

배포 일시	2022. 6. 20.(월)			
담당 부서 < 총괄 >	주택정책관	책임자	과 장	성호철 (044-201-4089)
	주택정책과	담당자	서기관	좌명한 (044-201-3327)
담당 부서	주택기금과	책임자	과 장	배성호 (044-201-3337)
		담당자	사무관	윤희근 (044-201-3338)
	주택정비과	책임자	과 장	김기용 (044-201-3383)
		담당자	서기관	박태진 (044-201-3384)
보도일시	2022년 6월 21일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송인터넷은 6.21.(화) 09:00 이후 보도 가능			

분양가 상한제 등 합리화로 주택공급 촉진한다 - 정비사업 필수비용 등 분양가에 적정 반영 -

- 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 **절차**를 **합리화**하고, **투명성도 제고**
-
- 국토교통부(장관 원희룡)는 6월 21일(화) 제1차 부동산관계장관회의에서 '분양가 제도 운영 합리화 방안'을 논의·확정하였다.
 - 분양가상한제*** 및 **고분양가 심사제도****는 그간 신축 주택의 저렴한 공급 등에 기여해 왔으나, 정비사업 필수 비용을 분양가에 반영하지 못하는 등 **경직적 운영**에 대한 현장의 개선 요구도 많았다.
 - * 분양가 안정을 위해 시·군·구 분양가심사위원회에서 분양가 상한금액을 심사
 - ** HUG가 분양보증 발급시 보증 리스크 관리를 위해 분양가를 사전에 심사하는 제도
 - 또한, 최근 공급망 차질, 자재값 상승 등으로 현장애로가 가중되는 가운데, 규제완화 기대 등으로 **분양 일정** 등이 지연되고 있어 **조속한 제도 개선**이 필요한 상황이다.
 - 이에 따라, 정부는 민간 전문가, 주택건설업계, 감정평가 협회, 정비사업 조합 및 HUG·부동산원 등 유관기관과 분양가 제도 개선을 위한 **다각적 의견 수렴**을 진행하고,
 - 관계 부처와 함께 최근 대내외 경제여건에 따른 물가상승 우려 및 국민 부담 등 여러 측면을 심층 검토하여 금번 개선방안을 마련하였다.

□ 금일 발표한 분양가 제도운영 합리화 방안의 주요 내용은 다음과 같다.

< 분양가상한제 개선 방안 >

① 정비사업 추진시 소요되는 필수 비용을 분양가에 반영

- (현행) 도심 등에서 추진되는 정비 사업은 공공택지와 달리 총회 개최, 기존 거주자 이주·명도 등 토지 확보 과정에서 부가 비용이 소요되나,
 - 그동안은 분양가 산정시 택지 사업과 동일한 방식이 적용되어 사업에 필요한 필수 비용이 반영되지 못하는 불합리한 측면이 있었다.
- (개선) 앞으로는 정비사업장 분양가 산정시 세입자 주거이전비, 영업손실보상비, 명도 소송비 및 기존 거주자 이주를 위한 금융비(이자), 총회개최 등 필수소요 경비 등도 적정 수준으로 반영할 계획이다.
 - ①주거이전비, ②영업손실 보상비는 토지보상법상 법정 금액을, ③명도소송비는 소송 집행에 소요한 실제 비용을 추가 반영한다.
 - ④조합원 이주비용 조달을 위한 이주비 대출이자⁴는 대출 계약상 비용을 반영하고, ⑤총회 등 필수소요 경비도 반영하되,
 - 분양가의 급격한 상승을 차단하기 위해 이주 대출이자⁴는 반영 상한을 두고, 총회 등 필수소요 경비^{*}는 총 사업비의 0.3%를 정액으로 반영할 계획이다.

* 조합 총회개최비, 대의원회의 개최비, 주민대표회의 개최비 등

정비사업 등 필수비용 반영 방안

現 미반영 비용	개념	반영방식
① 주거이전비 ^{재개발}	▸ 임차인, 현금청산소유자의 주거 이전에 따른 손실 보상비	▸ 법정 금액 지출내역 반영 (토지보상법)
② 영업손실보상비 ^{재개발}	▸ 상가 세입자, 현금청산소유자의 사업장 이전에 따른 손실 보상	
③ 명도소송비 ^{재개발+재건축}	▸ 세입자, 현금 청산소유자 등 이주 관련 소송·집행비용	▸ 소송집행 소요 실제 비용 반영
④ 이주비에 대한 금융비 ^{재개발+재건축}	▸ 조합원 이주비용 조달을 위한 이주비 대출 이자	▸ 대출계약상 비용을 반영하되, 표준산식으로 상한 설정
⑤ 총회운영비 ^{재개발+재건축}	▸ 조합 등 시행자의 의사결정기구 운영비용	▸ 총사업비의 0.3% 정액 반영

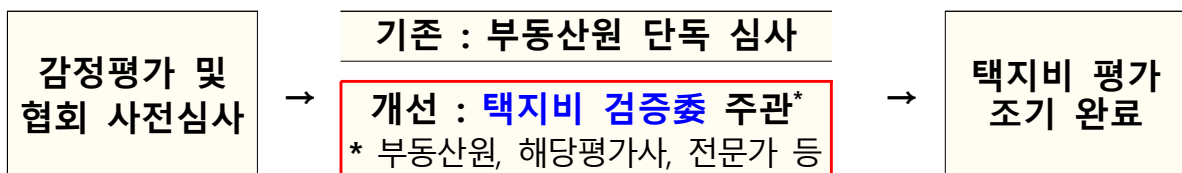
- 다만, 위와 같은 비용이 발생하지 않는 공공택지의 경우, 제도개선에 따른 분양가 영향은 발생하지 않는다.

② 자재값 상승으로 인한 공급애로 해소

- (현행) 기본형건축비는 정기고시(3,9월) 외에도 주요 자재가격 급등시 비정기 조정 제도가 있으나, 제도도입('08.7) 이래 조정항목 자재가 그대로 유지되어 사용 빈도가 낮은 자재 등은 변경이 필요하다는 지적이 있었다.
 - 아울러, 엄격한 요건*으로 최근처럼 여러 자재값이 동시 상승하는 상황에서는 조정이 어려운 측면이 있었다.
 - * 주요자재(레미콘·철근·PHC 파일·동관) 단일품목가격 15%↑ & 정기고시 3개월후
- (개선) 자재비 급등이 분양가에 보다 적기 반영되도록, 주요 자재 항목을 현실화하고 조정 요건도 추가한다.
 - PHC 파일, 동관을 창호유리, 강화마루 등 사용 빈도가 높고 기본형 건축비 중 차지하는 비중이 큰 항목으로 교체·추가하는 한편,
 - * 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%)
 - 단일품목 15% 상승시 외에도, 비중 상위 2개 자재(레미콘·철근) 상승률 합이 15% 이상인 경우 또는 하위 3개 자재(유리·마루·거푸집) 상승률 합이 30% 이상인 경우 정기고시 3개월내라도 비정기 조정을 추진하기로 했다.

③ 분양가 심사절차 합리화 및 투명성 제고

- (현행) 그동안 민간택지 택지비 산정시, 감정평가 결과를 부동산원에서 비공개로 검증해왔으나, 해당 감정 평가사나 외부 의견수렴 참여 절차가 없어 개선이 필요하다는 지적이 있었다.
- (개선) 앞으로는 택지비 검증의 객관·공정성을 제고하고 평가가 조기 완료될 수 있도록, 택지비 검증위원회를 신설하여 부동산원 외에도 해당평가사와 전문가 등이 검증에 직접 참여하도록 하고,
 - 감정평가 가이드라인^①, 부동산원 검증기준^②도 보다 구체화할 예정이다.
 - * ① 감정평가 시 오기·오산 등 단순 오류가 발생하지 않도록 주요 오류사례 안내
 - ② 정성평가 기준(예: 비교사업장 선정기준) 구체화 등



< HUG 고분양가심사제도 개선 방안 >

- 분양가 상한제와 별도로, 주택도시보증공사(이하 'HUG')도 자재비 급등 탄력 반영, 심사기준 합리화 및 절차 개선 등 고분양가 심사제도에 대한 개선을 추진한다.
 - 분양보증 시점 기본형 건축비 상승률이, 최근 3년 기본형건축비 평균 상승률보다 높은 경우 분양가를 일부 가산하는 “자재비 가산제도”를 신규 도입할 예정이며,
 - 인근 시세 결정을 위한 비교단지 선정 기준을 기존 준공 20년 이내에서 10년 이내로 낮춰 분양가가 합리적으로 산정되도록 하고, 비교사업장 선정시 HUG의 세부 평가기준, 배점 공개 등도 추진할 예정이다.
- ※ 구체적인 제도개선 방안은 HUG에서 별도 발표 예정

< 향후계획 >

- 정부는 이와 같은 분양가 제도운영 합리화 방안을 최대한 조속히 시행하여 시장의 불확실성을 해소하고, 주택공급을 촉진할 계획이다.
 - 분양가상한제 개선 관련해서는 공동주택 분양가 규칙(시행규칙) 개정을 위한 입법예고와 규제심사 등에 즉시 착수할 예정이다.
 - 금번 제도개선 사항은 개정 규칙 시행전까지 입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 대해 적용된다.
 - 민간택지 택지비 검증위원회 신설 등 감정평가 관련 개선을 위해 부동산원 내규 개정을 6월 내 완료할 예정이며, 제도 개선 이후 신규로 적정성 검토를 신청하는 건부터 적용된다.
 - 고분양가 심사제도는 HUG 시행세칙 개정을 6월 내 완료할 예정이며, 개정 시행세칙 시행 이전 입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 대해 적용된다.
- 국토교통부 원희룡 장관은 “이번 제도개선을 통해 주택 공급에 투입되는 필수 비용이 분양가에 보다 적정하게 반영되고, 분양과 관련한 절차도 신속·투명하게 진행될 수 있을 것으로 기대한다”면서,
- “향후 250만호+@ 공급계획 등 추진 과정에서도 다양한 의견을 경청하여 주택공급 촉진, 품질개선 등을 위한 다각적 개선과제를 발굴하고, 현장의 애로사항을 해소해나갈 것” 이라고 말했다.

1. 이번 제도개선의 취지는 무엇인지?

- 이번 조치는 정비사업에서 특수하게 발생하지만 그간 반영되지 않아 공급 애로요인으로 작용하던 필수 비용을 적정하게 반영하고,
 - 최근 자재비 상승을 건축비에 보다 연동시키는 등 분양가 관련 제도 운영을 합리화하는 데 중점
- 제도가 개선되면 정비사업 등 도심 내 공급기반이 확보됨에 따라,
 - 시세 대비 저렴한 주택 공급이 증가하여 무주택 서민의 내 집 마련 기회가 확대되고, 시장 안정요인으로 작용할 것으로 기대

2. 자재값 상승분이 건축비에 반영되면, 서민 주거부담이 증가하는 것이 아닌지?

- 이번 제도개선은 원자재 가격과 기본형건축비 간 연동성을 강화하는 것으로,
 - 최근 자재값 상승분이 건축비에 보다 신속하게 반영됨에 따라, 주택 공급이 보다 원활해질 것으로 기대
 - 또한, 제도개선 후에도 분상제 적용 주택은 시세 대비 저렴하여 무주택 서민의 주거부담 증가폭은 미미하며,
 - 오히려, 주택 공급이 증가함에 따라 무주택 서민의 청약기회가 확대될 것으로 기대
- 아울러, 자재 값과 건축비 간 연동성이 강화됨에 따라, 추후 자재 수급 안정으로 자재값이 대폭 내려가는 경우에도 건축비가 원활하게 조정되어 서민 주거안정에도 기여

3. 이번 제도개선에 따른 분양가 영향은?

- 이번 제도개선은 주로 정비사업에 적용되는 사항이며,
 - 신도시 등에서 저렴하게 공급되는 공공택지 사업은 금번 조치와 큰 연관이 없어 분양가에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상
- 또한, 자재값 상승에 따른 건축비 조정도 향후 자재수급 안정 시에는 정상화되므로, 분양가 영향은 일시적임
- 아울러, 이런 제도개선으로 도심 내 공급이 원활히 촉진되어 시장 안정과 서민 주거안정에 기여할 것으로 기대

4. 부동산원 택지비 검증위원회를 신설하는 취지는?

- 그동안 민간택지 택지비 산정 시, 사업주체가 시행한 감정평가 결과의 적정성 여부를 부동산원에서 내부적으로 검토해왔으나,
 - 외부 의견수렴 절차가 없어서 검증이 주관적이라는 지적 제기
- 이에 따라, 부동산원 내에 택지비 검증위원회를 신설하여, 해당 감정평가사, 외부 전문가 등의 의견을 수렴하여 택지비 검증의 객관성·공정성을 제고할 계획

* 신규 위원회를 신설하여도 부동산원 적정성 검토는 현행대로 최대 20일 내 완료 예정 (법정 검토기간은 최대 20일(원칙 15일 내 + 5일 연장가능))

5. 향후 분양가상한제 등 추가 제도개선할 계획이 있는지?

- 금번 제도개선안 마련 과정에서 전문 연구기관, 관련 업계 및 협회 등 현장의 의견을 충분히 수렴하였으며,
 - 현장에서 제기한 애로 사항 중 합리적으로 반영 가능한 사항은 이번엔 최대한 반영
- 향후, 불필요한 분양지연 등을 방지할 필요성 등을 감안할 때, 추가 개선은 추진하지 않을 계획