

## 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침

**제1조(목적)** 이 지침은 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제38조제1항제3호, 제38조의2제1항·제5항, 제38조의4 및 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 제6조의 규정에 따른 기본선택품목의 시공·설치기간, 공공택지 외의 택지의 감정평가, 공공택지 외의 택지에서 공급되는 주택의 분양가격 공시 및 분양가심사위원회의 운영 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용 범위)** 이 지침은 사업주체[「건축법」 제8조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 법 제16조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주를 포함한다. 이하 같다]가 법 제38조제1항에 따라 입주자모집승인[사업주체가 국가, 지방자치단체, 「대한주택공사법」에 따른 대한주택공사 또는 「지방공기업법」 제49조의 규정에 의하여 주택건설사업을 목적으로 설립된 지방공사인 경우에는 입주자모집 공고를 말하며, 이하 “입주자모집승인”이라 한다]을 얻어 일반에게 공동주택을 공급하는 경우에 적용한다.

**제3조(기본선택품목 시공·설치와 관련한 준수사항)** ①시장·군수 또는 구청장은 입주자로 하여금 법 제40조제2항의 입주가능일부터 60일 이내에 기본선택품목의 시공·설치를 완료하도록 하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 입주자로 하여금 기본선택품목을 시공·설치하는 자가 기본선택품목 시공·설치시 「건축법」 제43조, 「건축법 시행령」 제61조 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조의 규정에 적합한 자재를 사용하도록 하여야 한다.

③시장·군수 또는 구청장은 사업주체로 하여금 당해 시·군 또는 구내에서 「건설산업기본법」 제9조에 따라 실내건축공사업 등록을 한 자의 현황, 기본선택품목의 시공·설치시 하자담보책임기간·담보방법 및 규칙 제3조제1항 각호에 해당하는 품목의 훼손금지의무를 입주자에게 알리도

록 하여야 한다.

④시장·군수 또는 구청장은 사업주체와 입주자로 하여금 제1항 내지 제3항의 규정에 따른 준수사항에 대해 별지 제1호서식에 따른 약속서를 작성하도록 하여야 한다.

**제4조(시스템에어컨 등의 공급)** ①시장·군수 또는 구청장은 사업주체로 하여금 건축공정이 전체공정의 100분의 40에 달한 이후에는 시스템에어컨 및 빌트인 가전제품(가전제품에 일체로 설치되는 가구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 설치여부에 대하여 입주자의 의견을 듣도록 할 수 있다. 이 경우 사업주체는 입주자에게 시스템에어컨 및 빌트인 가전제품을 일괄하여 선택하도록 하여서는 아니된다.

②시장·군수 또는 구청장은 사업주체가 제1항의 규정에 따라 입주자의 의견을 듣고자 하는 경우에는 유형 및 가격이 서로 다른 복수의 제품을 제시하도록 하여야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 경우 시스템에어컨에 대해서는 단수의 제품을 제시하도록 할 수 있다.

**제5조(공공택지 외의 택지의 감정평가)** ①시장·군수 또는 구청장(국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 사업주체는 해당 기관의 장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 법 제38조의2제1항 및 규칙 제10조 제2항에 따른 감정평가기관 선정을 위하여 객관적 기준을 마련하여 이를 공고하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 따라 선정된 감정평가기관이 합리적인 사유 없이 감정평가 참여를 거부하는 경우에는 이에 대한 별도의 조치계획을 마련하여 이를 공고하여야 한다.

③시장·군수 또는 구청장은 법 제38조의2제1항 및 규칙 제10조·제11조의 규정에 따른 감정평가결과를 분기별로 작성하여 별지 제2호서식에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 제출하여야 하고, 시·도지사는 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 건설교통부장관에게 이를 보고하여야 한다.

**제6조(공공택지 외의 택지에서 공급되는 주택의 분양가격 공시)** ①시장·군수 또는 구청장은 법 제38조의2제5항에 따른 기본형건축비(시·

군·구별 기본형건축비가 따로 있는 경우에는 시·군·구별 기본형건축비)의 항목별 가액을 별표1의 기준에 따라 작성하여 공시하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 법 제38조의2제5항에 따라 분양가격을 공시하는 경우 사업주체로 하여금 입주자모집공고안에 제1항의 규정에 따라 작성된 기본형건축비의 항목별 가액을 포함하도록 하여야 한다.

**제7조(분양가심사위원회의 운영)** ①시장·군수 또는 구청장은 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제2항의 기간 내에 법 제38조제1항의 규정에 따른 입주자모집승인을 완료하여야 하며, 정당한 사유 없이 추가자료의 제출이나 제출된 서류의 수정·보완을 요구하여서는 아니된다.

②시장·군수 또는 구청장은 법 제38조의4 및 동법 시행령 제42조의4 내지 제42조의12에 따른 분양가심사위원회의 심의결과를 분기별로 작성하여 별지 제3호서식에 따라 시·도지사에게 제출하여야 하고, 시·도지사는 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 건설교통부장관에게 이를 보고하여야 한다.

## 부 칙

**제1조(시행일)** 이 지침은 2007년 9월 1일부터 시행한다.

**제2조(적용례)** ①이 지침 시행 후 최초로 법 제16조의 규정에 따른 주택건설사업계획승인(「도시 및 주거환경정비법」 제28조의 규정에 따른 사업시행인가, 「건축법」 제8조의 규정에 따른 건축허가를 포함한다. 이하 같다)을 신청하는 분부터 적용한다.

②이 지침 시행일 전에 법 제16조의 규정에 따른 사업계획의 승인을 얻었거나 승인을 신청한 경우로서 2007년 12월 1일 이후 법 제38조제1항의 규정에 따른 입주자모집승인[「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공급하는 주택(주거환경개선사업을 제외한다)의 경우는 「도시 및 주거환경정비법」 제48조의 규정에 따른 관리처분계획의 인가]을 신청하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 이 지침의 규정을 적용한다.

[별표 1]

기본형건축비 세부 공시내역

(단위 : 천원/m<sup>2</sup>)

항 목	지상층건축비 (주택공급면적기준)	지하층건축비 (지하층면적기준)
직접공사비	718	477
간접공사비	223	143
설계비	22	
감리비	23	
부대비	92	

주1) 지상층건축비는 11~20층 이하, 주거전용면적 60m<sup>2</sup>초과~85m<sup>2</sup>이하를 기준으로 함.

주2) 층수 및 세대면적에 따라 지상층건축비 중 직접공사비 및 간접공사비는 다음과 같이 산출함.

- 직접공사비 = [해당 지상층건축비 - (설계·감리비 및 부대비)] × 76.3%

- 간접공사비 = [해당 지상층건축비 - (설계·감리비 및 부대비)] × 23.7%

주3) 지하층건축비는 85m<sup>2</sup>이하를 기준으로 함.

주4) 85m<sup>2</sup>초과 주택의 경우 지하층건축비 중 직접공사비는 500천원/m<sup>2</sup>이며, 간접공사비는 150천원/m<sup>2</sup>임(지하층건축비는 층수에 관계없음)

## 기본선택품목 시공·설치 관련 확약서

### 1. 공사개요

사업주체	상 호		대표자		
사업내용	위 치			대지면적	m <sup>2</sup>
	사업내용	규 모	연면적	착공일	준공일
		층, 동, 세대	m <sup>2</sup>		

### 2. 입주자

이 름		주 소		주민등록번호	
입주예정 동·호				전화번호	

### 3. 확약내용

주택공급계약을 체결함에 있어 기본선택품목의 시공·설치와 관련하여 아래 사항을 인지하고, 분쟁에 있어서 각 위반사실은 그 위반자의 과실로 추정할 것을 확약합니다.

- (1) 입주자는 「주택법」 제40조제2항의 입주가능일부터 60일 이내에 기본선택품목의 시공·설치를 완료하여야 한다.
- (2) 입주자는 기본선택품목을 시공·설치하는 자로 하여금 「건축법」 제43조, 「건축법 시행령」 제61조 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조의 규정에 적합한 자재를 사용하도록 하여야 한다.
- (3) 사업주체는 당해 시·군 또는 구내의 실내건축공사업 등록을 한 자의 현황 및 입주자가 기본선택품목의 시공·설치 시에 하자담보책임 기간과 담보방법에 대하여 입주자에게 알리도록 하여야 하며, 입주자는 기본선택품목의 시공·설치 시 「주택분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제1항 각호에 해당하는 품목에 대한 훼손행위를 하여서는 아니된다.

년      월      일

입주자                      (서명 또는 인)      주택건설사업자                      (서명 또는 인)

### 사업장별 감정평가현황

관리 번호	평가 시점  1)	시군구	위 치	사업주체	택지규모 (㎡)	감정평가 총액 (천원)		최고액 /최저액 (%)  2)	산술평균 (천원/㎡)  3)	공시지가 (천원/㎡)	평가 차수  4)	재평가지 직전 감정평가 총액 (천원)		직전 재평가 사유  5)
						평가자1	평가자2					평가자1	평가자2	
		00구				명칭:	명칭:					명칭:	명칭:	
						금액:	금액:					금액 :	금액:	
		00구				명칭:	명칭:					명칭:	명칭:	
						금액:	금액:					금액 :	금액:	

- 1) 평가시점 : 감정평가가 완료된 시점이 해당하는 월을 기준으로 기재
- 2) 최고액/최저액(%) : 감정평가자 2인의 평가총액 비교
- 3) 산술평균(천원/㎡) : 감정평가자 2인의 평가총액의 산술평균액/택지규모
- 4) 평가차수 : 최초평가는 1, 재평가는 2이상으로 구분 기재
- 5) 직전 재평가사유 : 감정평가액 차이가 10% 초과시 1, 사업주체 이의제기시 2

## 분양가심사위원회 심사결과

1. 총괄표(시도)

(단위 : 건수)

구 분	00분기 누계	00월	00월	00월	00분기 누계	00월	00월	00월
심사건수								
원안통과								
조정후 통과								
재심사 결정								

2. 분양가심사위원회 사업장별 현황

(단위 : 백만원)

관리 번호	개최 시점	시군구	위치	사업규모		구분	택지비 1)		택지비 2)		(감정 평가액 + 가산비용) *120% 3)	적용 택지비	기본형건축비			분양가격 총액
				세대수	공급 면적 (㎡)		감정 평가액	가산 비용	실매입 가격	제세 공과금			지상층 건축비	지하층 건축비	건축비 가산 비용	
		00구				신청										
						심사결과										
		00구				신청										
						심사결과										

1) 택지비는 1), 2), 3)을 기재