

공공택지 공급가격 공개 의무화

아으로 주택공사, 토지공사 등이 공급하는 공공택지 중 공동주택용지 공급가격의 정보 공개 **요**를 의무화하기로 했다. 또 주공아파트에 대한 건축비 공개와 함께 공공택지의 개발이익을 환수하기 위한 채권입찰제 도입도 적극 추진한다.

이같은 내용의 택지 및 주택공급제도 개선방안을 마련, 금년부터 시행할 계획이라고 건설교통부는 지난 2월 12일 대통령에게 보고한 금년도 업무계획에서 밝혔다.

건교부는 공공택지에 대한 공급가격 공개 의무화 제도를 주공, 토공 등 사업시행자의 업무처리 지침을 개정해 곧바로 시행할 예정이라고 한다. 한편 건축비 공개와 개발이익 환수를 위한 채권입찰제는 시민단체, 관련 전문가 등이 참여하는 '주택공급제도 검토위원회'를 구성해 기대효과 등을 검토한 뒤 공청회 등 여론 수렴 절차를 거쳐 오는 6월까지 추진 여부 및 시행방안 등을 최종 확정할 방침이라고 한다.

이에 건설교통부 공공주택과 유두석 과장을 만나 궁금증을 풀어 보았다.

1 공공택지 공급가격 공개 현황 및 문제점은 어떠한 것이 있는가?

▶ 현재 주공·토공 등이 중앙지에 공급공고를 통해 분양신청을 받은 후 신청업체를 대상으로 공급업체 선정중이나, 공급공고시 공급대상 공공택지의 위치, 면적, 공급조건(총액·대금납부조건)만을 공고하고 있다.

따라서 공고도 1회성에 그치고 있는 데다 평당가격이 아닌 단순 총액만을 공고하는 등 일반인이 공공택지 가격공개에 쉽게 접근할 수 없는 문제를 안고 있다.

2 공공택지에 대한 공급가격 정보공개 의무화로 기대되는 효과는?

▶ 건축비의 경우 사업장별로 다양하게 나타나고 있

어 이에 대한 공개시 검증방법의 실효성 등 많은 문제점이 나타날것으로 예상된다. 반면 공공택지중 공동주택용지의 공급가격은 공개하는데 문제점이 없기 때문에 가격정보에 대한 정보공개를 의무화하게 된 것으로 아파트를 분양 받고자 하는 이해 관계인의 알 권리가 보장되는 등 소비자 보호의 효과를 기대하고 있다.

3 그럼 그동안 시행되어온 분양가 자율화 추진 내역은?

▶ 1977년부터 상한가 규제·원가연동제를 통해 신규아파트의 분양가격을 규제하였으나, 1995년부터 단계적으로 자율화를 추진하였다.

1999년 1월 국민주택기금의 지원을 받는 전용 18평 이하 11아파트를 제외하고는 분양가를 전면 자율화하여 시행중이다.

〈표 1〉 분양가 자율화 추진 내역

시 기	주요 내용 (완화 내용)
1977 ~ 1989.10	지자체 자체 행정지도 (25.7평 초과 134만원, 이하 126.8만원)
1989.11	주택분양가 원가연동제 도입 (택지비 + 건축비) • 택지비 : 공공택지(공급가격), 민간택지(감정 또는 장부가격) • 건축비 : 건교부장관이 매년 표준건축비를 고시
1995.11	강원·충북·전북·제주의 25.7평 초과
1996.7	단독·연립주택 및 25.7평 초과 철골조 아파트
197.1	강원·충북·전북·제주의 25.7평 이하 대전·충남·경북·경남의 25.7평 초과
1997.6	수도권외의 지역 전면 자율화 수도권 지역의 철골조 및 후분양주택은 자율화
1998.2	민간사업자 보유택지에서 건설하는 아파트
1998.10	수도권의 25.7평 초과 공공택지에 건설되는 아파트
1999.1 ~ 현재	기금지원 받는 전용 18평이하 주택 분양가격 규제

4 그렇다면 분양원가를 전면 공개하거나 분양가를 규제하지 않는 이유는 무엇인가?

▶ 분양가 공개(규제)는 주택시장 안정에 도움이 안된다. 분양가가 시세 이하로 형성되면 투기수요가 증가할 뿐 향후 비싸게 전매되므로 가격안정 효과는 없다.

건설사의 수익성 악화 등으로 중장기적으로 공급위축·품질저하 및 주택기술 발전 저해할 뿐이다.

결국 주택가격은 전반적인 수급상황에 따라 결정되는 것이기 때문이다. 분양가를 규제하였던 1978~1980년 그리고 1988~1990년 동안 아파트 가격이 폭등하

고 내장재 교체·품질조악 등 부작용 발생한 것이 실예이다.

사업위험·브랜드 가치 등에 대한 원가계산이 사실상 불가능하고, 공개된 원가의 적정성을 검증하기도 어렵다.

분양원가는 기업비밀로서 이를 공개토록 하는 것은 기업활동의 자유를 침해할 소지가 있고 global standard에도 맞지 않다.

5 분양가 규제대상 주택의 건설실적은?

▶ 현재 국민주택기금을 지원 받는 전용 18평 이하 주택은 분양가 규제를 받고 있다.

1) 기금지원대상 18평 이하 아파트 분양가 규제 (국민주택기금규제)

- 건축비 : 건교부장관이 매년 결정·고시하는 표준건축비 적용
- 택지비 : 공공택지는 공급가격, 민간택지는 장부가격 또는 감정가격 ⇒ 현재 10층 전용18평의 경우 평당 230만원의 표준건축비 적용

2000년 16,229호의 건설실적이 2001년 6,682호, 2002년 4,377호, 2003년 5,775호로 줄어들었다. 건설업체는 분양가 규제에 따른 수익성 악화를 이유로 분양가 규제를 받는 18평 이하 주택의 건설을 기피하고 있어 공급이 지속적으로 위축되고 있다.

6 분양가 규제대상 주택에 대한 국민주택 기금지원과 표준건축비 탄력운용 방안은?

▶ 전용 18평 이하의 공동주택에 대해서는 연리 5%(후분양 주택은 4.5%)로 3년 이내 일시상환(입주자가 대환받을 경우 1년 거치 19년 분할상환) 조건으로 용자중이나, 앞으로 기금지원 금리를 인하하는 등 지원을 강화할 계획이다.

또한 자재비·노무비 인상분 등을 연계 반영하는 등 표준건축비(2004년 현재 18평기준 평당 230만원)를 탄력적으로 운용할 계획이다.

7 주공아파트 건축비 공개의 검토배경과 향후계획은?

▶ 주공이 공기업으로서 공공성과 건설업의 투명성 제고 차원에서 선도적으로 건축비를 공개하는 것이 바람직하다는 지적이 제기 되었다.

주공이 주력하고 있는 국민임대주택 건설사업에 대한 영향·공기업으로서의 특성 등을 종합 고려하여 건축비 공개여부를 검토하였다.

시민단체 등이 참여하는 '주택공급제도 검토위원회'를 구성한 후 개선방안을 마련토록 하고 6월중 공청회 등 여론 수렴 절차를 거쳐 정부방침을 결정할 계획이다.

8 공공택지 채권입찰제 검토배경과 향후계획은?

▶ 현재 공공택지중 공동주택용지는 감정가격으로

추첨을 통해 건설사에게 공급중이다.

건설사는 싼값에 택지를 공급받고 있음에도 분양가를 주변시세와 비슷하게 책정하고 있어 공공택지 개발이익을 과다하게 향유하고 있다는 지적이 나왔다.

따라서 공공택지중 공동주택용지 공급방식을 감정가로 공급하되, 채권입찰제를 도입하는 방안을 검토하게 된 것이다. 다만, 채권입찰제 시행 등으로 분양가가 상승하는 부작용도 예상되므로 시민단체·전문가 등이 참여하는 '주택공급제도 검토위원회'를 구성한 후 개선방안을 마련토록 하고 6월중 공청회 등 여론 수렴 절차를 거쳐 정부방침을 결정할 계획이다.

9 '주택공급제도 검토위원회'의 설치 배경은?

▶ 분양원가 공개에 대한 국민의 관심이 크고, 다양한 견해가 제기되고 있는 만큼 이를 폭넓게 수렴하고 개선방안 도출을 위한 합의점을 마련, 특히 주공의 건축비 공개·공공택지 개발이익 환수를 집중 검토할 것이다.

정책결정과정에 시민단체·업계·전문가 등이 참여토록 보장하여 정책의 신뢰성과 투명성을 제고하겠다.

10 '주택공급제도 검토위원회'의 구성 및 향후 활동계획은?

▶ 위원회는 시민단체·업계·관련 전문가 등 15인 이내의 민간위원으로 구성하되, 원가공개 찬성론자와 반대론자가 동등하게 참여할 수 있도록 보장할 것이다. 5월말까지는 주공의 건축비 공개·공공택지 개발이익 환수 등에 대한 개선방안을 검토하고 다양한 대안을 제시토록 할 것이다.

6월중 공청회 등 여론수렴 절차를 거쳐 개선방안을 확정하고 정부정책으로 수용할 방침이다. ☞