

2026년도 1차 경기남부지역 민간 신축 매입약정 방식 매입 공고

LH가 함께하는 **청렴·한국·세상** **살고 싶은 집과 도시로 국민의 희망을 가꾸는 기업**

한국토지주택공사(이하 "LH"라 함)는 청렴한 계약문화 조성을 위해 매입공고에 따른 주택매입에 있어 청탁 등 부정행위를 인정하지 않으며, 이를 위반할 경우 매도신청 주택 심사배제 및 계약해제 외 향후 10년간 LH의 매입대상에서 제외됩니다.

LH는 부패행위 신고제도를 운영하고 있습니다. 주택매입과 관련하여 청탁 등 각종 부정행위가 있을 경우 LH 홈페이지(www.lh.or.kr) '소통·신고' → '부패·부조리 신고' 메뉴에서 기명 또는 무기명으로 신고하실 수 있음을 알려드립니다.

한국토지주택공사는 무주택 서민의 주거안정을 위한 임대주택을 지속적으로 공급하기 위하여 민간사업자가 건축 예정인 주택(건축 중 주택 포함)을 매입합니다.

민간 신축 매입약정이란

◆ 매입임대주택 확보를 위해 민간에서 건축하는 주택을 준공 이후 매매계약을 통해 매입하기 위해 사전 매입약정을 체결하고, 준공 후 우리 공사가 매입하여 임대주택으로 공급하는 방식

□ 금년부터 본 매입공고문으로 일원화하여 공고하오니 착오 없으시길 바랍니다.

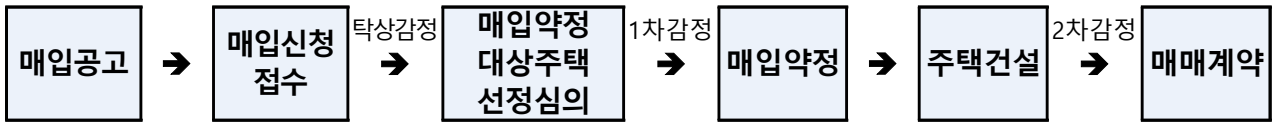
□ 본 공고문은 최초 매입약정 체결기준 경기남부지역본부 매입대상 지역의 **50세대 이상** 주택을 대상으로 합니다.

* 50세대 기준 : 주택(주거용오피스텔 포함)을 기준으로 세대수를 산정하며, 근린생활 시설 등 비주거시설은 세대수 산정기준에서 제외

□ 매입약정 주택 구조 안전성 확보 등을 위해 주택 준공 후 매도자가 안전 진단 전문기관을 통해 안전진단 실시 및 보고서를 제출하도록 의무화하였으며, 주요 부위(기초, 지하층, 필로티 등) 철근배근, 레미콘 타설, 매립시공 등 건설공사 주요 공종에 대한 영상 기록물 제출을 의무화하오니, 상세 내용은 「신축 매입임대주택 설계·시공 가이드라인」을 참고하시기 바랍니다.

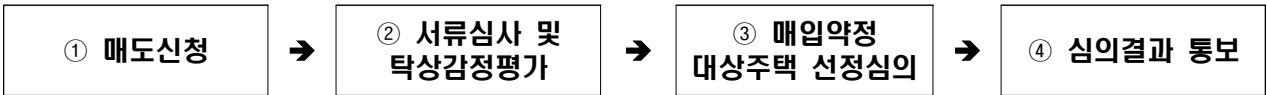
□ 또한 심의통과 건에 대해 「건축물 구조기준 등에 관한 규칙」 상 구조안전 및 내진설계 확인서 제출을 의무화하며, 우리 공사가 선정한 전문가의 설계 및 구조 안정성 검토를 착공 전 실시하여 관련 문제 발생시 매입약정 체결이 해제될 수 있습니다. 아울러 협의·검토를 위한 구조계산 원본 데이터 요청시 해당 자료를 제출하여야 합니다.

1 매입약정 일반절차



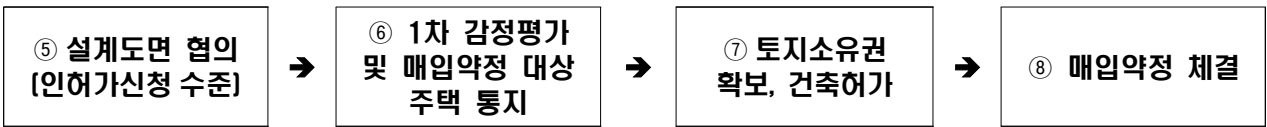
2 매입약정 프로세스

매도신청부터 매입심의까지



※ 전원 외부위원으로 구성된 매입심의위원회에서 결정

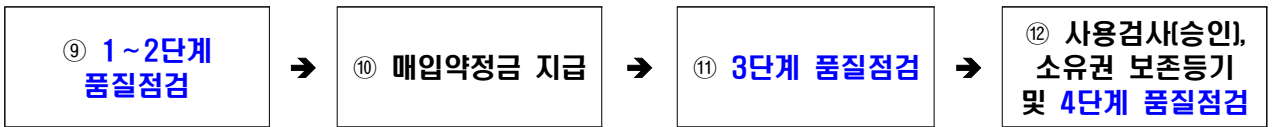
도면협의부터 매입약정체결까지



※ ⑦과 ⑧의 선우는 바뀌어도 되나

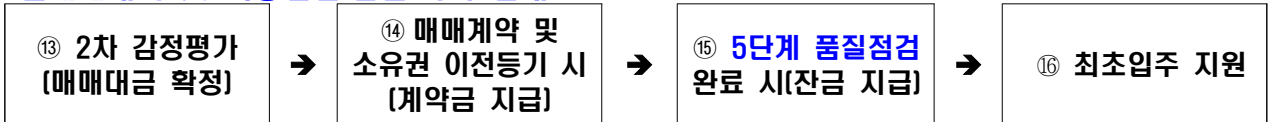
⑥의 약정체결 통지 후 45일 내 약정 체결하여야 함

매입약정금 지급 및 준공까지 단계



※ 매입대금의 약 50%
[토지확보지원금을 받은 경우 포함]
※ 신탁방식의 경우 60%

본매매계약 및 최종점검(잔금)까지 단계



※ 매입대금의 약 30%

※ 매입대금의 약 20%
※ 신탁방식의 경우 10%

* 5단계 품질점검

구 분	1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계	기초공사	골조공사	마감공사	준 공	잔금지급
점검내용	철근배근 완료 시	최상층 슬라브철근 배근완료 시	방수·단열공사 및 바닥소음완충재 완료 시 마감공사 필요 시	사용승인 (검사) 완료 후 1주일 내외	4단계 지적사항 확인
중점 점검 분야*	건축물 배치의 적정성 및 설계도서 이행확인	설계도서 이행 및 골조품질 상태확인	방수·단열 공사 등 설계도서 이행확인	마감품질상태 및 사용승인 이행확인(시운전, 각종 준공필증, 전기, 가스, 통신, 정화조, E/V등)	
점검 주체	품질점검팀 (LH, CM업체 등)	○	○	○	○
	임대자산관리팀 주거복지지사	-	-	○	○

* 상기 분야 외 품질관리를 위한 점검 및 보완요청 가능

3 신청접수

1. 신청접수 기간

- 일자 : 2026. 3. 30.(월) ~ 5.28.(목) 17:00 (토·일요일, 공휴일 제외)
- 시간 : 오전 10시 ~ 11시, 오후 13시 ~ 17시 (사전 유선확인 요망)

2. 신청방법 : 방문접수(담당자와 유선으로 사전 상담 후 방문)

- 접수장소 : 경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 3 (구미동)
LH 경기남부지역본부 매입약정지원팀 5층 512호

- * 모든 서류는 공고일 이후 발급분에 한하며, 제출된 서류는 반환하지 않습니다.
- * 모든 서류를 이상 없이 접수 완료한 경우 접수 확인증을 발급해 드리니, 접수 확인증을 수령하시기 바랍니다.

3. 문의전화

매입대상지역	전화번호
안산, 의왕, 군포, 오산, 화성, 이천, 여주	031-250-8387
안양, 성남, 광명, 과천, 광주, 안성	031-250-8453
수원(권선구), 시흥, 용인(기흥구 외)	031-250-4971
수원(권선구 외), 용인(기흥구), 평택	031-250-8388

※ 부천시역은 '25년도부터 인천지역본부 관할로 조정됨에 따라 인천본부 공고문 참조바람

4 매입대상

1. 매입대상 지역

경기남부지역 17개 시	과천시, 광명시, 광주시, 군포시, 성남시, 수원시, 시흥시, 안산시, 안성시, 안양시, 여주시, 오산시, 용인시, 의왕시, 이천시, 평택시, 화성시
-----------------	---

2. 매입목표(호수) : 총 9,422호

관할본부	일반	청년	기숙사형	신혼· 신생아Ⅰ	신혼· 신생아Ⅱ	다자녀	고령자	합계
경기남부	2,120	3,416	213	2,553	337	373	410	9,422

* 상기 매입목표는 '26년 매입 예정인 주택으로서 우리 공사는 기존 완성주택 매입, 공공리모델링 신축, 민간 신축 매입약정 방식의 3가지 방식을 병행하여 매입하며, 향후 정부정책에 따라 매입목표 호수 변동 가능

3. 매입대상 주택

① 입주유형별 아래의 기준을 충족하는 세대별 주거전용면적이 85㎡ 이하인 최초 매입약정 체결 기준 50세대 이상 주택으로서 아래의 주택유형.

- 다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택(아파트형, 단지형 다세대, 단지형 연립)

공급유형	면적기준	주택유형	방 개수
일반	전용 20㎡ 이상 85㎡ 이하	다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택 * 수도권 신혼·신생아 I 은 다가구 제외	2개 이상
다자녀	전용 46㎡ 이상 85㎡ 이하		
고령자	전용 29㎡ 이상 85㎡ 이하		1개 이상 (1.5개 우대)
청년 (기숙사형)	전용 19㎡ 이상 60㎡ 이하		1개 이상
신혼· 신생아 I	전용 36㎡ 이상 85㎡ 이하		2개 이상 (입지 감안 1.5룸 예외적 매입)
신혼· 신생아 II	전용 36㎡ 이상 85㎡ 이하	아파트, 연립, 주거용오피스텔, 도시형 생활주택(아파트형, 단지형 연립에 한정)	2개 이상

* 예외사항

가. (신혼·신생아 I 형) 전용 29㎡ 이상 확보한 후 발코니 확장한 실사용 면적이 36㎡ 이상인 경우 가능.(총 세대의 50% 범위 내)

나. (입주유형 혼합) 한 건물에 서로 다른 입주 유형이 혼합된 계획은 가급적 지양하되, 지역여건 등에 따라 입주자 유형별 라이프 스타일이 서로 충돌하지 않는 선에서 계획 가능.

② 약정 신청 필지에 대해 토지소유권 확보(토지매매계약 포함) 하였거나 토지소유자의 감정평가동의서를 받은 경우에 한하여 신청가능.

4. 매입대상 주택 매입기준 : 일괄매입 원칙

□ 주택 설계 및 시공기준, 실내인테리어 및 마감재 기준 등은 「신축 매입임대주택 설계·시공 가이드라인」에 따른 내용을 적용하오니, 이 점 착오 없으시기 바랍니다.

① 주택 설계 및 시공기준

- 설계 및 시공 시에 현재 「신축 매입임대주택 설계·시공 가이드라인」에 따른 기준을 적용하여야 함. (단, 건축 중 주택은 미시공분에 대하여 기준 준수하고, 기 시공분에 대하여 구조적·기능적 결함이 있거나 법령 및 기술기준에 부합하지 아니하면 조치를 요구하거나 매입하지 아니할 수 있음)

② 실내인테리어, 마감재 기준 : 가이드라인 “컨셉 예시” 기준 이상 반영.

③ 커뮤니티공간 및 경비실·관리사무소 의무설치 기준

커뮤니티공간	경비실	관리사무소
50세대 이상 청년, 신혼·신생아 유형	50세대 이상	150세대 이상

* “청년”, “신혼·신생아” 유형 주택은 커뮤니티공간 의무 설치 대상이며, 나머지 유형은 지역본부 여건(지자체 수요 유무, 운영·관리 가능 여부 등)에 따라 달리 정함.

** 2동 이상의 단지형 주택(다가구, 다세대, 연립 등)의 물량을 구분하여 신청하는 경우에도 총세대수 합이 상기 기준 이상인 경우 설치 필수.

- 입주유형별 커뮤니티시설 설치기준(가이드라인 “설치 예시” 참조)

가. 면적 세대당 1.0㎡ 이상

<다음의 경우 사업자가 공공기여방안 추가 제시하고 상호 협의함>
 「공공주택특별법 시행령」 제37조 0.3대 주차장 설치규정 완화 시
 [적용대상 : 전용 30㎡ 미만으로서 청년형(GTX역 포함 도시철도역 출구 또는 대학교 교문으로부터 직선거리 500m 내), 고령자형 (입지제한 없음)]

나. 커뮤니티시설 용도를 별도로 정할 경우 아래 기준에 따라 설치 권장.

< 용도별 커뮤니티 설치 기준(권장) >

구분	아이돌봄시설	작은 도서관	경로당
설치기준	100㎡ 이상	100㎡ 이상	50㎡+세대당 0.1㎡

다. 커뮤니티시설은 **기타공용** 면적으로 설치를 원칙으로 함.

라. 커뮤니티시설 내부 및 이용시설 확인이 가능토록 투명창호 등을 활용하여 최대한 개방감 확보.

마. 지상 1층을 원칙으로 하되, 주택규모, 입주대상자 유형을 감안하여 협의를 거쳐 1층 외 계획도 가능.(내부설치비품 협의, 지하층 불가)

○ 경비실 · 관리사무소 설치기준

가. 기계식 주차관리를 위한 주차관리실 설치 시, 경비실 대체 가능.

나. 관리사무소 의무 설치대상인 경우 최소 3인 이상의 사무공간 및 관리사무소 외 관리업무 종사자 휴게실 별도 계획.(냉난방기 설치)

다. 주차관제, CCTV, 소방, 원격지침 등 시스템 연동 설치 필요.

라. 관리사무소는 지상배치를 원칙으로 하되, 종사자의 근무여건 및 방재 활동 거점 기능 등을 감안하여 협의를 거쳐 설치 위치 조정 가능.

④ 근린생활시설 관련

※ 근린생활시설은 매입하지 않으나, 다음에 따라 예외적으로 매입 가능.

○ 원칙적으로 근린생활시설과 근생이 포함된 주택은 매입 지양.

- 법령에 따라 상업지역 등에 근린생활시설이 필수적으로 포함되어야 하는 경우 근린생활시설을 제외하고 매입할 수 있으나, 그 외는 계획단계부터 설치 지양, 건물 전체가 매입 제외될 수 있음.

○ 예외적으로 매입하는 경우(우리 공사가 필요한 경우)

가. (추가 커뮤니티공간 등) 이미 설치기준 이상 계획된 공간 외에 추가 면적 확보하고자 하는 경우 또는 관리·운영 효율성 등을 감안하여 해당 토지 및 건축물 전체를 매입·활용하고자 하는 경우.

나. (LH 희망상가용) 일자리 창출 및 젠트리피케이션 방지 등 사회적 가치 제고를 위해 주변시세 이하로 장기간 임대하고자 하는 경우.

(매입가격) 감정평가금액 80% 수준 이하에서 상호합의하여 결정(가·나항 공통)

다. (생활 SOC시설) 지자체 등이 상업용이 아닌 입주자와 지역주민이 공동 이용하는 개방형 공공시설 목적으로만 사용.

* 생활SOC 예 : 마을 노인복지, 건강생활지원센터, 공공(작은)도서관, 아이돌봄시설, 공공체육시설, 창업센터 등 주민편의시설

- 우리 공사, 지자체 등이 매입을 결정하기 전까지 일반분양을 보류하는 우선매입특약을 조건으로 약정체결하고, 이 때 우리 공사는 자금조달지원을 위한 프로젝트 협업을 검토함.

(매입가격) 근생의 건설원가와 감정평가금액의 평균범위에서 협의

⑤ 기계식 주차 설치 허용기준

○ (대상요건) (1) 서울·인천·경기도 역세권(GTX역 포함 도시철도역 출구로부터 직선거리 500m 내), (2) 청년용, 신혼·신생아 I,II용 (3) 주거용오피스텔 또는 도시형생활주택(3가지 요건 모두 충족 시)

○ 기계식 주차 비율

* 150세대 이상 : 총 주차대수의 50% 이하로 계획

** 150세대 미만 : 총 주차대수의 50% 이하로 계획하되, 기계식 주차 대수가 20대 미만인 경우 우대

※ 단, 기계식 주차대수 비율이 상기 기준을 일부 초과하는 경우 건축계획과 주차대수의 적정성을 고려하여 심의에서 수용여부 결정

가. 주거용오피스텔·도시형생활주택 외 타 주택유형이 혼합된 경우, 타 주택유형에 따라 발생하는 주차는 자주식으로 계획.

- 나. 청년, 신혼·신생아 외 입주유형이 혼합된 경우 타 입주유형의 법정 주차대수는 자주식으로 설치.
- 다. 건물 내 포함된 근린생활시설의 주차는 자주식으로 계획.
- 라. 「공공주택 특별법 시행령」 제37조제4항에 따라 완화된 주차 규정(세대당 0.3대)을 적용받는 경우 기계식 주차 설치 금지.
(공고문 ㉞ 사항 참고)

○ 기계식 주차 시공 기준

- 가. 엘리베이터방식(승강기 방식), 평면왕복방식, 다층순환방식만 허용하되, 기계식 주차설비까지 명쾌한 차량 진출입이 가능해야 함.
- 나. 이용자 안전성 향상을 위해 오토발렛 기계식주차장*을 적용할 수 있다.
* 운전자가 기계식주차장 입구 앞에 있는 별도의 승하차장에 하차 후 기계장치가 차량만 자동으로 기계식주차장 내부 및 주차구획으로 이동하는 기계식주차장
- 다. 주거와 같은 동에 기계식주차설비를 계획할 경우 단위세대 벽면과 연결하여 설치 불가, 복도, 공용부 배치 및 별개공간으로 완충 공간을 구획하고, 소음·진동 방지대책을 마련.
- 라. 기계식 주차타워 윗층에 주거세대 설치 금지.(커뮤니티공간은 가능)
- 마. 주차관리를 위한 주차관리실 의무설치.

⑥ 전기차 충전시설 설치 기준(전용 주차구역 표시)

- (설치대상) 주차단위구획 총 수가 50개 이상인 시설
 - (설치기준) 환경친화적 자동차 충전시설의 수는 해당 시설 총 주차대수의 100분의 5 이상 설치해야 하며, 충전시설 수의 100분의 20 이상을 급속충전 시설로 설치
- ※ 향후 관련 법·규정·조례 등 개정 시 개정사항 준용하여야 함

5. 권장사항

- ① 우리 공사 제안평면 및 실내인테리어 기준을 활용하여 계획한 주택.
(건축물용도 및 대지상황에 따라 변형 사용)
- ② 의무기준 이상의 커뮤니티시설을 설치하거나, 용도별 커뮤니티 설치기준을 충족하는 경우.
- ③ 지하주차장 설치, 법정주차대수 이상의 주차대수를 확보한 경우.
- ④ 2개동 이상의 다가구, 다세대, 연립 등을 단지형으로 통합 계획하고 1층에 주민쉼터용 조경시설(예 : 벤치, 파고라, 주민운동시설) 설치 시.
- ⑤ 관리형 토지신탁(차입형 포함)으로 사업 진행 예정인 경우.
 - 사업기간, 사업비 등을 감안하여 관리형 토지신탁 조건으로 약정할 수 있음.(공고문 9 사항 참고)
- ⑥ 지자체 등의 수요맞춤형 先주문에 부합한 신청 건인 경우.

5. 매입 제외 대상

- ① 배출시설 설치제한지역에 소재한 주택으로 오수 등이 하수종말처리장으로 연결 불가능한 주택.
- ② 공특법 시행령 제37조 제4항에 따른 0.3대 주차완화 적용받고 기계식 주차 설치한 주택. * 상세내용은 “4 매입대상- 4. 매입대상 주택 매입기준-⑤” 참조
- ③ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역, 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택지구 및 도심 공공주택 복합지구(후보지 포함), 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구 등 개발이 예정된 지구(지역) 내의 주택.
(개발이 예정된 지구(지역) 내 동 지구의 개발계획에 따라 신규 건설되는 주택은 매입대상 주택으로 선정 가능)
 - 다만, 개발이 예정된 지구(지역)가 지자체와 지구(지역) 지정의 해제를 합의한 경우 등 해제 절차가 진행 중인 경우, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역 중 현지 개량방식의 주거환경

개선사업계획이 확정되거나 준공된 경우, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구 중 존치관리구역으로 지정된 경우에는 관련 지자체의 의견을 들은 후 해당 지구(지역) 내의 주택을 매입대상 주택으로 선정할 수 있다.

- ④ 국토교통부 공고 「최저주거기준」에 미달하는 주택.
- ⑤ 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택.(다만, 농어촌 등 지역 여건 상 미설치 지역이나, 매도자가 설치하여 주거에 문제가 없도록 조치하는 경우 매입 가능)
- ⑥ 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 500m 이내에 **사격장이 있는 군부대·화장장과 직선거리 50m 이내에 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2제1항제1호 및 제2호의 시설이 있는 주택.**(다만, 주유소·석유판매취급소·자동차용 천연가스충전소는 해당 부지를 매도신청하거나, 직선거리 25m를 초과하는 지역의 주택은 매입대상 주택으로 선정 가능)
 - 다만, 건축법에 따른 주거용오피스텔은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2제1항제1호 및 제2호에 따른 매입제외 기준을 적용하지 않음.
- ⑦ 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 25m 이내에 「건축법 시행령」 별표1 제15호 중 일반숙박시설, 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설이 있는 다자녀 유형 주택.
- ⑧ 지하(반지하 포함) 세대가 있는 주택.
- ⑨ 법률상 제한사유(건축법 위반, 압류, 가압류, 경매개시 등)가 있는 주택.(다만, 토지에 한해 토지확보 시기까지 법률상 제한 사유를 치유 가능한 경우에는 조건부 신청 가능)
- ⑩ 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 주택.(반대의 경우도 매입대상주택으로 선정할 수 없으며 다만, 점유 해소가 가능한 객관적 증빙자료 제출 시 매입 가능)

- ⑪ 주택 진입도로가 미확보되거나 사도인 주택.(다만, 진입도로가 사도인 경우 매도신청 시 무상귀속 또는 기부채납 계획을 조건으로 하거나, 「사도법」 제4조에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받고 사용료가 없는 사도*는 조건부 매도신청 가능)
 - * 매입약정 체결 전까지 계약당사자(매도신청인, 사도소유자), 사용료 미청구 내용, 특정승계 효력범위 등이 포함된 지역권 설정계약서<서식10>와 등기사항 전부증명서(지역권설정 확인)를 제출하여야 함
- ⑫ 건축물의 외벽(필로티 구조의 외기에 면하는 천장 및 벽체를 포함) 마감재료(단열재, 마감재 등)가 준불연재 또는 불연재 성능을 만족하지 않는 주택.
- ⑬ 엘리베이터가 설치되지 않은 주택.[다만, 지상 3층(필로티 포함) 이하인 주택은 매입 가능하나 고령자형은 엘리베이터 설치 필수]
- ⑭ 세대별 전기 및 수도계량기가 설치되지 않은 주택.
- ⑮ 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前·現 공사 직원(임원 포함)에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상 주택으로 선정할 수 없다.[다만, 前 공사 직원(임원 포함)은 퇴직일로부터 5년이 경과하지 않은 자를 말한다.]
- ⑯ 청탁 등 부정한 행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 소유한 주택.(제재확정일로부터 10년간 매입 제한)
- ⑰ 별첨 「신축 매입임대주택 설계·시공 가이드라인」에 부적합한 주택.
- ⑱ 심사 조치사항 미이행 사업지(건축예정 限)
- ⑲ 「주택공급에 관한 규칙」 제21조에 따라 입주자 모집공고 시행하였으나, 분양이 완료되지 아니한 미분양아파트.(한국부동산원 “청약홈”을 통해 공고 시행 여부 확인)
- ⑳ 신청필지에 대해 토지소유권 미확보(토지매매계약 미체결)하였거나 토지소유자의 감정평가동의서를 미제출한 경우

매도신청 접수 당시 매입공고문상 매입제외 주택 사유가 매입약정 체결 이후에 발견되더라도 매입약정서 및 본 공고문에 의거 약정해제 및 위약금 발생이 되므로 매입제외 대상 여부를 반드시 확인하시어 신청하여 주시기 바랍니다.

5 매입약정 대상주택의 선정

1. 공사에서 제시한 매입기준 등에 적합한 주택 중 서류심사 및 매입 심의를 통해 **공사 매입기준에 부합한 주택을 선정.**

구분	평가항목	세부 평가항목
서류심사	임대수요	• 임대주택 공가율, 주민등록세대수 증가율
	생활편의성	• 교통 접근성, 주거환경(상업, 의료, 문화 등), 교육환경(초·중·고 등)
	재무영향도	• 정부지원단가 대비 탁감가격 비율
	기타	• 접면도로 넓이, 주차대수 기준
	가점	• 뉴빌리지사업지 주택 여부, 역세권 주택 여부 등
매입심의	입지여건	• 임대주택 공급 현황 및 수요전망, 교통여건, 생활편의 시설, 기피시설 유무 등 주거여건, 토지형상 등 획지 조건
	건축계획	• 법령 및 설계 가이드라인 준수 여부, 단지계획, 단위세대 평면, 주차계획, 특화설계 등 건축계획 전반의 적정성
	가격 적정성	• 탁상감정가격의 인근 시세 대비 적정성
	공공성	• 공공성 측면의 매입 적정성

- 서류접수완료일*부터 심의완료일까지 6개월내 처리 원칙. 다만, 도면협의 미이행, 동일 필지내 선순위자 진행, 물건 관련 법적 분쟁 등 불가피한 경우 예외

* 사업자가 공사 기준에 부합하게 작성된 서류를 누락없이 제출 완료한 날짜

2. 매입심의 결과 구분

- 통과, 조건부 통과(조건사항 충족 시 통과), 매입제외로 구분

3. 심의 통과(조건부 통과 포함) 건에 대해 「건축물 구조기준 등에 관한 규칙」에 의한 구조안전 및 내진설계 확인서 징구
4. 제1차 감정평가 후 매입 적정성 및 가격 적정성을 검토하여 최종 매입여부 결정
5. 또한 착공 전 우리 공사가 선정된 전문가가 설계 및 구조 안정성 검토를 실시하여 설계 및 구조 안정성 등에 문제가 발견될 경우 매입약정 체결이 해제될 수 있음.

※ 재심의 관련 유의사항

1. 선정심의를 따라 매입결정된 주택의 건축계획이 인허가 등의 사유 또는 심의 조건사항 이행 등 공사의 요청에 의해 설계변경되는 경우 중 아래의 어느 하나에 해당되는 건은 재심의 절차 진행.

1. 당초 사업부지에 일부 필지가 추가 또는 제외되는 경우
2. 세대수 또는 세대 전용면적의 합계가 10% 이상 증감하는 경우
3. 전체 연면적이 10% 이상 증감하는 경우
4. 주차계획, 코어위치, 주동계획 등이 변경되는 경우

① 다만, 변경사항에 대해 공사가 동의하는 경우 재심의절차 생략 가능.

② 제1차 감정평가가 완료된 경우 종전에 평가했던 2개 감정평가법인이 감정평가를 재실시하며, 감정평가에 대한 보수는 주택의 건축계획이 인허가 등의 사유로 변경되는 경우는 매도신청인, 공사의 요청에 의해 변경되는 경우에는 공사가 부담.

2. 매입약정 체결 이후에도 1의 각호와 같은 변경사항이 발생할 경우 동일하게 처리하고 변경 약정 체결.

3. 매입심의 결과에 따라 매입대상으로 선정된 후 약정체결 통지 전까지 매입가격, 공공성 등의 측면에서 매입 적정성 판단에 영향을 미치는 중대한 사유(아래 ① 또는 ②)가 발생 또는 발견된 경우 재심의 절차 진행.

① 심의 당시 판단의 근거가 된 주요 평가 자료가 사실과 다름이 확인되거나, 이후 변경된 경우

② 공공성의 현저한 훼손 등 사업 추진이 곤란하다고 판단되는 경우

6] 매매대금 결정

1. (제1차 감정평가) 매매예정금액은 우리 공사와 한국감정평가사협회가 1개씩 선정한 2개의 감정평가법인이 각각 감정평가한 금액의 산술 평균 금액으로 결정하고 매입약정 체결.

2. (제2차 감정평가) 최종매매금액은 사용승인(또는 사용검사) 후 제1차 감정평가를 수행한 동일한 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 산술 평균 금액에 매매예정금액 기준 상하한율을 적용한 금액으로 결정.

3. (매매예정금액) 매입약정서 상 매매예정금액은 매입약정 체결을 위한 금액이며,

① 불가피한 설계변경에 따른 세대수·전용면적의 변경, 실내인테리어 및 마감재의 시공 품질수준을 반영하고, 시장상황 변화에 따른 급격한 가격변동 위험을 상호 분담하고자 제2차 감정평가를 시행.

② 이 경우 매매예정금액을 기준으로 가격상승요인은 +10%까지를, 하락요인은 -10%까지를 가격변동의 상하한 기준으로 하여 최종 매매대금을 결정하는 데 이의가 없는 경우 약정체결함.

예) 매매예정금액이 100억원인 경우 인상상한 110억원, 하락하한 90억원.

7 매입약정 체결

1. 매도신청인이 매매예정금액, 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매입약정을 체결하고, 준공 후에 매매계약을 체결.

2. 약정체결 대상 주택으로 통지된 경우에도 매입약정 체결 전까지 사업시행자 및 시공사의 신용도, 재무상태 및 시공능력, 세금체납 여부, 기존 근저당 설정규모 등에 따라 약정체결이 불가할 수 있음.

3. 매입 약정체결 통지일로부터 45일 이내에 약정을 체결하여야 하며, 기간 내 매입약정을 체결하지 않는 경우 익일부터 통지 효력은 자동 상실(별도 기간연장 없음).

4. 위 기간 중 매도신청인과 우리 공사 양자간 약정체결한 후 토지 신탁계약하는 경우 신탁사를 포함하여 3자간 변경약정 체결함.

5. 매입약정 체결 후 단순변심, 약정서 상 해제사유로 약정을 해제하는 경우 위약금이 부과됨.

※ 약정해제 위약금

- ① [약정금(토지확보지원금도 약정금에 포함)을 지급받은 경우] 지급 받은 약정금액(토지확보지원금 포함)의 10%
- ② [약정금을 지급받지 않은 경우] 감정평가수수료 및 감정평가수수료의 10%
 - 위약금 지급을 담보하기 위해 매입약정 체결 시점에 약정이 해제되는 경우 위약금에 해당하는 금액 지급을 담보하는 보증증권을 제출하여야 함 [보증기간 : 매입약정 체결일~매매계약(예정)일]
- ③ [「공공주택 특별법 시행령」에 따른 주차기준 완화받은 경우] 매매예정금액의 10%(단, 약정금을 지급받지 않은 경우는 “②”의 내용 적용)

8 매매대금 및 매매계약 체결

- 1. (매매대금) 사용승인(또는 사용검사) 및 4단계 품질점검 완료(지적사항 조치완료) 후 제1차 감정평가를 수행한 2개의 감정평가법인이 평가(제2차 감정평가)한 금액의 산술평균 금액을 기초로 제1차 감정평가 대비 가격변동 상하한 범위 내에서 최종매매금액을 결정.
 - 우리 공사는 4단계 품질점검 시 시공품질평가를 시행하고, 그 결과를 감정평가법인에게 제공할 예정.
- 2. (매매계약) 소유권보존등기 및 4단계 품질점검 완료(지적사항 조치완료) 후 매매계약 체결. 다만, 약정해제 사유에 해당하는 중대한 하자 등이 발견될 경우 해당 사항이 치유될 때까지 매매계약 체결을 유보할 수 있음.

9 매매대금 지급

1. 토지확보지원금 및 매입약정금

※ 채권보전방식에 따라 근저당 방식(담보신탁 포함)과 토지신탁 방식(관리형·차입형)으로 구분되며, 약정체결시점에서 매도신청인이 두 가지 방식 중 선택하되, 우리 공사는 사업규모, 사업기간, 시공사 시공능력평가 등을 감안하여 관리형 토지신탁방식을 필수 약정조건으로 제시할 수 있음.

① 근저당권 설정 방식(담보신탁 포함)

구분	토지확보지원금	매입약정금
용도	① 토지소유권 취득을 위한 잔금 처리 ② 토지등기부 상 기존 근저당설정액 상환 ③ 담보신탁은 신탁계약 상 우선수익권 상환	-
지급 금액	제1차 감정평가금액 중 토지분 평가금액의 50% 한도 내	제1차 감정평가금액의 50%(토지분 평가금액 한도) 범위 내(토지확보지원금이 지급된 경우 이를 포함)
지급 시기	약정체결 후 매도인 요청 시	골조공사 완료 및 공사의 2단계 품질 점검 완료 시
채권 확보	지급액의 120%에 해당하는 금액의 1순위 근저당권 및 지상권 설정 - 담보신탁은 지급금액의 120%에 해당하는 단독 1순위 우선수익권 설정	① 지급액의 120%에 해당하는 금액의 1순위 근저당권 및 지상권 설정 - 담보신탁은 지급금액의 120%에 해당하는 우리 공사 단독 1순위 우선수익권 설정 ② 계약이행을 위한 이행지급 보증보험 가입 [보증금액 : 2억 5천만원/보험기간 : 매입약정금 청구일~매매계약체결(예정)일]
유의 사항	① 채권확보 비용은 매도신청인 부담 ② 후순위 근저당 설정 불가하며, 담보신탁의 경우 공사 단독 1순위 우선수익권 설정 ③ HUG 도심특약보증에 따른 담보신탁 시 공사와 HUG 공동 1순위 우선수익권 설정 (관리형 토지신탁방식 적용 시에도 기 지급된 토지확보지원금 등 환급 의무 없음) ④ 지급관련 사항은 지역본부 담당자와 사전협의 필요	

② 토지신탁 방식(관리형·차입형)

구분	토지확보지원금	매입약정금
용도	초기 사업자금 지원	-
지급 금액	제1차 감정평가금액 중 토지분 평가금액의 60% 한도 내(단, 하단의 조기약정 인센티브 지급 요건 달성 시 최대 70%까지 지급가능)	매매예정금액의 60% 한도 내(토지확보지원금이 지급된 경우 이를 포함)
지급 시기	사업자 신청 시	골조공사 완료 및 공사의 2단계 품질 점검 완료 시(착수금은 실착공 확인 후)
채권 확보	매입약정금 금액의 120%에 해당하는 우리 공사 단독 1순위 우선수익권 설정 (토지확보지원금, 착수금, 매입약정금 중 실제 지급이 가장 빠른 것 적용) * 공사 동의를 있을 경우 매도신청인 및 타 금융사 등을 후순위 우선수익권자로 설정 가능	
유의 사항	① 채권 확보 비용은 매도신청인 부담 ② 대금 지급은 수탁사인 신탁회사의 관리계좌로만 지급 가능하며, 공사-매도신청인-신탁회사가 모두 동의하는 경우 대금 수령계좌 변경 가능 ③ HUG 도심특약보증에 따른 토지신탁 시 공사와 HUG 공동 1순위 우선수익권 설정 ④ 지급관련 사항은 지역본부 담당자와 사전협의 필요	

※ **조기약정 인센티브 지급기준**[수도권 토지신탁 방식에 적용]

- ① 매입심의 통과일로부터 45일내 도면협의 완료
- ② 약정체결 통보일로부터 15일 이내 약정체결

위 2개 요건 중 1개 요건 달성 시 **토지확보지원금**을 +5%P까지 지급, 2개 요건 모두 달성 시 **토지확보지원금**을 +10%P까지 지급 가능

- 매입심의 통과일은 심의결과 안내문 도달 시점 기준, 도면협의 완료일은 확정도면 제출 도달 시점 기준

※ **조기착공 착수금 지급기준**[수도권 토지신탁 방식에 적용하며, 매입약정체결 시점에 기 착공(착공신고 필증 교부) 건물은 적용 제외]

- ① (기간 산정) 최초 약정체결 통지 후 기간을 계산하여 아래 기준에 부합 시 지급 가능
- ② (지급 범위) **토지확보지원금**과 착수금 합산 매입약정금 범위 내에서 지급 가능
- ③ (채권 확보) 우리 공사 단독 1순위 우선수익권 설정

허가권자		광역지자체	기초지자체		
건축심의 대상 여부		심의 대상	심의 대상		미대상
규모 (①또는 ② 해당 시)	① 층	21층 이상	16층 이상	15층 이하	그 외
	② 연면적	100,000㎡ 이상	30,000㎡ 이상	5,000㎡ 이상	
착수금 지급기준	5%	289일	228일	215일	113일
	3%	322일	252일	238일	124일

※ **토지확보지원금** 관련 유의사항

토지확보지원금을 받은 사업시행자가 **토지확보지원금**을 받은 날로부터 4개월 이내 약정 대상 주택에 대한 인허가(건축허가 또는 주택건설사업계획승인)를 받지 못한 경우 **토지확보지원금** 지급 익일부터 인허가를 받은 날까지 받은 **토지확보지원금**의 연 5%만큼 지연이자 발생한다. 다만, 인허가 지연에 정당한 사유가 있는 경우 위 4개월은 6개월로 적용함.

※ **조기착공** 관련 특례(수도권 토지신탁 방식만 적용)

“조기착공 착수금 지급기준”에서 정한 기한(매매예정금액의 5% 내에서 착수금의 지급을 요청할 수 있는 경우에 한함) 보다 30일 이상 먼저 착공을 완료한 경우 (매입약정체결 시점에 기 착공한 경우 제외) 매매예정금액의 5% 내에서 착수금의 지급을 추가 요청할 수 있음(다만, 토지확보지원금과 착수금의 합계는 매입약정금 한도 이내 지급)

※ (업무협약) 우리 공사는 일정규모 이상 매입물건의 안정적인 사업 관리를 위해 관리형 토지신탁을 활성화하고자 다수의 신탁사와 업무 협약을 체결하여 신탁 관련 사업 진행을 지원하고 있음.

< 우리 공사 업무협약 신탁사 >

신탁사명	연락처	신탁사명	연락처
대한토지신탁	02-528-4477	신한자산신탁	02-2055-0000
한국자산신탁	02-2112-6300	코리아신탁	02-3430-2000
한국토지신탁	02-3451-1100	신영부동산신탁	02-6256-7800
KB부동산신탁	02-2190-9800	하나자산신탁	02-3287-4600
우리자산신탁	02-6202-3000	무궁화신탁	02-3456-0000
교보자산신탁	02-3404-3404	대신자산신탁	02-6362-1000
한국투자부동산신탁	02-6420-1800	코람코자산신탁	02-787-0000

2. (계약금) 사용승인, 소유권보존등기 및 4단계 품질점검을 완료(지적 사항 조치완료)하고 매매계약을 체결하면 소유권 이전등기 시점에 최종매매금액의 80%(토지신탁방식의 경우 90%까지 지급하며, **토지 확보지원금** 또는 매입약정금을 지급받은 경우 이를 차감)를 매매 계약의 계약금으로 지급.

- 다만, 약정해제 사유에 해당하는 중대한 하자 등이 발견될 경우 해당 사항이 치유될 때까지 매매계약 체결을 유보할 수 있음.
- 각종 권리제한 사항[근저당권(근저당권자가 제1·2 금융권이 아닌 경우), 전세권, 지상권, 가압류, 압류, 임의·강제경매, 가처분, 가등기, 예고등기 등]은 계약체결 전 말소를 원칙으로 하며, 부득이한 경우 잔금지급일 전까지 매수인과 합의되지 않은 소유권 이외의 권리 및 채권·채무관계 일체를 정리해야 함.

3. (잔금) 5단계 품질점검 완료(지적사항 조치완료) 후 최종매매금액으로 정산지급.

4. (기타) 1) 약정대상 주택(부속토지 포함, 이하 동일)에 설정된 등기부상 제한물권 등의 권리자(신탁방식에 따른 우선수익자 포함, 이하 동일)가 공사 재직 또는 5년내 퇴직 임직원인 경우 그 제한물권 등에 대한 정당한 권원이 있음을 입증할 수 있는 서류(금융거래확인서 등 구체적 증명서류)를 제시하여야 약정 대금을 지급할 수 있음.
- 2) 공사는 약정대상 주택에 설정된 제한물권 등에 대한 권리자가 공사 재직 또는 5년내 퇴직 임직원임을 인정한 경우에는 인정한 날로부터 1개월 이내에 주택매도자에 대해 정당한 권원이 있음을 입증할 수 있는 서류를 상당한 기한내에 제출할 것을 요구할 수 있고, 주택매도자가 그 기한내에 관련서류를 제출하지 아니하거나 제출된 서류가 미비한 경우 매입약정 체결을 거부하거나 체결된 매입약정 또는 매매계약을 해제(해지, 취소를 포함)할 수 있음

10 민간 신축 매입약정 지원 안내

10항목은 민간사업자의 신축 매입약정 참여 확대를 위해 세제혜택, 용적률 완화, 건설자금 저리 지원, 주차기준 완화 등에 대해 요약하여 안내한 것으로 제도 실제 적용에 대한 문의는 관할 세무서, 지자체 등에 확인하시기 바랍니다.

※ 법령, 운영기관 기준 변경 등에 따라 적용 내용이 달라질 수 있음에 유의

1. 세제혜택

- ① 공공매입임대주택 건설 목적 양도 토지 과세특례(「조세특례제한법」 제97조의10 제1항~제3항)
- 가. (내용) 거주자가 공공매입임대주택을 건설할 자(공공주택사업자와 약정을 체결한 자)에게 주택 건설을 위한 토지를 양도함으로써 발생하는 소득에 대해 양도소득세의 10% 감면
- 나. (적용시기) 2027년 12월 31일까지 한시 적용
- 다. (세금추징) 주택건설사업자가 토지를 양도받은 날부터 3년 이내에 주택을 건설하여 1내에 양도하지 않을 경우 주택사업자는 양도세 감면액 상당액을 소득세 또는 법인세로 납부해야 함
- ② 토지등 양도소득에 대한 과세특례(「법인세법 시행령」 제92조의2제4항제6호)
- 가. (내용) 공공매입임대주택을 건설할 자에게 주택 건설을 위한 토지를 양도하여 발생하는 소득에 대해 토지등 양도소득의 법인세액 추가납부 세율(10%) 배제
- 나. (적용시기) 2027년 12월 31일까지 한시 적용

③ 공공주택사업자의 임대 목적으로 주택을 매도하기로 약정을 체결한 자에 대한 감면
(「지방세특례제한법」 제31조의5 제1항~제3항)

가. (내용) 공공주택사업자의 임대가 목적인 주택을 건축하여 공공주택사업자에게 매도하기로 약정을 체결한 자가 해당 주택 등을 건축하기 위해 취득하는 부동산 및 주택 등을 건축하여 최초로 취득하는 경우 취득세의 15% 경감

나. (적용시기) 2027년 12월 31일 까지 한시 적용

다. (세금추징) 부동산을 취득한 날부터 1년 이내에 공공주택사업자의 임대가 목적인 주택 등을 착공하지 않을 경우, 최초로 취득한 주택 등을 6개월 이내 공공주택사업자에게 매도하지 아니한 경우 경감받은 취득세를 추징

④ (개정 사항) 주택 유상거래 취득 중과세의 예외 확대(「지방세법 시행령」 제28조의2)

가. (내용) 법인이 신축 매입약정 주택(주거용오피스텔 포함)을 건설하기 위해 철거할 주택을 매입하는 경우에도 중과세 적용대상 배제

2. 용적률 완화

① 공공임대주택 용적률 완화(「국토계획법 시행령」 제85조제3항제1호)

가. (내용) 「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택(민간 신축 매입약정 주택 포함)을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용도지역 용적률의 120퍼센트 이내의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율에 따라 용적률 완화 가능

* 용도지역별 최대한도 용적률의 120퍼센트 이내 범위에서 도시·군계획 조례로 정하는 비율에 따라 용적률 완화가 가능하도록 시행령이 개정(24.3월)되었으며, 시행령 개정 공포 후 6개월 경과시점까지 도시·군계획 조례 개정이 없는 경우 시행령을 적용하도록 하고 있어 용적률 완화 세부 사항은 해당 지자체 문의 필요

3. 건설자금 저리 지원(도심주택 특약보증 확대 적용)

① 도심주택 특약보증

가. (개요) 주택도시보증공사(HUG)의 특약보증을 통해 저리의 건설자금 지원

나. (보증대상) 기숙사·다중주택 제외 계획규모 30세대 이상

다. (보증한도) 총 사업비의 90% 이내(수도권 90%, 지방권 80%)

라. (문의처) 주택도시보증공사 홈페이지(<https://www.khug.or.kr>)에서 “도심주택 특약 보증” 검색 및 콜센터(☎ 1566-9009)

11 전용 30㎡ 미만 주택의 주차기준 완화

1. 개요

- 「공공주택특별법 시행령」 제37조제4항에 따라 민간사업자가 공공주택사업자와 매입약정을 체결하고 주택을 매도하는 경우 완화된 주차 기준 적용 가능

2. 세대당 주차대수 0.3대 적용 가능 기준

- 아래의 기준을 모두 충족해야 세대당 주차대수 0.3대 적용이 가능

- ① (면적기준) 전용면적 30㎡ 미만 세대(혼합된 경우 세대별 적용)
- ② (공급유형) 청년 유형, 고령자 유형으로 계획하는 주택
- ③ (입지기준) 청년 유형, 고령자 유형별 아래 입지기준 적용

- (청년 유형) GTX역 포함 도시철도역 출구 또는 대학교 교문(차량출입가능)으로부터 직선거리 500m 내
- (고령자 유형) 입지기준 제한 없음

3. 승용차 공동이용 지원 주차단위 구획 설치 기준

- (적용대상) 2번 항목을 충족하는 주택 중 서울·인천·경기지역 150세대 이상인 청년 유형 도시형 생활주택(공급유형 및 주택유형이 혼합된 경우 청년 유형 도시형 생활주택 세대수 합계가 150세대 이상인 경우에만 적용 가능)
- (완화내용) 매도신청 건당 1대의 주차단위만 아래의 완화내용 적용 가능
 - 「도시교통정비 촉진법」 제33조제1항제4호에 따른 승용차 공동이용 지원을 위해 설치한 주차단위 1대당 일반 주차단위를 3.5대 설치한 것으로 인정
 - 완화적용된 주차구획은 전용 주차장으로 활용할 수 있도록 승용차공동이용 지원 주차장임을 표시하여야 함

4. 적용 프로세스

- ① (선정심의) 완화 기준 도면으로 선정심의 → 심의통과 시 주차장 완화 계획을 기준으로 조건부 약정(추후 인허가 불가 시 위약금면제 약정해제 특약)
- ② (증명서발급) 약정체결 후 매입약정증명서를 매도신청인에게 발급
- ③ (인허가 시 제출) 매도신청인이 인허가신청 시 허가권자에게 제출
 - (사전확인 필요) 완화적용은 각 지자체별 운용 시 반드시 적용되지 않을 수 있음에 따라, 매도신청인은 사업검토 시 해당관청에 사전문의 필요

5. 준공시 확인 사항

- 완화혜택에 따른 공공/민간 양자에게 일정 의무 부여

- ① (공공주택사업자) 사용검사완료일(품질점검 4단계) 1개월 내 매도요청
- ② (민간사업자) 매도요청 받은 날로부터 2개월 이내에 매도(매매계약) 의무

6. 매도의무 미이행시 제재

- ① (미계약 시 지자체 통지) 계약체결기한(통보~2개월 내) 매도하지 않은 경우 미계약한 사실을 지자체 통보 ⇒ 매도의무 조건 미이행에 따라 완화 전 주차장 설치기준 환원, 원상복구 불가 시 건축물대장에 위반건축물 등재
- ② (매입약정서상 위약벌) 매매예정금액의 10% 위약금 부과

12 기타사항

1. **(청탁금지)** 매도신청인 또는 중개인이 「청탁금지법」 제5조에 해당하는 부정 청탁행위를 하는 경우, 공사의 제재심의위원회 심의를 거쳐 제재 확정일 즉시 매입약정(매매계약 포함)을 해제하고, 청탁 행위자 및 소속 법인이 매도하는 주택(중개인의 경우는 중개한 주택)은 제재일로부터 10년간 매입을 제한함.
2. **(직원등 소유주택 매입제한)** 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前·現 공사직원(임원 포함)에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상으로 선정 불가함에 따라, 매도 신청 시 공사직원 여부 확인서를 제출해야 함.
3. **(협력의무)** 매도신청인은 대상주택 선정 전후에 필요한 현장실태 조사, 감정평가, 현장시설물 점검 및 우리 공사 품질점검반의 주요 공사단계 확인(점검), 수시 기동점검 등에 적극 협조하여야 함.
4. **(명의변경)** 매도신청서 상 명의와 다른 제3자로의 사업권 양도 등은 원칙적으로 금지(법인 대표자가 변경되는 경우 포함하되, 대표자 사망 등 사업권 양도가 아닌 불가피한 사항으로 우리 공사가 인정하는 경우에는 예외로 함) 및 미준수 시 매입약정 미체결하고, 기 체결한 매입약정 및 매매계약을 해제할 수 있으니, 최초 신청 시 명의에 신중하시기 바라며, 다만 아래의 경우에 한해 약정체결 전 까지 매도신청인 변경을 허용함.

① 매도신청인 개인이 신청접수 당시 관계자(법인 등기부상 확인 가능한 임원 등)로 등록된 법인의 명의로 변경하는 경우.

② 매도신청 법인이 신청접수 당시 법인 관계자로 등록된 자를 법인 대표자로 변경하는 경우.

③ 매도신청인 개인을 대표자로 하여 설립한 법인으로 명의를 변경할 경우.

※ 다만, 약정체결 이후라 하더라도 아래의 경우에는 증빙자료를 제출할 경우 공사 동의하에 명의변경을 허용할 수 있음.

Ⓐ 부도, 파산, 회생절차 개시 등 불가피한 경우

Ⓑ 사업비 조달을 목적으로 하는 대출 등 금융상품 신청을 위해 법인 관계자에서 해당 법인으로 매도신청인의 변경이 필요한 경우.(명의변경 법인이 당초 매도신청인이 등록한 관계자에 해당하는 경우에 한하며, 법인 관계자라 함은 해당 법인의 등기 임원 또는 재직 직원 등으로 객관적으로 관련성을 입증할 수 있는 자료를 제출하여야 함)

Ⓒ 사업비 조달을 목적으로 하는 SPC, PFV 등 특수목적법인을 설립하여 해당 법인으로 매도신청인의 변경이 필요한 경우로 당초 매도신청인의 지분이 50%를 초과하는 경우에 한정.

5. **(적법 시공자)** 허가 설계도면에 따라 건축하여야 하며, 시공자는 건설산업기본법 제41조(건설공사 시공자의 제한)에 의한 적법한 건설업자로서 적법 시공업자 여부를 확인할 수 있는 건설업 등록증, 시공참여 기술자 현황, 공사지명원 등 관련 확인 자료를 제출하여야 함. (시공능력을 감안하여 필요 시 공사에서 시공사 교체를 요청할 수 있음)

6. **(품질점검)** 매도신청인은 원활한 대금지급 및 점검일정을 고려하여 약정체결 후 1~5단계 품질점검별 점검 가능일을 7일 전까지 우리 공사로 통지하고 일정을 협의하여야 하며, 우리 공사는 건축물 규모별 품질점검에 따라 매도신청인에게 일정한 조치를 요구할 수 있으며, 매도신청인은 14일 이내에 이행조치를 하고 그 결과를 통보하여야 함.

또한 우리 공사는 전항의 내용과는 별도로 품질점검 시 주택에 대한 전·후 공종 시공사항을 점검할 수 있고 매도신청인은 이에 적극 협조하여야 함.

또한 5단계 품질점검 외 우리 공사는 50호 미만의 건축물은 구조적 안전성 확인을 위해 2단계 품질점검 전 필로티 철근 배근 완료 후 주요 구조부재 위치 확인 점검을 할 수 있으며, 50호 이상의 건축물은 골조, 조적, 방수, 창호 등 주요 공정별 점검(월 1회 이상 추정)을 할 수 있다.

<한국토지주택공사 품질점검반 점검 시기 및 점검단계>

구 분	1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계	기초공사	골조공사	마감공사	준공	잔금지급
점검내용	철근배근 완료 시	최상층 슬라브철근 배근완료 시	방수단열공사 및 바닥소음완충재 완료 시 마감공사 필요 시	사용승인 (검사) 완료 후 1주일 내외	4단계 지적사항 확인
중점 점검 분야	건축물배치의 적정성 및 설계도서 이행확인	설계도서 이행 및 골조품질 상태확인	방수·단열 공사 등 설계도서 이행확인	마감품질상태 및 사용승인 이행확인 (시운전, 각종 준공필증, 전기, 가스, 통신, 정화조, E/V등)	
점검 주체	품질점검팀 (LH, CM업체 등)	○	○	○	○
	임대자산관리팀 주거복지지사	-	-	-	○

- * 단계별 품질점검 완료 기준은 지적사항 조치완료를 의미함
- * 신축 매입임대주택 설계 가이드라인의 “단계별 점검내용” 참조

7. (하자담보책임) ① 공동주택 및 50호 이상 오피스텔의 하자담보책임은 공동주택관리법령을 따르며, 매도신청인은 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 해당 금액에 대해 공동주택관리법 시행령에서 정하는 기간 동안 현금예치 하여야 함.

② 그 외 주택 등의 하자담보책임은 주택법령 등 관련법을 따르며, 매도신청인은 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 건물매입가격의 3%(보증기간 3년) 또는 미달하는 해당 금액을 현금예치 하여야 함.

- ③ ①·② 에 부속된 근린생활시설을 매도하는 경우, 하자담보책임 및 방법은 근린생활시설이 부속된 해당 주택의 기준을 따름.
- ④ 부가가치세 부과 대상 건축물의 하자보증금액 범위에는 부가가치세를 포함함.
- ⑤ 매도자의 귀책사유(권리상의 하자 및 지적사항 조치 지연 등)로 매입절차가 지연되어 잔여 보증기간이 불충분하다고 판단되는 경우 공사는 하자보수보증금 등의 현금예치를 추가로 요구할 수 있으며 매도자는 이에 응하여야 함.
8. **(시설물관리)** 해당 주택 등의 관리는 공사가 기 선정·계약한 권역별 위탁관리업체가 수행하는 것을 원칙으로 하며, 매도신청인이 임의로 주택관리업체 선정 등 주택관리와 관련된 용역계약 체결을 금지하며, 이를 위반할 경우 약정을 해제할 수 있음.
9. **(근린생활시설)** 근린생활시설은 매입하지 않는 것이 원칙이며, 근린생활시설이 포함된 주택 또한 매입하지 않을 수 있으므로 근린생활시설 설치를 지양하여야 함.
- 또한 공사가 근린생활시설을 매입하지 않는 경우 향후 근린생활시설 분양 및 임대 시 입주자의 주거편의를 저해할 수 있는 업종은 입점 불가하며, 시설관리는 공사가 기 선정·계약한 권역별 위탁관리업체가 주거시설과 통합하여 관리함을 계약서 등에 명시하여야 하고, 근린생활시설의 주차장·화장실·엘리베이터 등의 이용은 주택과 출입 등을 구분하여 이동할 수 있도록 설계함을 원칙으로 함.
10. **(하자처리 및 입주지원)** 매도신청인은 준공 이전에 발생한 하자는 우리 공사에 주택 인계 전 모두 처리하여야 하며, 인수인계 이후 최초 입주 전까지 공가기간에 주택의 하자예방 또는 하자처리에 협조하여야 함.
11. **(민원처리)** 매도신청인은 건축과정에서 발생하는 임금체불 및 인접주택 등과의 분쟁 등 각종 민원을 해결하여야 하며, 민원해결이

지연되는 경우 대금지급 등 후속 절차 또한 민원해결 완료 전까지 지연될 수 있음.

12. (약정 등의 해제·해지) 매매계약 전에 단계별 품질점검을 실시하고 약정 시 제출한 도면과 현장 시공상태 상이(주요자재 상이 포함) 및 구조적 하자 등 부적합 사항 발견 시 매매계약을 체결하지 않을 수 있으며, 매매계약 체결 후라도 부적합 사항 발견 시 매매계약을 해제 또는 해지할 수 있음.
13. (사업관리) 매도신청인은 약정체결 후 3개월 이내 토지소유권 확보, 토지소유권 확보(매입약정 체결 당시 이미 토지소유권을 확보한 경우 매입약정 체결) 후 6개월 이내 인허가(건축허가 또는 주택건설사업계획승인) 완료, 인허가 완료(매입약정 체결 당시 이미 인허가를 받은 경우 매입약정 체결) 후 2개월 이내 착공 등을 이행하여야 하며, 이행이 지체될 경우 우리 공사는 조속한 사업추진을 최고할 수 있으며, 최고에도 불구하고 이행하지 않을 경우 매입약정을 해제할 수 있음(토지확보지원금 지급시 관련 내용 확약서 제출 필요)
14. (사권설정금지) 매도신청인은 매매계약 체결 후에는 당해 주택 및 토지에 대하여 권리관계의 변동을 수반하는 일체의 채권, 채무 설정행위 등을 할 수 없음.
15. (재신청 제한) ① 특별한 사유 없이 1차 감정평가 후 약정을 체결하지 않을 경우 해당 주택에 대해서는 약정포기일(사업포기일) 또는 약정체결 기한 다음날로부터 1년간 신청접수를 제한할 수 있음
② 매도인의 귀책사유로 매입약정 또는 매매계약이 해제된 주택에 대해서는 약정(매매계약) 해제일로부터 1년간 신청접수를 제한함. (단, 이 때 건축계획(재심의 수준)의 변경이 있는 경우 신청접수를 허용할 수 있음)
③ 서류탈락, 서류통과 후 매입심의 제외, 매입심의 통과 후 약정포기(사업포기) 등에 대해서는 매도신청자/신청물건/설계사항 모두 동일한 경우 서류심사 또는 매입심의 완료일로부터 6개월간 신청접수 제한 (매도신청자/신청물건이 동일한 경우에는 서류심사 또는 매입심의

완료일로부터 3개월간 신청접수 제한). 단, 법령 개정으로 인한 인허가 변경 가능 등 특별한 사유가 있는 경우 신청접수를 허용할 수 있음.

16. 민간임대사업자가 의무임대기간 중에 주택을 양도하는 경우 우리 공사는 임대사업을 승계할 수 없으며, 그로 인해 감면세액이 추징될 수 있고 양도소득세 감면 또한 불가하니 자세한 사항은 해당 지방자치단체 및 국세청에서 확인 후 신청하시기 바람.
17. (신탁관련) 근저당 및 담보신탁 등 방식에서 매입약정금 지급 전까지 관리형토지신탁(차입형 포함)으로 변경 계약하는 경우 신탁방식의 약정금을 지급함.(이 경우 한도 없이 매매예정금액의 60%를 지급)
18. 신탁사의 계약심의 시 시행사·시공사 등 신용도, 재무역량 등에 따라 시공사 교체를 요구하거나 신탁계약 체결이 거절될 수 있음.
19. 매입신청과 관련하여 발생된 설계비, 부동산중개업소의 중개수수료 등은 우리 공사에서 지급하지 않음.
20. 주방가구 상부장 설치 시 [붙임3] 주방가구 상부장 설치기준(도면)을 준수하여야 함.
21. 서로 중복되는 사업지에 2건 이상의 건축계획이 접수 시 먼저 접수된 1건을 우선 심사하고 매입제외 결정된 경우 후순위 접수건에 대해 심사 진행하되, 토지소유권 **확보** 또는 토지소유자와의 매매 계약 등 사용권한의 확보여부를 고려하여 우선 심사대상을 결정할 수 있음.
22. (실효제도) 신속한 신축매입약정 사업 추진 등을 위해 프로세스별 실효제도를 운영함. 신청접수 보완은 보완요청일로부터 1개월 이내 미보완시, 매입심의 통과 후 도면협의는 심의통과 안내일로부터 4개월 이내 도면협의 미완료시 해당 건의 모든 효력을 상실함
23. 신청접수된 주택의 임대유형은 입지여건, 지역사회수요 등을 종합적으로 고려하여 공사에서 최종 결정함.

24. 각종 제출서류 작성 및 확인 시 법적 효력이 있는 법인인감 및 사용인감 등으로 날인 하여야 함.
25. 본사 통합 사전공고와 상이한 내용은 본 공고문을 우선 적용함.

13 부조리 신고 및 상담 안내

1. 우리 공사에서는 주택 매입과 관련하여 청탁 등 부정한 행위를 근절하고자 국민 여러분의 신고를 받고 있으며, 지정된 장소 및 시간 이외에서의 상담행위를 금지하고 있습니다. 또한 이를 위반 시 매입약정 체결 이후라 하더라도 약정해제 사유에 해당함을 유의하시기 바랍니다.
2. 공사 홈페이지(국민신고 ⇒ 부패·부조리 신고) 또는 신고전화 (☎ 055-922-5637)를 통해 신고가 가능하오니 많은 참여를 부탁드립니다.

2026. 3. 27

한 국 토 지 주 택 공 사