

- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁본부(본부장 김현동)
- 문의 : 경실련 부동산건설개혁본부 김성달 국장, 최승섭 팀장(02-3673-2146)
- 시행 : 2019. 05. 14.(총15매)

2기 신도시의 진실 ① 위임받은 특권으로 공공사업 시행자 배만불러

## 정부가 1천억 남긴다 발표했던 판교 이익 6.3조원, 60배 더 많아

- “공공사업자 이익은 1천억원” 국민 속인 관료 수사하라!
- 6조 규모 추가이득 환수·신도시 공영개발·사업원가 공개하라!
- 강제수용 토지, 토건공기업 장사수단 전략, 공기업 해체하고 주택청 단 둘자

**일시 : 2019년 5월 14일(화) 오전 11시**

**장소 : 경실련 강당(4호선 혜화역)**

### - 기자회견 순서 -

- ◆ 제목 : 판교신도시 개발이익 추정 및 부당이득 환수 촉구
  - ◆ 사회 : 최승섭 경실련 부동산건설개혁본부 팀장
  - ◆ 취지발언 : 윤순철 경실련 사무총장
  - ◆ 자료설명 : 김성달 경실련 부동산건설개혁본부 국장
  - ◆ 질의답변 : 김현동 경실련 부동산주거개혁운동본부 본부장
  - ◆ 시민발언 : 판교 10년임대아파트 입주민
- \*참여자는 변경될 수 있습니다.

10년 후분양 되는 서민용 아파트의 분양전환 등을 앞둔 판교신도시에서 정부와 공기업 등 공공사업자가 국민을 속이고 막대한 개발이익을 취했을 것으로 예상된다. 2004년 판교 개발계획 확정 이후 노무현 대통령의 공공분양원가공개 반대와 공기업장사론(공기업도 장사다. 장사는 10배를 남길 수도 있고, 등 발언) 등으로 주변 땅값과 집값을 자극하여 거품만 키웠다. 최근에는 분양대금을 단기간(입주전)에 마련하기 어려워 10년 후에 분양전환 되는 아파트에 입주한 서민에게조차 ‘법이 정한 가격보다 비싸게 분양전환 하겠다’며 정부와 공기업에 대한 국민 비난을 자초하고 있다.

판교신도시는 택축법에 근거하여 그린벨트 훼손을 감수하고 국민 소유 땅(논밭 임야)을 강제로 수용해서 추진된 서민주거안정 사업이다. 토지공사, 주택공사, 경기도, 성남시가 공공사업자이다. 경실련은 2005년 개발 당시부터 판교를 공영개발하여 최소한 공동주택지는 민간에게 매각하지 말고 공공이 직접 개발 후 서민에게 공급해야 주거안정이 된다고 주장했다.

그러나 정부는 공동주택용지 중 임대주택용지까지 민간에 매각했다. 무주택 서민과 국민의 주거안정을 목적으로 1) 강제수용 2) 용도변경 3) 독점개발 등의 특권을 공공사업자에게 허용하여 개발되는 공공택지를 이익추구가 우선인 민간에게 매각한 것이다. 원가보다 비싸게 땅과 집을 팔아 막대한 개발이익을 챙겼지만, 원가나 사업비용 등을 공개하지 않고 이익을 숨기고 있다.

이처럼 서민주거안정이라는 택축법과 주축법의 정신을 훼손하고 공기업의 개발이익 잔치상으로 변질된 노무현 정부의 2기 신도시정책은 실패했다고 밖에 볼 수 없다. 이에 경실련은 공기업인 LH공사(당시 주택공사 토지공사) 등의 2기 신도시개발 문제점을 밝혀내고 향후 신도시와 공공택지 개발 등의 개혁방안을 제시하고자 한다.

### ① 공공사업자(토공·주공·성남시·경기도)의 개발이익은 1천억원의 63배, 6.3조원

<표1> 공공사업자 판교개발이익 비교

		경실련 1차 추정 (2005년3월)		경실련 2차 추정 (2019년5월)		국토부 발표 (2005년3월)	
		만원/평	총액	만원/평	총액	만원/평	총액
매출	아파트	640	2조 9,510억	910	4조 2,640		
	단독연립, 근린생활	1,100	3조 1,400억	770	1조 9,610		
	상업, 벤처업무	2,140	6조 60억	2,320	4조 9,940		비공개
	공공시설	940	2조 1,810억	520	1조 2,130		
	소계		14조 2,780억		12조 4,220		
아파트 분양				510	1조 5,000		
임대수입					2,860		

	<b>소계</b>	<b>1,140</b>	<b>14조 2,780억</b>	<b>1,220</b>	<b>14조 2,080억</b>		
사업비	택지조성원가	470	5조 8,930억 <sup>1)</sup>	530	6조 1,690억 <sup>2)</sup>	743	7조 9,688억 <sup>3)</sup>
	아파트 건설			400	1조 7,060억		
	국민임대 건설			(300)	(3,470억)		
	<b>소계</b>	<b>470</b>	<b>5조 8,930</b>	<b>680</b>	<b>7조 8,750억</b>		
<b>개발이익(공공사업자)</b>	<b>670</b>	<b>8조 3,850억</b>	<b>540</b>	<b>6조 3,330억</b>			<b>1천억</b>
채권판매수익(정부)	1,130	1조 6,770억	1,130	1조 6,770억			
<b>개발이익 계</b>	<b>800</b>	<b>10조 620억</b>	<b>690</b>	<b>8조 90억</b>			
비고(유상면적)			126만평		117만평		107만평

주1) 2004년 12월 기준 정부가 승인한 실시계획의 사업비

- 2) 국토부가 공개한 판교 사업비 7조 9,688억원에서 부풀려진 공사비나 근거가 불분명한 광역교통부담금 제외
- 3) 2005년 3월 건교부가 공개한 판교사업비
- 4) 경실련 추정 판매가는 1차는 예정가액 기준이고, 2차는 매각현황 등을 참조하여 수정함
- 5) 국민임대 건설비(평당 300만원)은 재정 및 주택도시기금 지원사항으로 사업비에 고려하지 않음

경실련은 2005년도에 판교신도시 개발이익을 분석하여 8.4조원(채권 수익 포함 10조원) 으로 추정 발표했다. 이에 당시 건교부는 개발이익은 1천억원에 불과하다고 해명했다. 이후 14년이 지난 2019년 기준 경실련이 판교신도시 개발이익을 다시 점검한 결과 공공사업자의 이익은 6조3천억원으로 추정된다. 2005년 발표와의 차이는 당시 택지판매액은 예정가였고, 현재는 택지판매현황 및 분양현황 등을 반영했다(LH공사 판교 택지판매현황 별첨참조). 조성원가도 정부의 사업비 변경 등을 반영하여 분석했다.

판교 토지(논밭 임야 등)수용가는 평균 평당 93만원, 개발비 등을 포함한 조성원가는 평당 529만원이다. 여기에 평균 용적률 160%와 적정건축비(평당 400만원)를 더하면 평당 700만원대에 분양 가능했다. 정부도 판교를 제2의 강남으로 개발, 저렴한 주택공급을 늘려 강남아파트값을 1,000만원 이하로 낮추겠다고 장담했다. 하지만 입주자들의 시세차익과 “공기업도 장사다.”라며 분양가를 점점 올려 평당 1,300~1,700만원대로 분양 당초에 법에 따라 정했던 이익(또는 승인된 이익)을 넘는 6조 이상의 추가이익이 발생했다.

토지공사와 주택공사 경기도, 성남시 등 공공사업자의 택지판매현황을 분석한 결과 조성원가 이상으로 판매한 분양아파트용지, 상업용지, 벤처 단지 등과 조성원가 이하로 판매한 임대용지, 공공시설용지 등까지 포함한 전체 택지판매액은 12조 4,220억원 규모로 추정된다. 아파트를 분양하며 주택공사가 소비자로부터 받은 건축비는 1조 5천억원(평당 510만원)이다. 적자라던 10년후 분양 전환 아파트의 경우 분양원가로 전환해도 2,860억원의 임대수입이 발생한다. 전체 수입은 총 14조 2,080억원으로 예상된다. 지출액은 택지매입 및 조성 등 개발비 6조 1,690억원, 아파트 건설비 1조 7,060억원 등 7조8,750억원이다. 기금과 재정지원을 받는 국민임대주택은 건축비의 추가부담을 고려하지 않았다(24평 기준 재정 10%, 기금 50%, 입주자 30%, 사업자 10%). 정부가 사업비로 공

개한 8조원 중 부풀려진 공사비(1조원)나 근거가 불분명한 광역교통부담금(0.8조원) 등 1.8조원도 고려하지 않았다.

수입에서 지출을 제외한 6조3,330억원의 이익을 공공사업자에게 돌아갈 것으로 분석되었다. 2005년에 건교부가 공개한 이익의 1천억원의 63배이며, 정부가 주장한 이익을 제하고도 무려 6조 2,330억원의 이익이 추가발생한 것으로 예상된다.

## ② 적자사업이라던 10년 후분양전환 아파트, 원가로 공급하더라도 2,860억원 임대수입 예상

10년 후에 분양되는 공공임대에서는 임대수입이 발생했다. 2009년 입주한 중소형 이하 LH 공공 임대아파트의 경우 최초 임대보증금은 25평 기준 임대보증금 5,600만원에 월임대료 40만원이었다. 하지만 이후 2년마다 5%씩 인상되었다. 입주민 3,952세대가 10년 동안 납부한 임대료는 총 2,860억원(한채당 월 평균 60만원) 으로 추정된다. 임대보증금에서 발생한 이자수익을 임대아파트 운영 관리로 충당하더라도 2,860억원의 임대수입이 예상된다. 최근 분양전환을 앞두고 국토부는 감정이 공급을 주장하지만 택촉법 취지에 따라 원가로 공급하는 것이 마땅하며, 원가공급 하더라도 LH공사는 2,860억원의 임대수입을 가져갈 수 있다.

## 당초 승인된 이익보다 늘어난 공공사업자의 추가이익부터 환수하라 강제수용한 국민땅으로 공공사업자 배 불리는 신도시 개발 중단해야

### ① 공공사업자에게 부여된 특권을 남용하여 추가 발생한 6.2조원 이익을 국가가 환수하라

경실련은 이미 13년 전에 판교신도시 개발이익을 분석하여 토지공사, 주택공사, 성남시, 경기도 등 공공이 8.4조(채권포함 10조원)의 이익이 발생한다고 발표했다. 당시 건교부는 보도자료를 통해 판교의 이익은 1천억원에 불과하며 이조차도 임대주택 재원으로 투자될 것이라고 해명했다. 하지만 사업추진 내용과 판매자료와 원가자료 등을 공개하지 않아 제대로 된 검증이 어려웠다. 그러나 경실련이 자료 조사를 통해 택지판매현황 등을 파악 분석한 결과 6조3천억원의 이익이 발생할 것으로 예상된다. 따라서 판교신도시 사업에 대한 투명한 사업평가를 통해 63배 차이 나는 개발이익 규모를 밝혀내고 추가이익에 대해서는 전액 환수해야 한다.

### ② 공기업 장사수단으로 변질된 10년 후분양주택 폐지하고 신도시 사업방식 개혁하라

판교신도시는 짓기 전에 분양했던 선분양아파트와 10년 후분양으로 전환하기로 했던 후분양제 아파트 그리고 단독 연립 등이 80%였다. 그리고 공공이 소유한 장기임대주택은 20%를 차지하는 국민임대주택 뿐이다. 후분양방식으로 공급되는 10년 공공아파트는 2003년 무주택 서민을 위해 참여정부(장기임대주택 150만호 공급계획)에서 도입되었다. 당시 참여정부는 5년 임대아파트의 2.5년 후분양전환과 주택업자의 고의부도로 인한 무주택 서민의 피해를 방지하겠다고 하며 10년 후 분양전환 아파트 등을 포함하여 2012년까지 150만호를 공급하겠다고 밝혔다. 하지만 지금도 장기임대주택은 영구임대, 국민임대 등을 포함 100만호 수준에 불과하다. 10년 후 분양전환용 주택중심으로 공공주택을 공급했기 때문이다.

따라서 정부와 국회는 5년 및 10년 후에 분양전환하는 방식의 아파트 분양방식을 폐지하고 공공택지개발사업이 서민주거안정에 도움 되도록 공동주택용 공공택지의 민간 매각도 중단해야 한다. 국민의 땅을 강제수용할 수 있는 특권을 공기업 등 공공사업자에게 부여한 것은 장사가 아닌 서민주거안정을 위해서임을 절대 잊어서는 안된다. 공공분양의 경우 건물만 분양하고, 연금 등 공공금융을 참여시켜 공공성을 강화해야 한다.

### ③ 무주택 서민 주거안정 위해 도입한 10년임대조차 장사원리 적용했다면 공기업을 해체하라

판교신도시의 10년임대 아파트를 어쩔수없이 분양전환해야 한다면 국민주거안정을 위해 만들어

진 택촉법과 주택법 등의 법 취지에 맞도록 분양가격 등을 정해야 한다. 즉, 공공택지는 사업자의 이익이 아닌 최초 입주자에게 국가가 약속한 대로, 원가 분양 전환해야 한다. 정부 관료들이 법과 시행령이 아닌 하위 규정을 제멋대로 해석하지 말고 법대로 분양가격을 정해야 한다. 공공사업자에 부여된 강제수용권 등의 특권으로 개발한 판교에서 최초 입주한 무주택 서민에게 법이 정한 원가(토지비는 조성원가, 건축비는 표준건축비)보다 높게 매각하여 추가이익을 챙기려 한다면 공기업은 해체해야 한다. 법이 정한 조성원가보다 높은 가격에 분양전환을 하는 행위는 신도시 개발취지에도 맞지 않고 주거안정에도 어긋난다. 국토부 등 정부가 제시한 임대 기간 연장이나 저리 대출 주선 등도 시세 기준 분양전환을 염두에 둔 대책인 만큼 10년 동안 국가와의 약속을 믿고 약속을 이행한 입주민들을 위한 근본대책이 될 수 없다.

국민 소유의 토지에 대한 강제수용권, 택지독점개발, 용도변경 결정 등의 특권을 위임받은 LH 등 공공사업자는 오로지 서민주거안정을 위해 특권을 사용해야 한다. 하지만 2004년 노무현 대통령의 공기업장사 논리 발언 이후 신도시에서조차 무주택 서민이 아닌 국토부 관료, 공기업, 민간업자 등에게 특혜가 집중되었다. 신도시 사업이 무주택 서민이 아닌 공공사업자와 민간업자에게 막대한 개발이익을 안겨주었다. 정부는 판교신도시에 대한 사업결과 등에 대한 평가를 진행하고 개발이익을 엄격히 조사하여 그 결과를 투명하게 공개하라. 그리고 공공사업자가 챙긴 당초 약정 이익 이외의 추가이익을 국고로 환수해야 한다. 신도시개발사업은 국가가 돈을 남기기 위한 사업이 아니다. 국가 또는 공공사업자에 특권과 특혜를 위임한 이유는 오로지 주거안정 무주택 서민에 대한 주거불안을 해소하기 위해 제공된 것이다.

정부는 아직도 공공사업자의 본분을 망각하고 토건업자와 유착되어 공기업이 공공택지 등을 장사목적으로 사용해 온 구태와 적폐를 청산하지 않고 있다. 지난 15년 동안 공공사업자인 LH공사 등의 특권남용, 서민주거불안 조장하는 국토부에 더는 주거안정을 기대할 수가 없다. 이미 주택보급률은 110%대에 도달했다. 주택정책을 경기부양과 경제성장을 상생을 위한 개발독재 토건 정책으로 사용해서는 안 되며 판교개발을 재탕하는 3기 신도시 개발은 전면철회되어야 한다. 대통령과 국회는 국토부를 해체하고 주택정책을 신실하고 주거복지 차원의 주택정책을 추진하기 바란다. 끝.

#### ※ 경실련 주요 활동

- 2004. 12 판교지구 공영개발 방식분석  
공영개발 후 조성원가 공급하면 30평 1.6억원에 가능(표준건축비 적용), 공공수익은 2.3조원  
연기금 투자 시 20년 후 수입은 6조원(임대수입, 분양수입)
- 2005. 03 판교신도시 개발이익 추정 발표. 총 16조원 개발이익 중 LH공사 등 공공이익 10조  
(LH 등 8.3조원, 채권환수 1.7조원, 민간 6조원 총 16조원)
- 2005. 04 판교 개발이익 관련 건교부 공개질의
- 2006. 12 판교 민간분양 아파트 원가분석
- 2006. 12 판교 공공분양 아파트 원가분석
- 2010. 06 이재명 성남시장 면담(판교개발이익 자료 제공 약속)
- 2018. 03 판교 입주 10년 개발이익 추정발표. 총 19조원 중 공공이익은 6조원, 민간 13조원

※ [별첨]

<그림> 판교 토지이용계획도

성남판교 개발계획평면(변경)도



<표> 판교신도시 진행경과

일시	내용	비고
98. 05	성남시 도시기본계획에 개발예정용지 지정	
01. 06	당정협의, 저밀도 주거단지 조성 주택 1만9000가구, 계획인구 5만9000명(64인/ha)	평당 750만원
01. 09	당정협의, 벤처단지 20만평 조성	
01. 12	택지개발예정지구 지정	
02. 07	사업시행자 지정, 토지공사, 주택공사, 성남시, 경기도	
03. 03	개발구상 공청회 밀도상향 발표, 주택 2만9000가구, 계획인구 8만9000명(96인/ha)	평당 850만원
03. 08	당정협의, 주택 2만9700가구로 확정	
03. 11	토지거래 허가구역으로 지정(2003.12.1-2007.11.30)	
04. 03	판교신도시 개발계획 확정 및 실시계획 수립(04.9) .사업비 5조8천억원	
04. 12	경실련 판교 공영개발 사례 분석	
05. 02	전용 25.7하 원가연동제, 25.7상 채권분양가 병행입찰, 11월 일괄분양 발표	평당 900(중소형),

		평당 1,500(중대형)
05. 03	경실련 판교신도시 개발이익 추정발표 및 전면 재검토와 공영개발 촉구 국토부 해명자료 발표 '경실련 주장 현실성 결여, 개발이익은 1천억원'	
05. 04	경실련 판교 개발이익 관련 건교부 공개질의	
05. 05	건교부 공개질의서에 대한 답변 2쪽. (개발이익은 기반시설이나 공공편익시설에 재투자 방안을 강구할 계획)	주택국장 서종대
05. 05	개발 및 실시계획 변경, 주택 26,080, 계획인구 80,412 개발밀도 86.4명/ha 축소	
05. 06	원가연동제 적용 및 임대주택 11필지 공동주택용 추천, 당.정.청 25.7상 분양보류	
05. 08	공급확대(2600가구), 중대형확대(9700가구), 분양 25.7 06.3(下, 민간),8(上, 공영개발).	
06. 01	교통대란 이유로 3월 분양 견본주택 공개 금지(인터넷 허용), 인터넷 청약제 도입	평당 1,100(중소형)
06. 02	경실련, 당첨자 시세차익 1조원, 주변집값 227조 폭등 발표	
06. 03	민간 분양 3,690가구 10년 공공임대 1차분양 1,691가구	평당 1,174(중소형) 보증금 1.9억, 월47만원
06. 04	공공 1차 분양 2,192가구, 공공 10년 공공임대 1,884가구	평당 1,137(중소형) 보증금 0.8억 월42만원
06. 07	경기도시공사 판교 테크노밸리 용지 분양(66만m)	평당 1,010만원
06. 08	공공 2차 분양 6,780가구, 민간 10년 공공임대 397가구	평당 1,716(중대형)
07. 10	판교 개발이익 배분비율 용역의뢰(국토부, 경기도, 성남시)	성남시 비율은 8.31%
09. 02	공공 10년 중대형 공공임대 2,068 가구	보증금 2억 월 74만원
10. 06	국토부 공문 '성남판교지구 사업비 정산 및 개발이익추정 용역 발주 협조 요청 (개발이익 배분 비율인 성남시 적정수익률은 8.31%)'	
10. 07	성남시 모라토리엄 선언 '판교 정산에 따른 LH공사, 국토부에 갚아야 할 5,200억원 지급유예 선언'	
14. 09	민간 10년 임대 분양전환 397가구(41평형)	분양전환가 7.1억원
17. 00	민간 10년 임대 일부 분양전환	
17. 12	판교 제2테크노밸리 용지분양	평당 1,200만원
18. 03	입주 10년 판교의 개발이익 19조원 추정발표(LH등 6조원, 민간 13조원)	
19년상반기	10년 임대 분양전환 예정	

그건  
이렇습니다

대한민국 정책포럼과 연계된 국토해양부의 정책자료와 언론보도에 대한 해명자료입니다. 국토해양부의 정책과 주요뉴스는 [국토해양부 정책포럼]에서도 보실 수 있습니다.

경실련 "판교신도시 개발이익 16조3천억 넘어..." 주장은 현실성  
결여

게시일: 2005-03-08 19:14 조회수: 446

경실련 "판교신도시 개발이익 16조3천억 넘어..." 주장은 현실성 결여

□ 보도내용

경실련은 판교신도시 개발로 총 16조원(정부?시행자 10조 6,114억원, 민간부문 6조 2,955억원)의 이익이 발생할 것이라고 발표

□ 해명내용

?조성원가는 택지공급시(공년 6월경) 확정 예정

?경실련 추정자료 및 계산의 착오

- 주택공급예정가격에서 건축비 단순역산하여 가격 산출
- 이주자택지 및 임대주택용지는 조성원가 이하(80%~값정가) 수준으로 공급
- 중형임대주택(26.7평 초과)은 재권입찰제 미적용
- 금융조달비용, 이주대책비, 관리비 등 간접비 미반영

상권이 기형성된 분당지역의 시세와 단순비교하여 민간부문의 개발이익 추정은 현실성 결여 ○ 상업용지: 경실련 추정 평당 3,600~4,000만원, 분당지역 3,000만원 채권입찰금액은 전액 국민주택기금으로 투입 개발이익(약 1천억)은 임대주택 및 지역 공공사업에 재투자

<표> 판교신도시 사업비와 조성원가

(평, 만원)

구분	국토부 공개				경실련 추정			
	최초 (2004.3)	변경 (2005. 3)			총사업비 (억원)	개발 원가 <sup>1)</sup>	조성 원가 <sup>2)</sup>	
	총사업비 (억원)	총사업비 (억원)	개발 원가	조성 원가				
용지비	토지매입비		26,194	93	244	26,194	93	225
	지장물보상비 등		10,473	37	98	10,143	37	87
	소계	31,490	36,667	130	342	36,337	130	311
개발비	개발비		25,021	89	233	15,021	53	129
	광역교통부담		18,000	64	168	10,000 <sup>3)</sup>	36	86
	소계	27,441	43,021	153	401	25,021	89	214
합계(용지+개발비)		<b>58,931</b>	<b>79,688</b>	<b>283</b>	<b>743</b>	<b>61,688</b>	<b>219</b>	<b>529</b>

주1) 개발원가 = 총사업비 ÷ 개발면적(2,80만평)

2) 조성원가 = 총사업비 ÷ 유상면적(117만평)

3) 경실련은 사업비 중 광역교통부담 비용 관련 국토부가 공개한 신분당선건설사업(5,730억), 영덕양재고속도로(10,642) 이외 비공개하여 불분명한 7,870억원은 제외. 토지개발비 평당89만원도 과다

<표> 토주공 등 사업시행자의 판교 개발이익 추정(2005년 기준)

(단위 : 만원/평, 억원)

수익자	판매면적 (평)	조성원가		판매가		판매수익		비고
		평당	총액	평당	총액	평당	총액	
계	1,257,822	469	58,931	1,269	159,545	800	100,614	
사업시행자	1,257,822	469	58,931	1,135	142,780	667	83,849	땅값차익
정부	148,940	-	-	1,126	16,765	1,126	16,765	채권판매수익

주1) 조성원가는 정부가 밝힌 최초사업비를 공원 등을 제외한 유상면적(45%)으로 계산

자료 : 경실련 보도자료, 2005.03

<표> 토주공 판교 택지판매현황(2019년 4월 기준)

(단위 : 만원/평, 억원)

용도	면적 (㎡)	공급가격 (억원)	평당 (만원)	비고
아파트(분양)	373,657	1조8,429억	1,628	
아파트(임대)	115,162	2,632억	754	
단독주택	362,066	8,500억	775	
상업업무	33,847	2,514억	2,451	
중심상업	98,319	2조1,099억	7,082	
근린생활	19,285	907억	1,552	
지원시설	454,964	9,269억	672	
공공시설등	355,206	6,362억	591	
계	1,812,506	6조 9,711억	1,269	

주) 토지공사 및 주택공사가 민간업자에게 매각한 기준으로 자체분양한 아파트용지 등은 제외

자료 : 경실련 정보공개청구



<표> 공공사업자 판교개발이익 추정(2019년 기준)

구분		주요내용	금액	비고	
매출	택지 판매	조성원가 이상	80만평 × 평당 1,320만원	10조 5,270억	아파트, 상업, 업무 등
		조성원가 이하	14만평 × 평당 490만원	6,820억	임대아파트
			23만평 × 평당 520만원	1조2,130억	학교, 공공청사 등 공공용지
	아파트 분양	9,109 세대 × 호당 1.6억원 (건축비 평당 513만원)	1조 5천억	택지비 제외	
	10년 임대 분양 전환	분양전환	중소형 1,884세대, 중대형 2,068세대	?	
	임대수입	3,952세대 × 호당 월60만원 × 120개월	2,860억		
소계			<b>14조 2,080억</b>		
사업비	택지조성원가	유상면적 117만평 × 평당 529만원	6조 1,690억 <sup>1)</sup>	경실련 추정	
	아파트 건설	13,061세대 × 호당 1.3억원 (건축비 평당 400만원)	1조 7,060억원	10년 임대 포함	
	국민임대 건설	5,784세대 × 호당 0.6억원 (건축비 평당 300만원)	(3,470억원)	주택도시기금 및 재정지원	
	소계		<b>7조 8,750억</b>		
개발이익			<b>6조 3,330억</b>		

주1) 국토부가 공개한 판교 사업비 8조원에서 부풀려진 공사비나 근거가 불분명한 광역교통부담금 제외

<표> 공공임대주택 재고현황

계	장기임대								단기임대			기타
	소계	영구 임대	50년 임대	국민 임대	행복 주택	장기 전세	매입 임대	사원 임대	소계	10년 임대	5년 임대	전세 임대등
145.7	<b>102.0</b>	21.7	10.9	52.4	1.6	3.3	10.3	1.8	24.1	16.8	7.3	19.6

자료 : 국토교통부 통계누리, 2017년 기준

<표> 판교 주택공급 현황

	계	아파트 (장기임대)	아파트(분양)			기타
		국민임대	소계	선분양	10년후 분양전환	단독 연립 등
세대수	<b>29,263</b>	<b>5,784</b>	18,809	12,769	6,040	4,670
비중	<b>100%</b>	<b>20%</b>	64%	44%	20%	16%

자료 : 국토교통부 통계누리

<표> 입주자모집시 공개된 판교10년 임대아파트 최초주택가격

아파트명	위치	공급면적	세대수	억원/호	만원/평			비고
					계	토지비	건축비	
산운마을11	운중동	22/25	504	1.7억	704	279	425	토지비는 조성원가의 60~85% 건축비는 표준건축비+α
산운마을12	운중동	23/25	510	1.7억	704	278	426	
붓돌마을3	삼평동	25/30/35	870	1.9억	725	303	422	
소계			1,884	1.8억	714	290	424	

<표> 10년 임대기간동안 입주자 납부 임대료 산출

	아파트명	위치	세대수	임대조건		분양전환 시점		
				임대보증금	월임대료 (만원/호)	임대보증금	월평균 (만원/호)	10년 계
중소형 (85이하)	산운마을11	운중동	504	0.5억	35	반환	39	247억
	산운마을12	운중동	510	0.5억	37		41	253억
	붓돌마을3	삼평동	870	1.1억	49		54	492억
	소계		1,884				44	993억 (호당 0.5억)
중대형 (85초과)	원마을12	판교동	428	2.1억	74	82	389억	
	산운마을13	운중동	809	2.1억	74	82	737억	
	백현마을8	백현동	340	2.1억	75	83	310억	
	백현마을2	백현동	491	1.8억	68	75	436억	
소계		2,068			75	1,872억 (호당 0.9억)		
계			<b>3,952</b>			<b>60</b>	<b>2,864억 (호당 0.7억)</b>	

주) 임대료와 임대보증금은 최초 입주 후 2년마다 5%씩 인상됨

<표> 신도시 관련 제도 변화

구분	주요내용	관련법
2004. 07	공공택지 내 25.7평 이하 원가연동제, 25.7평 초과 채권입찰제 도입.	당정협의
2005. 01	◁ 공공택지 내 25.7평 이하 분양가 제한 및 5개 항목 원가공개(택지비, 공사비, 설계감리, 부대비, 가산비) ◁ 분양가격=기본형건축비+지하층건축비+가산비+택지비	주택법/주택공급에 관한 규칙 개정
2005. 01	◁ 원가연동제 아파트 건축비 가산비용 인센티브제 적용	
2005. 02	◁ 판교 2만호 4회 분산분양을 1회 일괄분양으로 대체 ◁ 인터넷 청약접수 ◁ 초고층 재건축 봉쇄 ◁ 양주옥정(184만평), 남양주별내(154만평), 고양삼송(148만평) 신도시 개발	2.17 수도권 주택시장 안정대책
2005. 03	◁ 분양가 상한제 건축비 평당 339만원 ◁ 25.7평 초과 택지채권입찰 위한 3종 채권 발행조건 10년만기 무이자	새로운 주택택지 공급제도
2005. 05	◁ 양도세 실거래과세, 보유세 1% 로드맵 제시 ◁ 사무실 빌딩 공시가격 제도 도입 등	5.4 부동산대책
2005. 08	◁ 송파거여, 양주옥정, 김포 등 1,200만평 택지 확보 및 주택공급 확대 ◁ 실거래가 시군구 신고 의무화 ◁ 중부세 세대별 합산, 1가구 부과기준 6억원 강화	
2006. 03	◁ 공공택지 25.7평 이하 택지공급가 감정원가 => 조성원가에 일정률 가감 ◁ 재건축 개발이익환수 0~50% ◁ 향후 5년내 수도권 30만호 공급, 택지 1500만평 확보 ◁ 도시재정비촉진지역에 대한 용적률, 용도지역, 층수제한 등 규제완화	3.30 서민주거복지 증진과 주택시장 합리화 방안
2006. 11	◁ 향후 5년내 수도권 55만호로 공급확대. 파주, 김단, 양주, 평택, 송파 등 ◁ DTI 적용 규제 제2금융권 확대	11.15 대책
2007. 02	◁ 2017년까지 장기임대주택 260만호 공급. 이중 50만호 10년 임대 ◁ 펀드조성 및 민간택지 공동사업	주택시장안정과 주거복지향상을 위한 공공부문역할 강화 방안
2008. 09	◁ 2018년까지 보금자리주택 150만호 건설 ◁ 기존 분양가 대비 15% 저렴, 사전예약방식 도입	국민주거안정을위한 보금자리주택 건설방안
2009. 04	◁ 보금자리주택특별법 전부개정(보금자리주택 입주예약 도입, 85이하 택지 공급가는 조성원가의 110%)	보금자리주택업무처리 지침
2014. 05	◁ 택지개발지구 공동주택지 60~85 이하 => 감정가 공급	택지개발업무처리지침 개정
2015. 01	◁ 판교 제2테크노밸리 개발 발표(도로공사 22만㎡, 그린벨트 21만㎡)	판교창조경제밸리 육성
2015. 12	◁ 보금자리주택 등 공공주택지 분양주택용지 조성원가 => 감정가 공급	공공주택업무처리지침 개정

<표> 국민임대주택 지원 기준

지원 년도	유형	평균 건설 평형	건설 비율	평당 단가 (천원)	재원분담 기준(%)				
					계	재정	기금	입주자	LH
'09년	I 형(11~15평)	13평	30%	4,968	100%	40	40	10	10
	II 형(16~19평)	17평	30%		100%	20	45	25	10
	III 형(20~24평)	22평	40%		100%	10	50	30	10
계		17.8평			100%	19.4	46.4	24.2	10.0

※ 60㎡이하 부도 및 미분양 매입하여 국민임대주택으로 공급 시 지원기준 동일  
출처 : 국토부, 보금자리주택 정책개요, 2009.11

택지개발업무처리지침 [별표3] <개정 '07.01.26>

택지공급가격기준

(단위 : 퍼센트)

구분	용도별	공급지역		
		수도·부산권	광역시	기타지역
조성원가이하	○ 임대주택건설용지 - 60㎡이하 주택용지 - 60㎡초과 85㎡이하 주택용지	60 · 수도권: 85 · 부산권: 80	60 70	60 60
	○ 국민주택규모의 용지 - 60㎡이하 주택용지	· 수도권: 95 · 부산권: 90	90	80
	○ 학교용지 - 초·중 - 고 - 200세대규모 미만 지구의 초·중·고	50 70 100	50 70 100	50 70 100
조성원가수준	○ 공공용지	100	100	100
	○ 협의양도인택지 (단독주택용지)	· 수도권: 감정가격 · 부산권: 110	110	110
조성원가이상	○ 국민주택규모의 용지 (60㎡초과 85㎡이하 주택용지)	· 수도권: 110 · 부산권: 100	100	90
	○ 단독주택건설용지	감정가격	감정가격	감정가격
	○ 국민주택규모 초과용지 (85㎡ 초과 주택용지)	"	"	"
	○ 임대주택건설용지(85㎡ 초과 149㎡ 이하 주택용지)	"	"	"
	○ 공공용지	"	"	"
	○ 상업용지등(택지개발촉진법시행령 제 13조의2제2항 단서)	경쟁입찰에 의한 낙찰가격		
	○ 주상복합용지	· 주거부분 : 감정가격 · 상업부분 : 경쟁입찰에 의한 낙찰가격		

1. 공급가격은 상한가격기준이며 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능
2. 공공시설용지와 기타 공공시설용지(학교 포함)는 당해 공공시설의 관리주체 및 영리성에 의하여 구분하여 결정
3. 주상복합용지는 지구단위계획에 명시된 상업부분과 주거부분 비율을 준수

○ 국민주택규모의 용지 (60㎡초과 85㎡이하 주택용지) : 감정가 공급(2014년5월 법개정)  
○ 국민주택규모의 용지(60㎡이하 주택용지) : 감정가 공급(2016년10월 법개정)

## <표> 수도권 신도시 현황

### 신도시 건설현황

우리나라의 신도시 건설은 수도권의 주택시장 안정과 주택문제를 해결하기 위한 정책방안으로 추진되고 있다.

#### ㉠ 제 1기 신도시 건설

- 80년대 후반, 서울지역내에서의 택지개발이 개발용지의 부족으로 더이상 불가능하게 되어 개발제한구역 외곽에 신도시를 건설하게 되었다. 5개 신도시는 업무, 주거, 상업, 공용의 정사, 체육시설 및 공원, 녹지 등 생활편익시설이 완비된 도시로 종합적인 계획을 수립하여 건설되었다.

구 분	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 등
사업면적(㎡)	19.6	15.7	5.1	4.2	5.5
수용인구(전인)	390	276	168	168	166
주택건설(전호)	97.6	69.0	42.0	42.0	41.4
개발기간	'89~'96	'90~'95	'89~'95	'89~'95	'90~'96
개발주체	토지공사	토지공사	토지공사	주택공사	부천시,주택공사,토지공사

#### ㉡ 제 2기 신도시 건설

- 성남판교, 화성동탄, 위례신도시는 서울 강남지역의 주택수요 대체와 기능을 분담하고, 김포한강, 파주운정, 인천검단신도시는 서울 강서, 강북지역의 주택수요 대체와 성장거점기능을 분담하며, 광교신도시는 수도권 남부의 첨단 행정기능을, 양주(육정·회전) 및 고덕국제계획지구는 각각 경기북부 및 남부의 안정적 택지공급과 거점기능을 분담하게 될 것이다.

- 12개 신도시는 서울 등 주변지역과의 교통체계 구축 및 쾌적한 주거환경과 자족기능을 갖추게 될 것이며 아울러 수도권의 과밀해소와 주거안정에 기여하게 될 것이다.

구분	성남 판교	화성 동탄1	화성 동탄2	김포 한강	파주 운정	광 교	양주 (육정·회전)	위례	고덕 국제화	인천 검단	아산 (탄정·배방)	대전 도안
위치	경기도 성남시 일원	경기도 화성시 일원	경기도 화성시 석우동, 반송동, 동탄면 일원	경기도 김포시 김포2동 일원	경기도 파주시 일원	경기도 수원시, 용인시 일원	경기도 양주시 일원	송파구, 성남시, 하남시일원	경기도 평택시 서정동 고덕면 일원	인천시 서구 일원	충남 천안시 불당동, 아산시 배방면 팜정면 일원	대전시 서구 유성구 일원
부지면적 (㎡)	8.9	9.0	24.0	11.7	16.6	11.3	11.2	6.8	13.4	11.2	8.8	6.1
주택 건설 (전호)	29.3	41.5	116.5	61.3	88.2	31.1	63.4	44.8	57.2	74.7	33.3	24.5
수용 인구 (전인)	88	126	286	167	217	78	163	110	140	184	86	69

출처 : 국토부