

## 8. '93년 新都市아파트 供給方法 決定

資料提供：建設部

- '93년에 신도시에서 공급예정인 66,706호의 아파트에 대한 공급방법이 확정되어 금년에 처음 분양예정인 3월 공급아파트부터 적용하게 되었다.
- 먼저 기존아파트 실거래가격과 분양가격과의 차액 범위내에서 결정하는 제2종 국민주택채권매입상한액은 이미 적용해오던 금액을 그대로 적용하기로 하였다.

아파트전용면적	채권상한액(만원/평)
25.7평초과-30.8평	30
30.9평초과-40.8평	60
40.8평초과	120

- 채권상한액 범위를 종전과 같이한 이유는
  - 수도권지역의 아파트가격이 작년에 비해 하향 안정화 되었으나 그 폭이 그리 크지 않고
  - '93년에 신도시에서 분양되는 아파트중 채권입찰제 적용대상 아파트는 2846호로서 신도시에서 시행하는 전체 채권입찰대상 아파트 72,519호의 4%정도임을 고려한 것이다.
- 두번째 신도시지역에서 공급되는 민영아파트의 과열경쟁 방지를 위해 '91. 4부터 적용해오는 1순위자중 20배범위의 자에게 우선청약토록 하는 20배수제한 제도도 현행과 같이 계속적용하기로 하였다.
- '91년과 '92년에 신도시에서 공급된 아파트 평균경쟁율을 보면 '91년에는 20배수 이내가 5.9 : 1이고 20배수외가 18.3 : 1이였고 '92년에는 20배수 이내가 3.8 : 1이고 20배수외가 16.4 : 1로서 전년보다 경쟁율이 다소 떨어졌으나 '92년 분당의 경우 20배

수 이내가 5.1 : 1, 20배수 이외가 84.6 : 1로서 전체적으로는 경쟁율이 다소 떨어졌어도 계속 경쟁이 높았다고 보기 때문이다.

- 경쟁율 비교

구 분		전 체	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 등
'91	20배수내	5.9 : 1	10.5	3.4	8.2	2.0	2.1
	20배수외	18.3 : 1	370.3	17.1	25.5	9.6	15.7
'92	20배수내	3.8 : 1	5.1	1.9	5.4	2.9	2.4
	20배수외	16.4 : 1	84.6	10.9	-	19.7	26.7

- '93년에 공급되는 아파트중 20배수 제한의 적용을 받는것은 10,492호로서 금년 공급 물량 66,706호의 16%수준이며 지역별로는 평촌, 산본은 공급물량이 없고 분당 4,121호, 일산은 4,645호, 중동 1,726호이다.

○ 세번째로 건축법상 설치의무화된 지하층 면적(지상 건축면적의 1/12)을 초과하여 건축하는 지하주차장 설치비에 대하여 신도시에서는 '92년의 경우 국민주택규모이하 아파트는 평당 92만원, 국민주택규모초과 아파트는 97만원을 적용하였으나 '93. 2. 6 표준건축비가 인상됨에 따라 지하주차장 설치비도 표준건축비 인상분만큼만 상향조정하여 국민주택규모 아파트는 평당 96만원, 국민주택규모초과 아파트는 평당 101만원을 적용키로 하였다.

구 분	'92적용금액	'93적용금액	증 감 액
국 민 주 택 규 모 이 하 (만 원 / 평)	92	96	4
국 민 주 택 규 모 (만 원 / 평) 초 과	97	101	4

○ 채권상한액과 지하주차장 설치비 조정으로 신도시에서 공급되는 아파트가격은 지난번 표준건축비 인상시 예시했던 일산아파트의 경우는 다음과 같다.

※ 아파트 분양가 변동사례(일산신도시의 경우)

(단위 : 만원 : 15층이하 기준)

분양면적	구분	현행		'93조정		
		총분양가	평당분양가	총분양가	평당가	인상율
22평형 (전용 15.7평)	계	4,619	210	4,787	218	3.6%
	건축비	2,882	131	3,036	138	5.3%
	택지비	1,450	66	1,450	66	-
	지하주차장	287	13	301	14	4.8%
32평형 (전용 25.7평)	계	6,966	217	7,215	225	3.6%
	건축비	4,320	135	4,544	142	5.2%
	택지비	2,160	67	2,160	67	-
	지하주차장	486	15	511	16	5.1%
38평형 (전용 30.8평)	계	10,412	274	10,709	282	2.9%
	건축비	5,282	139	5,548	146	5.0%
	택지비	3,376	89	3,376	89	-
	지하주차장	614	16	645	17	5.0%
	채권상한액	1,140	30	1,140	30	-

※ 선택사양 9%제외

※ 건축비, 택지비는 '93. 2. 6발표된 내용을 재인용 하였음.

- '93년 신도시주택공급물량 78,246호중 아파트 66,706호를 제외한 연립주택 11,540호에 대해서는 공급시기가 하반기로 계획되어 추후 별도로 검토하여 공급방법등을 결정할 계획이다.