

★ ◎

사장 방침 제1127호

문서번호	예산자금팀-6047
보존기간	10년
결재일자	2015.12.21
공개여부	공개
일상감사	대상

파트장	예산자금팀장	전략기획처장	기획경영본부장	사장
				12/21
박홍주	조한보	황상하	김우진	변창흠
협조				

일상	No. 1140	감사	의견
감사	2015/12/21	민경배	의견있음

2016년도 예산(안)

서울특별시 SH공사  
( 기획경영본부 예산자금팀 )

의안번호:제538호

---

# 2016년도 예산(안)

---

2015. 12. 23.

# 부 의 안

제308회 이 사 회	
2015년 12월 23일	의안번호 제538호
의 제	2016년도 예산(안)
구 분	의 결 사 항

제 안 자 : 전략기획처장 황 상 하

제안사유

- 지방공기업법 제65조(예산), 에스에이치(SH)공사정관 제24조 제2호 및 이사회운영규정 제7조 제2호에 의거 2016년도 예산(안) 확정을 위한 이사회 의결사항

의결사항

- 2016년도 예산(안)

(단위:백만원)

예산(안) 총액	자체사업	대행사업
5,143,094(100%)	4,738,498(92.1%)	404,596(7.9%)

참고사항

- 제안근거

- ① 지방공기업법 제65조(예산)
- ② 에스에이치(SH)공사정관 제24조제2호(예산 및 결산에 관한 사항)
- ③ 이사회운영규정 제7조제2호(예산 및 결산)

- 2016년도 예산(안) 내용 : “별 첨”

# 2016년도 예산(안)

## I. 2016년도 예산편성 원칙

- 사업계획 및 목표공정과 연계된 사업예산 편성
- 주거복지 및 도시재생 등 중점사업분야 역량강화
- 리츠 등 신규사업 활성화 및 국고보조금, 출자금 등 수입확대
- 투자사업의 심사강화 등 재무건전성 안정적 관리
- 각종 전시·행사(홍보)성 예산 낭비요인을 제거한 균형예산 편성

## II. 2016년도 예산편성 기본방향

- 경영혁신 및 도시재생 등 주요 정책사업의 차질 없는 수행
  - 지속적인 경영혁신 추진으로 대내외 경영환경변화에 능동 대처
  - 주거복지, 도시재생 등 주요 정책사업의 차질 없는 수행기반 마련
- 예산(원가)절감 및 경영수지 개선으로 지속적인 경영효율성 제고
  - PM기능 강화, 설계품질 제고 등을 통한 전사적 원가절감체계 마련
  - 장기미매각자산 조기매각, 신규 수입원 확대발굴 등을 통해 경영수지 개선
- 리츠 등 신규사업 활성화를 통한 사업영역 다각화 기반 구축 지원
  - 리츠, 시유지수탁관리 등 신규 사업이 조기에 정착 활성화되어 안정적인 사업기반을 구축할 수 있도록 예산편성 지원기능 강화
- 공사의 핵심역량 강화를 통한 대내외 경쟁력 강화 기반 마련
  - 대내외 경영환경 악화, 신사업 추진확대 등에 능동적 대응 위해 전 임직원에게 대한 체계적인 교육시스템 구축을 통해 핵심역량 강화 추진
- 「정부3.0」시책에 부응하여 시민과 함께 소통하는 예산체계 구축
  - 시민과 함께 소통하고 시민의 니즈에 부합하는 사업추진을 위해 “시민 참여예산제”의 조기 정착·활성화로 「정부 3.0」 정책에 적극 부응 추진

### Ⅲ. 2016년도 예산 총량

#### 가. 수입 예산

택지 및 주택판매량 급감으로 영업수익은 큰 폭으로 감소하였으나, 고덕강일지구 보상을 위한 공사채 발행에 따라 부채수입이 대폭 증가하여 총수입은 51,431억원으로 전년 대비 14% 증가  
【'15년 총수입 44,974억원 → '16년 총수입 51,431억원, 증6,457억원】

- (영업수익) 택지 및 주택 판매 물량 급감에 따라 32.1% 감소  
【'15년 영업수익 27,841억원 → '16년 영업수익 18,915억원, △8,926억원】
  - '15년까지 전사적인 채무감축 노력에 따라 사업성이 우수한 토지가 주로 판매됨에 따라 '16년도는 판매가능 물량이 감소하여 택지판매수익 감소(△46.3%)
    - '15년 매각수익(18,753억원) → '16년 매각수익(10,080억원), △8,673억원
  - 주택분양호수 감소(2,363호 → 1,464호)에 따라 판매수익 감소(△13.6%)
    - '15년 판매수익(3,715억원) → '16년 판매수익(3,208억원), △507억원
  - 임대사업수익은 임대호수는 증가하였으나, 가든파이버 임대상가 임대수익이 감소하여 총 수익금액은 감소(△1.5%)
    - '15년 임대수익(1,162억원) → '16년 임대수익(1,144억원, △18억원 감소)
- (자산처분수입) 기존전세임대주택(873호) 및 장기안심주택(1,650호)에 대한 보증금회수(1,167억원) 등을 반영하여 전년대비 838억원 증가
- (부채수입 등) 고덕강일지구 보상에 따른 공사채 발행 증가 및 항동지구 등 보조금이 증가하여 전체적으로 증가
  - 부채(증 12,560억원), 자본금 출연 등(증 277억원)

## 나. 지출 예산

영업수익 감소에 따라 부채상환 규모는 감소하였으나, 고덕강일 지구 보상비 증가와 리츠 출자금 및 다가구 매입비 증가 등에 따라 총 지출은 51,431억원으로 전년대비 14% 증가  
【'15년 총지출 44,974억원→ '16년 총지출 51,431억원, 증 6,457억원】

- (택지·주택사업비) 택지개발사업 및 주택건설사업비 증가(42.8%)
  - 대규모 사업지구인 고덕강일지구의 보상비 발생과 위례지구 등에 대한 주택건설사업비 발생으로 사업비 규모 증가
    - 택지개발사업비 8,903억원 증가(12,242억원 → 21,145억원)
    - 주택건설사업비 247억원 감소(7,998억원 → 7,751억원)
- (임대사업비) 관리물량 증가(173,087호→185,106호)에 따라 343억원 증가(8.3%)
  - 관리물량 증가에 따라 감가상각비 등 증가(4,153억원 → 4,496억원)
- (경상비) 총규모는 감소(△94억원)하였으나, 핵심 역량 강화를 위한 연구개발비 및 교육훈련비와 광고선전비 등 일부 항목은 증가
  - 재무건전성 확보를 위해 업무추진비, 차량유지비 등에 대해 절감 추진(△66억원)
    - 공공요금및제세, 등기소송비 등 포함 시 총 감소액(△188억원)
  - 연구개발비, 광고선전비, 지급수수료 등 증가(94억원)
- (부채상환) 영업수익 감소에 따라 2,959억원 감소(47.8%)
  - 영업수익 감소에 따라 부채상환액 감소(6,193억원→3,234억원)
- 공사 핵심역량 강화를 위한 중점 사업분야에 집중 투자
  - 대규모 개발사업이 고갈됨에 따라 리츠 등 신종사업에 대한 투자규모를 확대하고, 도시재생 및 주거복지분야에 대한 전문성 강화 추진
  - 서울시 및 정부 정책 등과 연계된 신규사업(시유지 수탁사업, 해외사업 등) 참여확대를 위해 연구개발비 등 편성 적극 지원

### <중점 추진분야 예산편성 현황>

• 주거복지 전문기관 추진	( 818 억원)
• 도시재생 사업참여 추진	( 701 억원)
• 리츠사업 참여 추진	( 427 억원)
• 기타 도시연구소 운영 및 해외사업	( 25 억원)

## IV. 2016년도 예산(안)

### □ 예산(안) 규모

(단위 : 백만원)

구분	2016년	2015년	증·감(△)	
				%
계	5,143,094	4,497,383	645,711	14.4
자체사업	4,738,498	4,116,227	622,271	15.1
대행사업	404,596	381,156	23,440	6.1

### □ 수입예산

(단위 : 백만원)

구분	2016년 (A)	2015년 (B)	증(△)감 (A - B)	내 용
<b>총 계</b>	5,143,094	4,497,383	645,711	
<b>영업수익</b>	1,891,464	2,784,138	△892,674	
판매수익	1,370,791	2,290,695	△919,904	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택판매(마곡, 상계지구 등 1,464호 분양금) 320,806</li> <li>○ 택지매각(마곡 등 22 지구 매각 대금) 1,008,047</li> <li>○ 부대시설판매(기든파이프 상가 및 연부주택, 부대시설 등) 41,938</li> </ul>
임대사업수익	114,399	116,232	△1,833	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 임대주택 87,532호 임대료 81,340</li> <li>○ 기든파이프 상가 2,050호 임대료 12,833</li> <li>○ 임대상가 449호 임대료 1,448</li> <li>○ 서울시 임대주택관리 59,896호 수수료 등 18,778</li> </ul>
기타영업수익	1,589	1,458	131	○ 서울시 대행사업 수수료 수입 1,589 (집단지너지, 임대보증금 융자대행, 장기안심주택사업 등)
관리사업수익	89	0	89	○ 위탁관리형 주택임대관리업 위탁관리수수료 89
대행사업전입금	404,596	375,753	28,843	○ 서울시 대행사업전입금(집단지너지사업, 장기안심주택 등) 404,596
<b>영업외수익</b>	35,689	34,832	857	○ 사옥 임대료 및 관리비, 잡이익, 할부이자 등
<b>자산처분</b>	137,432	53,658	83,774	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대여금(학자금)회수 131</li> <li>○ 우면산터널 투자금 회수 20,650</li> <li>○ 장기안심주택 임대보증금 회수 54,450</li> <li>○ 기존전세임대주택 임대보증금 회수 62,201</li> </ul>
<b>부채수입</b>	2,508,009	1,251,989	1,256,020	
주택도시기금	579,779	471,153	108,626	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 분양주택 925호 주택도시기금 28,859</li> <li>○ 임대주택 21,470호 주택도시기금 550,920</li> </ul>
공사채	1,198,400	320,000	878,400	○ 공사채(고덕강일, 향동, 강동산업단지) 1,198,400
임대보증금	729,830	460,836	268,994	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 임대주택 43,251호 임대보증금 728,932</li> <li>○ 사옥부대시설 임대보증금 330</li> <li>○ 기든파이프상가 682호 임대보증금 568</li> </ul>
<b>자본금 등</b>	370,500	342,766	27,734	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국민임대주택건설(산내3, 내곡 등), 다가구주택 매입 등 시출자금 176,989</li> <li>○ 국민임대주택건설(상계, 오금 등), 다가구주택 매입 등 국고보조금 193,511</li> </ul>
<b>이월금</b>	200,000	30,000	170,000	○ 이월금(15년 말 자금시제예상액) 200,000

## □ 지출예산

(단위 : 백만원)

구 분	2016년 (A)	2015년 (B)	증(△)감 (A - B)	내 용
<b>총 계</b>	5,143,094	4,497,383	645,711	
<b>영업비용</b>	3,984,952	3,071,006	913,946	
택지개발사업비	2,114,483	1,224,233	890,250	○ 택지개발사업 : 위례지구 등 31개 지구 1,971,086 (용지비 : 1,335,438, 단지조성비 : 635,648) ○ 이자비용 143,397
주택건설사업비	775,121	799,757	△ 24,636	○ 주택건설사업 : 위례지구 등 28개 지구 763,906 (신규지구 등 753,338, 도시재생사업 10,568) ○ 이자비용 11,215
임대사업비	449,590	415,311	34,279	○ 수서1단지 등 252개 단지 124,919세대 및 상가 등 50,497 수선유지비 ○ 주택도시시기금이자 85,060 ○ 임대주택 및 상가 감가상각비 290,404 ○ 화재 및 기타보험료 358 ○ 위탁관리수수료, 전대방지실태조사비 및 다 5,381 가구/외국인임대주택 비품 구입 등 ○ 임대주택리모델링비 17,890
대행사업비	404,596	381,155	23,441	○ 집단에너지 대행사업비 246,400 ○ 장기안심주택 등 대행사업비 158,196
인건비·경비	241,162	250,550	△ 9,388	○ 직원 인건비 60,521 ○ 일반경비(연구개발비, 지급수수료 등) 180,641
<b>영업외비용</b>	11,693	39,457	△ 27,764	○ 이자비용(서울시 재정투융자기금 이자 등) 2,326 ○ 잡손실 8,000 ○ 기부금 등 1,367
<b>자산취득</b>	753,057	661,350	91,707	○ 대구및도시형생활주택 사회주택토지 공공주택매입 391,112 ○ 기계장치, 공기구비품, 정보화시스템 4,435 ○ 장기대여금 및 매도가능증권 등 46,712 ○ 장기안심 및 전세임대주택 임차보증금 310,798
<b>부채상환</b>	323,435	619,305	△ 295,870	○ 임대보증금 반환 132,771 ○ 주택도시시기금 상환 106,745 ○ 서울시 재정투융자기금 상환 40,000 ○ 공사채 상환 21,091 ○ 용지보상채권 상환 22,828
<b>법인세 등</b>	69,957	106,265	△ 36,308	○ 법인세 59,906 ○ 예비비 10,051



## V. 예산총칙 변경(안)

### □ 일시차입금 한도액 설정

#### ○ 제안사유

- 공사 이사회운영규정 제7조(기능) 제7항
- 일시차입금 한도 변경에 관한 사항 <신설 2010. 7. 9>
- 2009.11.20 투자기관 일시차입금 관리 및 감독방안 시달(시 재정담당관)
- 예산편성 시 자금수급계획 수립 및 일시차입금 설정

#### ○ 변경(안)

현 행(2015년도)	변 경(2016년도)	개정 사유
제3조의1(일시차입금) 자금의 일시적 차입이 필요한 때에는 사장은 별도의 이사회 의결없이 일시차입 할 수 있고 그 한도잔액은 <u>400,000,000천원</u> 이내로 하며 당해연도에 상환하여야 한다. 일시차입금은 제3조의 차입 한도액과 실적계상에 포함 되지 않으나 한도잔액의 상향변경은 이사회의 의결을 거쳐야 한다.	제3조의1(일시차입금) 자금의 일시적 차입이 필요한 때에는 사장은 별도의 이사회 의결없이 일시차입할 수 있고 그 한도잔액은 <u>530,000,000천원</u> 이내로 하며 당해연도에 상환하여야 한다. 일시차입금은 제3조의 차입 한도액과 실적계상에 포함 되지 않으나 한도잔액의 상향변경은 이사회의 의결을 거쳐야 한다.	2016년도 예산기준 자금수급계획 수립 결과 자금불균형이 심한 1분기의 금액 설정

#### ○ 설정방법

- 2016년도 자금수급계획 수립 결과 자금불균형이 심한 1분기의 금액 설정

#### ○ 2016년도 자금수급계획(자체사업)

(단위:억원)

구 분	계	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	
수 입	47,385	13,412	10,868	11,921	11,184	
지 출	44,438	18,706	8,613	9,064	8,055	
수 지	당 해	-	Δ5,294	2,255	2,857	3,129
	누 계	2,947	Δ5,294	Δ3,039	Δ182	2,947

※ 2016년도 일시차입금 설정액 5,300억원 : 영업비용 39,850억원의 13.3%

## 참고자료

### 예산총칙

제1조 2016년도 에스에이치공사 (이하 “공사”라 한다)의 추정손익계산서, 추정재무상태표는 아래와 같다.

#### 추정손익계산서

(단위 : 천원)

차 변		대 변	
비 용	순 이 익	수 익	순 손 실
2,416,248,645	28,160,363	2,444,409,008	-

#### 추정대차대조표

(단위 : 천원)

차 변		대 변	
자 산	순 손 실	부 채	자 본
24,438,451,816	-	17,574,571,453	6,863,880,363

제2조 공사의 기능별 예산내역은 별첨과 같다.

#### 제3조 (차입한도액)

2016년도 차입한도액은 주택도시기금 579,779백만원, 공사채는 1,198,400백만원으로 한다. 주택건설에 소요되는 주택도시기금 차입액은 주택건설공사 진척도에 따라 주택도시기금 용자 한도액 범위 내에서 초과 차입할 수 있다.

제3조의 1(일시차입금) 자금의 일시적 차입이 필요한 때에는 사장은 별도의 이사회 의결없이 일시 차입할 수 있고 그 한도잔액은 530,000백만원 이내로 하며 당해연도에 상환하여야 한다. 일시차입금은 제3조의 차입 한도액과 실적계상에 포함되지 않으나 한도잔액의 상향변경은 이사회의 의결을 거쳐야 한다.

제4조 예비비를 사용하고자 할 때에는 이사회의 의결을 거쳐야 한다.

제5조 사장은 추정손익계산서의 변동 및 출자금의 증감 등 기타 사유로 인하여 필요할 때에는 추정 재무상태표의 관, 항, 목 금액을 수정할 수 있다.

제6조 (예산전용 금지과목) 다음에 제기하는 과목의 경비는 이사회의 의결을 거치지 않고는 그 경비를 전용할 수 없다.

- ① 인건비, 차입금원금상환, 차입금이자상환, 기타유동부채상환, 기타비유동부채상환은 목간 전용할 수 없다.
- ② 업무추진비(타 비목으로부터의 전용금지)

제7조 (수입금마련 지출 및 위·수탁사업)

- ① 사장은 예산에 선정된 사업계획 목표의 초과달성을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 지방공기업법 제27조 규정에 의한 수입금 마련을 위한 지출을 할 수 있다.
- ② 사업연도 중에 위·수탁사업을 시행할 경우 위·수탁 사업비를 당해 연도 예산에 포함하여 계상하여야 한다.

제8조 사장은 다음의 경우에는 사업예산 및 자본예산의 규모를 변경시킬 수 있다.

- 가. 시비 또는 국고보조금을 받는 경우
- 나. 배당금 지급 또는 출자금이 증감되는 경우
- 다. 정부나 지방자치단체에 의한 대행사업을 수행하는 경우
- 라. 정부 결정에 의한 공공요금, 환율 및 금리의 변동이 있을 경우

제9조 사장은 다음 비목에 대하여는 예산에 계상된 금액에도 불구하고 초과계리할 수 있다.

- 가. 퇴직급여
- 나. 제상각비
- 다. 공공요금 및 제세, 등기소송비 등
- 라. 주택도시기금이자 및 기타 지급이자
- 마. 임대보증금 및 장기차입금 상환
- 바. 주택(상가)관리부문의 입주자 사용경비 및 공가관리비
- 사. 잡 손 실
- 아. 배 당 금
- 자. 건설사업비의 시 납부 토지대금
- 차. 임대주택자산 매입대금
- 카. 배 상 금

제10조 사장은 보수, 여비, 학자금 지급 등 그 집행규정의 제정 또는 정비를 필요로 하는 경우에는 동 규정을 제정 정비한 후 예산을 집행한다.

제11조 ① 예산을 익년도에 이월하여 사용할 수 없다. 단, 지출원인행위를 한 경비와 지출원인행위를 하지 아니한 그 부대경비는 이사회 의 승인을 득하여 이월하여 사용할 수 있다.

- ② 사장은 사업물량 변경 등 여건변화로 사업비 증액이 필요한 경우의 직접공사비는 예산에 계상된 금액에도 불구하고 실소요액으로 조정 할 수 있다.

제12조 사장은 예산을 집행한 후 예산집행실적보고서를 재무보고서와 함께 서울특별시시장에게 제출하여야 한다.

제13조 본 지침에 없는 사항은 2016년도 서울특별시 및 지방공기업 예산편성기준과 기업회계기준을 준용한다.