

|               |  |     |  |
|---------------|--|-----|--|
| 배포 일시         | 2022. 12. 21.(수)   |     |  |
| 담당 부서<br><총괄> | 주거복지정책관  | 책임자 | 과 장 정천우 (044-201-4100)                           |
|               | 민간임대정책과  | 담당자 | 사무관 이기림 (044-201-4476)<br>사무관 김원섭 (044-201-4109) |
| 보도일시          | 2022년 12월 22일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.<br>※ 통신·방송·인터넷은 12. 21.(수) 11:00 이후 보도 가능 |     |  |

## 임대·분양을 혼합한 新주택 모델 ‘내집마련 민간임대’ 추진 - ‘고양장항’ 시작으로 5년간 약 2만호 공모 예정 -

- 국토교통부(장관 원희룡)와 한국토지주택공사(사장 이한준)는 고양장항 사업지구에 내집마련 민간임대(리츠방식) 시범사업을 위한 사업자 공모를 12월 22일(목)부터 실시한다고 밝혔다. 이는 「국민 주거안정 실현 방안」(8.16.)의 주거사다리 복원을 위한 방안의 후속 조치이다.

### < 내집마련 민간임대 주요 내용 >

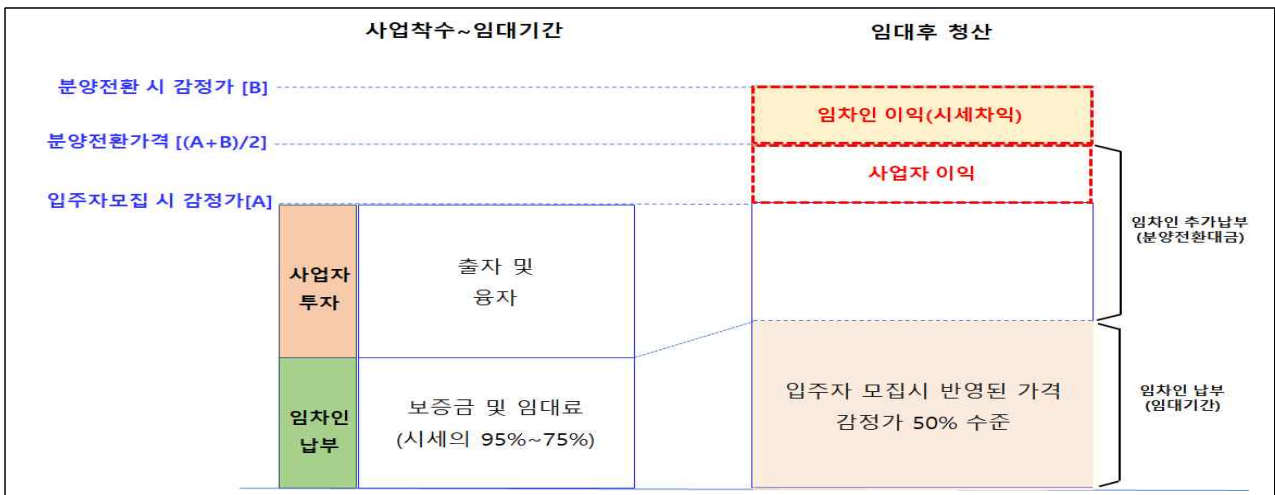
- ◆ (개념) 일정기간(최장 10년) 임대 거주 후 분양 여부를 자유롭게 선택
- ◆ (공급주체) 주택도시시기금 등이 출자한 리츠
- ◆ (공급가격)  $\frac{\text{입주자모집시점의감정가} + \text{분양전환시점의감정가}}{2}$
- ◆ (공급대상) 무주택 서민
- ◆ (물량·입지) 공공지원 민간임대 용지로 공급 예정인 택지 중 우수입지, '23년까지 5천호 등 향후 5년간 2만호 공급 추진

- 내집마련 민간임대는 임대와 분양을 혼합한 모델로 일정기간(최장 10년) 임대 거주 후 분양여부를 선택할 수 있는 주택으로, 민간의 활력을 활용하여 안정적으로 임대 주택을 공급하고 임차인은 적절한 시기에 내집마련 기회를 가질 수 있을 것으로 기대된다.
- 민간사업자는 입주자 모집 시점 및 분양전환 시점의 예측 감정가를 반영하여 공모에 참여하고, 향후 주택도시시기금의 출자를 통해 공동으로 리츠를 설립한 후, 임대운업을 한다

○ 분양전환 가격은 입주자모집 시점 감정가 50%, 분양전환 시점 감정가 50%를 반영하여 시세보다 저렴하다. 또한, 조기 분양\*을 허용하여 입주자가 희망하는 시기에 내집마련이 가능한 민간임대 주택으로 추진할 계획이다.

※ 다만, 이번 내집마련 민간임대 시범사업 사업자 공모는 현행 공공지원 민간임대 제도에 기반하여 추진하는 것으로 조기분양을 위해서는 향후 민특법 개정이 필요, 입주자 모집 당시 민간임대주택법령 등에 따라 조기분양 여부를 확정할 방침.

< 내집마련 리츠 시범사업 사업구조 >



○ 임차인은 시세보다 저렴한 가격(시세 75%~95% 이하)으로 최장 10년간 안정적인 거주가 가능하고, 조기분양(예: 6년, 8년 등)을 통해 적정한 시기에 시세보다 저렴한 가격으로 내집마련 기회를 가질 수 있다.

□ 입주자의 주거 만족도 향상을 위해 민간사업자는 입주자 맞춤형 주거 서비스 제공, 입주자 참여 등 공동체 활동 지원, 주거서비스 시설 및 운영 계획 등을 마련하도록 하여 양질의 주거서비스 공급을 유도할 계획이다.

□ 이번 내집마련 민간임대 시범사업으로 공모 추진되는 대상 사업지구는 고양장항으로 다음과 같다.

○ (주택공급) 총 51,950㎡ 부지에 전용면적 60~85㎡ 이하의 공동주택 1,017호를 공급할 계획이다.

○ (교통여건) 자유로 킨텍스IC, 제2자유로 한류월드IC, 수도권 제1순환 고속도로, 일산IC, 정발산역 등이 위치해 서울 및 수도권 접근이 용이하다.

- (입지특성) 인근에 일산호수공원, 장항습지, 일산신도시가 위치하고 있으며, 지구 내 유치원, 초·중·고등학교가 신설될 예정으로 교육 환경 및 킨텍스, 일산테크노밸리(예정) 등 직주근접성이 양호하다.

| 주변 현황도  |         |    | 사업지구 계획도 |        |          |
|---------|---------|----|----------|--------|----------|
|         |         |    |          |        |          |
| 블록명     | 면적      | 용도 | 용적률      | 세대수    | 주택규모     |
| 고양장항 B4 | 51,950㎡ | 임대 | 210%     | 1,017호 | 60~85㎡이하 |

□ 자세한 공모내용은 12월 22일부터 한국토지주택공사 누리집\*에서 공고하고 `23년 1월 4일(수) ~ 1월 5일(목) 오후 3시까지 참가의향서를 접수한다.

※ 공모지침서 등 구체적인 사항은 한국토지주택공사 누리집(www.lh.or.kr/열린경영-새소식-공모안내) 에서 확인 가능

- 참가의향서를 제출한 사업자에 한해 `23년 2월 23일(목) 사업계획서를 제출받아 심사한 뒤 `23년 3월 중 우선협상대상자를 선정할 계획이다.
- 선정된 우선협상대상자는 주택도시보증공사(HUG)와 구체적인 사업 협의를 거쳐, 주택사업계획 승인, 주택도시기금 출자 승인, 임대리츠 영업인가, 사업약정 체결 등 본격 사업을 추진할 계획이다.

□ 국토교통부는 이번에 공모하는 고양장항 시범사업을 시작으로 내년에도 공공택지 중 우수입지를 중심으로 약 4천호를 추가 공모하고, 시범사업의 시장 호응을 보아가며 5년(`23년~`27년)간 연 평균 4천호, 총 2만호까지 내집마련 민간임대를 확대 추진할 방침이다.

