

# 주간건설 *Review*

727호 2022.7.1.(금)



**(사)한국건설경영협회**

KOREA FEDERATION OF CONSTRUCTION CONTRACTORS

홈페이지 : <http://www.kfcc.or.kr>, 연락처 : 02-771-7936

주소 : (121-916) 서울 마포구 공덕동 467 롯데캐슬프레지던트 101-2103

■ **업계 동향**

- ▶ 두산건설, 대한적십자사 '건강지킴이 사업' 후원
- ▶ HDC현대산업개발, 제2기 'HDC 드림 디벨로퍼' 발대식
- ▶ 삼성물산 '래미안' 국가고객만족도 25년 연속 1위
- ▶ GS건설, 신진 뮤지션 지원 위한 '커넥트 콘서트' 개최
- ▶ SK에코플랜트, 비즈파트너사와 동반성장 간담회

■ **건설경제 일반동향**

- ▶ 건설업계, 신사업 진출로 사업다각화
- ▶ 재개발·재건축 현장 공사비 현실화 움직임

■ **건설 제도·정책 동향**

- ▶ HUG '고분양가 심사제도' 개선
- ▶ '발주청 중심 기술형입찰' 시범사업 추진
- ▶ '분양가상한제 관련 개선사항' 제도화 추진

# 주간 건설 REVIEW

<기간 : 2022.6.25(토)~2022.7.1(금)>

제727호 2022.7.1(금)

## <업계 동향>

### ◆ 두산건설, 대한적십자사 '건강지킴이 사업' 후원

- 6월30일 두산건설은 대한적십자사의 '희망풍차 결연세대 건강지킴이 사업'에 후원금 7475만5647원을 전달했다고 밝혔다
- 이 사업은 코로나19 확산과 물가 상승으로 어려움을 겪고 있는 결연세대에 김치, 쌀 등 건강한 먹을거리를 전달해 지역사회에 따뜻한 온기를 전하는 것으로, 드림투어 KLPGA대회를 후원하고 있는 두산건설이 KLPGA에 제안하면서 시작되었음
- 두산건설은 지난 6월27~29일까지 KLPGA 드림투어 대회가 열린 경기 광주 큐로CC 인근 취약계층에 도움을 주고 싶다는 의사를 KLPGA에 전달했고, KLPGA는 적십자사와 함께 지난달 대상자 선정에 나섰다
- 적십자사는 큐로CC 인근 저소득 노인가구, 아동청소년, 다문화 가족 등 취약계층 1250세대를 선정해 맞춤형 서비스를 제공할 예정임



경기 동남부 지역 취약계층의 건강지킴이 사업을 위해 후원금을 전달한 두산건설

### ◆ HDC현대산업개발, 제2기 'HDC 드림 디벨로퍼' 발대식

- 6월28일 HDC현대산업개발은 도시개발 특화 대학생 홍보대사 프로그램인 제2기 'HDC 드림 디벨로퍼' 발대식을 개최했다고 밝혔다
- 'HDC 드림 디벨로퍼'는 미래의 디벨로퍼를 육성하기 위해 건축, 도시공학, 부동산 관련 전공자를 대상으로 교육과 멘토링을 제공하는 인재 양성 프로



제2기 'HDC드림 디벨로퍼 발대식에 참석한 대학생들

그램으로 제2기 'HDC 드림 디벨로퍼'로 선발된 대학생 14명은 2인 1팀으로 총 16주간 활동하게 됨

- 한국생산성본부 부설 한국사회능력개발원의 디벨로퍼 양성 교육과정 수강과 더불어 개발사업 제안서를 작성하며 현업에서 개발사업을 진행하는 실무자와의 멘토링 기회도 주어지게 됨

### ◆ 삼성물산 '래미안' 국가고객만족도 25년 연속 1위

- 6월27일 삼성물산 건설부문은 아파트 브랜드인 래미안이 한국생산성본부가 실시하는 '국가고객만족도(NCSI)' 조사에서 아파트 부문 1위를 차지했다고 밝혔음
- 국가고객만족도 조사가 시작된 1998년 이래 25년 연속 1위를 차지한 래미안은 지난 2000년 1월 래미안 브랜드를 론칭한 이후 '자부심'이라는 브랜드 아이덴티티를 정립하고, 고객들이 래미안에 산다는 자부심을 경험할 수 있도록 노력해 왔음
- 특히, 삼성물산은 2005년 건설업계 최초로 아파트 입주 고객 대상 서비스 브랜드인 '헤스티아'를 도입, 봄맞이 행사, 고객 불편사항 해소, 문화·취미 강좌, 입주민이 직접 참여하는 사회공헌활동 등 차별화된 서비스를 제공하고 있음
- 또 지난 2018년 '래미안 홈랩-스마트 라이프관'을 공개하고, 음성 인식이나 웨어러블 원패스 등 다양한 스마트홈 기술들을 선보인데 이어 현재는 '래미안 RAI 라이프관'으로 이름을 변경하고 인공지능과 로봇, 드론택배 등 미래 기술을 활용한 생활편의 서비스까지 연구하고 있음
- 연구 성과 중 고객 선호도가 높은 상품은 2019년 이후 분양한 래미안 단지들에 적용하고 있는데, IoT 플랫폼과 방문자 얼굴인식 기능, 배송로봇 등이 상용화에 성공한 대표적인 상품임



### ◆ GS건설, 신진 뮤지션 지원 위한 '커넥트 콘서트' 개최

- 6월24일 GS건설은 지난해에 이어 올해도 젊은 문화예술인 지원 사업의 일환으로 신진 음악인을 위한 음악 공연 '커넥트 콘서트(Connect Concert)'를 개최한다고 밝혔음
- 이번 콘서트는 서울 종로구 GS건설 본사에서 총 3회(6월24일, 7월1일, 7월8일)에 걸쳐 점심시간을 활용해 진행되며, 6월24일 공연에는 장한샘의 바이올린 연주와 색소포

니스트KK 색소폰 연주, 7월1일에는 반응점과 달려운의 국악크로스오버, 7월8일에는 싱어송라이터 고양이용사와 솔아, 빈채의 노래 공연이 펼쳐질 예정

- 한편, GS건설은 ESG 시대의 사회공헌활동은 위드코로나와 더불어 새로운 국면으로 접어들고 있고, 지역사회 구성원들과 함께 자원을 공유해 사회적 가치를 창출하는 방향으로 가고 있다며, 앞으로도 다양한 사회공헌활동을 지속적으로 시행해 ESG 선도기업으로서 모범을 보이겠다고 밝혔음



6월24일 서울 종로구 소재 GS건설 사옥에서 열린 '커넥트 콘서트(Connect Concert)'

### ◆ SK에코플랜트, 비즈파트너사와 동반성장 간담회

- SK에코플랜트는 지난 6월23일 경기도 화성시에 위치한 한맥중공업 공장에서 조달 분야 우수 비즈파트너 협업체인 '조달 에코파트너스(Eco Partners)'와 동반성장 간담회를 개최하였음



SK에코플랜트 비즈파트너 간담회 현장

- 박경일 SK에코플랜트 사장을 비롯한 SK에코플랜트 경영진과 장창현 한맥중공업 대표 등 조달 에코파트너스 관계자가 참석한 이날 간담회에서는 SK에코플랜트와 조달 비즈파트너 간 지속적인 동반성장을 위한 심도있는 논의가 이뤄졌음
- 아울러 한맥중공업 화성공장의 공정별 주요 라인 견학과 함께 현장 애로사항 및 건의사항을 청취하는 시간도 마련되었는데, 참석자들은 허심탄회한 의견과 미래 비전을 공유하며 상생협력과 동반성장, 공정거래 문화 정착을 위해 노력할 것을 약속하였음

# 주간 건설 REVIEW

<기간 : 2022.6.25(토)~2022.7.1(금)>

제727호 2022.7.1(금)

## <건설경제 일반동향>

### ◆ 건설업계, 신사업 진출로 사업다각화

- 최근 건설업계는 주요 건설사들을 중심으로 미래 성장동력 확보를 위한 사업 다각화 추진이 활발하게 전개되고 있음
- 기존 사업 분야와 연관된 분야로의 사업 다각화는 물론, 불안정한 건설산업의 미래 위험을 헤징(Hedging)하기 위해 비건설 분야로의 신사업 진출도 활발한 것이 특징

#### <주요내용>

##### □ 현황

- 현대건설과 삼성물산은 차세대 원전기술인 소형모듈원전(SMR) 시장 진출 추진을 통해 건설 기술을 기반으로 기존 분야와 연관 분야로 역량을 확장 추진
- 현대건설은 최근 원자력 기술 분야로 사업 영역을 확장하고 원전사업 로드맵 전략도 제시하고, 미국 원자력 기업인 홀텍 인터내셔널과 SMR 개발과 사업 동반 진출을 위한 협약을 체결하였음
- 삼성물산도 지난해 세계 1위 소형모듈원전(SMR) 기업 미국 뉴스케일(NuScale)에 지분을 투자한데 이어, 지난 5월에는 뉴스케일과 전 세계에 SMR 발전소를 건설·운영하는 사업개발을 공동으로 추진하는 내용을 골자로 하는 양해각서(MOU)를 체결
- 한편, 지난 2012년 해수담수화업체인 스페인 기업 'GS이니마'를 인수한 GS건설의 경우 해외 담수화 사업과 담수발전사업 등 수처리 기술을 해수 정화와 양식장에서 나오는 오·폐수처리 역량으로 활용할 수 있는 분야로 신사업을 추진
- GS건설은 부산시가 추진 중인 '스마트양식 클러스터 조성사업'을 위한 업무협약을 체결하고 현재 시험 운용 단계에 있음
- 또한 6월7일에는 GS건설의 수처리 기술과 CJ F&C의 사료 연구개발(R&D) 기술을 융합해 양식 연어 생산에 나서는 것을 주요내용으로, CJ Feed&Care(CJ F&C)와 양식 연어용 사료를 개발하기 위한 '연어 상품성·지속가능성 증진을 위한 양해각서'를 체결
- SK에코플랜트의 경우 지난해 5월 환경기업으로 변모를 위해 사명을 바꾸고 ESG(환경·사회·지배구조)를 키워드로 신사업 분야를 구상
- SK에코플랜트는 지난해만 환경시설관리를 비롯한 환경 관련 기업 7곳을 인수하고

올해 3곳을 더 인수하였으며, 에너지 관련 기업으로는 해상풍력터빈 기업인 삼강엠 엔티의 지분을 인수하는 등 환경·발전 분야로 사업을 확장

## □ 시사점

- 그 동안 건설업계는 수주를 받아 공사를 진행하는 도급형태의 사업과 별도로 택지를 확보해 자체사업을 하는 형태로 운영
- 부지를 확보해 사업 건축물·주택을 공급하는 자체사업은 높은 수익을 보장하지만 위험성이 크고, 도급 사업의 경우 건설 경기나 부동산 시장에 따라서 경영 환경에 큰 위협이 되는 경우가 빈번함
- 이에 따라 건설업계는 과거 IMF와 2008년 금융위기 이후 건설사업만으로 회사를 유지하는 데에 따르는 위험성을 인지하고 꾸준히 사업 다각화를 시도해왔으며, 최근에도 건설자재 가격 폭등과 인플레이션으로 인한 노임 급증 등 건설산업의 위기가 확대되면서 위험 대비 차원에서라도 사업다각화가 주요 관심사로 등장

## ◆ 재개발·재건축 현장 공사비 현실화 움직임

- 공사비가 낮아 수익성이 떨어진다는 이유로 건설사로부터 외면받던 재개발·재건축 현장에서 공사비 현실화 움직임과 함께 사업추진에 속도가 붙고 있음

### <주요내용>

#### □ 현황

- 공사비 문제로 시공사 선정에 어려움을 겪고 있는 재개발·재건축 사업지를 중심으로 건설사들의 공사비 인상 요구에 귀를 기울이면서 공사비 현실화 움직임을 보이고 있음
- 문재인 정부의 핵심 공급대책인 ‘공공재개발’로 추진되는 성남 수진1구역과 신흥1구역이 박한 공사비로 건설사로부터 외면을 받아 공사비를 전격 인상
- 이들 구역은 재공고 시 애초 제안했던 3.3㎡당 공사비인 495만원에서 15만원 올린 510만원을 새 공사비로 제시한 것
- 6월27일 오전과 오후에 각각 열린 경기도 성남시 ‘수진1구역’과 ‘신흥1구역’의 재개발 공사 현장설명회에는 수진1구역에 현대건설·SK에코플랜트·DL이앤씨·대우건설·제일건설 등 5곳이, 신흥1구역엔 GS건설·DL이앤씨·제일건설·코오롱글로벌 등 4곳이 참석하면서 애초 신청한 건설사들이 빠짐없이 참석
- 수진1구역과 신흥1구역은 모두 올해 상반기 시공사를 선정하려다가 시멘트·철근 등 건설 자재 값이 급등으로 건설사들이 수주했다가 손해가 날 수 있다며 참여를 포기하면서 입찰이 무산되었던 곳이지만, 공사비가 소폭 상승하면서 건설사들도 입찰 참여 여부를 적극적으로 검토하기 시작한 것

- 이들 사업지는 또 에스컬레이션 적용도 '불가'입장에서 '인정'으로 선회했고, 착공시기가 늦어질 경우 LH가 정한 지수를 적용할 계획인데다 감리비나 각종 부담금 등도 시공사 공사비에서 제외하기로 하는 등 전향적 자세로 사업을 추진하고 나서고 있음
- 부산에서 새 시공사 선정이 진행중인 우동3구역 재개발 사업지의 경우 계약이 해지된 시공사들이 제안했던 3.3㎡당 공사비가 500만원인데, 조합에서 500만원대를 고수하면서 건설사들의 관심을 끌지 못했지만 이후 조합에서 3.3㎡당 공사비를 600만원 수준으로 올린 상태고, 입찰참여를 준비중인 현대건설은 고급주택 브랜드인 '디에이치(THE H)'를 제안할 것으로 예상돼 공사비는 더 오를 것으로 예상되고 있음
- 최근 이같은 공사비 현실화 움직임에 더해 원활한 사업 추진을 위해 조합이 처음부터 공사비를 높게 책정한 사업지도 나올 전망
- 서울 용산구 한남2구역 재개발 조합은 공사비를 3.3㎡당 770만원으로 잠정 책정한 것으로 알려지고 있는데, 2년 전 인근 한남3구역 조합이 시공사 입찰 당시 제시한 공사비(598만원)보다 200만원 가까이 높은 금액임

#### □ 시사점

- 최근 공사비 현실화 움직임을 보이는 재개발·재건축 현장은 주로 건설사들의 관심이 집중되는 역세권에 매머드급 정비사업지들로 향후 공사비 현실화 확산의 시발점이 될 것으로 예상
- 그동안 건설업계에선 분양가 상한제 등 문재인 정부 때 강화된 규제가 현실에 맞는 공사비 책정을 어렵게 하고, 민간의 주택 공급 활성화를 가로막고 있다고 원인이라고 주장해왔음
- 아울러 최근 건설자재가격 급등 등 건설경쟁환경 변화에 따라 리스크 관리에 나선 건설사들의 수주심의회가 강화되면서 수익성이 확보되지 않는 재개발·재건축 사업에 대한 입찰을 꺼리고 있는데다, 정부가 지난 6월21일 분양가 규제 현실화 방안을 통해 자재 값 인상분을 분양가에 반영할 수 있도록 한 것이 공사비 현실화 움직임의 동력이 되고 있음
- 물론, 정부의 이번 규제 현실화 방안이 시장의 기대치에는 다소 미흡하고 당장 주택 공급이 눈에 띄게 늘어날 것이라 기대하긴 어렵다는 평가지만, 최근 자재 값 급등 등 시장 상황에 맞춰 분양가에 탄력적으로 반영할 수 있도록 관련 제도를 개선한 것은 긍정적으로 평가

# 주간 건설 REVIEW

<기간 : 2022.6.25(토)~2022.7.1(금)>

제727호 2022.7.1(금)

<건설산업 제도·정책 동향>

## ◆ HUG ‘고분양가 심사제도’ 개선

- 주택도시보증공사(HUG)는 안정적인 주택공급환경 조성을 위해, ‘고분양가 심사제도’를 일부 개선하여 7월1일부터 시행에 들어감
- 이는 지난 6월21일 발표한 ‘부동산 대책’의 후속조치로, ‘고분양가 심사제도’는 저렴한 신축주택 공급 및 공급자의 과도한 개발이익을 방지하기 위하여 2016년 도입되었으나, 분양가에 비용을 충분히 반영하지 못한다는 점을 지적받아 왔음
- 한편, ‘고분양가 심사제도’란 주택분양보증 심사업무의 일환으로, 분양보증 발급 후 입주 시점에 고분양가 등으로 다수의 사업장에서 미입주 사태가 발생할 우려가 있어, 적정한 분양가를 설정하여 이러한 리스크에 선제적으로 대응하기 위한 관리방안

### <심사규정 주요 개선 내용>

구 분	세부 내용	
심사기준 합리화	인근시세 선정기준 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준공 10년 내 사업장 우선 조사</li> <li>- 준공 후 20년 내 사업장 전수조사에서, 준공 10년 내 사업장 평균 시세 우선 조사로 변경</li> <li>* 그 외 선정기준(100세대 이상 등)은 개선 전과 동일</li> </ul>
	자재비 가산제도 도입	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단기 자재비 급등 시 일부 반영</li> <li>- 평균 상승분을 초과한 자재비 급등이 있는 경우, 고분양가 심사에 일부 반영</li> </ul>
심사 절차 간소화	정비사업비대출보증 심사 절차 간소화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비사업비대출보증발급 시 고분양가 심사 생략</li> <li>- 관리처분인가와 분양보증 발급의 시차를 고려하여 정비사업비보증 발급 시 고분양가 심사 생략</li> </ul>
예측가능성 제고	심사 세부 기준 공개범위 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 심사 세부 기준 전부 공개</li> <li>- 각 심사평점표 항목별 세부 기준 및 배점 공개</li> </ul>
	이의신청 절차 신설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이의신청 요건 충족 시, 심사내역 공개</li> <li>- 선정된 비교사업장, 평가한 인근시세 등 공개</li> </ul>

## ◆ ‘발주청 중심 기술형입찰’ 시범사업 추진

- 6월29일 국토교통부는 기술형입찰 평가 공정성을 높이기 위해 발주청의 전적인 책임 하(소속직원 100%)에 심의를 진행하는 ‘발주청 중심 기술형입찰’ 시범사업을 선정(6.23)하고 본격 추진한다고 밝힘
- ‘발주청 중심 평가제도’는 확대되는 기술형입찰(‘21년 10% → ‘25년 20%)을 고려하여, 외부위원의 의존을 벗어나 전문성이 있는 발주청의 책임성 강화를 위해 도입 검토 중인 심의제도
- 국토부는 한국도로공사(발주청)와 시범사업의 단계별 진행상황을 면밀하게 점검한 후 모니터링 결과를 바탕으로 제도보완 사항을 도출하고, 2차 시범사업도 추진하면서 시범사업 지침(가이드라인)도 마련할 계획

### <주요내용>

#### □ 발주청 전문성 기반 책임강화 평가방식 도입

구분	현행	개선
설계심의 소위원회 구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 발주청 소속직원 : <u>50% 전·후</u></li> <li>▶ 외부위원 : <u>20% 전·후</u></li> <li>▶ 중심위 활용 : <u>30% 전·후</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 발주청 소속직원 : <u>100%</u></li> </ul>

#### □ 발주청 중심 기술형입찰 시범사업 대상

- (대상 사업) ‘경부선 신탄진휴게소 하이패스IC 공사\* 일괄입찰’  
\* (추진일정) PQ심사(6.15) → 현장설명(6.17) → 설계심의(‘22.9월) → 계약(‘23.上)
- (사업 내용) 진입도로 280m / (사업비) 50억원 / (발주청) 한국도로공사

## ◆ ‘분양가상한제 관련 개선사항’ 제도화 추진

- 6월29일 국토교통부는 제1차 부동산관계장관회의(6.21) 논의 후 발표한 ‘분양가 제도 운영 합리화 방안’의 후속조치로, 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 개정안과 「정비사업 등 필수 발생비용 산정기준」 제정안을 입법예고 및 행정예고함
- 이는 ‘분양가 제도 운영 합리화 방안’ 중 분양가상한제 관련 개선사항의 제도화로, 국토교통부는 7월11일까지 입법예고 및 행정예고 기간을 거쳐, 이후 법제처 심사 등을 거쳐 7월 중순부터 시행에 들어갈 예정

### <개정안 및 제정안 주요내용>

#### □ 정비사업 등 추진과정에서 발생하는 필수 비용 반영 (개정안·제정안)

- 정비사업 등 추진과정에서 필수적으로 발생하는 주거이전비, 이사비, 영업 손실보상비, 명도소송비, 이주비 금융비, 총회 등 필수 소요 경비를 공공택지 외의 택지에

적용되는 택지 가산비에 추가

□ 기본형건축비 비정기 조정 항목 현실화 및 조정 요건 추가 (개정안)

- 자재비 급등분이 분양가에 보다 적기 반영될 수 있도록, 현행 비정기 조정 대상이 되는 주요 자재 중에서 PHC 파일, 동관을 최근 기본형건축비 중 차지하는 비중이 큰 창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집으로 교체·추가

<주요 자재 개선방안>

현 행	개 선
레미콘, 철근, PHC파일, 동관	레미콘, 철근, <u>창호유리</u> , <u>강화합판 마루</u> , <u>알루미늄 거푸집</u>

- 또한, 단일품목 15% 상승시 외에도, 비중 상위 2개 자재(레미콘·철근) 상승률 합이 15% 이상인 경우 또는 하위 3개 자재(창호유리·강화합판 마루·알루미늄 거푸집) 상승률 합이 30% 이상인 경우 정기 고시 3개월 내라도 비정기 조정할 수 있는 요건도 추가로 마련