

건설교통부, 건설경기 연착륙방안 설명회 개최

대한설비건설협회,
국민연금·건강보험 사업주부담금 원가반영 건의

건설교통부 는 지난 7월 3일 팔레스호텔 12층 코스모스룸에서 강동석 장관, 박성표 기획관리실장, 한만희 건설경제심의관, 권도엽 주택국장, 남인회 도로국장과 대한설비건설협회 정승일 회장, 대한건설협회 마형렬 회장, 대한전문건설협회 박덕홍 부회장 등이 참석한 가운데 「건설경기 연착륙 방안」에 대한 설명회를 갖고 업계 의견을 청취하였다.

이날 대한설비건설협회 정승일 회장은 국민연금·건강보험의 확대 시행과 관련하여 「설비건설업 특성상 1월 이상 고용되는 일용근로자의 비율이 80~90% 이상으로 근로자 대다수가 적용대상이며, 사회보험에 대한 사업주 부담금이 직접노무비의 6.605%(국민연금 4.5%, 건강보험 2.105%)로 전체공사비의 2.4%를 초과하고 있으나 공공공사의 경우 공사원가에 사업주 부담분을 직접노무비의 1.52%(국민연금 0.99%, 건강보험 0.52%)만을 반영하고 있으며, 민간공사의 경우에는 전혀 반영되지 않고 있다」고 말하고 「각 공단에서는 보험료 미납시 재산압류 및 형사고발조치 함에 따라 설비업계는 원가에도 반영되지 않은 부담금을 납부하여야 하나, 동 보험료는 설비업계 평균 이익률(2%)를 초과하고 있어, 이를 납부하고는 사실상 설비건설업을 영위할 수 없으며, 또한 근로자가 근로자 부담금(6.605%)를 납부 거부하는 사례가 빈번하여 사업주가 이를 대납형으로 인해 전체공사비의 5%의 비용이 발생되고 있다」면서 「국민연금·건강보험의 사업주 부담금을 하도급자가 납부시 발주처 또는 원도급자에게 납부보험료 증빙서류를 제출하여 실비정산될 수 있도록 건설산업기본법 및 시행령을 조속히 개정하여야 하며, 국민연금·건강보험의 사업주 부담금을 현실화하고 또한 민간공사에서도 적용될 수 있도록 사업주부담금 비율을 건설교통부 장관이 고시하여 줄 것」을 건의하였다.

대한설비건설협회가 건의한 최저가낙찰제 보완 방안 마련

한편 정승일 회장은 지난 6월 7일 건설교통부 회의실에서 개최된 「건설·주택업계 간담회」에서 최저가낙찰제 적용대상공사 확대와 관련하여 「최저가낙찰제도의 도입에 따른 저가수주의 문제점을 개선하기 위하여 정부에서는 2001년 건설보증제도를 개선하였으나



저가수주가 더욱 악화되었으며, 2004년 2월 저가심의제를 도입하였으나 이 역시 저가도급을 방지하는데 실패한 제도로 시장에서 판명났으므로 현행의 저가심의제와 건설보증제도로는 발주자는 우수한 건설업체를 선정할 수 없으며, 오직 가격에 의한 저가도급으로 부실공사 발생과 건설업체의 동반 부실을 초래하게 된다. 「최저가낙찰제도는 정부의 계약제도 도입이래 수 차례 시행하였으나 실패한 계약제도(정부의 예산절감의 목적 달성보다는 부실공사와 건설산업의 붕괴 등 피해가 더욱 큰 제도였음)임으로, 따라서 건설보증제도와 저가심의제를 개선하여 우수한 건설업체가 적정한 공사비로 공사를 수주할 수 있는 환경을 먼저 조성하여 건설시장에서 그 결과를 확인한 후 최저가낙찰대상공사 확대를 실시하여야 한다.」고 건의, 이번 「건설경기 연착륙 방안」에 저가심의기준 강화, 보증기관 확대, 담보보증 폐지 유도 등 최저가낙찰제를 보완하는 방안이 마련되었다.

■ 건설교통부, SOC 투자확대, 임대주택 활성화 등 추진

하반기 중 SOC 등 건설분야에 2조원이 추가 투입되고, 임대주택 유형을 다양화하기 위해 중형 임대주택에 대한 지원도 이루어진다. 또한 관리지역의 아파트개발 허용기준이 완화되는 등 주택건설을 촉진하기 위한 대책이 시행된다.

건설교통부는 건설수주와 건축허가가 급감하는 등 건설경기가 점차 둔화됨에 따라 건설경기의 급격한 하락을 방지하기 위한 연착륙 방안을 추진하기로 하고, 이 같은 내용의 「건설경기 연착륙 방안」을 지난 7월 1일 경제장관 간담회와 7월 2일 당정협의를 통해 확정하였다.

이번 연착륙 방안은 부동산 가격 안정정책기조를 계속 유지하면서 건설경기의 급격한 위축을 방지하기 위해 마련된 것이다.

건설교통부는 이번 대책이 차질 없이 시행되면 공공부문에서의 건설투자가 지속적으로 이루어지고 민간부문도 임대주택 다양화, 주택신보의 보증기능과 주택기금 신용지원 등으로 민간주택건설이 활성화될 수 있는 토대가 마련됨으로써 건설경기를 적절히 조절하고 내수진작을 통한 국민경제 회복에 도움이 될 것으로 기대하고 있다.

△ SOC 등 건설투자 확대

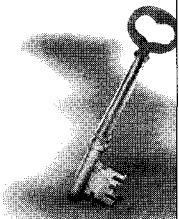
1) 추경편성, 국민주택기금 여유자금 활용, 공기업 ABS(자산유동화증권) 발행 등을 통해 투자재원을 확대한다.

① 국민임대 1,098억원, 치수사업 700억원, 서민 분양주택건설 4,700억원, 토공 택지개발사업비 4,961억원 등 2조원

② 하반기 중 도공 3~5천억원, 토공 2~3천억원 ABS 발행

2) SOC 사업의 원활한 추진을 위해 연기금의 투자 참여를 유도한다.

① SOC 펀드조성 등을 통해 연기금의 투자가능 SOC 사업을 2~3개 선정 추진



- ② 민간제한 15개 민자도로사업에 대해 「수도권 고속도로망계획」과의 부합 여부 및 경제성·사업성 등을 종합 검토 후 금년 하반기 중 우선 추진사업 선정
- 3) 덤핑입찰방지를 위해 최저가낙찰제를 보완하는 방안으로 저가심의기준 강화, 보증기관 확대, 담보보증 폐지 유도 등 추진한다.
- ※ 부적정 입찰금액 판정기준을 입찰자 공중 평균 입찰금액 대비 20% 이상 낮은 경우 →10%

△ 주택건설지원 강화

1) 택지공급 확대

- ① 신규택지 공급 확대를 위해 관리지역에서의 아파트 개발 최소면적기준(현행 30만㎡)에 대해 예외를 인정하고, 기존시설의 정비 또는 확충을 통해 학교 등의 수용요건을 갖춘 경우에는 10만㎡ 이상도 허용한다.
- ② 고가보상을 노린 「알박기」에 대응하기 위하여 민사소송으로 매매계약을 강제 체결케 하는 「매도청구권」을 부여한다.

2) 표준건축비 현실화

국민주택기금을 지원 받는 18평 이하 주택의 표준건축비가 실제 자재·노무비를 반영하지 못해 소형주택 건설이 부진하므로 실제건축비가 반영되도록 3/4분기 중 관계부처 협의를 통해 표준건축비 현실화를 추진한다.

3) 재건축·리모델링 활성화

- ① 재건축 추진에 따른 개발이익을 환수하면서 공급을 확대하기 위해 용적률 증가분의 일부를 임대주택으로 건설하여 공공(지자체, 주공)에 공급하도록 의무화하고, 지자체·주공 등이 건설비와 대지비용은 적정히 보상하되 재건축 시행단계 별로 임대주택 비율 및 보상을 차등 적용한다.

구 분		사업시행인가전	사업시행인가-분양승인전
임대주택면적		증가된 용적률의 25%	증가된 용적률의 10%
보 상	건축비	표준건축비 보상	표준건축비 보상
	대지비	임대면적만큼 용적률 완화	공시지가 보상
적용대상		18만 세대	4만 세대

관리효율성과 갈등소지 완화를 위해 임대주택은 일반분양주택과 구분하지 않고 혼합배치하고, 입주자·임대료·임대보증금 기준을 시·도지사가 특성을 고려하여 마련토록 한다.

- ② 리모델링 활성화를 위해 건축허가를 받아 건축한 20세대 이하 공동주택의 경우 현행 소유자 100% 동의조건을 80%로 완화한다. 또 공동주택의 1층을 주차장 등



으로 활용할 수 있도록 리모델링을 하는 경우 1층 세대분만큼 증축을 허용한다.

△ 주택수요창출 지원

1) 주택수요자의 주택구매능력 보강

- ① 모기지론 활성화를 위해 취급대상 금융기관을 현행 9개에서 22개로 확대하여 서민주택 구입수요를 촉진한다(금융기관 전산개발이 완료되는 7월말~8월초부터 모기지론 취급 예정).
- ② 주택신보의 현재 운용배수(보증잔액/보증재원, 1004년 4월 25.5배)가 이미 적정수준을 넘어 현 추세가 지속되면 추가보증 공급이 어려운 상황으로 주택신보에 추경 1,000억원을 추가 출연하여 서민·중산층의 전세·구입자금 등에 대한 보증여력을 확충한다.
- ③ 신용등급이 낮거나 보증인을 구하기 어려운 저소득층은 국민주택기금의 전세자금 이용이 곤란한 실정이므로 담보력이 없는 서민층에 대한 임차자금 공급 확대를 위해 국민주택기금 전세자금의 신용대출 제도를 도입한다. 대상은 연소득 3천만원 이하 근로자 또는 지자체 추천자로 하고, 조건은 금리 3~5.5%이며 상환기간은 최장 6년이고 대출한도는 3,500~6,000만원이다.

2) 임대주택건설 촉진

- ① 다양한 주거수요 충족을 위하여 중산층을 대상으로 하는 중형(85~149㎡) 임대아파트 공급 확대를 위해 공공택지 내 공동주택 용지 중 5%를 중형임대용지로 공급하고, 장기임대사업자의 세부담 완화를 위해 현행 세제지원을 중형(85㎡~149㎡) 임대주택까지 확대한다.
 - ※ 85㎡초과 분양주택용지(40%) → 85㎡ 초과 임대주택용지(5%)
85㎡ 초과 분양주택용지(35%)
 - ※ 종합토지세 분리과세(3/1000), 양도소득세 중과배제 및 법인세 특별부가세 면제
- ② 기업형 임대사업자의 임대주택시장 참여를 유도하기 위해 개발사업에 대한 REITs 투자규모 제한(자본금의 30%)을 완화하고 국민주택기금의 출자를 추진한다. 이와 함께 부동산 가격 안정대책은 흔들림 없이 추진하면서 시장안전기조가 확고해지는 하반기 이후 지방도시를 중심으로 투기억제제도를 탄력적으로 운영하는 방안도 검토한다.

△ 중장기 추진과제

미래형 혁신도시, 기업도시 건설과 복합레저단지 활성화 등을 통해 새로운 유형의 건설수요 창출도 적극 추진한다.

