

출장보고서

**항만재개발 민간투자 활성화 전략수립
싱가포르 항만재개발 사례 조사**

2010. 2. 10

김 정 욱

KDI 공공투자관리센터

목 차

1. 출장 개요	1
2. 출장 일정	1
3. 출장 내용	1

1. 출장 개요

- 사업명 : 항만재개발 민간투자 활성화 전략수립 용역
- 출장목적 : 싱가포르의 항만재개발 사업에 대한 사례 조사 및 싱가포르 민간투자 현황 정보 수집
- 활동내용 :
 - 싱가포르 도시재개발청(Urban Redevelopment Authority, URA) 방문
 - 싱가포르 민간투자사업 전문가 면담
- 출장기간 : 2010년 1월 11일(월) ~ 1월 14일(목)
- 출장자 : 김정욱 부연구위원

2. 출장 일정

출장 기간	활동 사항
1월 11일	서울 출발, 싱가포르 도착
1월 11일 ~ 1월 12일	기관 방문 및 전문가 면담
1월 12일 ~ 1월 13일	싱가포르 출발, 서울 도착

3. 출장 내용

- (1) “항만재개발 민간투자 활성화 전략수립” 용역에서 해외사례 중 싱가포르의 재개발 행태 및 현황에 대한 조사 실시
- 면담자:
 - Yee Lee Goh, Executive Manager, Urban Redevelopment Authority
 - Jason Chen, Senior Place Manager, Urban Redevelopment Authority
 - Yvonne Huang, Place Manager, Urban Redevelopment Authority

〈싱가포르 항만재개발 및 투자〉

□ 총괄 및 주관기관

- MND : 국가개발은 국가개발부(Ministry of National Development)에서 총괄
- URA: 도시 재개발 및 조성은 산하기관인 싱가포르 도시재개발청(Urban Redevelopment Authority)에서 주관
 - 싱가포르 도시개발계획 및 보전을 총괄하는 국가 개발부 산하 독립법인으로 다음과 같은 업무 수행
 - ▶ 국토계획 및 개발
 - ▶ 공공시설 보전 및 도시재개발
 - ▶ 국유지 판매 (GLS, Government Land Sales)
 - ▶ 부동산 정보 수립 및 제공
- 소규모 도시국가(총면적 700km²)로서 싱가포르는 수변지역을 포함한 전체 지역에 대한 개발 계획을 바탕으로 효율적인 토지 이용을 도모하고 있음.
 - Concept Plan: 40년에서 50년을 내다보는 장기적인 개발계획전략을 구축하고자 하는 계획임. 1971년 최초 수립되었으며 매 10년마다 수정되어 경제 및 인구 변동을 반영토록 하고 있음.
 - Master Plan: Concept Plan을 바탕으로 구체적인 토지 이용에 대한 계획을 수립함. 1998년 최초 수립되었으며 5년주기로 수정됨.
- Master Plan을 바탕으로 URA는 전체적인 개발을 조율하는 역할을 담당함. URA는 각계 전문가의 의견과 일반 여론을 수렴하여 development control guideline을 수립함.
- 최근 Marina Bay 지역에 신도심(New Downtown)을 건설하고 있으며 내국인과 외국인을 대상으로 주거 및 상업, 금융지구 등이 구체화되고 있음. 수변지역에서는 Marina Barrage를 건설하여 Marina Bay의 해수를 담수화하는 계획이 진행되고 있음.

□ 항만

- 세계 1위 항만처리실적을 가진 싱가포르항을 중심으로 항만배후단지, 산업단지, 워터프런트 등 종합 클러스터로 개발

○ 싱가포르 항만 관리 및 운영 방식 (기관별)

관리 및 운영기관	주요 내용 및 역할
싱가포르항만위원회	- 1912년에 설립되었으며, 민간기업가와 공무원 10인으로 구성 - 항만 개발 계획 등의 중요사항 심의 및 의결하는 기구
도시재개발청 (URA)	- 항만 소유권 보유
싱가포르해사항만공사 (MPAS)	- 중앙 정부에 의해 설립된 국가기관으로 통신정보운수부 산하 조직 - 정부의 민영화 프로그램에 따라 항만의 관리 권한을 정부로부터 위임 - 항만 개발 계획 수립 및 집행 - 항만 수역 관리 및 항만 규제 업무 수행 - 입출항 수로시설의 개발 및 유지
싱가포르항만(주) (PSA)	- 항만운영회사로 1997년 10월 싱가포르항만 당국을 민영화한 조직으로 국영회사이며 지주회사인 Temasek Holdings 가 주식을 소유 - 항만 건설 및 운영 - 항만내 교통, 항만개발, 항만이용 촉진뿐만 아니라 효율적인 항만 시설 및 서비스 제공

□ 토지소유

- 국토의 약 80%를 정부 소유
- 나머지 20%의 사유지에 대해서도 용도, 건설에 관한 제한이 엄격함.
- 공장 등 건설 시에는 기 건설된 공업단지에 입주하고 정부로부터 토지를 임차하여 사용하는 것이 일반적임.

□ 투자정책

- 외국인 투자자에게 안정적인 투자환경 제공
- 경제발전과 개방경제체제 유지를 목표로 적극적인 시장개입과 산업정책 실시
- 기업 활동과 관련된 제반 세율을 낮은 수준으로 유지
- 투자 우대 정책적인 조세제도 시행

주요 과세 대상	과세율
법인세	17%*
국제통할본부 (International Headquarters)	싱가포르에 진출하여 소정의 최저 투자역정을 만족하는 기업은 법인세 15%의 우대세율을 3+2년간 적용

지역통할본부 (Regional Headquarters)	
개인소득세	소득 전액에 대하여 0~20% 범위 내에서 과세
상품 및 서비스 세금	금융서비스 및 부동산 임대 및 매매를 제외한 모든 상품이 해당되며, 7%의 세율이 적용

* 2010년 연차세액평가서(Year Assessment)부터 적용

□ 한국 항만재개발 사업과의 차이점

- 도시국가로서 싱가포르의 지자체의 개념이 존재하지 않으므로, 현재 한국에서 발생할 수 있는 중앙정부와 지자체의 의견 조율 과정이 필요하지 않음.
- Marina Bay 지역의 개발은 전체적인 토지 이용 계획의 일환으로서 장기적이고 거시적인 개발계획과 조화를 이루어 진행되고 있음.
- 싱가포르의 재개발 사업 대상 구역은 URA의 검토와 판단에 의해 장기임대, 단기임대, 매각 등 다양한 방식으로 이용되고 있음.
- 재개발 사업의 국고재원은 싱가포르 전체 예산 풀에서 할당받아 투입되며 재개발 사업으로부터의 수익 역시 싱가포르 전체 수입 풀에 귀속됨.

(2) 싱가포르 민간투자사업에 대한 정보 수집

□ 면담자:

- William Streeter, Managing Director, FitchRatings Singapore
- Harvey Weaver, Counsel, Ashurst

<싱가포르 민간투자사업>

□ 싱가포르에서의 민간투자사업은 다소 정체되어 있는 상태임.

- Ministry of Finance에서는 PPP Handbook(2004)의 형태로 민간투자사업에 대한 추진 체계를 정리하고 있음.

- USD 35Million(S\$ 59Million) 이상 재정사업의 경우 PPP를 고려하도록 규정하고 있음.
- Ministry of Finance가 민간투자사업을 조율하는 중심부 역할을 담당하며 PPP Unit은 별도로 존재하지 않음.
- UK와 Australia의 경우를 bench-mark하여 추진하고 있음.

□ 2004년부터 2007년까지는 상대적으로 민간투자사업 추진이 성공적이었음.

Project	Outcome
Desalination Plant	Opened Sept. 2005
Ulu Pardan NEWater Plant	Opened Mar. 2007
Incineration Plant	Tender awarded Nov. 2005
TradeXchange (integrated logistics information port)	Awarded Dec. 2005
Rotary Wing Course (flying training)	Signed Nov. 2005
Basic Wing Course (acquiring and maintaining trainer aircraft)	Signed Nov. 2006

□ 2007년 이후 상당수의 민간투자사업 추진이 실패하고 있으며 이는 금융 위기의 여파에 기인한 것으로 분석됨.

Project	Outcome
National University of Singapore accommodation PPP	Cancelled Sept. 2007
Ministry of Education grouped schools PPP	Cancelled Oct. 2008
Singapore Management University student hostel PPP	Advisers appointed Jan. 2008 but "on hold"

□ 그러나, 민간투자사업 추진이 성공한 사례도 상당수 존재하여 싱가포르 민간투자사업의 현황에 대한 판단을 내리기 어려운 상태임.

Project	Outcome
Sports Hub PPP preferred bidder	Awarded Jan. 2008 (ongoing)
Changi NEWater PPP	Closed May 2008
Next Generation National Broadband Network Project	Awarded 2008
ITE College West PPP	Closed Aug. 2008

- 다수의 싱가포르 PPP 사업이 추진 중에 있음.
- 현재 2건의 국방사업이 PPP로 추진되고 있음: Advanced Pilot Training PPP, Multi-Mission Range Complex
 - 교육부문, Biomass and waste water Treatment facilities도 계획 중
 - 전력회사의 민영화가 성공적으로 추진되어 PPP 사업에 대한 긍정적 효과가 있을 것으로 예상됨.
 - 싱가포르의 규모와 인구는 소규모로서 민간투자사업의 규모에는 제약으로 작용할 것임.
 - 민간투자사업 활성화에는 정부 commitment가 중요할 것이며 PPP unit의 필요성도 제기되는 상황임.