

참고1

조성원가 제도개선 전후 비교표

항 목	전	후
1. 기반시설 설치비	실시계획 승인권 등을 가진 지방자치단체가 요구하는 지구외도로, 복지시설 설치비용 등이 원가에 포함	법령에 근거가 없거나, 사업과 무관한 인허가 조건에 의한 설치비용 제외
2. 직접 인건비	직접인건비, 판매비, 일반관리비, 기타비용은 직접비 x 간접비율(최근 5년간 해당비용 집행액/최근 5년간 직접비)로 산정 *직접인건비 = 직접비 x 직접인건비율 *직접비 = 용지비 + 용지부담금 + 조성비 + 기반시설설치비 + 이주대책비 *직접인건비율 = 최근 5년간 직접인건비 집행액 / 최근 5년간 직접비 *집행액은 시행자별로 자체산정	- 간접비율 산정기간을 5년에서 3년으로 단축 - 집행액은 손익계산서상 금액 기준으로 산정 - 직접인건비율 2%로 제한 ※ 조성원가 10개 항목 *직접비 = 용지비 + 용지부담금 + 조성비 + 기반시설설치비 + 이주대책비 + 직접인건비 (6개) 간접비 = 판매비 + 일반관리비 + 자본비용 + 그밖의 비용(4개)
3. 판매비, 일반관리비	직접비 X 판매비율 직접비 X 일반관리비율 *직접비 = 용지비 + 용지부담금 + 조성비 + 기반시설설치비 + 이주대책비 + 직접인건비	- 간접비율 산정기간을 5년에서 3년으로 단축하고 집행액은 손익계산서 금액 기준 산정 - 판매비율, 일반관리비율은 직전 3개년 비율의 평균을 넘지 못하도록 제한
4. 자본비용	자기자본비용 + 타인자본비용 *자기자본비용이란 자기자본에 대한 기회비용 또는 이윤개념으로 5년만기 국공채 이자율(5%수준)을 인정	자기자본비용을 제외하고 타인자본 차입비용만을 인정
5. 그밖의 비용	(영업외비용 - 영업외수익) 산정 *기부금, 환차손 등 포함	3개 항목의 비용만을 인정 *보험료, 천재지변, 기부채납
6. 산정시기	실시계획 승인 후 택지공급시	간선시설 기본설계 이후 택지공급시 *지구별 편차 존재, 약 9개월~1년 지연

참고2**제도개선에 따른 조성원가 인하효과**

◇ 평균 인하효과

항 목	개 선 내 용	인하효과 (평균)
기반시설설치비	○ 법령에 근거가 없거나, 사업과 무관한 기반시설설치비 제외	1%
그밖의 비용	○ 3개 항목만을 인정	
자 본 비 용	○ 자기자본비용 제외	3%
직접인건비	○ 사업에 직접투입되는 인원만 인정 ○ 2% 상한비율 적용	1%
판매비, 일반관리비	○ 과거 3개년 평균비율 상한 적용	
합 계		5%

※ 조성원가에서 간접비가 차지하는 비중은 평균 10% 수준