



기존주택 매입사업 안내

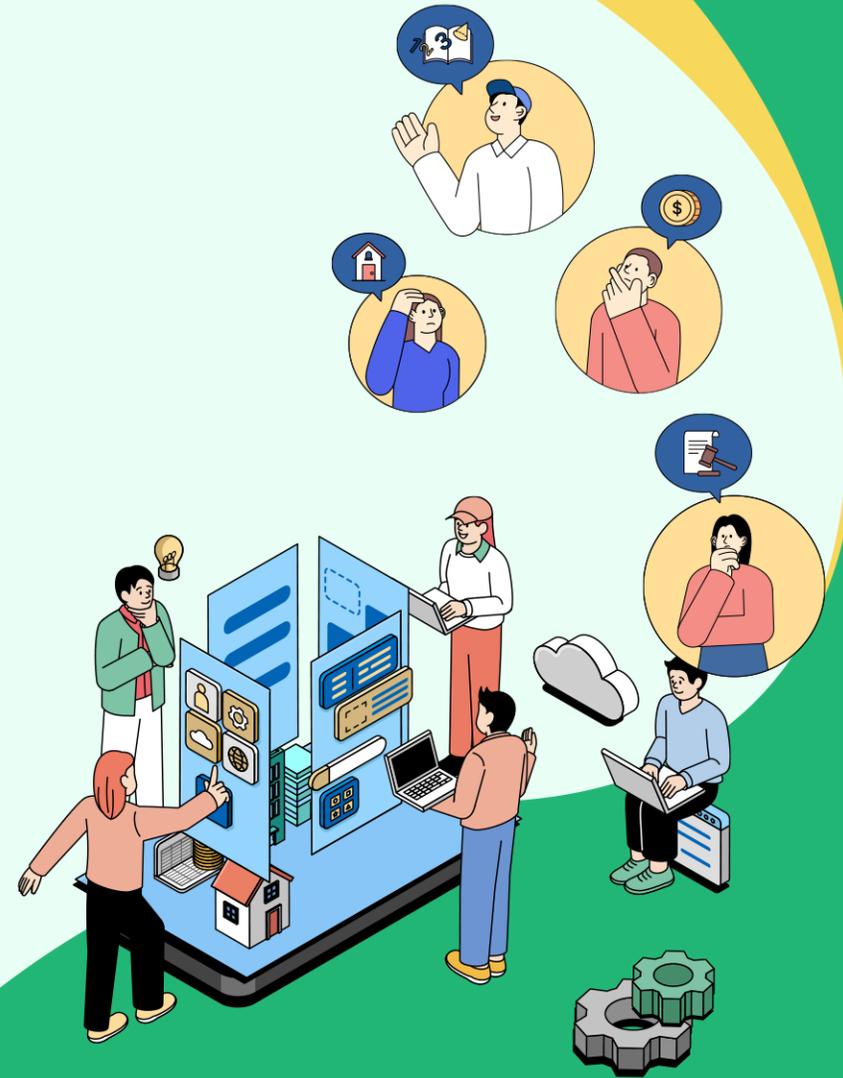
2024. 4. 17.



국토교통부



한국토지주택공사



목차

CONTENTS



01 기존주택 매입사업 개요

02 기존주택 매입대상주택 기준

03 매입사업 절차 바로알기

04 매입 우수사례

» '24년 매입임대 정부 지원단가

01

사업개요

정부 재정 및 기금을 지원받아
도심내 기존주택을 매입하고,
저소득층·청년·신혼부부·
중산층 등에게 저렴하게 임대



02

법적근거

공공주택 특별법 제43조,
기존주택 매입임대주택
업무처리지침(국토부 훈령)



03

사업재원

재정
45%기금
50%입주자
5%

(일부유형 상이)



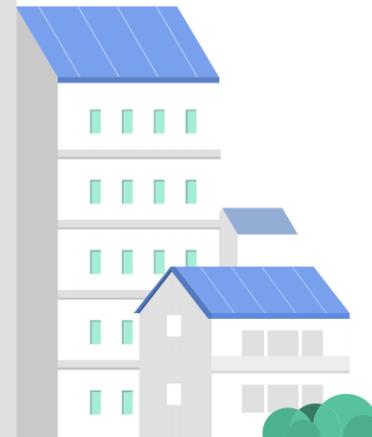
» '24년 매입임대 정부 지원단가

(단위: 만원)

	정부기준단가	정부출자 %	정부융자 %	임주자 %
일반	16,000	7,200 45	8,000 50	800 5
주거취약	16,000	8,000 50	8,000 50	- -
청년	16,000	7,200 45	8,000 50	800 5
기숙사형	15,000	6,750 45	7,500 50	750 5
신혼·신생아 I	20,000	9,000 45	10,000 50	1,000 5
신혼·신생아 II	30,000	9,000 30	15,000 50	6,000 20
고령자	15,000	6,750 45	7,500 50	750 5
다자녀	19,500	8,775 45	9,750 50	975 5
커뮤니티	40,000	18,000 45	18,000 50	2,000 5

* 청년·신혼부부는 지역별 차등단가 커뮤니티 실제지원비율 95% (입주자 부담 제외)

** 일반 유형의 경우 정부지원단가는 160백만원이나, LH지원단가는 143백만원



기존주택 매입절차

매입공고

접수 및
서류심사현장
실태조사

감정평가

매입심의

매입대상
주택 통보

계약체결

* 단, 일부유형 (아파트·오피스텔 호별 매입 등) 의 경우 절차 일부 변경 가능

신청방법

LH 홈페이지에 게시된
본부별 매입공고를 통하여 접수

온라인접수 원칙이며, 사업여건에 따라
예외적으로 우편·현장접수 시행



매입지역

서울, 수도권,
인구 8만 이상 도시

단, 인구 8만 미만이라도
지자체 요청 시 협의 가능



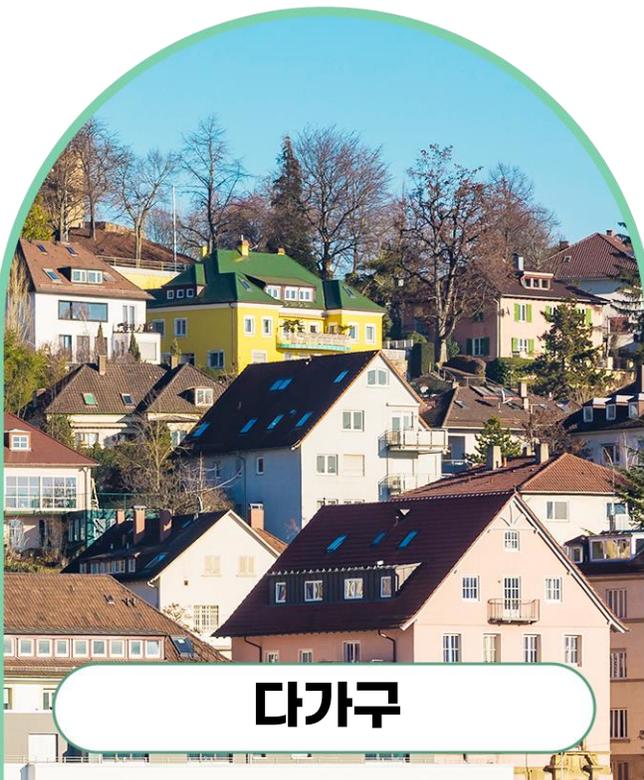


① 매입대상주택

매입대상주택 기준

호별 주거전용면적이 85㎡ 이하인 다가구 및 공동주택(다세대, 연립, 아파트), 주거용 오피스텔*, 도시형생활주택

* 바닥난방·취사시설 등을 구비하고 주거용으로 이용하는 경우



다가구



공동주택



도시형생활주택



① 매입대상주택

공급유형별 매입면적 및 방기준



일반

전용

20m² ~ 85m²

청년·기숙사형

전용

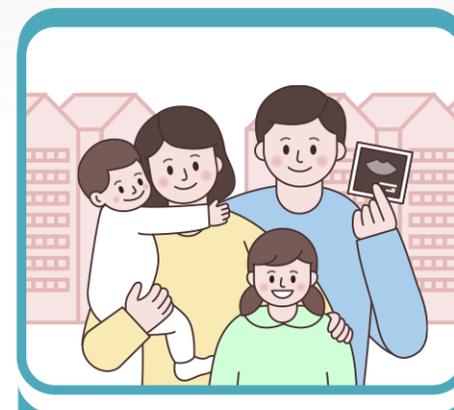
16m² ~ 60m²기숙사형은
동별 또는 층별 매입

신혼·신생아 I, II

전용

36m² ~ 85m²

투룸 이상 주택



다자녀

전용

46m² ~ 85m²

투룸 이상 주택



① 매입대상주택

건령기준

건물의 착공일이 '09.01.01 이후이고, 사용승인일이 '14.01.01 이후인 주택

사용승인일 1년 이내의 기존임차인이 없는 신축주택 우선 매입

매입방식

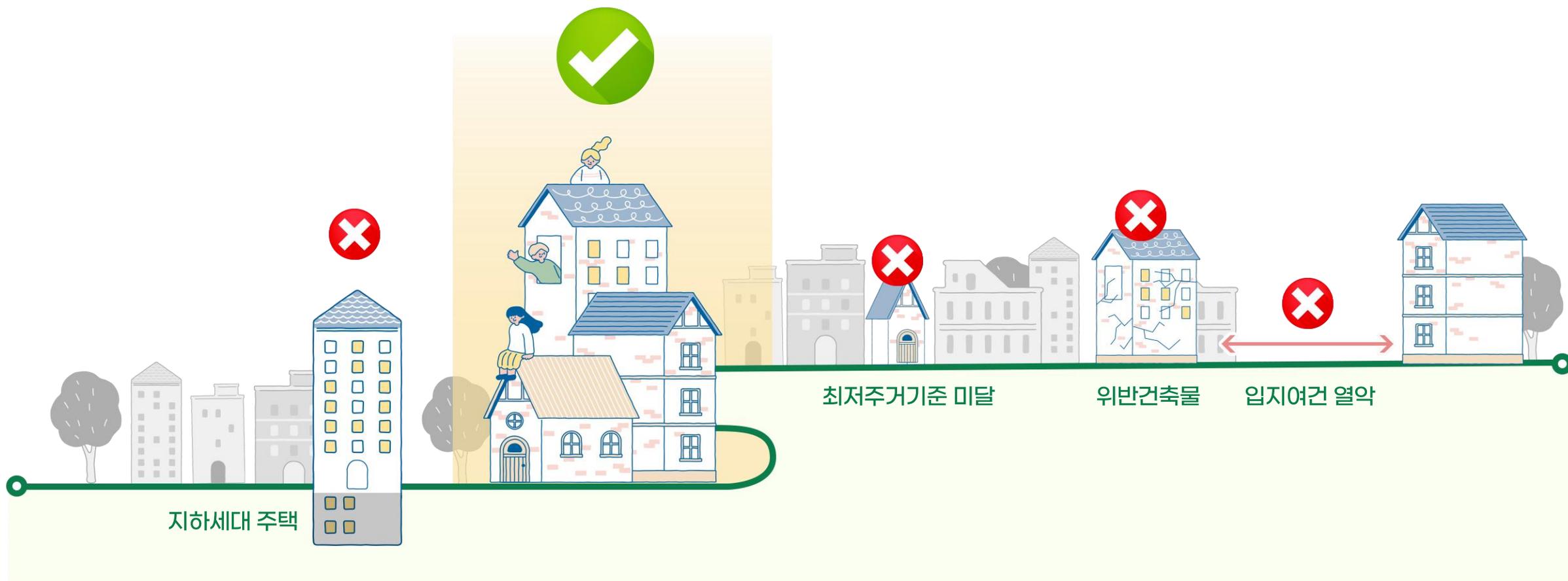
**동별 전체매입이 원칙이며, 임대 수요·향후 자산가치 등을 감안하여
일부 부분·호별매입 가능**

단, 공동주택(아파트)의 경우 부분/호별매입 신청만 가능 (전체매입 불가)

* 지역본부별 사업여건에 따라 세부매입 조건은 상이할 수 있으며 해당 본부별 매입 공고문을 통해 세부사항 확인 필요



① 매입대상주택





② 매입제외주택



지리적 제외요건

- | 개발예정지역 내의 주택
(멸실위험 주택)
- | 도시가스 및 상하수도
미설치 지역의 주택
- | 주택 인근에 군부대사격장,
화장장, 주유소, 위락시설 등이
위치한 주택



주택 제외요건

- | 국토교통부 공고 「최저주거기준」 미달 주택
- | 지하(반지하 포함) 세대가 있는 주택
- | 맹지 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 주택
- | 세대별 전기 및 수도계량기가 설치되지 않은 주택
- | 외단열 시공주택중 시공기준 부적합 주택
- | 세대 내 보일러실 및 세탁기, 냉장고 및 조리공간 확보 어려운 주택
- | 진입도로 미확보 주택
- | 불법건축물 및 법률상 제한사유가 있는 주택
- | 관련법령(건축법 등)에 따른 내진설계가 반영되지 않는 주택
- | (비수도권 지역 적용) 기계식 주차장(카리프트 방식도 포함) 설치 주택
* 승강기 이용하여 운전자가 차량을 직접 이동하나, 기계식 주차방식과 유사하게 대씩 순차적으로 출입차하는 방식
- | (지역별 선택적용) 승강기 미설치 주택, 근린생활시설 설치 주택



기타 제외요건

- | 직원가족 소유주택
- | 청탁 등 부정한 행위자가
소유(중개)하는 주택
- | 사용·수익·처분과 관련된 법률적 또는
사실적 분쟁 등이 있는 주택
- | LH에서 2회이상 매입대상 제외한
주택으로 매입 제외사유를 해소하지
않고 재신청한 주택
- | 미분양 아파트에 해당하는 주택
- | LH와 당해연도에 매입대상사업 관련
부동산 매매계약(또는 약정체결)을
연 4건 이상 체결한 매도신청인이
매도신청하는 주택 '24년 변경사항



매입접수

접수방식 온라인접수 원칙이나 지역별 여건에 따라 우편, 방문접수 가능

유의사항 매도자 편중방지를 위해 연간 최대 계약건수를 기존 2건에서 4건으로 완화* '24년 변경사항

* [적용시점] '23년 매입 공고에 따른 신청접수 분부터 적용

연간 계약건수 상한기준 적용대상

사업방식별 “건수” 적용기준		매도신청인별 상한기준 적용 범위				
준공형	약정형	개 인	검증대상	검증대상	법 인	검증대상
매매계약	약정체결		검증대상	매도신청인 본인		검증대상
		검증방법	매도신청인 성명, 주민등록번호	검증방법	① 법인명, 법인등록번호 / ② 법인 대표자 및 등기이사*** 각각의 성명, 주민등록번호	

* 개인의 경우 지분 소유자도 1인 소유자와 동일하게 1개 계약 건으로 인정 / ** 신탁물건의 경우 위탁자(사업자)를 매도신청인으로 간주 / *** 등기이사 검증 범위는 사내이사, 감사(위원)



서류심사



접수된 물건을 대상으로 서류심사위원회를 개최하여
서류상 매입제외요건에 해당하지 않는 주택을
현장실태조사 대상물건으로 선정

주요 심사유형 : 주택유형 불일치, 건령 불일치, 신청대상지역 불일치 등



감정평가

절차개요

서류심사 결과 통과 주택을 대상으로 현장 실태조사를 실시하여 감정평가 대상주택 선정



진행방법

서류상 확인이 불가능한 주택 여건
(노후도, 경계, 외벽마감재, 조리공간 및
보일러실 확인 등) 현장조사

평가점수가 70점 이상인 주택을
감정평가 대상주택으로 선정

실태조사 평가항목
(주택상태, 교통, 생활편의, 임대수요 등)

매입지양 사례

누수 및 결로 심각, 바닥상태 및 창호상태 불량, 보일러실 외부 위치 사례, 세대 내 다용도실이 없어 불편한 사례



감정평가

실태조사평가 결과 통과된 주택을 대상으로 주택 감정평가 의뢰

감정평가 금액

2개의 감정평가법인이 산출한 산술평균금액으로 결정

* “호” 단위 매입하는 아파트를 1개 감정평가법인을 통해 가격 산정할 경우
협회에서 선정한 평가법인 1인 선정하여 활용





가격산정 및 심의대상주택 통보



매입가격 산정

주택매입가격은 '토지 감정평가액' 과 재조달원가를 활용한 건물 가액의 90% 금액을 합산한 금액으로 결정하되, 재조달원가를 활용한 건물 가액의 90%금액은 건물의 감정평가액(거래사례비교법)의 90%를 초과할 수 없음 **'24년 변경사항**

* 감정평가시 재조달원가 적용이 곤란할 경우 '부동산원 건물신축단가' 적용

매입가격 산정 및 결정 절차

토지비 산정

토지비(감정가) 100%

건물가액 산정

재조달원가 90%

주택 가격산정

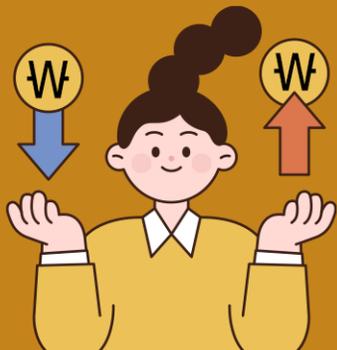
토지비(감정가) 100% + 재조달원가 90%



가격산정 및 심의대상주택 통보

매입가격 최종결정

호별 가격산정하고 최종매입가격 결정



심의대상 통보

매입 심의대상 확정 및 통보 후,
공사 매입결정가격 동의와 매입 심의를 원하는
주택은 심의안건으로 상정





매입심의



심의운영

심의위원은 전원 외부 전문가 7인으로 구성

외부
심의위원
7인

주택·건축 상태

건축사
2명

입지·사업성

감정평가사
3명

부동산 시장 동향

한국부동산원
1명

부동산 전문가

주택분야 지자체 공무원,
교수, 연구원 등
2명

* 가격적정성 심의 강화 등을 위해 한국부동산원 및 감정평가사 중 1인 필참

** 심사위원 중 건축사 및 감정평가사는 해당물건과 무관한 심사위원으로 선정



매입심의



심의운영

매입심의위원회에서 주택상태 임대수요 등을 종합분석하여 매입대상주택 선정

* 심의에서 보류된 주택에 한해 2차 심의 실시

심의진행

지역본부에서 심의 진행

심의결과

심의위원은 '통과', '조건부통과(조건사항 충족 시 통과)', '보류', '제외' 중 하나를 선택하여 기표하고,
과반 이상의 결과를 통해 매입여부 결정

보류

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



매입대상 주택 통보



매매협의

매입대상주택으로 결정된 주택(일상감사 및 직원 가족여부 검증 완료)을 대상으로
매입가격, 매입조건 및 계약관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매매계약 체결
 (매매협의 기간 내 매도희망 통보가 없는 경우 매도의사가 없는 것으로 간주)

① 서울(혼합형)

주택개요

주택소재지 서울시 마포구 서교동

매입년도 2021년

주택유형 도시형생활주택

임대취득유형 혼합형(신혼 II형, 청년)

매입호수 23호



교통

6호선 망원역 도보 2분 (150m)



학교

반경 500m 내 초교 3개, 고교 1개

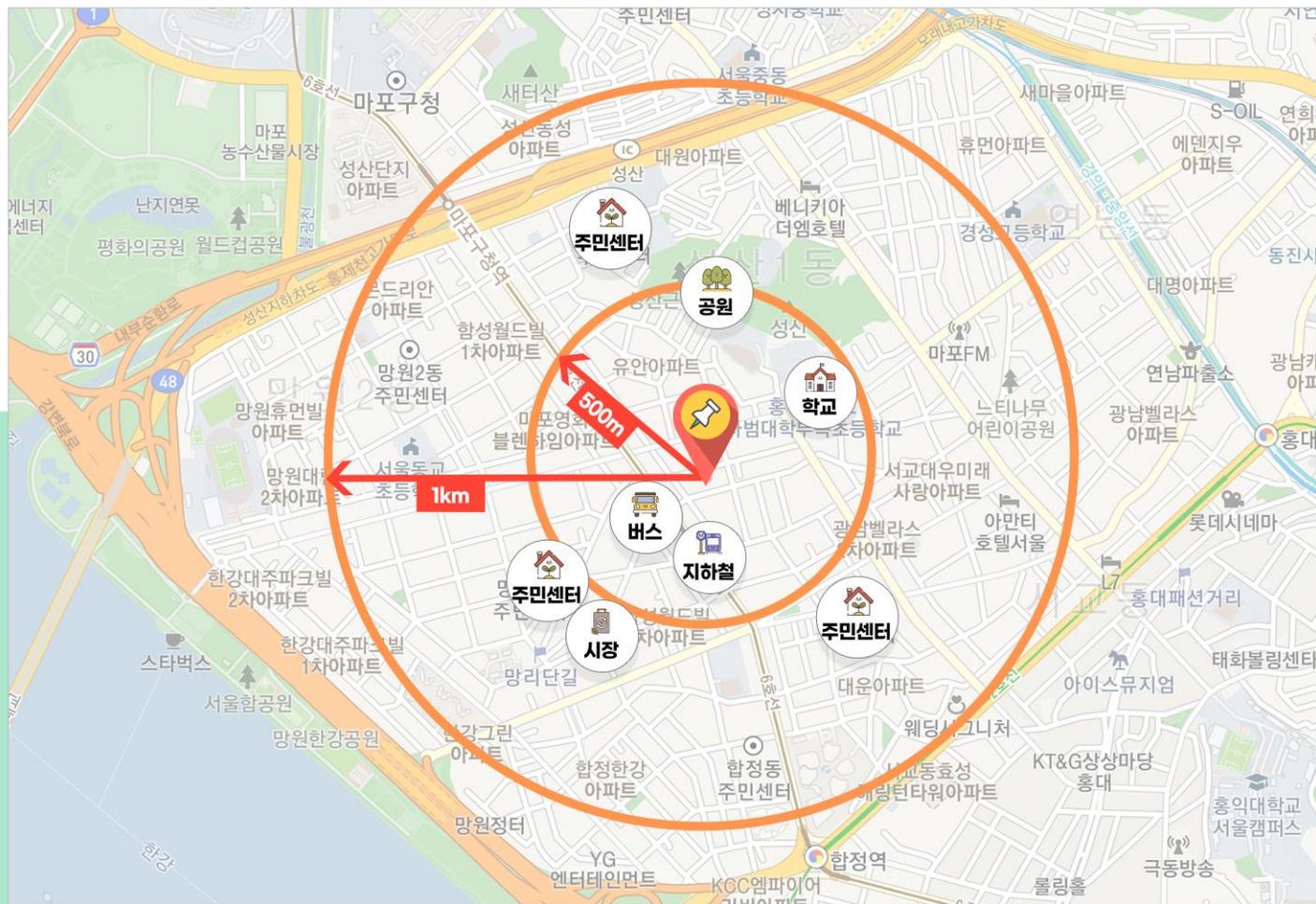


편의시설

성산공원 도보 7분 (480m)
 망원1동 주민센터 도보 7분 (460m)
 망원시장 도보 6분 (410m)

입지여건

※ 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.



1 서울(혼합형)

주택특징

신혼 방 2개, 평균 41m²

청년 방 1개, 평균 26m²

지하철역과 아주 가까워 이동이 편하고
주택 주변에 공원, 마트 등 편의시설 다수 입점

주요 평면



A동



B동

주택전경



※ 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.



② 경기(신혼부부형)

주택개요

주택소재지 고양시 덕양구 성사동

매입년도 2021년

주택유형 도시형생활주택

임대취득유형 신혼부부 I형

매입호수 21호



교통

버스정류장 도보 2분 (150m)
3호선 원당역 도보 5분 (350m)
수도권 제1순환도로 인접 (1.3km)



학교

성사초 도보 7분(530m) 등



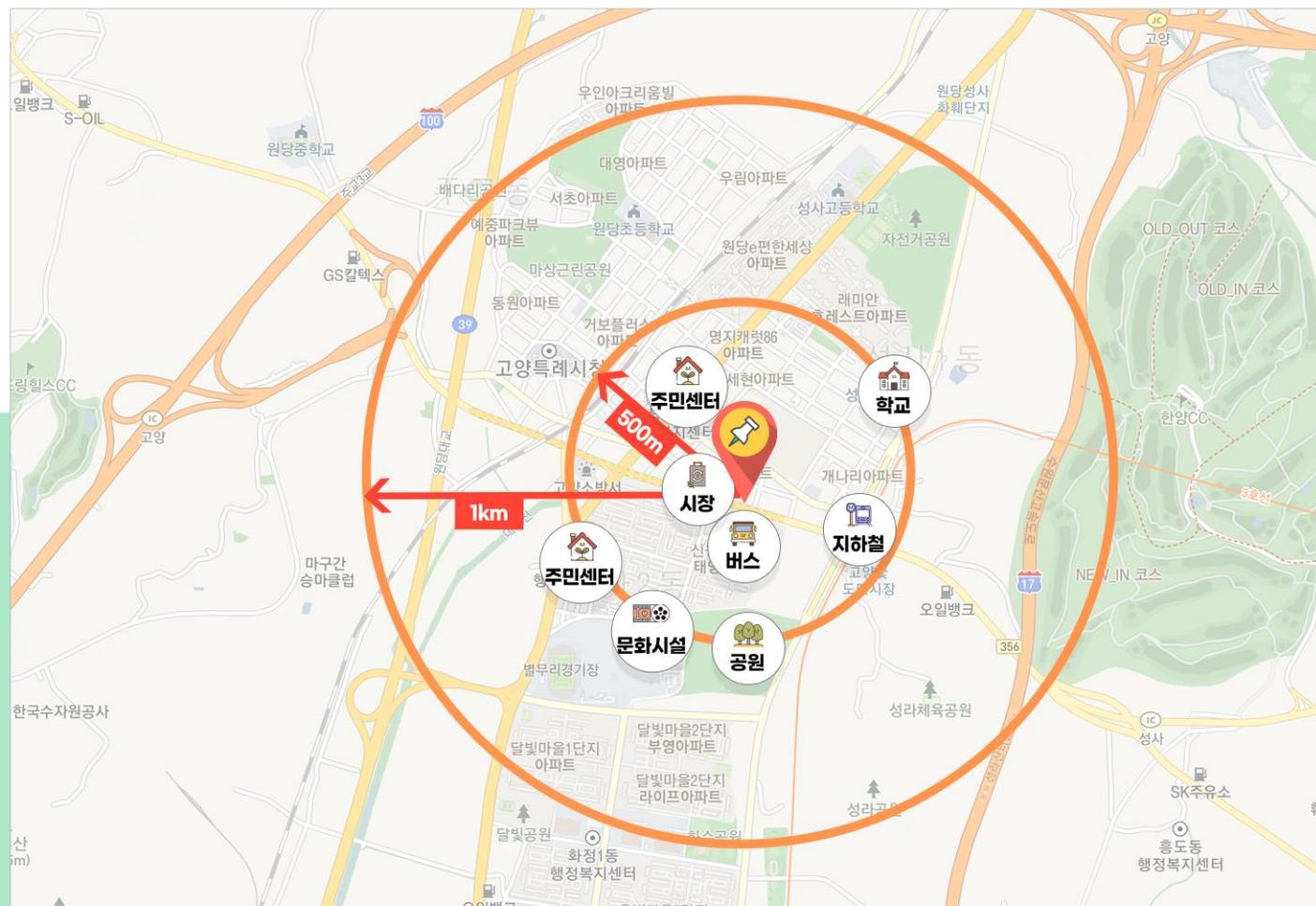
편익시설

원당시장 도보 3분 (250m)
성라공원 도보 6분 (450m)
고양어울림누리(문화시설)도보 7분(530m)



입지여건

※ 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.



③ 부산(청년형)

주택개요

주택소재지 부산광역시 동래구 온천동

매입년도 2021년

주택유형 다세대 + 오피스텔

임대취득유형 청년

매입호수 24호



교통

3·4호선 미남역 (도보 3분, 250m)



학교

부산교육대 도보 17분(1.2km) 등



편의시설

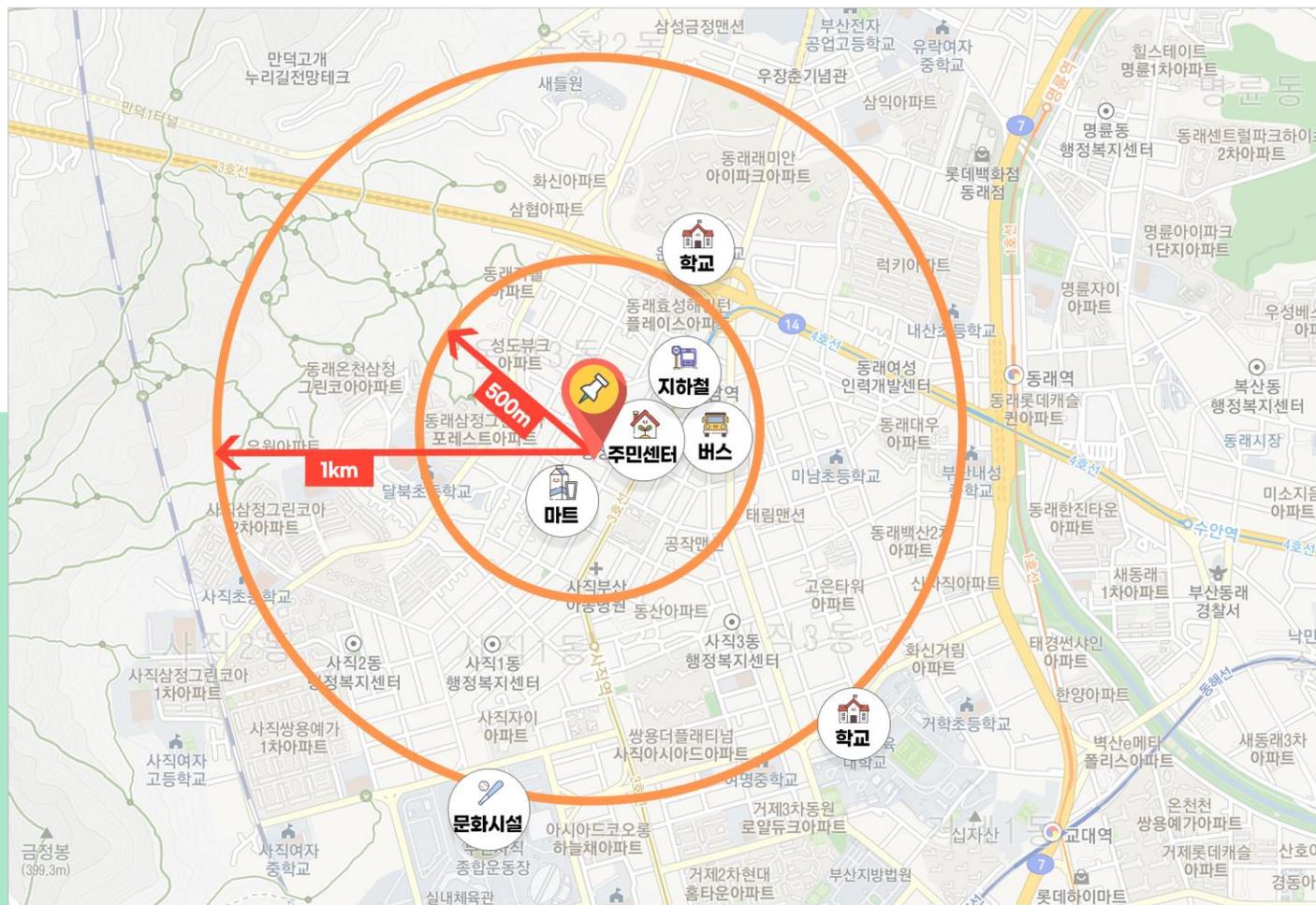
탐마트 도보 1분 (120m)

사직야구장(문화시설) 도보 16분 (1.1km)



입지여건

※ 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.



③ 부산(청년형)



주택특징

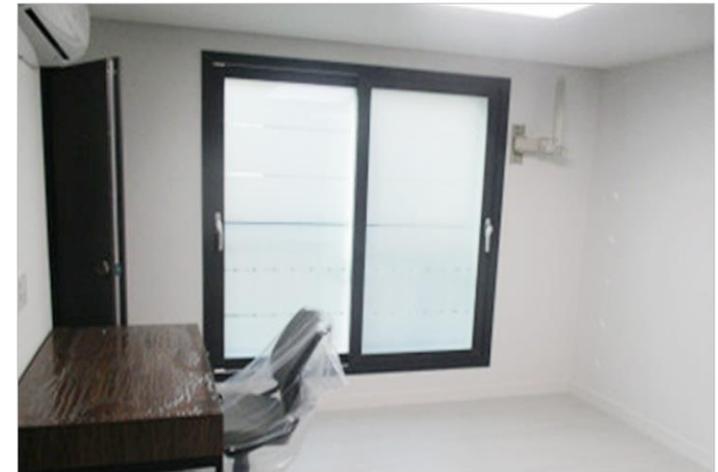
방 1개, 평균 28m²

지하철역과 가까워 입지여건 우수하고
주택상태 양호

주요 평면



주택전경



※ 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.

④ 제주(다자녀형)

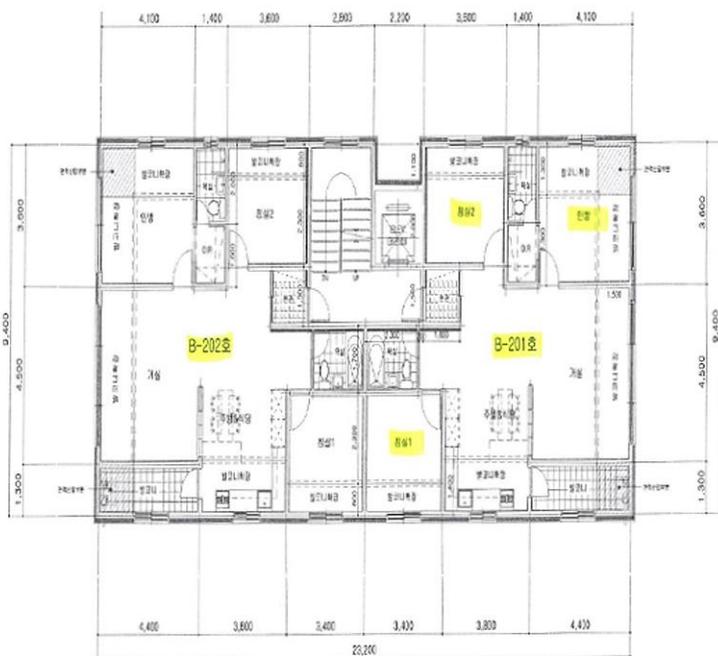


주택특징

방 3개, 평균 64㎡

주택과 초중교 아주 가까워 다자녀형 선호

주요 평면



주택전경



※ 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.



Q & A



감사합니다



국토교통부



한국토지주택공사

