

조감도



단지배치도



사업개요

구 분	내 용
사업명	전북 김제시 하동 공동주택 신축공사
현장 위치	전라북도 김제시 하동 387-31번지 외 16필지
지역/지구	제2종 일반주거지역
대지면적	8,526㎡ (2,579.11평)
용적율 / 건폐율	234.77% / 17.53%
건축 규모	지하1층 ~ 지상 20층, 3개 동
세대수	170 세대
주차 대수	235대 (세대당 1.38대)
타입	84 단일타입

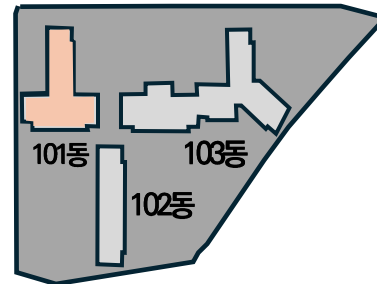
타입별 면적표

구분		세대수	전용면적		공급면적		세대비율
타입	평형		㎡	평	㎡	평	
84A	33.80	47	84.7988	25.65	111.7314	33.80	28%
84B	36.49	38	84.7988	25.65	120.6206	36.49	22%
84C	33.09	40	84.7988	25.65	109.3830	33.09	24%
84D	35.13	45	84.7988	25.65	116.1223	35.13	26%
합계		170					100.0%

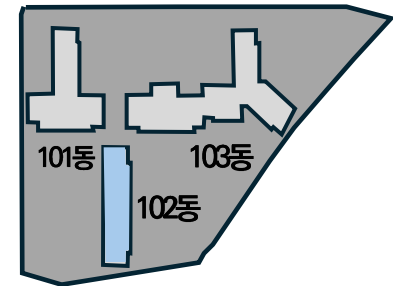


## 단위세대 타입별 면적표

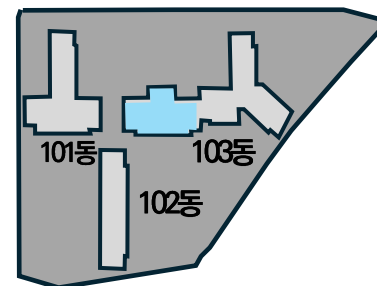
<div>84A</div> <div>(구)34평형</div> <div>47세대</div>	전 용 면 적	84.7988m <sup>2</sup>	25.65 PY
	공 용 면 적	26.9326m <sup>2</sup>	8.15 PY
	공 급 면 적	111.7314m <sup>2</sup>	33.80 PY
	기타공용면적	44.6013m <sup>2</sup>	13.49 PY
	계 약 면 적	156.3327m <sup>2</sup>	47.29 PY



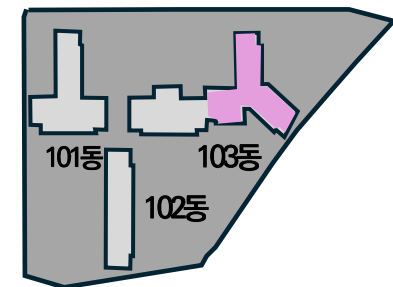
<div>84B</div> <div>(구)34평형</div> <div>38세대</div>	전 용 면 적	84.7988m <sup>2</sup>	25.65 PY
	공 용 면 적	35.8218m <sup>2</sup>	10.84 PY
	공 급 면 적	120.6206m <sup>2</sup>	36.49 PY
	기타공용면적	44.6013m <sup>2</sup>	13.49 PY
	계 약 면 적	165.2219m <sup>2</sup>	49.98 PY



<div>84C</div> <div>(구)34평형</div> <div>40세대</div>	전 용 면 적	84.7988m <sup>2</sup>	25.65 PY
	공 용 면 적	24.5842m <sup>2</sup>	7.44 PY
	공 급 면 적	109.3830m <sup>2</sup>	33.09 PY
	기타공용면적	44.6013m <sup>2</sup>	13.49 PY
	계 약 면 적	153.9843m <sup>2</sup>	46.58 PY



<div>84D</div> <div>(구)34평형</div> <div>45세대</div>	전 용 면 적	84.7988m <sup>2</sup>	25.65 PY
	공 용 면 적	31.3235m <sup>2</sup>	9.48 PY
	공 급 면 적	116.1223m <sup>2</sup>	35.13 PY
	기타공용면적	44.6013m <sup>2</sup>	13.49 PY
	계 약 면 적	160.7236m <sup>2</sup>	48.62 PY





## 평면구성



4BAY, 3ROOM 판상형구조

호텔식 스마트 욕실

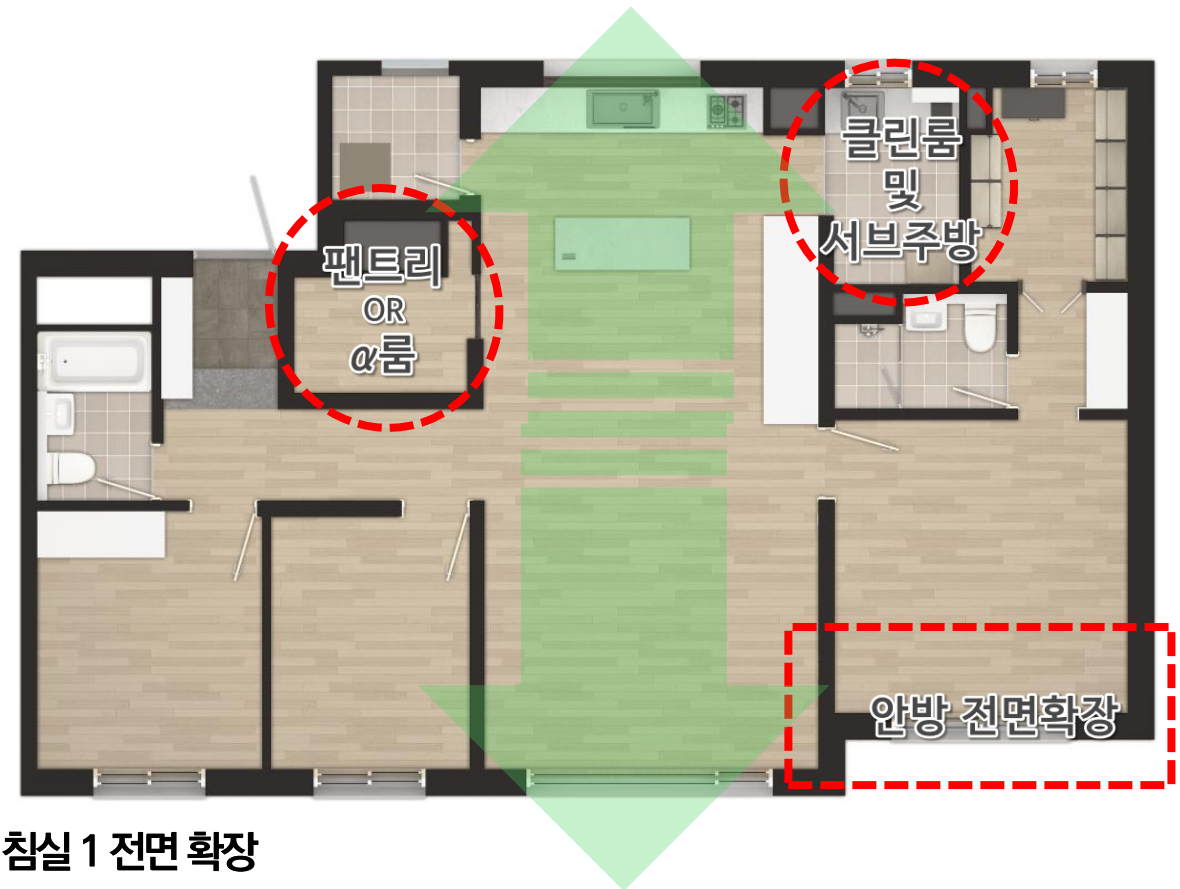
맞통풍이 가능한 개방형 구조로 환기 우수

세련되고 화려한 인테리어 컨셉으로 고급스러운 분위기 연출

대형 팬트리, 수납은 물론 깔끔한 정리 가능

우물천정까지 2.45M 설계로 개방감 높임

와이드 주방창 설치로 고급스러움 및 주방 개방감 추구



### 침실 1 전면 확장

침실1 발코니를 전면 확장하여 불필요한 공간을 없애고, 개방감을 극대화

### 팬트리 or α 룸

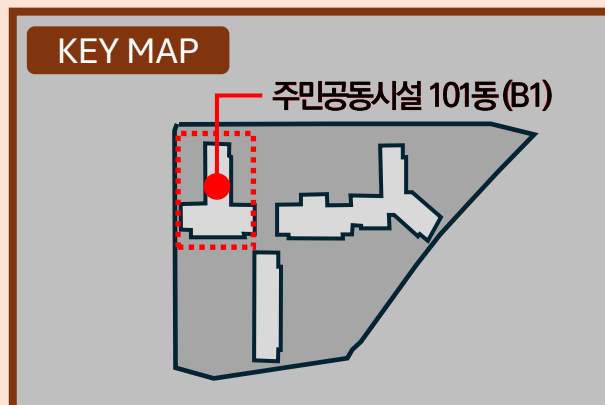
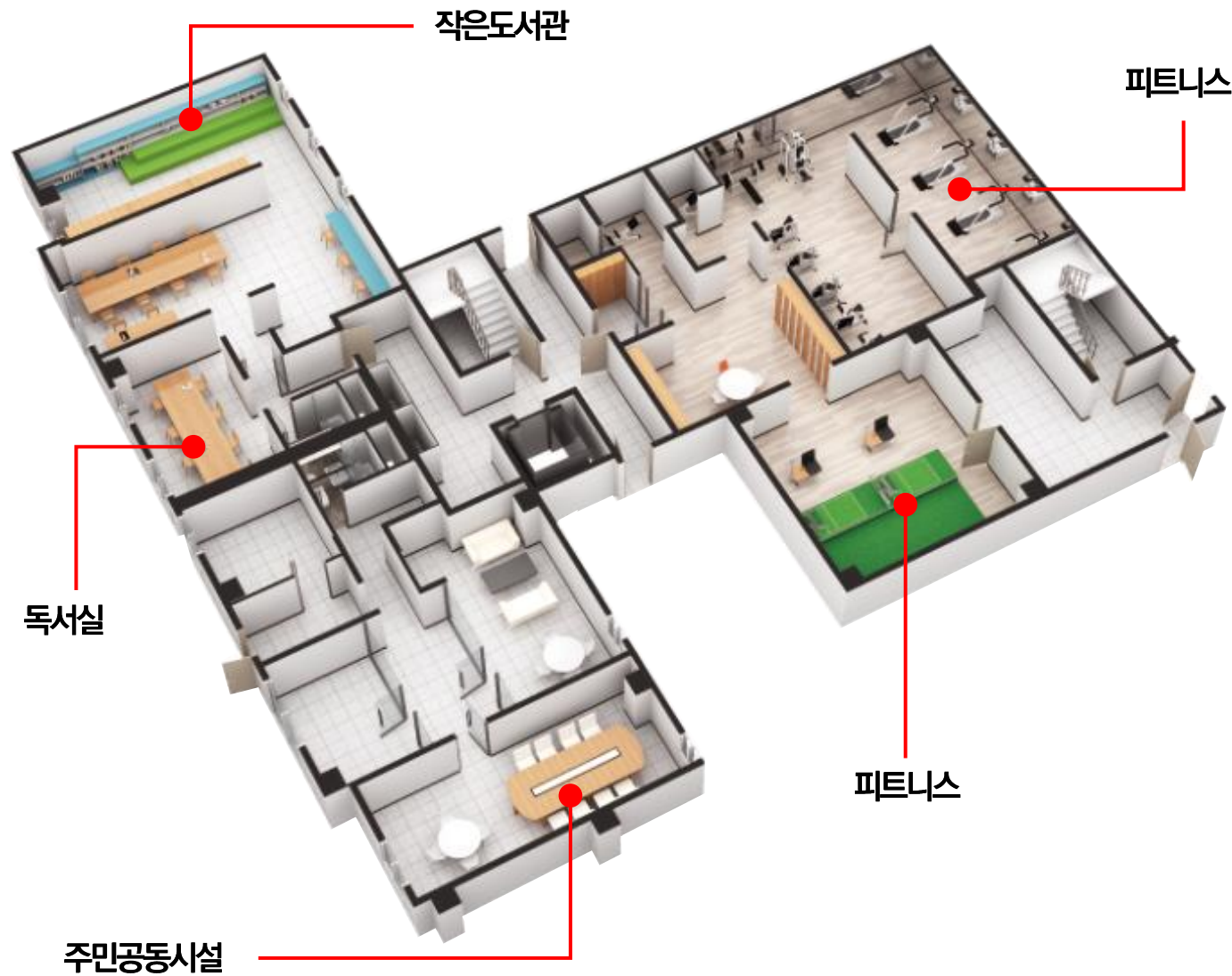
팬트리 또는 알파룸으로 사용 가능함  
알파룸 사용시 주부만의 공간으로 미니서재, 작업실, 다과실, 홈오피스  
침실, 드레스룸, 홈카페, 자녀 놀이방, 와인창고 등 다양한 용도로 사용가능



### 클린룸 및 보조 주방

클린룸에는 개수대 및 인덕션이 설치되어, 생선요리, 고기요리 등을 냄새 걱정없이 요리 할수 있는 서브 주방공간을 제공할.





※상기이미지는이해를돕기위한이미지이며실제사용은위사전과다릅니다.



반경 1km

GS칼텍스 LPG

덕암고등학교

덕암정보고등학교

덕암중학교

**SITE**

김제시민운동장

수원지

S-OIL

김제검산초등학교

요촌동 행정복지센터

한들중학교

김제종합버스터미널

김제초등학교

김제초등학교

김제중앙초등학교

김제여자고등학교

김제시청

김제전통시장

KT김제지사

김제시립도서관

전북김제경찰서

호플러스

716

오두아일랜드

알뜰

김산동 행정복지센터

원명	유형	학급수	거리
신광 어린이집	국공립	9	600m
행복나무 어린이집	가정	8	200m
오투로템어린이집	가정	7	50m
김제 제일유치원	공립(단설)	7	550m
김제 중앙유치원	사립(사인)	6	900m
김제 성모유치원	사립(법인)	4	1.2Km
성만유치원	사립(사인)	3	300m
김제초 병설유치원	공립(병설)	2	800m



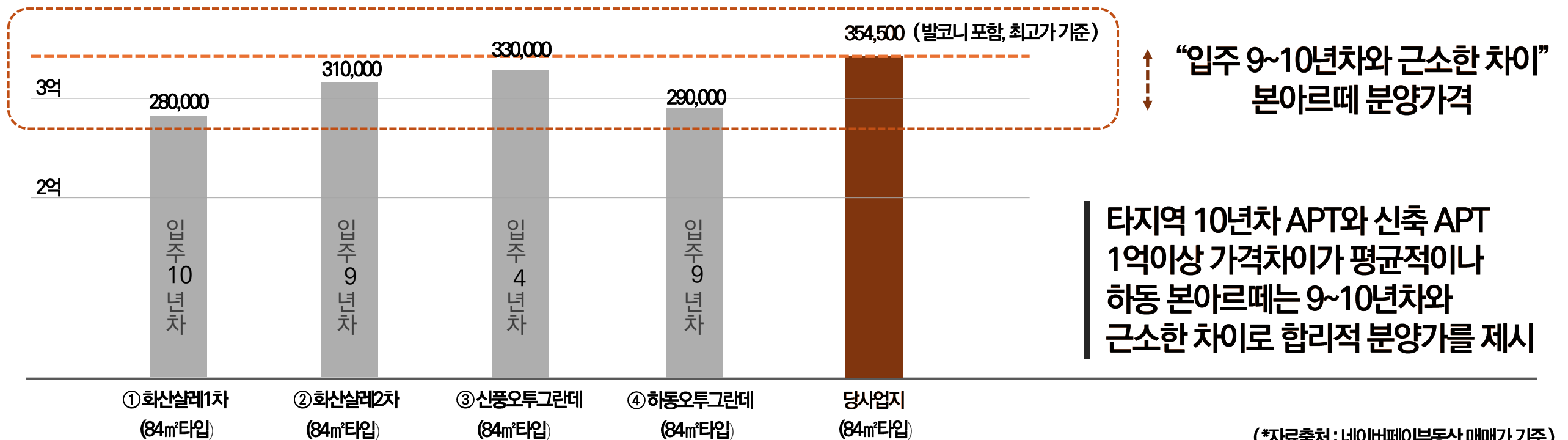
[illegible]

**우석병원, 종합터미널 1Km 내 위치**



## 김제 구축 아파트와 본아르떼 분양가 비교

구분	① 화산샬레1차	② 화산샬레2차	③ 신평오투그란데	④ 하동오투그란데
조감도				
위치	검산동 1080	검산동 1080-1	신평동 654	하동595
규모	최고20층	최고20층	최고20층	최고15층
세대수	436세대	337세대	154세대	491세대
입주	2015년 1월	2016년 11월	2021년 1월	2016년 1월
년차	입주 11년차	입주 10년차	입주 5년차	입주 10년차
매매가	280,000	310,000	330,000	290,000





김제 신규 분양 아파트 비교 분석

(단위: 천원) (\*자료출처: 입주자모집공고 및 사업계획서)

구분	① Y아파트	하동 본아르떼 ( 당PJT )	김제 신규분양 현장 및 예정현장 분양가 비교  전용 84㎡ 최고분양가 기준  ① Y아파트 364,000 + $\alpha$ 이자후불제  하동 본아르떼 (당PJT) 354,500
조감도			
위치	검산동	하동 387-31번지 일원	
규모	최고29층	최고20층	
세대수	648세대	170세대	
분양시기	현재분양중	현재 분양중	
입주예정일	2027. 3월예정	2024. 12월 예정	
타입	전용84㎡ / A,Btype , 전용96㎡ / A,B type 전용 106㎡ / A,B type	전용 84㎡ / A,B,C,D type	
분양가 ( 84㎡ 기준 )	326,000 ~ 351,000	284,000 ~ 338,000	
발코니	13,000 ~ 15,000	16,500	
중도금이자	이자후불제	무이자	
구입비 (최고가 기준)	364,000 + $\alpha$ (이자후불)	354,500	

이자후불제 예시

(단위: 원)

분양가	이율	1차 중도금	2차 중도금	3차 중도금	4차중도금	이자비용 (입주27년3월31기준)
		2024.10	25.05	25.12	26.07	
351,000	5.5%시	7,013,268	5,331,353	3,633,571	1,951,656	17,929,849
	6%시	7,650,838	5,816,022	3,963,896	2,129,079	19,559,836

ex) 이자후불제 6% 적용시

분양가 + 발코니 확장비 + 이자비용  
약 3.85억 구입비용 예상

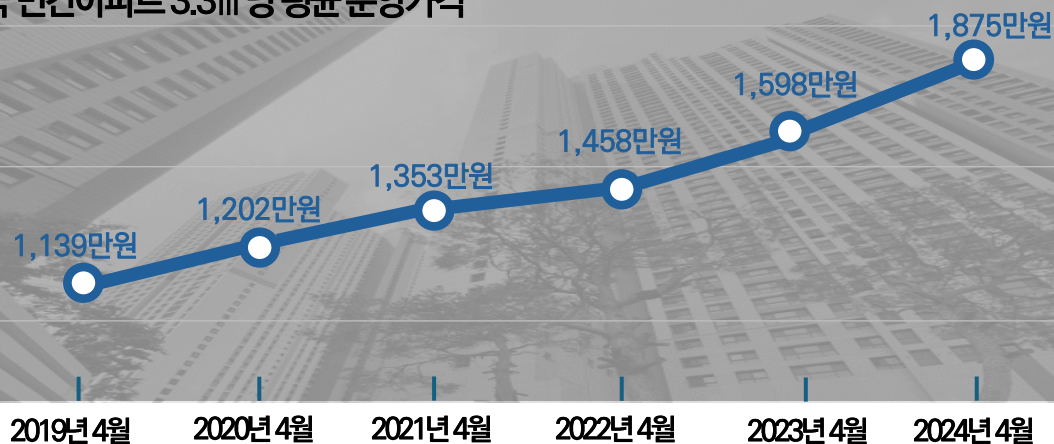


## 전북 소도시별 아파트 분양가격 비교

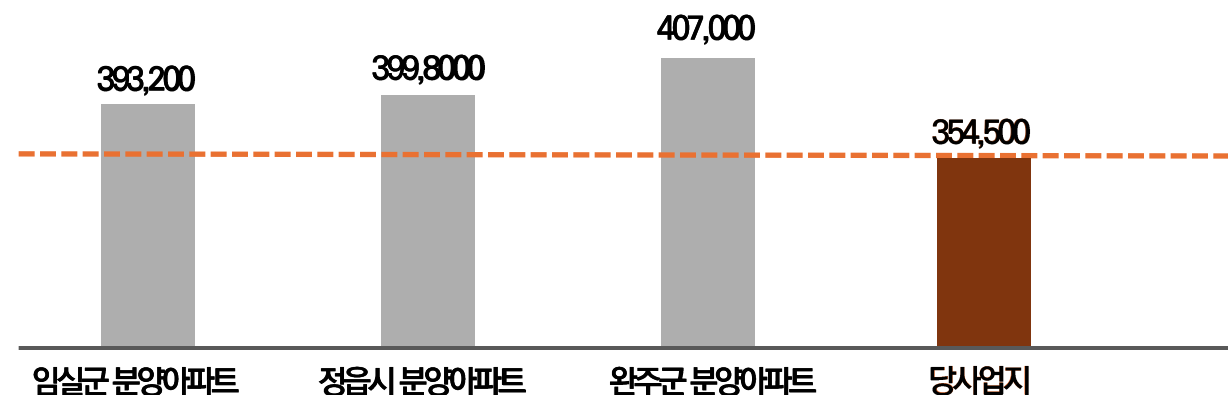
(단위: 천원)

구분	① 고운라피네	② 푸르지오 더퍼스트	③ 한양립스 센텀포레	하동 본아르떼 (당PJT)
조감도				
위치	임실군 이도리 214번지 일원	정읍시 농소동 47-34번지 일원	완주군 봉동읍 용암리 48-4일원	김제시 하동 387-31번지 일원
세대수	129세대	707세대	516세대	170세대
분양시기	현재분양중	현재분양중	현재분양중	현재 분양중
입주예정일	2025년 11월 입주예정	2025년 12월 입주예정	2026년 10월 입주예정	2024. 12월 예정
비교평형	전용 84㎡	전용 84㎡	전용 84㎡	전용 84㎡
분양가 (기준층 기준)	378,200	385,000	386,000	338,000
발코니	15,000	14,800	21,000	16,500
총 구입비용	393,200	399,800	407,000	354,500
도시별 인구수	2만 5,815명	10만 3,079명	9만 8,770명	8만 1,185명

전국 민간아파트 3.3㎡당 평균 분양가격

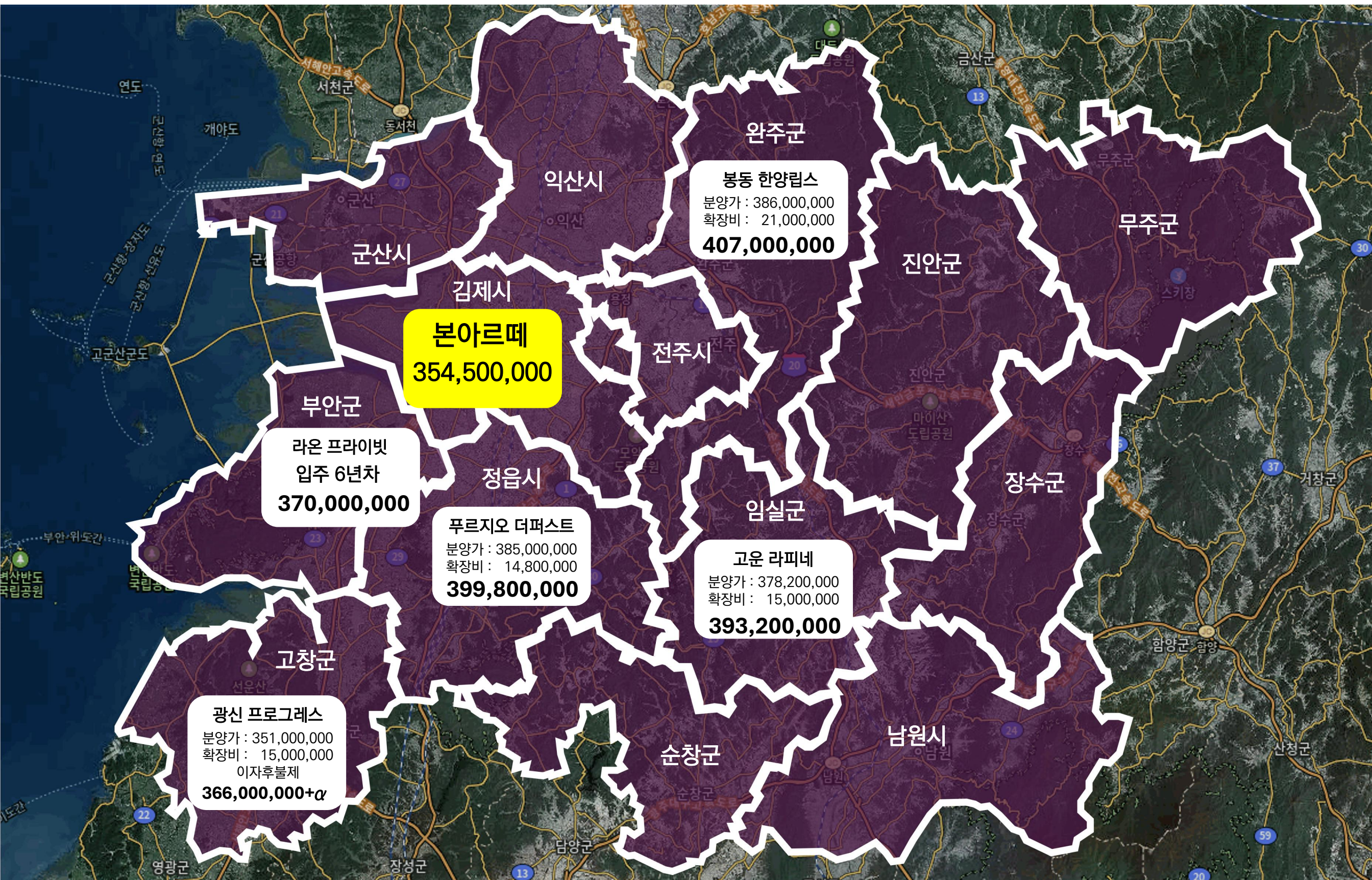


전국 평균 분양가 상승  
전북지역 시,군 소도시 평균분양가 4억





## 전북 소도시별 아파트 분양가 비교





# 파격적 무상제공, 프리미엄 무상옵션의 기준이 되다

## 다양한 혜택으로 만족을 더했습니다.



품목	내용
자녀방 붙박이장	무상제공
보조주방 시공	확장시 무상제공
3구인덕선	무상옵션지원
전기오븐	무상옵션지원
초슬림 3연동 도어	무상옵션지원
비데 내장형 변기	무상옵션지원
대형아트월 시공	확장시 무상제공
드레스룸	확장시 무상제공
시스템에어컨	무상옵션지원
인테리어 간접등	확장시 무상제공
특별입주지원	입주지원 혜택



【 세컨드 홈 특례 적용여부 】

특례 비적용지역	전체주택	세컨드 홈 특례지역	기존 주택	신규 주택	적용여부
비인구감소지역 + 인구감소지역 중 수도권·광역시	세컨드 홈 특례지역 (A)	세컨드 홈 특례지역 (B)	특례 비적용지역 + 세컨드 홈 특례지역		적용
			특례지역 A + 특례지역 B		적용
			특례지역 A + 특례지역 A		미적용
			세컨드 홈 특례지역 + 특례 비적용지역		미적용

## ※ 적용사례 예시

- ▶ 수도권 12억원 주택에 거주하는 A씨가 금년 5월 인구감소지역 중 B군에 주택(공시가격 4억) 구입한 경우 A씨는 1세대 1주택자로서 인정
- ▶ 인구감소지역 경북 C군에 주택을 보유하고 있는 D씨가 동일 C군에 주택을 추가 구입하는 경우 D씨는 1세대 2주택자로 취급(세컨드 홈 특례 적용 x)
- ▶ 인구감소지역 전남 E군에 주택을 보유하고 있는 F씨가 바로 옆에 있는 전남 G군(인구감소지역)에 주택을 추가 구입하는 경우 F씨는 1세대 1주택자로서 인정

- (기대효과) 인구감소지역 내 주택 추가구입에 따른 부담이 큰 폭 감소하며 해당 지역 주택거래 활성화 및 생활인구 확대 등 예상

【 세제별 세컨드 홈 지원 특례 】

재산세	▶ (기존 1주택 + 인구감소지역 1주택) 1세대 1주택 특례* 적용 * 과표 구간별 세율 인하(△0.05%p), 공정시장가액비율 특례(60→43~45%) 적용
종부세	▶ (기존 1주택 + 인구감소지역 1주택) 1세대 1주택 특례* 적용 * 기본공제 12억원, 고령자·장기보유 세액공제 최대 80%
양도세	▶ (기존 1주택 + 인구감소지역 1주택) 중과배제 및 1세대 1주택 특례 적용 * 1세대 1주택 비과세(12억원 이하) 등

【 세컨드 홈 세부담 경감 예시(상세내용 참고2) 】

기존 주택 취득	인구감소지역 주택 취득	과세시점
기존 주택 (실거래가 9억원)	인구감소지역 주택 (공시가격 4억원)	기존 주택 ① 재산세 ② 종부세 ③ 양도세 공시가격 9억원 실거래가 13억원에 양도

\* 기존 주택 30년 보유·거주 및 만 65세 이상인 경우(고령자, 장기보유 최대한도 가정)

▶ (세부담 경감)

- ① (재산세) <現> 305만원 → <改> 211만원 : △94만원
- ② (종부세) <現> 75만원 → <改> 4만원 : △71만원
- ③ (양도세) <現> 8,551만원 → <改> 22만원 : △8,529만원

## 참고 2

## 세컨드 홈 세제특례에 따른 세부담 변화(예시)

※ 가정 : 기존 1주택자가 인구감소지역 세컨드홈 신규 취득시

- ▶ 기존 1주택 : 취득가액 9억원, 양도가액 13억원(공시가격 9억원)
- ▶ 신규 취득한 인구감소지역 주택 : 공시가격 4억원
- ▶ 만 65세 이상, 기존 주택 30년 보유·거주(고령자·장기보유 최대한도 가정)

### 재산세

#### □ 기존 1주택 재산세 부과 기준

현행	개정
▶ 기본 세율 적용 ▶ 공정시장가액비율 60% 적용	▶ 특례세율 적용 (과표구간별 △0.05%p 인하) ▶ 공정시장가액비율 43~45% 적용

#### □ 세부담 변화

기존 1주택	신규 1주택	기존 1주택	신규 1주택
229만원	76만원	135만원	76만원
305만원		211만원	
△ 94만원			

### 종합부동산세

#### □ 종합부동산세 부과 기준

현행	개정
▶ 기본공제한도 9억원 적용 ▶ 세액공제 미적용	▶ 기본공제한도 12억원 적용 ▶ 고령자·장기보유자 세액공제 최대 80%까지 적용

#### □ 세부담 변화

75만원	4만원
△ 71만원	

### 양도소득세

#### □ 기존 1주택 양도시 양도소득세 부과 기준

현행	개정
▶ 기본 세율 적용 ▶ 일반 장기보유특별공제(30%)	▶ 비과세 한도 12억원 적용 ▶ 1세대 1주택 장기보유특별공제(80%)

#### □ 세부담 변화

8,551만원	22만원
△ 8,529만원	





관계부처합동

보도참고자료

과시 2025.1.8. (수) 18:00

보도시점 : 배포 시 / 배포 : 2025. 1. 8. (수) 18:00

## 지방 미분양 해소 위한 세제지원 본격 시행 올해 지방 준공후 미분양 구입시 1세대1주택 특례

- 기획재정부·국토교통부, 「제11차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF」 개최
- 지방 미분양 해소, 주택공급 확대를 위한 입법과제도 차질 없이 추진

정부는 '25.1.8.(수) 김범석 기획재정부 제1차관과 진현환 국토교통부 제1차관 공동 주재로 기획재정부·국토교통부·행정안전부·금융위원회·금융감독원이 참석한 「제11차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF」를 개최하였다.

김범석 차관과 진현환 차관은 안정적 주택공급을 통한 시장 신뢰 확보가 주택시장 안정에 필수적이라고 강조하면서 올해 역대 최대 수준의 공공주택 물량(25.2만호)을 공급하는 등 주택공급이 차질 없이 이루어질 수 있도록 관계 부처가 긴밀히 공조해 나갈 것이라고 밝혔다.

또한, 양차관은 지방 부동산 관련 입법과제들과 공급대책 추진상황도 점검하였다. 우선, 지방 미분양 해소 지원을 위한 세제지원도 차질 없이 시행 중이다. ‘24.1월부터 취득한 지방 준공후 미분양 주택은 취득·양도·중부세 산정 시 주택수에서 제외 중이다. 아울러, 금년부터 1주택자가 지방 준공 후 미분양 주택 구입시 양도·중부세를 산정할 때 1세대1주택 특례를 적용하며, 지방 준공 후 미분양 아파트를 2년이상 임대로 활용할 경우 주택건설사업자의 원시취득세를 최대 50% 감면한다.

지방 부동산 시장 안정화를 위한 입법과제들도 계획대로 추진 중이다. 올해부터 1주택자가 인구감소지역 1주택 구입시 재산·양도·중부세를 산정할 때 1세대1주택 특례를 적용하고, 무주택자·1주택자가 인구감소지역에 소재하는 주택을 구입할 경우 취득세를 최대 50% 감면한다. 또한, 「25년 경제정책 방향」에 포함된 중부세에서 1세대 1주택 특례를 적용하고, 취득세 산정시 종과배제되는 지방 주택 대상을 확대하는 종합부동산세법·지방세법 시행령 개정도 1분기 중 신속히 추진할 계획이다.

- \* ①중부세 1세대 1주택자 특례가 적용되는 지방 저가주택 대상 확대(공시가격 3억원 이하 → 4억원 이하),
- ②취득세 종과가 제외되는 저가주택 기준을 지방주택에 한해 완화(공시가격 1억원 이하 → 2억원 이하)

아울러, 사업인가 전 안전진단 시기 조정 등을 포함한 「도시정비법」과 비아파트 6년 단기임대를 도입하는 「민간임대특별법」이 작년 개정 완료('24.12월)되어 올해 6월부터 본격적으로 시행될 예정이다. 또한, 「재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법」 제정 등의 과제들도 국회와 긴밀히 소통·협의를 나갈 계획이다.

올해 건설형 공공주택은 총 14만호 인허가와 7만호 이상 착공을 추진할 계획이다. 8.8 공급 대책 후속조치 중 공공 신축매입임대 약정은 1월 3일 기준 24.5만호에 달하는 매입신청이 접수되었고, 이 중 7.7만호가 심의를 통과하였다. LH는 추가 심의 및 약정체결 등 후속절차를 조속히 완료하여 '24~'25년 11만호 신축매입 약정 목표 물량을 차질없이 공급할 예정이다.

또한, 8.8 공급 대책을 통해 발표한 수도권 공공택지 미분양 매입확약의 경우 '24.12월말 기준 총 2.5만호 매입 확약이 접수되었으며, 매입 확약된 택지는 조기 착공을 통해 신속히 공급해 나간다.

PF 사업장에 대한 자금공급도 순조롭게 진행되면서 주택공급 확대에 기여하고 있다. HUG, HF가 제공하는 PF사업자보증의 경우, 지난해 약 8만호 상당의 주택 사업장에 대하여 약 17조원 규모의 PF 보증이 승인('24.1~12월 기준)되면서 정상 사업장에 대한 유동성 공급을 뒷받침하고 있다.

아울러, 주택공급 확대를 위해 「25년 경제정책방향」에 포함된 과제들도 신속히 추진할 계획이다. 공공지원 민간임대리츠를 상반기 내 조기 집행(4,500억원)하고, HUG 자본확충을 위한 정부 출자를 시행해 주택 PF, 정비사업, 지방 미분양 주택 등 공적보증을 30조원 이상 확대할 예정이다.

참석자들은 앞으로도 주택공급 진행 상황을 지속적으로 점검하고, 주택공급에 대한 시장의 신뢰를 확보하기 위해 주택공급 확대의 성과가 현장에서 가시화 되도록 총력을 기울이기로 하였다.



## 지방의 저가주택 취득세 중과 기준 완화

- 다주택자·법인의 주택 취득세 중과세율(8%, 12%) 적용이 제외되는 저가주택 기준을 지방에 한해 1억 원에서 2억 원으로 완화
- 2025년 1월 2일 이후 지방의 공시가격 2억 원 이하 주택 취득분부터 소급 적용

### < ‘지방에 있는 저가주택 중과 제외 적용’ 사례 >

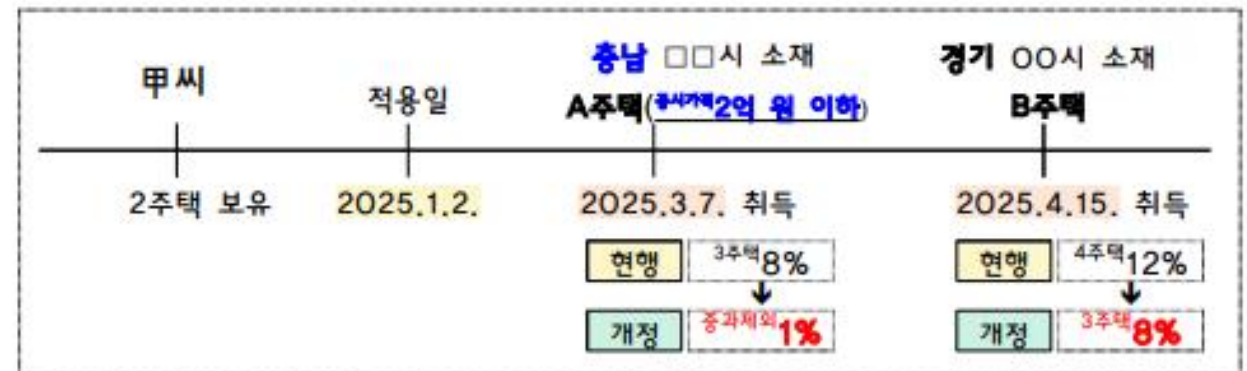
기준에 2주택(가족 거주) 보유자인 甲씨는 올해 3월 직장이 수도권 외의 지방으로 이전해 출퇴근이 어려워졌다. 甲씨는 직장이 있는 지역에 거주 목적으로 공시가격 1억 5천만 원의 소형 아파트 1채(매매가 2억 원)를 추가 구입하려고 했지만, 비조정대상지역 3주택자에 해당되면서 취득세 중과세율 8%를 적용\*한 1천 6백만 원(2억 원×8%) 등이 부담되어 선택하지 못했다.

\* 다주택자의 주택 취득세 중과세율 : 비조정대상지역 3주택자 8%, 4주택자 이상 12% 적용  
그러나, 이번 「지방세법 시행령」 개정으로 주택 취득세의 중과세 적용이 제외되는 저가주택의 공시가격 기준이 지방에 한해 1억 원에서 2억 원으로 완화됐다. 이제 甲씨는 보유 주택 수와 상관없이 1% 기본세율이 적용돼 200만 원(2억 원×1%)만 부담하면 지방의 소형 아파트를 추가로 구입할 수 있게 됐다.

- 행정안전부는 침체된 지역경기에 활력을 제고하기 위해, 취득세의 중과세 적용 제외 저가주택 기준을 지방에 한해 현행 1억 원에서 2억 원으로 완화하는 「지방세법 시행령」 일부개정안이 4월 22일(화) 국무회의를 통과했다고 밝혔다.

- 이번 「지방세법 시행령」 개정 내용은 다음과 같다.

- 2025년 1월 2일 이후 지방에 소재한 공시가격 2억 원 이하의 주택을 유상 구입한 경우, 취득세 산정 시 기존 보유 주택 수와 관계없이 중과세율(8%, 12%)\*을 적용하지 않고 기본세율(<sup>6억 원 이하</sup> 1%)을 적용한다.  
\* 비조정대상지역 3주택자에 8%, 4주택자 이상에 12%의 취득세 중과세율 적용
- 개정안이 적용되는 ‘지방’의 범위는 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(서울·경기·인천) 외의 지역으로 비수도권을 말한다.
- 또한, 2025년 1월 2일 이후 지방 소재 공시가격 2억 원 이하 주택을 취득한 뒤 다른 신규 주택을 추가 구입한 경우, 지방 소재 공시가격 2억 원 이하 주택은 주택 수에서 제외되는 혜택이 있다.  
- 즉, 새로 구입한 주택의 취득세를 산정 시 지방 소재 공시가격 2억 원 이하 주택은 1세대의 보유 주택 수에서도 제외된다.



- 한순기 지방재정경제실장은 “이번 개정안으로 지방의 주택 거래가 조금 이나마 활성화되어 침체된 주택시장이 살아나길 기대한다”라며, “앞으로도 지역 경제 활성화 및 민생 안정 등에 도움이 될 수 있는 방향으로 지방세 제도를 개선하겠다”고 밝혔다.

담당 부서	지방재정경제실 부동산세제과	책임자	과 장	김정선 (044-205-3831)
		담당자	사무관	김대철 (044-205-3836)



신생아 특례 디딤돌 대출

대출대상	대출접수일 기준 2년내 출산, 23년1월1일 이후 출생부터 적용, 무주택 세대주 및 1주택세대주(대환대출)
소득조건	부부합산 연소득 1.3억원 이하, 순자산가액 4.69억원 이하, 25년 부부합산소득 2.5억원으로완화
대출금리	1.6%~3.3%
대출한도	최대 5억원 이내 ( LTV 70%, DTI 60% )
대출만기	10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 비거치 )
상환방식	비거치 또는 1년거치 원리금 균등분할상환, 원금균등분할상환 또는 체증식 상환
대상주택	주거전용면적 85㎡ ( 읍 또는 면 지역 100㎡ ) 이하 주택, 담보평가액 9억원 이하 주택

신생아 특례 금리

소득 수준	10년	15년	20년	30년
~2천만원이하	1.60%	1.70%	1.80%	1.85%
2천만원 초과 ~ 4천만원 이하	1.95%	2.05%	2.15%	2.20%
4천만원 초과 ~ 6천만원 이하	2.20%	2.30%	2.40%	2.45%
6천만원 초과 ~ 8.5천만원 이하	2.45%	2.55%	2.65%	2.70%
8.5천만원 초과 ~ 1억원 이하	2.70%	2.80%	2.90%	3.00%
1억원 초과 ~ 1.3억원 이하	3.00%	3.10%	3.20%	3.30%

우대금리

우대금리조건	내용	우대금리
청약저축가입자(본인 또는 배우자)	5년이상 60회차 이상 납입시	0.30%
	10년이상 120회차 이상 납입시%	0.40%
	15년 이상 180회차 이상 납입시%	0.50%
추가출산 자녀	대출접수일 기준 2년내 추가 출산한 자녀	명당 0.20%
2년초과 미성년 자녀	기존 자녀	0.10%
대출신청금액 기준	대출심사를 통해 산정한 금액의 30% 이하	0.10%
중도상환 (1년후부터)	대출원금의 40%이상인경우	0.20%

특례금리 종료시

소득 수준	5년 특례금리	특례금리종료 후
연소득 8.5천만원 이하	1.60% ~ 2.70%	+0.55%
연소득 8.5천만원 초과	2.70% ~ 3.30%	대출시점 시중은행 월별금리중 최저치 적용
특례금리 연장	특례기간중 아이출산 특례5년연장 최대 10년까지 연장 가능	

※ 우대금리 적용후 최종금리가 연 1.2% 미만인 경우에는 연 1.2%로 적용



## 정부지원 3대 구입자금 대출

대출대상	부부합산 연소득 6천만원 이하, 생애최초 주택 구입자, 2자녀 이상 가구
소득조건	부부합산 연소득 6천만원이하, 생애최초 와 2자녀 이상가구 7천만원 이하, 신혼가구 8.5천만원 이하 순자산 가액 4.69억원 이하
대출금리	2.65% ~ 3.95%
대출한도	부부합산 6천만원이하 2.5억원, 생애최초 일반 3억원, 신혼가구 및 2자녀이상가구 4억원 이내 LTV 70%, 생애최초 80%, DTI 60% 이내
대출만기	10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 비거치 )
상환방식	비거치 또는 1년거치 원리금 균등분할상환, 원금균등분할상환 또는 체증식 상환
대상주택	주거전용면적 85㎡ ( 읍 또는 면 지역 100㎡) 이하 주택, 담보평가액 5억원 이하 주택 신혼가구 및 2자녀 이상가구 6억원 이하 주택

## 정부지원 3대 구입자금 대출 금리

소득 수준	10년	15년	20년	30년
~2천만원이하	2.65%	2.75%	2.85%	2.90%
2천만원 초과 ~ 4천만원 이하	3.00%	3.10%	3.20%	3.25%
4천만원 초과 ~ 7천만원 이하	3.35%	3.45%	3.55%	3.60%
7천만원 초과 ~ 8.5천만원 이하	3.70%	3.80%	3.90%	3.95%

## 우대금리

우대금리 (중복불가)	우대금리
연소득 6천만원이하 한보무가구	0.50%
장애인 가구	0.20%
다문화 가구	0.20%
신혼 가구	0.20%
생애최초 주택구입자	0.20%

- 만 30세 미만 단독세대주는 대출 제외  
단, 민법상 미성년인 형제 자매중 1인 이상과 동일세대를 구성하고 주민등록상 부양기간이 6개월 이상인경우
- 만 30세 미만 미혼 세대주는 대출 제외  
단, 직계존속중 1인 이상과 동일세대를 구성하고 주민등록상 부양기간이 6개월 이상인경우
- 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 자

추가 우대금리 (중복가능)	내용	우대금리
청약저축가입 및 민영주택 청약 지역별 최소금액	5년이상 60회차 이상 납입시	0.30%
	10년이상 120회차 이상 납입시	0.40%
	15년이상 180회차 이상 납입시	0.50%
	지역별 최소금액 납입완료 5년이상	0.30%
	지역별 최소금액 납입완료 10년이상	0.40%
	지역별 최소금액 납입완료 15년이상	0.50%
다자녀 가구	3자녀 이상	0.70%
	2자녀 가구	0.50%
	1자녀 가구	0.30%
신규 분양주택 가구	준공전 분양아파트	0.10%
대출신청금액 기준	대출심사를 통해 산정한 금액의 30% 이하	0.10%
중도상환 (1년이후부터)	대출원금의 40%이상 상환인 경우	0.20%

※ 우대금리 적용후 최종금리가 연 1.5% 미만인 경우에는 연 1.5%로 적용



## ■ 기본형 건축비 상승

- 23년 정기고시 1.7% 상승



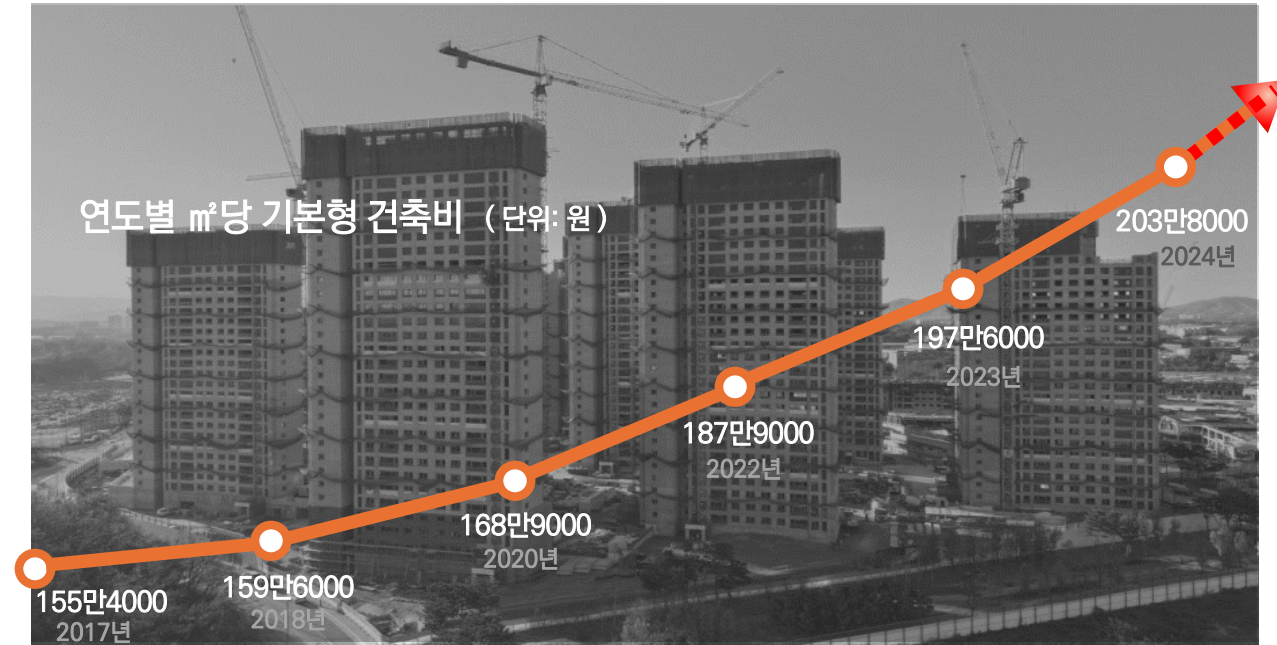
- 24년 정기고시 3.1% 상승

국토교통부
 
 보도자료
   
 다시 대한민국!
   
 새로운 국민의 나라

보도시점 : 2024. 2. 29.(목) 11:00 이후(3. 1.(금) 조간) / 배포 : 2024. 2. 29.(목)

### 분양가상한제 기본형건축비 3월 정기고시

- 국토교통부(장관 박상우)는 분양가상한제 주택에 적용되는 기본형건축비를 3월 1일 정기고시한다.
- 기본형건축비는 분상제 주택\*의 분양가 상한을 구성하는 항목(택지비+ 기본형건축비+ 택지가산비+ 건축가산비) 중 하나로서 6개월마다 정기적(3.1, 9.15)으로 고시하고 있다.
  - \* 공공택지 전체, 민간택지 분상제 적용지역에서 건설·공급되는 주택
- 이번 고시에서는 레미콘 등 자재비와 노무비 인상 등 영향으로 기본형 건축비(16~25층 이하, 전용면적 60~85㎡ 지상층 기준)가 직전 고시된 ㎡당 197만 6천원에서 203만 8천원으로 3.1% 상승된다.



# 건설업계 원자재 가격 상승으로 분양가격 급등中!!

## “본아르떼 22년 분양가격” ➡ 現 시점이 가장 낮은 분양가



MoneyS

PICK ⓘ

## "공사비 또 오른다"... 제로에너지·충간소음 리스크 부상

입력 2024.05.14. 오전 5:17 · 수정 2024.05.14. 오전 5:18 기사원문

정영희 기자

1

6



가



| 시멘트·레미콘 가격 상승 이어 공사비 증가 요인 증가



내년부터 30가구 이상 민간 공동주택 신축에 제로에너지 건설 기준이 적용되는 동시에 충간소음 기준도 상향된다. 건축비가 오르는 만큼 건설업계 또한 적정 공사비 책정을 고심할 것으로 보인다./사진=뉴시스

신종 코로나바이러스 감염증(코로나19) 사태와 유럽-중동 전쟁으로 건설 주요 자재인 시멘트와 레미콘 가격이 줄줄이 오르면서 신축 아파트 분양가가 천정부지로 뛰고 있다. '중대재해 처벌 등에 관한 법률' 시행에 따른 안전관리 비용 증가와 주52시간 근무제 등도 공사비 상승 요인으로 작용하는 가운데 민간 아파트 건축시 제로에너지 건축물 인증, 충간소음 규제가 시행을 앞뉜 새로운 리스크로 부상했다.

14일 주택도시보증공사(HUG)에 따르면 지난달 민간 아파트 분양가는 m<sup>2</sup>당 평균 563만3000원으로 1년 만에 약 17% 올랐다. 서울 아파트의 분양가는 m<sup>2</sup>당 평균 1149만8000원으로 같은 기간 약 24% 상승했다.

분양가 상승의 최대 요인은 공사비다. 지난 2년 동안 건설 원자재값 상승으로 기본형 건축비가 오르면서 지난해 1월(1.1%)과 3월(2.05%) 9월(1.7%) 세 차례 인상됐다. 한국건설기술연구원 조사 결과 올 2월 주거용건물 건설공사비지수는 154.81로 역대 최고치를 썼다.

건설 주요 원자재인 레미콘 가격을 보면 올 초 수도권 업체 대표들은 건설자재협의회 납품단가 협상에서 루베(m<sup>3</sup>)당 5000원을 인상하는 안에 합의, 8만8700원에서 9만3700원으로 상승했다.

내년부터 30가구 이상 민간 아파트에 제로에너지 건축물 인증도 의무화돼 공사비는 더욱 오를 전망이다. 건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신재생에너지를 활용해 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물 대상으로 에너지 자립률에 따라 1~5등급 제로에너지건축물 인증을 부여하는 제도다.

단열 성능과 신재생에너지 활용도를 높인 새 건축 기준이 도입되면 사업 승인을 신청하는 민간 아파트는 에너지 자립률을 20% 이상 갖춰야 한다. 이때 주택 건설비용은 국민평형인 전용면적 84m<sup>2</sup> 기준 약 130만원이 추가된다.

이 같은 공사비 인상 우려에 대해 국토교통부 관계자는 "매년 약 22만원의 에너지 비용을 아낄 수 있다"며 "약 6년 이후 추가 건설비용의 회수가 가능하다"고 추정했다.

대한건축학회에 따르면 제로에너지건축물은 5등급 충족 기준 공사비가 기존에 비해 26~35% 상승할 것으로 추산된다. 시멘트 업체들의 가격 인상도 지속될 것이란 전망이다. 2050년 국가 탄소 중립 목표를 달성하려면 시멘트 제조 단계에서 탄소배출 경감을 위한 전방위 투자가 필요해서다.

충간소음 규제도 내년부터 적용된다. 정부는 지난해 말 신축 공동주택의 충간소음 기준 강화와 기층 바닥 성능 보강공사시 재정 보조를 확대하는 충간소음 개선 방안을 발표했다.

기준 미충족시 발생하는 페널티나 충간소음 경감을 위해 사용하는 고가 자재 등으로 공사비용이 늘어날 것이라는 전망이다. 한 건설업체 관계자는 "원자재 가격과 인건비 상승으로 고분양가가 이슈인데 또 한 번 큰 폭의 공사비 상승이 예상된다"고 말했다.

정영희 기자 (chulsoofriend@mt.co.kr)



부동산 &gt; 부동산 일반

## 치솟은 민간아파트 분양가... “공사비 현실화에 추가 상승 우려”

민간아파트 분양가격 전년比 13.5% 상승건설공사비 지수 상승... 분양가 상승 전망 계속전문가들 “공사비 현실화 적용 단지 주변 동반 상승 예상”

방재혁 기자

입력 2024.04.08. 17:59



최근 공사비 인상으로 아파트 분양가가 계속 오르는 상황에서 정부가 공사비 현실화 방안을 발표하자 분양가 추가 상승을 우려하는 목소리가 나오고 있다.



서울 남산타워에서 본 아파트 단지 모습. /뉴스1

8일 주택도시보증공사(HUG)에 따르면 지난 2월 민간아파트의 전국 평균 분양가는 3.3㎡당 1771만원으로 전월(1744만원) 대비 1.57% 상승했다. 전년 동월(1560만원)과 비교하면 13.5% 올랐다. 서울의 평균 분양가는 3.3㎡당 3781만원으로 전월 대비 1.99% 상승하면서 전국에서 가장 높은 분양가를 기록했다. 전년 동월보다는 24.18% 올랐다.

특히 수도권 아파트 분양가가 크게 오르면서 전체 평균을 끌어올리고 있다. 수도권 아파트 평균 분양가는 3.3㎡당 2560만원으로 전년 동월(2133만원)보다 20.02% 오르면서 같은 기간 지방 분양가 상승률(11.24%)의 약 2배를 기록했다.

시멘트와 철근 등 원자재 가격이 급등하면서 공사비가 오른 것이 분양가 상승에 영향을 미친 것으로 보인다. 한국건설산업연구원에 따르면 지난 1월 기준 건설공사비 지수가 전년 동월 대비 2.5% 오른 것으로 나타났다. 특히 시멘트 가격지수가 6~6.7%가량 올랐다.

이에 분양가격 전망도 오름세였다. 주택산업연구원에 따르면 분양가격 전망지수는 지난 달보다 2.8포인트(p) 상승한 107.1을 기록했다. 분양가격 전망지수는 기준점(100)을 넘어서면 가격 상승 가능성이 크다는 것을 의미한다.

한 분양업계 관계자는 “물가상승률이 가파르게 오르면서 공사비가 크게 올랐다. 분양가 상한제 적용 단지들도 분양가가 오른 상황”이라며 “물가, 원자재 가격 등이 지금 같은 추세를 보이면 올해는 분양가가 계속 오를 가능성이 크다”고 했다. 서진형 광운대 부동산법무학과 교수는 “현재는 공시지가, 토지 가격이 오르고 공사비, 인건비도 계속 오르면서 분양가가 상승할 수밖에 없다”고 했다.