

---

# 2025년 업무계획

---

2025. 4.

한국토지주택공사

# ||| 목 차 |||

I. 일반 현황 .....	1
II. 2024년도 주요 성과 .....	4
III. 2025년도 업무추진 여건 .....	7
IV. 2025년도 주요업무 추진계획 .....	8

# I. 일반현황

## 1. 설립목적 및 조직

### 1) 설립목적

#### 한국토지주택공사법 제1조

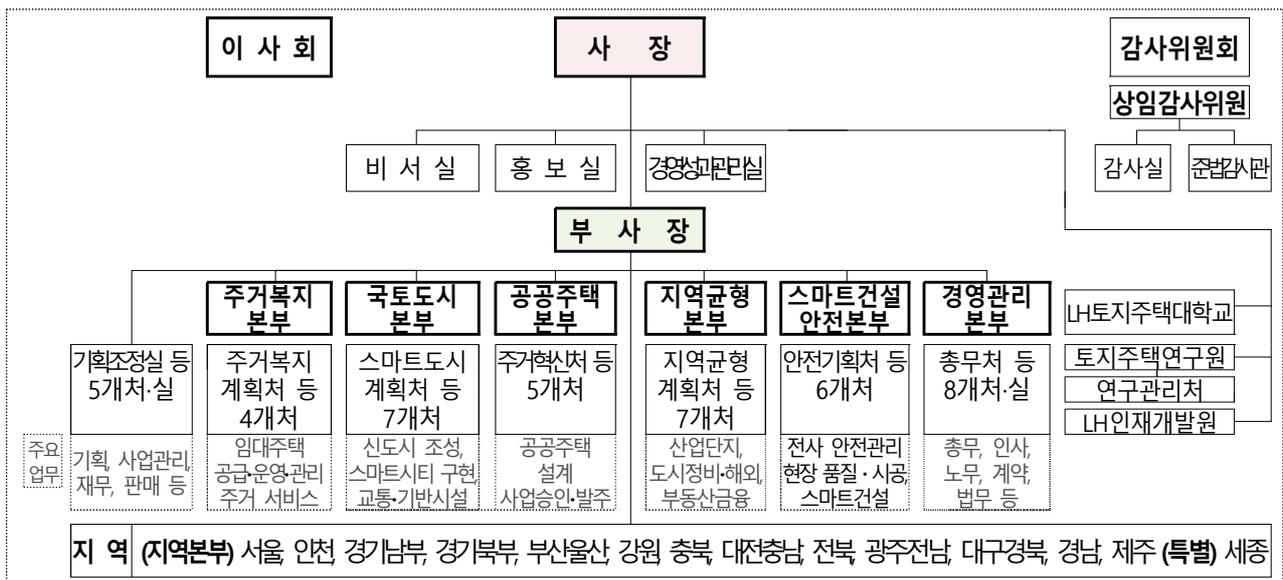
◆ 토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리 업무의 수행을 통해 국민주거생활의 향상과 국토의 효율적인 이용을 도모하여 국민경제 발전에 이바지

\* '09년 한국토지주택공사 출범('62년 대한주택공사 설립, '79년 한국토지공사 설립)

### 2) 조직 및 인원('25.1월 기준)

□ (조직) 본사(6본부 등)는 사업계획·관리, 기획·재무, 감사, 연구 등 수행, 지역본부(14본부)는 전국 단위 도시조성·주택건설·주거복지 사업 실행

\* (본사) 6본부 1연구원 49처·실, (지역본부) 13지역본부, 1특별본부



□ (인원) 정원은 8,760명, 현원 8,777명

구분	계	임원	1급	2급	3급	4/5급	6급 등
정원	8,760	7	73	363	2,208	3,650	2,459
현원	8,777	6	92	435	2,336	3,237	2,671

\* '25년 퇴직예정자 238명 포함(1급 20명, 2급 72명, 3급 120명, 4급 이하 26명)

## 2. 사업 현황

- **[도시조성]** 358개 지구 444.6km<sup>2</sup>(13,449만평, 498.6조원)에 2·3기 신도시, 택지 개발, 도시정비, 산업단지, 행복도시 등 다양한 도시조성사업 추진 중

< LH 주요사업 사업추진 현황 >

구분 (발표)	수도권30만호 '18.12	2.4대책 '21.2	8.16/9.26대책 '22.8, '23.9	신규산단 '23.3	8.8 대책 '24.8
추진단계	조성착공,공급착수	기본조사착수	지구지정준비	(용인) 지정 完 (타산단) 지정준비	후보지발표중
사업면적	44.3km <sup>2</sup> (19곳)	35.0km <sup>2</sup> (13곳)	25.0km <sup>2</sup> (8곳)	35.0km <sup>2</sup> (14곳)	미정
사업비	90.1조원	103.6조원	84.6조원	28.0조원	미정
주요지구	남양주왕숙1·2 하남교산 등	광명시흥 의왕군포안산 등	김포한강2 용인이동 등	용인 반도체 산단 고흥 국가산단 등	매입 16만호 사평 고당곡 등

- **[주택건설]** 조성된 공동주택용지에 국민·영구임대 등 공공임대와 뉴:홈 등 공공분양 주택, 123개 블록 총 6.5만호 자체건설 진행

구분	전체	국민임대	영구임대	행복주택	통합공임	공공임대	공공분양
건설호수(호)	65,425	4,871	2,911	20,308	5,314	5,069	26,952

- **[주거복지]** 총 146.1만호의 건설·매입·전세임대주택을 운영, 관리

전체(호)	건설임대						매입임대	전세임대
	소계	국민임대	영구임대	행복주택	통합공임	공공임대		
1,461,278	963,674	546,651	166,553	138,106	1,181	111,183	206,012	291,592

< 임대주택 주요 유형별 개요 >

구분	건설임대				매입임대	전세임대
	영구임대	국민임대	행복주택	통합임대		
목적 (최초공급)	최저소득계층의 주거안정 위한 최초 복지주택('89~)	소득 4분위 이하 계층 주거안정 ( '00~)	젊은 계층의 주거불안 해소 ( '15~)	다양한 계층의 포용적 주거안정 ( '22~)	도심 내 저소득계층의 주거안정('04~)	도심 내 저소득계층의 주거안정('05~)
임대 조건	시세 30%	시세 60~80%	시세 60~80%	시세 35~90%	시세 30~90% (유형마다 상이)	시세 100% (연 1~2% 이자부담)

\* (통합공공임대) 영구·국민·행복주택 등 다양한 유형의 공공임대주택을 통합('22부터 공급)

### 3. 재무 및 손익현황('24년말 기준)

#### ① 재무현황

□ **[총괄]** 자산 233.7조원, 부채 160.1조원(부채비율 218%), 자본 73.6조원



□ **[자산]** 총 233.7조원 중 분양토지 66.3조원, 분양주택 18.8조원, 임대자산 123.6조원, 기타 25.0조원으로, **분양·임대자산이 총 208.7조원(89%)**

□ **[부채]** 총 160.1조원 중 이자부담부채는 주택도시기금 49.2조원, 사채 44.5조원, 기타 차입금 3.7조원으로 **97.4조원(58.1%)**

○ 이자를 부담하지 않는 회계상 부채는 임대보증금 26.4조원, 분양선수금 16.0조원, 기타 20.3조원 등 **62.7조원(39%)**

□ **[자본]** 총 73.6조원 중 납입자본금 49.4조원, 이익잉여금 등 24.2조원

#### ② 손익현황

□ **[총괄]** 매출 15.6조원, 매출원가 14.6조원, 당기순이익 0.8조원

매출액	매출원가	매출총이익	당기순이익
15조 5,722억원	14조 5,624억원	10,098억원	7,608억원

\* (손익현황) ('19년) 2.2조원 → ('20) 3.3 → ('21) 4.2 → ('22) 1.4 → ('23) 0.5

## II. 2024년도 주요성과

### 2024년 주요성과

공공주택 공급을 확대하여 주택시장의 공급 위축을 보완하였습니다.

#### 건설형 공공주택

- ▶ 주택사업 승인 10.6만호
- ▶ 착공 5.0만호
- ▶ 준공 2.7만호

#### 도심 내 공급

- ▶ 신축매입 공급실적  
역대 최대인 3.9만호
- ▶ 전세임대 3.6만호

#### 주택공급 기반

- ▶ 신규택지 5곳 11.8만호
- ▶ 공공택지 효율화로  
1.7만호 물량 확대

전세사기 피해자 지원, 용인 반도체 국가산단 등 정책사업을 적극 이행하였습니다.

#### 전세사기 피해 지원

- ▶ 공공임대 제공 744건
- ▶ 긴급 주거지원 505건
- ▶ 피해주택 매입 90호

#### 신규 국가산단

- ▶ 용인 반도체 지구지정
- ▶ 10개 신규국가산단  
기본협약 체결 완료

#### 노후도시 재정비

- ▶ 1기 신도시 선도지구  
13개 구역 선정 지원
- ▶ 공공시행 후보지 3곳 발굴

공공부문 최대 투자와 건설기술 선도로 건설산업 활성화에 기여하였습니다.

#### 공공부문 최대 투자

- ▶ 공공부문 63.5조원 중  
최대인 18.8조원<sup>30%</sup> 담당
- ▶ 19.1조원 투자로 초과 달성

#### 충간소음 기술선도

- ▶ 충간소음 1등급 기술  
모델 마련
- ▶ 충간소음 시험시설 개관

#### 스마트주택 기술

- ▶ 국내 최고층, 최대규모  
모듈러 주택 착공
- ▶ 스마트홈 적용 확대

사회구조·미래변화에 대응하여 신규사업과 경영혁신을 추진하였습니다.

#### 인구구조변화 대응

- ▶ 통합공공임대 양육HUB  
구성 추진
- ▶ 헬스케어리츠, 실버스테이  
등 노인복지 강화

#### 고객서비스 혁신

- ▶ 마이홈포털 챗봇으로  
대화형 주거지원 상담
- ▶ 메타버스 기반 유지보수  
상담서비스 도입

#### 투명성 강화

- ▶ 공사·설계·감리업체  
선정권한 조달청 이관
- ▶ 건축구조도면 대국민  
공개 도입

## ① 공공주택 공급 확대

- (아파트 공급) '10년 이후 최대 규모인 10.6만호의 사업승인을 완료하고, 착공 5.0만호, 준공 2.7만호 달성하여 위축된 주택공급 보완
  - \* [LH 사업승인] '10~'23 연평균 6.4만호, ('10) 12.4 → ('22) 2.3 → ('23) 7.2
- (신축매입임대) LH가 매입, 공급하는 신축매입임대를 역대 최대인 3.9만호 공급\*하여 도심 내 빌라 등 **非아파트** 공급 침체 보완
  - \* [신축매입실적] ('21<sup>사업개시</sup>) 1.6만호 → ('22) 1.2 → ('23) 0.4 → ('24) 3.9
- (공급기반 확대) 신규택지 5곳 지구지정\*, 3기 신도시 5곳 모두 주택건설을 착수하고 기존택지 효율화로 '24년 1.7만호('27년까지 5만호) 추가 확보
  - \* 김포한강2, 화성진안, 평택지제, 진주문산, 용인포곡 등 총 5곳, 18km<sup>2</sup>, 11.8만호
- (민간공급 촉진) LH가 조성한 수도권 공공택지에서 '25년 내 착공조건으로 미분양주택 매입을 확약하여 민간주택 2.5만호<sup>43개</sup> 블록 공급 촉진\*
  - \* '25년 내 착공시 준공후 미분양 주택(85m<sup>2</sup>이하)에 대한 매입확약을 제공하여 조기착공 유도

## ② 정책사업 적극 이행

- (취약계층 지원) 전세사기피해자의 조속한 일상회복 지원을 위한 본격 지원체계 마련\*, 반지하 이주<sup>누적 995호, 55%</sup> 및 주거취약계층 주거상향<sup>1만호</sup> 달성
  - \* 매입대상 주택범위 확대, 경매차익을 활용하여 최장 10년 임대료 지원, '24년 매입 90호
- (신규 국가산단\*) 용인 반도체 국가산단은 산업단지계획 승인('24.12)을 완료하고, 대전 나노·반도체산단 등 10곳에 대해 기본협약 체결
  - \* 정부발표('23.3) 15개 국가산업단지 중 LH는 14개 사업 참여(광주 제외)
- (신도시 재정비) 미래도시지원센터를 개소\*하여, 국토부 기본방침('24.11)·지자체별 기본계획 수립 및 1기 신도시 선도지구<sup>13개 구역 3.6만호</sup> 선정 지원
  - \* 1기 신도시 미래도시지원센터 5곳 (분당, 일산, 산본, 중동, 평촌)

### 3 건설산업 활성화 기여

- (건설산업 활성화) 공공부문 투자목표 63.5조원 중 최대인 18.4조원(29%)을 담당하였으며, 상반기 10.3조원(102%), 연간 19조원(103%) 투자로 초과 달성\*  
\* 100억 이상 사업지구 158곳 중점관리, 대체집행 독려 및 추가실적 발굴 등
- (층간소음기술 선도) 층간소음 1등급 모델을 확보\*하고, 신속한 개발, 인증을 위한 층간소음 시험시설을 개관하여 층간소음 기술·적용 기반 마련  
\* 1,347회 성능시험, 8차례 실증 시공으로 도서관 수준의 층간소음 1등급 모델 확보
- (스마트주택 기술) 국내 최고층<sup>22층</sup>, 국내 최대 규모<sup>450호</sup>의 모듈러주택 착공으로 민간 OSC 건설기술 축적 협력 및 스마트홈 적용 확대\*  
\* ('24년) 12개 단지 적용 및 내스마트홈 플랫폼 구축으로 헬스케어 등 38개 서비스 기반 마련

### 4 미래변화에 대응한 사업·경영혁신

- (인구구조변화 대응) 통합공공임대 양육허브<sup>유니세프 협약</sup>, 헬스케어리츠<sup>동탄2</sup>, 실버스테이<sup>구리갈매</sup> 등 저출산·고령화 대응을 위한 신규사업모델 개발  
\* (양육허브) LH가 공공임대주택 내 양육시설 설치, 유니세프가 지자체 운영 연계 (헬스케어리츠) 동탄2 의료복지시설용지 등을 대상으로 노인복지주택 등 복합개발
- (고객서비스 혁신) 마이홈포털 챗봇으로 대화형 주거지원상담 제공<sup>3월</sup> 및 가상현실을 활용한 메타버스 기반 유지보수 상담\* 도입<sup>9월</sup>으로 서비스 향상  
\* 주거환경을 가상공간에 구현하여 상담업무 효율성 향상('24.9)→ 메타버스에 고객 참여('25년말)
- (투명성 강화) 공사·설계·감리 선정권한을 조달청에 이관<sup>3월</sup>하고, 입주前 건축구조도면 대국민 공개<sup>7월</sup> 도입\* 등 투명성 강화로 국민신뢰 회복 추진  
\* '24년 발주분부터 착공 100일 이내 홈페이지 공개 (포항흥해 공개완료, '24.7)

#### 《 시사점 》

- ◆ '24년 주요 정책사업(용인국가산단·전세사기 피해지원·노후신도시 등) 토대가 마련되어 '25년에는 본격 정책수행 및 이를 위한 추진역량 집중 필요

### Ⅲ. 2025년도 업무추진 여건

- **[경제]** 경제성장률은 1.5%로 잠재성장률(2%) 이하로 전망되며, 내수는 고물가·고금리 완화 등으로 완만한 개선이 예상되나 건설투자는 당분간 부진 지속

☞ 정부의 강력한 경기보강 의지에 부응, ①건설분야 투자집행 규모 확대와 조기 집행 및 용인산단 등 정책사업 총력 이행으로 한국경제 성장동력 회복 지원

- **[사회]** 저출산·초고령사회에 따른 생산인구 감소, AI 확산과 산업변화 등 메가트렌드 대응 및 검단·항공사고 등으로 안전·품질·투명성 관련 요구 확대

☞ ①시니어주택 등 인구변화에 맞춘 주택공급, ②업무 전반에서 AI·디지털기술에 대한 대응 강화와 더불어, ③안전·품질·투명경영 내재화로 국민 신뢰 회복 필요

- **[부동산]** 수도권 주택가격은 보합세이나 선행지표인 인허가 지속 감소\*, 사업 여건 악화에 따른 민간 정비사업 지연으로 '26년 이후 주택수급 불안정 우려

\* '24년 인허가는 42.8만호로 최근 10년 평균(55.7만호) 대비 △23%(비아파트는 △71%)

- 전세사기에 따른 **비아파트** 공급위축 및 월세화로 서민 주거불안 가중 및 정비 사업 지연으로 도심내 신축 아파트 품귀현상 및 그에 따른 주택수급 불안

☞ 신축매입으로 **비아파트** 공급부족 및 서민 주거불안을 해소하고, 신규택지 확보, 정비사업 등을 통해 일정량의 신축주택을 지속 공급하여 주택수급 안정화 추진

- **[내부환경]** 대외적인 사업수행 압력\*은 거세진 반면, 토지수익 구조적 감소·임대손실 확대·가용인력 부족 등으로 사업추진 여건은 악화

\* 지구지정 120일 이내 기본조사 법제화, 경영평가 시 공공주택 건설실적 분기평가 도입 등

☞ 사업일정 관리·원가절감·재원조달 방식 변화 등 강력한 자구노력과 더불어, 업무효율화·직무교육·기업문화 개선 등을 통해 조직역량 향상

#### 《 시사점 》

- ◆ 불확실성이 큰 환경에서도 신축매입 확대 등 흔들림없는 주택정책 이행으로 주택 수급을 안정화하고, 초고령화 등 사회변화에 맞춰 수요자 맞춤형 주택·도시 조성
- ◆ 용인국가산단·노후도시 정비 등 국가적 사업 적시 이행으로 경제활력 제고
- ◆ 전방위적 사업·경영체질 개선과 혁신기술 적극 도입으로 사업추진 여건 개선

## IV. 2025년도 주요업무 추진계획

### ① 업무추진 방향

#### 내 경영가치

비전

살고 싶은 집과 도시로 국민의 희망을 가꾸는 기업

슬로건

희망을 위한 NH의 약속, Life with Hope

#### CEO 경영방침

국민 관점에서의 변화와 혁신, 공적 역할 집중을 통한 지속가능한 NH 구현

국민신뢰  
제고

조직효율  
향상

핵심역량  
강화

미래변화  
선도

#### 2025년 경영방향

'25년  
경영방향

국민의 희망을 키우는 NH로 도약<sup>Life with Hope</sup>

'25년  
경영목표

건설 품질 확보와 사업·손익관리 강화로  
국민 주거안정 실현 및 모두가 누리는 주택·도시 건설

#### 3대 부문 9개 과제

국민  
주거안정 실현

- ① 공공주택 공급 확대 및 공급기반 확충
- ② 도심내 신축주택 공급으로 민간공급 보완
- ③ 모두를 위한 맞춤형 주거복지

모두가 누리는  
주택·도시건설

- ④ 주택구입 부담 절감 및 품질 제고
- ⑤ 살기좋은 도시 조성 및 도시의 활력 부여
- ⑥ 성장거점 조성 등 국가 경쟁력 강화

도약을 위한  
경영 혁신

- ⑦ 사업체질 개선을 위한 자구노력 이행
- ⑧ 책임·투명·안전경영으로 국민신뢰 제고
- ⑨ 조직역량 강화로 주택·도시분야 혁신 선도

# 1. 공공주택 공급 확대 및 공급 기반 확충

## ① 안정적 주택공급

- (21.8만호 주택공급) 주택수급 안정을 위해 공공주택 19만호+ $\alpha$ (전년 대비 +0.5만호)를 공급하고, 2.8만호 규모 택지 공급으로 민간주택 건설 지원
  - \* 건설형 10만호(인허가), 매입형 5.4만호+ $\alpha$ (약정·계약), 전세형 3.6만호
- (승인) 계획물량의 18%를 상반기 내 승인 신청, 3분기까지 승인완료 하여 민간건설 위축 적시 보완·주택공급 조기화 및 예측성 향상 추진
- (착공) 부담가능한 주택 적시 공급을 위해 6만호로 착공물량 확대(전년 대비 +1만호)하고, 3기 신도시 착공(1.1만호) 등 정책성과 가시화
- (민간참여 확대) 주택경기 회복 견인 및 민간업체의 부담 절감을 위해 '25년 2.7만호(전년 비 +0.3만호, 8.0조원)를 민간참여 공공주택사업으로 추진

## ② 공급기반 지속 확충

- (신규택지 확보) 서울서리풀 등 8.8대책 지구 8만호('24 발표 5만호, '25<sup>+</sup> 발표 3만호) 인허가를 최대한 단축하고, 9.26대책 지구 7.1만호\*는 연내 지구지정
  - \* 용인이동(1.6만호), 제주화북2(0.5만호), 오산세교3(3.1만호), 구리토평2(1.9만호)
- (기존택지 효율화) 기존 택지의 용적을 상향, 공원녹지 조정·자족용지 전환 등 토지이용 효율화로 '25년 1.39만호 추가 확보
  - \* 정책목표 5.16만호 : '24년까지 1.66만호, '25년 1.39만호, '26년 1.7만호, '27년 0.41만호
- (청약일정 관리) 3기 신도시 등 본청약 지연 최소화 및 既지연 안내 단지 지연기간 단축을 위해 공종별 협업을 통해 사업 일정관리 모니터링 강화

## 2. 도심내 신축주택 공급으로 민간공급 보완

### ① 신축매입 등 확대

- (신축매입 확대) 非아파트 건설감소에 따른 주거불안 확산 방지 및 정책 물량 이행('24~'25 11만호)을 위해 매입약정 5만호(+α) 조기 달성 추진
  - \* 노후 저층 주거지 정비사업인 뉴빌리지 사업과 연계, 매입약정과 정비사업간 시너지 효과 유도
- (착공·공급 조기화) 착공 인센티브 제공, 입주자 모집 시점 조기화(준공 후 →착공 후 3개월)를 통해 정책효과 제고 및 전세시장 안정 신속 지원
  - \* 조기 착공을 위해 민간 건축인허가 지원, 조기 착공시 착수금 지급(매매예정금액의 3~5%)
- (공급유형 다양화) 특화형 매입임대\*를 통해 장애인·고령자·예술인 등에 맞춤형 공간·주거서비스를 제공하고, 분양전환형 매입임대로 수요자 선택권 확대
  - \* ①공모 확대(연 2회→연중 수시접수), ②운영테마 다양화(아동친화형, 고립은둔청년 지원, 중소기업근로자 등 지원), ③임대형 기숙사도 특화형 매입대상에 포함 등

### ② 도심내 신축 공급 및 주택 개선

- (도심정비 등) 도심내 정비사업으로 서울거여(1,678호) 등 약 1만호 사업 승인하고 도심복합사업은 서울 3곳\*(1,451호)에서 최초 착공 연내 추진
  - \* 방학역 420호, 쌍문역(동측) 639호, 연신내역 392호
- (지구지정 등) 도심내 안정적 신축 공급을 위해 신속한 예정지구 지정 및 장위12구역 등 지구지정 차질 없이 이행
- (노후공임 정비) 우량입지 노후 영구임대 재정비 시범사업을 본격 추진 하고, 노후 공공임대 리모델링 대상을 국민임대까지 확대
  - \* (리모델링 추진대상) 15년 경과 9천호(영구임대 8천호, 국민임대 1천호), 예산 2,457억원

### 3. 모두를 위한 맞춤형 주거복지

#### ① 저출산·고령화 대응

- (맞춤형 공급) 승인 10만호 중 3.7만호를 청년·신혼부부·고령자에게 공급하고, 통합공공임대주택 입주자 모집시 출산가구 혜택\* 강화(~6월)
  - \* 출산 가구에 통합공임 신규공급 물량의 5% 배정 및 재공급 물량의 30% 우선 공급 등
- (고령화 대응) 헬스케어리츠를 통한 시니어타운 후속 사업추진, 고령자 맞춤형 시설·서비스를 제공하는 실버스테이(20년 민간임대) 시범사업 사업자 선정(4월)
- (특화주택) 기존 특화주택(청년·고령자 일자리연계) 외 공공주택 후보지 등을 활용, 지역제안형 특화주택 공모에 참여하고, 사회계층별(청년·고령자) 공급 추진
  - ▶ (개념) 사업자가 지자체와 협의하여 자유롭게 입주자격, 거주기간 등 제안
  - ▶ (추진방향) 도심·역세권내 유희부지 등을 활용, 청년특화 주택을 추진하고, 단지내 노인돌봄시설과 보육시설 혼합 건설로 세대통합 돌봄 추진
- (맞춤형 주거서비스) 홀몸 어르신·저소득층 아동 등에 대한 돌봄 서비스를 확대하고, 자립준비청년을 위한 주거·생활정착 등 올인원서비스망 구축

#### ② 보편적 주거지원

- (전세사기 피해자) 실태조사용역·경매속행 등으로 목표물량(75백호) 매입 및 경매차익 지원을 신속이행하고, 신탁사기 등 구제를 위해 매입기준 보완
- (취약계층) 주거상향 전담조직 이주지원 119센터(60개소) 인력 재배치 및 전세임대 등을 통해 주거지원 확대
- (중산층) 공공임대 수혜대상을 무주택 중산층까지 확대\*하고, 단기(4년) 위주 민간임대 보완을 위해 새로운 장기민간임대(20년) 시범(700호) 공모('25.下)
  - \* (고령자복지주택) 평균소득 50% 이하 공급→일부 추첨 도입, (든든전세) 물량 확대(0.8→1.4만호)

## 4. 주택구입 부담 절감 및 품질 제고

### ① 분양가 상승 억제

- (조성원가 인하) 분양가 상승 억제를 위해 목표원가를 설정하고, 가처분 면적 확대 등으로 3기 신도시 및 2.4대책 지구 등 원가 인하 추진
  - (사업일정 단축) 송전선로 조기이설(교산 등), 국방부와 전략적 협약으로 軍 현안 해소(창릉·왕숙), 도로사업 인허가 간소화로 조성속도 제고
- (공사비 절감) 설계VE 및 원가검증 강화를 통해 절감요인을 지속발굴 하고, 인접 2~3개 현장 건설사업관리용역을 통합 발주하여 비용 절감
  - (지급자재 직접구매) 자재수급으로 인한 준공지연 및 공사비 증가 방지를 위해 공사용자재 직접구매 시범사업 시행하고 납기지연 등은 제재 강화

### ② 공공주택 품질 혁신

- (OSC 확대) 건설인력 고령화·품질 저하 대응을 위해 OSC주택을 단계적으로 확대\*하고, 모듈러 표준평면 개발(9월) 및 고층화·층간소음 기술구현
  - \* ('25년) 설계표준화, 성능실증 → ('26~'29년) 제품화·경량화·고성능 구현 → ('30년) OSC 정착
- (층간소음 저감) 로드맵에 맞춰 층간소음 1등급(35db) 설계 기준을 수립 하고(6월), 층간소음실증시설을 활용하여 우수기술 공모
  - \* ('23년) 3등급 설계적용 → ('24년) 2등급 설계적용 → ('25년) 1등급 설계적용
- (하자저감) 입주전 선제적 하자 발굴로 준공 하자건수를 매년 10%씩 감축('25년 목표 1.32건/호)하고, 하자 우려지구에 대해 특별 관리 시행
- (신축매입임대 품질 제고) 非아파트 특성을 반영, 건축물 유형·규모별 설계 가이드라인을 수립하고, 표준설계를 개발하여 품질편차 최소화
  - \* 오피스텔 기준 전용 29~84㎡ 12개 평면 개발

## 5. 살기좋은 도시조성 및 도시의 활력 부여

### ① 교통완비 등 정주여건 개선

- (교통개선) 인천1호선<sup>검단</sup> 개통·GTX-A<sup>창릉역(2단계)</sup> 적시 추진 및 3기 신도시 철도 인허가·간선로 착공 등도 차질없이 이행하여 정주여건 개선

#### 【 '25년 3기 신도시 등 교통대책 추진 일정 】

1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
▶ GTX-A 창릉역 <sup>창릉</sup> (2단계) 착공	▶ 3호선 연장 <sup>교산</sup> 기본계획 수립 ▶ 인천 1호선 <sup>검단</sup> 개통	▶ 열차증차(경의중앙선 증차 <sup>창릉</sup> 등) 2개 사업 개통	▶ 고양은평선 <sup>창릉</sup> , 9호선 연장 <sup>왕숙</sup> 사업계획 수립 ▶ 수석대교 <sup>왕숙</sup> 착공

- (도시+주택 통합조경) 도시공원과 주택녹지, 커뮤니티시설과 도시공원이 융합되는 조경디자인을 개발(9월)하여 공공주택의 실질 녹지 체감도 향상

### ② 노후도시 정비 활성화

- (1기 신도시) '27년 첫 착공을 위해 선도지구 중 LH에 참여를 요청한 분당(1곳), 산본(2곳), 일산(1곳)에 대해 개발구상 수립 및 시행자 지정('25.下~)

계	분당(1개 구역)	산본(2)	일산(1)
4개 구역 (5,989호, 18개 단지)	목련마을 (1,107호, 10개 단지)	9-2구역, 11구역 (4,620호, 6개 단지)	정발마을 (262호, 2개 단지)

- (후보지 확보) 정책변화, 대상지 확대\*에 대응 우량후보지 선제적 발굴하고, 국토부·지자체 협의를 통해 LH 공공시행 활성화 추진

\* '25년부터 선도지구 공모 없이 주민 입안제안 방식으로 변경 / 대상지 현재 5곳 → 14곳

- (이주대책) 유휴부지 등을 활용한 이주단지 조성 등 정부 이주지원 대책 수립 지원

- (노후도시정비 활성화) 1기 신도시 중심인 현행 미래도시지원센터를 노후 계획도시 전반(지방권 포함)으로 확산(지방비 활용)하고, 업무지원체계 구축

## 6. 성장거점 조성 등 국가경쟁력 강화

### ① 용인국가산단 등 성장거점 조성

- (용인국가산단) 반도체 팹(FAB)·필수시설 착공일정('28.末) 준수를 위해 전사 협업으로 신속 보상\*하고 조성공사 조기발주 추진
  - (선제적 공사) 보상완료 구간은 시공업체를 조기 투입하여 사전공사에 착수하고 1기 팹 가동 전 연계도로 개통을 위해 선교통대책 추진
    - \* 보상착수와 동시에 산업용지 공급으로 재무부담 최소화(공급 2조원, 회수 1조원)
- (지방 신규산단) 고흥·울진(입주협약 完, 예타면제) 등 수요 및 사업성이 확보된 지구부터 신속하게 산업단지계획 수립·신청
  - \* 예타중인 4개 지구(안동, 완주, 대구, 대전)는 상반기 예타 완료 및 '26년 산단계획 승인 신청
- (민간해외진출 지원) 해외산업단지 개발\*(베트남)로 민간기업 해외진출을 지원하고 압둘라신도시 사업관리용역 수행(쿠웨이트) 등으로 건설수주 확대 유도
  - \* 흥엔성 클린산단('24.12 준공) 입주기업 밀착지원 및 제2산단, 박닌성 동남신도시 사업화 추진

### ② 민생경기 뒷받침

- (투자집행 21.6조원) 민생경기 보강을 위해 공공기관 투자(66조원)의 33% 수준인 21.6조원(전년 대비 +3.2조원)을 집행하고, 상반기중 12.3조원(57%) 집행
- (건설경기 회복지원) 민간건설사 부담 저감을 위해 토지대금 연체이율 인하(8.5%→7.5%) 및 정부 정책\*에 따른 지방 준공후 미분양주택 직접 매입 추진
  - \* (지역 건설경기 보완방안, '25.2.19) 임대수요 등을 고려하여 내가 분양가보다 낮은 가격으로 지방 준공후 미분양주택 직접 매입(3천호 수준)

## 7. 사업체질 개선을 위한 자구노력 이행

### ① 재원조달 방식 개선

- (리츠 활용) 대규모 사업지구인 광명시흥 사업착수에 따른 재무부담을 완화하기 위해 ‘신도시리츠\*’ 설립 및 영업인가 추진
  - \* LH, 기금, 연기금 등이 출자한 신도시리츠가 광명시흥 보상단계부터 공동시행자로 참여
- (매각방식 다각화) 매출이익 조기실현형, 패키지형, 리츠형 등 시장여건에 맞춰 다양한 공모방식을 활용하여 토지 매각 촉진
  - (미매각 해소) 준공 후 장기(5년↑) 미매각토지는 가격할인 매각방식을 도입하고, 미사용 및 매수포기 공공시설용지는 용도변경 후 매각 적극 추진
- (재정지원 확보) 정부예산 수립 일정에 맞추어 '26년 정부예산 최대 확보를 위해 전사 협업체계 구축 후 정부(5~8월), 국회(9월~) 순차 협의

### ② 사업·재무관리 강화

- (재무손익 관리) 사업-재무부서간 협의체를 통해 재무 관점에서 사업일정·계획을 재검토하고, CEO-지역본부장 간 판매·손익목표 책임경영계약\* 체결
  - \* 지역본부별로 판매·손익 목표를 부여하고, 우수부서에 포상 등 시행
- (사업 일정관리 강화) 반복 발생하는 일정지연 사유\*에 대해서 한전 등 관계자 협의를 정례화하고, 투자심의 완료지구도 사후관리 강화
  - \* (문화재조사 장기화) 정책사업TFT(토목+문화재) 강화, (법정보호종) 환경부와 대체서식지 조성 확대 추진, (송전선로 이설) 지구지정 전 사전협의 개시 등
- (임대손실 저감) 중점단지 선정·운영 등으로 공가를 최소화하고, 수선비 자본적 지출화, 특충금 사용 확대 등 수선비 집행 관리 강화(안전 관련 항목 제외)
  - \* '24년 임대사업 손실 : 2.5조원 / 임대료 수입 1.7조원, 매출원가 4.2조원

## 8. 책임 · 투명 · 안전경영으로 국민신뢰 제고

### ① 책임 · 투명경영으로 신뢰 회복

- (정책신뢰 회복) 민간 사전청약 당첨 취소자 구제를 위해 법령 개정\*에 맞춰 당첨자 지위유지 조건부로 토지를 재공급하여 국민피해 최소화
  - \* 민간 사전청약 취소 블록 당첨자를 후속 사업자가 입주자로 우선 선정할 수 있도록 주택공급규칙 등 개정 중(25.6 예정, 국토부)
- (건설환경 개선) 노무자 임금체불·착취 등 방지를 위해 임금 직접지급 관리를 강화하고, 건설현장 불법행위 근절로 공정지연 피해 최소화
- (청렴심사 정착) 외부 심사위원 비리 근절을 위해 정성평가 배점하향, 의도적 평가 원천 차단 등 위원 권한 축소
- (투명한 건설관리) 시공 품질에 대한 우려 불식을 위해 주택건설 시공 과정에 대한 영상기록 시스템을 주택 전 현장\* 및 단지분야까지 확대
  - \* (영상기록 의무화) '25. 1. 착공지구부터, (대국민 공개) '25.下. 공개 추진

### ② 안전경영 내재화

- (건설현장) 착공 전 LH 안전교육 수료 의무화(건설사), 추락사고 예방을 위한 신기술\* 도입, 안전관리플랫폼 구축 등으로 '사망사고 Zero화' 추진
  - \* 안전보건공단과 협업, 추락 방지 선행 안전난간대, 전도방지 K-사다리, 승강기 설치용 비계 도입
- (임대주택) 법상 점검 기준이 없는 매입임대에 정기·정밀검사 선제적 시행 및 매입임대 특성을 반영한 안전관리 매뉴얼 제작·배포
  - (입주자 안전보건) 온열질환에 취약한 입주민에게 냉방시설을 설치하고, 화재 취약 노후영구임대에 간이형 스프링클러 설치
    - \* 전기차 화재 등에 대응, 지하주차장 AI 연기감지 분석 카메라, 스마트제어 충전기 도입 추진

## 9. 조직역량 강화로 주택도시 분야 혁신 선도

### ① 주택·도시 디지털 혁신

- (서비스 개선) 임대료 체납 등 모바일 전자고지, AI 활용 유지보수 상담지원\*, 페이퍼리스 청약 확대, 공공주택 청약서비스 민간 개방 등 국민편의 제고
  - \* 이미지 분석 AI를 통해 유지보수 유형을 자동분류하여 상담접수 절차시간 단축
- (스마트 도시·건설) 로봇, 모빌리티 등 민간 제안 첨단기술\*을 지구계획 (김포한강2·평택지제 등)에 시범적용하고, 스마트 건설챌린지(기술 공모) 실시
  - \* (로봇) 물류배송, 의료, 안전, 헬스케어 등 / (모빌리티) DRT, 자율주행 등
- (BIM\* 정착) 건설 소단계 활용 가능한 BIM 통합플랫폼을 구축하고, 구조도면 검증 시 BIM 활용, BIM 전면설계 적용 발주 확대 등 추진
  - \* Building Information Modeling : 설계, 시공, 유지관리 등 건설 전과정을 3D 가상모델 구현 (설계기간 단축, 설계오류(휴먼에러) 방지, 설계변경 최소화, 공기단축 등에 유리)

### ② 함께 일하는 여건·문화 조성

- (업무효율화) 사업량 증가 대응 및 인력 부족 해소를 위해 생성형 AI(보고서 작성 등), 보상·주거복지 반복업무 RPA 확대도입(22→29개) 등 신기술 활용
  - ▶ (주요 추진계획) ①AI 활용 주택사업 기획·설계공모 검토기간 단축 및 디자인 프로토타입 개발, ②빅데이터 활용 발주내역 자동 비교·검증, ③사업승인 행정절차 클라우드 기반 변경 등
- (직무역량 강화) AI활용·데이터 분석 등 디지털 역량 강화 교육을 시행하고, 품질 관리·신축매입약정 등 주요 현안직무에 대한 교육 강화
  - \* (품질관리) 세대, 직렬별 맞춤형 공사감독 교육, (매입) 매뉴얼 보강, 신규제도 교육 강화
- (조직·인사 효율화) 사업량 면밀 분석, 본사 효율화 등을 통해 정책사업 현장 중심으로 인력 집중 재배치하고, 직무 연계 인사배치\* 확대
  - \* 3급이하 직위공모제(직위 공모 후 인사배치) 및 직무전문가, 전문직위제 확대
- (기업문화 개선) 칸막이 해소를 위해 세대·부서·직렬간 정서적 소통계기를 확대하고, 일·가정 양립을 위해 육아시간휴가 확대 등 복무제도 개선