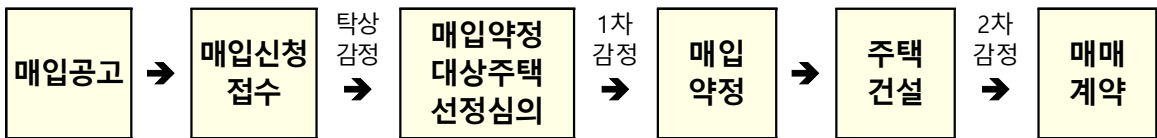


(서울지역) 민간 신축 매입약정주택 FAQ

◆ 본 FAQ는 「(서울지역) 민간 신축 매입약정 방식 공고문」 관련 매도신청인의 이해를 돕기 위한 참고자료로 **자세한 내용은 반드시 공고문을 확인하시기 바랍니다.**

Q1 매입약정시 주요 절차는 어떻게 되나요?

매입약정 신청 접수 후, 공사에서 서류심사·탁상감정평가 및 매입심의를 개최합니다. 심의 통과 시 설계도면 협의 후 감정평가를 진행하여 매입약정을 체결하게 됩니다.



Q2 100호 이상건은 언제부터 접수가 가능한가요?

100호 이상건은 별도의 매입가격 산정기준을 마련하여 추가 공고예정입니다.

Q3 호별 매입(부분약정)이 가능한가요?

건물 동별 일괄매입(19호 이상~100호 미만)을 원칙으로 하고 있습니다.

Q4 매입약정 대상주택은 어떻게 선정 되나요?

매도신청인이 제출한 서류를 바탕으로 입지, 수요, 설계의 적정성, 탁상감정가 등을 종합적으로 고려하여 매입심의를 통해 대상주택을 선정하게 됩니다.

Q5

매입주택 선정 시 불가한 지역이 있나요?

공고문 상 공사에서 정한 별도 기준이 있으며, 이에 해당될 경우 심의가 불가합니다. ex) 재정비촉진지구 등, 위해시설 인접지역, 주택진입도로가 미확보되거나 사도인 주택 등

Q6

공급유형별 선호되는 주택의 위치가 있나요?

다음은 입주유형별 선호도가 높은 지역으로 계획 시 참고하시기 바랍니다.

(일반유형, 고령자) 버스 등 대중교통편의지역, 생활편의시설 접근성 좋은 곳, 복지시설 인근 등

(청년형) 대학가, 역세권, CBD 인근 등

(신혼·신생아, 다자녀) 초등학교 등 학교인근, 생활편의시설 풍부한 곳, 대중교통 접근성 양호한 곳 등 전형적인 주거밀집지역

Q7

각 유형별 상한가격은 어떻게 되나요?

2023년 운영되었던 지역별 유형별 상한가격은 폐지되었습니다. 다만 고가주택의 경우는 매입임대주택의 특성상 매입 제외될 수 있습니다.

Q8

신축매입약정을 신청하기 위해서는 해당사업지의 토지소유권을 확보해야 하나요?

매도신청인은 매도신청시 토지소유권을 확보할 필요는 없으며 매입약정 심의 통과 후 매입약정 체결시점으로부터 3개월 이내에 토지소유권을 확보하여야 합니다. 다만 1차 감정평가의뢰하기 위해서는 매도인께서 1차 감정평가의뢰 전까지 토지소유자의 동의서를 제출하셔야 합니다.

Q9

공급유형에 따른 면적기준은 전체세대의 평균면적인가요 아니면 각 호별 면적 기준인가요?

‘4 매입대상 주택 2.매입대상 주택’에 표기된 면적기준은 전체 세대를 해당 유형 전용면적 기준이상으로 계획하는 것을 의미하며 기준에 미달되는 세대가 1세대라도 있는 경우 매입에서 제외됩니다.

※ 주거 전용면적은 외벽의 내부선 기준(안목치수)으로 산정됩니다.

Q10

LH에서 정한 건축기준이 따로 있나요?

설계 및 시공 시에 [첨부1] ‘신축 매입임대주택 계획설계·시공 가이드라인’에 따른 기준을 적용하여야 하며, 미반영 시 매입약정 대상 주택 선정 심의를 통과하였음에도 매입 불가할 수 있습니다.

Q11

매입약정 접수 시 도면수준은 어느 정도인가요?

설계도면 수준은 [첨부1] ‘신축 매입임대주택 계획설계·시공 가이드라인’의 [p.12] 2.1 매입임대주택 단계별 제출서류 목록 을 참고하시기 바랍니다.

※ 접수 시 설계도면 수준

- ① 도면표지, 도면 목록표 ② 위치도, 도시계획사항, 지적도, 주위현황도, 대지사진
- ③ 건축개요(설계개요서, 층별개요서, 단위세대 면적산출표, 호별면적개요)
- ④ 건물배치도, 대지 횡·종단면도, 주차계획도 ⑤ 층별 평면도·입면도·단면도
- ⑥ 단위세대 평면도(빌트인 및 가구배치 표시) ⑦ 오수, 우수계획도

Q12

공급유형의 기숙사형은 어떤 주택을 의미하나요?

‘기숙사형’은 건축물의 종류가 아닌 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트, 주거용오피스텔, 도시형생활주택 등을 매입하여 LH가 ‘기숙사형’으로 공급하는 공급유형을 말하는 것입니다.

공동취사시설 이용 세대수가 전체의 50퍼센트 이상인 건축법상 기숙사와는 상이한 개념으로, 매도신청인께서는 청년유형과 동일하게 계획하여 제출하시면 됩니다.

Q13

근린생활시설 매입 기준은 어떻게 되나요?

원칙적으로 근린생활시설과 근린생활시설이 포함된 주택은 매입을 지양하고 있습니다. 다만, 법령에 따라 근린생활이 필수적으로 포함되는 경우 근린생활시설을 제외하고 매입할 수 있습니다.

Q14

커뮤니티시설 설치 대상 주택은 어떻게 되나요?

50세대 이상의 청년, 신혼신생아 유형 주택은 의무적으로 커뮤니티시설을 설치하여야 합니다.

나머지 유형 및 「공공주택특별법 시행령」 제37조에 따른 세대당 0.3대 주차기준 완화 적용 주택의 경우에도 커뮤니티공간의 수요·필요성 등을 고려하여 상호 협의에 따라 설치 대상이 될 수 있습니다.

Q15

커뮤니티시설 설치 기준은 어떻게 되나요?

커뮤니티시설 면적은 세대 당 1㎡ 이상, 위치는 지상 1층 설치를 원칙으로 하되, 주택 규모, 입주대상자 유형 등 감안하여 협의를 거쳐 1층 외 계획도 가능합니다.(지하층은 불가)

또한, 커뮤니티시설의 용도는 공급유형, 주변 여건 등을 고려하여 계획하여야 하며, 시설 용도에 따라 인테리어 마감 및 가구, 비품, 냉난방 시설 등을 설치하여야 합니다.

Q16

매매대금은 어떻게 결정되나요?

매입약정주택의 가격은 감정평가금액으로 결정됩니다. 매입약정 심의를 통과한 주택을 대상으로 도면협의 후 2개의 감정평가법인*이 평가한 금액을 산술평균하여 가격을 결정합니다.

*우리공사와 한국감정평가사협회가 각 1개씩 선정하고, 1·2차 감정평가 모두 진행.

- ① <1차 감정평가>는 매입약정체결 시 진행.
- ② <2차 감정평가>는 사용승인(또는 사용검사) 후 진행.

Q17

2차 감정평가금액의 상하한선은 없나요?

1차 감정평가금액의 +10% ~ -10%까지 가격변동을 인정합니다. (2024년
공고 접수기준)

ex) 1차 감정평가금액 100억인 경우 인상 상한 110억원, 하락 하한 90억원

Q18

매매대금은 언제 지급되나요?

- ① 2단계 품질점검 완료(골조공사 완료) 후 1차 감정평가금액의 50%
(토지신탁방식의 경우 60%) 지급.
- ② 4단계 품질점검 완료(사용승인 및 소유권보존등기 완료) 후 최종매매
금액의 80%(토지신탁방식의 경우 90%) 지급.
- ③ 5단계 품질점검 완료 후 20%(토지신탁방식의 경우 10%) 지급.

Q19

토지선금의 지급 기준은 어떻게 되나요?

토지선금은 1차 감정평가금액 중 토지분 평가금액의 50% 한도 내에서
토지소유권 취득을 위한 잔금 처리 혹은 토지등기부 상 기존 근저당설정액
상환용으로 지급이 가능합니다. 토지신탁방식은 토지선금 지급이 불가합니다.

Q20

토지선금 및 약정금 지급 요청시 유의사항이 있나요?

지급액의 120%에 해당하는 금액으로 1순위 근저당권 및 지상권(토지
신탁방식의 경우 공사 단독의 1순위 우선수익권) 설정이 필요하며, 채권
확보 비용은 매도신청인이 부담합니다.

토지선금 및 약정금 지급 시 제3자가 후순위 설정 불가(토지신탁방식의 경우
제3자에게 우선수익권 부여 불가)합니다.

Q21

내로 소유권 이전 시 건축주가 대출이 있을 경우 어떻게 처리하나요?

각종 권리제한 사항[근저당권(근저당권자가 제1·2금융권이 아닌 경우), 전세권, 지상권 등]은 계약체결 전 말소를 원칙으로 합니다.

다만 근저당권자가 제1·2금융권일 경우, 공사에서 계약금 지급 시 채권금액(계약금 일부)을 채권자에 지급할 수 있고 동시에 채권자는 제한물권을 말소하여야 합니다.

Q22

매입건수 제한 기준은 어떻게 되나요?

매입건수는 전 지역 내 동일 매도신청인의 매입약정체결과 기존주택 매매계약을 합산하여 산정합니다. 2024년 매입가능 건수는 매입약정체결과 기존주택 매매계약 총 4건으로 제한합니다(전국단위). 초과되는 경우 초과 건의 매입약정 및 매매계약이 해제되오니 유의하시기 바랍니다.

Q23

매입건수 제한의 동일인 기준은 어떻게 되나요?

개인의 경우 매도자의 주민등록번호를 기준으로 하고 법인의 경우 해당법인(법인등록번호), 법인대표 및登記임원(사내이사 및 감사를 포함(주민등록번호 확인)을 동일인으로 보아 매입약정(기존주택 매매계약) 건을 합산합니다.

Q24

매입대상주택으로 통보받은 후 약정체결을 하지 않을 경우 불이익이 있나요?

매입약정체결은 매도신청인의 선택사항이나 특별한 사유 없이 약정체결 기한 내에 약정을 체결하지 않을 경우 해당주택에 대해서는 **약정체결 기한*** 다음 날부터 1년간 신청접수를 제한합니다.

*매입 약정체결 통지일로부터 2개월 이내로, 1회에 한해 2개월 연장 가능.

Q25

매입약정 체결 후 약정 해제 시 불이익이 있나요?

매입약정 체결 후 단순변심, 약정서 상 해제사유로 약정 해제 시 위약금이 부과되며 매도인의 귀책사유로 매입약정 또는 매매계약이 해제된 주택에 대해서는 약정(매매계약) 해제일로부터 1년간 신청접수가 제한됩니다.

※ 약정해제 위약금

- ① [약정금(선금도 약정금에 포함)을 지급받은 경우 지급받은 약정금액(선금 포함)의 10%
- ② [약정금을 지급받지 않은 경우] 감정평가수수료 및 감정평가수수료의 10%
- ③ [「공공주택 특별법 시행령」에 따른 주차기준 완화받은 경우 매매예정금액의 10%

Q26

명의변경은 가능한가요?

매도신청서 상 명의와 다른 제3자로의 사업권 양도 등은 원칙적으로 금지(법인대표자가 변경되는 경우도 포함)됩니다. 미준수시 매입약정 및 매매계약을 해제할 수 있으니 최초 신청 시 명의를 신중하시기 바랍니다.

Q27

매입약정 사업 참여 시 세제혜택이 있나요?

- ① 토지소유자의 양도소득세 10% 감면.
- ② 토지매도법인의 양도소득 법인세액 추가납부 세율(10%) 배제.
- ③ 토지 및 주택에 대한 취득세 10% 감면.

※ 단, 위 세제혜택은 2024.12.31까지 한시적으로 적용되며, 자세한 내용은 과세관청(지자체·세무서)으로 문의하시기 바랍니다.

Q28

주차기준 완화를 적용받는 대상은 무엇인가요?

(적용대상) 청년·고령자형으로 계획하는 주택 중 전용면적 30㎡ 미만 세대
(입지조건)

- 청년형 : 도시철도역 출구 또는 대학교 교문으로부터 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 500m 내
- 고령자형 : 입지제한 없이 적용

Q29

LH에서 공사비 대출 알선이 가능한가요?

공사에서 대출 알선은 하지 않습니다. 다만 HUG(주택도시보증공사)에서 건설자금 저리지원을 위한 도심주택 특약보증이 확대 적용(30세대 이상, 단 기숙사·다중주택 제외) 될 예정입니다. 사전에 대출절차 등을 숙지 하고 상담 받으시길 권장 드립니다.

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