

 국토교통부		<b>보 도 자 료</b>		
		배포일시 2020. 2. 27.(목) 총 16매(본문3)		
담당 부서	주택정책과	담 당 자	• 과장 이명섭, 사무관 유용일, 주무관 장동환 • ☎ (044) 201-4089, 3333	
	주택건설공급과		• 과장 이유리, 사무관 최민중, 사무관 최혜리 ☎ (044) 201-3366, 3365	
보 도 일 시		2020년 2월 28일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2.27(목)15:00 이후 보도 가능		

## 최근의 설계 경향 및 기술 발전 추세를 반영하여 합리적인 분양가 책정을 위한 분양가 산정기준 개선

- 분양가상한제 기본형건축비 2.69% 인하...3월 1일부터 적용 -
- 발코니 확장비도 확장부위별 기준을 마련하여 15~30% 수준 하락 예상 -

- ◆ 기본형건축비는 전국 4개 지역별 표본사업을 모두 종합한 대표성 있는 새로운 기본모델로 책정하고, 41~49층 기본형건축비 신규 고시
- ◆ 건축가산비는 가산비 간의 중복성을 최소화하고 개별 분양가 심사위원회의 분양가심사가 일관성 있도록 산정기준을 구체화
- ◆ 발코니 확장비는 확장부위별로 심사하고, 붙박이 가구는 제외하여 추가선택품목으로 제시하도록 분양가 심사참고기준 마련

- 국토교통부(장관 김현미)는 「분양가상한제 운영 실태 감사」 결과를 수용하고, '05년에 도입한 분양가 산정기준이 그간 변화된 설계 및 기술수준을 반영하여 현실에 맞게 합리적인 분양가가 책정될 수 있도록 분양가 산정기준 개선방안을 마련하였다.
- 감사원은 운영 실태 감사를 통해 분양가상한제 산정체계와 운영 분야에 있어서 보완 필요사항을 지적하였고,
  - 이에 국토교통부는 기본형건축비, 건축가산비의 산정기준과 발코니 확장비 심사참고기준을 보다 정확하게 산정하기 위해 전문기관 연구 용역 및 전문가 의견수렴을 통해 제도 개선방안을 마련하였다.

\* 건설기술연구원(기본형건축비), LH(가산비 및 발코니 심사참고기준)

□ 주요 제도개선방안은 다음과 같다.

### ① 새로운 기본형건축비 모델 구성을 통한 건축비 책정

○ 그간 분양가상한제가 적용되는 주택의 분양가격 산정에 활용되는 기본형건축비 상한액은 수도권 지역의 1개 표본사업을 모델로 선정하여 자재·노무비 등 물가변동을 연 2회(매년 3.1/9.15) 정기적으로 반영한 것으로서 이를 일률적으로 전국에 적용해 왔으나,

- 이번 새로운 기본형건축비는 전국에 4개 지역별 표본사업\*을 모두 종합하고 최근 3년간 지역별 공급물량을 고려하여 대표성을 제고한 기본모델을 구성하여 책정하였다

\* 수도권 2곳(광역시, 경기남부), 수도권 외 2곳 (중부·남부지역)

○ 또한, 정확한 기본형건축비 산정을 위해 기본형건축비에 일률적으로 반영되었던 기초파일공사비(파일길이 15m, 지름 400mm 이하)를 기본형건축비에 가산하는 비용으로 전환하고, 인센티브 성격의 주택성능등급 가산비와 일부 중첩되는 부분을 명확히 배제하였으며, 표준품셈, 노무·자재비 등 공사비산정 기준시점도 통일\*하였다.

\* (기준시점) 3.1일 고시는 전년도 12월말, 9.15일 고시는 당해연도 6월말

○ 이에 따라 3.1일부터 적용되는 기본형건축비 상한액이 2.69% 인하되었으며, 공급면적(3.3㎡)당 건축비 상한액\*은 '19.9.15일 651만 1천 원에서 633만 6천 원이 된다. 개정된 고시는 2020년 3월 1일 이후 입주자 모집 승인을 신청하는 분부터 적용된다.

\* 건축비 상한액 기준 : 16~25층, 전용면적 85㎡,공급면적 112㎡

○ 아울러, 현행 기본형건축비의 최고층수는 '36층이상'이나 민간에서 주상복합 등 41층 이상 고층주택 건설시 적용할 수 있는 '41층~49층' 기본형건축비 상한액을 신설하였다.

## ② 건축가산비 산정기준 개선

- 최근 설계변화를 반영하여 생활 패턴에 따른 공간활용도가 높은 벽식 혼합 무량판 구조(벽식구조와 무량판구조 혼합)에 대하여 가산비율(3%)과 산정기준을 신설할 계획이다.
- 또한, 인센티브 성격의 주택성능등급 평가항목과 다른 가산비 간 중복가능성을 최소화하고, 분양가심사위원회에서 일부 가산비\* 를 일관성 있게 심사하도록 구체적인 심사기준을 마련할 계획이다.

\* 에너지 절약형 친환경주택·초고층주택·법정초과 복리시설 가산비

## ③ 발코니 확장비 심사참고기준 개선

- 다양한 발코니 확장 특성을 반영하여 확장부위별(거실, 주방, 침실)로 확장 전·후를 비교하여 산정하고, 별도 추가선택품목으로 제시해야 하는 붙박이 가구는 포함하지 않도록 하는 등 발코니 확장비 심사참고기준을 개선하여 지자체 등에 시달할 계획이다.
  - 이에 따라, 발코니 확장비가 15~30%수준 하락될 수 있을 것으로 예상되며, 개정된 심사참고기준은 2020년 3월 1일 이후 입주자 모집 승인을 신청하는 분부터 적용된다.
- 국토교통부 관계자는 “합리적인 분양가 책정을 위해 분양가 산정기준을 개선하여 분양가가 소폭 인하 될 것으로 예상되고, 제도 개선사항은 4월까지 모두 완료할 예정”이라면서,
- 향후에도 분양가 심사 지침(가이드라인)에 대해 정기적으로 교육을 실시하여 지자체 분양가심사위원회가 더욱 내실 있게 이뤄질 수 있도록 지원할 계획”이라고 밝혔다.

※ 보다 자세한 내용은 붙임 자료를 참고하여 주시기 바랍니다.



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

<붙임>

---

# 합리적인 분양가 책정을 위한 분양가산정기준 제도개선 방안

---

2020. 2. 27.

국 토 교 통 부

# ||| 목 차 |||

I. 검토배경 ..... 1

II. 개선방안 ..... 3

1. 기본형 건축비 ..... 4

2. 택지가산비 ..... 6

3. 건축가산비 ..... 7

4. 발코니확장비 심사참고기준 ..... 9

5. 분양가 심사 지원 강화 ..... 11

III. 향후 추진일정 ..... 11

# I. 검토배경

- (현황) 신규 분양주택 가격 안정을 위해 **분양가상한제**를 시행('05.3~) 중이며, **택지비와 건축비를 합산한 금액 이하로 분양가 제한**

\* (공공택지) 전용면적 85㎡ 이하만 적용 ('05.3) → 공공택지내 모든 주택('06.2)  
(민간택지) 민간택지내 모든 주택('07.9) → 탄력적용('15.4) → 민간택지 일부 적용('19.11)

- (택지비) 택지공급가격과 지반조건 등에 따라 주택건설에 추가로 소요되는 공사비 등을 **택지가산비**로 인정

\* 택지가산비 : 연약·암석지반, 흙막이·차수벽, 택지대금 기간이자, 제세공과금 등

- (건축비) 최신 기술과 자재를 적용한 **일정수준의 주택품질이 유지** 되도록 기본형 건축비와 가산비를 운영 중

- (기본형건축비) 적정 품질의 아파트를 공급할 수 있는 수준으로 상한 금액을 설정하고 물가변동 등을 반영하여 연 2회 정기고시

〈 참고 : 최근 기본형건축비 증감률 〉

('13.3.) 1.91% → ('13.9.) 2.1% → ('14.3.) 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% → ('19.3.) 2.25% → ('19.9.) 1.04%

- (건축가산비) 주택품질 향상을 유도하고 기본형건축비에 **일률적으로 반영하기 어려운 구조·환경·에너지 등 품질개선 비용은 가산비\***로 인정

\* 구조형식 가산비(라멘, 무량판 구조등), 주택성능등급, 인텔리전트 설비, 에너지절감 친환경주택 건설비, 초고층주택 등

- (발코니 확장비) 추가선택품목으로서 분양가에는 포함되지 않으나 **과도한 확장비용** 책정을 예방하고자 **분양가심사**를 거치도록 하고 있으며, '08년부터 심사참고기준을 지자체에 배포·운영 중

\* 이종단열창: 190,000원/㎡, 골조 및 마감: 106,000원/㎡, 가구 및 특정인테리어: 개별심사

- (한계) 기본형건축비 및 가산비 제도를 도입한지 15년이 지난 지금 그간 변화된 현실에 부합하지 않는 부분을 재정비할 필요
  - 현행 기본형 건축비는 1개 표본사업을 모델로 하여 전국에 적용하고 있어 대표성 제고가 필요
  - 또한, 감사원 감사(6.26~7.19) 결과 상한제 제도 운영상 보완이 필요한 사항에 대하여 합리적 개선 필요
- 주상복합 등 고층주택(41~49층)에 적용할 수 있는 건축비는 없는 실정
- 품질향상을 유도하는 인센티브 성격의 가산비(주택성능등급)가 기본적인 품질의 기본형건축비 및 타 가산비와 명확하게 구분되지 않았던 부분이 있어 중복성 최소화 필요
- 개별사업장의 다양한 특성을 반영하여야 하는 건축가산비는 분양가 심사위원회에서 지역별로 일관되지 않은 기준 하에 운영되고 있어 합리적인 가이드라인 필요
- 발코니 확장과 관련없이 확장공간 외 설치되는 불박이 가구를 포함하여 과도하게 산정할 우려가 있고, 확장부위별 특성을 반영하여 확장 비용을 최근 설계 추세에 맞게 산정할 필요

〈 참고 : 분양가상한제 적용 주택의 분양가격 구조 〉

- △ (분양가) 분양가를 “택지비+건축비” 이하의 가격으로 제한 (주택법 제57조)
- (택지비) 공급가격(공공택지) 또는 감정평가액(민간택지) + 택지가산비\*
    - \* 말뚝공사·암석지반, 흙막이·차수벽, 방음시설 설치, 택지대금 기간이자 등
  - (건축비) 기본형건축비\* + 건축가산비\*\*
    - \* 기본형건축비 : 지상층 건축비 + 지하층 건축비 (직접공사비, 간접공사비 포함)
    - \*\* 가산비 : 라멘, 무량판 등 구조형식, 주택성능등급, 인텔리전트 설비, 친환경·초고층주택, 초과복리시설, 사업계획승인 조건 등

## II. 개선방안

◆ 합리적인 분양가 책정이 되도록 분양가 산정기준을 근본적으로 개선하여 분양가 과다 산정을 방지

- ① (기본형건축비) 전국 4개 지역별 표본사업을 모두 종합하여 대표성을 제고한 기본모델을 구성하고, 상한제 확대 감안 41~49층 신규고시
- ② (건축가산비) 가산비 산정기준을 구체화하고 타 가산비간 비용 중복성을 최소화하여 과다 책정이 우려되는 사항을 명확히 배제
- ③ (발코니 확장비) 산정방식을 근본적으로 개선하여 확장부위별로 심사하도록 하고, 불박이 가구는 제외하여 추가선택품목으로 제시
- ④ (분양가심사 강화) 분양가심사 가이드라인을 주기적으로 개편하여 배포하고 지자체 분양가심사 결과 체계적으로 관리

### 분양가격의 합리적 책정으로 주택시장 안정화

분양가격 산정기준 개선			분양가 심사 강화
기본형건축비	건축가산비	발코니 확장비	분양가 심사 지원
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 4개 표본 사업을 선정하고 이를 종합한 가장 기본적인 모델을 구현</li> <li>◆ 고층주택(41층~49층) 기본형건축비 고시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 벽식 혼합 무량판 구조가산비(3%) 신설</li> <li>◆ 공동주택 성능등급 가산비와 타 가산비 간 중복 최소화</li> <li>◆ 에너지 절감 친환경 주택 가산비 산정기준 마련</li> <li>◆ 초고층주택 가산비 산정 기준 개선</li> <li>◆ 법정초과 복리시설 가산비 산정 가이드라인 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ (단열창 공사) 확장 부위별로 확장 전·후를 비교 산정</li> <li>◆ (골조 및 마감공사) 확장부위별로 거실 및 침실, 주방단가 제시</li> <li>◆ (확장형 주방가구) 추가선택품목으로 제시해야 하는 불박이 가구는 제외</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 분양가심사 가이드라인을 주기적으로 개편</li> <li>◆ 정기적으로 지자체 교육</li> <li>◆ 분양가심사 결과를 체계적으로 관리</li> </ul>

# 1. 기본형건축비

□ (현행) 기본형건축비는 그간 수도권 지역의 표본 주택 1개를 모델로 선정하여 전국에 적용하고 있어 대표성에 한계

\* 기본형건축비 모델선정 4회('05, '07, '12, '18년)

○ 모델주택의 공사비 단가와 물량은 현행화하지만 건설기술 발전, 新 공법 및 장비사용에 따른 능률 변화를 제때 반영하지 못함

○ 주택품질 향상을 위해 도입된 주택성능등급 가산비 제도는 기본형 건축비의 세부항목과 일부 중복 가능성 有

〈 참고 : 기본형건축비 구성내용〉

- (지상층 건축비) 주거시설·주민공동시설·경비실·조경 등 비용으로 공사비+설계·감리비+부대비용으로 구성하고 공급면적 기준으로 산정
- (지하층 건축비) 지하주차장, 기계실 등에 소요되는 공사비로 구성하고 지하층 면적을 기준으로 산정

□ (개선) 지역 대표성과 적정 수준의 품질을 고려하여 4개 지역별 표본 사업을 선정하고 이를 종합한 가장 기본적인 모델을 구현

구분	현행	개선
표본	수도권 1곳	수도권 2곳(광역시, 경기남부) 수도권 외 2곳(중부, 남부지역)
모델	1개 표본사업을 모델로 선정	4개 지역 표본사업에 최근 3년간 지역별 공급물량을 가중평균

① (표본) 주택설계 품질·추세를 고려하여 최근 3년 이내 분양하고 지역별 대표성을 고려하여 수도권 2곳(광역시, 경기남부), 수도권 외 2곳 (중부·남부)지역에서 4개 표본 사업을 선정

\* 대표성을 고려하여 500세대 이상 규모, 전용면적 60㎡~85㎡ 중심, RC벽식 구조로 선정

**<기본형건축비 지역별 표본사업 개요>**

구 분	수도권		수도권 외	
	A단지	B단지	C단지	D단지
평면구조	3Bay, 4Bay 혼합 판상형/L형 혼합 5(2+3)호연접	4Bay L형 4(2+2)호연접	3Bay, 4Bay 혼합 L형 6(2+2+2)호연접	4Bay L형 5(2+3)호연접
구조형식	RC벽식구조	RC벽식구조	RC벽식구조	RC벽식구조
난방방식	지역난방	지역난방	지역난방	지역난방
층수	19-25층 지하1층(2.3m)	25층 지하1층(2.3m)	21층 지하1층(2.3m)	25층 지하1층(2.3m)

\* 500세대 ~ 1500세대 규모 중 각기 다른 규모의 표본 선정

② (산정기준) 최신 공사비 산정기준으로 현행화하여 기술·생산성 변화를 반영하고 주택성능등급과 중첩되는 부분을 명확히 제외

○ (기준시점) 매년 2회(3.1, 9.15) 기본형건축비 조정시 표준품셈, 노무·자재비 변동사항을 명확히 반영하기 위해 기준시점 통일

- 3월에는 전년도 12월말기준, 9월에는 당해연도 6월말 기준으로 적용

\* 4개 표본사업 공사내역의 현행화를 위해 약 2~3개월 분석기간 필요

○ (주택성능등급) 기본형건축비가 인센티브 성격의 주택성능등급 가산비와 일부 중첩되는 부분을 명확히 배제

- 표본사업의 주택성능등급 평가항목별 가장 낮은 기본등급으로 조정 가능한 항목은 가장 낮은 등급으로 조정하고, 그 등급보다 초과되는 비용은 기본형건축비에서 제외

○ (기타) 기초파일공사비 제외 및 지하피트 등 반영

- (기초파일공사비) 일정하게 반영되어 있는 기초파일공사비를 제외 하고 이를 기본형건축비에 가산하는 비용으로 전환으로 전환

- (지하피트\*) 지하피트 등 건축연면적에 산입되지 않는 면적도 정확히 반영하여 산정

\* 난방·하수도 배관 시설 등이 들어갈 수 있게 만든 구조물

- ③ (모델구성) 전국에 지역별 4개 표본사업을 모두 종합하여 대표성 있는 기본모델을 새롭게 구성

**각 표본사업 공사비에 최근 3년간 지역별 공급물량에 따라 가중평균**

\* (단지별 총공사비 ÷ 공급면적) × (지역별 가중치)의 합산

\* 최근 3년간 지역별 공급물량 및 가중치

- '17~'19 공동주택 분양물량 : 수도권 24.7만호, 중부 8.8만호, 남부 17.6만호
- 지역별 가중치(%) : 수도권 각 0.33, 중부 0.12, 남부 0.23

- 이에 따라, 기본형건축비 상한액은 2.69% 인하되었으며 공급면적 (3.3㎡)당 건축비 상한액은 651만 1천 원('19.9월) → 633만 6천 원('20.3월)으로 조정

\* 전용면적 85㎡, 공급면적 112㎡, 지하 39.5㎡ 기준

- 지상층공사비 1,650천원/㎡('19.3월) → 1,642천원/㎡('20.3월), -8천원/㎡(-0.48%)
- 지하층공사비 917천원/㎡('19.3월) → 790천원/㎡('20.3월), -127천원/㎡(-13.85%)

**④ 고층주택(41층~49층) 기본형건축비 신규 고시**

- (현행) 기본형건축비의 최고층수는 '36층이상'이어서 41층이상 고층주택을 건설할 경우에도 '36층이상' 기본형건축비를 적용
- (개선) 민간에서 주상복합 등 고층주택 건설시 적용할 수 있도록 기본형건축비의 최고층을 '41~49층\*(41~45층, 46~49층)까지 제시

\* 기준층(16~25층) 대비 41~45층은 106.2%, 46~49층은 109.5% 상승

**2. 택지가산비(학교용지부담금)**

- (현행) 학교용지부담금의 주택 수분양자 부과는 위헌('05) 판결을 받았으나, 일부 사업지구에서 학교용지부담금을 택지가산비로 반영하여 수분양자에게 전가하고 있어 이를 명확히 방지할 필요
- (개선) 학교용지부담금은 택지가산비에서 제외하도록 명문화

\* 「공동주택 분양가 산정 등에 관한 규칙 개정안」 2.28 공포예정

### 3. 건축가산비

#### (1) 벽식 혼합 무량판 구조가산비 신설

- (현행) 최근 설계변화를 반영하여 생활 패턴에 따른 공간활용도가 높은 벽식 혼합 무량판 구조에 대한 가산비 항목이 없음
- (개선) 벽식 혼합 무량판 구조에 대한 3% 가산비율 및 산정기준 신설
  - (가산비율) 연구용역 결과, 벽식 혼합 무량판 구조는 벽식구조 대비 3% 수준으로 확인되어 3% 가산토록 개선
    - \* 현행 무량판 구조 가산비율 5%는 완전 무량판 구조일 경우에 적용
  - (산정기준) 세대 내부 비내력벽 길이 비율만큼의 바닥면적을 반영
    - \* 「분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」 고시 개정

#### (2) 공동주택 성능등급 가산비와 타 가산비간 중복 최소화

- (현행) 인센티브 성격의 주택성능등급 가산비와 건강친화형 주택 건설기준(실내공기 오염물질 저방출 제품, 기계환기설비), 인텔리전트 설비(기계환기설비)에 따른 실비 가산비와 중복 소지
- (개선) 실비가산항목 간 중복배제를 명확화하기 위해 개별 고시 개정을 추진하며, 성능등급 제도 도입 당시 산정기준을 고려하여 세부평가기준 개정 실시를 통한 중복배점 수준 최소화
  - \* 「건강친화형 주택 건설기준», 「주택품질 향상에 따른 가산비용 기준」 고시 개정
- 추가적으로 분양가심사 시 법 집행·적용이 보다 적절하게 이루어질 수 있도록 운영지침(분양가심사 매뉴얼) 개선도 추진

### [3] 에너지 절감 친환경주택 가산비 산정기준 마련

- (현행) '친환경주택 건설에 따라 추가로 드는 비용'을 가산할 수 있도록 규정하고 있으나, 별도의 가산비 산정 기준은 없음
- (개선) 분양가 산정 근거로 삼을 수 있도록 친환경주택의 에너지 절감을 달성에 따른 추가 건설비용을 고려한 가산비 기준 마련
  - \* 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 고시 개정

### [4] 초고층주택 가산비 산정 기준 개선

- (현행) 초고층 주택(50층 이상 또는 높이 150m 이상) 건물 일부만 50층 미만이면서 최고층수 높이가 150m가 넘는 경우 구체적 산정기준 없음
- (개선) 41~49층 기본형건축비 신설에 따라 50층 미만 건물 부분에 대하여 해당 기본형건축비 적용하도록 개선
  - 또한, 41~49층 기본형건축비와 중복 배제를 위해 초고층주택 가산비 대상을 층수기준으로 변경(50층 이상 또는 높이 150m이상 → 50층 이상)
    - \* 「분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」 고시 개정

### [5] 법정초과 복리시설 가산비 산정 가이드라인 마련

- (현행) 단지내 복리시설에 대하여 법정최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설\*에 대하여는 가산비를 인정하고 있음
  - \* 경로당, 어린이집, 작은도서관, 어린이놀이터, 주민공동시설, 주민운동시설
  - 지자체 마다 옥내(지상, 지하), 옥외 복리시설 시설단가에 기본형 건축비의 지상층·지하층 건축비 단가를 제각각 적용하고 있음
- (개선) 초과복리시설 가산비는 해당 시설에 실제 추가 투입된 비용으로 산정하되, 이 경우 기본형 건축비에서 제시된 지상, 지하층 단가를 참고하여 심사하도록 함(분양가심사 가이드라인에 반영)

## 4. 발코니 확장비 심사참고기준

- (현행) 발코니 확장비 심사참고기준('08, '15년 배포)을 지자체 분양가 심사회에서 확장비 적정성 검토시 심사참고기준으로 활용 중

〈 참고 : 현행 발코니 확장비 심사참고 기준 내용〉

- ① (단열창 비용) 이중단열창: 190,000원/m<sup>2</sup>, 고기능성 단열창 236,000원/m<sup>2</sup>(창면적)
- ② (골조 및 마감공사비) 106,000원/m<sup>2</sup>(발코니 확장면적)
- ③ (가구 및 특정인테리어) 발코니 확장공간에 가구 및 특정인테리어를 설치하는 데 소요되는 비용은 분양가심사위원회의 심사를 거쳐 가산

- 현행 기준은 다양한 발코니 확장 특성이 반영되기 어렵고, 발코니 확장과 무관한 붙박이 가구\*를 확장비에 포함하고 있는 실정

\* 붙박이 가구는 입주자가 개별적으로 선택하는 추가선택품목

- (개선) 확장부위별로 확장 전·후를 비교하여 산정하고, 붙박이 가구는 별도 추가선택품목으로 제시토록 하고 발코니 확장비에 포함 불가

- ① (단열창 공사) 확장유형에 따라 확장부위별(거실, 주방, 침실)로 확장 전·후의 “단열창 면적×단가” 차이를 반영하고 공사비는 현실화

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

구분	현행	금액	개선	금액
산정	단열창 공사비 단가×단열창면적		단열창 공사비(확장부위별) = (확장후 단열창 공사비 X 확장후 단열창 면적) -(확장전 단열창 공사비 X 확장전 단열창 면적)	
창 종류	-		이중 단열창 (PVC창호+16mm복층유리)	231,000
	이중 단열창 (PVC창호+22mm복층유리)	190,000	이중 단열창 (PVC창호+22mm복층유리)	248,000
	-	-	이중 단열창 (PVC창호+24mm복층유리)	269,000
	고기능성 단열창 (PVC창호+24mm저방사복층유리)	236,000	삭제	분양가 심사위 심사
가 감 기 준	○ 이중 단열창에 저방사(low-e)유리를 설치시 기준금액의 5% 범위 내 가산 ○ 아르곤가스 등 주입시 기준금액의 2%범위 가산		○ 이중 단열창에 저방사(low-e)유리를 설치시 기준금액의 20% 범위 내 가산 ○ 아르곤가스 등 주입시 기준금액의 5%범위 가산	

② (골조 및 마감공사) 확장부위별로 거실 및 침실은 110,000원/m<sup>2</sup>,  
주방은 99,000원/m<sup>2</sup> 으로 산정하고 공사비 항목내역 조정

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

구분	현행	금액	개선	금액				
산정 방식	발코니 확장총면적 ×기준금액	106,000	확장부위별 면적 ×기준금액	거실 및 침실 110,000				
				주방 99,000				
중 세 내 역	구 분	세부내역		구 분	세부내역			
		증액분			감액분			
		건축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 판넬히팅시스템 (총감소음재: 20mm, 기포, 바닥미장)</li> <li>• 합판마루판</li> <li>• 단열재</li> <li>• 천정틀 및 도배</li> <li>• 걸레받이</li> <li>• 천정몰딩 등</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 액체방수</li> <li>• 타일공사</li> <li>• 도장공사</li> <li>• 조적공사</li> <li>• 거실분합(PL) 및 침실내부 PL창호 등</li> </ul>	건축	현행과 같음	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 액체방수</li> <li>• 타일공사</li> <li>• 도장공사</li> <li>• 조적공사 등</li> <li>• 삭제</li> </ul>
		기 계 설 비	• 스프링클러 및 난방 배관 등			기 계 설 비	현행과 같음	
		전 기 설 비	• 콘센트 등 위치 이 동에 따른 배관·배선 기구, 조도조정에 따른 램프 수량 등		• 발코니 등기구 등	전 기 설 비	현행과 같음	현행과 같음

③ (확장형 주방가구) 주방가구 외 붙박이 가구는 별도로 제시하는  
추가선택품목이므로 발코니 확장비에 포함하지 않도록 항목 명칭  
변경(가구 및 특정인테리어 → 확장형 주방가구)

〈 참고 : 발코니 확장비 심사참고기준 개선 모의사례 〉

① (단열창 및 골조·마감공사) 심사참고기준 개선안을 확장사례(84m<sup>2</sup>)를  
토대로 확장부위별로 단열창과 골조·마감공사비를 적용한 결과,

○ 단열창 및 골조·마감공사비는 현행 대비 약 35% 절감 추정

- \* 1) 세대평형은 84m<sup>2</sup>타입, 발코니 확장은 침실2, 침실3, 거실, 주방으로 한정
- 2) 확장 전은 '이중단열창(PVC창호+16mm 복층유리)',  
확장 후는 '이중단열창(PVC창호+22mm 저방사복층유리)'로 가정

② (기타 가구비용 등) 확장 사례마다 다르나 붙박이 가구를 제외하고  
주방가구만 포함시 약 30% 수준 감소 추정. 다만, 수분양자가 붙박이  
가구를 추가선택 할 경우에는 사실상 감소효과 없음

☞ 발코니 확장비에서 '단열창 및 골조·마감공사비'와 '기타 가구비용'이  
각각 50%라고 가정 시 약 15~30% 수준 절감 효과 예상

## 5. 분양가심사 지원 강화

- (현행) 지자체 및 분양가심사위원회에서 합리적인 분양가 심사가 되도록 정기적인 매뉴얼 배포나 담당자 교육이 필요한 상황
- (개선) 분양가심사 가이드라인을 주기적으로 개편하여 지자체에 배포하고 정기적으로 교육 실시
  - \* 분양가심사 지자체 담당자 등 국토교통인재개발원 매년 정기 교육 실시
- 지자체에서 제출하는 분양가심사 결과\* 관리 프로그램을 만들고 분양가심사 현황을 주기적으로 점검
  - \* 택지비 및 건축비의 분양가 신청금액 및 심사결과 금액

## Ⅲ. 향후 추진일정

---

- (기본형건축비) 2020.3.1. 고시하여 2020년 3월 1일 이후 입주자 모집 승인을 신청하는 분부터 적용
  - \* 발코니 확장비 심사참고기준은 2월말 지자체 등에 시달할 계획이며, '20.3.1일 이후부터 시행 예정
- (택지가산비) 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」 개정(2.28)
- (건축가산비) 법령 개정사항에 대하여 관계기관 협의, 행정예고 등을 거쳐 4월까지 완료 추진
- (분양가 심사 지원 강화) 분양가심사 가이드라인 개편 및 지자체 교육 실시 등(4월~)