

선분양제도, 제2의 '굿모닝시티' 부른다

선분양제도, 무엇이 문제인가

'선분양제도'는 선분양-후시공의 방식으로 많은 문제점을 가지고 있다. 이 제도는 건설사들이 미래 가격위험을 분양기에 반영시킬 수 밖에 없어 부기불을 조장하고, 부실공사를 부추길 수 있으며(신진국의 경우 주택 수령이 60~70년인데 반해 우리나라에는 고작 20년에 불과하다.) 가장 큰 문제점은 시공 도중에 부실한 건설회사가 부도가 날 경우 분양을 받은 입주예정자들은 장기간 입주를 못하게 되거나, 아니면 입주 자체를 포기해야하는 경우가 발생해도 별다른 구제책이 없다는 것이다.

이번에 발생한 동대문 굿모닝시티 상가 사건은 선분양제도가 부른 비극이다.

사업 부지를 확보하지 못하고, 건축허가도 얻지 못한 상태에서 선분양 형식의 분양 현장을은 상당한 위험성을 내포하고 있는 실정임에도 불구하고 상가 공사를 시작하기도 전에 분양하는 '선분양제도'는 왜 방치되고 있을까.

현재 동대문 지역의 소광을 분양 형태를 보면 수십개가 이루어져 있는 경 우가 대부분이며, 이과트와는 달리 주민의 동의를 거치지 않아도 법적인 규제조항이 없기 때문에 건축허가 전에 분양하면서 분양금으로 건물을 매입해 가면서 사업을 진행한다.

사업 부지를 원전 매입하지 않은 채 사업을 진행하는 위험성은 건물 매입이 느려질 경우 사업 진척도가 느려져 오른다.



지연되는 상황이 발생할 수도 있다는 점이다.

또 건설매입이 원활하지 않을 때에는 사업 자체가 무산되는 경우도 예상할 수 있고, 건물의 형태가 기형적으로 건축될 수도 있다. 예상 구성이나 동선이 부족한 스러워 상가 활성화가 어려울 수도 있다 는 얘기다.

소광들의 경우 매장이 활성화되지 않아 점포가 비어 있을 경우 타 임종으로 대체하기가 어려운 특성을 갖고 있다. 즉 일반

근린상이나 단지내 상가처럼 점포의 구분

어떤 변수가 있는지를 잘 판단해야 한다. 가장 중요한 것은 시장시의 경쟁능력이므로 철저한 확인작업이 필요하다.

최근 도심권에는 수많은 소광들을 놓은 중인 것을 볼 수 있다. 대학이나 역 세권 등 유통인구가 밀집되는 지역은 어김없이 소광들을 놓아서 있는데 일반적으로 대형 유통업체들이 자체적으로 운영하는 백화점이나 할인점 등은 계획적인 마케팅 전략으로 소비자들을 끌어들이며 신장을 꾀하고 있다.

하지만 일반적 소광들의 경우 분양 형태를 통한 활용 소유가 다르므로 운영에 어려움을 겪을 수 있는 단점을 갖고 있다. 상가의 입지여건이나 임종이 아우디 좋다 하더라도 사람이 많으면 의견 통일이 어려워진다. 물론 관리회사가 들어와 대리 운영을 통해 상가 활성화를 꾀하겠지만 자체 상가 활성화가 안될 때는 관리회사 역시 푸념지들이 될 수 있기 때문이다.

소광들의 경우 활성화만 잘 되면 어떤 상가보다도 높은 수익률을 낼 수 있는 상황을 꿈한다. 하지만 장사가 안 되면 참고로 쓰지 못하는 것인 소광들이라고 할 수 있다.

소광들이 부지사지 부지 매일 여부를 살피거나 각 팔자별로 매일 계약서 원본을 절하 확인해야 하며 파다한 대출 형태로 분양을 받지 않는 것이 조금이라도 위험을 줄이는 한 방법이기도 하다. 또한 주변 상인들에게도 상가의 임종이나 비전을 파악하는 것으로 온라인 투자 상식이라 할 수 있겠다.

정부, 신용불량자제도 폐지 추진

금융회사에 고객신용 따른 자동적 차등관리 막겨

정부는 현재 법으로 운용되고 있는 신용불량자 제도를 폐지하고, 대신 유통과 카드사 등 금융회사들이 자동적으로 고객의 신용도에 따라 금융거래 제재 여부와 금리, 대출 핫도 등 금융거래 수준을 차등화하는 방안을 중장기적으로 추진하기로 했다.

30만원 이상 계좌를 90일 이상 연체하면 무조건 신용불량자로 등록해 정상적인 경제 생활을 사실상 불가능하게 만드는 현행 신용불량자 제도가 오히려 신용불량자를 암울하고 있을 뿐 아니라, 300만명이 넘는 신용불량자 문제 해결을 어렵게 하고 있다는 판단에 따른 것이다.

재정경제부 관계자는 20일 "현 행 '신용정보의 이용 및 보호에

있다. 금융 선진국 가운데 이처럼 법으로 신용불량자 제도를 운용하고 있는 나라는 거의 없으며, 대부분 금융회사들이 자동적으로 운용하고 있다.

이 관계자는 '신용불량자 제도의 폐지가 언제금액 당감 같은 사면 조치는 아니다'며 '개인의 신용도에 따라 금융거래 수준이 결정되는 선진 금융 관행을 정착시키겠다는 것'이라고 강조했다. 정부는 곧 재정부와 금융감독원 등 관련부처와 유관기관 및 전문가들로 태스크포스를 만들어, 구체적인 방안을 마련할 방침이다.

성명은 또 '회원들은 사용자 허가된 일부 업로드나 착색재를 제외하면 문신에 사용되는 대부분의 세소들은 자동차 도색이나 필기용 잉크 등 신입용'으로 이들의 안전을 검증할 기준 자료도 없다고 덧붙였다. 그나마 이어 '사람들이 문신이나 피어싱을 원한다면 안전 기준이 보증된 상태에서 시술을 받도록 해야 할 것'이라고 전했다.



**외투식재는 건축 내외장 석공사 및 석재 조형을 전문업체로서 최신 캐드시스템으로 건축물의
현성된 모습을 미리보고 선택하실 수 있습니다.
1972년 2월 8일 개업하여, 31년의 전통과
전국적 자랑으로 산체를 월 6000t 생산에
이르기까지 신뢰와 명성을 다하였습니다.
외투식재에서 석재산업의 모든것을 책임지겠습니다.**

소득 2만불 시대 실현하려면…

설비투자 증가율 2배 늘려야

노무현 정부 목표대로 우리나라가 향후 7~10년 안에 '1인당 국민 소득 2만달러' 시대로 들어서기 위해서는 설비투자 증가율이 지금보다 2배 이상 높아나야 한다는 분석이 제기된다.

최근 재정경제부가 설비투자 증가율 미국·독일·일본·싱가포르 등과 비교 분석한 자료에 따르면 주요 선진국들이 1인당 국민소득 1만달러에서 2만달러로 대로 증가했을 때 연평균 10.8%의 높은 설비투자 증가율이 삼장 연진 역할을 했기 때문으로 풀이된다.

특히 일본과 경제구조가 흡사하고 성장 과정도 유사한 한국의 경우 최근 6년 동안에는 연평균 설비투자 증가율이 3%수준으로 불과 했고, 들어서는 미이너스로 근 두박질치고 있어 설비투자 증가율을 배 이상 수준으로 높여갈 수 있지만,

이미 한국은 그 상황이 역전되면서 소득 1만달러로 진입했던 시기의 일본 설비투자 증가율(8.8%)수준으로 목표할 수 있을 것으로 정부와 민간연구소 전문가들은 보고 있다.

일종류 재정부 종합정책과장은 "우리나라의 경우 외환위기 이전 5년 동안 국내총생산(GDP)대비 설비투자 비중 평균 14%에 달했으나 90~2000년까지 평균 수치는 11%로 크게 하락하는 풍 기초 체력이 떨어지고 있다"며 "파학기 술발전과 새로운 성장동력을 확보 통해 성장 잠재력을 키워나가야 할 것"이라고 말했다.

관급공사 수의계약제 폐지

소규모 공사도 경쟁입찰… 과정 인터넷 공개

전체로 확산될 전망이다.

그동안 도로보수나 하천 준설 등 소규모 공사는 적체심사나 경쟁 입찰 없이 1~2개업체에서 간접적사를 받아 낙찰자를 정하는 것

이 관행이었는데 이번 조치로 이런 소규모 공사도 모두 경쟁 입찰을 거쳐야 하며 그 과정은 인터넷으로 공개된다.

또한 계약 때 날짜와 일정에서 청렴서약을 받도록 한 것은 비리에 대한 경각심을 높일수록 위한 의도로 보인다.

'옛다방(이동증개입소)'과 관련해 부동산 증개입소 비리를 척결하기 위한 조치로 부동산증개입법을 고쳐 증개보조원 등록 제도를 도입했다. 이는 증개보조원들이 '옛다방'으로 나서 분양현장에서 명함을 푸리는 등 불법·권법 영업 행위를 하지 못하도록 한 조치다.

건교부는 또 국가계약법 시행령을 개정해 달리고 재정경제부에 요청한 방침으로, 한 해 3조원으로 추산되는 수의계약 폐지가 정부

각자 시스템 및 설계실 내부

경주세계문화엑스포 캐릭터 조형물

중국화학업체에서 생산하는 제품들

중동문화 축제비

경주여자경보고등학교 모녀상

전시관 불교조각들

현대통계 사무실

남궁당

울산남북 K씨네 경원 "기족"

보문선원 일주문

포항공항 공사

고 경주명 명예회장 공적비



경북 경주시 외동읍 일번리 610-3
전화 054-776-9500~3
팩스 054-776-9504
무료전화 080-2002-3004, 080-776-9500
홈페이지 www.weldon.com
E-mail:weldon@chol.com

산재 위로금, 추가보상 면책 안돼

법원 "차후 후유증에 대해 보상책임 있어"

산업재해 보상에 대해 회사측과 민행사장 책임을 물지 않겠다고 합의하고 위로금을 받았다고 해도 후유증이 나타난다면 추가보상을 받을 수 있다는 판결이 나왔다.

서울지방 민사합의8부(서명수·徐明洙 부장판사)는 건설현장에서 산업재해를 당한 뒤 회사측과 민행사장 어떤 청구도 하지 않겠다고 합의했으나 후유증이 나타나 실명한 한모씨(44·타일공)가 회사측을 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 "피고는 원고에게 880여만 원을 지급하라"며 1심을 깨고 원고 일부승소 판결했다고 17일 밝혔다.

재판부는 판결문에서 "원고가 자신의 원족 눈이 실명될 것을 예상했다면 이런 합의를 하지 않았을 것"이라며 "근로복지공단에 산업재해보상금 지급을 신청하기 위해 피고측의 협조가 필요해 원고가 200만원만 받고 다른 청구권을 포기하겠다고 합의한 것으로 보인다"고 밝혔다. H건설 직원이던 한

'임금피크제' 62% 빠내

신용보증기금이 7월부터 국내 최초로 '임금피크제(정년을 보장하는 대신 일정 연령이 되면 단계적으로 임금을 줄여나가는 제도)'를 도입한 이후 공공기관을 중심으로 임금 피크제 논의가 확산되고 있지만 고용시장 현장에서는 부작용을 우려하는 견해가 우세한 것으로 나타났다.

온라인 취업사이트인 '사람인'은 4~17일 구직자 689명, 기업 인사담당자 120명 등 800명을 대상으로 임금 피크제에 관한 설문 조사를 한 결과 62%가 부정적인 반응을 보였다고 20일 밝혔다.



산업재해 보상에 대해 회사측과 민행사장 책임을 물지 않겠다고 합의하고 위로금을 받을 수 있다는 판결이 나왔다.

"담배값 인상 아득"

흡연자 위해 쓸 것

김화중(金火中) 보건복지부 장관은 14일 담배값 인상 방침을 거듭 확인하면서 "담배값 인상에 따른 이득은 전액 흡연자들을 위해 계획"이라고 밝혔다.

김 장관은 이날 정부 과천청사에서 열린 경제·민생·질병회의에 앞서 이같이 밝히고, "약 15일간의 금연 프로그램에 흡연자를 무료로 참가시키고, 암 검진도 초기 진단부터 전부 무료로 하는 계획을 생각하고 있다"고 덧붙였다.

김 장관은 또 "재정경제부도 담배값을 올리는데 원칙적으로 찬성하고 있다"면서 "다면 세수부족을 염려하고 있는 것 같다"고 밝혔다.

그러나 애연가들에게는 희소식이라 할 수 없을 것이다. 음식점뿐 아니라 많은 건물이 금연지역이라 유통·창·구석 등에 눈치를 보며 담배를 피워야하는 애연가 중 일부는 "차리리 검진받지 않아도 좋으니 마음껏 피워게 해달라"라

는 목소리도 흘러나온다.

▶ 1면에서 계속 ▶

하반기 아파트값 '안정세'

그러나 이 보고서는 아파트 매매가 폭락해 경제 전반에 심각한 영향을 미칠 것이라는 '버블(거품) 붕괴론'은 실현될 가능성성이 낮은 것으로 분석됐다.

주택 담보비율이 평균 40%로 높지 않는데다 정부의 가계대출 억제 조치로 주택담보 대출한도가 줄어들고 있어 '부동산가격 하락→담보 부족→금리를 끌어올리→부동산가격 폭락'으로 이어지는 악순환이 발생할 가능성이 거의 없다는 것.

그렇다면 하반기 투자 전략을 어떻게 짜야할 것인가. 평균·폭력이 더이상 암시·내집 마련 시기는 결국 집값이 하락세로 돌아선 지금부터 연말까지가 적기로 보인다. 그 중에서도 전통적인 이사철 비수기에 해당하는 7~8월과 10~11월 사이가 무난할 듯 싶다. 만약 올 연말까지 정부 규제와 비수기 여파로 집값이 일시 급락현상을 보이다면 평소 관심 있게 지켜본 지역 또는 단지의 신규형아이나 분양권, 기존아파트 금매물을 생각해도 좋을 듯 하다.

그리고 그동안 부동산 시장을 선도했던 재건축 아파트는 7월 1일부터 시행되는 투기과열지구 내 후분양제와 새로운 재건축 규제법 인 도시 및 주거환경정비법 영향

으로 주춤할 것으로 보인다.

주상복합은 300가구 이상은 아파트와 같이 사업계획승인을 받아 청약통장 가입자에게만 분양이 가능하고 소유권 이전 등기 전까지 전매가 금지된다. 이에 따라 입지 여건이 뛰어나고 전매가 허용된 300가구미만 주상복합은 일시적으로 투자수요가 불릴 가능성이 크다.

상가와 경우는 소평률보다는 둑 평성과 안정적인 유통수익이 보장되는 단지내 상가로 시중 부동자금이 몰리고 있다. 하지만 단지내 상가도 내점가와 3~4배 이상 고가매장을 받으면 당초 기대한 것 만큼 임대수익률을 정기기가 힘들다. 아파트 입주 후 1~2년이 지나면 주변에 대형할인점이 들어서는 경우가 많고 매출감소로 유통성이 생겨하고 있다"고 덧붙였다.

오피스텔은 공급과잉과 경기침체로 당분간 임대수익률이 떨어지고 자산가치 상승은 어려울 것으로 예상된다. 경기가 본격 회복되고 수요가 큰 폭으로 늘어나기 전까지는 투자를 자제하는 것이 유리해보인다.

또 전원주택과 편선형 주택, 농가주택도 주 5일제 시행을 앞두고 일반인의 매입 수요가 점차 늘어날 것이다.

■ 토막상식 ■

'33' 숫자의 의미

'33'이라는 숫자는 육계(錄界) 제2천(天)인 33천을 상징한다. 이는 바로 33개단을 닫아오름으로써, 온갖 육십과 어리석음으로 가득찬 속세를 떠나 부처님 세계로 인도된다는 것을 의미한다. 이 계단을 오르는 것은 바로 교통과 좌절에서 회당과 환희로 나아가는 것이다.

33천은 육계 제2천인 도리천을 말하는 것으로,

도리천을 33천이라고 하는 까닭은 도리천의 중앙에 제석천(帝釋天)이 머무는 선경성(善見城)과 도리천 4방에 8식의 성 32개가 있어 이를 모두 합친 33개의 성이 있기 때문이라고 하며, 이 33이라는 숫자를 범으로는 "도리"라고 하기 때문에 이를 도리천 또는 33천이라고 한다.

오늘날에도 33란 숫자가 불교 및 기타 의식에서 활용되고 있는 것을 볼 수 있다. 사찰에서 저녁 예불을 알리고, 중생들의 구제를 염원하면 서 치는 범종소리도 33번 울리며, 조선시대 성문을 닫기 위한 파부시간을 알리는 것도 보신각종의 33번 타종에 의한 것이다. 또 해마다 제야의 종소리로 33번 울리는 것도 이와 같은 데다이며, 31운동 때 33인의 독립운동가가 탑골공원에 모여 조선의 독립을 선언한 것도 '33'란 의미를 강조하기 위함이었다.

■ 전시회 일정

전시회명	기간	장소	주최
중국 천주 혜안 석조작 국제전시회	2003.09.05-09.10	중국	천주 혜안 석조작 국제전시회 조직위원회
중국·남한 국제석재제작 및 기공설비 전시회	2003.09.23-09.26	중국	상하이 중국 건축문화총동문 www.stonenet@chinae.com
노보시비로스코 석재박람회	2003.10.01-10.03	러시아	노보시비로스코 Shirkaya Fair Exhibition Complex, Novosibirsk www.alifair.ru
자카르타 석재박람회	2003.10.01-10.04	인도네시아	자카르타 PT.Pamerindo Buana Ahad www.pamerindo.com
베트나 석재박람회	2003.10.02-10.05	이탈리아	베트나 Ente Autonomo Fiere di Verona www.marmomacc.it
리아드밀링, 건축박람회	2003.10.12-10.16	사우디아라비아	리야드 Riyad Bld Co. www.resexpo.com
일본 스냅페어 국제박람회	2003.11.11-11.14	일본	도쿄 일본스냅페어전시회
The Big Show 2003	2003.11.29 - 12.3	이탈리아	에미리트연합국 www.marmomacc.it
Int'l Stone Show	2003.11	미국	라스베가스
Stonepa 2003	2003.11	미국	애틀랜타

입찰공고

조달청 홈페이지 참고

제작부위	제작일자	제작업체	제작일자	제작업체	제작일자	제작업체	제작일자	제작업체	제작일자
신길분교 화장실 증축공사	2003.07.0864-00	강원도 인제교육청 제2003-36호	강원도 인제교육청	강원도 인제교육청	전자입찰	2003.07.24	2003.07.28	2003.08.04	
한국지엠엔진·조용운행장 도로화장실(2개)	2003.07.0866-00	부산광역시 금정구 공고 제2003-32호	부산광역시 금정구	부산광역시 금정구	전자입찰	2003.07.24	2003.07.26	2003.08.05	
평동산단진입로로 확장공사(총 3,432m)	2003.07.0866-01	광주광역시 공고 제2003-79호	광주광역시	광주광역시	전자입찰	2003.07.24	2003.08.25	2003.09.16	
지속적향기제의 4세대 난방설비 세관 및 보수공사	2003.07.0892-00	제2003-487호	서울시 지하철공사	서울시 지하철공사	전자입찰	2003.07.24	2003.08.02	2003.08.12	
2003년 용암신도지구입구구역 당시	2003.07.0894-00	구례군 경기판 제2003-26호	경상남도 구례군	경상남도 구례군	전자입찰	2003.07.24	2003.07.28	2003.08.04	
벽과 흐안도로 확장공사(1)	2003.07.0897-00	진도군 공고 제2003-65호	진도군	진도군	전자입찰	2003.07.24	2003.07.30	2003.08.05	
유치원 마을 짐길로 개설공사	2003.07.0899-00	제2003-219호	경기도 파주시	경기도 파주시	전자입찰	2003.07.24	2003.07.28	2003.08.04	
상유지구 도로 확장공사	2003.07.0918-00	진도군 공고 제2003-65호	경상남도 진도군	경상남도 진도군	전자입찰	2003.07.24	2003.07.30	2003.08.05	
비단길마을 보도우편화 1기소	2003.07.0919-00	안양시 만안구 공고 제2003-163호	경기도 안양시 만안구	경기도 안양시 만안구	전자입찰	2003.07.24	2003.07.24	2003.08.03	
국도 13호선 천진·난월지내 이동식 화장실 설치공사	2003.07.0999-00	남원국도유지전설사무소 공고 제2003-95호	전설교통부 이산지방국토관리청 남원국도유지전설사무소	전설교통부 이산지방국토관리청 남원국도유지전설사무소	전자입찰	2003.07.24	2003.08.01	2003.08.05	
상복수지 진입로로 비단길로 보수공사	2003.07.0745-00	여수시 상하수도 공고 제2003-30호	전라남도 여수시 상하수도사업소	전라남도 여수시 상하수도사업소	전자입찰	2003.07.24	2003.07.24	2003.08.04	
제구온·길온이·장온 세제제작	2003.07.0903-00	부산광역시 건설본부 공고 제2003-32호	부산광역시 건설본부	부산광역시 건설본부	전자입찰	2003.07.24	2003.08.08	2003.08.14	
동면 덕치리 도로 확장공사	2003.07.0947-00	용현군 제2003-282호	강원도 용현군	강원도 용현군	전자입찰	2003.07.24	2003.07.25	2003.08.05	
유한우증모우사 세관구사	2003.07.0950-00	033904300	조달청 제주지방 조달청	농촌진흥청 제주농업시험장	전자입찰	2003.07.24	2003.08.07	2003.08.12	

중국 천주 혜안 석조 국제전시회

◆ 참가비용 및 입금일정

- 1) 참가비용 : 1인당 ￦ 700,000 (호텔 2인1실 이용기준)
- 2) 입금계좌 : 우리은행 212-20260-01-001
(예금주 : 사단법인 한국석자협회)
- 3) 입금기한 : 2003년 8월 22일 (금) 까지

◆ 참가신청서류

- 1) <천주 혜안 석조 국제전시회 참가신청서> 사본 1부
- 2) 여권 : 유효기간 확인 후 사진 부착된 면 사본 1부
- 3) 중국비자 : 개인적으로 준비
- 4) 참가신청서 제출기한 : 2003년 8월 22일 (금) 까지
- 5) 문의사항
 - ① 대표전화 : (02)2168-4080
 - ② 대표메일 : koscos@koscos.or.kr
 - ③ 팩스 : (02)2168-4090

◆ 천주 혜안 석조 국제전시회 참관단 주요일정

9월 3일 (수)	인천 하문	MP872	19:10 20:50	인천공항 출발 하문 도착 후 호텔 투숙

<tbl_r cells="