

 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2019. 2. 26(화) 총 6매(본문6)	
담당부서	주택정책과	담당자	• 과장 김영국, 사무관 유용일, 주무관 이진용 • ☎ (044) 201-4089, 3333	
보 도 일 시		2019년 2월 27일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 27.(수) 06:00 이후 보도 가능		

분양가상한제 기본형건축비 2.25% 상승...3월 1일부터 적용

분양가상한제 실효성 제고를 위한 제도개선...3월 중 입법예고

- 분양가상한제가 적용되는 주택의 분양가격 산정에 활용되는 기본형 건축비 상한액이 3월 1일부터 2.25% 상승된다. 이에 따라 공급면적 (3.3㎡)당 건축비 상한액은 630만 3천 원에서 644만 5천 원으로 14만 2천 원 오르게 된다.

〈 최근 기본형건축비 증감률 〉

(’13. 3.) 1.91% → (’13. 9.) 2.1% → (’14. 3.월) 0.46% → (’14. 9.) 1.72% →
 (’15. 3.) 0.84% → (’15. 9.) 0.73% → (’16. 3.) 2.14% → (’16. 9.) 1.67% →
 (’17. 3.) 2.39% → (’17. 9.) 2.14% → (’18. 3.) 2.65% → (’18. 9.) 0.53% 상승

- 국토교통부(장관 김현미)는 지난 ‘18.9월 고시 이후 보험료, 노무비 등 변동을 고려하여 기본형건축비를 개정·고시한다고 밝혔다.
- 국토교통부는 공사비 증감요인을 반영한 기본형건축비를 6개월(매년 3. 1, 9. 15.)마다 정기적으로 조정하고 있다.
- * 조정근거: 국토교통부 장관은 공동주택 건설공사비 지수와 이를 반영한 기본형 건축비를 매년 3월 1일과 9월 15일을 기준으로 고시하여야 함
 (「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제7조제3항)
- 이번 기본형건축비 상승요인은 건강보험 및 국민연금보험료 요율 등 간접공사비 변경과 시중노임 상승 등에 따른 것이며,

① 간접공사비: 5.93% 상승 ⇒ 기본형건축비 1.437%p 상승

- 건강보험료 요율 1.70→ 3.23%, 국민연금보험료 요율 2.49→ 4.5%, 노인장기요양보험료 요율 7.38→ 8.51%

② 노무비: 2.20% 상승 ⇒ 기본형건축비 0.626%p 상승
 - 미장공 11.36%, 배관공 7.98%, 보통인부 6.18%, 건축목공 6.75%

○ 이번에 고시되는 기본형 건축비 상한액은 지난 '18.9월 대비 2.25% 인상(기준 1,910→1,953천 원/㎡)된다.

※ 지난 '18년 9월 고시 이후 기본형건축비 변화

(전용면적 85㎡, 공급면적 112㎡, 세대 당 지하층 바닥면적 39.5㎡의 경우)

- 공급면적(3.3㎡)당 건축비: 14만 2천 원 상승(630만 3천 원 → 644만 5천 원)

□ 개정된 고시는 2019년 3월 1일 이후 입주자 모집 승인을 신청하는 분부터 적용된다.

○ 기본형건축비 상한액은 분양가상한제가 적용되는 주택의 분양가격 (택지비+택지비가산비+기본형건축비+건축비가산비)의 산정 시 적용되며,

- 실제 분양가격은 분양 가능성, 주변 시세 등을 종합적으로 감안하여 결정되므로 실제 인상되는 분양가는 이번 기본형건축비의 인상분 보다 낮을 것으로 보인다.

□ 아울러, 분양가상한제의 실효성을 높이기 위해 기본형건축비의 조정 방식을 개선하고 분양가 심사 실효성을 강화하는 등 제도개선안을 마련하고 3월중 관련 법령* 개정안을 입법예고할 계획이며, 주요내용은 다음과 같다.

* 「주택법 시행령」, 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」

① 기본형건축비 조정방식 개선

○ 기본형건축비 산정 시 노무비, 재료비 등 투입요소의 가격변동을 반영해 왔는데, 재료 투입량과 건설기술 발전·장비사용에 따른 능률 향상에 따른 인력 투입량 변화를 적기 반영될 수 있도록 매년 1회 조사하여 투입품목별 가중치를 조정(연쇄가중법)하는 방식으로 개선(금년 9월부터)할 계획이다.

② 분양가 심사 실효성 강화

- 기본형건축비는 주택법 제57조에 따라 분양가격 산정 시 건축비의 상한금액으로 도입되었으나 일부 기준금액으로 인식되고 있어 기본형건축비가 기준값이 아닌 상한금액임을 명확히 한다.

* 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」 제7조에 ‘분양가격 산정시 기본형 건축비는 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 금액 이하여야 한다’고 명시

- 또한, 시·군·구 분양가심사위원회 위원들이 분양가격 적정성 심사 시 내실있는 심사가 될 수 있도록 위원들의 전문성을 강화*하고,

* (현행) 분양가심사위 위원 구성은 주택 관련 분야 교수, 주택건설 또는 주택 관리 분야 전문직 종사자, 관계 공무원 또는 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가 10명 이내로 구성

(개선) ‘건설공사비 관련 연구실적 또는 공사비 산정업무 5년 이상 종사자’를 의무적으로 포함하고, 전기·기계 전문가, 건축학과·건축공학과 교수 등 추가

- 분양가심사위원회에 심사 자료제출을 위원회 회의 2일전에서 회의 7일 전까지로 확대하여 사전검토를 충분히 할 수 있도록 개선한다.

- 이와 함께, 분양가심사위원회가 택지공급기관(LH·SH 등)에 택지비가산비의 적정성에 대한 의견을 요청할 수 있도록 한다.

③ 기본선택품목 항목 조정

- 입주자모집 공고 시 소비자 선택권 확보차원에서 기본선택품목을 제시하고 있는데, 최근 스마트폰, 태블릿PC 활용으로 주방TV 사용 빈도가 낮아지는 측면이 있어 주방TV는 기본선택품목에서 추가 선택품목으로 조정한다.

< 현행 기본선택품목 항목 >

1) 문 : 문틀 및 문짝	2) 바닥 : 바닥재, 걸레받이
3) 벽 : 벽지	4) 천장 : 천장지, 반자돌림 등
5) 욕실 : 위생기구(양변기, 세면기, 욕조, 샤워기 등), 천장, 타일, 욕실인테리어	
6) 주방 : 주방가구 및 기구(가스쿡탑 포함), 벽타일, 주방TV	
7) 조명기구 : 부착형 조명등기구(매입등기구 제외)	

< 현행 추가선택품목 항목 >

1. 발코니 확장	2. 시스템 에어컨 설치
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 불박이 가전제품의 설치	
가. 오븐, 쿡탑, 식기세척기, 냉장고(냉동고를 포함한다), 김치냉장고, 세탁기	
나. 홈오토메이션, 홈시어터 시스템	
다. 그 밖에 사업주체가 입주자모집승인 신청 전에 승인권자의 의견을 들어 정하는 품목	
4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 불박이 가구의 설치	
가. 옷장, 수납장, 신발장	
나. 그 밖에 사업주체가 입주자모집승인 신청 전에 승인권자의 의견을 들어 정하는 품목	
5. 기술의 진보나 주거생활의 변화에 따라 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 관련 업계의 의견을 들어 고시하는 품목의 설치	

④ 택지대금 기간이자 항목 개선

- 현재는 택지대금 기간이자 인정기간을 대금 납부일을 기산점으로 택지비 비중에 따라 입주자 모집공고일 이후 최대 14개월까지로 규정하고 있으나 대금 납부일부터 입주자모집공고일 사이에 대한 기간제한이 없어,

<현행 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」 제8조제1항제3호별표1의2 제1호>

택지비 비중	기간이자 인정기간
30% 이하	입주자모집공고일 이후 6개월
30% 초과 ~ 40 % 이하	입주자모집공고일 이후 9개월
40 % 초과	입주자모집공고일 이후 14개월

※ 택지비 비중 = 택지 공급가격 / 총분양가격(택지비에 대한 기간이자 제외)

- 사업주체의 분양지연 등으로 인하여 토지사용승낙일 이후 착공 및 입주자모집공고가 지연되어 택지대금 이자비용이 분양가격에 과다하게 반영되는 것을 방지하기 위해, 토지사용승낙일 또는 소유권이전등기일 중 빠른 날로부터 기간이자 인정기간까지의 기간은 최대 18개월을 넘지 못하도록 상한을 규정한다.

- 또한, 택지비 기간이자에 적용하는 PF 대출금리의 가산금리가 현재 3.3%로 고정되어 현재 금리수준과 차이가 많아 금리수준 변동이 자동적으로 반영될 수 있도록 주택도시보증공사에서 발표하는 표준 PF 대출금리*를 따르도록 개선한다.

* 현재 택지비 기간이자에 적용하는 PF 대출금리는 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」 제8조제1항제3호별표1의2 제2호에 “91일 만기 양도성예금 증서(CD) 유통수익률+가산금리(3.3%)”로 규정하고 있으나, '18.6월 HUG에서 발표한 가산금리는 1.8%이며, HUG 표준 PF 대출금리는 2년 단위로 갱신

⑤ 지하주차장 차로 높이 상향에 따른 건축비 가산비 근거 명시

- 지상공원형 아파트 확산, 택배 물량 증가 등에 맞춰 갈등 예방 및 주거생활의 만족도 제고를 위해 지하주차장 차로 높이 상향할 수 있도록 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 개정('19.1.16)에 따라 지하주차장 층고 상향시 건축비 가산비용으로 인정토록 근거를 명시한다.

* 현행 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」에도 법령 등의 제·개정에 따른 건축비가산비 반영 근거는 있음

- 국토교통부는 3월 중 입법예고하는 「주택법 시행령」 및 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 지침」 내용은 공포일 이후에 입주자모집 승인을 신청하는 경우부터 적용하며,

* 다만, 기본선택품목 조정(주방TV)는 입법예고 및 의견수렴을 거쳐 기본형 건축비 조정이 필요하여, '19.9.15. 기본형건축비 고시 후 입주자모집을 신청하는 경우부터 적용

- 아울러, 이번 기본형건축비 등의 제도개선을 통해 적정가격의 주택 공급으로 국민의 주거안정에 기여할 것으로 기대하며, 향후에도 계속적으로 분양가상한제 실효성을 확보를 위해 제도개선을 추진하고 분양가 심사가 강화될 수 있도록 지원해 나가겠다고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 주택정책과
유용일 사무관(☎ 044-201-4089), 이진용 주무관(☎ 044-201-3333)에게
연락주시기 바랍니다.