

# 목포시 의회 요구 자료

확인자 도시개발사업단장 심 인 섭 (인섭)  
 작성자 산단정책실장 전 몽 호 (전몽호)  
 기획예산과장 김 창 옥 (김창옥)  
 도시개발과장 박 금 재 (박금재)

제출일자 : 2015. 11

자료요구 번 호	자료요구 의 원	이기정, 최석호, 최기동, 강찬배	소관위원회	도시건설 위원회
요 구 자료명	대양산단 책임분양 확약 변경 동의 관련 추가 요청 자료		실 · 과 · 소명	산단정책실 기획예산과 도시개발과

○ 대양산단 책임분양 확약 변경 동의 관련 추가 요청 자료 - 붙임 참조

# 1. 시장 재임시 대양산단 분양 목표

- 목포시(시장 박홍률)는 시의회, 시민 및 각계 전문가그룹 등과 혼연일체가 되어 대양산단 분양에 총력을 기울이고 있으며, 향후 시장 재임기간 중 분양 목표치를 다음과 같이 추정하고, 동 목표달성에 최선을 다할 예정임
- 재임 1차년도말('15.12월말) : 최고 19.2% ~ 최저 9.6%\* (평균 14.4%)  
\* 화물차 공영차고지 분양 미포함 기준
  - 재임 2차년도말('16.12월말) : 최고 30.6% ~ 최저 15.3% (평균 23.0%)
  - 재임 3차년도말('17.12월말) : 최고 59.8% ~ 최저 29.9% (평균 44.9%)
  - 임기 만료시점('18. 6월말) : 최고 73.1% ~ 최저 35.6% (평균 54.4%)
- 동 분양 목표치는 산단정책실에서 '15.10월말 현재 계약실적과 그간 상담실적(23개 기업, 216,493m<sup>2</sup>) 및 전남지역 타 산단의 분양률 추이 등을 종합적으로 감안하여 추정하였음 (최저치는 최고치의 50% 적용)

## 대양산단 분양률 추정 결과

시기별	예상분양률(%)			예상분양면적(천m <sup>2</sup> )		분양수입액(억원)		
	최고	최저	평균	최고	최저	최고	최저	평균
'15.12. 31.	19.2	9.6	14.4	206	103	21	21	11
'16.12. 31.	30.6	15.3	23.0	329	165	544	272	408
'17.12. 31.	59.8	29.9	44.9	642	321	1,473	737	1,105
'18. 6. 30.	73.1	35.6	54.4	786	393	1,780	890	1,335
'18.12. 31.	80.5	40.3	60.4	865	433	2,139	1,070	1,605
'19. 4. 2.	86.4	43.2	64.8	928	464	2,310	1,155	1,733

※ 지원시설용지 분양대금 수입 시점은 '16. 9월로 예상

## 2. 대출만기일 연장('19.4.2) 종료시 대비 장기 대책

- 목포시와 차입주체인 대양산단(주)이 다각적인 분양노력을 통해 당초 분양 목표치를 조기 달성함으로써 대출금 **상환**에 최선을 다할 계획이며
- 본건 대출만기 연장시점인 '19.4.2.에서는 일부 미분양에 따른 대출금 잔액이 남아있더라도, 목포시의 **총예산 대비 부채비율이 3.4%** 수준에 불과하여 **지방채 발행** 등을 통해 대처 가능할 것으로 판단
  - ⇒ 이 경우 **대출잔액 1,176억원\***은 목포시가 재정위기단체(25% 도달시 주의단계)로 지정되지 않고 자체적으로 조달 할 수 있는 **한도액(1,686억원)**에 미달하여 **안정적인 재정운영이 가능**
  - \* '19.4.2. 시점에서 평균 분양율 64.8% 적용시 대출잔액임
  - 한편, **옥암지구택지 미분양토지(71,100평, 950억원 상당)의 분양 호조가 예상\***됨에 따라 향후 동 용지 매각 수입금을 활용하여 도시개발사업단 **채무 전액('15.10월말 현재 261억원)**을 '19.4.2. 이전에 **상환**할 예정
  - \* '15.11월중 블록형 단독주택지 추첨매각 예정(5,700평, 69.5억원), '16.1/4분기중 국민건강보험공단에 매각계약 예정(1,096평, 57.4억원) 등

### 연도별 목포시 채무현황 및 부채비율 추이

(단위 : 억원, %)

시기별	차입잔액		보증채무 (B)	채무계 (C=A+B)	예산총액 (D)	채무비율 (C/D)
	(A)	상환액				
'15.12.31.	687.1	130.5	31	718.1	7,002	10.2
'16.12.31.	556.6	130.5	31	587.6	7,212	8.1
'17.12.31.	426.1	130.5	31	457.1	7,428	6.2
'18.12.31.	295.6	130.5	31	326.6	7,650	4.3
'19. 4. 2.	236.9	58.7	31	267.9	7,819	3.4

주 : 예산총액은 일반+특별+공기업회계+기금을 포함한 것이며, 매년 전년 대비 3% 증가할 것으로 예상

### 3. 대출만기일 연장시 금리인하 수준의 적정성

◆ 금번 대양산단(주) 대출만기 연장시 적용 예정 금리가 3.5%로 한국은행 기준금리 1.5%에 비해 크게 높아 추가 인하할 필요가 있다는 견해에 대한 금융자문관(금감원 파견 직원) 의견

□ 한국은행 기준금리는 금리체계에서 각종 금리의 기준이 되는 금리이며, 실제 시장금리는 기준금리 + 가산금리로 결정됨

- 본건 대양산단 대출금리 3.5%는 '12.4월 최초 차입시 금리인 5.5% 고정금리에서 20%p 하락한 수준으로, 이는 기준금리 하락폭 1.75%p ('12.4월 3.25% → '15.9월 1.5%)보다 양호한 수준의 대출금리임
- 참고로, 대양산단 조성 관련 대출은 일종의 프로젝트 파이낸싱으로 산단 조성 후 분양 가능성과 미래의 현금흐름을 보고 지원하는 금융 기법이므로 통상 주택담보대출 등에 비해 높은 금리\*가 적용됨

\* 여타 산단조성 관련 대출금리도 대부분 3%대 후반에서 5%대 수준

□ (추가 금리인하 협의 결과) 대양산단(주) 최창호 대표이사가 한투측과 추가 협의한 결과, 향후 시장금리 상승 예상 등으로 3.5% 이하로 추가 인하는 곤란하다는 입장이나, 의회 승인시 3.4%까지 인하를 적극 추진할 계획

<참고>

#### 기준금리 및 주요 시장금리 변동 추이

(단위 : %, %p)

구 분	2012.4월(A)	2015.9월(B)	하락폭(B-A)
한국은행 기준금리	3.25	1.50	△1.75
대양산단 대출금리	5.50	3.50(연장시)	△2.00
대기업 대출금리	5.45	3.29	△2.16
중소기업 대출금리	5.90	3.73	△2.17
은행신탁계정 기업대출금리	5.33	4.0	△1.33

주) 시장금리(대기업, 중소기업, 은행신탁계정대출)는 신규취급액 기준 가중평균금리임  
자료출처 : 한국은행 경제통계시스템