분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용

	제정	2007. 8. 6	건설교통부	고시 제	
					2007-313호
	개정	2008. 2.28	건설교통부	고시 제	2008-88호
		2008. 7. 8	국토해양부	고시 제	2008-312호
		2008. 9. 1	국토해양부	고시 제	2008-477호
		2009. 3. 1	국토해양부	고시 제	2009-95호
		2009. 9. 1	국토해양부	고시 제	2009-849호
		2010. 3. 1	국토해양부	고시 제	2010-126호
		2010. 9. 1	국토해양부	고시 제	2010-607호
		2011. 3. 1	국토해양부	고시 제	2011-64호
		2011. 9. 1	국토해양부	고시 제	2011-486호
		2012. 3. 1	국토해양부	고시 제	2012-90호
2012-587호		2012. 9. 1	국토해양부	고시 제	
2013-133호		2013. 3. 1	국토해양부	고시 제	
2013-524호		2013. 9. 1	국토교통부	고시 제	
		2014. 3. 1	국토교통부	고시 제	2014-

91호

2014-521호

2015-114호

2015-633호

87호

2016-594호

2014. 9. 1 국토교통부 고시 제

2015. 3. 1 국토교통부 고시 제

2015. 9. 1 국토교통부 고시 제

2016. 3. 1 국토교통부 고시 제2016-

2016. 9. 1 국토교통부 고시 제

2016. 9.12 국토교통부 고시 제
2016-611호

2017. 3. 1 국토교통부 고시 제
2017-122호

2017. 9.15 국토교통부 고시 제
2017-621호

2018. 3. 1 국토교통부 고시 제
2018-127호

2018. 9.15 국토교통부 고시 제
2018-561호

2019. 3. 1 국토교통부 고시 제2019-
93호

2019. 9.15 국토교통부 고시 제
2019-494호

2020. 3. 1 국토교통부 고시 제
2020-234호

2020. 4. 1 국토교통부 고시 제
2020-315호

2020. 9.15 국토교통부 고시 제2020-640
호

2021. 3. 1 국토교통부 고시 제2021-215호
2021. 7.19 국토교통부 고시 제2021-964호
2021. 9.15 국토교통부 고시 제2021-1097호
2022. 3. 1 국토교통부 고시 제2022-109호
2022. 7.15 국토교통부 고시 제2022-417호
2022. 9.15 국토교통부 고시 제2022-520호
2023. 2.10 국토교통부 고시 제2023- 73호
2023. 3. 1 국토교통부 고시 제2023-109호
2023. 9.15 국토교통부 고시 제2023-535호
2024. 3. 1 국토교통부 고시 제2024-118호
2024. 9.13 국토교통부 고시 제2024-497호
2025. 3. 1 국토교통부 고시 제2025- 93호
2025. 9.15 국토교통부 고시 제2025-501호

1. 지상층건축비

가. 층수별, 면적별 지상층건축비는 다음과 같음

(단위 : 천원/m²)

	구 분 (주거전용면적기준)	지상층건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40m ² 이하	2,060
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,182
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,313
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	2,141
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	2,169
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	2,075
	125m ² 초과	2,146
6~10층 이하	40m ² 이하	2,204
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,335
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,475
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	2,291
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	2,321
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	2,220
	125m ² 초과	2,296
11~15층 이하	40m ² 이하	2,068
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,191
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,322
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	2,150
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	2,178
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	2,083
	125m ² 초과	2,154
16~25층 이하	40m ² 이하	2,091
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,215
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,348
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	2,174

	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,202
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,107
	125㎡ 초과	2,178
26~30층 이하	40㎡ 이하	2,125
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,251
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,385
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,209
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,237
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,140
	125㎡ 초과	2,213
31~35층 이하	40㎡ 이하	2,158
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,286
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,423
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,244
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,273
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,174
	125㎡ 초과	2,248
36~40층 이하	40㎡ 이하	2,192
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,322
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,461
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,278
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,308
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,208
	125㎡ 초과	2,283
41~45층 이하	40㎡ 이하	2,221
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,353
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,493
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,309
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,339
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,237

	125㎡ 초과	2,313
46~49층 이하	40㎡ 이하	2,290
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,426
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,571
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,381
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,411
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,307
	125㎡ 초과	2,385

나. 지상층건축비 산정에 있어 “주택공급면적”이란 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른 면적 중 주거전용면적과 주거공용면적의 합을 말함

다. 상기 지상층건축비에는 다음의 비용이 포함되었음

- 1) 『건축법 시행령』 제119조 제1항 제2호 다목 8)에 의하여 건축연면적에 산입되지 아니하는 장애인용 승강기 설치면적의 공사비
- 2) 『화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률』 제9조의2에 따른 소방시설 내진설비 공사비
- 3) 『화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령』 별표5 제5호마목에 따른 무선통신보조설비 설치비
- 4) 『실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준』 제8조에 따른 손끼임 방지장치 설치비

라. 상기 지상층건축비에는 부가가치세가 포함되었음

2. 지하층건축비

가. 면적별 지하층건축비는 다음과 같음

(단위 : 천원/㎡)

지하층건축비
(지하층면적기준)

1,144

※ 주거전용면적과 무관

나. 지하층건축비 산정에 있어 “지하층면적”이란 세대당 주택공급 면적에 산입되지 아니하는 지하층(건축연면적에 산입되지 아니하는 지하주차장 및 지하피트를 포함한다)의 면적을 말함

다. 상기 지하층건축비에는 『화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령』 별표5 제5호마목에 따른 무선통신보조설비 설치비가 포함되었음

라. 상기 지하층건축비에는 부가가치세가 포함되었음

3. 공동주택 건설공사비지수는 다음과 같음

공동주택 건설공사비지수 : 1.0000

※ '25.9.15일 시행된 기본형건축비의 공동주택 건설공사비지수(=1)를 기준으로 산정

4. 기본선택품목 및 이를 제외한 기본형건축비

가. 사업주체가 입주자에게 제시하는 기본선택품목은 다음과 같으며, 사업주체는 이를 개별 품목별로 제시하여서는 아니됨

- 1) 문 : 문틀 및 문짝
- 2) 바닥 : 바닥재, 걸레받이 등
- 3) 벽 : 벽지

- 4) 천장 : 천정지, 반자돌림 등
- 5) 욕실 : 위생기구(양변기, 세면기, 욕조, 샤워기 등), 천장, 타일, 욕실인테리어
- 6) 주방 : 주방가구 및 기구(가스쿡탑 포함), 벽타일
- 7) 조명기구 : 부착형 조명등기구(매입등기구 제외)

나. 가목에 따른 기본선택품목을 제외하여 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비는 지상층건축비의 85%와 지하층건축비의 100%를 합한 금액으로 함

다. 사업주체가 건축공정이 전체공정의 100분의 60을 초과한 이후에 입주자를 모집하는 경우에는 입주자에게 기본선택품목을 제시하지 않을 수 있음

5. 가산비용

가. 구조형식에 의한 기본형건축비에 가산되는 비용은 다음과 같음

1) 지상층의 구조형식

구 분		가 산 비 율 (지상층건축비 기준)
철근콘크리트 무량판구조	벽식 혼합 무량판구조	3%
	완전 무량판구조	5%
철근콘크리트 라멘구조		5%
철골철근콘크리트구조		10%
철골구조		16%

2) 지하층의 구조형식

구 분	가 산 비 율 (지하층건축비 기준)
철골철근콘크리트구조	4.8%
철골구조	10.5%

3) 철근콘크리트 무량판구조 중 벽식 혼합 무량판구조의 경우 세대 내부 비내력벽 비율에 해당하는 바닥면적을 대상으로 가산비용을 인정(세대 내부 비내력벽 비율이 30% 이하인 경우에는 제외)

$$\text{세대 내부 비내력벽 비율(\%)} = \frac{\text{세대 내부 비내력벽의 수평 길이}}{\text{세대 내부 전체벽의 수평 길이}} \times 100$$

4) 지상층 및 지하층건축비 산정시 하나의 층에 2가지 구조(철근콘크리트 무량판구조 중 벽식 혼합 무량판구조는 제외)가 복합적으로 이루어진 경우에는 당해 층의 총 기둥길이에서 해당 구조의 기둥길이 비율(하나의 구조가 10% 미만일 경우 제외)에 해당하는 바닥면적을 대상으로 가산비용을 인정해야 하며, 구조형식에 따른 가산비용은 중복 인정할 수 없음

나. 특수형태의 주택에 대하여 기본형건축비에 가산되는 비용은 다음과 같음

주거의 다양화를 위해 건축법시행령 별표1제2호가목에 해당하는 아파트 이외의 형태로 건설·공급되는 공동주택(고급연립, 테라스 하우스 등)으로서 시장·군수 또는 구청장이 지상층건축비의 28% 범위 내에서 인정하는 비용

다. 기본형건축비에 가산되는 비용을 인정받을 수 있는 초고층주택은

다음과 같음

「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표1의3 제6호의 초고층주택이라 함은 층수가 50층 이상의 건축물을 말함(「건축법」 제84조 및 동법 시행령 제119조의 산정 방법에 따름)

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 2025년 9월 15일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 시행일 이후 사업주체가 입주자모집승인을 신청(「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.