

 국토교통부		보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜	
희망을 잇다, 삶을 잇다. 주거복지로드맵		배포일시	2021. 11. 26.(금) / 총 12매(본문8, 참고4)		
담당 부서	 국토교통부	민간임대정책과	•과장 이두희, 사무관 김원섭 •☎ (044) 201-4109, 4105		
	 LH	부동산금융사업처	•부장 김용일, 차장 김혜진, 차장 이상훈 •☎ (055) 922-4404, 4431		
	 인천도시공사	AMC사업단	•단장 김용석, 차장 김진용 •☎ (032) 260-5660, 5664		
보 도 일 시		2021년 11월 29일(월) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 29.(월) 09:00 이후 보도 가능			

청년 · 신혼부부 등 무주택자의 내집 마련을 위한 누구나집 시범사업 우선협상 대상자 선정결과 발표

- 국토교통부(장관 노형욱)와 한국토지주택공사(사장 김현준), 인천도시공사(사장 이승우)는 11월 29일 지난 9월 공모한 “누구나집” 시범사업지 6개의 우선협상 대상자 선정결과를 발표하였다.
- 지난 5월 더불어민주당 부동산특별위원회에서 “총 9개 사업지에 1만 785호를 공급하는 누구나집 시범사업 추진”을 발표하였고, 유관기관의 협의를 거쳐 올해에는 6개 사업지에 약 6천호를 공급하는 시범사업에 대한 후속조치다.

* 위원장 김진표 위원, 국회의원 박정, 유동수, 민병덕 등, 21.4.27일~6.10일

- 한국토지주택공사가 진행하는 4개 시범사업에는 계룡건설 컨소시엄(화성능동 A1), 제일건설 컨소시엄(의왕초평A2), 우미건설 컨소시엄(인천점단 AA26), 극동건설 컨소시엄(인천점단 AA31)이 우선협상 대상자로 선정되었고,
- 인천도시공사가 진행하는 2개 시범사업에는 금성백조주택(인천점단 AA27), 제일건설 컨소시엄(인천점단 AA30)이 우선협상 대상자로 선정되었다.

< 누구나집 시범사업 공모 사업지 개요 >



사업지	전용 면적	세대수 (호)	우선협상 대상자	비고
화성능동A1	60~85㎡	890	계룡건설 컨소시엄	LH
의왕초평A2	60㎡이하, 60~85㎡	900	제일건설 컨소시엄	
인천검단AA26	60㎡이하	1,310	우미건설 컨소시엄	
인천검단AA31	60㎡이하, 60~85㎡	766	극동건설 컨소시엄	
인천검단AA27	60~85㎡	1,629	금성백조주택	iH
인천검단AA30	60㎡이하, 60~85㎡	418	제일건설 컨소시엄	
계		5,913		

- 누구나집은 주변 시세보다 저렴한 임대료(시세 85~95% 이하)로 10년 동안 안심하고 거주할 수 있는 분양가확정 분양전환형 공공지원 민간임대주택으로, 청년·신혼부부 등 무주택자의 내집 마련을 위한 주택 공급 유형이다

* (일반공급) 무주택세대구성원

** (특별공급) 도시근로자 월평균소득 120% 이하 이면서 1) 청년 : 19세 이상 39세 이하 이고 미혼, 2) 신혼부부 : 혼인 합산 기간이 7년 이내, 3) 고령자 : 65세 이상인 자

- 일반적인 공공지원 민간임대주택과 달리 ①사업초기 확정된 분양 전환가격으로 임대기간 종료 후, 무주택 임차인에게 우선 분양 하고, ②개발이익을 사업자와 임차인이 공유, ③공유경제에 기반한 주거서비스를 통해 주택을 단순한 주거공간이 아닌 공유 플랫폼 으로 조성한다.

< 분양전환가격 >

- 누구나집의 분양전환가격은 '공모시점 감정가격'에 사업 착수시점 부터 분양시점(약 13년)까지 '예상 연평균 주택가격 상승률 1.5%를 적용'한 주택가격 범위 내에서 사업자가 가격을 제시하도록 하였다.

- 이는 임대 의무기간 10년이 끝난 후인 **분양 시점**에서의 분양가격을 **현 시점**에서 정한 가격으로, 감정가격이 시세보다 다소 낮은 점, 예상 주택가격 상승률을 보수적으로 책정한 점 등을 감안할 때 임차인은 **저렴한 가격으로 분양 전환** 받을 수 있게 된다.
- 또한, **분양전환가격을 확정함**으로써, **예상 주택가격 상승률**을 **상회**하여 발생하는 초과이익은 분양을 받는 임차인에게 전부 귀속 되게 된다.
- 이번 시범사업 6개 사업지에서는 우선협상대상자가 사업계획서에서 제안한 **분양전환가격으로 확정**(상세 금액은 세부현황 참조)되었으며, 모두 현재 주변 시세보다 낮은 금액으로 책정되어 ‘**저렴한 가격으로 분양 전환**’이 실현될 수 있을 것으로 전망된다.

< 임차인 이익공유 >

- 누구나집은 임차인의 거주권 보장에서 한발 더 나아가 임차인과 다양한 방식으로 이익을 공유하고자 한다.
- **확정 분양전환가격**을 통해 주택가격 상승에 따른 이익의 상당 부분을 임차인이 향유할 수 있도록 하는 한편, 거주기간에 따른 이익 배분도 새롭게 시도한다.
- 이번 시범사업에서는 거주기간에 따라 납부한 임대료의 환급, 주택 안정 자금 지급, 중도퇴거 임차인에게 임대료 인상분 환급 등 다양한 방법을 통해 ‘거주’를 통한 주택 가치 향상의 혜택을 공유하는 방안이 제시되었다.

< 주거서비스의 효과적 활용 >

- 누구나집은 그동안 추진되어 왔던 주거서비스 영역을 한층 더 강화하여 적용하고자 한다.
- 이를 위해 사업계획 평가 시 주거서비스 평가 항목의 배점을 기존 공공지원민간임대에 비해 **상향**하였으며, 공모에 참여한 사업자는 입주민 참여형 주거서비스(생산·소비 모두 참여, 일자리·수익 창출), 24시간 보육서비스, 카셰어링 등 공유경제 시스템 도입, 구독서비스를 통한 소비활성화 등 참신한 주거서비스 제공 계획을 제시하였다.

- 이번 공모를 통해 우선협상 대상자가 선정된 6개 시범 사업지의 세부 현황은 다음과 같다.

※ 아래 세부현황은 우선협상 대상자가 제출한 사업계획서 등을 토대로 작성하였으며, 향후 사업진행 과정에서 변경될 수 있습니다.

① 화성능동 A1 (LH, 계룡건설산업 컨소시엄)

- (사업개요) 화성능동 A1 사업지는 47,747m² 부지에 전용면적 74~84m²의 아파트 총 890세대를 공급할 계획이다.

< 유형별 공급 세대수(단위 : 호) >

합계	일반공급	84m ²	특별공급	74m ²	84m ²
890	620	620	270	195	75

- (분양전환가격) 전용면적 84m² 기준 확정분양가는 704백만원으로 공급면적 3.3m²당 21,308천원 수준이며, 전용면적 74m² 기준 확정분양가는 638백만원으로 공급면적 3.3m²당 21,712천원 수준이다.
- (개발이익 공유) 주거편의를 위한 선택사양 무상 제공 및 관리비 절감을 통해 임차인의 경제적 부담을 완화하고, 중도퇴거 임차인에게 임대료 인상분을 환급하는 등의 공유계획을 제시하였다
- (주거서비스) 단지 내 공유경제 프로그램 및 구독서비스를 통하여 협력적 소비 활성화 추진 및 단지 내 일자리를 창출하는 방안을 제시하였다.

② 의왕초평 A2 (LH, 제일건설 컨소시엄)

- (사업개요) 의왕초평 A2 사업지는 45,695m² 부지에 전용면적 59~84m²의 아파트 총 900세대를 공급할 계획이다.

< 유형별 공급 세대수(단위 : 호) >

합계	일반공급	74m ²	84m ²	특별공급	59m ²	74m ²	84m ²
900	422	38	384	478	306	38	134

- (분양전환가격) 전용면적 84m² 기준 확정분양가는 850백만원으로 공급면적 3.3m²당 23,959천원 수준이며, 전용면적 74m² 기준 확정

분양가는 760백만원으로 공급면적 3.3㎡당 24,448천원, 전용면적 59㎡ 기준 확정분양가는 610백만원으로 공급면적 3.3㎡당 24,391천원이다.

- (개발이익 공유) 거주기간에 따라 임대료의 일부를 돌려주고 임대기간 중 실업, 출산 등 일시적으로 경제적 어려움을 겪는 세대에게 일정기간 임대료를 면제하는 방안을 제시하였다.
- (주거서비스) 입주민 및 지역주민이 교류할 수 있는 공간을 제공하여 지역공동체 활성화를 지원하고, 공유차량·조식 서비스 등 수익을 입주민에게 환원하는 방안을 제시하였다.

③ 인천검단 AA26 (LH, 우미건설 컨소시엄)

- (사업개요) 인천검단 AA26 사업지는 63,511㎡ 부지에 전용면적 59㎡의 아파트 총 1,310세대를 공급할 계획이다.

< 유형별 공급 세대수(단위 : 호) >

합계	일반공급	59㎡	특별공급	59㎡
1,310	1,037	1037	273	273

- (분양전환가격) 전용면적 59㎡ 기준 확정분양가는 475백만원으로 3.3㎡당 18,616천원 수준이다.
- (개발이익 공유) 일반분양 초과이익을 임차인에게 거주기간별로 차등 지급하고 중도퇴거 임차인에게 재정착 지원 서비스를 제공할 계획이다.
- (주거서비스) 공유상가 활용 및 수익자 부담형 주거서비스를 통해 수익을 창출하고 다양한 직주근접형 시간제 일자리를 제공하는 등 수익을 환원할 계획이다.

④ 인천검단 AA27 (iH, 금성백조주택)

- (사업개요) 인천검단 AA27 사업지는 100,657㎡ 부지에 전용면적 60 ~ 85㎡의 아파트 총 1,629세대를 공급할 계획이다.

< 유형별 공급 세대수(단위 : 호) >

합계	일반공급	60m ²	84m ²	특별공급	60m ²	74m ²	84m ²
1,629	488	-	488	1,141	162	765	214

- (분양전환가격) 전용면적 84m² 기준 확정분양가는 613백만원으로 3.3m²당 18,065천원 수준이며, 전용면적 74m² 기준 확정분양가는 541백만원으로 3.3m²당 17,931천원이고, 전용면적 60m² 기준 확정분양가는 441백만원으로 3.3m²당 17,859천원이다.
- (개발이익 공유) 거주기간에 따라 납부한 임대료의 최대 50%를 환급받을 수 있다. 또한, 추가적인 주거비 지원을 위해 단지내 상가 임대수익 환원, 관리비 지원금 등도 제공할 계획이다
- (주거서비스) 단지내 주거지원시설을 이용한 보육서비스, 북세어링, 공유물품 대여 서비스 등을 제공하고, 이를 통해 발생한 수익은 입주민 주거지원금으로 활용할 계획이다

⑤ 인천검단 AA30 (iH, 제일건설 컨소시엄)

- (사업개요) 인천검단 AA30 사업지는 20,876m² 부지에 전용면적 59 ~ 84m²의 아파트 총 418세대를 공급할 계획이다.

< 유형별 공급 세대수(단위 : 호) >

합계	일반공급	59m ²	84m ²	특별공급	59m ²
418	300	156	144	118	118

- (분양전환가격) 전용면적 84m² 기준 확정분양가는 594백만원으로 3.3m²당 17,132천원 수준이며, 전용면적 59m² 기준 확정분양가는 424백만원으로 3.3m²당 17,115천원이다.
- (개발이익 공유) 거주기간에 따라 주택 안정화 자금을 최대 500만원 까지 받을 수 있으며, 임대료 선납 하는 경우 임대료 면제(최대 8개월치), 청년, 신혼부부 대상 TV, 에어컨 등 빌트인을 제공할 계획이다.
- (주거서비스) 24시간 보육서비스, 청년세대가 단지내 창업 시 임대료 면제 등 청년, 신혼부부 특화단지로 운영할 계획이다.

⑥ 인천검단 AA31 (LH, 극동건설 컨소시엄)

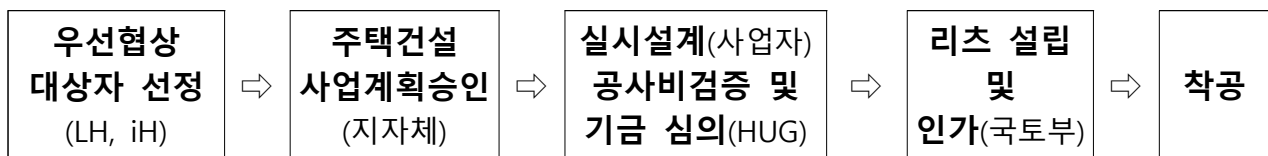
- (사업개요) 인천검단 AA31 사업지는 34,482m² 부지에 전용면적 59 ~ 84m²의 아파트 총 766세대를 공급할 계획이다.

< 유형별 공급 세대수(단위 : 호) >

합계	일반공급	59m ²	64m ²	84m ²	특별공급	59m ²
766	612	356	178	78	154	154

- (분양전환가격) 전용면적 84m² 기준 확정분양가는 613백만원으로 공급면적 3.3m²당 17,647천원 수준이며, 전용면적 64m² 기준 확정분양가는 467백만원으로 공급면적 3.3m²당 17,419천원이고, 전용면적 59m² 기준 확정분양가는 437백만원으로 공급면적 3.3m²당 17,561천원이다.
 - (개발이익 공유) 임대료의 일부를 '희망적립금'으로 적립하여 중도 퇴거 임차인에게 제공하고, 출산·육아·다자녀 세대, 취약계층, 장기 계약자 등에 대하여 임대료 면제 및 할인을 제공할 계획이다.
 - (주거서비스) 아이돌봄, 물품대여, 중고판매 등 협력적 소비체계를 구축하여 입주민의 부담을 완화하는 방안을 제시하였다.
- 우선협상 대상자가 선정된 6개 사업지는 주택건설 사업계획승인(지자체), 실시설계(사업자), 공사비검증 및 기금투자 심의(HUG), 리츠 설립인가(국토부) 등의 절차를 거쳐 이르면 '23년 상반기부터 착공에 들어갈 것으로 전망된다.

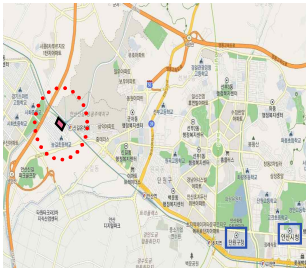
< 향후 사업추진 주요 절차 >



* 입주자 모집은 착공 후 2년(입주 6개월 전), 입주는 통상 착공후 2.5년 소요

- 한편, 올해 공모를 실시하지 않은 3개 시범 사업지*(4,620호)의 경우 주거용도로 개발계획 변경(시화 MTV), 민간 제안사업으로 추진방식 변경(파주 금촌), 도시개발사업 구역 지정(안산 반월시화) 등을 거쳐 내년부터 공모가 실시될 전망이다.

< 잔여 시범 사업지 현황 >

			
사업지명	시화 MTV	파주 금촌	안산 반월시화
부지면적	22만 5,651㎡	3만 8814㎡	2만 2,000㎡
공급규모	3,300호	820호	500호
소유기관	수자원공사	파주시	안산시

- 국토교통부 김홍목 주거복지정책관은 “누구나집은 무주택자가 저렴한 임대료로 10년 동안 거주하고, 이후에는 사전확정된 가격으로 분양을 받을 수 있어 무주택자의 주거안정에 기여할 것으로 기대된다”면서,
- “이번 시범사업이 주택공급 확대, 서민 주거안정이라는 정책 목표 달성에 이바지할 수 있도록 면밀히 관리해 나갈 계획”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 민간 임대정책과 김원섭 사무관(☎ 044-201-4109), 한국토지주택공사 부동산금융사업처 김혜진 차장(☎ 055-922-4431), 인천도시공사 AMC사업단 김진웅 차장(☎ 032-260-5664)에게 연락주시기 바랍니다.

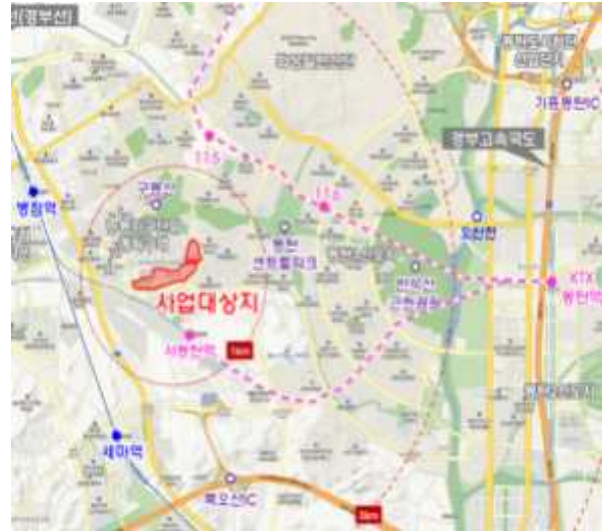
참고 1

6개 시범사업지 현황도

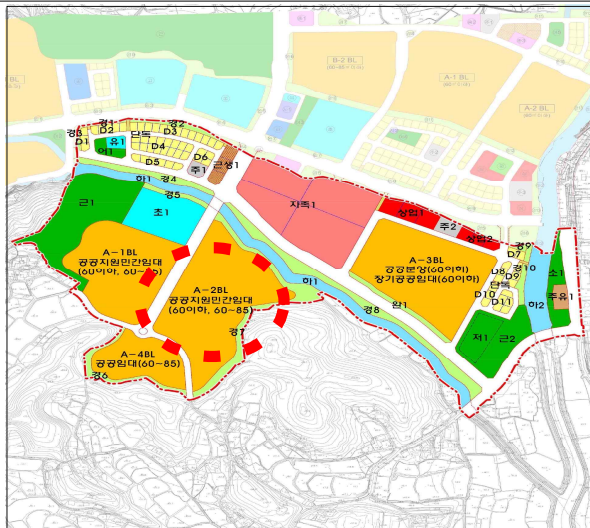
사업지구 계획도

주변 현황도

□ 화성능동



□ 의왕초평



□ 인천검단



참고 2

사업지별 우선협상 대상자 제안 사업계획서 개요

구 분	인천검단 AA26	인천검단 AA31
단지 조감도		
우선협상대상자	우미건설 컨소시엄	극동건설 컨소시엄
확정분양가	475백만원(59형기준)	437백만원(59형기준), 467백만원(64형기준), 613백만원(84형기준)
임대료	시세 대비 84~94% 임대료 수준, 최저임대보증금(59형) 42백만원을 포함한 3가지 임대조건	시세대비 80~90%의 임대료 수준, 최저임대보증금(59형) 40백만원을 포함한 3가지 임대조건
건설호수	- (세대수) 총 1,310호(일반 1,037호/특별273호) - (주택규모) 전용59㎡	- (세대수) 총 766호(일반 612호/특별154호) - (주택규모) 전용59㎡ 510호, 64㎡ 178호, 84㎡ 78호
단지특성	- 만수산에서 이어지는 통경축 확보로 단지 내 개방감 조성 - 7개의 테마 마당을 단지 내 도로와 연결하여 이웃과 소통하는 단지 조성 - 1가구 2차량 주차공간 확보, 100% 순환형 지하주차장	- 만수산 경관을 바라보는 주동배치 - 단지 중앙에 오픈 스페이스 배치 - 지형차 활용한 데크층/지하1층 주차공간 계획, 1가구 2차량 주차공간 확보
이익공유계획	- 초과이익을 활용하여 중도퇴거 임차인 에게 임차기간별 차등지급 - 중도퇴거 임차인에게 임대주택 정보 제공 등 재정착지원	- 중도퇴거 임차인에게 거주기간에 따른 희망적립금 지급 - 출산세대 및 육아휴직세대, 다자녀 세대, 한부모 가정, 소년·소녀 가장 월임대료 인하 - 장기계약세대 임대료 일부 면제 - 임대료 연단위 선납시 선납할인
주거서비스	- 공유상가 임대수입, 주거서비스 운영 수익, 가내생산품 판매 수익 창출 - 단지 내 일자리를 제공하여 입주자 소득 증대 - 재능기부 시 임대료로 납부 가능	- 정기등록 주차수입, 광고수익, 알뜰장터 운영수익 등 자체관리 서비스 수익 창출 - 주거서비스 수익금 관리비 지원으로 입 주민 경제적 부담 완화

구 분	화성능동 A1	의왕초평 A2
단지 조감도		
우선 협상 대상자	계룡건설산업(주)	제일건설 컨소시엄
확정 분양가	704백만원(84형기준), 638백만원(74형기준)	850백만원(84형기준), 760백만원(74형기준), 610백만원(59형기준)
임대료	시세 대비 85~95% 임대료 수준, 최저임대보증금(74형) 63백만원을 포함한 4가지 임대조건	시세대비 85~95%의 임대료 수준, 최저임대보증금(59형) 13,500천원을 포함한 4가지 임대조건
건설 호수	- (세대수) 총 890호(일반 620호 / 특별 270호) - (주택규모) 전용74㎡ 195호, 84㎡ 695호	- (세대수) 총 900호(일반 422호 / 특별478호) - (주택규모) 59㎡ 306호, 74㎡ 76호, 84㎡ 518호
단지 특성	- 동서로 얇고 긴 대지모양 활용 - 전세대 남향 주동배치, 3개의 테마공간을 중심 도로와 연결하여 배치 - 레벨차를 고려한 데크주차장 계획, 1가구 2열 주차 공간제공	- 100% 남향배치, 호수를 바라보는 주동배치 - 구봉산과 신촌천을 잇는 바람길로 개방감 조성 - 100% 순환동선, 1가구 2주차 가능
이익 공유 계획	- 장기거주 및 신혼부부 임대료 추가할인 - 무상옵션 제공(시스템 에어컨, 중문 등) - 중도퇴거 임차인 거주기간별 임대료 인상분 환급 및 원상복구비 면제	- 중도퇴거 임차인에게 거주기간에 따른 주거안정화 자금 지급 - 상가 및 주거서비스 운영이익으로 공동체 활성화 지원 - 분양전환 초과수익의 일부를 임차인에게 거주기간별로 지급
주거 서비스	- 주거서비스 이용료 입주자 환원 ·주거서비스 시설 비품 구매 및 운영비 지원, 공용시설 관리비 차감 - 주거서비스를 통한 단지내 입주 일자리 창출	- 교육센터, 체육시설 등 위탁운영 수수료 - 지속적 수요관리를 통한 주기적 서비스 리뉴얼 - 지역사회 및 입주자 일자리 창출 기여

구 분	인천검단 AA27	인천검단 AA30
단지 조감도		
우선 협상 대상자	(주)금성백 조주택	제일건설(주), 대한토지신탁(주)
확정 분양가	441백만원(60형기준), 541백만원(74형기준), 613백만원(84형기준)	424백만원(59형기준), 594백만원(84형기준)
임대료	시세 대비 70~80% 임대료 수준, 최저임대보증금(60형) 30백만원을 포함한 3가지 이상의 임대조건 제시	시세 대비 70~80% 임대료 수준, 최저임대보증금(59형) 42백만원을 포함한 3가지 이상의 임대조건 제시
건설 호수	- (세대수) 총 1,629호(일반 488호 / 특별 1,141호) - (주택규모) 전용60㎡ 162호, 74㎡ 765호, 84㎡ 702호	- (세대수) 총 418호(일반 300호 / 특별 118호) - (주택규모) 전용59㎡ 274호, 84㎡ 144호
단지 특성	• 도시적 인프라를 연결하는 배치 및 광장 • 입주민과 지역주민이 융합하는 커뮤니티 • MZ세대의 자생력 강화를 위한 주거·청년 라운지 • 개인 취향을 담은 커스터마이징 홈	• 단지내 녹지와 자연환경이 하나되는 마을 • 지역과 단지공동체가 상생하는 마을 • 환경에 순응한 쾌적한 마을 • 삶의 가치를 높여주는 고품질 마을
이익 공유 계획	- 임차인 납부 임대료 환급 · 거주기간을 고려한 임대료 환급, 10년 거주시 납부 임대료 최대 50% 환급 - 임차인 납부 관리비 지원 · 건설사 지원 관리비 총 20억원(분양전 환시 환급) - 상가 임대수익 전액 환원	- 거주기간에 따른 주택 안정화 자금 지원 - 임대료 10년 선납시 최대 8개월 렌트프리 - 청년, 신혼부부 대상 빌트인 제공, 커뮤니티 구축비 지원, 24시간 보육서비스 지원 등 - 지역내 취약가정, 독거노인 지원 및 지역내 중소기업 제품 소개 및 홍보 등 공유경제 실현
주거 서비스	- 주거지원시설 활용한 공유경제 시스템 · 어린이집, 복세어링, 공유물품대여 등 공유경제 활용한 수익 창출 및 환원 - 단지내 고용매칭 시스템 · 단지내 수익사업, 임대관리, 시설관리 등 필수 고용인력 입주민 우선 채용	- 단지내 상가 임대수익 100% 환급 - 청년 창업지원을 위한 청년 상생마켓 제공 및 무상임대 - 입주민 참여형 주거서비스 제공을 통한 고용 창출 · 단지내 보육, 교육, 사무지원 인력 입주민 우선 채용을 통한 고용 창출