재건축 분담금 극과 극… 은마 '추가 납부', 잠실5 '환급 전망'

은마, 같은 평형 받아도 4.3억 부담
면적 넓히면 13억 넘는 목돈 필요
잠실5, 기존 82㎡ 소유자 8.6억 환급
장위4구역은 입주 후 추가 납부
용적률·사업성 따라 조합원 희비


은마아파트 재건축 조감도. /서울시

재건축·재개발로 새 아파트를 받는 조합원들의 비용 부담이 사업장마다 크게 엇갈리고 있다. 강남권 주요 재건축 단지인 은마아파트는 집 크기를 늘리지 않아도 수억 원을 더 내야 하는 반면, 잠실주공5단지는 비슷한 크기의 새집을 받고 돈까지 돌려받을 것으로 예상된다. 입주 후 사업비 정산 과정에서 추가분담금이 불거지는 등 사업 초기 예상했던 부담도 달라지는 모습이다.

3일 정비업계에 따르면 서울 강남구 은마아파트 재건축 조합이 지난달 30일까지 조합원의 희망 주택형을 신청받은 결과, 전용 84㎡는 공급 예정 물량 1354가구에 1934건이 접수됐다. 반면 전용 118㎡는 신청 건수가 공급 예정 물량 336가구의 절반에도 미치지 못했고, 전용 143㎡ 펜트하우스는 56가구에 10건이 신청되는 데 그쳤다.

이는 면적을 넓힐수록 추가로 마련해야 하는 분담금이 크게 늘어나기 때문으로 풀이된다. 지난 9월 은마 조합의 분양신청 안내자료에 따르면 전용 84㎡ 소유자가 재건축 후에도 84㎡를 선택할 경우 평균 추정분담금은 약 4억3021만원이다. 전용 96㎡를 신청하면 약 8억5539만원, 109㎡는 약 13억914만원으로 늘어난다. 집 크기를 유지해도 4억원 이상을 추가로 내야 하고, 면적을 넓히면 부담은 더욱 커지는 셈이다. 다만 현재 사업계획을 기준으로 산출한 추정치로, 향후 사업비와 분양수입 등에 따라 달라질 수 있다.

개포주공6단지도 기존 전용 53㎡ 소유자가 새 아파트 전용 84㎡를 신청하면 약 7억2000만원, 100㎡를 선택하면 11억원이 넘는 분담금이 필요할 것으로 추산됐다.

잠실주공5단지는 다른 양상을 보인다. 지난 9월 조합원 분양신청 안내자료에 따르면 제3종일반주거지역에 들어설 전용 84㎡의 조합원 평균 분양가는 약 30억 3079만원으로 추산됐다. 기존 전용 76㎡ 소유자가 이를 선택하면 약 5억729만원, 81㎡ 소유자는 약 6억3077만원, 82㎡ 소유자는 약 8억6054만원을 돌려받을 것으로 예상됐다.

이는 수영장·정구장 지분을 배분한다고 가정하고 예상 비례율 89.24%를 적용한 계산이다. 기존 주택에 따른 권리가액이 새 아파트의 조합원 분양가보다 높아 차액을 환급받는 구조다.

입주가 끝났다고 비용 부담까지 모두 확정되는 것은 아니다. 서울 성북구 장위4구역에서는 입주 이후 추가분담금 문제가 불거졌다. 조합이 최근 조합원들에게 발송한 '2026년 관리처분 부담금 계산 안내문'에 제시된 최종 비례율은 71.59%다. 입주를 마친 조합원들도 사업비 정산에 따른 추가 자금 부담을 안게 됐다.

추가분담금과 환급금을 가르는 기준은 조합원이 받는 새 아파트의 분양가와 기존 재산을 반영한 권리가액의 차이다. 새 아파트 분양가가 권리가액보다 높으면 차액을 더 내고, 낮으면 돌려받는다. 권리가액은 기존 주택의 종전자산 평가액에 비례율을 곱해 산정한다. 공사비·금융비용이 늘거나 일반분양 수입이 줄면 비례율이 낮아져 조합원 부담도 커질 수 있다.

박원갑 KB국민은행 부동산수석전문위원은 재건축 단지별 분담금 차이를 가르는 주요 요인 중 하나로 '용적률 차이'를 꼽았다. 그는 "기존 용적률과 재건축 후 확보할 수 있는 용적률의 차이에 따라 일반분양 물량과 사업성이 달라지고, 이는 조합원들의 분담금 부담에도 영향을 미친다"고 설명했다.

/이현진 기자
lhj@metroseoul.co.kr

DL이앤씨, 중유동 콘크리트로 품질 높인다

전 현장 적용해 외벽 결함 88% 감소
실시간 수분 측정·디지털 품질관리

DL이앤씨가 현장에서 물을 더 넣지 않아도 잘 흐르는 콘크리트를 모든 현장에 적용한다. 고층 건물이나 철근이 촘촘한 구조물에 콘크리트를 부을 때는 콘크리트가 좁은 틈까지 흘러 들어가야 한다. 작업을 쉽게 하려고 현장에서 레미콘에 물을 더 넣으면 배합이 달라져 강도와 내구성이 떨어질 수 있다.

DL이앤씨는 이러한 문제를 줄이기 위해 2021년부터 모든 현장에 중유동 콘크리트를 표준으로 적용하고 있다. 재료 배합을 조정하고 혼화제를 넣어 현장에서 물을 더하지 않아도 콘크리트가 잘 흐르도록 한 것이다. DL이앤씨가 현장 데이터를 분석한 결과, 콘크리트가 제대로 채워지지 않은 외벽 면적은 일반 콘크리트를 썼을 때보다 약 88% 줄었다. 외벽 균열의 개수와 총길이도 줄었고, 바닥이 평탄하게 시공된 비율은 높아졌다.

현장에 들어오는 레미콘은 자체 개발한 장비로 물의 양을 실시간으로 측정한다. 콘크리트 1㎥에 들어 있는 물의 양인 '단위수량'을 확인해 배합이 적정한지 살피는 방식이다. 콘크리트를 부은 뒤에는 온도 측정 센서를 통해 콘크리트가 굳는 환경을 확인한다. 품질 시험 결과와 온도 등은 디지털 품질관리 시스템 'D-DQMS'에 모이고, 측정값이 기준을 벗어나면 담당자에게 알림을 보낸다. 담당자가 원인과 조치 내용을 등록하고 품질관리 책임자가 이를 검토해 승인해야 처리가 끝난다.

DL이앤씨는 내년부터 콘크리트 원료인 모래와 자갈에 흙 성분이 섞였는지 빠르게 확인하는 기술도 현장에 도입할 계획이다.

DL이앤씨 관계자는 "앞으로도 선제적 품질 투자와 데이터 기반 품질관리 고도화를 통해 콘크리트 품질 경쟁력을 지속적으로 강화해 나갈 것"이라고 말했다. /성채리 기자

주택 공급 확대에 노사 갈등·자재 수급 변수

건설노조, 원청에 단체협약 체결 촉구
타워크레인 파업·레미콘 운송 차질
공사 지연 우려에 현장 안정화 과제


22일 서울 남대문 인근 세종대로에서 열린 건설노조 총력 상경투쟁에서 노조원들이 피켓을 들고 구호를 외치고 있다. /뉴시스

정부가 주택 공급에 속도를 내는 가운데 건설현장의 노사 분쟁과 자재 수급 차질이 공사에 영향을 줄 수 있다는 우려가 나온다. 지난 6월 수도권 레미콘 운송 차질로 건설현장 105곳에서 콘크리트 타설이 지연됐고, 개정 노동조합법(노란봉투법) 시행 이후 원청 건설사와 하청노조의 교섭도 본격화했다. 갈등을 해결하고 공급 목표가 실제 입주로 이어질 수 있는 여건을 갖추는 것이 과제가 될 전망이다.

민주노총 전국건설노동조합은 지난달 22일 서울 숭례문 인근에서 집회를 열고 원청 건설사와 한국전력에 단체협약 체결을 촉구했다. 노조가 제시한 현장 문제는 임금·장비임대료 체불, 중대재해, 불법고용, 불법하도급이다. 노조는 현장의 안전과 고용에 영향력을 행사하는 원청이 교섭에 참여하고, 노사가 안전 문제를 정기적으로 논의할 협의체를 만들자는 입장이다.

건설노조는 노란봉투법 시행일인 3월 10일 원청 종합건설사 93곳과 한전에 교섭을 요구했다. GS건설과 포스코이앤씨가 각각 8월과 9월 첫 교섭에 들어갔고, 지난달에는 현대엔지니어링과 삼성물산도 상견례와 첫 교섭 일정을 잡았다. 노조는 "기준 건설사 76곳을 상대로 교섭을 추진 중이지만 단체협약 체결 사례는 없다"며 "일부 건설사는 사용자성 판단에 불복해 행정소송을 제기했다"고 주장했다.

양대 노총 소속 타워크레인 노조는 지난 5월 파업에 들어갔다가 임금 인상 등에 잠정 합의했다. 6월에는 레미콘 제조사와 운송노조 간 운송단가 협상 과정에서 수도권 레미콘 공급이 중단됐다. 대한건설협회에 따르면 22개 건설사의 105개 현장에서 약 10만㎥의 콘크리트 타설이 지연됐다. 골조 공사는 철근과 거푸집을 설치한 뒤 콘크리트를 붓는 순서로 진행된다. 타설이 밀리면 뒤이어 투입할 인력과 장비 일정도 바뀐다.

노란봉투법 시행 전에도 건설업체들이 공사 지연을 신고한 사례가 있다. 국토교통부가 2023년 건설 관련 협회 12곳을 통해 실시한 불법행위 피해사례 조사에서 329개 현장이 공사가 지연됐다고 응답했다. 업체들이 신고한 지연 기간은 2일에서 120일이었다.

다만 원·하청 교섭이 주택 착공 일정 전반의 차질로 이어진다고 보기는 어렵다는 분석도 나온다. /성채리 기자 cr56@

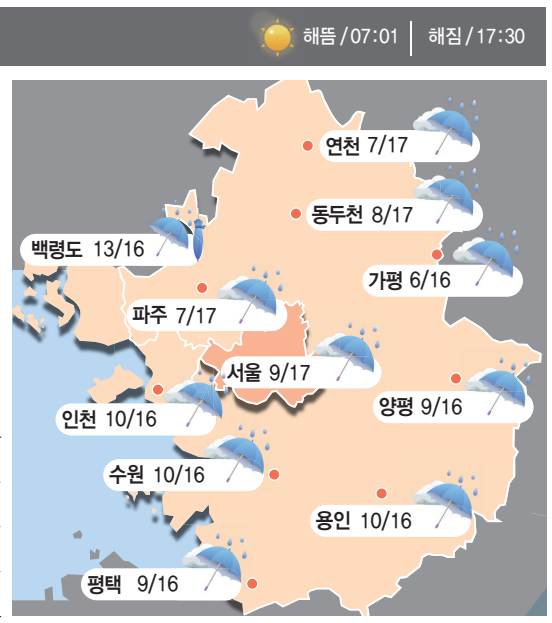
오늘의 날씨

해뜸 / 07:01 | 해짐 / 17:30

11월
5일 (木)
음력 : 9월 26일

수도권 날씨
9~17℃

운동 지수	
빨래 지수	
세차 지수	
외출 지수	



·자료제공 : Kweather 케이웨더(주) www.kweather.co.kr

대우건설, 나이지리아 비료 플랜트 수주

인도라마 발주 3500억 규모 공사

대우건설은 글로벌 석유화학 그룹 인도라마의 나이지리아 자회사인 IFFZE(Indorama Fertilizer Free Zone Enterprise)로부터 비료 플랜트 프로젝트에 대한 낙찰통지서(LOA1)를 접수했다고 4일 밝혔다. 이 프로젝트는 나이지리아 리버스(Rivers)주 포트하코트(Port Harcourt)에 하루 암모니아 2300톤, 요소 4000톤 및 요소결정 4000톤을 생산할 수 있는 설비를 건설하는 사업이다. 대우건설이 원청으로 시공을 수행하게 되며, 계약금액은 약 3500억원 규모다.

대우건설 관계자는 "나이지리아 인도라마 비료 플랜트 1,2,3호기 및 부대 설비 공사들을 성공적으로 준공한 데 이어 연달아 수주에 성공했다"며 "안정적인 프로젝트 수행 능력과 발주처와의 오랜 협력 관계를 바탕으로 다시 한번 시공사로 선정됐으며, 석유화학 플랜트 시장에서의 경쟁력을 재입증했다"고 설명했다.

특히 지난 5월 30일 준공한 3호기에서는 핵심 마일스톤들을 당초 계획보다 앞당겨 완료한 바 있다. 조기 가동 및 적기 준공 성과가 발주처의 신뢰로 이어진 것으로 보인다.

대우건설은 거점시장 중 하나인 나이지리아에서 장기간 축적한 풍부한 공사 수행 경험과 견고한 현지 네트워크, 검증된 파트너로서의 경험과 노하우를 집약해 최고 품질의 플랜트를 완성하겠다는 방침이다. /안상미 기자 smahn1@

메트로 한줄뉴스



▲트럼프 "중간선거 결과 수용… 민주당과 협력 준비돼 있어"
▲"日육상자위대, 이르면 2030년 사격 지휘 통제 시스템 통합" /사진 뉴시스

▲우크라 휴전 뒤 유럽군, 러 공격 땐 대응사격… 11개국 2800명 첫 훈련
▲中, '친중 기류 변화' 조짐 속 솔로몬제도에 물대포 사용 교육

▲中왕이, APEC에 '상호존중·단결협력' 강조… 장관급 회의는 화상으로
▲日방위상, 핵 둘러싼 "논의할 수 있는 환경 만들어야"