

해외출장복명서

기 간: 2025. 7. 14~2025. 7. 19

출장지: 싱가포르

출장자: 황관석, 정동호, 서진호

국토연구원



주택부동산연구본부

I. 출장개요

1. 출 장 지: 싱가포르

2. 출장기간: 2025. 7. 14 ~ 7. 19

3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원	부연구위원	황관석	
국토연구원	부연구위원	정동호	
국토연구원	연구원	서진호	

4. 출장목적

- ☐ 공공주택 사업비 및 적정 재원분담 산정을 위한 연구는 공공주택(건설형+매입형) 사업비에 대한 추정과 향후 사업비 예측을 바탕으로 지역별 사업환경을 고려한 적정 재정지원 방안을 도출하는 것을 목적으로 함
- ☐ 이를 위해 공공주택에 대한 최적 재정지원 로드맵을 마련하고, 주택도시기금 운용 건전화를 통한 공공주택 공급의 지속성을 확보할 예정임
- ☐ 이러한 연구를 위해서 정부의 공공주택 지원에 대한 해외 사례를 조사한 결과, 싱가포르에서 부담가능한 공공주택 공급을 위한 정부지원체계가 잘 구축되어 있기에 구체적인 사례를 살펴보고 시사점을 도출하여 연구에 반영하고자 함
- ☐ 해외출장을 통해 공공주택사업 재원조달 방안 등을 검토하고, 정부의 재정지원에 대한 구체적인 사례에 대한 담당자 면담 및 자문을 통해 시사점을 도출하여 연구에 참고 및 반영

II. 출장일정

날짜	출발지	도착지	방문기관/장소	주요 수행업무	관계자
7.14 (월)	인천	싱가포르			
7.15 (화)			HDB	(10:00) 싱가포르의 분양주택, 공공임대주택에 대한 싱가포르 정부의 지원사례 논의	Liu Wen Qing (Deputy Director) Claire Koh (Manager)
			HDB MyNiceHome Gallery	(14:00) 싱가포르 공공주택 실제 내부구조 파악	
7.16 (수)			Toa Payoh, Bishan	(10:00) 1세대 HDB 신도시 지역 현장조사	
			URA Singapore City Gallery	(14:00) 싱가포르 도시 변화 및 계획을 통해 국내 공공임대주택 공급방안 논의	
7.17 (목)			Clementi	(10:00) 공공주택단지 Clementi 지역 현장조사	
7.18 (금)			Pinnacle@Duxon	(14:00) 공공임대주택단지 Pinnacle@Duxon 현장답사	
7.18 (금)			National University of Singapore (NUS)	(10:00) 싱가포르 공공주택 정부지원사례 논의	Yong Tu (Professor)
7.19 (토)	싱가포르	인천			

III. 수행사항

1. HDB 방문 및 전문가 자문

□ 일시 및 장소

- 일시: 2025년 7월 15일(화), 10:00 - 11:30
- 장소: HDB 회의실

□ 참석자

- 국토연구원(3인): 황관석, 정동호, 서진호
- HDB(2인): Liu Wen Qing, Claire Koh

□ 주요 회의 내용

○ HDB 기관 관련

- HDB는 1960년에 설립 후 2024년 기준 120만 호의 주택을 건설, 싱가포르 국민의 80%가 거주하며 이중 90%가 주택을 소유함
- HDB에서 제공하는 신축주택 및 기존주택 구입시 정부 보조금을 지원 받을 수 있음(신축 120,000S\$ 한도, 기존주택 230,000S\$ 한도)
- 2023년도 HDB 재정보고서에 따르면 HDB에서 자금조달을 위해 채권을 발행하였고 부족 시 정부대출을 활용함
- 정부에서 HDB에 대출 시 금리는 2.5%인데 HDB는 이를 모기지 금리 2.6%로 제공하며 0.1%p는 중개비용으로 활용
- 싱가포르 정부의 예산 중 6.8%가 주택부문에 활용되는데 이는 HDB에 적자가 발생할 때 해당적자를 정부가 지원하는 것에 기인
- HDB의 원가회수율은 토지 시장가격에 가장 영향을 많이 받으며 원가회수율을 정확히 나타내는 지표는 없음
- HDB의 적자 등 재정은 정부가 모니터링을 하고 있는데 회계연도 별 결재를 받아야 함
- HDB에서는 적자 문제를 해결하기 위해 원가 절감 방식을 활용하는데 대표적으로 재활용을 통한 자재비 절감, Precast 공사방식, 인테리어 표준화 등이 있음

○ 싱가포르의 공공주택

- 싱가포르에서 공공주택을 분양받기 위해서는 2인 가구 기준 월 14,000S\$의 상한선이 존재하며 공공주택의 경우 38m²~115m²로 크기가 다양함
- 싱가포르 국민은 의무적으로 소득의 20%를 주택연금(CPF)에 납입하게 되어 있고 회사는 17% 수준만큼 매칭하여 납부
- 전체 37% 주택연금(CPF) 지출액은 추후 은퇴 6%, 의료 8%, 주택 23%로 구분되어 활용되며 싱가포르 국민은 주택연금(CPF) 납입액의 23% 수준만 사용하여도 주택 구매가 가능함
- 저소득층의 주거공간의 경우 다른 주택과 같이 공존하고 있으며 이를 통해 슬럼화를 방지

○ 싱가포르 공공주택 공급

- HDB의 경우 당해 결혼·이민 수 및 시장의 기존매물을 종합 고려하여 공급량을 산출
- 현재 젊은 세대의 수요가 증가하고 있어, 2025년의 경우 20,000호를 공급하는 계획이 있으며 2027년 까지 50,000호를 공급하는 계획이 있음
- 싱가포르의 공공주택은 분양 94%, 임대 6%로 구분되어 있고 임대주택의 경우 재고가 6만호로 적음
- 과거의 경우 분양주택과 임대주택을 구분하여 건설하였으나 현재 복합적으로 건설중이며 주택 분양 전 임대주택이 포함되어 있음을 명시하여 선택권을 보장함
- 임대주택의 경우 저소득층을 위한 주택이며 이를 이용하지 못하는 경우 Shelter에서 거주 가능(월소득 1,500S\$ 상한선 존재)

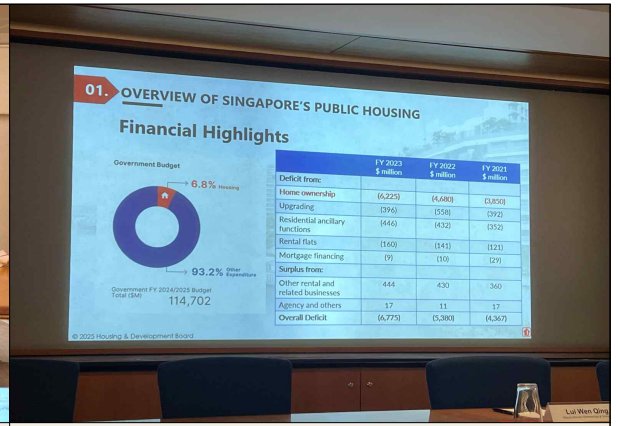
○ 기타 의견

- 공사비 증가로 인해 적자가 증가하여 정부지원이 증가한 것에 대한 싱가포르 국민의 반감은 없음
- 싱가포르 정부의 우선적 목표는 자국민의 주택공급이며 외국인 노동자의 경우 기숙사 등을 통해 거주공간을 지원, 영주권이 없는 외국인이 주택 구매 시 취득세 60%를 부과
- 재건축 보상과 관련하여 보상이 충분히 많아 해당 이슈는 적으며 HDB 주택의 경우

99년 계약인데 60년 이상 연식 주택의 경우 모기지 대출이 불가능한 이슈 존재



▲ HDB 방문 사진



▲ HDB 발표자료

2. HDB MyNiceHome Gallery 방문

□ 일시 및 장소

- 일시: 2025년 7월 15일(화), 14:00 - 16:00
- 장소: HDB MyNiceHome Gallery

□ 주요 조사 내용

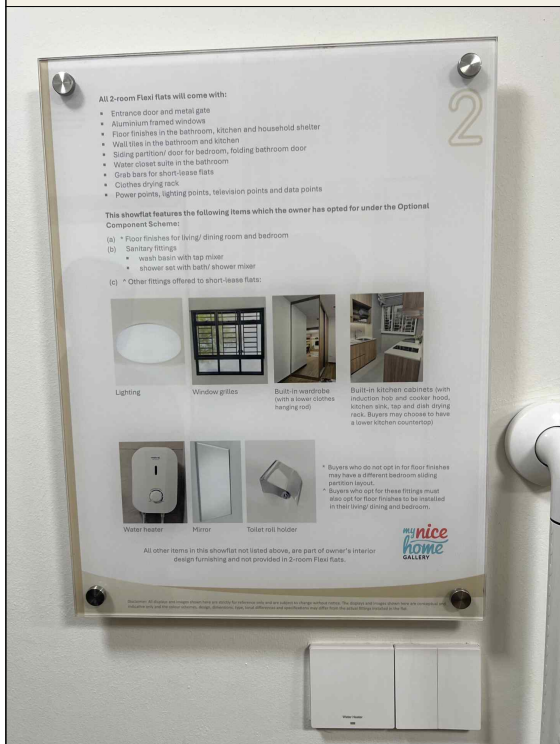
- HDB MyNiceHome Gallery 개요
 - 싱가포르 HDB에서 운영하는 공식 쇼플랫 전시 공간으로, 다양한 BTO(flat) 타입의 모형 전시와 인테리어 디자인을 제공함
 - 전시공간에는 2-Room Flat부터 5-Room까지 다양한 유형의 공공주택 모형이 실제 공간처럼 구현되어 있고 싱가포르 내에서 유일한 전시 공간임
 - 공공주택의 평면도만으로 알 수 없는 공간, 동선, 생활감을 직접 경험 가능, 실제 싱가포르 국민 중 공공주택 대한 정보를 얻고 싶은 사람들이 직접 방문함
- 싱가포르 공공주택 유형
 - Community Care Apartment (CCA)은 고령자에게 맞춤형 설계와 생활지원을 제공하기 위해 설계된 유형이며 내부 면적은 36m² , 내부에 고령자의 이동을 위한 손잡이 등이 설치됨
 - 2-Room Flexi는 소형 BTO(flat) 유형의 주택 옵션으로 싱글, 35세 이상 개인, 고령자(55세 이상) 및 소형 가구를 위해 설계됨(내부 면적 38m² ~ 46m²)
 - 4-Room Flat은 가장 보편적이고 인기 있는 중형 공공주택 유형으로, 중산층 가족(주로 3~5인 가구)을 주 타겟으로 설계됨(내부 면적 90m²)
 - 5-Room Flat은 공공주택 중에서 가장 넓은 일반형 플랫으로, 4인 이상 대가족 또는 넓은 공간을 선호하는 중산층 가구를 위한 주택 유형이며 4-Room에 비해 거실 공간이 확장된 형태임(내부 면적 110m²)



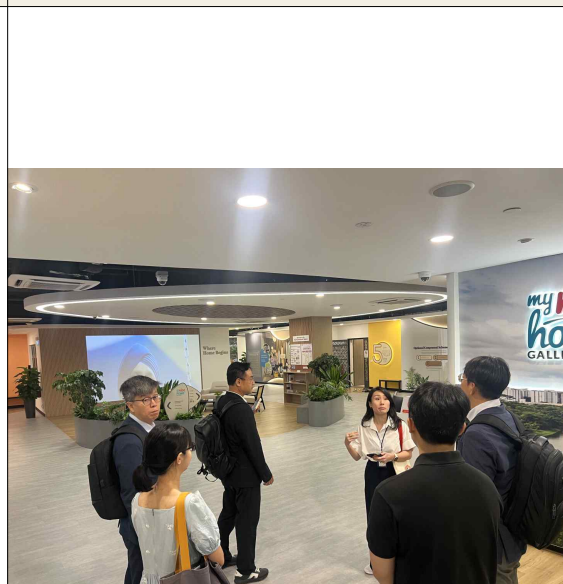
▲ CCA 유형 내부



▲ 전시관 구조



▲ 2-Room Flats 내부 설명문



▲ 방문사진

3. URA Singapore City Gallery 방문

☐ 일시 및 장소

- 일시: 2025년 7월 16일(수), 14:00 - 16:00
- 장소: URA Singapore City Gallery

☐ 참석자

- 국토연구원(3인): 황관석, 정동호, 서진호

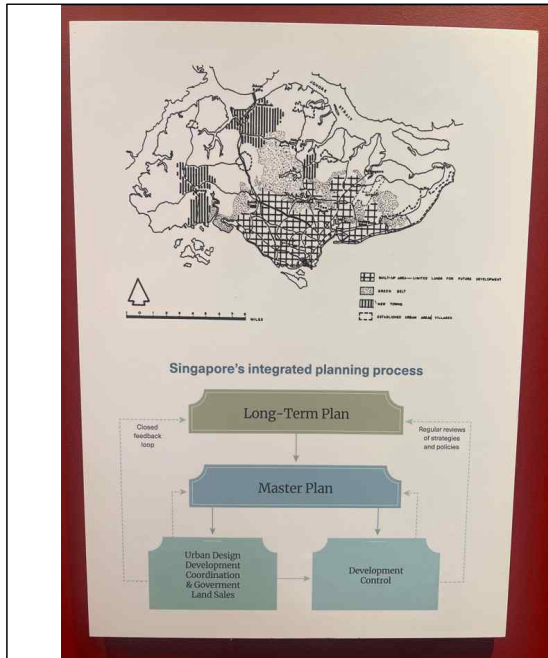
☐ 주요 조사 내용

- URA Singapore City Gallery 개요
 - URA Singapore City Gallery는 싱가포르 도시개발청이 운영하는 도시계획관으로 싱가포르의 도시 발전 전략과 미래 청사진을 전달하는 공공 전시 공간임
 - 전시의 목적으로는 싱가포르가 어떻게 작은 항구도시에서 세계적 수준의 도시로 발전했는지를 장기 계획 기반의 도시정책을 공유하고 일반시민들에게 도시계획의 전 과정에 대해 체험하고 이해 시키는 공공 참여 유도형 학습공간임
 - URA Singapore City Gallery는 기획전시를 운영하는 1층과 상설전시를 운영하는 2~3층으로 구분되어 있으며 방문 당시 1층의 경우 싱가포르 독립 60주년을 기념하여 독립 후 60년 동안의 발전 과정을 전시
 - 2~3층 상설전시관의 경우 마리나 베이, 오차드 로드, 리틀 인디아, 캄pong 글램, 브라스 바사, 부기스 등 싱가포르 중심지역의 현재와 계획된 개발이 반영된 정밀 축소 모형 및 장기 개발계획 등이 전시
- 싱가포르의 도시계획 시스템
 - 과거 싱가포르 공간 계획에서는 토지 이용 계획별로 Built-up Area(개발완료지역), Green Belt, New Towns(HDB 주거지 개발지역) 및 기존 도시 등 구분
 - 싱가포르의 통합 계획 과정은 ① Long-Term Plan (장기계획), ② Master Plan (마스터플랜), ③ 실행 단계, ④ 피드백 루프 (Closed feedback loop) 등 절차로 이루어짐
 - ① Long-Term Plan (장기계획)의 경우, 싱가포르의 미래 수십 년을 바라보며 수립하는 전략적 공간계획이며 정기적으로 정책과 전략을 검토
 - ② Master Plan (마스터플랜)의 경우, 장기계획을 바탕으로 약 10~15년 단위로 실질적인 도시개발 방향을 제시하며 지역별 토지이용계획, 용도지역 지정 등이 포함

- ③ 실행 단계에서는 도시설계, 개발 조율, 국유지 매각 등을 포함한 실제 실행 조치가 이루어짐
- ④ 피드백 루프 (Closed feedback loop)의 경우 현장에서 발생하는 변화 및 결과를 장기계획에 다시 반영함으로써 지속적인 개선이 가능하도록 설계

○ 다양한 주거 수요 대응

- 기존 Typical Flats (일반형 평면도)의 경우 거실과 침실, 부엌, 욕실이 명확히 구분되어 고정된 벽체(partition walls)로 공간이 나누어져 있고 이는 전통적인 주거 형태로 공간 배치 변경에 제한이 있음
- 최근 HDB에서 제공하는 공공주택의 경우 White Flats (화이트 평면도)를 제공하는데 파티션 벽 없이 거실과 침실이 이어지는 공간 구조를 제공하여 입주자가 자신의 필요에 따라 자유롭게 공간을 구성할 수 있도록 설계됨
- 실제 White Flats의 인테리어 예시를 통해서 벽이 없는 개방형 구조의 인테리어가 표현되었으며 입주자가 거실과 침실, 식사 공간을 자유롭게 활용 가능
- 또한 싱가포르의 경우 3개월 이상 거주자를 위한 Long-stay serviced apartments(장기임대형 서비스 아파트)를 제공 중임
- 새 집 입주 전 대기 중이거나, 단기 거주 혹은 근무로 싱가포르에 머무는 사람들을 대상으로 제공하고 있으며 이는 공공임대 외에도 다양한 형태의 주거지원을 제공 중이라는 점을 나타냄



▲ 싱가포르 도시계획시스템



▲ URA 방문



▲ 싱가포르 국가 모형



▲ 전시관 내부

projects have been featured in Bukit Batok, Queenstown, Bedok and Geylang.

to private properties too.

Catering to different needs

Typical flats

White flats

Housing & Development Board (HDB) white flats feature contiguous living and bedroom spaces without partition walls, giving residents flexibility to configure the apartment for their needs.

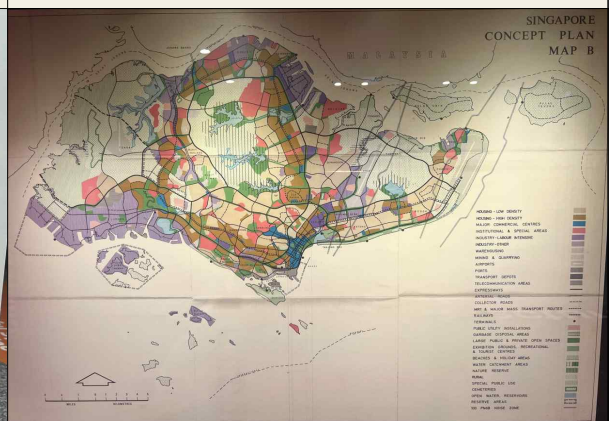
A partition-free white flat allows for more flexibility in layout.

Long-stay serviced apartments will support renters staying for a minimum of three months. This includes Singaporeans waiting for their new homes to be completed and those coming here to study overseas.

Great World

Ston Road

▲ 공공주택 White Flats



▲ 싱가포르 토지 용도

4. NUS 방문

□ 일시 및 장소

- 일시: 2025년 7월 18일(금), 10:00 - 12:00
- 장소: NUS Business School 회의실

□ 참석자

- 국토연구원(3인): 황관석, 정동호, 서진호
- NUS(1인): Yong Tu

□ 주요내용

- 싱가포르 공공주택 단지
 - 싱가포르 공공주택 단지 중 하나인 Pinnacle의 경우 HDB에서 제공하는 공공주택이 맞으며 공공주택에 속해있긴 하지만 랜드마크에 가까움
 - Pinnacle의 경우 싱가포르에서 2번째로 지어진 공공주택 단지이며 공공주택 중 비싼 편에 속하나 민간 주택과 비교하면 저렴한 편임
 - 비선호지역의 경우 당초 300,000S\$인 주택가격이 재판매 시 450,000S\$로 1.5배 이상 가격이 상승하며 선호지역의 경우 3배 이상 증가함
 - 선호지역(Prime Area)은 거래량이 적고 거래가가 높으며 구매 후 매매제한이 10년인 반면 비선호지역(Ordinary Area)은 거래량이 많고 거래가가 낮으며 구매 후 매매제한이 5년임
 - 선호지역과 비선호 지역의 경우 싱가포르 정부가 지하철, 상가 등 접근성 조건을 고려하여 지정함
- 싱가포르의 공공주택 유형 및 가격
 - 싱가포르의 공공주택의 경우 크게 Pinnacle, 콘도미니엄, 공공주택으로 구분되며 이중 공공주택의 정부 보조금이 높음
 - 싱가포르의 전체주택 재고 중 20%만이 민간주택이며 나머지 80%는 공공주택이고 3가지 공공주택 유형 모두 구매 가능하나 신축 주택의 경우 추첨 방식으로 진행됨
 - 싱가포르 공공주택 재판매 시 자유경제시장처럼 가격이 변동하며, 당초 신축주택 가격은 고정이나 재판매 주택 가격이 변동하면 신축주택 가격 또한 변동하게 됨
 - 싱가포르 신축주택의 경우 입지, 재판매 가격, 4-Room 기준 임대료가 70% 국민이 부담가능 수준 여부 등으로 가격이 결정됨

○ 기타 의견

- 싱가포르의 공공주택 구매 시 소득제한 요건의 경우 주택타입별로 다르며 4-Room 기준 14,000S\$, 1~2Room 기준 7,000S\$ 수준임
- 싱가포르의 공공주택 구매 시 구매 조건 중 1가구 1주택이 존재하여 국내와 달리 다주택자 이슈가 존재하지 않고 높은 부동산세(취득세 기준 17%)를 부담 가능하다면 1가구 2주택자 가능
- 공공주택 거주자의 경우 본인이 거주하며 남는 방을 임대로 제공가능함
- 싱가포르에서 정부의 재정적자에 대한 방안은 없으며 현재 싱가포르 정부의 경우 주택 수요에 공급을 맞추는 것을 중점으로 설정
- 다만 현재 청약 후 3~4년의 대기 기간이 발생하는데 이를 줄이는 방안을 논의 중임
- 건설 노동자의 경우 대부분 건설사에서 고용한 외국인으로 구성되어 있으며 정부는 이를 정기적으로 확인하여 효율성과 안정성을 보장함
- HDB의 원가 절감방식 중 하나인 Precast방식에 대한 싱가포르 국민들의 불만은 존재하지 않고 입주 후 1년대 시공사 보수가 보장



▲ NUS 전문가 자문회의



▲ NUS 방문 사진

5. Toa Payoh, Bishan

□ 일시 및 장소

- 일시: 2025년 7월 16일(수), 10:00 - 12:00
- 장소: Toa Payoh, Bishan

□ 주요 조사 내용

○ Toa Payoh 지역 배경

- Toa Payoh의 경우 습지와 판자촌이 있던 빈민촌이었으나 1962년도부터 HDB에서 본격적인 철거·이주 보상 정책을 펼치며 토지 정비를 시작
- 1964년부터 착공되어 1966년 첫 720세대가 입주 시작, 1976년까지 약 10년간 총 약 36,000여 세대가 완공
- 단지는 여러 개의 이웃단지로 구성되어 각 이웃단지는 자체 상가, 커뮤니티 센터, 시장 등을 갖추고 있고 전체 Town Center는 Toa Payoh 중심을 이루며, 대규모 쇼핑몰, HDB Hub, 버스 환승센터, MRT역 등이 집중

○ Toa Payoh 조사내용

- Toa Payoh 지역에 다양한 HDB 공공주택단지가 존재하며 이 중 BLK 84 단지를 방문하여 조사하였음
- BLK 84단지의 경우 HDB가 최근 1997년 준공하여 입주가 시작된 단지로 층수는 통일되어 있지 않고 동마다 다름
- 대표적으로 84A의 경우 25층이며 3-Room Flat 기준으로 1130~1313 sqft(약 104.98m²~121.98 m²)까지 다양한 면적이 존재하고 매매가격은 면적에 따라 S\$761,388~S\$1,000,000 수준임
- 접근성의 경우 인근 MRT역까지의 거리가 도보 9분 정도이며 자체적인 커뮤니티 센터와 공영도서관 등이 존재



▲ Toa Payoh 공공주택 단지



▲ 공공주택 단지 근처 공영도서관



▲ Toa Payoh 커뮤니티센터



▲ 커뮤니티센터 내 인터뷰

○ Bishan 지역 배경

- Bishan의 경우 과거 공동묘지 지역을 정리한 후 1982년부터 개발을 시작하여 1989년 주요 단지를 완공하였고 현재 최대 2만여 가구 규모의 HDB 단지가 조성되었으며 총 8만 명 안팎의 주민이 거주하고 있음
- 단지들의 경우 대부분 4-Room Flat이며 3-room, 5-room 및 executive maisonette(복층형 고층형 주택) 등 다양한 평형으로 구성되어 있고 특히 싱가포르 HDB 단지 중 가장 많은 maisonette(복층형, 52채)가 존재함

○ Bishan 조사 내용

- Bishan 지역의 경우 HDB Branch Office(HDB 지역 사무소)가 존재하여 방문 후 Bishan 지역에 대한 정보를 조사하였음

- Bishan 지역은 접근성이 좋은 지역 중 하나이며 MRT NS선과 Circle Line의 환승역이 위치하고 MRT 및 Junction 8 쇼핑몰과 직접 연결되는 Bishan Bus Interchange(버스환승센터)가 존재
- 지역 중심에는 Junction 8 Shopping Centre가 위치하며, Bishan North Shopping Mall, Thomson Plaza, Sin Ming Plaza 등 다양한 소규모 상업시설도 존재
- 교육환경 또한 명문 학교 밀집 지역으로 Catholic High School, Raffles Institution, Raffles Girls' School, Ai Tong Primary 등이 위치함



▲ Bishan BLK197 공공주택 단지



▲ Bishan 커뮤니티센터



▲ HDB Branch Office 조사



▲ HDB Branch Office 방문

6. Clementi

□ 일시 및 장소

- 일시: 2025년 7월 17일(목), 10:00 - 12:00
- 장소: Clementi

□ 주요 조사 내용

○ Clementi 지역 배경

- Clementi의 경우 Colombo Camp 등 군사시설과 Sussex Estate(영국군 가족 거주지)등으로 활용되었고 1975년부터 1979년까지 토지 정비 후 본격적으로 개발됨
- 공공주택의 경우 약 4 km² 의 면적이 조성되었고 현재 약 80,000명(24,000가구)이 Clementi HDB 단지에 거주 중
- 주택면적의 경우 4-room flat 유형이 다수이며 일부 5-room이나 executive maisonette 등도 존재
- Clementi 지역은 Clementi Central, West, Woods, North, Faber, Pandan, Sunset Way, Toh Tuck, West Coast 등 9개 하위 지역(Sub-zones)으로 구성됨

○ Clementi 조사내용

- Clementi 지역에 다양한 HDB 공공주택단지가 존재하며 이 중 433 Clementi Avenue 3을 방문하여 조사하였음
- 433 Clementi Avenue 3의 경우 HDB가 개발하여 분양하는 단지로 1978년 완공된 단지이며 13층, 128호가 존재함
- 2-beds 기준으로 면적은 721~883 sqft(약 66.98m²~82.03m²)으로 나뉘며 매매가격은 최근 S\$463,000~S\$475,000 수준임
- 3-beds 기준으로 면적은 980 sqft(약 91.04m²)이며 매매가격은 최근 S\$510,000~S\$588,888 수준임
- 접근성의 경우 인근 MRT역(Clementi)까지의 거리가 도보 7분 정도이며 쇼핑몰까지 도보 5분, Clementi Town Secondary School까지 도보 3분으로 접근성이 매우 높음



7. Pinnacle@Duxon

□ 일시 및 장소

- 일시: 2025년 7월 17일(목), 14:00 - 16:00
- 장소: Pinnacle@Duxon

□ 주요 조사 내용

- Pinnacle@Duxon 지역 배경
 - Pinnacle@Duxon이 위치한 Tanjong Pagar의 경우 싱가포르의 대표적인 CBD 구역에 속하며 과거 항만 노동자들의 주거지였으나 현재 고층 상업지구 및 주거지로 전환되었음
 - 지역안에서 고층 오피스빌딩, 콘도, 보존건물(Shophouse) 등이 공존하는 대표적인 혼합개발지구임
- Pinnacle@Duxon 조사내용
 - Pinnacle@Duxon의 경우 2009년 준공되었고 최초 입주는 2011년 이후 진행되었으며 50층

높이의 7개 건물로 구성되며 총 1,848 세대가 위치함

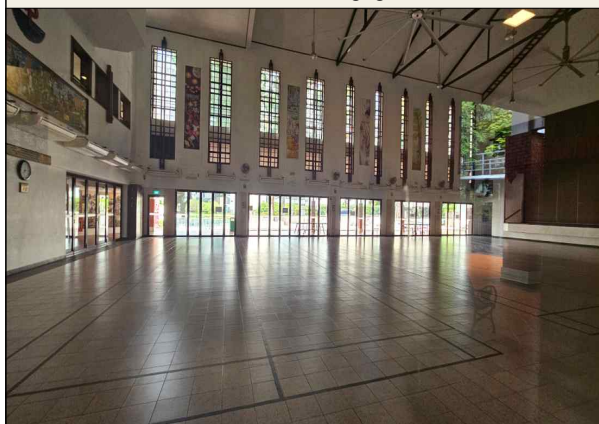
- 해당 공공주택은 세계에서 가장 높은 공공주택으로 26층과 50층의 스카й브리지로 이어져 있으며 이 중 상단 스카й브리지는 거주민이 아닌 일반인에게도 개방되며 전망대와 야경 감상 장소로 활용됨
- Pinnacle@Duxon은 크게 4-room flats (약 1,232세대)와 5-room flats (약 616세대)로 구분되며 면적은 각각 (1,000 ~ 1,050 sqft(약 93 ~ 97 m²), 1,130 ~ 1,160 sqft(약 105 ~ 108 m²)임
- Pinnacle@Duxon은 싱가포르 HDB 단지 중에서도 가장 높은 시세를 기록하고 있으며 현재 재판매 시세는 S\$1,280,000 ~ S\$1,610,000이며, 임대료 수준은 S\$1,400 ~ S\$5,800임
- 공공주택 공급 당시에도 최고가를 기록하였으며 최초 HDB Build-To-Order (BTO) 시스템을 통해 판매된 528세대 모두 즉시 완판되었음



▲ Pinnacle@Duxon 공공주택 단지내부



▲ Pinnacle@Duxon 공공주택 단지 외부모습



▲ Pinnacle@Duxon 공공주택 단지내 체육관



▲ Pinnacle@Duxon 전망대 전경