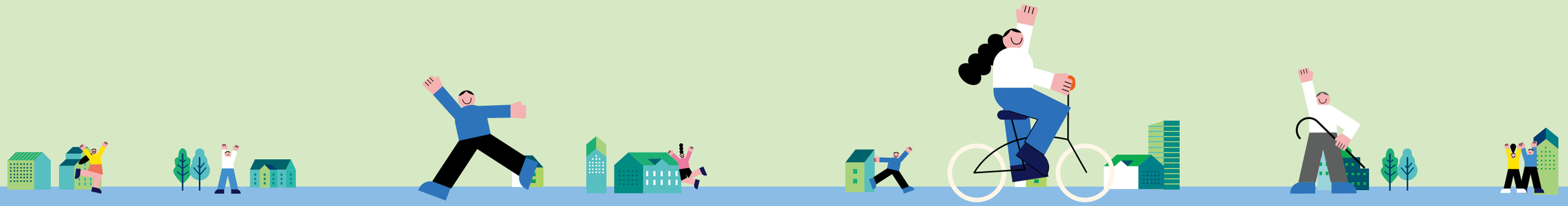
LH 한국토지주택공사

2024년

기존주택매입 및 신축매입약정 사업설명자료

LH 한국토지주택공사

https://lh.or.kr



| 주 최 | 국토교통부 LH 한국토지주택공사

Contents

2024년
기존주택매입 사업설명자료 05

2024년
신축매입약정 사업설명자료 19

2024년

기존주택매입 및 신축매입약정 사업설명자료

※ 본 안내책자는 2024년 기존주택매입 및
민간신축매입약정 사업에 대한 사업설명자료이며
세부내용은 지역본부별 공고문을 확인하시기 바랍니다.

LH 한국토지주택공사

2024년 LH 매입대상지역 및 매입호수

[단위 : 호]

관할 본부	대상지역(물건소재지)	일반	다자녀	고령자	청년	기숙사형	신혼·신생아 I	신혼·신생아 II	전세형	합계
서울	서울특별시	1,476	271	380	2,579	210	1,470	292	1,000	7,678
인천	인천광역시	874	158	243	1,551	123	879	172	629	4,629
경기 남부	경기도 과천시, 광명시, 광주시, 군포시, 부천시, 성남시, 수원시, 시흥시, 안산시, 안성시, 안양시, 여주시, 오산시, 용인시, 의왕시, 이천시, 평택시, 화성시	1,850	334	440	3,075	265	1,890	370	1,348	9,572
경기 북부	경기도 고양시, 구리시, 김포시, 남양주시, 동두천시, 양주시, 의정부시, 파주시, 포천시, 하남시, 가평군, 양평군, 연천군	704	122	152	1,195	102	726	142	523	3,666
부산 울산	부산광역시, 울산광역시	425	95	131	823	61	431	85	304	2,355
대전 충남	대전광역시, 세종특별자치시, 충청남도 공주시, 논산시, 당진시, 보령시, 서산시, 아산시, 천안시, 홍성군	339	83	118	672	48	338	66	238	1,902
광주 전남	광주광역시, 전라남도 광양시, 나주시, 목포시, 순천시, 여수시, 무안군	305	79	112	626	42	301	59	212	1,736
대구 경북	대구광역시, 경상북도 경산시, 경주시, 구미시, 김천시, 상주시, 안동시, 영주시, 영천시, 포항시, 칠곡군	422	95	130	784	60	428	84	301	2,304
경남	경상남도 거제시, 김해시, 밀양시, 사천시, 양산시, 진주시, 창원시, 통영시	241	59	82	440	32	229	44	161	1,288
강원	강원도 강릉시, 동해시, 속초시, 원주시, 춘천시	112	36	57	286	17	122	24	86	740
충북	충청북도 제천시, 청주시, 충주시, 음성군, 진천군	106	35	56	280	16	117	23	82	715
전북	전라북도 군산시, 김제시, 남원시, 익산시, 전주시, 정읍시, 완주군	117	36	58	292	18	126	25	89	761
제주	제주특별자치도 서귀포시, 제주시	36	5	41	47	6	35	10	27	207
	합계	7,007	1,408	2,000	12,650	1,000	7,092	1,396	5,000	37,553

* 매입대상 시 · 군은 수급여건에 따라 지역본부 공고 시 일부 제외될 수 있음

** 상기 매입목표는 '24년 매입 예정인 주택으로서 우리 공사는 기존 완성주택 매입, 공공리모델링 신축, 민간 신축 매입약정 방식의 3가지 방식을 병행하여 매입하며, 향후 정부정책에 따라 매입목표 호수 변동 가능

2024년

기존주택매입 사업설명자료

기존주택 매입이란?

도심 내 저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록
기존주택을 매입하여 저렴하게 임대하는 사업

1 기존주택 매입 절차

매입공고 → 접수 및 서류심사 → 현장 실태조사 → 감정평가 → 기격산정·심의대상 통보 → 매입심의 → 매입대상 주택 통보 → 계약체결

01 매입대상주택

❶ 대상주택 : 아래 요건(①~③)을 모두 충족하고 사업목적에 적합한 주택

1 [주택유형]* 호별 주거전용면적이 85㎡ 이하인
다가구, 공동주택(다세대, 연립, 아파트)**, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔****

* 본 공고의 '주택'은 별도 구분이 없는 한 주거용 오피스텔을 포함하고 있음
** 주거용오피스텔 : 바닥난방·취사시설 등을 구비하고 주거용으로 이용하는 주택(실사용용도가 업무용으로 판단되는 오피스텔은 매입제외)

※ 전체 매입을 원칙으로 하고, 아래의 경우 부분/호별 매입 신청 가능
- **단, 공동주택**(아파트)**의 경우 부분/호별 매입 신청만 가능**(전체 매입 불가)
  - ■ 집합건축물 중 한 동(棟)을 일괄 신청하는 경우
  - ■ 공사가 기존에 매입한 공동주택의 잔여세대를 일괄 신청하는 경우
  - ■ 아래 주택별 요건을 충족하는 경우(지역본부별 차등)

▸ **[아파트]** (①, ② 중 선택가능)
① **(호별)** 세대규모가 150호 이상인 아파트
② **(부분)** 세대규모가 150호 이상인 아파트면서 동일 소유자가 10호 이상 신청

▸ **[주거용 오피스텔]** (①, ② 중 선택가능) ← 서울지역 (매입계획 참고)
① **(호별)** 세대규모가 30호 이상인 주거용 오피스텔
② **(부분)** 세대규모가 30호 이상인 주거용 오피스텔이면서 동일 소유자가 10호 이상 신청

▸ **[주거용 오피스텔]** 수도권지역 (매입계획 참고)
- **(부분)** 세대규모가 30호 이상인 주거용 오피스텔이면서 동일 소유자가 10호 이상 신청
  * 단, 일반·다자녀 유형은 부분매입 불가하고 전체 매입만 가능

▸ **[다세대·연립주택]** 서울 및 수도권 지역 (매입계획 참고)
- **(부분)** 세대규모가 30호 이상인 다세대·연립주택이면서, 동일 소유자가 10호 이상 신청

2 [유형별 면적 기준]

전용면적 (주거면적)	**[일 반 가 구 용]** 전용 20㎡ 이상 전용 85㎡ 이하 **[청 년·기 숙 사]** 전용 16㎡ 이상 전용 60㎡ 이하, 기숙사형은 동별 또는 층별 매입 **[신혼·신생아 I]** 전용 36㎡ 이상 전용 85㎡ 이하, 투룸 이상 주택 **[신혼·신생아 II]** 전용 36㎡ 이상 전용 85㎡ 이하, 투룸 이상 주택 **[다 자 녀 가 구]** 전용 46㎡ 이상 전용 85㎡ 이하, 투룸 이상 주택

3 [건령기준] 건물의 착공일이 '09.01.01 이후 이고, 사용승인일이 '14.01.01 이후인 주택
- 사용승인일 1년 이내의 기존임차인이 없는 신축주택 우선 매입

02 매입제외주택

❶ 아래 사항 중 하나라도 해당되는 경우에는 접수대상에서 제외됩니다.

1 주택 지리적 여건(주택 입지 등) **제외요건**

(가) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역, 「빈집 및 소규모주택 정비에 따른 특례법」에 따른 사업시행구역, 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택지구 및 도심공공주택복합지구(후보지 포함),「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구 등 개발이 예정된 지역(지구) 내의 주택

*다만, 개발이 예정된 지구(지역)가 지자체와 지구(구역) 지정의 해제를 합의한 경우 등 해제절차가 진행 중인 경우, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역 중 현지개량방식의 주거환경개선사업계획이 확정되거나 준공된 경우, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구 중 존치관리구역으로 지정된 경우는 신청 가능

(나) 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택

*다만, 농어촌 등 지역여건상 설치가 불가능한 지역이거나, 매도자가 설치하여 주거공간으로 문제가 없는 경우 신청 가능

(다) 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 500m 이내 군부대 사격장·화장장이 있는 지역의 주택, 직선거리 50m 이내 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2 제1항 제1호 및 제2호의 시설이 있는 지역의 주택, 직선거리 25m 이내 주유소·석유판매취급소·자동차용 천연가스충전소가 있는 지역의 주택

(라) 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 25m 이내 「건축법 시행령」 별표1 제15호 중 일반숙박시설, 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설이 있는 주택

*다만, 청년·기숙사형 매입임대주택은 상기 시설을 마주보거나, 연접하지 않은 경우 매입대상주택으로 신청 가능

(마) 맹지 상태 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 주택
(반대의 경우도 매입대상주택으로 선정할 수 없음)

*다만, 점유해소 가능한 객관적 증빙자료 제출 시 조건부 매도신청 가능

(바) 주택 진입도로가 미확보된 주택(출입로가 사도인 경우 등)

*다만, 진입도로가 사도인 경우 무상귀속 또는 기부채납 조건부 매도신청 가능

2 주택여건(구조, 면적 등) 제외요건

(가) 지하(반지하 포함) 세대가 있는 주택

(나) 국토교통부 공고 「최저주거기준」에 미달하는 주택

(다) 불법 건축물 및 법률상 제한사유(건축법 위반, 압류 및 가압류, 경매개시, 지구단위계획상 공급 및 사용 제한 등)가 있는 주택

*다만, 불법건축물을 치유하여 구조상의 문제가 없는 경우와 법률상 제한 사유를 해소 가능한 경우에는 조건부 신청 가능

(라) 건축허가일이 2019.11.7일 이후인 경우 외벽(필로티 구조의 외기에 면하는 천장 및 벽체를 포함) 마감재료(단열재, 마감재 등)가 준불연재 또는 불연재 성능을 만족하지 않는 주택

*다만, 건축허가일이 2019.11.6일 이전인 경우에는 외벽단열재 또는 마감재가 준불연재 성능 이상을 만족하는 경우에만 신청 가능

(마) 관련법령(건축법 등)에 따른 내진설계가 반영되지 않는 주택

*다만, 내진설계 기준은 건축허가 시점의 적용기준을 따름

(바) 세대별 전기 및 수도계량기가 설치되지 않은 주택

*다만, 계량기 추가설치가 가능한 경우 조건부 신청 가능

(사) 세대 내 보일러실 및 세탁기, 냉장고 및 조리공간 확보가 어려운 주택

(아) 기계식 주차장(카리프트* 방식도 포함) 설치주택(비수도권 지역본부 적용)

* 승강기를 이용하여 운전자가 차량을 직접 이동하나, 기계식 주차방식과 유사하게 1대씩 순차적으로 출·입차하는 방식

(자) 승강기 미설치 주택(입주유형, 사용료 등을 감안 지역본부별 선택 가능)

(차) 근린생활시설 설치 주택(지역본부별 선택 가능)

3 기타사항(직원 가족여부, 신청횟수 등) 제외요건

(가) 주택의 잔여지분이 존재하거나, 부동산 권리관계가 해소되지 않은 등 주택의 사용·수익·처분과 관련된 법률적 또는 사실적 분쟁 등이 있는 주택

(나) 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속과 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前*·現 공사 직원(임원 포함)에 해당하는 경우

* 다만, 퇴직직원(임원 포함)의 경우 퇴직일로부터 5년간 상기 조항 적용)

(다) 청탁 등 부정한 행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 소유(중개)하는 주택

(라) 우리 공사에서 2회 이상 매입대상 제외한 주택으로 매입 제외 사유를 해소하지 않고 재신청한 주택

(마) 미분양 아파트에 해당하는 주택

*미분양아파트란? 주택법 제15조 및 주택공급에 관한 규칙 제21조에 따라 주택건설업체가 입주자 모집공고를 내고 입주자를 모집했으나, 정해진 일정 내에 계약이 되지 않아서 선착순 계약으로 판매하는 아파트

(바) 우리 공사와 당해연도에 매입임대사업 관련 부동산 매매계약(또는 약정체결)을 연 4건 체결한 매도신청인이 매도신청하는 주택

03 매도신청 시 유의사항

❶ 주택 매도 신청 후 공사와 매매계약체결 전까지는 제3자와 매매계약이 가능하며 공사 심의결과 등에 따른 미계약으로 발생한 손해에 대해서는 공사에서 책임지지 않습니다.

❷ 매도신청인의 청렴서약서, 공사직원여부 확인서 등을 미제출 시 공사가 매입 제외할 수 있습니다.

❸ 대상주택의 사용 수익 처분과 관련된 법률적 또는 사실적 분쟁 등이 있는 경우 접수 시 관련서류를 제출해야 하며, 비고지 또는 허위 고지한 경우 매입제외, 계약해지 및 계약해제 될 수 있습니다.

❹ 매도신청인 및 중개사는 LH직원에 대한 청탁 등 부정한 행위를 하실 수 없으며, 부정행위가 발생한 경우 매도신청인 및 중개사는 금회 및 향후 매도신청 주택(중개사의 경우 본인 및 본인이 속한 법인이 중개를 담당할 주택) 모두 제재확정일로부터 10년간 LH의 매입대상에서 제외됩니다.

❺ 민간임대사업자가 의무임대기간 중에 주택을 양도하는 경우 우리 공사는 임대사업을 승계할 수 없으며, 그로 인해 감면세액의 추징 또는 양도소득세를 감면받지 못 할 수 있으니 자세한 사항은 당해 지방자치단체 및 국세청에 확인하신 후 신청하시기 바랍니다.

❻ 사업 참여자간 공정한 기회제공과 매도 편중현상 방지를 위해 동일 매도신청인①의 매매계약건수②를 연 4건③으로 제한('23년 매입 공고에 따른 신청접수 분부터 적용하며 지역 무관)하며, 연 4건을 초과하는 신청·계약 건이 발견될 경우 즉시 해당 매도신청 및 매매계약은 신청접수 취소 및 계약 해제됨을 안내드리니 유의하시기 바랍니다.

04 주택매입 절차 안내

❶ 매입절차는 다음과 같이 진행되며 일정기간이 소요됩니다.

*단, 일부유형(호별매입 하는 아파트)의 경우 절차 일부 변경 가능

❷ 접수된 주택은 서류심사, 현장실태조사를 거친 후, 일정점수 이상 주택에 한해 주택가격 감정평가를 실시하며, 공사 매입기준에 따라 매입심의위원회*에서 매입대상주택을 선정합니다.

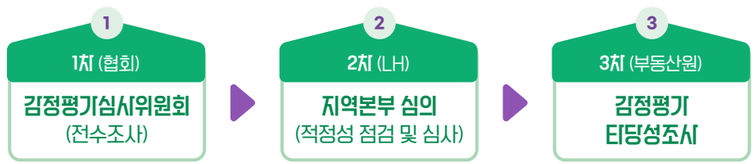
*심의결과 '통과', '조건부통과(조건사항 충족시 통과)', '보류', '제외'로 결정되며, 매도신청인에게 심의결과를 통보

(보류) 심의에서 매입여부 결정을 보류하고 보류사항 조치 후 2차 심의를 통해 입지·수요·설계품질 등을 근본적으로 재검토하여 매입여부를 결정하며, 2차심의 시에는 통과(조건부 통과 포함) 또는 제외로만 결정됨

❸ 서류심사 결과 공사 매입제외기준에 해당할 경우 즉시 매입제외를 통지할 수 있으며, 현장실태조사 실시 후에도 실태조사 결과에 따라 감정평가 실시 전 매입제외를 통지할 수 있습니다.

❹ 감정평가 결과에 대한 검증 절차는 다음과 같으며, 검증단계에서 감정평가 결과가 부적정하다고 판단될 경우 가격산정 및 심의대상통보까지 상당기간 소요될 수 있습니다.(대상주택별 개별 고지)

< 감정평가결과 검증 절차 >



❺ 매입심의 후 일정금액(건당 수도권 150억원, 비수도권 100억원) 이상 물건은 매입적정성 검토를 추가 진행합니다.(대상주택별 개별 고지)

❻ 매입심의에서 매입대상주택으로 선정된 주택에 한해 매도자의 직원(임원 및 퇴직직원 포함) 및 직원가족 여부* 검증을 실시하며, 검증을 미동의 하거나 직원 및 직원가족 주택에 해당하는 경우 매입하지 않습니다.

* 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 LH 前**·現직원 해당여부
** 다만, 퇴직직원(임원 포함) 의 경우 퇴직일로부터 5년간 상기 조항 적용

05 매입대상주택 선정

❶ 신청 접수된 주택은 서류심사, 현장실태조사, 매입심의위원회를 통해 공사 매입기준에 부합한 주택을 선정합니다.

- 생활편의성 등 입지여건, 건물노후 정도, 주택의 관리상태
- 공부상 등재사항과 실제 사용현황 일치여부 등 주택의 상태
- 매입가격, 임대현황 및 향후 임대가능성, 공용관리비 부과 적정성 등

❷ 매입대상주택 심의결과는 매도신청인에게 개별 통지하며, 매입심의위원회에서 매입불가로 확정된 주택은 매입대상에서 제외됩니다.

❸ 건물관리정도, 생활편의성, 건물이용 등을 종합적으로 고려하여 우량 주택순으로 매입합니다.

❹ 우리 공사 매입기준에 부적합한 주택은 LH 매입계획물량에 미달하더라도 매입하지 않습니다.

❺ 신청 접수된 주택의 임대유형(일반, 청년, 신혼·신생아 등)은 실태조사 시 입지여건, 주택면적, 방수 등을 종합 고려하여 최종 결정하게 되며, 결정된 임대유형의 기준을 적용하여 심사하게 됨을 안내드립니다.

*매도신청인이 주택매도신청서 상 기재한 희망 임대유형은 단순 참고사항으로 우리 공사에서 최종 결정한 임대유형과 상이할 수 있으며, 이에 따라 적용되는 기준도 변경될 수 있음을 안내드립니다.

[(참고) 임대취득유형 주요 선정기준]

■ 주택별 임대유형 선정기준

- 임대유형별 매입대상지역 기준(p.3 참고), 방수 및 전용면적 기준, 입지여건(학교, 교통·편의시설 등), 기 매입물량 및 목표 등을 종합적으로 고려하여 선정

■ 임대유형별 방수 및 전용면적 기준(p.2 참고)

구 분	일 반	신혼·신생아 Ⅰ·Ⅱ	다자녀	청년·기숙사형
방 수	1개 이상	2개 이상	2개 이상	1개 이상
전용면적	전용 20㎡ 이상 전용 85㎡ 이하	전용 36㎡ 이상 전용 85㎡ 이하	전용 46㎡ 이상 전용 85㎡ 이하	전용 16㎡ 이상 전용 60㎡ 이하
기타사항		(신혼Ⅱ) 아파트 위주 매입		(기숙사형) 동 또는 층별 매입

- 하나의 건물(동) 내 원룸+투룸 이상이 혼합된 경우 세대(호)별 유형 선정

06 매매협의 및 계약체결

❶ 매매협의 기간 내 공사가 제시하는 매입가격, 매입조건 및 계약관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매매계약을 체결합니다.

＊매매협의기간 내 매도희망 통보가 없는 경우 매도의사가 없는 것으로 간주

❷ 매매협의 완료 후 계약일 이전까지 건물 및 대지에 대한 보전처분, 신탁, 제한물권 등 LH와 협의되지 아니한 채권·채무는 모두 말소해야하며, 계약체결 후에는 당해주택 및 대지에 대해 권리관계 변동을 수반하는 일체의 채권·채무 설정행위 등을 할 수 없습니다.

❸ 토지 및 건물의 소유자가 다른 경우에도 권리관계의 문제없이, 동시에 매매협의 및 계약체결이 가능해야 합니다.

❹ 계약금은 계약체결 후(소유명의자가 신탁회사인 경우 소유권이전 후 계약금 지급) 잔금은 소유권이전등기 후 지급하되, 기존임차인 임대보증금과 공사가 인수하는 채무 및 제세공과금 등은 매매대금에서 공제합니다.

❺ 매매계약은 공사의 표준 부동산매매계약서 기준으로 체결하고, 매입부대조건은 계약서 특약사항에 기재합니다.

❻ 매매계약 시 매도신청인은 해당 주택의 하자담보를 위해 하자담보책임관련 서류(하자보증보험증권 등) 원본을 제출(세부기준 별도 안내)해야 합니다.

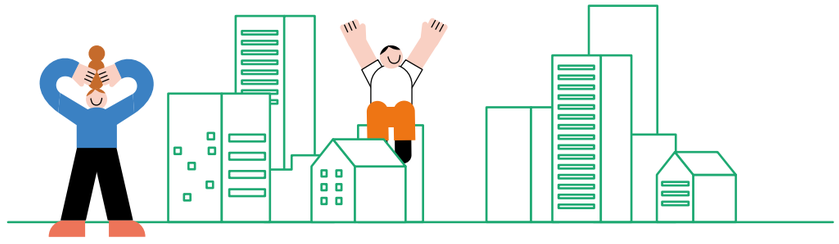
＊부가가치세 부과 대상 건축물의 하자보증금액 범위에는 부가세를 포함

❼ 매매협의 완료 후 계약일 이전까지 추가서류를 요구할 수 있으며, 서류 미제출시 계약이 불가할 수 있습니다.

❽ 매입대상주택 통보 후에도 추가로 매입기준에 부적합한 사항이 발견·발생할 경우 매매계약을 체결하지 않을 수 있습니다.

❾ 당해연도 매입가격 통보를 받았으나 공사와 매매계약 체결되지 않은 주택이 당해연도에 재매도 신청*을 한 경우, 해당 주택의 매입가격은 종전매입금액(공사 매입가격 체계가 변동 없는 경우)으로 결정합니다.

* 다만, 이 경우 매도신청 접수, 서류심사, 현장실태조사, 매입심의 등 모든 절차를정상적으로 거쳐 매입대상주택으로 재선정되는 경우에 한하여 적용



07 매매대금의 지급

❶ 매매대금은 지급금액(계약금, 잔금)과 지급 공제금액(금융기관 융자금, 기존 임차인의 임대보증금, 유보금)으로 구성되며, 매매대금이 지급 공제금액과 일치하거나 초과하는 경우에는 계약체결이 제한됩니다.

＊예) 주택가격 10억, 지급 공제금액(융자금 6억, 임대보증금 4억)이 10억인 경우 계약체결 진행 불가

❷ 매매대금은 소유자가 작성한 계좌입금의뢰서에 기초하여 지급됩니다.

❸ 금융기관 융자금은 계약체결시 안내하는 합의서에 기초하여 소유권 이전등기 후 지급 가능합니다.

❹ 잔금은 매도자의 계약조건 이행여부와 LH가 임대주택으로 사용할 수 있는 수준의 주택상태를 최종 확인 후 지급합니다.

❺ 잔금지급 이전에 매입기준에 부합하지 않는 사실이 발견된 경우, 계약을 해지하고 계약금 등 기지급된 매매대금을 반환해야 합니다.

❻ 유보금은 미정산 공과금 및 계약특약사항 이행 등을 위해 일정금액을 유보하는 금액으로 정산 및 이행확인 후 최종 지급합니다.

❼ 기존주택 매입임대사업은 국가재정이 투입됨에 따라 계약체결 후 지체없이 소유권 이전등기를 진행하며, 매도신청인의 양도소득세 과세시점은 소유권 이전등기일입니다.

[(참고) 부가가치세 관련 안내]

■ 매도인이 오피스텔 등에 대해 부가가치세를 청구할 경우에는 관련 세무기준 등에 따라 주택유형, 매도자 사업자여부 등을 종합 판단하며, 부가세 지급대상에 해당하는 경우 매매대금과 부가세를 함께 지급합니다.

■ 매도인은 매매계약 체결 전 반드시 과세관청에 사업자여부 가능성 등을 확인 후 매수인(LH)에게 고지하여야 하며, 매도인의 부가세 미신고 등 매도인(납세의무자)의 세법상의 의무위반에 따라 가산세가 발생할 경우, 가산세 부담은 매도인의 부담임을 유의하시기 바랍니다.

08 기존임차인 및 주택소유자 협조사항

❶ 현장실태조사 및 감정평가 등을 위한 공사 직원, 공인중개사, 감정평가업자의 해당 주택 방문 시 적극 협조하여야 합니다.

❷ 실태조사 및 감정평가 등을 위해 최소 2회 이상 현장방문(각 세대 방문)하며 매도신청인은 관계인의 방문을 수분양자 및 세입자에 미리 고지하고 양해를 구해야 합니다. 미개방으로 조사 및 감정평가 불가 시 매입대상에서 제외될 수 있습니다.

❸ 공공임대주택의 목적과 취지를 감안하여 기존임차인이 없거나 매매계약 체결 후 잔금지급일까지 기존임차인이 퇴거 가능한 주택을 우선 매입합니다.

❹ 기존임차인이 있는 경우 매매계약 시 매도신청인은 기존임차인에게 LH로 소유권이 변경된다는 사실을 반드시 고지하여야 하며, 기존 임차인의 서면확인을 받아 제출하여야 합니다.

❺ 매도신청인은 매도 신청 이후 소유권 이전 등기 시까지 선량한 관리자로서의 의무를 다하여야 하며, 이전등기와 무관하게 잔금수령까지 목적물에 대한 위험을 부담합니다.

❻ **LH는 매입대상으로 선정된 주택에 대해 매도신청인 부담으로 잔금 지급전까지 CCTV**(시설물 포함), **도로명 주소, 단독경보형감지기**(각 세대 모든 방·거실), **소화기**(각 세대별, 계단 층별), **자동 확산소화기**(보일러 상부), **분말 자동소화장치**(1층 공용현관 필로티 상부, 쓰레기분리수거대 상부)**를 설치 요구할 수 있습니다.**(규격 개별 안내)

❼ **LH는 인접토지경계가 불명확하여 분쟁우려가 있는 주택은 필요 시 경계복원측량 등을 요청할 수 있으며, 이 경우 매도신청인 부담 하에 적극 협조하여야 합니다.**

❽ **현장실태조사 시점에 주택에 설치된 빌트인**(에어컨 등)**은 주택의 부합물로서 매입결정가격에 포함된 것으로 간주하므로, 반출·철거할 수 없습니다.**

*다만, 일부 빌트인*을 제외하고는 공사와 협의하여 주택 손상 및 하자가 발생하지 않는 범위 내에서 반출·철거 가능합니다.

< 임대취득유형별 반출·철거 불가 빌트인 대상 >

취득유형	대상품목
청년·기숙사형	책상, 의자, 냉장고, 전자레인지, 세탁기, 에어컨, 붙박이장, 무인택배함, 블라인드, Wi-Fi
그 외 유형	에어컨, 붙박이장

*청년·기숙사형의 경우 빌트인 설치주택에 대해 실태조사 시 가점 부여하여 우선매입 추진

09 공인중개사 유의사항

❶ 매도신청인은 공인중개사에 매도 신청접수를 위임할 수 있으나, 공인중개사가 매도신청인의 위임 없이 직접 신청할 수 없습니다.

❷ 공인중개사는 매도신청 이후에는 공사측 중개업무를 수행하고 대가를 공사에서 지급받으며 청렴서약서를 반드시 제출해야합니다.

❸ 공인중개사는 「공인중개사법」 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 매입 신청 단계부터 잔금 지급시까지 당해 중개 대상물의 상태·입지·권리관계·법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 등을 성실·정확하게 확인하여 고지해야 합니다.

❹ 매매계약체결과 부동산 실거래신고까지 적극적이고 일관성 있는 중개활동을 통해 중개 완료한 개업공인중개사에게 잔금 지급 후 중개보수를 지급합니다.

❺ 공인중개사는 매도 신청시 대리인란에 반드시 개업공인중개사를 명기해야 하며, 추후 계약체결 시 적법한 대리 및 중개자격 여부를 확인할 수 있는 관련서류*를 제출하여야 합니다.

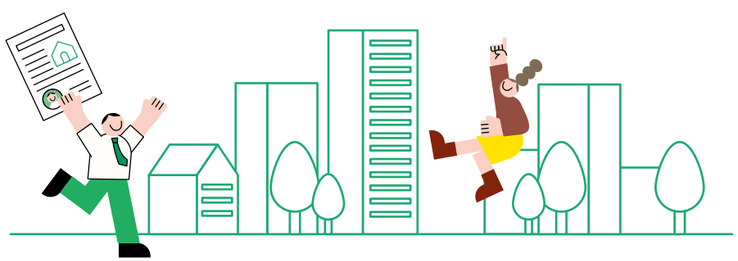
매도 신청시 중개사 신청이 함께 접수되지 않은 건은 중개수수료를 지급하지 않으며, 접수 후 공인중개사 변경은 불가합니다.

* 중개자격 확인서류 : 개인 대리인 신분증 사본, 공인중개사 및 소속공인중개사 자격증 사본, 소속공인중개사 또는 중개보조원일 경우 지자체에 신고한 고용(해고) 신고 처리결과 공문 사본 등

❻ 동일물건이 2인 이상의 개업공인중개사를 통하여 중복 접수된 경우 먼저 접수한 개업 공인중개사에게 중개보수를 지급합니다.

❼ 중개보수는 거래건별·접수단위별로 법정수수료 범위 내에서 지역본부별 기준에 따라 지급하며, 중개사 본인의 주택(공동명의 포함)을 매매할 경우 지급되지 않습니다.

❽ 중개보수 수수료 상한액은 지역본부별 기준에 따라 제한 가능하며, 개별 호가 아닌 접수 및 합계단위에 적용됩니다.



매입 우수사례 ① 서울(공공전세형)

주택개요

주택소재지	서울시 강서구 방화동
매입년도	2021년
주택유형	아파트
임대취득유형	공공전세
매입호수	49호

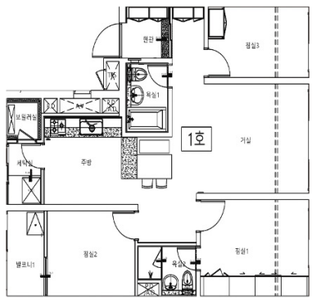
교통	9호선 신방화역 도보6분(450m) 버스정류장 도보 2분(160m)
학교	반경 500m 내 초·중교 각 1개, 고2개
편익시설	공원 도보 5분(400m) 지역마트 도보 2분(150m) 주민센터 도보2분150m)

입지여건

※ 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.

주택특징

- 방 3개, 평균 67㎡
- 지하철역과 가까워 입지여건이 우수하고 주택평면 우수하여 쾌적한 주거공간 조성



주요 평면

주택전경

※ 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.

매입 우수사례 ② 경기(신혼부부형)

주택개요

주택소재지	고양시 덕양구 성사동
매입년도	2021년
주택유형	도시형생활주택
임대취득유형	신혼부부 I 형
매입호수	21호

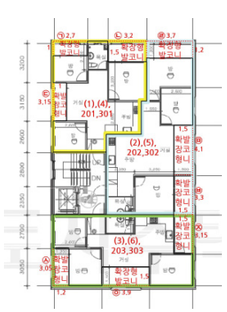
교통	버스정류장 도보 2분(150m) 3호선 원당역 도보5분(350m) 수도권 제1순환도로 인접(1.3km)
학교	성사초 도보 7분(530m) 등
편익시설	원당시장 도보 3분(250m) 성라공원 도보 6분(450m) 고양어울림누리(문화시설) 도보 7분(530m)

입지여건

※ 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.

주택특징

- 방 2~3개, 평균 52㎡
- 수도권제1순환도로 접근이 편리하여 인근지역 출퇴근이 용이
- 주택 입지여건 및 주택상태 우수



주요 평면

주택전경

※ 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.

매입 우수사례 ③ 제주(다자녀형)

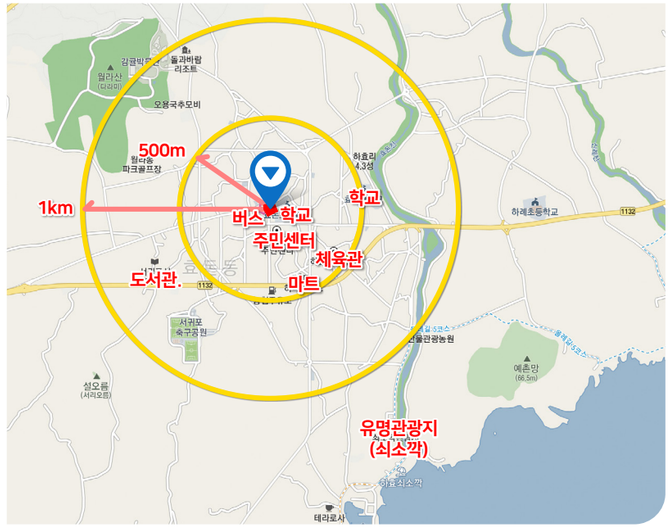
주택개요

주택소재지	제주도 서귀포시 신효동
매입년도	2021년
주택유형	다자녀
임대취득유형	다세대
매입호수	16호

교통	버스정류장 도보 1분(100m)
학교	효돈초 도보 1분(100m) 효돈중 도보 7분(530m)
편익시설	주민센터 도보 2분(140m) 하나로마트 도보 6분(440m) 생활체육관 도보 3분(250m) 유명 관광지(쇠소깍) 도보 20분(1.4km)

입지여건

※ 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.



매입 우수사례 ③ 제주(다자녀형)

주택특징

- 방 3개, 평균 64㎡
- 주택과 초 · 중교 아주 가까워 다자녀형 선호

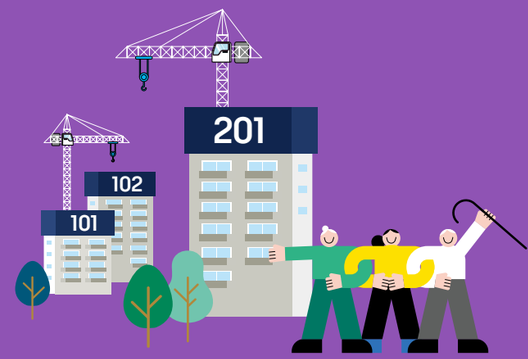
주요 평면

주택전경

※ 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.

2024년

신축매입약정 사업설명자료



민간 신축 매입약정이란?

매입임대주택 확보를 위해 민간에서 건축하는 주택을 준공 이후 매매계약을 통해 매입하기 위해
사전 매입약정을 체결하고, 준공 후 LH가 매입하여 임대주택으로 공급하는 방식

* 본 내용은 최초 매입약정 체결기준으로 수도권(서울·인천·경기남부·경기북부지역본부 매입 대상지역) 100세대 미만 및 그 외 지역의 민간 신축 매입약정 건을 대상으로 하는 공고문이며, 최초 매입약정 체결기준 수도권 100세대 이상의 건은 별도의 매입가격 산정기준을 마련하여 공고시행할 예정입니다.

1 매입약정 매입 절차

매입공고 → 매입신청 접수 → (탁상감정) 매입약정 대상주택 선정심의 → (1차감정) 매입약정 → 주택건설 → (2차감정) 매매계약

2 매입약정 프로세스

매도신청부터 약정체결까지

1 매도신청 → 2 서류심사 및 탁상감정평가 → 3 매입약정 대상주택 선정심의 → 4 심의결과 통보

5 설계도면 협의 (인허가신청 수준) → 6 1차 감정평가 및 매입약정 통지 → 7 토지소유권 확보, 건축허가 → 8 매입약정 체결

* ⑦과 ⑧의 선후는 바뀌어도 되나, ⑥의 약정체결 통지 후 2개월 내 약정 체결하여야 함

매입약정금 지급 및 준공까지 단계

9 1~2단계 품질점검 → 10 매입약정금 지급 → 11 3단계 품질점검 → 12 사용검사(승인), 소유권 보존등기 및 4단계 품질점검

* 매입대금의 약 50%(토지선금 받은 경우 차감)
* 신탁방식의 경우 60%

본매매계약 및 최종점검(잔금)까지 단계

13 2차 감정평가 (매매대금 확정) → 14 매매계약 및 소유권이전등기 (계약금 지급) → 15 5단계 품질점검 완료 시 (잔금 지급) → 16 최초입주 지원

* 매입대금의 약 30%
* 매입대금의 약 20%
* 신탁방식의 경우 10%

< 5단계 품질점검 >

구 분		1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계		기초공사	골조공사	마감공사	준 공	잔금지급
점검내용		철근배근 완료 시	최상층 슬라브철근 배근완료 시	방수·단열공사 및 바닥소음완충재 완료 시 마감공사 필요 시	사용승인(검사) 완료 후 1주일 내외	4단계 지적사항 확인
중점 점검 분야		건축물 배치의 적정성 및 설계도서 이행확인	설계도서 이행 및 골조품질 상태확인	방수·단열 공사 등 설계도서 이행확인	마감품질상태 및 사용승인 이행확인 (시운전, 각종 준공필증, 전기, 가스, 통신, 정화조, E/V 등)	
점검 주체	품질점검팀	○	○	○	○	○
	임대자산관리팀 주거복지지사	-	-	-	○	○

3 매입대상 주택

01 매입대상

1 **입주유형별 아래의 기준을 충족하는 세대별 주거전용면적이 85㎡ 이하인 아래의 주택유형.**
(수도권 지역은 최초 매입약정 체결기준 100세대 미만에 한정)

- 다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택(소형주택, 단지형 다세대, 단지형 연립)

공급유형	면적기준	주택유형	방 개수
일 반	전용 20㎡ 이상 85㎡ 이하	다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택	
다자녀	전용 46㎡ 이상 85㎡ 이하		2개 이상
고령자	전용 29㎡ 이상 85㎡ 이하		1개 이상 (1.5개 우대)
청년 (기숙사형)	전용 19㎡ 이상 60㎡ 이하		1개 이상
신혼·신생아 I	전용 36㎡ 이상 85㎡ 이하 (예외사항* 참조)		2개 이상 (입지 감안 1.5룸 예외적 매입)
신혼·신생아 II	전용 36㎡ 이상 85㎡ 이하	아파트, 연립, 주거용오피스텔, 도시형생활주택(단지형 연립에 한정)	
전세형	전용 60㎡ 이상 85㎡ 이하		3개 이상

* 예외사항
  가. **(신혼·신생아 I 형)** 전용 29㎡ 이상 확보한 후 발코니 확장한 실사용 면적이 36㎡ 이상인 경우 가능.(총 세대의 50% 범위 내)
  나. **(전세형)** 서울에 한해 전용 50㎡ 이상 확보한 후 발코니 확장한 실사용 면적이 60㎡ 이상인 경우 가능.
  다. **(입주유형 혼합)** 한 건물에 서로 다른 입주 유형이 혼합된 계획은 가급적 지양하되, 지역여건 등에 따라 입주자 유형별 라이프스타일이 서로 충돌하지 않는 선에서 계획 가능.

2 **상기 기준은 지역여건 등에 따라 LH 지역본부에서 조정 가능하니, 각 지역본부의 매입약정 공고문을 확인하시기 바람.**

02 매입대상 주택 기준 건물 동별 일괄매입 원칙

주택 설계 및 시공기준, 실내인테리어 및 마감재 기준 등은 「신축매입임대주택 계획설계 · 시공 가이드라인」에 따른 내용을 적용하오니, 이 점 착오 없으시기 바랍니다.

1 주택 설계 및 시공기준

○ **설계 및 시공 시에 '신축 매입임대주택 계획설계 · 시공 가이드라인'에 따른 기준을 적용하여야 함.**

*LH 매입약정 공고 후 LH 설계 · 시공 가이드라인(또는 설계 가이드라인 및 시공 체크리스트 등)이 변경될 경우, LH는 매입임대 심의완료 전까지 건축주에게 변경된 가이드라인을 통보하여 이의 준수를 요구할 수 있으며, 건축주는 변경된 가이드라인을 준수하여야 함.(단, 건축 중 주택은 미시공분에 대하여 기준 준수)

2 실내인테리어, 마감재 기준 : 가이드라인 '컨셉 예시' 기준 이상 반영.

3 커뮤니티공간 및 경비실·관리사무소 의무설치 기준

커뮤니티공간	경비실	관리사무소
50세대 이상 청년, 신혼 · 신생아 유형	50세대 이상	150세대 이상

* '청년', '신혼·신생아' 유형 주택은 커뮤니티공간 의무 설치 대상이며, 나머지 유형은 지역본부 여건(지자체 수요 유무, 운영 · 관리 가능 여부 등)에 따라 달리 정함. ※ 지역본부별 공고 참조

** 2동 이상의 단지형 주택(다가구, 다세대, 연립 등)의 물량을 구분하여 신청하는 경우에도 총세대수 합이 상기 기준 이상인 경우 설치 필수.

○ **입주유형별 커뮤니티시설 설치기준**(가이드라인 '설치 예시' 참조)

가. 면적 : 세대당 1㎡ 이상

< 다음의 경우 사업자가 공공기여방안 추가 제시하고 상호 협의함 >

공공주택특별법 시행령 제37조 0.3대 주차장 설치규정 완화 시

[적용대상 : 전용 30㎡ 미만으로서 청년형(도시철도역 출구 또는 대학교 교문으로부터 직선거리 500m 내), 고령자형(입지제한 없음)]

나. 커뮤니티시설 용도를 별도로 정할 경우 상기 면적기준(세대당 1㎡ 이상)을 충족하면서 아래 기준에 따라 설치 권장.(매입우대 사항)

< 용도별 커뮤니티 설치 기준(권장) >

구 분	아이돌봄시설	작은 도서관	경로당
설치기준	100㎡ 이상	100㎡ 이상	50㎡+세대당 0.1㎡

다. 커뮤니티시설은 주거기타공용 면적으로 설치를 원칙으로 함.

라. 커뮤니티시설 내부 및 이용시설 확인이 가능토록 투명창호 등을 활용하여 최대한 개방감 확보.

마. 지상 1층을 원칙으로 하되, 주택규모, 입주대상자 유형을 감안하여 협의를 거쳐 1층 외 계획도 가능.
(내부설치비품 협의, 지하층 불가)

바. 커뮤니티시설 의무설치 대상주택이 아닌 경우에도 필로티층의 계획가능 공간을 활용하여 아래 시설의 설치를 권장.

* 세대별 다용도 창고(지하층 가능, 지상 무인택배함과 겸용 설치 가능), 재활용 분리수거장, 옥상정원 및 1층 조경(벤치 · 파고라 등 시설 포함 시)

○ **경비실 · 관리사무소 설치기준**

가. 기계식 주차관리를 위한 주차관리실 설치 시, 경비실 대체 가능.

나. 관리사무소 의무 설치대상인 경우 최소 3인 이상의 사무공간 및 관리사무소 외 관리업무 종사자 휴게실 **별도 계획.**(냉난방기 설치)

4 근린생활시설 관련

※ 근린생활시설은 매입하지 않으나, 다음에 따라 예외적으로 매입 가능.

○ **원칙적으로 근린생활시설과 근생이 포함된 주택은 매입 지양.**

- 법령에 따라 상업지역 등에 근린생활시설이 필수적으로 포함되어야 하는 경우 근린생활시설을 제외하고 매입할 수 있으나, 그 외는 계획단계부터 설치 지양, 건물 전체가 매입 제외될 수 있음.

○ **예외적으로 매입하는 경우**(우리 공사가 필요한 경우)

가. (추가 커뮤니티공간 등) 이미 설치기준 이상 계획된 공간 외에 추가 면적 확보하고자 하는 경우 또는 관리 · 운영 효용성 등을 감안하여 해당 토지 및 건축물 전체를 매입·활용하고자 하는 경우.

나. (LH 희망상가용) 일자리 창출 및 젠트리피케이션 방지 등 사회적 가치 제고를 위해 주변시세 이하로 장기간 임대하고자 하는 경우.

| 매입가격 | 감정평가금액 80% 수준 이하에서 상호합의하여 결정(가 · 나항 공통)

다. (생활 SOC시설) 지자체 등이 상업용이 아닌 입주자와 지역주민이 공동 이용하는 개방형 공공시설 목적으로만 사용.

* 생활SOC 예 : 마을 노인복지, 건강생활지원센터, 공공(작은)도서관, 아이돌봄시설, 공공체육시설, 창업센터 등 주민편의시설

- 우리 공사, 지자체 등이 매입을 결정하기 전까지 일반분양을 보류하는 우선매입특약을 조건으로 약정체결하고, 이 때 우리 공사는 자금조달지원을 위한 프로젝트 협업을 검토함.

| 매입가격 | 근생의 건설원가와 감정평가금액의 평균범위에서 협의

5 기계식 주차 설치 허용기준

※ 운전자가 직접 주차장까지 차량을 이동하는 카리프트 방식도 기계식 주차로 간주

○ **대상요건** **3가지 요건모두 충족 시**

(1) 서울·인천·경기도 **역세권**(도시철도역 출구로부터 직선거리 500m 내)

(2) 청년용

(3) 주거용오피스텔 또는 **도시형생활주택**(소형주택)

○ **기계식 주차 비율**

* 150세대 이상 : 총 주차대수의 50% 이하로 계획

** 150세대 미만 : 총 주차대수의 50% 이하로 계획하되,
기계식 주차 대수는 20대 미만인 경우 우대

※ 단, 기계식 주차대수 비율이 상기 기준을 일부 초과하는 경우 건축계획과 주차대수의 적정성을 고려하여 심의에서 수용여부 결정

가. 주거용오피스텔·**도시형생활주택**(소형주택) 외 타 주택유형이 혼합된 경우, 타 주택유형에 따라 발생하는 주차는 자주식으로 계획.

나. 청년 외 입주유형이 혼합된 경우 타 입주유형의 법정 주차대수는 자주식으로 설치.

다. 건물 내 포함된 근린생활시설의 주차는 자주식으로 계획.

라. 「공공주택 특별법 시행령」 제37조 제4항에 따라 완화된 주차규정(세대당 0.3대)을 적용받는 경우 기계식 주차 설치 지양.(공고문 **10** 사항 참고)

○ **기계식 주차 시공 기준**

가. 카리프트방식, 엘리베이터방식(승강기 방식), 평면왕복방식, 다층순환방식만 허용하되, 기계식 주차설비까지 명쾌한 차량 진출입이 가능해야 함.

나. 주거와 같은 동에 기계식주차설비를 계획할 경우 단위세대 벽면과 연접하여 설치 불가, 복도, 공용부 배치 및 별개공간으로 완충공간을 구획하고, 소음·진동 방지대책을 마련.

다. 기계식 주차타워 윗층에 주거세대 설치 금지.(커뮤니티공간은 가능)

라. 주차관리를 위한 주차관리실 의무설치.

03 권장사항

❶ 우리 공사 표준평면 및 실내인테리어 기준을 활용하여 계획한 주택.
(공동주택 기준이므로 주택유형 및 대지상황에 따라 변형 사용)

❷ 의무기준 이상의 커뮤니티시설을 설치하거나, 용도별 커뮤니티 설치기준을 충족하는 경우.

❸ 지하주차장 설치, 법정주차대수 이상의 주차대수를 확보한 경우.

❹ 2개동 이상의 다가구, 다세대, 연립 등을 단지형으로 통합 계획하고 1층에 주민쉼터용 조경시설
(예 : 벤치, 파고라, 주민운동시설) **설치 시.**

❺ 관리형 토지신탁(차입형 포함)**으로 사업 진행 예정인 경우.**
- 사업기간, 사업비 등을 감안한 중대규모 물건은 관리형 토지신탁 조건으로 약정할 수 있음.(공고문 **8** 사항 참고)

04 매입 제외 대상

❶ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역, 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택지구 및 도심 공공주택 복합지구(후보지 포함)**, 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구 등 개발이 예정된 지구**(지역) **내의 주택.**
- 다만, 개발이 예정된 지구(지역)가 지자체와 지구(지역) 지정의 해제를 합의한 경우 등 해제 절차가 진행 중인 경우, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역 중 현지 개량방식의 주거환경 개선사업계획이 확정되거나 준공된 경우, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구 중 존치관리구역으로 지정된 경우에는 관련 부서의 의견을 들은 후 해당 지구(지역) 내의 주택을 매입대상 주택으로 선정할 수 있다.

❷ 국토교통부 공고 「최저주거기준」에 미달하는 주택.

❸ 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택.(다만, 농어촌 등 지역 여건 상 미설치 지역이나, 매도자가 설치하여 주거에 문제가 없도록 조치하는 경우 매입 가능)

❹ 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) **500m 이내에 군부대 사격장·화장장과 직선거리 50m 이내에 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2 제1항 제1호 및 제2호의 시설이 있는 주택.**(다만, 주유소·석유판매취급소·자동차용 천연가스충전소는 해당 부지를 매도신청하거나, 직선거리 25m를 초과하는 지역의 주택은 매입대상주택으로 선정 가능)

❺ **직선거리**(가장 가까운 대지경계선 기준) **25m 이내에 「건축법 시행령」 별표1 제15호 중 일반숙박시설, 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설이 있는 주택.**(다만, 청년·기숙사 매입임대주택은 상기 시설을 마주보고 있지 않거나, 연접하지 않은 경우 매입대상 주택으로 선정 가능)

❻ **지하**(반지하 포함) **세대가 있는 주택.**

❼ **불법건축물 및 법률상 제한사유**(건축법 위반, 압류, 가압류, 경매개시 등)**가 있는 주택.**
(다만, 불법 및 법률상 제한사유를 치유하고 구조상의 문제가 없는 경우에는 매입 가능)

❽ **타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 주택.**(반대의 경우도 매입대상주택으로 선정할 수 없으며 다만, 점유 해소가 가능한 객관적 증빙자료 제출 시 매입 가능)

❾ **주택 진입도로가 미확보되거나 사도인 주택.**
(다만, 진입도로가 사도인 경우 매도신청 시 무상귀속 또는 기부채납 계획을 조건으로 조건부 매도신청 가능)

❿ **건축물의 외벽**(필로티 구조의 외기에 면하는 천장 및 벽체를 포함) **마감재료**(단열재, 마감재 등)**가 준불연재 또는 불연재 성능을 만족 하지 않는 주택.**

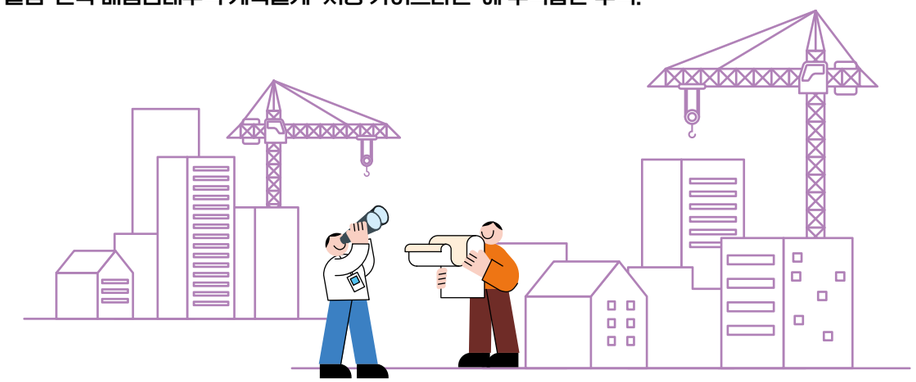
⓫ **엘리베이터가 설치되지 않은 주택.**
[다만, 지상 3층(필로티 포함) 이하인 주택은 매입 가능하나 고령자형은 엘리베이터 설치 필수]

⓬ **세대별 전기 및 수도계량기가 설치되지 않은 주택.**

⓭ **매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前·現공사 직원**(임원 포함)**에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상 주택으로 선정할 수 없다.**
[다만, 前 공사 직원(임원 포함)은 퇴직일로부터 5년이 경과하지 않은 자를 말한다.]

⓮ **청탁 등 부정한 행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 소유한 주택.**(제재확정일로부터 10년간 매입 제한)

⓯ **별첨 '신축 매입임대주택 계획설계·시공 가이드라인' 에 부적합한 주택.**



4 매입약정 대상주택의 선정

❶ **공사에서 제시한 매입기준 등에 적합한 주택 중 서류심사 및 매입심의를 통해**
(1) 기반시설·생활편의성 등 입지여건 및 임대가능성,
(2) 대지조건, 주차계획 및 설계품질,
(3) 탁상감정평가 금액 등을 종합 고려하여 **1차 감정평가 대상주택을 선정.**

❷ **매입심의 결과 구분**
- 통과, 조건부 통과(조건사항 충족 시 통과), 매입제외, 보류로 구분

(보류) 심의에서 매입여부 결정을 보류하고 보류사항 조치 후 2차 심의를 통해 입지·수요·설계품질 등을 근본적으로 재검토하여 매입여부를 결정하며, 2차심의 시에는 통과(조건부 통과 포함) 또는 제외로만 결정됨

❸ **심의 통과**(조건부 통과 포함) **건에 대해 "건축물 구조기준 등에 관한 규칙" 에 의한 구조안전 및 내진설계 확인서 징구.**

❹ **1차 감정평가 후 매입 적정성 및 가격 적정성을 검토하여 최종 매입여부 결정.**

❺ **또한 매입약정 체결 전 LH 선정한 전문가가 설계 및 구조 안정성 검토를 실시하여 설계 및 구조 안정성 등에 문제가 발견될 경우 매입약정 체결이 유보 또는 거부될 수 있음.**

< 재심의 관련 유의사항 >

▸ **선정심의에 따라 매입결정된 주택의 건축계획이 인허가 등의 사유 또는 심의 조건사항 이행 등 공사의 요청에 의해 설계변경 되는 경우 중 아래의 어느 하나에 해당되는 건은 재심의 절차 진행.**

1. 당초 사업부지에 일부 필지가 추가 또는 제외되는 경우
2. 세대수 또는 세대 전용면적의 합계가 10% 이상 증감하는 경우
3. 전체 연면적이 10% 이상 증감하는 경우
4. 주차계획, 코어위치, 주동계획 등이 변경되는 경우

① 다만, 변경사항에 대해 공사가 동의하는 경우 재심의절차 생략 가능.
② 1차 감정평가가 완료된 경우 종전에 평가했던 2개 감정평가법인이 감정평가를 재실시하며, 감정평가에 대한 보수는 주택의 건축계획이 인허가 등의 사유로 변경되는 경우는 매도신청인, 공사의 요청에 의해 변경되는 경우에는 공사가 부담.

▸ **매입약정 체결 이후에도 1의 각호와 같은 변경사항이 발생할 경우 동일하게 처리하고 변경 약정 체결.**

5 매매대금 결정

❶ **(제1차 감정평가)** 매매예정금액은 우리 공사와 한국감정평가사 협회가 1개씩 선정한 2개의 감정평가법인이 각각 감정평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정하고 매입약정 체결.

❷ **(제2차 감정평가)** 최종매매금액은 사용승인(또는 사용검사) 후 제1차 감정평가를 수행한 동일한 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균 금액에 매매예정금액 기준 상하한율을 적용한 금액으로 결정.

❸ **(매매예정금액)** 매입약정서 상 매매예정금액은 매입약정 체결을 위한 금액이며,

(1) 불가피한 설계변경에 따른 세대수·전용면적의 변경, 실내인테리어 및 마감재의 시공 품질수준을 반영하고, 시장상황 변화에 따른 급격한 가격변동 위험을 상호 분담하고자 2차 감정평가를 시행.

(2) 이 경우 매매예정금액을 기준으로 가격상승요인은 +10%까지를, 하락요인은 -10%까지를 가격변동의 상하한 기준으로 하여 최종매매대금을 결정하는 데 이의가 없는 경우 약정체결함.

예) 매매예정금액이 100억원인 경우 인상상한 110억원, 하락하한 90억원

6 매입약정 체결

❶ 매도신청인이 매매예정금액, 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매입약정을 체결하고, 준공 후에 본 매매계약을 체결.

❷ 약정체결 대상 주택으로 통지된 경우에도 매입약정 체결 전까지 사업시행자 및 시공사의 신용도, 재무상태 및 시공능력, 세금체납 여부, 기존 근저당 설정규모 등에 따라 약정체결이 불가할 수 있음.

❸ 매입 약정체결 통지일로부터 2개월 이내에 약정을 체결하여야 하며, 기간 내 매입약정을 체결하지 않는 경우 익일부터 통지 효력은 자동 상실. 다만, 1회에 한해 2개월 이내 기간연장 가능.

❹ 위 기간 중 매도신청인과 우리 공사 양자간 약정체결한 후 토지신탁계약하는 경우 신탁사를 포함하여 3자간 변경약정 체결함.

❺ 매입약정 체결 후 단순변심, 약정서 상 해제사유로 약정을 해제하는 경우 위약금이 부과됨.

< 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%

- 위약금 지급을 담보하기 위해 매입약정 체결 시점에 약정이 해제되는 경우 위약금에 해당하는 금액 지급을 담보하는 보증증권을 제출하여야 함[보증기간 : 매입약정 체결일~매매계약(예정)일]

③ **[「공공주택 특별법 시행령」에 따른 주차기준 완화받은 경우]** 매매예정금액의 10%

7 매매대금 및 매매계약 체결

❶ **(매매대금)** 사용승인(또는 사용검사) 및 4단계 품질점검 완료 후 제1차 감정평가를 수행한 2개의 감정평가법인이 평가(제2차 감정평가)한 금액의 산술평균 금액을 기초로 제1차 감정평가 대비 가격 변동 상하한 범위 내에서 최종매매금액을 결정.

- 우리 공사는 4단계 품질점검 시 시공품질평가를 시행하고, 그 결과를 감정평가법인에게 제공할 예정

❷ **(매매계약)** 소유권보존등기 및 4단계 품질점검 완료 후 매매계약 체결. 다만, 약정해제 사유에 해당하는 중대한 하자 등이 발견될 경우 해당 사항이 치유될 때까지 매매계약 체결을 유보할 수 있음.

8 매매대금 지급

❶ **토지분 선금 및 매입약정금**

◈ 채권보전방식에 따라 근저당 방식(담보신탁 포함)과 토지신탁 방식(관리형·차입형)으로 구분되며, 약정체결시점에서 매도신청인이 두 가지 방식 중 선택하되, 우리 공사는 사업규모, 사업기간, 시공사 시공능력평가 등을 감안하여 관리형 토지신탁방식을 필수 약정조건으로 제시할 수 있음.

(1) 근저당권 설정 방식(담보신탁 포함)

구 분	선 금	매입약정금
용 도	① 토지소유권 취득을 위한 잔금 처리 ② 토지등기부 상 기존 근저당설정액 상환	-
지급금액	제1차 감정평가금액 중 토지분 평가금액의 50% 한도 내	제1차 감정평가금액의 50%(토지분 평가금액 한도) 범위 내 (선금 지급된 경우 이를 차감)
지급시기	약정체결 후 매도인 요청 시	골조공사 완료 및 공사의 2단계 품질 점검 완료 시
채권확보	지급액의 120%에 해당하는 금액의 1순위 근저당권 및 지상권 설정	지급액의 120%에 해당하는 금액의 1순위 근저당권 및 지상권 설정, 계약이행을 위한 이행지급 보증보험 가입 [보증금액 : 2억 5천만원 / 보험기간 : 매입약정금 청구일~매매계약체결(예정)일]
유의사항	① 채권확보 비용은 매도신청인 부담 ② 후순위 근저당 설정 불가하며, 담보신탁의 경우 공사 단독 1순위 우선수익권 설정	

(2) 토지신탁 방식(관리형·차입형)

구 분	매입약정금(선금은 미해당)
지급금액	제1차 감정평가금액의 60% 한도 내에서 지급
지급시기	골조공사 완료 및 공사의 2단계 품질점검 완료 시
채권확보	공사 단독의 1순위 우선수익권 설정 * 공사 동의가 있을 경우 매도신청인 및 타 금융사를 후순위 우선수익권자로 설정 가능
유의사항	① 채권확보 비용은 매도신청인 부담 ② 대금 지급은 수탁사인 신탁회사의 관리계좌로만 지급 가능하며, 공사·매도신청인·신탁회사가 모두 동의하는 경우 대금 수령계좌 변경 가능

*(업무협약) 우리 공사는 일정규모 이상 매입물건의 안정적인 사업관리를 위해 관리형 토지신탁을 활성화하고자 다수의 신탁사와 업무협약을 체결하여 신탁 관련 사업 진행을 지원하고 있음.

< 우리 공사 업무협약 신탁사>

신탁사명	연락처	신탁사명	연락처
대한토지신탁	02-528-4477	신한자산신탁	02-2055-0000
한국자산신탁	02-2112-6300	코리아신탁	02-3430-2000
한국토지신탁	02-3451-1100	신영부동산신탁	02-6256-7800
KB부동산신탁	02-2190-9800	하나자산신탁	02-3287-4600
우리자산신탁	02-6202-3000	무궁화신탁	02-3456-0000
교보자산신탁	02-3404-3404	대신자산신탁	02-6362-1000
한국투자부동산신탁	02-6420-1800	코람코자산신탁	02-787-0000

❷ **(계약금)** 사용승인, 소유권보존등기 및 4단계 품질점검을 완료하고 매매계약을 체결하면 최종매매금액의 80%(토지신탁방식의 경우 90%까지 지급하며, 선금 또는 매입약정금을 지급받은 경우 이를 차감)를 매매계약의 계약금으로 지급.

- 다만, 약정해제 사유에 해당하는 중대한 하자 등이 발견될 경우 해당사항이 치유될 때까지 매매계약 체결을 유보할 수 있음.
- 각종 권리제한 사항[근저당권(근저당권자가 제1·2 금융권이 아닌 경우), 전세권, 지상권, 가압류, 압류, 임의·강제경매, 가처분, 가등기, 예고등기 등]은 계약체결 전 말소를 원칙으로 하며, 부득이한 경우 잔금지급일 전까지 매수인과 합의되지 않은 소유권 이외의 권리 및 채권·채무관계 일체를 정리해야 함.

❸ **(잔　금)** 소유권 이전등기 및 5단계 품질점검 완료 후 최종매매금액으로 정산지급.

9 민간사업자 매입약정 참여 지원방안

1 세제혜택

❶ **공공매입임대주택 건설 목적 양도 토지 과세특례**(조세특례제한법 제97조의9 제1항~제3항)

가. (내용) 거주자가 공공매입임대주택을 건설할 자(공공주택사업자와 약정을 체결한 자)에게 주택 건설을 위한 토지를 양도함으로써 발생하는 소득에 대해 양도소득세의 10% 감면

나. (적용시기) 2024년 12월 31일까지 한시 적용

다. (신청방법) LH에 '매입약정증명서' 발행 신청하여, '매입약정증명서'와 '세액감면신청서'를 납세지 관할 세무서에 제출 및 감면 신청

라. (세금추징) 주택건설사업자가 토지를 양도받은 날부터 3년 이내에 주택을 건설하여 LH에 양도하지 않을 경우 주택사업자는 양도세 감면액 상당액을 소득세 또는 법인세로 납부해야 함

❷ **토지 등 양도소득에 대한 과세특례**(법인세법 시행령 제92조의2 제4항 제6호)

가. (내용) 공공매입임대주택을 건설할 자에게 주택 건설을 위한 토지를 양도하여 발생하는 소득에 대해 토지 등 양도소득의 법인세액 추가납부 세율(10%) 배제

나. (적용시기) 2024년 12월 31일까지 한시 적용

다. (신청방법) LH에 '매입약정증명서' 발행 신청하여, '매입약정증명서'와 '세액감면신청서'를 납세지 관할 세무서에 제출 및 감면 신청

❸ **공공주택사업자의 임대 목적으로 주택을 매도하기로 약정을 체결한 자에 대한 감면**
(지방세특례제한법 제31조의5 제1항~제3항)

가. (내용) 공공주택사업자의 임대가 목적인 주택을 건축하여 공공주택사업자에게 매도하기로 약정을 체결한 자가 해당 주택 등을 건축하기 위해 취득하는 부동산 및 주택 등을 건축하여 최초로 취득하는 경우 취득세의 10% 경감

나. (적용시기) 2024년 12월 31일 까지 한시 적용

다. (세금추징) 부동산을 취득한 날부터 1년 이내에 공공주택사업자의 임대가 목적인 주택 등을 착공하지 않을 경우, 최초로 취득한 주택 등을 6개월 이내 공공주택사업자에게 매도하지 아니한 경우 경감받은 취득세를 추징

2 용적률 완화

❶ **공공임대주택 용적률 완화**(국토계획법 시행령 제85조 제3항 제1호)

가. (내용) 「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택(민간신축 매입약정 주택 포함)을 건설하는 경우 동 시행령 제85조 제1항 제1호부터 제6호까지에 따른 용도지역 용적률의 120% 이내의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율에 따라 용적률 완화 가능

* 용도지역별 최대한도 용적률의 120퍼센트 이내 범위에서 도시·군계획 조례로 정하는 비율에 따라 용적률 완화가 가능하도록 시행령이 개정('24. 3월) 되었으며, 시행령 개정 공포 후 6개월 경과시점까지 도시·군 계획 조례 개정이 없는 경우 시행령을 적용하도록 하고, 시행령 개정 공포 후 6개월 내 개정 전까지는 종전의 도시·군계획 조례를 적용하도록 할 예정으로, 용적률 완화 관련 조례 개정 및 적용 시기 등에 대해서는 인허가권자인 해당 지자체 문의 필요

3 **건설자금 저리 지원**(도심주택 특약보증 확대 적용)

❶ **도심주택 특약보증 대출**('24. 4월 적용)

가. (개요) 주택도시보증공사(HUG)의 특약보증을 통해 저리의 건설자금 지원

나. (보증대상) 계획규모 30세대 이상의 전체 공급유형(기숙사·다중주택 제외)

다. (보증한도) 총 사업비의 90% 이내

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

10 전용 30㎡ 미만 주택의 주차기준 완화

1 **「공공주택특별법 시행령」 제37조 제4항에 따라 민간사업자가 공공주택사업자와 매입약정을 체결하고 주택을 매도하는 경우 완화된 주차기준 적용 가능**

※ 세대당 0.3대 적용 가능하고 적용대상 중 일정요건에 해당하는 도시형생활주택에 공유차량 전용 주차장을 설치할 경우 전용 주차면수 1개 당 3.5대의 일반차량 주차면수를 설치한 것으로 보도록 '24.4월 시행령 개정(향후 공유차량 전용 주차장 설치 관련 세부 적용방안 마련 예정)

2 **(적용대상)** 전용면적 30㎡ 미만 세대(혼합된 경우 세대별 적용)

3 **(주택유형)** 청년, 고령자형으로 계획하는 주택

4 **완화기준 적용 입지기준 :** 전국 대상

❶ **(청 년 형)** 도시철도역 출구 또는 대학교 교문으로부터 직선거리 500m 내

❷ **(고령자형)** 입지제한 없이 적용

5 **적용프로세스**

❶ **(선정심의)** 완화 기준 도면으로 선정심의→심의통과 시 주차장 완화계획을 기준으로 조건부 약정(추후 인허가 불가 시 위약금면제 약정해제 특약)

❷ **(증명서발급)** 약정체결 후 매입약정증명서를 매도신청인에게 발급

❸ **(인허가 시 제출)** 매도신청인이 인허가신청 시 허가권자에게 제출

- (사전확인 필요) 완화적용은 각 지자체별 운용 시 반드시 적용되지 않을 수 있음에 따라, 매도신청인은 사업검토 시 해당관청에 사전문의 필요

6 **(준공 시 확인)** 완화혜택에 따른 공공/민간 양자에게 일정 의무 부여

❶ **(공공주택사업자)** 사용검사완료일(품질점검 4단계) 1개월 내 매도요청

❷ **(민간사업자)** 매도요청 받은 날로부터 2개월 이내에 매도(매매계약) 의무

7 **매도의무 미이행시 제재**

❶ **(미계약 시 지자체 통지) 계**약체결기한(통보~2개월 내) 매도하지 않은 경우 미계약한 사실을 지자체 통보→매도의무 조건 미이행에 따라 완화 전 주차장 설치기준 환원, 원상복구 불가 시 건축물대장에 위반 건축물 등재

❷ **(매입약정서상 위약벌)** 매매예정금액의 10% 위약금 부과

11 기타사항

❶ **(청탁금지)** 매도신청인 또는 중개인이 「청탁금지법」제5조에 해당하는 부정 청탁행위를 하는 경우, 공사의 제재심의위원회 심의를 거쳐 제재 확정일 즉시 매입약정(매매계약 포함)을 해제하고, 청탁행위자 및 소속 법인이 매도하는 주택(중개인의 경우는 중개한 주택)은 제재일로부터 10년간 매입을 제한함.

❷ **(직원등 소유주택 매입제한)** 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前·現공사직원(임원 포함)에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상으로 선정 불가함에 따라, 매도 신청 시 공사직원 여부 확인서를 제출해야 함.

❸ **(협력의무)** 매도신청인은 대상주택 선정 전후에 필요한 현장실태조사, 감정평가, 현장시설물 점검 및 우리 공사 품질점검반의 주요 공사단계 확인(점검), 수시 기동점검 등에 적극 협조하여야 함.

❹ **(명의변경)** 매도신청서 상 명의와 다른 제3자로의 사업권 양도 등은 원칙적으로 금지(법인 대표자가 변경되는 경우 포함하되, 대표자 사망 등 사업권 양도가 아닌 불가피한 사항으로 우리 공사가 인정하는 경우에는 예외로 함) 및 미준수 시 매입약정 미체결하고, 기 체결한 매입약정 및 매매계약을 해제할 수 있으니, 최초 신청 시 명의에 신중하시기 바라며, 다만 아래의 경우에 한해 약정체결 전까지 매도신청인 변경을 허용함.

① 매도신청인 개인이 신청접수 당시 관계자(법인 등기부상 확인 가능한 임원 등)로 등록된 법인의 명의로 변경하는 경우.

② 매도신청 법인이 신청접수 당시 법인 관계자로 등록된 자를 법인 대표자로 변경하는 경우.

③ 매도신청인 개인을 대표자로 하여 설립한 법인으로 명의를 변경할 경우.

※ 다만, 약정체결 이후라 하더라도 아래의 경우에는 증빙자료를 제출할 경우 공사 동의하에 명의변경을 허용할 수 있음

ⓐ 부도, 파산, 회생절차 개시 등 불가피한 경우.

ⓑ 사업비 조달을 목적으로 하는 대출 등 금융상품 신청을 위해 법인 관계자에서 해당 법인으로 매도신청인의 변경이 필요한 경우.(명의변경 법인이 당초 매도신청인이 등록한 관계자에 해당하는 경우에 한하며, 법인 관계자라 함은 해당 법인의 등기임원 또는 재직 직원 등으로 객관적으로 관련성을 입증할 수 있는 자료를 제출하여야 함)

ⓒ 사업비 조달을 목적으로 하는 SPC, PFV 등 특수목적법인을 설립하여 해당 법인으로 매도신청인의 변경이 필요한 경우.

❺ **(적법 시공자)** 허가 설계도면에 의해 건축하여야 하며, 시공자는 건설산업기본법 제41조(건설공사 시공자의 제한)에 의한 적법한 건설업자로서 적법 시공업자 여부를 확인할 수 있는 건설업 등록증, 시공참여 기술자 현황, 공사지명원 등 관련 확인 자료를 제출하여야 함.(시공능력을 감안하여 필요 시 공사에서 시공사 교체를 요청할 수 있음)

❻ **(품질점검)** 매도신청인은 원활한 대금지급 및 점검일정을 고려하여 약정체결 후 1~5단계 품질점검별 점검 가능일을 7일 전까지 우리 공사로 통지하고 일정을 협의하여야 하며, 우리 공사는 품질점검에 따라 매도신청인에게 일정한 조치를 요구할 수 있으며, 매도신청인은 14일 이내에 이행조치를 하고 그 결과를 통보하여야 함. 또한 우리 공사는 전항의 내용과는 별도로 주택에 대한 공정별 이행과정을 점검할 수 있고 매도신청인은 이에 적극 협조하여야 함.

< 한국토지주택공사 품질점검반 점검 시기 및 점검단계 >

구 분		1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계		기초공사	골조공사	마감공사	준 공	잔금지급
점검내용		철근배근 완료 시	최상층 슬라브철근 배근완료 시	방수·단열공사 및 바닥소음완충재 완료 시 마감공사 필요 시	사용승인(검사) 완료 후 1주일 내외	4단계 지적사항 확인
중점 점검 분야		건축물 배치의 적정성 및 설계도서 이행확인	설계도서 이행 및 골조품질 상태확인	방수·단열 공사 등 설계도서 이행확인	마감품질상태 및 사용승인 이행확인 (시운전, 각종 준공필증, 전기, 가스, 통신, 정화조, E/V 등)	
점검 주체	품질점검팀	○	○	○	○	○
	임대자산관리팀 주거복지지사	-	-	-	○	○

❼ **(하자담보책임)**

① 공동주택 및 50호 이상 오피스텔의 하자담보 책임은 공동주택관리법령을 따르며, 매도신청인은 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 해당 금액에 대해 공동주택관리법 시행령에서 정하는 기간 동안 현금예치 하여야 함.

② 그 외 주택 등의 하자담보책임은 주택법령 등 관련법을 따르며, 매도신청인은 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 건물매입가격의 3%(보증기간 3년) 또는 미달하는 해당 금액을 현금예치 하여야 함.

③ ①·② 에 부속된 근린생활시설을 매도하는 경우, 하자담보책임 및 방법은 근린생활시설이 부속된 해당 주택의 기준을 따름.

④ 부가가치세 부과 대상 건축물의 하자보증금액 범위에는 부가세를 포함함.

❽ **(시설물관리)** 해당 주택 등의 관리는 공사가 기 선정·계약한 권역별 위탁관리업체가 수행하는 것을 원칙으로 하며, 매도신청인이 임의로 주택관리업체 선정 등 주택관리와 관련된 용역계약 체결을 금지하며, 이를 위반할 경우 약정을 해제할 수 있음.

❾ **(근린생활시설)** 근린생활시설은 매입하지 않는 것이 원칙이며, 근린생활시설이 포함된 주택 또한 매입하지 않을 수 있으므로 근린생활시설 설치를 지양하여야 함. 또한 공사가 근린생활시설을 매입하지 않는 경우 향후 근린생활시설 분양 및 임대 시 입주자의 주거편의를 저해할 수 있는 업종은 입점 불가하며, 시설관리는 공사가 기 선정·계약한 권역별 위탁관리업체가 주거시설과 통합하여 관리함을 계약서 등에 명시하여야 함.

❿ **(하자처리 및 입주지원)** 매도신청인은 준공 이전에 발생된 하자는 우리 공사에 주택 인계 전 모두 처리하여야 하며, 인수인계 이후 최초 입주 전까지 공가기간에 주택의 하자예방 또는 하자처리에 협조하여야 함.

⓫ **(민원처리)** 매도신청인은 건축과정에서 발생하는 임금체불 및 인접주택 등 과의 분쟁 등 각종 민원을 해결하여야 하며, 민원해결이 지연되는 경우 대금지급 등 후속 절차 또한 민원해결 완료 전까지 지연될 수 있음.

⓬ **(약정 등의 해제·해지)** 매매계약 전에 단계별 품질점검을 실시하고 약정 시 제출한 도면과 현장 시공상태 상이(주요자재 상이 포함) 및 구조적 하자 등 부적합 사항 발견 시 매매계약을 체결하지 않을 수 있으며, 매매계약 체결 후라도 부적합 사항 발견 시 매매계약을 해제 또는 해지할 수 있음.

⓭ **(사업관리)** 매도신청인은 약정체결 후 3개월 이내 토지소유권 확보, 토지소유권 확보 후 6개월 이내 인허가(건축허가 또는 주택건설 사업계획승인) 완료, 인허가 완료 후 2개월 이내 착공 등을 이행하여야 하며, 이행이 지체될 경우 우리 공사는 조속한 사업추진을 최고할 수 있으며, 최고에도 불구하고 이행하지 않을 경우 매입약정을 해제할 수 있음.

⓮ **(사권설정금지)** 매도신청인은 매매계약 체결 후에는 당해 주택 및 토지에 대하여 권리관계의 변동을 수반하는 일체의 채권, 채무설정행위 등을 할 수 없음.

⓯ **(재신청 제한)**

① 특별한 사유 없이 약정체결 기한 내에 약정을 체결하지 않을 경우 해당 주택에 대해서는 약정체결 기한 다음 날로부터 1년간 신청접수를 제한할 수 있으며,

② 매도인의 귀책사유로 매입약정 또는 매매계약이 해제된 주택에 대해서는 약정(매매계약) 해제일로부터 1년간 신청접수를 제한함.

※ 다만, 이 때 건축계획 · 매도신청인 등의 변경이 있는 경우 신청접수를 허용할 수 있으나 가격변동이 수반되지 않는 단순 매도신청인 변경 등의 경우 1년 이내 재평가 불가)

⓰ **(매입건수 제한)** 사업 참여자간 공정한 기회제공과 매도 편중현상 방지를 위해 동일 매도신청인의 매입약정(기존주택 매매계약 포함)을 '24년 4건으로 제한(전 지역 내 매입약정과 기존주택 매매계약을 합산하되, '23년 공고에 따른 접수 건부터 적용)하며, 연 4건의 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 후 이를 초과하는 매도신청 또는 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 건이 발견될 경우 즉시 해당 매도신청 건은 신청 접수 취소되고, 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 건은 매입약정(기존주택 매매계약) 해제됨을 알려드리오니, 이 점 유의하시기 바랍니다.

* "건" 기준 : 동일인 접수물건의 매입약정 또는 기존주택 매매계약일을 기준으로 함
(예시 : '24년 접수 후 '25년으로 이월되어 매입약정 또는 기존주택 매매계약 체결 시 '25년 매입건수로 산정)
* "동일인" 기준 : (개인) 매도자의 주민등록번호를 기준으로 확인
(법인) 해당 법인(법인등록번호 확인), 법인대표 및 등기임원(사내이사 및 감사를 포함
(주민등록번호 확인))을 동일인으로 보아 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 건을 합산

⓱ 민간임대사업자가 의무임대기간 중에 주택을 양도하는 경우 우리 공사는 임대사업을 승계할 수 없으며, 그로 인해 감면세액이 추징될 수 있고 양도소득세 감면 또한 불가하니 자세한 사항은 해당 지방자치단체 및 국세청에서 확인 후 신청하시기 바람.

⓲ **(신탁관련)** 근저당 및 담보신탁 등 방식에서 매입약정금 지급 전 까지 관리형토지신탁(차입형 포함)으로 변경 계약하는 경우 신탁방식의 약정금을 지급함.(이 경우 한도 없이 매매예정금액의 60%를 지급)

⓳ 신탁사의 계약심의 시 시행사 · 시공사 등 신용도, 재무역량 등에 따라 시공사 교체를 요구하거나 신탁계약체결이 거절 될 수 있음.

⓴ 매입신청과 관련하여 발생된 설계비, 부동산중개업소의 중개수수료 등은 우리 공사에서 지급하지 않음.

㉑ 본 매입약정방식 공고문은 본사 통합 사전 공고로서, 지역별 사업환경에 따른 지역본부의 별도 공고사항 중 상이한 내용은 지역본부 공고문을 우선 적용함.

12 부조리 신고 및 상담 안내

❶ 우리 공사에서는 주택 매입과 관련하여 청탁 등 부정한 행위를 근절하고자 국민 여러분의 신고를 받고 있으며, 지정된 장소 및 시간 이외에서의 상담행위를 금지하고 있습니다. 또한 이를 위반 시 매입약정 체결 이후라 하더라도 약정해제 사유에 해당함을 유의하시기 바랍니다.

❷ 공사 홈페이지(국민신고 ▸ 부패 · 부조리 신고) 또는 신고전화(☎055-922-5637)를 통해 신고가 가능하오니 많은 참여를 부탁드립니다.

Memo.

LH 청약+

LH청약플러스(apply.lh.or.kr) ▸ 청약 ▸ 주택매도 에서
지역별 기존매입 및 신축매입약정 공고문을
확인하실 수 있습니다.

자세한 내용은 지역본부별 공고를 확인하시기 바랍니다.