
 국토교통부		<h1>보 도 자 료</h1>		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 12. 31.(금) / 총 5매(본문2, 참고3)	
담당 부서	부동산개발정책과	담 당 자	• 과장 이주열, 사무관 김무극, 주무관 나영채 • ☎ (044) 201-3438, 3450	
	한국토지주택공사 부동산금융사업처	담 당 자	• 처장 김휘년, 팀장 이석희, 차장 이상정, 김형준 • ☎ (055) 922-4414, 4419	
보 도 일 시		2022년 1월 3일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 2.(일) 11:00 이후 보도 가능		

공공택지 개발이익 국민공유 활성화 위한 판매시설용지 이익공유형 시범사업 민간사업자 공모

- 인천검단 물류유통시설용지(유통3) 이익공유형 시범사업 공모 -

- 국토교통부(장관 노형욱)와 한국토지주택공사(사장 김현준, 이하 LH)는 인천검단 지구 내 물류유통시설용지를 대상으로 판매시설용지 ‘이익공유형’ 시범사업 공모를 12월 31일부터 실시하고, 1월 18일부터 참가 의향서를 접수한다고 밝혔다.
- 이익공유형 공공택지 공급방식은 공공택지를 공급받은 자가 리츠를 통해 해당 공공택지에서 발생하는 개발이익을 국민과 공유하는 제도이며, 주식공모계획·개발계획·관리운영계획 등에 대한 종합적인 평가를 통해 공급대상자를 선정한다.
- 국토교통부는 지난 4월에 「택지개발촉진법 시행령」 개정을 통해 공공택지 공급방식 중 하나로 이익공유형을 도입했으며, 지난 6월에는 LH에서 인천검단지구와 부천괴안지구의 공동주택용지를 대상으로 공모를 실시한 바 있다.
- 한편 이번 시범사업은 지난 달 28일 공포된 「택지개발촉진법 시행령」 개정안을 통해 공동주택용지 뿐만 아니라 판매시설용지에도 이익공유형 공공택지 공급방식을 실시할 수 있는 근거가 마련됨에 따라 이익공유형을 활성화하기 위해 추진되는 것이다.

○ 시범사업 공모 대상은 인천검단 택지개발지구 유통3블록(1필지, 66천㎡) 물류유통시설 용지로서, 최근 물류리츠의 성장세 등을 고려할 때 업계의 관심이 높을 것으로 예상된다.

□ 자세한 공모내용은 LH 누리집(<https://www.lh.or.kr>)과 LH u-cloud (<https://user-lhcloud.lh.or.kr>)를 통해 확인이 가능하고, 1월 18일부터 참가신청서를 접수한다.



○ 사업신청서 접수 및 제안서 평가 순서로 진행할 계획이며, 단독 응모 시 재공모를 진행할 예정이므로 일정이 변경될 수 있다.

〈 공모 일정 〉

공모공고	⇒	참가의향서 접수	⇒	질의접수	⇒	사업신청서 접수	⇒	제안서 평가
'21.12.31(금)		'22.1.18(화) ~ 1.20(목)		'22.1.25(화) ~ 1.27(목)		'22.4.5(화)		'22.4월 중

□ 국토교통부 김형석 토지정책관은 “이익공유형 적용대상이 판매시설 용지까지 확대됨에 따라 공적자산인 공공택지에서 발생한 개발 이익을 국민들과 더 많이 공유할 수 있을 것으로 기대된다”면서,

○ “이익공유형 활성화를 위해 시범사업 진행상황을 면밀히 살펴보고, 이익공유형으로 공급되는 택지의 비율을 점진적으로 확대해 나갈 것”이라고 밝혔다.

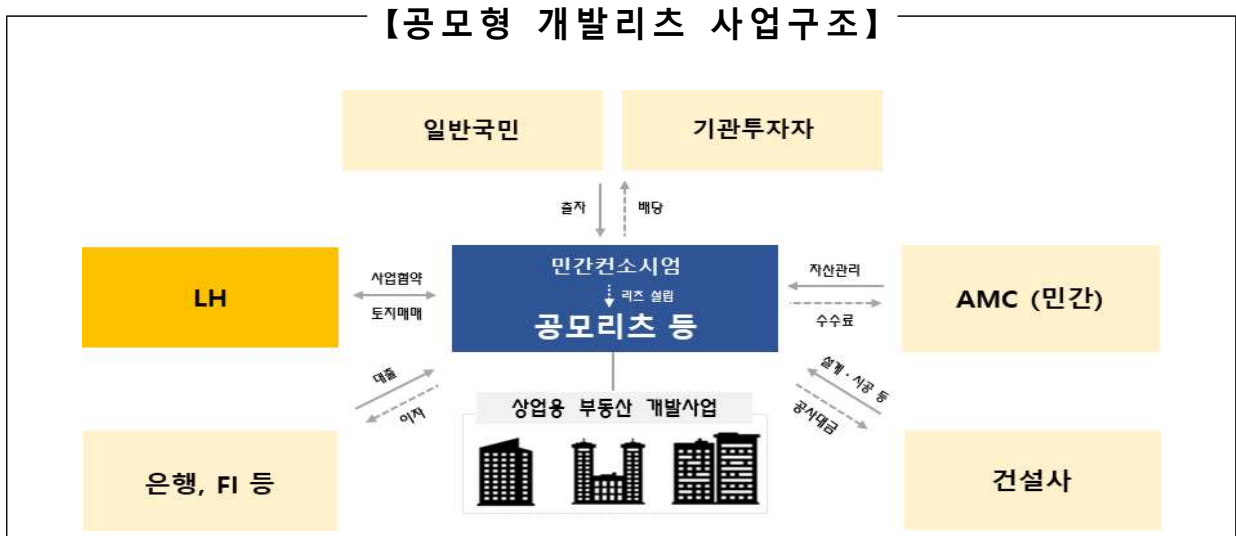
  공공누리 공공저작물 자유이용허락	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산 개발정책과 김무극 사무관(☎ 044-201-3438), 나영채 주무관(☎ 044-201-3450)에게 문의하여 주시기 바랍니다.
---	---

참고1

판매시설용지 이익공유형 시범사업 개요

□ 사업 개요

- (공모대상) 사업계획수립, 리츠설립 및 영업인가 등, 금융주선, 사업인허가, 건축물 건설·운영, 주식 공모 등을 수행할 민간사업자 컨소시엄
- (사업구조) 『리츠』 등이 사업시행자로서, LH 인천검단 물류유통 시설 용지를 매입하여 건설 및 임대·분양(의무 임대기간 7년)



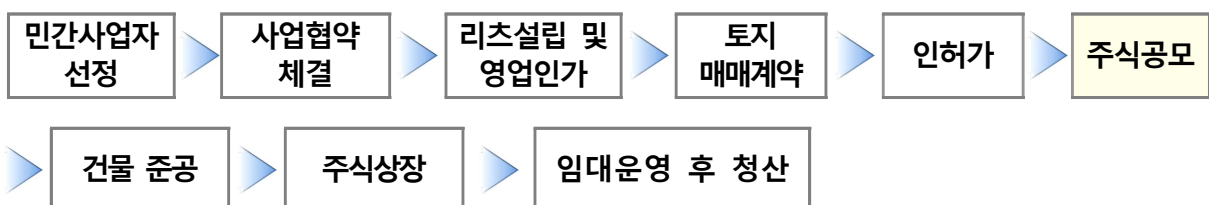
※ 사업참여자 역할

- (LH) 토지매각, 주식공모 등 사업협약이행 확인 등
- (금융사) 금융주선, 사업구조 개발 주관, 공모리츠 등 공모 주관 등
- (AMC) 공모리츠 등 업무를 위탁받아 사업지 개발, 운영 및 관리 등
- (건설사) 건축사업의 설계·인허가, 책임시공 등

- (사업절차) 평가에 의한 민간사업자 선정(사업계획 55 : 토지가격 평가45*), 영업인가 후 LH와 토지 매매계약하고 착공, '24년말 이후 주식 공모 등

* 사업계획(1차심사) 점수가 기준 이상 득점한 사업자를 대상으로 토지가격 점수평가

<사업절차도 예시>



참고2

시범사업 토지현황

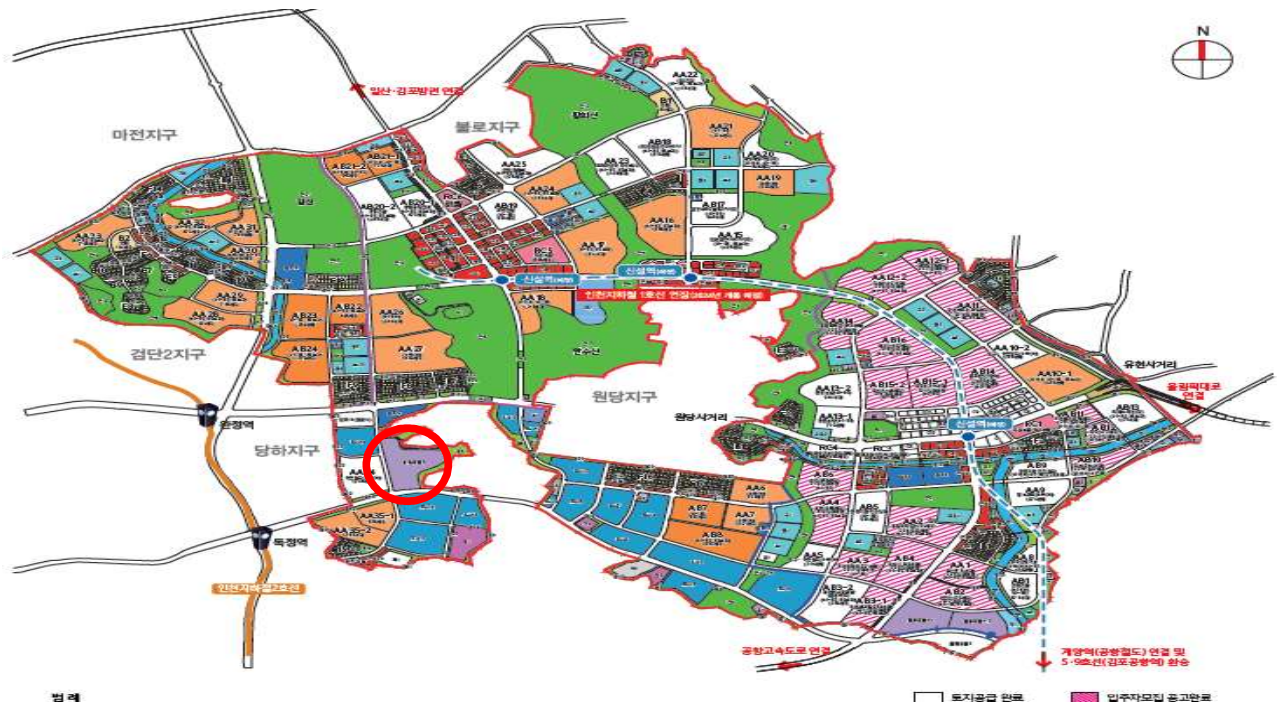
□ 토지현황

사업지구	블록명	면적 (m ²)	용적률 (%)	공급금액 (천원)	용도지역	토지사용가능시기
인천검단	유통3	66,064	300	155,250,400	준주거	'22.7월 이후

□ 위치도



□ 토지이용계획도 (○ 금회 공모대상 토지)



참고3

공모절차 및 일정

□ (추진절차) 주식공모 계획 등을 평가하여 공급대상자를 선정 한 후, 공급대상자가 리츠 등을 설립하여 토지 매입 및 사업 시행

민간사업자 공모 (’21.12월)	<ul style="list-style-type: none">• 금융사, 건설사 등으로 구성된 컨소시엄 공모• 일간신문 1회 이상, 기간은 90일 이상 공모
↓	
우선협상대상자 선정 (’22.4월)	<ul style="list-style-type: none">• (계량) 자본금 비율, 공모주 비율, 금융사, 건설사 평가 등• (비계량) 주식공모 계획, 재무계획, 개발계획, 사회적 가치 등
↓	
사업협약 체결 (’22.5월)	<ul style="list-style-type: none">• LH와 민간사업의 책임과 의무에 관한 사항 및 사업협약 해제·해지, 손해배상과 원상회복 등에 관한 사항
↓	
우선협상대상자 리츠설립·영업인가 (’22.7~8월)	<ul style="list-style-type: none">• 리츠설립 후 사업계획, 자본조달 계획(민간 대출의향서), 주식공모 계획(공모금액 등) 등을 제출하여 영업인가 획득
↓	
토지매매계약 (’22.8월)	<ul style="list-style-type: none">• 토지계약 체결
↓	
건축물 착공 (’23.5월)	<ul style="list-style-type: none">• 건축물 인허가 승인, 착공 개시
↓	
준공 및 주식공모 (’24.12월)	<ul style="list-style-type: none">• 건축물 준공 및 일반 국민을 대상으로 주식공모 시행
↓	
임대운영 (’25.1월~)	<ul style="list-style-type: none">• 임대운영 개시 및 배당 실시
↓	
리츠청산 (’32.1월~)	<ul style="list-style-type: none">• 협약 상 임대의무기간 종료, 사업자 판단에 따라 리츠 청산 등