

주간건설 *Review*

698호 2021.11.12.(금)



(사)한국건설경영협회

KOREA FEDERATION OF CONSTRUCTION CONTRACTORS

홈페이지 : <http://www.kfcc.or.kr>, 연락처 : 02-771-7936

주소 : (121-916) 서울 마포구 공덕동 467 롯데캐슬프레지던트 101-2103

■ **업계 동향**

- ▶ GS건설, 그랑서울서 음악공연 '머물다; 가을소리' 진행
- ▶ SK에코플랜트, 업계 최초 '국제표준 개인정보보호(ISO 27701)' 인증
- ▶ 금호건설, 따뜻한 희망 나누는 '어울림 음악회' 개최
- ▶ 롯데건설, 폐기처리 잉여자재 재활용으로 'ESG 경영' 실천
- ▶ 한화건설, '포레나 도서관' 100호점' 개관 축하 이벤트
- ▶ 동부건설, 전북대병원 소아 희귀난치질환 기부 감사패

■ **건설경제 일반동향**

- ▶ 건설현장에도 요소수 대란 여파
- ▶ 건산연, 차기정부에 건설정책 과제 제안

■ **건설 제도·정책 동향**

- ▶ 조달청 기술자문위원회 설치 및 운영규정 개정·시행
- ▶ 분양가상한제 심사 매뉴얼 개정 및 추정 분양가 검증 매뉴얼 제정

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2021.11.6(토)~2021.11.12(금)>

제698호 2021.11.12(금)

<업계 동향>

◆ GS건설, 그랑서울서 음악공연 '머물다; 가을소리' 진행

○ GS건설은 11월10일부터 12일까지 점심시간 서울 종로구 GS건설 본사 그랑서울 지상에서 코로나19로 소외된 문화예술인에 대한 지원 사업인 '나눔과 동행 2021'의 두번째 음악공연으로 '머물다; 가을소리'를 개최하였음



○ 이번 행사는 지난 6월 환경·사회·지배구조 (ESG)시대 사회공헌활동

그랑서울에서 진행된 음악공연 '머물다; 가을소리'를 관람하고 있는 인근 회사원 및 지역 주민들

동으로 기획된 나눔과 동행 2021 음악공연 '머물다'에 이어 두 번째로 진행되는 음악 공연 프로그램으로

○ 10일은 네오(재즈밴드)와 예술놀이터 초록여우(국악퓨전재즈밴드), 11일은 바닐라스카이(재즈밴드)와 오리엔탈 히어로즈(팝핀댄스), 12일은 김재원 앙상블(클래식 연주)과 더뉴(재즈밴드)로 매일 각 2팀씩 공연이 진행되었음

○ 이번 행사를 통해 GS건설은 회사가 가진 공간을 음악인들에게 개방해 공유하고, 워드 코로나 시행으로 새로운 기회를 얻은 음악인들은 야외공연을 통해 직접 관객을 만나 호흡할 수 있는 기회가 되었을 것이라며, 앞으로도 다양한 사회공헌활동을 지속적으로 시행해, ESG 선도기업으로서 모범을 보일 것이라고 밝혔음

◆ SK에코플랜트, 업계 최초 '국제표준 개인정보보호(ISO 27701)' 인증

○ 11월11일 SK에코플랜트는 건설업계 최초로 국제표준화기구(이하 ISO)에서 제정한 국제표준 정보보호 'ISO 27001' 인증과 개인정보보호 'ISO 27701' 인증을 동시에 취득했다고 밝혔음

○ ISO 27001과 ISO 27701인증은 각각 정보보호와 개인정보보호 분야에서 가장 권위있

는 국제표준 인증으로, SK에 코플랜트는 세계적으로 요구되는 정보보호에 대한 중요성을 인지하고 관련 규제에 발맞추기 위해 올해 3월부터 정보보호 체계를 정비하고 ISO 인증을 준비해왔음

- ISO 인증을 취득하면 국내외 프로젝트에 참여시 정보보호 수준에 대한 객관적인 증명이 가능해지며, 유럽 및 중국 등 해외 개인정보보호 법령 위반 시 과징금 경감 혜택이 주어지고 있음



ISO 27001 및 ISO 27701 인증서

◆ 금호건설, 따뜻한 희망 나누는 ‘어울림 음악회’ 개최

- 11월10일 금호건설은 서울 화곡동에 위치한 특수학교인 교남학교에서 제4회 '어울림 음악회'를 개최하였음
- 금호건설과 사단법인 더불어배움이 후원·기획하는 어울림 음악회는 지난 2020년 경기 용인 강남학교에서의 공연을 첫 시작으로 이후 재한몽골학교, 홀트학교에서 각각 개최되었으며 이번에 4회째를 맞이하였음



피아노 연주를 선보이는 금호건설 직원

- 어울림 음악회에는 매회 금호건설 직원이 꾸준히 연주자로 참여하고 있는데, 이번 음악회에는 금호건설 소속 박세혁 과장이 피아노 연주자로 나서 프랑스 출신 재즈음악가 Pierre-Yves plat이 편곡한 ‘개논변주곡’과 재즈버전으로 편곡된 ‘Let it be’까지 두 곡을 피아노로 연주하며 학생들에게 따뜻한 감동을 선사하였음
- 이어 국내 국악 크로스오버 그룹 ‘대그머 WERO(위로)’가 영화 '하울의 움직이는 성' 삽입곡인 ‘인생의 회전목마’, 영화 ‘겨울왕국2’ 삽입곡인 ‘Into the Unknown’ 등 대중들에게 익숙한 곡을 국악 버전으로 새롭게 선보였음
- 한편, 코로나19 방역지침 준수를 위해 온라인 공연으로 진행된 이번 음악회에서 교남

학교 학생들은 강당에서 진행되는 음악회를 실시간으로 송출되는 영상을 통해 교실에서 즐겼음

◆ 롯데건설, 폐기처리 잉여자재 재활용으로 'ESG 경영' 실천

- 11월9일 롯데건설은 ESG 경영의 일환으로 공사가 종료된 현장에서 폐기되는 자재를 활용할 수 있도록 (주)토보스와 '폐기처리 잉여자재 재활용 업무협약'을 체결하였음
- 토보스는 소량의 건축자재를 판매하는 플랫폼 '잉어마켓'을 개발한 벤처기업으로, 지난 5월 롯데벤처스가 운영하는 액셀러레이팅 프로그램 엘캠프 8기로 선정돼 시드 투자를 유치한 바 있음



박은병 롯데건설 외주구매본부장과 김소연 토보스 대표

- 이번 협약을 통해 롯데건설은 잉여 폐기자재 처리비용 및 보관 공간의 확보가 용이해지고, 자원낭비를 최소화할 수 있게 되었고, 토보스는 기업 간 거래를 통해 필요한 자재를 충분히 확보할 수 있고, 소비자는 필요한 만큼 구매한 건자재를 재사용 함으로써 새로운 가치를 창출할 수 있는 효과를 얻을 수 있음
- 이렇게 창출되는 판매 수익은 롯데건설과 토보스가 배분할 예정이며, 롯데건설은 사회공헌기금으로 적립해 어려운 이웃을 돕는 데 활용할 예정

◆ 한화건설, '포레나 도서관' 100호점' 개관 축하 이벤트

- 한화건설이 최근 이뤄진 '포레나 도서관' 100호점 개관을 축하하기 위한 온라인 이벤트를 진행 중
- 한화건설은 지난 10월29일 인천 미추홀구에 위치한 '시민협력플랫폼 공감'에서 포레나 도서관 100호점을 개관한 바 있음
- 100호점 개관 축하 이벤트는 11월 21일까지 한화건설 블로그를 통해 진행되며, 블로그 댓글을 통해 도서관 개관 축하 및 응원 메시지 남기면 추첨을 통해 마트 금액권과 스타벅스 커피



'포레나 도서관' 100호점

교환권 등을 제공할 예정으로 특히 포레나 도서관 100호점 개관을 소개하는 포스트를 작성해서 URL을 함께 남기면 당첨 확률이 높아짐

◆ 동부건설, 전북대병원 소아 희귀난치질환 기부 감사패

- 동부건설은 지난 11월5일 서울 대치동 본사에서 전북대학교병원 소아 희귀난치질환 기부에 대한 감사패 전달식을 가졌음
- 앞서 동부건설은 지난 10월17일, 동부건설·한국토지신탁 챔피언십 중 대회장 내 마련된 채리티 존을 통한 적립금과 셀러브리티 프로암 행사 기부금 등을 더해 총 3000만원 기부금을 전북대학교 어린이병원에 전달한 바 있음
- 이날 전북대학교병원 유희철 병원장은 “코로나로 어려운 시기에 큰 기부금을 지원해 준 동부건설에게 진심으로 감사한다”며 감사패 전달식을 갖고 감사의 뜻을 전했다
- 동부건설은 “소아 희귀난치질환 환자들이 건강한 일상으로 돌아가는 과정에 조금이나마 도움이 되기를 간절히 바라며 앞으로도 소아환자들에게 따듯한 관심을 가지며 지속적으로 지원할 수 있도록 노력하겠다”고 밝혔다



동부건설 허상희 대표(왼쪽)와 전북대학교병원 유희철 병원장

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2021.11.6(토)~2021.11.12(금)>

제698호 2021.11.12(금)

<건설경제 일반동향>

◆ 건설현장에도 요소수 대란 여파

- 요소수 대란으로 건설현장에서도 자재 공급 차질이 발생하는 등 자칫 요소수 대란으로 인한 건설현장의 피해가 확산될 수 있다는 우려가 높아지고 있음

<주요내용>

□ 현황

- 11월9일 정부가 건설업계 관계자들을 만나 요소수 부족에 따른 현장 피해 현황을 파악하고 대응방안을 논의하는 과정에서 현재 건설업계가 현장 가동을 위해 비축한 요소수 재고분이 10일에서 최대 30일 분량인 것으로 파악
- 건설 공사에 쓰이는 중장비 대부분이 요소수가 필요한데, 중소규모 건설현장의 경우 이미 가용할 수 있는 건설기계 차량이 없어 공정이 중단됐고 대형 건설현장도 공정 진행이 불안한 상황
- 전국 건설현장에서 운용하는 건설기계는 53만여대로 이 가운데 요소수를 사용하는 장비는 33%(17만6천여대) 정도라고 알려짐
- 정부는 건설현장의 요소수 재고소진 시 일부 건설기계의 가동이 중단될 우려가 있지만 건설기계 전체의 가동률이 40% 내외라는 점과 동절기에 현장 공사 물량이 줄고 있어 당장 공사중단과 같은 가시적인 피해는 없을 것으로 판단

□ 전망

- 현재 동절기를 맞아 건설현장의 공사 물량이 줄고 있다는 점이 그나마 다행이지만, 사태가 장기화될 경우 건설현장의 피해확산을 피하기 어려움
- 특히 요소수 대란 지속시 건설기계 가동 중단에 따른 피해는 물론, 철근·시멘트 등 건설 주요자재들도 생산 중단 위기에 직면하게 되어 건설현장의 피해 확산 가능성에 대한 대응 방안 필요
- 현재 정부는 요소수 대란을 수습하기 위해 국내외 전방위적으로 요소수 재고 확보 노력에 나선 상황이어서 대란이 일부 완화될 전망

◆ 건산연, 차기정부에 건설정책 과제 제안

- 11월9일 한국건설산업연구원은 국민 삶의 질을 안정과 격차 해소와 함께 산업 고도화

를 견인하고, 안전한 인프라·현장을 구축하기 위한 ‘카드’로 건설산업을 제시하고 차기 정부가 채워야 할 건설산업의 33가지 과제를 제안하였음

<차기 정부에 던진 건설산업 33가지 과제>

	과제	주요내용
1	공공·민간, 투트랙 임대주택 공급	- 공공 임대주택 공급 - 민간기업형 임대주택사업 활성화
2	임차인·임대인 모두를 위한 임대차 제도	- 임대차보호법이 아닌 임대차법으로 개정 - 임대차 2법 유예 - 등록임대주택사업 정상화
3	주택보유자의 세부담 정상화	- 공시가격 현실화 목표 하향 - 부동산 세제 개편 - 재산세 소득공제 제도 도입
4	일상생활의 질을 높이는 인프라 확대	- 생활SOC 개념의 확장 - 노후공원 재생사업 - 민간공원조성 특례사업 추진
5	생활SOC의 효율적 운영을 위한 민간 참여 확대	- 민간투자 확대 - 장기/종합적 성능제고 관점의 생활 인프라 확충 전략 수립
6	민간 그린 리모델링 지원사업	- 민간건축물 그린 리모델링 지원사업 - 대상 사업 및 성능등급 기준 마련
7	내집 마련 물량 확대 및 상품 다양화	- 민관협력 분양 물량 확대 - 재개발·재건축 규제 완화 - 주거상품 다양화 - 대안형 분양 상품 개발
8	청약제도 개편	- 자녀수와 연계한 신혼부부 우대 - 가점제 개편 - 시스템 선진화
9	내집 마련 자금지원	- 주택금융정책의 정상화 - 청년층 LTV 완화 - 맞벌이 소득 요건 완화
10	인프라 격차 해소를 위한 지역 인프라 투자 확대	- 총량 차원의 지역 인프라 투자 확대 - 예타제도상 사업범위 기준 상향
11	지역 경제성장을 위한 지속적 인프라 투자	- 지역별 핵심 프로젝트의 지속 추진
12	인구 감씨대, 지역 인프라의 전략적 재구축	- 광역적 네트워크 도시체계 구축 후 인프라 확충 - 시설의 집적화를 통한 압축적 개발을 위한 인프라 투자 - 농촌지역 초고령화에 맞는 인프라 공급
13	지역간 건설업 진흥 정책 격차 완화	- 지역 건설업 수주 지원 강화 - 지역 건설산업 전·후방 연관 산업 연계 지원
14	건설산업내 분절 구조 완화	- 건설시공업과 건축설계업의 융복합 서비스 확대 - 건설시공업과 건설엔지니어링의 융복합 서비스를 위한 제도 마련
15	건설산업 대기업과 중소기업 격차 해소	- 지역 중소건설기업 육성·지원책 마련 - 중소건설기업 스마트 건설기술 활용 인센티브 마련 - 지역 건설산업 관리 행정의 효율화
16	발주자와 협상력 격차 해소	- 발주자 불공정거래 관행 개선 - 발주자 불공정행위 모니터링 제도 - 발주자 불공정행위 예방 교육 프로그램

17	1기 신도시 스마트시티화	- 도시 단위 정비 - 양질의 주택 공급지 확보 - 밀도 상향
18	포스트 코로나 대비한 도시계획 정비	- 용도지역제 개편 - 용적률 상향 조정 - 입지규제 재설정
19	주택산업 관련 규제 철폐	- 분양가 상한제 폐지 - 분양보증 시장 경쟁체제 도입 - 프롭테크 지원 등 성장동력 발굴
20	일관성과 다양성 확보를 위한 제도개선 체계 마련	- 민간주도+공공지원 제도 개선 - 정책기능의 중앙 집중화와 집행기능의 분권화 및 다양화 - 개별제도 설계시 균형의 원칙 준수
21	다양한 발주 및 입찰제도의 도입과 정비	- 건설사업 주체간 협력강화방식 도입 - 공공과 민간부문 협력강화방식 도입
22	적정 공사비 등 당면 현안을 위한 제도 정비	- 저가입찰 배제 확대 및 기존 대책의 조속한 실현 - 적정공사비 반영 및 규제 개선 실현 - 공사비 보정방식 등 도입을 통한 공사특성 반영 - 소규모 공사 단가 신설, 입찰제도 합리화 등
23	스마트 건설 촉진법 제정	- 스마트 건설 촉진법 제정
24	4차 산업혁명 대응을 위한 재원 마련	- 건설인적자원 투자기금 조성 - 건설인적자원 투자기금 활용 방안 마련
25	중장기 건설인력 수급계획 및 로드맵 마련	- 건설인력 정책 로드맵 마련 - 건설인적자원공단 설립
26	현장 중심 스마트 교육훈련 프로그램 마련 및 양질의 교육자 확충	- 건설인력 역량향상 위한 교육훈련 체계 개선 - 교강사 양성 및 비대면교육훈련지원 - 우수서비스를 위한 인센티브 마련
27	해외건설 전문인력 진출 활성화 지원	- 해외건설 인력양성계획 수립 - 중견·중소 건설기업 특화 프로그램 - 해외 주재관 대상 관련교육 신설
28	인프라 성능제고를 위한 투자 확대	- 장기/전략 관점의 SOC 예산 확대 - 투자대상과 생산방식 관점 변화
29	민간 역량을 활용한 노후 인프라 성능 제고	- 예타조사 면제 및 토지비 제외 - 노후 인프라 정부고시사업 활성화 - 노후 인프라사업에 적합한 민투사업 사업구조 개발
30	노후 인프라 관리를 위한 제도적 기반 구축	- 유형에 맞는 재원조달시스템 구축 - 소요재원의 다양화 및 확보
31	‘안전한 건설현장’ 캠페인 추진과 민관 위원회 발족	- 대통령 직속 현장안전위원회 - 건설산업 안전한 현장 만들기 운동
32	건설 안전관리제도의 실효성 있는 정비와 민간발주자 책임 강화	- 발주자 의무 구체화 및 정비 - 민간소형공사 발주자 의무 강화 - 협력적 안전관리체계의 구축
33	스마트 건설기술을 활용한 안전관리의 고도화	- 민간소형현장 스마트 장비 보급 - 통합관제 도입/AI 기반 사고 예측

자료 : 한국건설산업연구원

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2021.11.6(토)~2021.11.12(금)>

제698호 2021.11.12(금)

<건설산업 제도·정책 동향>

◆ 조달청 기술자문위원회 설치 및 운영규정 개정·시행

- 11월8일 조달청은 설계심의 평가항목을 다양화하고 심의 절차의 투명성 및 공정성을 높이기 위해 「조달청 기술자문위원회 설치 및 운영규정」을 개정, 이 날부터 시행에 들어간다고 밝힘

<주요내용>

□ 평가항목 다양화

- 시설유형·입찰방법 등을 반영한 평가항목을 다양하게 제시하여 발주기관이 평가항목을 탄력적으로 선택하여 구성토록 함
 - * (기존) 기술형 입찰방식별(턴키,기본설계기술제안,실시설계기술제안) 평가항목 고정
 - (개선) 필수항목(시설물 구성 공종) + 선택항목(사업특성별로 맞춤형 선택)
- 또한, 스마트 건설기술 평가와 공기단축 기술제안 사업에 대한 공사기간 산출 및 안전관리대책 적정성 평가를 추가하는 등 최근 건설환경 변화를 적극 반영

□ 평가 공정성 강화

- 민간위원의 연임 횟수를 제한하고 심의대상 업체에 재직한 위원에 심의 제외기간을 최근 3년에서 5년으로 강화
- 이와 함께 위원의 심의 연속참여 배제 및 특정대학 출신위원의 참여비율 제한 등 심의 공정성을 높임

□ 평가위원 통합관리

- 자격요건 및 평가내용이 유사한 ‘기술용역 제안서 등 평가위원회’를 ‘기술자문위원회’로 통합하여 심사위원수를 대폭 확대함
- 조달청 평가위원 통합관리 방침에 따라 위원 선정·해촉 등의 권한을 「조달청 평가위원 통합관리 규정」으로 이관

◆ 분양가상한제 심사 매뉴얼 개정 및 추정분양가 검증 매뉴얼 제정

- 국토교통부는 11월8일 합리적이고 예측가능한 분양가 상한제 운영 및 민간 사전청약 시행을 위해 「분양가 상한제 심사 매뉴얼」 및 「추정분양가 검증 매뉴얼」을 마련하고, 이 날 전국 지자체 및 민간업계에 배포하였음
- 이는 국토부가 분양가 상한제 심사 관련 전문성을 보유한 한국건설기술연구원, 한국부

동산원, LH, LHI, HUG 등 유관기관이 참여하는 공동 TF를 구성('21.9~10)하고, 최근 3년 간 지자체 분양가 상한제 심사자료(95건) 분석 결과를 토대로 마련한 것

<주요내용>

「분양가상한제 심사 매뉴얼」 개정안

□ 택지비

- 공공택지는 불합리한 심사 방식을 개선하였으며, 민간 택지는 택지비 적정성 평가 시 심사 기준을 구체화

<택지비 항목 개선방안>

구 분		개선방안
공공 택지	과다반영 방지	· (문제점) 택지비 산정 시 공동주택 외 상가/임대 등 면적 포함사례 발생 · (개선방안) 상가/임대 면적을 제외하고, 공동주택 면적만 반영토록 안내
	임의삭감 금지	· (문제점) 사업 주체가 조기 착공을 위해 택지계약서 상 납부기한보다 조기에 대금을 납부하고 할인을 받은 경우, 택지비는 할인된 가격으로 인정하나, 선납에 따른 사업주체 추가 이자조달 비용은 미 인정하는 사례 발생 · (개선방안) 계약서상 공급가격 및 납부 스케줄 기준으로 택지비와 기간이자 산정
민간 택지*	개별입지 특성고려	· (문제점) 서울 내 비교 아파트 표준지가 적어*, 감정평가 시 개별입지 특성 반영이 미흡하다는 민원 발생 * 아파트 표준지는 서울 자치구 당 평균 18개(일반 상업지역 내에서는 서울 전체 2개) · (개선방안) 주변 환경 등이 가장 유사한 비교 사업지(표준지)가 선정 될 수 있도록 표준지 선정 기준 및 입지·특성차이 보정기준 구체화* * 용도지역, 이용상황, 교통여건 등 주변환경, 지리적 근접성, 단지규모 등을 고려
	실비용 적정 반영 검토	· (문제점) 택지비 산정을 위해서는 조합 사업비 구성항목을 택지, 건물, 택지·건물 공통 귀속분으로 분류하여야 하나, 분류 기준이 불명확 * 수용재결/명도비용, 이주 촉진비를 택지 귀속분이 아닌 택지·건물 공통 귀속분으로 분류 · (개선방안) 조합사업비 중 택지 조성에 소요되는 비용이 택지비로 과부족 반영되지 않도록 택지, 건물, 공통 귀속분 분류 기준 명확화

* 한국부동산원 「택지비 적정성검토 매뉴얼」 개정(11월 초)

□ 기본형 건축비

- 국토부 정기고시를 통해 통일된 기준을 제시하나, 일부 지자체에서 심의 시 임의 삭감사례가 발생하였으며, 향후에는 지자체 별도 고시* 없이는 기본형 건축비를 임의 조정하지 못하도록 매뉴얼에 구체화하고 행정지도도 실시할 예정

* 현재 지역 특성을 감안하여 시군구에서 별도고시를 통해 ±5% 조정 가능

□ 가산비

- 지자체마다 조정기준이 상이한 가산비 항목은 심사 항목을 구체화하고, 권장 조정 기준을 제시하기로 함
- 기존 심사자료 분석결과를 토대로 주요 항목을 인정·불인정·조정 3가지 유형*으로 분류하고 심사기준을 구체화
 - * 인정 / 불인정: 법령 상 재량 없이 전액 인정하는 항목(증빙 시)/ 법령 상 전액 불인정 항목
 - 조정 : 사업장별 여건을 고려 분심위 심의를 거쳐 인정여부 및 조정비율 등을 결정
- 특히, 조정 항목은 업체 제출금액(설계가액)에 대한 공종별 권장 조정률을 제시하여 예측 가능성을 제고하되, 지역 및 사업지별 여건차이를 감안하여 심의를 통해 $\pm 10\%p$ 조정이 가능토록 함

< 공종별 권장 조정률 >

구분	토목, 건축, 기계	전기	통신	조경	소방
권장조정률	81.3%	86.2%	87.3%	88.7%	90%

* 대표 단지들의 낙찰가율, 설계변경을 등을 종합적으로 고려하여 산정

* 단, 지역 특성, 발주 금액, 업체 규모, 자재 가격 급등 등을 감안 $\pm 10\%p$ 범위 내 조정 가능

□ 기타

- 중복계상·임의삭감 등 심사 오류사례에 대한 유의사항을 명확히하고, 판단기준이 불확실한 항목은 기준을 구체화

< 주요 사례 >

구분	사 례	심사자료 분석결과	개선방안
중복 적용	건강 친화형	· 기본형 건축비에 포함되었으나 별도 가산비로 중복 인정	· 기본형건축비에 기 포함된 항목을 제시하여 가산비 중복반영 방지
과다 단가 적용	법정초과 복리시설	· 법정 초과 복리시설 중 비주거 시설에 단가가 높은 주거용 기본형 건축비 적용	· 초과복리시설 유형별 합리적 단가 제시 - 어린이집 등: 지상층 기본형건축비 - 택배함, 독서실 등: 지하층 기본형건축비 - 놀이터 등: 단가 제시(55만원/㎡)
임의 삭감	에너지 절약형 친환경	· 에너지 절감률(25~60%) 별 단위면적 당 가산비 임의삭감	· ‘에너지절약형 친환경 주택의 건설기준’ 별표8, 9에 따른 에너지 절감률 별 가산비* 임의삭감 불가안내 * 절감률 21~100% 별 1,188~128,936원/㎡
	구조 형식	· 특수구조(라멘구조, 철콘) 건축으로 발생하는 추가비용은 가산비 인정 필요하나 임의삭감	· ‘분상제 주택의 기본형건축비 및 가산비용’ 고시에 따른 구조별 기본형건축비 가산비율(3~16%) 임의삭감 불가 안내
기준 명확화	피트	· 지하구조 중 피트공간의 개념이 명확하지 않아 인정여부가 상이	· 피트개념을 정의하고 지하층면적 인정 * 지하층면적에서 지하주차장, 주민공동시설 등 복리시설, EV홀 등 공용면적, 전기실 등 기타공용면적 제외 면적
	기부 채납	· 도로, 공원 외 기부채납 시설에 대해 지자체별 인정여부 상이	· 수분양자가 보편적으로 이용가능한 시설까지 분심위 심의를 거쳐 인정

「추정 분양가 검증 매뉴얼」 제정안

□ 추정분양가 산정 방식

- 사업주체가 설계 진행 후 「분양가 상한제 매뉴얼」 기준으로 분양가를 산정하되, 사전청약 시점에서 산정 불가능한 항목은 매뉴얼에서 별도 추정방식을 제시

<추정 필요항목>

분류	항 목	추정 분양가 산정방식	
		「분양가 상한제 심사 매뉴얼」	「추정 분양가 검증 매뉴얼」
택지비 가산비	택지이자	입주자모집공고일+6~14개월 까지의 기간이자 반영	입주자모집공고일(추정일)+6~14개월 까지의 기간이자 반영
	각종 부담금 또는 분담금	납부(예정) 내역	관련 기준에 따라 현 시점 산정 가능한 항목은 추정비용 반영 (예시: 난방설치면적 X 지역난방 공사비)
건축비 가산비	인텔리전트 설비	설계금액 X 권장 조정률	단위면적 X 단가(매뉴얼 제시)
	공동주택 성능등급	공동주택 성능에 따라 기본형 건축비에 가산비(1~4%) 적용	공동주택 성능목표 제시(별도 이행각서)
	에너지 절약형 친환경주택	에너지 절감률에 따른 단위면적 당 가산금액	에너지 절감률 60% 가정 (추후 조정)
	사업승인 조건부	설계금액 X 권장 조정률	사업장 평균금액 및 설계내역 반영 * 단, 해당 지자체 의견수렴 등 통해 반영여부·수준 조정 가능

□ 추정분양가 검증 절차

- 사업주체는 추정분양가 자료가 작성되면, HUG 추정분양가 검증위원회에 분양가 검증을 신청*하여야 함
 - * (신청서류) 추정분양가 검증신청서, 추정분양가 심사자료, 택지공급계약서, 설계도서 등
- HUG 검증 위원회는 분양가 심사 관련 전문성을 보유한 공공기관 및 지자체 분양가 심사 담당 공무원들로 구성*되며, 정 분양가격이 「추정분양가 검증 매뉴얼」 및 관련 법령 등에 따라 적정성 여부를 검증하여 그 결과를 통보할 계획
 - * HUG, LH, 한국부동산원, 한국건설기술연구원, 해당지역 분양가심사 담당 공무원