

합평군 믿음 준 분양 전략...우수 기업들 몰려왔다

‘분양 대박’ 동합평산단 성공 비결은



안병호 합평군수

합평의 젊은 미래를 책임질 ‘동합평산단 입단지’가 분양대박을 터트렸다.

전국 산업단지 분양률이 극과 극을 달리고 있다는 점에서 경기침체 등 각종 악재를 극복해낸 동합평산단의 분양비결에 타 지자체의 관심이 집중되고 있다.

실제 전국 지자체들이 유행처럼 미래 지역발전의 열쇠로 산업단지 조성에 나섰다. 지난 수년간 분양률이 절반을 밑도는 곳이 부지기수다. 이는 세계적인 경기침체와 투자수요 위축, 수도권 규제 완화 등이 주요인으로 꼽힌다.

합평군이 조성한 동합평일반산단의 분양 대박이 돋보이는 이유이기도 하다.

합평군은 총 735억원을 투입해 73만 8000㎡ 규모의 동합평산단을 조성했으

며, 이는 합평군 600여년 역사상 가장 큰 개발사업이다.

합평군은 작금 2년만에 준공과 함께 51%의 분양률을 달성한데 이어 준공 1년만에 분양률 87.5%(72개 업체)를 달성하는 등 신기록을 써가고 있다.

합평군은 동합평산단의 성공분양으로 생산유발효과 1455억원, 3600여개 일자리창출, 1만1000여 명의 인구유입 효과, 지역내 총생산(GRDP) 1059억원 증가 등 집체한 합평 경제에 활력을 불어넣을 것으로 예상하고 있다.

안병호 합평군수의 주도로 성공 신화를 써가고 있는 동합평산단의 성공요인을 들여다봤다.

사업비 전액 郡이 관리
빠른 준공 이끌어내며
분양가 낮추고 혜택 늘려

준공과 동시 51% 분양
1년만에 87.5%로 쏙
타 지자체들 관심 집중



숫자로 본
분양 효과

생산유발 1455억원 일자리 창출 3600개 인구유입 1만1000명 지역내 총생산 증가 1059억원

1. 시작부터 차별화한 분양 전략

동합평산단은 시작부터가 남달랐다. 합평군은 기존 지방자치단체나 지방공기업에 의한 공영개발방식, 지방자치단체가 최소 지분을 출자하는 제3섹터 개발 등은 사업기간이 길어지는 단점이 있다는 점에 주목했다. 기간이 늘어날수록 사업비는 급상승하고, 분양가도 높아져 미분양의 늪에 빠질 위험도 커지기 때문이다.

이에 따라 합평군은 특수목적법인(SPC)을 선정해 공동으로 시행하는 방식을 선택했다. 원활한 사업추진과 보증채무의 안정적 관리를 위해 사업비 전액을 합평군이 직접 관리했다.

사업비 집행 계좌를 NH은행 합평군청출장소에 개설하고, 합평군수를 실권자로 하는 예금 근질권도 설정해 만약의 사고에도 대비했다. 토지매입비와 공사비 등의 지출수요가 발생할 때마다 SPC가 합평군의 승인을 받아 집행하도록 하는 안전장치를 마련한 것이다. 이는 SPC의 우발적인 채무로 사업이 중단되지 않도록 하기 위한 조치이기도 하다.

공사비는 합평군이 확정된 설계금액의 79.9%를 수행하는 최저가 낙찰제를 적용했다. 민간개발방식에서 공사비가 과다하게 산정되는 것을 미리 예방하기 위한 것으로, 여기에 공사비 중 56억원은 산업용지로 대물변제하기로 했다.

SPC가 조달하고 군이 채무보증한 550억원의 분양수입으로 상환하되, 잔액은 미분양 산업용지와 함께 합평군이 인수해 중장기적으로 분양하면서 발생하는 수입으로 상환했다.

사업 초기만 해도 일부에선 자본금이 100만원에 불과한 SPC에 사업을 맡기고 550억원이라는 거액을 합평군이 채무보증한 것을 놓고 우려감을 나타내기도 했지만, 빠른 준공과 활발한 분양으로 올 1월 채무 보증했던 550억원을 모두 상환하면서 이같은 우려를 조기에 불식시켰다.

2. 우수기업 유치 목표...분양가 현실화

합평군은 동합평산단을 조성하면서 부동산 매매에 따른 이익을 철저히 배제했다. 자치단체가 산단을 조성하는 이유가 부동산 매매에 따른 수익 창출이 아니라는 판단에 따른 것이다.

합평군은 양질의 기업을 유치해 기업 가동에 따른 세수를 늘리고, 일자리를 만들어 인구유입을 유도하는 쪽을 선택했다. 군은 특히 지역민에게 취업의 문을 열어 주민소득을 높이는 효과도 기대했다.

이 같은 합평군의 분양가 전략은 광주 인근의 기업들에게도 매력적으로 다가왔다.

실제 동합평산단의 분양가는 3.3㎡당 산업용지는 37만원, 지원용지는 66만6000원으로 주변지역 산단과 비교해 60~70% 수준으로 저렴하게 책정됐다. 다양한 지원 혜택을 받을 수 있었다.

동합평산단은 전남도 투자유치 보조금 대상지로 선정돼 분양가의 20% 범위 내에서 최대 2억원까지 지원받을 수 있게 됐다.

특히 20억원을 초과한 건축비, 시설장비 구입비, 기반시설 설치비 등 시설지원보조금은 2.5% 범위 내에서 최대 2억5000만원까지 보조받을 수 있는 길도 열렸다.



3. 탄탄한 물류수송 인프라도 매력

동합평산단의 또 다른 매력이자 강점은 탄탄한 물류수송 인프라다. 서해안고속도로, 광주-무안고속도로와 인접하고, 무안공항, 광주공항, 목포 신외항과도 30분 이내에 있다. 이는 물류수송 측면에서 타지역 산단보다 우위를 점하고 있는 것으로 평가받고 있다.

전남도가 지난 2010년 합평에 민자산단개발을 확정된 것도 이 같은 입지여건이 긍정적으로 작용했다.

이와 함께 올해 초 국토 24호선 시설개량사업이 국토교통부 4차 국토·국지도 건설 5개년 계획 예비타당성조사를 통과하는 성과까지 나타났다.

국비 453억원이 투입되는 이 사업이 완료되면 빛그린국가산단~해보농공단지~동합평산단을 연결하는 도로 네트워크가 구축되며 광주, 서해안고속도로 등과의 접근성도 크게 개선돼 물동량 증가와 함께 지역 산업발전에 크게 기여할 것으로 기대되고 있다.

4. 농업지역에서 역동적 기업도시로 변신

합평군은 군민의 대다수가 농업에 종사하면서 매년 각종 친환경농업 분야에서 수상을 휩쓰는 전남의 대표적 친환경농업군이다. 하지만 인구감소와 고령화 등 각종 악재에 농산물 수입 개방 등이 겹치면서 지역의 체질변화가 필요하다는 군민 공감대가 형성되고 있는 상황이다. 실제 합평군은 인구 3만4000여명 중 노령인구 비율이 33%로 전통적 농업지역이자 고령화 지역이기도 하다.

이에 따라 합평군은 지역민들과 함께 역동적인 기업도시로의 변화를 시도하고 있다.

합평군은 동합평일반산단과 해보농공단지, 명암축산특화농공단지를 중심으로 농업 위주의 열악한 지역 산업구조를 개선하고 새로운 성장 동력을 마련하는 데 집중하고 있다. 합평군은 적극적인 기업유치로 전남도 투자유치대상 최우수상을 수상하기도 했다. 특히 전국 최초로 준공 이전 100% 분양에 성공한 해보농공단지가 최근 공장가동을 본격화하면서 지역경제도 서서히 깨어나고 있다.

합평군은 산단 개발을 뒷받침할 배후도시 개발과 정주여건 조성을 위해 읍면소재지 정비사업, 권역별 정비사업, LH공사 임대주택 건설사업 등을 추진 중이거나 계획 중에 있다.

합평군은 또 국가산단인 빛그린산단이 들어서고 총사업비 129억원을 투입하는 명암축산특화농공단지도 조성되면 산업도시로서의 경쟁력을 높일 것으로 기대하고 있다.

안병호 합평군수는 “동합평산단을 중심으로 해보농공단지와 빛그린산단 등이 합평의 젊은 미래를 이끌어가는 데 중추적인 역할을 할 수 있도록 행·재정적 지원을 아끼지 않겠다”고 말했다. /합평=황운학기자 hwang@kwangju.co.kr

http://www.greenmed.kr

대한의사협회 의료광고심의필 제160511-종-30812호

자연그린한방병원
한의학 최희석·정행진·김 신 원장

암수술 이후 재발예방

보이는 것이 전부가 아닙니다.
보다 세밀한 진단과
보다 올바른 치료가 필요합니다.

암, 난임, 성장장애, 비만
피부질환, 근골격계질환

자연그린한방병원 대표전화 (062)952-3366
광주광역시 광산구 사암로 392(월곡2동 679-3)

국가가 인정하고 지원하는 착한보청기협동조합

보청기

전남지역 어디든 무료출장

"불만족 100% 환불"

"울리지 않고 잡음 없이 깨끗한 소리 착한 보청기"

출장문의 **062)655-6544**
광주 남구 진월동 252-4 우리은행건물 3층