

1. 住宅分讓價原價連動制施行指針中 改正指針

資料提供：建設交通部

주택분양가원가연동제시행지침중 다음과 같이 개정한다.

제2조 제2항 제3호를 다음과 같이 한다.

단독주택, 연립주택, 다세대주택 및 철골조로 건축하는 전용면적 85제곱미터 초과규모의 아파트인 경우

제2조 제3항 단서를 다음과 같이 한다. 다만, 강원도, 충청북도, 전라북도, 제주도 지역에서 건설·공급하는 주택(국민주택기금 지원을 받아 건설·공급되는 주택은 제외한다.)과 대전, 충청남도, 전라남도, 경상북도, 경상남도 지역에서 건설·공급하는

전용면적 85제곱미터 초과규모 주택인 경우에는 주택사업자가 자율적으로 분양가격을 결정할 수 있다.

부 칙

1. 이 지침은 1997년 1월 1일 부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고 승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

〈신·구조문대비표〉

현행	개정안
제2조(적용범위) ①(생략) ②제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 원가연동제를 적용하지 아니한다. 1. ~2. (생략)	제2조(적용범위) ①(현행과 같음) ②제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 원가연동제를 적용하지 아니한다. 1. ~2. (현행과 같음)

***분양가 규제완화 추진경위**

- '95. 11 「주택시장 안정대책」에 따라 강원·충북·전북·제주 등 4개도의 중대형 주택과, 수도권 이외 지역에서 공공택지 및 자금지원 없이 80% 이후 분양하는 경우 규제폐지
- '97. 7. 1 단독·연립 및 25.7평을 초과하는 철골조아파트 규제폐지

■ 이번엔 분양가규제가 완화되는 내용을 보면,

- 지금까지 강원·충북·전북·제주 등 4개도의 중대형아파트에(전용 85m² 초과) 대해서만 분양가규제를 하지 않고 있으나,
- 앞으로는 주택보급률이 90%를 넘고 미분양주택이 많으며, 시가와 분양가가 비슷하여 규제완화를 하더라도 주택가격에 미치는 영향이 거의 없다고 판단되는 지역의 중대형 아파트까지 확대 실시키로 하였으며 이에 따라 수도권과 부산·대구·광주를 제외한 지역의 중대형에 대한 규제가 폐지되게 되었음
- 또한, 중대형아파트에 한해 규제가 폐지된 강원 등 4개도에서는 85m² 이하의 소형아파트에 대해서도 규제를 폐지하되, 국민주택기금 지원을 받아 건설되는 국민주택(60m² 이하)에 대해서는, 서민부담을 고려하여 규제완화 대상에서 제외하였음
- ※「주택분양가원가연동제시행지침」을 개정하여 '97. 1. 1 이후 입주자를 모집하는 사업부터 적용

■ 이번엔 분양가규제를 완화하게 된 배경은

- 90년대이후 매년 60만호 내외의 주택이 지속적으로 공급되어 지방을 중심으로 주택부족이 상당부분 해소되고 집값도 장기간 안정세를 유지하는 등 주택시장 여건이 크게 개선되었으며,
- 특히, 지방의 경우는 분양가가 시가와 근접하거나 시가보다 높아지는 추세에 있고, 미분양적체가 지속되면서 주택업체들이 분양가를 인하하는 경향도 나타나고 있어 분양가규제를 지속할 실익이 없는 반면,
- 분양가규제 하에서는 주택업체들이 다양한 형태와 구조 및 부대시설을 갖춘 질 좋은

아파트 건설이 불가능함에 따라, 미분양아파트를 양산하고 주택의 조기 노후화를 초래하는 등 문제점이 지적되어 왔으므로

-주택의 건설 및 공급을 원활히 하고 소비자의 수요 맞는 다양한 주택공급이 가능하도록 하기 위해 주택시장 여건이 갖추어졌다고 판단되는 지역에 대해 중대형아파트의 분양가규제를 폐지키로 한 것임.

※강원 등 4개도의 경우는 중대형아파트에 대한 규제완화를 시행한 결과, 별 문제가 없다고 판단되어 소형주택을 확대키로 함.

■ 기대효과

-이번 분양가 규제완화로 민간자율의 폭이 확대되어 소비자의 욕구에 부응한 질 좋고 다양한 아파트 공급이 늘어나 주택의 질적수준을 높이게 될 것으로 보이며,

-주택업계에는 창의성을 발휘하여 선진형주택을 경쟁적으로 건설하는 분위기를 확산 시킴으로써 분양성을 제고하고 자금난을 완화하는 계기가 될 뿐아니라, 주택시장의 대외개방에 대비하여 주택산업의 발전을 도모하는 데도 기여할 것으로 기대됨

주택회보