

분양가 심사 업무 매뉴얼

- 분양가상한제 -

2021. 11



국토교통부

목 차

I . 분양가 상한제

1. 적용대상	1
2. 주택 분양가격 산정방법	4
3. 택지비 산정방법	5
① 공공택지	5
② 민간택지: 택지 감정평가 금액	6
③ 민간택지: 실 매입가를 제한적으로 인정하는 경우	11
4. 건축비 산정방법	13
① 기본형건축비 주요내용	13
② 지상층 기본형건축비 산정방법	15
③ 지하층 기본형건축비 산정방법	20
④ 시·군·구별 기본형건축비 산정방법	22
5. 택지 가산비 산정방법	24
① 공공택지 가산비	25
② 민간택지(택지감정평가 시)	31
③ 민간택지(실매입가 인정 시)	36
6. 건축 가산비 산정방법	37
7. 분양가 심사 가이드라인 요약	49

Ⅱ. 분양가심사위원회

1. 분양가격 공시 53
 - ① 공시지역 53
 - ② 공시항목 53
 - ③ 가산비 공시 55
 - ④ 공시방법 58
 - ⑤ 주의문구 명시 59
2. 분양가심사위원회 61
 - ① 심사위원회의 설치 및 운영 61
 - ② 분양가심사위원회의 임무 63
 - ③ 분양가심사위원회의 구성 64
 - ④ 분양가심사위원회 운영 방안 65
 - ⑤ 위원의 의무, 제척 및 해촉 68

Ⅲ. 선택품목 제도

1. 기본선택품목 제도(마이너스 옵션) 70
 - ① 기본선택품목 70
 - ② 기본선택품목 선택 시 주택공급 72
 - ③ 기본선택품목 시공·설치와 관련한 준수사항 73
2. 추가선택품목 제도(플러스 옵션) 74
 - ① 추가선택품목 74
 - ② 발코니 확장비용 심사시 참고자료 75

1 적용대상

◆ **분양가 상한제** : 「주택법」 제57조에 따른 적용대상에서 공급하는 공동주택의 경우 **분양가심사위원회** 심의를 거쳐 결정된 **분양가** 이하로 공급하도록 하는 제도

※ 관련규정 : 「주택법」 제57조 제1항 및 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」(이하, “분양가 산정규칙”이라 함) 제2조

- **입주자모집승인**(사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사인 경우에는 입주자모집공고를 말함, 이하 같음)을 받아 **일반인에게** 공급하는 **공동주택 중 공공택지 또는 민간택지** 분양가상한제 적용 지역에서 공급하는 주택에 적용

< 분양가상한제 적용 배제 대상 >

- ① 재건축 등 조합원 공급분, 30세대 미만 주택 등 입주자모집승인 제외 대상
* ‘14.6.11 주택법 시행령 개정에 따라 기존 20세대에서 30세대로 변경
- ② 도시형 생활주택(‘09.5.4 시행)
- ③ 경제자유구역위원회에서 외자유치촉진과 관련이 있다고 인정하여 상한제 적용을 배제기로 한 경우 및 관광특구내 초고층건축물(‘10.4.5 시행)
- ④ 2018 평창 동계올림픽지원법 등 개별법령에서 「주택법」 제57조(분양가격 제한 등) 적용을 배제한 경우

- (공공택지) 법 제2조제24호에 따라 ‘**공공사업에 의하여 개발·**
구성되는 공동주택이 건설되는 용지’

< 공공택지의 정의 : 「주택법」 제2조제24호 >

공공택지란 다음의 어느 하나에 의하여 개발·구성되는 **공동주택이 건설되는 용지**를 말하며, 공공택지에 해당하는 지 여부는 당해 용지의 개발 및 조성경위 등을 검토하여 판단하여야 할 것임

- ① 「주택법」 제24조제2항의 규정에 의한 국민주택건설 또는 대지조성사업
- ② 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업(공공시행자와 공동으로 사업을 시행하는 경우 주택건설 등 사업자가 활용하는 택지는 제외)
- ③ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지개발사업

- ④ 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업
- ⑤ 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업(공공기관이 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업만 해당)
- ⑥ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(공공기관이 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업에 한함)
- ⑦ 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업에 한함)
- ⑧ 「혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업
- ⑨ 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업
- ⑩ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

- (민간택지) 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 주택법 제58조 및 같은 법 시행령 제61조제1항에서 정한 기준에 해당되는 지역에 적용

< 관련 규정 >

<주택법>

제58조(분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 제57조 제1항제2호에 따라 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 주택가격·주택거래 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역은 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역으로 지정할 수 있다.

<주택법 시행령>

제61조(분양가상한제 적용 지역의 지정기준 등) ① 법 제58조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역"이란 투기과열지구 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 직전월(분양가상한제 적용 지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 이하 이 항에서 같다)부터 소급하여 12개월간의 아파트 분양가격상승률이 물가상승률(해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가상승률을 말한다)의 2배를 초과한 지역. 이 경우 해당 지역의 아파트 분양가격상승률을 산정할 수 없는 경우에는 해당 지역이 포함된 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 아파트 분양가격상승률을 적용한다.
2. 직전월부터 소급하여 3개월간의 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 증가한 지역
3. 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 해당 지역에서 공급되는 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역

※ 민간택지 분양가상한제 적용지역('19.12.17일 기준)

시·도	시·군·구	읍면동
서울	강남구	전 지역
	서초구	전 지역
	송파구	전 지역
	강동구	전 지역
	영등포구	전 지역
	마포구	전 지역
	성동구	전 지역
	동작구	전 지역
	양천구	전 지역
	용산구	전 지역
	중구	전 지역
	광진구	전 지역
	서대문구	전 지역
	강서구	방화동·공항동·마곡동·등촌동·화곡동
	노원구	상계동·월계동·중계동·하계동
	동대문구	이문동·회경동·제기동·용두동·청량리동·답십리동·회기동·전농동
	성북구	성북동·정릉동·장위동·돈암동·길음동·동소문동2가·동소문동3가·보문동1가·안암동3가·동선동4가·삼선동1가·삼선동2가·삼선동3가
	은평구	불광동·갈현동·수색동·신사동·증산동·대조동·역촌동
경기	과천시	별양동·부림동·원문동·주암동·중앙동
	하남시	창우동·신장동·덕풍동·풍산동
	광명시	광명동·소하동·철산동·하안동

* 국토부 홈페이지 → 정책자료 → 행정규칙 → '분양가상한제 적용지역'으로 검색

□ 분양가격 상한금액 : 택지비 + 건축비

* 사업주체는 분양가심사위원회에서 결정한 **분양가격 총액 범위**에서 층별, 향별, 평형별로 세대별 **분양가격에 차등을 두어 공급 가능**

□ 택지비

○ (공공택지) 택지의 공급가격 + 택지 가산비(분양가 산정규칙* 제8조)

* 「공동주택 분양가격의 산정등에 관한 규칙」 : 분양가상한제 적용주택의 선택품목 제도, 분양가격 산정방식, 분양가격 공시의 방법 및 절차 등에 관한 사항을 규정

※ 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침(국토부 고시) : 분양가상한제 적용주택의 기본선택 품목의 시공·설치기간, 추가선택품목의 공급, 공공택지 외의 택지의 감정평가, 공공택지 외의 택지에서 공급되는 주택의 분양가격 공시 및 분양가심사위원회의 운영 등에 관한 사항을 정함

○ (민간택지) 택지의 감정평가액 + 택지 가산비(분양가격 산정 규칙 제9조)

[제한된 범위내 택지 실 매입가격 + 택지 가산비 (예외)]

□ 건축비 : 기본형건축비(지상층건축비+지하층건축비) + 건축 가산비

○ 기본형건축비* + 건축 가산비**

* 기본형건축비 : 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 매년 3월 1일과 9월 15일을 기준으로 고시(‘분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용’ 고시 참고)

** 건축가산비 항목별 내용 및 산정방법 : ‘분양가 산정규칙’ 제14조제2항 및 별표1의3 참고

- 시·군·구별 기본형건축비를 **분양가심사위원회**를 거쳐 **별도로 정하여 고시 가능** (기본형건축비의 95% ~ 105% 범위내)

* 시·군·구별 기본형건축비 산정을 위한 주요자재별 기준단가(국토부 고시)와 해당 지역 자재 가격과의 차이 등에 관한 객관적인 자료를 제출하여야 함

3

택지비 산정방법 (주택법 제57조 제3항 및 시행령 제59조)

◆ 택지비 : 공공택지와 민간택지로 구분

☞ (공공택지) 택지 공급가격

☞ (민간택지) 택지 감정평가(원칙) 또는 택지 실매입가(제한 인정)

1 공공택지(법 제57조 제3항 제1호)

□ 택지 공급가격

○ (정의) 택지개발 사업자로부터 해당 법령에서 정하는 바에 따라 택지를 공급받은 가격. 택지개발 사업자가 개발·조성한 택지를 자체 활용할 경우에도 공급가격은 동일하게 적용

- 택지개발사업자로부터 최초로 택지를 공급받은 자가 양도, 경매 등을 통해 제3자에게 명의가 변경된 경우에도 공급가격은 변동 없음

□ 유의사항

☞ 분양주택 분의 택지면적을 기준으로 택지비를 산정하여야 하며, 상가·임대분의 면적은 제외하여야 함

☞ 택지 공급가격을 기준으로 산정해야 하므로, 주상복합용지의 경우 공급계약시의 주거부분 공급가격을 기준으로 택지비 산정

☞ 택지대금 선납으로 할인을 받은 경우에도 공급계약서 상 공급가격으로 인정

※ 공공택지 정의 (주택법 제2조 제24호)

가. 주택법 제24조제2항에 따른 국민주택건설사업 또는 대지조성사업

나. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지는 제외한다.

다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업

라. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업(같은 법 제23조제1항 제2호에 해당하는 시행자가 같은 법 제34조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업만 해당한다)

바. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(같은 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 같은 법 제21조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)

사. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)

아. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업

자. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업

차. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제4조에 따른 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

② 민간택지: 택지 감정평가 금액(법 제57조 제3항 제2호, 규칙 제10조)

□ 택지의 감정평가 금액

◆ 민간택지는 알박기 등으로 인한 택지비의 과다 상승이 분양가 인상으로 연결되는 현상을 방지하기 위하여 상한제 적용주택의 택지비는 택지의 정당한 가치를 반영하는 “감정평가금액”을 기준으로 산정

- 다만, 객관적인 거래가격이 명확한 경우에는 예외적으로 제한된 범위내에서 실제 매입가격을 매입가격으로 인정하여 산정 (→ 11 page)

* 사업주체가 입주자모집승인 신청시 선택하여 신청. 즉 어떤 기준에 따른 비용을 적용할 것인 지의 선택 권리는 사업주체에게 있는 것임

□ 감정평가 관련 기준 및 절차 등 일반사항

- (감정평가 기준) 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 공시지가로서 신청일 당시 해당 토지의 공시된 공시지가 중 신청일에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지공시지가를 기준으로 「감정평가에 관한 규칙」제2조제9호에 따른 공시지가기준법에 따라 평가하여야 함

- 감정평가기관은 해당 토지 및 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 구성에 필요한 비용 추정액을 고려하여 각각 감정평가한 가액과 비교하여 합리성을 검토해야 함

- 택지조성이 완료되지 아니한 소지(素地)상태인 토지는 택지조성이 완료된 상태를 상정하고, 이용 상황은 대지를 기준으로 평가하여야 함 (신청일 현재 현실화 또는 구체화되지 않은 개발이익을 반영해서는 안 됨)

※ 현실화 또는 구체화되지 않은 개발이익의 예시

- ① 00아파트 단지 입주 예정으로 이에 대한 기대감 반영
- ② GTX-A노선 확정으로 가격상승이 될 것으로 기대하여 이를 반영
- ③ 00택지개발사업(3기신도시) 추진에 따른 가격상승이 기대됨에 따라 이를 반영
- ④ 제2수도권 외곽순환도로 개통에 따른 가격상승에 대한 기대감 반영

- (감정평가 신청기관) 시장·군수 또는 구청장은 국토교통부장관이 고시*하는 기준을 충족하는 감정평가업자 중 특별시장, 광역시장 등이 추천한 감정평가기관 1인을 포함하여 2인을 선정

* 국토부 고시 : 표준지공시지가 조사·평가를 위한 감정평가업자 선정기준

- **(감정평가기관 선정기준)** 시장·군수 또는 구청장(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체는 해당 기관의 장)은 객관적인 감정평가기관 선정기준을 마련하여 공고하여야 함
- **(감정평가 참여 거부시 조치)** 시장·군수 또는 구청장은 선정된 감정평가기관이 합리적인 사유 없이 감정평가 참여를 거부하는 경우에는 이에 대한 별도의 조치계획을 마련하여 이를 공고하여야 함
- **(감정평가신청)** 사업주체는 주택건설 사업계획승인을 신청한 이후 입주자모집승인 신청일 이전에 시장·군수 또는 구청장에게 택지가격의 감정평가를 신청하고 감정평가에 필요한 자료를 제출하여야 함
- **(감정평가 기준 시점)** 감정평가기관은 사업주체가 택지가격의 감정평가를 신청한 날(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체는 해당 기관의 장이 택지가격의 감정평가를 의뢰한 날)을 기준으로 평가하여야 함
- **(감정평가 시행기간)** 감정평가기관은 감정평가를 의뢰받은 날부터 20일 이내에 감정평가를 완료하여야 함. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 10일의 범위 내에서 연장할 수 있음
- **(감정평가가액 결정)** 감정평가한 가액은 감정평가기관이 평가한 택지에 대한 감정평가액을 산술평균하여 결정
- **(한국부동산원 검토)** 시장·군수 또는 구청장은 감정평가기관이 제출한 감정평가가 「주택법」 제57조 및 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」에 부합하게 이뤄졌는지 한국부동산원에 검토 의뢰
 - 한국부동산원은 검토 의뢰를 받은 날로부터 15일 이내에 검토를 완료하여야 함. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 5일의 범위 내에서 연장할 수 있음

- (감정평가결과의 공고) 사업주체는 2인의 감정평가기관이 평가한 택지에 대한 감정평가액과 해당 감정평가기관을 입주자모집공고에 포함하여 공고하여야 함
- (비용부담) 감정평가에 소요되는 감정평가수수료, 한국부동산원 검토 수수료는 사업주체가 부담하되, 택지비 가산비로 인정받을 수 있음
- (재평가) 시장·군수 또는 구청장(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체의 경우에는 해당 기관의 장)은 재평가 사유 발생시 해당 감정평가기관 또는 다른 감정평가기관에 재평가를 의뢰
 - (재평가 사유) ① 한국부동산원이 검토한 결과 감정평가서가 관계 법령에 위반하여 평가되었거나 합리적 근거 없이 비교 대상이 되는 표준지공시지가와 현저하게 차이가 나는 등 부당하게 평가 되었다고 인정하는 경우 ② 감정평가기관이 평가한 택지의 평가액 중 최고평가액이 최저 평가액의 110%를 초과하는 경우 ③ 사업주체가 감정평가결과에 대해 이의를 제기하는 경우
 - (재평가 제한) 사업주체의 이의제기로 인한 재평가는 1회로 한정
 - (재평가지 감정평가수수료의 가산비 인정 여부) 사업주체가 감정평가결과에 대해 이의를 제기하여 택지를 재평가하는 경우의 감정평가수수료는 가산비에 포함되지 않음
 - (재평가지 감정평가액의 결정) 택지가격의 재평가를 한 경우에는 재평가한 감정평가액을 최종적인 감정평가액으로 봄(이 경우에도 재평가 사유에 해당되지 않아야 함에 유의)

□ 유의사항

- ☞ 택지비 감정평가액과 택지비 가산비가 중복 인정될 우려가 있으므로 분양가심사위원회는 이를 명확히 검증해야 함

< 민간택지 감정평가 관련 규정 : 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」 >

제10조(공공택지 외의 택지의 감정평가 절차) ① 사업주체는 공공택지 외의 택지에서 주택건설 사업계획승인을 신청한 후 입주자모집승인 신청일 이전에 시장·군수 또는 구청장에게 택지가격의 감정평가를 신청하여야 한다. 이 경우 감정평가에 필요한 자료를 제출하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체는 해당 기관의 장을 말하며, 이하 이 조 및 제12조에서 같다)은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제5항 및 같은 법 시행령 제7조제5항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기준을 충족하는 감정평가업자(이하 "감정평가기관"이라 한다) 2인에게 택지가격의 감정평가를 의뢰하여야 한다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 호에서 정한 자가 추천한 감정평가기관 1인을 포함해야 한다.

1. 시장·군수 또는 구청장(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)의 경우: 특별시장·광역시장 또는 도지사

2. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사의 경우: 해당 택지를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사

③ 제2항에 따라 감정평가를 의뢰받은 감정평가기관은 공공택지 외의 택지에 대하여 사업주체가 제1항에 따라 택지가격의 감정평가를 신청한 날(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체의 경우에는 해당 기관의 장이 택지가격의 감정평가를 의뢰한 날을 말하며, 이하 이 조 및 제11조에서 "신청일"이라 한다)을 기준으로 평가하여야 한다.

④ 감정평가기관은 제2항에 따라 감정평가를 의뢰받은 날부터 20일 이내에 감정평가를 완료하여 「감정평가에 관한 규칙」에 따른 감정평가서를 제출해야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 10일의 범위 내에서 이를 연장할 수 있다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장은 한국부동산원(「한국부동산원」에 따른 한국부동산원을 말한다. 이하 같다)에 제4항에 따라 제출된 감정평가가 법 제57조 및 이 규칙에 부합하게 이뤄졌는지 검토를 의뢰해야 한다.

⑥ 제5항에 따라 감정평가서의 검토를 의뢰받은 한국부동산원은 감정평가서를 검토한 결과를 검토 의뢰를 받은 날로부터 15일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 5일의 범위 내에서 이를 연장할 수 있다.

제11조(공공택지 외의 택지의 감정평가기준 등) ① 제10조에 따른 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가(이하 "표준지공시지가"라 한다)를 기준으로 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호에 따른 공시지가기준법에 따라 평가해야 한다. 이 경우 표준지공시지가는 해당 토지의 신청일 당시 공시된 표준지공시지가 중 신청일에 가장 가까운 시점의 표준지공시지가를 기준으로 한다.

② 감정평가기관은 제1항에 따라 감정평가한 가액을 다음 각 호에 해당하는 토지의 조성에 필요한 비용추정액을 고려하여 각각 감정평가한 가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다.

1. 해당 토지

2. 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지

③ 택지조성이 완료되지 않은 소지(素地)상태인 토지는 택지조성이 완료된 상태를 상정하고, 이용상황은 대지를 기준으로 하여 평가해야 한다. 이 경우 신청일 현재 현실화 또는 구체화되지 않은 개발이익을 반영해서는 안 된다.

④ 법 제57조제3항제2호 각 목 외의 부분 본문에 따른 공공택지 외의 택지를 감정 평가한 가액은 감정평가기관이 평가한 택지에 대한 감정평가액을 산술평균하여 정한다.

⑤ 사업주체는 감정평가기관이 평가한 택지에 대한 감정평가액과 해당 감정평가 기관을 입주자모집공고에 포함하여 공고하여야 한다.

제12조(공공택지 외의 택지에 대한 재평가) ① 시장·군수 또는 구청장은 제10조제5항에 따라 한국부동산원이 검토한 결과 같은 조 제4항에 따라 제출된 감정평가서가 관계 법령에 위반하여 평가되었거나 합리적 근거 없이 비교 대상이 되는 표준지 공시지가와 현저하게 차이가 나는 등 부당하게 평가되었다고 인정하는 경우에는 해당 감정평가기관에 그 사유를 명시하여 다시 평가할 것을 요구해야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 택지 가격의 재평가를 다른 감정평가기관 2인에게 의뢰해야 한다. 이 경우 감정평가기관 선정에 관하여는 제10조제2항 후단을 적용한다.

1. 감정평가기관이 평가한 택지의 감정평가액(제1항에 따라 다시 평가한 결과를 포함한다) 중 최고평가액이 최저평가액의 100분의 110을 초과하는 경우

2. 사업주체가 감정평가 결과(제1항에 따라 다시 평가한 결과를 포함한다)에 대해 이의를 제기하는 경우

3. 제1항의 사유에 해당하는 경우로서 해당 감정평가기관에 평가를 다시 요구할 수 없는 특별한 사유가 있는 경우

③ 제2항제2호의 사유에 해당하는 택지가격의 재평가는 한 차례에 한정한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 감정평가의 절차 및 기준에 관하여는 제10조 및 제11조를 준용한다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따라 택지가격의 재평가를 한 경우에는 재평가한 감정평가액을 최종적인 감정평가액으로 본다.

제13조(감정평가에 관한 비용) ① 택지가격의 감정평가에 관한 다음 각 호의 비용은 모두 사업주체가 부담해야 한다.

1. 제10조제2항, 제12조제2항에 따른 감정평가에 필요한 감정평가수수료

2. 제10조제5항에 따른 검토수수료

② 제1항에 따른 수수료는 다음 각 호에 따른다.

1. 제1항제1호에 따른 감정평가수수료: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제23조 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 국토교통부장관이 공고하는 기준에 따른 금액으로 실비를 포함한다.

2. 제2호에 따른 검토수수료: 제1호에 따른 금액의 100분의 10

③ 민간택지: 실 매입가 (법 제57조 제3항 제2호, 시행령 제59조)

민간택지 택지비 = 제한된 범위내 실제 거래가격*을 인정

* 「감정평가금액」의 120%에 상당하는 금액 또는 개별공시지가의 150%에 상당하는 금액 중 선택하여 신청

□ 예외적으로 제한된 범위내 택지 실매입가를 매입가격으로 인정

- ① 「민사집행법」, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 경·공매 낙찰가격
- ② 국가·지방자치단체 등 공공기관으로부터 매입한 가격
 - * (공공기관) 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업·준정부기관 또는 기타 공공기관으로 지정된 기관, 「지방공기업법」에 따른 지방직영기업, 지방공사 또는 지방공단을 말함
- ③ 「부동산등기법」에 따른 부동산등기부 또는 「지방세법 시행령」 제18조제3항제2호에 따른 법인장부에 해당 택지의 거래금액이 기재되어 있는 경우

□ 택지 실 매입가 인정범위(택지 실매입가를 인정하는 경우)

- 택지비 인정범위를 「감정평가금액」의 120% 이내 또는 개별공시지가의 150% 이내로 한정
- ☞ 실제 거래가격이 「감정평가금액」의 120%를 초과 또는 개별공시지가의 150%를 초과하는 경우에도 120% 또는 150% 이내로 인정한다는 의미
- 감정평가금액은 택지의 감정평가금액을 택지비로 인정받기 위한 감정평가절차와 동일한 절차에 따라 산정
- ※ '07.4.20 주택법 개정 전에 매입한 경우에는 실제 매입한 가격 전액을 매입가격으로 인정

□ 기타 사항

○ 택지비 인정범위의 기준이 되는 “매입”한 시점의 해석

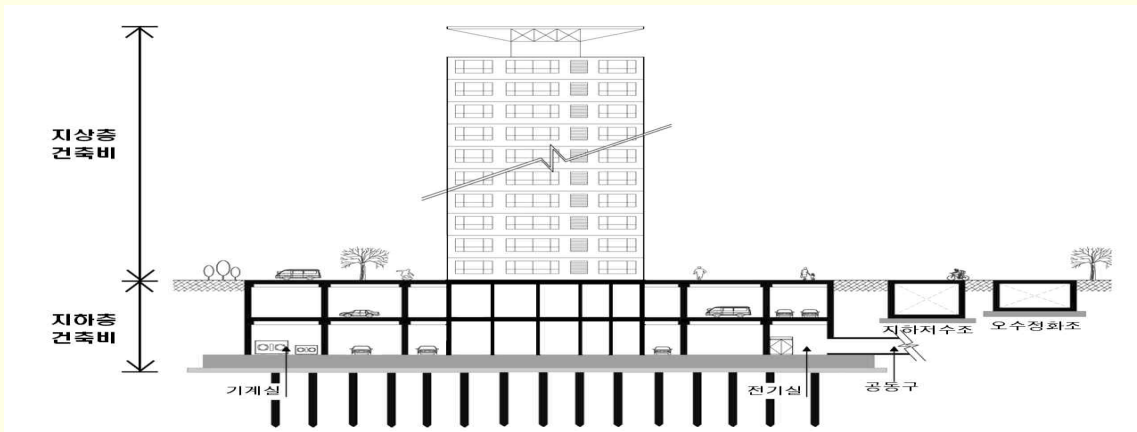
- (경·공매 낙찰가격) 매각허가결정 또는 매각결정이 있는 날
- (공공기관으로부터 매입한 가격) 매입계약이 이루어진 날
- (부동산 등기부에 기재된 가격) 「주택법」 제80조의2에 따른 주택 거래의 신고나 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에 따른 신고가 이루어진 날
- (개별공시가격) 「부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 공시지가로서 입주자모집승인신청일 당시 해당 토지의 공시된 공시지가 중 신청일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가

□ 유의 사항

- ☞ 주택단지 내의 일부 택지는 감정평가금액, 일부는 실제 거래가격을 인정하는 식으로 택지비 인정방식을 혼용하여 사용할 수 없으며, 하나의 주택단지는 전체를 감정평가금액으로 하거나 아니면 전체를 실제 거래가격으로 인정받아야 함
- 실제 매입가격을 인정하더라도 하나의 주택단지에서 일부는 법 공포일('07.4.20) 전에 매입하였고, 일부는 법 공포일 이후에 매입한 경우에는 전체 주택단지를 법 공포일 이후 매입한 것으로 보고 택지비를 산정
- ☞ 사업주체가 실제 매입가격을 택지비로 인정받고자 하는 경우에는 감정평가한 가액 또는 공시지가의 일정 범위 내에서 실 매입가격으로 인정받을 수 있는 것이므로, 사업주체는 민간택지 감정평가 절차 등에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 감정평가를 신청하여야 함

4 건축비 산정방법

◆ 기본형건축비(지상층·지하층건축비) + 건축비 가산비



- ※ 관련규정 : 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」
「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」

1 기본형건축비 주요내용(규칙 제14조, 기본형건축비 고시)

□ 기본형건축비의 개념 등

- (정의) 설계·감리·공사비·부대비용 등 사업계획 추진 단계부터 소유권 보존등기 때까지 주택건설에 소요되는 제반비용을 정한 정책적인 비용

* 기본형건축비 투입품목의 가격 활용자료 : 재료가격(공공기관의 가격자료), 노임(대한건설협회 시중노임자료), 기타(조달청 조사가격 또는 물가자료)

- (적용) 「주택법」 제57조에 따라 사업주체가 분양가상한제 적용주택 공급 시 “택지비 + 기본형건축비 + 택지·건축가산비”로 구성되는 분양가격 이하로 공급해야 하므로, 기본형건축비는 기준금액이 아닌 상한금액

- (고시) 국토교통부장관은 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 매년 3월 1일 및 9월 15일을 기준으로 고시

- 다만, 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비 등을 고시한 후 주택건설에 투입되는 주요 건설자재*의 가격이 고시 후 3개월이 경과한 시점에 15% 이상 변동한 경우에는 해당 자재의 가격 변동을 고려하여 공동주택 건설공사비 지수와 이를 반영한 기본형건축비를 조정 추가 고시

* 레미콘, 고강도철근, PHC파일, 동관(KSD5301) 등 (분양가 산정규칙 별표1)

◆ '20.3.1 기본형건축비 고시' 로 인한 변경 내용

- ① (기본형건축비 구간 신설) 주상복합 등 고층주택 건설시 적용할 수 있도록 기본형건축비(지상층)의 **최고층(41~49층) 구간 신설**

- * (종전) 36층~49층(높이 150m 미만)은 36층 이상 지상층건축비 적용
- * (개선) 기존 36층 이상 지상층건축비는 36층~40층까지만 적용하고, 41층~45층, 46층~49층 지상층건축비 구간 신설

- ② (기초파일공사비) 기본형건축비에 **일정하게 반영되어 있는 기초 파일공사비를 제외***하고 이를 **택지비가산비로 전환**

- * 개별사업지구마다 실제 기초파일공사비 차이가 발생하고 있어 기본형건축비 항목에서 제외하고 택지비가산비 항목 중 말뚝공사 비용에 포함

- ③ (주택성능등급) 기본형건축비가 **인센티브 성격의 주택성능등급 가산비와 일부 중첩되는 부분을 명확히 배제**

- * 표본사업의 주택성능등급 평가항목별 가장 낮은 기본등급으로 조정 가능한 항목은 가장 낮은 등급으로 조정하고, 그 등급보다 초과되는 비용은 기본형건축비에서 제외

- ④ (지하피트*) **지하피트 등 건축연면적에 산입되지 않는 면적도 정확히 반영하여 산정**

- * 난방·하수도 배관 시설 등이 들어갈 수 있게 만든 구조물

② 지상층 기본형건축비 산정방법

□ 지상층 기본형건축비

○ (정의) 지상에 설치되는 주거시설, 복리시설, 관리사무실 등 제반 시설 및 설비의 공사비, 설계·감리비 및 부대비용

- 지하에 설치되는 시설 및 설비 중에서 지상층을 지원하는 부분*

* 아파트 입주민을 위한 기계실의 기계장비, 공동구를 통과하는 배선 등이 이에 해당함

□ 건축비 구성항목 및 주요내용

○ (공사비) 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」등에 기초하여 직접공사비, 간접공사비, 일반관리비 및 이윤 등을 포함

- (직접공사비) 해당 시설물의 시공에 소요되는 재료비, 직접노무비, 직접공사 경비의 합계액

- (간접공사비) 간접노무비, 보험료, 기타경비 등을 비롯하여 공사의 시공을 위하여 현장관리 등에 소요되는 법정 경비 등

* 일반관리비 및 이윤은 기업의 본사관리비 및 영업이익, 노인장기요양보험금, 정기안전점검비 등이 해당됨

○ (설계·감리비) 「건축사법」에 의한 공동주택 설계용역에 소요되는 설계비 및 「주택법」에 의한 시공단계의 감리비를 포함

○ (부대비용) 주택사업을 시행함에 있어 분양을 위한 모델하우스시설 등 분양시설경비와 택지내의 제인입 비용 및 건물보존 등기비를 포함

○ (적용방법) 동별·라인별 상이한 층수가 혼재되어 있는 경우, 각각 해당되는 최고 층수별 주거 전용면적별 단가에 해당 주택의 공급 면적을 곱하여 산정

- 지상층 건축비 산정에 있어 주택 공급면적이란 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제7항에 따른 주거전용면적 + 주거공용면적을 말함

< 지상층건축비 산정 예시 >

- A동 라인별(1~3호) 최고층수(15~20층)와 주택타입(59~126㎡)이 혼재
 - 1호 라인 : 최고층수 20층, 주거전용 84㎡, 주택공급면적 112㎡
 - 2호 라인 : 최고층수 15층, 주거전용면적 126㎡, 주택공급면적 168㎡
 - 3호 라인 : 최고층수 20층, 1~10층(주거전용면적 84㎡, 주택공급면적 112㎡), 11~20층(주거전용면적 59㎡, 주택공급면적 79㎡)

⇒ 기본형건축비 계산식

- 1호 라인 : 1,782천원/㎡(16~25층) × 112㎡ × 20세대
- 2호 라인 : 1,764천원/㎡(11~15층) × 168㎡ × 15세대
- 3호 라인 : [1,782천원/㎡(16~25층) × 112㎡ × 10세대]
+ [1,832천원/㎡(16~25층) × 79㎡ × 10세대]

□ 유의사항

- ☞ 기본형건축비에는 제인입 비용(주택단지 경계선까지 인입되어 있는 수도, 가스, 전기 등을 단지 내 시공현장으로 인입하는데 소요되는 비용)이 포함되어 있음
- ☞ 기본형건축비에는 부가가치세 부과에 따른 비용이 포함된 것으로 별도 가감산 불필요
- 주거 전용면적 85㎡이하 국민주택을 구매하는 입주자는 부가가치세법에 따라 부가가치세가 면제되고 있어, 주택 건설회사가 주택 건설에 필요한 재료를 구입할 때 각 재료비의 10%에 해당하는 부가가치세(매입부가세)를 부담
- 주거 전용면적 85㎡초과 주택을 구매하는 입주자는 부가가치세법에 의하여 건축비 총액의 10%의 부가가치세(매출부가세)를 부담하게 되기 때문에, 주택 건설회사가 주택건설에 필요한 재료를 구입할 때 지급한 매입부가세는 환급됨
- 이에 따라 기본형건축비를 산정한 결과, 85㎡ 이하와 85㎡ 초과 기본형건축비 간에 큰 차이가 없어 단일 금액으로 반영함

- ☞ 기타 공용면적에 대한 비용은 기본형건축비에 이미 포함되어 있으므로 별도 산정 불필요
- ☞ 주상복합주택과 같이 지상층 건물에 주차장을 설치하는 경우 지하층 기본형건축비 적용. 다만, 데크 등을 설치하여 주차장을 설치하는 경우에는 시설의 유형화 및 비용인정 범위가 모호하여 별도의 설치비용을 인정에 한계. 또한 필로티를 설치한 경우와 외기 창을 설치하는 경우 별도 가산하지 않음
- ☞ 다음에 해당하는 비용은 기본형건축비에 포함된 것으로 별도 가산하지 않음
 - 1) 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호 다목 8)에 의하여 건축연면적에 산입되지 아니하는 장애인용 승강기 설치면적의 공사비
 - 2) 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조의2에 따른 소방시설 내진설비 공사비
 - 3) 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 별표5 제5호마목에 따른 무선통신보조설비 설치비
 - 4) 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 제8조에 따른 손 끼임 방지장치 설치비
 - 5) 「건강친화형 주택 건설기준」 제3조에 따라 설치되는 건축자재 중 제4조 및 제5조의 기준에 적합한 실내공기 오염물질 저방출 건축자재, 향곰팡이, 향균 건축자재, 접착제, 도료 및 기본 설치 품목에 해당하는 가구 및 가전 설치비
 - 6) 「고층건축물 화재안전기준(NFSC604)」 제8조에 따른 아날로그방식 감지기 설치비
 - 7) 「주택법」 제44조제6항 및 제7항에 따른 감리비
 - 8) 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법」제 8조에 따른 빗물이용 시설의 설치·관리
 - 9) 「주택법」 제60조에 따른 건본주택의 건축기준에 부합하는 설치비용
 - 10) 「범죄예방 건축기준」 제2조에 따른 접근통제시설(담장 등) 설치비

□ 층수별, 면적별 지상충건축비(‘21.9.15 기준)

※ 관련규정 : 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용(국토부 고시)」

(단위 : 천원/㎡)

구 분 (주거전용면적기준)		지상충건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40㎡ 이하	1,797
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,858
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,805
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,755
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,801
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,781
	125㎡ 초과	1,757
6~10층 이하	40㎡ 이하	1,923
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,988
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,931
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,878
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,927
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,906
	125㎡ 초과	1,880
11~15층 이하	40㎡ 이하	1,804
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,865
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,812
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,762
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,808
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,788
	125㎡ 초과	1,764
16~25층 이하	40㎡ 이하	1,825
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,887
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,832
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	<u>1,782</u>
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,829
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,808
	125㎡ 초과	1,784

26~30층 이하	40m ² 이하	1,855
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,917
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,862
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,811
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,858
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,838
	125m ² 초과	1,813
31~35층 이하	40m ² 이하	1,883
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,947
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,891
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,839
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,887
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,866
	125m ² 초과	1,841
36~40층 이하	40m ² 이하	1,913
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,978
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,921
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,868
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,917
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,895
	125m ² 초과	1,870
41~45층 이하	40m ² 이하	1,938
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,003
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,946
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,892
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,942
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,920
	125m ² 초과	1,894
46~49층 이하	40m ² 이하	1,998
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,066
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,006
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,951
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	2,002
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,980
	125m ² 초과	1,953

* 지상층건축비 산정에 있어 주택공급면적이라 함은 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제7항에 따른 주거전용면적+주거공용면적을 말함

③ 지하층 기본형건축비 산정방법

□ 지하층 기본형건축비

- (정의) 주택관련 법령 및 기준 등에 따라 지하에 설치되는 제반시설물 건설에 소요되는 비용을 지하층 면적을 기준으로 산출된 비용
- 지하층 각 부위별 고유기능을 유지하기 위해 설치되는 기계, 전기 및 통신설비 등 제반시설 및 설치의 공사비
- 지하층 면적은 지하주차장, 전기실, 기계실, 오수정화조, 지하저수조, 피트공간 등을 포함

□ 지하피트 면적 산정방법

- 지하층 면적은 지하피트 등 건축 연면적에 산입되지 않는 면적도 정확하게 반영하여 산정하여야 함
- (피트공간) 지하층면적에서 지하주차장, 지하층에 설치되는 공용면적 (복리시설, EV홀, 계단실, 전기실/기계실 등), EV설치면적을 제외한 면적
- 피트공간은 기타공용면적에 포함되지 아니한 EPS, TPS 등과 지하주차장 통행안전, 주차공간 구획에 따라 발생하는 공간 등을 의미함
- (피트공간 제외) 다만, 지하층 경사로 설치에 의해 발생하는 하부공간, 피트공간을 활용한 복리시설(세대창고/택배함 등) 설치면적, 초고층 주상복합 구조 전이층은 피트면적 산정 시 제외하여야 함

□ 유의사항

- ☞ 지하층의 기준면적은 주택분양 시 계약면적에 반영되는 지하층의 바닥면적을 기준으로 함. 다만 건축 연면적에 산입되지 않는 지하주차장 및 지하피트가 있을 경우 이를 포함해야 함
- ☞ 법정 최소 기준면적에 해당되는 복리시설의 설치비용은 지상층 건축비에 포함되어 있으므로, 이런 시설이 지하에 설치되었더라도 지하층면적에 포함하여 지하층 건축비를 산정해서는 안됨

- 법정 최소 기준면적을 초과하는 복리시설이 지하에 설치된 경우 그 설치비용은 건축비 가산비용으로 산정하여야 함
- ☞ 지하층건축비에는 『화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령』 별표5 제5호마목에 따른 무선통신보조설비 설치비가 포함되었음
- ☞ 기본형건축비에는 부가가치세 부과에 따른 비용이 포함된 것으로 별도 가감산 불필요
- 주거 전용면적 85㎡이하 국민주택을 구매하는 입주자는 부가가치세법에 따라 부가가치세가 면제되고 있어, 주택 건설회사가 주택 건설에 필요한 재료를 구입할 때 각 재료비의 10%에 해당하는 부가가치세(매입부가세)를 부담
- 주거 전용면적 85㎡초과 주택을 구매하는 입주자는 부가가치세법에 의하여 건축비 총액의 10%의 부가가치세(매출부가세)를 부담하게 되기 때문에, 주택 건설회사가 주택건설에 필요한 재료를 구입할 때 지급한 매입부가세는 환급됨
- 이에 따라 기본형건축비를 산정한 결과, 85㎡ 이하와 85㎡ 초과 기본형건축비 간에 큰 차이가 없어 단일 금액으로 반영함

□ 세대 면적별 지하층건축비('21.9.15 기준)

(단위 : 천원/㎡)

지하층건축비 (지하층면적기준)
858

※주거전용면적과 무관

※ 상기 지하층건축비에는 『화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령』 별표5 제5호마목에 따른 무선통신보조설비 설치비가 포함되었음

4 시·군·구별 기본형건축비 산정방법

※ 관련규정: 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제14조 제3항 및 제4항
「시군구별 기본형건축비 산정을 위한 주요 자재별 기준단가(국토부 고시)」

□ 시·군·구·별 기본형건축비 조정

- (정의) 시장·군수·구청장은 당해 지역의 자재·인건비 등 여건을 고려하여 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 기본형 건축비의 $\pm 5\%$ 범위 내에서 시·군·구별 기본형건축비를 산정 가능
- (자재단가) 각 품목에 대한 시·군·구별 실제 단가가 기준단가의 $\pm 10\%$ 범위를 초과하는 경우 이를 반영하여 기본형건축비를 조정할 수 있음
 - 각 품목별 조정비율 = $[(\text{해당 자재의 시·군·구별 단가} - \text{주요 자재의 기준단가}) / \text{주요 자재의 기준단가}] \times \text{주요 자재의 기본형 건축비 대비 비중}$
 - 조정범위 : 각 품목별 조정비율의 합은 기본형건축비의 100분의 95이상 100분의 105이하를 초과할 수 없음($\pm 5\%$ 이내)

□ 유의사항

- ☞ 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구별 기본형건축비를 따로 정하여 고시하려는 경우, 분양가심사위원회에 시·군·구별 주요자재 단가 및 조정비율 등에 관한 객관적인 자료를 제출하고 심의를 거쳐야 함
- ☞ 시·군·구별 기본형건축비를 따로 정하여 고시하지 않은 경우에는 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비를 적용해야 함

<시·군·구별 기본형건축비 산정을 위한 주요자재별 기준단가(‘21.9 고시)>

연번	품목	규격	기본형건축비 대비 비중(%)	단위	단가(원)
지상층 기본형건축비	고강도철근(공장도)	H-16(SD500)	3.10%	ton	945,000
	레미콘	25-240-15	4.50%	m ³	61,809
	알루미늄거푸집	동바리 및 부자재포함	1.32%	m ²	4,200
	강화합판마루재	내수합판+무늬자표면강화	1.51%	m ²	22,000
	투명유리	16mm	1.53%	m ²	23,634
	비닐실크벽지	300kg/m ² 이상	0.31%	m ²	2,123
	온도조절 온수배분기	5/4구(홈네트워크, 조인트박스제외)	0.32%	set	427,142
	스치로폴	비드법 2종2호, 80mm	0.30%	m ²	10,120
	콘크리트벽돌	KS 82kg/cm ² (190*90*57)	0.30%	매	70
	화강석	포천석, 물갈기 30mm	0.36%	m ²	33,000
	폴리부틸렌(PB)관	D16mm, 난방용	0.27%	m	672
	시멘트(운반구상차도)	40kg	0.24%	포	4,500
	합성수지제가요전선관	난연, CD 16mm	0.06%	m	215
	도기질타일	300×600	0.34%	m ²	15,000
	모래	수도권(상차도)	0.01%	m ³	16,000
	전력케이블(IEC)	난연, FCV 50mm, 2×1C	0.16%	m	4,142
	스파이럴덕트(AD용)	D200x0.5T (아연도금량 150g/m ²)	0.18%	m	22,729
지하층	지하-레미콘	25-240-15	14.02%	m ³	61,809
	지하-고강도철근	H-22(SD600)	9.11%	ton	945,000

* 단가는 부가가치세가 제외된 것임

* 각 품목의 규격은 기본형건축비에 포함된 비중이 가장 큰 규격을 명시한 것이며, 비중은 해당 품목(대표규격 포함) 전체의 비율을 의미함

5 택지 가산비 산정방법

< 가산비 산정 방법 >

◆ (심사항목 구체화) 지자체 분양가 심사자료 분석을 통해 항목을 구체화하고 인정/불인정/조정 3가지 항목으로 구분

- 「인정」: 법령 상 재량 없이 인정해야 할 항목(증빙할 경우)
- 「불인정」: 법령 상 불인정하는 항목
- 「조정」: 법령 상 인정 가능하나, 사업장 별 사정을 감안하여 분양가심사위원회 심의를 거쳐 인정 여부 및 조정 비율 등을 결정할 항목

◆ (조정항목 산정방식 제시) 조정 항목의 경우 사업 주체가 제출하는 설계 금액에 공종별 권장 조정률*을 적용하여 적정 비용 산정

⇒ 단, 해당 지역의 특성, 발주 금액, 업체 규모, 자재 가격 변동 등을 감안하여 분심위 심의를 거쳐 $\pm 10\%p$ 범위 내 조정 가능

* 건축·기계·토목 81% / 전기 86% / 통신 87% / 조경 89% / 소방 90%
(대표성 있는 단지에 대한 낙찰률 등 종합적으로 고려)

※ (참고) 기존 지자체 분양가 심사 사업장 95개 평균 조정비율
: 공공택지 70%~87%, 민간택지 82~87% 수준

* 공종별 권장 조정률에 따라 조정하는 것이 원칙이고, 상기 95개 사업장 사례는 단순 참고사항임

◆ (유의사항 안내) 중복계상*, 임의 삭감** 방지를 위한 심사 유의 사항과, 판단 기준이 불확실한 항목에 대한 정의 및 기준 참고

* (중복계상) 기본형건축비에 포함된 건강친화형 자재 비용 가산비 중복 인정

** (임의삭감) 에너지절약형 친환경주택 건설에 따른 법정 가산비 임의 삭감

1 공공택지 가산비

※ 관련규정: 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제8조

□ 지반 공사비

- (정의) 시장·군수·구청장(사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 해당기관의 장)이 선정한 기관(또는 업체)*이 산정한 아래의 공사비

* 국가, 한국토지주택공사, 지방공사, 「엔지니어링산업 진흥법」에 따라 해당 부문의 기술용역업체로 신고된 업체(해당 사업주체의 「독점규제 및 공정 거래에 관한 법률」에 따른 계열회사인 업체는 제외) 등

☞ 입주자모집승인 신청 전에 사업주체의 비용산정이 이루어져야 하므로 시장 등은 사전에 의뢰할 기관 명단 마련 필요(민간택지의 경우에도 같음)

- ① (말뚝박기 공사비) 건축물의 기초공사로 시공하는 말뚝박기 공사 또는 말뚝박기 공사를 대체하는 공사에 소요되는 비용
- ② (암석지반 공사비) 사업지구 택지에 암석지반이 있어 기본형건축비에 반영되어 있는 기초공사비로는 지하터파기가 곤란한 경우로써, 암석지반의 굴착을 위하여 추가로 소요되는 비용
- ③ (흙막이 및 차수벽(遮水壁) 공사비) 건축물의 기초공사로 시공하는 흙막이 공사비용과 지하수, 하천 등으로 해당 택지의 토질 조건이 특별하여 흙막이 공사 외에 이를 보강하기 위하여 추가로 차수벽을 설치하는데 소요되는 비용
- ④ (지하공사에서 특수공법 사용에 따른 공사비) 지하층 공사를 지표면으로부터 20미터 이상의 깊이로 시행하는 경우, 사업지구 택지가 협소하거나 사업지구가 주변 구조물 등에 매우 근접하는 등의 사유로 주변 구조물 등의 침하와 변형이 우려되어 시장·

군수·구청장이 역타공법(逆打工法) 등 특수한 공법 사용이 필요하다고 인정하는 경우 특수공법 사용에 소요되는 비용. 이 경우 말뚝박기 공사비, 암석지반 공사비, 흙막이 및 차수벽 공사비, 기본형건축비 중 지하층 건축비 등 다른 공사비에 반영되어 있는 비용과 중복하여 산정할 수 없음

- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여 분양가를 산정해야 함

☞ 암석지반 공사의 경우 건축물 공사를 위한 구조물 터파기로 발생되는 암석(풍화암, 연암 등)의 파쇄 및 외부반출을 위한 공사비로, 암석이 없는 일반토사 지형일 경우에 소요되는 공사비는 기본형 건축비에 기 반영되어 있으므로 중복 산정되지 않도록 유의

☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 방음시설 설치비

- (정의) 주택의 입지, 주변 환경 등 제반여건을 고려하여 소음도를 저감하기 위하여 소요되는 비용(택지조성원가에 포함되어 있지 아니한 경우에 한정)

- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여 분양가를 산정해야 함

☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 택지기간 이자(「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표1의2)

- (정의) 택지를 공급받기 위하여 선수금, 중도금 등 택지비의 일부 또는 전부를 납부한 경우에는 택지비 비중에 따른 택지대금에 대한 기간이자
- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여 분양가를 산정해야 함
 - ☞ 택지가격을 선납하여 납부함에 따른 가격 할인, 사업자 변동 등과 관계없이 택지 공급가격 및 기간이자 산정 시점은 변동없음에 유의. 즉, 계약서상 공급가격 및 납부일자를 기준으로 산정
 - ☞ 택지를 조성한 사업주체가 택지를 자체 공급하는 경우에는 주택 건설사업 착공일을 납부일로, 택지공급가격을 택지대금으로 보아 기간이자를 계산
 - * 해당 택지의 택지조성원가에 포함되는 자본비용의 산정기간은 택지조성 사업의 착수일(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용하는 경우에는 같은 법 제15조에 따른 보상계획 공고일)부터 주택건설사업 착공일까지
 - ☞ 주택도시보증공사(HUG) 보증을 발급받지 않았더라도 기간이자 산정방법에 따라 기간이자를 반영하여야 함

공공택지의 택지 공급가격에 가산하는 기간이자 산정방법 (제8조제1항제3호 관련)

기간이자 = 납부한 택지대금 × 납부일부터 제1호에 따른 기간이자 인정기간(공급하려는 주택에 대한 사용검사 후 입주자모집공고를 하는 경우에는 납부일부터 사용검사일까지의 기간) × 금리

1. 기간이자 인정기간

구분		인정기간
택지비 비중	30퍼센트 이하	입주자모집공고일 이후 6개월
	30퍼센트 초과 ~ 40퍼센트 이하	입주자모집공고일 이후 9개월
	40퍼센트 초과	입주자모집공고일 이후 14개월

가. 위 표에서 "택지비 비중"이란 다음 계산식에 따라 산정한 비율(백분율)을 말한다.

$$\frac{\text{택지 공급가격}}{\text{총분양가격(택지비에 대한 기간이자는 제외한다)}} \times 100$$

나. 인정기간은 위 표에도 불구하고 다음의 구분에 따른 날을 초과할 수 없다.

- 1) 「주택도시기금법 시행규칙」 제10조제1항에 따른 주택 건축공정률이 60퍼센트 이상 도달한 이후 입주자모집공고를 하는 경우: 사용검사 예정일
- 2) 그 밖의 경우: 택지의 사용승낙일 또는 택지의 소유권을 확보한 날 중 빠른 날 부터 18개월이 되는 날. 이 경우 대지의 사용승낙일 이후 문화재가 발굴되는 등 사업자에게 책임 없는 사유로 지연되는 기간으로서 사업승인권자가 승인하는 기간은 포함하지 않는다.

2. 금리

- 예금은행 가중평균 1년 만기 정기예금금리 × 0.2 + (「주택도시기금법 시행령」 제21조제1항제7호에 따른 주택사업금융보증을 받은 주택사업에 대한 금융기관의 대출금리 + 해당 금융보증의 심사등급 1등급의 보증료율) × 0.8
- ※ 정기예금금리 및 양도성예금증서 유통수익률은 납부일이 속하는 달의 한국은행 통화금융통계 금리를 기준으로 한다.

< 정기예금금리 등 확인 방법 >

- ① 정기예금금리 및 양도성예금증서(CD) 유통수익률 : 한국은행 경제통계시스템 (<http://ecos.bok.or.kr/>)
- ② 주택사업금융보증 대출금리 및 보증료율(1등급) : 주택도시보증공사 (<http://khug.or.kr/>)

□ 필요경비

- (정의) 택지의 공급에 따른 제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비¹⁾ 및 택지의 명의변경(점인계약서 등 공공기관이 인정하는 서류를 제출한 경우에 한함)에 따른 추가비용²⁾

1) “택지의 공급에 따른 제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비”란 택지개발사업자로부터 택지를 공급받을 때 실제 소요되는 취득등록세, 인지세 등 법정 비용을 말하는 것으로, 중개수수료 등 비용은 불인정. 이 경우 택지 명의변경이 이루어 질 경우 당해 사업자에 발생하는 경비가 아니므로 불인정

2) “택지의 명의변경에 따른 추가비용”이란 택지의 공급에 따라 인정되는 필요적 경비와 마찬가지로 명의 변경 시 당해 사업자에게 실제 소요되는 취득등록세, 인지세 등 법정 비용을 말함. 택지 명의변경 과정에서 종전 사업자에게 택지비를 추가 지불한 경우에는 다른 비용(기본형건축비, 기간이자, 사업성 경비 등)이 포함되어 있는 것이므로 다른 비용과 중복되므로 불인정

- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함

☞ 상가·임대분 면적 제외 등으로 필요경비 부과 기준이 되는 택지비 인정 금액이 재산정된 경우, 해당 금액으로 필요경비를 재산정하여야 함

□ 택지와 관련된 경비(각종 분담금 및 수수료 등)

- (정의) 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 택지와 관련된 경비로써, 증빙 서류에 의하여 확인되는 경비

- (각종 부(분)담금) 택지의 조성과 관련하여 사업주체에게 부과되는 부담금 또는 분담금 등의 비용

- 주택건설 사업자가 택지를 공급받은 이후에 부과되어 당해 택지 조성원가에 반영되지 않은 경우, 주택건설 사업자가 부담한 부(분)담금*을 택지 가산비로 인정 가능

* 지역난방공사비 부담금, 광역교통 부담금, 한전 표준시설 부담금, 상하수도 원인자 부담금, 도시가스 시설 부담금, 가로수 원인자 부담금, 지장전주 시설 부담금 등

- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」 또는 「불인정」 하여야 함

☞ 일반적으로 공공택지의 조성과 관련하여 부과되는 부담금 또는 분담금 등의 비용은 택지조성 사업자에게 부과되어 택지 조성원가에 포함되어 있으므로, 해당 비용을 택지 가산비로 인정 여부 및 인정 범위는 다음의 사항을 종합적으로 검토하여 결정하여야 함

I) 해당 비용이 당해 주택사업(주택건설을 위한 택지조성 포함) 시행이 직접 원인이 되어 부과되는 등 당해 주택사업과 직접적으로 관련성이 있는 비용인지 여부

II) 해당 비용의 특성, 관계 법령의 내용 및 비용 부과 취지상 입주자에게도 해당 비용 발생에 대한 원인이 있는 등 입주자가 분양가를 통해 비용의 전부 또는 일부를 부담하는 것이 바람직한지 여부

III) 기타, 사업대상지 및 인근지역의 여건, 당해 주택사업의 여건 등을 종합적으로 검토하여 해당 비용을 택지비 가산비로 인정할 필요가 있고, 이를 인정하더라도 비용의 중복 인정, 입주자의 부당한 피해 등의 우려가 없는지 여부

☞ 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제2조제3호에 따른 학교용지 부담금은 이를 유발시킨 사업주체가 부담하는 것으로 수분양자에게 전가할 수 없도록 택지가산비에서 제외토록 하였음에 유의 (분양가격 산정규칙 제8조, '20. 2.28 개정·시행)

② 민간택지 : 택지 감정평가 금액 인정 시 택지비 가산비(원칙)

※ 관련규정: 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제9조

□ 지반 공사비 및 방음시설 설치비

- (정의) 말뚝박기 공사비, 흙막이 및 차수벽 공사비 등 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제8조제1호 및 제2호에 따른 비용은 공공택지와 동일(→ 25, 26page 참고)
- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함
 - ☞ 택지 감정평가금액에 방음시설 설치비가 이미 반영되어 있는지 확인하고, 이미 반영된 경우 가산비로 불인정해야 함
 - ☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 법 제28조에 따라 사업주체가 부담하는 간선시설의 설치비용

- (정의) 사업주체가 주택법 시행령 제39조에 따른 호수 이상의 주택 건설사업을 시행하거나, 면적 이상의 대지조성 사업을 시행하는 경우 주택법 28조에 따라 사업주체가 설치하는 간선시설 설치비용
- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함
 - ☞ 택지 감정평가금액에 해당 비용이 이미 반영되어 있는지 확인하고, 이미 반영된 경우 가산비로 불인정해야 함
 - ☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조에 따른 도시공원의
설치비용

- (정의) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따라 도시공원의 확보계획(1세대당 3m² 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적*)을 주택건설사업계획(1천세대 이상만 해당)에 포함해야 하는 주택건설사업자가 설치하는 도시공원의 설치비용

* 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 [별표2] 참고

- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

☞ 택지 감정평가금액에 해당 비용이 이미 반영되어 있는지 확인하고, 이미 반영된 경우 가산비로 불인정해야 함

☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 지장물 철거비용

- (정의) 택지 안 구조물 등의 철거·이설이 불가피한 경우 이에 소요되는 비용

- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

☞ 택지 감정평가금액에 해당 비용이 이미 반영되어 있는지 확인하고, 이미 반영된 경우 가산비로 불인정해야 함

☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 진입도로의 개설로 편입되는 사유지의 가액(감정평가한 가액을 말함)

- (감정평가) 감정평가한 가액을 인정
- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함
 - ☞ 택지 감정평가금액에 해당 비용이 이미 반영되어 있는지 확인하고, 이미 반영된 경우 가산비로 불인정해야 함

□ 감정평가 관련 수수료

- (정의) ①감정평가 수수료 및 ②부동산원 적정성 검토 수수료
- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함
 - ☞ 단, 사업주체가 감정평가결과에 대해 이의를 제기하여 택지를 재평가하는 경우 그 재평가에 따른 감정평가수수료는 제외

□ 택지와 관련된 경비(각종 부담금 및 수수료 등)

- (정의) 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 택지와 관련된 경비로써, 증빙 서류에 의하여 확인되는 경비
- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」 또는 「불인정」 하여야 함
 - ☞ (각종 부담금 또는 부담금 등의 비용) 당해 택지의 조성과 관련하여 사업주체에게 부과되는 부담금 또는 부담금 등의 비용은 택지비 산정을 위해 당해 택지를 감정 평가한 금액에 이미 반영되어 있어 이를 택지 가산비로 인정할 수 없음

- 당해 택지의 택지비 산정을 위한 택지 감정평가는 택지 조성이 완료된 상태를 상정하고 이용상황은 대지를 기준으로 평가하므로, 택지조성과 관련하여 발생하는 비용은 이미 감정평가금액에 반영되어 있는 것으로 판단
- 다만, 시장·군수 또는 구청장은 다음 사항을 종합적으로 검토하여 필요하다고 판단하는 경우에는 특정 비용의 전부 또는 일부를 분양가산정규칙 제9조제6호의 “택지와 관련된 경비”에 포함하여 택지비 가산비로 인정할 수 있음.
 - i) 해당 택지를 감정평가한 결과에 해당 비용과 관련한 사항이 반영되어 있지 않는 경우
 - ii) 기타, 사업대상지 및 인근지역의 여건, 당해 주택사업의 특성, 해당 비용의 성격 등을 감안하여 해당 비용을 택지비 가산비로 인정할 필요가 있고, 이를 인정하더라도 비용의 중복 인정, 입주자의 부당한 피해 등의 우려가 없는 경우
- ☞ (간선시설 설치비 및 도시계획시설 등의 기부채납 비용) ①분양가산정규칙 제9조제2호에 따라 사업주체가 부담하는 간선시설의 설치비용 이외에 법 제28조제1항제1호에 해당하는 간선시설을 설치(설치 후 기부채납하는 경우도 포함)하는데 소요되는 비용 중 법 제28조제1항 단서 등에 따라 사업주체가 부담하는 비용, ②『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』에 따라 공원을 설치하여 기부채납하는 경우 이에 소요되는 비용 등 수분양자가 보편적으로 이용하는 시설에 대한 기부채납 비용은 분양가산정규칙 제9조제6호의 “택지와 관련된 경비”에 포함하여 택지 가산비로 인정할 수 있음.
- 이 경우, 해당 비용을 택지 가산비로 인정할지 여부 및 인정범위는 다음의 사항을 종합적으로 검토하여 결정하여야 함

- i) 해당 비용이 당해 주택사업의 시행이 직접 원인이 되어 부과되는 등 당해 주택사업과 직접적으로 관련성이 있는 비용인지 여부
 - ii) 해당 비용의 특성, 주택법 등 관계 법령의 취지 및 내용 또는 사업승인의 취지 및 내용(사업승인 부가조건 이행에 따라 발생하는 비용인 경우)상 입주자에게도 해당 비용 발생에 대한 원인이 있는 등 입주자가 분양가를 통해 비용의 전부 또는 일부를 부담하는 것이 바람직한지 여부
 - iii) 택지비 산정을 위해 택지를 감정평가한 결과에 해당 비용과 관련한 사항이 이미 반영되어 있는지 여부
 - iv) 기타, 사업대상지 및 인근지역의 여건, 당해 주택사업의 특성, 해당 비용의 성격 등을 감안하여 해당 비용을 택지비 가산비로 인정할 필요가 있고, 이를 인정하더라도 비용의 중복인정, 입주자의 부당한 피해 등의 우려가 없는 경우
- ☞ 비용의 중복 여부 심사시 도로, 상하수도 등 간설시설 기부채납에 따른 건폐율·용적률·높이제한 완화 등 인센티브 부여나 사업대지 내 종래 공공시설의 사업시행자에의 무상귀속 여부를 포함하도록 고려

③ 민간택지 : 실매입가를 인정하는 경우 택지비 가산비(예외)

※ 관련규정: 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제9조의2

☐ 지반 가산비 및 방음시설 설치비 (→ 25, 26page 참고)

☐ 법 제28조에 따라 사업주체가 부담하는 간선시설의 설치비용
(→ 31page 참고)

☐ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조에 따른 도시공원의
설치비용 (→ 32page 참고)

☐ 지장물 철거비용 (→ 32page 참고)

☐ 진입도로의 개설로 편입되는 사유지의 가액(감정평가한 가액의
120% 또는 개별공시지가의 150% 범위 내 실 매입가격) (→ 33page 참고)

☐ 감정평가 관련 수수료 (→ 33page 참고)

☐ 필요경비(제세공과금, 등기수수료 등)

○ (정의) 제세공과금(보유에 따른 제세공과금의 경우에는 입주자모집승인
신청 시까지 부과된 것으로 한정하며, 최초로 부과된 때부터 3년분까지만
합산함), 등기수수료 등 필요적 경비

○ (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가
신청한 금액을 「인정」하여야 함

☞ 상가·임대분 면적제외 등으로 필요경비 부과 기준이 되는 택지비 인정
금액이 재산정된 경우, 해당 금액으로 필요경비를 재산정 해야 함

☞ 주택단지가 여러 필지로 구분되어 보유시점 등이 다른 경우에는
필지별로 적용

☐ 택지와 관련된 경비 (→ 33page 참고)

6 건축 가산비 산정방법 < “가산비 산정 방법” 동일 적용 (24쪽 참고) >

※ 관련규정: 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제14조 및 별표1의3, 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」 제5호

□ 구조형식 가산비(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제1호)

○ (정의) 철근콘크리트 무량판구조·라멘구조, 철골철근콘크리트구조 또는 철골구조로 건축함에 따라 각각 추가되는 비용

○ 산정방식

- 지상층의 구조형식에 의한 기본형건축비에 가산되는 비용

구 분		가 산 비 율 (지상층건축비 기준)
철근콘크리트 무량판구조	벽식 혼합 무량판구조*	3%
	완전 무량판구조	5%
철근콘크리트 라멘구조		5%
철골철근콘크리트구조		10%
철골구조		16%

* 철근콘크리트 무량판구조 중 벽식 혼합 무량판구조의 경우 세대 내부 비내력벽 비율에 해당하는 바닥면적을 대상으로 가산비용을 인정(세대 내부 비내력벽 비율이 30% 이하인 경우에는 제외)

↳ (산정방식) 세대 내부 비내력벽 비율(%) = 세대 내부 비내력벽의 수평 길이 / 세대 내부 전체벽의 수평 길이 X 100

- 지하층의 구조형식에 의한 기본형건축비에 가산되는 비용

구 분	가 산 비 율 (지하층건축비 기준)
철골철근콘크리트구조	4.8%
철골구조	10.5%

※ 지상층 및 지하층건축비 산정시 하나의 층에 2가지 구조(철근콘크리트 무량판구조 중 벽식 혼합 무량판구조는 제외)가 복합적으로 이루어진 경우에는 당해 층의 총 기둥길이에서 해당 구조의 기둥길이 비율(하나의 구조가 10%미만일 경우 제외)에 해당하는 바닥면적을 대상으로 가산비용을 인정하여야 하며, 구조형식에 따른 가산비용은 중복 인정할 수 없음

- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함

☞ 관련 규정에 따라 지상층, 지하층 기본형건축비에 가산되는 비율을 임의로 삭감해서는 안 됨

□ 특수형태 가산비(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제2호)

- (정의) 「건축법 시행령」 별표1 제2호가목에 해당하는 아파트 이외(4개층 이하)의 형태로 건설·공급되는 공동주택에 테라스 등을 설치함에 따라 추가되는 비용

- (산정방식) 당해 공동주택의 테라스가 있는 세대의 공급면적에 지상층 건축비의 28% 범위 내에서 시장·군수 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 금액

- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

☞ 특수형태로 공급되는 주택의 설계형태, 품질수준에 따라 사업주체가 요청하는 추가비용의 적정성을 면밀히 검토

☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 공동주택성능등급 가산비(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제3호)

- (정의) 주택법 제39조에 따라 공동주택에 대한 등급을 발급받은 경우, 등급별 정해진 점수에 따라 기본형건축비에 가산

- 「녹색건축 인증에 관한 규칙」 제5조 및 “녹색건축 인증 기준(국토부 고시)”에 따라 인증기관의 장이 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상 공동주택을 심사·평가

- 녹색건축 예비인증서와 함께 발급하는 공동주택의 항목별 등급을 표시한 서류로 증빙
- (산정방식) 녹색건축 인증기준에 따라 평가된 공동주택 성능등급 25개 항목의 취득 총점수별 기본형건축비 일정비율 가산

< 주택품질향상에 따른 가산비용 기준 [별표1] >

점 수	가산비율
총점수의 60%	4%
총점수의 56%	3%
총점수의 53%	2%
총점수의 50%	1%

* 다만, 성능등급 일부항목 중 타 가산비용을 인정받은 경우 평가 및 평가점수에서 제외하며 해당사항에 대해서는 “주택품질향상에 따른 가산비용 기준”의 [별표1] 참조

☞ 녹색건축인증 및 소비자만족도 가산비용을 산정할 때 기준이 되는 기본형건축비는 분양가 산정규칙 제7조제2항의 규정에 의한 기본형건축비 중 지상층 건축비를 말함

- 위 표의 “점수”는 국토교통부장관이 고시하는 “주택품질향상에 따른 가산비용 기준”에 따라 주택성능등급 인정에 따른 항목별 배점기준을 적용하여 산정하며, 사업계획승인(신청)일에 따라 적용되는 가산비용 기준과 상이함에 유의(사업계획승인(신청)일 및 고시 시행일 비교 확인)

* 인증서 : 5개 분야별 평가(소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재·소방)

* 인증기관(10개)

- (공공) 국토안전관리원, 한국토지주택연구원, 한국에너지기술연구원, 한국부동산원, 한국환경산업기술원, 한국생산성본부인증원
- (민간) (사)한국교육·녹색환경연구원, (사)한국환경건축연구원, (주)크레비즈큐엠, (사)한국그린빌딩협의회

- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함

☞ 관련 규정에 따라 기본형건축비에 가산하는 비율을 임의 삭감 불가

□ 사업승인 조건부 가산비(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제4호)

- (정의) 주택건설사업계획의 승인에 부가되는 조건을 충족하기 위하여 추가되는 비용으로, 사업계획 승인권자로부터 사업계획에 포함하여 승인 받는 조건 충족을 위해 추가되는 비용
- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함
 - ☞ 당해 주택단지 내의 건물의 건축, 단지의 조성 등 해당 주택의 건설과 직접적으로 관련된 조건만을 인정 가능
 - ☞ 조경특화의 경우, 건축법 제49조 등에 따라 대지면적의 15%를 초과하는 경우(대지면적 15%에 해당하는 조경은 기본형건축비에 기반영), 초과부분에 한하여 가산비로 인정
 - ☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

* 불인정 사례

- i) 기반시설 공사비, 방음벽 설치비는 택지 가산비 항목으로 신청
- ii) 범죄예방시설(CCTV등) 인텔리전트 설비 홈네트워크 가산비로 신청
- iii) 필로티 공사비는 기본형건축비에 포함되어 있어 불인정

□ 초과복리시설(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제4호)

- (정의) 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설의 설치비용. 단, 분양을 목적으로 건설하는 복리시설의 면적은 제외
- 다만, 의무시설 설치면적은 지역 특성, 주택 유형 등을 고려하여 지자체 조례로 그 기준의 4분의 1범위에서 강화하거나 완화하여 정할 수 있음(별도 지자체 조례 존재여부 필히 확인)

* 주민공동시설 총량면적

- 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적
- 1,000세대 이상: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적

** 주민공동시설 의무설치시설

- 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터
- 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집
- 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터

○ (산정방식) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 “주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토부)”에 따른 주민공동시설 의무설치 최소면적을 초과하는 주민공동시설의 설치비용

- 초과복리시설 가산비는 해당 시설에 실제 추가 투입된 비용으로 산정하되, 이 경우 다음의 단가를 참고할 수 있음

구분		해당 시설	단가를 참고한 산정방식
옥내	주거시설	경로당, 어린이집 등	전용면적 x 지상층 기본형건축비 단가
	비주거시설	세대창고, 택배함, 독서실, 회의실, 실내체육공간 등	설치면적 x 지하층 기본형건축비 단가
옥외		놀이터, 옥외체육시설	설치단가 550,000원/설치면적 m²

* 상기 단가 참고 시 복리시설 사용을 위한 면적 이외의 공용면적(복도, 로비 등에 해당하는 면적)은 제외하여야 함

- 복리시설 유형 및 공사비가 상기 참고 단가와 현저히 달라 상세내역으로 증빙하는 경우, 분심위에서 해당 비용 반영여부를 면밀히 검토

○ (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

- ☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)
- ☞ 참고단가를 적용할 경우에도 공종별 권장 조정률을 적용할 수 있음(옥내-건축공사, 옥외-조경공사)

*** 불인정 사례**

- i) 지하층에 설치한 세대창고, 무인택배함 등을 지하층면적에 포함하여 건축비를 산정한 경우 가산비로 중복인정 불가
- ii) 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설에 한하여 가산비용만 인정하며 부대시설의 설치비용은 불인정

□ 인텔리전트설비 가산비(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제5호)

- (정의) 홈네트워크, 에어컨 냉매배관, 집진청소시스템, 초고속통신(특등급), 기계환기 설비, 쓰레기이송설비, 스마트도시기반시설*에 소요되는 비용

* 스마트도시기반시설은 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제12조에 따라 사업시행자가 설치하는 같은 법 제2조제3호가목 및 나목으로 한정

- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

- ☞ 홈네트워크에 범죄예방시설(CCTV 등)을 포함하여 계상하고, 별도 가산비로 인정 불가
- ☞ 초고속통신 특등급의 경우 1등급에 소요되는 비용은 기본형건축비에 포함되어 있으므로, 1등급에서 추가 소요되는 비용만을 인정
- ☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ **초고층 주택 가산비**(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제6호)

○ (정의) 국토교통부장관이 층수, 높이 등을 고려하여 따로 정하여 고시하는 초고층주택으로서 시장·군수 또는 구청장이 설계의 특수성과 구조물의 안정성 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 특수자재·설비 및 그 설치 등에 소요되는 비용

- 「건축법」 제84조 및 동법 시행령 제119조에 따라 초고층주택이라 함은 층수가 50층 이상의 건축물을 말함

○ (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ **임해·매립지 등 입지특성**(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제7호)

○ (정의) 임해(臨海)·매립지 등 입지특성으로 인하여 시장·군수 또는 구청장이 구조물의 방염 등에 필요하다고 인정하는 특수자재·설비 및 그 설치 등에 소요되는 비용

○ (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 보증수수료(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제8호)

- (정의) 사업주체가 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료
- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함
 - ☞ 하자보수의무는 사업주체에 있는 것으로, 하자보수 보증을 위한 비용(현금 예치, 하자보수보증서 발급)은 가산비 불인정

□ 후분양 기간이자(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제9호)

- (정의) 「주택공급에 관한 규칙」 제15조에 따라 사업주체가 의무적으로 건축공정이 전체 공정의 일정 비율(공정률 60%)에 달한 후* 입주자를 모집하여야 하는 주택의 경우로 한정
- * “의무적으로 건축공정이 전체 공정의 일정비율에 달한 후”란 사업주체가 일반적인 분양 조건을 충족했음에도 불구하고 분양을 하지 못하고 일정 공정률에 달한 후에 분양토록 의무화한 경우를 말함

○ 기간이자 산정방식

기간이자 = 기본형건축비 × 공정률 × 1/2

- × 착공일부터 입주자모집공고일(공급하려는 주택에 대한 사용검사 후 입주자모집공고를 하는 경우에는 사용검사일)까지의 기간
- × 「은행법」에 따라 설립된 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균 이자율로서 착공일이 속하는 달의 금리

- (유의사항) 분양가 심사 시 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함

□ **에너지절약형 친환경주택**(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제10호)

- (정의) 주택법 제2조제21호에 따른 에너지절약형 친환경주택의 건설에 따라 추가로 소요되는 비용

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제64조 및 “에너지절약형 친환경주택의 건설기준”에 따라 단열창, 단열재 등을 설치

- (산정방식) ①친환경주택 성능평가 방식, ②친환경주택 평가방식 중 선택

① (친환경주택 성능평가 방식*) 전문기관 검토를 거쳐 사업계획승인을 받은 에너지절감계획서 상의 에너지절감률에 따른 가산비 기준 적용

* 친환경주택 성능평가(제2조제12호): 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 제7조제1항, 제3항에서 정한 의무사항 이행여부를 별지 1호 서식에 따라 평가

** 가산비 세부기준은 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 [별표8] 참조

※ 에너지절감계획서 검토를 위한 전문기관(6개)

- 한국토지주택공사, 한국에너지공단, 한국건설기술연구원,
한국부동산원, 국토안전관리원, 한국에너지기술연구원

② (친환경주택 평가방식*) 대상주택의 사업계획승인 당시 친환경주택 건설기준에 따른 가산비 기준 적용

* 친환경주택 평가(제2조제13호): 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 제7조제2항, 제3항에서 정한 의무사항 이행여부를 별지 2호 서식에 따라 평가

** 가산비 세부기준은 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 [별표9] 참조

- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함

☞ 에너지절감률 별 가산비용 임의 삭감 불가

□ 고령자, 장애인을 위해 추가로 소요되는 비용(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제11호)

- (정의) 65세 이상인 사람이나 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 발급된 사람을 위한 주택의 건설에 따라 추가로 소요되는 비용
- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함
 - ☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 지하주차장 층고 상향(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제12호)

- (정의) 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제6조의2제2호 단서*에 따라 주차장 차로의 높이를 주차바닥면으로부터 2.7미터 이상으로 함에 따라 추가로 드는 비용
- (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함
 - ☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 법령/조례에 따른 그 밖의 비용(규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제13호)

- (정의) 그 밖에 주택건설과 관련된 법령, 조례 등의 제정 또는 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용
 - 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제11조의2에 따른 전기차 충전시설 설치, 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 사전당첨자 모집을 위해 추가로 소요되는 비용 등

○ (유의사항) 분양가 심사 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

☞ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

☞ 다음 항목은 타 가산 항목으로 신청 필요

I) 승강기면적, 소방시설내진설비, 무선통신보조설비, 손끼임방지, 건강친화형 주택(내부마감재, 접착제, 코킹/실링재 등), 아날로그감지기, 감리비, 빗물 침투 및 이용시설, 모델하우스 관련비용, 담장설치 : 기본형건축비에 기 포함되어 있음(17page 참고). 다만, 해당 지자체 조례 등에 따라 법령상 기준을 초과하여 사업계획 승인 조건으로 부과된 경우 사업승인 조건부 가산비로 신청

II) 태양광, 지하주차장 LED 설비 : 에너지절약형 친환경주택 가산비로 신청

III) 장수명 주택 : 구조가산비 항목으로 신청

IV) 범죄 예방시설(CCTV 등): 건축 가산비 중 인텔리전트 설비 홈네트워크 비용으로 신청

V) 녹색건축물 가산비용 : 공동주택 성능등급 가산비로 신청

7 분양가 심사 가이드라인 요약

◆ (심사항목 구체화) 지자체 분양가 심사자료 분석을 통해 항목을 구체화하고 인정/불인정/조정 3가지 항목으로 구분

- 인정: 법령 상 재량 없이 인정해야 할 항목(증빙할 경우) / · 불인정: 법령 상 불인정하는 항목
- 조정: 법령 상 인정 가능하나, 사업장 별 사정을 감안하여 분양가심사위원회 심의를 거쳐 인정 여부 및 조정 비율 등을 결정할 항목

◆ (조정항목 산정방식 제시) 조정 항목의 경우 사업 주체가 제출하는 설계 금액에 공종별 권장 조정률*을 적용하여 적정 비용 산정

→ 단, 해당 지역의 특성, 자재 가격, 발주 금액, 사업 규모 등을 감안하여 분심위 심의를 거쳐 ±10%p 범위 내 조정 가능

* 건축·기계·토목 81% / 전기 86% / 통신 87% / 조경 89% / 소방 90% (대표성 있는 단지에 대한 낙찰률 등 종합적으로 고려)

※ (참고) 기존 지자체 분양가 심사 사업장 95개 평균 조정비율 : 공공택지 70%~87%, 민간택지 82~87% 수준

* 공종별 권장 조정률에 따라 조정하는 것이 원칙이고, 상기 95개 사업장 사례는 단순 참고사항임

◆ (유의사항 안내) 중복계상, 임의삭감 방지를 위한 심사 유의사항을 안내하고, 판단 기준이 불확실한 항목은 정의 및 기준 구체화

* (중복계상) 기본형건축비에 포함된 건강친화형 자재 비용 가산비 중복 인정, (임의삭감) 에너지절약형 친환경주택 건설에 따른 법정 가산비 임의 삭감

대분류	항목	세목	공통	공공	민간	기준	심사 시 유의사항	관련 법령 * 규칙은 '공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙'을 의미
택지비	공공택지	택지 공급가격		●		인정	· (공공택지) 택지개발사업자와 체결한 공급계약서 상 택지 공급가격을 인정 - 양도, 경매 등을 통해 제3자에게 명의가 변경된 경우도 공급가격 변동 없음 → 분양주택 분의 택지면적 기준으로 택지비 산정(상가/임대 분의 면적은 제외) → 택지대금 선납으로 할인을 받은 경우에도 공급계약서 상 공급가격으로 인정	· 주택법 제57조제1항 제1호, 제2호
	민간택지	감정평가액			●	인정		
		실매입가격			●	인정	· (민간택지) 민간택지는 감정평가금액을 기준으로 산정하되, 제한적으로 실매입가 인정	
택지 가산비	지반 공사	말뚝박기	●			조정	· (공사비) 시장·군수·구청장이 선정한 기관이 산정한 말뚝박기, 암석지반, 흙막이, 특수공법 등 지반 관련 공사비 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제8조제1항제1호, 제9조 제1항 제1호, 제9조의2제1항제1호
		암석지반	●			조정		
		흙막이 및 차수벽	●			조정		
		지하공사 특수공법	●			조정		
	방음시설 설치비		●			조정	· (방음시설) 주택입지, 주변환경 등 제반여건 감안 소음도 저감을 위해 소요되는 비용(택지조성원가 미포함 한정) → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제8조제1항제2호
	택지 기간이자			●		인정	· (택지이자) 납부한 택지대금 X 납부일부터 기간이자 인정기간 X 금리 - 택지개발사업자와 체결한 공급계약서 상 공급가격 및 납부일자를 기준으로 산정	· 규칙 제8조제1항제3호 [별표1의2]
	필요경비		●			인정	· (필요경비) 택지공급에 따른 제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비 및 택지의 명의비용에 따른 추가비용 → 상가/임대분 면적제외 등으로 필요경비 부과 기준이 되는 택지비 인정 금액이 재산정 된 경우, 해당 기준으로 필요경비를 재산정 필요 → 민간택지는 택지비를 실매입가격으로 산정한 경우에 한하여 필요경비 인정	· 규칙 제8조제1항제4호, 제9조의2제1항제6호

대분류	항목	세목	공통	공공	민간	기준	심사 시 유의사항	관련 법령 * 규칙은 '공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙'을 의미
	간선시설 설치비용				●	조정	· 사업주체가 부담하는 간선시설의 설치비용, 도시공원의 설치비용 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제9조제1항제2호
	도시공원의 설치비용				●	조정		· 규칙 제9조제1항제2의2호
	지장물 철거비용				●	조정	· (지장물 철거비용) 택지안 구조물 등의 철거 이설이 불가피한 경우 소요되는 비용 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제9조제1항제3호
	진입도로의 개설로 편입되는 사유지 가액				●	인정	· (사유지 가액) 진입도로의 개설로 편입되는 사유지 감정평가금액 (실 매입가격으로 산정 시, 감정평가한 가액의 120% 또는 개별공시지가의 150% 범위 내 실 매입가격)	· 규칙 제9조제1항제4호
	감정평가 수수료				●	인정	· 감정평가 수수료, 부동산원 적정성 검토 수수료	· 규칙 제9조제1항제5호
	감정평가 검토 수수료				●	인정	- 사업주체가 감정평가결과에 대해 이의를 제기하여 택지를 재평가하는 경우 재평가에 따른 감정평가수수료 제외	· 규칙 제9조제1항제5의2호
	택지와 관련된 경비	각종 부(분)담금	●			인정	· 택지의 구성과 관련하여 택지개발 사업자에게 부과되는 부담금 은 감정평가 금액에 반영되어 있어 가산비용 미인정 → 다만, 지역난방 공사비 부담금, 광역교통 부담금, 한전 표준시설 부담금, 상하수도 원인자 부담금, 도시가스 시설 부담금, 가로수 원인자 부담금, 지장전주 이설 부담금 등은 주택건설 사업자가 부담하는 비용에 한해 가산비 인정 → 열거된 항목 외는 증빙자료 제출 시 분양가심사위원회 심의를 거쳐 인정 여부 판단	· 규칙 제8조제1항제5호, 제9조제1항제6호
		그 외 비용	●			불인정	· 학교용지 부담금	
		그 외 비용	●			조정	· 분심위 심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 택지와 관련된 경비 로 증빙서류에 의해 확인되는 경비 · 기부채납은 간선도로, 공원 등 입주자가 보편적으로 이용 가능한 시설에 대하여 분심위 심의를 거쳐 인정여부 결정하되, 1) 당해 주택사업과 직접적인 관련성 여부, 2) 입주자 비용발생 원인여부, 3) 감정평가결과 반영 여부, 4) 비용의 중복인정, 입주자의 부당한 피해 우려 등 종합고려	
건축비	기본형 건축비	지상층	●			인정	· (지상층 건축비) 전국 대표성 있는 표본 사업장을 토대로 산출하여 매년 국토교통부장관이 고시하는 건축비 · 공급면적(주거전용면적+주거공용면적)에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 지상층 건축비 단가를 곱하여 산정 → 해당 지역의 특성을 고려하여 시·군·구청장이 별도 고시하는 경우에만 별도 건축비 적용 가능	· 주택법 제57조제4항 · 규칙 제14조제1항
		지하층	●			인정	· (지하층 건축비) 지하에 설치되는 제반시설 및 설비(지하주차장, 전기실, 기계실, 피트층 등)의 공사비 - 피트공간: 지하층면적에서 지하주차장, 주민공동시설 등 복리시설, EV홀 등 공용면적, 전기실/기계실 등 기타 공용면적을 제외한 면적(단, 지하층 경사로 설치에 의해 발생하는 하부공간, 세대창고/택배함 등 기타복리시설 설치면적, 초고층 주상복합 구조 전이층은 제외) · 건축설계에 반영된 지하층, 피트 면적을 임의 삭감 불가	
건축 가산비	구조형식	철근콘크리트 라멘구조 등	●			인정	· (구조형식) 철근콘크리트 무량판구조·라멘구조, 철골철근콘크리트구조 등으로 건축함에 따라 추가되는 비용 → 구조 형식에 따른 지상층, 지하층 기본형건축비 가산비율 임의 삭감 불가	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제1호
	특수형태	테라스 등 설치	●			조정	· 건축법 시행령 별표 1제2호 가목 아파트 외 공동주택 (즉 4개층 이하)에 테라스 등을 설치한 경우에 한하여 인정 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제2호

대분류	항목	세목	공통	공공	민간	기준	심사 시 유의사항	관련 법령 * 규칙은 '공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙'을 의미
	공동주택성능등급		●			인정	· (성능등급) 녹색건축 인증기준에 따라 평가된 공동주택 성능등급 항목의 총 점수별로 기본형건축비에 일정비율 가산 → 관련 규정에 따라 기본형건축비에 가산하는 비율을 임의 삭감 불가	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제3호, 「주택품질 향상 가산 비용 기준」 [별표2]
	소비자만족도 우수업체		●			인정	· (소비자만족도) 소비자만족도 우수업체로 선정된 신청자가 건설하는 주택에 대해 기본형건축비의 2% 가산 → 관련 규정에 따라 기본형건축비에 가산하는 비율을 임의 삭감 불가	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제3호, 「주택품질 향상 가산 비용 기준」 제22조
	사업승인 조건부		●			조정	· (사업승인 조건부) 사업계획 승인권자로부터 사업계획에 포함하여 승인 받는 조건 충족을 위해 추가되는 비용, 당해 주택단지 내의 건물의 건축, 단지의 조성 등 해당 주택건설과 직접적으로 관련된 조건을 인정 → 조경특화 : 건축법 제49조 등에 따라 대지면적의 15% 초과하는 경우, 초과부분에 한하여 가산비로 인정 가능 (대지면적의 15%에 해당하는 조경은 기본형건축비에 기반영) → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제4호
			●			불인정	· 기반시설 공사비, 방음벽 설치비 : 택지 가산비 항목 · 범죄예방시설(CCTV 등) : 건축가산비 중 인텔리전트 설비 홈네트워크 비용으로 인정 · 필로티공사비 : 기본형건축비에 포함	
	법정초과 복리시설		●			조정	· (초과 복리시설) 주민공동시설 의무설치 최소면적을 초과하는 주민공동시설의 설치 비용 → 유형별 합리적 단가 적용 - 경로당, 어린이집 등 주거시설은 전용면적을 기준으로 지상층 기본형건축비 적용 - 세대창고, 택배함, 독서실, 회의실, 실내체육공간 등 비주거 시설은 설치면적을 기준으로 지하층 기본형건축비 적용 - 놀이터, 옥외체육시설은 550,000원/설치면적㎡를 참고하여 적용 - 다만, 시설유형 및 공사비가 이와 현저히 달라 상세내역으로 증명한 경우 분심위에서 별도 심사를 통해 인정 → 지하층에 설치한 세대창고, 무인택배함 등을 지하층면적에 포함하여 건축비를 산정한 경우 가산비로 중복계상 불가 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제4호
	인텔리전트 설비	홈네트워크	●			조정	→ 범죄예방시설을 포함하여 인정(CCTV 등) → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제5호
		에어컨 냉매배관	●			조정	→ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	
		집진청소시스템	●			조정		
		초고속통신특등급	●			조정		
		기계환기설비	●			조정		
쓰레기 이송설비		●			조정			
스마트도시기반시설		●			조정			
초고층주택		●			조정	· (초고층) 층수가 50층 이상인 초고층주택 건축을 위해 지자체가 인정하는 특수자재 및 설비 설치비용 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제6호	

대분류	항목	세목	공통	공공	민간	기준	심사 시 유의사항	관련 법령 * 규칙은 '공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙'을 의미
	임해·매립지 등 입지특성		●			조정	· (입지특성) 지자체가 구조물의 방염 등에 필요하다고 인정하는 특수자재 및 설비 설치비용 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제7호
	보증수수료		●			인정	· 사업주체가 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료 · 하자보수는 사업주체 의무사항이므로, 하자보증 수수료 등 인정 불가	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제8호
	후분양 기간이자		●			인정	· 기간이자 산정방식 : 기본형건축비 x 공정률 x 1/2 x 착공일부터 입주자모집공고일까지의 기간 x 1년 만기 정기예금 평균 이자율	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제9호
	에너지절약형 친환경주택		●			인정	· (에너지절약형) 에너지절약형 단열창, 단열재 등을 설치하기 위해 소요되는 비용 → 친환경주택 평가 방식에 따른 에너지절감률별 단위면적당 가산비용 임의 삭감 불가	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제10호 · 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 [별표8], [별표9]
	고령자, 장애인		●			조정	· (고령자, 장애인) 분심위에서 인정하는 65세 이상, 장애인등록증 발급된 자를 위한 주택건설에 따른 추가 비용 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제11호
	지하주차장 층고상향		●			조정	· (지하 층고상향) 주차장 차로의 높이를 주차바닥면으로부터 2.7미터 이상으로 함에 따라 추가로 드는 비용 · 공동주택의 각 동으로 차량 접근이 가능한 차로/도로가 설치되지 않은 경우에 한하여 인정(상세 조건 확인필요) → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제12호 · 주택건설기준등에관한규칙 제6조의2제2호
	법령/조례 등		●			조정	· (법령, 조례) 주택건설과 관련된 법령, 조례 등 제·개정으로 인해 주택건설에 추가로 소요되는 비용 → 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제11조의2에 따른 전기차 충전시설 설치, 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 사전당첨자 모집을 위해 추가로 소요되는 비용 등 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	· 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제13호
			●			불인정	· 타 가산항목으로 신청해야 하는 항목 - 승강기면적, 소방시설내진설비, 무선통신보조설비, 손끼임방지, 건강친화형주택(내부마감재, 접착제, 코킹/실링재 등), 아날로그감지기, 감리비, 빗물침투 및 이용시설, 모델하우스 관련비용, 담장설치 : 기본형건축비에 기 포함되어 있음. 다만 해당 지자체 조례 등에 따라 법령상 기준을 초과하여 사업계획 승인 조건으로 부과된 경우 사업승인 조건부 가산비로 신청 - 태양광 설비, 지하주차장 LED : 에너지절약형 친환경주택 가산비로 신청 - 장수명 주택 : 구조가산비 항목으로 신청 - 범죄 예방시설 : 건축 가산비 중 인텔리전트 설비 홈네트워크 비용으로 신청 - 녹색건축물 가산비용 : 공동주택 성능등급 가산비로 신청	

II

분양가심사위원회

1

분양가격 공시

① **분양가격 공시지역**(주택법 제57조 제5항 및 제6항, 시행령 제59조제5항)

☐ (공공택지) 전국

☐ (민간택지) 수도권 안의 투기과열지구 등 주택법 시행령 제59조 제5항에 따른 요건에 해당하는 지역

* “수도권”이라 함은 「수도권정비계획법」 제2조 및 같은 법 시행령 제2조의 규정에 의한 서울특별시와 그 주변지역(인천광역시 및 경기도)을 말함

○ 수도권 안의 투기과열지구

○ 수도권 밖의 투기과열지구

- 그 지역의 주택가격의 상승률, 주택의 청약경쟁률 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하는 기준에 해당되는 지역에 대하여 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 지정하는 지역

○ 시장·군수 또는 구청장이 그 지역의 주택가격의 상승률, 주택의 청약경쟁률이 지나치게 상승할 우려가 크다고 판단하여 국토교통부장관에게 지정을 요청하는 지역에 대하여 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 지정하는 지역

② **분양가격 공시**(「주택법」 제57조제5항 및 제6항, 규칙 제15조 및 제16조)

☐ (공공택지) 분양가격을 다음과 같이 **62개 항목**으로 공시

○ (택지비) 택지 공급가격, 기간이자, 필요적 경비 등 4개 항목

○ (공사비) 토목(13), 건축(23), 기계설비(9), 그 밖의 공종(4), 그 밖의 공사비(2) 등 51개 항목

○ (간접비) 설계비, 감리비, 일반분양시설 경비, 분담금 및 부담금, 보상비, 그 밖의 사업비성 경비 등 6개 항목

○ (그 밖의 비용) 분양가 산정규칙 제14조제2항에 따라 기본형건축비에 더해지는 비용

* ‘택지비’ 및 ‘건축비 가산비용’의 공시에는 「주택법」 제57조제7항에 따라 분양가 심사위원회의 심사를 받은 내용과 산출근거를 포함

개정 전	
구분	12개 항목
택지비 (3)	택지공급가격, 기간이자, 그 밖의 비용
공사비 (5)	토목
	건축
	기계설비
	그 밖의 공종
	그 밖의 공사비
간접비 (3)	설계비, 감리비, 부대비
그 밖의 비용 (1)	제14조제2항에 따라 기본형건축비에 가산되는 비용

개정('19.3.21) 이후		
구분	62개 항목	
택지비 (4)	택지공급가격, 기간이자, 필요적 경비, 그 밖의 비용	
공사비 (51)	토목 (13)	토공사, 흙막이공사, 비탈면보호공사, 옹벽공사, 석축공사, 우수(雨水)·오수(汚水)공사, 공동구 공사, 지하저수조 및 급수공사, 도로포장공사, 교통안전 시설물 공사, 정화조시설공사, 조정공사, 부대시설공사
	건축 (23)	공통가설공사, 가시설물공사, 지정 및 기초공사, 철골공사, 철근콘크리트 공사, 용접공사, 조적공사, 미장공사, 단열공사, 방수·방습공사, 목공사, 가구공사, 금속공사, 지붕 및 흡통공사, 창호공사, 유리공사, 타일공사, 돌공사, 도장공사, 도배공사, 수장(修粧)공사, 주방용구공사, 그 밖의 건축공사
	기계설비 (9)	급수설비공사, 급탕설비공사, 오수·배수설비공사, 위생기구설비공사, 난방설비공사, 가스설비공사, 자동제어설비공사, 특수설비공사, 공조설비공사
	그 밖의 공종 (4)	전기설비공사, 정보통신공사, 소방설비공사, 승강기공사
	그 밖의 공사비 (2)	일반관리비, 이윤
간접비 (6)	설계비, 감리비, 일반분양시설 경비, 분담금 및 부담금, 보상비, 기타 사업비성 경비	
그 밖의 비용 (1)	제14조제2항에 따라 기본형건축비에 가산되는 비용	

□ (민간택지) 분양가격을 다음과 같이 7개 항목으로 공시

- (택지비) 법 제57조제3항제2호에 따른 택지비
- (직접공사비) 주택건설공사를 시행하여 사용검사를 받을 때까지 발생하는 공사투입비용 중 주택단지에 설치되는 제반시설물의 시공을 위하여 투입되는 재료비, 직접노무비, 직접공사경비에 관한 비용
- (간접공사비) 주택건설공사를 시행하여 사용검사를 받을 때까지 발생하는 공사투입비용 중 공사현장관리비용, 법정경비, 일반관리에 관한 비용 및 이윤
- (설계비) 주택건설을 위하여 소요되는 설계에 관한 비용
- (감리비) 주택건설을 위하여 소요되는 감리에 관한 비용
- (부대비) 주택건설공사에 드는 총 비용 중 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비 및 기본형건축비에 가산되는 비용을 제외한 비용으로서 분양관련비용, 수도·가스·전기시설 인입비용, 건물보존 등기비 등을 합한 비용
- (그 밖의 비용) 분양가 산정규칙제14조제2항에 따라 기본형건축비에 가산되는 비용

* '택지비' 및 '건축비 가산비용'의 공시에는 「주택법」 제57조제7항에 따라 분양가심사위원회의 심사를 받은 내용과 산출근거를 포함

③ 가산비용 공시(「주택법」 제57조제7항)

- 택지 및 건축 가산비용에 대해 분양가심사위원회의 심사를 받은 내용과 산출근거를 예시와 같이 작성하고, 주의문구와 함께 입주자 모집공고 시 공시(공공택지, 민간택지 모두 해당)

* [예시]는 최소한의 양식이므로, 지자체에서 변형하여 활용할 수 있음

< [예시1] 공공택지 택지비 및 건축비 가산비용 공시 >

항 목		결정 금액 (백만원)	산출 근거 (인정/불인정/조정 中 택1)
택지 가산비	합 계	...	조정
	말뚝박기 공사비	111	인정
	암석지반 공사비	222	조정
	흙막이 및 차수벽	000	불인정
	지하공사 특수공법	...	...
	방음시설 설치비	...	...
	택지 기간이자	...	...
	제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비	...	...
	시·군·구청장이 인정하는 택지와 관련된 경비	...	...
	합 계	...	조정
건축 가산비	철근콘크리트 라멘구조 등 구조형식	111	인정
	아파트 외 공동주택의 테라스 등 설치	222	조정
	공동주택성능등급	000	불인정
	소비자만족도 우수업체	...	...
	사업승인 조건부	...	...
	법정초과 복리시설	...	...
	인텔리전트설비	...	...
	초고층주택	...	...
	임해·매립지 등 입지특성	...	...
	시공 및 분양 보증수수료	...	...
	후분양 기간이자	...	...
	에너지절약형 친환경주택	...	...
	고령자, 장애인을 위한 주택	...	...
	지하주차장 층고 상향	...	...
	법령, 조례 등의 제정 또는 개정	...	...

※ (가산비 공시 관련 주의문구) 주택법 제57조 제7항에 따라 공시하는 택지비 및 건축비 가산비는 분양가 상한금액 산정을 위한 기준 금액으로 상한금액 이하로 확정된 분양가격 공시내용과는 차이가 있을 수 있음

< [예시2] 민간택지 택지비 및 건축비 가산비용 공시 >

항 목		결정 금액 (백만원)	산출 근거 (인정/불인정/조정 中 택1)
택지 산비	합 계	...	조정
	말뚝박기 공사비	111	인정
	암석지반 공사비	222	조정
	흙막이 및 차수벽	000	불인정
	지하공사 특수공법	...	...
	방음시설 설치비	...	...
	간선시설 설치비용	...	...
	도시공원 설치비용	...	...
	지장물 철거비용	...	...
	진입도로 개설로 편입되는 사유지 가액	...	...
	감정평가 수수료	...	...
	감정평가 검토 수수료	...	...
	제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비 (택지비를 택지 매입가격으로 산정한 경우에 작성)	...	...
	시·군·구청장이 인정하는 택지와 관련된 경비	...	...
건축 가산비	합 계	...	조정
	철근콘크리트 라멘구조 등 구조형식	111	인정
	아파트 외 공동주택의 테라스 등 설치	222	조정
	공동주택성능등급	000	불인정
	소비자만족도 우수업체	...	...
	사업승인 조건부	...	...
	법정초과 복리시설	...	...
	인텔리전트설비	...	...
	초고층주택	...	...
	임해·매립지 등 입지특성	...	...
	시공 및 분양 보증수수료	...	...
	후분양 기간이자	...	...
	에너지절약형 친환경주택	...	...
	고령자, 장애인을 위한 주택	...	...
	지하주차장 층고 상향	...	...
	법령, 조례 등의 제정 또는 개정	...	...

※ (가산비 공시 관련 주의문구) 주택법 제57조 제7항에 따라 공시하는 택지비 및 건축비 가산비는 분양가 상한금액 산정을 위한 기준 금액으로 상한금액 이하로 확정된 분양가격 공시내용과는 차이가 있을 수 있음

4] 공시방법(「주택법」 제57조제5항 및 제6항, 규칙 제15조 및 제16조, 지침 제6조)

- **(공공택지)** 사업주체가 62개 공시항목을 산정하여 분양가심사위원회의 심사를 거친 내용을 입주자모집공고를 통해 직접 공시
- **(민간택지)** 공공택지와는 달리 7개 공시항목을 분양가심사위원회의 심사를 거쳐 시장·군수 또는 구청장이 정하는 방법에 따라 공시하며, 입주자모집공고를 통해 공시할 수 있음
 - 7개 항목 중 ① 직접공사비, ② 간접공사비, ③ 설계비, ④ 감리비, ⑤ 부대비 등 5개 항목은 아래의 기준에 따라 항목별 총 금액을 공시
 - 택지비, 건축가산비 2개 항목은 해당 사업단지의 내용을 공시

<직접공사비 등 민간택지 공시기준('21.9.15 기준)>

(단위 : 천원/㎡)

항 목	지상층건축비 (주택공급면적기준)	지하층건축비 (지하층면적기준)
직접공사비	<u>1,142</u>	<u>608</u>
간접공사비	<u>475</u>	<u>250</u>
설계비	<u>40</u>	
감리비	<u>15</u>	
부대비	<u>110</u>	

주1) 지상층건축비는 16~25층 이하, 주거전용면적 60㎡초과~85㎡이하를 기준으로 함
 주2) 층수 및 세대면적에 따라 지상층건축비 중 직접공사비 및 간접공사비는 다음과 같이 산출함.

- 직접공사비 = [해당 지상층건축비 - (설계·감리비 및 부대비)] × 70.6%
- 간접공사비 = [해당 지상층건축비 - (설계·감리비 및 부대비)] × 29.4%

☞ 민간택지의 경우 기본형건축비에 대한 항목별 가액을 공시하도록 하고 있으므로 이를 위해 항목별 금액 산출방법을 마련한 것임

- 위 표는 주1)과 같이 16~25층, 주거전용면적 60㎡~85㎡ 이하 기준의 지상층 건축비를 적용하여 산출된 금액이므로 지상층건축비가 다른 경우에는 위 표의 설계비, 감리비, 부대비만 그대로 적용한 후 지상층건축비의 직접공사비, 간접공사비를 산출

예시) 36~40층, 주거전용면적 60㎡~85㎡ 이하인 경우(지상층건축비 1,868천원/㎡)

- 직접공사비 = $[1,868 - (\text{설계비 } 40 + \text{감리비 } 15 + \text{부대비 } 110)] \times 70.6\%$
- 간접공사비 = $[1,868 - (\text{설계비 } 40 + \text{감리비 } 15 + \text{부대비 } 110)] \times 29.4\%$

- 설계비, 감리비, 부대비는 지상층건축비에 반영되어 있어 지하층건축비의 직접공사비, 간접공사비 산출시 해당 금액을 감액할 필요가 없으므로, 지하층 건축비의 경우에는 위 표의 직접공사비, 간접공사비만 그대로 적용

예시) 지하층건축비 858천원/㎡(평형 관계없이 단일금액 적용)

- 직접공사비 : 608천원/㎡, 간접공사비 : 250천원/㎡

- ☞ 민간택지의 경우로서 공시대상인 경우 기본형건축비에 대한 항목별 금액을 공시하도록 하고 있으므로, 인정되는 기본형건축비 보다 적게 분양가격에 반영할 경우 공시금액의 합과 분양가격이 같지 않을 수 있음에 유의

5 주의문구 명시(시행령 제60조)

☐ 시장·군수 또는 구청장이 입주자모집승인을 하는 경우

- 사업주체로 하여금 입주자모집공고안에 “분양가격의 항목별 공시 내용은 사업에 실제 소요된 비용과 다를 수 있다”는 문구를 명시하도록 하여야 함

☐ 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우

- 입주자모집공고안에 “분양가격의 항목별 공시내용은 사업에 실제 소요된 비용과 다를 수 있다”는 문구를 명시하여야 함

☞ 기본형건축비는 사업추진시 집행하는 실제 비용이 아니라 정책적으로 일괄 비용을 정한 점, 분양가격은 모든 사업이 종료되기 전에 결정되는 점 등을 보더라도 분양가격의 항목별 공시내용과 실제 소요된 공사비와는 차이가 발생하게 됨

- 따라서, 분양가격의 결정방법에도 불구하고 동 공시내용에 따라 실질적으로 사업비가 집행된다고 생각할 수도 있는 바, 항목별 공시내용 심사를 철저히 하여 공시내용에 따른 논란 등 예방 필요

1 심사위원회의 설치 및 운영

※ 법 제59조, 시행령 제62조, 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침」 (이하 “분양가 산정지침”이라 함) 제7조

□ 분양가심사위원회의 설치·운영 기관

- 입주자모집공고 승인권자인 시장·군수 또는 구청장
- 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우 해당 기관의 장

□ 분양가심사위원회 설치시기

- 원활한 분양가 심사를 위해 최소한 사업계획승인 신청(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행인가, 「건축법」에 따른 건축허가 포함)이 있는 날부터 20일 이내에 분양가심사위원회를 설치·운영해야 함
- ☞ 사업주체가 분양승인을 신청할 경우 분양가 심사를 이행할 수 있도록 시장 등은 사전에 분양가심사위원회 설치

□ 심의절차 및 유의사항(주택공급에 관한 규칙 제20조제5항)

- 사업주체가 입주자모집공고 승인을 신청한 날부터 10일 이내에 승인 여부를 결정해야 함
 - 단, 부득이한 사유가 있는 경우 5일의 범위 안에서 연장 가능
- ☞ 분양가심사는 주택법 시행령 제63조 각 호의 사항을 심의하는 것이며, 시장·군수 또는 구청장은 분양가심사위원회 심사결과에 따라 입주자모집승인 여부를 결정해야 하는 것임에 유의
- 시장·군수 또는 구청장은 정당한 사유 없이 추가자료를 제출하거나 제출된 서류의 수정·보완을 요구하여서는 안 됨

- 사전청약을 실시한 경우, 본 청약 입주자모집 승인 신청일 15일 전부터 7일 전까지 확정분양가격 등의 정보를 제공하여 사전당첨자에게 공급 계약체결 의사를 최종적으로 확인함

⇒ 확정분양가격 등의 정보 제공을 위하여 입주자모집 승인 신청일 15일 전까지 본청약 분양가 심사 절차를 끝내야 함

□ 심의결과 보고

- 시장·군수 또는 구청장은 분양가심사위원회의 심의결과를 분기별로 작성하여 시·도지사에게 제출하여야 하고, 시·도지사는 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 국토교통부장관에게 이를 보고하여야 함

< 보고양식 >

분양가심사위원회 심사결과 (00년 00분기)																				
1. 총괄표(시·도) (단위 : 건수)																				
구 분		00분기 누계			00월			00월			00월									
심사건수																				
원안통과																				
조정후 통과																				
재심사 결정																				
2. 분양가심사위원회 사업장별 현황 (단위 : 백만원)																				
개최시점	시군구	소재지	사업규모			구분	택지비 ①										건축비 ②			분양가 총액 ①+②
			총공급 호수	총공급 면적 (㎡)	총대지 면적 (㎡)		공공택지			민간택지							지상 층 건축비	지하 층 건축비	가산 비용	
							계	공급 가격	가산 비용	감정가격 적용		실매입가격 인정								
										계	감정 가격	가산 비용 ①	실매 입 가격	감정 가격 × 120 %	인정 매입 가격 ②	가산 비용 ③				
00년 00월	00구																			
						신청 금액 심사 결과														
1) 사업규모 : 상한제 적용주택 의 총 공급호수, 총 공급면적(주거전용면적+주거공용면적), 총 대지면적(상한제 적용주택의 대지지분)을 기재 2) 민간택지 실매입가격 인정단 : 주택법 제57조제3항제2호 각 목 외의 부분 단서에 따라 실매입가로 인정받는 경우에 한하여 작성																				
3. 사업장별 감정평가현황 (단위 : 천원)																				
평가 시점	시군구	소재지	대지면 적 (㎡)	사업주 체	감정평가 총액					㎡당 공시지 가	재평가시 직전 감정평가 총액									
					평가자 1	평가자 2	최고액/ 최저액 (%)	산술평균 액	㎡당 단가		평가자 1	평가자 2	재평가사 유							
00년 00월	00구				명칭: 금액:	명칭: 금액:					명칭: 금액:	명칭: 금액:								
1) 작성대상 : 당해 분기에 분양가심사위원회 심사를 완료한 지구 (당해 분기에 감정평가는 완료하였으나 당해 분기에 분양가심사위원회 심사를 받지 못한 지구는 추후 분양가심사위원회의 심사를 완료한 분기에 포함하여 제출) 2) 평가시점 : 감정평가가 완료된 시점이 해당하는 월 3) 최고액/최저액(%) : 감정평가자 2인의 평가총액 비율 4) 산술평균액 : 감정평가자 2인의 평가합계액÷2 5) ㎡당 단가 : 산술평균액÷대지면적 6) ㎡당 공시지가 : 감정평가 신청일 당시 해당 토지의 공시된 공시지가 중 신청일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가 7) 재평가시 직전 감정평가 총액 : 재평가가 실시된 지구에 한해 재평가 직전의 최초 평가금액 기재 8) 재평가사유 : 평가자간 감정평가액 차이가 10% 초과 또는 사업주체 이의제기 등 사유 간략히 기재																				

② 분양가심사위원회의 임무(법 제59조, 시행령 제63조)

□ 분양가격 및 발코니 확장비용 산정의 적정성 여부 심사

- 분양가상한제 적용 주택의 분양가격이 적정하게 산정되었는지 여부를 분양가 산정방법에 따라 구성 항목별로 꼼꼼하게 검증
 - 택지비 및 건축비가 관련 법령에 따라 산정되었는지를 검증
 - 택지비 및 건축비 가산비의 적정성 여부를 세부 항목별로 업체가 제출한 근거자료를 바탕으로 검증
- 발코니확장 비용이 과도하게 책정되지 않았는지를 ‘발코니 확장 비용 심사참고기준’ 등을 활용하여 검증

□ 분양가격 공시내역의 적정성 여부 심사

- 분양가격의 결정방법에도 불구하고 동 공시내용에 따라 실질적으로 사업비가 집행된다고 생각하여 논란이 발생할 수 있는 바, 항목별 공시내용 심사를 철저히 하여 이의 예방 필요

□ 시·군·구별 기본형건축비 산정의 적정성 여부 심사

- 시장·군수 또는 구청장이 주택법 등에서 정한 바에 따라 산정한 시·군·구별 기본형건축비가 적정하게 산정되었는지 검증

③ 분양가심사위원회 구성(법 제59조, 시행령 제64조, 지침 제7조)

□ 주택 관련 분야 교수, 주택건설 또는 주택관리분야 전문직 종사자, 관계 공무원 또는 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가 10명 이내로 구성하되 민간위원은 6명, 공공기관의 위원은 4명을 포함

○ (민간위원) 시장·군수 또는 구청장이 위촉하며 아래의 각 분야별로 1명 이상 선정하여야 함. 다만, 등록사업자의 임직원과 임직원이었던 사람으로서 3년이 지나지 않은 사람을 위촉해서는 안 됨

- 법학·경제학·부동산학·건축학·건축공학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공한 자로서 「고등교육법」에 따른 대학에서 조교수 이상으로 1년 이상 재직한 자

- 변호사·회계사·감정평가사 또는 세무사의 직에 1년 이상 근무한 자

- 토목·건축·전기·기계 또는 주택건설 분야 전문직 종사자로서 5년이상 종사한 자

- 주택관리 분야 전문직 종사자로서 주택관리사로서 공동주택 관리사무소장의 직에 5년 이상 근무한 자

- 건설공사비 관련 연구 실적이 있거나 공사비 산정업무에 3년 이상 종사한 자

* 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체가 분양가심사위원회를 설치·운영하는 경우 민간위원은 시민단체, 협회, 학회 등 외부단체의 추천을 통해 위촉하여야 함(분양가 산정지침 제7조)

○ (공공기관의 위원) 시장·군수 또는 구청장이 지명하며 아래의 각 분야별로 1명 이상 선정하여야 함

- 국가 또는 지자체에서 주택사업의 인·허가 등 관련 업무를 수행하는 5급 이상 공무원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 자로 하되, 해당 지자체에 소속된 공무원의 경우에는 추천을 필요로 하지 않음

- 한국토지주택공사, 지방공사, 주택도시보증공사, 한국부동산원에서 주택사업 관련 업무에 종사하고 있는 임직원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 자

< 분양가심사위원회 전문성·공정성 강화(주택법 시행령 개정, '19.10.22)>

구분	기 준	개선 이후
민간위원	<ul style="list-style-type: none"> ○ 총 6명 이상, 각 호 1명 이상 1. 법학·경제학·부동산학 등 조교수 1년 이상 2. 변호사·회계사·감정평가사·세무사 등 전문자격사 1년 이상 3. 토목·건축·주택 등 업무종사자 5년 이상 4. 주택관리사 취득후 관리사무소장 5년 이상 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 총 6명, 각 호 1명 이상 - <u>등록사업자의 임직원 또는 임직원</u>이었던 자로서 3년 미경과자는 위촉대상에서 제외 1. 법학·경제학·부동산학·<u>건축학·건축공학</u> 등 조교수 1년 이상 2. 변호사·회계사·감정평가사·세무사 등 전문자격사 1년 이상 3. 토목·건축·주택·<u>전기·기계</u> 등 업무종사자 5년 이상 4. 주택관리사 취득후 관리사무소장 5년 이상 5. <u>공사비 산정업무</u> 등 3년 이상
공공위원	<ul style="list-style-type: none"> ○ 총 4명 이내, 각 호 1명 이상 1. 국가·지자체 인허가 업무 5급 이상 2. 한국토지주택공사·지방공사 임직원 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 총 4명, 각 호 1명 이상 1. 국가·지자체 인허가 업무 5급 이상 2. 한국토지주택공사·지방공사·<u>주택도시보증공사·한국부동산원</u> 임직원

- (위원장) 시장·군수 또는 구청장이 민간위원 중에서 1명을 지명
- (위원의 임기) 민간위원의 임기는 2년으로 하되, 2회 연임 가능

4) 분양가심사위원회 운영 방안(시행령 제65조 부터 제67조, 제69조)

- ☐ (회의소집) 시장·군수 또는 구청장이나 위원장이 분양가 심사 등 필요하다고 인정하는 경우 소집
- ☐ (소집통지) 시장·군수 또는 구청장은 회의 개최일로부터 7일 전까지 회의와 관련된 사항을 각 위원에게 통지하여야 함

* 분양가심사위원회의 운영 내실화를 위해 위원의 회의자료 사전검토기간을 회의 개최일 2일 전에서 회의 개최일 7일 전까지로 확대('19.10.22 개정)

□ (의결정족수) 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석의원 과반수의 찬성으로 의결함

□ (의장) 위원회의 의장은 위원장이 되며, 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 지명한 위원이 위원장의 직무를 대행함

□ (간사) 시장·군수 또는 구청장은 위원회의 사무를 처리하기 위하여 해당 지방자치단체의 주택업무 관련 직원 중 1명을 간사로 선정

□ (위원 명단 공개) 시장·군수·구청장은 위원회의 위원 명단을 회의 개최 전에 해당 기관의 인터넷 홈페이지 등을 통하여 공개

* 주택법 시행령 제65조에 위원 명단의 공개범위에 대해 구체적으로 규정하고 있지 않으나, 명단공개를 도입한 제도 취지와 유사 사례 등을 감안할 때 이름, 소속을 포함하여 공개하는 것이 공개목적에 부합

□ (회의 공개) 위원회의 회의진행은 공개하지 아니함. 다만, 위원회의 의결이 있는 경우에는 공개할 수 있음

□ (회의록 공개) 해당 주택의 입주자를 선정한 날 이후에 공개 요청이 있는 경우 열람할 수 있도록 하여 회의록을 공개

○ 다만, 심의의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름, 주민 등록번호, 직위 및 주소 등 개인을 특정할 수 있는 정보에 대해서는 공개하지 않을 수 있음

* 분양가심사위원회의 투명성을 제고하기 위해 회의록을 공개토록 개선 ('19.10.22)하였으므로, 심의결과, 주요 논의사항 등을 알 수 있도록 회의록을 작성하고, 공개요청이 있는 경우 개인정보를 제외하고 이를 열람하여 확인할 수 있도록 해야 함

- (관계자료의 제출요구 등) 위원장은 객관적이고 면밀한 심의를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 해당 사업장의 사업주체·관계인 또는 참고인에게 위원회의 회의에 출석하게 하여 의견을 듣거나 관계 자료의 제출 등 필요한 협조를 요청할 수 있음
- (위원이 아닌 자의 참석) 위원회의 회의사항과 관련하여 시장·군수 또는 구청장 및 사업주체는 위원장의 승인을 받아 회의에 출석하여 발언할 수 있음
- (심의결과의 제출) 위원장은 위원회에서 심의·의결된 결과를 지체 없이 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 함
- (위원의 대리출석) 공공기관의 위원은 부득이한 사유가 있을 때에는 해당 직위에 상당하는 공무원 또는 공사의 임직원을 지명하여 대리 출석하게 할 수 있음
 - 민간위원은 타인을 지명하여 대리출석을 하게 할 수 없음
- (회의록 작성) 간사는 개최일시·장소 및 공개여부, 출석위원 서명부, 상정된 의안 및 심의결과, 기타 주요 논의사항 등을 회의록으로 작성하여 「공공기록물 관리에 관한 법률」에 따라 보존하여야 함
- (수당 및 여비 지급) 위원회의 회의에 참석한 위원에 대하여는 예산의 범위 내에서 수당 및 여비를 지급할 수 있음. 단, 공무원인 위원이 그 소관업무와 직접적으로 관련되어 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니함

5 위원의 의무, 제척 및 해촉(시행령 제68조)

□ 위원의 의무 및 제재

- (위원의 의무) 위원은 업무를 수행함에 있어 신의와 성실로써 공정하게 심사하여야 하며, 회의과정 그 밖의 직무 수행상 알게 된 사항으로서 공개하지 아니하기로 한 사항을 누설하거나 위원회의 품위를 손상하는 행위를 하여서는 아니됨
- (위원에 대한 제재) 신의와 성실로써 공정하게 심사를 하여야 할 의무를 위반하여 고의로 잘못된 심사를 한 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함
 - * 분양가심사위원회의 위원 중 공무원이 아닌 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지 규정을 적용할 경우 공무원으로 의제

□ 위원의 제척 및 회피

○ 제척사유

- 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 심의안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함)가 되거나 그 심의안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
- 위원이 해당 심의안건 당사자의 친족이거나 친족이었던 경우
- 위원이 해당 심의안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함), 감정 또는 조사를 한 경우
- 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 심의안건 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
- 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직했던 기업 등이 해당 심의안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급 포함), 감정 또는 조사를 한 경우

- * ‘해당 심의안건에 대하여 자문, 연구, 용역, 감정 또는 조사를 한 경우’ 등 제척사유를 기존보다 강화(‘19.10.22)하였으므로 해당 지자체와 공공기관은 해당 심의안건이 각 위원들의 제척사유에 해당하는지 철저히 확인하고 각 위원들도 이에 대한 회피의무가 있음에 유의

○ 위원의 회피

- 제척사유에 해당하는 위원은 스스로 해당 안건의 심의에서 회피하여야 하며, 회의개최일 전까지 간사에게 통보하여야 함

□ 위원의 해촉 등

○ 위원의 해촉사유

- 신의와 성실로써 공정하게 심사하여야 할 의무를 위반한 경우
- 비밀유지 및 품위유지의무를 위반한 경우
- 제척사유에 해당함에도 불구하고 회피신청을 하지 아니한 경우
- 해외출장·질병 및 기타 사고 등으로 인하여 6월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없는 경우

○ 민간위원의 해촉 및 후임자의 임기

- 시장·군수 또는 구청장은 해촉사유에 해당하는 민간위원이 있는 경우에는 그 위원을 해촉할 수 있으며, 해촉된 위원의 후임으로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 잔여기간으로 함

○ 공공기관의 위원의 재지명

- 시장·군수 또는 구청장은 해촉사유에 해당하는 공공기관의 위원이 있는 경우에는 해당 기관의 장으로부터 다른 자를 추천받아 위원회의 위원으로 지명할 수 있으며, 해당 지방자치단체에 소속된 공무원의 경우에는 추천 없이 지명할 수 있음

Ⅲ

선택 품목 제도

1 기본선택품목 제도(마이너스 옵션)

1 기본선택품목

(법 제54조제1항제2호, 분양가 산정규칙 제3조부터 제6조까지)

- ☐ (도입배정) 입주자가 직접 선택하여 시공·설치할 수 있는 품목으로, 소비자의 선택권을 보장하고 입주한 이후 내부 마감재를 재시공함에 따른 낭비를 방지하기 위한 제도('07. 9 시행)
 - 입주자가 직접 시공할 기본선택 품목의 가격을 제외한 금액으로 공급 받을 수 있으며, 마이너스 옵션 품목은 입주자모집공고 시 제시된 마감재 품목과 금액 범위 안에서 사업주체가 정한 기준에 따라 계약을 체결
- ☐ (종류) 기본선택품목은 구조물의 성능을 저해하거나 하자책임 논란 예방을 위해 골조 및 미장공사를 제외한 마감재 중심(국토부 고시)

<기본선택 품목>

- ① 문 : 문틀 및 문짝 ② 바닥 : 바닥재, 걸레받이 등
- ③ 벽 : 벽지 ④ 천장 : 천정지, 반자돌림 등
- ⑤ 욕실 : 위생기구(양변기, 세면기, 욕조, 샤워기 등), 천장, 타일, 욕실인테리어
- ⑥ 주방 : 주방가구 및 기구(가스쿡탑 포함), 벽타일
- ⑦ 조명기구 : 부착형 조명등기구(매입등기구 제외)

☞ 사업주체는 기본선택품목을 개별 품목별로 제시하여서는 아니됨

<기본선택 제외 품목>

- ① 소방관련시설
- ② 단열, 방수, 미장, 창호공사 등 기초마감과 관련된 품목
- ③ 전기, 설비공사 등에 필요한 전선, 통신선 및 배관
- ④ 그 밖에 건물의 구조상 영향을 줄 수 있는 품목

- ☐ (사업주체 의무) 사업주체는 입주자모집 공고시 기본선택품목(입주자가 직접 선택하여 시공·설치할 수 있는 품목)의 종류를 제시하여 입주자들이 이를 선택할 수 있도록 함

- 또한, 분양가격과 기본선택품목을 제외한 분양가격을 함께 공고하여 이를 비교할 수 있도록 함

□ (적용 예외) 사업주체가 건축공정이 전체공정의 100분의 60을 초과한 이후에 입주자를 모집하는 경우에는 입주자에게 기본선택품목을 제시하지 않을 수 있음. 이 경우 건축공정의 도달여부에 대한 판단기준은 「주택 건축공정 판단기준에 관한 업무처리지침」에서 정하는 바에 따름

< 주택 건축공정 판단기준에 관한 업무처리지침('18.12.11)>

건축 공정율(%)	공정완료 부문	공정미완료 부문
40%	<ul style="list-style-type: none"> ○ 굴토공사 ○ 지하골조공사 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지상골조공사 : 65% ○ 전기공사 : 30% ○ 설비공사 : 25% ○ 조적공사 : 20% ○ 창문틀설치공사 : 30% ○ 벽체보온공사 : 20% ○ 방수공사 : 25% ○ 벽체미장공사 : 5% ○ 석고보드공사 : 준비 ○ 수장공사 : 준비
60%	<ul style="list-style-type: none"> ○ 굴토공사 ○ 지하골조공사 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지상골조공사 : 95% ○ 전기공사 : 50% ○ 설비공사 : 40% ○ 조적공사 : 70% ○ 창문틀설치공사 : 60% ○ 벽체보온공사 : 65% ○ 방수공사 : 60% ○ 벽체미장공사 : 55% ○ 석고보드공사 : 45% ○ 수장공사 : 45% ○ 방바닥미장공사 : 35% ○ 타일공사 : 5%
80%	<ul style="list-style-type: none"> ○ 굴토공사 ○ 지하골조공사 ○ 지상골조공사 ○ 옥탑골조공사 ○ 조적공사 ○ 창문틀설치공사 ○ 벽체보온공사 ○ 석고보드공사 ○ 방바닥미장공사 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전기공사 : 70% ○ 설비공사 : 70% ○ 방수공사 : 95% ○ 벽체미장공사 : 95% ○ 수장공사 : 65% ○ 타일공사 : 60% ○ 창호공사 : 60% ○ 도장공사 : 20% ○ 도배공사 : 5% ○ 가구공사 : 20% ○ 바닥재 : 준비

- * 「표준건축공정율」은 20층 기준의 아파트를 기준으로 작성됨
- ** 부문별 공정율 도달기준은 표준건축공정율을 기준으로 하되, 아파트 규모·공사금액·공사기간·공사의 난이도 등에 따라 일부 차이가 있을 수 있으므로, 이 경우 감리자로부터 건축공정확인서를 발급받아 확인 필요

□ (가격) 기본선택품목을 선택한 경우 기본형건축비는 지상층건축비의 85%와 지하층건축물의 100%를 합한 금액으로 함

○ 기본선택품목을 선택함으로써 분양가는 기본형건축비중 지상층건축비의 15% 인하

* (관련규정) 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」

② 기본선택품목 선택 시 주택공급(분양가 산정규칙 제5조)

□ (동별 순서대로 배정) 사업주체는 자율적으로 동별 순서를 정하여 기본선택품목을 선택한 입주자에게 동별 순서에 따라 주택을 배정할 수 있음

○ 기본선택품목을 선택한 세대를 그룹화 함으로써 기본선택 품목 시공으로 인한 단지 내 혼란, 안전사고 우려, 이웃세대에 소음 등의 피해발생 문제를 최소화하기 위함

예시) 동별 100세대 전체 1,000세대(10개동)의 공동주택을 공급할 경우

- ① 10개동 중 동별로 배정순서를 정하여 제시(사업주체가 1동부터 10동까지 임의적으로 동별 배정순서 부여)
- ② 입주대상자 1,000세대를 선정
- ③ 입주대상자중 기본선택품목을 개별적으로 시공·설치하고자 하는 자의 수요 확인
- ④ 입주대상자중 기본선택품목을 개별적으로 시공·설치하고자 하는 자에게 제시한 동별 배정순서에 따라 동 및 세대를 추첨하여 우선 배정. 기본선택품목의 개별 시공·설치를 원하는 자가 450세대일 경우 동별 배정순서에 따라 4개동까지 우선적으로 배정하고 기본선택품목을 선택한 세대중 4개동에 배정받지 못한 나머지 세대는 동별 배정순서 5번째 동에 우선 배정
- ⑤ 기본선택품목을 개별적으로 시공·설치하기를 원하지 않는 자에게 나머지 동 및 세대를 추첨하여 배정함. 기본선택품목의 개별 시공·설치를 원하는 자가 450세대일 경우 1개동은 개별 시공·설치를 하고자 하는 자와 개별 시공·설치를 하고자 하지 않는 자가 혼합되게 됨

③ 기본선택품목 시공·설치와 관련한 준수사항

(분양가 산정규칙 제6조 및 지침 제3조)

- (시공·설치 기간) 시장·군수 또는 구청장은 입주자로 하여금 입주가능일 이후 60일 이내에 기본선택품목의 시공·설치를 완료하도록 하여야 함

* 입주가능일(법 제61조제2항) : 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날로서 사업주체가 입주예정자에게 통보한 입주가능일을 말함

- (적합한 자재 사용) 시장·군수 또는 구청장은 입주자로 하여금 기본선택품목 시공·설치시 건축관계 법령의 규정에 적합한 자재를 사용하도록 하여야 함

- (사업주체의 고지 의무) 시장·군수 또는 구청장은 사업주체에게 당해 시·군 또는 구 내에서 「건설산업기본법」에 따라 실내건축공사업 등록을 한 자의 현황, 기본선택품목의 시공·설치시 하자담보책임기간·담보방법 및 기본선택품목 제외 대상에 해당하는 품목의 훼손금지의무를 입주자에게 알리도록 하여야 함

- (확약서의 작성) 시장·군수 또는 구청장은 사업주체와 입주자에게 사업주체 및 입주자의 준수사항에 대한 확약서를 작성하도록 하여야 함

* 입주예정자와 주택건설사업자간 발생할 수 있는 분쟁을 예방하기 위해 당사자간 확약서 작성 필요

2 추가선택품목 제도(플러스 옵션)

1 추가선택품목(분양가 산정규칙 제4조 및 지침 제4조)

□ (제도설명) 분양가격에 포함되지 아니하는 품목으로서, 입주자모집 공고문에 제시하여 입주자에게 추가로 선택할 수 있도록 하는 품목

- 다만, 입주자가 2개 이상의 품목 또는 제품을 일괄 선택하도록 제시하는 것은 불가

○ 추가 선택품목의 종류

- 발코니 확장
- 시스템 에어컨(천장에 매립하는 형태로 한정한다)
- 불박이 가전제품(오븐, 쿡탑, 식기세척기, 냉장고, 김치냉장고, 세탁기, 홈오토메이션, 홈시어터 시스템)
- 불박이 가구(옷장, 수납장, 신발장),
- 에어컨 실외기 연결배관(의무적으로 설치해야 하는 공간 외에 설치하는 에어컨 실외기 연결배관을 말함)

* 「기술의 진보나 주거생활 변화 등에 따른 추가선택품목」 고시(2020.1.8)

※ 입주자에게 비용부담이 되는 추가선택품목은 위 품목으로 한정하고 있으나, 사업주체가 무상으로 제공하는 제품 등은 추가선택품목과 관계없이 제공할 수 있는 것임

□ (추가 선택품목 비용의 구분) 사업주체는 입주자모집공고에 발코니 확장 등 추가선택품목의 비용을 해당 주택의 분양가격과 구분하여 표시하여야 함

② 공동주택 발코니 확장비용 심사시 참고기준('20.3월 기준)

- 과도한 비용책정을 예방하는 측면과 함께 확장공사의 다양화 추세를 감안하여, 동 기준을 합리적으로 조정하여 적용할 수 있도록 하고, 기준과 다른 사양·자재·조건 등으로 시공되는 경우에는 분양가 심사위원회에서 이를 고려하여 조정·적용 가능하도록 함
- (단열창) 단열창 공사비는 발코니 확장 부위별(거실, 주방, 침실 등)로 '발코니 확장 후의 단열창 면적과 단가를 곱한 비용'에 '발코니 확장 전의 단열창 면적과 단가를 곱한 비용'을 감한 비용 범위 내에서 책정하는 것을 원칙으로 함

* 단열창 공사비 = (확장 후 단열창 설치 면적 × 확장 후 단열창 종류에 따른 단가) - (확장 전 단열창 설치면적 × 확장 전 단열창 종류에 따른 단가)

< 확장후 단열창 종류에 따른 단가기준 >

(단위: 원/m², 간접공사비 포함)

구 분	이중 단열창 (PVC창호+16mm복층유리)	이중 단열창 (PVC창호+22mm복층유리)	이중 단열창 (PVC창호+24mm복층유리)
기준금액 (부가가치세 제외)	231,000	248,000	269,000

※ 확장 전 단열창 종류는 친환경주택 건축가산비를 인정받았는지 여부를 감안하여 선정

☞ 친환경주택 가산비를 인정 받았을 경우에는 확장전 단열창의 종류를 확장후 단열창과 동일한 것으로 설정하여 확장 전·후 비용을 산정. 다만, 친환경주택 가산비와 관계없는 틸트 등 고기능성 단열창 가산비용은 확장전 단열창에서 제외

- 31층 이상의 고층 또는 시장·군수·구청장이 풍압 등에 대한 단열창의 안전성 확보를 위하여 강화유리 설치하거나 PVC이외의 고강도 창호 재질 등을 설치할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 기준금액의 4% 범위 내에서 가산
- 이중 단열창에 저방사(low-e)유리를 설치하는 경우 기준금액의 20% 범위 내에서 가산, 단열성능 향상을 위하여 아르곤가스 등을 주입할 경우에는 기준금액의 5% 범위 내에서 가산
- 고기능성 단열창을 설치하는데 소요되는 비용은 분양가심사위원회 심의를 거쳐 가산
- * 고기능성 단열창은 틸트(Tilt) 및 슬라이딩 기능을 포함한 고기능성 단열창으로서 단열창의 기능과 제조사 가격을 감안하여 산정

☞ 사업주체가 설치하는 단열창이 복수의 가산항목에 해당할 경우 해당 가산 비용을 모두 반영할 수 있는 것임

- (골조 및 마감) 발코니 확장부위를 거실, 침실 및 창고 등의 용도로 변경하기 위하여 필요한 골조 및 마감공사비는 '거실 및 침실'과 '주방'으로 구분하여 산정하며, 발코니 확장부위별로 제시된 기준 금액과 발코니 확장 부분의 면적(m²)을 곱한 범위 내에서 책정하는 것을 원칙으로 함

- 확장하지 않는 발코니 부분의 면적은 제외함

(단위: 원/m², 간접공사비 포함)

구 분	거실 및 침실	주방
기준금액 (부가가치세 제외)	110,000	99,000

- 발코니 확장에 따른 증감액을 상계하여 산정된 것으로, 산정 시 발코니 확장에 따른 증감분의 세부내역은 아래와 같음

구 분	세부내역	
	증액분	감액분
건축	<ul style="list-style-type: none"> • 판넬히팅시스템 (충감소음재: 20mm, 기포, 바닥미장) • 합판마루판 • 단열재 • 천정틀 및 도배 • 걸레받이 • 천정몰딩 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 액체방수 • 타일공사 • 도장공사 • 조적공사
기계설비	<ul style="list-style-type: none"> • 스프링클러 및 난방배관 등 	
전기설비	<ul style="list-style-type: none"> • 콘센트 등 위치 이동에 따른 배관·배선 기구, 조도조정에 따른 램프 수량 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 발코니 등기구 등

○ (확장형 주방가구) 발코니 확장공간에 확장형 주방가구를 설치하는 데 소요되는 비용은 '확장 후 주방가구'에서 '확장 전 주방가구'를 감한 비용을 분양가심사위원회의 심사를 거쳐 가산

- 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제4조제1항제4호의 불박이 가구는 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침」 제4조제2항에 따라 발코니 확장과 별도로 추가선택품목으로 제시해야 하며 발코니 확장과 무관한 불박이 가구는 발코니 확장 가구공사에 포함할 수 없음

< 발코니 확장 포함·미포함 가구 예시 >

발코니 확장 포함 가구	발코니 확장 미포함 가구 (추가선택품목으로 제시)
<ul style="list-style-type: none"> • 주방 싱크대 • 싱크대 상부장 • 냉장고장 등 (주방 싱크대와 연결된 부위) 	<ul style="list-style-type: none"> • 아일랜드 식탁 (주방 싱크대와 연결되지 않은 부위) • 팬트리 시스템 가구 • 드레스룸 시스템 가구 • 파우더룸 화장대 등

※ 추가선택품목 관련 고려사항

- 추가선택품목으로 제시되는 품목 외에 발코니 확장공간에 직접적으로 적용되는 마감재를 천연대리석, 고급목재 등으로 장식함에 따라 일반적인 마감보다는 가격차이가 현저히 발생한다고 인정하는 경우 분양가심사위원회의 심사를 거쳐 가산

□ 「심사참고기준」의 적용대상 및 적용시기

- 분양가심사위원회에서 분양가상한제 적용대상이 되는 공동주택에 대한 분양가 심사시 활용 가능하며, 20.3.1일 이후 입주자모집공고 신청분부터 적용할 수 있음

□ 「심사참고기준」상의 참고가격의 강제성 유무

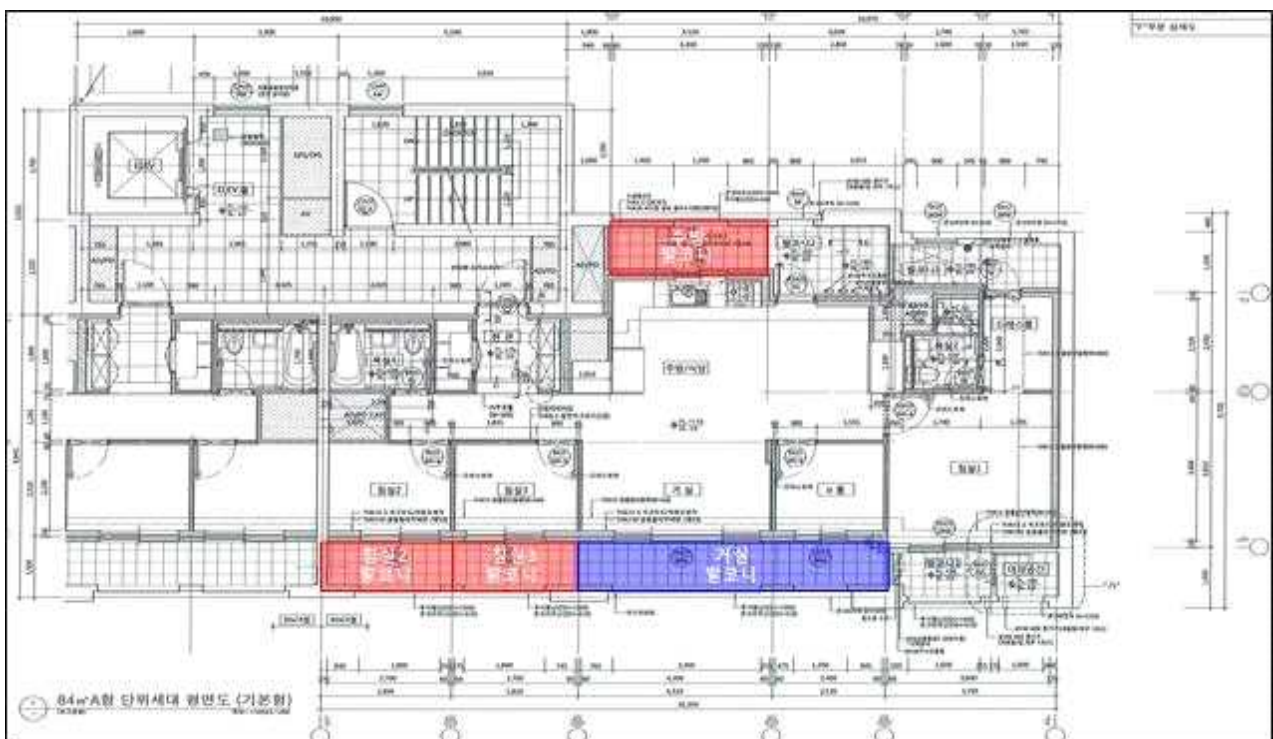
- 일률적 상한가격은 아니며, 「심사참고기준」 가격 산정시 전제가 되었던 사양·품목·조건 등과 실제 다르게 시공되는 경우, 이를 충분히 감안하여 조정 가능

※ 참고 : 발코니 확장비용 산정 예시

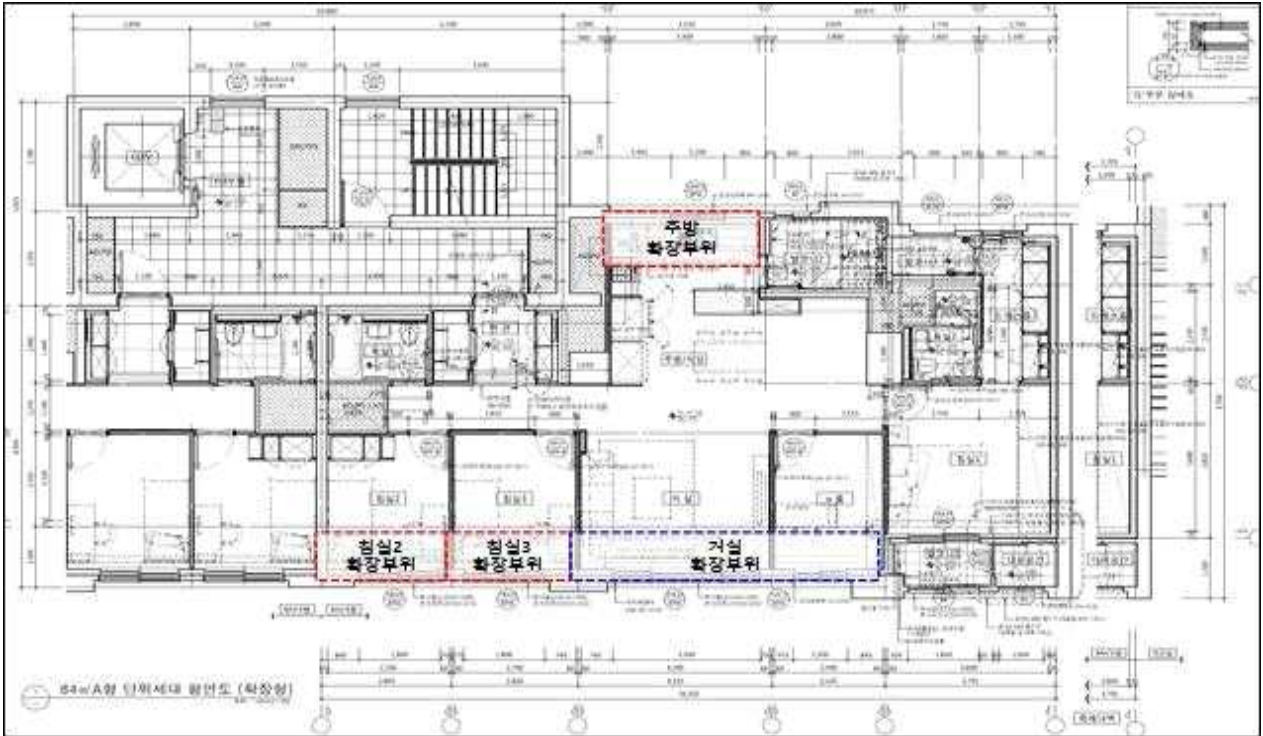
□ 모의사례

- 주택유형 : 평형 84m²타입(확장부위 : 거실, 침실2, 침실3, 주방)

<확장 전>



< 확장 후 >



○ 부위별 발코니 확장면적

구분	거실	침실2	침실3	주방
확장면적	10.26	4.34	4.23	5.27

○ 확장 後 단열창 : 이중단열창(PVC창호+22mm저방사복층유리+아르곤가스)

○ 창호 크기

구분	거실	침실2	침실3	주방
확장前	2.7m x 2.3m	1.5m x 2.3m	1.5m x 2.3m	1.2m x 0.6m
확장後	2.7m x 2.2m	1.5m x 1.2m	1.5m x 1.2m	1.2m x 0.6m

○ 가구공사 내역

구분	금액		차이 (B-A)
	확장전 (A)	확장후 (B)	
싱크대, 냉장고장	3,311,200	4,844,700	1,533,500
드레스룸 붙박이장	-	1,415,000	1,415,000
화장대	-	831,500	831,500
침실반침장	-	1,097,400	1,097,400
팬트리시스템가구	-	654,100	654,100
합계	3,311,200	8,842,700	5,531,500

□ 발코니 확장비용 산정

- (단열창) 확장전과 확장후 창 의 종류를 동일한 것으로 보고 비용 산정
- (골조 및 마감공사) 거실·침실 및 주방 등 확장부위별 공사 단가 적용
- (확장형 주방공사) 싱크대, 냉장고장 등 주방가구만 분양가심사위원회 심의를 거쳐 확장형 주방공사 비용으로 반영
- 드레스룸 붙박이장, 팬트리시스템 가구 등은 추가선택품목으로 제시

구분	금액		차이 (B-A)
	확장전 (A)	확장후 (B)	
싱크대, 냉장고장	3,311,200	4,844,700	1,533,500
드레스룸 붙박이장	-	1,415,000	선택품목으로 제시
화장대	-	831,500	선택품목으로 제시
침실반침장	-	1,097,400	선택품목으로 제시
팬트리시스템가구	-	654,100	654,100
합계	3,311,200	5,498,800	2,187,600

< 세부산정 내역 >

구분	규격	단가	거실		침실2		침실3		주방	
			수량	비용	수량	비용	수량	비용	수량	비용
발코니 단열창 공사비										
감액분 (내창)	이중단열창 (PVC창호+22mm 저방사복층유리, 아르곤)	310,000	6.21	1,925,100	3.45	1,069,500	3.45	1,069,500	0.72	223,200
증액분 (외창)	이중단열창 (PVC창호+22mm 저방사복층유리, 아르곤)	310,000	5.94	1,841,400	1.80	558,000	1.80	558,000	0.72	223,200
소계			-83,700		-511,500		-511,500		0	
단열창 공사비 소계			-1,106,700							
구조 및 마감공사비										
골조 및 마감 공사	거실 및 침실	110,000	10.26	1,128,600	4.34	477,400	4.23	465,300	-	0
	주방	99,000	-	0	-	0	-	0	5.27	521,730
구조 및 마감공사비 소계			2,593,030							
주방가구 공사비										
주방 가구	주방가구	-	-	0	-	0	-	0	1식	2,187,600
주방가구 소계			2,187,600							
발코니 확장비용 총계			3,673,930원							

* 창호 단가(310,000원/m²) : 이중단열창(PVC창호 22mm복층유리) 단가(248,000) + 저방사 유리 20% 가산(49,600) + 아르곤 가스 5%가산(12,400)

분양가 심사 업무 매뉴얼
- 분양가 상한제 -

- 개정 : 2021년 11월 08일
 - 배포 : 국토교통부 주택토지실 주택정책과
-

**분양가
심사 업무 매뉴얼**
- 분양가상한제 -

