

# 알짜 단지 반포주공 두고 삼성·대우, 힘겨루기 ‘팽팽’

〈1단지 3주구〉

삼성물산, 100% 준공후 분양 제안  
공사기간 단축, 조합원 부담 최소화

대우건설, 선분양 등 3가지 방법  
희심의 카드 ‘재건축리츠’ 제시



반포 주공1단지 3주구 재건축 사업을 두고 삼성물산과 대우건설 간의 수주 경쟁전이 치열하다. 반포3주구 아파트 전경. /정연우 기자

올해 재건축 시장 최대어 가운데 하나로 꼽히는 반포주공1단지 3주구 재건축사업을 두고 삼성물산과 대우건설의 수주 경쟁전이 치열하다. 총공사비 8087억원 규모로 서울 강남 알짜 재건축으로 꼽히는 반포주공1단지 3주구 시공사 선정 총화늘 이달 말 열릴 예정이다.

7일 정비업계에 따르면 삼성물산은 일반적인 후분양과는 달리 100% 준공 후 분양을 제시했다. 이를 위해 총회에서 결의하는 사업비 전체를 시공사가 책임지고 조달하는 파격적인 제안을 했다.

◆삼성물산, 100% 준공 후 분양제시...  
공사기간 34개월

준공 후 분양은 관련 법규를 준수하면서 조 조합원의 이익을 극대화하는 방법이다. 후분양은 조합 부담금이 줄어든다는 장점이 있다. 그러나 대규모 사

업비를 저금리에 안정적으로 조달할 수 있는 재무구조가 건전한 시공사를 선정해야 한다는 제약이 있다. 이는 신용등급 AA+라는 건설업계 최고의 신용등급을 보유한 삼성물산이기 때문에 가능하다는 설명이다

또한 삼성물산은 검증된 시공관리역량을 토대로 빠른 착공과 공사기간 단축을 통해 사업기간을 경쟁사 대비 1년 이상 단축해 사업비 금융비용 등을 절감해 조합원의 부담을 최소화한다는 계

획이다. 이를 위해 반포3주구의 경우 공사도급계약 체결 이후 관리처분인가까지 3개월 만에 진행하고, 실제 공사기간 역시 34개월 이내에 마무리한다고 제안했다. 시공사로 선정되면 오는 2021년 5월 착공을 시작한다.

삼성물산은 5년 만에 강남 정비사업장에 출사표를 낸 뒤 신반포15차 재건축 사업 시공사로 선정되며 화려하게 복귀했다. 이밖에도 반포3주구 프로젝트 콘셉트로 ‘구반포 프레스티지 바이

래미안’을 제안했으며 글로벌 주거시설 디자인 기업인 ‘퍼킨스 이스트먼’의 디자인을 사용한다고 밝혔다.

◆대우건설, ‘재건축 리츠’ 포함 3가지  
분양 방식

대우건설은 반포3주구 사업과 관련해 조합원들의 선택의 폭은 넓히고, 이익을 극대화 할 수 있도록 ▲선분양 ▲후분양 ▲재건축리츠 3가지 분양방법을 제안했다. 대우건설은 지난해 7월 ‘과천푸르지오써밋’ 후분양에 나서 분양 완판에 성공했다. 후분양대출보증 가입 없이 1조원의 사업비 자체 조달에 성공한 사례로 손꼽힌다.

대우건설이 또 다른 분양방법 중 하나로 제안한 ‘재건축리츠’는 희심의 카드로 통한다. 반포3주구 재건축사업에 최초로 선보인 ‘재건축 리츠 사업’은 재건축사업의 일반분양분 주택을 리츠를 활용해 임대주택으로 운영하고, 운영기간 종료 후 일반에 매각하는 방식이다.

재건축사업의 조합은 관리처분계획에 따라 조합원에게 공급한 주택의 잔여분을 일반인에게 공급할 수 있다. 이때 주택법의 하위 규칙인 ‘주택공급에

관한규칙’을 따르게 되는데, 조합이 일반분양분을 리츠에 현물로 출자하면 앞서 언급한 공급에 관한 규칙을 적용받지 않는다. 즉, 일반분양 없이 조합이 직접 리츠에 투자해 수익을 창출하는 것이다

재건축 리츠는 조합의 일반분양분을 감정평가금액으로 리츠에 현물 출자하는 것이기 때문에 분양가 규제에서 자유로울 수 있다. 운영 기간 중 발생하는 수익뿐만 아니라 운영 기간 종료 후 매각에 따른 차익실현도 가능하다.

대우건설은 반포3주구 단지명을 ‘트릴리언트 반포’로 명명했다. 시공사로 선정될 경우 오는 2022년 3월 착공 예정이다. 공사기간은 38개월이다.

한편 반포3주구 재건축사업은 서울시 서초구 반포동 1109번지 일대의 반포아파트를 지하3층~지상35층 아파트 17개동, 2091가구로 재건축하고 상가 등 부대복리시설을 건설하는 프로젝트다. 반포3주구 조합은 지난 해 12월, 기존 시공사 선정을 취소한 후 새로운 시공사를 선정하는 절차를 진행 중이다.

/정연우 기자 yw964@metroseoul.co.kr

## 지하외벽에 첫 PC공법... 기간단축·품질향상

GS건설, 주차장 외벽에 100% 시공  
생산성 향상에 획기적 기술 평가  
공장서 사전제작 후 현장 적용

GS건설이 국내 최초로 지하주차장 외부 벽체에 프리캐스트 콘크리트(이하 PC·Precast-Concrete) 공법을 적용하는 데 성공했다.

PC공법은 기둥, 보, 벽체, 슬라브 등의 콘크리트 구조물을 공장에서 제작해 현장에서는 레고 블록 처럼 조립만 하는 것으로 공사기간을 단축하고, 품질을 향상시킬 수 있는 선진국형 모듈러 기술 공법이다.

GS건설은 7일 아파트 지하주차장 바닥의 정형구간(직사각형 구간)에만 적용되던 PC공법을 지하주차장 외부 벽체로 확대 적용하는 기술을 PC 생산회사인 아이에스동서와 함께 개발해 실제 시공에 적용하는데 성공했다고 밝혔다. 아파트 지하주차장 외벽을 100% PC공법만으로 시공에 성공한 것은 국내



서울 중산2구역 재개발 현장에서 지하주차장 외부 벽체를 국내 최초로 프리캐스트 콘크리트 시공중인 모습. /GS건설

처음이다.

최근 건설근로자의 인건비 상승, 주 52시간 근무제 시행 등으로 여러 건설사들이 생산성 향상을 위해 PC적용 면적을 늘이는 노력을 기울이는 가운데 지하주차장 외부 벽체 PC 적용은 획기

적인 기술로 평가받고 있다.

GS건설과 아이에스동서는 이 같은 기술적 문제점을 개선해 지하 외부 벽체의 형태를 세밀하게 조사한 후 이를 공장에서 사전에 제작해 현장에 적용하는데 성공했다. /정연우 기자

## 한화건설, 해외 근무자 가족에 감사선물

한화건설이 어버이날을 맞아 해외현장에서 근무하는 임직원의 가족에게 감사 선물을 전달했다.

한화건설은 카네이션 꽃바구니와 쿠키, 차 등을 담은 선물세트를 해외 현장에서 근무하는 임직원 221명의 가족에게 배송하고, 대표이사의 편지를 동봉해 감사의 인사를 전했다고 7일 밝혔다.

최광호 대표이사는 “코로나 19로 인한 어려운 상황 가운데서도 해외현장에서 소임을 다하고 계신 임직원께 진심으로 감사의 말씀을 드립니다. 회사와 임직원, 가족 모두 힘을 모아 자금의 어려움을 함께 이겨냅시다”라고 응원의 메시지를 전달했다.

현재 코로나19로 인해 해외 건설현장은 항공편이 중단되거나 입출국이 제한되는 등 근무자들의 이동이 자유롭지



카네이션 꽃바구니 및 선물세트. /한화건설

못한 상황이다. 한화건설은 이번 선물이 어버이날, 어버이날 등에 가족과 함께하지 못하는 해외 임직원 및 가족들에게 좋은 추억이 될 것으로 기대하고 있다.

한화건설은 지난 3월에도 이라크 비스마야 신도시 건설현장의 임직원들에게 대표이사 서신을 통해 격려와 응원을 전한 바 있다. /정연우 기자

## “디지털 생태계 마련 위한 혁신 절실”

중기연, 코로나 이후 中企 대응 방향

중소기업들이 ‘코로나19’ 이후 돈, 사람, 회사 관리 등에 있어 전에 없는 혁신을 꾀해야 한다는 조언이 나왔다.

현금유동성을 확보할 수 있는 채널 다양화, 임직원들의 건강정보 모니터링 등을 위한 시스템 마련, 위기 충격에 즉시 대응할 수 있는 비상계획 수립 등을 통해서다.

아울러 정부는 기업들의 재택경제, 수요 맞춤형·비대면 서비스 활성화 등

을 위해 규제를 획기적으로 개선하고, 디지털 생태계 마련을 위한 기업들의 도전에 따른 위험을 분담하는 역할을 해야한다고 지적했다.

중소기업연구원은 7일 펴낸 ‘코로나19 이후 중소기업 대응 방향’ 보고서에서 코로나19로 인해 세계 경제의 장기 침체가 불가피한 만큼 중소기업들은 생존을 위해 디지털 경제로의 대전환을 위해 꾸준히 노력해야한다고 밝혔다.

그러면서 ▲재무악화대응 ▲인력관리 대응 ▲경영 관리 대응 ▲위기대응

역량 구축을 꼽았다.

중기연구원 정은에 연구위원은 “재무악화에 대응하기 위해선 현금유동성 확보와 자금조달 채널을 확대하는 것이 중요하고, 정부 정책을 외부요인으로 인식하고 기업에 미치는 영향을 파악해 선제적으로 대응해야한다”면서 “인력 관리 차원에서 구성원들과 끊임없이 정보를 공유하고 직원들의 건강을 지속적으로 모니터링하며 원격의료 등을 통한 안전시스템을 구축해야한다”고 말했다. 이 과정에서 경영자는 임직원들의 디지털 근무환경과 데이터 보호시스템을 갖춰 언택트(비대면) 전환을 준비해야한다고 덧붙였다. /김승호 기자 bada@

## LH, 포용적 미래신도시 도입 연구용역 착수

3기 신도시 적용가능 모델 개발

LH(한국토지주택공사)는 토지이용 수요 변화에 유연하게 대응하고 다양한 기능의 융·복합적 토지이용이 가능한 3기 신도시를 조성하기 위해 ‘포용적 미래 신도시 조성’을 위한 복합용지와 상업용지 계획 가이드라인 연구용역’을 착수했다고 7일 밝혔다.

기존의 토지이용계획은 주거 및 산업 지역의 분리 등 용도에 의해 평면적으로 분리·확정됨에 따라 미래 수요 변화에 유연하게 대응하지 못하는 한계가 있었다.

이를 해결하기 위해 다양한 기능이 융·복합된 용지의 필요성이 지속적으로

논의됐으며, 지난 3월 30일 발표한 ‘3기 신도시 기본구상 및 입체적 도시공간계획 공모’ 당선작들에서도 다양한 형태의 복합용지가 제시됐다.

LH는 이번 연구용역을 통해 3기 신도시에 적용 가능한 복합용지 모델을 개발 및 도입할 예정이며, 특히 3기 신도시 중 가장 규모가 큰 남양주왕숙지구를 대상으로 세부적인 복합용지 활용 방안 등을 모색할 계획이다.

이와 더불어, 온라인 중심의 비대면 소비 트렌드 변화를 고려한 상업시설 수요분석과 함께 각 용지별 상업기능의 입체적 배분을 위한 연구도 병행하는 등 신도시 내 적정 상업용지 배분 계획 또한 수립할 방침이다. /정연우 기자