

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2021. 1. 10.(일) / 총 3매(본문3)
담당 부서	주택정책과	담당자	·과장 장우철, 사무관 최두석, 주무관 남 일 ·☎ (044) 201-3333
보 도 일 시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

“분양가 사상 최고, 상한제가 더 올랐다” 보도 관련 설명 드립니다

< 관련 보도내용 (조선, 매경 등 다수 언론 1.8~1.9) >

- ◆ 평당 분양가 사상 최고.... ‘상한제’가 더 올랐다
- ◆ 래미안원베일리 시세차익만 15억

- ☐ 최근 서초구청의 래미안원베일리 분양가격 심사결과 관련, 일부 언론의 ‘분양가상한제’ 및 ‘공시지가 현실화’가 분양가격 상승을 초래하였다는 취지의 보도에 대해 설명 드립니다.
- ☐ 분양가상한제와 HUG 고분양가 심사는 제도의 목적과 심사방식이 달라 직접적 비교는 적절하지 않습니다.

구분	분양가상한제	HUG 고분양가 심사
목적	주택공급을 저해하지 않으면서 주변 시세보다 낮은 수준으로 분양가를 적정하게 규제함으로써 서민 주거 안정 도모	주변 시세 대비 과도한 분양가 책정으로 인한 미분양 발생과 그에 따른 분양보증 리스크 관리
심사 방식	택지비(감정평가액)+건축비+가산비 금액을 기초로 심사	유사 입지의 최근 분양가격을 기초로 분양가격 심사

- ☐ 서초구청의 원베일리 분양가격 심사 결과 및 HUG 고분양가 심사 결과와의 차이 원인은 아래와 같습니다.

- (심사결과) 서초구는 '20년 12월 분양가심사위원회 심의를 거쳐 원베일리 분양가격을 주변시세 대비 60~70% 수준인 3.3㎡ 기준 약 5,668만원으로 결정하였습니다.

<원베일리 분양가심사 결과>

분양가				HUG 심사	주변 시세
계	택지감정 평가액	기본형 건축비	가산비 (택지, 건축)		
5,668 만원 (3.3㎡ 기준)	4,204 만원	798 만 원	666 만원	4,892 만원	9,394~ 11,212 만원

- (차이 원인) 서초구 심사시, 원베일리는 특별건축구역 지정에 따른 가산비가 상당액 반영되었으며, 최근 주변 집값상승에 따른 지가 상승분도 일부 반영되었습니다.

- (가산비) 특별건축구역 지정에 따른 추가 설계반영, 기부채납 요인 등으로 3.3㎡ 기준 약 666만원(전체 분양가의 약 12%)의 가산비가 반영되었습니다.

- (가산비) ① 택지가산비 : 감정평가금액 외 택지조성에 추가로 소요된 비용(분담금, 각종 수수료 등) ② 건축가산비 : 기본형건축비 외 추가로 설계에 반영된 사항으로 분양가산정규칙에서 인정하는 항목(구조, 친환경, 복리증진 등)에 대해 분양가심사위원회에서 인정하는 금액

- (지가상승) HUG 고분양가 심사('20.7월)는 인근 지역에서 '19년에 분양된 아파트를 기준으로 하였으나, 서초구는 심사 요청시점 택지비 등의 감정평가액을 기초로 한 만큼, 해당 기간('19.9~'20.8)의 토지가치 상승분도 일부 반영되었습니다.

- 참고로 최근 공시지가 현실화를 제고로 인해 분양가 상승을 초래 하였다는 일부 언론의 주장은 사실과 다릅니다.

- 택지비 감정평가는 표준지 공시지가를 기초로 산정하되, 객관적인 시장가치를 감안하여 보정*하므로 공시지가 현실화율과 택지비 감정평가액 사이에는 직접적인 인과관계가 없습니다.

* 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖에 요인의 보정

- 또한, 동 토지의 감정평가 기준일(20.8월)과 HUG 심사일(20.7월)은 차이가 거의 없으며, 동 시점 표준지의 공시지가는 모두 2020.1.1.일 기준 가격으로 변화가 없어, 공시가격 현실화가 택지비 상승을 초래하였다 주장은 타당하지 않습니다.

□ 국토부는 앞으로도 “궁극적인 주택시장 안정과 무주택 서민의 주거안정을 위해서는 주변시세보다 저렴한 신축 아파트가 지속적으로 공급될 필요가 있다”는 인식 하에,

- 분양가상한제가 주택공급을 저해하지 않으면서도 적정 분양가 책정을 통해 무주택 서민들의 저렴한 내 집 마련 기회 확대로 이어질 수 있도록 제도 운영과정을 지속적으로 모니터링해 나갈 계획입니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 최두석 사무관(☎ 044-201-3333)에게 연락주시기 바랍니다.