

# 2024년 민간 신축 매입약정 사업안내

2024. 9.



## 목 차 CONTENTS



- ① 매입약정사업 소개
- ② 매입대상주택 선정
- ③ 매입대상주택 선정 이후 절차
- ④ 매입약정 사업자 인센티브 안내
- ⑤ 사례로 알아보는 매입약정
- ⑥ 주요 변경사항
- ⑦ 기타 안내사항

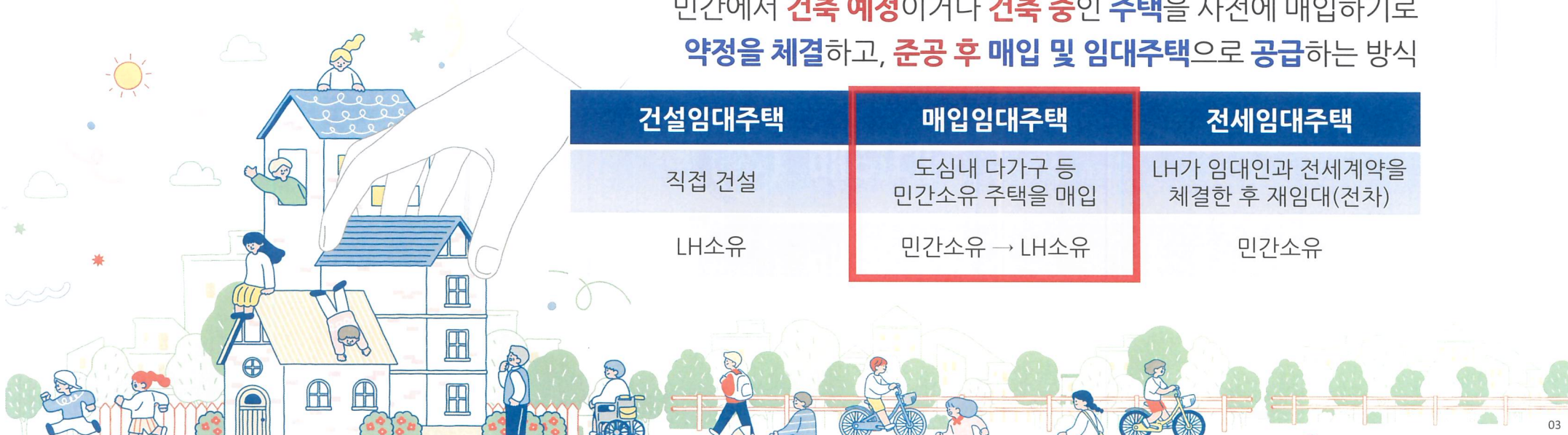




## 민간 신축 매입약정이란?

공급유형에 맞는 품질 좋은 매입임대주택 확보를 위해 민간에서 **건축 예정**이거나 **건축 중인 주택**을 사전에 매입하기로 **약정을 체결**하고, **준공 후 매입 및 임대주택**으로 **공급**하는 방식

| 건설임대주택 | 매입임대주택                | 전세임대주택                       |
|--------|-----------------------|------------------------------|
| 직접 건설  | 도심내 다가구 등 민간소유 주택을 매입 | LH가 임대인과 전세계약을 체결한 후 재임대(전차) |
| LH소유   | 민간소유 → LH소유           | 민간소유                         |



03

### 도입배경



생애 주기별 · 소득 수준별  
맞춤형 주택 공급



우량입지 선점  
품질표준화 및 고품질화 지향



정부목표 달성을 위한  
대량의 주택을 효율적으로 확보

04



01

2024 민간 신축 매입약정

매입약정사업 소개

매입약정 절차



02

2024 민간 신축 매입약정

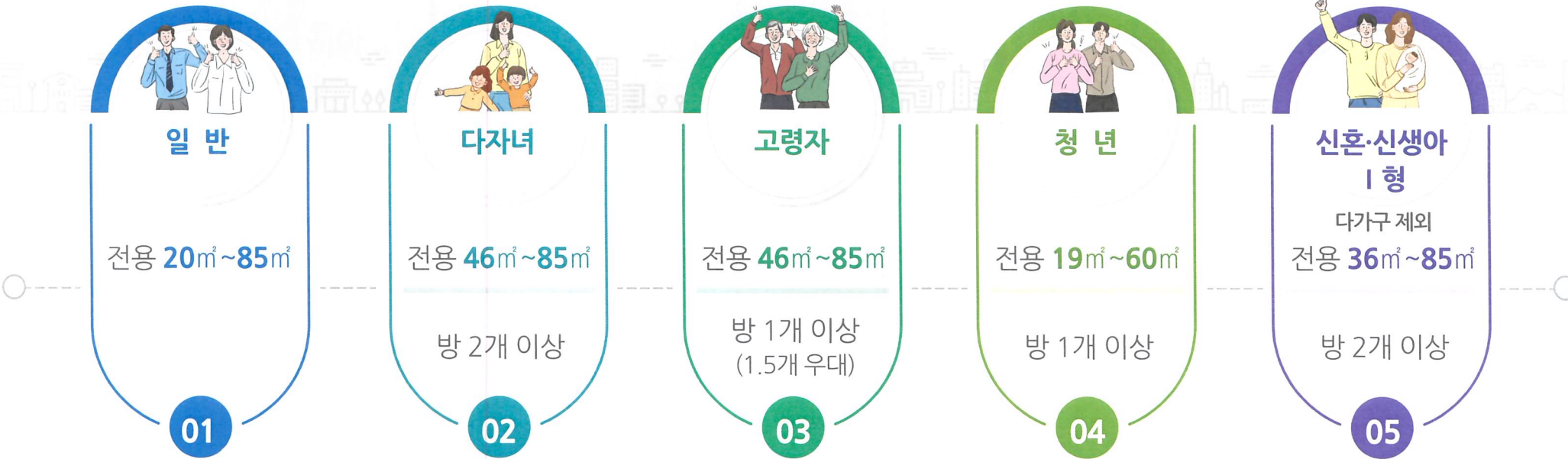
매입대상주택 선정

매입대상 주택

건물 동별 일괄매입 원칙

주택유형

다가구, 공동주택(아파트·연립·다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택





매입대상 주택 건물 동별 일괄매입 원칙

## 주택유형

아파트, 연립, 주거용오피스텔,  
도시형생활주택(단지형 연립에 한정)



신혼·신생아  
II형

전용 36㎡~85㎡

방 2개 이상

06



튼튼전세형

전용 60㎡~85㎡

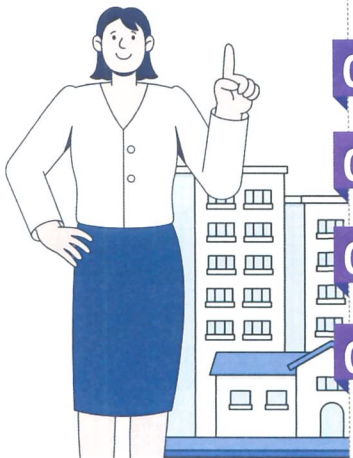
방 3개 이상

07



주요 매입제외대상

- 01 「도시재정비 촉진에 관한 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 지역(지구) 내의 주택
- 02 직선거리 500m 이내에 군부대 사격장·화장장과 직선거리 50m 이내에 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2 제1항 제1호 및 제2호의 시설이 있는 주택 (단, 주거용 오피스텔은 적용 예외)
- 03 직선거리 25m 이내에 「건축법 시행령」별표1 제15호 중 일반숙박시설, 「건축법 시행령」별표1 제16호 위락시설이 있는 주택 (단, 다자녀유형에 한함)
- 04 엘리베이터가 설치되지 않은 주택
- 05 주택 진입도로가 미확보되거나 사도인 주택 (단, 지역권 설정된 무상 사도는 가능)
- 06 맹지 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 주택
- 07 前·現 공사 직원 본인 및 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 매도하는 주택 (다만, 前 직원은 퇴직일로부터 5년이 경과하지 않은 자를 말함)

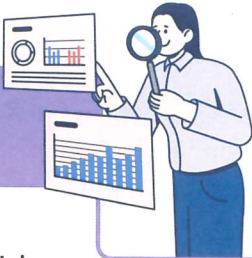






## 매입약정(감정평가) 대상주택 선정 기준

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 **매입대상주택**으로 선정

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

09



## 매매대금 결정

**제1차 감정평가** ▶ 매매예정금액은 우리공사와 감정평가협회가 1개씩 선정한 2개의 감정평가법인이 각각 감정평가한 금액의 **산술평균 금액**으로 결정하고 매입약정 체결

**제2차 감정평가** ▶ **최종매매가격**은 사용승인(또는 사용검사) 후 제1차 감정평가를 수행한 동일한 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 **산술평균 금액**으로 결정

**매매예정금액** ▶ 매입약정서상 매매예정금액은 **확정된 매매금액**이며,

- 불가피한 설계변경에 따른 세대수·전용면적의 변경, 실내인테리어 및 마감재의 시공 품질수준을 반영하고, 시장상황 변화에 따른 급격한 가격변동 위험을 상호 분담하고자 2차 감정평가를 시행
- 이 경우 매매예정금액을 기준으로 **가격상승요인은 +10% 까지**를, **하락요인은 -10% 까지**를 가격변동의 상하한 기준으로 하는 것에 이의가 없는 경우 약정체결함



10







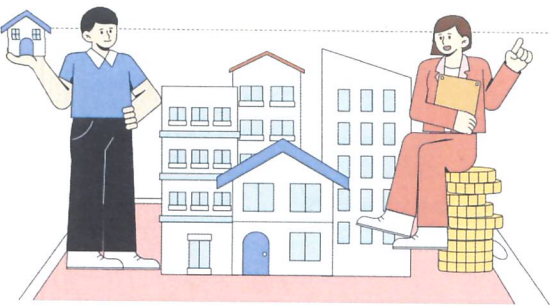
| 토지신탁 방식(관리형·차입형) |   |   |
|------------------|---|---|
| 구 분              | 선 금   | 매입약정금   |
| 용 도              | ▶ 토지소유권 취득을 위한 잔금 처리  |   |
| 지급금액             | ▶ 제 1차 감정평가금액 중 토지분 평가금액의 70% 한도 내  | ▶ 매매예정금액의 60% 한도 내에서 지급   |
| 채권확보             | ▶ 선금 지급 시 신탁회사 관리계좌로 지급, 공사와 다른 대주가 공동1순위 우선수익권 설정<br><small>* 다른 대주는 매입약정금 지급시기에 상환받거나 후순위로 변경</small> | ▶ 공사 단독의 1순위 우선수익권 설정<br><small>* 공사 동의를 있을 경우 매도신청인 및 타 금융사를 후순위 우선수익권자로 설정 가능</small> |

02 계약금

- ▶ 사용승인, 소유권보존등기 및 4단계 품질점검을 완료하고 매매계약을 체결하면 **2차 감정평가금액의 80%** (토지신탁방식의 경우 90%까지 지급하며, 선금 및 매입약정금을 지급받은 경우 이를 차감)를 **매매계약의 계약금**으로 지급

03 잔 금

- ▶ 소유권이전등기 및 5단계 품질점검 완료 후 **2차 감정평가금액**으로 정산지급



01 토지 양도 시 양도소득세 감면(개인)

세제혜택

- ▶ **내 용** ▶ 거주자가 공공매입임대주택을 건설할 자(공공주택사업자와 약정을 체결한 자)에게 주택 건설을 위한 토지를 양도함으로써 발생하는 소득에 대해 **양도소득세의 10% 감면**
- ▶ **적용시기** ▶ **2024년 12월 31일까지** 한시 적용
- ▶ **세금추징** ▶ 주택건설사업자가 토지를 양도받은 날부터 3년 이내에 주택을 건설하여 LH에 양도하지 않을 경우 주택사업자는 양도세 감면액 상당액을 소득세 또는 법인세로 납부해야 함

02 토지 양도 시 비사업용 토지의 법인세액 추가납부 세율 배제(법인)

- ▶ **내 용** ▶ 공공매입임대주택을 건설할 자에게 주택 건설을 위한 토지를 양도하여 발생하는 소득에 대해 토지등 양도소득의 법인세액 **추가납부 세율(10%) 배제**
- ▶ **적용시기** ▶ **2024년 12월 31일까지** 한시 적용

구제혜택

건물자산관리 지원



## 03

## 참여 사업자 취득세 감면

## 내 용

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**

## 적용시기

**2024년 12월 31일까지** 한시 적용

## 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**

## 04

## 철거 예정 주택 매입 취득세 중과세 배제

## 내 용

민간법인이 신축 매입약정 사업을 위해 **노후주택 취득 시 기본세율 적용** 대상을 '주택'건설 시에만 '철거 주택'에 기본세율 적용하던것을 '**준주택(오피스텔)**' 건설 시에도 기본세율 적용

## 적용시기

**지방세법 시행령 제28조의2 개정 이후**

## 01

## 공공임대주택 용적률 완화

## 내 용

「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택(민간 신축 매입약정 주택 포함)을 건설하는 경우 동 시행령 제85조 제1항 제1호부터 제6호까지에 따른 용도지역 용적률의 **120퍼센트 이내의 범위**에서 도시·군계획조례로 정하는 비율에 따라 **용적률 완화**

※ 도시·군계획 조례에 따라 달리 적용되므로 세부내용은 해당 지자체 문의 필요





02

전용 30㎡ 미만 주택의 주차기준 완화

세제혜택

내 용

「공공주택 특별법 시행령」 제37조 제4항에 따라 민간사업자가 공공주택사업자와 매입약정을 체결하고 주택을 매도하는 경우 세대당 0.3대 주차대수 적용가능  
➔ 적용대상 중 일정요건에 해당하는 도시형생활주택에 공유차량 전용 주차장을 설치할 경우 설치한 주차단위구획 수의 3.5배수에 해당하는 주차단위구획을 설치한 것으로 간주(상세 적용기준 마련예정)

적용대상

전용면적 30㎡ 미만 세대(혼합된 경우 세대별 적용)

주택유형

청년, 고령자형으로 계획하는 주택

입지기준

전국 대상  
청년형 도시철도역 출구 또는 대학교 교문으로부터 직선거리 500m 내  
고령자형 입지제한 없이 적용

의무사항

공공주택사업자 사용검사완료일(품질점검 4단계) 1개월 내 매도요청  
민간사업자 매도요청 받은 날로부터 2개월 이내에 매도(매매계약) 의무

매도의무 미이행 시 제재사항

지자체 통지 계약체결기한(2개월내) 매도하지 않은 경우 미계약한 사실을 지자체 통보  
➔ 매도의무 조건 미이행에 따라 완화 전 주차기준 환원, 원상복구 불가 시 건축물대장에 위반 건축물 등재  
매입약정서상 위약벌 매매예정금액의 10% 위약금 부과

※ 각 지자체별 운용 시 반드시 적용되지 않을 수 있으므로 사업검토 시 해당 관청에 사전 문의 필요

01

HUG 도심주택 특약보증 대출 운영

세제혜택

내 용

주택도시보증공사(HUG)의 특약보증을 통해 저리의 건설자금 지원

보증대상

계획규모 30세대 이상의 전체 공급유형

보증한도

총 사업비의 90% 이내(수도권 90%, 지방권 80%)

문의처

주택도시보증공사 홈페이지 및 콜센터(1566-9009)

규제완화

건설자금저리지원





## 사례로 알아보는 매입약정



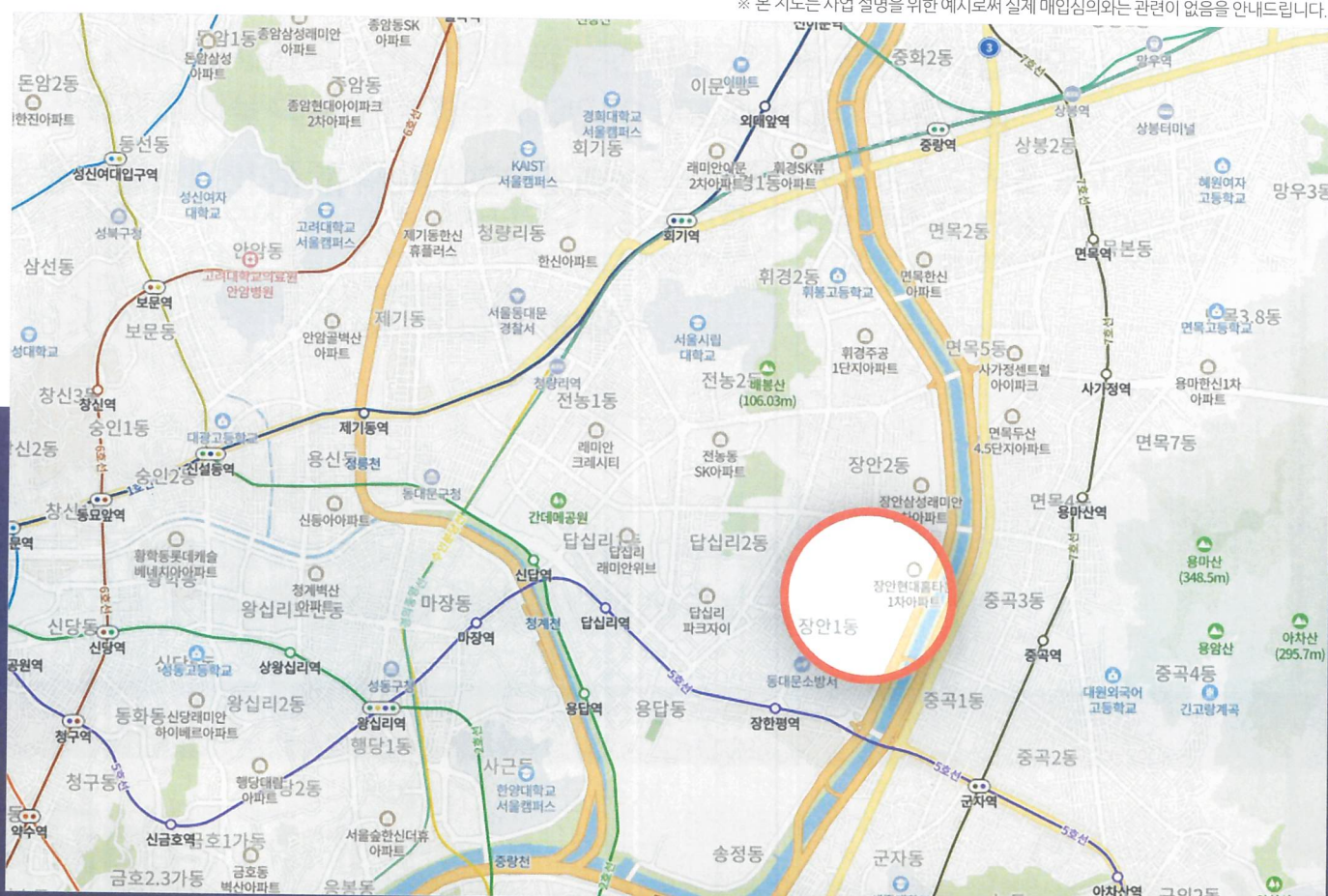
## 매입 선호 입지(예시)



청년

## 선호입지

- 역세권 등 교통 편의지역
- 대학교 인근



## 사례로 알아보는 매입약정



## 매입 선호 입지(예시)

신혼부부·신생아,  
다자녀, 든든전세

## 선호입지

- 접근성 양호한 곳
  - 초등학교 인근
  - 생활편의시설 풍부한 지역 등
- ※ 전형적인 주거 밀집지역 선호





## 매입약정 대상 주택

종전 (2023년)

건축예정인 주택만 해당  
\* 인허가를 완료한 주택 및 기 착공 주택은 매입대상에서 제외

개선 (2024년)

건축 중인 주택도 포함

## 매도건수 제한

종전 (2023년)

동일신청자의 연간 매입약정 체결  
(기존주택 매매계약 포함) 건을  
2건으로 제한

개선 (2024년)

4건으로 완화

## 매입가격 산정 방식

종전 (2023년)

감정평가 방식을 통한 매입가격 산정

개선 (2024년)

감정평가 방식은 유지하되,  
수도권 100호 이상 건은 건물가격 산정 시  
**건물공사비 연동형 도입**(토지가격은 감정평가방식 적용)

## 매입 상한가

종전 (2023년)

지역별·유형별 호당 매입상한가 적용

개선 (2024년)

매입상한가 폐지



국토교통부의 주택공급 확대방안(8.8)에 따라

'24~'25년 신축 매입약정 물량 확대

든든전세(전세형 매입임대)

개념

무주택 중산층 가구(다자녀 등)가

시세 대비 90% 수준의 전세로

최대 8년간 거주 가능하도록

공급하는 주택

2024년

8천호

2025년

10천호

\* 지방공사 물량 미포함

신축매입

무주택 저소득층·신혼부부·청년에게

시세 30~50% 수준의 월세로

최대 20년간 거주 가능하도록

공급하는 주택

42천호

40천호

건물공사비 연동형(수도권 100호 이상) 도입

01

도입 취지

- ▶

감평금액 산정을 통한 매입 시 건축물 설계특성\* 및 부동산 경기 등 변수를 고려한 합리적 매입가격 반영 한계로

민간 품질향상 노력 견인을 위해 도입

\* 건축물 유형(오피스텔, 도생), 지하층 규모, 빌트인 가전·가구 설치여부 등

02

변경 사항

- ▶

수도권 100호이상에 대해 매입가격 결정 방식을 기존의 감정평가방식에서 건설원가 연동형 건물가격 산정방식으로 변경

신축 매입임대 매입가격

산정기준 개선(안)



매입가격

감정가격(토지+건물)



토지 감정가 + 건물 원가

- ▶

[건물원가] 매입임대주택 신축 시 소요되는 건설원가에 물가연동률을 반영

02

건물공사비 산정 절차

- ▶

민간사업자가 산정한 건설원가를 LH가 외부 원가산정 기관에

검증을 거쳐 '적정 건설원가'로 결정 후 협상

약정(인허가)

도면 확정

LH - 민간



민간 도면·내역서

LH제출

민간 → LH



외부기관

검증의뢰

LH → 외부기관



외부기관

결과 통보

외부기관 → LH



적정 건설원가

심의, 통보 및 협상

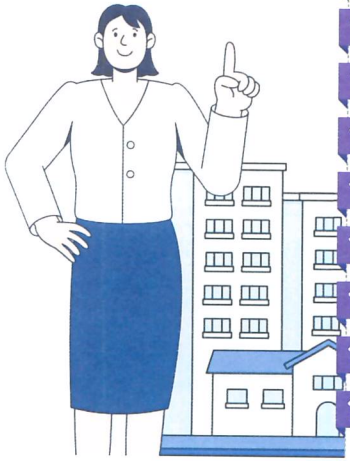
LH → 민간





## 매입 약정의 해제(LH 해제권 행사)

- 01 약정체결 후 3개월 이내에 해당사업지의 토지소유권을 확보하지 못한 경우
- 02 토지소유권 확보 후 6개월 이내에 건축허가 또는 주택건설사업승인을 받지 못한 경우
- 03 건축허가 또는 주택건설사업승인이 취소되었을 경우
- 04 건축허가 또는 주택건설사업승인을 받은 날로부터 2개월 이내에 정당한 사유없이 착수하지 아니한 경우(불가피한 사유 제외)
- 05 「건축법」등 관련법령 및 LH의 설계기준과 다르게 시공되어 LH가 당초의 매입목적을 달성할 수 없는 경우
- 06 건축허가상의 내용 또는 사용승인상의 내용이 공사와 협의 없이 변경되어 당초 LH가 제시한 매입조건의 달성이 어렵다고 판단되는 경우
- 07 토지소재지 관할 구청에 신고한 사용검사 예정일로부터 30일 이내에 사용승인 및 소유권보존등기를 받지 못하는 경우(불가피한 사유 제외)
- 08 “품질점검 및 점검사항 이행의무”에 따른 이행의무를 다하지 않는 경우
- 09 이중매매, 유치권 등의 사유로 LH에게 권리혼결 또는 하자 없는 완전한 주택의 명도 및 소유권 이전이 어렵다고 판단되는 경우
- 10 매매예정주택에 대한 매매계약 체결기간 내(소유권보존등기를 완료한 날로부터 60일)에 매매계약을 체결하지 않는 경우(2차 감평정평가금액에 동의하지 않는 경우 포함)
- 11 매매예정주택의 설계, 시공 및 공사감리 등에 대한 사항을 관계법령에서 정한 자격요건을 갖춘 자가 아닌 다른 자로 하여금 수행한 경우
- 12 임의로 주택관리업체 선정 등 주택관리와 관련된 용역계약을 체결한 경우
- 13 고의 또는 과실로 인해 허위, 청탁이나 그 밖의 부정한 방법으로 매입약정이 체결된 경우
- 14 본인 및 본인의 직계 존·비속과 형제·자매, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속과 형제·자매가 前·現 공사 직원(임원 포함)에 해당하는 경우
- 15 신청접수한 주택에 매입공고문상 매입제외주택 사유에 해당되는 사항(위법사항 등)이 발견되는 경우
- 16 기타 “매도인”의 사정으로 인해 매입약정이 해지되는 경우
- 17 그 밖에 상기 사항에 준하는 사유가 있는 경우





| LH   |          | 위 치                    | 문의전화                     |
|------|----------|------------------------|--------------------------|
| 지역본부 | 팀        |                        |                          |
| 서울   | 주택매입팀    | 서울 강남구 선릉로 121길 12     | 02-3416-3697, 3628       |
| 인천   | 주택매입팀    | 인천 남동구 논현로 46번길 23     | 032-890-5833, 5841, 5932 |
| 경기남부 | 주택매입팀    | 경기 성남시 분당구 성남대로54번길 3  | 031-250-8438, 8388       |
| 경기북부 | 주택매입팀    | 경기 의정부시 산단로76번길 116    | 02-6363-0472, 0479       |
| 부산울산 | 주거복지사업2팀 | 부산 동구 중앙대로 192, 9층     | 051-796-6050, 6021       |
| 대전충남 | 주거복지사업1팀 | 대전 서구 둔산중로 108         | 042-470-0902, 0962       |
| 광주전남 | 주거복지사업2팀 | 광주 서구 시청로 91           | 062-360-3211, 3349, 3276 |
| 대구경북 | 주거복지사업2팀 | 대구 달서구 상화로 272         | 053-603-2895, 2896, 2897 |
| 경남   | 주거복지사업2팀 | 경남 창원시 성산구 중앙대로 215    | 055-210-8368, 8690       |
| 강원   | 주거복지사업2팀 | 강원 춘천시 공지로 337         | 033-258-4157             |
| 충북   | 주거복지사업1팀 | 충북 청주시 서원구 구룡산로52번길 40 | 043-901-4417, 4418       |
| 전북   | 주거복지사업2팀 | 전북 전주시 완산구 홍산로 158     | 063-230-6375, 6469, 6389 |
| 제주   | 주거복지사업팀  | 제주 제주시 전농로 100         | 064-720-1032, 1037       |

## LH 신축매입약정 주택 지역본부별 문의처

