국토교통부	보도설명자료	
	배포일시	2021. 12. 1(수) / 총 2매(본문2)
담당 부서	공공주택추진단 공공택지기획과	담 당 자	• 과장 양희관, 사무관 정재원 • ☎ (044) 201-4505, 4441
보 도 일 시	배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.		

공공분양 사전청약 추정분양가는 시세 60~80% 수준으로 저렴하게 공급되고 있으며, 일각에서 제기하는 적정분양가는 그 산출방식·근거에 대한 면밀한 검토가 필요해 보입니다.

< 관련 보도내용(내일신문·중앙일보·뉴스1·파이낸셜뉴스 등, 12.1(수) >

◈ "사전청약 분양가 1억4000만원 … LH '땅장사' 방관 말라"

◈ 경실련 "사전청약 25평 원가 2.8억 → 4.2억 분양" … 3기 신도시 차익 2.7조

○ 경실련이 LH 사전청약 분양가를 분석한 결과 적정 분양원가는 882만~1,615만원 수준이며, LH 추정분양가와 차액은 약 554만원 수준

○ 민간에 택지를 매각하기 보다는 토지임대 건물분양 주택을 공급하는 것이 바람직

□ 일각에서 **올 7월**부터 시행해온 **공공분양 사전청약 대상지의 추정분양가**가 **과도하게 책정**되었다는 의견에 대해서는 **산출방식과 그 근거**에 대해 **보다 면밀한 검토**가 필요해 보입니다.

❶ 비싼 '분양가 거품' 의견 검토

☞ 우선, **공공분양 사전청약 대상단지 추정분양가**는 모두 **분양가 상한제***를 통해 **산정**하고 있으며,

* 추정분양가 = 택지비(간이감정가) + 건축비(기본형건축비 단가적용) + 가산비

- **現추정분양가**가 **주변 시세의 약 60~80% 수준**으로 확인되는바, **실수요자가 부담가능한 수준**의 **저렴한 가격**으로 공급하고 있습니다.

- 또한, **대부분**(16곳) **사업지구의 조성원가**는 **확정·공개되지 않은 상황**으로, 제기된 조성원가가 **정확하다고 보기 어렵다*** **판단**됩니다.

* 또한, 조성원가는 사업추진 과정에서 계획변경 추가비용 등 발생 시 변동 가능

- 일각에서 **분석의 근거**로 삼은 **적정건축비 단가**(6백만원/평)도 최근 **SH 등에서 공개**('20.11, 722~759만원/평)한 **공사비 원가**에 비해 **과소 계상 된 것**으로 보입니다.

- 따라서, 이를 통해 **現사전청약 추정분양가의 적정여부**를 따지는 것은 **합리적이지 않다고** 판단됩니다.

- 아울러, **공공성을 최대한 확보**할 수 있도록 LH 등 공공기관은 **조성원가보다 훨씬 저렴한 공공임대 비중을 35% 이상 확보**하도록 하여 **개발이익이 공공적 목적으로 활용**되도록 하고 있습니다.

❷ 사전청약 대상입지(지구) **간 조성원가가 차이가 크다는 의견 검토**

☞ **택지조성 비용은 지구별 여건**에 따라 **편차가 클 수 있습니다.**

- **교통여건** 등이 **미흡한 사업지구**의 경우 **광역교통설치비용**이 **他 지구**에 비해 높아질 수 있으며, **기존 토지의 이용상황·지장물** 등 **보상비** 및 **조성공사비**가 **다른 경우를 고려**할 때 **조성원가 편차**가 생기는 것은 **당연한** 것으로 보입니다.

❸ 토지임대 건물분양 아파트와 같은 주택유형 공급 필요성 검토

☞ **저렴한 초기비용**만으로도 내 집 마련이 가능한, **이익공유형·지분적립형·토지임대부** 등 **소위 '공공자가'로 일컬어지는 주택**도 **3기 신도시** 등지의 신규택지에서 **공급될 예정**입니다.

□ 정부는 앞으로도 **무주택 실수요자**의 **내 집 마련 부담은 낮추면서도, 공공성이 확보**될 수 있는 방향으로 **주택을 공급해 나가겠습니다.**

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 공공택지기획과 정재원 사무관(☎ 044-201-4441)에게 문의하여 주시기 바랍니다.