

1. 住宅分讓價 原價連動制 補完

建設部：4月 17日 施行

1. 건축비 조정

조정의 배경

- '90. 5월 건축비를 조정함에 있어서 노임은 '90 정부고시노임단가를 적용하고, 자재비는 '90. 5 물가를 기준으로 한 바 있으나, 그 이후 자재비·노임 등 원가인상 요인이 누적되어 왔으므로 주택공급의 원활을 기하기 위하여는 건축비의 조정이 불가피한 실정임.
 - 주택건축용 자재비는 평균 5% 상승하였고
 - 시중 노임도 공사부문 129개 직종에서 평균 40% 상승하였음.
- 그간 건축비의 조정을 위하여 다각도로 검토하였고 특히 물가인상분에 대한 사후정산 방식의 도입문제도 논의된 바 있으나, 시행상 문제가 있을 것으로 예견되는 지수의 선택·적용시점, 정산절차 등의 문제는 검토에 상당기간이 필요하므로 이번에는 사후정산 방식을 채택하지 않기로 결정하였음.
- 따라서 정부는
 - 무주택서민들의 부담증가를 최소화하고
 - 부득이한 인상요인은 필요한 최소한도에서 반영하면서
 - 인력 및 자재난에 대비한 조립식 주택의 건설확대, 기술개발·경영개선 등 주택사업자의 공사비 절감 자구노력을 유도하는 선에서 건축비의 조정을 결정한 것임.

조정 내용

- '90. 5월 이후의 시중 자재비·노임상승 등 원가인상요인을 정부고시노임단가를 기준으로 하는 경우 건축비는 15.4% 상향조정이 불가피하나
- 정부의 물가안정 시책 및 입주자의 부담증가를 감안하여 아래와 같이 조정하였음.
 - 전용면적 18평 이하: 소형주택 입주자의 부담을 경감시키기 위하여 인상요인 15.4% 중에서 노임·자재비 등 직접인상요인만을 최소한으로 반영하여 8.8%만 상향조정하고

-전용면적 18평 초과: 주택의 규모 및 층수에 따라 12.4%에서 13.1%까지 차등을 두어 평균 12.8% 상향조정

건축비 조정

(단위: 만원/평)

구 분	층 별	건 축 비		증 감 액	증 가 율 (%)
		현 행	조 정		
전용면적 18평(60㎡) 이하	15층 이하	113	123	10	8.8
	16층 이상	127	138	11	8.7
전용면적 18평(60㎡) 초과 - 25.7평(85㎡) 이하	15층 이하	113	127	14	12.4
	16층 이상	127	143	16	12.6
전용면적 25.7평(85㎡) 초과	15층 이하	116	131	15	12.9
	16층 이상	130	147	17	13.1

※ 사양선택범위의 확대: (현행) 7% → (개정) 9%

- 주택자재산업의 진흥을 유도하고
- 다양한 입주자의 기호에 따라 부재선택의 폭을 넓혀주기 위하여
- 사양선택범위를 종전 7%에서 9%로 확대하였음.

○ 시행일: 1991년 4월 17일부터 시행한다.

2. 택지비를 포함한 주택분양가 변동

-4월중 분양예정인 평촌 신도시의 예

(단위: 만원, 15층 이하 기준)

분 양 면 적	구 분	조 정 전		조 정 후		조정효과 (%)
		분 양 가	평상가격	분 양 가	평당가격	
21평형 (전용 16.2평)	계	3,276	156	3,486	166	6.4
	건축비	2,373	113	2,584	123	
	택지비	903	43	903	43	
32평형 (전용 25.7평)	계	4,992	156	5,440	170	9.0
	건축비	3,616	113	4,064	127	
	택지비	1,376	43	1,376	43	
38평형 (전용 30.8평)	계	6,536	172	7,106	187	8.7
	건축비	4,408	116	4,978	131	
	택지비	2,128	56	2,128	56	

※ 1. 택지비는 '90. 11 분양시 적용한 가격

2. 사양선택비용 및 법정면적 이하의 지하주차장 비용 제외