

(최신 법령)

2. 공동주택 분양가격 산정규칙 일부개정

- 국토해양부령 제447호 2012. 3. 9. 일부개정

1. 개정 이유

주택건설사업자의 실제 비용부담을 분양가격에 충실히 반영하기 위하여 입주자의 추가선택품목에 붙박이 가구를 추가하고, 공공택지의 택지 공급가격에 가산되는 가산이자 인정기간을 현재 최종 12개월에서 앞으로는 최장 14개월로 연장하며, 기간이자의 산정 기준 금리도 현재 예금은행 가중 평균 기업대출금리를 기준으로 하고 있으나, 앞으로는 양도성예금증서 유통수익률을 기준으로 하도록 하고, 고령자·장애인을 위한 주택의 건설에 따라 추가로 드는 비용을 건축비 가산비용으로 추가할 수 있도록 하는 한편, 공공택지에서 공급되는 주택의 분양가격 공시항목을 현행 61개 세분류에서 12개 세분류로 단순화하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 공공택지 선납대금 기간이자 인정범위 현실화

현재 사업자가 공공택지 대금을 선납한 경우 선납대금에 대해 입주자모집공고일 이후 6~12개월 동안의 기간이자를 택지비에 가산하도록 하고 있는 바, 실제 소요비용을 고려하여 적용금리와 가산기간을 현실화하였습니다.

적용금리는 실제 PF 대출에 적용되는 금리 등을 감안하여 아래와 같이 개선하였습니다.

현행	개선
1년 만기 정기에금 금리와 평균 기업대출금리를 가중평균(2:8)	1년 만기 정기에금 금리와 주요 시중은행의 PF 대출시 평균 가산금리(CD 유통수익률(91일)+3.3%)를 가중평균(2:8)

'12. 1. 기준 5.42% → 6.23%로 개선효과

가산기간은 실제 선납대금 회수기간을 고려하여 택지비 비중이 40%를 넘는 경우 가산기간을 12→14개월로 연장하였습니다.

택지비 비중	현행	개선
30% 이하	6개월	좌동
30 ~ 40%	9개월	좌동
40% 초과	12개월	14개월

이번 개정으로 공동주택 분양가격에 0.9~1.5% 상승 요인이 발생하나, 현재도 지역에 따라 분양가상한에 못미치는 분양가를 책정하는 사례가 많은 점을 고려할 때 실제 분양가격에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상됩니다.

나. 분양가 공시항목 축소

공공택지내에서 공급하는 주택의 입주자모집공고시 의무적으로 공시해야 하는 항목이 61개 항목에서 12개 항목으로 대폭 축소됩니다.

구분	현행	개선	내 용
택지비	4개	3개	택지공급가격, 기간이자, 그밖의 비용
공사비	50개	5개	토목, 건축, 기계설비, 그밖의 공종, 그밖의 공사비
간접비	6개	3개	설계비, 감리비, 부대비
그밖의 비용	1개	1개	그밖의 비용

이는 입주자모집공고를 할 때 공시하는 가격에는 실제 공사 과정에서 달라질 수 있는 항목이 많아 시공사와 입주자간 소송을 유발하고, 세부공시를 위한 시간·비용 과다 소요¹되는 등 부작용을 해소하기 위한 것입니다.

¹ 1,000세대 단지의 경우 세부공시를 위한 용역에 약 3천만 원이 소요됩니다.

다. 건축비 가산비 추가 인정

현재 건축비 가산항목으로 인정되는 인텔리전트설비¹에 「유비쿼터스도시건설법」에 따른 유비쿼터스도시기반시설을 추가로 인정하고, 고령자·장애인용 주택건설에 따른 비용을 가산비로 인정하여 사회적 약자를 위한 주거지원이 확대되도록 하였습니다.

고령자·장애인용 주택건설에 따른 비용을 가산비로 인정하여 사회적 약자를 위한 주거지원이 확대되도록 하였습니다.

라. 추가선택품목 인정대상 확대

현재 추가선택품목으로 발코니 확장, 시스템 에어컨, 주방형 붙박이 가전제품에 한해 인정하고 있으나, 붙박이 가구(옷장, 수납장 등)를 추가하여 소비자의 선택권을 확대하고자 하였습니다.

□ 개정규정은 시행 후 최초로 입주자모집을 승인(국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용됩니다.

3. 다운로드 : 「공동주택 분양가격 산정규칙」 일부개정

¹ 현행 : 홈네트워크, 에어컨냉매배관, 집진청소시스템, 초고속통신특등급, 기계환기설비, 쓰레기이송설비