

배포일시	2022. 6. 30.(목)	매 수	총 11매(본문4, 붙임7)
배포부서	홍보실	홍보언론팀장	김지희 051)955-5431, 차장 김규원 051)955-5613
생산부서	금융심사처	분양보증심사지원팀장	전인석 051)955-5742, 대리 하현호 051)955-5765
보도일시	즉시 보도 가능합니다.		

HUG, 고분양가 심사제도 일부 개선

- 주택도시보증공사(사장 권형택, 이하 'HUG')는 그간 현장의 건의 사항을 반영하고, 안정적 주택공급환경을 조성하기 위하여 고분양가 심사 제도를 일부 개선하여 2022년 7월 1일 시행할 예정이다.

고분양가 심사제도

HUG 고분양가 심사제도는 주택분양보증 심사업무의 일환으로, 분양보증 발급 후 입주 시점에 고분양가 등으로 다수의 사업장에서 미입주 사태가 발생할 우려가 있어, 적정한 분양가 설정을 통해 이러한 보증리스크에 선제적으로 대응하기 위한 리스크 관리 방안입니다.

- HUG는 2016년 제도 도입 이후 분양보증 리스크가 적정수준으로 관리되고, 적정가격 수준의 주택공급으로 주택시장 안정에 기여하고 있으며, 특히 지난해 2차례 제도개선을 통해 고분양가 심사제도가 긍정적으로 개선된 것으로 평가되고 있으나,
- 최근 원자재값 상승 등 사업 여건의 변화에 따른 공급 지연을 방지 하고, 추가적인 현장의 개선 요구를 반영하기 위해 이번 제도개선을 실시하게 되었다고 밝혔다.
- 이번 제도개선에는 ①인근시세 산정기준 개선 및 ②자재비 가산제도 도입을 통하여 심사기준을 합리화하고, 일부 ③심사절차를 간소화하여 신속한 주택공급을 지원하며,

- 주택 사업자 등의 예측 가능성을 높이기 위해 ④고분양가 심사평점표의 세부 기준을 전체 공개하고, ⑤이의신청을 통해 일부 심사정보를 공개한다.

심사규정 주요 개선 내용

구 분	세부 내용	
심사기준 합리화	인근시세 산정기준 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 준공 10년 內 사업장 우선 조사 <ul style="list-style-type: none"> - 준공 후 20년 內 사업장 전수조사에서, 준공 10년 內 사업장 평균 시세 우선 조사로 변경 * 그 외 선정기준(100세대 이상 등)은 개선 전과 동일
	자재비 가산제도 도입	<ul style="list-style-type: none"> • 단기 자재비 급등 시 일부 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 평균 상승분을 초과한 자재비 급등이 있는 경우, 고분양가 심사에 일부 반영
심사 절차 간소화	정비사업비대출보증 심사 절차 간소화	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업비대출보증 발급 시 고분양가 심사 생략 <ul style="list-style-type: none"> - 관리처분인가와 분양보증 발급의 시차를 고려하여 정비사업비보증 발급 시 고분양가 심사 생략
예측가능성 제고	심사 세부 기준 공개범위 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 심사 세부 기준 전부 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 각 심사평점표 항목별 세부 기준 및 배점 공개
	이의신청 절차 신설	<ul style="list-style-type: none"> • 이의신청 요건 충족 시, 심사내역 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 선정한 비교사업장, 평가한 인근시세 등 공개

□ 이번 고분양가 관리제도의 구체적인 개선 사항은 다음과 같다.

- ① (인근시세 산정기준 개선) 인근시세 산정 시, 준공 후 20년 이내 사업장을 일괄 선정하던 것에서, 준공 후 10년 이내 사업장을 우선* 선정하는 것으로 개선한다. 준공시점 기준 이외에 다른 요건**은 기존과 동일하게 적용된다.

* 10년 이내 사업장을 3개 이상 선정할 수 없는 경우, 15년, 20년 순차 확대적용
<적용순서> ①10년 이내(500m→1Km), ②15년 이내(500m→1Km), ③20년 이내 (500m→1Km)

** 동일 행정구역 內, 100세대 이상, 500m 이내, 사업안정성·단지특성 유사

- ② (자재비 가산제도 도입) 최근 원자재값 급등 등 급격한 시장환경 변화로 인한 주택공급의 지연을 최소화하기 위하여, 자재비 가산제도를 신설하였으며,
- 분양보증 시점 분상제 최신 기본형 건축비 상승률이 최근 3년간 기본형 건축비 평균 상승률보다 높은 경우에는 심사상한에 일정 금액을 가산한다. 금번 제도 시행부터 다음 정기고시(9월)까지의 가산비율은 0.32%를 적용한다.
- ③ (심사 절차 간소화) 정비사업장의 경우 정비사업비대출보증 발급 시와 분양보증 발급시 2회 고분양가 심사하던 것을, 분양보증 발급시 1회만 심사하는 것으로 절차를 간소화하여 정비사업보증발급 기간을 단축, 정비사업의 추진 속도를 제고 한다.
- ④ (심사기준 등 공개 확대) 주택사업자의 예측가능성을 제고하기 위하여, 심사평점표의 세부 산정기준 및 각 항목에 따른 배점 기준을 전체 공개한다. [☞ 붙임 참조]

< 공개기준 예시 >

현 행			개 선		
평가항목	배점범위	세부내용	평가항목	배 점	세부내용
교통환경	6~30	대중교통 및 도로 등 교통환경 평가	교통 환경	1등급 30 2등급 24 3등급 18 4등급 12 5등급 6	...6차선 도로의 존재 유무 등을...아래 표에 따라 평가 후 평균 값 적용...

- ⑤ (이의신청 절차 신설) 심사 결과의 수용성을 제고하기 위하여 심사 결과에 대한 검토·확인 절차를 마련한다.
- 이의신청에 따른 분양 지연 등을 방지하기 위해 특정 요건*에 해당하는 경우만 신청을 접수한다.

* 심사가격 통보 후 7일 이내, 인근시세 대비 70% 이하인 경우에만 이의신청 접수
→ 선정한 비교사업장, 평가한 인근시세 등을 공개하여 7일 이내 확정

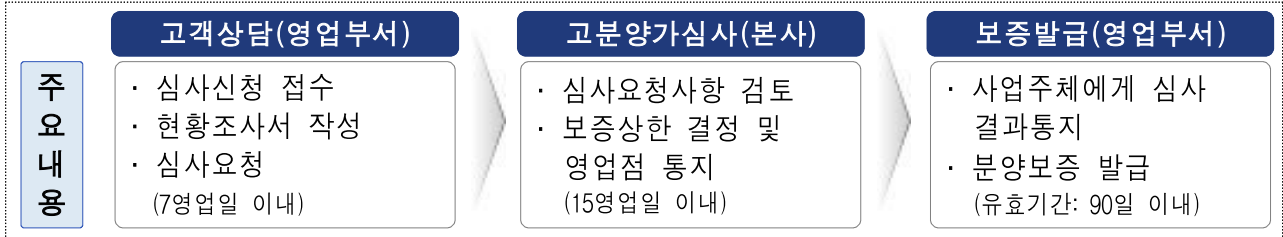
- 권형택 HUG 사장은 “이번 제도개선은 현장의 목소리를 반영하는 데 중점을 두었으며, 개선된 제도가 급격한 사업환경 변화에 따른 시장 충격을 완화하고 안정적 주택공급 환경을 조성하여, 국민의 주거 복지 증진에 기여할 것으로 기대된다.”고 밝혔다.

붙임1

고분양가 사업장 심사기준

□ 심사 절차

- (영업부서) 상담 및 검토 → (본사) 고분양가 심사 및 보증 상한가격 결정



□ 심사 개요

- 분양·준공 각 비교사업장의 분양가와 인근사업장의 시세를 비교 심사

1. 비교사업장 선정

「비교 대상」 사업장 선정

- 동일 행정구역 내 분양보증을 발급받은 사업장
- 심사평점표상 ± 30 점 이내
- 분양 중, 준공(10년 내) 사업장
- 반경 1km 이내(해당 사업장이 없을 경우 매 1km범위로 확장)

「비교」 사업장 선정

- 비교대상 사업장 중 심사대상 사업장과 평가점수 차이가 가장 적은 사업장으로,
- 분양 중, 준공사업장 각 1개 선정
- 점수차이가 동일한 경우 입지성, 사업안정성, 단지특성 순으로 차이가 적은 사업장 선정

2. 인근사업장 선정

인근사업장 선정

- 동일 행정구역 내 반경500m이내, 준공10년이내
- 심사평점표상(사업안정성, 단지특성) ± 20 점 이내
- * 해당 사업장이 3개 미만인 경우 아래의 순서로 순차 확대 적용
① 10년 이내(500m→1Km), ② 15년 이내(500m→1Km), ③ 20년 이내 (500m→1Km)

3. 심사 상한 분양가격 산출

구 분	산 식
㉠ 비교사업장 중 분양사업장	평균분양가 × 주택가격 변동률 × 평점 차이에 따른 가감률
㉡ 비교사업장 중 준공사업장	평균분양가 × 주택가격 변동률 × 평점 차이에 따른 가감률
㉢ 인근시세 수준	인근사업장 평균매매가 × 건축연령별가산율 × 보증위험관리율
㉣ 지역 분양가	해당지역(시·도 및 시·군·구) 최근 1년간 평균분양가

상 한 가 결 정

㉠와 ㉡ 중 높은 금액이며 (㉢를 초과할 경우 ㉢를 적용), 심사 결과가 ㉣에 비해 현저히 낮은 경우에는 ㉣를 고려하여 일부 조정

위 금액에 단기 자재비 급등분 조정금액을 가산하여 최종 결정

□ 심사 세부내용

구 분	세 부 내 용
의 의	○ 고분양가 심사를 통해 신규 보증신청사업장의 보증금액(분양가격) 적정성을 심사함으로써 분양보증에 대한 리스크를 관리
심사대상	<p>○ 고분양가 관리지역에서 주택에 대한 분양보증을 신청하는 사업장 (정비사업대출보증 발급시에는 심사 생략하고, 분양보증 발급시에만 심사)</p> <p>※ 심사제외 : ① 분양가상한제 적용주택 ② 도시형 생활주택 및 오피스텔 ③ 100세대 미만 소규모 사업(주택·준주택의 세대수를 합산) ④ 연립주택 및 다세대주택(사업장 내 아파트가 포함되지 않는 경우) ⇒ 심사제외 대상 중 ②~④는 비교사업장 및 인근사업장 선정시에도 제외</p> <p>○ 고분양가 관리지역</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「소득세법」 제104조의2에 따른 지정지역(투기지역) 2. 「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구 3. 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역 4. 기타 고분양가 확산이 우려되는 지역
필요서류	<p>① 고분양가 심사 신청서 (별도서식)</p> <p>② 사업계획승인서 또는 건축허가서 사본(승인조건 포함). 다만, 「도시 및 주거환경정비법」, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업의 경우에는 사업시행인가서 및 관리처분계획인가서(계획서 포함)로 같음</p> <p>③ 공사도급계약서 사본(보증신청인과 시공자가 동일한 경우에는 제외)</p> <p>④ 「주택의 설계도서 작성기준」 제4조[별표1](국토부고시)에 따른 설계 개요서 (건폐율, 평형별 세대수 등을 포함) 및 배치도(축척 및 방위, 대지경계선 등을 포함)</p> <p>⑤ 기타 필요한 서류</p>
심사기준일자 및 유효기간	<p>○ 심사기준일자</p> <p>- 관할 영업부서에서 본사로 고분양가 심사 승인을 요청한 날</p> <p>○ 심사 승인 유효기간</p> <p>- 고분양가 심사 승인일로부터 90일(통지서 기재일 내 보증 발급)</p> <p>- 심사 승인 이후 재심사를 원할 경우, 유효기간 만료 후 재신청 가능</p> <p>※ 재심사 시 기준자료 변경 등에 따라 심사 결과 변동 가능</p>
행정구역	「지방자치법」 제2조제1항 및 제2항에 따른 특별자치시, 특별자치도, 시·군·구 (「지방자치법」 제3조제3항에 따른 자치구가 아닌 구 및 「제주특별법」 제10조제2항에 따른 행정시는 제외)

구 분		세 부 내 용																																							
비교 사업장	분양 사업장	○ 분양보증 발급 후 사용검사(건축물 전부에 대한 동별 사용검사 또는 임시 사용검사 포함)를 득하지 않은 사업장																																							
	준공 사업장	○ 분양보증 발급 후 사용검사(건축물 전부에 대한 동별 사용검사 또는 임시 사용검사 포함)를 득한 사업장 중 사용검사 후 10년 이내 사업장																																							
	평균 분양가	○ 개별 사업장의 전 세대에 대한 분양가격(총 매출액)을 전 세대에 대한 공급면적(총 공급면적)으로 나눈 3.3058㎡(이하 3.3㎡)당 금액																																							
	주택가격 변동률	<div>주택가격변동률 = $\frac{P_x^t [x\text{지역 } t\text{시점 매매가격지수}]}{P_x^0 [x\text{지역 } o\text{시점 매매가격지수}]}$</div> <div>P_x = x지역은 비교사업장 소재 행정구역</div> <div>P^t = t시점은 보증신청사업장의 고분양가 심사 승인요청일 기준 최근월</div> <div>P⁰ = o시점은 비교사업장의 분양보증발급월</div> <div>※ 매매가격지수는 한국부동산원의 시·군·구별 ‘월간 아파트 매매가격지수’ 적용</div>																																							
	평점 차이에 따른 가감률	<table><tr><th>평 점 차</th><th>가 감 률</th></tr><tr><td>±5점 이하</td><td>0%</td></tr><tr><td>±6점 ~ ±10점</td><td>±1%</td></tr><tr><td>±11점 ~ ±15점</td><td>±2%</td></tr><tr><td>±16점 ~ ±20점</td><td>±3%</td></tr><tr><td>±21점 ~ ±25점</td><td>±4%</td></tr><tr><td>±26점 ~</td><td>±5%</td></tr></table>				평 점 차	가 감 률	±5점 이하	0%	±6점 ~ ±10점	±1%	±11점 ~ ±15점	±2%	±16점 ~ ±20점	±3%	±21점 ~ ±25점	±4%	±26점 ~	±5%																						
평 점 차	가 감 률																																								
±5점 이하	0%																																								
±6점 ~ ±10점	±1%																																								
±11점 ~ ±15점	±2%																																								
±16점 ~ ±20점	±3%																																								
±21점 ~ ±25점	±4%																																								
±26점 ~	±5%																																								
인근 사업장	평균 매매가	○ 개별 인근사업장의 각 평형별·타입별 공급면적의 3.3㎡당 매매가*를 각 평형별·타입별 공급면적의 비율로 가중평균한 가격 * KB부동산 시세 적용, 부재시 한국부동산원 부동산테크 시세 적용 ** 인근사업장이 다수인 경우 각 인근사업장별 평균매매가를 공급면적의 비율로 가중평균한 금액																																							
	건축 연령별 가산율	○ 주택노후도에 따른 주택 매매가격 보정률 <table><tr><th>건축연령</th><th>가 산 율</th><th>건축연령</th><th>가 산 율</th></tr><tr><td>준공연도 ~ 5년</td><td>100.00%</td><td>13년</td><td>120.22%</td></tr><tr><td>6년</td><td>102.15%</td><td>14년</td><td>123.34%</td></tr><tr><td>7년</td><td>104.39%</td><td>15년</td><td>126.62%</td></tr><tr><td>8년</td><td>106.73%</td><td>16년</td><td>130.08%</td></tr><tr><td>9년</td><td>109.18%</td><td>17년</td><td>133.74%</td></tr><tr><td>10년</td><td>111.75%</td><td>18년</td><td>137.61%</td></tr><tr><td>11년</td><td>114.44%</td><td>19년</td><td>141.71%</td></tr><tr><td>12년</td><td>117.26%</td><td>20년</td><td>146.06%</td></tr></table>				건축연령	가 산 율	건축연령	가 산 율	준공연도 ~ 5년	100.00%	13년	120.22%	6년	102.15%	14년	123.34%	7년	104.39%	15년	126.62%	8년	106.73%	16년	130.08%	9년	109.18%	17년	133.74%	10년	111.75%	18년	137.61%	11년	114.44%	19년	141.71%	12년	117.26%	20년	146.06%
	건축연령	가 산 율	건축연령	가 산 율																																					
	준공연도 ~ 5년	100.00%	13년	120.22%																																					
6년	102.15%	14년	123.34%																																						
7년	104.39%	15년	126.62%																																						
8년	106.73%	16년	130.08%																																						
9년	109.18%	17년	133.74%																																						
10년	111.75%	18년	137.61%																																						
11년	114.44%	19년	141.71%																																						
12년	117.26%	20년	146.06%																																						
보증위험 관리율	○ 투기과열지구 85%, 투기과열지구 외의 지역 90% 적용																																								

구 분	세 부 내 용
지역 분양가	○ 해당지역(시·도 및 시·군·구) 최근 1년간 평균분양가를 말하며 공사의 ‘민간아파트 분양가격 동향’ 자료를 활용
단기 자재비 급등분 조정금액	<div>○ 단기 자재비 급등분</div> <div>- 국토교통부장관이 정기 고시하는 분양가 상한제 최신 기본형 건축비 상승분에서, 최근 3년간 평균 상승분을 제외하여 산정</div> <div>최신 기본형 건축비 상승분 - 최근 3개년 평균 상승분</div> <div>○ 단기 자재비 급등분 조정금액</div> <div>단기 자재비 급등분 × 40%</div>
이의신청	<div>○ 이의신청 요건 충족시 선정된 비교사업장, 평가한 인근시세* 등 공개</div> <div>* 평가한 인근시세 : 고분양가 심사에서 선정된 인근사업장의 시세 수준</div> <div> <div>이의신청 접수</div> <div> <div>영업부서에서 이의신청 접수 및 검토요건* 확인</div> <div>* 심사가격 통보 후 7영업일 이내, 상한 분양가격이 인근시세 대비 70% 이하</div> </div> </div> <div> <div>검토요건 확인 및 통지</div> <div> <div>○ 검토요건 미충족</div> <div>- 영업부서에서 이의신청 반려 및 서면통지(7영업일 이내)</div> <div>○ 검토요건 충족</div> <div>① 영업부서에서 본사로 검토 요청</div> <div>② 본사에서 분양·준공 비교사업장 및 금액, 인근시세 등 검토 후 영업부서로 통지(7영업일 이내)</div> <div>③ 영업부서에서 신청인에게 검토결과 서면 통지</div> </div> </div>

평가 항목		배점	평가 점수	평 가 세 부 기 준																			
평가공통기준				<ul style="list-style-type: none">○ 거리는 사업장 경계(주택이 건설되는 본부지 경계)로부터 시설물 위치까지의 거리를 평가<ul style="list-style-type: none">- 시설물은 건물외곽선, 도로는 도로중심선을 기준으로 함○ 본 사업장 사업종료 이전에 조성 예정인 시설을 포함○ 공동시공자가 상호 연대책임을 부담하는 경우에는 높은 등급 및 순위를 적용○ 시공자의 모회사가 책임준공을 약정하고 모회사 브랜드 사용 시 모회사 등급 및 순위 적용 가능○ 입지성 항목의 원점수가 100점을 초과하는 경우 100점 적용																			
입 지 성	교 통 환 경 (30)	①등급	30	<ul style="list-style-type: none">○ 지하철 및 6차선 왕복도로의 존재 유무 및 거리를 아래 표에 따라 평가 후 평균값 적용· (①등급) 4점초과~5점이하 (②등급) 3점초과~4점이하· (③등급) 2점초과~3점이하 (④등급) 1점초과~2점이하 (⑤등급) 1점 <table><tr><th>점수</th><th>지 하 철 역(출입구)</th><th>6차선 왕복도로</th></tr><tr><td>5</td><td>사업지 반경 100m이내 존재</td><td>사업지 반경 100m이내 존재</td></tr><tr><td>4</td><td>사업지 반경 300m이내 존재</td><td>사업지 반경 300m이내 존재</td></tr><tr><td>3</td><td>사업지 반경 500m이내 존재</td><td>사업지 반경 500m이내 존재</td></tr><tr><td>2</td><td>사업지 반경 1km이내 존재</td><td>사업지 반경 1km이내 존재</td></tr><tr><td>1</td><td>사업지 반경 1km이내 부재</td><td>사업지 반경 1km이내 부재</td></tr></table>	점수	지 하 철 역(출입구)	6차선 왕복도로	5	사업지 반경 100m이내 존재	사업지 반경 100m이내 존재	4	사업지 반경 300m이내 존재	사업지 반경 300m이내 존재	3	사업지 반경 500m이내 존재	사업지 반경 500m이내 존재	2	사업지 반경 1km이내 존재	사업지 반경 1km이내 존재	1	사업지 반경 1km이내 부재	사업지 반경 1km이내 부재	
		점수	지 하 철 역(출입구)		6차선 왕복도로																		
		5	사업지 반경 100m이내 존재		사업지 반경 100m이내 존재																		
		4	사업지 반경 300m이내 존재		사업지 반경 300m이내 존재																		
		3	사업지 반경 500m이내 존재		사업지 반경 500m이내 존재																		
	2	사업지 반경 1km이내 존재	사업지 반경 1km이내 존재																				
	1	사업지 반경 1km이내 부재	사업지 반경 1km이내 부재																				
	②등급	24																					
	③등급	18																					
	④등급	12																					
⑤등급	6																						
주 거 편 의 환 경 (20)	①등급	20	<ul style="list-style-type: none">○ 상업·의료 및 문화·공공시설의 존재 유무 및 개수 등을 아래 표에 따라 평가 후 평균값 적용- 상업시설: 유통산업발전법에 따른 대규모점포, 백화점- 의료시설: 의료법에 따른 종합병원- 문화시설: 영화상영관, 공연법 제4조에 따라 공연예술통합전산망에서 제공하는 등록 공연장- 공공시설: 사·군 구청사, 도서관법에 따른 공공도서관법 제2조제4호가~바목은제외)· (①등급) 4점초과~5점이하 (②등급) 3점초과~4점이하· (③등급) 2점초과~3점이하 (④등급) 1점초과~2점이하 (⑤등급) 1점 <table><tr><th>점수</th><th>상업·의료시설</th><th>점수</th><th>문화·공공시설</th></tr><tr><td>7</td><td>사업지 반경 1km이내 모두존재</td><td rowspan="2">3</td><td rowspan="2">사업지 반경 1km이내 모두 존재</td></tr><tr><td>5</td><td>사업지 반경 1.5km이내 모두존재</td></tr><tr><td>4</td><td>사업지 반경 1km이내 1개 존재</td><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">사업지 반경 1km이내 1개 존재</td></tr><tr><td>3</td><td>사업지 반경 1.5km이내 1개 존재</td></tr><tr><td>1</td><td>사업지 반경 1.5km이내 부재</td><td>1</td><td>사업지 반경 1km이내 부재</td></tr></table>	점수	상업·의료시설	점수	문화·공공시설	7	사업지 반경 1km이내 모두존재	3	사업지 반경 1km이내 모두 존재	5	사업지 반경 1.5km이내 모두존재	4	사업지 반경 1km이내 1개 존재	2	사업지 반경 1km이내 1개 존재	3	사업지 반경 1.5km이내 1개 존재	1	사업지 반경 1.5km이내 부재	1	사업지 반경 1km이내 부재
	점수	상업·의료시설		점수	문화·공공시설																		
	7	사업지 반경 1km이내 모두존재		3	사업지 반경 1km이내 모두 존재																		
	5	사업지 반경 1.5km이내 모두존재																					
	4	사업지 반경 1km이내 1개 존재		2	사업지 반경 1km이내 1개 존재																		
3	사업지 반경 1.5km이내 1개 존재																						
1	사업지 반경 1.5km이내 부재	1	사업지 반경 1km이내 부재																				
②등급	16																						
③등급	12																						
④등급	8																						
⑤등급	4																						

사 업 안 정 성	교 육 환 경 (24)	①등급	24		○ 초등학교, 중학교, 고등학교 존재 유무 및 거리 등에 따라 평가 · (①등급) 사업지 반경 1km이내 초·중·고 모두 존재하고, 반경 500m이내 초·중 존재 · (②등급) 사업지 반경 1km이내 초·중·고 모두 존재하고, 반경 500m이내 초등학교만 존재 · (③등급) 사업지 반경 1.5km이내 초·중·고 모두 존재 · (④등급) 사업지 반경 1.5km이내 초·중 모두 존재 · (⑤등급) 사업지 반경 1.5km이내 초등학교 또는 중학교만 존재 하거나, ①~④에 해당하지 않는 경우
		②등급	19		
		③등급	14		
		④등급	9		
		⑤등급	4		
	매 매 가 격 수 준 (26)	평가세부 기준에 따른 평가결과 적용			○ 사업장 소재 시·군·구 내 가장 높은 읍·면·동 매매가격에 대한 사업장 소재 읍·면·동의 매매가격 비율을 아래 산식에 따른 산출 값으로 평가(단, 산출 값이 6점 미만인 경우 6점 적용) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $- \text{산식} = 26 \times \frac{\text{사업장소재 읍·면·동 기준 아파트 평균 매매가격}}{\text{시·군·구 내 가장 높은 '읍·면·동 기준 아파트 평균 매매가격'}}$ </div> * 소수점 첫째 자리에서 올림 * 평균 매매가격은 KB부동산 월별 단위면적당 매매평균가격을 기준으로 최근 12개월(1년)간의 평균을 적용 * 사업장 소재 읍·면·동이 복수인 경우에는 상위값을 적용하고, 매매가격이 없는 경우에는 인접한 읍·면·동 매매가격의 평균값을 적용하되, 인접한 읍·면·동 매매가격이 모두 없는 경우에는 16점(중간값) 적용
		가 점 (10)	교통	3	○ 사업지 반경 300m이내 2개 호선 이상의 지하철역 존재 - 환승역, 각 다른 호선의 역이 2개 이상인 경우 등
			주거 편의	2	○ 사업지 반경 1km이내 상업·의료·문화·공공시설 모두 존재
			교육	2	○ 사업지 반경 500m이내 초·중·고 모두 존재
			매매 가격	3	○ 사업장 소재 시·군·구 내 가장 높은 읍·면·동 매매가격에 대한 사업장 소재 읍·면·동의 매매가격 비율이 100%
	신 용 평 가 등 급 (75)	①등급	75		○ 시공자의 공사 신용평가등급*에 따라 평가 * 「신용평가규정」에 따른 평가결과를 적용 · (①등급) AA 이상 · (②등급) A+ · (③등급) A- · (④등급) BBB+ · (⑤등급) BBB- 이하
		②등급	67		
		③등급	60		
		④등급	53		
		⑤등급	45		
	시 공 능 력 평 가 순 위 (25)	평가세부 기준에 따른 평가결과 적용			○ 시공자의 시공능력평가순위(토목건축업 기준)를 아래 산식에 따라 산출하여 평가 - 평가 산식 : $15 + (201 - \text{순위}) \times 0.05$, 201위 이하 또는 순위가 없는 경우 15점 * 소수점 첫째 자리에서 반올림

단 지 특 성	단 지 규 모 (75)	평가세부 기준에 따른 평가결과 적용	<div>○ 사업장의 총 세대수를 아래 산식에 따라 평가</div> <div>* 총 세대수는 아파트 및 오피스텔 세대수 합산 적용</div> <table><tr><th>평가구분</th><th>평가산식</th></tr><tr><td>3,001세대 이상</td><td>75</td></tr><tr><td>1001세대 ~ 3,000세대</td><td>$[(\text{세대수} - 1,000) \div 200 + 90] \times 75\%$</td></tr><tr><td>501세대 ~ 1,000세대</td><td>$[(\text{세대수} - 500) \div 50 + 80] \times 75\%$</td></tr><tr><td>301세대 ~ 500세대</td><td>$[(\text{세대수} - 300) \div 20 + 70] \times 75\%$</td></tr><tr><td>151세대 ~ 300세대</td><td>$[(\text{세대수} - 150) \div 15 + 60] \times 75\%$</td></tr><tr><td>150세대 이하</td><td>45</td></tr></table> <div>* 소수점 첫째 자리에서 올림</div>	평가구분	평가산식	3,001세대 이상	75	1001세대 ~ 3,000세대	$[(\text{세대수} - 1,000) \div 200 + 90] \times 75\%$	501세대 ~ 1,000세대	$[(\text{세대수} - 500) \div 50 + 80] \times 75\%$	301세대 ~ 500세대	$[(\text{세대수} - 300) \div 20 + 70] \times 75\%$	151세대 ~ 300세대	$[(\text{세대수} - 150) \div 15 + 60] \times 75\%$	150세대 이하	45
	평가구분	평가산식															
3,001세대 이상	75																
1001세대 ~ 3,000세대	$[(\text{세대수} - 1,000) \div 200 + 90] \times 75\%$																
501세대 ~ 1,000세대	$[(\text{세대수} - 500) \div 50 + 80] \times 75\%$																
301세대 ~ 500세대	$[(\text{세대수} - 300) \div 20 + 70] \times 75\%$																
151세대 ~ 300세대	$[(\text{세대수} - 150) \div 15 + 60] \times 75\%$																
150세대 이하	45																
	건 폐 율 (25)	평가세부 기준에 따른 평가결과 적용	<div>○ 사업장의 건폐율을 아래 산식에 따라 평가</div> <table><tr><th>평가구분</th><th>평가산식</th></tr><tr><td>17% 미만</td><td>25</td></tr><tr><td>17% ~ 20% 미만</td><td>$[333.33 \times (20\% - \text{건폐율}) + 90] \times 25\%$</td></tr><tr><td>20% ~ 27% 미만</td><td>$[142.86 \times (27\% - \text{건폐율}) + 80] \times 25\%$</td></tr><tr><td>27% ~ 59% 미만</td><td>$[31.25 \times (59\% - \text{건폐율}) + 70] \times 25\%$</td></tr><tr><td>59% 이상</td><td>18</td></tr></table> <div>* 소수점 첫째 자리에서 올림</div>	평가구분	평가산식	17% 미만	25	17% ~ 20% 미만	$[333.33 \times (20\% - \text{건폐율}) + 90] \times 25\%$	20% ~ 27% 미만	$[142.86 \times (27\% - \text{건폐율}) + 80] \times 25\%$	27% ~ 59% 미만	$[31.25 \times (59\% - \text{건폐율}) + 70] \times 25\%$	59% 이상	18		
평가구분	평가산식																
17% 미만	25																
17% ~ 20% 미만	$[333.33 \times (20\% - \text{건폐율}) + 90] \times 25\%$																
20% ~ 27% 미만	$[142.86 \times (27\% - \text{건폐율}) + 80] \times 25\%$																
27% ~ 59% 미만	$[31.25 \times (59\% - \text{건폐율}) + 70] \times 25\%$																
59% 이상	18																
합 계 (300)		300	<div>○ 입지성, 사업안정성, 단지특성의 원점수에 각 110%, 95%, 95%의 가중치를 반영하여 최종점수 산정하며, 소수점 첫째 자리에서 반올림</div>														