
 국토교통부	<h1>보도자료</h1>		 <small>수도권 주택공급 확대방안</small>
	배포일시	2021. 11. 8.(월) / 총 9매(본문 8, 참고1)	
담당부서 주택정책과	담당자	• 과장 장우철, 사무관 이중곤, 김미리 • ☎ (044) 201-3325, 3333	
보도일시	2021년 11월 9일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 8.(월) 11:00 이후 보도 가능		

「분양가상한제 심사 매뉴얼」 및 「추정 분양가 검증 매뉴얼」 재개정

- 분양가 심사의 예측가능성을 제고하여 민간의 안정적 공급기반 마련 -
- 민간사전청약 제도구축 ⇨ 당초 10.1만호에서 10.7만호 이상 공급전망 -

① 「분양가 상한제 심사 매뉴얼」 개정

1) (항목 구체화) 분양가 구성 항목을 인정/불인정/조정 항목으로 명확화

* 인정 / 불인정: 법령 상 재량 없이 전액 인정하는 항목(증빙 시) / 법령 상 전액 불인정 항목
조정 : 사업장별 여건을 고려 분심위 심의를 거쳐 인정여부 및 조정비율 등을 결정

- 조정 항목은 분양가 심의위원회 권장 조정기준* 제시

* 대표 단지들의 낙찰가율, 설계변경을 등 감안 산정(단, 심의를 통해 ±10%p 조정 가능)

2) (심사 오류사례 방지) 중복계상·임의삭감 등 심사 오류사례 안내

② 민간 사전청약 추정분양가 산정을 위한 「추정분양가 검증 매뉴얼」 제정

1) (추정분양가 산정방식) 사업주체가 「분양가상한제 매뉴얼」 기준으로 산정하되, 사전청약 시점에 산정 불가능한 항목은 별도 추정방식 제시

2) (추정분양가 검증절차) 사업주체 추정분양가 산정 → HUG 검증

③ 민간 사전청약 추진현황

1) (제도개선 현황) 공공택지 공급제도 개편안 발표(10.18), 추정분양가 검증매뉴얼 발표(11.8), 「주택 공급규칙」 개정(11월중순)

2) (사업 추진현황) '24.上까지 당초계획(10.1만호)을 상회하는 10.7만호 이상 공급전망

- (既 매각택지: 1.8만호) 업체가 자율적으로 참여하는 既 매각택지의 경우 26개 필지 2.2만호*에서 사전청약 참여의향서 제출

* 사전청약 공급 비율(전체세대의 85%) 고려 시, 최대 1.8만호(당초목표 1.2만호) 공급

- (신규택지: 7.5만호) 사전청약 의무조건부 신규택지는 금년(11~12월) 1.2만호 공급을 시작으로 '23년까지 8.8만호 공급(전체세대의 85% 공급 시 총 7.5만호)

- (3080+: 1.4만호) 9만호 후보지 선정 ⇨ '22.下부터 사전청약 시행

- 국토교통부(장관 노형욱)는 합리적이고 예측가능한 분양가 상한제 운영 및 민간 사전청약 시행을 위해,
 - 「분양가 상한제 심사 매뉴얼」 및 「추정분양가 검증 매뉴얼」을 마련하고, 11월 8일 전국 지자체 및 민간업계에 배포하였습니다.
- 그간 지자체, 주택 건설업계 등으로부터 분양가 상한제 관련 다양한 제도개선 요구가 제기되었습니다.
 - 지난 국토교통부장관 주재 공급기관 간담회(9.9)에서 주택협회 및 업계는 지자체마다 분양가 인정항목, 심사 방식이 상이한 점을 지적하며 분양가 산정방식 개선을 건의하였습니다.
 - 또한, 서울시 등 지자체에서도 택지비 평가과정에서 조합 운영비, 이주비 등 실질적인 소요 비용이 반영될 수 있도록 택지비 평가 기준 합리화를 요청하였습니다.
- 이와 별도로, 사전청약 확대 방안(8.25)에 따라 기존 LH 공공분양에서 시행해왔던 사전청약을 공공택지 보유 민간업체, 공공주도 3080+ 사업지까지 확대함에 따라,
 - 민간 사업자가 개정된 분상제 매뉴얼을 바탕으로 사전청약 추정분양가를 산정할 수 있도록 세부 절차를 안내하는 상세 매뉴얼 마련도 필요하게 되었습니다.
- 이에 따라, 국토교통부는 분양가 상한제 심사 관련 전문성을 보유한 한국건설기술연구원, 한국부동산원, LH, LHI, HUG 등 유관기관이 참여하는 공동 TF를 구성('21.9~10)하고,
 - 최근 3년 간 지자체 분양가 상한제 심사자료(95건) 분석 결과를 토대로 「분양가 상한제 심사 매뉴얼」 및 「추정분양가 검증 매뉴얼」 제·개정안을 마련하였습니다.

1. 「분양가 상한제 심사 매뉴얼」 개정방안

□ 「분상제 심사 매뉴얼」은 세부 항목별 합리적 심사 기준을 제시하는 한편, 지역특성을 감안한 운영을 통해 상한제 본연의 취지를 달성하고자 하였으며, 주요 개선내용은 다음과 같습니다.

① (택지비) 공공택지는 불합리한 심사 방식을 개선하였으며, 민간택지는 택지비 적정성 평가 시 심사 기준을 구체화하였습니다.

<택지비 항목 개선방안>

구 분		개선방안
공공 택지	과다반영 방지	· (문제점) 택지비 산정 시 공동주택 외 상가/임대 등 면적 포함사례 발생 · (개선방안) 상가/임대 면적을 제외하고, 공동주택 면적만 반영토록 안내
	임의삭감 금지	· (문제점) 사업 주체가 조기 착공을 위해 택지계약서 상 납부기한보다 조기에 대금을 납부하고 할인을 받은 경우, 택지비는 할인된 가격으로 인정하나, 선납에 따른 사업주체 추가 이자조달 비용은 미 인정하는 사례 발생 · (개선방안) 계약서상 공급가격 및 납부 스케줄 기준으로 택지비와 기간이자 산정
민간 택지*	개별입지 특성고려	· (문제점) 서울 내 비교 아파트 표준지가 적어*, 감정평가 시 개별입지 특성 반영이 미흡하다는 민원 발생 * 아파트 표준지는 서울 자치구 당 평균 18개(일반 상업지역 내에서는 서울 전체 2개) · (개선방안) 주변 환경 등이 가장 유사한 비교 사업지(표준지)가 선정 될 수 있도록 표준지 선정 기준 및 입지·특성차이 보정기준 구체화* * 용도지역, 이용상황, 교통여건 등 주변환경, 지리적 근접성, 단지규모 등을 고려
	실비용 적정 반영 검토	· (문제점) 택지비 산정을 위해서는 조합 사업비 구성항목을 택지, 건물, 택지·건물 공통 귀속분으로 분류하여야 하나, 분류 기준이 불명확 * 수용재결/명도비용, 이주 축진비를 택지 귀속분이 아닌 택지건물 공통 귀속분으로 분류 · (개선방안) 조합사업비 중 택지 구성에 소요되는 비용이 택지비로 과부족 반영되지 않도록 택지, 건물, 공통 귀속분 분류 기준 명확화

* 한국부동산원 「택지비 적정성검토 매뉴얼」 개정(11월 초)

② (기본형 건축비) 국토부 정기고시를 통해 통일된 기준을 제시하나, 일부 지자체에서 심의 시 임의 삭감사례가 발생하였으며,
- 향후에는 지자체 별도 고시* 없이는 기본형 건축비를 임의 조정하지 못하도록 매뉴얼에 구체화하고 행정지도도 실시할 예정입니다.

* 현재 지역 특성을 감안하여 시군구에서 별도고시를 통해 ±5% 조정 가능

③ (가산비) 지자체마다 조정기준이 상이한 가산비 항목은 심사 항목을 구체화하고, 권장 조정기준을 제시하기로 하였습니다.

- 그간 가산항목에 대해 지자체별 임의 조정으로 심사 결과의 예측 가능성이 낮아 사업주체-지자체 간 이견이 발생하였습니다.
- 이에, 기존 심사자료 분석결과를 토대로 주요 항목을 인정·불인정·조정 3가지 유형*으로 분류하고 심사기준을 구체화하였습니다.

* 인정/불인정: 법령 상 재량 없이 전액 인정하는 항목(증빙 시)/ 법령 상 전액 불인정 항목 조정 : 사업장별 여건을 고려 분심위 심의를 거쳐 인정여부 및 조정비율 등을 결정

- 특히, 조정 항목은 업체 제출금액(설계가액)에 대한 공종별 권장 조정률을 제시하여 예측 가능성을 제고하되, 지역 및 사업지별 여건차이를 감안하여 심의를 통해 ±10%p 조정이 가능토록 하였습니다.

< 공종별 권장 조정률 >

구분	토목, 건축, 기계	전기	통신	조경	소방
권장조정률	81.3%	86.2%	87.3%	88.7%	90%

* 대표 단지들의 낙찰가율, 설계변경을 등을 종합적으로 고려하여 산정

* 단, 지역 특성, 발주 금액, 업체 규모, 자재 가격 급등 등을 감안 ±10%p 범위 내 조정 가능

④ (기타) 중복계상·임의삭감 등 심사 오류사례에 대한 유의사항을 명확히하고, 판단기준이 불확실한 항목은 기준을 구체화하였습니다.

< 주요 사례 >

구분	사 례	심사자료 분석결과	개선방안
중복 적용	건강 친화형	· 기본형 건축비에 포함되었으나 별도 가산비로 중복 인정	· 기본형건축비에 기 포함된 항목을 제시하여 가산비 중복반영 방지
과다 단가 적용	법정초과 복리시설	· 법정 초과 복리시설 중 비주거 시설에 단가가 높은 주거용 기본형 건축비 적용	· 초과복리시설 유형별 합리적 단가 제시 - 어린이집 등: 지상층 기본형건축비 - 택배함, 독서실 등: 지하층 기본형건축비 - 놀이터 등: 단가 제시(55만원/m ²)
임의 삭감	에너지 절약형 친환경	· 에너지 절감률(25~60%) 별 단위면적 당 가산비 임의삭감	· '에너지절약형 친환경 주택의 건설기준' 별표8, 9에 따른 에너지 절감률 별 가산비* 임의삭감 불가안내 * 절감률 21~100% 별 1,188~128,936원/m ²
	구조형식	· 특수구조(라멘구조, 철콘) 건축으로 발생하는 추가비용은 가산비 인정 필요하나 임의삭감	· '분상제 주택의 기본형건축비 및 가산비용' 고시에 따른 구조별 기본형건축비 가산비율(3~16%) 임의삭감 불가 안내
기준 명확화	피트	· 지하구조 중 피트공간의 개념이 명확하지 않아 인정여부가 상이	· 피트개념을 정의하고 지하층면적 인정 * 지하층면적에서 지하주차장, 주민공동시설 등 복리시설, EV홀 등 공용면적, 전기실 등 기타공용면적 제외 면적
	기부채납	· 도로, 공원 외 기부채납 시설에 대해 지자체별 인정여부 상이	· 수분양자가 보편적으로 이용가능한 시설까지 분심위 심의를 거쳐 인정

2. 「추정 분양가 검증 매뉴얼」 제정방안

- 「추정 분양가 검증 매뉴얼」은 민간 사업자가 사전청약 추진 시 추정 분양가* 산정을 위해 필요한 산정방식 및 절차를 규정하고 있으며, 주요 내용은 다음과 같습니다.

* 민간 사전청약 사전당첨자 모집 시 제공되는 분양 가격

< 민간 사전청약 추진방안(21.8월 발표) >

- (주요내용) '24년 상반기까지 신규 사전청약 10.1만호 추가하여 총 16.3만호 (기존 공공분양 사전청약 6.2만호 포함) 사전청약 실시
- * 10.1만호 = [공공택지(민간)] 8.7만호(기 매각 1.2만호, 신규 매각 7.5만호) [3080+] 1.4만호
- (추진 절차) 택지 매각(LH→사업주체) ⇨ **설계 및 추정분양가 심사자료 작성(사업주체)** ⇨ **추정 분양가 검증(HUG)** ⇨ 사전당첨자 모집승인(사업주체→지자체) ⇨ 사전청약 공고

- ① (추정분양가 산정 방식) 사업주체가 설계 진행 후 「분양가 상한제 매뉴얼」 기준으로 분양가를 산정하되, 사전청약 시점에서 산정 불가능한 항목은 매뉴얼에서 별도 추정방식을 제시하였습니다.

< 추정 필요항목 >

분류	항 목	추정 분양가 산정방식	
		「분양가 상한제 심사 매뉴얼」	「추정 분양가 검증 매뉴얼」
택지비 가산비	택지이자	입주자모집공고일+6~14개월 까지의 기간이자 반영	입주자모집공고일(추정일)+6~14개월 까지의 기간이자 반영
	각종 부담금 또는 분담금	납부(예정) 내역	관련 기준에 따라 현 시점 산정 가능한 항목은 추정비용 반영 (예시: 난방설치면적 X 지역난방 공사비)
건축비 가산비	인텔리전트 설비	설계금액 X 권장 조정률	단위면적 X 단가(매뉴얼 제시)
	공동주택 성능등급	공동주택 성능에 따라 기본형 건축비에 가산비(1~4%) 적용	공동주택 성능목표 제시(별도 이행각서)
	에너지 절약형 친환경주택	에너지 절감률에 따른 단위면적당 가산금액	에너지 절감률 60% 가정 (추후 조정)
	사업승인 조건부	설계금액 X 권장 조정률	사업장 평균금액 및 설계내역 반영 * 단, 해당 지자체 의견수렴 등 통해 반영여부·수준 조정 가능

- (준비자료) 사업 주체는 기본 설계*(단, 토목 부문은 실시설계 수준 필요)를 진행하고, 이에 기초한 심사자료**를 작성하여야 합니다.

* (필요도면) 「주택의 설계도서 작성기준」 별표1 '기본설계도면 작성내용'에 따른 기본설계 도면(총괄표, 건축공사), 토공 및 흙막이공사, 지정공사, 차수공사 도면 등

** 기존 분양가 상한제 심사자료와 유사한 양식으로 작성

- (유의사항) 사전당첨자 모집 시 추정분양가는 신청일 기준의 추정 가격으로 설계 및 인허가 변경, 기본형 건축비 변동 등 사유로 본 청약 시점에 변동 가능하다는 점을 충실히 안내하여야 합니다.

② (추정분양가 검증 절차) 사업주체는 추정분양가 자료가 작성되면, HUG 추정분양가 검증위원회에 분양가 검증을 신청*하여야 합니다.

* (신청서류) 추정분양가 검증신청서, 추정분양가 심사자료, 택지공급계약서, 설계도서 등

- HUG 검증 위원회는 분양가 심사 관련 전문성을 보유한 공공기관 및 지자체 분양가 심사 담당 공무원들로 구성*되며,

* HUG, LH, 한국부동산원, 한국건설기술연구원, 해당지역 분양가심사 담당 공무원

- 추정 분양가격이 「추정분양가 검증 매뉴얼」 및 관련 법령 등에 따라 적정성 여부를 검증하여 그 결과를 통보할 계획입니다.

3. 민간 사전청약 추진현황

- 한편, 지난 8월 발표한 사전청약 민간 확대방안 후속 조치도 차질 없이 추진 중에 있습니다.

① (제도개선 현황) 우선 사전청약 추진을 위한 제도적 기반은 11월 중까지 완료할 예정입니다.

- 사전청약 인센티브 세부 기준을 반영한 공공택지 공급제도 개편안을 기 발표(10.18, LH)하였으며,

- 금번 「추정분양가 검증 매뉴얼」 발표와 함께 사전청약 세부 절차를 규정하는 「주택공급규칙」도 11월 중순까지 개정을 완료*할 예정입니다.

* 입법예고(10.8~10.18) 완료 후 법제처 심의 진행 중

② (사업추진 현황) 연내 민간 사전청약 시행 목표로 추진 중에 있으며, '24.상반기까지 당초 계획(10.1만호)을 상회하는 10.7만호 공급이 가능할 것으로 전망됩니다.

- (既 매각택지: '22.3월까지 1.8만호) 업체가 자율적으로 참여하는 기 매각택지의 경우 사전청약 참여 의향서를 접수(10.18~)한 결과, 총 2.2만호(26개 필지) 후보지에서 참여의사를 밝혔습니다.
- 전체 세대의 85%를 사전청약으로 공급할 경우 최대 1.8만호 공급이 가능한 수준이며, 이는 당초 계획물량인 1.2만호를 크게 넘어서는 물량입니다.
- 특히, 신청 물량 대부분이 선호입지인 수도권에 위치*하고 있으며, 수요자 선호에 맞춘 다양한 브랜드는 물론, 중대형 평형의 주택공급도 가능할 것으로 기대됩니다.

* 신청 물량 2.2만호 중 82.6%인 1.8만호가 수도권 지역에 위치(참고)

- 아울러, 제도개선 완료, 추정분양가 심사 착수 등 사업이 본격화되면, 참여 사업장은 추가로 확대될 것으로 전망됩니다.

* 사전청약 참여 의향서를 LH, 주택협회 등 통해 지속 접수할 예정

- (신규 매각택지: '24.上까지 7.5만호) 금년 중 사전청약 조건부 택지 1.2만호 매각 공고(11~12월중)를 시작*으로 '23년까지 총 8.8만호(전체세대 85% 사전청약 시 7.5만호)를 순차 공급할 예정입니다.

* 남양주 진접2, 성남복정1, 인천계양 등 5개 필지 0.3만호 사전청약 조건부 공고(11.8)

<신규 매각부지 공급계획(LH, 만호)>

	합계	'21.下	'22.上	'22.下	'23.上	'23.下~'24.上
신규 택지공급(전체)	8.8	1.2	1.4	1.3	4.9	-
사전청약 공급(85%)	7.5	-	1.0	1.2	1.1	4.2

* 단, 개별부지 여건, 계약상황 등에 따라 사전청약 시점은 일부 변동가능

- (3080+ 사전청약: '24.上까지 1.4만호) 현재까지 약 9만호 규모의 도심 공공주택 복합사업 후보지가 선정되었으며, 연내 예정 지구(19곳) 및 본 지구(8곳) 지정을 목표로 후속절차 진행 중으로,
- 사업 속도가 빠른 사업장 대상으로 내년 하반기부터 사전청약을 본격적으로 추진해 나갈 예정입니다.

- 정부는 참여 의향서 접수 사업장을 대상으로 11월중 민간 사전
청약 세부 계획을 확정 짓는 한편,
 - 추정분양가 심사, 예비입주자 모집 등 후속 절차를 신속히 진행
하는 등 본격적인 사전청약 추진에 박차를 가할 계획입니다.

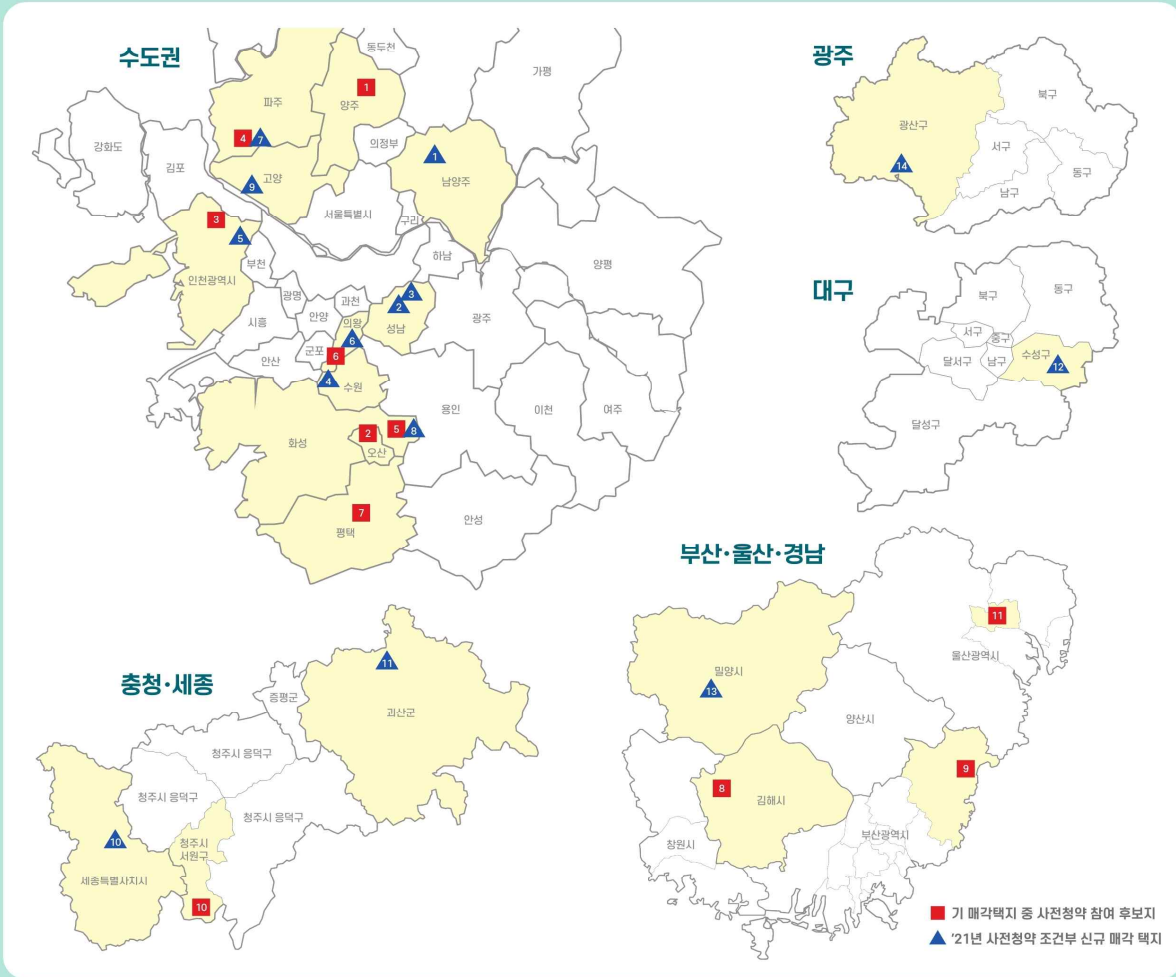
- 국토교통부 김수상 주택토지실장은 “금번 「분양가 상한제 심사
매뉴얼」 개정에 따라 심사 기준이 구체화되면서, 분양가 심사
과정의 예측 가능성이 크게 제고되어 민간의 주택 공급이 촉진
될 것으로 기대된다”고 밝혔습니다.
 - 또한, “기존 공공택지 공공분양에 대한 사전청약이 성황리에
진행되고 있는 가운데, 민간 사전청약이 본격화 되면, 공공분양
물량까지 합쳐 총 16.9만호가 사전청약으로 공급될 예정”이며,
 - “이는 연간 수도권 전체 분양 물량(5년平 年 17.7만호)에 육박하는
수준으로 시장 안정에 크게 기여할 것으로 기대된다”라고 밝혔습니다.

- 국토교통부는 앞으로 유관기관 및 지자체와의 긴밀한 협력 하에
사전 청약 참여의향서 제출 사업장 대상으로 신속한 성과
창출을 위해 노력해 나가겠습니다.



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

민간 사전청약 후보지 발표현황 (11.8일 기준)



민간 사전청약 제도기반 구축 완료 → '24년 상반기까지 10.7만호 공급 전망

기 매각택지 중 사전청약 참여 후보지

권역	연번	지구명	단지수(BL)	세대수
수도권	1	양주화전	3	3,273
	2	오산세교2	2	2,772
	3	인천검단	5	4,632
	4	파주운정3	4	1,881
	5	화성동탄2	3	2,296
	6	의왕고천	1	872
	7	평택고덕	3	2,069
소계(21BL)				17,795
지방권	8	김해진례	1	566
	9	부산장안	2	1,038
	10	남청주현도	1	705
	11	울산다운2	1	1,438
소계(5BL)				3,747
합계(26BL)				21,542

'21년 사전청약 조건부 신규 매각 택지 (23년까지 8.8만호 공급예정)

권역	연번	지구명	블록	세대수	매각예정일
수도권	1	남양주진접2	S-1	489	'21.11
	2	성남금토	S-2	942	'21.11
	3	성남복정1	A3	336	'21.11
	4	수원당수	B3	510	'21.11
	4		D3	697	'21.11
			C3	452	'21.11
	5	인천계양	A5	691	'21.11
	6	의왕월암	A8	788	'21.11
			B2	731	'21.11
	7	파주운정3	주북1	486	'21.11
			주북2	326	'21.11
			주북3	472	'21.11
			주북4	472	'21.11
			주북5	422	'21.11
주북6			422	'21.11	
C-10			130	'21.12	
8	화성동탄2	C-13	129	'21.12	
		C-27	473	'21.12	
		C-28	120	'21.12	
		C-29	98	'21.12	
9	고양장항	B3	760	'21.12	
소계(21BL)				9,946	
지방권	10	행정중심복합도시	42H3	302	'21.11
	11	과산미니북합타운	A2	417	'21.12
	12	대구연호	B-2	498	'21.12
	13	밀양부북	S1	375	'21.12
	14	광주선운2	B-2	594	'21.11
소계(5BL)				2,186	
합계(26BL)				12,132	