

부동산 관계장관회의

22-1-2

(의결, 공개)

분양가 제도운영 합리화 방안

2022. 6. 21.

국 토 교 통 부

I. 추진 배경

□ 저렴한 신축주택 공급 및 공급자의 과도한 개발이익 방지 등을 위해 분양가상한제* 및 고분양가 심사제도** 등 운영 중

* 분양가 안정을 위해 시·군·구 분양가심사위원회에서 분양가 상한금액을 심사

** HUG가 분양보증 발급시 보증 리스크 관리를 위해 분양가를 사전에 심사하는 제도

○ 무주택자 내집마련 지원 등 성과*는 있었으나, 비용을 분양가에 충분히 반영하지 못하는 등 경직적 제도 운영에 대한 지적도 지속

* 분양가상한제 적용주택 분양가는 통상 시세 60~80% 수준에서 형성

□ 이에 따라, 새정부 출범 이후 주택공급 확대를 위한 규제 합리화가 추진되면서 제도개선 기대 확대

○ 아울러, 최근 공급망 차질 및 주택건설 필수자재 가격 급등 등으로 공급 현장의 애로도 가중되는 측면

* "공급망 차질, 원자재 가격 급등에... 4월 주택 착공·분양물량 급감(5.31, 언론 등)

** 착공실적(만호) : ('20.1~4월) 12.3 → ('21.1~4) 17.4 → ('22.1~4) 11.9

○ 업계 부담이 가중되는 가운데, 규제완화 기대 등으로 분양 절차가 지연되고 있어 조속한 개선안 마련을 통한 불확실성 해소 필요

* 부동산원 분상제 택지비 검증 완료 후 분양 대기 물량과 HUG 분양보증 발급대기 중 물량은 약 4만호로 추정(6월 기준)

□ 공급 확대를 통한 서민 주거안정이라는 정책목표 달성을 위해서는 현장 애로사항의 조기 해소가 중요

○ 우선 분양가 관련 제도를 최근 여건 변화에 맞게 합리적으로 조정하여 원활한 신규착공 및 분양 등을 지원

○ 다만, 제도개선 과정에서 공급망 차질 등 대내외 경제여건, 물가 상승 우려와 수분양자의 부담 등도 충분히 고려

☞ 현장에서 제기하는 분양가 제도 운영 관련 주요 문제점을 기술적으로 검토하여 합리적 개선방안 마련

II. 현황 및 문제점

① 분양가상한제

※ 신규주택 분양가를 “택지비 + 건축비+가산비” 내로 제한하는 제도(적용지역: 서울 309개동, 과천·하남·광명 13개동)

□ (현황) 법령상 분양가 산정방식에 따라 분양가격 책정

택지비	<ul style="list-style-type: none"> 공공택지는 계약서상 택지 공급가격, 정비사업 등 민간택지는 감정평가* 금액으로 산정 * 시행자 감정평가 → 감정평가 협회 검토 → 부동산원 검토·확정
건축비	<ul style="list-style-type: none"> 기본형건축비로 산정하되, 물가 변동을 고려하여 6개월마다 정기 조정
가산비	<ul style="list-style-type: none"> 기본형건축비 등에 일률적 반영이 어려운 비용 반영 * 예) 인텔리전트, 라멘조·철골조 등 품질개선 비용

□ (문제점) 사업에 투입되는 실제 원가는 적정하게 반영되고, 분양가 산정 절차가 신속·투명하게 진행되어야 원활한 추진 가능

○ 그러나, 경직적인 운영으로 일부 필수 비용이 분양가에 적정하게 반영되지 않는 상황

○ 특히, 정비사업은 택지 사업과 동일하게 가산비 등을 산정하는 등 도심공급 사업의 특수성*에 부합되지 못하게 운영

* 사업에 필요한 토지확보, 사업 의사결정 비용 등

- 감정평가절차가 반복되며 분양이 지연되는 문제도 상존

○ 기본형건축비는 비정기 고시 등의 절차가 있으나, 현재와 같은 자재비 등 상승 상황을 적기 반영하기 곤란

② HUG 고분양가 심사

※ 최근 준공 사업장 시세 및 신축 분양가 등과 비교하여 분양가 상한 결정(투기과열+조정대상지역 전체, 단 분상제지역 배제)

□ (현황) 최근 심사방식 등이 일부 개선('21)*되었고, 분양가도 상당 부분 현실화

* 입지·단지규모·브랜드 등이 유사한 사업장 선정기준 구체화, 시세와 비교시에도 주택가격변동을 및 건령 등에 따라 보정치 적용

□ (문제점) 현장의 예측가능성을 저해하는 불투명한 심사 기준 및 절차 등은 여전히 개선 필요

* 비교사업장 선정 기준 등은 개략적으로만 공개중이며, 심사결과 이의신청 절차 부재

Ⅲ. 분양가 제도운영 합리화 방안

- ◆ 사업주체가 정비사업 추진 시 **필수 지출하는 비용**을 분양가에 반영
- ◆ 최근 공급망 차질 등에 따른 **자재값 상승분**을 건축비에 신속 반영
- ◆ **분양가 심사 기준 및 절차를 합리화**하고, **투명성도 제고**

1 정비사업 등 필수비용 분양가 적정 반영

- **(현행)** 정비사업은 택지사업과 달리 총회 등 의사결정기구 운영, 기존 거주자의 이주·명도 등 토지 점유권 확보 등이 필요
 - 이러한 과정에서 세입자 등 주거이전비, 상가세입자 영업 손실 보상비, 이주비 금융비, 총회 운영비 등 필수 비용 발생
 - 그러나, 분양가 산정 방식은 택지사업과 동일하게 운영 중으로 정비 사업에 필요한 여러 비용이 분양가에는 미반영

< 정비사업 필수비용 미반영 현황 >

관련 비용	내용	비용 성격
① 명도소송비 <small>재개발+재건축</small>	▸ 세입자, 현금 청산소유자 등 이주 관련 소송·집행비용	▸ 기존 거주자의 이주·명도 등 토지 점유권 확보를 위한 필수 비용
② 주거이전비·이사비 <small>재개발</small>	▸ 임차인, 현금청산소유자의 주거 이전에 따른 손실 보상비	
③ 영업손실 보상비 <small>재개발</small>	▸ 상가 세입자, 현금청산소유자의 사업장 이전에 따른 손실 보상	
④ 이주를 위한 금융비 <small>재개발+재건축</small>	▸ 조합원 이주비용 조달을 위한 이주비 대출 이자	
⑤ 총회운영비 <small>재개발+재건축</small>	▸ 조합 등 시행자의 의사결정기구 운영비용	▸ 토지주·주민 의사결정 필수 비용

- **(개선)** 정비사업 추진 과정에서 사업 특성상 필수적으로 발생하나, 분양가 산정시 포함되지 않고 있는 비용을 반영

1) 명도소송비는 소송 집행에 소요된 실제 지출비용*을 반영

* 변호사 수임료, 법원 인지대 등 소송·집행비용

2) 재개발 주거이전비·이사비 및 영업 손실보상비 등 보상 금액은 토지보상법에서 규정하는 법정 금액 지출 내역을 반영

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주거이전비 	<ul style="list-style-type: none"> - (현금청산소유자) 가구당 2개월분 가계지출비 - (세입자) 가구당 4개월 가계지출비(4인기준 통상 2.1천만원)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 이사비 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거공간의 면적당 산출 금액
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 영업손실 보상비 	<ul style="list-style-type: none"> - (현금청산소유자, 세입자) <ul style="list-style-type: none"> ▪ (휴업) 4개월내 영업이익+이전비용+이전에 따른 영업이익 감소액 ▪ (폐업) 2년분 영업이익+영업용 고정자산 등의 매각손실액

3) 이주비 금융비는 실제 발생 이자 비용을 반영하되, 상한 설정

- (개요) 정비구역 거주 조합원 이주를 위한 대출 이주비에 대한 이자가 발생(임대하고 있는 경우, 전세보증금 반환 비용)
- (반영방식) 이주비 대출계약상 실제 발생 이자 비용을 반영하되, 과도하게 반영되지 않도록 표준산식으로 상한액 설정

※ **상한액** = 종전 자산가 x 해당사업장 소재지 LTV x 대출기간* x 韓銀 예금은행 가중평균 주담대 금리(대출 약정월 기준)

* 대출기간은 이주비 대출 약정월 ~ 분양계약서 상 입주예정일까지 기간으로 인정하되, 통상적인 이주 ~ 재입주 소요기간 감안하여 최대 5년으로 한정

4) 총회 등 필수소요 경비 : 사업비의 일정 비율을 정액으로 반영

- (개요) 정비 사업은 택지사업과 달리 총회 등 의사결정 기구를 통해 주요 사항을 결정하면서 의사결정기구* 운영 비용 발생
 - * 조합총회, 대의원회의, 주민대표회의(공공시행자), 토지등소유자전체회의(신탁) 등
- (반영방식) 조합 총회·대의원회 등 필수소요 경비*로 총 사업비의 0.3% 정액 반영

* 조합 총회개최비, 대의원회의 개최비, 주민대표회의 개최비 등

2 자재값 상승으로 인한 공급 애로 해소

1. 분상제 기본형 건축비 탄력 조정

□ **(현행)** 매년 3, 9월 기본형건축비를 정기 고시할 때는 건축비 조정 지수*를 구성하는 모든 품목의 가격을 조사하여 금액을 산정

* 기본형건축비의 대다수를 구성하는 품목의 재료비, 노무비 등 변동을 분석하여 지수화

○ 이와 별도로 매월 주요자재 4개(레미콘·철근·PHC 파일·동관) 값을 확인하여 단일품목 15%이상 상승시 비정기 조정(정기고시 3개월후 가능)

① (조정항목) 제도도입('08.7) 이래 주요자재 4개가 유지되고 있어, 사용 빈도가 낮은 자재 등은 현장에 맞게 변경 필요

② (조정요건) 엄격한 요건(3개월후 & 15%이상)으로, 최근처럼 여러 자재 값이 동시 상승하는 경우 조정 불가

□ **(개선)** 비정기 조정 항목을 현실화하고, 조정 요건도 추가

① (조정항목 현실화) PHC 파일, 동관 등을 창호유리, 강화합판 마루 등 사용빈도 높고 기본형건축비 중 비중이 큰 항목으로 교체·추가

* 개선안(기본형건축비 중 비중) : (現) 레미콘, 철근, PHC파일, 동관

→ (改) 레미콘(4.19%), 철근(4.08%), 창호유리(1.5%), 강화합판 마루(1.49%), 알루미늄 거푸집(1.28%)

② (조정요건 추가) 복수품목 가격상승으로 단일품목 15% 상승과 유사한 수준으로 자재비 급등시, 정기고시 후 3개월 내라도 조정

- ①비중이 높은 상위 2개 자재(레미콘, 철근)의 상승률 합이 15% 이상인 경우와,

- ②하위 3개 자재(창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집)의 상승률 합이 30% 이상인 경우를 조정 요건에 추가

* 기본형건축비 중 비중이 높은 레미콘, 철근은 소폭 상승 시에도 비용 증가 효과가 큰 만큼, 비중이 낮은 자재와 조정요건을 달리할 필요

2. HUG 고분양가 심사시 자재비 급등요인 반영

- **(현행)** 고분양가 심사시 신규 사업장 분양가는 기 분양된 인근 유사 사업장 등의 “시세에 기반”하여 산정
 - 정기/비정기 고시에 따라 “기본형건축비”를 조정하여 원가 요인을 분양가에 반영 중인 분상제와 차이

- **(개선)** 급격한 자재비 급등 상황도 분양가 산정시 일부 반영할 수 있도록, 고분양가 심사에 “자재비 가산제도” 도입

- (기본방향) 정상 수준을 초과하여 자재비가 단기 급등한 공급비상 상황 발생시, 자재비 급등분 일부를 분양가에* 반영

* 고분양가 심사는 비교 사업장 선정·비교 시 주택가격변동률 등을 감안하나, 단기 급등한 물가는 주택가격변동률에 반영되지 못하는 점을 감안, 별도 가산

- (반영방식) 분상제에서 산정 중인 기본형건축비를 일부 활용

- ① 일반 물가상승분까지 반영된 최신 기본형건축비 상승분에서, 최근 3년간 평균 상승분을 제외한 “단기 자재비 급등분” 산정

* 향후 자재값이 안정되면 단기 자재비 급등분 미발생(분양가 영향 제한)

$$\textcircled{1} \text{ 기본형건축비 `22.3월 상승분}(2.64\%) - \text{최근 3개년}(\text{'19.3} \sim \text{'21.9) \text{ 평균 상승분}(1.85\%) = \text{'22.6월 현재 단기 자재비 급등분}(0.8\%)$$

- ② 통상 분양가 중 건축비 비율은 40%이므로, 40%를 “단기 자재비 급등비”에 곱하여 “자재비 급등분 가산비율” 산정

* 최근 3년 보증발급사업장 전수조사결과, 평균적으로 분양가중 건축비가 40% 차지

* 제도개선 이후 발생하는 기본형건축비 고시에 따라 최종 가산비율은 변동 가능

$$\textcircled{2} \text{'22.6월 현재 단기 급등분}(0.8\%) \times 40\% = \text{자재비 급등분 가산비율}(0.32\%)$$

- ③ 기존 방식으로 정한 분양가(예: 5억원)에 “자재비 급등분 가산비율”을 곱해 “자재비 급등 가산분” 및 ④ 최종 분양가 결정

$$\textcircled{3} \text{ 자재비 급등 가산분} = \text{기존 분양가 } 5\text{억원} \times \text{최종 분양가 가산비율 } 0.32\%$$

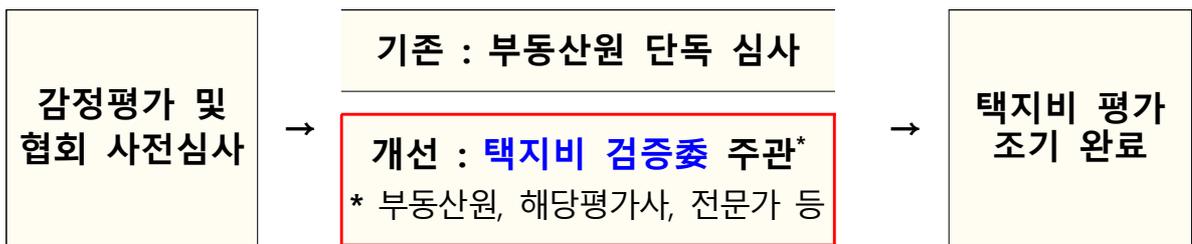
$$\textcircled{4} \text{ 최종분양가 } 5\text{억 } 160\text{만원} = \text{기존 분양가 } 5\text{억원} + \text{자재비 급등 가산분}(160\text{만원})$$

3 분양가 심사절차 합리화 및 투명성 제고

1. 분상제 민간택지 감정평가 검증 절차 개선

- **(현행)** 민간택지 택지비는 공정성 등을 위해 감평기관 평가서에 대한 감평협회 → 부동산원 검증을 거쳐 산정되도록 운영 중
 - * (절차) 사업주체 감정평가 → 감정평가 협회 검증 → 부동산원 검증(위법·부당사항 평가)
- 부동산원 검증 기준이 다소 구체적이지 않고, 검증시 해당 감정평가사나 외부 의견수렴 절차가 없어 주관적이라는 지적 제기
- **(개선)** 부동산원 검증의 수용도 및 신뢰도 제고 추진
 - (택지비검증위원회 신설) 부동산원 최초 검증부터 전문가 등이 함께 참여하고, 해당 감정평가사의 의견진술 기회도 부여
 - 검증 과정을 보다 투명화하고, 사업 주체의 검증 결과 신뢰도를 제고하여 불필요한 재검증 등 절차지연 최소화
 - * 위원회 논의 사항도 공개하여 부동산원 검증에 대한 신뢰성을 제고

택지비 검증 절차개선



- (기준 구체화) 감정평가 시 오기·오산 등 단순 오류가 발생하지 않도록 주요 오류사례를 안내하고, 감평 가이드라인 구체화
 - * (주요사례) 해당 토지의 면적, 인근 토지의 단가, 감정평가 기준일 등 사실관계 오기
- 부동산원 검증 시 정성적 평가 영역은 객관적인 검증을 위해 기준을 구체화하고 해당 평가사 의견도 청취(검증위원회)
 - * (주요사례) 해당토지 평가를 위해 인근의 어떤 비교사업장이 적절한 지 판단 다양

※ (적용시점) 제도 시행일 이후 택지검증 최초 신청하는 건부터 적용

2. HUG 고분양가 심사 합리성 제고

1 사업장 선정기준 개선

- **(현행)** 시세 비교를 위한 인근 사업장은 ①500m내*, ②준공 20년 내, ③사업안정성·단지특성 유사성 기준에 따라 선정

* 500m 이내 사업장이 2개 이하인 경우 최대 1km까지 범위를 확장하여 조사

- 다만, 준공년도의 편차가 커(최대 20년) 노후단지가 많은 경우 비교 적정성이 떨어지는 문제

- **(개선)** 인근 사업장 선정시 준공시점 기준을 당초 20년 → 10년 이내로 변경하여 심사가격 상한이 합리적으로 산정되도록 개선

< 인근사업장 선정기준 개선(안) >

현행	개선
①500m 이내, ②준공 20년 이내 ③사업안정성·단지특성 유사성	⇒ ①500m 이내, ② 준공 10년 이내 ③사업안정성·단지특성 유사성

2 심사절차 개선

- **(현행)** 사업자가 심사기준을 참고할 수 있도록 개략적인 수준을 공개 중이며, 심사결과에 대한 이의신청 절차 없이 결과 확정

- ① (심사기준) 비교사업장 선정 기준 등은 개략적으로만 공개되어 사업시행 전 분양가 예측이 어렵고 사업성 분석도 곤란
- ② (이의신청) 심사결과가 예측 분양가와 현저히 다른 경우에도, 심사결과에 대한 별도 불복절차가 부재하여 권리구제 미흡

- **(개선)** 심사기준을 전부 공개하고, 이의신청 절차 신설

- ① (심사기준) 분양가 예측가능성 제고를 위해 비교사업장 선정시 세부 평가기준 및 배점을 모두 공개

* (현행) 교통환경: 6~30점 → (개선) 교통환경: 지하철·6차선 왕복도로 100m 이내 30점 등

- ② (이의신청) 이의신청 절차를 신설하되, 분양 지연 등을 방지하기 위해 특정요건*에 해당하는 경우만 신청 접수

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

IV. 향후 계획

◇ 분양가 제도운영 합리화 방안을 최대한 조속히 시행하여 시장의 불확실성을 해소하고, 주택공급을 촉진

□ **분양가상한제 개선** : 공동주택 분양가 규칙 개정(7~8월) 등

- 공동주택 분양가 규칙(시행규칙) 개정을 위한 입법예고와 규제심사 등에 즉시 착수
 - 금번 제도개선 사항은 개정 규칙 시행전까지 입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 대해 적용
- 민간택지 택지비 검증위원회 신설 등 감정평가 관련 개선을 위해 부동산원 내규 개정예 즉시 착수하여, 6월 내 개정 완료
 - 제도개선 이후 신규로 적정성 검토를 신청하는 건부터 적용

□ **고분양가 심사제도** : HUG 시행세칙 개정을 6월 내 완료

- 대책 발표 즉시, HUG 내규 개정예 착수
- 제도개선 사항은 개정 시행세칙 시행 이전 입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 대해 적용

- ◇ 이번 제도개선으로 주택 공급에 투입되는 필수 비용이 분양가에 보다 적정하게 반영되고, 분양 관련 절차도 신속투명하게 진행될 것으로 기대
- ◇ 향후 250만호+@ 공급계획 등 추진 과정에서도 다양한 의견을 수렴하여 주택공급 촉진, 품질개선 등을 위한 다각적 개선과제 발굴 및 애로 해소