

경제관계장관회의
24-29-2
(공개)

 역동경제로
서민·중산층 시대 구현

공사비 현실화 등 건설투자 보완을 통한 건설산업 활력 제고 방안

2024. 12. 23.

관 계 부 처 합 동

공사비 현실화 등 건설산업 활력 제고 방안 [요약]

I 건설산업 동향

- 건설투자('23 306조원)는 '23.4Q 감소(전기比 $\Delta 3.8\%$) 이후, 하락세 지속(^{1Q}3.3%, ^{2Q} $\Delta 1.7\%$, ^{3Q} $\Delta 3.6\%$) ⇨ GDP 상승에 제약(^{3Q}0.1%)

* 선행지표인 건설수주 하락이 반영된 것으로 하락세 기간('23.3Q~'24.3Q)에 5.8% 감소

- 한은은 올해에 이어 내년에도 건설투자 감소($\Delta 1.3\%$) 전망, 실제로 건설경기 실사지수(BSI)는 50 미만으로 하락('24.11 49, 全산업: 69)

II 건설산업 위축 요인

- 급등한 공사비('20~'23, 30%)는 착공·공사 지연 요인으로 작용
 - 특히, 공공공사에서 공사비 상승분이 충분히 반영되지 못하면서 주요 국책사업에서 유찰 발생 → 사업 지연에 따른 국민불편 초래

- '22년 하반기 PF 시장 경색, 금리 상승 등의 영향으로 브릿지론의 본PF 전환이 어려워지는 등 착공물량 감소

* 현재 PF-ABCP 금리가 레고랜드('22.9) 이전 수준으로 회복('22.9 3.88→'22.11 7.46%→'24.9 3.79%), 신규 PF 취급액도 증가('24.1Q 9조원→'24.3Q 15조원)하는 등 자금 선순환 추세

- 최근 3년간 약 5배 증가한 미분양('21.10 1.4→'24.10 6.6만호, 준공후 0.8→1.8)도 착공 지연 등으로 경기 부진에 일조 (지방 비율 79%, 준공후도 동일)

III 추진방향 및 주요 추진과제

1. 공사비 현실화 등으로 공공에서 버팀목 역할 수행

① 공공공사 공사비 현실화 (총 5개 과제)

< 그간 추진경위 >

- 국토부는 전문기관·업체가 참여하는 현장조사 거쳐 공사비 산정기준 보완(①)
- 「건설경기 회복 지원방안」(3.28) 후속으로, 기재부·국토부는 합동작업반을 운영('24.3~, 공동용역 진행)하여 단가·물가 현실화 위한 4개 과제 개선안 도출(②~⑤)

- ① (**직접공사비**^{단가}) 시공 여건(입지, 현장특성 등)에 따라 공사비 보장 기준을 현실에 맞게 **세분화·신설**(표준품셈·시장단가, 총 31건*)

* 공종별 22건(공동주택 층별로 구조가 달라지는 거푸집 등), 공통 9건(지하 층수별 할증비율 세분화 등)

- ② (**일반관리비**^{단가}) 30여년간 고정('89~)된 일반관리비 요율을 중·소규모 공사(300억↓) 대상으로 **1~2%p 상향**(5~6% → 5~8%)

* 본사 직원 급여, 공과금 등 기업 운영 위한 필수비용 (순공사비(재+노+경) x 일정요율)

공사규모	현행	개선	비고
50억 미만	6.0%	8.0% (+2.0%p ↑)	기업경영분석 자료('18~'22) 토대로 요율 현행화
50~300억	5.5%	6.5% (+1.0%p ↑)	
300억 이상	5.0%	-	

- ③ (**낙찰률**^{단가}) 종심제(100억↑) 대상 낙찰률 **상향**(1.3~3.3%p ↑) 유도

공사규모	현행	개선	비고
적격심사 (100억↓)	86~88%	-	실제 투입되는 순공사비가 보장되는 수준으로 상향 (가격 평가시 단가심사 범위 조정)
간이종심제 (100~300억)	80%대	3.3%p ↑	
종심제 (300억↑)	초중반	1.3%p ↑	

- ④ (**물가 반영기준 조정**^{물가}) 물가 반영시 GDP 디플레이터 적용*, 물가 급등기(두 지수의 증가율 갭이 4%p 이상)에는 **평균값** 적용

* (現) '건설공사비지수'와 'GDP 디플레이터' 중 낮은 값 적용

- ⑤ (**턴키 물가 반영 현실화**^{물가}) 턴키 수의계약 체결시 실시설계 기간 (약 1년)의 물가 변동분이 원활하게 반영되도록 규정 명확화

※ 국가 뿐만 아니라 **지자체(지방공기업 포함) 발주 공사에도 유사 수준으로 적용될 수 있도록 관련규정 개정 추진**

② **민자사업 활성화** [민자 활성화 방안(10.2) 후속]

- (**공사비 부담 완화**) 공사비 급등기의 물가가 사업비에 반영될 수 있도록 **특례*** 적용, 자재비 급등에 대비한 금융상품 출시

* '21~'22 GDP디플레이터-CPI 증가율 갭(8.8%)의 50% 추가 반영 (대상: 실시협약 체결 前)
(→국토부 민자사업 11건(총 12.0조원)에 적용시, 최대 0.5조원 투자효과 기대)

- (**사업대상 확대**) 현재 민자사업으로 '**운영중**'인 **평택-시흥, 제2용인-서울** 등 도로 개량·증설 추진 (종래: '**운영 종료**'된 경우만 가능)

2. 건설투자의 상당 부분 차지하는 민간 부문 투자확대 유도

① PF 사업장 자금조달 등 신속 착공 지원

- (정상 사업장) PF보증 규모 5조원 확대(35→40조원), 브릿지론→본PF 전환시 대환범위(토지비, 제세금)에 금융비용(이자 등) 추가
- 오피스 등 비주택 대상 PF보증 신설(4조원) 및 시공사 책임 준공에 대한 보증 가능한 사업장 확대*(6조원)

* 現관리형 토지신탁 사업장에만 발급 → 改非토지신탁 사업장도 추가

- (부실 사업장) 내년 1분기 중 소진이 예상되는 신디케이트론 규모를 확대(1→2조원)하고, 향후 최대 5조원까지 단계적 확대 계획

② 분쟁 조정 등 공사 지연·중단 최소화

- (정비사업) 대형 사업장 중심으로 공사비 갈등 발생시 전문가 파견, 건설사가 증액 요청시 자료제출 의무화 및 공사비 검증인력 증원
- (일반사업) 건설분쟁조정위원회 운영 확대(분기→격월)로 신속 조정, 조정안의 수용성 제고 위해 전문기관에 운영 위탁

③ 투자여건 개선

- (금융 지원) 시장안정 프로그램(90+a조원, 회사채 매입 등) 지속 가동, 중견 건설사 등 대상 회사채 발행 지원수단 추가 마련('25.1Q)
- (보증료 경감) 중소 건설사의 지방 현장 대상으로 하도급대금 지급보증 등 의무 보증 수수료 할인(최대 20%, '25년 한시)
- (공사비 안정화) 불공정행위에 대한 1차 실태조사(10.14~11.8, 105건) 토대로 관계부처 합동점검 실시, 상반기 내 제도 개선안 마련

* 자재 수급 안정 위한 민관 협의체 운영, 외국인력 규제 완화 등 기 발표사항도 신속 추진

- (규제 완화) 영업정지에 따른 선분양 제한기간 단축(최대 50%), 분양시기 조정(콜조공사 완료→2/3 이상 등)으로 자금조달 부담 경감
- 대형 현장 등에 레미콘이 원활히 공급될 수 있도록 배치플랜트(현장 내 레미콘 생산시설) 설치·생산기준 완화

순 서

I . 건설산업 동향 및 위축 요인	1
II . 추진방향	2
III . 세부과제	3
1. 공공투자 확대	3
2. 민간 부문 투자확대 유도	7
IV . 향후 추진계획	10

I. 건설산업 동향 및 위축 요인

1 건설산업 동향

- 건설투자('23 306조원)는 '23.4Q 감소(전기比 $\Delta 3.8\%$) 이후, 올해 하락세 지속('23.1Q $\Delta 3.3\%$, '23.2Q $\Delta 1.7\%$, '23.3Q $\Delta 3.6\%$) $\Rightarrow$ GDP 상승에 제약('23.3Q 0.1%)
 - 선행지표인 건설수주 하락('22.4Q 하락세 전환, '24.2Q 반등)이 반영되어 하락세 기간('23.3Q ~ '24.3Q) 건설투자 5.8% 감소
- 한은 등은 올해에 이어 내년에도 감소(하반기 반등, 전년동기比) 전망
 - * (한은) '24 $\Delta 1.3\% \rightarrow$ '25 $\Delta 1.3\% \pm \Delta 3.2\%$ $\downarrow 0.5\%$, (KDI) '24 $\Delta 1.8\% \rightarrow$ '25 $\Delta 0.7\% \pm \Delta 3.0\%$ $\downarrow 1.6\%$
 - 실제로 건설경기 실사지수(BSI*)는 50 미만으로 하락('24.11 49, 한은) 하였으며, 전 산업(69)과 비교시에도 크게 저조한 상황
 - * 100보다 낮을수록 경기 호전보다 악화를 예상하는 기업이 많음을 의미

2 건설산업 위축 요인

◆ 공사비 증가, 22년 하반기 PF시장 신용 경색 등이 건설산업 위축 초래

- 급등한 공사비('20~'23, 30%)는 착공 지연, 공사 지연·중단 요인으로 작용
 - 특히, 공공공사에서 공사비 상승분이 충분히 반영되지 못하면서 주요 국책사업에서 유찰* 발생 $\rightarrow$ 사업 지연에 따른 국민불편 초래
 - * '24.1.1 대형공사(300억 이상) 유찰률은 51%로, '20.1.1(23%) 대비 2배 이상 $\uparrow$ (조달청 나라장터)
 - 민간공사도 발주자-건설사 간 공사비 분쟁으로 사업 지연 발생
- '22년 하반기 PF 시장 경색, 금리 상승 등의 영향으로 브릿지론의 본PF 전환이 어려워지는 등 착공물량 감소
 - * 현재 PF-ABCP 금리가 레고랜드('22.9) 이전 수준으로 회복('22.9 3.88 $\rightarrow$ '22.11 7.46% $\rightarrow$ '24.9 3.79%), 신규 PF 취급액도 증가('24.1Q 9조원 $\rightarrow$ '24.3Q 15조원)하는 등 자금 선순환 추세
 - 최근 3년간 약 5배 증가한 미분양('21.10 1.4 $\rightarrow$ '24.10 6.6만호, 준공후: 0.8 $\rightarrow$ 1.8)도 착공 지연 등에 일조 (지방 비율 79%, 준공후도 동일)

Ⅱ. 추진방향

목표

건설투자 회복 조기화를 통한 건설산업 활력 제고

기본
방향

- ◆ 공사비 현실화 등 공공에서 버팀목 역할 수행
- ◆ 건설투자의 상당 부분 차지하는 민간 부문 투자확대 유도

추진
과제

공공투자
확대

1. 공공공사 공사비 현실화

- 직접공사비 산정기준 현실화
- 일반관리비 상향
- 낙찰률 상향
- 물가 반영기준 조정
- 턴키(수의계약) 물가 반영시점 현실화

2. 민자사업 활성화

- 물가 부담 완화 및 신규사업 발굴

민간투자
확대 유도

1. 신속 착공 지원

- PF 사업장 자금조달 지원

2 분쟁 조정 등 공사 지연·중단 최소화

- 정비사업 분쟁 예방 및 조정 강화
- 일반사업 및 민관합동 PF 사업 신속 조정

3. 투자여건 개선

- 건설사 유동성 지원
- 공사비 안정화
- 불합리한 관행 개선
- 규제 개선 등 통한 부담 완화

Ⅲ. 세부과제

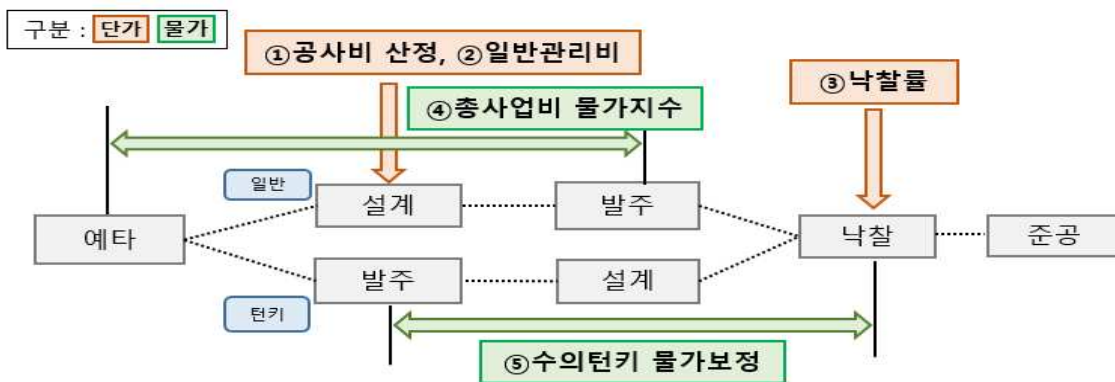
1. 공공투자 확대

1 공공공사 공사비 현실화

< 공공공사비 현실화 그간 경과 >

- 국토부는 전문기관(건기研)과 함께 직접공사비 산정기준 개선안① 마련
- 「건설경기 회복 지원방안」(3.28) 후속으로, 기재부·국토부는 합동작업반을 운영('24.3~)하여 단가·물가 현실화 위한 4개 과제 개선안 도출(②~⑤)

* (단가 3건) ①직접공사비 산정기준 현실화, ②일반관리비 상향, ③낙찰률 상향
(물가 2건) ④물가 반영기준 조정, ⑤턴키(수의계약) 물가 반영시점 현실화



① 직접공사비 산정기준 현실화

- (현황) 공사비 산정에 활용되는 표준품셈·시장단가의 보정기준 (공사비 할증 가능)이 시공여건(입지, 현장특성 등) 반영에 다소 한계
- (개선) 전문기관 및 업계가 참여한 현장조사 등 거쳐 공사비 보정기준을 현실에 맞게 세분화·신설(총 31건*)

* 공종별 22건(공동주택 층별로 구조가 달라지는 거푸집 등), 공통 9건(지하 층수별 할증비율 세분화 등)

- 신기술·특수공법, 공종 다양화 등에 따른 품셈 개선수요를 수시 발굴·검증하기 위한 '수요 응답형 표준품셈 협의체*' 운영

* 국토부, 조달청, 발주청, 서울시(자체 품셈 운영중), 건기연, 업계 등 참여

2 일반관리비 상향

- (현황) 일반관리비* 효율(5~6%)이 1989년 이후 30여년 간 고정되어 그간 산업여건 변화 등을 반영하는데 한계

* 기업의 유지를 위해 필수적으로 발생하는 제비용(본사 임직원 급료, 교통·통신비, 공과금 등)으로 순공사비(재료비+노무비+경비)의 일정비율(5~6%) 반영

⇒ 최신 경영분석*('18~'22, 건설협회) 자료를 토대로 효율 현행화

* 결산 재무제표(재무상태표, 손익계산서 등)를 기반으로 한 국가승인통계

- (개선) 일반관리비 비중이 높은 중소건설사가 주로 참여하는 중소규모(300억 미만) 공사의 효율을 1~2%p 상향

공사규모	현행	개선
50억 미만	6.0%	8.0% (+2.0%p ↑)
50~300억	5.5%	6.5% (+1.0%p ↑)
300억 이상	5.0%	(현행 유지)

3 낙찰률 상향

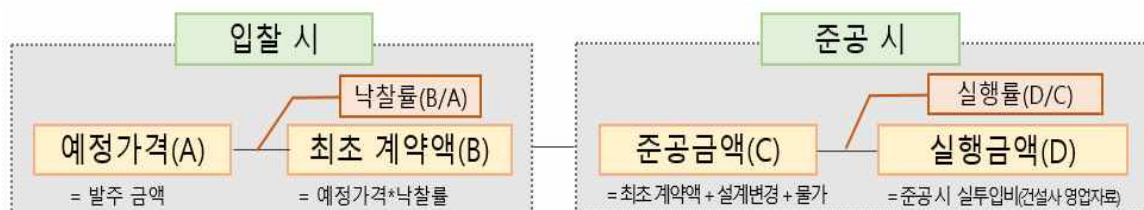
- (현황) '20~'23년 공사비 급등(약 30% 상승)에도 불구하고, 낙찰률 형성구조*와 업계의 저가 투찰 관행 등이 맞물려 낙찰률 저조**

* 복수의 만점자 발생 시 입찰 평균가격에 근접한 자가 낙찰되는 구조 → 업계에서는 평균가격이 낮게 형성될 것을 예상하여 낮게 투찰

** (적격_{100억} ↓) 86~88% / (간이_{100~300억}·일반_{300억} ↑ 종심제) 80%대 초중반

⇒ 실행률*, 영업이익률, 업계 설문조사 등 다양한 분석을 수행하여, 낙찰률의 적정 상향 수준 제시

* 준공 시 준공금액 대비 실행금액인 실행률을 분석하여, 입찰 시 낙찰률 상향 검토



- (개선) 분석결과 등을 토대로, 현장에 투입되는 '순공사비'가 보장되도록 100억 이상 공사의 낙찰률 상향(1.3~3.3%p ↑) 유도

- 간이형(100~300억), 일반형(300억↑)의 종합심사낙찰제의 가격평가 시
단가심사 범위를 각각 3%p($\pm 15\% \rightarrow 12\%$), 1%p($\pm 18\% \rightarrow 17\%$) 축소

* 단가심사 범위를 1%p 축소 시, 간이형 +1.1%p, 일반형은 +1.3%p 낙찰률 상승 효과

공사규모	현행	개선
적격심사(100억↓)	86~88%	(현행 유지)*
간중제(100~300억)	80%대 초중반	3.3%p ↑ (단가심사 3%p 축소)
중심제(300억↑)		1.3%p ↑ (단가심사 1%p 축소)

* 적격심사는 일반관리비 상향(6% → 8%)으로 순공사비 보장이 가능하므로 현행 유지

4] 물가 반영기준 조정

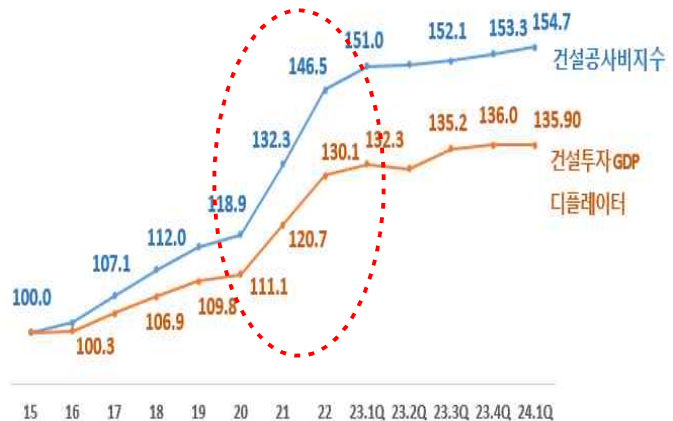
- (현황) 공사발주 전 총사업비 물가보정 협의 시, 증가율이 낮은
물가지수*를 반영함에 따라 물가 급등기의 물가반영에 한계

* 現 총사업비 관리지침상 '건설공사비지수', 'GDP 디플레이터' 중 낮은값 적용토록 규정

⇒ 설계 완료된 사업을 대상으로 실제 사업비 증가율과 양 지수의
적용방법에 따른 증가율을 비교 분석(연구용역)하여 개선방안 제시

- ▶ **건설공사비지수** (건설기술연구원)
 - 직접공사비 구성요소(재노경)에 대한
직접적 변동 측정 ('20~'22: 23% ↑)

- ▶ **GDP 디플레이터** (한국은행)
 - 건설투자에 기반한 지수로
영업이익, 감가상각 등 고려
('20~'22: 17% ↑)



- (개선) GDP디플레이터를 기본 적용하고, 물가 급등기(두 지수의
증가율 값이 4%p 이상)에는 평균값 적용

현행	개선
■ 건설공사비지수, GDP디플레이터 중 낮은값 적용	■ 기본적으로 GDP 디플레이터 적용하고, 양 지수의 증가율 차이가 4%p 이상시 평균값 적용

5 턴키(수의계약) 사업 물가 반영시점 현실화

- (현황) 턴키 수의계약의 경우 일반경쟁과 달리 물가 반영시점을 설계완료 후인 계약체결일로 규정(설계 기간의 물가 반영여부 불명확)

일반 경쟁	• 경쟁 턴키 물가보정시점 : 입찰일
수의 계약	• 수의 턴키 물가보정시점 : 계약체결일

- (개선) 턴키 수의계약 체결 시, 총사업비에 실시설계 기간의 물가 변동분이 원활하게 반영될 수 있도록 명확화

※ 국가 뿐만 아니라 지자체(지방공기업 포함) 발주 공사에도 유사 수준으로 적용될 수 있도록 관련규정 개정 추진

2 민자사업 활성화

□ 물가 부담 등 완화 및 신규사업 발굴 (민자 활성화 방안(10.2) 후속)

- (공사비 부담 완화) 공사비 급등기('21~'22)의 물가가 사업비에 반영될 수 있도록 물가특례* 적용(최대 0.5조원** 효과)

* '21~'22 GDP디플레이터와 CPI 상승분 차이(8.8%)의 50% 추가 반영 (대상: 실시협약 체결 前)

** 국토부 민자사업 11건(총 12.0조원)에 적용시 최대 0.5조원 투자효과 기대

- 자재비 급등에 따른 리스크 헤지 위한 금융상품*을 '25.1Q 내 출시·적용하고, 상품 가입비용을 총사업비에 반영

* 예일정 기준을 초과하는 물가 상승분에 대해 그 초과분을 보전해주는 옵션상품 개발

- (사업대상 확대) 민자법인이 운영 중인 평택-시흥(제3자 공고, '25.6), 제2용인-서울(적격성조사 착수, '25.9) 등 도로사업 개량(확장)·운영* 추진

* '민자사업 기본계획' 개정('24.10)으로 운영 중인 노선도 가능 (과거: 운영 만료된 경우만 가능)

2. 민간 부문 투자확대 유도

1 신속 착공 지원

□ PF 사업장 자금조달 지원

- (정상 사업장) 주택 PF보증 규모 5조원 확대(35→40조원), 브릿지론→본PF 전환시 대환범위(토지비, 제세금)에 금융비용(이자 등) 추가
- 비주택 오피스 등 비주택 대상 PF보증(4조원) 신설(건산법 발의, '24.10), 시공사 책임준공에 대한 보증 가능한 사업장 확대*(6조원)

* 現관리형 토지신탁 사업장에만 발급 → 改非토지신탁 사업장도 추가

- (부실 사업장) 내년 1분기 중 소진이 예상되는 신디케이트론 규모를 확대(1→2조원)하고, 향후 최대 5조원까지 단계적 확대 계획

※ 부동산 PF 질서있는 연착륙을 위해 건설-금융단체 협의체계 강화

2 분쟁 조정 등 공사 지연 · 중단 최소화

① 정비사업

- (분쟁 예방) 일정 규모 이상 사업장(예1천세대 ↑, 전체의 약 27%) 중심으로 공사비 갈등 발생시 전문가 파견*

* 재건축 촉진법 제정(전문가 파견 의무화 등, '24.9 발의) 전에도, 지자체와 협력하여 전문가 파견

- 시공사가 조합에 공사비 증액 요청시 세부내역서 등 자료 제출을 의무화(재건축촉진법 발의, '24.9)하고, 공사비 검증인력 증원 등 추진

- (조정 강화) 도시분쟁조정위원회(지자체) 조정 범위에 공사비 분쟁 등을 추가하고, 국토부 내 중앙위를 신설하여 조정기능* 강화

* 실효성 제고 위해 '재판상 화해' 효력도 부여 (도시정비법 발의, '24.8)

② 일반사업

- (조정 확대) 대형 공사 중심으로 발주자-수급인, 공사 참여자 간 분쟁에 대해 건설분쟁조정위원회에서 집중 조정(조정제도 안내 등)
- 조정위원회 운영을 확대(분기→격월)하여 신속히 조정하고, 조정안의 수용성 제고 위해 전문기관(국토안전원)에 운영 위탁(건산법 발의, '24.8)

③ **민관합동 PF 사업** (민간참여 공공주택, 역세권 개발 등)

- PF조정위를 법정위원회로 격상하여 상설 운영하고, 공공기관의 원활한 조정안 수용 위해 감사면책 제도화(PF 제정법 발의, '24.9)

3 투자여건 개선

① **건설사 유동성 지원**

- (**금융 지원**) 시장안정 프로그램(90조원+a, 회사채·CP 매입 등) 지속 가동, 중견 건설사 등 대상 회사채 발행 지원수단 추가 마련('25.1Q)
- (**보증료 경감**) 중소 건설사의 지방 현장 대상으로 하도급대금 지급보증 등 의무 보증* 수수료 할인(최대 20%, '25년 한시)

* 서울 외 현장의 공사 이행, 하도급대금·건설기계대여금 지급 등 건설공제조합 발급 보증

② **공사비 안정화**

※ (공사비지수) '20~'23년간 약 30% 상승하였으나, 올해 6월부터 안정화(6월130.11 → 10월130.32)

- 불공정행위에 대한 1차 실태조사(10.14~11.8, 105건) 토대로 관계부처 합동점검* 실시(실태조사 반기별 시행), 상반기 내 제도 개선안 마련

* (국토부·경찰청) 채용 강요, 공사 방해 등 불법행위 / (공정위) 담합 의심행위

- 기 발표한 공사비 안정화 대책(10.2) 차질없이 이행

▶ (**자재**) 시멘트, 레미콘 등 주요 자재의 안정적 수급 위해 업계 간 소통·협의 지원하는 민·관 협의체 상시 운영(10.14~)

- 바다골재 채취시 계획량(실채취량은 크게 미달)이 아닌 **실채취량** 기준으로 쿼터 설정하고, 年 한도 미달시 **잔여분 이월**(5개년 골재 기본계획('24~'28) 수립)

▶ (**인력**) 비숙련 외국인력(E9)의 현장 이동 허용기준 등 **완화*** 및 내국인 기피직종(형틀목공 등) 대상 **숙련 외국인력 비자(E7-3) 도입** 검토

* 現일시적 공사중단 등 한정 + 오프라인 신청 → 改허용사례 신설·구체화 + 온라인 도입

▶ (**공공조달**) 3기 신도시 등 국가시책사업 추진시 일부 자재(레미콘, 주방 가구 등)에 대해 조달청 위탁없이 **발주청**(LH 등)의 **직접구매 허용**

3 PF 관련 불합리한 관행 개선

- (책임준공) 국토부·금융위, 업계가 참여하는 책임준공 개선 TF ('24.12~) 통해 내년 1분기 내 책임준공 합리화 방안 마련

* 現 연장사유를 제한적(전쟁·천재지변)으로 인정하면서, 기한 도과 시 대출원리금 채무인수
 改 민간공사 표준도급계약서(원자재 수급곤란 등 시공사 귀책 아닌 경우도 가능) 등 고려하여 합리화

- (수수료) 전면 개편방안(32개→11개로 통합·단순화 등)이 실제 현장에 적용될 수 있도록 주기적 점검 및 필요시 개선 권고

4 규제 개선 등 통한 건설사 부담 완화

- (선분양 제한 완화) 영업정지에 따른 선분양 제한기간 단축(최대 50%), 분양시기 조정(골조공사 완료→2/3 이상 등)으로 자금조달 부담 경감

- 다만, 부실시공 등 중대한 위법행위*로 인해 영업정지 6개월 이상 받은 경우에는 現 기준 적용 (별점에 대해서도 유사 수준으로 완화)

* 부실시공으로 구조부 손괴, 인명피해 발생(8개월), 공사의 전부(주요부분) 일괄하도급(8개월) 등

영업정지 기간	선분양 제한	분양 시기		선분양 제한	분양 시기
6개월 이상	2년	사용검사(준공) 후			좌 등
3개월 이상~6개월 미만	1년 6개월	골조공사 완료시	⇒	1년	골조공사 2/3 이상
1개월 초과~3개월 미만	1년	골조공사 2/3 이상		6개월	골조공사 1/2 이상
1개월 이하	6개월	골조공사 1/3 이상		3개월	좌 등

※ (영업정지 처분건수) '23 531건(6개월 이상 제외시 479건), '24.11 637건(588건)

- (배치플랜트 기준 완화) 건설 현장에 레미콘이 원활히 공급될 수 있도록 배치플랜트(현장 내 레미콘 생산시설) 설치·생산기준* 완화

* 배치플랜트 설치 가능지역 확대(도서·벽지지역 등 → 예시터널 포함한 공사현장 등 추가), 생산 제한기준(총 소요량의 50%↓) 폐지

- (미분양 해소) CR리츠가 출시될 수 있도록 HUG(모기지보증 발급)에서 보증 신청 전부터 사업장 위험도 판단 등 컨설팅(특별심사창구 신설)

* CR리츠가 자금조달 금리 낮출 수 있도록 모기지 보증(감정평가액의 70%) 지원중

※ 지방 준공후 주택 미분양 해소 위해 기 발표한 8.8대책 등 차질없이 이행

IV. 향후 추진계획

- 시장에서 즉시 체감할 수 있도록 세부과제를 신속히 이행하고, 과제 이행상황 주기적 점검 등 관리 강화
 - 공사비 현실화 과제 中 보정기준 현실화는 내년 1월부터 즉시 적용하고, 나머지 과제는 1분기* 내 관련규정 개정
- * 턴키(수의계약) 사업 물가 반영 현실화 과제는 상반기 내 개정 (시행령 개정사항)
- 법률 개정이 필요한 과제는 모두 법안이 기발의되어 있는 만큼, 국회와 긴밀히 협력하여 신속 추진
- 건설경기 동향 및 업계 애로 등 현장의 목소리를 지속 모니터링 하고, 건설경기 회복 위한 과제 지속 발굴·시행

추진과제	조치사항	일정	소관부서
I. 공공투자 확대			
1. 공공공사 공사비 현실화			
■ 공사비 보정기준 세분화, 신설	표준품셈 및 표준시장단가 공고	'24.12	국토교통부 기술혁신과
■ 표준품셈 개선 수요 수시 발굴·검증	협업체 구성	'25.1	국토교통부 기술혁신과
■ 일반관리비 상향	국가계약법 시행규칙 등 개정	'25.3	기획재정부 계약정책과
	지방계약법 시행규칙 등 개정	'25.3	행정안전부 회계제도과
■ 낙찰률 상향	공사계약 종합심사낙찰제 심사기준 개정	'25.3	기획재정부 계약정책과
■ 물가 반영기준 조정	총사업비 관리지침 개정	'25.3	기획재정부 총사업비관리과
■ 턴키 설계 기간 물가 반영	총사업비 관리지침 개정	'25.3	기획재정부 총사업비관리과
	국가계약법 시행령 개정, 정부 입찰·계약 집행기준 개정	'25.6	기획재정부 계약정책과
2. 민자사업 활성화			
■ 공사비 급등기 물가 반영	개별사업 추진(실시협약 등) 과정에서 물가 반영	'25.1~	국토교통부 철도투자개발과, 도로투자지원과
■ 자재비 리스크 헤지 상품 개발	금융상품 개발 및 적용	'25.3~	국토교통부 건설정책과
■ 민자사업 신규 발굴	평택-시흥 제3자 공고, 제2용인-서울 적격성 착수	'25.6 '25.9	국토교통부 도로투자지원과
II. 민간 부문의 투자확대 유도			
1. 신속 착공 지원			
■ 본PF 전환시 대환범위에 금융비용 추가	HUG 내규 개정	'25.3	국토교통부 주택금융과
■ 비주택 대상 PF 보증 신설	건설산업기본법 개정 추진	'24.10 既발의	국토교통부 건설정책과
■ 책임준공 보증 대상 확대	공제조합 내규 개정	'25.1	국토교통부 건설정책과
2. 분쟁 조정 등 공사 지연·중단 최소화			
■ 정비사업 분쟁 예방	대형공사 중심 전문가 파견	'24.12~	국토교통부 주택정비과
■ 정비사업 공사비 검증 강화	재건축 촉진법 제정 추진	'24.9 既발의	국토교통부 주택정비과

추진과제	조치사항	일정	소관부서
■ 정비사업 분쟁조정위 기능 강화	도시정비법 개정 추진	'24.8 既발의	국토교통부 주택정비과
■ 건설분쟁조정위 운영 확대	격월 개최	'25.1~	국토교통부 건설산업과
■ 건설분쟁조정위 위탁 운영	건설산업기본법 개정	'24.8 既발의	국토교통부 건설산업과
■ PF 조정위 상설 운영, 감사면책 제도화	부동산개발사업관리법 제정 추진	'24.9 既발의	국토교통부 부동산투자제도과
3. 투자여건 개선			
① 건설사 유동성 지원			
■ 중견 건설사 등 회사채 발행 지원	회사채 발행 지원수단 마련	'25.3	금융위원회 산업금융과
■ 의무 보증 수수료 할인	공제조합 내규 개정	'25.1	국토교통부 건설정책과
② 공사비 안정화			
■ 불공정행위 근절 추진	실태조사 및 합동점검 실시, 제도 개선안 마련	연중 '25.6	국토교통부 건설산업과
■ 자재 수급 안정	민관 협의체 운영	'24.10~	국토교통부 건설산업과
■ 바다골재 규제 완화	제7차 골재수급 기본계획 수립	'24.12	국토교통부 건설산업과
■ 외국인력 규제 완화	고용허가제 업무 매뉴얼 개정	'25.6	고용노동부 외국인력담당관, 국토교통부 건설산업과
■ 숙련 외국인력 비자 도입 검토	비자·체류정책 제안제 통한 검토	'25.上	법무부 체류관리과, 국토교통부 건설산업과
■ 3기 신도시 관련 발주청의 자재 직접구매	LH 사업지구 확정	'25.3	국토교통부 건설산업과
③ PF 관련 불합리한 관행 개선			
■ PF 책임준공의무 개선	책준 개선방안 마련	'25.3	국토교통부 건설정책과, 금융위원회 금융정책과
■ PF 수수료 개편방안 안착	주기적 점검(필요시 개선 권고)	'25.1~	금융감독원 감독총괄국
④ 규제 개선을 통한 건설사 부담 완화			
■ 영업정지에 따른 선분양 제한 완화	주택공급에 관한 규칙 개정	'25.3	국토교통부 주택건설공급과
■ 현장배치플랜트 기준 완화	건설공사 품질관리 업무지침 개정	'25.3	국토교통부 건설안전과
■ CR리츠 출시 지원	특별심사창구 개소	'24.12~	국토교통부 부동산투자제도과