

공공택지 및 아파트 공급제도 개선안의 문제점과 보완 사항

한국건설산업연구원 김현아 부연구위원
(건설동향브리핑 제71호 2004.8.16일자)

공공 택지에서 원가연동제+주요 항목 공개, 채권 입찰제 실시 확정

공공 택지내 아파트 및 토지 분양 방식에 대한 개선안이 드디어 발표되었다. 당초 건교부가 제시하였던 원가연동제, 채권입찰제 시행에 25.7평 이하는 분양 원가의 주요 항목을 공개하는 것이 추가되었다.

이에 따라 앞으로 공공 택지내 국민주택규모 이

하 공동주택 용지는 기존처럼 감정가로 공급하되 아파트 분양가는 원가연동제 방식을 적용받으며 분양원가의 주요 항목을 공개해야 한다.

또한 국민주택규모 초과는 채권입찰제 방식으로 택지를 공급하되 분양가는 자율화 기조를 유지하는 것으로 확정되었다. 다만 주택공사 등 공공부문이 공급하는 경우에만 원가의 주요 항목을 공개하도록 했다.

〈아파트 분양제도에 대한 당정협의 결과의 주요 내용〉

구분	공공 택지		민간 택지	
	25.7평 이하	25.7평 초과	25.7평 이하	25.7평 초과
공공 부문	아파트 분양가 원가연동제(상한제) 및 분양원가 주요 항목 공개	택지채권입찰제 시행 분양원가 주요 항목 공개	해당 사항 없음	
민간 기업	아파트 분양가 원가연동제(상한제) 및 분양원가 주요 항목 공개	택지채권입찰제 시행 택지가격만 공개	시장 기능에 일임	

민간 건설업체의 입장에서 보면 국민주택규모 이하의 경우에는 분양가 원가연동제를 적용함으로써 이미 가격 제한을 받는 것임에도 불구하고 주요 항목 공개 의무가 추가됨으로써 사실상 과거 분양가 제한 시기보다도 규제가 강화되었다.

원가연동제는 정부가 고시한 표준건축비(건축비

상한선)를 적용해 가격을 결정하는 것인데 주요 항목까지 공개하라고 하는 것은 건설공사 집행 실적을 공개하라는 것이며, 이는 기업의 영업 비밀을 공개하라는 것과 동일한 것이다.

원가 공개의 주요 항목은 하위 법령에서 정하도록 하고 있으나 시민단체들이 세부 공정별 항목 구

66

국민주택규모 초과인 경우에도 채권입찰제를 시행하게 되면

원가 부담이 높아져 업체들이 후분양 방식으로

아파트를 공급하기 어려워진다.

따라서 민간부문의 후분양 유도가 어려울 것으로 판단된다.”

분을 요구하고 있어 원가공개에 대한 논란은 지속될 전망이다.

한편 원가연동제 시행이 예정되면서 공공택지 내 소형 아파트는 청약자가 크게 감소할 것으로 예상되며, 반면 첫 적용대상이 될 판교 신도시의 경우 청약 과열이 우려되고 있다.

후분양 시행 일정과 내용상 상충되는 부분에 대한 해결책 마련이 필요

공공택지공급제도 개선안은 올해부터 추진 예정인 후분양 시행방안과 다소 상충되는 부분이 있어 이의 보완이 요구된다.

정부는 지난해 후분양 유도를 위한 정책일정과 세부 지원사항을 발표한 바 있으며(2003년 6월) 올해부터 공공택지와 공공부문의 아파트 사업에 부분적으로 적용할 방침이다. 민간부문은 후분양 방식으로 유도하기 위한 각종 인센티브(공공택지 우선 공급, 국민주택기금 지원 등)를 제공함으로써 단계적으로 유도할 계획이었다.

그러나 원가연동제 및 채권입찰제는 선분양 방식을 전제로 한 대안이어서 후분양 시행을 차질없이 시행하기 위해서는 보완이 요구되며 만일 후분양 방식으로 주택을 공급할 경우에도 이를 동일하게 적용할 것인지에 대한 명확한 입장과 해석이 필요

하다.

후분양 방식으로 아파트를 공급할 경우에 원가연동제 + 주요 항목 공개를 적용하는 것은 적절하지 못하다는 판단된다. 따라서 후분양 시행일정과 함께 현재의 개선안(당정협안)을 분양방식과 어떻게 연계해 갈 것인지에 대한 정책 방향의 설정이 요구된다.

분양 방식(선분양-후분양)에 따라 현행 공공택지 및 아파트 공급제도를 차등 적용하도록 하여 업체들이 분양 방식을 자율적으로 선택하도록 하는 것이 하나의 대안이 될 수 있을 것으로 판단된다.

국민주택규모 초과인 경우에도 채권입찰제를 시행하게 되면 원가 부담이 높아져 업체들이 후분양 방식으로 아파트를 공급하기 어려워진다. 따라서 민간부문의 후분양 유도가 어려울 것으로 판단된다.

분양시점까지 공사비와 택지비를 건설업체가 모두 조달해야 하므로 자금 부담이 높아지는 데다 택지 취득이 기업의 부채비율 상한에 걸려 사업을 수행할 수 있는 업체가 매우 제한적일 것으로 판단된다.

따라서 선분양 방식으로 공급하는 경우에는 현재의 개선안을 적용하되, 후분양으로 공급하는 경우에는 개선안의 적용을 배제토록 하는 조정안이 마련되어야 할 것이다.