

배포일시	2021. 9. 29. (수)	매 수	총 9매 (본문3, 붙임6)
배포부서	홍보실 언론팀장 이용승 051)955-5431, 대리 이송현 051)955-5615		
생산부서	금융심사처 분양보증심사지원팀장 이승욱 051)955-5751, 대리 하현호 051)955-5765		
보도일시	즉시 보도 가능합니다.		

HUG, 고분양가 심사제도 일부 개선

- 주택도시보증공사(사장 권형택, 이하 'HUG')는 지난 2월 전면 개정된 고분양가 심사제도를 일부 보완한다고 29일 밝혔다.

고분양가 심사제도

HUG 고분양가 심사제도는 주택분양보증 심사업무의 일환으로, 분양보증 발급 후 입주 시점에 고분양가 등으로 다수의 사업장에서 미입주 사태가 발생할 우려가 있어, 적절한 분양가 설정을 통해 이러한 보증리스크에 선제적으로 대응하기 위한 리스크 관리 방안입니다.

심사 상한 분양가 산출방식(개선 전 기준)

구 분	산 식
A. 비교사업장 중 분양중인 사업장	분양보증 발급시 평균분양가×주택가격 변동률×가감률
B. 비교사업장 중 준공된 사업장	분양보증 발급시 평균분양가×주택가격 변동률×가감률
C. 인근시세(보증위험관리율85~90%적용)	인근사업장 평균매매가×건축연령별가산율×보증위험관리율
가 격 결 정	<p>●A와 ●B 중 높은 금액, 단 ●C를 초과할 경우 ●C 적용</p>

- 단, 지역평균 분양가 수준에 비해 심사결과가 현저히 낮은 경우에는 일부 조정 가능

- HUG는 지난 2월 고분양가 심사제도 전면 개정 이후 지속적으로 모니터링을 실시한 결과, 당초 기대와 같이 심사 절차의 투명성이 강화되었고, 심사기준 계량화에 따라 그간 제기되어 온 자의성 문제가 상당수 해소된 것으로 평가된다고 밝혔다.

- 다만, 수도권, 광역시 등 일부 지역에서 최근 분양·준공된 사업장이 없는 경우 비교사업장 부족 또는 낮은 인근 시세 등으로 고분양가 심사가격이 과도하게 낮게 형성되어 주택사업자들이 사업추진에 어려움을 겪고 있다는 의견이 있었다.
 - 또한, 현재 고분양가 심사기준의 공개범위가 시장의 눈높이에 다소 부족하여 주택개발 사업자에게 예측 가능성을 충분히 제공하지 못한다는 일부 의견도 있었다.
- 이에, HUG는 ①인근 시세 산정기준 및 ②비교사업장 선정기준을 일부 개선하고, ③지역분양가 수준을 합리적으로 반영하는 것을 주요 내용으로 고분양가 심사제도를 개선하고,
- 추가적으로 주택개발 사업자 등의 예측 가능성을 높이기 위해 ④고분양가 심사기준의 공개범위를 확대한다.

심사규정 개선 방향

구 분	현 행	개 선 (안)
인근시세 산정기준	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 사업장 조사 - 인근 준공 20년內, 100세대 이상 기준의 인근 아파트 평균시세 	<ul style="list-style-type: none"> • 유사 사업장 조사 - 단지특성·사업안정성이 유사한 아파트 평균시세
비교사업장 선 정 기 준	<ul style="list-style-type: none"> • 평가점수가 유사한 단지(±30) 사례만 반영 - 점수기준 충족 사례가 부족하면 분양·준공 단지중 하나만 선정可 	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 충족 단지가 없는 경우 점수기준 완화 - 분양·준공 비교사업장을 각각 1곳 선정
지 역 평균분양가	<ul style="list-style-type: none"> • 지역분양가 수준을 고려하여 조정 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역분양가 수준을 합리적으로 결정 - 시군구 또는 시도 평균 분양가 고려
심사세부기준 공개범위 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 심사 가이드라인 공개 - 심사 개요 수준 	<ul style="list-style-type: none"> • 심사 세부기준 추가 공개 - 심사평점 하한점수, 건축 연령별 가산율 및 심사평점에 따른 가감율 등

□ 구체적인 고분양가 관리제도 개선 사항은 다음과 같다.

① (인근시세 산정 기준 정비) 인근시세 산정 절차를 합리화 하기 위하여, '단지특성*', '사업 안정성**'을 기준으로 인근사업장을 평가 하고, 신청사업장과 유사한 사업장의 평균시세를 적용한다.

* (단지특성) 단지규모(75) + 건폐율(25)

** (사업안정성) HUG 신용평가등급(75) + 시공능력평가순위(25)

② (비교사업장 산정 기준 보완) 심사평점 요건(총 300점 중 ±30점) 으로 비교사업장이 부재한 경우 분양·준공 사업장 중 한 개의 사업장만 으로 심사해야 하는 경우도 있었으나,

- 이 경우 심사평점 요건을 완화하여 분양·준공 비교사업장을 각 1개씩 선정하여, 비교사업장 부재에 따른 심사 왜곡을 방지한다.

③ (지역 평균분양가 기준 정비) 고분양가 심사결과 상한 분양가가 현저히 낮은 경우 지역분양가 수준을 고려하여 일부 조정이 가능 했는데, 이 때 해당 시군구 또는 시도 평균 분양가를 고려하여 합리적으로 심사에 반영한다.

④ (심사기준 공개범위 확대) 국민의 알권리를 보장하고, 사업자의 예측 가능성을 높이기 위하여, 고분양가 심사제도의 취지(분양보증 리스크관리, 국민의 재산권 보호)를 훼손하지 않는 범위에서 심사기준 공개범위를 대폭 확대한다. [☞ 붙임 참조]

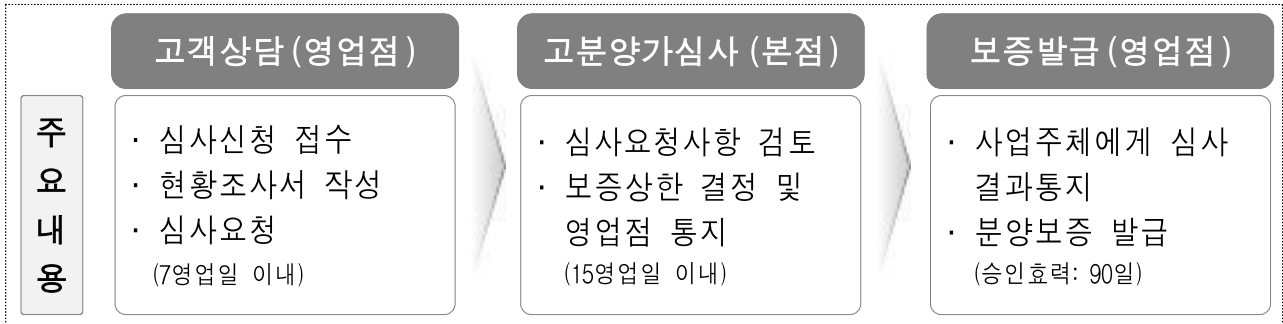
□ 권형택 HUG 사장은 “이번 고분양가 심사 규정 개정안은 '21.9.30. (목)부터 시행될 계획”이라고 밝히면서,

○ “이번 제도보완 및 심사기준의 추가적인 공개로 그간 공급이 지연 되던 일부 지역에 활력을 불어넣고, 주택공급 활성화에 기여할 것으로 기대된다.”고 밝혔다.

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 주택도시보증공사 금융심사처 이승욱 팀장 (☎ 051-955-5751), 하현호 대리(☎ 051-955-5765)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

□ 고분양가 심사 절차

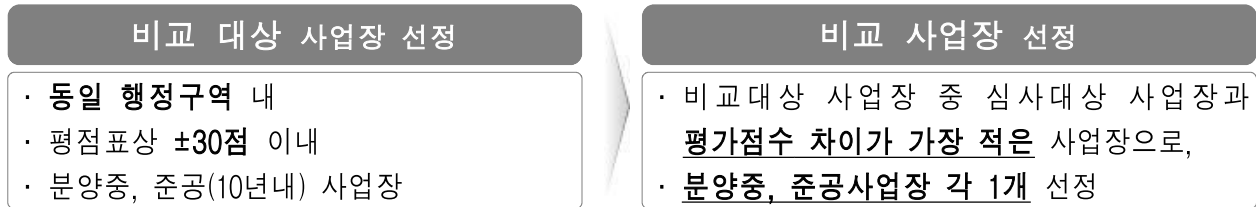
- 영업부서에서 상담 및 심사 관련 내용을 검토 후, 본점에서 고분양가 심사 및 보증상한 결정



□ 고분양가 심사 기준

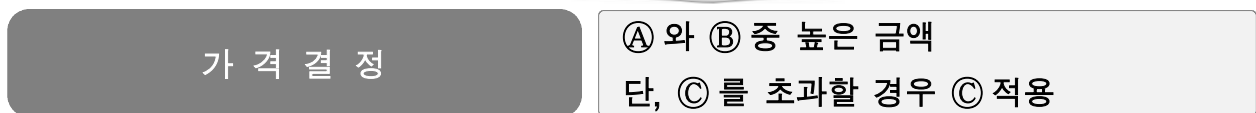
- 분양·준공비교사업장의 분양가와 인근 시세 수준을 비교하여 심사

1. 비교사업장 선정



2. 심사 상한 분양가 산출

구분	산식
① 비교사업장 중 분양사업장	평균분양가×주택가격 변동률×평점 차이에 따른 가감률
② 비교사업장 중 준공사업장	평균분양가×주택가격 변동률×평점 차이에 따른 가감률
③ 인근시세 수준 건축연령별가산율, 보증위험관리율 적용(85~90%)	반경500m이내, 준공20년이내, 100세대 이상이며, 보증신청사업장과 유사한 사업장



- ※ 인근사업장이 다수인 경우 : 각 인근사업장별 평균매매가를 공급면적의 비율로 가중평균한 금액
- ※ 보증위험관리율 : 투기과열지구 85%, 투기과열지구 외의 지역 90%

3. 가격조정

- 해당 지역 분양가 수준에 비해 심사 결과가 현저히 낮은 경우에는 지역 분양가 수준*을 고려하여 일부 조정 가능
- * 지역 분양가 수준 : 해당지역(시·도 또는 시·군·구) 최근 1년간 평균분양가를 말함

구 분	세 부 내 용
의 의	○ 고분양가 심사를 통해 신규 보증신청사업장의 보증금액(분양가격) 적정성을 심사함으로써 분양보증에 대한 리스크를 관리
심사대상	<p>○ 고분양가 관리지역에서 주택에 대한 분양보증을 신청하는 사업장</p> <p>※ 적용제외* : · 분양가상한제 적용주택 · 도시형 생활주택 및 오피스텔 · 100세대 미만 소규모 사업장 (세대수는 주택 및 준주택의 세대수를 합산) · 연립주택 및 다세대주택(사업장 내 아파트가 포함되지 않는 경우)</p> <p>* 적용제외 사업장인 경우에도 예외적으로 인근주택시장에 미치는 영향력 등을 고려하여 고분양가 심사 적용 가능</p> <p>○ 고분양가 관리지역</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「소득세법」 제104조의2에 따른 지정지역(투기지역) 2. 「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구 3. 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역 4. 기타 고분양가 확산이 우려되는 지역
주요정의	<p>○ 행정구역</p> <p>- 「지방자치법」 제2조제1항 및 제2항에 따른 특별자치시, 특별자치도, 시·군·구(「지방자치법」 제3조제3항에 따른 자치구가 아닌 구 및 「제주특별법」 제10조제2항에 따른 행정시는 제외)</p> <p>○ 분양사업장</p> <p>- 분양보증을 발급받은 사업장으로 사용검사*를 완료하지 않은 사업장</p> <p>* 사용검사는 건축물 전부에 대한 동별사용검사 또는 임시사용검사 포함</p> <p>○ 준공사업장</p> <p>- 사용검사를 완료한 사업장</p> <p>○ 평균분양가</p> <p>- 개별 사업장의 전 세대에 대한 분양가격(총 매출액)을 전 세대에 대한 공급면적(총 공급면적)으로 나눈 3.3058㎡(이하 3.3㎡)당 금액</p> <p>○ 평균매매가</p> <p>- 개별사업장의 각 평형별·타입별 공급면적의 3.3㎡ 당 매매가*를 각 평형별·타입별 공급면적의 비율로 가중평균한 가격</p> <p>* KB부동산 시세 적용, 부재시 한국부동산원 부동산테크시세 적용</p>

구 분	세 부 내 용
고분양가 심사 신청 필요서류	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고분양가 심사 신청서(별도서식) ○ 사업계획승인서 또는 건축허가서 사본(승인조건 포함). 다만, 「도시 및 주거환경정비법」, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업의 경우에는 사업시행인가서 및 관리처분계획인가서(계획서 포함)로 같음 ○ 공사도급계약서 사본(보증신청인과 시공자가 동일한 경우에는 제외) ○ 「주택의 설계도서 작성기준」 제4조[별표1](국토부고시)에 따른 설계 개요서(건폐율, 평형별 세대수 등을 포함) 및 배치도(축척 및 방위, 대지경계선 등을 포함) ○ 기타 필요한 서류
심사기준일자 및 유효기간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 심사기준일자 <ul style="list-style-type: none"> - 관할 영업점의 고분양가 심사 승인요청일을 기준으로 심사 ○ 심사 승인 유효기간 <ul style="list-style-type: none"> - 고분양가 심사 승인일로부터 90일(통지서 기재일 내 분양보증 발급) - 심사 승인 이후 재심사를 원할 경우, 유효기간 만료 후 재신청 가능 ※ 재심사 시 기준자료 변경 등에 따라 심사 결과 변동 가능
비교사업장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 비교대상사업장 <ul style="list-style-type: none"> - 비교대상사업장은 다음의 각 요건을 충족하는 사업장을 의미함 가. <고분양가 심사 평점표>에 따른 평가 시 보증신청사업장과 ±30점 이내 사업장 나. 보증신청사업장과 동일 행정구역 내 소재한 사업장 다. 준공사업장의 경우 사용검사(건축물 전부에 대한 동별사용검사 또는 임시사용검사 포함)일로부터 10년 이내 사업장 - 비교대상사업장은 보증신청사업장으로부터 반경 1km 이내에서 조사 하되, 해당 사업장이 없는 경우에는 매 1km 범위로 확장하여 조사* * 거리는 보증신청사업장 경계(주택이 건설되는 본부지 경계)로부터 비교대상사업장 경계까지의 거리를 평가

구 분	세 부 내 용
-----	---------

<고분양가 심사 평점표>

	평가항목	배점 범위	세부 내용
입 지 성	교통환경	6~30	대중교통 및 도로 등 교통환경 평가
	주거편의 환경	4~20	상업·의료·문화·공공시설 등 주거편의환경 평가
	교육환경	4~24	초·중·고등학교 교육환경 평가
	매매가격 수준	6~26	사업장 소재 시·군·구 내 가장 높은 읍·면·동 매매 가격에 대한 사업장 소재 읍·면·동의 매매가격 비율
사 업 안 정 성	신용평가 등급	45~75	시공자의 공사 신용평가등급
	시공능력 평가순위	15~25	시공자의 시공능력평가순위* * 건설산업기본법 제23조에 따라 공시되는 토건 분야 평가순위
단 지 특 성	단지규모	45~75	총 세대수의 합* * 아파트 및 오피스텔 세대수 합산 적용
	건 폐 율	18~25	건폐율 수준
합 계		143~ 300	300

○ 비교사업장 선정기준

- 비교사업장*은 분양보증을 발급받은 비교대상사업장 중 보증신청
사업장과 평가점수 차이가 가장 적은 사업장으로 선정함

※ 적용제외 : · 도시형 생활주택 및 오피스텔

- 100세대 미만 소규모 사업장

(세대수는 주택 및 준주택의 세대수를 합산)

- 연립주택 및 다세대주택(사업장 내 아파트가 포함되지 않는 경우)

- 분양사업장인 비교사업장(이하 분양비교사업장), 준공사업장인 비교
사업장(이하 준공비교사업장)을 각각 한 곳씩 총 2개의 비교사업장을
선정함

- 다수 비교대상사업장의 점수 차이가 동일한 경우에는 입지성,
사업안정성, 단지특성 순으로 점수 차이가 적은 사업장을 선정함

구 분	세 부 내 용
-----	---------

인근시세 수준
산정 방식

○ 인근사업장 선정기준

- 인근사업장은 사용검사일(건축물 전부에 대한 동별사용검사 또는 임시사용검사 포함)로부터 **20년 이내**이고 <고분양가 심사 평점표>에 따른 평가 시 **사업안정성과 단지특성의 합이 보증신청사업장과 ±20점 이내**인 사업장

※ 적용제외 : · 도시형 생활주택 및 오피스텔

- 100세대 미만 소규모 사업장

(세대수는 주택 및 준주택의 세대수를 합산)

- 연립주택 및 다세대주택(사업장 내 아파트가 포함되지 않는 경우)

- 인근사업장은 보증신청사업장으로부터 **반경 500m 이내**에 있는 사업장. 단, 반경 500m 이내에 **인근사업장이 2개 이하**인 경우 **최대 1km까지 범위를 확장**하여 사업장을 선정

○ 인근시세수준 산정

- 인근사업장 평균매매가^① × 건축연령별 가산율^② × 보증위험관리율^③

① 인근사업장별 평균매매가를 공급면적의 비율로 가중평균한 금액

② 주택노후도에 따른 주택 매매가격 보정률

<건축연령별 가산율>

건축연령	가 산 율	건축연령	가 산 율
준공연도 ~ 5년	100.00%	13년	121.85%
6년	102.29%	14년	125.27%
7년	104.69%	15년	128.89%
8년	107.21%	16년	132.72%
9년	109.85%	17년	136.79%
10년	112.62%	18년	141.11%
11년	115.54%	19년	145.72%
12년	118.61%	20년	150.64%

※ 전국아파트 실거래 자료 전수 분석을 토대로 산출(매년 업데이트 예정)

③ 투기과열지구 85%, 투기과열지구 외의 지역 90% 적용

구 분	세 부 내 용
-----	---------

분양가격 산정 방식

○ 심사 상한 분양가격 산출

- ① 분양비교사업장 평균분양가 × 주택가격변동률^① × 심사평점 차이에 따른 가감률^②
 - ② 준공비교사업장 평균분양가 × 주택가격변동률 × 심사평점 차이에 따른 가감률
 - ③ 인근사업장 평균매매가 × 건축연령별 가산율 × 보증위험관리율
- ⇒ ①와 ② 중 높은 금액을 심사 상한 분양가격으로 하되, 그 금액이 ③를 초과하는 경우 ③를 심사 상한 분양가격으로 함

$$\text{① 주택가격변동률} = \frac{P_x^t [\text{x지역 t시점 매매가격지수}]}{P_x^0 [\text{x지역 0시점 매매가격지수}]}$$

P_x = x지역은 비교사업장 소재 행정구역

P^t = t시점은 보증신청사업장의 고분양가 심사 승인요청일 기준 최근월

P^0 = 0시점은 비교사업장의 분양보증발급월

※ 매매가격지수는 한국부동산원의 시·군·구별 ‘월간 아파트 매매가격지수’ 적용 (부동산통계정보시스템 - 전국주택가격동향 조사 - 월간동향 - 아파트 매매가격지수)

- ② <고분양가 심사 평점표>에 따른 ‘보증신청사업장의 평가점수’와 ‘비교사업장의 평가점수’ 차이를 적용

<심사평점 차이에 따른 가감률>

평 점 차	가 감 률
±5점 이하	0%
±6점 ~ ±10점	±1%
±11점 ~ ±15점	±2%
±16점 ~ ±20점	±3%
±21점 ~ ±25점	±4%
±26점 ~	±5%

○ 가격조정

- 해당 지역분양가 수준에 비해 심사 결과가 현저히 낮은 경우에는 지역 분양가 수준*을 상한 분양가격으로 검토

* 해당지역(시·도 또는 시·군·구) 최근 1년간 평균분양가를 말하며 공사의 ‘민간아파트 분양가격 동향’ 자료를 활용