



□공동대표:권영준·정미화·신철영·정념·김형태 □상임집행위원장: 김 호 □정책위원장:임효창 □사무총장:윤순철
03085서울·종로·동숭3길26-9 Tel.02-765-9731 Fax.02-741-8564 www.ccej.or.kr withccej 후원 008-01-0567-507(국민)

- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁본부(김현동 본부장) / 도시개혁센터(백인길 이사장)
- 문의 : 도시개혁센터(김성달 국장, 윤은주 간사, 02-3673-2146/dongi78@ccej.or.kr)
- 시행 : 2021. 3. 29. (총 11매)

[가짜 짝퉁 말고, 국민이 원하는 진짜 공공주택을 늘려라!③]

SH 지난 10년간 87만평 땅장사로 5.5조 이익 챙겨

현재 시세는 37.7조, 안팔고 보유했다면 서울 시민자산 5배 늘어났을 것
판매이익 마곡지구 2.5조, 평당이익은 문정지구 1,124만원으로 최고
국민이 위임한 공기업 3대 특권 남용하지 말고 땅 장사 당장 중단하라

일시 : 2021년 3월 29일(월) 10시 30분,

장소 : 경실련 강당

- 기자회견 순서 -

- ◆ 제목 : SH공사 2011년 이후 택지매각현황 분석발표
- ◆ 사회 : 김성달 경실련 부동산건설개혁본부 국장
- ◆ 취지 발언 : 김현동 경실련 부동산건설개혁본부 본부장
- ◆ 분석내용 발표 : 윤은주 경실련 도시개혁센터 간사
- ◆ 질문답변

*온라인(유튜브) 생중계 ▶ <https://www.youtube.com/withccej>

*참여자는 변경될 수 있습니다.

경실련 분석결과 SH공사가 2011년 1월부터 2020년 12월 말까지 지난 10년 동안 87만평의 공공택지를 매각해 5.5조원을 챙긴 것으로 나타났다. 70년대 공기업을 만든 목적은 무주택 서민들이 집 걱정 없이 안심하고 살 수 있도록 값싸고 질 좋은 주택을 공급 집값을 안정시키라고 만들었다. 그러나 2004년 이후 공기업이 본분은 망각한 채 선분양 특혜와 강제수용권, 용도변경권, 독점개발권 등 위임 권력인 3대 특권을 남용 제 배만 불리고 있다.

최근 경실련 조사결과 1989년 설립된 SH의 지난 30년 공공주택 실적은 겨우 10.1만호에 불과했다. SH공사 전체 재고 주택 23.3만호 중 절반 이상인 13.2만호는 매입임대, 전세임대 등과 같은 가짜·짜퉁 공공주택이 차지했다.

경실련은 SH공사가 국민의 힘 하태경 의원실에 제출한 '사업지구별 택지매각 현황[2011년1월1일~2020년12월31일]', '분양가 공개서' 등을 토대로 SH공사의 10년간 28개 지구 택지판매이익을 분석하였다.

[표] 공공택지 보유 시 시세 추정(경실련 방식)

구분	판매면적	조성원가		판매가		시세	
		만원/평	조원	만원/평	조원	만원/평	조원
계	867,511	1,010	8.8	1,640	14.2	4,340	37.7
공동주택	163,876	1,010	1.7	1,640	2.7	5,520	9.0
단독/연립	39,670		0.4		0.7	1,660	0.7
상업/업무	208,681		2.1		3.4	8,280	17.3
기타	346,731		3.5		5.7	2,760	9.6
공공	108,553		1.1		1.8	1,010	1.1

*자료출처 : SH가 하태경의원실에 제출한 '사업지구별 택지매각 현황', '분양가공개서' 및 KB부동산 등 부동산 시세정보 활용

*토지 시세 산정기준 : 아파트의 토지시세를 기준으로 공동주택 100%, 단독/연립 30%, 상업/업무 150%, 기타 50%, 공공은 조성원가를 적용함.

분석결과 SH가 나라 주인에게 보상한 28개 지구의 토지가격은 평균 평당 334만원이다. 택지조성비 등을 더한 조성원가는 평당 1,010만원, 판매한 87만평 전체로는 8.8조원이다. 매각액은 평당 1,640만원, 14.2조원으로 택지매각으로 벌어들인 이익은 5.5조원이다. 지구별로는 마곡 2조5,385억, 고덕강일 7,384억, 문정 6,393억, 위례 4,454억으로 높았다.

판매된 토지의 현재 시세를 추정해봤다. 매각한 택지지구 내 아파트 시세를 기준으로 건

축비를 제외하고 용적율을 적용한 아파트 토지시세는 평당 5,520만원이다. 이에 아파트 토지시세를 기준으로 각 용도별로 30%~150%까지 적용한 결과 87만평의 시세는 평당 4,340만원, 37.7조원으로 추정된다. 이는 토지수용가의 13배이며, 수용가보다 4천만원이나 상승한 값이다. 조성원가를 제하더라도 29조의 자산 증가와 이익이 서울시민 몫이 될 수 있었다.

[그림] SH 택지매각 수용가 및 시세 비교



SH가 토지평당 1,754만원에 판매한 마곡13단지(힐스테이트마스터)의 경우 현재 아파트시세는 평당 3,800만원(114.5㎡)이다. 건축비(평당 600만원)를 제하고 용적률 220%를 적용한 아파트 토지시세는 평당 7,300만원이며 SH 판매가의 4배나 된다. 마찬가지로 세곡2지구 2블록(강남더샵포레스트)도 판매가는 1,465만원이지만 현재 토지시세는 10,070만원¹⁾으로 판매가의 7배로 값이 상승했다. 팔지 않았다면 모두 서울시민의 자산증가로 이어졌거나 집값이 지금처럼 상승하지 않았을 것이다.

SH는 부채를 핑계 대며 강제수용 택지를 민간매각해왔고, 정작 20년 이상 장기거주와 보유 가능한 공공주택은 짓지 않고, 매입임대, 전세임대 같은 짝퉁, 가짜 공공주택만 늘리고 있다. 이번 분석결과는 공공이 택지를 매각하지 않는다면 공공주택 확보와 자산 증가에

1) (아파트시세 평당 5,540만원 - 건축비 평당 500만원) × 용적률 200%

도 도움이 되고, 결국 서민주거안정과 공기업 재정 건전성 강화로 이어질 수 있다는 사실을 재확인해준 것이다.

문재인 정부 4년 서울 아파트값 한 채당 5억이 상승하며, 전세값도 가파르게 올랐다. 서민주거불안이 갈수록 심각해지면서 공공주택과 주거비 지원확대가 절실하다. 그러나 서울시가 보유한 안정적으로 20년 이상 거주할 수 있는 서울시 장기공공주택은 10.1만호에 불과하다. 이는 공기업인 SH 등이 나라 주인 땅을 강제수용 공공의 택지를 민간에 매각 손쉽게 부당이득을 취했기 때문이다. 공공주택의 자산을 시세보다 낮게 평가해놓고 부채 평가 대며 서울시민 땅을 매각하고, 본업인 공공주택 확충은 뒷집지고 있는 SH의 공공주택사업방식을 전면 개혁해야 한다.

경실련 조사결과에서도 나타났듯이 공공이 택지를 매각하지 않고 보유했다면 값싸고 질 좋은 장기공공주택을 더 많이 보유할 수 있었고 집값 안정에도 기여했을 것이다. 서울시와 새로 선출될 서울시장은 SH공사의 땅장사를 즉각 중단시키고, 나라의 주인인 국민이 편히 살 수 있는 값싸고 질 좋은 주택을 많이 공급할 것을 촉구한다. 용산정비창부지, 서울의료원부지 등 서울시내 국공유지는 반드시 팔지않고 공영개발 후 평당 600만원 건물분양 아파트나 20년 공공주택으로 공급하길 바란다.

지난 10년 SH 공공택지 매각 실태분석

① 배경 및 취지

- 집값, 전세보증금 상승에 따라 서민주거불안이 갈수록 심각해지면서 공공주택 확대가 매우 절실한 상황이다. 하지만 정부와 지자체는 공공이 장기간 보유하는 공공주택이 아닌 전세형 임대 등을 늘리고 있어 정작 서민들이 안심하고 살 수 있는 공공주택 확대가 제대로 이루어지지 못하고 있다. LH나 SH 등도 공공주택의 자산을 시세보다 낮게 평가하고 부채 핑계를 대며 땅을 매각하고, 본업인 공공주택 사업에 소극적이다.
- 경실련이 최근 발표한 SH 장기공공주택 실태분석 결과 전체 재고 23.3만호 중에 영구, 50년, 국민, 장기전세 등 진짜 공공주택은 10.1만호로 43%에 불과했다. 절반 이상이 매입임대, 행복주택, 임차형 등 가짜와 짝퉁이었다. 1989년 서울시민의 주거난을 해결하기 위해 설립된 SH의 지난 30년 공공주택 실적은 초라하다. 특히 박원순 서울시장 10년은 가짜와 짝퉁에 치중했다. 공기업의 본래 설립목적은 장기공공주택을 늘리기 위해서다. 따라서 공기업의 토지 민간매각과 집 장사 등을 중단시켜야 한다. 지금까지 개발한 신도시에 공공택지를 민간 등에 팔지 않고 장기공공주택으로 공급했다면 값싸고 질 좋은 공공주택을 20% 이상 확보할 수 있었다.
- 이에 경실련은 SH 택지매각 실태분석을 통해 SH가 땅장사로 챙긴 이득이 얼마이며 땅장사를 하지 않았다면 서울시민 자산이 얼마나 증가했는지 등을 조사했다.

② 분석대상 및 방법

- 자료는 SH가 국민의 힘 하태경(부산해운대갑) 의원실에 제출한 [SH 사업지구별 택지매각 현황(2011.1.1.~2020.12.31.)], [분양가 공개서]를 활용했다.
- 분석대상은 2011년부터 2020년까지 SH가 매각한 28개 사업지구의 택지를 기준으로 했으며 시세 조사는 KB부동산, 부동산뱅크 등 부동산 시세정보 등을 활용했다. 토지 시세

는 아파트값에서 건축비를 제한 후 용적률을 고려하여 산출했으며 건축비는 평당 400만원~600만원까지 분양 시기별로 적용했다.

3 분석결과

1 나라 주인 땅 강제 수용가격은 평당 334만원, 조성원가는 1,010만원

[표1] SH 28개 사업지구 용지비와 조성원가(평당)

(단위:만원/평)

28개 사업지구	평균 용지비(수용가)		평균 조성원가
	전체면적 기준	유상면적 기준	유상면적 기준
	334	633	1,010

*자료출처 : SH 사업지구별 택지매각 현황, SH 홈페이지 조성원가 공개자료

SH공사가 2011년부터 2020년까지 매각한 택지 현황을 살펴본 결과 서울 시내 28개 사업지구에 총 86만 7,993평의 택지를 매각한 것으로 나타났다. 조사결과 평균 수용가는 평당 334만원이고, 유상면적으로 나눈 용지비는 평당 633만원이다. 조성원가는 평당 1,010만원이다. 수용가와 용지비(유상면적) 차액은 299만원이고, 수용가와 조성원가는 차액이 676만원으로 조성원가가 수용가의 3배로 높게 나타났다.

2 조성원가와 용지비 차액은 평균 363만원, 문정지구는 820만원으로 최고

[표2] 마곡 등 7개 지구 용지비와 조성원가 비교(유상면적 평당)

(단위:만원)

지구	조성원가	용지비	조성비	기타	차액 (조성원가 - 용지비)
1 마곡	1,069	633	131	306	437
2 문정	1,734	914	213	607	820
3 위례	1,131	744	128	259	387
4 오금	1,125	841	127	158	284
5 장지	802	586	74	142	216
6 발산	554	377	73	104	177
7 은평 1	894	676	87	132	218
평균	1,044	682	119	244	363

*자료출처 : SH 사업지구별 택지매각 현황, SH 홈페이지 조성원가 공개 자료

용지비와 조성원가의 격차는 어디서 나는 것일까? 28개 사업지구 가운데 마곡 등 대표적인 7개 지구를 선정해 조성원가의 내용을 살펴봤다. 조성원가는 크게 용지비와 조성비, 그리고 직접인건비, 이주대책비, 일반관리비 등의 기타 비용으로 구분할 수 있다. 마곡지구를 기준으로 보면 평당 조성원가는 1,069만원이다. 여기에는 용지비 633만원, 조성비 131만원, 기타 306만원이 들어간다. 조성원가와 용지비 차액은 437만원이다. 조성원가에서 용지비가 차지하는 비율은 59%이고, 나머지 41%를 조성비와 기타 비용이 차지했다.

7개 지구 중 차액이 가장 큰 문정지구 경우 조성원가는 1,734만원이고, 용지비는 914만원으로 차액이 820만원이나 됐다. 7개 지구 평균 조성원가는 평당 1,044만원이고, 용지비는 682만원, 조성비 119만원, 기타 비용은 244만원이었다. 조성원가에서 용지비가 차지하는 비중은 65%였고, 차액은 평당 363만원이다.

㉓ 87만 평 땅 팔아 챙긴 SH공사의 이익은 5조 4,684억, 마곡지구 2조 5,385억으로 최고

[표3] SH 28개 사업지구 평균 판매가 및 조성원가

순위	지구	판매면적 (평)	평당 단가 (단위:만원)			총액 (단위:백만원)		
			조성원가	판매가	차액	조성원가	판매가	차액
1	마곡	370,550	1,069	1,754	685	3,962,394	6,500,929	2,538,535
2	고덕강일	75,502	897	1,875	978	676,988	1,415,436	738,448
3	문정	56,846	1,734	2,858	1,124	985,444	1,624,716	639,272
4	위례	61,556	1,131	1,854	724	695,862	1,141,248	445,386
5	은평 3	82,783	894	1,213	319	740,051	1,003,909	263,858
전체 평균		(계) 867,993	1,010	1,640	630	8,767,871	14,236,276	5,468,405

*자료출처 : SH 사업지구별 택지매각 현황, SH 홈페이지 조성원가 공개자료
 *참고 : 여의도 면적 2.9km², 약 88만 평

SH가 매각한 토지는 86만 7,993평이다. 매각액은 14조 2,363억원으로 평균 평당 1,640만원이다. 이를 택지조성원가 평당 1,010만원, 8조 7,679억원과 비교하면 평당 630만원, 총 5조 4,684억원의 판매이익이 예상된다. 공기기업인 SH가 강제수용한 공공택지를 되팔아 평당 630만원, 총 5조 4,684억의 이익을 챙긴 것이다.

사업지구별 택지매각 현황(별첨1 참조)을 보면 마곡지구 판매면적은 37만평으로 전체 판매면적 87만평의 43%를 차지한다. 조성원가와 판매가 차액도 2조 5,385억으로 가장 큰 것으로 나타났다. 평당 차액이 가장 큰 지구는 문정지구로 판매가는 2,858만원, 조성원가는 1,734만원으로 차액이 1,125만원이다.

만일 팔지 않고 보유했다면 값싸고 질 좋은 장기공공주택을 더 많이 보유할 수 있었고 집값 안정에 도움이 되었을 것이다. 장사꾼으로 전락한 공기업의 부당 행위를 묵인하고 외면하며 공공주도 개발을 통한 주거안정을 꾀하겠다는 정부 정책은 나라의 주인인 국민을 속이고 건설업계, 공기업과 재벌 투기세력의 배를 불리겠다는 것과 다름없다.

④ 나라 주인 땅을 팔지 않고 보유했으면 37.7조, 땅 팔아서 서울 시민자산 약 29조 손실

[표4] 보유시 시세 추정(경실련 방식)

구분	전체면적	조성원가		판매가		시세	
		만원/평	조원	만원/평	조원	만원/평	조원
판매면적	867,511	1,010	8.8	1,640	14.2	4,340	37.7
공동주택	163,876	1,010	1.7	1,640	2.7	5,520	9.0
단독/연립	39,670		0.4		0.7	1,660	0.7
상업/업무	208,681		2.1		3.4	8,280	17.3
기타	346,731		3.5		5.7	2,760	9.6
공공	108,553		1.1		1.8	1,010	1.1

*자료출처 : SH 사업지구별 택지매각 현황, KB부동산 등 부동산 시세정보 활용

*토지 시세 산정방식 : 공동주택 100%, 단독/연립 30%, 상업/업무 150%, 기타 50%, 공공은 조성원가를 적용함.

28개 사업지구의 아파트 토지 시세를 조사한 결과(별첨2. [표6] 참조) 평균 평당 5,520만원으로 조사됐다. 경실련은 이 시세를 필지 용도별로 30%~150%까지 적용해 토지 시세를 산정했다. 산정 결과 평균 시세는 평당 4,340만원으로 나타났다. 전체 판매면적 86만 7,993평에 적용하면 37.7조원이며, 조성원가를 제하더라도 28.9조 이익이다. 앞에서 확인했듯이 SH가 챙긴 택지 판매이익은 5.5조이다. 결과적으로 SH가 토지를 매각하지 않고 공공이 보유했다면 서울시민 자산은 5배 늘어났을 것이다. 하지만 땅장사로 29조원 손실이 발생했다.

SH가 토지평당 1,754만원에 판매한 마곡3단지(힐스테이트마스터)의 경우 현재 아파트 시세는 평당 3,800만원(114.5㎡)이다. 건축비(평당 600만원)을 제하고 용적률 220%를 적용한 아파트 토지시세는 평당 7,300만원이며 SH 판매가의 4배나 된다. 마찬가지로 세곡2지구 2블록(강남더샵포레스트)도 판매가는 1,465만원이지만 현재 토지시세는 10,070만원²⁾으로 판매가의 7배로 값이 상승했다. 팔지 않았다면 모두 서울시민의 자산증가로 이어졌거나 집값이 지금처럼 상승하지 않았을 것이다.

4 결론

SH와 같은 공기업은 세계 어느 나라에도 없는 강제수용권, 용도변경, 독점개발 등의 막대한 특권을 갖고 있다. 특권을 활용해 저소득층, 무주택 서민들이 집 걱정 없이 안심하고 살 수 있도록 저렴하게 공급을 늘리라는 의미다. 그런데 SH는 땅장사, 집 장사에 열중하며 정작 늘려야 하는 장기공공주택은 늘리지 않고 부채를 핑계로 전세임대, 매입임대, 행복주택과 같은 짝퉁, 가짜만 늘리고 있다. 국민이 위임한 3대 특권으로 공기업만 막대한 부당 이득을 챙기고 있었다. 이번 분석결과에서도 SH공사가 땅장사로 5조 4,684억의 이익을 가져간 것으로 추정된다. 서민주거안정을 위해 부여된 특권을 남용해 제 배만 불러왔다고 해도 과언이 아니다.

이런 상황을 누구보다 잘 알고 있으면서도 신도시 개발, 공공재개발·재건축 등 공급 확대책을 통해 집값 안정을 이루겠다는 것은 국민 고통을 앞으로도 계속해서 방치하려는 것과 다름없다. 정부는 지금이라도 3기 신도시 개발을 즉각 중단하고, 공동주택지 판매 중단을 선언해야 한다. 국회는 택지개발 촉진법, 공공주택 특별법을 즉시 개정, 입법 취지에 어긋나는 공동주택지 매각을 당장 중단시켜야 한다.

국민이 위임한 특권을 이용해 강제수용해서 개발한 신도시와 국공유지 등은 공공주택을 직접 개발하거나 토지는 공공이 보유하고 건물만 분양하는 방식으로 공급해 나라의 주인인 국민이 편히 살 수 있는 값싸고 질 좋은 주택을 많이 공급할 것을 촉구한다.

2) (아파트시세 평당 5,540만원 - 건축비 평당 500만원) × 용적률 200%

별첨1. [표5] SH 사업지구별 택지매각 현황

(단위:만원)

번호	지구명	판매면적 (평)	단가(평당)			총액			평당차액	총액차액
			용지비	조성원가	판매가	용지비	조성원가	판매가		
1	마곡	370,550	352	1,069	1,754	130,511,501	396,239,379	650,092,920	685	253,853,541
2	고덕강일	75,502	230	897	1,875	17,376,867	67,698,808	141,543,599	978	73,844,792
3	문정	56,846	512	1,734	2,858	29,099,607	98,544,366	162,471,553	1,124	63,927,187
4	위례	61,556	387	1,131	1,854	23,848,065	69,586,245	114,124,824	724	44,538,579
5	은평 3	82,783	362	894	1,213	30,003,039	74,005,129	100,390,944	319	26,385,815
6	세곡2	30,668	278	757	1,465	8,520,051	23,229,290	44,916,353	707	21,687,063
7	항동	46,133	243	796	1,151	11,228,380	36,713,061	53,108,310	355	16,395,248
8	내곡	24,416	330	892	1,507	8,058,855	21,769,501	36,804,678	616	15,035,178
9	우면2	27,938	262	777	1,223	7,320,144	21,714,366	34,179,349	446	12,464,983
10	오금	4,842	483	1,125	2,044	2,336,560	5,449,367	9,894,627	918	4,445,260
11	은평	7,946	362	894	1,358	2,879,869	7,103,448	10,788,284	464	3,684,836
12	신정3	8,919	152	397	802	1,354,653	3,544,296	7,150,362	404	3,606,066
13	강일2	5,851	198	604	1,087	1,159,864	3,535,039	6,357,697	482	2,822,658
14	은평 2	2,878	362	894	1,740	1,043,073	2,572,832	5,007,720	846	2,434,888
15	천왕	10,527	233	633	852	2,451,117	6,659,559	8,972,162	220	2,312,603
16	강일	7,303	224	655	927	1,637,799	4,783,306	6,766,230	272	1,982,924
17	세곡	2,801	197	585	1,075	552,569	1,638,620	3,009,955	490	1,371,334
18	장지	2,270	305	802	1,187	693,317	1,821,186	2,694,944	385	873,758
19	신내2	908	264	591	960	239,702	537,002	871,498	368	334,497
20	마천	1,755	329	728	778	576,482	1,277,012	1,365,917	51	88,904
21	장월	335	345	491	525	115,595	164,483	175,775	34	11,291
22	발산	3,020	195	554	556	589,871	1,673,844	1,679,120	2	5,276
23	신정4	646	210	456	456	135,378	294,554	294,576	0	22
24	상암2	146	351	876	449	51,196	127,956	65,525	- 428	- 62,431
25	상계장암	1,357	307	769	508	415,968	1,043,553	689,220	- 261	- 354,333
26	신내3	16,553	199	711	682	3,290,881	11,773,474	11,282,525	- 30	- 490,949
27	은평 1	7,402	362	894	619	2,682,707	6,617,131	4,580,358	- 275	- 2,036,774
28	천왕2	6,142	340	1,086	708	2,086,988	6,670,256	4,348,536	- 378	- 2,321,720
계		867,993	8,374	22,692	32,213	290,260,098	876,787,063	1,423,627,561	9,519	546,840,496
평균			334	1,010	1,640					

*자료출처 : SH 사업지구별 택지매각 현황자료(하태경 의원실), SH 홈페이지 조성원가 공개자료

별첨2. [표6] SH 택지매각 28개 사업지구 토지시세 현황

(단위:만원)

번호	매각 여부	지구명	아파트(단지)명	판매가	토지시세	차액
1	매각 토지	마곡	마곡13단지 힐스테이트마스터	1,754	7,294	5,540
2		고덕강일	힐스테이트리슈빌강일	1,875	3,382	1,507
3		위례	호반써밋송파1차	1,854	3,094	1,240
4		세곡2	강남더샵포레스트	1,465	10,074	8,609
5		항동	서울항동제일풍경채	1,151	2,887	1,736
6		내곡	힐스테이트서초젠트리스	1,507	5,234	3,727
7		오금	송파호반베르디움더퍼스트	2,044	6,554	4,510
8		은평1	지웰테라스	619	3,648	3,029
9	인근 토지	신정3	신정이펜하우스4단지		2,934	
10		천왕2	천왕연지타운2단지		3,910	
11		문정	송파파크하비오푸르지오		23,953	
12		장지	송파파인타운6단지		8,524	
13		우면2	서초네이처힐3단지		7,937	
14		장월	래미안장위퍼스트하이		7,153	
15		발산	마곡수명산파크1단지		5,889	
16		세곡	세곡리엔파크3단지		5,299	
17		강일2	고덕리엔파크1단지		5,477	
18		마천	송파파크데일1단지		5,154	
19		상암2	상암월드컵파크9단지		4,839	
20		은평2	은평뉴타운박석고개(12단지)		4,414	
21		은평	은평뉴타운마고정2단지		4,137	
22		강일	강일리버파크2단지		3,933	
23		천왕	천왕연지타운1단지		3,565	
24		신내3	신내우디안1단지		3,212	
25		신내2	신내데시앙포레		3,026	
26		은평3	은평뉴타운기자촌11단지		3,081	
27		상계장암	수락리버시티3단지		2,953	
28		신정4	신정숲속마을		3,068	
평균					5,520	

*자료출처 : SH 사업지구별 택지매각 현황, KB부동산 등 부동산 시세정보 활용

*인근토지는 아파트 용지가 매각된 건 아니지만 아파트값을 조사해 시세를 추정함.