

# 「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\*\*

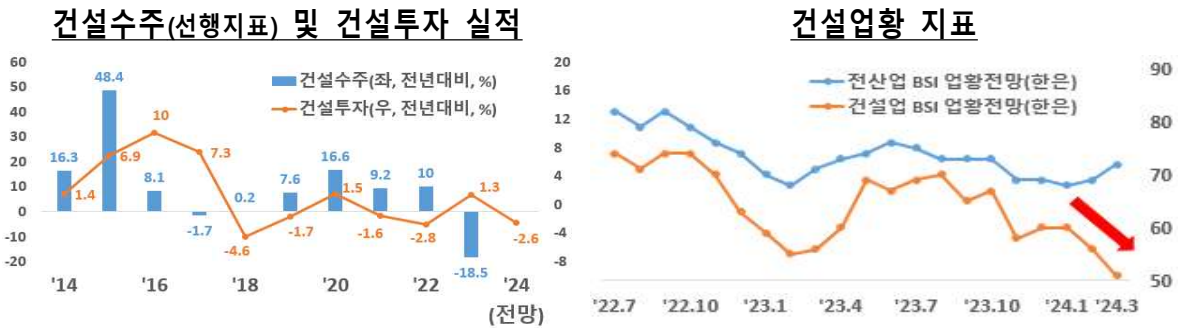
\* 증감율(전기비, %) : '22.4Q 1.3, '23.1Q 1.3, 2Q △0.8, 3Q 2.1, 4Q △4.5

\*\* '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

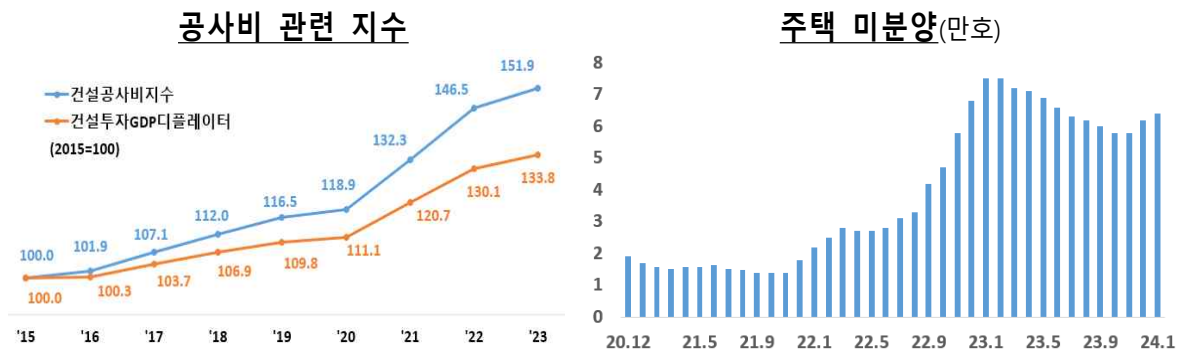
- 공공공사의 경우 공사비 상승분이 충분히 반영되지 못하여 주요 대형공사 중심으로 유찰 반복
- 정비사업 등 민간공사도 발주자-시공사 간 공사비 갈등으로 사업이 지연·중단되는 문제 발생

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

### 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<sup>26건</sup>) 민간참여 공공주택(26건)은 공사비 분담 가이드 라인\*에 민官 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<sup>6건</sup>) 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 민官 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<sup>별 개정 전제</sup>)
  - \* ('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
<b>1. 적정 공사비 반영</b>			
<b>① 공공공사 : 적정 공사비 반영</b>			
<b>① 적정 단가 반영을 통한 공사비 산정</b>			
▪ 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
<b>② 물가상승을 감안한 공사비 조정</b>			
▪ 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
<b>② 민간공사 : 공사비 분쟁 예방 및 신속 조정</b>			
▪ 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

<ul style="list-style-type: none"> <li>설계보상비 요율 현실화</li> </ul>	계약예규 개정	'24.4	기획재정부 계약정책과
<ul style="list-style-type: none"> <li>불공정 조항 배제 위한 발주기관 금지행위 신설</li> </ul>	계약예규 개정	'24.4	
<ul style="list-style-type: none"> <li>관심 업체 의견청취·반영 절차 마련</li> </ul>	계약예규 개정	'24.4	

#### ② 입찰제도 유연화

<ul style="list-style-type: none"> <li>실시설계 기술제안 입찰 시 관급자재 변경 허용</li> </ul>	국가계약법 시행령 개정, 조달청 지침 개정	'24.上	기획재정부 계약정책과
<ul style="list-style-type: none"> <li>과도한 설계변경 제한 행위 금지</li> </ul>	계약예규 개정	'24.4	

### ② 민관합동 PF 사업 : 조정위 상설 운영으로 정상화 지원

<ul style="list-style-type: none"> <li>민간참여 공공주택사업에 대한 PF조정 지원</li> </ul>	사전 컨설팅	'24.4~	감사원 사전컨설팅담당관
<ul style="list-style-type: none"> <li>민관합동 PF조정위 법제화·상설화</li> </ul>	법률 제정안 발의	'24.8	국토교통부 부동산투자제도과

## 3. 민간애로 해소

### ① 건설사업 리스크 완화

#### ① PF 부실 우려 사업장 재구조화 지원

<ul style="list-style-type: none"> <li>LH 부실우려 사업장 매입</li> </ul>	사업장 매입	'24.4~	국토교통부 토지정책과
<ul style="list-style-type: none"> <li>LH 사업장 매입시 취득세 25% 감면</li> </ul>	지방세특례제한법 개정	'24.下	행정안전부 지방세특례제도과
<ul style="list-style-type: none"> <li>공공지원 민간임대리츠를 통한 브릿지론 상환 지원</li> </ul>	업계 설명회	'24.4	국토교통부 부동산투자제도과
	공공지원 민간임대 민간제안 사업 공모	'24.5	국토교통부 민간임대정책과

추진과제	조치사항	일정	소관부서
<b>② 미분양 매입으로 신규 착공 지연 해소</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>지방 미분양 매입을 위한 CR리츠 세제지원</li> </ul>	증부세법 시행령 개정	'24.上	기획재정부 재산세제과
	지방세법 시행령 개정	'24.下	행정안전부 부동산세제과
<b>② PF 유동성 지원 확대</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>대한 PF보증 신청기한 요건 한시 완화(HUG)</li> </ul>	HUG 내규 개정	'24.5	국토교통부 주택기금과
<ul style="list-style-type: none"> <li>준공전 미분양 PF보증 분양가 할인 폐지</li> </ul>	HUG 내규 개정	'24.4	국토교통부 주택기금과
<ul style="list-style-type: none"> <li>시공사 자체 시행사업의 비주택 PF보증 조기도입</li> </ul>	연구용역, PF.모기지보증 도입	'24.6	국토교통부 건설정책과
<b>③ 주택공급 조기화 및 규제 개선으로 수요 창출</b>			
<b>① 주택공급 조기화</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>3기 신도시 5개 지구 연내 착공</li> </ul>	주택 착공	'24.12	국토교통부 공공택지관리과
<ul style="list-style-type: none"> <li>광명시흥 지구 지방공사 참여 확대</li> </ul>	지방공사 사업참여 확대	'24.12	국토교통부 공공택지관리과
<b>② 규제 개선</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>정비사업 임대주택 인수가격 현실화</li> </ul>	도시정비법 등 개정안 발의	'24.上	국토교통부 주택정비과
<ul style="list-style-type: none"> <li>주택·토지 분야 규제혁파 방안 마련</li> </ul>	규제혁파 TF 운영	'24.3~	국토교통부 주택정책과
<b>④ 업계 애로사항 해소</b>			
<b>① 공공공사 업계 부담 경감</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>국가계약 한시특례 금년 말까지 연장</li> </ul>	계약특례 연장	'24.6	기획재정부 계약정책과
<ul style="list-style-type: none"> <li>주요 공공현장 관급자재 적기 납품 촉진</li> </ul>	우선 납품 운영 등	'24.3~	조달청 건설환경구매과
<ul style="list-style-type: none"> <li>관급자재 예외 인정 협의 기간 단축</li> </ul>	발주기관 지침 시달	'24.3	중소기업벤처부 판로지원과
<b>② 민관협의체 구축 등 소통 강화</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>건설자재 수급관리 협의체 구축</li> </ul>	건설산업기본법 개정안 발의	'24.下	국토교통부 건설산업과
<ul style="list-style-type: none"> <li>건설업계 지원방안 논의 위한 점검체계 가동</li> </ul>	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 3,300m<sup>2</sup> 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.

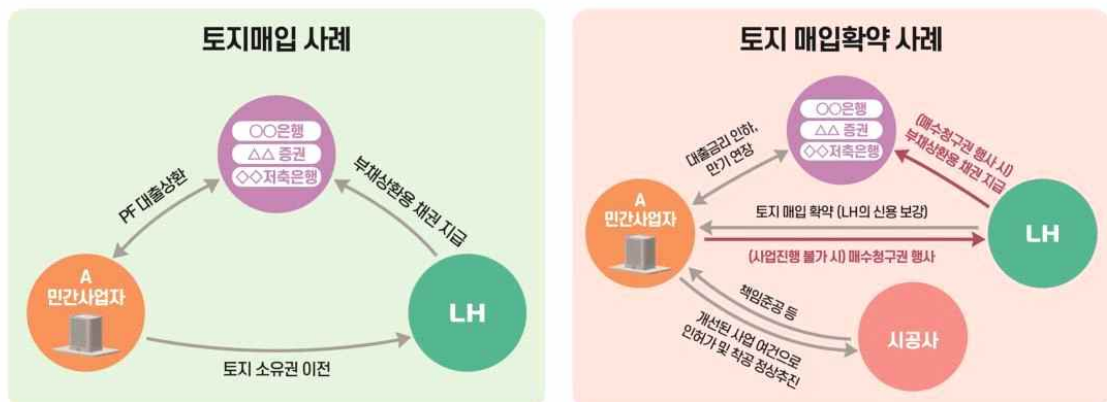
담당 부서 < 총괄 >	토지정책관 토지정책과	책임자	과 장	유삼술 (044-201-3398)
		담당자	서기관	김성환 (044-201-4093)
			사무관	김도한 (044-201-5276)
			사무관	박정현 (044-201-5273)
한국토지 주택공사	부동산PF안정화지원TF	책임자	처 장	성대규 (031-738-4400)
		담당자	팀 장	여종현 (031-738-4401)

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

사업개요

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



매입·확약 사업구조 비교



기대효과

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

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

□ PF조정위원회 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**

