



LH주택매입사업설명회

철거 후 신축방식 지하층주택 매입 사업 안내



국토교통부

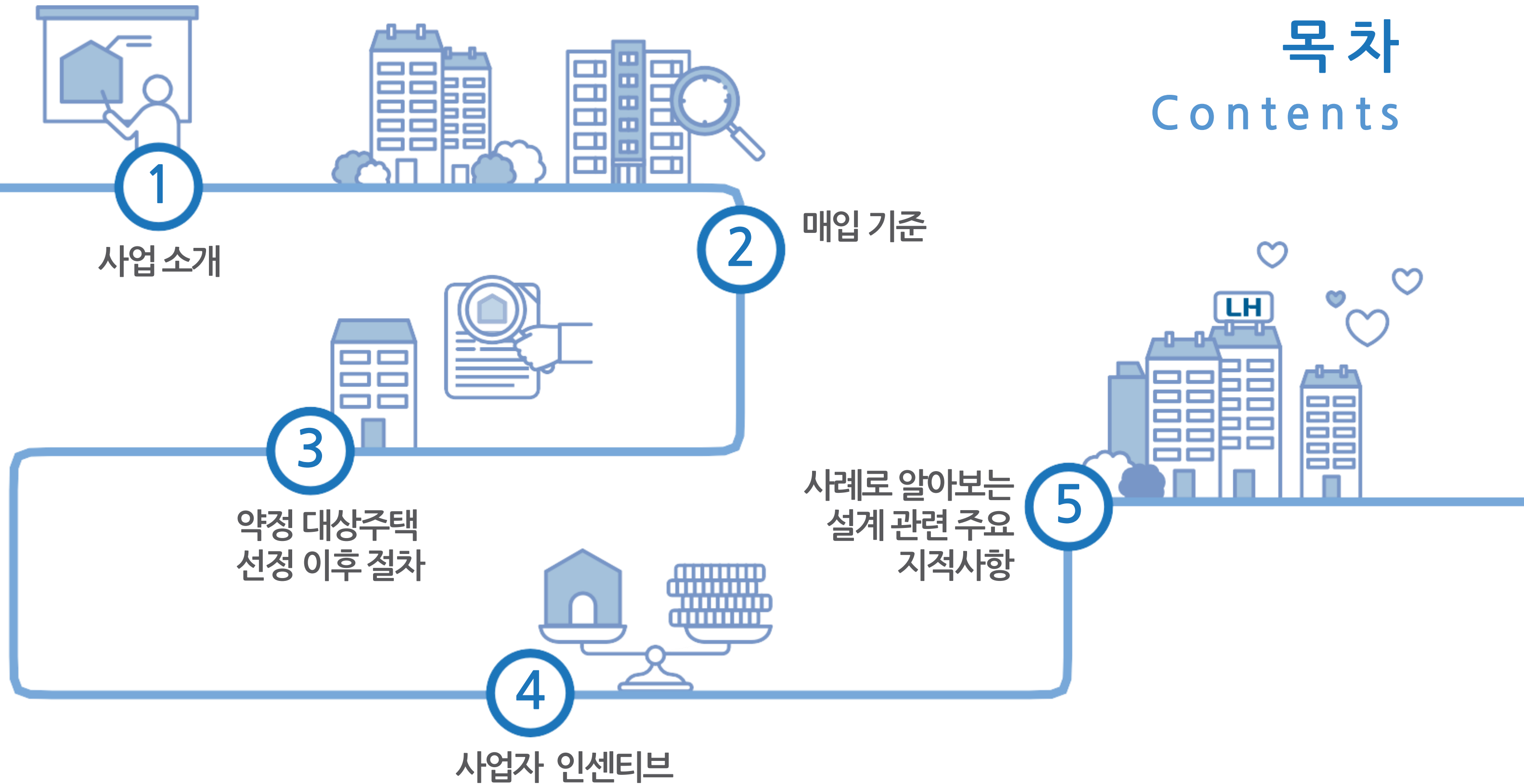


LH 한국토지주택공사



목차

Contents



지하층주택 매입사업이란?

지하층세대(주거용)가 포함된 노후 주택의 철거 후 신축
계획에 대해 사전 매입약정하고, 준공 후 내가 매입하여
임대주택으로 공급





사업 소개

매입대상 지역

인천광역시
(8개 구)

중구, 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구

경기도
(28개 시)

수원시, 성남시, 의정부시, 안양시, 부천시, 광명시, 평택시, 동두천시, 안산시,
고양시, 과천시, 구리시, 남양주시, 오산시, 시흥시, 군포시, 의왕시, 하남시,
용인시, 파주시, 이천시, 안성시, 김포시, 화성시, 광주시, 양주시, 포천시, 여주시

매입대상 주택 지하층세대(주거용)가 포함된 노후주택을 철거 후 입주유형별 기준을 충족하는 주택으로 신축

일반

전용 29㎡~85㎡
방 1개 이상

다자녀

전용 46㎡~85㎡
방 2개 이상

고령자

전용 29㎡~85㎡
방 1개 이상

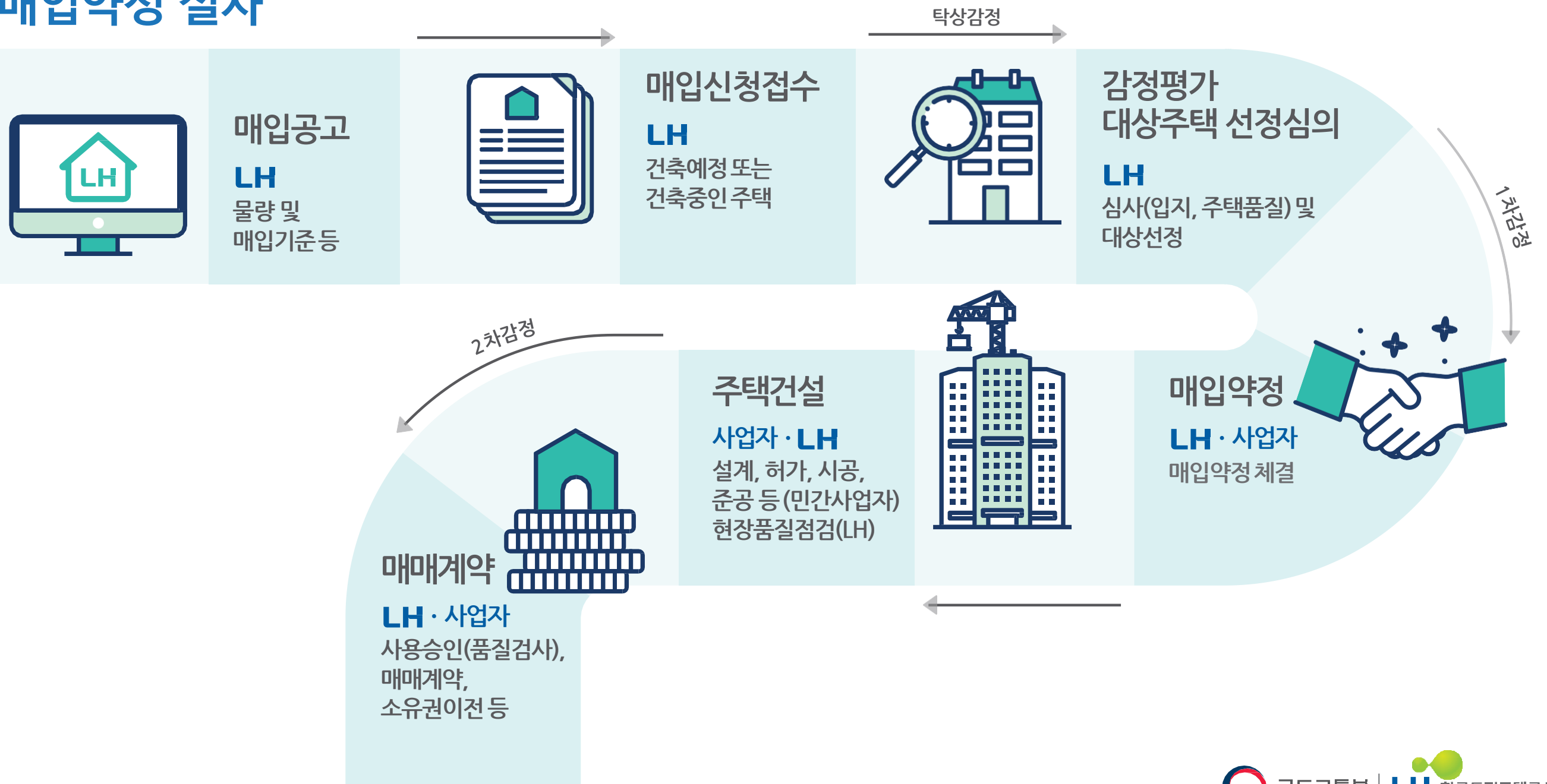
청년

전용 19㎡~60㎡
방 1개 이상

* 공동주택(아파트, 다세대, 연립), 주거용 오피스텔, 도시형 생활주택(원룸형, 단지형 다세대, 연립)

사업 소개

매입약정 절차





사업 소개

매도신청 시 사전 확인사항

- (지하층 거주 임차인 협의) 매도신청인은 사업 신청 시 기존 지하층주택 임차인에게 주거상향지원에 대한 안내를 하여야 하며, 지하층 거주 임차인의 이주대책이 확정된 이후 매입약정 체결 가능
- (사전 분양) 주택은 동별 일괄 매입이 원칙이나, 기존주택(다가구주택에 한정) 소유자가 희망할 경우에 한해 최대 3호(거주용 1호, 임차용 2호, 전용면적은 60㎡ 이하)를 제외하고 부분매입 가능
 - 매도신청인은 기존주택 소유자가 주택 매입을 희망할 경우 협의된 가격으로 매도 가능하며, 사업 신청 시 기존주택 소유자의 사전 분양 의향 확인 후 신청

이주대책

지하층 임차인

인근 매입임대주택으로 우선 입주할 수 있도록 자격 부여(세대구성원 무주택에 한함)하며, 이사비 등 주거이전비용(최대 40만원) 지원

주택 소유자

희망 시 주택매도 후 해당 신축주택의 일부를 직접 매입하여 계속 거주 가능, 공사기간 중 인근 매입임대주택 임시 이주(세대구성원 무주택에 한함) 지원



매입 기준



매입 제외 대상

- ✔ 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역, 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택지구 및 도심공공주택복합지구, 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구 등 개발이 예정된 지역 내 주택
- ✔ 주택 인근에 군부대, 화장장, 주유소 등 위험시설, 일반숙박시설, 위락시설이 있는 주택
- ✔ 맹지 또는 사도 등으로 진입도로 확보가 불가능한 주택
- ✔ 도시가스 및 상하수도 미설치지역의 주택
- ✔ 공사의 설계·시공 가이드라인에 부적합한 주택
- ✔ 前·現 공사 직원 본인 및 직계 존·비속과 형제·자매, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속과 형제·자매가 매도하는 주택
(다만, 前 직원 및 그 가족이 매도하는 주택은 퇴직일로 5년간 매입 제한)
- ✔ 청탁 등 부정한 행위로 공사로부터 제재를 받는 행위자가 매도하는 주택
(다만, 제재확정일로부터 10년간 매입 제한)



매입 기준

건축계획 기준

가 주택 건설 및 시공

- 공사의 '신축 매입약정 주택 설계 및 시공 가이드라인'에 따른 품질기준반영

나 커뮤니티공간 등 의무설치기준

커뮤니티시설 50세대 이상 설치

경비실 50세대 이상 설치

관리사무소 150세대 이상 설치

* 청년유형 50세대 이상인 경우 의무설치(세대당 1㎡ 이상)하여야 하며, 2동 이상의 단지형 주택(다세대, 연립)을 물량 구분하여 신청하는 경우에도 총 세대수 합이 상기 기준 이상인 경우 설치하여야 함

다 근린생활시설

- 원칙적으로 근린생활시설 매입하지 않으므로 계획단계부터 설치 지양

상업지역 내 근린생활시설 설치 의무비율 준수 등 불가피한 경우 등 공사 필요 시 제한적으로 매입

건축계획 기준

라 세부 설계사항

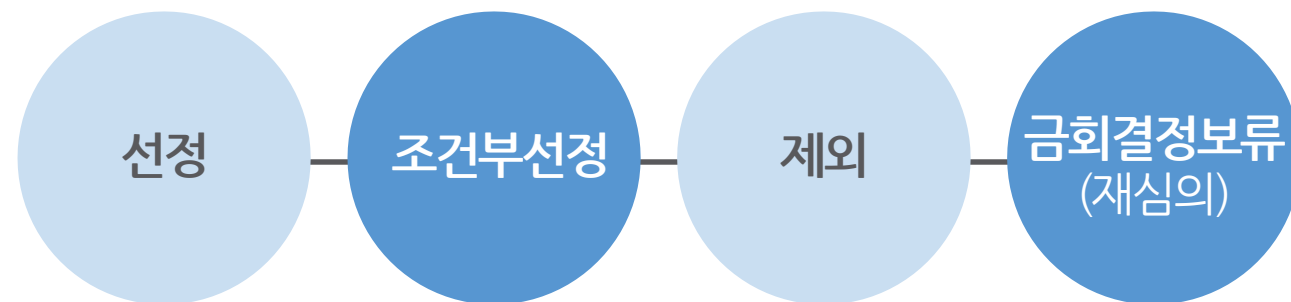
- ✔ 계단 통행 시 방해가 되지 않도록 계단참의 현관 설치 시 이격 거리와 개폐 방향 고려
- ✔ 중복도 등의 경우 현관문의 배치를 엇갈리게 하여 복도 통행에 지장이 없도록 하고 세대간의 프라이버시 고려
- ✔ 세대 현관문은 유효폭 900mm 이상으로 계획
- ✔ 공용공간은 환기와 채광이 양호하도록 계획하며, 긴 복도 등의 경우 복도 양 끝에 창을 설치
- ✔ 세대 내에 욕실 및 다용도실, 주방 등은 PD · AD공간 확보
(일조권 제한에 의해 발생하는 상층부 단위세대에서 횡배관이 발생하지 않도록유의)
- ✔ 일조권 제한에 의해 발생하는 베란다는 각 세대의 프라이버시를 감안하여 가벽 등으로 구획하여 설정
- ✔ 실외기는 건물의 옥상 또는 실 외부에 별도 설치공간마련
- ✔ 6층 이상 주택은 내단열을 원칙으로 함
- ✔ 외단열 주택의 경우 외벽마감재와 관계없이 단열재를 포함한 모든 마감재료에 대해 준불연성능 이상 적용

매입 기준

🏠 매입약정 대상주택 선정 기준

- ✓ 기반시설 · 생활편의성 등 입지여건 및 임대가능성
- ✓ 대지조건, 주차계획 및 설계품질
- ✓ 탁상감정 평가 금액 등

🏠 선정 심의 결과



🏠 감정평가 결과 일정규모* 이상 물건은 매입 적정성 검토를 진행

*건당 300억원 이상 물건으로 대상주택별 개별 통지



약정 대상주택 선정 이후 절차



- ※ 07과 08의 선후는 바뀌어도 되나, 06의 약정체결 통지 후 3개월 내 약정 체결하여야 함
- ※ 10은 매입대금의 약 50% [신탁방식의 경우 60%](토지선금 받은경우 차감)
- ※ 14는 매입대금의 약 30%
- ※ 15는 매입대금의 약 20% [신탁방식의 경우 10%]



약정 대상주택 선정 이후 절차



매매대금 결정

제1차 감정평가

매매예정금액으로 매도신청자와 우리 공사가 1개씩 선정한 2개의 감정평가법인의 산술평균금액으로 약정 체결

제2차 감정평가

매매금액으로 1차 감정평가를 수행한 동일한 2개 감정평가법인의 산술평균금액으로 준공 이후 매매계약 체결

매입약정서 상 매매예정금액은 확정된 매매금액이나 설계변경에 따른 세대수, 전용면적 및 마감재의 시공 품질수준 등을 반영하고 시장 상황 변화에 따른 급격한 가격 변동 위험을 상호 분담하고자 준공 후 2차 감정평가 시행

2차 감정평가가격 변동의 상·하한 기준: 가격 상승 요인은 +15%, 하락 요인은 -5%

예) 매매 예정금액이 100억인 경우 인상 상한 115억, 하락 하한 95

감정평가법인 선정

직전년도 공사의 감정평가법인 선정시스템에서 선정된 법인 중 매도신청물건이 소재한 시도 내 소재 법인 중 선정

* 매도신청인 미 선정 시 공사가 임의 선정



약정 대상주택 선정 이후 절차

매입약정 체결

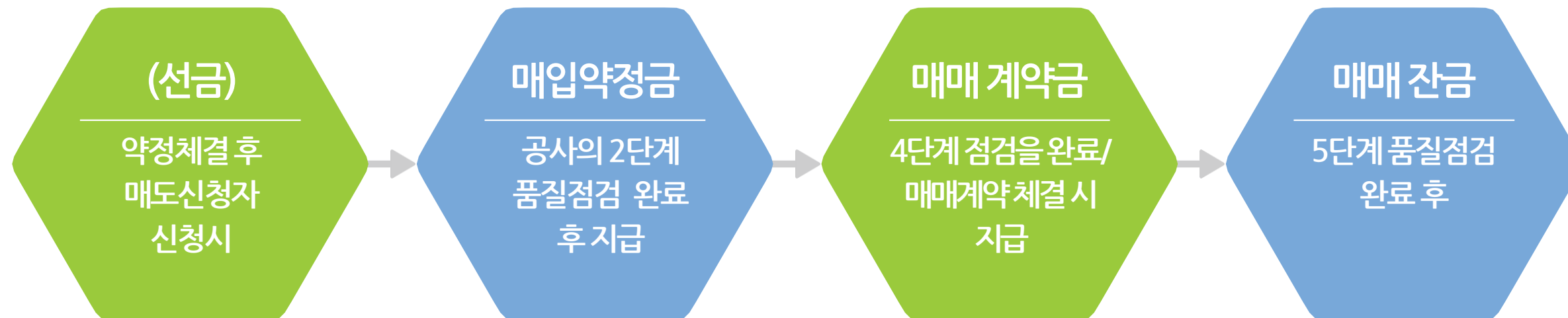
- 매입약정 체결 요청 통지 후 3개월 이내에 약정 체결
- 사업시행자 및 시공사의 신용도, 재무 상태, 시공 능력, 세금 체납 여부, 기존 채무 등 고려
- 매입약정 체결 후 단순 변심, 약정서상해약사유로 해약시 위약금(최대 매매 예정금액의 10%) 부과

매입가격 확정 및 매매계약 체결

- 사용승인(또는 사용검사) 및 4단계 품질점검 완료 후 2차 감정평가 시행하여 매입가격 확정
- 보존등기 완료 후 60일 이내 매매계약

약정 대상주택 선정 이후 절차

🏠 매매대금 지급 절차

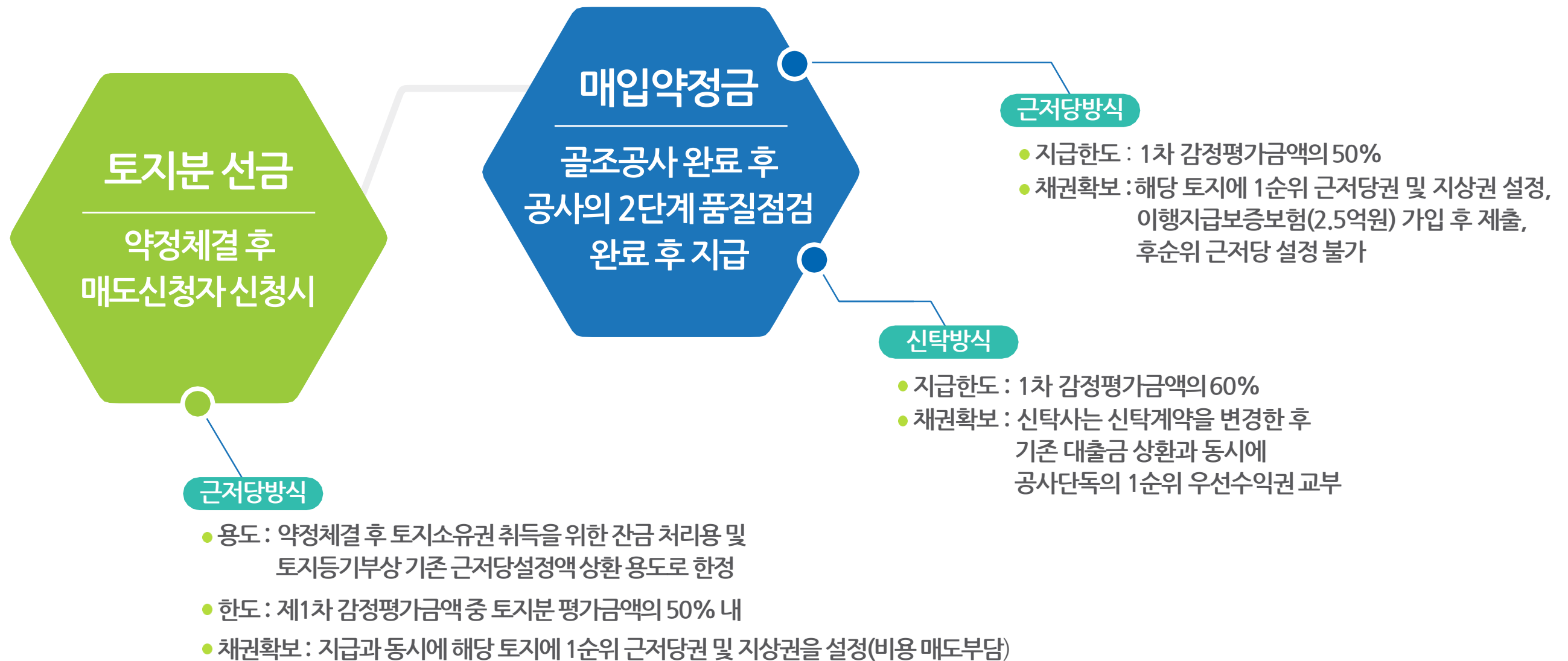


● 품질점검 단계 및 점검내용

구분	1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계	기초공사	골조공사	마감공사	준공	잔금지급
점검내용	철근배근 완료시	최상층 슬라브 철근 배근 완료시	방수단열공사 및 난방배관공사 완료시	사용승인(검사) 완료 후 1주일내외	4단계 지적사항 확인

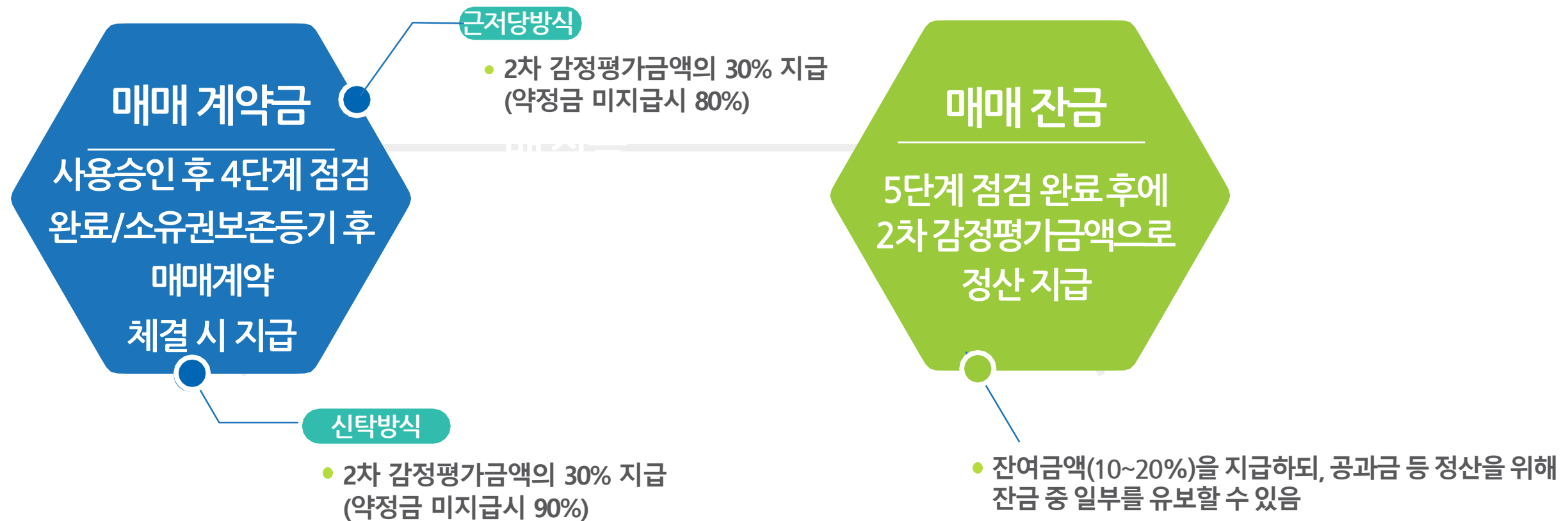
약정 대상주택 선정 이후 절차

약정금 지급



약정 대상주택 선정 이후 절차

🏠 매매대금 지급



사업자 인센티브 안내



용적율
특례

- 지자체 조례의
1.2배까지 용적율
완화



건설자금
지원

- HUG 보증 대출



세제 혜택

- 토지매도자
양도소득세 감면
- 토지매도법인
법인세 추가세율 배제
- 민간사업자 취득세 감면



규제 완화

- 매입약정주택
주차대수 완화
(전용 30㎡ 미만 주택)

사업자 인센티브 안내

1 용적율 특례

- **내용** 민간사업자가 공사에 주택을 매도하기 위해 매입약정을 체결하고자 하는 경우 지자체 조례상 기준의 1.2배까지 용적율을 완화
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 2023년 1월 개정 예정

2 건설자금 지원

- **내용** HUG의 도심주택보증 상품을 확대하여 공사와 매입약정을 체결한 민간사업자 대상 사업비 저리 지원
 - 공사와 약정 체결 후 대출 신청 할 수 있으나, 사업자별 신용도 등 보증요건을 충족하는 경우에 한해 가능



사업자 인센티브 안내

3 세제혜택

1 토지매도자 양도소득세 감면(조세특례제한법 제97조의9)

● 내용

매입약정을 체결한 민간사업자에게 토지를 매도하는 경우
개인은 양도세의 10%를 감면

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

※ 예시 - 양도차익(과세대상)이 20억원인 토지를 매도시

(개인 : 세율 40%) 토지 매도시 양도소득세 8억원

▶ 매입약정사업자에 매도시 7.2억원 납부 (10%, 8천만원 절감)

● 적용시기

2022년 12월 31일까지 한시 적용

● 세금추징

주택건설사업자가 토지를 양도받은 날부터 3년 이내에
해당 토지에 매입임대주택을 건설하여 공공주택사업자에게 양도하지 아니할 경우
주택건설사업자는 양도세 감면액 상당한 금액을 소득세 또는 법인세로 납부해야 함

사업자 인센티브 안내

3 세제혜택

2 토지매도법인 법인세 추가세율 배제(법인세법 제55조의2)

● 내용

매입약정을 체결한 민간사업자에게 비사업용 토지를 매도하는 경우 **법인은 양도소득세 추가세율(10%)을 배제**

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

※ 예시 양도차익(과세대상)이
20억원인 토지를 매도시

(법인 : 세율 10% + 추가세율 10%)
토지 매도시 양도소득세 4억원

매입약정사업자에 매도시 2억원 납부
(10%p, 2억원 절감)

● 적용시기

2022년 12월 31일까지 한시 적용





사업자 인센티브 안내

3 세제혜택

3 민간사업자 취득세 감면(지방세특례제한법 제31조의5)

- **내용** 매입약정주택을 건설하는 민간사업자가 ①토지를 취득하고, ②신규주택을 건설·취득하는 경우 취득세를 각각 10%씩 감면
- **적용시기** 2022년 12월 31일까지 한시 적용
- **세금추징** 민간사업자가 부동산을 취득한 날부터 1년 이내에 착공하지 않거나, 최초로 주택을 취득한 날부터 6개월 이내에 공공주택사업자에게 매도하지 아니할 경우 경감받은 취득세를 추징





사업자 인센티브 안내

4 규제 완화

1 매입약정주택 주차대수 완화

● 내용

공공주택특별법 제43조 개정에 따라 민간사업자가 공공주택사업자와 매입약정을 체결하고 주택을 매도하는 경우 완화된 주차 기준 적용

● 적용대상

전용면적 30㎡ 미만 세대(혼합된 경우 세대별 적용) [별표 5] 주차장의 설치 기준(령 제37조제4항관련)

● 주택유형

청년, 고령자형으로 계획하는 주택

완화기준 적용 입지기준
: 전국대상

[청년형] 지하철역 출구 또는 대학교 교문으로부터 직선거리 500m 내
[고령자형] 입지제한 없이 적용

주차대수 완화 관련 사항은 지자체의 인허가 사항이므로, 주택설계 전에
주차대수 완화 적용 여부를 반드시 지자체 인허가 담당부서에 확인하시기바람

사례로 알아보는 설계 관련 주요 지적사항

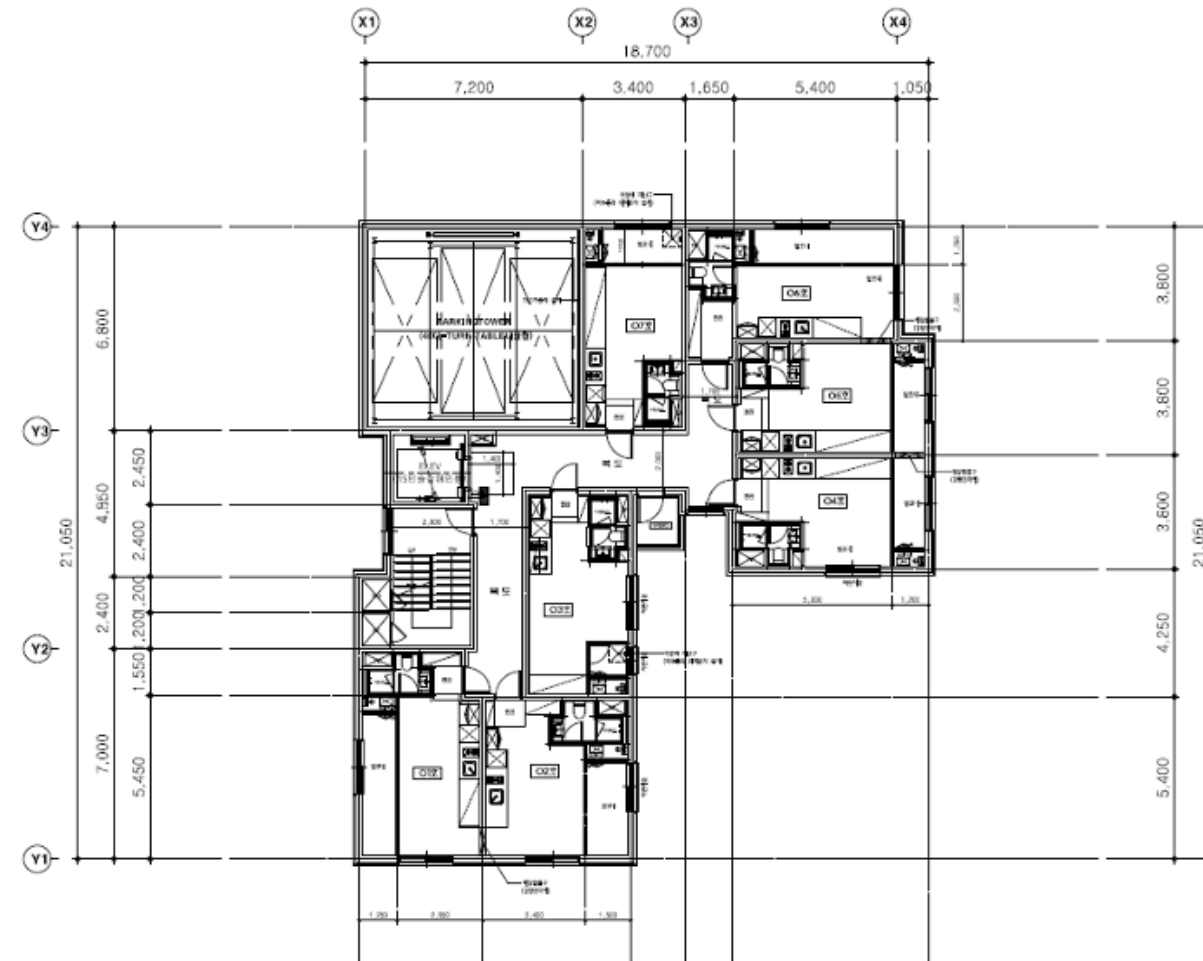
1 공통

- 설계 검토를 위해서는 구체화된 설계 도면 제출이 필수이며, 설계도면이 구체화되지 않은 물건은 매입 제외 되거나 보류 조치 될 수 있음

모호한 설계 도면



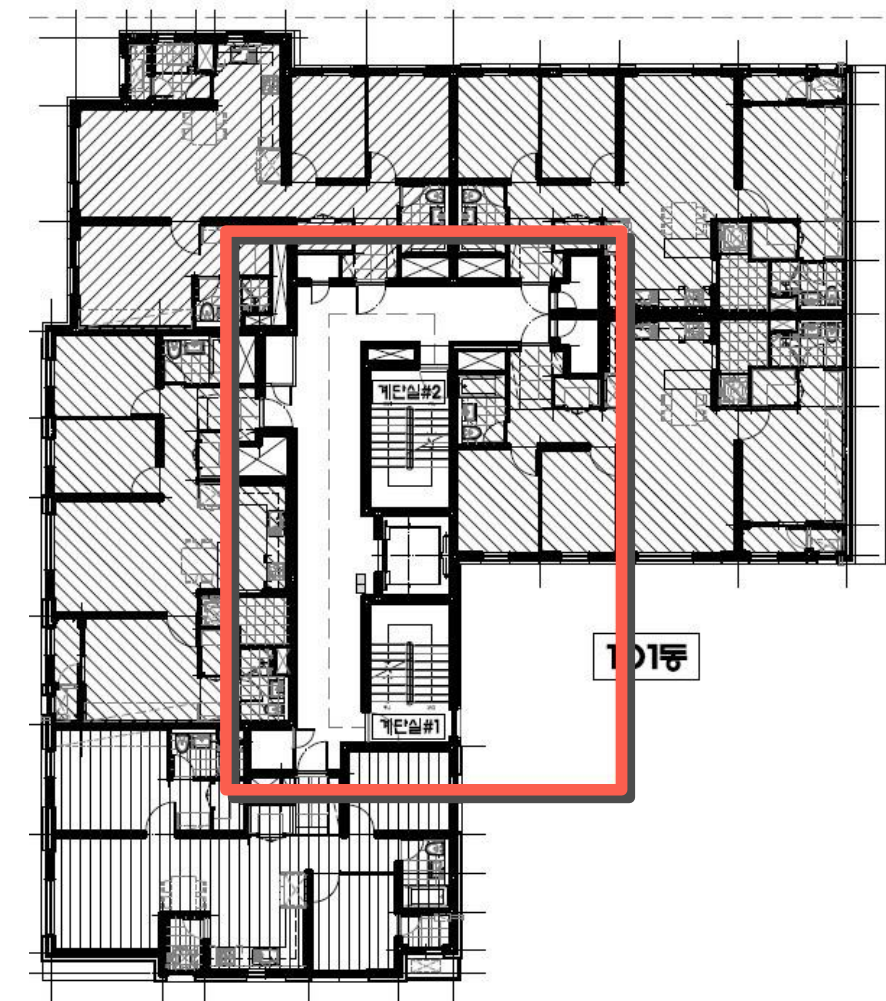
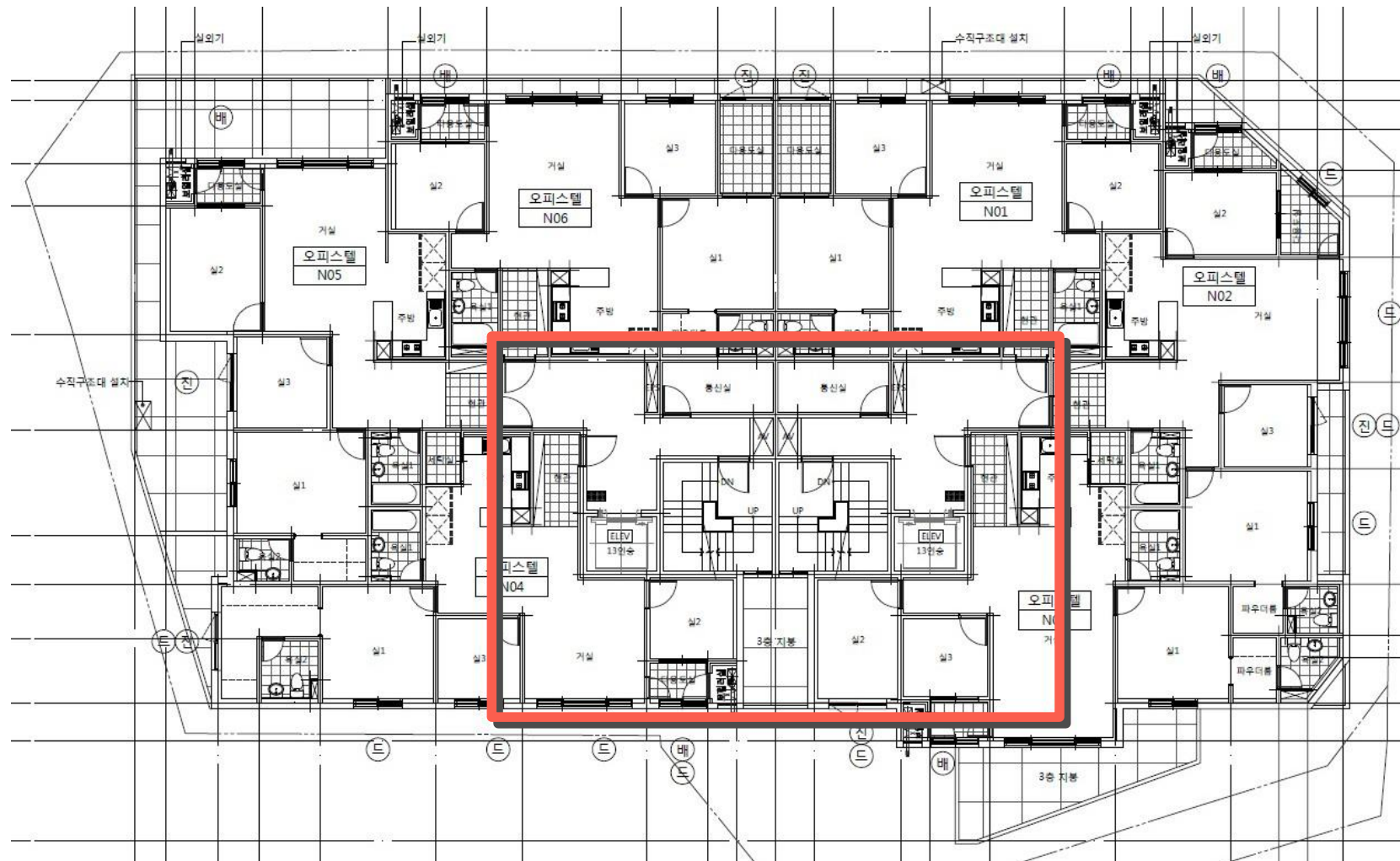
구체화된 설계 도면



※본 도면은 사업 설명을 위한 예시로서, 실제 매입심의와는 관련이 없음을 안내드립니다.

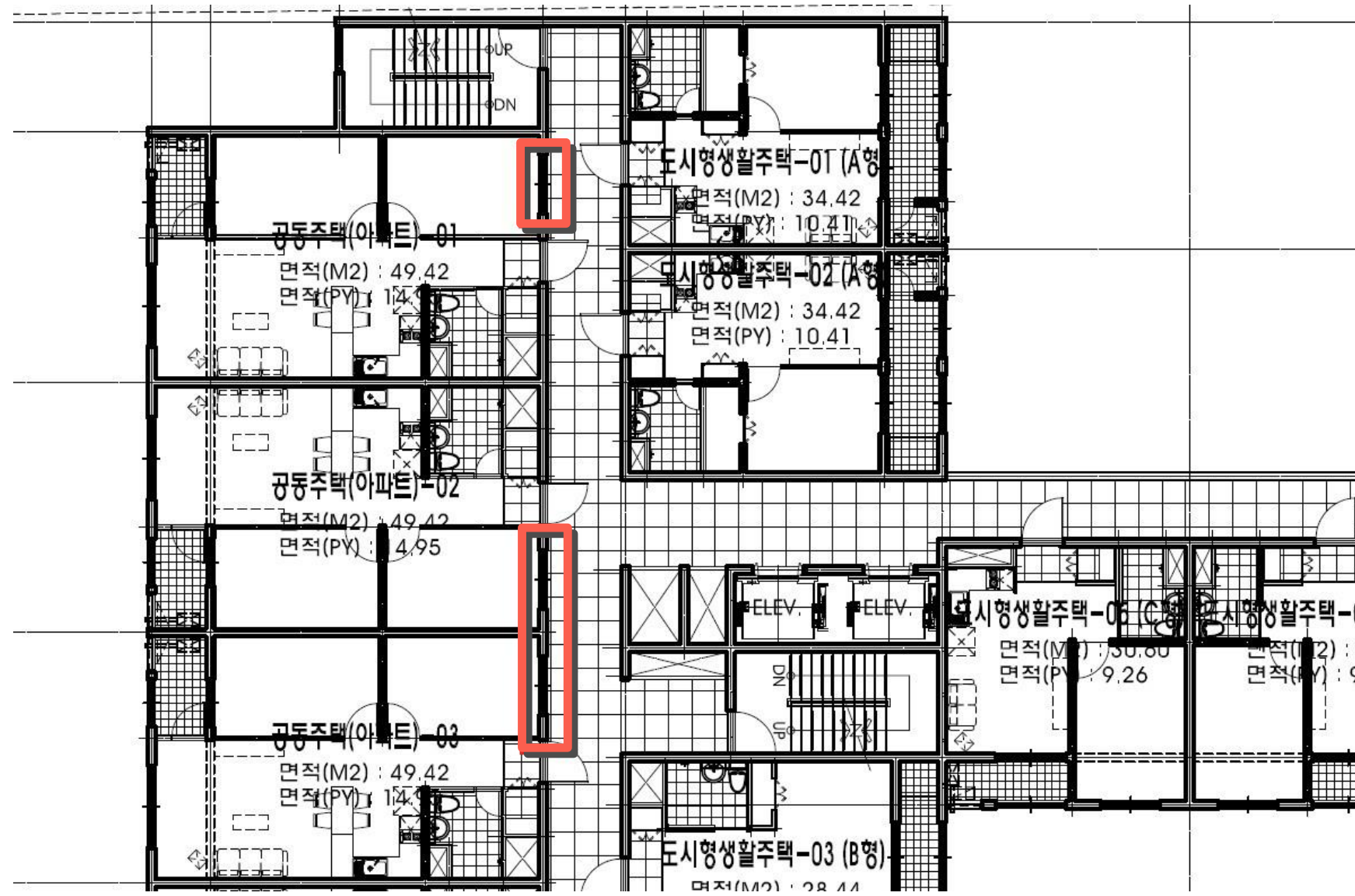
사례로 알아보는 설계 관련 주요 지적사항

● 공용부 환기·채광 등 불량



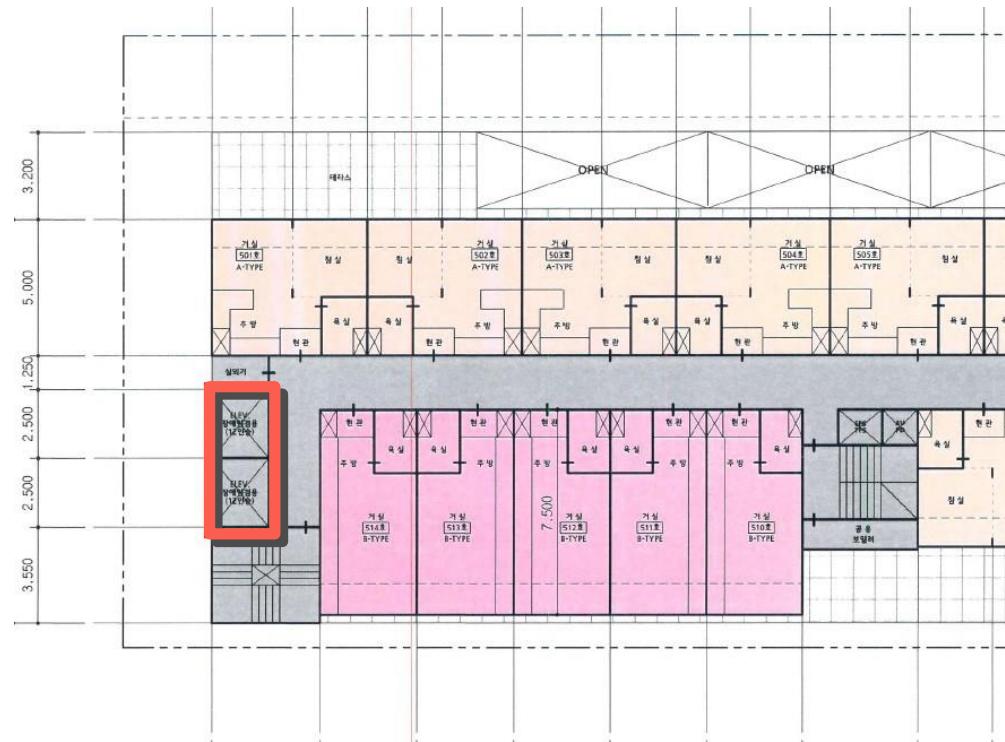
※본 도면은 사업 설명을 위한 예시로서, 실제 매입심의와는 관련이 없음을 안내드립니다.

- 공용부로 세대 창호 개방 지양(사생활 보호, 보안)



※본 도면은 사업 설명을 위한 예시로서, 실제 매입심의와는 관련이 없음을 안내드립니다.

● 엘리베이터 한쪽 쏠림



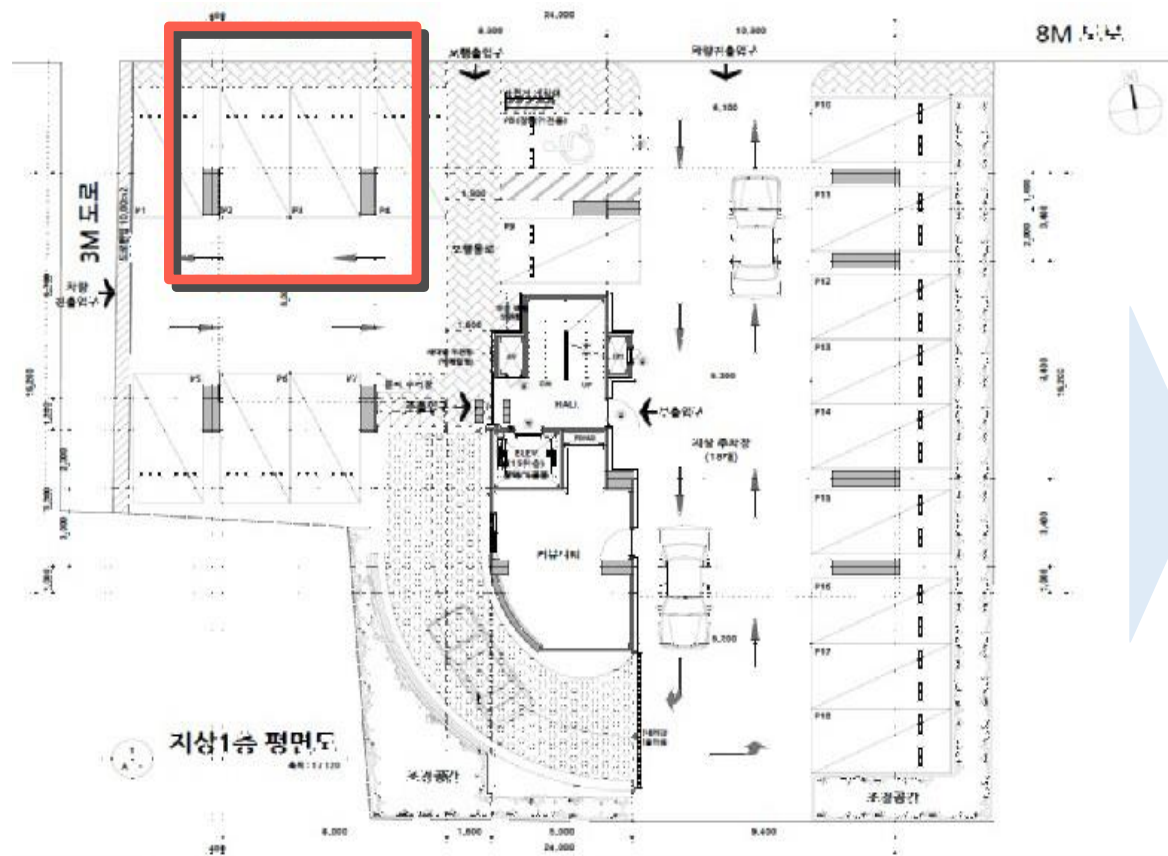
※본 도면은 사업 설명을 위한 예시로서, 실제 매입심의와는 관련이 없음을 안내드립니다.

사례로 알아보는 설계 관련 주요 지적사항

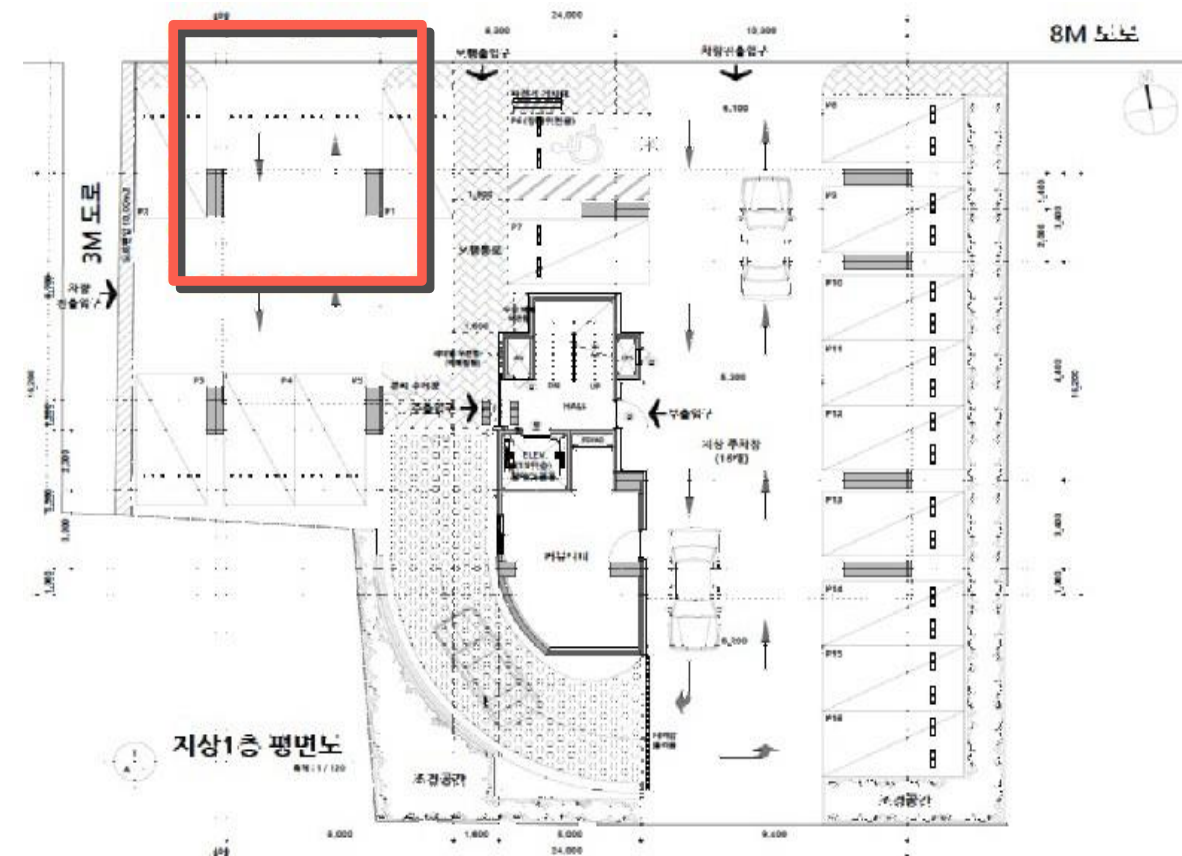
3 주차계획

- 주차장 차량 동선(진출입 등)
차량 진출입 동선을 고려하여 주차장 진입 계획수정

변경 전



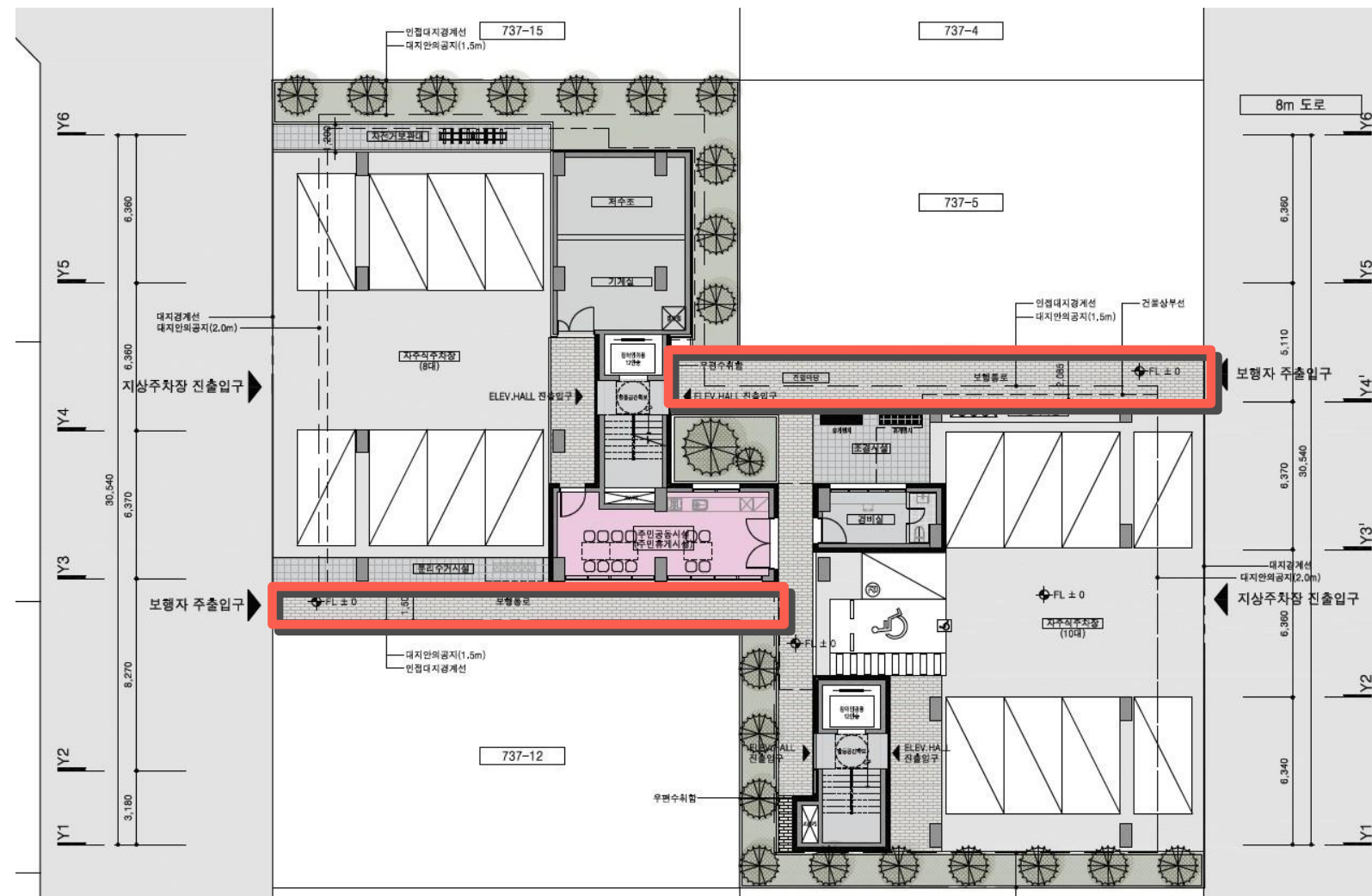
변경 후 | 지상주차장



※본 도면은 사업 설명을 위한 예시로서, 실제 매입심의와는 관련이 없음을 안내드립니다.

● 주차장 내 보행자 동선 계획

보행자 동선 확보예시 ▶

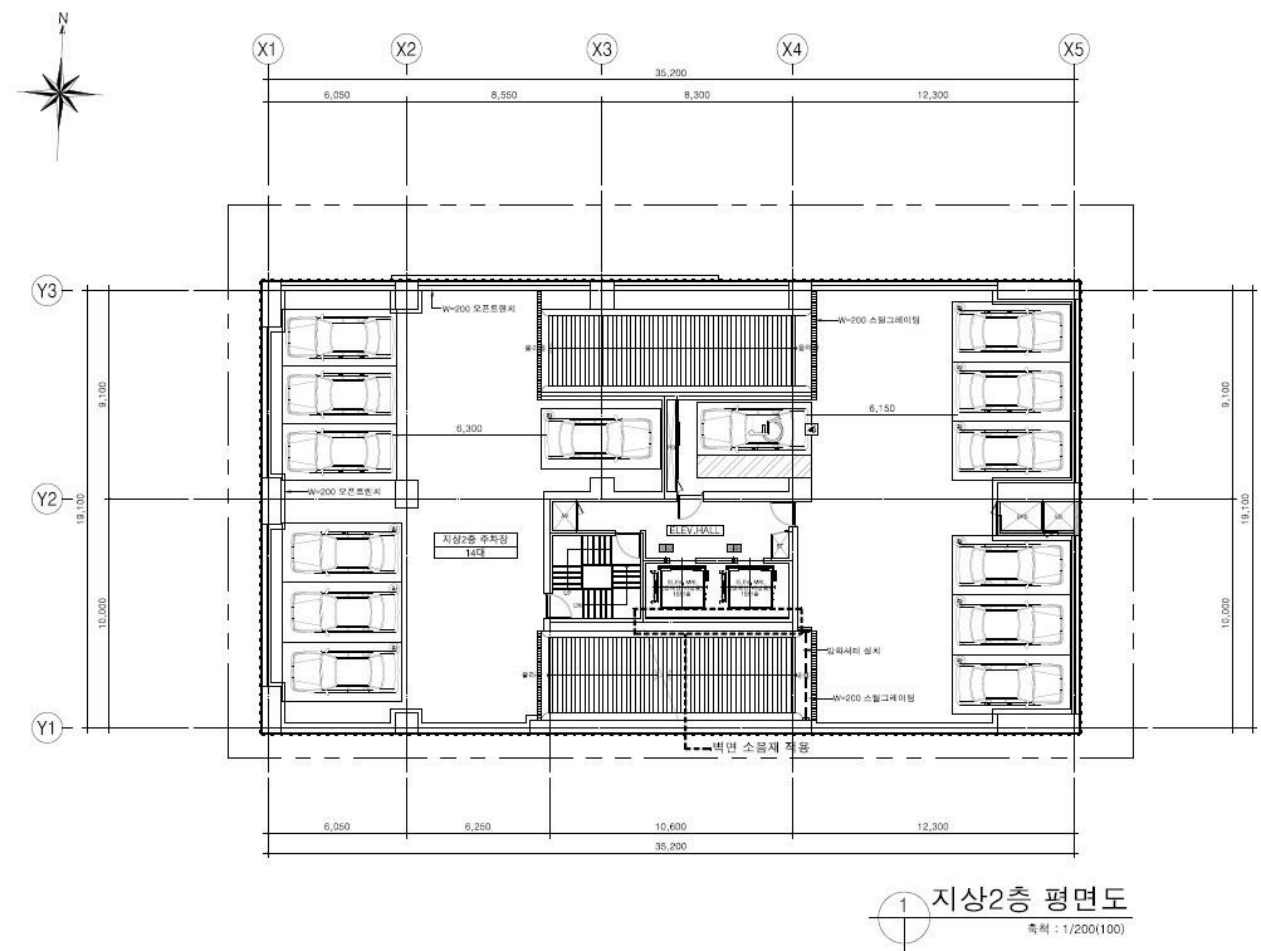
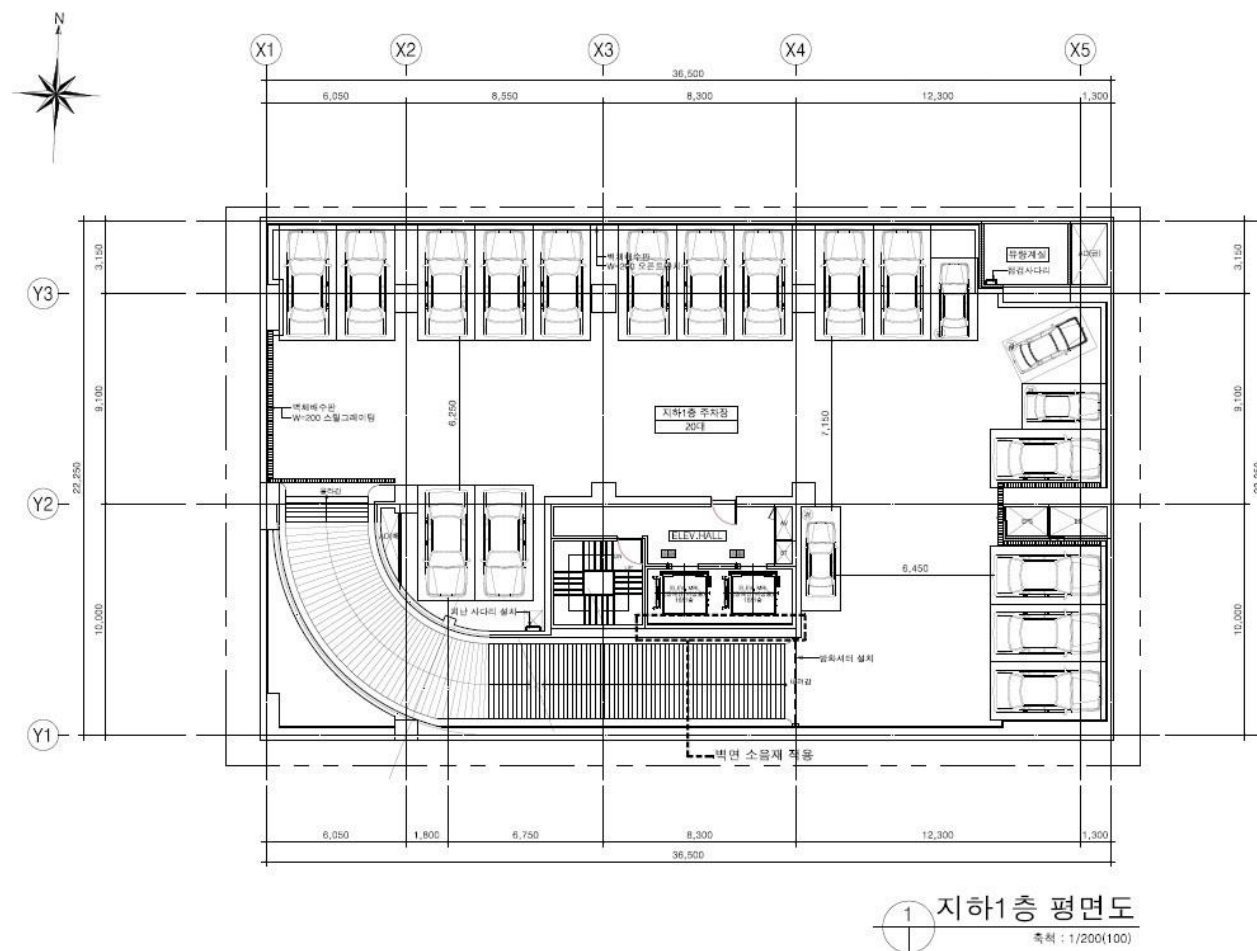


※본 도면은 사업 설명을 위한 예시로서, 실제 매입심의와는 관련이 없음을 안내드립니다.

사례로 알아보는 설계 관련 주요 지적사항

3 주차계획

- 주차장 램프 안전확보 부분(차량 교행을 위한 램프 폭 미확보)

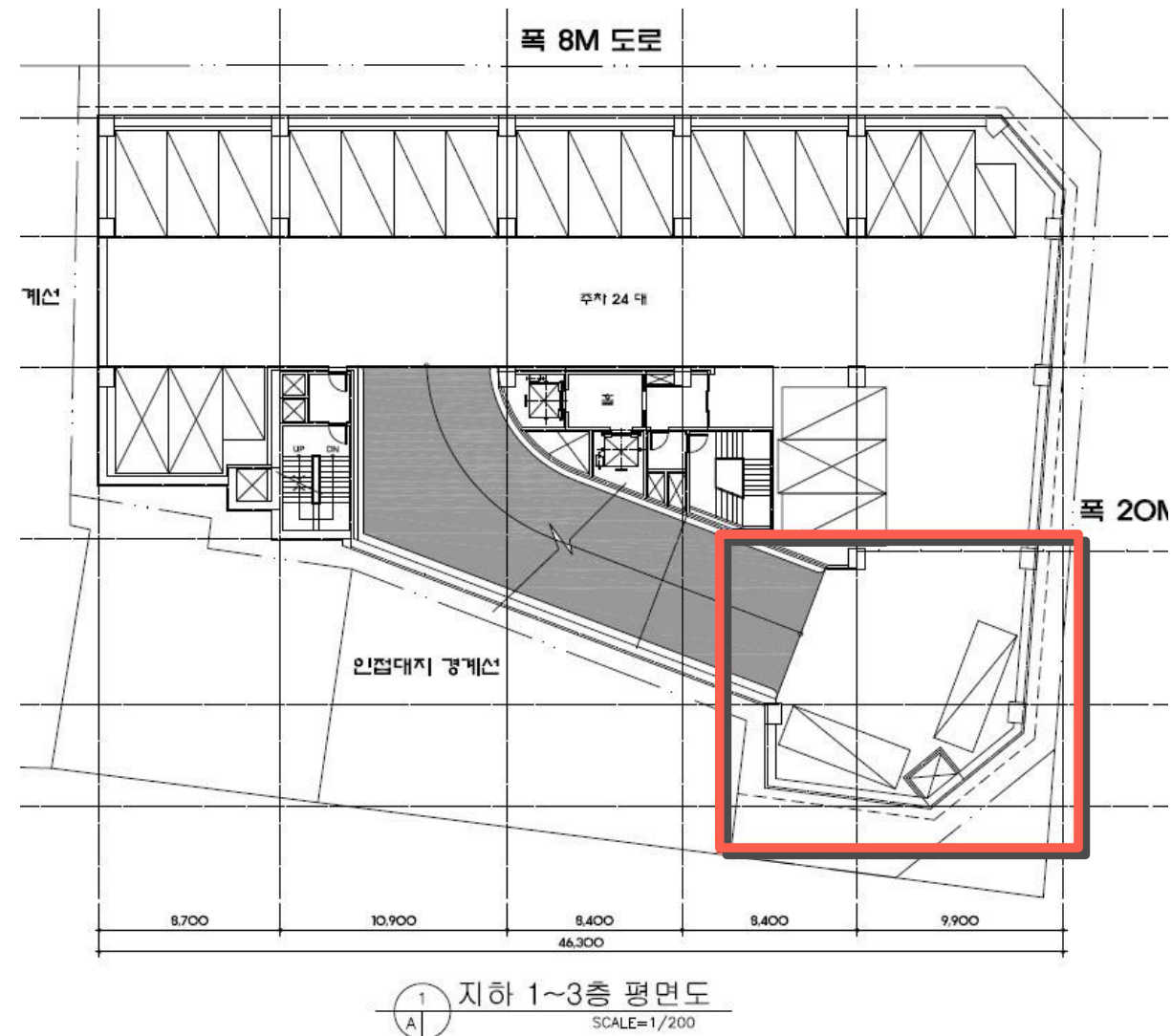


※본 도면은 사업 설명을 위한 예시로서, 실제 매입심의와는 관련이 없음을 안내드립니다.

사례로 알아보는 설계 관련 주요 지적사항

3 주차계획

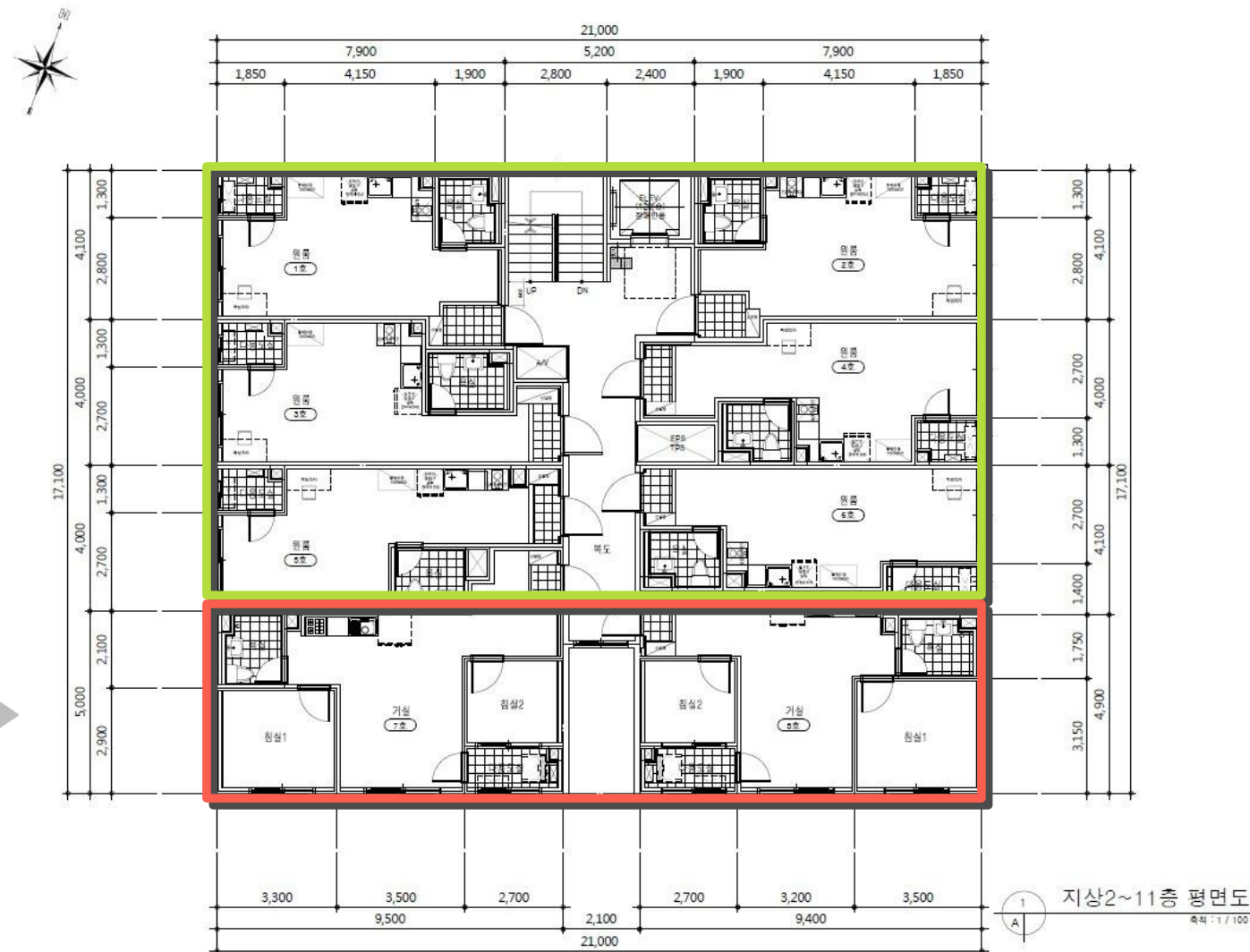
- 주차장 램프 안전확보 부분(램프 진입로에 위험한 주차면 삭제필요)



※본 도면은 사업 설명을 위한 예시로서, 실제 매입심의와는 관련이 없음을 안내드립니다.

- 동일층 내 생활패턴이 상이한 공급계층 혼합지양

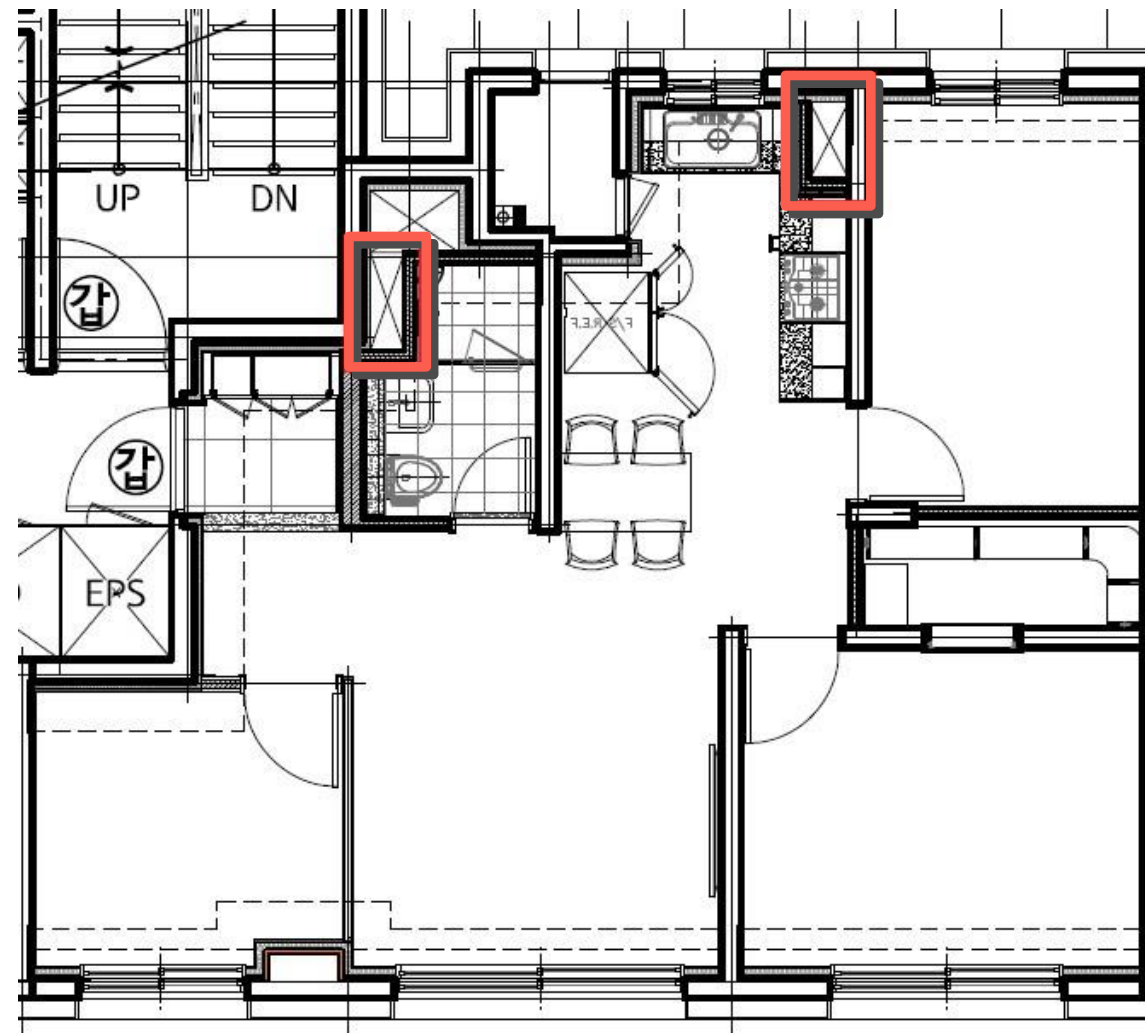
동일층 내
청년형(원룸), 신혼형(투룸) 혼합 예시 ▶
생활패턴이 서로 다른 공급계층을
동일층에 배치하는 것은
입주자 편의를 위하여 지양할 필요가 있음



※본 도면은 사업 설명을 위한 예시로서, 실제 매입심의와는 관련이 없음을 안내드립니다.

사례로 알아보는 설계 관련 주요 지적사항

- AD·PD 계획 ▶ 주방/화장실 별도 계획해야 함



AD·PD계획 예시 ▶

※본 도면은 사업 설명을 위한 예시로서, 실제 매입심의와는 관련이 없음을 안내드립니다.

민간사업자와 LH,
그리고 입주자가 함께하는
동반성장의 플랫폼

매입임대 민간 매입약정

LH

서민주거안정에 더욱 매진

사업기간 단축, 임대주택 확보

입주자

영세업자가 지은 구축 빌라?
LH의 매입심의를 통과한
우량입지의 신축 주택
거기에 커뮤니티 시설 등
편리한 공용시설도 충분



거기다 더!
주요공정의 기성단계에서
중점점검사항 체크리스트 확인
주택품질 업! 주거만족 업업!!

민간사업자

다가구, 다세대 **건축 후 판로 걱정**과
건축 중 자금유통부담의 2중고!



사전에 매입약정을 통해
판로 걱정 끝!
건축 중 매입약정금 지원으로
자금숨통 팍팍!!



감사합니다

