

5. 住宅分讓價原價連動制 施行指針中 改正指針

資料提供：建設交通部

주택분양가원가연동제시행지침중 다음과 같이 개정한다.

제2조 제2항 제3호를 다음과 같이 신설한다.

- 3. 단독주택, 연립주택 및 철골조로 건축하는 아파트(전용면적 85제곱미터 이하의 규모로 건설하는 경우를 제외한다)인 경우

제3조 제2항 단서 ‘다만, 연립주택인 경우에는 별표에서 정한 상한가격의 20퍼센트를, 철골조로 건축하는 아파트인 경우에는 16퍼센트를 가산한 가격을 건축비 상한가격으로 한다’를 ‘다만, 전용면적 85제곱미

터 이하의 규모로 건축하는 철골조아파트의 경우에는 별표에서 정한 상한가격의 16퍼센트를 가산한 가격을 건축비 상한가격으로 한다’로 한다.

부 칙

1. 이 지침은 1996년 7월 1일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고 승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제2조(적용범위) ①(생략). ②제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 원가연동제를 적용하지 아니한다. 1.~2.(생략)	제2조(적용범위) ①(현행과 같음) ②제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 원가연동제를 적용하지 아니한다. 1.~2.(현행과 같음)

현행	개정안
<p>3. <신설></p> <p>③(생략)</p> <p>제3조(건축비 상한가격) ①생략</p> <p>②건축비 상한가격은 별표와 같다. 다만, 연립주택인 경우에는 별표에서 정한 상한가격의 20퍼센트를, 철골조로 건축하는 아파트인 경우에는 16퍼센트를 가산한 가격을 건축비 상한가격으로 한다.</p> <p>③~④(생략)</p>	<p>3. 단독주택, 연립주택 및 철골조로 건축하는 아파트(전용면적 85제곱미터 이하의 규모로 건설하는 경우를 제외한다)인 경우</p> <p>③(현행과 같음)</p> <p>제3조(건축비상한가격) ①(현행과 같음)</p> <p>②.....</p> <p>다만, 전용면적 85제곱미터 이하의 규모로 건축하는 철골조아파트의 경우에는 별표에서 정한 상한가격의 16퍼센트를 가산한 가격을 건축비 상한가격으로 한다...</p> <p>③~④(현행과 같음)</p>

해설

— 단독·연립·철골조아파트 分讓價規制 폐지 —

□건설교통부는 현재 20호 이상을 건설하는 경우 원가연동제에 의해 분양가가 규제되어 온 단독·연립주택 및 철골조아파트의 분양가 규제를 폐지하기로 하고

—「주택분양가원가연동제 시행지침」을 개정, 1996.7.1이후 입주자 모집공고승인신청서가 접수되는 사업분부터 적용키로 하였음.

□이 번에 규제가 폐지되는 내용은

— 종전에는 20호이상 사업계획승인을 받는 경우에는 주택의 유형과 관계없이 분양가 규제를 받았으나

- 앞으로는 단독 및 연립주택과 철골조로 건설되는 전용 25.7평 초과규모의 아파트의 경우에는 분양가 규제를 폐지하여 자율적으로 가격을 결정할 수 있도록 한 것임.

□분양가 규제완화의 배경

- 주택의 품질을 향상시키고 다양한 주택수요에 부응하기 위하여는 분양가 규제완화가 필요하다는 인식하에, 정부에서는 지난 해부터 이를 단계적으로 시행해 나가기로 하고
- 우선적으로 '95.11.8 강원·충북·전북·제주 등 4개도의 중대형 주택과 수도권외 지역에서 공공자금 및 택지의 지원없이 건설하는 주택중 공정 80%이후 분양하는 주택에 대해 규제를 폐지한 바 있으며
- 금년초 수립한 「'96년도 주택건설종합계획」에서 금년중 단독·연립주택 및 철골조아파트에 대한 규제를 완화하기로 한 바 있음.
- 이번에 분양가 규제가 폐지되는 주택의 경우
 - 단독·연립주택은 그동안 분양가 규제를 피하기 위해 20호 미만으로 건설함에 따라 주민편익시설이나 공공시설이 미비한 경우가 많고, 30~50세대 규모의 계획적인 전원주택단지의 개발이 어려운 등 문제점이 있어 왔으며
 - 철골조아파트의 경우 높은 안전성, 내부공간의 융통성 있는 활용등 장점에도 불구하고 경제성이 부족하여 건설이 부진함에 따라
 - 이러한 문제점을 해소하고 점차 다양화 되어가는 소비자의 선호에 부응한 주택공급을 유도하기 위해 이들 주택에 대한 분양가 규제를 폐지하게 된 것임.
- 다만, 철골조아파트의 경우 25.7평이하 규모는 시민용 주택가격에 미치는 영향을 고려하여 규제폐지 대상에서 제외하였음.

□이번 규제완화에 따라 주택시장에 미치는 영향에 대해서는

- 단독·연립·철골조아파트의 건설물량은 전체 주택건설 물량의 약 10%를 차지하고 있으나
 - 단독·연립은 대부분 20호미만으로 건설해 왔으므로 새로이 규제가 폐지되는 물량은 2~3%에 불과할 것으로 추정되며
- ※'95년 건설물량 622천호중 단독은 55천호(9.0%), 연립 17천호(2.8%)이며, 이중 사

업승인분은 단독은 없고 연립은 서울·경기의 경우 3%인 384호에 불과함. 철골조 아파트 건설은 극히 미미한 수준

- 지속적인 주택공급 확대로 주택시장이 장기간 안정된 결과, 현재 분양가가 시가에 근접해 있을 뿐만 아니라 지방에서는 분양가가 시가보다 높아지는 경향도 나타나고 있으며

- 이미 연립주택은 표준건축비의 20%, 철골조는 16%를 분양가에 가산토록 하고 있고, 여기에 옵션제(15% 추가)를 적용하는 경우가 많았기 때문에 규제완화로 인해 분양가가 상승할 여지는 거의 없을 것으로 보임.

- 또한 서민용주택의 가격이 영향을 받지 않도록 철골조아파트 물량의 75%에 달하는 25.7평 이하는 규제완화 대상에서 제외하였기 때문에, 기존 주택시장을 포함한 전체 주택시장에 미치는 영향은 거의 없을 것으로 보임.

□기대효과

- 이번 분양가 규제완화로 민간자율의 폭이 확대됨에 따라 질 좋은 전원주택과 철골조 아파트 등 소비자들의 욕구에 부응한 다양한 주택이 공급될 것으로 기대되며

- 주택업계에는 창의성 있는 선진형 주택을 경쟁적으로 건설하고자 하는 분위기를 확산시킴으로써 분양성 제고와 자금난 완화의 계기가 될 뿐 아니라 주택산업의 발전에도 기여할 것으로 기대됨.