

배포 일시	2022. 7. 14.(목)		
담당 부서	주택정책관	책임자	과 장 성호철 (044-201-3319)
	주택정책과	담당자	사무관 김미리 (044-201-3333) 주무관 김지현 (044-201-4089)
보도일시	2022년 7월 15일(금) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 7. 15.(금) 06:00 이후 보도 가능		

분양가상한제 제도개선 완료, 7.15일 시행 - 레미콘·철근 값 상승분 기본형건축비에 반영(7.15일 비정기 고시) -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 분양가상한제 분양가에 정비사업 등 필수 발생 비용 반영, 기본형건축비 비정기 조정 요건 추가 등 제도개선을 완료하여 7월 15일 시행하고, 개선된 요건에 따라 레미콘·철근 가격 상승분을 반영하여 기본형건축비를 7월 15일 비정기 조정 고시한다고 밝혔다.
 - 이번 제도개선과 비정기 조정 고시는 지난 6월 21일 발표한 ‘분양가 제도 운영 합리화 방안’의 후속조치이다.
- 먼저, 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」(이하 “규칙”이라 한다)을 개정하여, 공공택지 외의 택지에 적용되는 택지 가산비에 정비사업 등 추진과정에서 필수적으로 발생하는 주거이전비, 이사비, 영업 손실보상비, 명도소송비, 이주비 금융비용, 총회 등 필수 소요 경비를 추가하였다.
 - 또한, 국토교통부 고시인 「정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준」을 제정하여 구체적인 비용 산정 기준을 정하였다.

< 「정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준」 주요 내용 >

비용 항목	산정기준
주거이전비·이사비	▶ 법정 금액 지출내역 반영(토지보상법 시행규칙 제54조·제55조 등)
영업손실 보상비	▶ 법정 금액 지출내역 반영(토지보상법 시행규칙 제46조·제47조 등)
명도소송비	▶ 소송 집행에 소요된 실제 비용 반영
이주비에 대한 금융비용	▶ 대출계약상 비용을 반영하되, 표준산식으로 상한* 설정 * 종전의 토지 또는 건축물의 가격 x 해당사업장 소재지 LTV x 대출기간 x 한국은행 예금은행 가중평균금리 중 신규취급액 기준 주담대 금리(대출약정상 대출개시일이 포함된 월 기준) ※ 대출기간은 대출개시일부터 입주예정일까지 기간을 인정(최대 5년)
총회 등 필수 소요경비	▶ 총사업비의 0.3% 정액 반영

- 아울러, 자재값 급등분이 건축비에 적기 반영될 수 있도록 규칙을 개정하여, 기본형건축비 비정기 조정 대상이 되는 주요 자재를 현실에 맞게 교체·추가하고, 정기 고시(3, 9월) 외 비정기 조정 요건도 추가로 마련하였다.

< 기본형건축비 비정기 조정 요건 개선내용 >

기존	개선(아래 세 요건 중 하나라도 충족 시 조정)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 레미콘, 고강도 철근, PHC 파일, 동관 등 4개 항목 중 하나의 가격이 15% 이상 변동 시 정기고시 3개월 후 조정 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 레미콘, 고강도 철근, 창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집 등 5개 항목 중 하나의 가격이 15% 이상 변동 시 정기고시 3개월 후 조정(변경) ▶ 레미콘, 고강도 철근 가격 변동률의 합이 15% 이상인 경우 정기고시 3개월 이내라도 조정(신설) ▶ 창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집 가격 변동률의 합이 30% 이상인 경우 정기고시 3개월 이내라도 조정(신설)

- 이번에 신설된 비정기 조정 요건에 따라, 지난 3월 고시 이후 레미콘 가격 10.1%, 고강도 철근 가격 10.8% 상승분을 반영하여 7월 15일부터 기본형건축비도 직전 고시(3월) 대비 1.53% 상승 조정한다.
- 이에 따라, m²당 지상층 기본형건축비(16~25층 이하, 전용면적 60m² 초과 ~ 85m² 이하 기준)가 지난 3월 고시된 182만 9천원에서 185만 7천원으로 조정된다.
- 기존 비정기 조정 요건에 의해서는 레미콘, 고강도 철근 가격이 각각 10% 상승하여도, 단일품목 기준 가격 상승률이 15%를 넘지 않아 조정이 불가능하였으나,
 - 이번 제도개선으로 레미콘, 고강도 철근 복수품목 기준 가격 상승률의 합(20.9%)이 새롭게 마련된 조정 요건(15% 이상)을 충족하여 기본형건축비가 조정됨에 따라, 공급망 차질에 따른 건설 현장의 애로 해소에도 도움이 될 것으로 보인다.
- 한편, 6월 21일 발표한 ‘분양가 제도 운영 합리화 방안’ 중 HUG(주택도시보증공사) 고분양가 심사 시 “자재비 가산제도 도입”, 인근 사업장 선정 기준 합리화(준공 20년→10년 이내 사업장), 비교 사업장 선정 시 세부 평가기준 및 배점 공개, 이의신청 절차 신설 등 개선 사항은 HUG 내규 개정을 이미 완료하여 7월 1일부터 시행하고 있다.

○ 또한, 분양가상한제 민간택지 감정평가 관련 주요 오류사례 안내 및 감정 가이드라인, 보다 구체화된 부동산원 검증 기준도 부동산원에서 감정평가 협회 등 다양한 의견 수렴을 거쳐 7월 초 기 배포하였으며,

- 민간택지 택지비 검증 객관화를 위한 부동산원 택지비 검증위원회도 감정평가 협회 등 추천을 받아 7월 중 구성*되어, 검증위원회 구성을 위한 부동산원 내규 개정(6.30) 이후 신규로 택지비 적정성 검토를 신청한 건부터 적용될 예정이다.

* 감정평가협회, 한국주택협회, 대한주택건설협회, 공공기관 등 추천을 받아 감정평가사, 교수, 변호사 등 전문가로 구성 예정

□ 이번 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 등 제·개정안과 기본형건축비 비정기 조정 고시는 2022년 7월 15일 이후 입주자 모집을 공고하는 건부터 적용된다.

※ 고시문은 7월 15일 이후 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr) “정보마당/법령정보/행정규칙” 또는 국가법령정보센터 누리집(www.law.go.kr)에서 확인할 수 있습니다.



1. 지상층건축비

(단위 : 천원/m²)

	구 분 (주거전용면적기준)	지상층건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40m ² 이하	1,874
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,963
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,900
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,829
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,873
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,856
	125m ² 초과	1,830
6~10층 이하	40m ² 이하	2,005
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,100
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,033
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,957
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	2,005
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,986
	125m ² 초과	1,958
11~15층 이하	40m ² 이하	1,882
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,972
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,908
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,837
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,882
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,864
	125m ² 초과	1,838
16~25층 이하	40m ² 이하	1,903
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,993
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,929
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,857
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,902
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,885
	125m ² 초과	1,858
26~30층 이하	40m ² 이하	1,933
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,025
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,960
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,887
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,933
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,915
	125m ² 초과	1,888

31~35층 이하	40m ² 이하	1,963
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,056
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,991
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,916
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,963
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,945
	125m ² 초과	1,917
36~40층 이하	40m ² 이하	1,994
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,089
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,022
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,946
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,993
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,975
	125m ² 초과	1,947
41~45층 이하	40m ² 이하	2,021
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,117
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,049
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,972
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	2,020
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	2,001
	125m ² 초과	1,973
46~49층 이하	40m ² 이하	2,083
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,182
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,112
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	2,033
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	2,082
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	2,063
	125m ² 초과	2,034

2. 지하층건축비

(단위 : 천원/m²)

지하층건축비 (지하층면적기준)	894
---------------------	-----

※ 주거전용면적과 무관

3. 공동주택 건설공사비지수

공동주택 건설공사비지수 : 1.1309

※ '20년 3월 1일 시행된 기본형건축비의 공동주택 건설공사비지수(=1)를 기준으로 산정