

## 2024년 민간 신축 매입약정 방식 매입 공고(건물공사비 연동형)

한국토지주택공사는 무주택 서민의 주거안정을 위한 임대주택을 지속적으로 공급하기 위하여 민간사업자가 건축 예정인 주택을 매입합니다.

※ 본 공고문은 2024년 최초 매입약정 체결 기준 수도권(서울·인천·경기 남부·경기북부지역본부 매입대상 지역) 100세대\* 이상 건축 예정 주택에 신규 도입하는 건물공사비 연동형 방식의 민간 신축 매입약정 사업 및 매입기준 등에 대한 본사 사전 공고이며, 실제 지역본부별 접수 일정 및 매입절차 등 세부내용은 지역본부별 매입약정 공고문을 확인하시기 바랍니다. (건축 예정인 주택 : 건축법에 의한 건축허가, 주택법에 의한 주택건설사업계획승인 등의 완료 이전 단계의 주택)

\* 100세대 기준 : 주택(오피스텔 포함)을 기준으로 세대수를 산정하며, 근린생활시설 등 비주거시설은 세대수 산정기준에서 제외

※ 건물공사비 산정에 관한 세부기준은 “별첨” 산정 절차 및 기준을 참고하시기 바랍니다.

### 민간 신축 매입약정이란

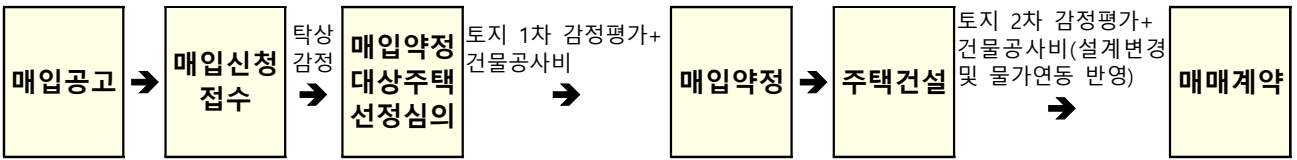
◆ 매입임대주택 확보를 위해 민간에서 건축하는 주택을 준공 이후 매매계약을 통해 매입하기 위해 사전 매입약정을 체결하고, 준공 후 LH가 매입하여 임대주택으로 공급하는 방식

□ 우리 공사는 사업 참여자간 공정한 기회제공과 매도 편중현상 방지를 위해 동일 매도신청인의 '24년 연간 매입약정 체결 및 기존주택 매매 계약 건수를 합산하여 4건으로 제한합니다.(상세내용은 “[㉠ 기타사항](#)” 참조)

□ 매입약정 주택 구조 안전성 확보 등을 위해 '24년 공고에 의한 매입약정 체결 건부터 주택 준공 후 매도자가 안전진단 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 개정 「신축 매입임대주택 설계·시공 가이드라인」을 참고하시기 바랍니다.

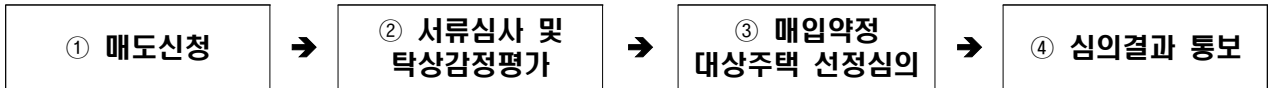
□ 또한 '24년 공고에 의한 신청접수 건부터 심의통과 건에 대해 “건축물 구조기준 등에 관한 규칙” 상 구조안전 및 내진설계 확인서 제출을 의무화하며, 매입약정 체결 전 LH가 선정한 전문가의 설계 및 구조안정성 검토를 실시하여 설계 및 구조 안정성 등에 문제가 발견될 경우 매입약정 체결이 유보 또는 거부될 수 있습니다.

# 1 매입약정 일반절차

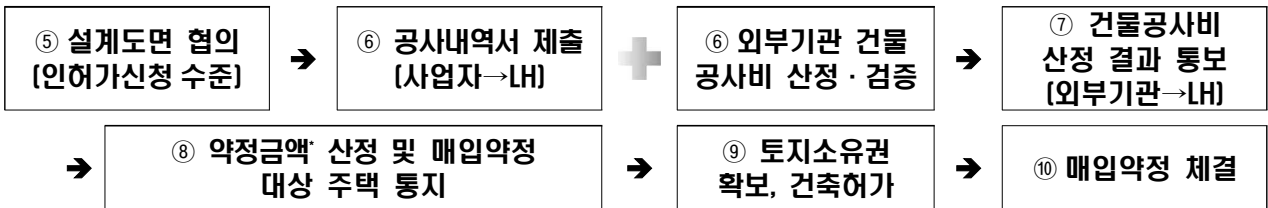


# 2 매입약정 프로세스

## 매도신청부터 매입심의까지



## 도면협의부터 매입약정체결까지

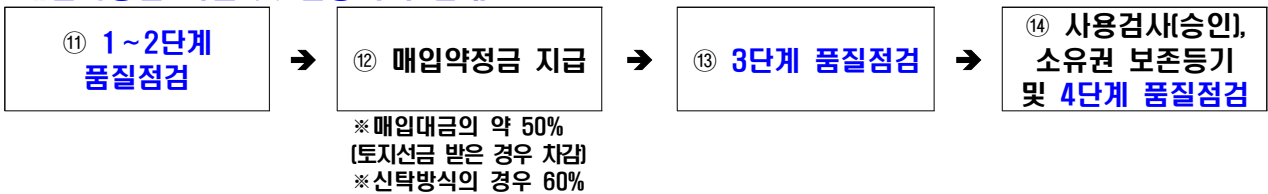


\* 토지 1차 감정평가 + 건물공사비

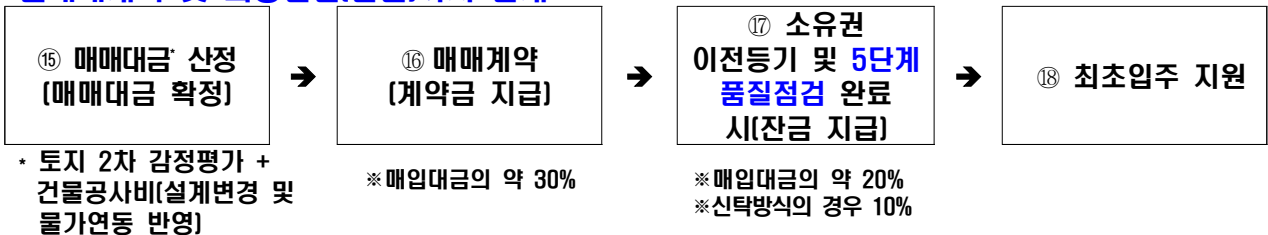
※ ⑨과 ⑩의 순서는 바뀌어도 되나,

⑩의 약정체결 통지 후 1개월 내 약정 체결하여야 함

## 매입약정금 지급 및 준공까지 단계



## 본매매계약 및 최종점검(잔금)까지 단계



## \* 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	○	○	○	○
	임대자산관리팀 주거복지지사	-	-	○	○

### 3 매입대상 주택

#### 1. 건물공사비 연동형 매입대상지역 및 매입 목표(호수)

관할 본부	대상지역(물건소재지)	일반	다자녀	고령자	청년	기숙사형	신혼· 신생아Ⅰ	신혼· 신생아Ⅱ	전세형 (든든전세)	합계
서울	서울특별시	1,476	271	380	2,579	210	1,470	292	1,000	7,678
인천	인천광역시	874	158	243	1,551	123	879	172	629	4,629
경기 남부	경기도 과천시, 광명시, 광주시, 군포시, 부천시, 성남시, 수원시, 시흥시, 안산시, 안성시, 안양시, 여주시, 오산시, 용인시, 의왕시, 이천시, 평택시, 화성시	1,850	334	440	3,075	265	1,890	370	1,348	9,572
경기 북부	경기도 고양시, 구리시, 김포시, 남양주시, 동두천시, 양주시, 의정부시, 파주시, 포천시, 하남시, 가평군, 양평군, 연천군	704	122	152	1,195	102	726	142	523	3,666
	<b>합 계</b>	<b>4,904</b>	<b>885</b>	<b>1,215</b>	<b>8,400</b>	<b>700</b>	<b>4,965</b>	<b>976</b>	<b>3,500</b>	<b>25,545</b>

\* 매입대상 시·군은 수급여건에 따라 지역본부 공고 시 일부 제외될 수 있음

\*\* 인구 8만 미만이라도 지자체의 지역수요 맞춤 공급요청(지자체가 직접 입주자 선정 및 지역복지자원 연계)이 있는 경우 협의를 거쳐 매입

\*\*\* 상기 매입목표는 '24년 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

#### 2. 매입대상 주택

① 입주유형별 아래의 기준을 충족하는 세대별 주거전용면적이 85㎡ 이하인 최초 매입약정 체결 기준 수도권 100세대 이상 건축 예정 아래의 주택유형.

- 다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용오피스텔, 도시형 생활주택(소형주택, 단지형 다세대, 단지형 연립)

공급유형	면적기준	주택유형	방 개수
일반	전용 20㎡ 이상 85㎡ 이하	다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택	
다자녀	전용 46㎡ 이상 85㎡ 이하		2개 이상
고령자	전용 29㎡ 이상 85㎡ 이하		1개 이상 (1.5개 우대)
청년 (기숙사형)	전용 19㎡ 이상 60㎡ 이하		1개 이상
신혼· 신생아Ⅰ	전용 36㎡ 이상 85㎡이하(예외 사항 참조)	아파트, 연립, 주거용오피스텔, 도시형 생활주택(단지형 연립에 한정)	2개 이상 (입지 감안 1.5룸 예외적 매입)
신혼· 신생아Ⅱ	전용 36㎡ 이상 85㎡ 이하		2개 이상 (3개 이상 우대)
전세형 (든든전세)	전용 60㎡ 이상 85㎡ 이하		

\* 예외사항

- 가. (신혼·신생아 I형) 전용 29㎡ 이상 확보한 후 발코니 확장한 실사용 면적이 36㎡ 이상인 경우 가능.(총 세대의 50% 범위 내)
- 나. (전세형) 서울에 한해 전용 50㎡ 이상 확보한 후 발코니 확장한 실사용 면적이 60㎡ 이상인 경우 가능.
- 다. (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 상기 기준은 지역여건 등에 따라 LH 지역본부에서 조정 가능하니, 각 지역본부의 매입약정 공고문을 확인하시기 바랍니다.

### 3. 매입대상 주택 기준 : 건물 동별 일괄매입 원칙

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

① 주택 설계 및 시공기준

- 설계 및 시공 시에 개정된 ‘신축 매입임대주택 설계·시공 가이드 라인’에 따른 기준을 적용하여야 함.

② 실내인테리어, 마감재 기준 : 가이드라인 ‘컨셉 예시’ 기준 이상 반영.

③ 커뮤니티공간 및 경비실·관리사무소 의무설치 기준

커뮤니티공간	경비실	관리사무소
모든 유형(세대당 1.5㎡ 이상 확보)	모든 유형	150세대 이상

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

- 입주유형별 커뮤니티시설 설치기준(가이드라인 ‘설치 예시’ 참조)

가. 면적 : 세대당 1.5㎡ 이상

<다음의 경우 사업자가 공공기여방안 추가 제시하고 상호 협의함>  
 공공주택특별법 시행령 제37조 0.3대 주차장 설치규정 완화 시  
 [적용대상 : 전용 30㎡ 미만으로서 청년형(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 주거기타공용 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)

바. 커뮤니티시설 의무설치 대상주택이 아닌 경우에도 필로티층의 계획가능 공간을 활용하여 아래 시설의 설치를 권장.

\* 세대별 다용도 창고(지하층 가능, 지상 무인택배함과 겸용 설치 가능), 재활용 분리수거장, 옥상정원 및 1층 조경(벤치·파고라 등 시설 포함 시)

○ 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)

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(운전자가 직접 주차장까지 차량을 이동하는 카리프트 방식도 기계식 주차로 간주)

○ (대상요건) (1) 서울·인천·경기도 역세권(도시철도역 출구로부터 직선거리 500m 내), (2) 청년용, (3) 주거용오피스텔 또는 도시형생활주택(소형주택) (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(소형주택) 외 타 주택유형이 혼합된 경우, 타 주택유형에 따라 발생하는 주차는 자주식으로 계획.

나. 청년 외 입주유형이 혼합된 경우 타 입주유형의 법정 주차대수는 자주식으로 설치.

다. 건물 내 포함된 근린생활시설의 주차는 자주식으로 계획.

라. 「공공주택 특별법 시행령」 제37조 제4항에 따라 완화된 주차 규정(세대당 0.3대)을 적용받는 경우 기계식 주차 설치 지양.  
(공고문 10 사항 참고)

#### ○ 기계식 주차 시공 기준

가. 카리프트방식, 엘리베이터방식(승강기 방식), 평면왕복방식, 다층 순환방식만 허용하되, 기계식 주차설비까지 명쾌한 차량 진출입이 가능해야 함.

나. 주거와 같은 동에 기계식주차설비를 계획할 경우 단위세대 벽면과 연결하여 설치 불가, 복도, 공용부 배치 및 별개공간으로 완충 공간을 구획하고, 소음·진동 방지대책을 마련.

다. 기계식 주차타워 윗층에 주거세대 설치 금지.(커뮤니티공간은 가능)

라. 주차관리를 위한 주차관리실 의무설치.

## 4. 권장사항

- ① 우리 공사 표준평면 및 실내인테리어 기준을 활용하여 계획한 주택.  
(공동주택 기준이므로 주택유형 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 감안한 중대규모 물건은 관리형 토지신탁 조건으로 약정할 수 있음.(공고문 8 사항 참고)
- ⑥ 지자체 등의 수요맞춤형 先주문에 부합한 신청 건인 경우.

## 5. 매입 제외 대상

- ① 「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.
  - 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 부서의 의견을 들은 후 해당 지구(지역) 내의 주택을 매입대상 주택으로 선정할 수 있다.
- ② 국토교통부 공고 「최저주거기준」에 미달하는 주택.
- ③ 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택.(다만, 농어촌 등 지역 여건 상 미설치 지역이나, 매도자가 설치하여 주거에 문제가 없도록 조치하는 경우 매입 가능)
- ④ 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 500m 이내에 군부대 사격장·화장장과 직선거리 50m 이내에 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2 제1항 제1호 및 제2호의 시설이 있는 주택.(다만, 주유소·석유판매취급소·자동차용 천연가스충전소는 해당 부지를 매도신청하거나, 직선거리 25m를 초과하는 지역의 주택은 매입대상주택으로 선정 가능)
- ⑤ 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 25m 이내에 「건축법 시행령」 별표1 제15호 중 일반숙박시설, 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설이 있는 주택.(다만, 청년·기숙사 매입임대주택은 상기 시설을 마주보고 있지 않거나, 연결하지 않은 경우 매입대상 주택으로 선정 가능)
- ⑥ 지하(반지하 포함) 세대가 있는 주택.
- ⑦ 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)

- ⑧ 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)
- ⑨ 주택 진입도로가 미확보되거나 사도인 주택.(다만, 진입도로가 사도인 경우 매도신청 시 무상귀속 또는 기부채납 계획을 조건으로 조건부 매도신청 가능)
- ⑩ 건축물의 외벽(필로티 구조의 외기에 면하는 천장 및 벽체를 포함) 마감재료(단열재, 마감재 등)가 준불연재 또는 불연재 성능을 만족하지 않는 주택.
- ⑪ 엘리베이터가 설치되지 않은 주택.[다만, 지상 3층(필로티 포함) 이하인 주택은 매입 가능하나 **고령자형은 엘리베이터 설치 필수**]
- ⑫ 세대별 전기 및 수도계량기가 설치되지 않은 주택.
- ⑬ 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.]
- ⑭ 청탁 등 부정한 행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 소유한 주택.(제재확정일로부터 10년간 매입 제한)
- ⑮ 별첨 '신축 매입임대주택 설계·시공 가이드라인' 에 부적합한 주택.

#### 4 매입약정 대상주택의 선정

1. 공사에서 제시한 매입기준 등에 적합한 주택 중 서류심사 및 매입 심의를 통해 (1)기반시설·생활편의성 등 입지여건 및 임대가능성, (2)대지조건, 주차계획 및 설계품질, (3)타상감정평가 금액 등을 종합 고려하여 건물공사비 연동형 적용 대상주택을 선정.

#### 2. 매입심의 결과 구분

- 통과, 조건부 통과(조건사항 충족 시 통과), 매입제외, 보류로 구분

(보류) 심의에서 매입여부 결정을 보류하고 보류사항 조치 후 제2차 심의를 통해 입지·수요·설계품질 등을 근본적으로 재검토하여 매입여부를 결정하며, 제2차 심의 시에는 통과(조건부 통과 포함) 또는 제외로만 결정

3. 심의 통과(조건부 통과 포함) 건에 대해 “건축물 구조기준 등에 관한 규칙” 에 의한 구조안전 및 내진설계 확인서 징구
4. 매매예정금액 산정 후 매입 적정성 및 가격 적정성을 검토하여 최종 매입여부 결정
5. 또한 매입약정 체결 전 LH 선정된 전문가가 설계 및 구조 안정성 검토를 실시하여 설계 및 구조 안정성 등에 문제가 발견될 경우 매입약정 체결이 유보 또는 거부될 수 있음.

※ 재심의 관련 유의사항

1. 선정심의에 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 매매예정금액 산정이 완료된 경우 종전과 동일한 기준에 따라 금액을 재산정하며, 금액산정에 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. 건물공사비 연동형 방식에 한정하여 호당 평균 탁상감정평가(토지+건물)금액 대비 호당 평균 매매예정금액(토지+건물)이 120%를 초과하는 경우 금액의 적정성을 검토하기 위한 재심의 를 실시하여 매입약정 체결 여부 결정

5 매매대금 결정

1. (매입약정 체결 시) 토지와 건물을 구분하여 토지는 감정평가금액(제1차 감정평가금액), 건물은 매도신청인이 제출한 도면을 기준으로 외부 원가계산 용역기관에서 산정한 금액을 합산하여 매매예정금액으로 하고 매입약정 체결.

구 분	토 지	건 물
매매예정금액 산정방식	우리 공사와 한국감정평가사협회가 1개씩 선정한 2개의 감정평가법인이 각각 감정평가한 금액의 산술평균금액	매도신청인이 도면협의 완료 후 제출한 도면을 기준으로 외부 원가계산 용역 기관에서 건물공사비 산정

\* 매도신청인은 설계협의 완료 1개월 내 설계도면에 의한 공사내역서를 제출하여야 함

\*\* 또한 매도신청인은 공사착공 후 1개월 내 지반조사 결과 및 인허가 조건을 반영한 설계도면에 의한 공사내역서를 제출하여야 함. 단 지하 매립폐기물 및 오염토양 등의 처리비용은 매도신청인이 부담하여야 하므로, 공사내역서에 반영 불가

2. (공사준공 시) 사용승인(또는 사용검사) 후 토지는 제1차 감정평가를 수행한 동일한 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균 금액에 제1차 감정평가금액 기준 상하한율을 적용한 금액, 건물은 설계변경 및 물가연동을 반영한 금액을 합산하여 최종매매금액으로 결정.

구 분	토 지	건 물
최종매매금액 산정방식	제1차 감정평가를 수행한 동일한 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균 금액에 제1차 감정평가금액을 기준으로 상하한율*을 적용	매도신청인이 사용승인(또는 사용검사) 후 제출한 도면을 기준으로 외부 원가계산 용역기관에서 설계변경 및 물가연동에 따른 공사비 증감분을 반영하여 산정

\* (상하한율) 토지가격의 변동 위험을 상호 분담하기 위해 토지가격 매매예정금액(제1차 감정평가금액)을 기준으로 제2차 감정평가금액의 가격상승요인은 +10%까지, 하락요인은 -10%까지를 가격변동의 상하한 기준으로 결정하며, 이에 동의하는 경우에 약정체결 가능[예시: 토지 매매예정금액이 100억원인 경우 인상상한 110억원, 하락하한 90억원.]

\*\* 매도신청인은 사용승인(또는 사용검사) 후 1개월 내 설계변경 및 물가연동을 반영한 공사내역서를 산출하여 제출하여야 함. 단 지하 매립폐기물 및 오염토양 등의 처리비용은 매도신청인이 부담하여야 하므로, 공사내역서에 반영 불가

## 6 매입약정 체결

- 매도신청인이 매매예정금액, 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매입약정을 체결하고, 준공 후에 본 매매계약을 체결.
- 약정체결 대상 주택으로 통지된 경우에도 매입약정 체결 전까지 사업시행자 및 시공사의 신용도, 재무상태 및 시공능력, 세금채납 여부, 기존 근저당 설정규모 등에 따라 약정체결이 불가할 수 있음.
- 매입 약정체결 통지일로부터 1개월 이내에 약정을 체결하여야 하며, 기간 내 매입약정을 체결하지 않는 경우 익일부터 통지 효력은 자동 상실. 다만, 1회에 한해 1개월 이내 기간연장 가능.

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(선금도 약정금에 포함)을 지급받은 경우] 지급받은 약정 금액(선금 포함)의 10%
- ② [약정금을 지급받지 않은 경우] 가격산정을 위한 비용\* 및 비용의 10%
  - \* 감정평가수수료 및 건물공사비 산정을 위한 외부 원가계산 용역기관 용역비용
  - 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%

7] 매매대금 및 매매계약 체결

1. (매매대금) 사용승인(또는 사용검사) 및 4단계 품질점검 완료 후 최종매매금액(토지는 제2차 감정평가 후 제1차 감정평가 대비 상하한율 적용, 건물은 설계변경 및 물가연동에 따른 공사비 증감분 반영)을 결정 하며, 우리 공사는 4단계 품질점검 시 시공품질평가를 시행
2. (매매계약) 소유권보존등기 및 4단계 품질점검 완료 후 매매계약 체결. 다만, 약정해제 사유에 해당하는 중대한 하자 등이 발견될 경우 해당 사항이 치유될 때까지 매매계약 체결을 유보할 수 있음.

## 8 매입대금 지급

### 1. 토지분 선금 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	선 금	매입약정금
용도	① 토지소유권 취득을 위한 잔금 처리 ② 토지등기부 상 기존 근저당설정액 상한	-
지급 금액	토지 제1차 감정평가금액의 50% 한도 내	매매예정금액의 50%(토지분 제1차 감정평가금액 한도) 범위 내(선금 지급된 경우 이를 차감)
지급 시기	약정체결 후 매도인 요청 시	골조공사 완료 및 공사의 2단계 품질점검 완료 시
채권 확보	지급액의 120%에 해당하는 금액의 1순위 근저당권 및 지상권 설정	지급액의 120%에 해당하는 금액의 1순위 근저당권 및 지상권 설정, 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	

#### ② 토지신탁 방식(관리형·차입형)

구분	매입약정금(선금은 미해당)	
지급 금액	매매예정금액의 60% 한도 내에서 지급	
지급 시기	골조공사 완료 및 공사의 2단계 품질점검 완료 시	
채권 확보	<b>공사 단독의 1순위 우선수익권 설정</b> * 공사 동의를 있을 경우 매도신청인 및 타 금융사를 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	

※ (업무협약) 우리 공사는 일정규모 이상 매입물건의 안정적인 사업 관리를 위해 관리형 토지신탁을 활성화하고자 다수의 신탁사와 업무협약을 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 완료하고 매매계약을 체결하면 **최종매매금액의 80%**(토지신탁방식의 경우 90%까지 지급하며, 선금 또는 매입약정금을 지급받은 경우 이를 차감)를 매매계약의 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) 소유권 이전등기 및 5단계 품질점검 완료 후 최종매매금액으로 정산지급.

## 9 민간사업자 매입약정 참여 지원방안

### 1. 세제혜택

- ① 공공매입임대주택 건설 목적 양도 토지 과세특례(조세특례제한법 제97조의9 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) 2024년 12월 31일까지 한시 적용
  - 다. (신청방법) LH에 '매입약정증명서' 발행 신청하여, '매입약정증명서'와 '세액감면신청서'를 납세지 관할 세무서에 제출 및 감면 신청
  - 라. (세금추징) 주택건설사업자가 토지를 양도받은 날부터 3년 이내에 주택을 건설하여 LH에 양도하지 않을 경우 주택사업자는 양도세 감면액 상당액을 소득세 또는 법인세로 납부해야 함
- ② 토지등 양도소득에 대한 과세특례(법인세법 시행령 제92조의2 제4항 제6호)
  - 가. (내용) 공공매입임대주택을 건설할 자에게 주택 건설을 위한 토지를 양도하여 발생하는 소득에 대해 토지등 양도소득의 법인세액 추가납부 세율(10%) 배제
  - 나. (적용시기) 2024년 12월 31일까지 한시 적용
  - 다. (신청방법) LH에 '매입약정증명서' 발행 신청하여, '매입약정증명서'와 '세액감면신청서'를 납세지 관할 세무서에 제출 및 감면 신청
- 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 10% 경감
  - 나. (적용시기) 2024년 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

## 2. 용적률 완화

### ① 공공임대주택 용적률 완화(국토계획법 시행령 제85조 제3항 제1호)

가. (내용) 「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택(민간 신축 매입약정 주택 포함)을 건설하는 경우 동 시행령 제85조 제1항 제1호부터 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, 시행령 개정 공포 후 6개월 내 개정 전까지는 종전의 도시·군계획 조례를 적용하도록 할 예정으로, 용적률 완화 관련 조례 개정 및 적용 시기 등에 대해서는 인허가권자인 해당 지자체 문의 필요

## 3. 건설자금 저리 지원(도심주택 특약보증 확대 적용)

### ① 도심주택 특약보증 대출('24.4월 적용)

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

나. (보증대상) 계획규모 30세대 이상의 전체 공급유형(기숙사·다중주택 제외)

다. (보증한도) 총 사업비의 90% 이내

라. (문의처) 주택도시보증공사 홈페이지 및 콜센터(☎ 1566-9009)

## 10 전용 30㎡ 미만 주택의 주차기준 완화

### 1. 개요

- 「공공주택특별법 시행령」 제37조 제4항에 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) 도시철도역 출구 또는 대학교 교문으로부터 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

## 11 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 전까지 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 경우.
5. **(적법 시공자)** 허가 설계도면에 의해 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 품질점검에 따라 매도신청인에게 일정한 조치를 요구할 수 있으며, 매도신청인은 14일 이내에 이행조치를 하고 그 결과를 통보하여야 함. 또한 우리 공사는 전항의 내용과는 별도로 주택에 대한 공정별 이행과정을 점검할 수 있고 매도신청인은 이에 적극 협조하여야 함.

**<한국토지주택공사 품질점검반 점검 시기 및 점검단계>**

구 분		1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계		기초공사	골조공사	마감공사	준 공	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	○	○	○	○	○
	임대자산관리팀 주거복지지사	-	-	-	○	○

7. (하자담보책임) ① 공동주택 및 50호 이상 오피스텔의 하자담보책임은 공동주택관리법령을 따르며, 매도신청인은 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 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 부가세를 포함함.
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 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 후 6개월 이내 인허가(건축허가 또는 주택건설사업계획승인) 완료, 인허가 완료 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.
14. (공사내역서 제출) 매도신청인은 도면협의 완료 후 1개월 내, 착공 후 1개월 내 및 사용승인(또는 사용검사) 후 1개월 내 우리 공사의 요청사항을 반영한 공사내역서를 제출하여야 함. 제출이 지체될 경우 우리 공사는 조속한 제출을 최고할 수 있으며, 최고에도 불구하고 제출하지 않을 경우 매입약정을 체결할 권리를 포기한 것으로 간주하여 매입약정을 체결하지 아니하거나 매입약정을 해제할 수 있음. 또한 공사내역서 상 설계(내역) 오류 및 누락사항은 설계도서의 작성주체인 매도신청인의 부담으로 처리하여야 함.
15. (사권설정금지) 매도신청인은 매매계약 체결 후에는 당해 주택 및 토지에 대하여 권리관계의 변동을 수반하는 일체의 채권, 채무 설정행위 등을 할 수 없음.
16. (재신청 제한) ① 특별한 사유 없이 약정체결 기한 내에 약정을 체결하지 않을 경우 해당 주택에 대해서는 약정체결 기한 다음 날로부터 1년간 신청접수를 제한할 수 있으며, ② 매도인의 귀책사유로 매입약정 또는 매매계약이 해제된 주택에 대해서는 약정(매매계약) 해제일

로부터 1년간 신청접수를 제한함.(단, 이 때 건축계획·매도신청인 등의 변경이 있는 경우 신청접수를 허용할 수 있으나 가격변동이 수반되지 않는 단순 매도신청인 변경 등의 경우 1년 이내 재평가 불가)

17. (매입건수 제한) 사업 참여자간 공정한 기회제공과 매도 편중현상 방지를 위해 동일 매도신청인의 매입약정(기존주택 매매계약 포함)을 '24년 4건으로 제한(전 지역 내 매입약정과 기존주택 매매계약을 합산하되, '23년 공고에 따른 접수 건부터 적용)하며, 연 4건의 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 후 이를 초과하는 매도신청 또는 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 건이 발견될 경우 즉시 해당 매도신청 건은 신청 접수 취소되고, 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 건은 매입약정(기존주택 매매계약) 해제됨을 알려드리오니, 이 점 유의하시기 바랍니다.

\* “건” 기준 : 동일인 접수물건의 매입약정 또는 기존주택 매매계약일을 기준으로 함(예시 : '24년 접수 후 '25년으로 이월되어 매입약정 또는 기존주택 매매계약 체결 시 '25년 매입건수로 산정)

\* “동일인” 기준 : (개인) 매도자의 주민등록번호를 기준으로 확인  
(법인) 해당 법인(법인등록번호 확인), 법인대표 및登記임원 [사내이사 및 감사를 포함(주민등록번호 확인)]을 동일인으로 보아 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 건을 합산

18. 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.
19. (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)
20. 신탁사의 계약심의 시 시행사·시공사 등 신용도, 재무역량 등에 따라 시공사 교체를 요구하거나 신탁계약체결이 거절될 수 있음.
21. 매입신청과 관련하여 발생된 설계비, 부동산중개업소의 중개수수료 등은 우리 공사에서 지급하지 않음.

22. 본 매입약정방식 공고문은 본사 통합 사전 공고로서, 지역별 사업 환경에 따른 지역본부의 별도 공고사항 중 상이한 내용은 지역본부 공고문을 우선 적용함.

## 12 신청접수

1. 신청접수 기간 : LH 수도권 지역본부별 별도 공고 일정에 따름.

- ① 지역본부별 매입물량 범위 내에서 연중 수시로 접수하나, 지역본부 여건에 따라 접수 방식 변경이 가능하므로, 지역본부별 공고를 확인하시기 바람.
- ② 주말 및 공휴일은 신청불가.

2. 신청방법 : 방문접수.

- ① 단, 지역별 상황에 따라 우편 혼용.
- ② 제출된 서류는 반환하지 않음.
- ③ 매도신청인이 신청서류를 이상 없이 접수 완료한 경우 접수 확인증을 발급해 드리니, 확인증을 수령하시기 바람.

3. 접수장소 : LH 수도권 지역본부

LH		위 치	문의전화
본부	부서		
서울지역본부	주택매입팀	서울 강남구 선릉로 121길 12(논현동)	02-3416-3697, 3628
인천지역본부	주택매입팀	인천 남동구 논현로 46번길 23(논현동)	032-890-5833, 5841, 5932
경기남부지역본부	주택매입팀	경기 성남시 분당구 성남대로54번길 3(구미동)	031-250-8438, 8388
경기북부지역본부	주택매입팀	서울 중구 퇴계로 18(남대문로5가)	02-6363-0472

### 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.

2024. 5. 23.

**한 국 토 지 주 택 공 사**

## 붙임 매입신청서식 및 구비서류

□ 신청 서류 작성은 소정양식으로 작성하여 주시고 순서에 의하되 철을 하지 마십시오

서식명	접수 시 확인√
<서식1> 건축예정인 주택 매입약정 신청서(건축예정인 주택 확인서 포함)	
<서식2> 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서	
<서식3> 청렴서약서	
<서식4> 위임장	
<서식5> 감정평가 의뢰 동의서	
- 매도자, 대리인의 신분증	
<서식6> 공사직원 여부 확인서	
<b>필수 구비서류</b>	
- 설계도면(A4 1부, A3 1부), PDF화일은 이메일 송부	
- 토지대장, 토지등기부등본, 토지이용계획확인원 각 1부	
- 토지 계약진행 중인 경우 매매계약서 사본 및 계약금 입금증 [아직 계약 전인 경우 제출 생략하며, 선정심의 후 1차 감정평가 의뢰 전까지 토지주의 감정평가 의뢰 동의서(서식5) 제출]	
- 토지가 신탁등기 된 경우 신탁원부 사본 1부	
- 시공사 공사지명원 (없는 경우 종전 시공사례의 내·외부 사진)	
<b>임의 제출서류 &lt; 보유 중인 경우 추가제출 &gt;</b>	
- 조감도, ISO 등 분양홍보자료	
- 사업계획서, 사업성평가보고서 등	
- 수지분석표: 한글, 엑셀 모두 가능[사업비 100억원 이상인 경우 필수제출, 향후 감정평가 시 매도자측 의견 전달코자 함]	



# 1. 건축 개요

건물유형	다가구□ 다세대□ 연립□ 도시형생활주택□ 주거용오피스텔□ 아파트□ 기타□ ( )					
입주자유형	일반□ 다자녀□ 고령자□ 청년□ 기숙사□ 신혼·신생아1□ 신혼·신생아2□ 전세형□ * 단, 최종 임대취득유형 선정은 검토 후 공사에서 최종 결정					
대지조건	주 소					
	지 목		용도지역			
	면 적		용도지구			
종전대지 이용상태	나대지□ 노후주택□ (지하층 유□ 무□) 근린생활시설□ 숙박시설(모텔 등)□ 기타□ ( )					
접면도로현황	* 예시 : 기존 6m도로에 14.16m 접함					
연 면 적	지상층 연면적 : m <sup>2</sup> 지하층 연면적 : m <sup>2</sup> 소 계 : m <sup>2</sup> (예시) 00,000.00m <sup>2</sup> (소수점 둘째자리까지 표기)					
건축면적				건 폐 율	법정	계획
					%	%
용적율산정용 연면적				용 적 율	법정	계획
					%	%
건물규모	예시 : 지하 0층, 지상 0층			세 대 수		
구조형식	예시 : 철근콘크리트구조					
주차대수	법상	00대	자주식	00대	세대당주차대수	00대
	계획	00대	기계식	00대	전기차충전소	00대
커뮤니티 설치여부	( 동 층 )			E/V	인승( 대 설치)	
근린생활시설 설치계획 및 매도희망여부	( 동 층 )	매도희망/ 매도비희망		공공기여 제안	추가 커뮤니티공간, 빌트인, 근생 할인 매도 제안 등	
매도희망가격	(총액)	억원		(호당)	억원	

## 2. 현장사진

### 전경사진

\* (현장 여건에 맞게 촬영)

네이버/다음 등 인터넷상 지도 사용가능

- 사업대상지 반경 1km이내 기준
- 해당 사업부지를 빨간색 점선으로 표기하고,  
주변 주요시설물이 확인될 수 있도록 함

\* (현장 여건에 맞게 작성)

### 3. 사업추진 일정

토지취득 (예정)	건축허가	착공	준공 (사용승인예정)	비고 (현재 진행단계)
년 월 일	년 월 일	년 월 일	년 월 일	계획설계 <input type="checkbox"/> 기본설계 <input type="checkbox"/> 실시설계 <input type="checkbox"/>

### 4. 다음 사항은 제출도면으로 대체

#### 1. 설계도면 제출 (A4 출력물 1부 및 PDF 파일)

##### < 도면 제출시 유의사항 >

- ※ 공고문 본문 내용 및 신축 매입임대주택 설계·시공 가이드라인을 참고하고, 우리 공사 표준평면과 실내인테리어 가이드 활용 시 우대
- ※ 설계 유의사항, 건축설계지침 반영도가 낮은 도면은 접수 반려
- ※ 캐드에서 PDF 변환한 후 1개의 파일로 제출
- ※ PDF 파일은 제출시 공사 매입담당자에게 E-mail 송부

#### 2. 도면순서

- 가. 위치도, 도시계획사항, 지적도, 주위현황도, 대지사진
- 나. 설계개요서 · 층별개요서 · Type별 시설면적표, 호별면적개요  
(아래 ‘표’ 형태 사용)

주택 TYPE	호수	전용 면적	공용면적		공급 면적	기타공용면적			계약 면적	서비스면적 (발코니확장)
			벽체 공용	코아 공용		주민공동시설	기계실/ 전기실등	주차장		

- 다. 건물배치도, 대지 횡 · 종단면도, 주차계획도
- 라. 층별 평면도 · 입면도 · 단면도
- 마. 오수, 우수계획도
- 바. 단위세대평면도(세대내 빌트인 및 가구배치 표시)

## 건축예정인 주택 확인서

○ 신청 건 토지 소재지 :

건물공사비 연동형 민간 신축 매입약정 방식 매입 공고에 따라 주택 매도 신청한 본 건은 건축 예정인 주택으로 건축법에 의한 건축허가, 주택법에 의한 주택건설사업계획승인 완료 이전 단계임을 확인하오며, 이와 다를 시 약정해제 등 어떠한 불이익도 감수하겠습니다.

20    년    월    일

사업시행자(매도신청자)

대표자 성명(법인명)	(인)
주민등록번호(법인등록번호)	

한국토지주택공사 ○○지역본부장 귀하

## 개인정보 수집 · 이용 및 제3자 제공 동의서

「공공주택 특별법」 제53조 및 「부동산투자회사법」 제22조의2에 따라 국토교통부로부터 권한 위임받은 한국토지주택공사는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자로서, 「개인정보보호법」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「지방세법」 등을 근거로 아래 정보를 수집, 이용합니다.

▶ 개인정보의 수집·이용 내역

항목	보유·이용기간	수집·이용 목적
성명, 생년월일, 주소, 휴대전화번호	<b>신청일로부터 2년</b> <b>[계약자(약정체결자)는 영구]</b>	본인 확인, 고지사항 전달, 매매계약을 위한 절차 진행, 매매계약 체결 및 이행, 부동산 거래신고 등 관련 법률 의무사항 이행

※ 위의 개인정보 수집·이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 그러나 동의를 거부할 경우 우리 공사와 매매계약을 체결하지 못하거나 계약 체결을 위한 교섭이 불가능할 수 있습니다.

☞ [필수] 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까?

동의      미동의

▶ 주택매매 관련 정보제공을 위한 개인정보 수집·이용 내역

항목	보유·이용기간	수집·이용 목적
휴대전화번호	<b>신청일로부터 2년</b> <b>[계약자(약정체결자)는 영구]</b>	<b>주택매매 관련 정보제공 및 홍보</b> <b>(문자(SMS) 발송, 전화 등)</b>

※ 위의 항목에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 선택정보에 동의하지 않더라도 주택 매매신청에는 제한이 없으나, 동의하지 않는 경우 주택매매 관련 정보제공 메시지(또는 전화)가 발송되지 않습니다.

☞ [선택] 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까?

동의      미동의

▶ 개인정보 제3자 제공 동의여부

제공받는자	제공목적	제공 항목	보유·이용기간
<b>매입업무 관련 감정평가업자, 법무사, 위탁 관리업체</b>	<b>매매계약을 위한 절차진행, 매매계약 체결 및 이행, 부동산 거래신고 등 관련 법률 의무사항 이행</b>	성명, 생년월일, 주소, 휴대전화번호	<b>신청일로부터 2년</b> <b>[계약자(약정체결자)는 영구]</b>

※ 위의 개인정보 제3자 제공내역에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 그러나 동의를 거부할 경우 우리 공사와 매매계약을 체결하지 못하거나 계약 체결을 위한 교섭이 불가능할 수 있습니다.

☞ [필수] 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까?

동의      미동의

※ 주민등록번호(외국인등록번호) 수집 및 이용안내

「개인정보보호법」 제15조 제1항 제3호에 따라 정보주체의 동의 없이 주민등록번호(외국인등록번호)를 수집·이용합니다.

가. 수집·이용목적 : 본인 확인, 고지사항 전달, 매매계약을 위한 절차 진행, 매매계약 체결 및 이행, 부동산 거래신고 등 관련 법률 의무사항 이행

나. 수집·이용근거: 「공공주택 특별법 시행령」 제63조(고유식별정보의 처리)

다. 보유·이용기간: 신청일로부터 2년(계약자는 영구)

※ 개인정보의 파기절차 및 방법 : 수집한 개인정보는 이용목적 달성 후 지체 없이(5일 이내) 파기하며, 종이 형태로 보유중인 개인정보는 분쇄 또는 소각을 통해, 전자파일 형태로 보유 중인 개인정보는 재생 불가능한 기술적 방법을 사용하여 파기합니다. 다만, 관계법령의 규정에 의하여 보존할 필요가 있는 경우, 공사는 관계법령에서 정한 일정기간 동안 관련정보를 보존합니다.

20 . . .

성 명(법인명) :

(인)

생년월일 또는 법인등록번호 :

주 소 :

휴 대 전 화 번 호 :

## 청렴서약서

본인은 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)와 상호 청렴한 계약문화 조성을 위해 공사의 기존(약정)주택 매입공고에 따른 주택매도 신청에 있어 아래와 같이 “청탁 등 부정행위” 등을 하지 않겠습니다.

본인(또는 대리인)은 제3자의 우월적 지위 또는 인적 관계를 활용하여 청탁(청탁시도 포함) 등 공사의 주택매입 과정에 공정성을 저해할 수 있는 각종 부정행위를 하지 않겠습니다.

이를 위반할 경우 금회 매도 신청주택은 즉시 심사배제 및 계약 해제 되고, 향후 본인(또는 현재 본인이 속한 법인)이 매도(또는 중개)할 주택까지 제재확정일로부터 10년간 LH의 매입대상에서 제외됨을 확인 하고 이에 대해 일체의 이의를 제기하지 않을 것임을 약속합니다.

20    년    월    일

주 소 :

생년월일 :

서 약 자 : (인)

한국토지주택공사 ○○지역본부장 귀하

# 위임장

부동산의 표시

소 재 지 (신주소 병기)			
대지면적	m <sup>2</sup>	연면적	m <sup>2</sup>

위임자

- 성 명(법인인 경우 법인명 및 대표자명) : \_\_\_\_\_ (인)
- 주민등록번호(법인등록번호 및 대표자 주민등록번호) :
- 주 소 :

수임자

- 성 명 : \_\_\_\_\_ (인)
- 주민등록번호 :
- 주 소 :

위 위임자는 상기 부동산을 한국토지주택공사에 ( \_\_\_\_\_ )함에  
있어 위임자의 모든 권한 일체를 수임자에게 위임합니다.

. . . . .

한국토지주택공사 ○○지역본부장 귀하

## 감정평가 의뢰 동의서

감정평가 대상 부동산

소 재 지 (신주소 병기)			
대지면적	m <sup>2</sup>	연면적	m <sup>2</sup>

감정평가 의뢰인

- 성명(법인명) : \_\_\_\_\_ (인)
- 주 소 : \_\_\_\_\_
- 연 락 처 : \_\_\_\_\_

본인은 감정평가 의뢰인이 상기 부동산에 대하여 감정평가법인에 감정평가 의뢰함을 동의합니다.

동의인 : \_\_\_\_\_ (인)  
(연락처 \_\_\_\_\_ )

. . .

한국토지주택공사 ○○지역본부장 귀하

