구 수내동 16-6	경북 경산시 옥산동 133-6	5.3
두산산업개발(주)	서울시 종로구 관철동 10-2	서울시 강남구 논현동 105-7	5.11

○ 대표자

업 체 명	변경 전	변경 후	처리일자
(주)국제종합토건	김성철, 김성직	김성철, 오현진	5.4
성원산업개발(주)	전윤수, 조정식	전윤수	5.4
두산산업개발(주)	김준덕	김홍구	5.11



2. 월별 주택분양계획 · 분양실적

단위 : 세대

구 분	6월 분양계획	4월 분양실적	
		당월	누 계(1~4)
2004년	42,768	10,632	40,983
2003년	32,263	13,565	34,915
증 감	10,505 (32.6%)	△2,933 (△21.6%)	6,068 (17.4%)

3. 주택건설실적확인서 발급

2004. 5. 31 누계

구분	업체수	부수
계	140	355
신용평가	52	112
입찰참여	43	93
분양보증	32	121
기타	13	29