

# ‘한남3’ 외나무다리서 만난 **현대** **대림** **GS** ... ‘후분양’ 대세

오늘 1차 합동설명회  
내일부터 홍보관 운영

- 현대건설  
‘골든타임 분양제’ 적용
- 대림건설  
미분양시 100% 대물변제
- GS건설  
사업자 권역별 분양



서울 용산구 한남3구역 재개발 시공권을 두고 현대건설, 대림산업, GS건설 등 대형건설사의 수주전이 치열할 전망이다. 한남3구역 일대. /연합뉴스

서울 용산구 한남3구역 재개발 시공권을 두고 현대건설, 대림산업, GS건설 등 대형건설사의 수주전이 치열할 전망이다. 시장에선 후분양 여부에 관심이 집중되고 있다.

3일 도시정비업계에 따르면 한남3구역 재개발 조합은 4일 오후 7시 남산제이그린하우스에서 1차 합동설명회를 실시한다. 현대건설, 대림산업, GS건설 등 3사는 오는 5일부터 홍보관을 운영할 예정이며 조합원만 출입시킬 예정이다.

업계 최고의 관심사는 후분양 여부다. 착공과 동시에 분양을 진행하는 ‘선분양’ 방식 대신 분양 시기를 미뤄 분양 가격을 끌어올릴 수 있는 시기를 조율하는 후분양을 선호하는 분위기다.

앞서 시공사 선정을 마친 강남권 반포주공1단지3주구 재건축, 신반포21차 재건축 등에서는 차별화된 후분양 전략이 수주결과와 직결되기도 했다. 3사의 관계자는 합동설명회 전까지는 후분양과 관련된 언급을 피하겠다는 입장이다.

현대건설은 ‘골든타임 분양제’를 적용해 분양시기를 조합에서 결정하도록 하는 방안을 제시했다. 분양가상한제 적용을 고려하는 동시에 조합원의 개발 이익을 최대화할 수 있도록 선분양과 후분양 방식을 모두 조합에서 결정할 수 있도록 하는 방안이다.

대림산업은 미분양시 100% 대물변제라는 항목만 제시했을 뿐 분양 시기에 대해 언급은 하지 않았다. 지난해 무효가 된 1차 입찰에서는 ‘골든타임 선택

제’와 같은 방안을 제시했지만 이번 입찰제안서 비교표에서는 빠졌다.

GS건설은 사업지를 권역으로 나눠서 권역별로 분양하는 권역별 분양, 미분양시 최초 일반분양가 기준 100% 대물변제라는 방안만 제시했다. 1차 입찰에서 후분양에서나 가능한 ‘3.3㎡당 일반분양가 7200만원 보장’과 같은 방안은 제외됐다.

한남3구역 재개발 사업은 규모가 큰 만큼 지금까지의 수주액과 상관없이 수

주에 성공하게 되면 단숨에 누적 수주액 1위로 올라서게 된다. 현대건설(1조 2130억원)이 한남3구역을 수주하면 수주액 3조원대로 압도적 1위로 올라서게 되고, GS건설(3287억원)이나 대림산업(5387억원)이 수주해도 결과는 마찬가지다.

한편 한남3구역은 재개발을 통해 지하 6층~지상 22층, 197개동 5816가구(임대 876가구 포함)와 근린생활시설로 탈바꿈한다. 공사 예정 가격만 1조 8880억원, 총사업비는 약 7조원에 달해 역대 재개발 사업 중 가장 크다. 시공사 선정 총회는 오는 21일이다.

이은형 대한건설정책연구원 책임연구원은 “재개발지역이 밀집한 사업지에서 가장 먼저 아파트를 지으면 향후 재개발 수주를 하는데 있어 유리한 고지를 선점할 수 있다”며 “한남동 재개발 지역은 강남과 강 하나를 두고 마주보는 사실상 ‘준강남’으로 거듭날 수 있는 요지이기 때문에 수주의 의미가 크다”고 말했다. /정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

## 미래에셋운용 ‘1호 리츠’ 3분기 내 상장

‘맵스제1호리츠’  
광고신도시 도심형 아울렛 투자  
목표 수익률 10년 평균 6% 이상



미래에셋자산운용이 운용 중인 첫 리츠(REITs·부동산간접투자회사)가 코스피 상장을 추진한다.

미래에셋자산운용은 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사(맵스제1호리츠) 기업공개(IPO)를 3분기 안에 추진할 계획이라고 3일 밝혔다.

맵스제1호리츠는 내년 9월 완공되는 경기도청 신청사가 위치한 경기도 수원시 광고신도시 소재 도심형 아울렛에 투자한다. 이 아울렛은 지하 4층~지상 5층 규모로 약 160만명 규모의 풍부한 배후수요를 확보했다는 평가를 받고 있다. 광고중양역(신분당선) 인근에 위치해 접근성이 좋다. 광고신도시와

수원 구도심·수지, 분당 등 주거밀집지역이 인접해 있다.

미래에셋 관계자는 “국내 최대 기업인 삼성전자 수원·화성·기흥사업장과 광고 테크노밸리, 법조타운 등 대규모 업무시설이 밀집돼 양질의 배후 수요층 확보도 가능하다”며 “안정적인 현금흐름 창출이 가능한 우량 상업용 부동산”이라고 소개했다.

장기 임대인이 임차해 있는 것이 가장 큰 장점으로 꼽힌다. GS리테일이 상업시설 전체에 대한 임차인으로 2035년까지 책임임대차 계약을 체결했다. 해당 부동산의 자산 규모는 약

2780억 원 수준이며 목표 배당 수익률은 10년 평균 6% 이상으로 제시했다. 롯데아울렛과 롯데시네마를 운영하고 있는 롯데쇼핑이 해당 건물을 전차해 사용하고 있으나 전차인의 매출 연동 전대료와는 독립적으로 GS리테일(임차인)로부터 고정 임대료를 받아 시장 리스크를 최소화했다.

최창훈 미래에셋자산운용 부동산부문 대표는 “맵스제1호리츠는 광고신도시 도심형 아울렛을 시작으로 상장 후 오피스, 물류센터, 데이터센터 등 성장성이 높은 우량 상업용 부동산의 신규 자산을 편입해 다양한 부동산 포트폴리오를 구축한 대형 리츠로 도약할 것”이라며 “기관투자자 외에도 안정적인 배당을 희망하는 개인투자자에게도 투자술루션을 제공하는 리츠가 될 것”이라고 포부를 밝혔다. /송태화기자 alvin@

## KB증권, 비대면 고객자산 10조 돌파

올해만 약 70% 증가  
100만원 이상 1150% ↑

KB증권은 자사 온라인 고객자산규모가 10조원을 돌파했다고 3일 밝혔다. 2017년 현대증권과 KB투자증권 합병 이후 은행연계·비대면 영업의 후발주자로 나선지 약 4년 만이다.

특히 비대면 자산의 경우 2016년 말 대비 22.3배가 증가했으며 올해만 약 70%가 증가했다. 온라인 고객 가운데 100만원 이상의 실질고객수는 약 28만 명으로 비대면 온라인 영업을 시작한 이래 1150% 증가했다.

고객의 투자자산도 주식뿐만 아니라 다양한 금융상품의 자산 증가로 확대됐다. 주가연계증권(ELS)·펀드·채권 등 다양한 금융상품 투자잔고가 6000억원

을 넘어섰다.

KB증권은 온라인 플랫폼 강화전략에도 공을 들이고 있다. 2017년에 론칭한 모바일 거래앱(MTS) 마블(M-able)은 2020년 4월 기준 월 접속자가 52만명을 기록했다. 첫째 대비 538% 증가한 수치다.

해외주식거래 고객수도 2017년 대비 925% 증가했다. KB증권이 작년 초 출시한 해외주식투자 서비스인 글로벌 원마켓은 1년만에 가입자수가 10만을 넘어섰고 현재 20만명에 육박하는 등 작년 말 대비 2배 가량 증가세를 보이고 있다.

KB증권 관계자는 “글로벌 원마켓 서비스는 미국, 중국, 일본, 홍콩, 베트남 주식에 투자할 때 환전없이 원화로 거래할 수 있으며 추가 환전수수료가 발생하지 않아 인기를 끌고 있다”고 밝혔다.

/손엄지기자 sonumji301@

## 작년 상장사 10곳 중 4곳 재무공시 미흡

전년도 보다 16.9%p 늘어

상장사들 10곳 중 4곳 이상은 작년 사업보고서에 재무공시 사항을 제대로 기재하지 않은 것으로 나타났다.

3일 금융감독원에 따르면 2500개 상장법인의 2019년 사업보고서를 중점점검한 결과 44.5%인 1112개사에서 재무공시 가운데 기재 미흡사항이 발견됐다. 미흡률은 전년도보다 16.9%포인트나 높아졌다.

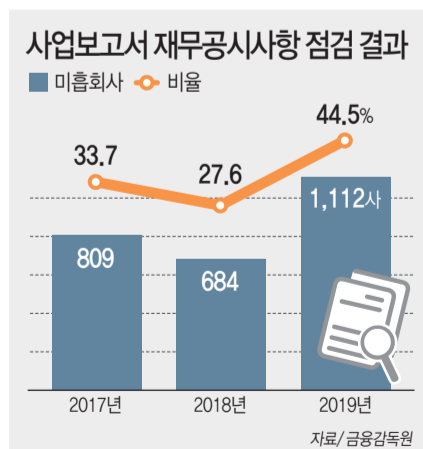
미흡사항별로는 ‘내부감사기구와 감사인 간 논의 내용’에 대한 기재 미흡이 61.7%에 달했다. ‘감사인의 감사의견 등’에 연중 실시한 내부감사기구와 감사인 간 논의 내용을 기재해야 함에도 이를 누락했다. 그밖에 ▲재고자산 현

황(9.6%) ▲대손충당금 설정 현황(8.7%) ▲비교재무제표 수정 관련 공시(6.9%) ▲핵심감사항목 기재(6.2%) 등도 미흡사항으로 꼽혔다.

‘감사보고서 본문’에 비교재무제표 수정사항에 대한 당기감사인의 감사절차 수행 여부 또는 전기감사인의 입장 등을 기재하지 않거나 ‘감사인의 감사의견 등’ 및 ‘감사보고서 본문’에 핵심감사항목(KAM)을 부실하게 기재한 경우도 있었다.

코넥스·비상장법인은 일부 공시담당자가 작성요령을 잘 알지 못해 ‘기타 재무에 관한 사항’에 재고자산의 보유 현황을 기재하지 않거나 대손충당금 설정 현황을 부실하게 기재했다.

비재무사항에 대해서는 점검대상



2402개사 중 46.3%인 1114개사의 기재가 미흡했다. 미흡률은 전년 대비 29.6%포인트 하락했다.

금융원 관계자는 “다수 항목을 부실 기재한 기업은 2019년 사업보고서를 자진정정토록하고, 재무사항 점검결과 표본심사 대상 회사 선정 시 참고할 방침”이라고 밝혔다. /안상미 기자 smahn1@

## 한국투자증권, FC전용 콜센터 오픈

한국투자증권은 투자권유대행인(FC) 전용 콜센터를 운영한다고 3일 밝혔다.

한국투자증권 FC 전용 콜센터는 영업 일선에서 고객에게 금융상품 투자권유 활동을 하는 FC를 지원하기 위해 만든 전용 창구다. 계약 및 비대면 계좌개설, 연금·개인형퇴직연금(IRP) 이전, FC 시스템 사용법 등 FC 활동 전반에 필요한 사항을 안내한다.

FC는 위탁계약을 맺고 증권사의 금융투자상품을 투자권유하는 인력이다. 금융투자협회가 정한 자격시험에 합격한 후 협회 온라인 교육과정을 이수한 자산관리인이다. 한국투자증권에서는 약 2300명의 FC가 총 2조5000억원 가량의 자산을 관리하고 있다.

한국투자증권은 FC를 대상으로 각종 활동지원금을 지급하고 영업활동과 고



객관리 업무지원을 위해 지점 영업직원으로 구성된 FC서포터즈도 운영 중이다. 김도현 PB전략담당 상무는 “FC 전용 콜센터 오픈을 계기로 향후에도 FC에 대한 영업지원을 지속적으로 확대할 계획”이라고 말했다.

한국투자증권 FC에 대한 자세한 내용은 한국투자증권 홈페이지와 FC 전용 콜센터를 통해 문의할 수 있다.

/송태화 기자