

시 정 연
2004-R-33

아파트 분양가 산정방식에 관한 연구
—서울시 동시분양아파트 분양가 자율조정제도를 중심으로—
Reforming Assessment Methods for New Apartment Sales Price

2004

서울시정개발연구원
Seoul Development Institute

연구진

연구책임 장 영 희 • 도시사회연구부 선임연구위원
 박 인 석 • 명지대학교 건축대학 교수
연구 원 박 은 철 • 도시사회연구부 연구원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

I. 문제의 제기

○ 분양가 자율화 이후 과도한 아파트 분양가격 상승

- 1999년 1월 분양가 자율화가 이루어진 이래 분양가격은 큰 폭의 상승세를 유지해 왔음. 2003년 서울시 동시분양 아파트의 평당 분양가격은 1,096만원으로 1998년의 548만원 대비 100% 상승하였고, 1999년의 593만원 대비 85% 상승하였음. 1998년~2003년 동안 물가는 15%, 소득은 32% 정도 증가하는 데 그침.

○ 아파트 동시분양 신청시 제출자료에 대한 법적 근거의 미비로 자료의 정확성 결여

- 현재 분양승인 권한이 지방자치단체에 있어 서울시에서는 한 달에 한 번씩 분양물량을 모아 분양하고 있으나, 자료제출과 행정적 지도기능에 대한 제도적 장치의 미비로 정확한 자료 제출이 이루어지지 않고 있음.
- 분양신청 서류에는 토지비와 공사비에 대한 내역을 적시하고 증빙자료를 제출하도록 되어 있으나, 자료제출이 행정지도 차원의 권고사항이고 예정장부라는 점에서 무원칙하게 작성되고 있음.
- 또한 현재 동시분양신청서식에는 토지비 및 건축비관련 항목, 아파트면적표, 건축비 기준 소요비용산출서와 그밖에 관리처분계획인가서 외에 기타 소요비용 산출에 따른 증빙서류 등을 첨부하도록 되어 있으나, 실제로는 일부 내용을 누락시키거나 임의로 합계하여 기입하거나 관리처분계획인가서 등을 제출하지 않는 건설업체들이 많은 실정임.

○ 가격 수준의 적정성 판단을 위한 기준가격의 부재

- 현재 동시분양 신청시 제출자료에서는 분양가격의 각 항목들에 대해 실제 투입비용을 밝히고 증빙자료를 제출하도록 되어 있으나, 가격의 적정성 여부를 판단할 수 있는 기준이 없어 원가에 대한 논란을 불러일으키고 있음. 현 자료 상으로는 주택건설업체가 제시하는 가격자료의 진위 여부만을 문제시할 수밖에 없는 실정임.

II. 현행 아파트 분양가 산정제도의 현황 및 문제점

1. 원가산정에 대한 근거규정

○ 『예정가격작성준칙』에 의한 원가 계산

- ‘예정가격은 입찰 또는 계약체결 전에 낙찰자 및 계약금액의 결정기준으로 삼기 위하여 미리 작성하여 비치하는 가액으로, 『국가를당사자로하는계약에관한법률』에 따라 중앙정부, 지방정부, 정부산하기관의 건설공사 및 용역 등에 입찰하거나 수의계약 시에는 공사원가계약서 작성이 필요함.

○ 공공기관의 원가산정

- SH공사는 주택분양원가를 건설사업비, 판매 및 일반관리비, 건설자금 이자로 구분하여 산정하는 한편, 대한주택공사는 건설원가 및 부대비로 구분하고 있음.

<표 1> 공공기관의 공사원가 산정기준

예정가격작성준칙		SH공사		대한주택공사		
순공사원가	재 료 비	건설사업비	직접공사비	건설원가	도시기반시설	
	노 무 비		간접공사비		공 사 비	
	경 비				건설간접비	
일반관리비		판매 및 일반관리비		용자금 이자		
이 윤		건설자금 이자	용자금 이자		채세공과금	
총 원 가			부 대 비		판매·일반관리비	
공사손해보험료		자체자금 이자		자기자금 이자		

○ 민간건설업체의 원가산정

- 회계기준위원회에서 2003년 12월에 『건설업회계처리준칙』을 폐지하고 기업회계기준서 제12호(건설형 공사계약)를 마련하였으나, 공사원가명세서에 관한 내용이 없어 건설업계에서는 기업회계기준에 따라 1년 단위로 자체방식에 의해 원가를 산출하고 있음.
- 민간건설회사의 경우 2003년 이전에는 공사계약에 대한 회계처리를 하면서 금융감독원에 공사원가 명세서를 제출하였는데, 현재는 기업회계기준 개정으로 원가를 가늠할 수 있는 자료를 제출하지 않게 되어 정형화된 원가산정 형식이 없는 실정임.
- 따라서 민간건설회사에서는 사업보고서 작성시 『건설업회계처리준칙』과 『예산회계법』에 의한 『예정가격작성준칙』의 비목을 혼합하여 사용하고 있음. 그러나 민간건설회사

의 원가에는 접대비, 교육훈련비, 임금채권부담금, 미분양주택관리비, 건본주택비, 회의비, 비품비 등이 포함되어 있어 공기업과 직접적으로 비교하기 어려움.

2. 동시분양신청 자료의 형식과 구성체계

○ 동시분양 신청서 분양가격의 적정성 여부를 판단하기 어려운 자료형식

- 현행 동시분양신청서 상의 분양가격 구성체계는 가격구성 항목들을 열거하고 각 항목에 대해 '실제 투입비용'을 밝히고 그 증빙자료를 제출하도록 되어 있을 뿐, 가격의 적정성 여부를 판단할 수 있는 기준이 없어 원가에 대한 논란과 건설업체와 소비자 간의 갈등을 유발하는 원인이 되고 있음.

○ 토지비 : 현실성없는 표준공시지가와의 비교

- 토지 취득원가를 공개하고 표준공시지가와 비교하도록 하고 있으나, 표준공시지가는 시장가격과 큰 차이가 있다는 점에서 현실성이 없음.

○ 건축비 : 건축비 외에 토지관련 비용과 각종 부대비용까지 포함되어 있어 건축비의 과다 책정 및 불신 초래

- 건축비 소요비용 중에 토지관련 비용들(지장물철거비, 지분매입손실금, 이주촉진비용, 각종 부담금 등)이 다수 포함되어 있으며, 건축관련 비용 역시 여러 항목들이 다수 포함되어 있어 표준건축비 등 기준가격과의 비교 자체가 불가능하고 과다계상 여부를 판단하는 데 장애가 되고 있음.

III. 정책 개선방안

1. 아파트 분양가격자료 작성의 기본방향

- 원칙 1 : 주택은 상품의 특성상 소비자가 '적정가격 범위' 인식이 곤란하므로, 소비자 로 하여금 특정 주택이 '보통수준 가격의 상품'인지, '비싼 - 고급화 상품'인지를 판단할 수 있게 해주어야 함.
- 원칙 2 : 수요자가 아파트 분양가의 항목별 가격수준을 보통가격과 비교할 수 있고, 비싼 이유의 적절성 여부를 판단할 수 있도록 함.
- 원칙 3 : 소비자가 비교기준으로 삼을 수 있는 '보통가격'을 알 수 있도록 기준가격을

설정하고, 함께 공개하도록 함.

- 원칙 4 : 분양가격 공개자료는 소비자가 쉽게 접근할 수 있도록 ‘입주자모집공고’시 핵심적인 기본항목들을 공개하도록 함.

2. 동시분양 아파트의 분양가격 산정항목 재조정

- **현행 동시분양신청서 상의 분양가격 분류를 <토지비+건축비>에서 <토지비+공사비+부대비용>으로**
 - 현행 동시분양신청서 상의 비용 구분은 건축비에 지나치게 많은 항목들을 포함하고 있어 건축비의 과다 책정으로 분양가격에 대한 불신을 초래하고 있다는 점에서, 앞으로는 분양가격을 토지비, 공사비, 부대비용의 3가지로 분류하도록 함.
- **현행 동시분양신청서 상의 ‘건축비에 포함된 소요비용’ 항목을 표준건축비에 상응하도록 직접공사비만을 포함하는 항목으로 조정**
 - ‘순수도급공사비’를 공개하도록 하는 것은 기업의 노우·하우 노출이라는 점에서 논란의 여지가 있으며, 또한 이중계약서 작성 등의 편법을 막을 방도가 마땅치 않다는 점에서 표준건축비에 상응하는 공사비 항목만을 별도로 분류하여 공개하도록 함.

<표 2> 건설원가 산정항목의 재분류

현행 동시분양신청서 상의 건설원가 산정항목	신규 항목구분	
토지비, 학교용지부담금, 대지조성비, 공공시설공사비, 지장물철거 및 잔재처리비, 지장물이설비, 국공유지매입손실, 조합원지분현금청산손실, 주거대책비, 이주보상비, 감정평가수수료, 공공용지기부채납손실, 전용부담금, 대체조성비, 멸실등기비	토 지 비	
건축공사비, 인입공사비, 견본주택건립비, 설계비, 감리비, 조사측량비, 지질조사비, 안전진단비, 지구단위계획용역비, 미술장식품비	공사비	골조공사비 마감공사비 기타공사비
법인세, 면허세, 주민세, 재산세, 종합소득세, 분양수수료, 견본주택부지임차료, 광고선전비, 견본주택운영비, 이주비금융비용, 임시수용시설건립비, 조합운영비, 총회비용, 컨설팅용역비, 세무·회계관련 수수료, 매도청구소송비, 기타 소송비·수수료, 채권매입손실금, 광역교통시설부담금, 하수처리부담금, 과밀부담금, 신탁등기비, 근저당설정 및 해지비, 보존등기비, 예비비, 이윤	부 대 비 용	

- **공사비 세분화 : 마감공사비의 분리 처리**
 - 공사비는 골조공사비, 마감공사비, 기타공사비로 구분하여 밝히도록 함.

- 특히 마감공사는 공사비에서 차지하는 비중이 크고 주택건설업체들의 제품 고급화전락이 집중되는 곳이어서, 기준가격과의 비용 차이가 가장 클 것으로 예상된다는 점에서 마감공사비를 별도로 구분하여 밝히도록 함.

3. 각 항목별 기준가격 제시

○ 토지비의 기준가격

- 감정평가가격 또는 법인장부 상의 가격, 관리처분계획서 상의 토지평가액의 공급면적 m²당 배분액

○ 공사비의 기준가격

- 건설교통부 장관이 결정·고시하도록 되어 있는 표준건축비를 보통수준의 아파트 공사비를 나타내는 기준가격으로 사용
- 민간 건설업체들의 주택규모가 크고 고급자재 사용이 이루어지는 점을 감안하여 표준건축비 중 골조공사비, 마감공사비, 기타공사비의 비중을 각각 50%, 25%, 25%로 책정하여 각 공사비에 대한 기준으로 사용
- 단, 표준건축비는 아파트 주거동부분의 단위면적당 공사비를 나타내는 기준금액이므로, 이를 분양가격을 가늠하기 위한 기준가격으로 사용하기 위해서는 주거동 이외에 지하층 및 각종 부대시설 공사비를 기준가격에 반영하도록 함. 공사비 기준가격은 다음 3가지 금액을 합한 값으로 함.

① 아파트 주거동 부분(공급면적) 단위면적당 공사비 = 표준건축비(원/m²)

② 부대시설 1(관리사무소, 노인정 등 거실기능 공간) 공사비의 공급면적 m²당 배부액 = {부대시설 1의 면적(m²) × 표준건축비(원/m²)} ÷ 총공급면적(m²)

③ 부대시설 2(지하주차장, 기계실 등 비거실기능 공간) 공사비의 공급면적 m²당 배부액 = {부대시설 2의 면적(m²) × 표준건축비(원/m²) × 80%} ÷ 총공급면적(m²)

○ 부대비용

- 사업여건에 따라 변화가 크고 금액수준을 비교할만한 기준가격 설정이 곤란하므로, 기준가격이 없이 소요비용만을 밝히도록 함. 단, 부대비용의 수준을 가늠하기 위한 보조지표로서 전체 주택분양가격에서 차지하는 비율, 공사비에 대한 비율 등을 활용함.

4. 아파트 분양가격 산정항목 설정, 제출자료 형식 개선

- 주택건설업체가 제출하는 분양가격 자료를 기준가격과 비교가 가능하도록 세목분류
 - 제출자료의 분양가격 세목 분류항목을 아파트의 보통가격 수준을 나타내는 기준가격과 비교할 수 있도록 기준가격이 포함하는 내용범위에 대응하도록 구성함.

<기존 자료 형식>	⇒	<신규 자료 형식>
1. 사업개요 2. 동시분양신청내역 3. 토지비 가. 원가지표기준 및 분양가격기준 토지비 나. 취득원가기준 토지비 다. 원가지표·취득원가·분양가격기준 토지비에 대한 비교표 4. 건축비 가. 원가지표기준 건축비 나. 분양건축비와 원가지표기준 건축비에 대한 비교표 다. 건축비에 포함된 소요비용 비교표 5. 아파트면적표 6. 건축비기준 소요비용 산출서	⇒	1. 사업개요 2. 동시분양신청내역 3. 아파트면적표 4. 토지비 5. 공사비 가. 분양공사비와 공사비 기준가격 비교 나. 주택부분 골조·마감·기타공사비 비교 6. 부대비용 가. 부대비용 총액 내역표 나. 분양가격 및 공사비 중 부대비용의 비율 7. 분양공고문에 고지할 분양가격 내역표

○ 토지비

- 토지비에 포함된 모든 비용항목은 감정평가가격에 반영되는 비용이므로 별도의 항목으로 구분하지 않고, 토지비 단일항목에 포함시킴.
 - 공공기관 개발·공급택지 : 공급가격을 기입하고, 증빙서류 첨부
 - 민간소유택지 : 감정평가가격, 법인장부 상의 가격 또는 관리처분계획서 상의 토지평가액을 기입하고, 증빙서류 첨부

○ 공사비

- 공사비 기준가격인 표준건축비는 직접공사비만을 대상으로 결정되는 금액이므로, 이와 비교하기 위해 분양가격의 공사비항목 역시 직접공사비만을 포함하는 항목으로 표시함.
- 직접공사비인 골조공사비, 마감공사비, 기타공사비는 각각 다음의 공사비를 합산한 금액으로 산출함.
 - 골조공사비 : 건축공사 중 가설공사, 철근콘크리트공사, 조적공사, 미장공사, 결로공사, 목공사, 잡공사, 지붕공사, 기초공사의 공사비

- 마감공사비 : 건축공사 중 창호 및 유리공사, 도장공사, 수장공사의 공사비, 기구류 재료비
- 기타공사비 : 공사비 중 골조공사비와 마감공사비를 제외한 공사비

○ **부대비용**

- 토지비와 공사비에 포함되지 않는 기타 부대비용들은 항목별로 기재함.
- 부대비용에 포함 가능한 항목은 분양경비(분양수수료, 건본주택부지 임대료, 광고선전비, 건본주택 운영비), 이주촉진비용(이주비 금융비용, 임시수용시설 건립비), 제세공과금(사업소득세, 법인세, 면허세, 주민세, 재산세, 종합소득세), 일반관리비(조합운영비, 총회비용, 시행자 일반관리비), 수수료(컨설팅용역비, 세무관련 수수료, 회계관련 수수료), 소송비(매도청구소송비, 기타 소송비), 각종 부담금(채권매입손실금, 광역교통시설부담금, 하수처리부담금, 과밀부담금), 등기비(신탁등기비, 근저당 설정 및 해지비), 예비비 및 이윤, 금융비용(건설자금(융자금 및 자기자금) 이자) 등임.

5. 소비자의 알권리 충족을 위해 분양공고문에 <분양가격 내역표> 첨부

- 소비자가 건설업체가 제시하는 비용과 기준가격 간의 차이를 파악할 수 있도록 <분양가격 내역표>(〈표 3〉)를 분양공고문 또는 분양안내서에 첨부

〈표 3〉 분양공고문에 고지할 분양가격 내역표

평형	건립세대수	분양세대수	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	분양가격 내역	금액(천원)								
						① 토지비	공사비				④ 계	⑤ 부대비용	⑥ 계	
							②주택부분		지상층					③기타부분
							골조공사비	마감공사비	기타공사비	소계				
					분양가격									
					공급면적 ㎡당 분양가격									
					공급면적 ㎡당 기준가격									
					분양가격/기준가격 (%)									

목 차

제 I 장 서 론	3
1. 연구배경 및 목적	3
2. 연구의 체계와 방법	5
3. 분양원가 공개의 쟁점	6
제 II 장 분양가격 정책변화와 가격추이	11
1. 분양가제도의 연혁	11
2. 분양가격의 변화추이	16
3. 사업방식별 가격구조	20
제 III 장 건설 및 분양원가 산정방식 : 제도적 검토	29
1. 기업회계기준에 의한 공사원가 산정	29
2. 예정가격작성준칙에 의한 공사원가계산서	33
3. 공기업 산정방식	36
4. 문제점 종합	39
제 IV 장 동시분양 아파트의 분양가격 산정방식 개선방안	43
1. 현행 동시분양신청서식 분양가격 산정항목 구성체계의 문제점	43
2. 기본방향 설정 : 아파트 분양가격자료 작성의 취지와 방향	44
3. 아파트 분양가격관련 기준가격 설정	47
4. 아파트 건설비 구성항목 분류체계 개선	50
5. 아파트 분양가격 산정항목 설정	57
6. 아파트 분양가격 산정방식 지침서(안)	60
제 V 장 기존방식과 신규방식 간의 신뢰성 비교	75
1. 현행 동시분양신청서식에 따른 분양가격자료의 신뢰성 분석	76
2. 새로운 동시분양신청서식에 따른 분양가격 비교분석	78
3. 주택건설공사 감리자모집공고에서 공사비와 분양신청 공사비 비교분석	84
제 VI 장 결 론	89
참고문헌	93
부록 1. 현행 동시분양신청서	97

표 차례

<표 II-1> 분양가 상한선의 변천	12
<표 II-2> 표준건축비 상한선의 변천	12
<표 II-3> 분양가 규제완화 및 자율화 과정	14
<표 II-4> 현행 『국민주택기금운용및관리규정』에 의한 건축비 상한가격	15
<표 II-5> 자치구별 동시분양 아파트의 평당 분양가격과 기존 아파트의 평당 매매가격 비교	20
<표 II-6> 분석대상 동시분양 아파트 현황	21
<표 II-7> 권역별 동시분양 아파트 분양가 현황	22
<표 II-8> 사업방식별 분양가 현황	22
<표 II-9> 사업방식별 건축비 현황	23
<표 II-10> 사업방식별 토지비 현황	25
<표 III-1> 기업회계기준에 의한 공사원가	30
<표 III-2> 제조원가명세서와 공사원가명세서의 비교	31
<표 III-3> 건설회사별 공사원가 비교	31
<표 III-4> 예정가격작성준칙에 의한 공사원가	34
<표 III-5> SH공사의 주택분양원가 산정기준표	37
<표 III-6> 대한주택공사의 주택건설원가 산정기준표	38
<표 IV-1> 표준건축비와 대한주택공사 산출건축비 비교	50
<표 IV-2> 대한주택공사 주택건설 원가산정기준 항목구성(일반지구)	51
<표 IV-3> 대한주택공사 주택건설 원가산정기준 항목구성(택지개발지구)	51
<표 IV-4> SH공사 주택건설 원가산정기준 항목구성	52
<표 IV-5> 표준건축비의 비용항목 구성	53
<표 IV-6> 서울시 동시분양신청서식 상의 <건축비에 포함된 소요비용> 항목 분석	55
<표 IV-7> 건설원가 산정항목-분양가 산출항목-기준가격 종합 비교표	56
<표 IV-8> 공사비 중 마감공사비의 비율	59
<표 V-1> 서식에 따른 분양가격 차이 비교를 위한 분석대상 아파트	75
<표 V-2> 분석대상 아파트의 세대수와 연면적 자료분석	76
<표 V-3> 분석대상 아파트의 분양가격자료 분석	77
<표 V-4> 분석대상 아파트의 분양가격자료 중 건축비 재분류	78
<표 V-5> 분석대상 아파트 공사비 기준가격 산출	79
<표 V-6> 분석대상 아파트 분양가격 중 공사비총액과 공사비기준가격에 의한 공사비총액 비교	80
<표 V-7> 분석대상 아파트 평형별 분양가격 중 공사비와 공사비 기준가격 비교	82
<표 V-8> 분석대상 아파트 공사비 중 마감공사비 추정분석	84
<표 V-9> 분석대상 아파트 분양가격과 주택건설공사 감리자모집공고의 사업비 비교	85
<표 V-10> 분석대상 아파트 분양가격과 공사 감리자모집공고의 공급면적 m ² 당 공사비 비교	86

그림 차례

<그림 I-1> 연구진행 체계도	5
<그림 II-1> 분기별 동시분양 아파트의 평당 분양가격과 기존 아파트의 평당 매매가격 추이	16
<그림 II-2> 공급평형별 동시분양 아파트의 평당 분양가격 추이	17
<그림 II-3> 공급평형별 기존 아파트의 평당 매매가격 추이	17
<그림 II-4> 권역별 동시분양 아파트의 평당 분양가격 추이	18
<그림 II-5> 권역별 기존 아파트의 평당 매매가격 추이	18
<그림 II-6> 권역별·평형별 동시분양아파트의 분포(2000년~2003년)	19
<그림 III-1> 건설 원가의 일반적 구성	29

제 I 장 서 론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 체계 및 방법
3. 분양원가 공개의 쟁점

제 I 장 서 론

1. 연구배경 및 목적

아파트 분양가격은 1999년 1월 분양가 자율화가 이루어진 이래 꾸준히 증가해 왔으며, 2001년 이후 주택가격의 급격한 상승으로 분양가격도 급격하게 증가하였다. 아파트 분양원가 공개논의는 2003년 하반기 이후 시민단체를 중심으로 시작되었으며, 서울시의 상암동 택지지구 내 분양아파트에 대한 원가공개를 계기로 본격화되기 시작하였다. 정부에서는 2004년 2월 『주택공급제도 검토위원회』를 설치하여 분양원가 공개를 비롯한 공급제도에 대한 개선방안을 검토하였으며, 최근 공공택지를 중심으로 원가연동제, 택지채권입찰제, 주요 원가항목 공개 등을 골자로 하는 대책을 발표하였다.

그동안 원가공개 논의는 택지개발사업 등 공공택지 내 주택건설업체들이 과도한 이익을 내고 있다는 사회적 비판에서 출발하였다. 그동안의 논의를 종합하면 공공택지 내 분양되는 아파트들에 대해 원가공개를 해야 한다는 의견과 민간부분의 원가공개를 강제하기 어려운 만큼 공공기관인 대한주택공사의 원가공개를 추진함으로써 이를 기준으로 민간부분 원가의 적정성을 판단하는 자료로 활용하자는 두 가지로 정리할 수 있다.

그러나 보다 근본적인 문제는 분양원가 공개 자체에 있다기보다는 현재 건설업체나 주택조합에 돌아가는 과도한 이익에 대한 적절한 사회적 환수장치가 없다는 데 있다. 현재의 원가구조에서 직접투입 비용을 검증할 방법이 없는 것도 문제지만, 그보다는 과도한 이익을 환수하기 위한 제도적 장치와 노력이 없다는 것이 보다 근본적인 문제라고 하겠다.

대한주택공사를 비롯하여 민간건설업체들은 원가공개에 대해 부정적인 입장인데, 원가의 범위가 모호할 뿐 아니라 원가내역을 공개하더라도 이에 대한 검증이 어려워 실효성이 의문시된다는 의견이다. 이와 대조적으로 여론은 분양원가 공개 쪽으로 기울어져 있는데, 이는 과도한 이익을 환수하기 위한 제도적 장치와 노력이 없는 데 따른 사회적 형평성 악화에 대한 불만과 정부와 건설업체에 대한 깊은 불신 때문이다.

서울시의 경우 민간 주택공급이 전체 신규공급량의 95% 이상이며, 그동안 강남의 재건축아파트들이 분양가 상승에 주도적인 역할을 해 왔다는 점에서 분양원가 공개논의의 단초를 제공하였다. 특히, SH공사가 상암동 택지지구에서 분양한 주택의 원가공개 결과

약 40%가 이익으로 밝혀짐으로써 원가공개 요구를 더욱 촉발시키는 계기가 되었다.

현재 분양승인 권한은 지방자치단체에 있으며, 서울시는 한 달에 한 번씩 분양물량을 모아서 분양하는 동시분양제도와 분양가 자율조정제도를 시행하고 있다. 그러나 자료제출과 행정적 지도에 대한 제도적 장치의 미비로 정확한 자료제출이 이루어지지 않고 있어 동시분양제도의 실효성과 기능에 대한 문제제기가 이루어지고 있다. 원칙적으로 분양신청시 제출하는 서류에는 재건축·재개발시 하는 관리처분계획처럼 토지비와 공사비에 대한 내역을 적시하도록 하고 있으나, 자료제출이 행정지도 차원의 권고사항일 뿐 법적 근거가 없는데다 예정장부라는 점에서 무원칙하게 작성되고 있기 때문이다. 실제로 대부분 주변시세에 맞추어 가격을 정하고 이를 거꾸로 서류양식에 꿰맞추어 제출하고 있어 내용을 신뢰할 수 없는 형편이다.

또한 제출자료의 적정성 여부를 판단할 수 있는 기준이 없는 것도 문제로 지적되고 있다. 가격이 지나치게 높게 책정된 경우 자율조정을 통해 가격인하를 권고하고 이에 응하지 않을 경우 해당 건설업체를 국세청에 통보하는 방법을 택하고 있으나, 이 역시 강제할 수단이 없어 실효성이 없다는 지적이다. 현재 동시분양시 제출하는 분양가 자료는 토지비와 건축비관련 항목, 아파트면적표, 건축비기준 소요비용산출서와 그밖에 관리처분계획인가서 외에 기타 소요비용 산출에 따른 증빙서류 등을 첨부하도록 되어 있으나, 실제로는 일부내용을 빠뜨리거나 임의로 합계하여 기입, 또는 관리처분계획인가서 등을 제출하지 않는 기업들이 많은 실정이다.

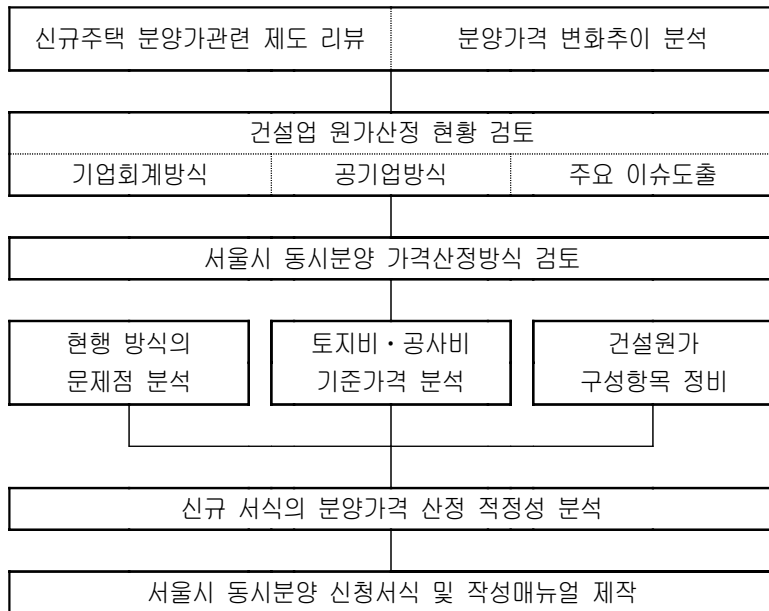
본 연구는 서울시 동시분양시 제출하는 분양가산출내역 자료의 정확성을 기하기 위해 가격산정 항목 및 방법을 합리적으로 조정하고, 기준가격을 제시하는 데 역점을 두었다. 소비자에 대한 정확한 정보를 제공하고, 가격의 적정성 여부를 판단할 수 있도록 함으로써 동시분양제도의 실효성을 제고하고자 그동안 제출된 동시분양 신청자료를 토대로 문제점 분석을 통해 가격산정 항목을 조정하고, 주요 항목별로 기준가격과 작성지침을 마련하였다.

그러나 본 연구에서는 동시분양 신청시 제출하는 분양가격에 대해 원가 그 자체보다는 업체 스스로 통상적인 수준의 비용을 밝히는 것을 원칙으로 하였다. 또한 이를 검증하기 위한 기준가격을 제시함으로써 소비자들에게 정확한 정보를 제공하는 것을 목표로 하였다.

2. 연구의 체계와 방법

본 연구는 서울시에서 분양되는 동시분양 아파트의 분양가에 대한 정확한 자료를 확보하고, 적정성 여부를 판단하기 위한 기준을 제시하는 데 목적이 있다. 따라서 본 연구에서는 그동안 제출된 서울시 동시분양 신청자료에 나타난 토지비 건축비 등 자료를 토대로 현황을 분석하고, 정보의 정확성을 기하기 위해 제반서류를 정비하고, 구체적인 작성지침을 마련하고자 하였다.

우선 분양가 자율화에 대한 제도변화와 그에 따른 가격변동의 추이를 파악하기 위하여 1999년 1월부터 2003년 12월까지의 자료를 토대로 평형별·권역별·사업방식별로 가격자료를 분석하였다. 가격의 세부 구성내역에 대한 분석은 2003년도 자료를 바탕으로 이루어졌다. 공사비에 대한 세부 기준가격 도출을 위해서는 대한주택공사의 공사비 분석자료를 공종별로 분석하였다.



<그림 1-1> 연구진행 체계도

본 연구는 전체 6장으로 구성되었다. 제2장에서는 분양가에 대한 정책적 변화와 그에 따른 가격변화 추이를 검토하였다. 제3장에서는 건설업의 원가산정 및 기업회계처리와 관련하여 문제점을 검토하였다.

제4장에서는 동시분양 신청시 제출하는 분양가격 산출내역의 표준화를 위하여 동시 분양 신청서식 상의 세부항목을 토지비·공사비·부대비용으로 재조정하였으며, 공사비는 다시 골조공사, 마감공사, 기타공사로 구분하여 각각의 항목별로 기준가격을 제시하였다. 기준가격으로는 토지비의 경우 감정평가가격, 법인 장부상 가격, 또는 관리처분계획서 상의 토지평가액을 활용하고, 공사비의 경우에는 표준건축비에 부대시설공사비를 합한 금액으로 하는 것을 원칙으로 정하였다. 판매 및 일반관리비 등을 포함하는 부대비용에 대해서는 일정한 기준이 없어 총 분양가에서 차지하는 비율을 대체기준으로 검토하였다. 그리고 개선내용을 신규 동시분양신청서식과 지침서로 작성하여 제시하였다.

제5장에서는 2003년도 동시분양 신청자료 중 15개 사례를 중심으로 기존 분양가산정 방식과 신규 산정방식 간의 신뢰도 분석을 통해 신규방식의 합리성을 확보하고자 하였다.

3. 분양원가 공개의 쟁점

분양원가 공개는 시민사회단체 차원에서 뿐만 아니라 국회에서도 2003년 6월 입법화가 추진되었다가 보류된 바 있다. 2003년 11월에 제출된 법안에서는 300세대 이상의 공동주택을 공급하는 경우 「주택법」 제38조 제1항에 원가공개를 의무화하도록 규정을 삽입하였다. 이는 과도한 분양가 책정으로 무주택서민이 피해를 입고 있으며, 부동산 투기 과열 현상마저 발생하고 있다는 점에서 분양원가의 적정성과 투명성을 확보하고 주택시장의 안정화를 목표로 하였기 때문이다.

그동안 원가공개를 추진해 온 소비자문제를 연구하는 시민의 모임, 참여연대, 경제정의실천시민연합 등 시민단체들의 주장도 이와 크게 다르지 않다. 과도한 분양가 책정으로 무주택서민들의 주택청약이 어려워지고 있으며 결국은 자금력있는 투기적 가수요자들이 시장을 주도하도록 하는 결과를 가져왔다는 것이다. 따라서 분양원가 공개를 통해 소비자들의 알 권리를 충족시키고 가격을 낮추어 실수요자들의 내집 마련을 용이하게 하는 한편, 건설업체들의 폭리를 억제해야 한다는 입장이다.

그럼에도 불구하고 분양원가 공개는 다음 몇 가지 문제점을 내포하고 있다. 특히, 원가의 범위 책정과 과도한 이익에 대한 판단기준, 그리고 과도한 이익에 대한 사회적 환수장치가 없다는 점이 가장 큰 문제로 지적되고 있다. 특히 원가는 토지비와 건축비 산정시 포함되는 항목선정, 사업착수시점, 하청업체의 외주비용 산정기준 등에 따라 달라

진다는 점에서 과연 표준화된 분석틀 마련과 검증이 가능할 것인지도 논의 대상이다.

공공부문의 경우 분양이익금이 공공임대주택의 건설재원으로 활용되는 등 사회적 환수가 이루어지고 있지만, 지역간 시장여건의 차이로 주로 수도권에서 발생한 이익이 지방으로 이전되는 구조 때문에 민원발생의 소지가 크다는 점에서 우려를 낳고 있다.

우선, 원가의 개념과 관련하여 원가와 가격에 대한 개념이 혼동되어 쓰이고 있는데, 분양가 원가는 택지비, 건축비, 자금조달비용, 기타 부대비용으로 크게 구분될 수 있다. 이 중 택지비, 건축비, 금융비용 등은 비교적 근거가 확실하게 제시될 수 있으나, 부대비용은 도로 등 도시간선시설 조성비, 마케팅비용, 조합운영비, 기타 업무추진비 등으로 지역에 따라 상당한 차이가 있다는 점에서 기준 마련이 어려운 실정이다.

민간기업의 경우 사업성을 토대로 사업결정이 이루어지고, 이익규모가 사업판단의 기준이 되고, 경영능력에 대한 판단의 잣대가 된다는 점에서 분양가의 기준이 원가일 수 없다는 입장이다. 시장에서의 미래가치를 전망하고, 분양리스크를 최소화하는 방향으로 사업장을 확보하는 것이 경영능력이라는 관점에서 볼 때 이러한 무형적 가치를 원가에 어떻게 반영할 것인가도 중요한 과제라고 할 수 있다.

둘째, 상암동 7단지의 이익이 39%나 된다는 사실과 재건축 아파트의 높은 일반 분양가 등의 정황으로 인해 건설업체의 폭리문제는 충분한 설득력을 얻고 있다. 1998년부터 2003년까지 신규주택 분양가는 100% 정도 상승한 데 반해 같은 기간 동안 물가는 15%, 소득은 32% 정도 증가한 데 그쳤다. 이밖에도 서울시 동시분양주택의 평균 건축비가 건설교통부 고시 표준건축비의 3배나 된다는 사실도 이와 같은 주장에 동조하는 근거가 되고 있다.

건설업체의 폭리문제는 다시 신규분양으로 인해 발생하는 과도한 이익이 누구에게 귀속되는 것이 바람직한가에 대한 논의로 이어지고 있다. 사실 그동안 개인보다는 기업에 돌아감으로써 조세환수가 가능하다는 식의 일부 논의도 있었지만, 법인의 경우 1년에 한 번 프로젝트간 통합결산을 통해 법인세를 납부하고, 과도한 이익이 나는 경우에도 기업간 인수합병 등을 통해 이익을 상쇄할 수 있는 방안이 다양하다는 점에서 사실상 직접적인 세금환수는 어려운 실정이다.

특히, 재건축과 재개발사업의 경우 조합원들이 독점적 지위를 이용하여 무리하게 분양가를 올리고 있는 데도 불구하고, 추가적인 용적률 확대로 얻어진 개발이익이 전적으로 조합원들에게 귀속되어 왔다는 점도 문제로 지적된다. 최근 『주택공급제도 검토위원회』에서는 공공택지에서 분양되는 주택에 대해서 공공부문에서 개발이익을 환수한다는

원칙이다. 이에 따라 25.7평 초과 주택에 대해서는 택지공급시 채권경쟁입찰제를 실시하고 25.7평 이하 주택에 대해서는 원가연동제를 시행한다는 방침이지만, 25.7평 이하 주택의 경우 별도의 개발이익 환수조치가 없어 이익의 대부분이 최초 분양자에게 귀속된다는 점에서 청약과열이 우려되고 있다.

그동안 원가공개를 둘러싼 논란은 분양가가 집값 상승의 원인인지, 원가공개가 분양가 인하를 유도하는지, 원가공개가 이루어진다면 신규아파트 공급이 감소할 것인지, 원가공개가 많은 분규와 사회적 갈등을 조장하게 될 것인지, 분양원가가 영업비밀에 속하는지 등과 관련하여 많은 논의가 진행되어 왔다. 그러나 찬성측과 반대측 모두 분양원가 공개가 분양가격 인하를 의미하지는 않으나, 소비자의 알 권리 충족과 기업의 경영 투명성 유도를 위해 제도개선이 필요하다는 데에는 동의하고 있다. 따라서 앞으로는 소비자의 알 권리를 충족시키면서 민간기업의 투명성과 자율성을 보장하는 방향으로 논의가 진행될 필요가 있다.

결론적으로 원가와 가격은 다른 개념이며, 원가가 아닌 가격이 문제인데도 불구하고 원가를 계속 문제삼는 것은 원가에 적정여분을 더한 것이 가격이라는 환상으로 인해 가격을 낮추기 위해서는 원가를 밝혀야 한다는 인식이 팽배한 때문이다. 실제로 경제의 기본원리대로라면 가격은 시장에서의 수요와 공급의 관계에서 형성되는 것이므로 너무 높은 가격, 너무 낮은 가격에 대한 책임의 절반은 수요 측면에 있다고 볼 수 있다. 즉, 가격을 낮추기 위해서는 수요감소와 공급과잉이 시장에서 필요한 조건이라고 하겠다. 그렇지만 생산 측면에서 원가를 낮추려는 노력 또한 매우 중요하다는 점에서 높은 주택 가격에 대한 대처는 한편으로 시장에서의 가격에 대한 평가와, 다른 한편으로 생산비용에 대한 평가의 두 가지 방향으로 진행될 필요가 있다. 요약하면 앞으로 주택가격 안정 정책이 실효를 거두기 위해서는 택지공급 확대, 수요감축, 건축비절감, 개발사업에 따른 개발이익의 환수 등 각 이슈별로 정책적인 노력이 지속되어야 할 것이다.

제II장 분양가격 정책변화와 가격추이

1. 분양가제도의 연혁
2. 분양가격의 변화추이
3. 사업방식별 가격구조

제Ⅱ장 분양가격 정책변화와 가격추이

1. 분양가제도의 연혁

1) 분양가 규제

분양가 규제는 처음으로 1963년 11월 제정된 「공영주택법」에서 권장사항으로 규정되었으나, 실제로는 주택건설사업자가 분양가격을 결정하였다. 1972년 「주택건설촉진법」에서도 「공영주택법」의 내용을 이어 받아 분양가격은 주택건설사업자가 정하는 권장사항으로 시행되었다.

그러나 1970년대 중반 주택가격이 크게 상승하면서 주택투기가 전국적으로 확산되고, 민간 주택건설사업자가 공급하는 아파트의 분양가격을 규제해야 한다는 여론이 형성되면서 1977년 8월부터 전면적으로 분양가 규제가 시작되었다. 이 때부터 주택건설사업자가 주택건설사업계획서에 주택가격을 포함시켜 사업승인권자의 승인을 받도록 하였고, 사업계획의 대상이 되는 주택에 대해 전면적인 분양가 규제가 이루어졌다. 분양가 규제 정책은 크게 분양가격 상한선을 정한 ‘분양가상한제 규제시기’(1977년 8월~1989년 11월)와, 건축비의 상한가격을 규제하되 이를 매년 인상·조정할 수 있도록 한 ‘원가연동제 규제시기’(1989년 11월~1998. 12월)로 구분된다.

(1) 분양가상한제

1977년부터 신축·분양되는 민간아파트에 적용되기 시작한 분양가 상한선규제는 1981년까지는 주택규모에 관계없이 일률적으로 적용되었다. 이 기간 동안 상한선은 매년 시장가격에 연동되어 조정이 이루어졌다.

1981년 6월의 ‘주택경기활성화대책’에서는 국민주택규모를 초과하는 민간아파트의 분양가를 자율화하였다. 그러나 이 조치는 분양가를 일시에 크게 올리는 동시에, 소형주택 건설의무제 폐지와 맞물려 주택건설사업자로 하여금 분양가 규제를 피할 수 있는 대형 아파트의 건설을 촉진하는 결과를 가져왔다.

따라서 1982년 12월 ‘주택경기억제대책’에서는 다시 전용면적 85㎡를 초과하는 아파트의 분양가 상한선을 평당 134만원으로 규제하였다. 이 때부터 아파트 분양가 상한선은 주택규모에 따라 이원화되었고, 이 같은 기조는 원가연동제로 전환되는 1989년까지 계

속되었다.

<표 II-1> 분양가 상한선의 변천

(단위 : 만원/평)

구 분	1977년	1978년	1979년	1980년	1981년	1982년	1985년	1988년
전용면적 85㎡ 이하	55.0	68.0	78.0	90.0	105.0	105.0	115.0	126.8
전용면적 85㎡ 초과						134.0	134.0	134.0
연인상률 (%)	85㎡ 이하	23.6	14.7	15.4	16.7	-	3.1	3.3
	85㎡ 초과					-	-	-

1983년 5월부터는 시장가격과 분양가격의 차이에서 발생하는 ‘프리미엄’의 일부를 환수하고자 채권입찰제가 실시되었다. 채권입찰제는 신축주택에 대한 과도한 수요를 억제하고, 채권매각을 통해 조성된 자금을 서민주택 건설을 지원하는 국민주택기금의 재원으로 사용할 목적으로 도입되었다.

(2) 원가연동제

원가연동제는 민간아파트의 분양가를 택지비에 적정이윤을 포함시킨 건축비를 합하여 상한가로 정하는 가격규제방식으로, 주택건설사업자에게는 적절한 사업이윤을 보장하면서 분양가 자율화에 따른 부작용을 줄이기 위한 의도에서 시행되었다. 주택200만호 건설계획의 차질없는 추진을 위해 표준건축비를 매년 1회씩 조정하였으며, 채권입찰제로 인한 실수요자의 경제적 부담을 완화시키기 위해 ‘채권입찰상한제’를 동시에 실시하였다.

<표 II-2> 표준건축비 상한선의 변천

(단위 : 만원/평)

전용면적별	층 고 별	'89. 11	'90. 5	'91. 4	'92. 1	'93. 2	'94. 6	'95. 3	'96. 2	'97. 3	'98. 1
18평 이하	15층 이하	98.0	113.0	123.0	131.0	138.0	146.0	153.0	168.0	175.5	183.0
	16층 이상	110.0	127.0	138.0	147.0	155.0	164.0	172.0			
18평 초과 ~25.7평	15층 이하	98.0	113.0	127.0	135.0	142.0	150.0	158.0	187.0	195.0	204.0
	16층 이상	110.0	127.0	143.0	152.0	160.0	169.0	177.0			
25.7평 초과	15층 이하	101.0	116.0	131.0	139.0	146.0	154.0	162.0	175.0	183.0	191.0
	16층 이상	113.0	130.0	147.0	157.0	165.0	174.0	183.0	196.0	204.0	214.0

주 : 1996년 2월부터는 주택규모를 25.7평 이하와 초과로 구분하여 상한선을 고시함.

2) 분양가 규제완화 및 자율화

분양가에 대한 규제는 1992년 7월부터 완화되기 시작하였다. 도심 공동화현상을 막고 주상복합건물의 건설을 촉진시키기 위해 우선 주상복합아파트의 분양가격부터 자율화가 이루어졌다.

아파트의 경우에는 1995년부터 주택보급률이 90% 이상이고 미분양주택이 많은 지역부터 규제가 폐지되었다. 1995년 11월에는 강원도, 충청북도, 전라북도, 제주도 등 4개 시·도의 전용면적 25.7평 초과 주택과 수도권 이외 지역에서 공공택지 및 공공주택자금 지원없이 80% 이상 공정이 진행된 후 분양하는 경우 규제가 폐지되었다. 또한 『도시재개발법』에 따라 상업지역 안에서 도심재개발사업으로 주택 이외의 시설과 주택을 동일 건축물에 건축하는 경우 주택면적의 합계 비율이 70% 미만인 경우에는 원가연동제 적용대상에서 제외하였다.

1996년에는 단독·연립주택 및 25.7평을 초과하는 철골조 아파트와 다세대주택의 분양가 규제가 폐지되었다. 강원도, 충청북도, 전라북도, 제주도에 건설·공급하는 주택과 대전시, 충청남도, 전라남도, 경상북도, 경상남도에 건설·공급하는 전용면적 25.7평 초과 주택의 경우에도 주택건설사업자가 자율적으로 분양가격을 결정하도록 하였다.

1997년에는 대전시, 충청남도, 전라남도, 경상북도, 경상남도의 전용면적 25.7평 이하와 부산시, 대구시, 광주시의 모든 평형의 규제가 폐지되었다. 수도권지역의 경우 공공택지 및 공공주택자금 지원없이 공정이 80%에 달한 이후에 분양하는 주택과 전용면적 25.7평 이하의 철골조 아파트 분양가가 자율화되었다. 이에 따라 서울시, 인천시, 경기도에서 분양하는 국민주택규모 초과 아파트만 원가연동제 대상이 되었다.

1998년부터는 수도권지역의 분양가 자율화가 시작되었는데, 1월에는 민간사업자가 스스로 확보한 토지에 자기자금으로 건설하는 아파트에 대하여, 9월에는 공공택지에서 건설되는 전용면적 25.7평 초과 아파트에 대하여, 그리고 12월에는 공공택지에 건설되는 18평 초과~25.7평 이하의 아파트까지 분양가 자율화가 이루어짐으로써 1999년부터는 전면적인 자율화조치가 취해졌다. 현재는 국민주택기금의 지원을 받는 60㎡ 이하의 소형주택에 대해서만 분양가 규제가 이루어지고 있다.

<표 11-3> 분양가 규제완화 및 자율화 과정

시 기	구 분	내 용
1992. 7	주상복합아파트 분양가 규제 폐지	· 도심 공동화현상 방지 및 주상복합건물 건설 촉진을 위해 주상복합아파트 분양가 자율화
1995. 11	일부지역 중대형 분양가 규제 폐지	· 강원도·충청북도·전라북도·제주도의 전용면적 25.7평 초과 주택 분양가 자율화 · 수도권 이외 지역에서 공공택지 및 공공주택자금 지원없이 80% 이상 공정이 진행된 후 분양하는 주택 분양가 자율화 · 원가연동제 적용 대상지역 : 서울시, 부산시, 인천시, 대전시
1996. 6	단독·연립주택 등 분양가 규제 폐지	· 단독·연립주택 및 25.7평 초과 철골조 아파트 분양가 자율화 (1997. 7부터 시행)
1996. 12	수도권 및 대도시 지역을 제외한 분양가 자율화	· 원가연동제 적용 대상지역 : 서울시, 인천시, 경기도, 부산시, 대구시, 광주시 · 강원도·충청북도·전라북도·제주도에서 건설·공급하는 주택과, 대전시·충청남도·경상북도·경상남도에서 건설·공급하는 전용면적 25.7평 초과 주택 분양가 자율화(1997. 1부터 시행)
1997. 5	수도권지역을 제외한 분양가 자율화	· 수도권 이외의 지역 분양가 자율화 · 수도권지역의 전용면적 25.7평 이하 철골조 아파트 분양가 자율화 · 수도권지역에서 공공택지 및 공공주택자금 지원없이 80% 이상 공정이 진행된 후 분양하는 주택 분양가 자율화
1998. 1	수도권지역의 민간택지에 대한 분양가 자율화	· 수도권지역에서 민간사업자 보유택지에서 건설하는 아파트 분양가 자율화(1998년 2부터 적용)
1998. 9	수도권지역의 공공택지 25.7평 초과 분양가 자율화	· 수도권지역의 공공택지에서 건설되는 전용면적 25.7평 초과 아파트 분양가 자율화
1998. 12	수도권지역의 공공택지 25.7평 이하 분양가 자율화	· 수도권지역의 공공택지에서 건설되는 전용면적 25.7평 초과 아파트 분양가 자율화(1999. 1부터 시행)
1999. 1	분양가 자율화	· 「주택분양가원가연동제시행지침」 폐지(1998. 12). 전용면적 18평 이하의 주택에 대해서만 「국민주택기금운용및관리규정」에 따라 분양가 규제

3) 60m² 이하 국민주택에 대한 분양가격 제한

현재 국민주택기금을 지원받는 전용면적 60m² 이하 국민주택에 대해서는 분양가격 규제가 계속되고 있다. 분양가격은 건축비와 택지비를 합한 금액으로, 이 중 건축비는 물가상승 등을 고려하여 건설교통부 장관이 결정·고시하는 금액으로 표준건축비로 간주

되고 있다. 표준건축비에 가산할 수 있는 항목은 ① 주택분양보증 또는 주택착공보증 수수료, ② 건설근로자 퇴직공제부금, 가스보일러 공동연로 설치비, 음식물쓰레기 공동처리 시설비, 하도급대금 지급보증 수수료, ③ 철골조 아파트의 경우 건축비의 16% 등이다. 한편, 공동주택의 용도로 사용되는 지상층 바닥면적 합계의 15분의 1을 초과하는 지하층이나 지하주차장의 건축비는 건축비의 80% 만을 계상하도록 되어 있다.

<표 II-4> 현행 「국민주택기금운용및관리규정」에 의한 건축비 상한가격(2002년 12월 2일 이후)

구 분		상한가격 (주택공급면적에 적용)	
5층 이하	전용면적 40㎡ 이하	780.3천원/㎡	2,579.5천원/평
	전용면적 40㎡ 초과~50㎡	735.5천원/㎡	2,441.3천원/평
	전용면적 50㎡ 초과~60㎡	724.5천원/㎡	2,395.1천원/평
	전용면적 60㎡ 초과	696.6천원/㎡	2,302.8천원/평
6층~10층 이하	전용면적 40㎡ 이하	746.0천원/㎡	2,466.1천원/평
	전용면적 40㎡ 초과~50㎡	706.0천원/㎡	2,333.9천원/평
	전용면적 50㎡ 초과~60㎡	692.7천원/㎡	2,289.9천원/평
	전용면적 60㎡ 초과	666.1천원/㎡	2,202.0천원/평
11층~15층 이하	전용면적 40㎡ 이하	678.7천원/㎡	2,243.6천원/평
	전용면적 40㎡ 초과~50㎡	642.4천원/㎡	2,123.6천원/평
	전용면적 50㎡ 초과~60㎡	630.3천원/㎡	2,083.6천원/평
	전용면적 60㎡ 초과	606.0천원/㎡	2,003.3천원/평
16층 이상	전용면적 40㎡ 이하	754.5천원/㎡	2,494.2천원/평
	전용면적 40㎡ 초과~50㎡	714.1천원/㎡	2,360.7천원/평
	전용면적 50㎡ 초과~60㎡	700.7천원/㎡	2,316.7천원/평
	전용면적 60㎡ 초과	673.7천원/㎡	2,227.1천원/평

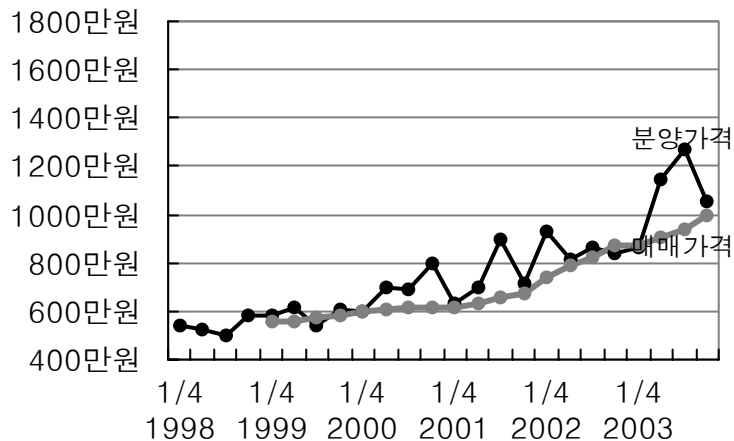
주 : 1998년 12월 30일 「주택분양가원가연동제시행지침」이 폐지되면서 국민주택기금을 지원받아 건설하는 전용면적 60㎡ 이하 분양주택에 대하여만 「국민주택기금운용및관리규정」에서 분양가격 산정방식을 정하고 있음.

택지비는 공영개발 택지의 경우 공급가격을 적용하되, ① 선납택지비 이자(선납일이 속하는 달의 은행간 가중평균 수신금리와 여신금리의 평균치를 적용하되, 일할계산), ② 제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비, ③ 연약지반 공사비, 암석지반 공사비, 차수벽 설치비용 등을 가산할 수 있다. 사업자 보유택지는 장부가격 또는 감정가격을 적용하되, ① 주택건설촉진법에 의해 시행자가 부담토록 되어 있는 간선시설 설치비용, ② 지장물 철거비용, 방음시설 설치비용, 감정평가 수수료, 연약지반 공사비, 암석지반 공사비, 차

수벽 설치비용 등을 가산할 수 있다.

2. 분양가격의 변화추이

2003년 서울시 동시분양 아파트의 평당 분양가격은 1,096.0만원으로 원가연동제 하인 1998년의 평당 분양가격 547.6만원에 비해 100.1% 상승하였고, 분양가 자율화 첫 해인 1999년의 평당 분양가격 593.4만원에 비해 84.7% 상승한 것으로 나타났다. 이에 비해 2003년 서울시 기존 아파트의 평당 매매가격은 929.4만원으로 1999년의 평당 매매가격 568.4만원에 비해 63.5% 상승한 것으로 나타났다. 분양가 자율화 이후 1999년 3/4분기, 2002년 4/4분기, 2003년 1/4분기를 제외하고는 동시분양 아파트의 평균 분양가격이 기존 아파트의 평균 매매가격을 상회하는 것으로 나타났다.

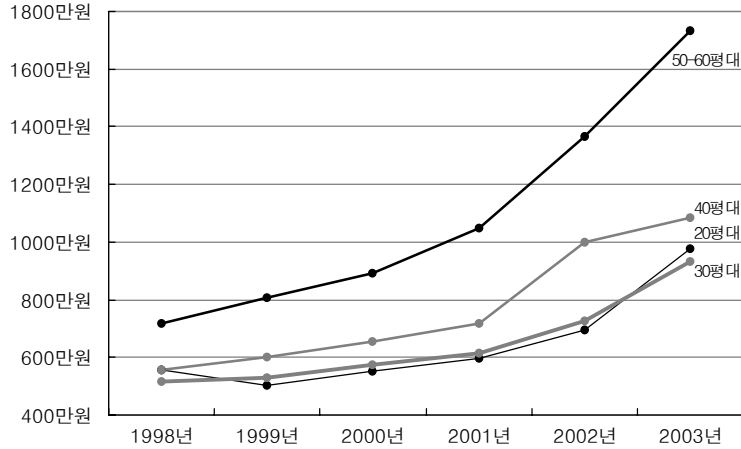


자료 : 국민은행, 부동산114.

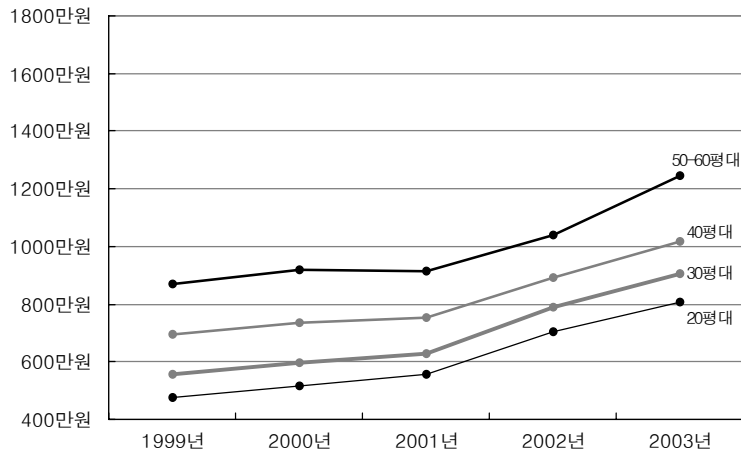
<그림 II-1> 분기별 동시분양 아파트의 평당 분양가격과 기존 아파트의 평당 매매가격 추이

규모별 평당 분양가격은 2003년도의 경우 20평대 978.4만원, 30평대 931.9만원, 40평대 1,082.9만원, 50-60평대 1,731.4만원으로 1998년에 비해 각각 75.2%, 79.9%, 94.2%, 140.6% 상승하였고, 1999년에 비해서는 각각 94.4%, 76.6%, 80.1%, 114.2% 상승하여, 분양가 자율화 이후 아파트 규모가 커질수록 가격 상승폭이 큰 것으로 나타났다. 이에 비

해 2003년도 기존 아파트의 평당 매매가격은 20평대 805.2만원, 30평대 907.1만원, 40평대 1,017.3만원, 50-60평대 1,246.2만원으로 1999년의 평당 매매가격에 비해 각각 69.4%, 63.5%, 46.0%, 43.5% 상승하여, 모든 평형에서 동시분양 아파트의 가격상승률이 기존 아파트의 가격상승률보다 높은 것으로 나타났다. 특히 대형평형의 상승폭이 가장 커, 대형평형이 분양가격 상승을 주도한 것으로 나타났다.



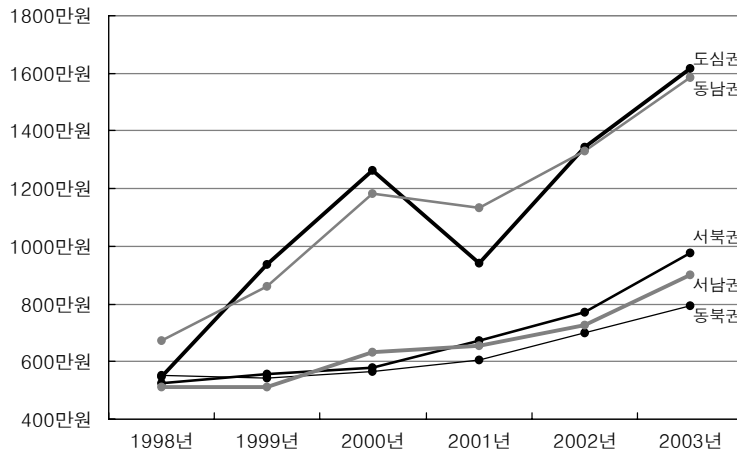
<그림 II-2> 공급평형별 동시분양 아파트의 평당 분양가격 추이



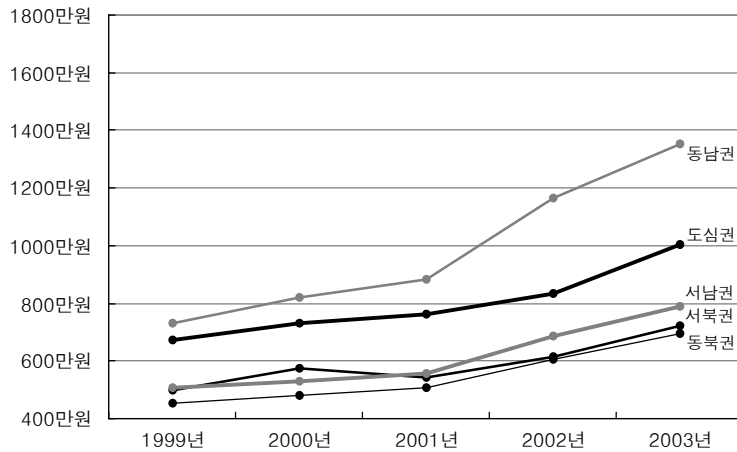
<그림 II-3> 공급평형별 기존 아파트의 평당 매매가격 추이

권역별 평당 분양가격은 2003년도의 경우 도심권(종로구, 중구, 용산구) 1,617.0만원, 동북권(성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구) 791.6만원, 서

북권(은평구, 서대문구, 마포구) 978.6만원, 동남권(서초구, 강남구, 송파구, 강동구) 1,586.4만원, 서남권(양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구) 901.8만원으로 1998년에 비해서는 각각 194.6%, 43.5%, 86.3%, 135.2%, 76.5% 상승하였고, 1999년에 비해서는 각각 72.2%, 46.3%, 75.7%, 84.5%, 75.5% 상승한 것으로 나타났다.



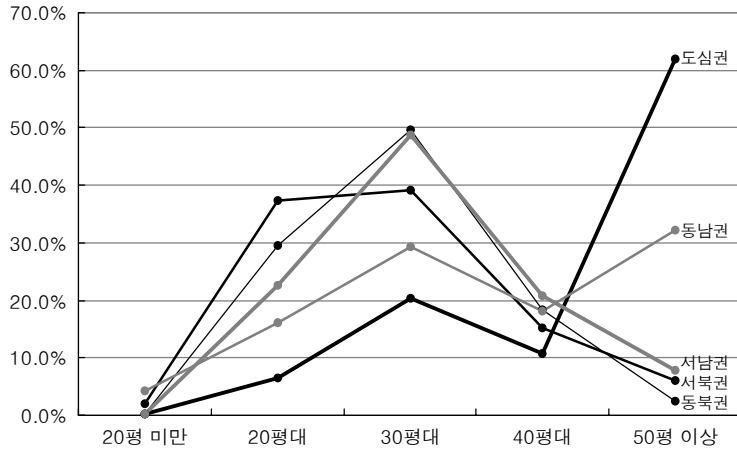
<그림 II-4> 권역별 동시분양 아파트의 평당 분양가격 추이



<그림 II-5> 권역별 기존 아파트의 평당 매매가격 추이

반면 2003년도 기존 주택의 평당 매매가격은 도심권 1,002.7만원, 동북권 694.0만원, 서북권 720.0만원, 동남권 1,354.3만원, 서남권 790.2만원으로 1999년도에 비해 각각 48.7%, 53.4%, 45.0%, 85.1%, 56.1% 상승한 것으로 나타났다. 특히 도심권, 서북권, 서남

권에서 동시분양 아파트의 분양가격 상승률이 기존 아파트의 매매가격 상승률보다 50% 정도 높았으나, 분양가격·기존가격 공히 동남권에서 가격상승률이 가장 높은 것으로 미루어 동남권이 전반적으로 가격상승을 주도했음을 알 수 있다.



<그림 II-6> 권역별·평형별 동시분양아파트의 분포(2000년~2003년)

자치구별 2003년도 동시분양 아파트의 평당 분양가격은 용산구, 서초구, 강남구, 종로구 순으로 높았으며, 1999년~2003년 기간 동안 분양가격 상승률은 종로구, 강동구, 송파구, 광진구 순으로 높은 것으로 나타났다. 도심권 일부지역의 평당 분양가격이 동남권의 평당 분양가격보다 높은 것은 고급 대형평형 위주의 공급이 이루어졌기 때문이다. 이에 비해 2003년도 기존 아파트의 평당 매매가격은 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 순으로 높았으며, 1999년~2003년의 매매가격 상승률은 강남구, 서초구, 송파구, 강동구 순으로 역시 강남지역이 가격상승을 주도한 것으로 나타났다.

<표 II-5> 자치구별 동시분양 아파트의 평당 분양가격과 기존 아파트의 평당 매매가격 비교

(단위 : 만원)

구 분	동시분양 아파트의 평당 분양가격			기존 아파트의 평당 매매가격		
	1999년	2003년	상승률	1999년	2003년	상승률
종로구	732.7	1,630.6	122.5%	526.9	759.2	44.1%
중 구	710.9	1,188.1	67.1%	495.6	755.2	52.4%
용산구	1,184.5	1,827.3	54.3%	716.3	1,141.7	59.4%
성동구	571.3	1,017.3	78.1%	542.1	870.0	60.5%
광진구*	519.5	1,023.1	96.9%	624.3	997.6	59.8%
동대문구	478.7	816.2	70.5%	442.0	723.5	63.7%
종량구	499.0	754.5	51.2%	434.2	632.1	45.6%
성북구	572.3	846.3	47.9%	492.7	667.0	35.4%
강북구	519.7	785.0	51.1%	403.9	605.2	49.8%
도봉구	549.1	704.0	28.2%	398.0	586.1	47.2%
노원구	541.8	744.2	37.3%	414.5	644.5	55.5%
은평구	519.9	869.8	67.3%	424.0	642.2	51.4%
서대문구	542.0	1,014.7	87.2%	501.4	684.1	36.4%
마포구	647.8	998.6	54.2%	540.3	805.5	49.1%
양천구	514.7	970.8	88.6%	621.0	949.2	52.9%
강서구	515.1	831.2	61.4%	476.8	752.0	57.7%
구로구	434.6	853.1	96.3%	393.5	634.3	61.2%
금천구*	439.9	562.8	27.9%	395.3	600.5	51.9%
영등포구	565.6	935.1	65.3%	535.5	850.6	58.8%
동작구	565.2	1,100.1	94.6%	556.7	852.4	53.1%
관악구	613.5	909.3	48.2%	485.7	735.2	51.4%
서초구	983.6	1,786.5	81.6%	758.1	1,432.5	89.0%
강남구	1,027.7	1,680.7	63.5%	850.1	1,723.4	102.7%
송파구	674.8	1,407.5	108.6%	679.2	1,205.4	77.5%
강동구	496.8	1,063.4	114.0%	563.8	960.7	70.4%
전 체	593.4	1,096.0	84.7%	568.4	929.4	63.5%

주 : 광진구와 금천구의 동시분양 아파트 분양가격 및 상승률은 2003년에 이 지역에 동시분양 아파트가 없는 관계로 1998년과 2002년을 비교한 값임.

3. 사업방식별 가격구조

사업방식별 가격격차를 파악하기 위하여 2003년도 서울시 동시분양신청 아파트를 대

상으로 분양가격에 대한 분석을 시도하였다. 2003년도의 경우 사업유형별 공급실적은 주택재건축 68.1%, 주택재개발 10.6%, 일반민영 21.3%로 재건축사업이 2/3 이상을 차지하고 있다.

<표 II-6> 분석대상 동시분양 아파트 현황

(단위 : 단지수)

구 분		도심권	동북권	서북권	동남권	서남권	전 체
주 택 재건축	20평대	4	19	11	23	30	87
	30평대	3	15	12	28	38	96
	40평대	2	5	4	7	6	24
	50-60평대	4	-	1	10	2	17
	소 계	13 (5.8%)	39 (17.4%)	28 (12.5%)	68 (30.4%)	76 (33.9%)	224 (100.0%)
주 택 재개발	20평대	1	7	2	-	2	12
	30평대	1	5	2	-	3	11
	40평대	1	6	3	1	1	12
	50-60평대	-	-	-	-	-	-
	소 계	3 (8.6%)	18 (51.4%)	7 (20.0%)	1 (2.9%)	6 (17.1%)	35 (100.0%)
일 반 민 영	20평대	-	6	4	-	3	13
	30평대	1	12	1	6	10	30
	40평대	2	2	2	6	4	16
	50-60평대	4	1	1	5	-	11
	소 계	7 (10.0%)	21 (30.0%)	8 (11.4%)	17 (24.3%)	17 (24.3%)	70 (100.0%)
총 계		23 (7.0%)	78 (23.7%)	43 (13.1%)	86 (26.1%)	99 (30.1%)	329 (100.0%)

주 : 한 단지 내에 여러 평형대가 공존할 경우 평형대별로 별도의 단지로 계산함.

권역별로는 서남권 30.1%, 동남권 26.1%, 동북권 23.7%, 서북권 13.1%, 도심권 7.0%로 서남권에서 공급이 가장 많이 이루어졌다. 재건축사업의 경우에는 서남권과 동남권에서 각각 33.9%, 30.4%, 재개발사업은 동북권에서 절반 이상 공급되었다. 동남권과 서남권의 경우 전체 공급물량의 각각 79.1%, 76.8%가 재건축사업으로 이루어진 것으로 나타났다. 일반민영은 동북권·동남권·서남권에서 각각 30.0%, 24.3%, 24.3% 공급이 이루어졌다.

분양가격은 도심권과 동남권에서 다른 지역에 비해 약 2배 정도 높은 것으로 나타났다. 평당건축비는 도심권에서, 평당토지비는 동남권에서 가장 높은 것으로 나타났다.

<표 II-7> 권역별 동시분양 아파트 분양가 현황

(단위 : 만원)

구 분	도심권	동북권	서북권	동남권	서남권
평당분양가	1,327.5	771.4	965.3	1,393.5	851.9
평당건축비	732.4	459.1	608.9	707.4	516.4
평당토지비	1,361.5	781.7	895.7	1,718.9	866.0

1) 분양가

분양가는 평형규모가 클수록 높은 것으로 나타났다. 사업방식별로는 일반민영, 주택재건축, 주택재개발 순으로 가격이 높았는데, 재개발사업의 경우 재건축이나 일반민영에 비해 약 15% 정도 낮게 나타났다. 일반민영 아파트의 분양가격이 주택재건축보다 훨씬 높게 책정된 것은 도심권과 동남권에서 40평대 이상의 분양비중이 높았기 때문이다.

<표 II-8> 사업방식별 분양가 현황

구 분		20평대	30평대	40평대	50-60평대	평 균
분양가 (만원)	주택재건축	23,328.5	32,697.1	51,003.9	90,142.5	
	주택재개발	19,919.4	27,474.6	40,169.2	-	
	일반민영	18,491.9	31,253.4	58,927.0	94,015.9	
	전 체	22,401.9	31,961.6	50,941.5	91,664.5	
평당분양가 (만원)	주택재건축	911.6	999.2	1,159.4	1,564.2	1,025.2
	주택재개발	821.9	859.8	939.3	-	874.1
	일반민영	750.0	935.3	1,282.4	1,618.9	1,087.7
	전 체	883.2	974.3	1,146.5	1,585.7	1,022.4

평당분양가는 2003년도에 평균 1,000만원을 넘었으며, 일반민영 아파트가 평균 1,088만원, 주택재건축 아파트가 평균 1,025만원으로 역시 도심과 강남지역에서 일반민영사업으로 공급된 대형아파트들이 분양가격을 선도한 것으로 나타났다. 대형평형의 분양가격 선도역할은 규모간 분양가격 격차에서 잘 알 수 있는데, 50-60평대와 40평대의 평당분양가 차이는 약 430만원인데 비해, 40평대와 30평대는 약 170만원, 30평대와 20평대는

약 90만원으로 규모가 커질수록 격차가 크고, 작은 평형으로 갈수록 격차가 축소되는 것으로 나타났다. 특히 일반민영의 경우 평형대별 평당 분양가격의 차이가 약 340만원, 350만원, 190만원으로 다른 사업방식에 비해 규모별 격차가 큰 것으로 나타났다.

2) 건축비

건축비 역시 규모가 클수록 높은 것으로 나타났는데, 일반민영 아파트가 가장 높고, 재개발사업이 가장 낮은 것으로 나타났다. 일반민영 아파트의 경우 50-60평대의 평당건축비가 904만원으로, 이는 도심권과 동남권에서 분양된 일반민영 아파트의 건축비가 다른 지역에 비해 지나치게 높게 책정되었기 때문이다.

<표 II-9> 사업방식별 건축비 현황

구 분		20평대	30평대	40평대	50-60평대	평 균
건축비 (만원)	주택재건축	13,167.7	18,569.2	27,560.4	45,010.0	
	주택재개발	11,344.7	15,988.7	24,021.4	-	
	일반민영	12,565.4	19,024.8	33,348.5	52,126.0	
	전 체	12,902.5	18,461.8	13,448.6	28,524.7	
평당건축비 (만원)	주택재건축	514.5	568.2	627.5	784.6	570.1
	주택재개발	468.2	500.2	560.5	-	509.9
	일반민영	509.8	568.7	726.5	903.5	646.5
	전 체	509.0	562.9	642.5	831.3	579.9
분양가 대비 비율 (%)	주택재건축	57.3	58.1	55.6	52.0	57.1
	주택재개발	56.9	58.1	59.4	-	58.2
	일반민영	67.6	62.1	58.5	57.5	61.6
	전 체	58.5	59.0	57.4	54.1	58.2
표준건축비 대비 비율 (%)	주택재건축	240.5	271.3	301.5	372.2	270.2
	주택재개발	211.2	230.5	257.7	-	233.2
	일반민영	232.9	272.5	340.0	442.4	307.3
	전 체	236.5	268.3	303.2	399.8	274.2

분양가 대비 건축비비율 역시 일반민영 61.6%, 주택재개발 58.2%, 주택재건축 57.1% 순으로 일반민영사업이 가장 높은 것으로 나타났다. 규모가 커질수록 건축비가 높게 책정되고 있으나, 주택재개발 아파트를 제외하고는 규모가 증가할수록 분양가 대비 건축비비율은 감소하는 대신, 토지비의 비율이 증가하는 것을 알 수 있다(<표 II-10> 참

조).

표준건축비 대비 건축비비율 역시 일반민영 아파트, 주택재건축 아파트, 주택재개발 아파트 순으로 높은데, 모든 사업방식에서 규모가 증가할수록 표준건축비 대비 건축비 비율이 증가하는 것으로 나타났다. 40평대 이상의 일반민영 및 주택재건축 아파트의 경우 건축비가 표준건축비의 3배 이상이나 되는 것으로 나타났다. 특히 일반민영 아파트의 50-60평대는 4배를 넘는 442.4%로 나타나, 건축비가 과다 책정되고 있음을 알 수 있다.

3) 토지비

토지비 역시 규모가 커질수록 증가하는 것은 당연하나, 규모별 평당토지비 격차가 상당한 것으로 나타났다. 사업방식별로는 주택재건축 1,150만원, 일반민영 1,095만원, 주택재개발 883만원 순으로 재건축 아파트의 가격이 제일 높게 나타났다. 주택재건축 아파트는 모든 평형대에서 평당토지비가 평균 1,000만원을 초과하고 있으며, 분양가 대비 토지비비율 역시 40% 이상으로 나타났다. 일반민영 아파트의 경우는 규모별로 평당토지비의 가격편차가 큰 것으로 나타났는데, 20평대와 30평대는 각각 591만원, 927만원, 40평대와 50-60평대는 각각 1,293만원, 1,862만원인 것으로 나타났다. 특히, 20평대의 평당토지비가 600만원 이하로 매우 낮은 것은 도심권과 동남권에서 분양이 없었기 때문으로 보인다.

분양가 대비 토지비비율은 주택재건축사업의 경우 평균 42.8%, 주택재개발사업은 평균 41.3%, 일반민영사업은 평균 38.5% 순으로 나타났다. 주택재개발사업의 경우 규모가 증가할수록 분양가 대비 토지비비율이 감소하는 경향을 보이지만, 재건축사업과 일반민영사업의 경우는 그 반대로 나타났다.

추정시세 대비 토지비비율은 일반민영 아파트(136.5%), 주택재건축 아파트(127.8%), 주택재개발 아파트(106.4%) 순으로, 모든 평형대에서 시세보다 높게 토지비를 책정하고 있는 것으로 나타났다. 특히 일반민영 아파트 50-60평대의 경우 시세보다 80% 가까이 더 비싼 것으로 나타났는데, 주택재건축과 일반민영의 경우 규모가 증가할수록 시세와 토지비의 차이가 점점 더 커지는 것으로 나타났다.

<표 II-10> 사업방식별 토지비 현황

구 분		20평대	30평대	40평대	50-60평대	평 균
토지비 (만원)	주택재건축	10,160.3	14,044.6	23,443.5	45,132.5	
	주택재개발	8,574.6	11,485.9	16,147.8	-	
	일반민영	5,926.5	12,260.0	25,578.6	41,889.9	
	전 체	9,499.4	13,448.6	22,416.8	43,858.6	
평당토지비 (만원)	주택재건축	1,032.7	1,100.7	1,298.7	1,806.3	1,149.8
	주택재개발	869.3	904.4	875.5	-	882.5
	일반민영	590.6	926.8	1,292.9	1,861.8	1,095.0
	전 체	963.2	1,046.5	1,199.3	1,828.1	1,109.7
분양가 대비 비율 (%)	주택재건축	42.7	41.6	44.4	48.0	42.8
	주택재개발	43.1	41.9	40.6	-	41.3
	일반민영	32.4	38.1	41.5	42.5	38.5
	전 체	41.5	40.8	42.6	45.9	41.8
추정시세 대비 비율 (%)	주택재건축	121.4	126.4	142.1	148.5	127.8
	주택재개발	106.0	107.2	106.1	-	106.4
	일반민영	109.5	127.5	147.7	177.1	136.5
	전 체	118.3	125.1	135.5	159.7	127.4

주 : 추정시세는 해당 동시분양 아파트의 공시지가에 공동주택용 토지의 평당시세 평균(903.0만원)을 공시지가의 평균(427.2만원)으로 나눈 값인 2.1138을 곱하여 추정함. 공동주택용 토지의 평균 평당시세는 2004년 6월 26일 현재 '부동산114'에 올라 있는 동시분양 아파트가 속한 동의 공동주택용 토지매물의 평당가격 평균(950.5만원)에서 지가상승과 호가임을 감안하여 5%를 감하여 추정함.

4) 분양가격의 특징 요약

서울시 동시분양 아파트의 분양가격을 분석한 결과, 다음과 같은 특징을 발견할 수 있었다.

첫째, 분양가격은 일반민영사업, 재건축사업, 재개발사업 순으로 높은 것으로 나타났는데, 이는 일반민영사업에서 40평대 이상의 아파트의 비율이 주택재건축에 비해 2배 이상 많았기 때문이다. 일반민영사업의 경우 지역별로, 규모별로 가격 격차가 매우 큰 것으로 나타났다.

둘째, 권역별로는 도심권과 동남권에서 분양된 아파트의 분양가격이 다른 지역의 분양가격에 비해 훨씬 높게 나타났다. 40평대 이상의 대형 아파트의 경우 일반민영주택이 재건축아파트보다 높았는데, 이 역시 일반민영사업의 경우 도심권과 동남권에 분양된

주택이 재건축사업보다 상대적으로 많았기 때문이다.

셋째, 분양가 대비 건축비비율은 약 60%, 토지비비율은 약 40% 수준인 것으로 나타났다. 평당건축비는 규모가 커질수록 증가하며, 큰 평형일수록 규모별 격차가 큰 것으로 나타났다. 재건축사업과 일반민영사업 모두 40평대와 50-60평대, 30평대와 40평대 간의 격차가 매우 큰 것으로 나타났는데, 이는 대형 평형일수록 분양후 가격 상승폭이 크기 때문에 건축비를 과다하게 책정한 것으로 보인다.

넷째, 건축비의 경우 사업방식에 따라 약간의 차이는 있으나 표준건축비 대비 2배~3배 수준으로 과다한 것으로 나타났다. 재건축사업과 일반민영의 경우 규모가 클수록 증가하여 40평대 이상은 3배 이상, 일반민영 50-60평대는 4배 이상으로 과다 책정되고 있다. 그러나 전체분양가 대비 건축비는 오히려 감소하는 것으로 나타나, 대형평형의 경우 추가상승분의 상당부분이 토지비로 전가된 것을 알 수 있다.

다섯째, 토지비의 경우 대체로 주변시세보다 10%~30% 정도 높은 수준이지만, 40평대 이상의 재건축사업 및 일반민영 아파트는 40%~80%까지 비싸게 책정된 것으로 나타났다. 그러나 주택재개발사업의 경우 토지비는 규모별로 큰 차이가 없는 것으로 나타났다.

제Ⅲ장

건설 및 분양원가 산정방식 : 제도적 검토

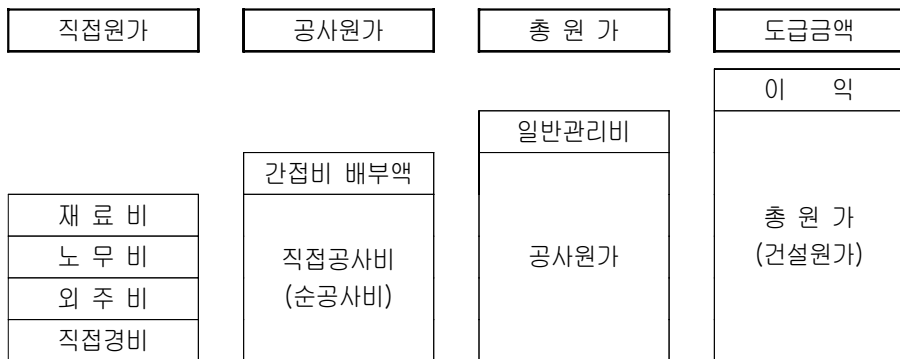
1. 기업회계기준에 의한 공사원가 산정
2. 예정가격작성준칙에 의한 공사원가계산서
3. 공기업 산정방식
4. 문제점 종합

제Ⅲ장 건설 및 분양원가 산정방식 : 제도적 검토

1. 기업회계기준에 의한 공사원가 산정

1) 원가의 개념

일반적으로 공사원가는 직접원가에 간접비 배부액을 합한 금액이다. 여기서 직접원가는 재료비, 노무비, 외주비(또는 위탁가공비), 직접경비를 합한 금액이다. 공사원가에 일반관리비를 합하면 총원가가 되고, 여기에 이익을 더하면 도급금액(건설원가 또는 분양원가)이 된다. 원가계산은 기업의 경영실적을 재무제표를 통해 기업외부에 제공하기 위한 기초수단인 동시에 기업 내부의 경영목표를 달성하기 위한 경영관리 자료로 활용하기 위한 것으로, 재무회계체계와 유기적인 관계를 가지고 수행되어야 한다.



<그림 III-1> 건설 원가의 일반적 구성

건설공사는 비반복적·비정형적이며, 외부의 주문을 받아 수행되고, 미래예측상 불확실한 요인이 많기 때문에 공사시행 전에 충분한 사전검토가 요구되는 등 제조업과는 다른 원가회계시스템 상의 특수성을 지니고 있다. 따라서 건설업은 개별원가계산을 적용해야 하지만,¹⁾ 우리 나라에는 아직 건설업 재무제표규칙이 없기 때문에 필요한 경우 제조업 위주로 제정된 재무제표규칙을 적용하고 있다. 건설업계는 2003년 12월부터 기업

1) 이주성·윤창훈, “건설업의 원가관리시스템에 관한 연구”, 한국세무회계학회, 『세무회계연구』, Vol.9, 2001, p.155; 연구홍, “건설업의 원가관리 실태와 효율적 방안에 관한 연구”, 한국세무회계학회, 『세무회계연구』, Vol.12, 2003, p.119.

회계기준과 기업회계기준서 제12호(건설형 공사계약)에 따라 예산원가와 실제원가를 산정하고 있다. 그러나 이러한 기준들은 건설업의 특성을 충분히 고려한 구속력있는 원가 계산제도로서의 기능을 다하지 못하고 있는 것이 문제이다.

<표 III-1> 기업회계기준에 의한 공사원가

기업회계기준 <회계기준위원회>	건설업회계처리준칙 (2003년 12월 이전)	기업회계기준서 제12호 (건설형 공사계약)
1. 재 료 비	1. 재 료 비	1. 공사직접원가
2. 노 무 비	2. 노 무 비	2. 공사공통원가
3. 경 비	3. 외 주 비	2. 특정공사원가
	4. 경 비	

2) 기업회계기준에 의한 산정방식

기업회계기준은 『주식회사의외부감사에관한법률』 제13조의 규정에 의해 적용을 받는 회사의 회계와 감사인의 감사에 통일성과 객관성을 부여하기 위하여 회계처리 및 보고에 관한 기준을 정한 것이다. 현재 기업의 원가관련 사항은 기업회계기준 별지서식 제 23호 제조원가명세서를 통해 1년 단위로 파악할 수밖에 없다. 특히 2003년 7월에 마련된 기업회계기준서 제12호에는 공사원가명세서에 대한 규정이 없어, 과거 건설업회계처리준칙의 공사원가명세서와 같이 공사원가를 파악할 수 있는 서류양식이 없는 실정이다.

기업회계기준에 의한 제조원가명세서에 따르면, 공사원가는 재료비, 노무비, 외주비(위탁가공비), 경비로 구성되어 있다. 그렇지만 건설업체에서는 『주식회사의외부감사에관한법률』에 의한 사업보고서의 제조원가명세서를 통일되게 사용하는 대신, 제조원가명세서와 과거 건설업회계처리준칙에서 정한 공사원가명세서의 항목을 혼합하여 제조원가명세서를 작성하고 있는 것으로 나타났다.

<표 III-2> 제조원가명세서와 공사원가명세서의 비교

기업회계기준의 제조원가명세서	건설업회계처리준칙(2003년 12월 이전)의 공사원가명세서
I. 재 료 비 기초재료재고액, 당기재료매입액, 기말재료재고액 II. 노 무 비 급여, 퇴직급여 III. 경 비 전력비, 가스수도비, 운임, 감가상각비, 수선비, 소 모품비, 세금과 공과, 임차료, 보험료, 복리후생비, 여비교통비, 통신비, 특허권사용료, …… , 잡비 IV. 당기총제조비용 V. 기초재공품원가 VI. 합 계 VII. 기말재공품원가 VIII. 유형자산(또는 타계정)대체액 IX. 당기제품제조원가	I. 재 료 비 기초재료재고액, 당기재료매입액, 기말재료재고액 II. 노 무 비 급여, 퇴직급여, …… III. 외 주 비 IV. 경 비 전력비, 가스수도비, 운임, 감가상각비, 수선비, 중 장비유지비, 중기임차료, 차량유지비, 현장관리비, 하자보수비, 복리후생비, …… V. 당기총공사비용 VI. 공사손실총당금전입액(환입액) VII. 기초미성공사(기초미완성주액) VIII. 합 계 IX. 기말미성공사(기말미완성주액) X. 타계정대체액 XI. 당기공사원가

<표 III-3> 건설회사별 공사원가 비교

D건설회사	L건설회사	P건설회사
I. 재료비 기초재료재고액, 당기재료매입액, 타계정대체액, 기말재료재고액 II. 노무비 급여, 퇴직급여 III. 위탁가공비 위탁가공비, 철골제작비 IV. 경 비 전력비, 수도광열비, 운반보관비, 감가상각비, 수선비, 소모품비, 세금과 공과, 임차료, 보험료, 복 리후생비, 여비교통비, 통신비, 접대비, 안전관리비, 포장비, 지 급수수료, 차량유지비, 도서인쇄 비, 교육훈련비, 광고선전비, 연 구비, 하자보수비, 보상비, 용역 비, 중기임차료, 중기유지비, 잡 비, 퇴직공제부금, 임금채권부당 금, 미분양주택관리비, 견본주택 비	I. 토 지 II. 재료비 시설자재비, 가설자재비 III. 노무비 급여, 임금, 제수당, 퇴직급여총 당금전입액, 단체퇴직급여총당금 전입액 IV. 외주비 V. 중기비 중기임차료, 중장비유지비 VI. 경 비 복리후생비, 여비교통비, 교육훈 련비, 통신비, 수도광열비, 세금 과 공과, 소모품비, 도서인쇄비, 수선비, 보험료, 접대비, 광고선 전비, 경상연구개발비, 운반비, 지급수수료, 설계감리비, 지급임 차료, 금융비, 차량유지비, 감가 상각비, 보상비, 현장관리비, 하 자보수총당금전입액, 공사손실총 당금전입액, 잡비, 안전관리비	I. 재료비 기초원재료재고액, 당기원재료매 입액, 타계정대체액, 기말원재료 재고액 II. 노무비 임원급여, 급여와 급여, 잡급, 상 여금, 제수당, 퇴직급여 III. 외주비 설비외주비, 용역외주비, 공사의 주비, 기타외주비 IV. 경 비 복리후생비, 회의비, 여비교통비, 통신비, 수도광열비, 세금과 공 과, 중장비유지비, 차량유지비, 중장비임차료, 임차료, 감가상각 비, 수선비, 보험료, 접대비, 연 구비, 지급수수료, 소모품비, 비 품비, 도서인쇄비, 교육훈련비, 현장보상비, 안전관리비, 광고선 전비, 전력비, 하자보수비, 공기 구비, 환경관리비

현재 건설업계는 기업회계기준서 제12호(건설형 공사계약)에 따라 공사원가를 ① 특정공사에 관련된 공사직접원가, ② 특정공사에 개별적으로 관련되지는 않으나, 여러 공사활동에 배분될 수 있는 공사공동원가, ③ 계약조건에 따라 발주자에게 청구할 수 있는 기타 특정공사원가 등으로 구분하여 회계처리를 하고 있다. 하지만 공사원가명세서에 관한 규정이 없기 때문에 특정 양식에 따라 공사원가표 작성이 이루어지지 않고 있다.²⁾

참고 : 기업회계기준서 제12호(건설형 공사계약)에 의한 공사원가항목

- 공사직접원가
 - 건설공사에 사용된 재료비³⁾
 - 현장감독을 포함한 현장인력의 노무비
 - 생산설비와 건설장비의 감가상각비⁴⁾
 - 생산설비, 건설장비 및 재료의 건설현장으로의 또는 건설현장으로부터의 운반비
 - 생산설비와 건설장비의 임차료
 - 공사와 직접 관련된 설계와 기술지원비
 - 외주비 : 하도급계약에 의하여 공사의 일부를 다른 건설사업자에게 재도급하는 경우에는 당해 하도급공사에 대한 공사비는 발생시 외주비의 과목으로 하여 공사원가에 산입함.
 - 공사종료시점에서 추정된 하자보수와 보증비용
 - 제3자에 대한 보상
 - 이주대여비관련 순이자비용⁵⁾
 - 창고보관료, 보험료 등 특정공사 진행과정에서 직접적으로 발생한 기타 비용
- 공사공동원가
 - 보험료
 - 특정공사에 직접 관련되지 않은 설계와 기술지원비
 - 기타 공사간접비 및 자본화될 금융비용
- 특정공사원가
 - 계약에 규정되어 있는 일반관리비와 연구개발비
- 공사원가 제외
 - 계약상 청구할 수 없는 일반관리비
 - 공사계약전 지출에 해당하지 않는 판매비
 - 계약상 청구할 수 없는 연구개발비
 - 일시적이 아닌 장기적인 유헴 생산설비나 건설장비의 감가상각비

2) 2003년 12월 이전에는 공사계약에 대한 회계처리를 할 경우에는 금융감독원에 『건설업회계처리준칙』에 의한 공사원가명세서를 제출해야 했다.

3) 특정공사에만 사용할 목적으로 구입한 경우에는 공사가 완료된 후에 처분하여 받을 대가(잔존가치)를 공사원가에서 차감한다.

4) 특정공사에만 사용할 목적으로 구입한 경우에는 공사가 완료된 후에 처분하여 받을 대가(잔존가치)를 공사원가에서 차감한다.

2. 예정가격작성준칙에 의한 공사원가계산서

「원가계산에 의한 예정가격작성준칙」은 「국가를당사자로하는계약에관한법률시행령」 제9조 제1항 제2호 및 「국가를당사자로하는계약에관한법률시행규칙」 제6조의 규정에 의하여 원가계산에 의한 예정가격을 작성하는 데 있어 적용하여야 할 기준을 정한 회계예규이다. 따라서 민간건설업체가 중앙정부 및 그 산하기관, 지방정부 및 그 산하기관의 건설공사·용역 등에 입찰하거나 수의계약 시에는 공사원가계산서를 작성하여야 한다. 공공기관의 경우 예정가격을 결정한 후에 공사원가계산서 상의 총원가와 비교하여 계약업체를 선정하고 있기 때문이다.⁶⁾

이 때 ‘예정가격’이라 함은 입찰 또는 계약체결 전에 낙찰자 및 계약금액의 결정기준으로 삼기 위하여 미리 작성·비치하여 두는 가액으로서 제8조의 규정에 의하여 작성된 가격을 말한다(「국가를당사자로하는계약에관한법률시행령」 제2조). 공사계약 또는 설계서 등에 의하여 전체의 사업내용이 확정된 공사 및 물품의 제조 등의 계약에 있어서 그 이행에 수년이 걸리는 경우, 설계서 또는 규격서 등에 의하여 당해 계약목적물의 내용이 확정된 물품의 제조 등의 경우에는 총공사·총제조 등에 대하여 예산 상의 총공사금액 또는 총제조금액 등의 범위 안에서 예정가격을 결정하여야 한다(「국가를당사자로하는계약에관한법률시행령」 제8조 제2항).

5) 이주대여비와 관련하여 지급된 이자비용에서 수취한 이자수익을 차감한 나머지 순이자비용을 의미한다.

6) 조달청 예정가격 결정과정

- 입찰일 7일 전에 예비가격기초금액을 일간건설, 인터넷 조달청홈페이지 전자민원실(입찰정보)에 게재하여 공개한다.
- 공개된 예비가격기초금액을 기초로 2% 범위 내에서 15개의 예비가격을 작성·보관하고, 입찰일 입찰시간에 입찰참가자들에 의하여 15개 중에서 4개를 추천하도록 하고 있으며, 추천된 4개를 산술평균한 금액이 예정가격으로 결정된다.
- 전자입찰의 경우 입찰자에게 입찰자가 전자입찰로 투찰시 15개의 예비가격기초금액 중에서 2개를 선택하도록 하고 있으며, 개찰시 입찰자가 가장 많이 선택한 예비가격기초금액 순으로 4개를 선택하여 4개를 산술평균한 금액을 예정가격으로 결정한다.

지방자치단체 예정가격 결정과정 : 입찰집행에 관한 예정가격작성요령(행정자치부 예규 제50호)

- 예비가격기초금액을 입찰집행 5일 전까지 공개한다.
- 예비가격기초금액의 3% 범위 내에서 15개의 복수예비가격을 작성하도록 하고 있으며,
- 입찰종료 후 15개의 복수 예비가격기초금액 중에서 4개를 추천하여 산술평균한 가격을 예정가격으로 확정하여,
- 최저가입찰자 순으로 적격심사대상자를 선정하게 된다.
- 이때 복수 예비가격기초금액 4개를 산술평균한 결과 1원 미만이 있을 경우에는 절상한다. 다만, 단가 입찰의 경우는 예외이다.

『원가계산에 의한 예정가격작성준칙』에 따르면 순공사원가는 재료비, 노무비, 경비를 합한 금액이며, 순공사원가에 일반관리비와 이윤을 더한 것이 총원가이다. 그리고 예정가격(건설원가 또는 분양원가)은 총원가에 공사손해보험료와 부가가치세를 합한 금액이다.

<표 III-4> 예정가격작성준칙에 의한 공사원가

구분	내용	
I. 순공사원가	1. 재료비	직접재료비, 간접재료비, 작업설·부산물 등(△)
	2. 노무비	직접노무비, 간접노무비
	3. 경비	전력비, 수도광열비, 운반비, 기계경비, 특허권사용료, 기술료, 연구개발비, 품질관리비, 가설비, 지급임차료, 보험료, 복리후생비, 보관비, 외주가공비, 산업안전보건관리비, 소모품비, 여비·교통비·통신비, 세금과 공과, 폐기물처리비, 도서인쇄비, 지급수수료, 환경보전비, 보상비, 안전관리비, 건설근로자퇴직공제부금비, 기타 법정경비
II. 일반관리비	(재료비 + 노무비 + 경비) × ()%	
III. 이윤	(노무비 + 경비 + 일반관리비) × ()%	
IV. 총원가		
V. 공사손해보험료	보험가입대상 공사부분의 총원가 × ()%	

참고 : 공사원가 비목

- 직접재료비 : 공사목적물의 실체를 형성하는 물품의 가치
 - 주요재료비 : 공사목적물의 기본적 구성형태를 이루는 물품의 가치
 - 부분품비 : 공사목적물에 원형대로 부착되어 그 구성부분이 되는 매입부품, 수입부품, 외장 재료 및 경비로 계상되는 것을 제외한 외주품의 가치
- 간접재료비 : 공사목적물의 실체를 형성하지는 않으나 공사에 보조적으로 소비되는 물품의 가치
 - 소모재료비 : 기계오일, 접착제, 용접가스, 장갑 등 소모성 물품의 가치
 - 소모공구·기구·비품비 : 내용년수 1년 미만으로서 구입단가가 법인세법(소득세법) 규정에 의한 상당금액 이하인 감가상각대상에서 제외되는 소모성 공구, 기구, 비품의 가치
 - 가설재료비 : 비계, 거푸집, 동바리 등 공사목적물의 실체를 형성하는 것은 아니나 시공을 위하여 필요한 가설재의 가치
- 직접노무비 : 제조현장에서 계약목적물을 완성하기 위하여 직접 작업에 종사하는 종업원 및 노무자에 의하여 제공되는 노동력의 대가
 - 기본급(「통계법」 제4조의 규정에 의한 지정기관이 조사·공표한 단위당 가격 또는 재정경제부장관이 결정·고시하는 단위당 가격으로서 정근수당, 가족수당, 위험수당 등이 포함됨)
 - 제수당(기본급의 성격을 가지지 않는 시간외 수당, 야간수당, 휴일수당 등 작업상 통상적으로 지급되는 금액)

- 상여금
- 퇴직급여충당금
- 간접노무비 : 직접 제조작업에 종사하지는 않으나, 작업현장에서 보조작업에 종사하는 노무자·종업원과 현장감독자 등의 기본급과 제수당, 상여금, 퇴직급여충당금의 합계액
- 전력비·수도광열비 : 계약목적물을 시공하는 데 소요되는 당해 비용
- 운반비 : 재료비에 포함되지 않은 운반비로서 원재료·반재료 또는 기계기구의 운송비, 하역비, 상하차비, 조작비 등
- 기계경비 : 각 중앙관서의 장 또는 그가 지정하는 단체에서 제정한 ‘표준품셈’ 상의 건설기계의 경비산정기준에 의한 비용
- 특허권사용료 : 타인 소유의 특허권을 사용한 경우에 지급되는 사용료로서 그 사용비례에 따라 계산함
- 기술료 : 당해 계약목적물을 시공하는 데 직접 필요한 노우·하우비(know-how비) 및 부대비용으로서 외부에 지급되는 비용을 말하며, 세법(법인세법 상의 시험연구비)에서 정한 바에 따라 계상하여 사업 초년도부터 이연상각하되 그 사용비례를 기준으로 배분계산함.
- 연구개발비 : 당해 계약목적물을 시공하는 데 직접 필요한 기술개발 및 연구비로서 시험 및 시범제작에 소요된 비용 또는 연구기관에 의뢰한 기술개발 용역비와 법령에 의한 기술개발 촉진비 및 직업훈련비를 말하며, 세법(법인세법 상의 시험연구비)에서 정한 바에 따라 이연상각하되 그 사용비례를 기준하여 배분계산함.
- 품질관리비 : 당해 계약목적물의 품질관리를 위하여 관련법령 및 계약조건에 의하여 요구되는 비용(품질시험 인건비를 포함함)을 말하며, 간접노무비에 계상(시험관리인)되는 것을 제외함.
- 가설비 : 공사목적물의 실체를 형성하는 것은 아니나 현장사무소, 창고, 식당, 숙소, 화장실 등 시공을 위하여 필요한 가설물의 설치에 소요되는 비용
- 지급임차료 : 계약목적물을 시공하는 데 직접 사용되거나 제공되는 토지, 건물, 기계기구(건설기계를 제외함)의 사용료
- 보험료 : 산업재해보험, 고용보험, 국민건강보험 및 국민연금보험 등 법령이나 계약조건에 의하여 의무적으로 가입이 요구되는 보험의 보험료를 말하며, 재료비에 계상되는 보험료는 제외함.
- 복리후생비 : 계약목적물을 시공하는 데 종사하는 노무자, 종업원, 현장사무소 직원 등의 의료위생약품대, 공상치료비, 지급피복비, 건강진단비, 급식비 등 작업조건 유지에 직접 관련되는 복리후생비
- 보관비 : 계약목적물의 시공에 소요되는 재료, 기자재 등의 창고사용료로서 외부에 지급되는 비용만을 계상하여야 하며, 이 중에서 재료비에 계상되는 것을 제외함
- 외주가공비 : 재료를 외부에 가공시키는 실가공비용을 말하며, 외주가공품의 가치로서 재료비에 계상되는 것은 제외함.
- 산업안전보건관리비 : 작업현장에서 산업재해 및 건강장해 예방을 위하여 법령에 의거 요구되는 비용
- 소모품비 : 작업현장에서 발생하는 문방구, 장부대 등 소모용품을 말하며, 보조재료로서 재료비에 계상되는 것을 제외함.

- 여비·교통비·통신비 : 시공현장에서 직접 소요되는 여비 및 차량유지비와 전신전화사용료, 우편료
- 세금과 공과 : 시공현장에서 당해 공사와 직접 관련되어 부담하여야 할 재산세, 차량세 등의 세금 및 공공단체에 납부하는 공과금
- 폐기물처리비 : 계약목적물의 시공과 관련하여 발생하는 오물, 잔재물, 폐유, 폐알칼리, 폐고무, 폐합성수지 등 공해유발물질을 법령에 의거 처리하기 위하여 소요되는 비용
- 도서인쇄비 : 계약목적물의 시공을 위한 참고서적 구입비, 각종 인쇄비, 사진제작비(VTR 제작비를 포함함) 및 공사시공기록책자 제작비 등
- 지급수수료 : 공사이행보증서 발급수수료, 건설하도급대금 지급보증서 발급수수료 등 법률로서 지급이 의무화된 수수료
- 환경보전비 : 계약목적물의 시공을 위한 제반 환경오염 방지시설을 위한 것으로서, 관련법령에 의하여 규정되어 있거나 의무지워진 비용
- 보상비 : 당해 공사로 인해 공사현장에 인접한 도로, 하천, 기타 재산에 훼손을 가하거나 지장물을 철거하게 됨에 따라 발생하는 보상·보수비. 다만, 당해 공사를 위한 용지보상비는 제외함
- 안전관리비 : 건설공사의 안전관리를 위하여 관계법령에 의하여 요구되는 비용
- 건설근로자퇴직공제부금비 : 관계법령에 의하여 건설근로자퇴직공제에 가입하는 데 소요되는 비용. 다만, 퇴직급여충당금을 산정하여 계상한 경우에는 제외함.
- 기타 법정경비 : 위에서 열거한 이외의 것으로서 법령으로 규정되어 있거나 의무지워진 경비
- 일반관리비 : 기업의 유지를 위한 관리활동부문에서 발생하는 제비용으로서 제조원가에 속하지 아니하는 모든 영업비용 중 판매비 등을 제외한 임원급료, 사무실직원의 급료, 제수당, 퇴직급여충당금, 복리후생비, 여비, 교통·통신비, 수도광열비, 세금과 공과, 지급임차료, 감가상각비, 운반비, 차량비, 경상시험연구개발비, 보험료 등을 말하며, 기업손익계산서를 기준하여 산정함.
- 이윤 : 영업이익을 말하며, 공사원가 중 노무비, 경비와 일반관리비의 합계액(기술료 및 외주 가공비는 제외함)에 이윤율 15%를 초과하여 계상할 수 없음.
- 공사손해보험료 : 공사손해보험에 가입할 때 지급하는 보험료를 말하며, 보험가입대상 공사부분의 총공사원가(재료비, 노무비, 경비, 일반관리비 및 이윤의 합계액을 말함)에 공사손해보험료율을 곱하여 계상함.

3. 공기업 산정방식

SH공사, 대한주택공사 등 공기업은 조례 및 법률에 근거하여 자체적으로 분양규정을 마련하고 있으며, 이에 따라 분양원가 또는 건설원가를 산정하고 있다. 그러나 기본적으로는 『예정가격작성준칙』의 비목에 따라 공사원가를 산정하고 회계처리를 하고 있다.

1) SH공사

SH공사는 주택분양원가를 건설사업비, 판매 및 일반관리비, 건설자금이자로 구분하여 산정하고 있다. 자세한 내용은 <표 III-5>와 같다.

<표 III-5> SH공사의 주택분양원가 산정기준표

구 분		내 용	비 고	
건설사업비	직접공사비	용 지 비	용지매수와 매수에 따른 부대비	실집행금액 또는 집행예정금액 공동시설(관리소, 노인정, 보일러실 등의 부대시설)의 설치공사비는 사업량 비율로 배분
		건 축	건축공사비	
		기 계	급수, 위생, 난방 및 소방시설 공사비	
		전 기	옥내외 및 간선 전기통신시설 공사비	
		토 목	조성, 상하수도, 포장공사비 등	
		조 경	단지내 조경공사비	
		설 계 비	설계용역비	
	기타 부대비	감리비, 기타 부대비		
	간접공사비	건설사업부분의 인건비 및 경비의 부담액(연간 건설계획과 예산에 의거 결정된 예정배분액)	용지비를 제외한 건설사업비에 대한 비율로 배분	
		지방세법에 의한 국민주택규모 초과 주택에 대하여는 제세부담액 추가 계상	등록세, 취득세 등	
판매 및 일반관리비		판매 및 일반관리비의 부담액	용지비를 제외한 건설사업비에 대한 비율로 배분	
		원가통제계정(공가관리비, 관리비용, 등기비용 등) 상의 금액	-	
건설자금이자	자체자금	용 자 금	용자금에 대하여 표준공사기간의 1/2 상당기간 동안 계상 국민주택기금 자금 × 공사기간의 1/2 × 국민주택기금 이자율	적용이자율 : 국민주택기금 이율 표준공사기간 : 5층 주택 8개월. 다만, 층수에 따라 증감조정 가능
		용지비 이자	용지비에 대하여 용지매수일로부터 착공일까지의 기간에 표준공사일을 합한 기간 동안 계상 용지비 × (용지매수일 - 착공일) + (표준공사기간 - 입주금선수기간) ÷ 12 × 국민주택기금 이자율	사업기간 중 투입된 SH공사 자체 자금에 대한 기간이자에 해당하는 금액
		공사비 이자	용지비 및 용자금을 제외한 건설사업비에 대하여 표준공사기간의 1/2 상당기간 동안 계상 또한, 공사계약에 의한 선금금 지급액에 대하여 표준건설기간의 1/2 상당기간 동안 계상 (용지비·용자금 제외) 건설사업비 × (공사기간의 1/2 - 입주금선수기간) ÷ 12 × 국민주택기금 이자율	-
		입주선수금(계약금, 중도금)에 대하여는 해당 기간을 공제		

2) 대한주택공사

대한주택공사는 주택건설원가를 건설원가, 부대비로 구분하여 산정하고 있다. 부대비에 판매 및 일반관리비, 건설자금이자를 포함하고 있어 사실상 SH공사와 같은 구조이나, 한 가지 차이점은 용자금에 대한 이자를 대한주택공사에서는 건설원가로 처리한 반면 SH공사에서는 부대비의 일환으로 처리하고 있다는 점이다. 자세한 내용은 <표 III-6>과 같다.

<표 III-6> 대한주택공사의 주택건설원가 산정기준표

원가요소		내 용	비 고	
건설원가	용 지 비	용지매수비 및 부대비	실집행금액 또는 집행예정금액	
	도시 기반 시설	용 지 비		도로, 공원, 녹지 등의 용지비 배부액
		공 사 비		대지조성 및 도로·공원·녹지 등의 공사비 배부액(대지조성 시공감리비 포함)
		토 목		단지내 대지조성 및 조경 공사비
	공 사 비	건 축		건축공사비 및 지반조사비
		전 기		옥내외 전기 및 전기통신시설 공사비
		기 계		옥내외 급수, 위생, 난방, 가스 및 소방 시설 공사비
		시공감리	건설공사 시공감리비	
	공동시설	관리소, 노인정, 보일러실 등 공동부대시설 공사비(사업량 비율로 배분)		
	건설간접비	건설사업부문의 인건비 및 경비부담액(연간 건설계획과 예산에 의해 결정된 본사, 지사, 당해지구 예정배분액)	공사비에 대하여 계상	
건설자금 (용자금) 이자	용자금에 대하여 표준공사기간의 1/2 상당기간 동안 계상	적용이자율 : 공사가 부담하는 용자금 이율 표준공사기간 : 지구별 건설사업계획규정시행세칙에서 정한 기간		
제세공과금	취득세, 등록세, 교육세 등 원가로 계상되는 제세공과금	지방세법 등에 의거 부과대상인 주택에 대하여 계상		
부대비	판매비와 일반관리비	판매비·일반관리비 부담액(연간 건설계획과 예산에 의하여 결정된 예정배분액)	건설원가 중 용자금 이자를 제외한 금액에 대하여 계상	
	건설자금 (자기자금) 이자	용지비에 대하여 용지매수일로부터 착공일까지의 기간에 표준공사기간을 합한 기간 동안 계상 용지비 및 용자금(용자금 이자 포함)을 제외한 건설원가에 대하여 표준공사기간의 1/2 상당기간 동안 계상. 단, 공사계약에 의한 선금금 지급액에 대하여는 표준공사기간에 대하여 계상 임주선수금(계약금, 중도금)에 대하여는 해당기간을 공제	용지매수일 : 재결일. 다만, 다른 기관으로부터 용지매입 시는 계약금, 잔금의 납기별 납입일 적용이자율 : 공사가 공공분양 주택기금 수용 시 부담하는 이율. 다만, 금리가 급격히 변동할 경우 실세금리가 반영된 국민은행 1년만기 정기예금이율의 범위 내에서 사장의 승인을 받아 조정할 수 있다. 표준공사기간 : 지구별 건설사업계획규정시행세칙에서 정한 기간. 사업조건에 따른 임주선수금 공제기간은 총별로 사장이 따로 정한다.	

자료 : 대한주택공사, 『건축전적지침서』, 2000.

4. 문제점 종합

건설공사는 비반복적·비정형적이며, 미래예측상 불확실한 요인이 많아 분양원가 내지 예정가격을 산정하기가 어려운 문제가 있다. 따라서 회계기준위원회에서는 2003년 12월에 「건설업회계처리준칙」을 폐지하고 새로 기업회계기준서 제12호(건설형 공사계약)를 마련하였으나, 공사원가명세서에 관한 내용이 없어 건설업계에서는 현재 1년 단위로 기업회계기준에 의한 제조원가명세서를 적용하여 자체 방식에 따라 원가를 산출하고 있는 형편이다.

현재 공기업은 「예정가격작성준칙」의 비목에 따라 회계처리를 하고 있고, 민간건설회사는 기업회계기준, 「건설업회계처리준칙」, 「예정가격작성준칙」 등의 비목을 혼용하여 회계처리를 하고 있다. 민간건설회사는 2003년 이전에는 공사계약에 대한 회계처리를 하면서 금융감독원에 공사원가명세서를 제출하였지만, 현재는 기업회계기준의 개정으로 원가를 가늠할 수 있는 자료를 제출할 필요가 없어 정형화된 형식이 없다고 할 수 있다. 또한 민간건설회사의 원가에는 공기업의 원가항목에 없는 접대비, 교육훈련비, 임금채권부담금, 미분양주택관리비, 견본주택비, 회의비, 비품비 등이 포함되어 있어 공기업과 직접적으로 비교가 어려운 실정이다.

이상과 같은 현실을 감안해 볼 때 앞으로 각 사업체별로, 공사 프로젝트별로 원가계산과 비교를 위해서는 우선 무엇보다도 표준화된 원가산정기준표 작성이 시급한 과제이다. 그러나 각 사업체마다 업무 수행방식과 보고서 작성방식이 다양할 것이므로 표준기준표에는 중요 항목만을 열거하고 각 항목별 세부내용은 지침으로 제시한다면, 각 항목별로 혼란을 최소화하면서 건설업체간 또는 사업 프로젝트간 비교도 가능할 것으로 보인다.

제Ⅳ장

동시분양 아파트의 분양가격 산정방식 개선방안

1. 현행 동시분양신청서식 분양가격 산정항목 구성체계의 문제점
2. 기본방향 : 아파트 분양가격자료 작성의 취지와 방향
3. 아파트 분양가격관련 기준가격 설정
4. 아파트 건설비 구성항목 분류체계 개선
5. 아파트 분양가격 산정항목 설정
6. 아파트 분양가격 산정방식 지침서(안)

제Ⅳ장 동시분양 아파트의 분양가격 산정방식 개선방안

1. 현행 동시분양신청서식 분양가격 산정항목 구성체계의 문제점

현행 동시분양신청서식에서는 분양가격을 크게 ‘토지비’와 ‘건축비’로 구분하고 있으며, 건축비에 순수공사비 이외에 제반 비용들을 모두 포함하도록 하고 있다. 또한 토지비는 취득원가를, 순수공사비는 공사도급계약서 상의 비용을, 기타 비용항목은 일일이 산출근거를 제시하도록 요구하고 있다. 이 중 ‘토지비’는 표준공시지가와 취득원가를 공개하고 이와 비교하도록 하고 있으나, 표준공시지가는 시장가격과 격차가 커 현실성이 없다고 할 수 있다. 또한 토지의 취득원가를 공개하라는 것은 토지 거래에 의한 이윤추구행위 자체를 문제시할 소지가 있어 무리한 요구라고 할 수 있다.

한편 ‘건축비’에는 각종 부대비용들을 포함하도록 하고 있는데, 이것이 현행 동시분양신청서식의 가장 큰 문제라고 할 수 있다. 이들 비용 중에는 토지관련 비용들(지장물철거비, 지분매입손실금, 이주촉진비용, 각종 부담금 등)이 다수 포함되어 있어 토지비가 중복 계상된다는 문제점을 안고 있다. 건축관련 비용 역시 적절한 항목 분류가 없이 여러 항목들을 단순 나열하고 있어서 어디까지가 건축비이고 어디까지가 부대비용인지 구분할 수 없고, 표준건축비 등 기준가격과의 비교 자체가 불가능하여 과다계상 여부를 판단할 수 없도록 되어 있다. 서식 중에서 순수공사비를 표준건축비와 비교하는 항목이 포함되어 있으나, 순수공사비의 범위가 모호하여 표준건축비와 비교하는 것 자체가 무의미한 상태이다. 이러한 건축비 산정방식에 따르면 통상적인 건축비(직접공사비)에 비해 과다한 금액이 건축비로 산정되게 되어, 객관적인 건축비 수준을 나타내지 못하는 문제가 있다. 또한 한편으로는 건축비가 과다하다는 시비를 낳고, 다른 한편으로는 이를 이용하여 과다 이윤을 감추는 수단(어차피 부정확하게 산출될 건축비이므로)이 될 소지를 안고 있다.

결국, 현재의 동시분양신청서식 상의 분양가격 구성체계는 가격 구성항목들을 열거하고 각 항목에 대해 ‘실제 투입비용’을 밝히고 그 증빙자료를 제출하라고 요구하고 있을 뿐, 기준가격과의 비교에 의한 걱정/과다 여부에 대한 판단 자체가 불가능한 구조이다. 이러한 구성체계로는 주택건설업체가 제시하는 가격자료의 진위 여부만을 문제시할 수밖에 없는 바, 현재 분양가 공개를 둘러싸고 빚어지는 시민단체와 건설업체의 입장 대

립(원가를 제대로 공개하라 vs. 원가를 공개한다는 것은 있을 수 없다)은 상당 부분 여기에서 비롯한다고 할 수 있다.

2. 기본방향 : 아파트 분양가격자료 작성의 취지와 방향

1) 원칙 1

분양가격 공개의 목적은 주택건설업체의 투입원가내역과 이윤폭을 밝히는 것이 아니라 수요자가 비싸다/싸다, 비쌀만하다/폭리다 여부를 판단할 수 있게 해주는 것이다. 이를 통해 폭리에 대한 의심 해소와 아파트값/땅값 상승 유발효과 해소를 기대하는 것이다.

폭리가 탈세 등 위법행위로 이어지지 않는 한, ‘폭리가 있다고 해도 이를 규제할 수 있는가’는 논란의 여지가 있으나, 폭리 여부 자체는 수요자가 판단 가능하도록 해야 할 필요는 충분히 있다. 시장의 일반 상품들은 가격경쟁 등을 통해 소비자가 ‘보통수준의 가격 범위’에 대한 인식이 가능하다. 유난히 비싼 경우에는 광고 등을 통해서 그 이유 및 상품이 갖는 특징점을 밝히기 마련이다. 이를 통해 ‘유난히 비싼 - 고급화 상품’이라도 수요자가 보통가격의 상품보다 유난히 비싼 이유를 수용할 경우에는 시장 속에서 성립 가능하다.

그러나 주택은 상품특성상 소비자가 ‘적정가격 범위’에 대한 인식이 곤란하다는 점에서 소비자로 하여금 이 상품이 ‘보통수준 가격의 상품’인지, ‘비싼 - 고급화 상품’인지를 판단할 수 있도록 할 필요가 있다. 즉, 비싸다면 비싼 이유를 스스로 따져보고 구매 여부를 판단할 수 있게 해야 한다. 이러한 점에서 지난 2003년 9월 (사) 소비자문제를 연구하는 시민의 모임의 『서울시 아파트 분양가 평가 및 신청서식 표준화 마련을 위한 공청회』에서 나온 한 주장은 참고할만하다.

현재 동시분양신청시 제출하는 자료는 사실상 분양가격을 공개하는 것이나 마찬가지인 내용을 포함하고 있으며, 오히려 도급계약서 등 과도한 정도의 원가자료 제출을 요구하고 있는 실정이다. 그러나 주택건설업체들이 실제로 제출하는 자료들은 근거가 명확치 않고 부실할 뿐더러, 특히 건축비가 턱없이 높게 책정되어 있는 문제가 있다. 그러나 그렇다고 해도 원가는 기업비밀에 속하는 사항이라는 점에서 ‘원가를 공개해서 이윤폭을 밝히겠다’는 식의 접근은 곤란하다고 하겠다. 이보다는

‘분양가격을 구성세목별로 밝히고 이를 보통가격 수준의 아파트가격과 비교할 수 있도록 함으로써, 가격이 비싸다면 비싼 이유를 밝혀서 수요자가 그 타당성을 판단할 수 있는 정보를 제공’하는 접근방식이 보다 적절한 것으로 보인다.

참고 : 아파트 분양가 평가 및 서식 표준화에 대한 의견

- 수요공급에 의하여 결정된 주변시세가 합리적이라는 가정은 모든 경제주체가 정보를 완벽하게 공유하여 합리적 의사결정을 할 때만 타당한 것임. 단순히, 실수요보다는 투자대상으로서의 아파트가 (가)수요 혹은 수익에 비하여 상대적으로 안전한 여타 투자대안의 부재, 시중 부동산금 등으로 인하여 가격이 상승한 것이 합리적이라고 할 수만은 없음.
- 즉, 내재가치 이외에도 가격상승에 대한 기대심리 및 시중유동자금 등으로 형성된 가격이 아파트시세를 정당화할 수만은 없고, 그에 따라 시세를 감안하여 결정된 분양가도 정당화될 수만은 없는 것임.
- 따라서 아파트의 정확한 가치를 제시하지는 못할지라도 아파트의 건물 자체의 가치 이외에 주거환경으로서의 가치가 시세에 어느 정도 반영되어 있는지에 대한 정보를 제공하여 일반인이 현행 아파트가격이 거품인지를 판단할 객관적인 자료를 제시할 필요성이 있음.
- 즉, 총 아파트 시세에서 아파트 건축비를 제외한 금액이 토지가액이고 그 토지가액이 일반 토지에 비하여 어느 정도 높은 가격인지를 살펴봄으로써 아파트 주거환경에 대한 가치를 유추해 볼 수 있을 것임.
- 이러한 측면에서 현행 분양가 심의에 포함된 건설비자료가 정확히만 제시된다면 상당히 타당성 있는 자료라 할 수 있음.
- 분양가에 건설비 및 토지가액이 얼마나 반영되어 있는지, 그것이 일반 공시지가에 비해 얼마나 높은지를 일반인(잠재적 아파트 수요자)에게 홍보하여야 함.

자료 : 이학민, “아파트 분양가 평가 및 서식 표준화에 대한 의견”, (사)소비자문제를 연구하는 시민의 모임, 『서울시 아파트 분양가 평가 및 신청서식 표준화 마련을 위한 공청회』 자료집, 2003. 9. 18.

2) 원칙 2

공개하는 ‘가격자료’는 실제 투입원가가 아니라, ‘업체가 시장가격을 고려하여 책정한 세목별 비용 혹은 가격’이어야 한다. 즉, 분양가격은 업체가 주장하는 대로 밝히도록 하면 되지만, 단 분양가격을 구성하는 항목별로 비용을 밝혀서 소비자가 항목별 가격수준을 판단할 수 있도록 해야 한다.

실제로 투입된 ‘원가’를 그대로 밝히려는 것은 문제가 있다. 경영기법 또는 기술개

발에 의해 절감시킨 비용을 왜 밝혀야 하는가? 토지구입 이후 땅값 상승에 따른 이익을 왜 밝혀야 하는가? 용지비는 주변 토지시세를 감안하여 건설업체가 책정한 가격을, 건축비 역시 업체가 책정한 비용이나 가격을 공개하면 된다. 굳이 그것이 '실제 투입원가'인지 여부를 증빙하도록 할 필요가 없으며, 증빙하도록 요구해서도 안 된다. 그 속에 이윤을 포함한다고 해도 무방하다. 수요자가 그 가격의 수준을 보통가격과 비교할 수 있고, 비싼 이유의 적절성 여부를 판단할 수 있으면 될 것이다.

3) 원칙 3

따라서 소비자가 비교기준으로 삼을 수 있는 '보통가격'을 알 수 있도록 기준가격을 설정하고 함께 공개하는 일이 필요하다.

신뢰할만한 '기준가격'을 설정하는 일이 필요하다. 기준가격에 비해 월등히 비싼 경우에는 주택업체가 그 사유를 밝히도록 해야 할 것이다. 분양가격 공개의 취지가 정밀한 원가분석이 아니라 일반인이 가격수준을 판단 가능토록 하는 데에 있으므로, 공개하는 가격의 구성항목은 가급적 간명하게, 일반소비자가 이해할만한 수준으로 구분해야 한다. 특히, 주택건설업체들의 가격 부풀리기가 성행하는 부분(마감공사비 등)을 독립항목으로 설정하여 '그 부분이 보통가격에 비해 얼마나 비싼가', '그러한 가격을 받을만한 상품인가'를 판단할 수 있도록 해야 한다.

4) 원칙 4

분양가격자료 중 핵심적인 기본항목들은 '입주자모집공고' 시에 일반 수요자들이 확인할 수 있도록 공개한다.

현재의 동시분양신청 자료는 일반소비자들의 접근이 어렵다. 허위자료 제출이 성행하는 것 역시 이러한 접근곤란성(=비공개성) 때문이다. 따라서 동시분양 신청시 제출하는 자료 중에서 핵심적인 기본항목들은 '입주자모집공고' 등을 통해 일반 수요자들이 확인할 수 있도록 공개되어야 한다.

3. 아파트 분양가격관련 기준가격 설정

아파트 분양가격 자료의 핵심은 ‘보통가격과의 비교’에 있다. 따라서 아파트의 보통가격 수준을 나타내는 신뢰할만한 기준가격을 설정하고, 분양가격자료 작성시 기준가격과의 비교 결과를 동시에 밝히도록 할 필요가 있다. 이를 위해서는 주택건설업체가 제출하는 분양가격 자료의 형태를 기준가격과 비교가 가능하도록 하는 것이 핵심이다. 즉 제출자료의 분양가격 세목 분류항목을 기준가격의 내용범위에 대응하도록 구성하는 것이 필요하다.

1) 토지비 기준가격

서울시 동시분양신청서식에서는 ‘평균공시지가’와 ‘취득원가’를 토지비 기준가격으로 사용하고 있다. 민간사업자가 공급하는 국민주택 분양가격 산정기준을 규정하는 「국민주택기금운용및관리규정」에서는 공공기관 개발/공급택지의 경우에는 ‘공급가격’을, 사업자 보유택지의 경우에는 ‘법인장부 상의 가격’ 또는 ‘감정평가가격’을, 재개발/재건축조합 일반분양주택의 경우에는 ‘관리처분계획 수립을 위한 평가가격’을 각각 토지비 기준가격으로 사용하고 있다. 한편 공공건설 임대주택의 최초 임대보증금 및 분양전환가격 산정기준을 규정하는 「임대주택법시행규칙」에서는 공공기관 개발/공급택지의 경우 ‘공급가격’을, 사업자 보유택지의 경우에는 ‘감정평가가격’을 토지비 기준가격으로 사용하고 있다.

원칙 2에 명시한 대로 ‘분양가격’은 실제 투입 원가가 아니라 ‘업체가 시장가격을 고려하여 책정한 세목별 비용 혹은 가격’이어야 한다는 점을 고려한다면, 현재 동시분양신청서식에서 토지비 기준가격으로 사용하고 있는 ‘평균공시지가’와 ‘취득원가’는 시장가격을 제대로 반영하지 못한다는 점에서 기준가격으로 적절치 않다. 오히려 다른 각종 규정에서 채택하고 있는 ‘법인장부 상의 가격’ 또는 ‘감정평가가격’, 재개발/재건축조합 주택인 경우는 ‘관리처분계획 상의 평가가격’ 등 시장가격을 반영하는 가격을 사용하는 것이 적절하다. 공공기관이 개발하여 공급한 택지인 경우에는 그 취지상 ‘공급가격’ 자체를 분양원가로 삼도록 해야 하므로 이를 기준가격으로 하는 것이 필요하다.

이 때 법인장부는 법인이 작성한 원장, 보조장, 출납전표, 결산서 등 회계감사의 대상이 되는 장부를 말한다. 감정평가가격으로 하는 경우에는 공정성을 기하기 위해 주택업체가 선임하는 감정평가사와 지방자치단체의 장이 선임하는 감정평가사 각 1인에 의한

감정가격의 산술평균으로 정하는 것이 바람직하다.

2) 공사비 기준가격 1

서울시 동시분양신청서식에서는 ‘표준건축비 × 130% + 대지조성비(25만원/평)’과 ‘순수도급공사비’를 공사비(건축비) 기준가격으로 사용하고 있으며, 이 중 ‘순수도급공사비’는 도급계약서에 의해 증빙토록 하고 있다. 민간사업자가 공급하는 국민주택 분양가격 산정기준을 규정하는 『국민주택기금운용및관리규정』에서는 표준건축비(공급면적 = 전용면적 + 주거공용면적)를 공사비 기준가격으로 사용하고 있으며, 철골조의 경우는 표준건축비에 16%를 가산하도록 되어 있다. 그리고 공급면적에 포함되지 않는 지하층 또는 지하주차장의 공사비는 지상층 바닥면적 합계의 15분의 1까지는 표준건축비의 100%, 나머지 부분에 대하여는 표준건축비의 80%에 상당하는 금액을 인정하고 있다. 한편, 공공건설 임대주택의 최초 임대보증금 및 분양전환가격 산정기준을 규정하는 『임대주택법시행규칙』에서는 국민주택 분양가격 산정기준과 동일한 방식으로 표준건축비를 공사비 기준가격으로 사용하고 있다.

‘순수도급공사비’를 공개하도록 하는 것은 기업의 노우·하우 노출이라는 측면에서 논란의 여지가 있으며, 사실상 이중계약서 작성 등의 편법을 막을 방법도 마땅치 않다. 이 보다는 건축비와 관련한 대부분의 규정에서 채택되고 있으며, 건설교통부장관의 고시에 의해 공포되어 사회적 신뢰성을 담보할 수 있는 표준건축비를 기준가격으로 사용하는 것이 적절할 것으로 보인다. 단, 현재 동시분양신청서식에서는 공사비(건축비)에 온갖 관련 소요비용들을 포함하도록 하고 있어서 기준가격과의 가격비교 자체가 불가능하다는 문제가 있으므로, 공사비 중 표준건축비에 상응하는 공사비항목들만을 별도로 분류하여 공개하도록 함으로써 기준가격과의 비교가 가능하도록 한다.

한편, 토지비와 달리 공사비는 주택업체가 ‘비용투입을 높인 고급상품’임을 주장함으로써 표준건축비와의 비교 자체를 무의미하게 만들어버릴 위험이 있으므로 이에 대한 대응방안이 필요하다. 건설공사에서 품질 차이로 인한 원가 차이가 심한 부분이 마감공사이고 현재 주택건설업체들의 고급화 전략이 집중되는 곳 역시 마감공사이므로, 공사비 중 마감공사비를 별도로 밝히도록 하고, 기준가격은 표준건축비 중 마감공사비를 별도로 제시함으로써 마감공사비만을 따로 비교 가능하도록 한다.

결론적으로 공사비는 골조공사비, 마감공사비, 기타공사비로 구분하여 밝히도록 한다.

기준가격인 표준건축비 역시 골조공사비, 마감공사비, 기타공사비로 구분하여 제시하도록 하고, 각 항목의 공사비가 기준가격을 일정 비율 이상 넘어설 경우 그 이유를 밝히도록 할 필요가 있다.

3) 공사비 기준가격 3 : 표준건축비 보정

현재 표준건축비는 대한주택공사에서 산출한 공사원가를 토대로 건설교통부장관이 결정·고시하도록 되어 있으므로, 보통 수준의 아파트 공사비를 나타내는 수준으로 신뢰할 만하다고 할 수 있다. 그러나 물가와 서민주택가격 안정을 우선시 하는 정부의 입장 탓으로 대한주택공사가 제출하는 공사비가 하향 조정될 뿐만 아니라, 표준건축비 개정 고시 주기도 상당히 길어서 물가변동요인 등 공사비 변동상황을 적시에 반영하지 못한다는 문제가 있다. 실례로 2004년 6월 현재 표준건축비는 2002년 12월에 고시된 금액이 개정되지 않은 채 그대로 사용되고 있는데, <표 IV-1>에서 보듯이 이는 2002년 8월에 대한주택공사가 제출한 금액과 비교하여 10~20%가 낮은 금액이다. 대한주택공사에서는 수시로 물가변동에 따른 표준건축비 보정 금액을 추정하고 있는 바, 대한주택공사에서 2004년 추정가격으로 제시하고 있는 공사비는 2002년 고시된 표준건축비의 125%~140% 수준에 이르고 있다.

이처럼 표준건축비가 실제 비용변동을 제때에 반영하지 못함에도 지금까지 별다른 문제제기가 이루어지지 않은 것은 표준건축비의 실제 사용범위가 극히 제한되어 있기 때문이다. 현재 표준건축비는 ① 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준, ② 공공건설임대주택의 최초 임대보증금 산정을 위한 건설원가 산정기준, ③ 민간사업자가 전용면적 60㎡ 이하 주택을 국민주택건설자금을 융자받아 건설하고자 할 때의 분양가격 산정기준 등으로 사용되고 있다. 그러나 실제로는 대한주택공사에서 공공임대주택 임대보증금 산정을 위한 기준으로 사용하고 있는 것 이외에는 거의 사용되지 않고 있다.

따라서 표준건축비가 기준가격으로서 원활히 기능하기 위해서는 수시로 보정이 필요하다. 내년부터 전용면적 85㎡ 이하 주택에 대해 원가연동제를 제도입하기로 함에 따라 건설교통부에서는 시장가격을 제대로 반영할 수 있도록 표준건축비를 보완할 예정이므로, 이를 준용하면 큰 문제가 없을 것으로 보인다.

<표 IV-1> 표준건축비와 대한주택공사 산출건축비 비교

평형	구분	2002년 표준건축비 (원/㎡)	2002년 대한주택공사 제출자료		2004년 대한주택공사 추정자료	
			산출건축비 (원/㎡)	2002년 표준 건축비 대비 비율	산출건축비 (원/㎡)	2002년 표준 건축비 대비 비율
40㎡ 이하 (39㎡)	5층 이하	780,300	951,963	122%	1,085,063	139%
	10층 이하	746,000	915,058	123%	1,043,015	140%
	15층 이하	678,700	822,191	121%	937,141	138%
	16층 이상	754,500	827,636	110%	943,191	125%
40-50㎡ (49㎡)	5층 이하	738,500	903,563	122%	1,029,705	139%
	10층 이하	706,000	871,801	123%	993,708	141%
	15층 이하	642,400	783,471	122%	892,976	139%
	16층 이상	714,100	788,916	110%	899,026	126%
50-60㎡ (59㎡)	5층 이하	724,500	889,951	123%	1,014,278	140%
	10층 이하	692,700	848,509	122%	967,088	140%
	15층 이하	630,300	761,994	121%	868,474	138%
	16층 이상	700,700	767,742	110%	875,129	125%
60㎡ 초과 (84㎡)	5층 이하	696,600	853,651	123%	972,836	140%
	10층 이하	666,100	824,611	124%	939,863	141%
	15층 이하	606,000	736,282	121%	839,131	138%
	16층 이상	673,700	734,467	109%	837,014	124%

자료 : 대한주택공사 내부자료.

4. 아파트 건설비 구성항목 분류체계 개선

1) 공공기관의 주택건설 원가산정을 위한 기준항목 구성체계

대한주택공사와 SH공사의 주택건설 원가산정을 위한 기준항목 구성체계를 보면, 크게 건설원가와 부대비로 나누어지며, 이 중 건설원가는 다시 토지비와 공사비로 구성되어 있다. 그러나 이들 항목들을 앞에서 검토한대로 감정평가가격이나 표준건축비 등 토지비 기준가격과 공사비 기준가격과 비교할 수 있도록 하기 위해서는 항목 범위를 재분류하는 것이 필요하다.

<표 IV-2> 대한주택공사 주택건설 원가산정기준 항목구성(일반지구)

원가요소				
건설원가	용 지 비		토 지 비	
	도시기반시설	용 지 비		
		공 사 비		
		토 목		
	공 사 비	건 축	공 사 비	
		전 기		
		기 계		
		시공감리		
		공동시설		
		건설간접비		
		건설자금(융자금) 이자		
	제세공과금			
부 대 비	판매비와 일반관리비		부 대 비	
	건설자금(자기자금) 이자			

<표 IV-3> 대한주택공사 주택건설 원가산정기준 항목구성(택지개발지구)

원가요소			
건설원가	용 지 비		토 지 비
	공 사 비	토 목	공 사 비
		건 축	
		전 기	
		기 계	
		시공감리	
		공동시설	
	건설간접비		부 대 비
	건설자금(융자금) 이자		
	제세공과금		
부 대 비	판매비와 일반관리비		
	건설자금(자기자금) 이자		

<표 IV-4> SH공사 주택건설 원가산정기준 항목구성

구 분		
건설사업비	직접공사비	용 지 비
		건 축
		기 계
		전 기
		토 목
		조 경
		설 계 비
		기타 부대비
		간접공사비
판매 및 일반관리비		
건설자금이자	융자금	
	자체자금	용지비이자
		공사비이자
		입주선수금 공제

토 지 비
공 사 비
부 대 비

2) 표준건축비의 비용항목 구성

2002년 12월 2일 이후 현재까지 적용되고 있는 건설교통부 고시 표준건축비는 아파트 건설에 필요한 전 공종을 포함하여 m²당 건축비 상한가격을 정하고 있다. 1998년 12월까지는 「주택분양가원가연동제시행지침」에 의한 건축비 상한가격기준으로 적용되다가 시행지침이 폐지된 이후인 1999년부터는 18평 이하, 15층 이하 및 16층 이상 등의 단순구분에 의해 표준건축비를 적용하고 있으며, 2000년 8월부터는 현재의 방식으로 구분방식을 변경하여 고시하고 있다.

2000년 당시 표준건축비는 국민주택기금을 지원받아 건설하는 전용면적 60m² 이하 분양주택에 대하여 「국민주택기금운용및관리규정」에 의해 분양가격 산정방식을 정하기 위하여 마련되었다. 하지만 현재는 「임대주택법시행규칙」 제3조의 3의 규정에 의해 공공건설임대주택의 가격산정기준으로 적용되고 있다. 표준건축비는 지금까지 유일하게 공식적으로 발표된 정부의 공사비관련 기준가격이라 할 수 있다.

표준건축비는 대한주택공사에서 제출하는 공사비 산출근거자료를 기초로 건설교통부에서 정하고 있는데, 대한주택공사에서 근거자료로 제출하는 표준건축비의 비용 구성항

목은 <표 IV-5>와 같다. 이는 앞의 대한주택공사 및 SH공사의 건설원가 산정기준 구성항목인 토지비, 공사비, 부대비용 중 공사비에 해당하는 부분이다. 즉 <표 IV-2>~<표 IV-4>의 공사비에 포함된 건축공사비, 토목공사비 등 각 항목은 <표 IV-5>에서와 같이 재료비, 노무비, 기타 관리비 및 부대비용을 포함하여 산출된 것이다.

<표 IV-5> 표준건축비의 비용항목 구성

구분	비 목		적용기준	요율 (%)
공사원가	1. 재료비	직접재료비	수량 × 단가(표준품셈)	
	2. 노무비	직접노무비	인원 × 단가(표준품셈)	
		간접노무비	직접노무비 × 재정경제원 회계요율	12.20
	3. 직접경비(전력비 외 9개)	표준품셈 적용		
	4. 산재보험료	노무비 × 노동부 고시율		3.30
	5. 안전관리비	(재료비+직접노무비) × 요율		1.88
	6. 기타경비	(도급재료비+노무비) × 요율		4.88
	7. 고용보험료	총공사금액(1+2+3+4+5+6+8+9+14) × 노무비율		1.00
	8. 근로자퇴직공제부금비	직접노무비 × 요율		0.95
	9. 일반관리비	공사원가(1+2+3+4+5+6+7+8+11) × 요율		5.00
	10. 부가가치세	재료비 × 요율(부가가치세법)		10.00
	11. 설계감리비	정부예산편성기준 및 지침		
12. 제인입비용	수도, 가스 및 전기분담금			
계				
부대비	13. 홍보판촉비	실적치 인정 후 실사		
	14. 이윤	공사원가(2+3+4+5+6+7+8+9) × 요율		15.00
	15. 손해보험료	공사원가(1+2+3+4+5+6+7+8+9+15) × 요율		0.21

자료 : 대한주택공사 내부자료

3) 현행 동시분양신청서식의 비용항목 구성

현행 서울시 동시분양신청서식에서 제시하는 비용항목들을 정리하면, <표 IV-6>과 같다. 이들 <건축비에 포함된 소요비용> 항목들을 기준가격인 '감정평가가격(토지비)', '표준건축비(공사비)'와 대응범위 합치를 고려하여 구분하면 토지비, 건축비, 기타 비용으로 분류할 수 있다. 이들 분류는 공인회계사, 감정평가사, 민간 주택건설업체 직원 등 관련전문가의 자문을 통해 이루어졌으며, 이들 전문가들은 각자의 잣대에 따라 약간의 차이를 나타냈으나 용지비 관련항목 분류에서는 대체로 일치된 결과를 보였다.

3절~4절의 논의를 종합하여 <아파트 분양가 산출항목>을 정리하면, <표 IV-7>과 같다. 본 연구에서는 건설원가 산정항목을 토지비, 공사비, 부대비용으로 크게 3가지로 구분하고, 각각의 비용에 포함될 세부항목들과 비용항목별 기준가격을 <표 IV-7>과 같이 정리하였다. 대한주택공사·SH공사의 원가산정기준 항목과 현재 동시분양신청서식에서의 비용항목을 비교하면, 현행 서식은 공사비(건축비)에 지나치게 많은 항목들을 포함하고 있음을 알 수 있다.

또한 일부 토지비관련 항목들은 토지비와의 중복 산입이 우려되는데, 이는 앞으로 토지비에 대한 기준가격으로 감정평가가격이나 법인장부 상의 가격을 사용할 경우 여기에는 당초의 토지매입비뿐만 아니라 대지조성에 소요된 제반 비용이 전부 망라되어 있어 매입비 이외의 항목을 존치할 경우 그만큼 중복산정으로 볼 수 있기 때문이다.

<표 IV-6> 서울시 동시분양신청서식 상의 <건축비에 포함된 소요비용> 항목 분석

대항목	재개발/재건축사업 비용항목		인영주택사업 비용항목		비용항목 구분		
					토지비	공사비	부대비용
순수공사비	건축공사비		건축공사비			○	
기타공사비	대지조성비	대지조성비용	대지조성비	대지조성비용	○		
	지장물정비	철거및잔재처리비 이설비	지장물정비	철거및잔재처리비 이설비	○		
	기타공사비	인입공사비	기타공사비	인입공사비		○	
		건본주택건립비 공공시설공사비		건본주택건립비 공공시설공사비		○	
분양경비	분양수수료		분양수수료				○
	건본주택부지임차료		건본주택부지임차료				○
	광고선전비(일반분양분)		광고선전비(일반분양분)				○
	건본주택운영비 등		건본주택운영비 등				○
지분매입손실금	국공유지매입손실				○		
	사유지매입손실				○		
	조합원지분현금청산손실				○		
이주촉진비용	이주비금융비용						○
	주거대책비				○		
	임시수용시설건립비						○
	이주보상비				○		
제세금	사업소득세(또는 법인세)		법인세				○
	면허세, 주민세		면허세, 주민세				○
	재산세		재산세				○
	종합소득세		종합소득세				○
관리비 등	조합운영비		시행자 일반관리비				○
	총회비용						○
외주용역비	설계비		설계비			○	
	감리비		감리비			○	
	조사측량비		조사측량비			○	
	지질조사비		지질조사비			○	
	안전진단비		안전진단비			○	
	지구단위계획용역비		지구단위계획용역비			○	
	미술장식품비		미술장식품비			○	
건설팅용역비	건설팅용역비		건설팅용역비				○
	감정평가수수료		감정평가수수료		○		
	세무관련 수수료		세무관련 수수료				○
	회계관련 수수료		회계관련 수수료				○
소송비	매도청구소송비						○
	기타소송비		기타소송비				○
각종 부담금	수수료 등		수수료 등				○
	채권매입손실금		채권매입손실금				○
	미술장식품비		미술장식품비			○	
	광역교통시설부담금		광역교통시설부담금				○
	학교용지부담금		학교용지부담금		○		
	하수처리부담금		하수처리부담금				○
	과밀부담금		과밀부담금				○
	공공용지기부채납손실		공공용지기부채납손실		○		
	전용부담금		전용부담금		○		
대체조성비		대체조성비		○			
등기비	신탁등기비						○
	근저당설정 및 해지비		근저당설정 및 해지비				○
	멸실등기비		멸실등기비		○		
	보존등기비		보존등기비				○
예비비	예비비		예비비				○
이윤	이윤		이윤				○

<표 IV-7> 건설원가 산정항목-분양가 산출항목-기준가격 종합 비교표

건설원가 산정항목			현행 동시분양 신청서식의 비용구분	본 연구 제안 비용구분	비용항목별 기준가격
대한주택공사	SH공사	현행 동시분양신청서			
용 지 비	용 지 비	토 지 비	토 지 비 (토지비와 중복산입이 우려되는 항목들)	토 지 비	감정평가가격 (또는 법인 장부상 가격, 관리처분 계 획 서 상 의 토지 평가액)의 공급면적 ㎡당 배분액
공공시설용지배부액		학교용지부담금			
대지조성공사비		대지조성비			
공공시설공사비배부액		공공시설공사비			
		지장물철거및잔재처리비			
		지장물이설비			
		국공유지매입손실			
		사유지매입손실			
		조합원지분현금청산손실			
		주거대책비			
		이주보상비			
		감정평가수수료			
		공공용지기부채납손실			
		전용부담금			
		대체조성비			
		열실등기비			
토 목	토 목	건축공사비	공 사 비	공 사 비	공급면적 ㎡ 당 표준건축비 + 부대시설 공사비배부액
건축	건축	인입공사비			
전기	전기	건본주택건립비			
기계	기계	설 계 비			
	조 경	강 리 비			
	설 계 비	조사측량비			
시공감리	기타 부대비	지질조사비			
공동시설	공동시설	안전진단비			
		지구단위계획용역비			
		미술장식품비			
건설간접비	간접공사비				
채세공과금	채세공과금	사업소득세(또는 법인세)			
		면허세, 주민세			
		재 산 세			
		종합소득세			
판매비 / 일반관리비	판매 및 일반관리비	분양수수료			
		건본주택부지임차료			
		광고선전비(일반분양분)			
		건본주택운영비 등			
		이주비용비용			
		임시수용시설건립비			
		조합운영비			
		총회비용			
		건설팅용역비			
		세무관련 수수료			
		회계관련 수수료			
		매도청구소송비			
		기타 소송비			
		수수료 등			
		채권매입손실금			
		광역교통시설부담금			
		하수처리부담금			
		과밀부담금			
		신탁등기비			
		근저당설정 및 해지비			
		보존등기비			
		예 비 비			
		이 윤			
건설자금(융자금) 이자	건설자금(융자금) 이자		부대비용	없 음	
건설자금(자기자금) 이자	건설자금(자기자금) 이자				

5. 아파트 분양가격 산정항목 설정

1) 토지비

개발사업을 위한 토지관련 비용투입은 대부분 입주자모집공고 시점 이전에 이루어지기 때문에, 토지비 기준가격인 감정평가가격 등에 모두 반영되기 마련이다. 따라서 분양가격 산정시 토지비는 토지관련 비용들을 모두 포함한 것으로 하여 제시하고 이를 기준가격과 비교하도록 하는 것이 타당하다. 즉 토지비에는 토지매입비는 물론, 공공시설용지 배부액, 공공시설 설치공사비 배부액 등이 모두 포함되어 있으므로 이들 비용을 별도 항목으로 구분할 필요가 없다. 현재의 동시분양신청서식의 경우 <표 IV-6>에서 토지비로 분류된 모든 항목은 감정평가액에 이미 반영되는 비용이므로 이를 별도로 항목으로 구분하는 대신, 토지비 단일항목으로 표시하는 것이 바람직하다.

2) 공사비

공사비 기준가격인 표준건축비는 직접공사비만을 대상으로 하는 금액이므로 이와 비교하기 위해서는 분양가격의 공사비항목 역시 <표 IV-2>~<표 IV-5>와 같이 직접공사비만을 포함하도록 항목 조정이 필요하다. 현재 동시분양신청서식의 경우 <표 IV-6>에서 보듯이 토지비로 분류된 항목 이외에도 많은 항목들이 공사비가 아니라 부대비용으로 분류되고 있다. 현재와 같이 기타 비용들을 모두 건축비에 포함시키는 방식으로는 기준가격과의 비교가 불가능하다는 점에서, 이들 항목들은 공사비에 포함하는 대신 별도로 부대비용 항목으로 제시하도록 한다.

한편, 표준건축비는 아파트 주거동 부분(공급면적에 해당되는 부분)의 단위면적당 공사비를 나타내는 기준금액이므로, 이를 분양가격을 가늠하기 위한 기준가격으로 사용하기 위해서는 사업별 공사내역에 따른 별도의 기준가격 산출과정이 필요하다. 즉, 주거단지에는 아파트 주거동 부분(공급면적에 해당되는 부분) 이외에 지하층 및 각종 부대시설(관리사무소, 노인정, 주민공동시설, 기계실, 보일러실, 지하주차장 등)이 건설되고 있으므로 각종 부대시설 공사비를 기준가격에 반영하는 과정이 필요하다.

우선 지하층 및 각종 부대시설 중 관리사무소, 노인정, 주민공동시설 등 거실기능을 갖는 부분은 표준건축비를 적용하여 공사비를 산출하고, 기계실, 보일러실, 지하주차장(지상 주차건물 역시 동일) 등은 표준건축비의 80%를 적용하여 공사비를 산출하도록

한다. 분양가격과 비교하기 위한 기준가격은 ‘공급면적 m²당 금액’으로 표현되는 것이 적절하다는 점에서 지하층 및 각종 부대시설 공사비를 총공급면적으로 나누어 ‘공급면적 m²당 배부액’을 구하고, 이를 표준건축비(=공급면적 m²당 공사비)와 합산하여 기준가격을 산출하도록 한다.

종합하면, 공사비 기준가격은 다음의 금액을 합한 값이 될 것이다.

- ① 아파트 주거동 부분(공급면적) 단위면적당 공사비 = 표준건축비(원/m²)
- ② 부대시설 1(관리사무소, 노인정 등 거실기능 공간) 공사비의 공급면적 m²당 배부액 = {부대시설 1의 면적(m²) × 표준건축비(원/m²)} ÷ 총공급면적(m²)
- ③ 부대시설 2(지하주차장, 기계실 등 비거실기능 공간) 공사비의 공급면적 m²당 배부액 = {부대시설 2의 면적(m²) × 표준건축비(원/m²) × 80%} ÷ 총공급면적(m²)

3) 공사비 중 마감공사비의 구분

전체 건설공사 중 마감공사는 공사비에서 차지하는 비중이 큰 부분일 뿐 아니라, 주택건설업체들의 제품고급화 전략이 집중되는 곳이어서 기준가격과의 비용 차이가 가장 클 것으로 예상되는 부분이다. 따라서 건설업체들이 공사비용을 높게 제시하고 마감재 고급화를 그 이유로 제시하는 상황이 예상되는 바, 마감공사비를 별도로 구분하지 않은 채 공사비 전체를 기준가격과 비교하도록 할 경우에는 그것이 보통수준의 마감공사비와 어느 정도 차이가 있는지 판단하기 어려워지는 문제가 발생하게 된다. 따라서 공사비 중 마감공사비를 별도로 밝히도록 하고, 기준가격 역시 표준건축비 중 마감공사비를 별도로 제시함으로써 마감공사비만을 따로 비교 가능하도록 하는 것이 필요하다.

<표 IV-8>은 대한주택공사에서 2002년도 주택공사비를 분석한 자료로 공사비를 공종별로 구분하였으며, 그 중 건축공사비를 다시 골조공사비와 마감공사비로 구분하여 분석한 것이다. 마감공사비에는 고급자재 사용이 집중되는 건축마감공사비와 기계/전기/통신공사의 기구류 재료비를 포함하였다. 구체적으로는 건축공사 중 창호유리공사, 수장공사, 도장공사의 공사비, 기계공사 중 위생기구 및 수전재료비, 전기공사 중 배선기구(스위치, 콘센트) 및 조명기구 재료비, 통신공사 중 비디오폰 등 통신기구재료비를 포함하였다.

분석결과, 골조공사비가 전체 공사비의 47%~51%를 차지하고, 마감공사비(기구류 재료비 포함)가 19%~26%, 기타공사비가 27%~29%를 차지하는 것으로 나타났다. 분석자

료로 사용한 대한주택공사의 분석대상 주택보다 민간 주택건설업체들의 주택규모가 크다는 점을 고려한다면, 앞으로 건축비 기준가격에서는 표준건축비 중 마감공사비를 25%, 골조공사비와 기타공사비를 각각 50%, 25%로 산출하는 것이 타당할 것으로 보인다.

<표 IV-8> 공사비 중 마감공사비의 비율

공종		주거동유형		59㎡ - 60호 - 15층		84㎡ - 60호 - 15층	
		금액(원/㎡)	비율	금액(원/㎡)	비율		
건축공사	골조공사	344,527	51.6%	341,162	47.5%		
	마감공사	86,189	12.9%	139,769	19.5%		
	소계	430,716	64.5%	480,931	67.0%		
기계공사	설비공사	54,275	8.1%	60,920	8.5%		
	기구류 재료비	27,779	4.2%	30,827	4.3%		
	소계	82,054	12.3%	91,747	12.8%		
전기공사	설비공사	49,633	7.4%	40,375	5.6%		
	기구류 재료비	9,223	1.4%	9,161	1.3%		
	소계	58,856	8.8%	49,536	6.9%		
통신공사	설비공사	11,103	1.7%	9,529	1.3%		
	기구류 재료비	5,053	0.8%	4,081	0.6%		
	소계	16,156	2.4%	13,610	1.9%		
토목공사		33,116	5.0%	33,116	4.6%		
조경공사		14,500	2.2%	14,500	2.0%		
옥외 기계/전기공사		31,906	4.8%	34,318	4.8%		
계	골조공사	344,527	51.6%	341,162	47.5%		
	마감공사 + 기구류 재료비	128,244	19.2%	183,838	25.6%		
	기타 공사	194,533	29.2%	192,759	26.9%		
	총계	667,304	100.0%	717,758	100.0%		

주 1 : 건축골조공사-가설공사, 철근콘크리트공사, 조적공사, 미장공사, 결로공사, 목공사, 잡공사, 지붕공사, 기초공사

2 : 건축마감공사-창호 및 유리공사, 도장공사, 수장공사

자료 : 대한주택공사의 2002년 주택공사비 분석자료를 이용하여 재분석함.

4) 부대비용

<표 IV-2>~<표 IV-4>에서 보듯이 전체 건설원가 중에서 토지비와 공사비를 제외한 나머지 비용들은 부대비용으로 분류할 수 있다. 현재의 동시분양신청서식에서는 <표

IV-6>에서와 같이 <건축비에 포함된 소요비용> 중 토지비관련 비용항목들과 건축비관련 비용항목들을 제외한 비용항목들이 전부 부대비용에 포함될 것이다.

이들 부대비용은 사업여건에 따라 변화가 크고 금액수준을 비교할 만한 기준가격이 적당치 않은 것이 문제이다. 따라서 부대비용은 기준가격 없이 그냥 소요비용을 밝히도록 할 수밖에 없으나, 부대비용의 수준을 가늠하기 위한 보조지표로서 부대비용이 전체 주택분양가격에서 차지하는 비율, 공사비에 대비한 비율 등을 밝히도록 할 필요가 있다.

6. 아파트 분양가격 산정방식 지침서(안)

본 절에서는 앞의 분석결과를 종합하여 서울시 동시분양시 제출하는 분양가격 자료의 형식을 개선하고 작성지침을 마련하였다. 이는 그동안 동시분양시 제출된 자료의 경우 작성지침이 없이 서식만 제공되다보니 공급업체별로 제각각 자료작성이 이루어짐으로써 자료의 정확성과 신뢰성이 많이 떨어지는 문제를 보완하는 데 목적이 있다. 아울러 각 항목별로 기준가격을 같이 제시하도록 함으로써 소비자들이 가격의 적정성 여부를 가늠할 수 있도록 하였다.

1) 표 지

- 상단에는 현재 서식과 동일하게 단지명, 사업위치, 건립가구수 등 주요 항목들을 기재한다.
- 분양가격 내역에는, 총 건설사업규모와 분양사업규모를 알 수 있도록 건립세대수와 분양세대수를 각각 명시한다. 또한 단위면적당 분양가격을 명확히 알 수 있도록 평형별 세대당 총 분양가격과 함께 공급면적 m²당 분양가격을 토지비, 공사비, 부대비용으로 구분하여 명시한다. 또한 토지비와 공사비에 대해서는 기준가격 대비 분양가격의 비율을 명시한다.
- 분양가격내역의 각 항목은 <2. 동시분양신청내역>과 동일한 내용으로 작성되어야 한다.

동시분양신청서

○ 단지명 :
 ○ 사업위치 :
 ○ 건립가구수 :
 ○ 사업주체(건축주) : ()
 ○ 시 공 자 : ()
 ○ 국민주택기금 사용여부 :
 ○ 승 인 일 :
 ○ 착공신고일 :
 ○ 사용검사예정일 :
 ○ 신문공고예정 :
 ○ 분양가격내역 :

사업내용					공급면적 m ² 당 분양가격 (천원)				분양가격/기준가격 (%)		
평형	건립세대수	분양세대수	전용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	분양가격 (천원)	토지비	공사비	부대비용	계	토지비	공사비

※ 평형별 분양가격은 기준층 기준으로 작성
 ※ 공급면적 = 전용면적 + 주거공용면적

위와 같이 서울시 동시분양에 참여하고자 하오니 조치하여 주시기 바랍니다.

첨부 : 사업주체 동시분양 신청서식(위치도, 배치도 포함) 11부

2004. . .

○ ○ 구 청 장

2) <1. 사업개요>

- 사업개요는 현재 서식과 동일하게 사업명, 사업주, 시공자 등 사업의 주요 항목을 기재하되, 다음 각 항목들은 다음의 요령에 따른다.
- 대지면적 중 시행면적은 <4. 토지비>의 ③세대당 대지지분 총계와 일치해야 한다.
- 구조는 철근콘크리트 벽식구조, 철근콘크리트 라멘구조, 철골구조 등으로 구분하여 기재한다.
- 연면적은 <3. 아파트면적표>를 기초로 작성하되 다음에 유의한다.
 - ①(주택)지상연면적은 <3. 아파트면적표>의 ③공급면적 총계와 일치해야 한다.
 - ②(주택)지하연면적은 <3. 아파트면적표>의 ⑥주택부분 지하층 총계와 일치해야 한다.
 - ③(부대시설 1) 소계는 <3. 아파트면적표>의 ④부대시설 1 총계와 일치해야 한다.
 - ④(부대시설 2) 소계는 <3. 아파트면적표>의 ⑤부대시설 2 총계와 일치해야 한다.
 - ⑤공사면적 1은 <3. 아파트면적표>의 공사면적 1과 일치해야 한다.
 - ⑥공사면적 2는 <3. 아파트면적표>의 공사면적 2와 일치해야 한다.

1. 사업개요

사업명						
사업주						
시공자						
사업위치						
지역/지구						
주 용 도						
대지면적	사업면적					
	공공시설면적					
	시행면적					
구 조						
연 면 적	공동주택	주 택	①지상연면적	m ² (평)	⑤공사 면적 1 = ①+③	m ²
			②지하연면적	m ² (평)		
			소 계	m ² (평)		
	부대시설 1 (관리사무소, 주민공동시설 등)	지상연면적	m ² (평)	⑥공사 면적 2 = ②+④	m ²	
			지하연면적			m ² (평)
			③ 소 계			m ² (평)
	부대시설 2 (주차장, 기계실 등)	지상연면적	m ² (평)			
지하연면적			m ² (평)			
④ 소 계			m ² (평)			
상가/근린생활시설	연 면 적	m ² (평)				
건 폐 율						
용 적 륜						
공사기간						
층 수						
동 수						
세 대 수						

* ⑤와 ⑥은 <3. 아파트면적표>의 공사면적 1, 공사면적 2와 각각 일치하여야 함.

* 위치도 및 배치도 각 1부 첨부

3) <2. 동시분양신청내역>

- 전체 건설사업내역과 분양내역을 모두 알 수 있도록 평형별 건립세대수와 분양세대수를 모두 명시한다.
- 전체 건설사업내역과 분양내역을 모두 알 수 있도록 평형별 건립세대수와 분양세대수를 모두 기입한다.
- 분양가격은 단위면적당 분양가격을 명확히 알 수 있도록 평형별 세대당 총 분양가격과 함께 공급면적 m²당 분양가격을 토지비, 공사비, 부대비용으로 구분하여 명시한다. 또한 토지비와 공사비에 대해서는 기준가격 대비 분양가격의 비율을 명시한다. 단, 기준가격이 없는 부대비용은 공사비 대비 비율을 명시한다.
- 분양가격 관련 항목들의 금액은 <4. 토지비>, <5. 공사비>, <6. 부대비용>의 해당항목 금액과 일치해야 한다.

2. 동시분양신청내역

사업내용							공급면적 m ² 당 분양가격 (천원)				분양가격/기준가격 (%)		분양가격 중 공사비 대비 부대비용의 비율 (%) (부대비용/공사비)
평형 (m ²)	층구분	건립세대수	분양세대수	전용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	분양가격 (천원)	토지비	공사비	부대비용	계	토지비	공사비	
계				x건립세대수	x건립세대수	x건립세대수							

* 공급면적 = 전용면적 + 주거공동면적

4) <3. 아파트면적표>

- 본 아파트면적표에서 산출되는 건설 아파트 총공급면적, 공사면적 1, 공사면적 2 등은 공사비 기준가격 산출 등에서 중요한 기준이 되는 면적이므로 정확하게 산출하여야 한다.
- ‘③공급면적’의 총계는 <4. 토지비>와 <5. 공사비>의 ⑥총공급면적과 일치해야 하며, ‘공사면적 1’, ‘공사면적 2’는 <5. 공사비>의 ⑦공사면적1, ⑧공사면적2와 각각 일치해야 한다.
- 사업승인도서 상의 면적내역을 바탕으로 작성하되 다음의 요령에 의한다.
 - 모든 면적 단위는 m²로만 기입한다.(‘평’ 단위는 사용하지 않는다)
 - ‘부대시설 1’의 면적은 해당 부대시설의 지상층면적과 지하층면적을 합산한다.
 - ‘부대시설 2’의 면적에는 지상에 건축되는 주차장 및 기계실용 건물을 포함한다.
- 공사면적 1은 공급면적과 부대시설 1의 면적 총합계를 산출하여 기재한다.
- 공사면적 2는 부대시설 2와 주택부분 지하층면적 총합계를 산출하여 기재한다.

3. 아파트면적표

평형	건립세대수	분양세대수	①분양면적 (m ²)	②주거공용면적 (m ²)	③공급면적 (m ²) (③=①+②)	기타 공용면적 (m ²)				⑧계약면적 (m ²) (⑧=③+⑦)
						④부대시설 1	⑤부대시설 2	⑥주택부분 지하층	⑦계	
합계			×건립세대수	×건립세대수	×건립세대수	×건립세대수	×건립세대수	×건립세대수	×건립세대수	×건립세대수
						공사면적 1 (③+④)		공사면적 2 (⑤+⑥)		

※ 부대시설 1의 면적은 지상층면적과 지하층면적을 합산함.
 ※ 부대시설 2의 면적에는 지상에 건축되는 주차장 및 기계실용 건물을 포함함.

5) <4. 토지비>

- 토지비는 토지매입비용 이외에 대지조성비용, 지장물정비비용, 공공시설용지 배부액, 공공시설 설치공사비 배부액, 감정평가수수료 등 통상 토지감정평가가격에 포함되는 제반 비용을 모두 포함한 금액으로 기재한다.
- ⑤공급면적 m²당 토지비배분액은 <2. 동시분양신청내역>의 공급면적 m²당 분양가격 중 토지비 항목과 값이 일치하여야 한다.
- ⑥총공급면적은 <3. 아파트면적표>의 ③공급면적 총합계의 값과 일치하여야 한다.
- ⑨분양가격/기준가격은 <2. 동시분양신청내역>의 분양가격/기준가격 중 토지비 항목과 값이 일치하여야 한다.
- ⑦기준가격 총액은 별도로 산출하는 <토지비 기준가격 내역>의 합계액과 일치하여야 한다.
- <토지비 기준가격 내역>은 다음의 기준으로 작성한다.
 - 공공기관이 개발하여 공급한 택지인 경우에는 공급가격을 기입한다.
 - 사업자보유택지의 경우는 감정평가액, 법인장부 상의 가격, 관리처분계획서 상의 토지평가액을 기입한다.
 - 각 경우 모두 해당하는 증빙자료를 첨부한다.

4. 토지비									
평 형	①건립 세대수	②공급 면적(m ²)	③세대당 대지지분 (m ²)	분양가격 중 토지비(천원)		⑥총공급 면적(m ²) =①×②의 총 계	토지비 기준가격(천원)		⑨분양가격/ 기준가격(m ²) =⑤÷⑧
				④세대당 토지비	⑤공급면적 m ² 당 토지비 배분액 =④÷②		⑦기준가격 총 액	⑧공급면적 m ² 당 기준 가격 배분액 =⑦÷⑥	
합 계		×건립세대수	×건립세대수						

※ ⑤는 <2 동시분양신청내역>의 '공급면적 m²당 분양가격' 중 토지비 항목과 값이 일치하여야 함.
 ※ ⑥은 <3. 아파트면적표>의 공급면적 총합계의 값과 일치하여야 함.
 ※ ⑨는 <2. 동시분양신청내역>의 '분양가격/기준가격' 중 토지비 항목과 값이 일치하여야 함.
 ※ ⑦은 아래 <토지비 기준가격내역>의 합계액과 일치하여야 함.
 토지비 기준가격 내역 : 공공기관이 개발하여 공급한 택지인 경우에는 공급가격을 기입
 : 사업자 보유택지의 경우는 감정평가액, 법인장부 상의 가격, 관리처분계획서 상의 토지평가액을 기입(증빙자료 첨부)

지 번	면 적	기준가격
합 계		

6) <5. 공사비>

(1) <가. 분양공사비와 공사비기준가격 비교>

- 층별로 분양가격이 다를 경우 분양가격 관련항목들은 각 평형의 기준층에 대해 작성한다.
- ①공급면적 m²당 공사비는 <2. 동시분양신청내역>의 공급면적 m²당 분양가격 중 기준층주택의 공사비 항목과 값이 일치하여야 한다.
- ③분양가격/기준가격은 <2. 동시분양신청내역>의 분양가격/기준가격 중 공사비 항목과 값이 일치하여야 한다.
- <공사비>에는 정부고시 표준건축비 산출에 포함하는 비용항목 범위와 동일한 범위의 항목들을 포함하도록 하며, 토지관련 비용이나 부대비용을 포함해서는 안 된다. 공사비에 포함되는 주요 항목들은 다음과 같다.
 - 공사비 : 일반적으로 도급공사계약의 대상이 되는 총공사비
 - 인입공사비, 건본주택 건립비, 설계비 및 감리비
 - 조사측량비, 지질조사비, 안전진단비, 지구단위계획용역비, 미술장식품비

5. 공사비

가. 분양공사비와 공사비 기준가격 비교(기준층에 대해 작성)

평 형	공급면적 (m ²)	분양가격 중 공사비 (천원)		②공사비 기준가격 =<공사비 기준가격 산출>의 ⑬	③분양가격/기준가격(%) = ① ÷ ②
		세대당 공사비	①공급면적 m ² 당 공사비		

* ①은 <2. 동시분양신청내역>의 '공급면적 m²당 분양가격' 중 기준층주택의 공사비 항목과 값이 일치하여야 함.

* ③은 <2. 동시분양신청내역>의 '분양가격/기준가격' 중 공사비 항목과 값이 일치하여야 함.

<공사비 기준가격 산출>

평 형	④ 공급면적 (m ²)	⑤ 건립 세대수	⑥ 총공급면적 (④×⑤의 합)	공사면적(m ²)		⑨표준 건축비 (천원)	기준가격 총공사비		⑫공사비 기준가격 (천원/m ²) =(⑩+⑪)÷⑥
				⑦공사 면적 1	⑧공사 면적 2		⑩공사면적 1의 총공사비 =⑦×⑨	⑪공사면적 2의 총공사비 =⑧×⑨×0.8	

* 표준건축비는 평형별 표준건축비 중 금액이 가장 큰 것으로 적용

* 철골구조인 경우는 표준건축비에 16%를 가산한 금액을 표준건축비로 적용

* 공사면적 2의 공사비는 표준건축비의 80% 적용

* ⑥은 <3. 아파트면적표>의 공급면적 총합계의 값과 일치하여야 함.

* ⑦과 ⑧은 <3. 아파트면적표>의 공사면적 1, 공사면적 2와 각각 일치하여야 함.

(2) <공사비 기준가격 산출>

- 공사비 기준가격 산출에서 ⑨표준건축비는 다음의 요령으로 산출한다.
 - 평형별로 표준건축비가 다를 경우에는 평형별 표준건축비 중 해당 세대수가 가장 많은 표준건축비로 적용한다.
 - 아파트 구조가 철골구조인 경우는 표준건축비에 16%를 가산한 금액을 표준건축비로 적용한다.
 - 공사면적 2의 공사비는 표준건축비의 80%를 적용하여 산출한다.
- ⑥총공급면적은 <3. 아파트면적표>의 공급면적 총합계의 값과 일치하여야 한다.
- ⑦공사면적 1과 ⑧공사면적 2는 <3. 아파트면적표>의 공사면적 1·2와 각각 일치하여야 한다.

(3) <나. 주택부분 골조-마감-기타공사비 비교>

- 층별로 분양가격이 다를 경우 분양가격관련 항목들은 각 평형의 기준층에 대해 작성한다.
- ⑬총공사비 중 주택부분(지상층)공사비는 총공사비 중 부대시설 1·2와 주택부분 지하층의 공사비를 제외한 공사비를 말하는 것으로, 별도로 산출하는 <공사면적 및 공사비 구분내역>의 ㉠주택부분 지상면적 총 공사비와 같은 값이어야 한다.
- 공사비 중 ㉡골조공사비, ㉢마감공사비, ㉣기타공사비는 각각 다음의 공사비를 합산한 금액으로 산출한다.
 - 골조공사비 : 건축공사 중 가설공사, 철근콘크리트공사, 조적공사, 미장공사, 결로공사, 목공사, 잡공사, 지붕공사, 기초공사의 공사비
 - 마감공사비 : 건축공사 중 창호 및 유리공사, 도장공사, 수장공사의 공사비, 기계공사의 위생기구, 수전 등 기구류 재료비, 전기공사의 스위치, 콘센트, 조명기구 등 기구류 재료비, 통신공사의 비디오폰 등 기구류 재료비
 - 기타공사비 : 공사비 중 골조공사비와 마감공사비를 제외한 공사비
- 공사비 기준가격 중 ㉡골조공사비, ㉢마감공사비, ㉣기타공사비는 각각 다음의 방법으로 산출한다.
 - 골조공사비 : 표준건축비의 50%
 - 마감공사비 : 표준건축비의 25%
 - 기타공사비 : 표준건축비의 25%

(4) <공사면적 및 공사비 구분내역>

- 공사비 내역서를 이용하여 총공사비 중 주택부분 지상층(공급면적), 주택부분 지하층, 부대시설 1, 부대시설 2의 공사비를 각각 산출하여 기입한다.
- ㉠주택부분 지상층, ㉡주택부분 지하층, ㉢부대시설 1, ㉣부대시설 2의 면적은 각각 <3. 아파트면적표>의 ③공급면적, ⑥주택부분 지하층, ④부대시설 1, ⑤부대시설 2의

값과 일치하여야 한다.

나. 주택부분 골조-마감-기타공사비 비교(기준층에 대해 작성)

평형	㉔공급면적(㎡)	공사비		금액(천원)			
				계	골조공사비	마감공사비	기타공사비
		분양공사비	총공사비 중	b	c	d	e
			주택부분(지상층) 공사비				
			공급면적 ㎡당 공사비 중 주택부분 공사비	f=b÷a	g=c÷a	h=d÷a	k=e÷a
		공사비 기준가격	공급면적 ㎡당 공사비	m=표준건축비	n=m×0.5	p=m×0.25	q=m×0.25
			기준가격 중 주택부분 공사비				
비교	분양공사비/기준가격(%)	r=f÷m	s=g÷n	t=h÷p	u=k÷q		
		분양공사비	총공사비 중	b	c	d	e
			주택부분(지상층) 공사비				
			공급면적 ㎡당 공사비 중 주택부분 공사비	f=b÷a	g=c÷a	h=d÷a	k=e÷a
		공사비 기준가격	공급면적 ㎡당 공사비	m=표준건축비	n=m×0.5	p=m×0.25	q=m×0.25
			기준가격 중 주택부분 공사비				
비교	분양공사비/기준가격(%)	r=f÷m	s=g÷n	t=h÷p	u=k÷q		
		분양공사비	총공사비 중	b	c	d	e
			주택부분(지상층) 공사비				
			공급면적 ㎡당 공사비 중 주택부분 공사비	f=b÷a	g=c÷a	h=d÷a	k=e÷a
		공사비 기준가격	공급면적 ㎡당 공사비	m=표준건축비	n=m×0.5	p=m×0.25	q=m×0.25
			기준가격 중 주택부분 공사비				
비교	분양공사비/기준가격(%)	r=f÷m	s=g÷n	t=h÷p	u=k÷q		

- * ㉔는 아래 <공사면적 및 공사비 구분내역>의 '㉔주택부분 지상면적' 총공사비와 같은 값이어야 함.
 * 공사비 중 ㉔골조공사비, ㉔마감공사비 ㉔기타공사비는 각각 다음의 공사비를 포함한 금액으로 산출함.
 - 골조공사비 : 건축공사 중 가설공사, 철근콘크리트공사, 조적공사, 미장공사, 결로공사, 목공사, 잡공사, 지붕공사, 기초공사의 공사비
 - 마감공사비 : 건축공사 중 창호 및 유리공사, 도장공사, 수장공사의 공사비, 기계공사의 위생기구, 수전 등 기구류 재료비, 전기공사의 스위치, 콘센트, 조명기구 등 기구류 재료비, 통신공사의 비디오폰 등 기구류 재료비
 - 기타공사비 : 공사비 중 골조공사비와 마감공사비를 제외한 공사비

<공사면적 및 공사비 구분내역>

구분	평형별	연면적(㎡)	총공사비		㎡당 공사비(천원)
			금액(천원)	구성비율(%)	
공급면적	㉔주택부분 지상층				
		소계			
기타면적	㉔주택부분 지하층				
		㉔부대시설 1 : 지상층, 지하층 (관리사무소, 주민공동시설 등)			
		㉔부대시설 2 : 지상층, 지하층 (주차장, 기계실 등)			
계					

* ㉔, ㉔, ㉔, ㉔는 각각 <3. 아파트면적표>의 ㉔, ㉔, ㉔, ㉔의 값과 일치하여야 함.

7) <6. 부대비용>

(1) <가. 부대비용 총액 내역표>

- <4. 토지비>와 <5. 공사비>에 포함되지 않는 기타 부대비용들을 항목별로 기재한다.
- 부대비용에 포함 가능한 항목들은 다음과 같다.
 - 분양경비 : 분양수수료, 건본주택부지 임대료, 광고선전비, 건본주택 운영비
 - 이주촉진비용 : 이주비 금융비용, 임시수용시설 건립비
 - 제세공과금 : 사업소득세, 법인세, 면허세, 주민세, 재산세, 종합소득세
 - 일반관리비 : 조합운영비, 총회비용, 시행자 일반관리비
 - 수수료 : 컨설팅용역비, 세무관련 수수료, 회계관련 수수료
 - 소송비 : 매도청구소송비, 기타 소송비
 - 각종 부담금 : 채권매입손실금, 광역교통시설부담금, 하수처리부담금, 과밀부담금
 - 등기비 : 신탁등기비, 근저당 설정 및 해지비
 - 예비비 및 이윤
 - 금융비용 : 건설자금(융자금 및 자기자금) 이자

6. 부대비용

가. 부대비용 총액 내역표

번 호	항 목	금액(천원)	백분율(%)	비 고
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
합 계				

(2) <분양가격 중 부대비용의 비율>

- 층별로 분양가격이 다를 경우 분양가격 관련항목들은 각 평형의 기준층에 대해 작성한다.
- ③총공급면적은 <3. 아파트면적표>의 공급면적 총합계의 값과 일치하여야 한다.
- ④부대비용총액은 <6. 부대비용>의 <가. 부대비용 총액 내역표>의 합계금액과 일치하여야 한다.
- ⑦부대비용 배분액은 <2. 동시분양신청내역>의 <공급면적 m²당 분양가격> 중 부대비용 항목과 값이 일치하여야 한다.
- ⑩분양공사비 대비 기타비용은 <2. 동시분양신청내역>의 <공급면적 m²당 분양가격> 중 공사비 대비 부대비용의 비율 항목과 값이 일치하여야 한다.

나. 분양가격 중 부대비용의 비율(기준층에 대해 작성)

평형	①공급면적 (m ²)	②건립세대수	③총공급면적 =①×②의 합계	분양가격 (천원)	④부대비용총액 (천원)	공급면적 m ² 당 분양가격(천원)				⑨분양가격 중 부대비용의 비율(%) =⑦÷⑧	⑩분양가격 중 공사비 대비 부대비용(%) =⑦÷⑥
						⑤토지비	⑥공사비	⑦부대비용 배분액 =④÷③	⑧계 =⑤+⑥+⑦		
합계											

* ③은 <3. 아파트면적표>의 공급면적 총합계의 값과 일치하여야 함.
 * ④는 <6. 부대비용> 중 <가. 부대비용 총액 내역표>의 합계금액과 일치하여야 함.
 * ⑦은 <2. 동시분양신청내역>의 '공급면적 m²당 분양가격' 중 부대비용 항목과 값이 일치하여야 함.
 * ⑩은 <2. 동시분양신청내역>의 '공급면적 m²당 분양가격' 중 공사비 대비 부대비용의 비율 항목과 값이 일치하여야 함.

8) <7. 분양공고문 등에 고지할 분양가격 내역표>

- 이 내역표는 분양공고문이나, 분양안내서에 동일한 내용으로 고지해야 한다.
- 층별로 분양가격이 다를 경우 분양가격관련 항목들은 각 평형의 기준층에 대해 작성한다.
- ①토지비의 각항은 <4. 토지비>의 해당 항목들의 값과 일치해야 한다.
- ②주택부분 지상층 공사비의 각항은 <5. 공사비> 중 <나. 주택부분 골조-마감-기타 공사비 비교>의 해당항목들의 값과 일치해야 한다.
- ③기타부분 공사비는 ④공사비 계에서 ②주택부분 지상층 공사비 소계 값을 뺀 값을 기재한다.
- ④공사비 계의 각항은 <5. 공사비> 중 <가. 분양공사비와 공사비 기준가격 비교>의 해당 항목들의 값과 일치해야 한다.
- ⑤부대비용의 각항은 <6. 부대비용> 중 <나. 분양가격 중 부대비용의 비율> 중 해당 항목들의 값과 일치해야 한다.

7. 분양공고문 등에 고지할 분양가격 내역표

평형	건립세대수	분양세대수	양면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	분양가격 내역	금액(천원)								
						① 토지비	공사비				⑤ 부대비용	⑥ 계		
							② 주택부분 골조공사비	지상층 마감공사비	기타 소계	③ 기타부분공사비			④ 계	
														공사비
					분양가격									
					공급면적 ㎡당 분양가격									
					공급면적 ㎡당 기준가격									
					분양가격/기준가격(%)									
					분양가격									
					공급면적 ㎡당 분양가격									
					공급면적 ㎡당 기준가격									
					분양가격/기준가격(%)									
					분양가격									
					공급면적 ㎡당 분양가격									
					공급면적 ㎡당 기준가격									
					분양가격/기준가격(%)									

※ 평형별 분양가격 내역은 기준층을 기준으로 작성
 ※ ①의 각 항은 <4. 토지비>의 해당 항목들의 값과 일치해야 함.
 ※ ②의 각 항은 <5. 공사비> 중 <나. 주택부분 골조-마감-기타공사비 비교>의 해당 항목들의 값과 일치해야 함.
 ※ ③은 ④에서 ②의 소계 값을 뺀 값을 기재함
 ※ ④의 각 항은 <5. 공사비> 중 <가. 분양공사비와 공사비 기준가격 비교>의 해당 항목들의 값과 일치해야 함.
 ※ ⑤의 각 항은 <6. 부대비용>의 <나. 분양가격 중 부대비용의 비율> 중 해당 항목들의 값과 일치해야 함.

제 V 장

기존방식과 신규방식 간의 신뢰성 비교

1. 현행 동시분양신청서식에 따른 분양가격자료의 신뢰성 분석
2. 새로운 동시분양신청서식에 따른 분양가격 비교분석
3. 주택건설공사 감리자모집공고에서 공사비와 분양신청 공사비 비교분석

제 V 장 기존방식과 신규방식 간의 신뢰성 비교

2003년도 서울시 동시분양 신청자료를 활용하여 현행 동시분양 신청서식과 제IV장에서 제시한 새로운 동시분양 서식간 분양가격 자료의 신뢰성을 비교한 결과는 다음과 같다. 분석대상 단지는 동시분양신청 아파트 중에서 분양가격과 분양가격 중 공사비(건축비), 사업유형을 기준으로 다음과 같은 방법으로 선정하였다.

- 사업유형을 일반민영사업(사업자 보유택지사업), 주택재건축사업, 주택재개발사업으로 구분
- 사업유형별로 분양가격 상위 아파트, 공사비(건축비) 상위 아파트 각 3개씩 선정
- 사업유형 구분없이 분양가격 하위, 공사비(건축비) 하위 아파트 각 2개씩 선정

총 22개 아파트가 선정되었으며, 이 중 중복 선정된 일부 아파트들과 제출자료가 극히 부실한 1개 아파트를 제외하고, 총 15개 아파트를 분석대상으로 선정하였다. 선정된 아파트는 다음과 같다.

<표 V-1> 서식에 따른 분양가격 차이 비교를 위한 분석대상 아파트

선기 정준	사 유 업 형	128건 중 순 위		동시 분양 차수	아파트	공 면 적 (㎡)	세대수		분양단가 (천원)		분양건축비단가 (천원)		
		분양가	건축비				건립	분양	㎡ 당	평 당	㎡ 당	평 당	
분양가 상 위	일 반	2	4	6	청암동 L단지	179.7 ~273.4	170	170	6,148 ~6,895	20,325 ~22,793	2,830 ~3,566	9,356 ~11,787	
		6	12	8	서초동 E3단지	160.1 ~189.9	77	77	5,384 ~5,989	17,798 ~19,800	2,611 ~2,886	8,630 ~9,540	
		8	8	9	방배동 B단지	149.8 ~210.9	35	35	5,552 ~5,737	18,355 ~18,965	2,925 ~3,060	9,670 ~10,116	
		11	6	8	서초동 E5단지	190.3	161	161	5,687	18,799	3,269	10,807	
		16	7	2	방배동 P단지	216.3 ~244.3	31	31	4,991	16,500	2,926 ~3,133	9,672 ~10,357	
	건축비 상 위	재건축	1	1	5	서초동 M단지	266.0 ~325.7	67	31	6,112 ~9,020	20,206 ~29,817	3,156 ~6,080	10,434 ~20,099
			3	2	7	서초동 H1단지	232.1 ~270.4	95	59	5,819 ~6,391	19,238 ~21,128	3,810 ~4,374	12,594 ~14,458
			5	40	12	역삼동 G단지	79.9 ~184.2	332	102	5,808 ~6,020	19,199 ~19,901	2,014 ~2,080	6,658 ~6,875
			12	3	7	서초동 H2단지	200.5	34	21	5,607	18,535	3,670	12,133
		재개발	4	5	8	방배동 D단지	143.5 ~277.2	192	192	3,116 ~6,288	10,300 ~20,788	1,858 ~3,462	6,144 ~11,446
48	37	8	남가좌동 E단지	83.8 ~143.5	503	225	3,078 ~3,116	10,177 ~10,300	1,858 ~2,121	6,144 ~7,013			
분양가 하 위	일 반	126	77	2	방학동 D단지	77.4 ~146.6	212	212	1,971 ~2,104	6,517 ~6,957	1,458 ~1,585	4,819 ~5,240	
	재건축	128	85	5	화곡동 B단지	100.5 ~106.9	73	33	2,067 ~2,074	6,833 ~6,856	1,543 ~1,549	5,102 ~5,120	
건축비 하 위	재건축	53	123	11	휘경동 D단지	79.8 ~134.0	216	120	2,710 ~3,016	8,958 ~9,970	1,084 ~1,206	3,583 ~3,988	
	재건축	89	128	10	장안동 D단지	85.5 ~105.1	71	29	2,662 ~2,662	8,800 ~8,799	913 ~913	3,019 ~3,019	

1. 현행 동시분양신청서식에 따른 분양가격자료의 신뢰성 분석

1) 세대수와 건축연면적

분석대상 15개 아파트의 세대수와 연면적관련 자료를 분석한 결과는 <표 V-2>와 같다. 표에서 알 수 있듯이 4개 아파트가 건립세대수 중 일부 세대에 대한 가격자료를 제출하지 않고 있는데, 이는 재건축/재개발 아파트에서 조합원 분을 제외하고 일반분양 세대가 있는 평형의 분양가격 자료만을 제공하였기 때문이다.

또한 건축연면적에서도 10개 아파트가 주택건설공사 감리자모집공고에서 제시한 연면적과 다소간의 차이를 보이고 있는데, 일부 아파트는 그 차이가 상당한 수준에 이르고 있다. 일부 평형의 가격자료가 제시되지 않거나 건축연면적이 부정확한 경우에는 전체 사업비와 공사비를 집계/분석하기 곤란하므로, 앞으로는 모든 평형에 대하여 가격자료를 제출하도록 하고, 건축연면적 자료 역시 면적 집계양식을 통일하여 자료별로 그 값이 일치하도록 해야 할 것이다.

<표 V-2> 분석대상 아파트의 세대수와 연면적 자료분석

사례 번호	아파트명	세대수		건축연면적(㎡)				
		건 립 세대수	분양가격 자료제출 세대수	공사면적 1	공사면적 2	공사면적 계	감리자 모집공고 연면적	차 이
1	청암동 L단지	170	170	41,144	20,377	61,522	61,766	- 244
2	서초동 E3단지	77	77	14,566	6,553	21,119	21,121	- 2
3	방배동 B단지	35	35	6,119	2,765	8,884	8,885	0
4	서초동 E5단지	161	161	31,596	13,690	45,286	45,293	- 6
5	방배동 P단지	31	31	7,249	3,985	11,233	11,233	0
6	서초동 M단지	67	67	19,479	9,717	29,196	29,196	0
7	서초동 H1단지	95	91	24,979	11,696	36,675	36,804	- 129
8	역삼동 G단지	333	332	46,324	24,578	70,901	62,769	8,132
9	서초동 H2단지	34	32	7,249	4,094	11,344	11,483	- 139
10	방배동 D단지	170	192	47,584	22,274	69,858	58,951	10,907
11	남가좌동 E단지	503	295	54,363	26,209	80,572	80,548	23
12	방학동 D단지	212	212	22,511	7,390	29,901	30,396	- 495
13	화곡동 B단지	73	73	7,780	2,287	10,068	10,068	0
14	휘경동 D단지	216	216	24,711	8,520	33,231	33,237	- 6
15	장안동 D단지	72	29	7,089	2,035	9,124	9,145	- 20

2) 건축비에 포함된 소요비용

현행 동시분양신청서식 가격자료의 가장 큰 문제점은 분양가격자료 자체가 신뢰할 수 없을 정도로 부정확하다는 것이다. 특히 건축비에 토지관련 비용 등 건축비로 보기 곤란한 제반 비용을 포함하고 있어 현재 분양가격의 적정성 문제와 관련하여 논란의 핵심이 되고 있는 건축비의 정확한 평가 자체가 곤란한 실정이다. 분석대상 아파트의 분양가격 자료를 분석한 결과는 현재 분양가격 자료의 부정확성을 잘 보여주고 있다.

현행 동시분양신청서식에서는 평형별 세대당 분양가격을 토지비와 건축비로 나누어 밝히도록 하고, 이와 별도로 건축비에 포함된 소요비용을 총액으로 밝히도록 하고 있다. 이는 원칙적으로 세대당 건축비를 모두 합한 금액(②)이 되어야 하지만, <표 V-3> ④/② 항목에서 보듯이 세대당 건축비의 총합(②)과 건축비에 포함된 소요비용(④)이 일치하는 사례는 1개뿐이고, 이 두 값이 5% 이내로 근접하는 것도 3개 사례에 지나지 않는다. 사례 중에는 심지어 두 값이 2배에 가까운 차이를 보이는 경우도 있어, 건축비 자료가 극히 부정확함을 알 수 있다.

동시분양신청서의 분양가격자료에 따라 수익률을 계산해 보면 부정확성 문제가 보다 명확해진다. 즉, 건축비에 포함된 소요비용을 사업비(①+④)로 하여 계산한 수익률((③-⑤)/⑤)을 보면, 절반 정도의 아파트가 손해를 보며 분양하겠다는 계획 아래 동시분양을 신청했다는 결과가 된다.

<표 V-3> 분석대상 아파트의 분양가격자료 분석

사례 번호	분양가내역(천원)			④ 건축비에 포함된 소요비용	④/②	총사업비 ⑤=①+④	수익률 (③-⑤)/⑤
	① 토지비 계	② 건축비 계	③ 분양가 계				
1	129,860,448	100,804,618	230,665,066	155,292,314	154%	285,152,762	-19%
2	42,337,901	39,450,299	81,788,200	46,861,728	119%	89,199,629	-8%
3	15,745,342	16,927,654	32,673,000	16,224,266	96%	31,969,608	2%
4	73,011,200	98,739,700	171,750,900	89,621,394	91%	162,632,594	6%
5	13,833,325	22,145,077	35,978,402	18,408,696	83%	32,242,021	12%
6	57,599,985	70,734,008	128,333,993	72,476,410	102%	130,076,395	-1%
7	47,105,667	92,487,264	139,592,931	131,123,084	142%	178,228,751	-22%
8	93,335,712	48,920,164	142,255,876	91,503,772	187%	184,839,484	-23%
9	13,196,794	25,014,514	38,211,308	38,061,372	152%	51,258,166	-25%
10	125,586,327	154,254,673	279,841,000	159,206,888	103%	284,793,215	-2%
11	57,111,008	105,170,128	162,281,137	80,993,052	77%	138,104,060	18%
12	11,511,983	32,872,817	44,384,800	32,872,817	100%	44,384,800	0%
13	3,990,195	12,062,805	16,053,000	9,370,000	78%	13,360,195	20%
14	42,242,760	28,161,840	70,404,600	31,554,158	112%	73,796,918	-5%
15	12,515,869	6,123,851	18,639,720	7,944,062	130%	20,459,931	-9%

2. 새로운 동시분양신청서식에 따른 분양가격 비교분석

1) 건축비 세부항목 재분류에 의한 공사비 산출

<표 V-4>는 본 연구에서 제안한 분류기준에 따라 분양신청서 상의 건축비를 세부 항목별로 토지관련 비용, 공사비, 부대비용으로 재분류한 것이다. 분석결과, 실제 공사비(⑥)가 차지하는 비율(⑥/④)은 대부분 40%~70% 수준으로 나타났다. 이는 분양가 중 건축비라고 밝힌 금액과 비교(⑥/②)하여도 60%~70% 수준이다. 그러나 8번 사례에서 보듯이 공사비가 분양가 중 건축비보다도 더 높아, 실제 투입된 공사비보다도 싸게 분양한다는 결과를 보여주는 사례도 있다.

건축비에 토지관련 비용(⑤)이 포함된 정도(⑤/①)는 대체로 낮으나, 일부 사례에서는 그 금액이 분양가 중 토지비보다도 많은 것으로 나타났다. 또한 부대비용과 공사비의 비율(⑦/⑥)을 보면 부대비용이 공사비의 50%가 넘는 것으로 나타난 사례가 많아서 건설업체들이 이런저런 비용들로 건축비를 부풀린다는 의혹을 뒷받침해 주고 있다.

<표 V-4> 분석대상 아파트의 분양가격자료 중 건축비 재분류

사례 번호	분양가 내역(천원)			④ 건축비에 포함된 소요비용	④의 재분류			⑥/④	⑥/②	⑤/①	⑦/⑥
	① 토지비 계	② 건축비 계	③ 분양가 계		⑤ 토지관련 비 용	⑥ 공사비	⑦ 부대비용				
1	129,860,448	100,804,618	230,665,066	155,292,314	2,319,108	65,838,446	87,134,761	42%	65%	2%	132%
2	42,337,901	39,450,299	81,788,200	46,861,728	583,500	28,808,502	17,469,726	61%	73%	1%	61%
3	15,745,342	16,927,654	32,673,000	16,224,266	120,500	11,263,772	4,839,994	69%	67%	1%	43%
4	73,011,200	98,739,700	171,750,900	89,621,394	2,558,750	62,690,105	24,372,539	70%	63%	4%	39%
5	13,833,325	22,145,077	35,978,402	18,408,696	260,000	14,055,537	4,093,159	76%	63%	2%	29%
6	57,599,985	70,734,008	128,333,993	72,476,410	223,600	51,368,694	20,884,116	71%	73%	0%	41%
7	47,105,667	92,487,264	139,592,931	131,123,084	54,574,984	58,501,557	18,046,543	45%	63%	116%	31%
8	93,335,712	48,920,164	142,255,876	91,503,772	2,569,440	61,886,277	27,048,055	68%	127%	3%	44%
9	13,196,794	25,014,514	38,211,308	38,061,372	14,217,312	17,682,992	6,161,068	46%	71%	108%	35%
10	125,586,327	154,254,673	279,841,000	159,206,888	1,062,659	82,557,718	75,586,511	52%	54%	1%	92%
11	57,111,008	105,170,128	162,281,137	80,993,052	5,118,920	63,866,124	12,008,008	79%	61%	9%	19%
12	11,511,983	32,872,817	44,384,800	32,872,817	2,061,240	22,137,398	8,674,179	67%	67%	18%	39%
13	3,990,195	12,062,805	16,053,000	9,370,000	207,751	5,987,853	3,174,396	64%	50%	5%	53%
14	42,242,760	28,161,840	70,404,600	31,554,158	0	27,984,852	3,569,306	89%	99%	0%	13%
15	12,515,869	6,123,851	18,639,720	7,944,062	705,033	4,702,595	2,536,434	59%	77%	6%	54%

2) 공사비 기준가격과의 비교

아파트 분양가격을 둘러싼 핵심 쟁점은 공사비(건축비)의 과다책정 여부이며, 동시분양신청서식에서의 핵심과제 역시 분양가 중 공사비의 수준(비싸고 싼 정도)을 적절하게 판단할 수 있도록 하는 것이다. 이를 위해서는 보통수준의 아파트 공사비를 기준가격으로 제시하고, 분양가 중 공사비를 이와 비교할 수 있도록 해야 한다.

<표 V-5>는 분석대상 15개 아파트에 대해 본 연구에서 제안한 공사비 기준가격 산출방식에 따라 기준가격을 산출한 결과이며, <표 V-6>은 이를 분양가 중 공사비(=건축비)와 비교한 자료이다.

<표 V-5> 분석대상 아파트 공사비 기준가격 산출

사례 번호	① 총공급 면적 (㎡)	공사면적(㎡)		④2002 표준 건축비	⑤2004 주공 추정 가격	공사비 기준가격1(천원)			공사비 기준가격2(천원)		
		② 공사 면적1	③ 공사 면적2			⑥공사면적1 총공사비 ②×④	⑦공사면적2 총공사비 ③×④×0.8	기준가격 (천원/㎡) (⑥+⑦)/①	⑧공사면적1 총공사비 ②×⑤	⑨공사면적2 총공사비 ③×⑤×0.8	기준가격 (천원/㎡) (⑧+⑨)/①
1	38,786	41,144	20,377	606	839	24,933,531	9,878,799	898	34,525,575	13,679,218	1,243
2	14,112	14,566	6,553	606	839	8,827,105	3,177,030	851	12,222,933	4,399,248	1,178
3	5,956	6,119	2,765	606	839	3,708,199	1,340,584	848	5,134,760	1,856,312	1,174
4	30,637	31,596	13,690	606	839	19,147,328	6,636,830	842	26,513,393	9,190,049	1,165
5	7,208	7,249	3,985	606	839	4,392,642	1,931,692	877	6,082,511	2,674,823	1,215
6	19,414	19,479	9,717	606	839	11,804,390	4,710,698	851	16,345,594	6,522,926	1,178
7	23,503	24,979	11,696	606	839	15,137,395	5,670,260	885	20,960,821	7,851,635	1,226
8	45,118	46,324	24,578	674	837	31,208,336	13,246,337	985	38,773,659	16,457,429	1,224
9	6,902	7,249	4,094	606	839	4,393,039	1,984,965	924	6,083,062	2,748,590	1,280
10	46,722	47,584	22,274	606	839	28,835,838	10,798,628	848	39,929,118	14,952,909	1,175
11	52,629	54,363	26,209	606	839	32,943,675	12,706,123	867	45,617,259	17,594,228	1,201
12	22,321	22,511	7,390	606	839	13,641,458	3,582,726	772	18,889,390	4,961,017	1,069
13	7,760	7,780	2,287	606	839	4,714,886	1,108,932	750	6,528,724	1,535,543	1,039
14	24,521	24,711	8,520	606	839	14,975,065	4,130,420	779	20,736,041	5,719,412	1,079
15	7,080	7,089	2,035	606	839	4,296,140	986,520	746	5,948,885	1,366,038	1,033

주 : 기준가격 1은 2002년 건설교통부 고시 표준가격, 기준가격 2는 2004년 대한주택공사 추정공사비를 적용함.

<표 V-6> 분석대상 아파트 분양가격 중 공사비총액과 공사비기준가격에 의한 공사비총액 비교

사례 번호	총공급 면적 (㎡)	①분양가 중 건축비 총액	②조정 공사비 총액	공사비 기준가격		기준가격에 의한 총공사비		분양가 중 공사비/공사비기준가격			
				기 준 가격1	기 준 가격2	③ 기준가격1	④ 기준가격2	기준가격1		기준가격2	
								①/③	②/③	①/④	②/④
1	38,786	100,804,618	65,838,446	898	1,243	34,812,329	48,204,793	290%	189%	209%	137%
2	14,112	39,450,299	28,808,502	851	1,178	12,004,135	16,622,182	329%	240%	237%	173%
3	5,956	16,927,654	11,263,772	848	1,174	5,048,782	6,991,072	335%	223%	242%	161%
4	30,637	98,739,700	62,690,105	842	1,165	25,784,157	35,703,441	383%	243%	277%	176%
5	7,208	22,145,077	14,055,537	877	1,215	6,324,334	8,757,335	350%	222%	253%	161%
6	19,414	70,734,008	51,368,694	851	1,178	16,515,089	22,868,520	428%	311%	309%	225%
7	23,503	92,487,264	58,501,557	885	1,226	20,807,655	28,812,456	444%	281%	321%	203%
8	45,118	48,920,164	61,886,277	985	1,224	44,454,674	55,231,088	110%	139%	89%	112%
9	6,902	25,014,514	17,682,992	924	1,280	6,378,005	8,831,652	392%	277%	283%	200%
10	46,722	154,254,673	82,557,718	848	1,175	39,634,465	54,882,027	389%	208%	281%	150%
11	52,629	105,170,128	63,866,124	867	1,201	45,649,798	63,211,486	230%	140%	166%	101%
12	22,321	32,872,817	22,137,398	772	1,069	17,224,184	23,850,407	191%	129%	138%	93%
13	7,760	12,062,805	5,987,853	750	1,039	5,823,818	8,064,267	207%	103%	150%	74%
14	24,521	28,161,840	27,984,852	779	1,079	19,105,485	26,455,454	147%	146%	106%	106%
15	7,080	6,123,851	4,702,595	746	1,033	5,282,660	7,314,923	116%	89%	84%	64%

주 : 기준가격 1은 2002년 건설교통부 고시 표준가격, 기준가격 2는 2004년 대한주택공사 추정공사비를 적용함.

한편, 실제 아파트 분양에서는 평형별로 ㎡당 분양가격이 다르므로 공사비와 기준가격을 평형별로 비교해 볼 필요가 있다. <표 V-7>은 분석대상 15개 아파트를 평형별로 비교한 것이다. 실제로는 같은 평형에서도 층별로 분양가격이 다른 경우가 많지만, 여기에서는 분석의 편의상 평형별로 1개 사례만을 대상으로 하였다.

<평형별 조정공사비 산출을 위한 조정작업>

- 원칙적으로는 분양건축비에서 추가토지비와 부대비용을 제외한 금액을 공사비로 보아야 하나 <표 V-3>과 같이 분양 건축비 총액과 건축비에 포함된 소요비용이 일치하지 않는 경우가 많으므로 약간의 조정이 필요함.
- 분양건축비 총액에 비해 건축비소요비용을 더 큰 금액으로 제출한 경우
 - 분양건축비 총액에 비해 조정공사비 총액이 작은 경우 : 사례 1, 2, 6, 7, 9, 10, 14, 15
 토지관련 비용과 부대비용을 과다하게 계상한 탓에, 평형별 ㎡당 분양건축비에서 ㎡당 토지관련 비용과 ㎡당 부대비용을 제외할 경우 공사비가 지나치게 작게 산출되는 문제가 발

생함. 따라서 이 경우에는 평형별 분양건축비에 분양건축비 총액 대비 조정공사비 총액 비율을 적용하여 평형별 조정건축비를 산출함.

- 분양건축비 총액에 비해 조정공사비 총액이 큰 경우 : 사례 8
분양건축비를 조정건축비로 간주함.
- 분양 건축비 총액과 건축비소요비용이 일치하는 경우 : 사례 12
평형별 m^2 당 분양건축비에서 m^2 당 토지관련 비용과 m^2 당 부대비용을 제외함.
- 분양건축비 총액에 비해 건축비 소요비용을 작은 금액으로 제출한 경우
 - 분양건축비 총액에 비해 조정공사비 총액이 작은 경우 : 사례 3, 4, 5, 11, 13
평형별 m^2 당 분양건축비에서 m^2 당 토지관련 비용과 m^2 당 부대비용을 제외함.
 - 분양건축비 총액에 비해 조정공사비 총액이 큰 경우 : 없음

실제로 2002년 표준건축비를 적용하여 산출한 공사비 기준가격 1(③)은 아파트 공급 면적 m^2 당 746천원~985천원(평당 2,467천원~3,257천원)이며, 2004년 대한주택공사 추정 공사비를 적용한 공사비 기준가격 2(④)는 공급면적 m^2 당 1,033천원~1,243천원(평당 3,416천원~4,109천원)으로 나타났다. 분양가 중 건설업체가 건축비로 제시한 금액(①)을 공사비 기준가격 1과 비교하면 90%~670%(중간값 331%)이며, 공사비 기준가격 2와 비교하면 65%~489%(중간값 239%)이다. 한편 건설업체가 건축비로 제시한 금액을 본 연구에서 제안한 방식에 따라 세부항목별 재분류하여 조정한 공사비(②)를 공사비 기준가격 1과 비교하면 69%~549%(중간값 214%)이며, 공사비 기준가격 2와 비교하면 50%~397%(중간값 165%)인 것으로 나타났다.

이러한 분석 결과는 사례별로 편차가 매우 크지만, 공사비의 범위를 순수공사비로 명확하게 규정할 경우 그 금액이 보통수준의 공사비에 근접하고 있음을 보여 주는 것이다. 실제로 <표 V-7>에서 공사비 기준가격 2와 조정공사비를 비교한 경우(②/④) 총 66개 평형 중에서 16개 평형이 100% 이하의 값을 보였으며, 120% 이하의 값을 보인 사례는 총 사례수의 1/3인 23개 평형에 달하고 있다. 결국, 현재 동시분양신청서에 따라 건설업체가 제시하는 건축비는 매우 부정확한 경우가 많고 사례별로 편차가 크지만, 이는 다분히 현행 신청서식 상의 공사비(건축비) 항목 자체의 모호함에 기인하는 점도 크다고 할 수 있다. 따라서 앞으로 공사비 항목범위를 명확히 하고, 이에 정확히 대응하는 기준가격을 함께 산출하여 비교하도록 한다면 정당한 사유없이 공사비를 부풀리는 사례는 크게 감소할 것으로 판단된다.

<표 V-7> 분석대상 아파트 평형별 분양가격 중 공사비와 공사비 기준가격 비교

사례 번호	평형별 공급면적 (㎡)	분양가격 (천원/㎡)		조정 분양가격 (천원/㎡)			공사비 기준가격1 (천원/㎡)		공사비 분양가격/기준가격1		공사비 기준가격2 (천원/㎡)		공사비 분양가격/기준가격2	
		토지비	① 건축비	토지비	② 공사비	부비 대용	2002년 표 준 건축비	③ 기준 가격 1	①/③	②/③	2004 주택공사 추정가격	④ 기준 가격 2	①/④	②/④
1	179.67	3,318	2,830	3,378	1,848	2,247	606	898	315%	206%	839	1,243	228%	149%
	229.28	3,324	2,978	3,383	1,945	2,247			332%	217%			240%	156%
	250.13	3,388	3,307	3,447	2,160	2,247			368%	241%			266%	174%
	273.42	3,329	3,566	3,389	2,329	2,247			397%	259%			287%	187%
2	160.07	2,773	2,611	2,815	1,906	1,238	606	851	307%	224%	839	1,178	222%	162%
	189.85	3,104	2,886	3,145	2,107	1,238			339%	248%			245%	179%
3	148.87	2,628	2,925	2,649	2,092	813	606	848	345%	247%	839	1,174	249%	178%
	149.82	2,627	2,925	2,647	2,092	813			345%	247%			249%	178%
	174.90	2,628	2,803	2,649	1,970	813			331%	232%			239%	168%
	210.91	2,677	3,060	2,697	2,227	813			361%	263%			261%	190%
4	190.29	2,417	3,269	2,501	2,390	796	606	842	388%	284%	839	1,165	281%	205%
	216.30	2,065	2,926	2,101	2,322	568			333%	265%			241%	191%
	219.80	1,891	3,100	1,927	2,496	568			353%	285%			255%	205%
	233.41	1,858	3,133	1,894	2,529	568			357%	288%			258%	206%
	233.36	1,889	3,103	1,925	2,499	568			354%	285%			255%	206%
	234.01	1,863	3,129	1,899	2,525	568			357%	288%			258%	208%
	244.28	1,861	3,130	1,897	2,526	568			357%	288%			258%	206%
	268.78	1,824	3,167	1,860	2,564	568			361%	292%			261%	211%
	278.63	1,784	3,207	1,820	2,603	568			366%	297%			264%	214%
	294.27	2,978	3,397	2,990	2,467	1,076			399%	290%			288%	209%
5	266.00	2,956	3,156	2,968	2,292	1,076	606	851	371%	269%	839	1,178	268%	195%
	294.25	2,983	3,555	2,995	2,582	1,076			418%	304%			302%	219%
	327.38	2,940	5,761	2,951	4,674	1,076			677%	549%			489%	397%
	327.80	2,930	5,206	2,942	4,119	1,076			612%	484%			442%	350%
	328.29	2,918	4,615	2,930	3,528	1,076			543%	415%			392%	300%
	325.69	2,911	5,566	2,923	4,479	1,076			654%	526%			473%	380%
	232.07	2,010	3,810	4,332	2,410	768			430%	272%			311%	197%
6	232.07	2,010	3,723	4,332	2,355	768	606	851	421%	266%	839	1,226	304%	192%
	261.99	2,015	3,949	4,338	2,498	768			446%	282%			322%	204%
	265.56	2,016	4,104	4,338	2,596	768			464%	293%			335%	212%
	270.35	2,018	4,374	4,340	2,766	768			494%	312%			357%	226%
	79.97	3,759	2,048	3,816	2,048	599			208%	208%			167%	167%
7	79.82	3,756	2,053	3,813	2,053	599	674	985	208%	208%	837	1,224	168%	168%
	109.39	3,685	1,945	3,742	1,945	599			197%	197%			159%	159%
	110.66	3,909	2,080	3,966	2,080	599			211%	211%			170%	170%
	184.19	4,006	2,014	4,063	2,548	599			204%	259%			165%	208%
8	200.45	1,936	3,670	3,996	2,595	893	606	924	397%	281%	839	1,280	287%	203%
	231.43	2,705	3,327	2,727	1,781	1,618			392%	210%			283%	152%
9	235.88	2,706	3,327	2,728	1,781	1,618	606	848	392%	210%	839	1,175	283%	152%
	245.13	2,709	3,324	2,732	1,779	1,618			392%	210%			283%	151%
	277.18	2,826	3,462	2,849	1,853	1,618			408%	218%			295%	158%
	83.81	957	2,121	1,054	1,796	228			245%	207%			177%	150%
10	143.46	1,257	1,858	1,355	1,533	228	606	867	214%	177%	839	1,201	155%	128%
	77.35	514	1,384	606	903	389			179%	117%			130%	85%
	108.57	518	1,457	611	976	389			189%	126%			136%	91%
	108.59	518	1,439	611	958	389			186%	124%			135%	90%
	108.95	517	1,396	609	915	389			181%	119%			131%	86%
	109.26	515	1,502	608	1,021	389			195%	132%			141%	96%
	109.26	515	1,456	608	975	389			189%	126%			136%	91%
	146.64	519	1,512	612	1,031	389			196%	134%			142%	96%
	98.86	524	1,550	551	1,114	409			206%	148%			149%	107%
	11	100.51	523	1,546	550	1,110			409	606			750	206%
104.15		525	1,549	552	1,113	409	206%	148%	149%		107%			
105.78		521	1,549	548	1,113	409	206%	148%	149%		107%			
106.92		524	1,543	550	1,108	409	206%	148%	149%		107%			
107.92		503	1,564	529	1,128	409	208%	150%	150%		109%			
79.82		1,626	1,084	1,626	1,077	146	139%	138%	100%		100%			
12	107.19	1,575	1,050	1,575	1,043	146	606	779	135%	134%	839	1,079	97%	97%
	134.04	1,809	1,206	1,809	1,199	146			155%	154%			112%	111%
	105.09	1,749	913	1,848	701	358			122%	94%			88%	68%
13	102.44	1,806	826	1,906	634	358	606	746	111%	85%	839	1,033	80%	61%
	86.47	1,564	1,068	1,664	820	358			143%	110%			103%	79%
	97.11	1,678	954	1,777	733	358			128%	98%			92%	71%
	98.37	1,993	669	2,093	514	358			90%	69%			65%	50%
	89.20	1,748	913	1,848	701	358			122%	94%			88%	68%
	85.46	1,749	913	1,848	701	358			122%	94%			88%	68%

주 : 기준가격 1은 2002년 건설교통부 고시 표준가격, 기준가격 2는 2004년 대한주택공사 추정공사비를 적용함.

3) 공사비 중 마감공사비 추정

전체 건설공사 중 마감공사 부분은 공사비에서 차지하는 비중이 가장 큰 부분일 뿐만 아니라, 주택건설업체들의 제품고급화 전략이 집중되는 곳으로 기준가격과의 비용 차이가 가장 클 것으로 예상되는 부분이다. 따라서 주택업체들이 마감재 고급화를 이유로 공사비용을 높게 제시하는 상황이 예상되는 바, 마감공사비를 별도로 구분하지 않은 채 공사비 전체를 기준가격과 비교할 경우 그것이 보통수준의 마감공사비와 어느 정도 차이가 있는 것인지를 판단하기 어려워지는 문제가 발생한다. 따라서 공사비 중 마감공사비를 별도로 밝히도록 하고, 기준가격으로 표준건축비 중 마감공사비를 별도로 제시함으로써 마감공사비만을 따로 비교 가능하도록 할 필요가 있다.

본 연구에서는 분석대상 아파트들을 대상으로 분양가 중 마감공사비를 추정함으로써, 현재 건설업체들의 마감공사비 금액 수준을 가늠해 보고자 하였다. <표 V-8>은 분석대상 15개 아파트의 공사비 중 마감공사비 부분을 추출하여 공사비 기준가격 중 마감공사비와 비교해 본 것이다. 현재 동시분양신청서식에는 마감공사비를 별도로 밝히지 않고 있으므로 각 사례의 마감공사비는 본 연구에서 제안한 기준에 맞추어 추정하였다. 즉, 마감공사를 제외한 골조공사와 기타공사는 대부분의 아파트가 비슷한 수준이므로 골조공사비와 기타공사비는 각각 공사비 기준가격의 50%, 25%에 해당하는 금액을 적용하여, 공사비에서 이들을 제외한 금액을 마감공사비로 간주하였다.

분석결과, 기준가격을 2004년 대한주택공사 추정가격으로 적용한 경우에도 대부분의 사례에서 마감공사비가 기준가격의 2배~5배에 이르는 것으로 나타났다. 즉, 현재 동시분양신청에 참여하고 있는 업체들이 밝히고 있는 공사비에는 대부분 마감재 고급화 등을 이유로 마감공사비가 매우 높게 책정되고 있을 개연성이 높다고 할 수 있다. 따라서 앞으로는 마감공사비를 별도로 밝히도록 하여, 그것이 기준가격에 비하여 얼마나 높은지를 명확히 하고, 수요자들이 그 수준의 적정성 여부를 판단할 수 있도록 할 필요성이 크다고 하겠다.

<표 V-8> 분석대상 아파트 공사비 중 마감공사비 추정분석

사례 번호	총공사비 (천원)	① 주 택 부 분 지상층 ㎡ 당 공사비 (천원)	기준가격 (천원/㎡)		기준가격1 (2002표준건축비) 적용 공사비 (천원/㎡)						기준가격2 (2004주공추정가격) 적용 공사비 (천원/㎡)			⑪ 2002 표 준 건축비 중 마감 공사비 (천원 /㎡)	⑫ 2004 공사비 중 마감 공사비 (천원 /㎡)	분양가건축비 중 마감공사비/기준 가격 마감공사비	
			② 2002 표 준 건축비	③ 2004 주 공 추 정 가	④ 골 조 공사비 ②×0.5	⑤ 기 타 공사비 ②×0.25	⑥ 마 감 공사비 ①-④-⑤	⑦ 골 조 공사비 ③×0.5	⑧ 기 타 공사비 ③×0.25	⑨ 마 감 공사비 ①-⑦-⑧	⑥/⑪	⑨/⑫					
1	65,838,446	1,146	606	839	303	152	692	420	210	517	152	210	456%	246%			
2	28,808,502	1,454	606	839	303	152	1,000	420	210	825	152	210	660%	393%			
3	11,263,772	1,352	606	839	303	152	897	420	210	723	152	210	592%	344%			
4	62,690,105	1,473	606	839	303	152	1,019	420	210	844	152	210	673%	402%			
5	14,055,537	1,347	606	839	303	152	892	420	210	717	152	210	589%	342%			
6	51,368,694	1,885	606	839	303	152	1,430	420	210	1,256	152	210	944%	599%			
7	58,501,557	1,704	606	839	303	152	1,249	420	210	1,074	152	210	825%	512%			
8	61,886,277	938	674	837	337	168	433	419	209	310	168	209	257%	148%			
9	17,682,992	1,680	606	839	303	152	1,226	420	210	1,051	152	210	809%	501%			
10	82,557,718	1,262	606	839	303	152	808	420	210	633	152	210	533%	302%			
11	63,866,124	848	606	839	303	152	393	420	210	218	152	210	260%	104%			
12	22,137,398	779	606	839	303	152	324	420	210	150	152	210	214%	71%			
13	5,987,853	623	606	839	303	152	169	420	210	-6	152	210	111%	-3%			
14	27,984,852	888	606	839	303	152	433	420	210	258	152	210	286%	123%			
15	4,702,595	539	606	839	303	152	85	420	210	-90	152	210	56%	-43%			

- 주 1 : 총공사비는 '건축비에 포함된 소요비용'에서 토지관련 비용과 부대비용을 제외한 금액임.
- 2 : ①주택부분 지상층 ㎡당 공사비는 본 연구 4절~5절 2)항 및 제안서식 <5. 건축비>에서의 산출 방법에 따라 다음과 같이 산출하였음. 주택부분 지상층 ㎡당 공사비를 \mathbb{X} 라고 하면,
 - 총공사비 = 공사면적 $1 \times \mathbb{X} +$ 공사면적 $2 \times \mathbb{X} \times 0.8$ 이므로 여기에서 \mathbb{X} 를 산출
- 3 : 본 연구 4절~5절 3)항에 따라 골조공사비, 마감공사비, 기타공사비는 각각 다음과 같이 적용하였음.
 - 골조공사비 = 주택부분 지상층 공사비의 50%
 - 마감공사비 = 주택부분 지상층 공사비의 25%
 - 기타공사비 = 주택부분 지상층 공사비의 25%

3. 주택건설공사 감리자모집공고에서 공사비와 분양신청 공사비 비교분석

최근 한 시민단체에서 서울시 동시분양 아파트 건설업체들이 동시분양신청자료에서 밝힌 공사비(건축비)가 주택건설공사 감리자모집공고에서 제시한 공사비에 비해 평당

200만원 이상 높다고 발표한 내용이 언론에 크게 보도된 바 있다.⁷⁾ 앞에서 설명한 대로, 현재 동시분양신청서식의 공사비는 공사비가 아닌 비용들을 포함하고 있어 실제 공사비보다 높게 산출되므로, 주택건설공사 감리자모집공고에서 제시한 공사비와 직접 비교하는 것은 적절치 않은 문제가 있다. 따라서 새로운 서식에 의해 산출된 공사비와 주택건설공사 감리자모집공고에서 제시한 공사비를 비교하는 것이 보다 적절한 것으로 보인다.

본 연구의 비교분석 대상 아파트에 대해 분양가격 중 공사비와 주택건설공사 감리자모집공고에서 제시한 사업비 내역을 비교한 결과는 <표 V-9>와 같다. 표에서 보듯이 감리자모집공고에서는 설계비 및 감리비를 간접공사비에 포함하고 공사비에서 제외하고 있다. 따라서 정확한 비교를 위해서는 분양가격 중 공사비는 본 연구에서 제안한 공사비로, 감리자 모집공고의 공사비는 설계비 및 감리비를 포함한 공사비로 비교하는 것이 적절하다.

<표 V-9> 분석대상 아파트 분양가격과 주택건설공사 감리자모집공고의 사업비 비교

시계 번호	총공급 면적 (㎡)	분양가격 총액(천원)		조정 분양가격 총액(천원)			주택건설공사 감리자모집공고에서의 사업비내역(천원)				
		토지비	건축비	토지비	공사비	부대비용	대지비	공사비	간접비		부 가 가치세
									설계감리비	기 타	
1	38,786	129,860,448	100,804,618	132,179,556	65,838,446	87,134,761	117,982,500	56,076,765	1,778,700	19,698,342	12,234,396
2	14,112	42,337,901	39,450,299	42,921,401	28,808,502	17,469,726		26,882,000	575,040	7,559,710	4,203,530
3	5,956	15,745,342	16,927,654	15,865,842	11,263,772	4,839,994	11,809,000	7,099,590	336,000	1,007,000	
4	30,637	73,011,200	98,739,700	75,569,950	62,690,105	24,372,539		55,442,000	1,370,060	26,698,400	9,570,000
5	7,208	13,833,325	22,145,077	14,093,325	14,055,537	4,093,159	13,956,538	12,742,725	407,769	4,741,686	2,041,000
6	19,414	57,599,985	70,734,008	57,823,585	51,368,694	20,884,116	57,600,000	34,603,776	1,766,400	15,386,035	3,035,202
7	23,503	47,105,667	92,487,264	101,680,651	58,501,557	18,046,543		59,674,501	2,235,227	14,967,677	5,671,702
8	45,118	93,335,712	48,920,164	95,905,152	61,886,277	27,048,055	113,421,813	43,660,636	1,141,690	2,150,000	2,681,822
9	6,902	13,196,794	25,014,514	27,414,106	17,682,992	6,161,068		18,618,010	697,375	4,669,806	1,769,530
10	46,722	125,586,327	154,254,673	126,648,986	82,557,718	75,586,511	125,055,739	39,945,000	1,159,117	24,840,144	9,000,000
11	52,629	57,111,008	105,170,128	62,229,929	63,866,124	12,008,008	38,836,829	66,858,198	1,520,900	9,597,021	1,938,463
12	22,321	11,511,983	32,872,817	13,573,223	22,137,398	8,674,179	12,340,420	21,157,004	825,000	8,888,873	219,693
13	7,760	3,990,195	12,062,805	4,197,946	5,987,853	3,174,396	4,361,730	5,057,648	143,781	132,399	
14	24,521	42,242,760	28,161,840	42,242,760	27,984,852	3,569,306		29,262,334	491,252	1,801,258	
15	7,080	12,515,869	6,123,851	13,220,902	4,702,595	2,536,434	3,296,880	3,889,805	194,235	230,000	388,981

7) 경향신문·국민일보·서울신문·세계일보, 2004년 6월 16일자.

<표 V-10>은 분양가격과 감리자 모집공고의 공사비를 m²당 가격으로 비교한 것으로, 분양가 중 공사비(①)와 감리자 모집공고상의 공사비(③)를 단순 비교하면 거의 대부분의 사례에서 2배 가까운 차이를 보이고 있다. 그러나 본 연구에서 제안한 공사비(②)와 감리자 모집공고 상의 공사비에 설계비, 감리비를 합한 금액(④)을 비교하면, 그 차이가 대폭 줄어드는 것을 알 수 있다. 이 경우 m²당 금액 차이는 7천원~643천원(평당 23천원~2,125천원)이며, 오히려 감리자 모집공고 상의 공사비보다 적게 나오는 경우도 4건이나 되는 것으로 나타났다. 실제로 분석대상인 15개 아파트의 m²당 금액 차이의 중간값은 101천원(평당 335천원)인 것으로 나타났다.

<표 V-10> 분석대상 아파트 분양가격과 공사 감리자모집공고의 공급면적 m²당 공사비 비교

사례 번호	총 공급면적 (m ²)	분양가격 중 공사비 (천원/m ²)		감리자모집공고 중 공사비 (천원/m ²)		당초 분양가 대비		조정 분양가 대비		
		① 당초 분양가	② 조정 분양가	③ 공사비	④공사비 +설계비 /감리비	①/③	①/④	②/③	②/④	차 액 (천원/m ²) ②-④
1	38,786	2,599	1,697	1,446	1,492	180%	174%	117%	114%	206
2	14,112	2,795	2,041	1,905	1,946	147%	144%	107%	105%	96
3	5,956	2,842	1,891	1,192	1,248	238%	228%	159%	151%	643
4	30,637	3,223	2,046	1,810	1,854	178%	174%	113%	110%	192
5	7,208	3,072	1,950	1,768	1,824	174%	168%	110%	107%	126
6	19,414	3,643	2,646	1,782	1,873	204%	194%	148%	141%	773
7	23,503	3,935	2,489	2,539	2,634	155%	149%	98%	94%	-145
8	45,118	1,084	1,372	968	993	112%	109%	142%	138%	379
9	6,902	3,624	2,562	2,698	2,799	134%	130%	95%	92%	-237
10	46,722	3,302	1,767	855	880	386%	375%	207%	201%	887
11	52,629	1,998	1,214	1,270	1,299	157%	154%	96%	93%	-86
12	22,321	1,473	992	948	985	155%	150%	105%	101%	7
13	7,760	1,554	772	652	670	239%	232%	118%	115%	101
14	24,521	1,148	1,141	1,193	1,213	96%	95%	96%	94%	-72
15	7,080	865	664	549	577	157%	150%	121%	115%	87

이상의 분석결과는 원가산정 항목범위와 방식에 따라 공사비 가격수준의 격차가 크다는 사실을 보여주고 있다. 또한 산정방식을 무시한 채 공사비만의 단순비교 역시 불필요한 오해를 불러올 수 있다는 사실에서, 향후 공사원가의 정확성과 객관성을 확보하기 위해서는 원가산정 항목범위와 산정방식의 표준화가 무엇보다도 중요하다는 사실을 강조하고 있다.

제VI장
결 론

VI. 결 론

정부는 그동안 진행되어 온 분양원가 공개논의에 대하여 공공택지 내에서 공급되는 25.7평 이하의 공영아파트와 민영아파트에 대해서는 원가연동제를 실시하고, 분양원가의 주요 항목을 공개하기로 결정하였다. 또한 25.7평 초과 아파트에 대해서는 택지채권입찰제를 실시하고, 공공부문에 한해 분양원가의 주요 항목을 공개하기로 하였다. 그러나 정부의 대책은 공공택지의 경우에만 제한적으로 적용되고 공공택지 이외의 지역에서 공급되는 주택에 대해서는 현재와 같이 자율화 기조를 유지하는 극히 불완전한 수준에 머물고 있다. 아울러 재건축사업의 경우 추가된 용적률의 20%만큼 공공임대아파트를 지어 지방자치단체에 매각토록 한다는 방침이지만, 임대아파트 건축분만큼 다시 용적률 인센티브를 제공한다는 점에서 개발이익 환수 취지를 무색하게 하고 있다.

이와 같이 정부가 분양원가 공개요구에 대해 극히 제한적인 조치를 취한 것은 분양가 원가공개가 분양가규제로 이어지고, 다시 공급위축과 주택의 품질저하, 그리고 시세차익을 노린 청약과열 현상이 심화되는 것을 우려한 때문이다. 그러나 공공택지 분양이 전국적으로 총 공급물량의 30% 정도에 그치고, 서울의 경우는 5% 미만이라는 점에서 정부의 이번 조치는 그동안 직접적인 원인이 되었던 서울의 과도한 분양가 상승과 정확한 정보에 대한 소비자들의 요구에 대해서는 아무런 해법이 되지 못하고 있다. 특히, 민영주택 공급이 대부분을 이루고 있는 서울의 경우 이번 정부의 조치와는 거의 관련이 없어 앞으로 분양원가의 적정성 여부에 대한 논란은 계속될 전망이다.

이러한 점에서 본 연구는 서울시 동시분양 신청시 분양가 자율조정을 위해 제출하도록 되어 있는 분양가격 자료에 대해 산정방식의 표준틀을 제시하고, 제시된 가격의 적정성 여부를 소비자들이 판단할 수 있도록 객관적으로 검증된 기준가격을 제시하는 데 역점을 두고 있다. 그렇지만 본 연구에서는 실제 투입원가보다는 '건설업체가 시장가격을 고려하여 책정한 가격'을 제출하도록 함으로써 원가공개가 아닌 적정가격을 건설업체 스스로 제시하도록 한다는 원칙을 분명히 하였다. 특히 기준가격을 제시함으로써 소비자가 비교를 통해 항목별로 가격수준을 판단할 수 있도록 기존 제도의 허점을 보완하고자 하였다.

현행 동시분양 신청시 제출하는 분양가격 자료의 가장 큰 문제점은 자료 자체가 신뢰할 수 없을 정도로 부정확하다는 것이다. 특히 건축비에 토지관련 비용이나 부대비용

등 건축비로 보기 어려운 제반 비용들을 포함함으로써, 건축비 과다 책정의 논란을 불러일으키고 건축비에 대한 정확한 평가 자체를 어렵게 하고 있다는 점에서 문제가 되고 있다. 또한 제시된 가격 구성항목들에 대해 ‘실제 투입비용’을 밝히고 그 증빙자료를 제출하라고 요구하고 있을 뿐, 기준가격과의 비교에 의한 걱정/과다 여부에 대한 판단 자체가 불가능한 구조라는 점도 문제로 지적할 수 있다. 이러한 구성체계로는 건설업체가 제시하는 가격자료의 진위 여부만을 문제시할 수밖에 없는 바, 현재 분양가 공개를 둘러싸고 빚어지는 시민단체와 주택업체의 입장대립은 상당 부분 여기에서 비롯되었다고 할 수 있다.

특히, 건축비에 토지관련 비용 및 제반 부대비용 등 건축비로 보기 곤란한 제반 비용을 포함함으로써 역으로 과다이윤을 감추는 수단이 되고 있다는 점에서 가격산정 항목을 합리적으로 조정할 필요가 있다. 본 연구에서는 건설원가 산정항목을 토지비, 공사비, 부대비용 등 크게 3가지로 분류하고 현행 동시분양신청서의 세부항목별 자료를 전문가 자문을 거쳐 토지관련 비용, 공사비용, 부대비용으로 재분류하였다. 이중 공사비는 다시 골조공사비, 마감공사비, 기타공사비로 구분하여, 마감공사비를 별도로 밝히도록 원칙을 정하였다. 이는 마감공사의 경우 공사비에서 차지하는 비중이 크고 건설업체들의 제품고급화 전략이 집중되는 곳이어서 건설업체들이 마감재 고급화를 이유로 공사비를 높게 책정할 개연성이 크기 때문이다.

다음으로 아파트 분양가격 자료의 핵심은 보통가격과의 비교에 있다는 점에서 보통가격 수준을 나타내는 신뢰할 만한 기준가격을 설정하고 분양가격 작성시 기준가격과의 비교결과를 동시에 제시하도록 하였다. 원가항목별 기준가격으로 첫째, 토지비는 각종 규정에서 채택하고 있는 ‘법인장부 상의 가격’ 또는 ‘감정평가가격’을 기준으로 하고, 재건축/재개발조합 주택인 경우는 ‘관리처분계획서 상의 평가가격’ 등 시장가격을 반영하는 가격을 활용하는 것으로 하였다. 둘째, 공사비는 건설교통부 장관의 고시에 의한 표준건축비를 기준가격으로 사용하되, 물가 변동요인 등 공사비 변동상황을 적시에 반영하여 일정 주기로 고시하도록 하였다. 마감공사비에 대한 기준가격은 표준건축비 중 마감공사비를 별도로 제시하여 비교가 가능하게 하였다. 셋째, 부대비용은 토지비와 공사비를 제외한 나머지 비용으로 사업여건에 따라 변화가 크고, 금액수준을 비교할 만한 기준가격이 적당치 않다는 점에서 보조지표로서 부대비용이 전체 주택분양가격에서 차지하는 비율이나 공사비에 대한 비율 등을 보조지표로 활용하는 것으로 하였다.

이상과 같은 원칙에 따라 기존 제출된 공사비를 재분류하여 분석한 결과 전체 분양

가에서 실제 공사비가 차지하는 비율은 대부분 40%~70% 수준인 것으로 나타났다. 또한 부대비용이 공사비의 50%가 넘는 사례가 많은 것은 건설업체들이 이런저런 비용들로 건축비를 부풀린다는 의혹을 뒷받침하고 있다.

분양가 중 건설업체가 건축비로 제시한 금액을 건설교통부 고시 표준건축비와 비교해 본 결과 90%~670%(중간값 331%)으로 나타났으며, 표준건축비를 현실화한 대한주택공사 추정공사비 대비로는 65%~489%(중간값 239%) 수준인 것으로 나타났다. 이를 다시 본 연구에서 제안한 방식에 따라 세부항목별로 재분류하여 순수공사비에 대해서 표준건축비 및 대한주택공사 추정공사비와 비교한 결과 각각 69%~549%(중간값 214%), 50%~397%(중간값 165%)로 격차가 상당히 감소한 것으로 나타났다.

분석 결과 사례별로 편차가 매우 크지만, 공사비의 범위를 순수공사비로 명확하게 규정할 경우 그 금액이 보통수준의 공사비에 근접하고 있는 것으로 나타났다. 마감공사비의 경우 현재 표준 건축비에서는 별도로 마감공사비를 적시하고 있지는 않으나, 대신 2004년도 대한주택공사에서 추정된 가격을 적용한 경우 대부분의 사례에서 마감공사비가 기준가격의 2배~5배에 이르고 있어, 실제로 마감재 고급화 등을 이유로 마감공사비가 매우 높게 책정되고 있는 것을 알 수 있다.

이상의 분석결과를 종합해 볼 때 현재 동시분양신청서에 따른 건축비의 문제는 상당 부분 부정확한 자료 때문이지만, 현행 신청서식에서 요구하는 공사비 항목 자체의 모호함 때문임을 알 수 있다. 따라서 앞으로는 본 연구의 제안대로 전체 비용을 토지비, 공사비, 부대비용의 3가지로 구분하고, 각 항목별로 내용범위를 명확히 하여 이에 대응하는 기준가격을 함께 제시하도록 할 필요가 있다. 아울러 기준가격에 비해 월등히 비싼 경우 그 사유를 밝히도록 한다면 정당한 사유없이 건설원가를 부풀리는 사례는 크게 감소할 것으로 판단된다. 마지막으로 허위자료 제출이 성행하는 가장 큰 이유는 제출된 자료가 공개되지 않는 데 있다는 점에서 제출자료 중 핵심적인 기본항목들에 대해서는 '입주자 모집공고' 등을 통해 공개하도록 함으로써 소비자로 하여금 가격의 적정성 여부를 판단할 수 있도록 할 필요가 있다.

참고문헌

- 건설교통부, 『주택백서 : 국민주거안정을 위한 노력과 발자취』, 2002.
- 구본창, “분양가 차등화를 위한 아파트 특성별 가격차에 관한 연구”, 한국주택학회, 『주택연구』, 제8권 제2호, 2000.
- 대한주택공사, 『건축견적지침서』, 2000.
- 박헌주, “아파트 분양가제도의 변천”, 국토연구원, 『국토정보』, 통권139호, 1993.
- (새)소비자문제를 연구하는 시민의 모임, 『서울시 아파트 분양가 평가 및 신청서식 표준화 마련을 위한 공청회』 자료집, 2003. 9.
- 연구홍, “건설업의 원가관리 실태와 효율적 방안에 관한 연구”, 한국세무회계학회, 『세무회계연구』, 제12호, 2003.
- 임덕호, “아파트 분양원가 공개의 경제학적 고찰”, 한국주택학회, 『2004 춘계학술대회 : 아파트 공급가격의 합리적 결정』 자료집, 2004. 5.
- 임덕호, “주택공급제도 개선방안”, 국토연구원, 『공공택지 및 분양주택 공급제도에 관한 공청회』, 자료집, 2004. 6.
- 장성수, “주택분양원가 공개논의에 관한 고찰”, 한국주택학회, 『2004 춘계학술대회 : 아파트 공급가격의 합리적 결정』 자료집, 2004. 5.
- 조봉제, “사업성 분석을 통한 공동주택 적정분양가 추정모델 개발”, 대한주택공사, 『주택』, 제59호, 1998.
- SH공사·안전회계법인, 『상암3공구 7단지 공사원가보고서』, 2004.
- 大野隆司, “建築プライスマodelの構成: コスト形成をめぐる論点”, 日本建築学会, 『建築雑誌』, Vol.111, No.1394, 1996. 9.
- 蒲池紀生, “住宅市場と民間の役割: 企業による供給・流通を中心に”, 住宅総合研究財団, 『研究年報』, No.18, 1991.
- 松本信二, “建築コストはどこまで客觀的になりうるか, 座談会, 『建築雑誌』, Vol.107, 1331, 1992. 8.
- 住宅·都市政策委員会, “高値膠着の地価を引き下げる土地政策の実行を,” 住宅·都市整備公団労働組合, 『住政シリーズ』, No.6, 1992. 8.

부 록

1. 현행 동시분양신청서

1. 현행 동시분양신청서

- 단 지 명 :
- 사업위치 :
- 건립가구수 :
- 사업주체(건축주) : (☎)
- 시 공 자 : (☎)
- 국민주택기금 사용여부 :
- 승 인 일 :
- 착공신고일 :
- 사용검사예정일 :
- 신문공고예정 :
- 분양가격내역 :

(가격단위 : 천원)

사업내용					분양 세대수	분양가격				㎡ 당 가 격
총 수	동 수	건립 세대수	분양면적 (㎡)	전용면적 (㎡)		계	건축비	토지비	지하층 가 격	

위와 같이 서울시 동시분양에 참여하고자 하오니 조치하여 주시기 바랍니다.

첨부 : 사업주체 동시분양 신청서식(위치도, 배치도 포함) 11부.

2004. . . .

○ ○ 구 청 장

<서울지역 아파트 분양가 평가를 위한 신청서식의 일반사항>

1. 일반사항 : 아파트 분양가에 대한 보다 폭넓은 평가를 위해 필요한 항목을 추가하였고, 평가의 용이함과 통일성을 기하기 위해 양식을 정형화함. 전체적으로 기존 틀을 유지하면서 새로운 양식을 도출하였고, 건축비기준 소요비용 산출서(사업내역서)의 경우 기존 양식에 일부 수정을 함과 동시에 산출근거를 좀더 세부적으로 기재토록 하고, 또한 필요한 경우 재건축 및 재개발 부분과 민영주택 양식을 분리하였음.
2. 기타 첨부서류 : 본 평가서식 이외에
 - (1) 재개발, 재건축의 경우 “관리처분계획서” 중 총괄표
 - (2) 아파트 위치도 및 배치도 각 1부
 - (3) 도급공사계약서 중 “시공사, 계약금액, 공사범위 내용부분”과 각 소요경비의 지출, 산출 증빙자료(해당부분만) 첨부.

1. 사업개요

사업명			
사업주			
시공사			
사업위치			
지역/지구			
주용도			
대지면적	사업면적		
	공공시설면적		
	시행면적		
구조			
연면적	아파트	지상연면적	m ² (평)
		지하연면적	m ² (평)
		소계	m ² (평)
	상가/근린생활시설	연면적	m ² (평)
	총계		m ² (평)
건폐율			
용적율			
공사기간			
층수			
동수			
세대수			

※ 위치도 및 배치도 각 1부 첨부

2. 동시분양신청내역

(단위 : 천원, m², 평)

사업내용					분양세대		분양가격						
동수	층수	평형별	층별	건립세대수	전용면적 (조합원+ 일반분양분)	공급면적 (조합원+ 일반분양분)	계약면적 (조합원+ 일반분양분)	일반 분양 세대수	계	건축비	토지비	m ² 당 가격 (공급면적 기준)	평당가격 (공급면적 기준)
계													

(전용면적×
건립세대수)

(분양가격×
일반분양
세대수)

(A) (건축비
×일반분양
세대수)

(B) (토지비
×일반분양
세대수)

(주 1) 공급면적=분양면적임

3. 토지비

가. 원가지표기준 및 분양가격기준 토지비

(단위 : 천원, ㎡, 평)

평형별	평균공시지가 (평) a	원가지표 할증기준 택지비 (평) b=a×120%	세대당 대지지분 (평) c	세대당 분양토지비 총액 d	평 당 분양금액 e=d÷c	원가지표 할증기준에 의한 토지비 총액 f=b×c	차액 (분양토지비 - 원가지표토지비) g=d-f
합 계							

【 평균공시지가 】

지 번	a 면적	b 공시지가 (㎡)	합계 (c=a×b)	평균공시지가 (㎡)	평균공시지가 (평)
합 계					

나. 취득원가기준 토지비

지 번	최초취득가액		제세공과금 b	특별 상승요인 가산		분양전 토지원가 d=a+①+c	토지면적 (평) e	평당취득원가 f=d÷e
	a 금액	취득년월일		금 액 c	사 유			
합 계								
총평균								

* 제세공과금은 요율계산기준이 아니고 실제 지불된 금액기준임

다. 원가지표/취득원가/분양가격기준 토지비에 대한 비교표

평형별	평당 토지비 (분양가격기준) 표 "가"의 c	평당 토지비 (원가지표기준) 표 "가"의 b	평당취득원가 (취득원가기준) 표 "나"의 f	분양가격기준 / 원가지표기준 d=a/b	분양가격기준 / 취득원가기준 e=f/c
	a	b	c		
				%	%
				%	%
				%	%

* 평당이란 개념은 토지 1평임 (건물 1평이 아님)

4. 건축비

가. 원가지표기준 건축비

(단위 : 천원, ㎡, 평)

평형별	공급면적 (평)	(가) 표준건축비 (평) (평당=㎡×3.3058)	(나) 표준건축비×130% (평당) <(나)=(가)×130%>	(다) 대지조성비	(라) 원가지표상 건축비 <(라)=(나)+(다)>
				250	
				250	
				250	
합 계					

나. 분양건축비와 원가지표기준 건축비에 대한 비교표

평형별	평당 건축비 <분양건축비 - 공급면적> (분양가격기준)	평당 건축비 (원가지표기준)	평당 건축비 (시공자 순수 도급공사비 기준)	분양가격기준 / 원가지표기준 ④=③÷②	분양가격기준 / 공사도급원가기준 ⑤=①÷③
	①	②	③		
				%	%
				%	%
				%	%

다. 건축비에 포함된 소요비용 비교표 (재건축, 재개발)

번호	구분	금액	백분율	비고
1	순수공사비			
2	기타공사비			
3	분양경비			
4	지분매입손실금			
5	이주촉진비용			
6	제세금			
7	관리비 등			
8	외주용역비			
9	컨설팅용역비			
10	소송비용			
11	각종 부담금			
12	등기비			
13	예비비			
14	이윤			
15				
16				
17				
	합 계		100%	

다. 건축비에 포함된 소요비용 비교표 (민영주택)

번호	구분	금액	백분율	비고
1	순수공사비			
2	기타공사비			
3	분양경비			
4	제세금			
5	관리비 등			
6	외주용역비			
7	컨설팅용역비			
8	소송비용			
9	각종 부담금			
10	등기비			
11	예비비			
12	이윤			
13				
14				
15				
16				
17				
합계			100%	

5. 아파트면적표

(단위 : m² / 평)

평형별	건립 세대	분양 세대	a 전용면적		b 주거공용면적			c 공급면적 (c=a+b)		d 기타공용면적				e 계약면적 (e=c+d)	
			m ²	평	외벽	계단실 등	소계 (m ²)	m ²	평	관리실 등	기계실 등	지하층 (주차장 포함)	소계 (m ²)	m ²	평
합계															

6. 건축비기준 소요비용 산출서 (재건축, 재개발사업)

구 분		금 액	산출근거 (구체적으로 기재 바람)
순수공사비	건축공사비		공사도급계약서에 의함 - 계약서 별첨(시공사, 계약금액, 공사범위 내용부분)
기타공사비	대지조성비	대지조성비용	위 공사도급계약서의 "공사범위"에 불포함된 경우에만 포함 가능
	지장물정비	철거 및 잔재처리비	
		이 설 비	
	기타공사비	인입공사비	
		공공시설공사비	
분양경비	분양수수료	해당시에만 기재하고, 세부산출내역 구체적으로 필히 기재	
	기본주택부지임차료	계약서에 의함(월임대료 × 임차기간 표시)	
	광고선전비(일반분양분만 해당됨)	광고방법(신문 등) 및 회수 × 금액 등 세부산출내역 기재(일반분양분만 해당)	
지분매입손실금	기본주택운영비 등	월운영비 × 모델하우스운영기간(4월~6월 등) 표시	
	국공유지매입손실	국공유지매입비와 대지평당개발이익과의 차손	
	사유지매입손실	사유지 매입비와 대지평당개발이익과의 차손	
이주축진비용	조합원지분현금청산손실	조합원지분현금청산금액과 대지평당개발이익과의 차손	
	이주비금융비용	※ 무이자이주비총액 × 변동금리(6.5% 등) × 평균대여기간 + 12 ※ 평균대여기간 = 공사기간 + (이주기간 ÷ 2)의 예와 같이 기재하고, ※ 무이자이주비 내역 및 이주비금융비용 세부산출내역 기재	
	주거대책비	재개발사업의 경우 주거대책비 지급기준에 의함	
	임시수용시설건립비	이주비를 대여하지 않는 경우	
제 세 금	이주보상비	이주축진을 위해 이주비 외에 별도로 지급하는 비용	
	사업소득세(또는 법인세)	세법에 의함 - 사업소득(법인소득) × 세율표시 (법인의 경우 이월결손금 공제효과가 있는 경우 이를 반영함)	
	면허세, 주민세	세법에 의함 - 과세표준 × 세율 기재	
	재 산 세	세법에 의함 - 과세표준 × 세율 기재	
관리비 등	종합소득세	세법에 의함 - 과세표준 × 세율 기재	
	조합운영비	매월일정금액지출분(인건비, 통신비, 공공금, 사무용품비 등 기재함) × 조합운영기간	
외주용역비	총회비용	정기총회, 임시총회 개최비용 - 세부 산출내역 기재	
	설 계 비	계약서에 의함(굴토설계비 포함)	
	감 리 비	계약서에 의함(토목, 건축, 전기, 설비, 조경, 소방감리)	
	조사측량비		
	지질조사비	계약서에 의함, 설계비에 포함된 경우는 제외	
	안전진단비		
	지구단위계획용역비	계약서에 의함(환경, 교통, 재해, 인구영향평가)	
건설팅용역비	미술장식품비	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
	건설팅용역비	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
	감정평가수수료	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
	세무관련 수수료	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
소 송 비	회계관련 수수료	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
	매도청구소송비	계약서에 의함(재건축사업 매도청구소송 대리인수임료) - 산출내역 기재	
각종 부담금	기타 소송비	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
	수수료 등	인허가 신청시 인지대, 사용검사비 등	
	채권매입손실금	인허가시 채권매입에 따른 손실(할인매각)	
	미술장식품비	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
	광역교통시설부담금	대도시권광역교통관리에관한특별법	
	학교용지부담금	학교용지확보에 관한특별법	
	하수처리부담금	환경개선비용부담법	
	과밀부담금	수도권정비계획법	
	공공용지기부채납손실	학교용지, 공원용지 등 기부채납에 따른 손실	
	전용부담금	관련법령에 의거 산정 - 산출내역	
등 기 비	대체조성비	관련법령에 의거 산정 - 산출내역	
	신탁등기비	재건축사업조합원의 지분조합에 대한 신탁등기비용(실제 지출금액) - 산출내역 기재	
	근저당설정 및 해지비	등록세(0.2%), 교육세(0.04%), 채권매입(1%), 수수료 - 산출내역 기재	
	멸실등기비	기존 건축물 멸실등기비용 - 산출내역 기재	
예 비 비	예 비 비	실제 지출금액 및 세부산출내역 기재	
이 윤	이 윤	각 항목별로 세부산출내역을 구체적으로 기재요망	
합 계	합 계	세부 산출내역 필히 기재 요망	

6. 건축비기준 소요비용 산출서 (민영주택)

구 분		금 액	산출근거 (구체적으로 기재 바람)
순수공사비	건축공사비		공사도급계약서에 의함 - 계약서 별첨(시공사, 계약금액, 공사범위 내용부분)
기타공사비	대지조성비	대지조성비용	위 공사도급계약서의 "공사범위"에 불포함된 경우에만 포함 가능
	지장물정비	철거 및 잔재처리비	
		이 설 비	
	기타공사비	인입공사비	
		건본주택건립비	
공공시설공사비			
분양경비	분양수수료	해당시에만 기재하고, 세부산출내역 구체적으로 필히 기재	
	건본주택부지임차료	계약서에 의함(월임대료 × 임차기간 표시)	
	광고선전비(일반분양분만 해당됨)	광고방법(신문 등) 및 회수 × 금액 등 세부산출내역 기재(일반분양분만 해당)	
	건본주택운영비 등	월운영비 × 모델하우스운영기간(4월~6월 등) 표시	
제 세 금	법 인 세	세법에 의함 - 사업소득(법인소득) × 세율표시 (이월결손금이 있는 법인의 경우 이월결손금 공제효과에 따른 납부세액 경감시 이 효과를 반영함)	
	면허세, 주민세	세법에 의함 - 과세표준 × 세율 기재	
	재 산 세	세법에 의함 - 과세표준 × 세율 기재	
	종합소득세	세법에 의함 - 과세표준 × 세율 기재	
관리비 등	시행자 일반관리비	본 공사에 소요되는 사업시행자의 관리비(인건비, 통신비 등 운영비)이며, 각 항목별 소요인원, 기간, 단가 등을 구체적으로 기재 바람.	
외주용역비	설 계 비	계약서에 의함(굴토설계비 포함)	
	감 리 비	계약서에 의함(토목, 건축, 전기, 설비, 조정, 소방감리)	
	조사측량비	계약서에 의함, 설계비에 포함된 경우는 제외	
	지질조사비		
	안전진단비		
	지구단위계획용역비	계약서에 의함(환경, 교통, 재해, 인구영향평가)	
미술장식품비	계약서에 의함 - 산출내역 기재		
건설링용역비	건설링용역비	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
	감청평가수수료	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
	세무관련 수수료	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
	회계관련 수수료	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
소 송 비	기타 소송비	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
각종 부담금	수수료 등	인허가 신청시 인지대, 사용검사비 등	
	채권매입손실금	인허가시 채권매입에 따른 손실(할인매각)	
	미술장식품비	계약서에 의함 - 산출내역 기재	
	광역교통시설부담금	대도시권광역교통관리예관한특별법	
	학교용지부담금	학교용지 확보에 관한 특별법	
	하수처리부담금	환경개선비용부담법	
	과밀부담금	수도권정비계획법	
	공공용지기부채납손실	학교용지, 공원용지 등 기부채납에 따른 손실	
	전용부담금	관련법령에 의거 산정 - 산출내역	
대체조성비	관련법령에 의거 산정 - 산출내역		
등 기 비	근저당설정 및 해지비	등록세(0.2%), 교육세(0.04%), 채권매입(1%), 수수료 - 산출내역 기재	
	멸실등기비	기존 건축물 멸실등기비용 - 산출내역 기재	
	보존등기비	실제 지출금액 및 세부산출내역 기재	
예 비 비	예 비 비	각 항목별로 세부산출내역을 구체적으로 기재요망	
이 윤	이 윤	세부 산출내역 필히 기재 요망	
합 계			

Abstract

Recently the government announced that the sales price of apartment below 85 sq. meters will be determined in connection with the production cost in publicly developed land beginning the year 2005. In addition, the land supply will be done through a competitive bidding process and the key elements of production cost will be open to the public for units larger than 85 sq. meters. However, problems still remain around public offering of production cost because these measures are only partially applied to units supplied in publicly developed lands.

On the other hands, sales price for new units supplied in private land will continue to be decided by construction companies, which is usually above market price determined in consideration of nearby stocks. More than 95% of all new units are supplied on privately owned lands through redevelopment and reconstruction development activities in Seoul. Nationwide the number is approximately 70%. Considering the fact that public demands for providing production costs to the public was initiated from the excessive sales prices in some redevelopment projects in Seoul, there new measures do not have an effect on most of new supplies in Seoul. From this respect issues of public offering of production cost are likely to continue for the time being.

This study suggests key elements for estimating sales price and standard costs which can be used as comparable measures for key elements of sales price. Three key elements composing sales price—land cost, construction cost, and incidental expenses—are suggested along with specifications. However, it should be emphasized that the cost concept used in this study for the estimation of sales price is the one which a construction company uses as proper level in consideration of market price rather than the production cost.

Problems of excessively high construction cost and no provision of standard price information which is comparable to sales price have been major

problems in the simultaneous sales application system. Construction costs are considered excessive because they include land development costs and incidental expenses as well as pure construction cost in the current application system. Excessive construction cost has been a means to increase profits for construction companies and to disguise inappropriate expenses in sales price.

Standard costs which are comparable to three key elements are suggested. Appraisal price is suggested for evaluating land cost and standard construction cost by the Ministry of Construction and Transportation for pure construction cost. Ratio of incidental expenses to total cost is taken as proxy indicator for incidental costs because it is difficult to have relatively approved standard cost. Construction costs are once again divided into 3 parts, i.e. structural construction, finishing, and miscellaneous. Finishing costs are separated from other construction costs because companies tend to use high-class finishing strategies as an excuse to raise construction cost. Standard finishing cost, separate from standard construction cost, is suggested as a comparable measure for finishing cost.

Finally, public offering of cost information for key elements is suggested in order to prevent companies from submitting inaccurate cost information, and to provide consumers the opportunity to consider the appropriateness of sales price of new units by themselves at the time of Simultaneous Sales announcement.

Table of Contents

Chapter 1. Introduction

1. Background and Purpose
2. Organizational Structure and Method of Study
3. Issues Regarding Public Offering of Construction Costs for New Units

Chapter 2. Policy Changes for Apartment Sales Price and Trends of Sales Price

1. Policy History of Sales Price
2. Changes of Sales Price Trends
3. Elements of Price Composition by Project Type

Chapter 3. Estimation Methods of Apartment Sales Price: Institutional Examination

1. Estimation of Production Cost by Business Accounting Method
2. Estimation of Production Cost by Writing out Method of Estimated Price
3. Estimation Method of Public Corporation
4. Summary of Issues

Chapter 4. Reformation of Sales Price Estimation Method for Simultaneous Sales Units

1. Problems of Sales Price Estimation Method in the Current Simultaneous Sales Application System
2. Basic Principle: Object and Direction of Sales Price Estimation
3. Establishment of Standard Costs for Key Elements
4. Reformation of Production Cost Estimation
5. Establishment of Key Elements for Sales Price Estimation
6. Guide for Estimating Sales Price for Simultaneous Sales Units

Chapter 5. Comparison of Reliability Between Existing and New Methods of Sales Price Estimation

1. Analysis of Reliability of Sales Price in Current Application Form
2. Analysis of Sales Price in New Application Form
3. Comparison of Construction Costs Between in Applications of Enrollment Announcement and in Simultaneous Sales

Chapter 6. Conclusion

References

Appendix

1. Current Simultaneous Sales Application Form

시정연 2004-R-33

아파트 분양가 산정방식에 관한 연구
-서울시 동시분양아파트 분양가 자율조정제도를 중심으로-

발행인 백용호

발행일 2004년 7월 31일

발행처 서울시정개발연구원

137-071 서울시 서초구 서초동 391번지

전화 : (02)2149-1252 팩스 : (02)2149-1289

ISBN 89-8052-345-9-93320

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.