



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

한국토지주택공사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《한국토지주택공사의 자산 및 분양원가 공개》
■ 황운하의원 대표발의(의안번호 제2210742호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 황운하의원 대표발의(제2210742호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 한국토지주택공사의 자산 및 분양원가 공개 (안 제11조의3 신설)	2
나. 부칙	18

I. 황운하의원 대표발의(제2210742호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 황운하의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 12.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 13.

2. 제안이유 및 주요내용

한국토지주택공사(이하 “공사”)의 자산은 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따라 공시되고 있는데, 취득가액에서 감가상각누계액을 차감하는 방식으로 자산가치를 산정함에 따라 자산가치가 시세를 반영하지 못하여 부채비율 등 재무상태가 왜곡되고 있다는 지적이 있음.

한편 공사가 건설하는 주택 중 「주택법」에 따른 분양가 상한제 적용 주택에 대하여는 분양가격을 공시하고 있는데, 공사가 건설하는 모든 주택에 대하여 분양원가 공개를 통하여 분양가의 적정성과 투명성을 제고하고 개별 사업의 손익도 알 수 있도록 해야 한다는 의견이 제시됨.

이에 공사의 자산 공시를 공시지가 또는 실거래가격 등 자산을 주기적으로 재평가한 금액 기준으로 하고, 공사가 건설하는 주택의 분양원가를 공개하도록 규정함으로써 자산 운용의 합리성을 제고하고 국민의 알 권리를 보장하려는 것임(안 제11조의3 신설).

3. 검토의견

가. 한국토지주택공사의 자산 및 분양원가 공개 (안 제11조의3 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제11조의3(자산과 분양원가의 공개) ① 공사는 공사의 자산과 공사가 건설하는 주택의 분양원가를 공개하여야 한다. ② 제1항에 따라 공개하는 자산 중 토지와 건축물의 가액(價額) 산정방법 또는 표시방법은 다음 각 호의 구분과 같다. 1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가(해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따라 공시지가를 기준으로 산정한 금액을 말한다) 또는 실거래가격 2. 주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조부터 제18조까지에 따른 공시가격 또는 실거래가격 3. 주택을 제외한 건축물: 대지를 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가(해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따라 공시지가를 기준으로 산정한 금액을 말한다)로 산정한 가액과 건축물을 국가 또는 지방자치단체가 고시하는 공정가액 중 최고가액(취득가액이 있는 경우에는 취득가액을 함께 쓴다)으로 산정한 가액의 합계액 또는 실거래가격 ③ 자산과 분양원가 공개의 방법, 시기, 분양원가의 산정방법 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제11조의3은 한국토지주택공사(이하 “LH”라 함)의 ‘자산과 분양원가의 공개’에 관한 규정을 신설하려는 것으로,

LH로 하여금 LH의 자산과 LH가 건설하는 주택의 분양원가를 공개하여야 하도록 의무를 부여하고(제1항), LH가 공개하는 자산 중 토지와 건축물의 가액(價額)의 산정방법 또는 표시방법을 규정하며(제2항), 자산과 분양원가 공개의 방법, 시기, 분양원가의 산정방법 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있도록 위임의 근거를 마련하려는 것임(제3항).

(1) 자산의 공개

안 제11조의3 중 자산의 공개에 관한 규정은 LH로 하여금 자산을 공개하여야 하도록 하면서(제1항), 제1항에 따라 공개하는 자산 중 토지와 건축물의 가액을 토지, 주택 및 주택을 제외한 건축물로 구분하여 법률에서 정하는 방법으로 산정·표시하도록 하며(제2항), 자산 공개의 방법, 시기, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 하려는 것임(제3항).

〈표 1〉 개정안에 따른 토지와 건축물 가액의 산정방법 또는 표시방법(안)

구분	산정방법 또는 표시방법
토지	◦ 개별공시지가* 또는 실거래가격 * 개별공시지가가 없는 경우 표준지공시지가를 기준으로 산정한 금액
주택	◦ 공시가격(표준주택가격·개별주택가격·공동주택가격) 또는 실거래가격
주택을 제외한 건축물	◦ 대지 가액과 건축물 가액의 합계액 또는 실거래가격 - 대지 가액: 개별공시지가*로 산정한 금액 * 개별공시지가가 없는 경우 표준지공시지가를 기준으로 산정한 금액 - 건축물 가액: 국가 또는 지방자치단체가 고시하는 공정가액 중 최고가액

LH는 사회간접자본(SOC) 관련 준시장형 공기업으로, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제11조¹⁾에 따라 48개(2025년 기준) 항목에 대하여 공시²⁾하고 있으며, 자산 현황은 재무상태표 등을 통해 공시하고 있음.

〈표 2〉 한국토지주택공사(LH) 자산 구성

(단위: 조원, 2024년 말 기준)

구분		금액	비고
총 계		233.7	
비유동자산	소계	130.8	
	유형자산	1.3	자사 토지·건물, 기계장치 등
	투자부동산	123.6	임대주택 활용 토지·건물 등
	기타	5.9	투자지분, 장기채권 등
유동자산	소계	102.9	
	재고자산	85.0	분양 토지·건물 등
	기타	17.9	현금성 자산, 단기채권 등

※ 자료: 국토교통부·한국토지주택공사

1) 「공공기관의 운영에 관한 법률」

제11조(경영공시) ① 공공기관은 다음 각 호의 사항을 공시하여야 한다. 다만, 「공공기관의 정보 공개에 관한 법률」 제9조에 따른 비공개 사유에 해당되는 경우 또는 주무기관의 장이 국가안보를 위하여 필요하다고 인정하여 기획재정부장관과 협의한 경우에는 해당되는 부분을 공시하지 아니할 수 있다.

1. 경영목표와 예산 및 운영계획 / 2. 결산서
3. 임원 및 운영인력 현황(임원의 성별, 임직원의 성별 임금 현황, 근로자의 고용형태 현황 및 비정규직 근로자의 정규직 전환비율을 포함한다)
4. 인건비 및 복리후생비 예산과 집행 현황(이 경우 각종 수당 등을 항목별로 공시하여야 한다)
5. 자회사·출자회사·재출자회사와의 거래내역 및 인력교류 현황(최근 5년간 퇴임하거나 퇴직한 임직원의 자회사·출자회사·재출자회사 취업 현황을 포함한다)
6. 제13조제2항의 규정에 따라 실시된 고객만족도 조사 결과
7. 제36조제1항에 따른 감사나 감사위원회 감사위원의 직무수행실적 평가 결과
8. 제48조의 규정에 따른 경영실적 평가 결과(공기업·준정부기관에 한정한다)
9. 정관·사채원부, 지침·예규 등 내부 규정 및 이사회 회의록
10. 감사 또는 감사위원회의 감사보고서(지적사항 및 처분요구사항과 그에 대한 조치계획을 포함한다)
11. 주무기관의 장의 공공기관에 대한 감사결과(지적사항 및 처분요구사항과 그에 대한 조치계획을 포함한다)
12. 「감사원법」 제31조(변상책임의 판정등)부터 제34조의2(권고등)까지의 규정에 따라 변상책임 판정, 징계·시정·개선 요구 등을 받거나 「국정감사 및 조사에 관한 법률」 제16조(감사 또는 조사결과에 대한 처리)의 규정에 따라 시정요구를 받은 경우 그 내용과 그에 대한 공공기관 등의 조치 사항
13. 징계제도 관련 정보 및 징계처분 결과 등을 포함한 징계운영 현황
14. 소송 현황, 법률자문 현황, 소송대리인 및 고문변호사 현황
15. 「국가재정법」 제9조의2에 따라 국회에 제출된 중장기재무관리계획 중 기관별 중장기재무관리계획
16. 그 밖에 공공기관의 경영에 관한 중요한 사항으로서 기획재정부장관이 운영위원회의 심의·의결을 거쳐 공시하도록 요청한 사항

2) 공공기관 경영정보 시스템(ALIO; All Public Information In-One)

이에 따라 공시된 LH의 자산총액은 233.7조원(2024년 말 기준) 규모인데, 이는 토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리를 수행하는 LH의 업무 특성 상 토지·건물 등 부동산의 자산 구성 비중이 크기 때문이다.

한편, 공공기관의 자산 가치의 산정·표시 방법은 공기업·준정부기관의 회계처리를 규정한 「공기업·준정부기관 회계사무규칙」 등³⁾에 따라 ‘한국채택국제회계기준(K-IFRS)’(이하 “K-IFRS”이라 함)을 적용받게 됨.

K-IFRS에서는 토지 및 건물 등 유형자산⁴⁾의 가치 산정에 대하여 취득 이후 원가(취득가액)에서 감가상각누계액 등을 차감하는 ‘원가모형’ 또는 자산을 주기적으로 재평가하여 장부금액을 조정하는 ‘재평가모형’을 선택하도록 규정하고 있고,

투자부동산⁵⁾(예: LH의 임대주택 활용 토지·건축물)의 가치 산정에

3) 「공기업·준정부기관 회계사무규칙(기획재정부령)」

제2조(다른 법령과의 관계 등) ① 「공공기관의 운영에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제5조에 따른 공기업·준정부기관의 회계처리에 관하여 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 이 규칙에서 정하는 바에 따른다.

⑤ 공기업·준정부기관의 회계처리에 관하여 이 규칙에서 정하지 아니한 사항은 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제5조제1항제1호의 회계처리기준을 따른다.

「주식회사의 외부감사에 관한 법률」

제5조(회계처리기준) ① 금융위원회는 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따른 증권선물위원회(이하 “증권선물위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 회사의 회계처리기준을 다음 각 호와 같이 구분하여 정한다.

1. 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준

4) K-IFRS 제1016호(유형자산) 상 ‘유형자산’의 정의: 재화나 용역의 생산이나 제공, 타인에 대한 임대 또는 관리활동에 사용할 목적으로 보유하는 물리적 형태가 있는 자산으로서 한 회계기간을 초과하여 사용할 것이 예상되는 자산

대하여 ‘원가모형’(위와 동일) 또는 취득 이후 매년 공정가치⁶⁾로 평가하는 ‘공정가치모형’을 선택하도록 규정하고 있음⁷⁾.

현재 LH는 유형자산과 투자부동산(임대주택) 등 LH의 자산에 대하여 ‘원가모형’을 적용하여 가치를 산정하고 있는데, LH는 매각이 무기한 또는 장기간 제한되어 있는 임대주택 등의 특성을 고려할 때 측정이 용이하고 검증가능성이 높은 원가모형이 LH의 자산 가치 산정에 보다 적합하다는 입장임.

다만, LH가 채택한 원가모형에 의하여 자산가치를 산정하는 경우, 장부가액(취득가액에서 감가상각누계액 등을 차감)은 일반적으로 취득가액과 동일한 가액이 표시(토지)되거나 취득가액보다 낮은 가액이 표시(건축물)되는데,

이러한 장부가액은 취득 이후의 가격 상승이 반영되지 않아 공시가격이나 실거래가격과 괴리될 가능성이 있다는 점에서, 원가모형 산정방식으로 인하여 LH의 부채비율⁸⁾ 등의 재무상태가 실제 자산가치보다 과

5) K-IFRS 제1040호(투자부동산) 상 ‘투자부동산’의 정의: 임대수익이나 시세차익 또는 둘 다를 얻기 위하여 소유자가 보유하거나 리스이용자가 사용권자산으로 보유하고 있는 부동산[토지, 건물(또는 건물의 일부분) 또는 둘 다]. 다만, 다음 목적으로 보유하는 부동산은 제외한다.

(가) 재화나 용역의 생산 또는 제공이나 관리목적에 사용

(나) 통상적인 영업과정에서의 판매

6) K-IFRS 제1113호(공정가치 측정) 상 ‘공정가치’의 정의: 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이전할 때 지급하게 될 가격

7) 그 밖에 K-IFRS 제1002조(재고자산)에 따르면, 통상적인 영업과정에서 판매를 위하여 생산·보유 중인 재고자산(예: LH 분양 토지·건축물)은 취득원가와 순실현가능가치 중 낮은 금액으로 측정하도록 규정하고 있음.

소평가되는 등 왜곡이 발생하고 있다는 지적이 있음.

LH의 자산가치가 과소평가되어 결과적으로 자본 규모 저평가 및 부채비율(부채/자본) 상승으로 이어지는 경우, 비용 절감 및 우량자산 매각 등 경영효율화 압력이 증가하고 사업성이 낮은 건설임대주택사업 등 공공임대주택사업이 위축될 우려가 발생할 수 있는바,

개정안은 LH로 하여금 공시가격, 공정가액 또는 실거래가격 등 법률로 정하는 방법에 따라 자산가치를 재평가한 가액을 기준으로 자산가액을 공시하도록 함으로써, 국가 재정이 투입⁹⁾되는 LH의 자산 운용의 합리성을 제고하고 안정적인 경영 기반을 마련하며 국민의 주거안정을 달성하려는 취지의 입법으로 이해됨.

한편, 회계처리 방식을 현행 ‘원가모형’ 방식에서 ‘재평가모형’ 또는 ‘공정가치모형’ 등 자산을 재평가하는 방식으로 변경¹⁰⁾하는 것은 기업의

8) 한국토지주택공사는 기획재정부가 2022년 6월 「공공기관 재무건전성 강화방안」에서 선정한 14개 재무 위험기관 중 하나이며, 부채비율(자본 대비 부채 규모)은 2019년 254%에서 2024년 218%로 감소하는 추세이나 200%를 상회하는 상황임(‘참고 1’ 참조).

9) 2024년 말 기준으로 정부출자액이 가장 많은 공공기관은 한국토지주택공사(41조 8,256억원)이며, 한국도로공사(35조 776억원), 한국산업은행(26조 3,166억원), 한국수출입은행(12조 8,878억원), 한국철도공사(10조 9,976억원)의 순임(국회예산정책처, 「2025 대한민국 공공기관」, 2025.5.).

10) 개정안에 따라 LH가 자산가치를 재평가하여 자산가액을 공시하여야 하는 경우, LH는 ① 회계처리 방식을 현행 ‘원가모형’ 방식에서 ‘재평가모형’ 또는 ‘공정가치모형’ 등 자산을 재평가하는 방식으로 변경하거나, ② 현행 ‘원가모형’ 방식의 회계처리에 더하여 재평가된 자산가액을 별도 공시함으로써 법률상 의무를 이행할 수 있을 것으로 보임.

다만, ②의 방식을 채택하는 경우 이중의 회계처리로 인한 비효율성과 혼란을 유발할 수 있다는 점과 개정안의 제안이유는 회계처리 방식의 변경을 요구하는 취지로 보인다는 점(“공사의 자산 공시를 공시지가 또는 실거래가격 등 자산을 주기적으로 재평가한 금액 기준으로 하고”) 등을 종합적으로 고려하여, 개정안에 따를 경우 ①과 같이 회계처리 방식의 변경이 필요

재무구조에 근본적이고 광범위한 변화를 가져오는 결정이며, 회계정책 변경 시 이전 모형으로 복귀가 곤란¹¹⁾하다는 점 등을 고려하여, 원가 모형 방식과 자산 재평가 방식의 장단점을 면밀히 비교형량할 필요가 있을 것으로 보임.

이와 관련하여, 자산 재평가를 하는 경우 기업이 보유한 자산의 현재 시점의 적정가치가 반영될 수 있고, 재평가차액이 발생하게 되면 재무 건전성 제고 효과, 자산관리 효율성 확보, 매각·유동화 조건 개선, 자본 조달비용 감소, 주주이익 제고 등의 효과를 기대할 수 있는 한편,

자산의 재평가 시 회계 변동성으로 인한 경영 예측력 저하, 자산의

하다는 것으로 전제하고 검토함.

참고로, LH는 현재도 비유동자산(130.8조원)의 94.5%를 차지하는 투자부동산(임대주택 등, 123.6조원)에 대하여 장부가액과 아울러 공시가격(공동주택가격) 상승분을 감안하여 간편법으로 계산한 '공정가치'를 병행하여 공개하고 있음.

< LH 보유 투자부동산의 공정가치(2023회계연도 및 2024회계연도) >

(단위: 원)

구분	당기말(2024회계연도)		전기말(2023회계연도)	
	장부가액	공정가치	장부가액	공정가치
토지	654,183,928,590	927,578,366,460	639,075,425,101	884,256,691,467
건물	110,534,323,544,798	143,192,413,924,867	106,883,184,319,986	140,226,917,140,014
건설중인자산	12,456,096,748,978	12,456,096,748,978	11,912,220,126,852	11,912,220,126,852
합계	123,644,604,222,366	156,576,089,040,305	119,434,479,871,939	153,023,393,958,333

주) 투자부동산의 공정가치는 시장참여자가 경제적으로 최선의 행동을 한다는 가정하에 시장참여자가 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 사용하는 가정에 근거하여 측정하고 있습니다. 시장참여자가 경제적효익을 창출하기 위하여 그 자산을 최고 최선으로 사용하거나 혹은 최고 최선으로 사용할 다른 시장참여자에게 그 자산을 매도하는 시장참여자의 능력을 고려하고 있습니다. 상기 공정가치는 공정가치측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 관측가능하지 않은 투입변수를 이용한 공정가치(수준3)입니다.

※ 자료: 한국토지주택공사, 「2024회계연도 한국토지주택공사 연결감사보고서」

11) K-IFRS 제1040호(투자부동산)

(문단 31) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경과 오류'에서는 회계정책의 변경으로 재무제표가 특정 거래, 기타 사건 또는 상황이 재무상태, 재무성과 또는 현금흐름에 미치는 영향에 대하여 신뢰성 있고 더 목적적합한 정보를 제공하는 경우에만 자발적인 회계정책의 변경을 허용하고 있다. 공정가치모형에서 원가모형으로 변경하는 것은 더욱 목적적합하게 표시될 가능성이 매우 낮다.

시세등락에 따른 당기순이익 변동으로 회계성과와 실제 기업가치 간 괴리 가능성, 자산가치 상승 시 감가상각비 연계 상승으로 인한 이익 감소 가능성, 주기적인 평가비용 발생 및 행정력 소모 등으로 인하여 기업의 부담이 증가하거나 기업 성과의 왜곡이 초래될 수도 있음.

〈표 3〉 자산 재평가의 장단점

장점	단점
◦ 기업이 보유한 자산의 현재시점의 적정가치 반영 ◦ 자기자본 증가 및 부채비율(부채/자본) 감소로 지표상 재무건전성 제고 효과 * 자산 증가→재평가차액으로 자기자본 증가 ◦ 기업자산 시가평가에 따른 자산관리의 효율성 확보, 자산 매각·유동화 시 유리한 조건 확보 ◦ 담보가치 상승으로 자본조달규모 증가, 자본조달비용 감소 ◦ 주주이익의 확보 * 예) 재평가차액 자본 전입→주주 무상주 배정	◦ 평가시점 등에 따라 자산가치 변동, 회계 변동성 증가에 따른 예측력 저하 가능 ◦ 재무제표상 자본총계는 증가하나 부채의 절대 규모 미변동, 자산 시세등락으로 인한 당기순이익 변동 등 실제 기업가치와 괴리 발생 가능 ◦ (자산가치 상승) 감가상각비 증가로 원가 상승, 미래 순이익 감소 및 경쟁력 저하 가능 (자산가치 하락) 손실 발생 가능 ◦ 복잡하고 주관적인 평가로 인한 신뢰도 확보 곤란, 평가비용 발생 및 행정력 소모 ◦ 배당압력 증가 등으로 인한 자금 유출 가능

※ 자료: 기획재정부 경제배움e*(2025.7.10. 검색), 한국토지주택공사 제출자료 등을 바탕으로 재작성

이에 회계처리 방식을 자산 재평가 방식으로 개편할지 여부는 기업의 경영환경¹²⁾, 사업 특성 및 향후 경영 전략 등을 종합적으로 고려하여

12) 「자산재평가법」(2000년 12월 31일까지 재평가신고를 한 분에 대하여 적용)에 따른 종전의 자산재평가의 경우 일정률 이상의 물가상승률이 실현된 경우에만 자산재평가 실시가 가능하도록 규정되어 자산재평가가 제한적으로 엄격하게 적용되었으나, 1997년 외환위기 이후 개정된 「자산재평가법」은 자산재평가 실시대상을 대폭 완화하였고, 기업이 자산재평가를 통해 보유자산의 장부가액 증가, 기업가치 상승, 담보여력 제고 등 사업확장 기반을 마련하도록 뒷받침함으로써, 자산재평가를 경제위기를 극복하기 위한 수단으로 활용하였음.

한편, 자산재평가 제도는 2001년 이후 한동안 제한되었으나, 서브프라임모기지 사태로 촉발된 2008년의 금융위기로 인하여 급격한 환율변동 등이 발생하자 기업들이 재무제표 개선을 통해 대규모 환차손 등에 대응할 수 있도록, 정부는 2009년부터 발효되기로 한 한국채택국제회계기준의 도입시기를 앞당김으로써 2008회계연도부터 자산재평가를 실시할 수 있도록 허용

결정할 사항으로 보임.

참고로, 2021년 정부의 국유재산 전면 재평가¹³⁾ 실시 결과와 관련하여, 국가재무제표 상 국유재산 재평가 신뢰성 부족 금액이 재평가 전 장부가액의 10.8%(886조 4,152억원 중 95조 7,983억원)를 차지한바, 국유재산 가치의 정확한 측정 및 신뢰성 제고를 위해 국토교통부 등 중앙관서, 기획재정부, 감사원 등의 다각적 노력이 필요하다는 분석이 제기¹⁴⁾된 바 있으므로, 자산 재평가 방식 도입 시 LH의 재평가 결과에 대한 검증 절차 및 신뢰성 확보 방안 등에 대해서도 검토가 필요할 것으로 보임.

국토교통부는 원가모형 및 재평가모형이 모두 K-IFRS에 부합하는 회계처리기준이고, 투자회사 등 부동산 자산 운용이 본업인 일부 회사를 제외하면 대부분의 회사가 원가모형을 적용하고 있다는 점을 개정안 심사 시 참고할 필요가 있다는 입장임과 아울러,

LH의 회계 처리에 재평가모형을 적용하는 경우 부동산 가치 상승분 만큼 자본이 증가하여 부채비율이 감소하는 효과는 발생할 수 있으나,

① 실제 현금의 유입이나 부채 규모의 변동은 없어 재무건전성 증대

한 바 있음.(박종민·조병문·정현철, 「자산재평가 실시결정 및 재평가결과의 공시효과」, 『감정평가학논집』, 2016, vol.15, no.3, 통권 27호., 기획재정부 경제배움e*)

13) 「국유재산법」 제9조에 의거한 「2022년 국유재산종합계획」에 따라 2021년 말 국유재산(토지, 건물, 입목죽, 기계기구, 공작물, 선박 및 항공기)에 대하여 전면 재평가가 실시되었음. ‘취득 이후 공정가액과 장부가액의 차이가 중요하게 발생’하는 경우 등에 해당하는 경우 재평가 사유가 되며, 재평가의 기본 기준은 재평가기준일의 ‘공정가액’임.

14) 국회예산정책처, 「국유재산 재평가의 신뢰성 문제와 개선과제」, 2023. 4. 12.

실익은 제한적이고, ② 재평가에 필요한 행정력 및 재평가비용(LH 추산 약 30억원)이 소요되며, ③ 현금 유입 없는 회계상 이익 증가에 따라 법인세와 배당금이 증가할 수 있어 경영 여건이 불리해질 수 있다는 점에 더하여, ④ LH 본연의 역할과 관련이 적은 외부 부동산 시세등락에 따라 실적이 좌우되어 경영성과가 왜곡될 우려가 있다는 점 등에서 개정안에 따른 재평가모형 적용에 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

(2) 분양원가의 공개

안 제11조의3 중 분양원가의 공개에 관한 규정은 LH로 하여금 LH가 건설하는 주택의 분양원가를 공개하여야 하도록 하면서(제1항), 분양원가 공개의 방법, 시기, 분양원가의 산정방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 하려는 것임(제3항).

LH가 건설하는 주택의 분양가격은 무주택 서민의 부담능력을 고려할 필요가 있으나, 분양가격이 적정 이윤을 초과하여 주변 시세와 유사한 수준으로 책정되었다는 의혹이 제기되거나, 부실시공 발생으로 인하여 이른바 ‘원가 부풀리기’에 대한 의혹이 제기되는 등, LH 건설 주택의 분양가격의 적정성 및 투명성 등에 대한 논란이 제기되어 왔음.

이와 관련하여, LH가 건설하는 주택 중 「주택법」 제57조제1항¹⁵⁾에

다른 ‘분양가상한제 적용주택’으로서 공공택지에서 공급하는 주택의 경우, 같은 조 제5항¹⁶⁾에 따라 LH는 사업주체¹⁷⁾로서 주택의 입주자 모집공고 시 ‘분양가격’을 택지비, 공사비, 간접비 또는 그 상세분류 등 62개 항목별로 공시하여야 하고,

같은 조 제6항¹⁸⁾에 따라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가 상한제 적용주택 중 분양가 상승 우려가 큰 지역으로서 대통령령으로

15) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “**분양가상한제 적용주택**”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

1. 공공택지
2. 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 “주거정책심의위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 지정하는 지역 (각 호 생략)

16) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ⑤ 사업주체는 **분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택**에 대하여 입주자모집 승인을 받았을 때에는 **입주자 모집공고에 다음 각 호**[국토교통부령으로 정하는 세분류(細分類)를 포함한다]**에 대하여 분양가격을 공시하여야 한다.**

1. 택지비 / 2. 공사비 / 3. 간접비 / 4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

17) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “**사업주체**”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.
 - 가. 국가·지방자치단체
 - 나. **한국토지주택공사** 또는 지방공사
 - 다. 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자
 - 라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

18) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ⑥ 시장·군수·구청장이 제54조에 따라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택 중 **분양가 상승 우려가 큰 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역에서 공급되는 주택의 입주자모집 승인을 하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 분양가격을 공시하여야 한다.** 이 경우 제2호부터 제6호까지의 금액은 기본형건축비[특별자치시·특별자치도·시·군·구(구는 자치구의 구를 말하며, 이하 “시·군·구”라 한다)별 기본형건축비가 따로 있는 경우에는 시·군·구별 기본형건축비]의 항목별 가액으로 한다.

1. 택지비 / 2. 직접공사비 / 3. 간접공사비 / 4. 설계비 /
5. 감리비 / 6. 부대비 / 7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

정하는 기준에 해당되는 지역에서 공급되는 주택의 경우, 시장·군수·구청장이 입주자모집 승인을 하는 경우 해당 시장·군수·구청장이 7개 항목별로 분양가격을 공시하여야 하여야 하는 등,

분양가상한제 적용주택에 대해서는 공공택지·민간택지 등의 기준에 따라 ‘분양가격 공시 제도’¹⁹⁾가 시행되고 있음.

다만, 「주택법」 제57조제2항²⁰⁾에 따라 도시형 생활주택 또는 LH가 사업시행자로 참여하는 사업으로 일정 기준을 충족하는 정비사업에서 건설·공급하는 주택 등의 경우 분양가상한제 및 이와 연계된 분양가격

19) 분양가격 공시 제도에 관한 보다 상세한 사항은 ‘참고 2’ 참조.

20) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다. (각 호 생략)

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 도시형 생활주택

2. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정·고시된 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 같은 법 제25조에 따른 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 이 조에 따른 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·의결한 경우

3. 「관광진흥법」 제70조제1항 또는 제2항에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우

4. **한국토지주택공사** 또는 지방공사가 다음 각 목의 정비사업의 시행자(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제8호 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제5호에 따른 사업시행자를 말한다)로 참여하는 등 대통령령으로 정하는 공공성 요건을 충족하는 경우로서 해당 사업에서 건설·공급하는 주택

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업으로서 면적, 세대수 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당되는 사업

나. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제3호에 따른 소규모주택정비사업

4의2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업 및 같은 호 나목 후단에 따른 공공재개발사업에서 건설·공급하는 주택

5. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업에서 건설·공급하는 주택

6. 「공공주택 특별법」 제2조제3호마목에 따른 도심 공공주택 복합사업에서 건설·공급하는 주택

공시 제도가 적용되지 않고 있으며,

LH가 공시하는 분양가격의 내역은 개별 가구당 분양가격 내역이 아닌 해당 사업지구별 조성 총액 기준으로 공개되고 있어 일반인이 이해하기 어렵다는 지적도 있음²¹⁾).

더욱이, LH가 건설하는 주택의 ‘분양가격’이 공시되고 있더라도 ‘분양원가’는 공개되고 있지 않아 분양가격과 분양원가의 차이, 즉 분양수익은 알기 어려운 구조임. 이로 인해 분양가격의 적정성을 검증하기 어려울뿐 아니라 LH에 대한 관리·감독 측면에서도 개별 사업지구의 성과를 분석하기 어렵다는 지적이 있음.

이에 개정안은 LH가 건설하는 일부 주택에 적용되는 분양가격 공시 제도를 강화하여 LH가 건설하는 모든 주택에 대하여 분양원가 공개가 이루어지도록 하려는 것으로, 사업지구별 사업손익의 구체적인 평가 기반을 마련하고 개별 주택의 적정 분양가격을 유도함으로써, 국민의 알 권리를 보장하고 공공기관의 투명성과 신뢰도를 제고하며 국민의 주거안정을 뒷받침하기 위한 취지의 입법으로 이해됨.

한편, 「주택법」 상 사업주체로 하여금 공동주택의 공사원가를 공개

21) 분양가상한제 적용주택의 분양가격 공시 사례는 ‘참고 3’ 참조.

하도록 하는 내용의 제17대국회의 「주택법」 개정 논의²²⁾를 살펴보면, 소비자의 알 권리를 충족할 필요성과 아울러 공사원가 공개가 당시 침체된 주택 경기 하에서 주택건설사업자에게 미칠 영향 및 기업의 영업상 기밀 보호의 필요성 등을 균형적으로 고려하여 “사업지구별 공사원가²³⁾”가 아닌 “분양가격²⁴⁾”을 공개하도록 하는 분양가격 공시 제도가 도입된 측면이 있고,

현행 「주택법」에 따른 분양가격 공시 제도는 LH가 건설하는 주택 중 일부(예: 도시형 생활주택, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에서 건설·공급하는 주택 등)에 대해서는 적용되지 않는다는 점 등을 고려하여,

개정안에 따라 LH가 건설하는 주택의 분양원가를 공개하는 경우 현행법상 분양가격 공시 비대상 주택을 분양원가 공개 범위에 포함할지 여부 등 세부적인 적용 범위에 대해서도 논의가 필요할 것으로 보임.

즉, LH가 건설하는 모든 주택에 대하여 분양원가를 공개하도록 의무를 부여할지 여부는 국민의 알 권리 보장, 공공기관의 투명성·신뢰도 제고 및 주택가격 안정에 미칠 영향 등 분양원가 공개의 긍정적 효과와

22) 제250회국회(정기회) 건설교통위원회 회의록(2004. 11. 26.)

23) 「주택법중개정법률안」(김양수의원대표발의, 의안번호 제170184호)

24) 「주택법중개정법률안」(박상돈의원대표발의, 의안번호 제170356호)

함께 주택건설사업자의 경영 자율성 제약 정도 및 주택건설·공급 등 건설경기에 미치는 중장기적 영향 등의 우려 사항을 종합적으로 고려하여 심도 있게 논의해야 할 사안으로 보임²⁵⁾.

아울러, 서울주택도시공사(SH) 및 경기주택도시공사(GH)의 경우 시·도민의 알 권리 충족과 양질의 투명한 행정서비스 제공 등을 목적으로 각 공사가 건설하는 주택의 건설원가를 공개하고 있다는 점,

이와 관련하여 LH는 전국 단위 개발공기업으로서 국토개발, 공공주택 분양 등에서 발생하는 이익으로 지역개발, 균형발전, 주거복지 등 비수익 사업에 재투자하는 교차보전 체계를 채택하고 있어 지방개발공기업과 단순 비교는 어려운 측면이 있다는 LH의 의견도 참고할 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 LH의 분양수익이 서민 주거안정을 위한 임대주택 건설·운영, 균형발전을 위한 비수도권 개발 등 비수익사업에 재투자되고 있는 상황²⁶⁾인바, 분양원가 공개는 지역·단지별 분양가의 적정성에 대한 논란, 이익률이 높은 단지 사례 부각에 따른 과도한 수익 시비(소송·집단민원 등)와 같은 사회적 갈등을 야기하여 LH의 주택 건설 사업 추진에 부정

25) 한편, LH 외에 국가·지방자치단체의 재정을 지원받아 주택을 공급하는 각 지방공사, 그 밖의 공공기관 및 이들이 출자·설립한 법인 등 공적 주체가 공급하는 주택의 경우에도 개정안에 따른 분양원가 공개 제도를 적용할 것인지 등과 관련하여 추가적인 논의가 가능할 것으로 보임.

26) '20~'24 분양주택 : (SH) 3,189호(서울 100%) ↔ (LH) 188,071호(수도권 72.4%, 지방 27.6%)

적 영향을 줄 우려가 있고,

분양가의 적정성을 판단하기 위하여 분양원가 공개가 필요하다는 의견의 경우 현재도 「주택법」 제59조에 따른 분양가심사위원회²⁷⁾의 심사를 통해 분양가격을 검증하는 제도가 마련되어 있으며,

이와 연계하여 운영 중인 분양가격 공시 제도에 따라 LH는 입주자 모집공고 시 분양가격을 62개 항목으로 배분하여 공시하는 등 수분양자의 알 권리 충족을 위해 노력 중이라는 점을 고려하여,

LH가 건설하는 주택의 분양원가를 공개하도록 하는 개정안에 대해서는 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

27) 「주택법」

제59조(분양가심사위원회의 운영 등) ① 시장·군수·구청장은 제57조에 관한 사항을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ⑤ 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집 승인을 받았을 때에는 입주자 모집공고에 다음 각 호[국토교통부령으로 정하는 세분류(細分類)를 포함한다]에 대하여 분양가격을 공시하여야 한다.

1. 택지비 / 2. 공사비 / 3. 간접비 / 4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑥ 시장·군수·구청장이 제54조에 따라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택 중 분양가 상승 우려가 큰 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역에서 공급되는 주택의 입주자모집 승인을 하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 분양가격을 공시하여야 한다. 이 경우 제2호부터 제6호까지의 금액은 기본형건축비[특별자치시·특별자치도·시·군·구(구는 자치구의 구를 말하며, 이하 “시·군·구”라 한다)별 기본형건축비가 따로 있는 경우에는 시·군·구별 기본형건축비]의 항목별 가액으로 한다.

1. 택지비 / 2. 직접공사비 / 3. 간접공사비 / 4. 설계비 / 5. 감리비 / 6. 부대비
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑦ 제5항 및 제6항에 따른 공시를 할 때 국토교통부령으로 정하는 택지비 및 건축비에 가산되는 비용의 공시에는 제59조에 따른 분양가심사위원회 심사를 받은 내용과 산출근거를 포함하여야 한다.

나. 부칙

부 칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(분양원가 공개에 관한 적용례) 제11조의3제1항의 개정규정 중 분양원가 공개에 관한 부분은 이 법 시행 이후 주택건설사업계획이 승인된 경우부터 적용한다.

안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, LH의 회계처리 방식 전면 개편 가능성 및 하위 법령의 준비 기간 등을 종합적으로 고려하여 시행일을 정할 필요가 있을 것으로 보임.

안 부칙 제2조는 안 제11조의3제1항²⁸⁾의 개정규정 중 분양원가 공개에 관한 부분은 개정규정의 시행 이후 주택건설사업계획이 승인된 경우부터 적용되도록 규정하고 있는데, 분양원가 공개에 관한 규정이 적용되는 주택건설사업의 범위를 명확히 하기 위하여 해당 적용례가 필요할 것으로 보임.

28) 「개정안」

제11조의3(자산과 분양원가의 공개) ① 공사는 공사의 자산과 공사가 건설하는 주택의 분양원가를 공개하여야 한다.

한편, 안 부칙 제2조의 ‘주택건설사업계획’은 ‘「주택법」 제16조²⁹⁾에 따른 주택건설사업계획’임을 명확히 할 필요가 있을 것으로 보이고, 안 제11조의3제1항에 따른 자산 공개에 관한 부분도 개정규정의 시행일 이후 회계 공시를 하는 경우부터 적용하도록 하는 등 안 부칙 제2조와 마찬가지로 적용례를 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5578

29) 「주택법」

제16조 (사업계획의 승인) ① 대통령령이 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자 또는 대통령령이 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 자는 사업계획승인 신청서에 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사설계도서 등 대통령령이 정하는 서류를 첨부하여 시·도지사(국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 시행하는 경우와 대통령령이 정하는 경우에는 건설교통부장관을 말한다. 이하 이 조 및 제17조에서 같다)에게 제출하고 그 사업계획승인을 얻어야 한다. 다만, 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우 등 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항의 규정에 의하여 주택건설사업계획의 승인을 얻고자 하는 자는 당해 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. (각 호 생략)

참고 1

한국토지주택공사 재무 현황

자료: 국토교통부

□ 자산 및 부채 현황

(단위 : 조 원)

구 분	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년
자 산	171.6	169.9	172.3	173.7	173.3	176.5	185.2	201.7	213.6	222.9	233.7
부 채	137.9	134.2	133.3	130.9	128.1	126.7	129.7	138.9	146.6	152.9	160.1
이자부담부채	98.5	89.9	83.1	76.3	69.4	65.9	68.8	75.2	81.6	88.3	97.4
비이자부담부채	39.4	44.3	50.2	54.6	58.7	60.8	60.9	63.7	65.0	64.6	62.7
자 본	33.7	35.7	39.0	42.8	45.2	49.8	55.5	62.8	67.0	70.0	73.6
총부채비율	409%	376%	342%	306%	283%	254%	234%	221%	219%	218%	218%
금융부채비율	292%	252%	213%	179%	153%	132%	124%	120%	122%	126%	132%

□ 손익현황

(단위 : 억 원)

구 분	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년
매 출 액	212,419	237,572	229,677	235,594	180,338	205,298	244,336	273,459	196,263	138,840	155,722
매 출 원 가	196,642	217,635	192,290	199,388	146,978	170,863	193,890	210,392	171,946	132,552	145,624
매 출 총 이 익	15,777	19,937	37,387	36,206	33,360	34,435	50,446	63,067	24,317	6,288	10,098
판 관 비	4,659	5,225	5,630	6,192	7,224	6,608	7,100	7,121	6,189	5,851	6,694
영 업 이 익	11,118	14,712	31,757	30,014	26,136	27,827	43,346	56,486	18,128	437	3,404
영 업 외 수 익	15,627	16,239	11,798	9,863	12,200	11,494	9,548	9,399	13,193	24,679	23,653
영 업 외 비 용	15,766	17,082	14,691	9,858	10,374	11,673	9,182	9,976	11,340	16,153	17,519
세 전 순 이 익	10,979	13,869	28,864	30,019	27,962	27,648	43,712	55,909	19,981	8,963	9,538
법 인 세	2,500	4,068	6,494	2,130	7,195	5,201	10,683	14,276	5,654	3,805	1,930
당 기 순 이 익	8,479	9,801	22,370	27,889	20,767	22,447	33,029	41,633	14,327	5,158	7,608

참고 2

분양가격 공시 제도 개요

□ 제도 개요

- '05년 공공택지 원가연동제(現분양가상한제) 도입에 따라 분양원가 공개 대안으로 분양가 공시제도 시행

* 시민단체는 집값 급등을 막기 위해 분양원가 공개 주장, 정부는 대안으로 공시제도 도입

□ 주요 내용

- 공공택지에서 공급하는 85㎡ 이하인 공동주택의 택지비, 공사비, 설계감리비, 부대비 등 항목을 입주자모집 공고문에 공개

< 분양가 공시제도 변화 >

일시	적용범위		공시항목
	민간택지	공공택지	
'05년 3월	X	O(85㎡ 이하)	5개 항목
'06년 2월	X	O	7개 항목
'07년 9월	O	O	(공공택지) 61개, (민간택지) 7개
'12년 3월	O	O	(공공택지) 12개, (민간택지) 7개
'19년 3월~현행	O	O	(공공택지) 62개 , (민간택지) 7개

- 분양가상한제 적용주택의 분양가 공시지역

- (공공택지) 전국
- (민간택지) 주택가격 상승 우려가 있어 주택법 제58조에 따라 국토부장관이 주거정책심의회 심의를 거쳐 지정하는 지역*

* 서울 4개구(강남구·서초구·송파구·용산구) 외 모든 지역을 '23.1.5일자로 지정 해제

- 공시방법

- (공공택지) **62개** 공시항목에 대해 분양가심사위원회 심사를 거친 내용을 사업주체가 입주자모집공고를 통해 직접 공시
- (민간택지) **7개** 공시항목에 대해 분양가심사위원회 심사를 거쳐 시장·군수 또는 구청장이 정하는 방법에 따라 공시

○ 공시항목

- (공공택지) 택지비(4개), 공사비(51개), 간접비(6개), 그 밖의 비용(1개) 등 62개의 항목으로 세분화하여 분양가격을 공시

항 목		공 시 내 용(62개)
택지비(4)		택지공급가격
		기간이자
		필요적 경비
		그 밖의 비용
공사비 (51)	토목(13)	토공사, 흙막이공사, 비탈면보호공사, 옹벽공사, 석축공사, 우수(雨水)·오수(汚水)공사, 공동구 공사, 지하저수조 및 급수공사, 도로포장공사, 교통안전 시설물 공사, 정화조시설공사, 조경공사, 부대시설공사
	건축(23)	공통가설공사, 가시설물공사, 지정 및 기초공사, 철골공사, 철근콘크리트 공사, 용접공사, 조적공사, 미장공사, 단열공사, 방수·방습공사, 목공사, 가구공사, 금속공사, 지붕 및 흙통공사, 창호공사, 유리공사, 타일공사, 돌공사, 도장공사, 도배공사, 수장(修粧)공사, 주방용구공사, 그 밖의 건축공사
	기계설비(9)	급수설비공사, 급탕설비공사, 오수·배수설비공사, 위생기구설비공사, 난방설비공사, 가스설비공사, 자동제어설비공사, 특수설비공사, 공조설비공사
	그 밖의 공종(4)	전기설비공사, 정보통신공사, 소방설비공사, 승강기공사
	그 밖의 공사비(2)	일반관리비, 이윤
간접비(6)		설계비, 감리비, 일반분양시설 경비, 분담금 및 부담금, 보상비, 그 밖의 사업비성 경비
그 밖의 비용(1)		제14조제2항에 따라 기본형건축비에 더해지는 비용

- (민간택지) 택지비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 그 밖의 비용의 7개의 항목으로 분양가격을 공시

항 목(7)	공 시 내 용(7개)
1. 택지비	법 제57조제3항에 따른 택지비
2. 직접공사비	주택건설공사를 시행하여 사용검사를 받을 때까지 발생하는 비용 중 주택단지에 설치되는 제반시설물의 시공을 위하여 투입되는 재료비, 직접노무비, 직접공사경비에 관한 비용
3. 간접공사비	주택건설공사를 시행하여 사용검사를 받을 때까지 발생하는 공사투입 비용 중 공사현장관리비용, 법정경비, 일반관리에 관한 비용 및 이윤
4. 설계비	주택건설을 위하여 소요되는 설계에 관한 비용
5. 감리비	주택건설을 위하여 소요되는 감리에 관한 비용
6. 부대비	주택건설공사에 소요되는 총 비용 중 제2호부터 제5호까지의 비용 및 제7호에 따른 비용을 제외한 비용으로서 분양관련비용, 수도·가스·전기시설 인입비용, 건물보존 등기비 등을 합한 비용
7. 그 밖의 비용	제14조제2항에 따라 기본형건축비에 가산되는 비용

참고 3

분양가상한제 적용주택의 분양가격 공시 사례

※ 자료: LH, 「고양창릉지구 S-5, S-6블록 공공분양주택 입주자모집공고」(2025. 1. 31. 공고)

8. 분양가상한제 적용주택의 분양가 공개

■ 「주택법」 제57조 및 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제15조의 규정에 의거 다음과 같이 공개하며, 분양가격의 항목별 공시내용은 사업의 실제 소요된 비용과 다를 수 있습니다.

■ 분양가격은 상한금액 미만으로 책정되었고, 공시되는 분양가격은 상한가격 대비 분양가격 비율로 조정되었습니다.

■ 고양창릉 S-5블록 분양가격 공시

(단위 : 천원)

구 분				총 액
택지비	택지공급가격			206,048,491
	기간이자			14,409,042
	필요적 경비			172,213
	그 밖의 비용			10,399,367
	계			231,029,113
건축비	공사비	토목	토공사	5,727,478
			흙막이공사	-
			비탈면보호공사	-
			옹벽공사	-
			석축공사	65,160
			우·오수공사	653,411
			공동구공사	-
			지하저수조 및 급수공사	16,765
			도로포장공사	350,253
			교통안전 시설물공사	28,723
			정화조시설공사	-
			조경공사	6,926,726
			부대시설공사	251,287
			계	14,019,803
		건축	공통가설공사	2,518,545
			가시시설물공사	4,961,761
			지정 및 기초공사	6,447,074
			철골공사	-
			철근콘크리트 공사	28,767,433
			용접공사	-
			조적공사	2,660,281
			미장공사	4,251,910
			단열공사	3,481,587
			방수·방습공사	2,893,433
			목공사	4,993,139
			가구공사	1,149,247
			금속공사	2,054,446
			지붕 및 홈통공사	553,919
			창호공사	6,769,687
			유리공사	1,379,158
			타일공사	2,402,656
			돌공사	5,181,488
			도장공사	2,390,394
			도배공사	1,150,641
			수장공사	1,307,063

구 분			총 액	
		주방용구공사	-	
		잡공사	997,747	
			계	86,311,607
	기계설비	급수설비공사	1,395,828	
		급탕설비공사	860,897	
		오배수설비공사	10,262,091	
		위생기구설비공사	3,132,976	
		난방설비공사	3,185,911	
		가스설비공사	815,330	
		자동제어설비공사	845	
		특수설비공사	71,490	
		공조설비공사	433,373	
			계	20,158,741
		그 밖의 공종	전기설비공사	9,576,934
			정보통신공사	5,246,995
	소방설비공사		10,484,010	
	승강기공사		2,605,939	
			계	27,913,878
	그 밖의 공사비	일반관리비	5,644,966	
		이윤	10,380,835	
			계	16,025,801
	간접비	설계비	2,829,709	
		감리비	1,107,277	
		일반분양시설 경비	326,354	
		분담금 및 부담금	1,261,890	
		보상비	-	
		기타 사업비성 경비	6,408,760	
			계	11,933,990
	그 밖의 비용	제14조제2항에 따라 기본형건축비에 가산되는 비용	22,986,156	
합계			430,379,090	