

<차 례>

I. 서론	1
1. 연구배경 및 목적	1
2. 연구의 내용과 범위	3
II. 분양가 추이와 상승 요인	5
1. 분양가 자율화 이후 분양가 추이	5
(1) 지역별 분양가 추이	5
(2) 규모별 분양가 추이	12
2. 분양가격 상승의 배경과 원인	13
(1) 분양가 자율화	13
(2) 재고 주택가격의 상승	16
(3) 사업 참여자의 증가	20
(4) 공급면적 산정기준의 변화	22
III. 아파트 분양가격의 결정구조 분석과 원가공개의 문제점	
1. 아파트 분양가격의 결정구조	27
(1) 아파트 가격의 개념과 구성	27
(2) 일반 아파트 분양가격 결정 절차	32
(3) 아파트 사업유형별 개발자금 투입구조	33
2. 사업유형별 분양가격 결정구조	37
(1) 아파트 건설사업의 유형과 특징	37
(2) 민간택지에서의 분양가 결정구조	45
(3) 공공택지에서의 분양가 결정구조	47
3. 분양원가 공개의 효과와 문제점	50
(1) 아파트 분양원가 공개와 관련한 주요 쟁점	50
(2) 분양원가 공개의 문제점	54
(3) 분양원가 공개의 파급효과	57

IV. 결론 및 정책 과제	1.....	6
1. 아파트 분양제도 개선방안의 주요 내용		61
2. 아파트 분양제도 개선(안)이 시장에 미치는 영향		62
3. 정책과제		63
(1) 분양가 규제와 주택공급 및 가격변화		63
(2) 표준건축비의 현실화		65
(3) 청약제도의 보완		66
참고문헌		96
Abstract		Ⅶ