

『 서울 고덕강일 공공주택지구 4단지 분양아파트 』

준공 분양원가 공개

2021. 12. 15.

서울주택도시공사

고덕강일 강동리버스트 4단지 아파트 개요

구 분	고덕강일 공공주택지구 4단지
전체 대지지분	45,054.22m² (분양주택 대지면적 : 25,463.88m ²)
전체 공급면적	137,098.54m² (분양주택 공급면적 : 51,431.7m ²)
공동주택 용적율	202.05%
세 대 수	1,239세대 (분양:642세대, 임대:597세대)
규 모	지하2층 ~ 지상24층, 10개동
세대구성 전용면적	49m², 59m²
구 조	철근콘크리트 무량판 구조, 라멘구조
공사기간	2017.12.29. ~ 2020.06.30.
시 공 사	두산건설
조 감 도	

고덕강일 공공주택지구 4단지 분양아파트 준공 분양원가 내역서

분양원가는 전체 71개 항목으로 택지조성원가 10개 항목과 건설원가 61개 항목이며, 고덕강일 4단지 분양원가 내역은 아래와 같습니다.

분 야		공 종	금 액			
			m ² 당 ¹⁾ (원)	전 체 (천원)		
I. 택지조성원가(1~10)²⁾			2,717,119	69,188,392		
II. 건설원가(11~71)						
i) 직 접 공 사 비	도급 공사비 (47)	토 목 (9)	11. 조경공사	28,085	1,444,483	
			12. 토공사	6,184	318,072	
			13. 흙막이공사	715	36,755	
			14. 옹벽공사	621	31,933	
			15. 석축공사	1,260	64,786	
			16. 우수공사	1,956	100,617	
			17. 오수공사	1,290	66,360	
			18. 포장공사	2,533	130,302	
			19. 부대시설공사	89	4,564	
		소 계				2,197,872
		건 축 (19)	20. 공통가설공사	32,754	1,684,590	
			21. 가설공사	22,122	1,137,780	
			22. 기초 및 토공사	41,410	2,129,769	
			23. 철근콘크리트공사	275,834	14,186,588	
			24. 조적공사	50,663	2,605,710	
			25. 미장공사	18,802	966,997	
			26. 방수공사	35,018	1,801,016	
			27. 목공공사	1,684	86,623	
			28. 금속공사	33,575	1,726,837	
	29. 지붕 및 흙통공사		2,988	153,702		
	30. 창호공사		53,637	2,758,628		
	31. 유리공사		17,850	918,055		

분 야	공 종	금 액		
		m ² 당 ¹⁾ (원)	전 체 (천원)	
		32. 석공공사	17,461	898,037
		33. 타일공사	13,061	671,758
		34. 도장공사	25,120	1,291,977
		35. 수장공사	71,795	3,692,543
		36. 기타공사	35,812	1,841,885
		37. 골재비 및 운반비	11,966	615,430
		38. 품질시험비	4,432	227,956
		소 계		39,395,881
	기계설비 공사 (8)	39. 급수설비공사	12,739	655,210
		40. 급탕설비공사	14,074	723,851
		41. 오배수및환기설비공사	40,531	2,084,574
		42. 위생기구설비공사	17,538	902,018
		43. 난방설비공사	42,915	2,207,204
		44. 가스설비공사	9,391	482,988
		45. 특수설비공사	14,003	720,203
		46. 자동제어설비공사	7,592	390,444
	소 계		8,166,492	
	그밖의 공종 (4)	47. 소방설비공사	89,285	4,592,075
		48. 승강기공사	23,514	1,209,383
		49. 전기공사	79,415	4,084,455
		50. 정보통신공사	54,316	2,793,576
	소 계		12,679,489	
	그밖의 공사비 (7)	51. 제경비 등의 간접비	207,641	10,679,355
		52. 수급사 일반관리비	42,552	2,188,500
		53. 수급사 이윤	22,045	1,133,806
		54. 수수료 및 용역비 등	8,662	445,481
		55. 시운전비	1,036	53,278
		56. 물가변동	67,963	3,495,443
		57. 매입세 등 세공과금	58,576	3,012,662
	소 계		21,008,525	
	도급공사비 계			83,448,259

분 야	공 종	금 액		
		m ² 당 ¹⁾ (원)	전 체 (천원)	
지급자재비 (6)	58. 건축공사	162,471	8,356,173	
	59. 토목공사	5,483	282,022	
	60. 조경공사	4,447	228,694	
	61. 기계공사	8,354	429,667	
	62. 전기공사	26,092	1,341,957	
	63. 통신공사	3,796	195,241	
	지급자재비 계			10,833,754
	기타 직접공사비 (6)	64. 감리비	59,437	3,056,944
		65. 설계비	31,029	1,595,870
		66. 이설비	28,699	1,476,031
		67. 폐기물처리비	3,910	201,104
		68. 기타부대비 ³⁾	43,605	2,242,697
		69. 하자보수적립액 ⁴⁾	2,099	107,940
		기타 직접공사비 계		
직접공사비 계			102,962,599	
ii) 그밖의 비용(2)	70. 건설자금이자	42,241	2,172,534	
	71. 직접인건비 및 경비	42,472	2,184,385	
	그밖의 비용 계			4,356,919
II. 건설원가 합계 (i + ii)		2,086,640	107,319,518	
III. 분양원가 총계 (I + II)			176,507,910	

1) m²당 금액 : I.택지조성원가는 대지지분의 m²당 금액, II.직접공사비 및 III.그밖의 비용은 공급면적의 m²당 금액이며 단위는 원/m²임.

2) 택지조성원가 : 제곱미터당 조성원가에 분양단지 대지지분으로 곱한 값임.(설명참고)

3) 기타부대비 : 미술장식품설치비, 입주대비하자점검비(입주관리용역비),전기안전관리자비, 보존등기비 등 포함

4) 하자보수적립액 : 향후 발생분까지 고려한 추정금액으로, 시설물의 각 사업연도 건설원가의 약 1,000분의 1. (적립 비율은 다소 차이 있을 수 있음)

분양아파트 준공 분양원가 내역서 설명

● 고덕강일 4단지 분양아파트의 『준공 분양원가 내역서』는 아파트 건설공사에 실제 투입된 총 공사비를 기반으로 하여 작성한 자료로서 상세 내역에 대한 설명은 다음과 같습니다.

1. 택지조성원가는 「택지개발촉진법」에 따라 공급하는 국민주택 등의 건설용지를 조성하는데 소요되는 직간접비와 투자비에 대한 자본비용을 사전적으로 산출한 추정원가로서 확정된 공급 기준가격으로, 세부 원가 항목에 대한 설명은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

분 야	공 종	금 액
택지조성원가 (고덕강일지구)	1. 용지비	1,158,102,796
	2. 용지부담금	30,028,548
	3. 조성비	357,696,796
	4. 기반시설설치비	304,550,808
	5. 이주대책비	1,855,697
	6. 직접인건비	14,262,207
	7. 판매비	11,385,631
	8. 일반관리비	16,051,873
	9. 자본비용	80,905,714
	10. 그밖의 비용	-
	소 계	1,974,840,070
	m ² 당 원가(A)	2,717.119
고덕강일 4단지	분양대지지분(B)	(A)*(B)
	25,463.88m ²	69,188,392

1) 용지비

- 용지매입비, 지장물 등 보상비, 조사비, 등기비, 제세공과금, 사업시행과 관련하여 집행한 대여비용 등 제반부대비용

2) 용지부담금

- 토지 등의 취득과 관련하여 부담하는 각종 부담금

3) 조성비

- 대지조성공사비(토목, 조경 등), 설계비, 자재비, 시공감리비, 각종부담금, 공공시설설치비 및 그 부대비용

4) 기반시설설치비

- 기반시설설치 소요비용(다른 법령이나 택지개발사업의 인·허가조건에 의하여 국가 또는 지방자치단체에 납부하는 부담금 등을 포함), 공공시설설치비 및 그 부대비용

5) 직접인건비

- 직접인건비는 해당 조성사업을 직접 수행하는 직원의 인건비

6) 이주대책비

- 이주정착금 등 이주대책으로 지급된 비용 및 손실액

7) 판매비

- 판매비는 광고선전비, 판매촉진비, 그 밖에 판매활동에 소요된 비용(조성사업과 관련이 없는 부분 제외)

8) 일반관리비

- 인건비·임차료·연구개발비·훈련비·그 밖에 사업시행과 관련한 일반관리에 소요된 비용

9) 자본비용

- 택지개발사업을 시행하는데 필요한 사업비의 조달에 소요되는 비용

10) 그 밖의 비용

- 「산업재해보상보험법」에 따른 보험료, 천재지변으로 인하여 발생하는 피해액 등 비용

※ 공개된 고덕강일지구 택지조성원가는 현재 고덕강일지구가 준공되지 않아 추정 조성원가를 근거로 작성된 자료임을 알려드립니다.

2. **도급공사비**는 건설공사를 시행한 수급사(시공회사)에 지급한 공사비로, 도급정산내역서 상의 항목을 기준으로 세분하여 작성하였습니다.
3. **지급자재공사비**는 주택건설에 사용된 자재 구입비용으로, 공정별로 구분하여 작성하였습니다.
4. **기타 직접공사비**는 직접공사비 구성 항목 중 도급공사비 및 지급자재공사비에 포함되지 않은 비용을 공정별/ 계정별로 구분하여 작성하였습니다.
5. **그밖에 비용**으로, 건설자금이자는 건설기간 중 타인자본에 대한 이자이며, 직접인건비 및 경비는 건설공사 관련 공사(公社) 인건비 및 간접성 경비를 포함한 금액입니다.

※ 상기 분양원가에는 주택건설 공사 발주 및 계약, 분양가격 산정, 입주자모집 등 지원업무 담당 인건비는 미반영되어 있습니다.

● 고덕강일 4단지 총 분양원가 176,508백만원을 기반으로 산정한 **총 분양 수익은 약 98,053백만원**으로, 분양수익 사용 내역은 다음과 같습니다.

사용 내역	금액 (백만원)
고덕강일 4단지 임대주택(597호) 건설비 자원	26,011
2019년 SH공사 임대주택 수선유지비 발생분	47,545
2019년 다가구 임대주택(1,364호) 매입 자원	24,497
합 계	98,053