



# 사업비만 2조... 역대급 재개발 시공사 선정 두고 각축전

## 한남 삼국지(三國志)

〈上〉한남3구역, 건설3사 경쟁

단군 이래 최대 재개발 사업으로 불리는 서울 용산구 한남3구역의 시공사가 오는 21일 정해진다. 사업비만 2조원에 달하는 한남3구역은 한강을 남쪽으로 내려다보는 조망과 강남접근성으로 최고의 입지조건을 갖춘 곳이다. 지난 2019년 용산구로부터 사업시행인가를 허가받은 이곳은 현재 현대건설, 대림산업, GS건설 등 건설 3사가 시공권을 두고 3파전을 벌이는 중이다. 한남3구역의 시공권을 가져갈 주인공은 누가 될 지 관심이 모아진다. <편집자주>

서울 한남3구역에 도전장을 내민 곳은 현대건설, 대림산업, GS건설이다. 3사는 조합원 표심을 자극하는 입찰제안서와 홍보관 운영으로 치열한 수주전을 전개하고 있다.

### ◆ 현대·대림은 '대안설계', GS는 '속도'로 승부

3사가 제시한 입찰제안서를 살펴보면 현대건설은 단지명의로 '디에이치한남'을 제시했다.

현대건설은 한남3구역 이주비를 기본 LTV(주택담보인정비율) 40%에다 추가이주비 LTV 60%로 총 100%를 책임 줄겠다고 했다. 또 사업 촉진비(5000억원)를 포함한 사업 대여자금도 '2조원 이상'으로 3사 가운데 가장 높게 제안했다.

추가 부담금도 입주 1년 후 100% 납

현대건설 이주비 100% 책임 조달  
대림산업 대안설계 공사에 5015억  
GS건설 권역별 분양·빠른사업 속도

부할 수 있도록 하고 미분양 시 최초 일반분양가 금액으로 100% 대물 변제기로 했다. 아울러 높은 신용등급으로 HUG(주택도시보증공사)의 보증수수료를 면제받을 수 있어 사업비 보증수수료 565억원, 이주비 보증수수료 525억원 등 총 1090억원을 절감할 수 있다고 강조했다.

또한 상가 분양가는 3.3㎡당 평균 3000만원 이상으로, 미분양시 약 2000억원의 추가부담금(가구당 약 5000만원)을 부담해야 한다. 현대건설은 상가도 미분양시 100% 대물변제하겠다고 약속했다.

총 공사비는 1조7377억원으로 이 중 대안 공사비로는 1797억원을 책정했다. 대안 설계로는 9m 동간거리 해결을 위한 미라클 윈도우(16단계 투명도 조절로 사생활 보호), 이진 창호 등을 제시했다.

대림산업은 단지명의로 '아크로 한남 카운티'를 제시하며 대안설계를 통한 고급화로 시선을 끌었다. 이 회사는 총 공사비 1조8880억원 가운데 5015억원을 대안설계 공사에 쓰겠다고 제안했다. 3사 중 가장 높은 금액이다.

대표적인 대안설계 방식으로 트윈스트 타워 설계, 틸트 타워 설계를 내세웠다. 트윈스트 타워는 주동의 입면을 회전시키는 방식으로 '파베기' 형태를 띤다. 대림산업에 따르면 틸트 타워는 발코니를 사선으로 조성하는 방식으로 돌다고 급스러움을 추구한 설계 방식이다.

〈한남 3구역 정비사업 입찰제안 비교〉

회사명	현대건설	대림산업	GS건설
시공능력평가순위	2위	3위	4위
신용등급	AA-	AA-	A
총공사비	1조7377억원 (대안공사비 1797억원)	1조8880억원 (대안공사비 5015억원)	1조6550억원
착공시기	이주완료 후 6개월 이내	이주완료 후 4개월 이내	이주완료 후 3개월 이내
공사기간	착공 후 37개월 이내	착공 후 35개월 이내	착공 후 36개월 이내

또한 대림산업은 테라스와 발코니를 총 3775가구에 적용하고 천장고 최대 2.85m 조성, 영화 '기생충'에 등장하는 하이엔드 주방 조성, 9개 스카이 커뮤니티 조성 등도 제안했다.

GS건설은 단지명의로 '한남자이 더 헤리티지'를 내세웠다. 대안 설계나 비용 혜택 보다는 '빠른 사업 속도'에 무게 중심을 뒀다. 이를 위해 '권역별(1~5 권역) 분양'을 제시했다.

한남3구역은 블록마다 경사나 높이가 다르고 1만619가구 이주, 5816가구 입주 등 가구 수가 많아 일괄 분양하기엔 시간이 오래 걸릴 수 있어서다.

GS건설은 한남3구역의 7개블록 13개 단지를 5개 권역으로 통합해 권역별로 이주·시공하겠다고 제안했다.

▲1권역(210가구) 33개월 ▲2권역(1604가구) 45개월 ▲3권역(1001가구) 41개월 ▲4권역(72가구) 40개월 ▲5권역(1405가구) 51개월 등으로 권역별 기간을 달리해 이주비 이자 등을 개별 정산하고 사업비를 절감하겠다는 방침이다.

GS건설에 따르면 경쟁사 대비 평균 13개월, 최대 22개월까지 사업 기간을 줄일 수 있다고 봤다. 착공 시기도 이주 완료 후 3개월 이내인 2022년 7월로 가장 빠르다.

그러나 GS건설은 3사 중 유일하게 대

안설계를 제시하지 않고 있다. GS건설이 제시한 총 공사비는 1조6550억원으로 대안 공사비를 포함하지 않았다. 사업비 대여자금(1조5000억원), 이주비 대여자금(LTV 90%)도 경쟁사보다 낮았다.

### ◆ 3사 홍보관 운영, '조용한 홍보전'

지난해 과열 수주전으로 입찰이 무산되자 재입찰 과정을 밟은 3사의 홍보전은 과열홍보를 지양하는 조합원 요구에 따라 전반적으로 조용히 전개되고 있다.

현대건설은 한남동 소재 자사 견본주택, 대림산업은 한남동 소재 그랜드 하얏트 서울 호텔, GS건설은 용산시티파크 1단지 아파트 상가 1층에 각각 공식 홍보관을 개설했다. 3사 관계자에 따르면 이 홍보관은 조합원만 출입 가능하다.

코로나19 재확산에 대비해 각 사마다 방역에도 최선을 다하고 있는 모습이다. 현대건설과 GS건설도 입구에서 조합원 신분을 확인하고, 발열체크 후

손 소독을 실시한 후 조합원을 입장시키고 있으며 대림산업은 2중 보건방역 체계를 가동하는 등 적극적으로 감염을 예방하고 있다. 조합원들은 1차로 그랜드 하얏트 서울 호텔의 방역체계를 거치고, 홍보관 입구에서 신분 확인 후, 다시 2차로 발열체크 및 전신 소독 게이트 통과, 손 소독제 등의 방역체계를 거친 후야야 입장이 가능하다.

우선 현대건설은 당 사업지와 가장 가까운 한남동 소재 모델하우스 내 홍보관을 마련하고, 대형 TV를 통해 동영상 홍보를 진행 중이다.

대림산업은 홍보관 내 '한남3구역 개발예상 단지 모형도'를 설치했다. 특히 초대형 스크린과 함께하는 사업설명회 내용과 연계해, 조합원이 궁금한 부분에 대한 답변도 모형도와 함께 구체적으로 제공할 수 있어 만족도가 높다는 평가가 나오고 있다.

GS건설은 3사 중 가장 조용하게 홍보하고 있다는 평이다. 홍보관 내에서 상담 서비스만 운영할 뿐, 경쟁사들처럼 별도의 사업설명회를 진행하지 않는 것으로 파악됐다.

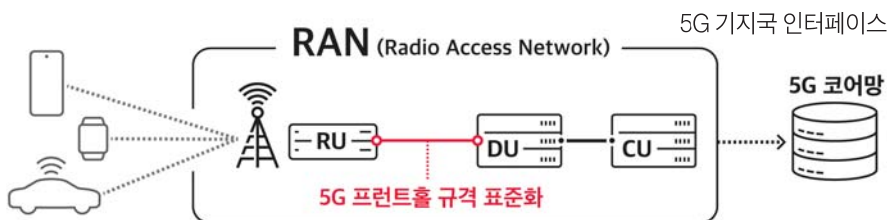
한남3구역 재개발은 서울 용산구 한남동 686일대에 지하 6층~지상 22층, 197개 동, 5816가구(임대 876가구 포함)와 근린생활시설을 조성하는 사업이다. /정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr



올해 최대 재개발 사업지라고 불리는 한남3구역 전경. /연합뉴스

## 5G 기지국 표준화로 中企 진입장벽 낮췄다

SKT, 제조사별 달랐던 규격 표준화  
공공안전·생활밀착형 표준분야 중점  
향후 네트워크 구축 속도 향상 기대



개방형 5세대(5G) 이동통신 기지국 표준만 마련으로 5G 기지국 장비 제조에 속도가 날 것으로 보인다.

한국정보통신기술협회(TTA)는 17일 제97차 정보통신표준총회를 열어 22건의 정보통신단체표준(TTA표준)을 채택했다고 밝혔다.

이번 총회에서는 4차 산업혁명 핵심 기술 분야뿐 아니라 공공안전 및 생활 밀착형 표준 분야가 중점적으로 다뤄졌다. 특히 지능형 반도체, 양자암호, 개방형 5G 프론트홀 등 ICT 융합 신산업 핵심 분야에서 TTA표준이 채택됐다.

이번에 채택된 개방형 5G 기지국 표준안은 5G 기지국(RAN) 구성 요소인 안테나 장치(RU, Radio Unit)와 분산 기지국 장비(DU)를 연결하는 유선망 '프론트홀' 규격에 관한 것으로, 그동안 제조사별로 달랐던 규격을 표준화한 것이다.

이는 SK텔레콤과 한국전자통신연구원(ETRI)이 처음 제안했고, KT와 LG유플러스 및 국내 제조업체들이 참여해 함께 개발했다.

SK텔레콤은 2018년 6월부터 개방형 기지국 구축을 위한 글로벌 5G 통신사 연합체 'O-RAN(Open Radio Access Network) 얼라이언스'에 이사회 멤버로 참여해 개방형 프론트홀 규격을 제정하는데 협력해 왔다.

기존에는 대형 통신 장비 제조사별로 프론트홀 규격이 달라 기지국 장비 및 솔루션이 일부 제조사 중심으로 운영됐다. 이번 개방형 표준 규격 제정으로 중소 장비 제조사 누구라도 관련 장비 개발에 쉽게 참여할 수 있게 됐다. SK텔레콤은 이번 표준화가 기지국장비 산업 생태계 활성화에 기여할 것으로 기대하고 있다.

특히 LTE 보다 더 촘촘한 안테나 장치와 분산국 장비의 구축이 필요한 5G 네트워크에서는 프론트홀의 중요성이 더욱 부각되고 있다. 이번 표준화로 신규 제조업체들의 참여가 확대돼 향후 네트워크 구축 속도가 더 빨라질 것으로 예상된다.

SK텔레콤 박종관 5GX기술그룹장은 "이번 표준 제정으로 중소기업 및 스타트업의 시장 진입 장벽이 매우 낮아졌다"며 "국내 장비 업체들이 국내 시장을 발판 삼아 해외 시장으로도 활발히 진출할 수 있도록 지원을 아끼지 않겠다"고 강조했다.

아울러 이날 채택된 생활안전 예방 서비스 시스템 표준은 지진, 화재, 전염병 등 재난정보를 수집해 플랫폼부터 데이터 교환까지 다양한 요구사항을 담았다. /김나인 기자 siln@

## 日 최초 5G폰에 국내 지문인식 모듈 탑재



'소니' 엑스페리아1 마크2에 독점공급

크루셜텍의 지문인식 기술이 일본 최초의 5G 스마트폰에 들어간다.

사물인터넷(IoT) 센서기업 크루셜텍은 소니가 일본에서 처음으로 출시한 5G 스마트폰인 엑스페리아1 마크2에 지문인식 모듈을 공급하고 있다고 17일

밝혔다. 특히 관련 모듈 공급은 크루셜텍이 독점공급업체 지위로, 소니와의 두터운 신뢰관계를 보여주는 하나의 상징이라는 평가다.

소니가 이번에 출시한 엑스페리아1 마크2 모델은 소니의 브라비아 TV 디스플레이 기술과 알파 카메라 기술이 적용돼 사용자가 TV와 같은 고화질 영상과 DSLR 수준의 카메라 성능을 경험할 수 있도록 개발됐다.

/김승호 기자 bada@

## 디지털 리얼티, 국내 첫 데이터센터 착공

글로벌데이터센터·코로케이션·인터넷 서비스 기업 디지털 리얼티가 서울 상암동에 첫 데이터센터를 열고 국내 시장 공략에 나선다.

디지털 리얼티는 17일 온라인 기공식을 열고 자사의 국내 첫 데이터센터 '디지털 서울 1(ICN10)'에 착공했다고 밝혔다. 지난 11일 마포구청으로부터 건설공사를 승인받은 후 공사를 시작했다.

며, 내년 4분기 내에 완공 예정이다.

디지털 리얼티는 ICN10을 통해 기업들에게 데이터센터를 운영할 수 있는 공간과 네트워크를 제공할 계획이다. 통신망 중립적 데이터센터인 ICN10은 도시개발계획의 일환으로 삼양 디지털 미디어 시티(DMC) 내 2만2000여 평방 피트(2043㎡)의 택지에 건립된다.

/구서윤 기자 yuni2514@