

13. 住宅分讓價原價連動制施行指針

자료제공 : 한국주택협회 제도개선부

제정	1989.11. 7	건설부	주정	제30417-25926호
				(주택분양가원가연동제시행방안)
전문개정	1990. 5.22	건설부	주정	제30417-12304호
개정	1990.10.13	건설부	주정	제30417-26691호
개정	1990.11.13	건설부	신기	제30417-29891호
				(주택분양가원가연동제 보완에 따른 세부시행방안)
개정	1991. 4.16	건설부	주정	제30417-10481호
개정	1991.11. 7	건설부	주정	제30400-31041호
개정	1991.12.19	건설부	주정	제30400-35539호
개정	1992. 7.23	건설부	주정	제30400-1151호
개정	1993. 2. 6	건설부	주정	제58500-156호
개정	1993. 9.11	건설부	주정	제58500-1669호
개정	1994. 6. 1	건설부	주정	제58500-1067호
개정	1994.11.14	건설부	주정	제58500-2347호
개정	1995. 2.27	건설교통부	주정	제58500-421호
개정	1995. 5.17	건설교통부	주정	제58500-1189호
개정	1995. 8.28	건설교통부	주정	제58500-2082호
개정	1995. 9.26	건설교통부	주정	제58500-2354호
개정	1995.11. 9	건설교통부	주정	제58500-2689호
개정	1996. 1.27	건설교통부	주정	제58500-152호
개정	1996. 6.27	건설교통부	주정	제58500-1221호
개정	1996.12.26	건설교통부	주정	제58500-2456호

개정 1997. 2.25 건설교통부 주정 제58500-352호

개정 1997. 5.28 건설교통부 주정 제58500-1189호

제 1 조 (주택분양가원가연동제의 정의) 주택분양가원가연동제 (이하 “원가연동제” 라 한다) 라 함은 주택분양가격을 택지비와 건축비(적정리윤 포함)에 년동시켜 결정하는 제도를 말한다.

제 2 조 (적용범위) ①이 지침은 주택공급에 관한 규칙 제8조의 규정에 의하여 입주자 모집 공고의 승인을 얻어 분양하는 아파트로서 다음 각호의 1에 해당하는 경우에 적용한다.
<개정 92.7.23, 95.11.9, 97.5.28>

1. 주택건설촉진법 제3조제1호의 규정에 의한 국민주택
2. 제1호의 국민주택 이외의 아파트로서 서울특별시, 인천광역시 또는 경기도에서 분양하는 아파트

②제1항의 규정에 불구하고 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 이 지침을 적용하지 아니한다. <신설 95.11.9, 개정 97.5.28>

1. 사업주체가 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 경우
2. 철골조로 건축하는 아파트인 경우(국민주택은 제외한다)
3. 제4조제1항제2호의 규정에 의한 사업자보유택지에 국민주택기금 등 공공주택 자금을 지원받지 아니하고 건설·공급하는 아파트로서 건축공정이 80퍼센트에 달한 이후 분양하는 경우

제 3 조 (건축비 상한가격) ①건축비 상한가격은 건설교통부장관이 정한다.

②건축비 상한가격은 별표와 같다. 다만, 철골조로 건축하는 아파트의 경우에는 별표에서 정한 상한가격의 16퍼센트를 가산한 가격을 건축비 상한가격으로 한다.<개정 93.2.6, 94.6.1, 95.8.28, 96.6.27, 97.5.28>

③주택사업자가 착공보증수수료 또는 분양보증수수료를 납부한 경우에는 이를 건축비에 가산하여 분양가격을 산출할 수 있다. <신설 93.9.11>

④주택사업자가 분양면적에 산입되지 아니하는 지하층이나 지하주차장을 설치하고 사업계

확승인권자로부터 입주자모집공고에 포함하여 승인을 받은 경우에는 그 분양면적에 산입되지 아니하는 면적에 제2항 본문의 규정에 의한 건축비 상한 가격의 80퍼센트를 곱하여 산정한 금액을 건축비에 가산하여 분양가격을 산출할 수 있다. <신설 95.5.17>

⑤주택사업자는 1996년 1월 1일 이후 주택건설과 관련된 법령, 조례, 지침 등의 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 비용이 소요되는 경우로서 건설교통부장관이 인정하는 금액에 대하여는 이를 건축비에 가산하여 분양가격을 산출할 수 있다. <신설96.1.27>

제 4 조 (택지비 산정) ①주택분양가격중 택지비는 다음 각호의 1의 가격으로 한다.

1. 국가, 지방자치단체와 한국토지공사, 대한주택공사 등 공공기관이 택지개발촉진법, 주택건설촉진법, 도시계획법 및 기타 법률에 의하여 개발, 공급하는 택지의 경우에는 그 공급가격
2. 주택사업자가 상기 이외의 방법으로 취득 또는 보유하고 있는 택지(이하 “사업자보유 택지”라 한다)의 경우에는 택지비로 인정할 수 있는 법인장부상의 가격 또는 감정평가 가격 (주택조합이 일반에게 분양하는 주택의 경우에는 관리처분계획 수립을 위한 평가 가격) <개정 90.10.13>

②제1항제1호의 규정에 의한 공급가격에는 다음 각호에 해당하는 비용을 가산할 수 있다. 다만, 제4호 내지 제6호의 비용은 국가, 공공기관 또는 엔지니어링기술 진흥법에 따라 해당부문의 기술용역업체로 등록된 업체가 산정한 것이어야 하며, 당해 주택사업자와 동일 계열의 업체가 산정한 것은 이를 인정하지 아니한다. <단 서신설 95.9.26>

1. 택지를 공급받기 위하여 선수금, 중도금 등 택지비의 일부 또는 전부를 선납한 경우에는 입주자모집공고일로부터 6월까지의 택지대금에 대한 기간이자 <개정 91.11.7, 95.5.17>
2. 제세공과금
3. 등기수수료 등 필요적 경비
4. 년약지반 공사비

사업지역 택지의 지형, 지질조건 등이 특별히 년약하여 건축비 상한가격에 반영된 기초공사비(콘크리트파일 직경 350mm, 길이 10m 기준)로는 기초공사가 곤란한 경우에 이를 보장하기 위하여 추가로 소요되는 비용 <신설 95.9.26>

5. 암석지반 공사비

건축비 상한가격에 포함되어 있는 공사비로는 지하터파기(암석지반굴착)가 곤란한 경우에 추가로 소요되는 비용 <신설 95.9.26>

6. 차수벽 설치비용

하천변 등 당해 택지의 토질조건이 특별하여 차수벽을 설치하지 않고는 기초공사가 불가능한 경우에 추가로 소요되는 비용. 다만, 건축물의 기초공사로서 시공하는 일반적인 방수 및 흠막이 공사비용은 제외한다. <신설 95.9.26>

7. 기타 증빙할 수 있는 택지와 관련된 경비 <신설 90.10.13>

③제2항제1호의 기간리자는 년리 11.5%로 산정하되, 일할계산한다.

④제1항제2호의 규정에 의한 법인장부상의 가격이라 함은 토지의 구입가격에 제세공과금과 법정수수료 등 증빙할 수 있는 경비를 가산한 금액을 말한다. <신설 95.2.27>

제 5 조 (사업자보유택지의 감정평가) ①주택사업자는 주택사업계획승인신청일 이후 입주자모집공고 승인신청일 이전에 사업계획승인권자에게 택지가격의 감정평가를 요청하고 감정평가에 필요한 자료를 제출하여야 한다. <개정 93.9.11>

②사업계획승인권자는 한국감정원과 감정평가업자 1인에게 택지가격의 감정평가를 의뢰하여야 한다.

③선정된 감정평가업자는 택지가격의 감정평가에 앞서 공정한 평가를 서약하는 내용의 서약서를 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.

제 6 조 (사업자보유택지의 감정평가기준 및 방법) ①사업자보유택지는 주택사업자가 택지가격의 감정평가를 신청한 날을 기준으로 평가하며 입주자모집공고 승인신청 이전까지 감정평가를 완료하여야 한다. <개정 91.11.7, 93.9.11>

②감정평가는 공시지가를 기준으로 하여 평가함을 원칙으로 하되, 공시지가가 확정고시되지 않은 경우에는 기준지가를 기준으로 하여 평가하여야 한다.

③소지상태인 토지는 택지조성이 완료된 상태를 전제로 하고 지목은 대지를 기준으로 평가한다.

④감정평가액은 한국감정원과 감정평가업자가 평가한 택지가격을 산술평균하여 정하며,

입주자모집공고시에 평가된 택지가격과 담당감정평가업자의 명단을 공개하여야 한다.

제 7 조 (사업자보유택지의 택지비가산항목) ①주택사업자가 택지비에 추가로 가산 받고자 하는 항목이 있을 경우에는 제5조제1항의 감정평가자료 제출시에 이를 증명할 수 있는 자료를 첨부하여 사업계획승인권자에게 요청할 수 있다.

②사업계획승인권자는 제1항의 추가가산 요청항목에 대하여 감정평가가 가능한 항목은 택지가격의 감정평가에 포함하여 감정평가하고 감정평가가 곤란한 항목은 사정하여 택지비에 산입할 수 있다.

③제1항의 규정에 의거하여 택지비로 가산할 수 있는 항목은 다음 각호와 같다.

다만, 제4호 내지 제6호의 비용은 국가, 공공기관 또는 엔지니어링기술진흥법에 따라 해당 부문의 기술용역업체로 등록된 업체가 산정한 것이어야 하며, 당해 주택사업자와 동일계열의 업체가 산정한 것은 이를 인정하지 아니한다. <단서신설 95.9.26>

1. 주택건설촉진법 제36조의 규정에 의하여 사업시행자가 부담하도록 되어 있는 간선시설의 설치비용
2. 진입도로개설에 편입되는 사유지의 택지비로 인정할 수 있는 법인장부상의 가격 또는 감정평가가격 <개정 90.10.13>
3. 지장물 철거비용
4. 년약지반 공사비 (제4조제2항제4호와 같음) <개정 90.10.13, 95.9.26>
5. 암석지반 공사비 (제4조제2항제5호와 같음) <개정 90.10.13, 95.9.26>
6. 차수벽 설치비용 (제4조제2항제6호와 같음) <개정 90.10.13, 95.9.26>
7. 방음시설 설치비용 <개정 90.10.13, 95.9.26>
8. 감정평가수수료 <개정 95.9.26>
9. 기타 증빙할 수 있는 택지와 관련된 경비 <신설 90.10.13>

제 8 조 (사업자보유택지의 재평가) ①한국감정원과 감정평가업자가 평가한 택지가격의 차이가 30%이상인 경우에는 1회에 한하여 재평가할 수 있다. 이 경우 재평가결과를 산술평균한 가격을 평가가격으로 한다.

②주택사업자가 평가결과에 대하여 이의가 있을 경우에는 1회에 한하여 재평가를 요청할

수 있으며, 이 경우 재평가 결과를 산술평균한 가격을 평가가격으로 한다.

③제1항 및 제2항에 의하여 재평가할 경우에는 한국감정원과 감정평가업자 1인에게 감정평가를 의뢰하여야 한다. 이 경우 최초의 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰할 수 없다.

④주택사업자가 재평가결과에 대하여 불복하는 경우에는 사업계획승인신청을 철회할 수 있다.

제 9 조 (감정평가 비용부담) ①택지가격의 감정평가에 소요되는 수수료는 주택사업자가 부담하여야 한다.

②사업계획승인권자는 추정감정평가수수료의 2배에 상당하는 금액을 주택사업자가 주택은행에 예치하게 하고 감정평가 완료후 한국감정원의 감정평가보수기준에 따라 정산하도록 하여야 한다.

제 10 조 (사양선택제도) ①주택사업자는 기본사양품목에 대체할 수 있는 사양선택품목을 제시하여 입주자가 일부 또는 전부를 선택하게 할 수 있다. <개정 95.8.28>

②입주자가 부담하는 사양선택에 대한 추가비용은 건축비의 15퍼센트 이내로 한다. <개정 95.8.28>

③제2항의 사양선택에 대한 추가비용의 산출기준이 되는 건축비는 15층이하의 건축비로 하되, 그 상한가격을 초과할 수 없다.

④주택사업자는 입주자가 선택한 사양선택품목의 명칭, 규격, 재료, 품질, 마감처리 등 구체적 사항을 분양계약서에 첨부하여야 한다. 다만, 이들 사항 중 정확히 표시할 수 없는 사항에 대하여는 그 사유를 첨부하여야 한다. <신설 94.11.14>

⑤주택사업자는 벽지, 싱크대, 신발장 등 내장재의 전부 또는 일부에 대하여 입주자로 하여금 직접 시공하게 할 수 있다. 이 경우 건축비에서 차감하는 내장재의 가격은 주택사업자와 입주자간의 계약에 의한다. <신설 95.8.28>

⑥제3조제2항의 규정에 의한 철골조로 건축하는 아파트에 대하여 사양선택제를 적용하는 경우에 그 추가비용은 별표상의 건축비 상한가격을 기준으로 산정한다. <신설 95.8.28, 개정 97.5.28>

⑦주택사업자는 제2항에 의한 사양선택제를 실시하는 경우에는 사양선택품목을 여러 집단

으로 구분, 제시하여 입주자가 선택할 수 있게 하여야 한다. <신설 95.9.26>

제 10 조의2 (알미늄 창문의 설치) ①주택사업자는 공동주택의 노대(발코니)에 알미늄 창문의 설치여부를 제시하여 입주자가 선택하게 할 수 있다.

②제1항에 의한 알미늄 창문의 설치비용은 주택사업자와 입주자간의 계약에 의하여 입주자가 부담한다.

③주택사업자는 알미늄 창문의 규격, 재료, 품질, 가격 등 구체적 사항을 분양계약서에 첨부하여야 한다. [본조신설 95.8.28]

제 11 조 (보칙) 주택사업자는 입주자의 선호도에 따라 평형별, 층별, 주택별 분양가격을 분양총액범위내에서 조정하여 차등을 둘 수 있다.

부 칙 <90.5.22 건설부 주정 제30417-12304호>

1. 이 지침은 '90년 5월 23일부터 시행한다.
2. 이 지침시행과 동시에 '89년 11월 10일 주택분양가 원가연동제 세부시행방안('89.11.7 건설부 주정 30417-25926)과 건설부고시 제656호('89.11.10)는 폐지한다.
3. 이 지침은 이 지침 시행일 이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

< 별표 >

건축비 상한가격

단위 : 만원/3.3㎡(평)

구 분	층 별	건축비 상한가격 (분양면적에 적용)
전용면적 85㎡ (25.7평) 이하	15층 이하	113
	16층 이상	127
전용면적 85㎡ (25.7평) 초과	15층 이하	116
	16층 이상	130

부 칙 <90.10.13 건설부 주정 제30417-26691호>

동 보완지침은 1990.10.15 입주자모집공고가 접수되는 사업부터 적용한다

년약지반 보강공사비 인정 <90.11.13 건설부 신기제30417-29891호>

가. 택지와 관련된 기타경비 산정(지침 제4조제2항제4호 관련)

1) 차수벽

하천변 등 당해 택지의 특별한 토질조건 등으로 인하여 용수가 당해 택지로 유입되어 차수벽을 설치하지 않고는 건축물의 기초공사가 불가능한 경우에 한하며, 일반적인 건축기초공사로서 시공하는 방수 및 흠막이 공사비용은 제외함

2) 기초보강공사(년약지반)

사업지역 택지의 지형, 지질조건 등이 특별히 년약하여 건축비 상한가격에 반영된 기초공사내역으로서는 공사가 불가하여 부득이 기초공사비가 초과하는 경우

3) 경비산정기관

국가, 공공기관 및 기술용역육성법에 의한 기술용역업체로 등록된 업체 다만, 당해 주택건설사업주체와 동일 계열업체는 제외함

나. 세부시행내용

1) 주택건설사업계획 승인신청시 추가경비가 소요되는 관계도면과 경비산정기관에서 작성된 경비산정 내역서를 제출

2) 주택분양가에 반영된 위 차수벽 및 년약지반 초과 기초공사 등에 관하여는 건축법에 의한 공사감리자의 감리조서에 의거, 중간·준공검사권자가 공사시공 내역을 확인하여 분양시 반영된 비용이 남을 경우에는 이를 입주자 잔금에서 정산토록 조치

다. 시행시기 : '90년 11월 분양시부터

라. 기타사항 : 분양공고 및 계약조건에 명시

부 칙 <91.4.16 건설부 주정 제30417-10481호>

1. 이 지침은 1991년 4월 17일부터 시행한다.

2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

< 별표 >

건축비 상한가격

단위 : 만원/3.3m²(평)

구 분	층 별	건축비 상한가격 (분양면적에 적용)
전용면적 18평(60m ²) 이하	15층 이하	123
	16층 이상	138
전용면적 18평(60m ²) 초과 25.7평(85m ²) 이하	15층 이하	127
	16층 이상	143
전용면적 25.7평(85m ²)초과	15층 이하	131
	16층 이상	147

부 칙 <91.11.7 건설부 주정 제30400-31041호>

1. 이 지침은 1992년 1월 1일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

부 칙 <91.12.19 건설부 주정 제30400-35539호>

1. 이 지침은 1992년 1월 1일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

< 별표 >

건축비 상한가격

단위 : 만원/3.3m²(평)

구 분	층 별	건축비 상한가격 (분양면적에 적용)
전용면적 18평(60m ²) 이하	15층 이하	131
	16층 이상	147
전용면적 18평(60m ²) 초과 25.7평(85m ²) 이하	15층 이하	135
	16층 이상	152
전용면적 25.7평(85m ²)초과	15층 이하	139
	16층 이상	157

부 칙 <92.7.23 건설부 지정 제30400-1151호>

1. 이 지침은 1992년 7월 23일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

부 칙 <93.2.6 건설부 지정 제58500-156호>

1. 이 지침은 1993년 2월 8일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

< 별표 > 건축비 상한가격

단위 : 만원/3.3㎡(평)

구 분	층 별	건축비 상한가격 (분양면적에 적용)
전용면적 18평(60㎡) 이하	15층 이하	138
	16층 이상	155
전용면적 18평(60㎡) 초과 25.7평(85㎡) 이하	15층 이하	142
	16층 이상	160
전용면적 25.7평(85㎡)초과	15층 이하	146
	16층 이상	165

부 칙 <93.9.11 건설부 지정 제58500-1669호>

1. 이 지침은 1993년 9월 13일부터 적용한다.
2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

부 칙 <94.6.1 건설부 지정 제58500-1067호>

1. 이 지침은 1994년 6월 2일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고 승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

< 별표 >

건축비 상한가격

단위 : 만원/평(3.3058m²)

구 분	층 별	건축비 상한가격 (분양면적에 적용)
전용면적 18평(60m ²) 이하	15층 이하	146
	16층 이상	164
전용면적 18평(60m ²) 초과 25.7평(85m ²) 이하	15층 이하	150
	16층 이상	169
전용면적 25.7평(85m ²)초과	15층 이하	154
	16층 이상	174

부 칙 <94.11.14 건설부 지정 제58500-2347호>

이 지침은 1995년 1월 1일 이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

부 칙 <95.2.27 건설교통부 지정 제58500-421호>

1. 이 지침은 1995년 3월 2일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

< 별표 >

건축비 상한가격

단위 : 만원/평(3.3058m²)

구 분	층 별	건축비 상한가격 (분양면적에 적용)
전용면적 18평(60m ²) 이하	15층 이하	153
	16층 이상	172
전용면적 18평(60m ²) 초과 25.7평(85m ²) 이하	15층 이하	158
	16층 이상	177
전용면적 25.7평(85m ²) 초과	15층 이하	162
	16층 이상	183

부 칙 <95.5.17 건설교통부 주정 제58500-1189호>

1. 이 지침은 1995년 5월 22일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

부 칙 <95.8.28 건설교통부 주정 제58500-2082호>

1. 이 지침은 1995년 9월 1일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

부 칙 <95.9.26 건설교통부 주정 제58500-2354호>

1. 이 지침은 1995년 10월 2일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.
3. 이 지침의 시행과 동시에 년약지반 보강공사비 인정에 관한 공문(건설부 신기 제30417-29891호, 1990.11.13)과 공동주택사양선택제도 운영개선에 관한 공문(건설부 주정 제58500- 1083호, 1994.6.2)은 이를 각각 폐지한다.

부 칙 <95.11.9 건설교통부 주정 제58500-2689호>

1. 이 지침은 1995년 11월 11일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

부 칙 <96.1.27. 건설교통부 주정 제58500-152호>

1. 이 지침은 1996년 2월 1일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

< 별표 >

단위:만원/평(3.3058m²)

구 분	층 별	건축비상한가격 (분양면적에 적용)
전용면적 25.7평(85m ²) 이하	15층 이하	168
	16층 이상	187
전용면적 25.7평(85m ²) 초과	15층 이하	175
	16층 이상	196

부 칙 <96.6.27. 건설교통부 주정 제58500-1221호>

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

부 칙 <96.12.26. 건설교통부 주정 제58500-2456호>

1. 이 지침은 1997년 1월 1일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

부 칙 <97.2.25. 건설교통부 주정 제58500-352호>

1. 이 지침은 1997년 3월 1일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

< 별표 >

단위:천원/제곱미터

구 분	층 별	건축비상한가격 (분양면적에 적용)
전용면적 25.7평(85m ²) 이하	15층 이하	531
	16층 이상	590
전용면적 25.7평(85m ²) 초과	15층 이하	554
	16층 이상	618

■ 지하층 및 지하주차장 설치비용 조건표

단위 : 천원/제곱미터

구 분	층 별	표준건축비	지하층 및 지하주차장 설치비용
전용 25.7평(85㎡) 이하	15층 이하	531	424.8
	16층 이상	590	472.0
전용 25.7평(85㎡) 초과	15층 이하	554	443.2
	16층 이상	618	494.4

부 칙 <97.5.28. 건설교통부 주정 제58500-1189호>

1. 이 지침은 1997년 6월 1일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행당시 종전규정에 의하여 입주자모집공고 승인을 받은 주택에 대해서는 종전의 규정에 의한다.

주택회보