

 국토교통부		보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
희망을 잇다, 삶을 잇다. 주거복지로드맵		배포일시	2021. 4. 8.(목) / 총8매(본문 5, 참고 3)	
담당 부서	 국토교통부	공공주택지원과	• 과장 정수호, 사무관 서형우, 사무관 남궁부, 주무관 이일형, 주무관 송정근 • ☎ (044) 201- 4533, 4531, 4528, 4511	
		주택기금과	• 과장 한성수, 사무관 김지혜, 주무관 장지애 • ☎ (044) 201- 3338, 3347	
		부동산개발정책과	• 과장 이주열, 사무관 김무극, 주무관 김민규 • ☎ (044) 201- 3438, 3450	
	 HUG 주택도시보증공사	금융기획실	• 팀장 신상윤, 차장 정규찬 • ☎ (041) 955- 5718	
보 도 일 시		2021년 4월 9일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4. 8.(목) 11:00이후 보도 가능		

중산층을 위한 공공전세주택 공급 속도낸다

① 사업비 최대 90% 대출보증, ② 공공택지 분양 우대, ③ 세제혜택 본격 시행

□ 국토교통부(장관 변창흠)는 올해 새롭게 도입한 공공전세주택을 시장에 조속히 공급하기 위해 민간사업자 지원을 강화한다고 밝혔다.

○ ‘공공전세주택’은 LH, SH가 도심에 신속히 건설 가능한 오피스텔·다세대 등 신축주택을 신축 매입약정 방식으로 매입하여 중산층 가구에 ‘전세’로 공급하는 새로운 주택유형(‘21~’22 한시사업)이다.

* 건설 前 ‘LH·SH - 민간사업자’간 매입약정계약을 체결, 준공 後 LH·SH 매입 → 입주자 특성에 맞는 설계를 적용하고, 우수한 품질의 신축주택 확보 가능

○ 3~4인가구가 쾌적하게 생활할 수 있도록 방 3개 이상인 주택(전용면적 50~85m²)을 매입하여 공급할 예정이며

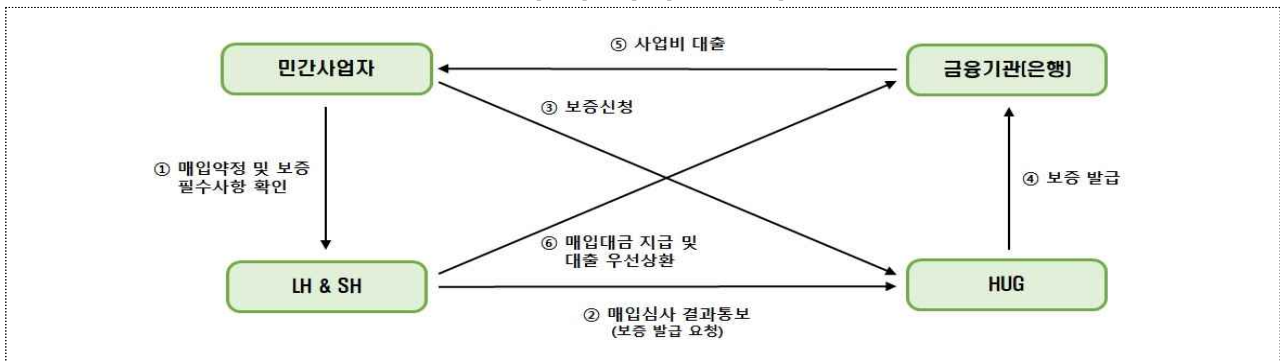
- 입주자는 무주택 실수요자(소득요건 없음)를 대상으로 추첨을 통해 선정하고, 최대 6년(4+2)간 시세 90%이하 전세금으로 안심하고 거주할 수 있다.

- 올해는 서울 3천호, 경기·인천 3.5천호 등 총 9천호를 매입하고 준공되는 대로 입주자를 모집할 계획이다.

- 국토부는 민간사업자가 도심 내 양질의 부지를 확보하여 신축주택 공급을 확대할 수 있도록 ①대출보증 특약상품, ②공공택지 분양 우대, ③세제혜택 등 다양한 혜택을 제공한다.

- 1) 우선, 사업자의 자기부담을 덜어주기 위해 사업비의 최대 90%까지 저리 대출받을 수 있는 “도심주택 특약보증”을 마련(HUG)했다.

< 도심주택 특약보증 구조 >



- 지금까지 민간사업자는 토지매입비의 일부만을 5%대 이상의 높은 금리로 대출받아 사업비를 조달하여, 자기부담이 사업비의 60~70%를 상회하는 실정이었다.
- 이에 따라, 자기자본이 부족한 사업자는 사업에 참여하기 어려웠고, 참여하더라도 이자비용이 높아 수익성이 낮은 것이 현실이었다.
- 그러나, “도심주택 특약보증”이 시행됨에 따라 앞으로 매입약정을 체결하여 공공전세주택을 건설하는 민간사업자는 사업비의 10%만 있으면 사업부지를 구하여 사업에 착수할 수 있고, 나머지 사업비는 3%대의 낮은 금리로 조달할 수 있는 길이 열렸다.
- 보증한도는 지역별, 평형별로 상이하며, 사업비의 최소 70%에서 최대 90%까지 가능하다.

(공공전세 전용면적)	투기과열지구	투기과열지구 외
60m ² 초과 85m ² 이하	사업비의 90%	사업비의 70%
50m ² 초과 60m ² 이하	사업비의 80%	

- LH, SH와 공공전세 매입약정을 맺은 사업자는 보증 신청이 가능하고, 실제 대출은 이르면 4월 말부터 1금융권 은행에서 이루어질 예정이다.

2) 수도권에 매입약정을 통해 많은 주택을 공급한 민간사업자에게 공공택지 분양시 우선공급, 가점 등 혜택을 부여한다.

- '21~'22년 수도권에 매입약정 주택 300세대 이상 건설한 사업자에 한하여 제한추첨(추첨 공급 용지 중 연 10% 내외)에 응찰할 수 있는 기회를 부여한다.

- 설계공모*에 참여하는 경우에는 사회적 기여 항목(300점)에서 60점을 획득할 수 있다.

* 1,000점 만점 중 '사회적 기여 계획 평가(300점)' 항목에 '매입약정 건설실적' 신설

- 또한, 필지를 추첨으로 공급하는 경우, 1순위 청약자격*을 갖추고, 매입약정 주택을 수도권에 40세대 이상 공급하면 최대 4점(14점 만점, 5점 이상 득점 시 청약 가능)을 인정받을 수 있다.

* 3년간 300세대 건설실적(인허가 기준) + 시공능력·주택건설사업자 + 제재처분 無

- 수도권에 매입약정 주택을 건설하는 경우, 지역·전용면적에 따른 난이도를 감안하여 실적기준을 차등화하여 적용한다.

- 경기·인천의 50m² 이상 60m² 미만 1세대를 기준으로 60m² 이상 주택은 2배, 서울에 건설하는 주택은 2배 실적을 인정한다.

* 예) 서울시 송파구에서 70m² 주택 20세대 공급 → 80세대 인정

경기도 과천시에서 59m² 주택 30세대 공급 → 30세대 인정

- '21~'22년의 매입약정 실적은 '22~'24년 전국의 택지·공공주택지구 공급 시 반영되며, 실적은 1회 당첨으로 소멸하고 제한추첨(우선공급)은 최대 2회까지 당첨기회를 부여한다.

- 금번 공공택지 분양 인센티브의 시행으로 그간 신축 매입약정에 참여율이 낮았던 중견 건설업체의 관심이 높아질 것으로 보이며, 주택건설 경험이 풍부한 업체의 참여로 더욱 양질의 주택이 공급될 수 있을 것으로 기대된다.

3) **도심 내 우량부지를 확보하고, 사업성을 제고하기 위해**

토지 매도자에 대한 양도세를 감면하고, 매입주택 제한도 완화한다.

- (세제혜택) 매입약정을 체결한 민간사업자에게 토지를 매도하는 경우 개인은 양도세의 10%를 인하*받을 수 있고, 법인은 양도소득세 추가세율(10%)을 배제**받을 수 있다.

* (既) 토지 양도차익 x 소득세율 → (改) 토지 양도차익 x 소득세 X 0.9

** (既) 토지 양도차익 x (법인세율 + 10%) → (改) 토지 양도차익 x (법인세율)

※ 예시) 양도차익(과세대상)이 20억원인 토지를 매도 시,

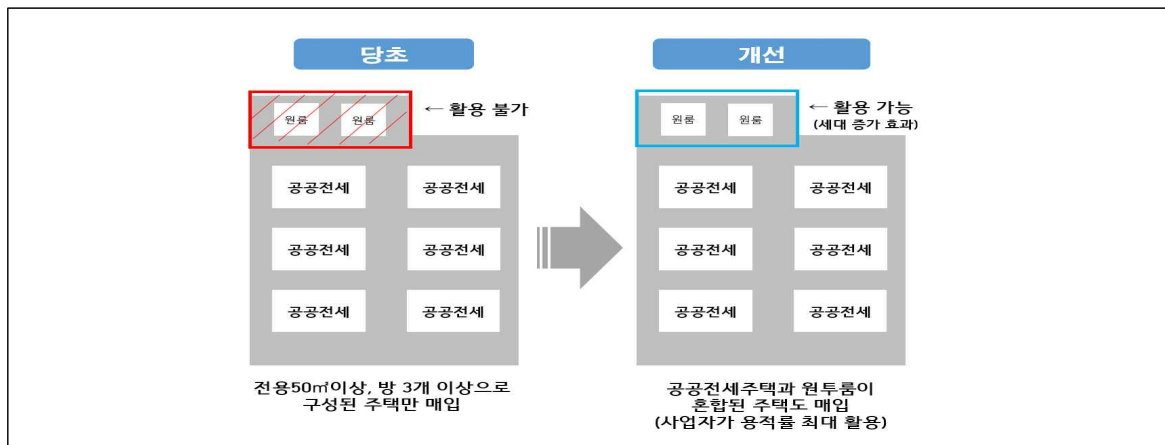
- (개인 : 세율 40%) 토지 매도 시 양도소득세 8억원
→ 매입약정사업자에 매도 시 7.2억원 납부 (10%, 8천만원 절감)
- (법인 : 세율 10% + 추가세율 10%) 토지 매도 시 양도소득세 4억원
→ 매입약정사업자에 매도 시 2억원 납부 (10%p, 2억원 절감)

- 추가로, 상반기 중 지방세특례제한법 개정을 통해 매입약정을 주택을 건설하는 민간사업자가 ①토지를 취득하고, ②신규주택을 건설·취득하는 경우 취득세를 각각 10%씩 감면할 예정이다.

- (매입대상 확대) 기존에는 건물 내 모든 세대가 공공전세요건(방3개 이상, 50~85㎡)에 해당하는 경우에만 LH 등이 매입해왔으나, 앞으로는 공공전세주택과 원·투룸이 혼합된 주택도 매입한다.

- 사전·용적률 제한 등으로 상부층에 원·투룸을 구성할 수 밖에 없는 건물도 공공전세로 공급할 수 있어 매입신청이 더욱 활발해질 전망이다.

* 상부의 원·투룸 주택은 공공전세가 아닌 일반 매입임대로 공급



□ 국토교통부는 더 많은 민간사업자와 토지소유자가 매입약정사업에 참여할 수 있도록 **4월 30일(잠정) 사업설명회**를 개최한다고 밝혔다.

○ 코로나 19 상황을 감안하여, 오프라인 참석은 최소화하고, 설명회 현장을 녹화하여 유튜브 등 온라인으로 배포할 예정이다.

< 사업설명회 계획(안) >

- (時/所) '21.4월 30일(잠정) / LH 경기본부 대강당
- (방식) 온라인 사업설명회(30명 오프라인 참석, 설명회 영상 유튜브 배포)
- (내용) ① 공공 전세주택 및 기존주택 매입, 매입약정 절차·대상 소개,
② 도심주택 특약보증, 공공택지 우선공급 등 인센티브 세부사항 설명
③ 참석자 Q&A(오프라인 참석자 질의 + 온라인 사전 질의서 제출)

□ 한편, 준공 후 입주준비가 완료된 **1호 공공 전세주택**(경기도 안양시, 117호)에 대해 오는 **4월 19일부터 입주자 모집**을 시작한다.

- 입주를 희망하는 무주택세대는 **LH 청약센터**(<https://apply.lh.or.kr>)에 게시된 **공고문**을 통해 주택의 위치, 임대조건 등을 확인할 수 있으며, **5월말 당첨자***를 발표하면 **6월부터 입주**가 가능하다.

* (1순위) 3인 이상 가구 (2순위) 그 외, 순위 내 경쟁 발생 시 무작위 추첨

- 추후 공공 전세주택 입주자 모집은 주택이 매입·준공되어 입주준비가 완료되는 대로 순차적으로 진행할 예정이다.

□ 국토교통부 김홍목 주거복지정책관은 “금번 새롭게 도입되는 공공 전세주택을 통해 중산층의 주거불안을 덜어줄 수 있을 것”이라며, “공공 전세주택에 더해 저소득층이 시세의 반 값 이하로 거주할 수 있는 양질의 매입임대주택도 지속적으로 공급하겠다”고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 공공주택 지원과 서형우, 남궁부 사무관(☎ 044-201-4533, 4531)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 2

택지공급 인센티브 세부요건 및 선정방식

□ 택지공급 인센티브 세부요건

① 제한추첨(우선공급) : 선호도가 높은 우량지구 우선 공급

- (우대요건) '21~'22년간 수도권 300세대 이상 주택건설 실적 보유
 - 우선공급의 경우, 수요가 높은 3기 신도시 용지 등의 공급을 고려하여 달성 난이도가 높은 도전적인 목표를 제시(300세대 건설)
- (선정방식) 우대요건을 갖춘 업체들로 제한하여 추첨

② 설계공모 : 청약자격 점수 중 사회적 기여 항목에 60점 할당

- (우대요건) 수도권 300세대 이상 주택건설 실적 보유
- (선정방식) 우대요건을 갖춘 경우 총 1,000점 만점 중 최대 60점 부여

③ 추첨공급 : 자격지표 14점 만점 중 5점 이상 득점시 청약자격 부여

- (우대요건) '21~'22년간 수도권에 매입약정 주택건설 실적을 인정(매입약정 계약 체결 기준)받는 경우 공공택지 추첨 공급 시 점수 부여
- (선정방식) 청약자격 지표의 만점 14점 중, 5점 이상 득점시 청약자격 부여하고, 주택건설 실적 보유시 최대 4점 부여

* 40세대 건설시 2점, 60세대 건설시 3점, 80세대 건설시 4점

□ 택지공급 인센티브 실적 인정 기준

구분	50㎡ 이상~60㎡ 미만	60㎡ 이상
서울	2세대	4세대
경기·인천	1세대	2세대

□ 공공택지 공급용지

- 공급택지는 전국의 아파트 용지를 우선 공급하되, 연립주택용지의 1순위 청약자격*만 보유한 업체는 연립주택 용지의 공급 시 우대

* (아파트 용지) 3년간 300세대 이상 주택건설, (연립주택 용지) 3년간 30세대 이상

※ LH 담당 연락처 : 토지마케팅기획부(055-922-3330, 3333, 3336)

참고 3

1호 공공 전세주택 입주자 모집 개요

□ 추진배경

- 「서민·중산층 주거안정 지원방안(‘20.11.19)」에 따라 중산층의 주거 안정을 위해 신설된 공공 전세주택의 최초 입주자 모집 추진

※ (공공 전세주택) 도심 내 무주택 중산층 가구에 시중 전세시세의 90% 이하로 공급하는 전세형 주택(’21년 9천 호 공급 예정)

□ 공급개요

- (공급량) 총 117호, 경기도 안양시 소재

구분	모집호수	주택 소재지
모집단위1	52호	• 안양시 만안구 현충로 12(안양동 395-20)
모집단위2	65호	• 안양시 만안구 만안로 111(안양동 421-17)

- (공급일정) 신청접수(4.19~21, 3일간) 후 5.27 당첨자 발표, 6월부터 입주

신청접수	⇒	서류제출 대상자 발표	⇒	서류제출 대상자 서류접수	⇒	입주자격검증 및 부적격자소명	⇒	당첨자 발표	⇒	계약체결 ·입주
‘21.04.19(월) ~ 04.21(수)		‘21.04.27(화) 17:00		‘21.04.28(수) ~ 05.03(월)		‘21.05.07(금)~		‘21.05.27(목)		[개별 안내] ‘21.06.08(화)~

- (임대 기간 및 조건)

임대기간	• 2년, 재계약 2회 가능(최장 6년 거주)
임대조건	• 시중 임대료에 대한 감정평가금액의 90% 이내에서 보증금 결정

- (입주자 선정) 무작위 추첨으로 당첨된 세대는 순차적으로 주택을 선정하고, 미계약 잔여 물량은 예비자 순번대로 선정

* (1순위) 3인 이상 가구 (2순위) 그 외, 순위 내 경쟁 발생 시 무작위 추첨

※ LH 담당 연락처 : 매입임대공급부(055-922-3387, 3372, 3373)