비상경제장관회의
24-6-4
(공개)

건설경기 회복 지원 방안

2024. 3. 28.

관 계 부 처 합 동

건설경기 회복 지원 방안 (요약)

1. 건설경기 동향

□ 건설투자*가 '23년 4분기부터 **하락세로 전환**되었으며, 한은 등 **주요기관**은 **올해 건설투자 전망치**를 **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 **건설수주**가 전년대비 **약 20% 감소**한 영향

□ **건설경기 침체**는 **고금리, 공사비 상승, 미분양 증가** 등이 주 원인

○ **PF 금리**(8~9%, 선순위)는 **신용 경색** 등으로 저금리 시기의 **2~3배**

○ 자재·인건비 상승 등에 따른 **공사비 상승**(최근 3년간 약 30%)으로 **공공공사 유찰** 및 조합-시공사 간 **분쟁** 발생 중

○ **미분양 증가**(최근 3년간 3.4배) → **신규 착공 지연요소**로 작용

☞ **공사비 상승, PF 위축, 미분양 누적 등 건설산업이 직면한 애로를 적극 해소하여 건설경기 회복을 도모할 필요**

2. 주요 추진과제

1 적정 공사비 반영

1 공공공사 : 단가·물가 현실화

○ (단가) **시공여건**(입지·건물층수 등)을 고려하여 **공사비 보정기준**을 현실에 맞게 **세분화***, 산재 예방을 위한 **산안비 요율도 상향****

* 예시: (현행) 건물 지하 2~5층 동일하게 2% 할증 → (개선) 층마다 2~5% 할증률 차등

** 건설업 산업안전보건 관리비 실태조사('23)를 토대로 인상폭(15~20%) 결정

○ (물가) **상승분이 적정하게 반영** 되도록 **반영기준 조정** 검토*, 물가 미반영 등으로 **유찰**시 **총사업비 조정 협의** 즉시 추진

* '건설공사비지수', '건설투자 GDP 디플레이터' 등 관련 지수 적용 방안 마련

◈ **국토부-기재부 합동작업반을 출범(3,22)하여 업계·전문가 간담회, 객관적 근거 공동산출 등 통해 공사비 조정기준 추가 마련**

2 민간공사 : 공사비 분쟁 예방 및 신속 조정

○ (정비사업) 계약 전 **전문기관**(부동산원)의 **사전검토**를 받고, **인허가 기관**에 **계약서를 제출**토록 규정하여 **표준계약서*** **활용 제고**

* 물가·설계변경 등에 따른 공사비 조정기준을 구체화('24.1 마련)

○ (일반사업) **건설분쟁조정위**에서 물가변동 배제 특약 관련 분쟁 등에 대한 **신속 조정**이 이뤄질 수 있도록 **전문기관 위탁** 등 추진

2 대형공사 지연 최소화

1 공공공사 : 기술형 입찰 유찰 방지

○ (입찰제도 합리화) **설계보상비 현실화**(공사비의 1.4%→1.2~2%), **불합리한 비용 전가**(인허가, 준공식 비용 등)에 대한 **금지행위 신설**

○ (입찰제도 유연화) **민원·인허가 조건** 등에 따른 **설계 변경**을 **발주기관이 과도하게 제한**하는 **행위 금지**

※ **최근 유찰된 기술형 입찰**(총 4,2조원, '23.1~'24.3)의 경우, 수의계약 진행 협의, 주요 공사 집중관리(재정집행점검회의 등) 통해 '24.上 내 **3조원 이상 정상화** 추진

2 민관합동 PF 사업 : 조정위원회 상설 운영으로 정상화 지원

○ (조정안 32건 후속조치) **공사비 조정**(26건*)의 경우 LH 등 **공공이 적극 협의**에 임할 수 있도록 **사전 컨설팅**(감사원) 등 지원

* 사업계획 조정 6건에 대해서도 당사자간 수용할 수 있도록 컨설팅 등 지원

○ (조정기능 강화) 조정위 **상설 운영** 및 **법정 위원회**로 격상(現: 훈령)

3 민간애로 해소

1 건설사업 리스크 완화

○ (사업장 재구조화) LH가 건설사 등의 **보유토지**를 **역경매 방식**으로 **매입** 등을 통해 유동성 지원(매입시 취득세 25% 감면)

○ (지방 미분양 매입) **기업구조조정 리츠**가 **지방 미분양 주택을 매입**하여 미분양 리스크를 해소할 수 있도록 **세제 지원***

* 취득세 중과배제(준공 후 미분양 주택 限) 및 종부세 합산배제 지원

2 PF 유동성 지원 확대

○ (주택 보증요건 완화) **저금리 대환** 보증 **신청기한 완화***(1년 한시), **준공전 미분양 PF보증** 요건 중 **분양가 5% 할인**도 **폐지**

○ (비주택 보증 신설) **비주택**(지식산업센터 등) 대상 **PF 보증을 신설**하고, **시공사 자체 시행사업**의 경우 **상반기 내 조기 도입**

3 주택공급 조기화 및 규제 개선

○ (3기 신도시) **부천 대장** 주택 착공을 **조기화**('25.1 → '24.下)하고, **기존 4개 지구**도 차질없이 **연내 착공**

- **광명시흥** 지구 등은 **지방도시공사 참여 확대**를 통해 착공 조기화

○ (규제 개선) **재개발·재건축** 시 조합 등 사업시행자가 공공에 제공하는 **임대주택 인수가격 상향**(표준건축비→기본형건축비 활용)

- **부동산 시장 과열기**에 도입된 **주택, 토지** 등 **각종 불필요한 규제**들에 대한 **혁파 방안 마련**

3. 향후계획

□ **대책 후속조치**는 시장에서 즉시 체감할 수 있도록 **신속 추진**, **건설경기** 등을 면밀히 모니터링하여 **정책과제 지속 발굴·시행**

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

□ **건설투자***가 **'23년 4분기**부터 **하락세로 전환**되었으며, 한은 등 **주요기관**은 **올해 건설투자 전망치**를 **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 **건설수주**가 **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 **저조**한 상황

* 100보다 낮을수록 경기 호전보다 악화를 예상하는 기업이 많음을 의미

건설수주(선행지표) 및 건설투자 실적

건설업황 지표

□ 최근의 **투자 위축**과 **건설경기 둔화**는 **고금리, 공사비 상승, 미분양 증가** 등으로 인한 **수익성 악화**가 주된 원인

❶ (고금리) PF 시장 경색 등으로 금융비용 상승

▪ **금리***는 시장안정조치 가동(50조원+α, '22.10) 이후 **안정화**되었으나, **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 PF대출**로 브릿지론의 **본PF 전환에 애로**가 발생하는 등 **다수 사업장**이 **유동성 경색**에 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

❷ (**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**

- **공공공사**의 경우 **공사비 상승분**이 **충분히 반영**되지 못하여 **주요 대형공사** 중심으로 **유찰 반복**
- 정비사업 등 **민간공사**도 발주자-시공사 간 **공사비 갈등**으로 **사업이 지연·중단**되는 문제 발생

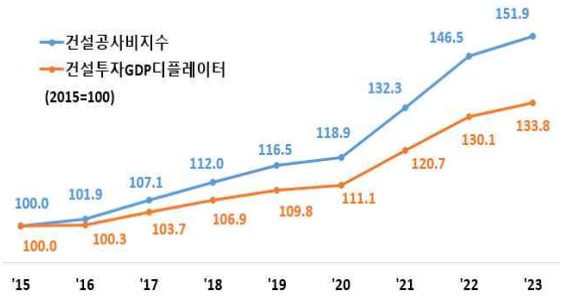
* (00 재건축 사업) 시공사가 평당 약 40% 인상 요구 후, 협상 결렬 및 사업 지연

❸ (**미분양**) 최근 3년간 **3배 이상 증가**('20.12 1.9→'24.1 6.4만호)

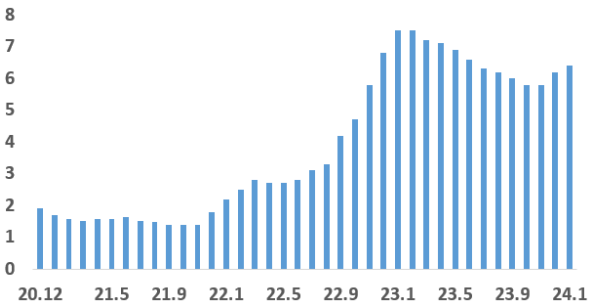
- 특히, **준공후 미분양**의 경우 **지방** 중심으로 **지속 증가세***로, **미분양 증가**시 **신규 착공 지연요소**로 작용 가능

* 준공후 미분양(만호) : '22.1 0.7, '23.1 0.8, '23.7 0.9, '24.1 1.1 (지방 80% 차지)

공사비 관련 지수



주택 미분양(만호)



□ **정상적 채무상환**이 어려운 **취약기업***이 **42% 수준**이며, **'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 고용**에 미치는 **영향***이 큰 만큼, 現 상황 지속시 **지역·민생경기 회복**이 **제약**될 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	❶ 건설공사 단가 현실화 ❷ 물가 상승분 적정 반영
	민간 공사	❶ 신탁방식 활성화 및 전문가 선제 파견(정비사업) ❷ 분쟁조정위원회 신속 조정
대형공사 지연 최소화	기술형 입찰	❶ 입찰제도 합리화 (불공정 관행 개선 등) ❷ 입찰제도 유연화 (설계변경 경직성 완화 등)
	민관 합동 PF 사업	❶ 사전 컨설팅 등 조정안 수용 지원 ❷ 조정委 상설화 · 법제화 등 조정기능 강화
민간애로 해소	건설사업 리스크 완화	❶ LH, 리츠가 PF 부실 우려 사업장 인수 ❷ 리츠 활용한 지방 미분양 매입
	유동성 지원	❶ PF 보증요건 완화 ❷ 비주택 PF 보증 신설
	규제개선 · 부담경감	❶ 주택공급(3기 신도시) 조기화 ❷ 재건축 임대주택 인수가격 현실화 ❸ 국가계약 한시특례 연장

Ⅲ. 세부 추진과제

1. 적정 공사비 반영

1 공공공사 : 단가 · 물가 현실화

【 ❶ 적정 단가를 반영한 공사비 산정 】

○ (직접공사비) **시공여건**(입지·건물 층수 등)을 고려하여 일률적으로 적용 중인 **공사비 보정기준**을 **현실**에 맞게 **세분화**

* 예시: (현행) 건물 지하 2~5층 동일하게 2% 할증 → (개선) 층마다 2~5% 할증률 차등

○ (공사비 분석 확대) **유형별 공사비 분석대상**을 **건축 → 토목**으로 **확대**하여 **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 **비용**이 **공사비**에 **적정 수준 반영**될 수 있도록 **요율 상향**

* 건설업 산안비 실태조사('23)를 토대로 인상폭(15~20%) 결정 후 고시 개정('24)

【 ❷ 물가상승을 감안한 공사비 조정 】

○ (물가 반영기준 조정) **물가 상승분**이 **공사비에 적정**하게 반영될 수 있도록 **물가 반영기준 조정** 검토*

* '건설공사비지수', '건설투자 GDP 디플레이터' 등 관련 지수 적용 방안 마련

○ (총사업비 조정) **총사업비**(물가변동) **자율조정*** **적극 활용**(발주기관)과 함께, **유찰**시 **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 **공사비**를 '23년 대비 **약 15% 상향** 조정

▪ **입찰 탈락업체**에 대한 **보상비 2배 확대** 등 사업여건 개선

* '24년 LH 민간참여 공공주택 사업 공고('24.4~)

☞ **국토부-기재부 합동작업반**을 **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 과정**에 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 **사전검토**를 받고, **인허가기관**(지자체)에 **계약서를 제출**토록 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 기한**을 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 갈등**에 대한 신속한 조정 추진

* 공사비 갈등 분쟁을 집중적으로 심사·조정하고, 신속한 분쟁 조정을 위해 전문기관 위탁근거 마련 (건설산업기본법 개정안 발의, '24.上)

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)

【 ❶ 입찰제도 합리화 】

○ **설계 보상비**를 **현실화**하고, **불공정 관행**도 **개선**(계약예규 개정, '24.4)

▪ 낙찰 탈락자에게 지급하는 **설계보상비 한도**를 **실제 투입**한 **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 전**에 **설명회를 개최**하는 등 **관심업체** 대상으로 **의견 청취·반영절차** 마련

【 ❷ 입찰제도 유연화 】

○ **관급자재 변경을 유연화***하고, **설계변경 경직성**도 **완화****

* 국가계약법 시행령 및 조달청 계약지침 개정('24.上) ** 계약예규 개정('24.4)

▪ **실시설계** 이후 발주되는 **기술제안**의 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 변경**을 **발주기관이 과도하게 제한**하는 **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, 민간**이 **함께**하는 **PF사업**에 대한 **분쟁**을 **조정**하는 **위원회**로 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**

【 ❶ 1차 성과(조정안 32건 도출) 후속조치 추진 】

○ (**공사비 조정**[26건]) **민간참여 공공주택**(26건)은 **공사비 분담 가이드라인**[*]에 **民官 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 협의**에 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**[6건]) 도시개발, 산업단지 등 **6건**에 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 民官 컨설팅**[*]을 통해 실효성 있는 **조정 성과**

* 조정위 조정안 마련 후 감사원 주관으로 全 사업 담당자 간 면담 시행(2~3월)

【 ❷ 조정기능 강화 】

○ (**상설화**) **PF 조정 수요 증가**를 고려하여 **PF조정위 상설 운영**[*]

* 2차 조정위 4월 신청 → 5월부터 운영 예정(지속적 감사원 협조 필요)

○ (**법제화**) **PF 조정위**의 **수용성·전문성 제고**를 위해 훈령으로 운영 중인 위원회를 **법정 위원회**로 **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 → 시행사공급상황 판단, 금융사대출심사 시 리스크 진단, 정부정책결정 효과

3. 민간애로 해소

1 건설사업 리스크 완화

【 ❶ PF 부실 우려 사업장 재구조화 지원 】

○ (LH 사업장 매입) LH가 건설사 등의 **보유토지**를 **역경매 방식**으로 **매입*** 등을 통해 유동성 지원(매입시 취득세 25% 감면[법 개정 전제])

* ('09년 사례) 기준가격(개별공시지가 또는 공급가격) 90% 한도 내에서 채권(국고채 5년물 금리) 지급

○ (브릿지론 상환 지원) **브릿지론 상환**이 어려운 사업장을 **공공지원 민간임대리츠*가 인수**하여 안정적인 사업 추진 지원

* 기존 투자자는 리츠 주주로 전환, 기금은 신규 출자하여 공공지원민간임대 건설·운영

【 ❷ 미분양 매입으로 신규 착공 지연 해소 】

○ (지방 미분양 매입) **기업구조조정 리츠**가 **지방 미분양 주택을 매입**하여 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 대환**할 수 있도록 지원하는 **PF대출 대환보증**의 **신청기한 완화***(1년 한시)

* (기존) 중도금 최종 납부 3개월 전까지 신청 → (개선) 준공 3개월 전까지 신청

▪ **준공전 미분양 PF보증** 요건 중 **분양가 5% 할인**을 **폐지**하여 미분양 리스크에 따른 **사업비 조달 어려움 해소**

○ (**비주택 보증 신설**) **비주택**(지식산업센터 등) 대상 **PF 보증을 신설*** 하고, **시공사 자체 시행사업**의 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

【 ❶ 주택공급 조기화 】

○ (**3기 신도시**) **부천 대장** 주택 착공을 **조기화**('25.1 → '24.下)하고, **기존 4개 지구**도 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·인력**을 **확충**하여 **지구 착공**을 **조기화**

* 지자체의 지방도시공사 출자 우선 추진 및 지방도시공사의 공사채 추가 발행 등 지원

【 ❷ 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 과열기**에 도입된 **주택, 토지 각종 불필요한 규제**들에 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

【 ❶ 공공공사 업계 부담 경감 】

○ (계약특례 연장) **국가계약 한시특례**(6월말 종료 예정)를 **금년말**까지 **연장**하여 **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 공공현장**에 **레미콘 우선 납품**을 **의무화**하고, 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

【 ❷ 민관협의체 구축 등 소통 강화 】

○ (자재수급 안정화) 주요 자재(시멘트, 철근 등) **수급현황 관리, 이슈 적기 대응** 등 위한 **건설자재 수급관리 협의체 구축***

* 관계부처, 자재 관련 협단체 등이 참여하는 법적 협의체 신설 추진

○ (민관 소통채널 구축) 건설공사와 관련한 **건설업계의 애로사항·지원방안**을 **정기적으로 논의**하는 **점검체계 가동**

Ⅳ. 향후 추진계획

□ **정책과제**는 시장에서 **즉시 체감**할 수 있도록 **최대한 신속 시행** → **과제 이행상황 점검·관리 강화**

□ **건설경기 동향** 및 **건설업황**에 대한 **현장의 목소리**를 **집중 모니터링**하고 **수요 맞춤형 정책과제 지속 발굴·시행**

* 공공공사의 적정 공사비 반영 위한 작업반 운영을 통해 후속대책 발표 추진

참 고 **과제별 추진계획**

추진과제	조치사항	일정	소관부서
1. 적정 공사비 반영			
1 공공공사 : 적정 공사비 반영			
① 적정 단가 반영을 통한 공사비 산정			
▪ 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
② 물가상승을 감안한 공사비 조정			
▪ 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
2 민간공사 : 공사비 분쟁 예방 및 신속 조정			
▪ 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	국토교통부 건설산업과

추진과제	조치사항	일정	소관부서
2. 대형공사 중단 최소화			
1 공공공사 : 기술형 입찰 유찰 방지			
① 입찰제도 합리화			
▪ 설계보상비 요율 현실화	계약예규 개정	'24.4	기획재정부 계약정책과
▪ 불공정 조항 배제 위한 발주기관 금지행위 신설	계약예규 개정	'24.4	
▪ 관심 업체 의견청취·반영 절차 마련	계약예규 개정	'24.4	
② 입찰제도 유연화			
▪ 실시설계 기술제안 입찰 시 관급자재 변경 허용	국가계약법 시행령 개정, 조달청 지침 개정	'24.上	기획재정부 계약정책과
▪ 과도한 설계변경 제한 행위 금지	계약예규 개정	'24.4	
2 민관합동 PF 사업 : 조정위 상설 운영으로 정상화 지원			
▪ 민간참여 공공주택사업에 대한 PF조정 지원	사전 컨설팅	'24.4~	감사원 사전컨설팅담당관
▪ 민관합동 PF조정위 법제화·상설화	법률 제정안 발의	'24.8	국토교통부 부동산투자제도과
3. 민간애로 해소			
1 건설사업 리스크 완화			
① PF 부실 우려 사업장 재구조화 지원			
▪ LH 부실우려 사업장 매입	사업장 매입	'24.4~	국토교통부 토지정책과
▪ LH 사업장 매입시 취득세 25% 감면	지방세특례제한법 개정	'24.下	행정안전부 지방세특례제도과
▪ 공공지원 민간임대리츠를 통한 브릿지론 상환 지원	업계 설명회	'24.4	국토교통부 부동산투자제도과
	공공지원 민간임대 민간제안 사업 공모	'24.5	국토교통부 민간임대정책과

추진과제	조치사항	일정	소관부서
② 미분양 매입으로 신규 착공 지연 해소			
▪ 지방 미분양 매입을 위한 CR리츠 세제지원	종부세법 시행령 개정	'24.上	기획재정부 재산세제과
	지방세법 시행령 개정	'24.下	행정안전부 부동산세제과
2 PF 유동성 지원 확대			
▪ 대환 PF보증 신청기한 요건 한시 완화(HUG)	HUG 내규 개정	'24.5	국토교통부 주택기금과
▪ 준공전 미분양 PF보증 분양가 할인 폐지	HUG 내규 개정	'24.4	국토교통부 주택기금과
▪ 시공사 자체 시행사업의 비주택 PF보증 조기도입	연구용역, PF·모기지보증 도입	'24.6	국토교통부 건설정책과
3 주택공급 조기화 및 규제 개선으로 수요 창출			
① 주택공급 조기화			
▪ 3기 신도시 5개 지구 연내 착공	주택 착공	'24.12	국토교통부 공공택지관리과
▪ 광명시흥 지구 지방공사 참여 확대	지방공사 사업참여 확대	'24.12	국토교통부 공공택지관리과
② 규제 개선			
▪ 정비사업 임대주택 인수가격 현실화	도시정비법 등 개정안 발의	'24.上	국토교통부 주택정비과
▪ 주택·토지 분야 규제혁파 방안 마련	규제혁파 TF 운영	'24.3~	국토교통부 주택정책과
4 업계 애로사항 해소			
① 공공공사 업계 부담 경감			
▪ 국가계약 한시특례 금년 말까지 연장	계약특례 연장	'24.6	기획재정부 계약정책과
▪ 주요 공공현장 관급자재 적기 납품 촉진	우선 납품 운영 등	'24.3~	조달청 건설환경구매과
▪ 관급자재 예외 인정 협의 기간 단축	발주기관 지침 시달	'24.3	중소기업벤처부 판로지원과
② 민관협의체 구축 등 소통 강화			
▪ 건설자재 수급관리 협의체 구축	건설산업기본법 개정안 발의	'24.下	국토교통부 건설산업과
▪ 건설업계 지원방안 논의 위한 점검체계 가동	민관협의체 가동	'24.上	국토교통부 건설정책과