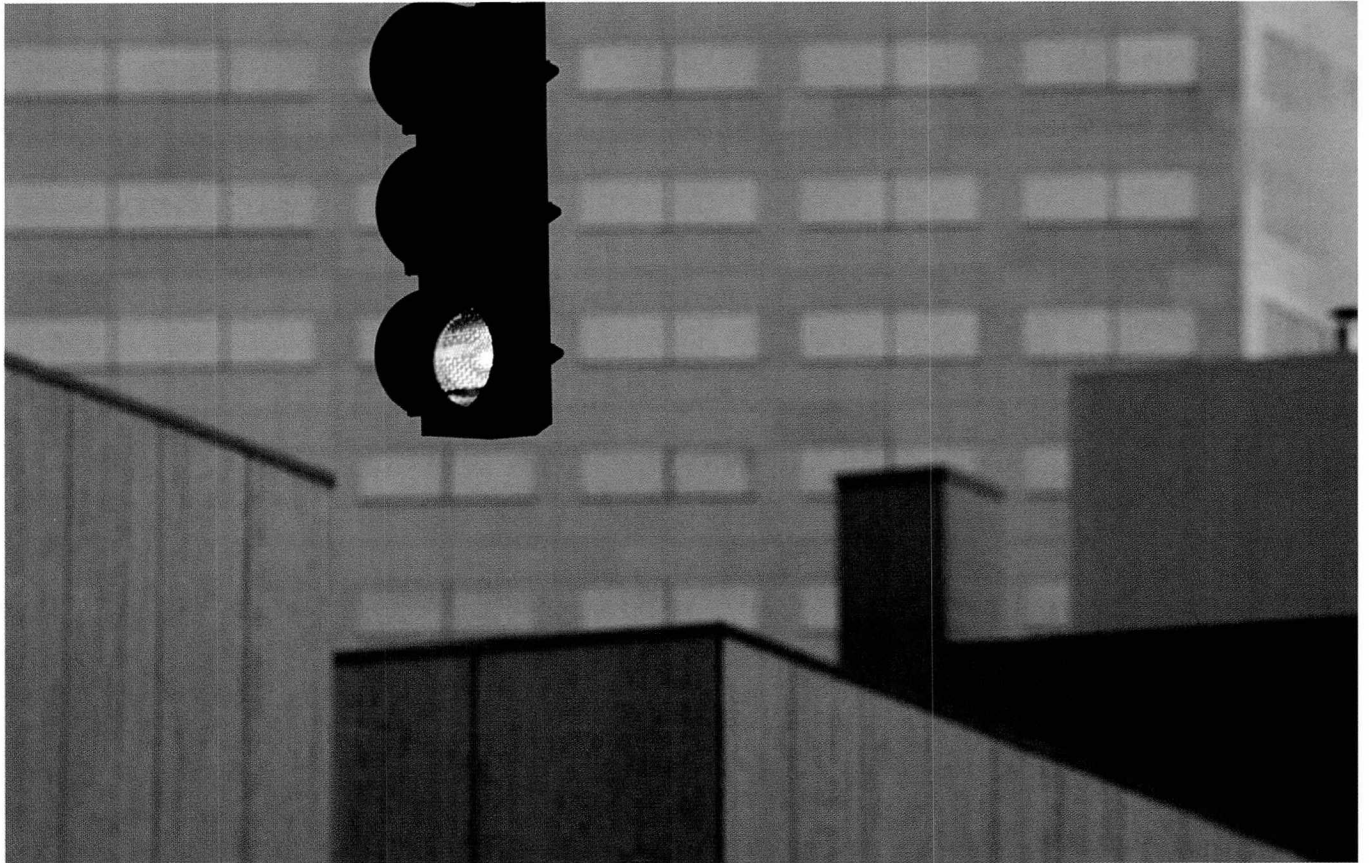


기본형건축비 산정기준 개선방안에 부처

현실적이고 합리적인 개선방안이 마련돼야

글 | 한국주택협회 제도1·2팀



지난 24일 공청회에서 제시한 기본형 건축비로서는 민간주택업체가 영속적으로 주택사업을 추진하기가 힘든 상황이 되었다. 분양 가격은 획일화가 아니라 시장 여건과 현장조건 등을 반영하여 탄력적으로 결정되어야 한다. 시장 기능을 무시한 분양가상한제 및 분양가내역공시제는 한시적으로 시행되어야 한다.

2005년 3월 9일부터 공공택지 내 전용 85㎡ 이하 공동주택에 대해, 2006년 2월 24일 부터는 공공택지 내 전용 85㎡초과 공동주택에 대해 분양가상한제를 시행하고 있으며, 금년 9월 1일부터는 민간택지에까지 분양가상한제를 확대 시행하기로 해 민간주택업체의 기술개발, 원가절감 등을 통한 경쟁력 제고 등에 부정적 요인으로 작용되지 않을까 심히 우려된다.

최근 수년간 분양가 인상의 주요 원인은 시장자금의 고유동성, 재건축·재개발·주상복합 규제 강화, 리모델링 활성화 미흡, 택지공급 부족 등 각종 제도적 규제에 의한 수요대비 공급부족, 택지거래의 투명성 미확보로 인한 택지 가격 폭등, 웰빙 등 소비자 트렌드 변화에 따른 주택의 고품질화가 주된 요인이 아닌가 한다.

정부는 과거 분양가 규제 시에도 대두되었던 문제인 주택공급 위축 및 주택의 품질저하를 내포하고 있는 직접적인 분양가 규제를 고수하고 있다.

분양가인하를 위한 바람직한 정책의 방향은 단순 주택금융지원 규제는 서민층의 주택구매 기회를 줄일 수 있으므로 과도한 규제는 완화할 필요가 있으며, 정책의 투명성 강화와 새로운 성장동력 발굴 등 새로운 투자처 개발을 통해 유동자금을 건전한 방향으로 흡수 유도하고, 현재 각 정부부처에서 추진하고 있는 실행정 도시,

기업 도시, 행복 도시 등 지방 활성화 정책을 통합 추진하고, 의료·교육·문화부분 등 인프라 전반에 대한 지방 분산화 정책을 재검토하여 수도권 수요 분산과 거시적인 주거용 택지 공급계획을 수립하여 토지수용, 부지조성 등 개발비용 합리화 및 거래의 투명성 확보를 통한 택지비 인하를 유도하는 것 등이다.

이번 공청회에서 제시된 기본형건축비 개정의 기준 모델이 될 것으로 예상되는 모델 1을 대상으로 검토해 보면, 주택의 품질이 유지되는 적절한 모델사업의 선정 및 산정기준이 제시되지 못했고, 플러스옵션 규제, 특정 설비 가산을 일부 항목으로 제한함으로써 상품의 고기능·고품질·친환경화가 차단되었으며, 주택성능등급을 통한 트렌드 반영이 가능하나 비현실적인 비용 규정을 둠으로써 상품 적용에 한계가 있고 기타 외부 환경, 외장 등의 고기능, 고품질, 친환경 상품화가 원천적으로 차단되어 있다.

또한 민간택지에 공급되는 주택의 비용적 특성이 반영되지 않았다. 부대비용은 과거 공공택지 기준을 준용하였는 바, 민간업체는 사업기획부터 준공 후 유지보수까지 다양한 영업 활동을 수행하고 있으며, 공공 공사의 단순 시공과는 차이가 많음에도 불구하고 단순히 공공택지 기준을 준용하여 다양한 영업 활동에 소요되는 비용이 반영되지 못하거나 획일적인 기준으로 불충분하게 책정되어 있다.

기회 및 위험비용을 기업에서 자율적으로 책정하고 이에 대한 책임을 지는 것이 시장원칙임에도 불구하고 금융비용, 미분양대책비용 등 위험비용이 반영되지 않았고, 재개발·재건축, 주상복합 아파트 등의 사업 성격에 따른 분석도 미흡하며, 일반관리비 및 이윤은 건교부장관이 기업의 적정 이윤을 보장하겠다는 발표에서 불구하고 공공 공사의 필요로 마련된 조달청 기준 등을 민간기업에까지 적용한 것은 적절하지 않다고 본다.

적절한 공사비 분석을 통한 적정성 검증이 이뤄지지 않아

직접비는 주공의 책정비용과 민간업체의 평균비용을 비교했으나 오차범위 이내라는 명목으로 주공의 책정비용을 택했고, 지하층 공사비 또한 구성항목이 다를 수 있음에도 불구하고 일방적인 결정이 이뤄졌으며, 간접비는 비용구조 파악이 어렵다는 명목하에 실비용과 다르게 민간에 적용될 수 없는 조달청 고시비율로 추정

적용 및 부대비용은 과거 공공택지 기준을 준용한 것으로 보인다. 이에 현실적이고 합리적인 개선방안이 될 수 있도록 업계의견을 간추려 제시하고자 한다.

현재 민간에서 분양하는 아파트 수준과의 차이는 불가피하더라도 모델사업 1 기준으로 지상층 건축비는 최소 9~10% 정도 추가 인상되어야 하며, 기본형 건축비의 기준이 되는 기본 마감표가 같이 발표되어야 한다. 지하층 건축비는 형태·층수·규모 등에 따라 건축비 차이가 매우 크므로 현행의 비율(기본형 건축비의 70% 수준)로 유지되어야 한다.

층수에 따른 변동 폭 구분을 '31층 이상' 기준에서 '31~40층'과 '41~50층' '51층 이상'으로 세분화하여 변동요인 폭에 따른 기본형 건축비를 차등 적용하여야 한다.

부대비용은 사업규모별(소규모/중규모/대규모), 분양지역별(수도권/수도권 외)로 차등 조정되어야 하고, 재개발·재건축, 주상복합 아파트의 건축비는 별도로 산정되어야 한다.

bal코니 확장 외에 빌트인 가전·가구 등 소비자의 원할 경우에는 플러스 옵션 항목을 확대할 수 있도록 근거가 마련되어야 한다.

가산 항목은 현행 4개 항목(홈트위크, 초고속특등급, 멀티에어컨냉매배관, 중앙집진청소 시스템)만을 가산비용으로 인정하고 있으나, 현재 도입단계 또는 개발중인 U-City, 지열냉난방, 소형열병합, 쓰레기이송 설비 시스템 등이 추가되어야 하고, 기계환기 설비는 기본

형건축비에 포함하거나 가산 항목으로 인정되어야 한다.

후분양 시 공사비에 대한 기간이자는 실제 은행대출 이자율을 적용해야 한다.

일반관리비는 업계 평균 수준인 매출의 6% 수준으로 향상되어야 하고, 이윤은 매출액 대비 적정이익률이 보장되어야 한다.

주택성능등급표시제도는 기준(최저)등급 기본배점의 항목별 차별화 및 총점 상향 필요, 점수의 배점 간격 축소 조정, 등급상향에 따른 획득점수의 상향 조정, 가산비용의 최대 인정범위 상향 조정, 친환경인증제도와 주택성능등급표시제도의 가산비용 적용 복수신청 허용, 사후검증 불인정 명문화가 필요하다. 소비자만족도 평가제도는 우수업체 선정방식을 절대평가 방식으로 개선되어야 한다. ☺

