

부산항만공사 NCS 중심 직무기술서(사무_토지분양)

채용분야	사무 (토지 분양)	NCS 분류체계	대분류	중분류	소분류	세분류(직무)
			10.영업판매	02.부동산	01.부동산컨설팅	01.부동산개발 02.부동산분양
해당직무 주요업무			<ul style="list-style-type: none"> ○ 부동산 관련 토지 조성 및 계획 수립 ○ 공사가 조성한 토지의 판매(분양·임대)를 위한 기획 및 관리 			
해당직무 주요내용			<ul style="list-style-type: none"> ○ (부동산개발 개발현황조사) 재개발사업 취지와 목적에 맞는 입지여건, 권리분석, 규제 사항 등 검토, 행정절차 및 일정 검토, 시장조사 및 분석, 개발컨셉 구상 등 ○ (부동산개발 여건 분석) 입지 환경 분석, 관련 사례조사, 도시관리계획 등 조사, 관련 법규 검토 등 ○ (부동산개발 방향 수립) 개발여건 평가, 개발방향 구상, 사업성 분석, 사업대안 수립 등 ○ (개발도입 용도분석) 시장 분석, 수요공급 분석, 경쟁환경 분석, 가격구조 분석, 최적 용도 검토 등 ○ (개발사업 기본계획 수립) 개발컨셉 구상, 공간계획 수립, 교통계획 수립, 건축계획 수립 등 ○ (개발사업 타당성 분석) 매출계획 수립, 사업투자계획 수립, 재무 분석, 사업성 평가 등 ○ (개발사업 실행계획 수립) 개발추진구도 작성, 사업추진절차 작성, 자금조달계획 수립, 사업인허가 진행 ○ (부동산분양 기획) 부동산시장 흐름에 따른 분양상품별 수요·공급시장 현황 파악, 분양 상품별 특징과 판매방법 파악, 부동산개발사업의 사업성 및 가격동향 검토 등 ○ (부동산분양 시장분석) 분양상품 수요·공급 분석, 입지적 특성 및 분양 타당성 분석, 수분양자 입장의 상품투자 분석 및 투자수익 분석 등 ○ (부동산분양 마케팅) 마케팅 분석 도구에 따른 마케팅환경 분석, 사업계획의 단계에 따라 마케팅 역량 지정, 마케팅방법 차별화, 광고·홍보 범위 설정 및 전략 수립 ○ (부동산분양 계약관리) 토지매매(임차)계약 사업이행관리 및 고객(민원)관리 ○ (부동산분양 리스크관리) 부동산 사업유형에 따른 리스크 정의 및 리스크 요인 도출, 리스크 요인별 영향 분석, 분양리스크 감소를 위한 사업구조 보강 또는 사업추진 시기 변경 방안 제시 등 			
전형방법			<ul style="list-style-type: none"> ○ 필기·서류전형(인성검사 포함) → 면접전형 → 최종합격자 발표 			
일반요건	연령		제한없음 (임용예정일 기준 공사 정년(60세) 미만인 자)			
	성별		제한없음			
교육요건	학력		제한없음			
	전공		제한없음			

	<ul style="list-style-type: none"> ○ (부동산개발 개발현황조사) 부동산 개발관련 법률지식, 항만재개발 및 도시개발 관련 법령에 대한 지식, 개발사업의 행정절차 및 진행구조에 관한 지식, 개발사업의 용도·건축규모·핵심테넌트 유치 등에 대한 지식, 소유권 등 권리분석에 관한 지식, 건축 인허가 등에 관한 지식 ○ (부동산개발 여건 분석) 지역내 주요 추진사업 지식, 입지 환경 분석과 상권분석 지식, 국내외 거시환경·금융·경제 추이 지식, 도시관리계획 등에 관한 지식 등 ○ (부동산개발 방향 수립) 도시관리계획 및 지구단위계획 등에 관한 지식, 개발컨셉에 대한 지식, 시장분석을 통한 수요예측과 수익 규모에 관한 지식, 설계도면과 건축개요에 관한 지식 ○ (개발도입 용도분석) 각종 시장조사 기법에 관한 지식, 경쟁환경 분석결과에 대한 시사점 도출, 부동산 가격조사 등에 관한 지식 ○ (개발사업 기본계획 수립) 도입용도에 적합한 개발방향 지식, 개발컨셉 지식, 건축법규 및 지자체 시행조례 등 관계 법규 지식, 도시기반시설 배치기준에 관한 지식, 시설 용도별 기능에 관한 지식 등
필요지식	<ul style="list-style-type: none"> ○ (개발사업 타당성 분석) 조세분야 지식, 경영자료 분석 지식, 사업성 평가에 관한 지식, 재무제표 분석 지식 등 ○ (개발사업 실행계획 수립) 개발사업 인·허가 진행절차 지식, 건축, 도시, 교통, 환경 등 타 분야의 업무에 대한 이해, 금융조건에 대한 이해, 부동산공법 등 관계 법률에 대한 지식 등 ○ (부동산분양 사업기획) 부동산분양산업의 실태·전망·트렌드, 부동산산업의 종류·현황·규모, 토목 및 건축공법에 대한 지식 등 ○ (부동산분양 시장분석) 부동산개발 관련 법률, 분양시장 환경에 대한 이해, 사업성 분석에 필요한 재무 지식, 입지에 따른 토목·건축공법에 대한 지식 등 ○ (부동산분양 마케팅) 광고·홍보의 유형과 성격, 부동산시장의 마케팅기법에 대한 지식, 마케팅 이론 및 실행계획에 대한 지식 등 ○ (부동산분양 계약관리) 분양계약서에 대한 이해, 매수인의 요구사항 파악 및 이해, 소유권 이전에 관한 지식, 분쟁 발생 및 대응에 관한 지식 등 ○ (부동산분양 리스크관리) 거시경제변수와 부동산시장의 상관관계에 대한 이론, 부동산 개발사업유형 및 분양단계에 대한 지식, 위험과 손익을 배분하는 방법에 대한 지식 등
필요기술	<ul style="list-style-type: none"> ○ (부동산개발 개발현황조사) 부동산 관련 통계에 대한 이해, 각종 대장에 대한 이해, 사업지 입지여건 조사 분석 능력, 개발 컨셉을 개발할 수 있는 능력 ○ (부동산개발 여건 분석) 지역내 주요 추진사업 조사 능력, 입지 환경 분석과 상권분석 능력, 국내외 거시환경 추이, 도시관리계획 등에 관한 지식 ○ (부동산개발 방향 수립) 전략에 적합한 개발컨셉을 도출할 수 있는 능력, 부동산 개발 사업과 국토 및 도시계획과의 적합성을 판단할 수 있는 능력, 시장분석을 통한 수요예측과 수익 규모를 추정할 수 있는 능력 등 ○ (개발도입 용도분석) 개발 유형별 수요·공급분석을 위한 자료를 수집하는 능력, 개발 유형별로 수요·공급모델을 적용하는 능력, 경쟁환경을 조사하는 정성적·정량적 분석 능력 등

	<ul style="list-style-type: none"> ○ (개발사업 기본계획 수립) 개발상품에 따라 필요한 교통 관련 시설의 도출 능력, 개발 컨셉을 도출하는 능력 등 ○ (개발사업 타당성 분석) 경영계획 수립 능력, 경영자료 평가 능력, 사업성 평가 작성 능력, 투자비 조달을 위한 통계분석 기술 및 예측 능력 등 ○ (개발사업 실행계획 수립) 건축, 도시, 교통, 환경 등 실무 및 처리 능력, 관련 법률 검토를 위한 분석 능력, 시행주체의 특성을 분석할 수 있는 능력 등 ○ (부동산분양 사업기획) 법령자료 정보검색기술, 입지분석을 위한 데이터 수집능력, 국내외 사회경제적 여건변화 분석 및 적용 기술, 사업성분석을 위한 스프레드시트 운영 능력, 토목 및 건축도면을 이해할 수 있는 능력 등 ○ (부동산분양 시장분석) 공급상품의 성격 분석 능력, 부동산개발 관련 법령을 찾고 이해할 수 있는 능력, 사회경제적 여건변화 분석 능력, 사업성 분석을 위한 소프트웨어 활용 능력 등 ○ (부동산분양 마케팅) 광고·홍보 목적 및 유형 분석 기술, 예산에 따른 범위설정 기술, 온라인 마케팅 활용 능력, 정책·시장환경 등 복합 활용 능력 등 ○ (부동산분양 계약관리) 분양계약서 문구 해설 능력, 매수인의 요구사항 대응 능력, 분쟁 발생 해결 능력 등 ○ (부동산분양 리스크관리) 리스크 요인과 사업성과의 관계 분석 능력, 분양리스크의 요인 도출 능력, 사업성분석과 민감도분석 수행 능력 등
필요태도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 객관적이고 논리적으로 사고하려는 태도, 비용 대비 효과를 적극적으로 검토하려는 의지, 이해관계자와 원활하게 의사소통하려는 의지, 전략적 사고방식으로 접근하려는 태도, 상충되는 요구사항을 수용하고 조정하려는 태도, 측정의 정확성을 기하려는 태도, 차별화 되는 요소를 찾아 활용하는 창의적인 태도, 과업을 주도적으로 진행시킬 수 있는 주체적 자세, 시장 변화를 민감하게 반응하고 습득하는 태도, 분석적이고 융합적인 사고 등
필수자격	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 관련 업무에 종사한 자로서 일정 기간의 경력이 있는 자 <ul style="list-style-type: none"> * 공고일 기준 해당 자격을 보유한 자에 한함 ○ 자세한 사항은 채용공고문의 지원자격 참조
직업기초능력	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당사항 없음
참고사이트	<ul style="list-style-type: none"> ○ www.ncs.go.kr