

		보 도 자 료		
		배포일시 2019. 8. 12(월) 총 11매(본문7)		
담당부서	주택정책과	담 당 자	• 과장 이명섭, 사무관 박진홍, 정용연, 최민석, 임유현 • ☎ (044) 201-3318, 3320, 3321, 4129	
	주택기금과		• 과장 황윤언, 사무관 박현근, 김진호 • ☎ (044) 201-3338, 3351	
	주택정비과		• 과장 이재평, 서기관 박진호, 사무관 최승연 • ☎ (044) 201-3384, 3385	
보 도 일 시		8.12.(월) 11:00 이후 보도 가능		

민간택지 분양가상한제 적용기준 개선 추진

◆ 이르면 올해 10월초까지 「주택법 시행령」을 개정하여 민간택지에 분양가상한제 적용 준비를 완료

- 민간택지 분양가상한제 적용지역 지정요건을 완화
- 재건축·재개발 사업 등도 '최초 입주자모집공고 신청분'부터 적용
- 수도권 분양가상한제 주택 전매제한기간 확대(최대 10년)
- 전매제한기간 내 매각주택, 한국토지주택공사(LH) 우선매입 활성화

◆ 소비자 보호를 위한 분양가상한제 실효성 강화 및 후분양 기준 강화

- 거주 의무기간 도입(수도권 공공분양 → 수도권 공공택지·민간택지)
- 공공기관의 전문성을 활용한 분양가 타당성 검증체계 강화
- 소비자 보호 강화를 위한 아파트 후분양 건축공정 기준 강화

- 국토교통부(장관 김현미)는 민간택지 내 공동주택에 대한 분양가상한제 적용을 위해 분양가상한제 적용지역의 지정요건과 적용대상 등을 개선하겠다고 밝혔다.

1. 도입 배경

- 서울의 아파트 가격은 작년 11월2주부터 32주간 하락하였으나, 6월4주 보합 후 7월1주부터 34주 만에 상승세로 전환하였다.

* 서울% : (9/1주) 0.47 (11/2주) -0.01 (2/2주) -0.07 (6/4주) 0.00 (7/1주) 0.02 (7/4주) 0.02 (8/1주) 0.02

- 상승세는 투자수요가 집중된 강남권 재건축 중심으로 나타났으며, 최근에는 인근 지역의 신축 아파트와 다른 자치구의 주요단지도 상승세로 전환되고 있는 양상이다.

* 강남4% : (9/1주) 0.66 (11/2주) -0.07 (2/2주) -0.13 (4/5주) -0.07 (6/4주) 0.01 (8/1주) 0.05%

강북14% : (9/1주) 0.41 (11/2주) 0.02 (2/2주) -0.05 (4/5주) -0.03 (6/4주) 0.00 (8/1주) 0.03%

- 이와 더불어, 최근 1년간 서울의 분양가 상승률은 집값 상승률보다 약 3.7배 높았으며*, 이 같은 분양가 상승이 인근 기존주택의 가격 상승을 이끌어** 집값 상승을 촉발할 우려도 존재한다.

* 최근 1년간('18.7~'19.6) 서울 아파트가격상승률/분양가격 상승률 : 5.74%/21.02%

** 분양가 상승 → 기존주택으로 수요 이동 → 기존주택 상승 → 분양으로 수요 이동 → 분양가 상승

- 이에 분양가격을 적절한 수준으로 유지시켜 실수요자의 내집 마련 부담을 완화하고, 주택시장의 안정을 보다 확고히 하기 위하여 민간택지의 분양가상한제 지정 기준을 개선하게 되었다.

- 현재 민간택지 분양가상한제 지정요건은 다른 규제지역에 비해 지나치게 엄격하고 적용시점도 실효성을 확보하기 어려운 상황으로,

- 분양가상한제의 지정요건과 적용시점을 합리적으로 개정하기로 하였다.

- 이와 함께, 분양을 받은 후 단기간 내 전매하여 시세차익을 노리는 투기수요의 유입을 방지하기 위하여 전매제한기간을 확대한다.

2. 민간택지 분양가상한제 적용기준 개선

① 민간택지 분양가상한제 지역 지정요건 개선(「주택법 시행령」 개정)

- 민간택지 분양가상한제 적용지역 지정요건이 매우 엄격하여 최근 시장 불안 조짐이 있는 서울도 상한제 적용이 불가한 상황이다.
- 이에 필수요건을 기존 '직전 3개월 주택가격상승률이 물가상승률의 2배 초과인 지역'에서 '투기과열지구로 지정된 지역'으로 개정한다.
- 또한, 선택요건 중 하나인 분양가격상승률은 해당 시·군·구의 분양 실적 등이 없어 활용되지 못하는 경우가 많아,
 - 해당 시·군·구의 분양실적이 없는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 상 청약이 가능한 지역인 주택건설지역*(특·광역시)의 분양 가격상승률을 사용토록 개선한다.

* 주택건설지역 : 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군

< 개정 전·후 민간택지 분양가상한제 지역 지정 정량요건 >

구분	현행	개선
필수요건	주택가격① · 직전3개월 주택가격상승률이 물가상승률의 2배 초과	주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높아 투기과열지구로 지정된 지역
선택요건	분양가격② · 직전12개월 분양가격상승률이 물가상승률의 2배 초과	· 직전12개월 평균 분양가격상승률이 물가상승률의 2배 초과(단, 분양실적 부재 등으로 분양가격상승률 통계가 없는 경우 주택건설지역의 통계를 사용)
	청약경쟁률 ③ · 직전2개월 모두 5:1 (국민주택규모 10:1) 초과	좌동
	거래 ④ · 직전3개월 주택거래량이 전년 동기 대비 20%이상 증가	좌동
정량요건 판단	① + [② or ③ or ④]	

< 분양가상한제 적용지역 지정 절차 >

※ 정량요건을 충족한 지역 중 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역을 선별하여 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정

② 민간택지 분양가상한제 지정효력 적용시점 개선(「주택법 시행령」 개정)

- 현재 분양가상한제 적용지역 지정 시 지정효력은 일반주택사업의 경우 지정 공고일 이후 '최초로 입주자모집승인을 신청한 단지'부터 적용하는 반면,
 - 재건축·재개발 사업의 경우 예외적으로 '관리처분계획인가를 신청한 단지'부터 적용하도록 되어 있다.
 - 따라서, 재건축·재개발 사업의 경우 입주자모집승인 신청 전에 분양가상한제 적용지역으로 지정하더라도,
 - 이미 관리처분계획인가를 신청한 단지에 대해서는 분양가상한제 적용이 불가한 문제가 발생하게 된다.
- 특히, 최근 후분양 방식을 통해 주택도시보증공사(HUG)의 고분양가 관리를 회피하여 높은 가격으로 분양한 사례 등을 감안하여,
 - 효과적인 고분양가 관리를 위해 민간택지 분양가상한제 지역 지정에 따른 효력의 적용 시점을 일반주택사업과 동일한 '최초 입주자모집승인 신청한 단지'부터로 일원화한다.

③ 수도권 분양가상한제 주택 전매제한기간 개선(「주택법 시행령」 개정)

- 수도권 투기과열지구 내 민간택지 분양가상한제 적용 주택의 전매제한기간은 현재 3~4년에 불과하여, 단기 시세차익을 노리는 투기수요의 유입을 막기에는 한계가 있는 상황이다.
 - 이에 수도권 투기과열지구 내 민간택지 분양가상한제 적용 주택의 전매제한기간을 인근 주택의 시세 대비 분양가 수준에 따라 5~10년으로 확대한다.

* 수도권 투기과열지구 공공택지 내 공동주택의 전매제한기간도 5~10년으로 확대

< 수도권 분양가상한제 적용주택 전매제한기간 >

구 분		전매제한기간		
		투기과열	그 외	
현행	공공택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년	3년
		85~100%	4년	4년
		70~85%	6년	6년
	민간택지	70% 미만	8년	8년
		분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년	1년6개월
		85~100%	3년	2년
개선	공공택지	80%~100%	3년	3년
		80% 미만	8년	6년
		10년	8년	
	민간택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	5년	-
		80%~100%	8년	-
		80% 미만	10년	-

○ 또한, 분양을 받은 사람이 전매제한기간 내 불가피한 사유로 주택을 매각하는 경우에는 한국토지주택공사(LH)가 해당주택을 일정금액으로 우선 매입할 수 있는 제도가 이미 마련되어 있다.

- 이 제도를 활성화하여, LH가 우선 매입한 주택은 임대주택으로 공급하고, 필요 시 수급조절용으로 활용할 예정이다.

< 전매제한 예외 사유 등 관련 규정(주택법 및 주택법 시행령) >

- (전매제한 예외사유) ①근무생업·질병·취학·결혼으로 이전(수도권 이전 제외), ②상속 주택으로 이전 ③2년 이상 해외체류, ④이혼 ⑤이주대책용주택 ⑥채무미이행에 따른 경공매 ⑦배우자 증여
- (전매제한기간 내 매각 시 LH 매입금액) 입주금에 1년만기 은행 정기예금 평균이자율('19.5월 기준, 연 1.97%)을 적용한 이자를 합산
- (불법전매 시 처벌) 3년 이하의 징역이나, 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금 부과

○ 이와 함께 「주택법」 개정(안)을 발의하여, 수도권 공공분양주택에 적용되고 있는 거주 의무기간(최대 5년)을 금년 중 민간택지 분양가 상한제 주택에도 도입하는 방안을 적극 추진할 계획이다.

- 또한, 불가피한 사유로 전매제한기간 중 매각하고자 할 경우 일정기간이 경과한 후에는 보유기간이 길어질수록 LH의 매입금액도 상향 조정하는 방안*도 추진할 예정이다.

* 예시) 전체 전매제한기간이 10년인 경우 6년까지는 기존과 같이 입주금+은행 정기예금이자로 매입, 6년 이후에는 보유기간에 따라 매입금액 상향

④ 택지비 산정기준 객관화(「공동주택 분양가 산정 등에 관한 규칙」 개정)

- 분양가상한제 주택의 분양가를 최종적으로 결정하는 지방자치단체 **분양가심사위원회**의 **분양가 심사**가 공개적이고 투명하게 이루어질 수 있도록 제도 개선을 추진 중(입법예고 중, 7.8~8.19)에 있으며,
 - 이번에 「공동주택 분양가 산정 등에 관한 규칙」을 추가로 개정하여 분양가상한제 적용 시 **택지비 산정기준**을 명확히 하고, **한국감정원이 택지비 산정절차의 적정성을 검토**하는 방안도 추진된다.

3. 기타 개선 사항

(「주택공급에 관한 규칙」 개정)

- 최근 후분양 검토 단지가 증가하고 있으나, **현행 「주택공급에 관한 규칙」 상 분양보증**을 받지 않고 아파트 후분양을 할 수 있는 시점이 **지상층 층수의 2/3 이상 골조공사 완성(공정률 50~60% 수준)** 이후로 소비자 보호에 미흡하다.

○ 이에 분양보증 없이* **아파트 후분양이 가능한 건축공정 기준도 지상층 골조공사 완료(공정률 약 80% 수준)**로 개정키로 하였다.

* 단, 이 경우도 등록사업자 2 이상의 연대보증이 필요

4. 향후 계획

- 이번 개정안은 입법예고('19.8.14~9.23, 40일간) 및 관계기관 협의, 법제처 심사, 국무회의 등을 거쳐 이르면 **10월 초 공포·시행될 예정이다**.
- 구체적인 상한제 지정 지역 및 시기에 대한 결정은 시행령 개정 이후 **주거정책심의위원회**에서 **시장상황을 종합적으로 고려**하여 별도로 이루어질 계획이다.

- 개정안 전문은 8월 14일 이후부터 국토교통부 홈페이지 (<http://www.molit.go.kr>) “정보마당 / 법령정보 / 입법예고”에서 확인할 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우에는 우편, 팩스 또는 국토교통부 홈페이지를 통해 의견을 제출할 수 있다.

* 의견제출처 : (우)30103 세종특별자치시 도움6로 11, 국토교통부 주택정책과
(전화: 044-201-3320, 4089, 3325, 팩스: 044-201-5529)

참고 1 분양가상한제 개요

- (목적 및 도입경위) 분양가 자율화('99년) 이후 고분양가 논란과 가격 급등에 따른 시장불안을 해소하기 위해 재도입('05.3)
- (적용대상) ① 공공택지 내 공동주택 의무 적용 ② 민간택지 중 주정심 심의를 거쳐 국토부 장관이 지정하는 지역의 공동주택
 - * 적용배제 : 도시형 생활주택, 경제자유구역 내 외자유치 관련 주택(경제자유구역특 심의의결 필요), 관광특구내 초고층건축물, 재건축 등 조합원 공급분, 30세대 미만 주택 등

< 민간택지내 분양가상한제 적용지역 지정기준 >

구분		현행	개선
필수 요건	주택가격 [㉠]	· 직전3개월 주택가격상승률이 물가상승률의 2배 초과	· 주택가격상승률이 물가상승률보다 높아 투기과열지구로 지정된 지역
	분양가격 [㉡]	· 직전12개월 분양가격상승률이 물가상승률의 2배 초과	· 직전12개월 평균 분양가격상승률이 물가상승률의 2배 초과(단, 분양실적 부재 등으로 분양가격상승률 통계가 없는 경우 주택건설지역의 통계를 사용)
선택 요건	청약경쟁률 [㉢]	· 직전2개월 모두 5:1 (국민주택규모 10:1) 초과	좌동
	거래 [㉤]	· 직전3개월 주택거래량이 전년 동기 대비 20%이상 증가	좌동
정량요건 판단		㉠ + [㉡ or ㉢ or ㉤]	

- (산정방법) 분양가를 “택지비+건축비” 이하의 가격으로 제한
 - (택지비) 공급가격(공공택지) 또는 감정평가액(민간택지) + 택지가산비
 - (건축비) 기본형건축비(지상층 건축비+지하층 건축비) + 건축가산비
- (분양가격 공시) 분양가격 세부항목(공공택지 62개, 민간택지 7개) 공시
 - * 공공 62개(택지비4, 공사비51, 간접비6, 가산비1), 민간 7개(택지비, 직·간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비)
 - (공시대상) 모든 공공택지와 일부 민간택지(투기과열지구, 시군구청장 지정 요청 지역 등)의 분양가상한제 적용주택
 - (공시방법) 공공택지는 사업주체가 입주자 모집공고 시 직접공시하고, 민간택지는 시·군·구청장이 공시

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 주택정책과 박진홍 사무관(☎ 044-201-3318), 정용연 사무관(☎ 044-201-3320), 최민석 사무관(☎ 044-201-3321)에게 연락주시기 바랍니다.

1. 민간택지 분양가 상한제 관련 제도 개선 배경은?

- 무주택 실수요자의 내 집 마련 부담을 완화하기 위해서는 부담 가능한 수준의 분양가 책정이 필요하나,
 - 최근 1년간('18.6~'19.6) 서울 아파트 분양가격 상승률은 21.02%로 기존주택 가격 상승률 5.74%에 비해 약 3.7배 높음
 - 분양가 상승은 인근 기존주택 가격 상승을 견인하여 집값 상승을 촉발하고 결국 실수요자의 내 집 마련 부담을 가중시킬 우려
 - * 분양가 상승 → 기존주택으로 수요 이동 → 기존주택 상승 → 분양으로 수요 이동 → 분양가 상승
- 이에, 민간택지에 적정 수준의 분양가가 책정될 수 있도록 분양가 상한제 적용이 필요하나,
 - 현행 지정 요건이 까다로워 이를 합리적으로 개선하여 주택 시장 안정 및 실수요자의 내 집 마련 부담 완화 도모

2. 분양가 상한제 적용대상 지역과 적용 시기는 어떻게 되는지?

- 법령 개정에 소요되는 기간을 고려 시, 10월 중 제도 개선을 완료할 것으로 예상되며,
 - 상한제 지정 지역 및 시기에 대한 결정은 주거정책심의회에서 시장상황을 종합적으로 고려하여 별도로 이루어질 것임

3. 민간택지 분양가 상한제 시행으로 집값이 안정될 것으로 보는지?

- 분양가 상승은 인근 기존주택 가격 상승을 견인하여 집값 상승을 촉발하고 결국 실수요자의 내 집 마련 부담을 가중시킬 우려
 - * 분양가 상승 → 기존주택으로 수요 이동 → 기존주택 상승 → 분양으로 수요 이동 → 분양가 상승
 - 과거, 분양가 상한제 시행 시기('07년~'14년) 서울 집값은 안정세였으나, 오히려 분양가 규제가 자율화된 '15년 이후 시장 과열
 - * 서울 아파트값 변동률 :
(분양가상한제 적용시기, '07~'14년) 0.37% (未적용, '15~'18년) 5.67%
- 민간택지 분양가 상한제는 실수요자가 부담 가능한 수준의 분양가를 책정토록 하여, 시장 전반의 가격 안정에 도움
 - 최근, 국책연구기관(국토연)도 민간택지 분양가 상한제 시행이 서울 아파트 가격 연간 1.1%p 하락 효과가 있음을 전망

4. 후분양에도 상한제와 전매제한기간 확대가 동일하게 적용되는지?

- 분양가 상한제는 상한제 적용지역 지정 이후 '입주자 모집 공고 신청분'부터 적용될 예정으로,
 - 후분양 단지에도 분양가 상한제는 '입주자 모집 공고 신청분'부터 일괄되게 적용될 예정
- 전매제한 기간 확대도 후분양 여부와 무관하게 분양가 상한제 적용 주택에는 동일하게 적용
 - 다만, 전매제한 기간이 3년을 초과하는 경우 3년 이내에 소유권 이전 등기 시 3년이 경과한 것으로 간주하므로,
 - 후분양 단지의 실질적인 전매제한 기간은 선분양 대비 큰 차이를 보이지 않을 것으로 생각함

5. 관리처분인가를 받은 재건축 단지까지 개정 요건을 적용하는 것은 과도한 것 아닌지?

- 관리처분인가를 받은 경우에도 분양 승인을 받기 前이라면 분양에 대한 사실관계가 확정된 것이 아님
 - 관리처분인가에 포함된 예상 분양가격 및 사업가치는 법률상 보호되는 확정된 재산권이 아닌 기대이익에 불과하며,
 - 국민의 주거 안정이라는 공익이 조합원의 기대이익보다 크다고 볼 수 있음

6. 민간택지에 거주 의무기간 부과를 추진하는 이유는?

- 민간택지에 대한 거주 의무 부과는 금번 「주택법 시행령」 개정 사항은 아니며, 「주택법」 개정이 필요하여, 이번에 바로 적용되는 것은 아님
- 9.13대책 이후 분양가 상한제가 적용되는 수도권 공공택지 내 공공분양에 대해서는 전매제한 기간에 더해 거주 의무 기간을 적용 중으로,
 - 민간택지에도 분양가 상한제가 적용 가능하게 되는 만큼, 시세보다 저렴하게 주택을 공급 받아 단기 차익을 향유할 수 없도록 주택법 개정을 통한 거주 의무 기간 부과도 적극 검토하겠음