

# 2025년 신축약정형 매입임대주택 매입 공고

우리 공사는 무주택 서민의 주거 안정을 위한 임대주택을 공급하고자 건축 예정(착공신고 전) 주택을 아래와 같이 매입할 예정입니다.

1

매도신청 대상주택

- 매입규모 : 총 500호 내외(일반·신혼부부 200호, 청년 300호)
- 대상지역 : 수원시, 여주시, 오산시 외 경기도 내 28개 시·군(3개 권역)  
※ (매입우대지역) 과천, 연천, 하남, 포천, 양주, 군포 등 GH 매입임대주택 재고량 하위 6개 시·군

| 구분    | 해당 시·군                                                     | 매입물량 |
|-------|------------------------------------------------------------|------|
| 남부1권역 | 성남, 광주, 하남, 양평, 이천, <b>여주</b> , 화성, <b>오산</b> , 용인, 안성, 평택 | 192호 |
| 남부2권역 | 과천, 안양, 의왕, 군포, <b>수원</b> , 안산, 부천, 시흥, 광명, 김포             | 171호 |
| 북부권역  | 고양, 의정부, 양주, 구리, 남양주, 파주, 연천, 동두천, 포천, 가평                  | 137호 |

- 권역별 균등매입 원칙으로 특정권역 신청 집중 또는 미달시 권역별 배분 물량이 조정될 수 있으며, 유형별 매입규모는 변동될 수 있음
- 매입대상으로 최종 선정되더라도 公社 연간 계획 물량 소진 시 차년도 매입 약정 물량으로 이월될 수 있음
- 대상주택 : 매입기준을 충족하는 건축 예정(착공신고 전) 주택
  - 건물 동별 일괄매입 원칙(10호 이상 신청 가능)

| 매입유형 | 면적기준             | 주택유형                                     | 비고   |
|------|------------------|------------------------------------------|------|
| 일반   | 전용 20㎡ 이상 85㎡ 이하 | 다가구, 공동주택(아파트, 연립 등), 주거용오피스텔, 도시형생활주택 등 | 200호 |
| 신혼부부 | 전용 36㎡ 이상 85㎡ 이하 |                                          |      |
| 청년   | 전용 19㎡ 이상 60㎡ 이하 |                                          | 300호 |

- 매입가격 한도 : 유형별 매입가격 한도는 없으나, 공사예산을 고려하여 매입

## 2

## 신청접수

- 접수기간 : 【1차 접수】 2025. 5. 19.(월) ~ 6. 6.(금)  
                   【2차 접수】 2025. 6. 30.(월) ~ 7. 4.(금)
- ※ 1차 접수 결과에 따라 2차 접수는 시행하지 않을 수 있으며, 2차 접수 미시행시 6. 24.(화)에 GH공사 홈페이지에 해당내용 공지
- 접수방법 : 우편접수 (방문접수 불가)
  - 접수주소 : 경기도 수원시 영통구 센트럴타운로 43 경기주택도시공사 매입임대기획부
  - 신청기간 내 등기우편을 통해 접수 가능(차수별 마감일 우편 소인분까지 인정)
  - 신청서류 제출전 별도파일 E-mail 송부( home4989@gh.or.kr )
  - 신청서류 미비 시 접수 불가, 제출서류는 수정 및 반환 불가 ※ [서식1] 참조
- 문의사항 : 031-220-2782 또는 031-220-2791

### <GH 신축약정형 매입임대사업 이해를 위한 사전컨설팅>

- 내용 : 계획 기준, 사업 관련 세부사항 등
- 일정 : 5/12(월) ~ 5/16(금), 14:00~16:00  
           (※ 유선예약 필수, 선착순 예약으로 미예약시 컨설팅 불가)
- 장소 : GH 본사 3층 (경기도 수원시 영통구 센트럴타운로 43 경기주택도시공사)

## 3

## 신청서류

### (공통) 필수 제출서류

- 주택 매입약정 신청서 및 건축개요(서식1)
- 접수 서류 체크리스트(서식2)
- 매입 제외 대상 체크리스트(서식3)
- 설계 특화 설명서(서식4)
- 개인정보 수집·이용 동의서(서식5)
- 청렴서약서(서식6)
- 신청자 인감증명서 및 신분증 사본  
   [법인] 사업자등록증 사본, 법인 등기부등본, 법인인감증명서, 대표자 신분증 사본
- 설계도면(출력물 A3 1부 및 PDF 파일 이메일 송부)  
   (설계개요, 건축물 배치도, 대지 횡·종단면도, 주차계획도, 층별 평면도, 입면도, 단면도, 우수·오수계획도 등)
- 타입별 호별 면적표(공고문 첨부 엑셀 작성, 이메일 송부)
- 토지대장, 토지등기부등본, 토지이용계획확인원, 지적도 각 1부

| (해당 시) 추가 제출서류   |                              |
|------------------|------------------------------|
| · 위임장(서식7)       | *대리인 신청시 대리인의 인감증명서 및 신분증 사본 |
| · (토지 매매계약 진행 시) | 매매계약서 사본 및 계약금 입금증           |
| · 토지 신탁등기 된 경우   | 신탁원부 사본 1부                   |

※ 제출서류는 공고일 이후 발급분에 한함

## 4 매입대상 주택 기준

### 가. 매입대상 주택계획 기준

#### ○ 건물 동별 일괄매입 원칙(10호 이상 신청 가능)

※ 다수의 동으로 계획된 경우, 동별 세대수 합이 10호 이상일 경우 신청 가능

#### ○ 근린생활시설이 포함된 주택은 원칙적으로 매입 지양

※ 관련법령 등에 따라 근린생활시설이 필수적으로 설치되어야 할 경우 근린생활시설 제외하고 매입할 수 있으나, 그 외 경우는 건물 전체가 매입 제외될 수 있음

※ 단, 입주자 복리증진 및 관리서비스 제공을 위한 공간 확보가 필요한 경우 예외적으로 매입을 고려할 수 있음(매입가격은 감정평가금액의 80%수준에서 상호협의)

- 신청자는 위와 관계없이 주택매도신청 시 근린생활시설을 제외하고 신청해야함

#### ○ 주택 설계·시공기준

- ‘설계·시공 및 마감자재 적용기준’ 이상을 반영하여야 함 (별첨1 참고)

#### ○ 커뮤니티시설 등 의무설치 기준

| 커뮤니티시설                 | 경비실     | 관리사무소    |
|------------------------|---------|----------|
| 50세대 이상시<br>(세대당 1㎡이상) | 50세대 이상 | 150세대 이상 |

- 2동 이상의 단지형 주택(다가구, 다세대, 연립)을 물량을 구분하여 신청하는 경우 총 세대수 합이 상기 기준 이상인 경우 설치 필수

- 커뮤니티시설은 기타공용 면적으로 설치(지상1층 원칙, 지하층 불가), 의무 설치 대상 주택이 아닌 경우에도 필로티층의 계획가능 공간을 활용하여 아래 시설의 설치를 권장

※ 세대별 다용도 창고(지하층 가능), 재활용 분리수거장, 옥상정원 및 1층 조경(벤치, 파고라 등)

- 커뮤니티공간 권장 용도  
(청년) 창업공간, 공용세탁실, 세대창고, 공동작업장 등  
(일반·신혼) 다목적실, 주민소통공간, 피트니스센터, 작은도서관, 세대창고 등
- 경비실·관리사무소 설치기준
  - 기계식 주차 관리를 위한 주차관리실 설치 시, 경비실 대체가능
  - 관리사무소 의무 설치대상인 경우 최소 3인 이상의 사무공간 및 관리사무소 외 관리업무 종사자 휴게실 별도 계획(냉난방기 설치)
- 기계식 주차 설치기준 : 자주식 주차계획 원칙
  - 대상요건 : 아래 ①~③ 조건을 모두 충족할 시 설치 가능
    - ① 도시철도역 출구로부터 직선거리 500m 내
    - ② 청년 유형
    - ③ 주거용 오피스텔 또는 도시형생활주택(소형주택)
  - 기계식 주차 비율

|                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 150세대 이상 : 총 주차대수의 50% 이하로 계획</li> <li>- 150세대 미만 : 총 주차대수의 50% 이하로 계획하되, 기계식 주차 대수는 20대 미만인 경우 우대</li> <li>- 관리조건 : 주차관리를 위한 주차관리실 의무설치</li> <li>※ 자주식 주차 우대 원칙, 건축계획과 주차계획 적정성 등을 고려하여 매입심의 시 결정</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- 유의사항
  - 주거용 오피스텔, 도시형 생활주택(소형주택) 외 타 주택유형이 혼합된 경우, 타 주택유형에 따라 발생하는 주차는 자주식으로 계획
  - 청년 외 입주유형이 혼합된 경우 타 입주유형의 법정 주차대수는 자주식으로 설치
  - 건물 내 포함된 근린생활시설의 주차는 자주식으로 계획
  - 「공공주택 특별법 시행령」 제37조 제4항에 따라 주차완화를 계획할 시 적용가능여부를 매도신청 전 관할 지자체에 확인 필요
  - 「공공주택 특별법 시행령」 제37조 제4항에 따라 완화된 주차 규정(세대당 0.3대)을 적용받는 경우 기계식 주차 설치 금지
  - 카리프트방식, 엘리베이터방식, 평면왕복방식, 다층순환방식만 허용하되, 기계식

주차설비까지 명쾌한 차량 진출입이 가능해야 함

- 주거와 같은 등에 기계식 주차설비를 계획할 경우 단위세대 벽면과 연접하여 설치 불가, 복도·공용부 배치 및 별개 공간으로 완충 공간을 구획하고, 소음·진동 방지대책을 마련해야 함
- 기계식 주차타워 윗층에 주거세대 설치 금지(커뮤니티공간은 가능)
- 주차관리를 위한 주차관리실 의무설치

○ 빌트인 설치(청년형)

< 빌트인 가전·가구 적용 기준 >

| 구분     | 책상      | 의자   | 냉장고     | 전자 레인지 | 세탁기     | 천정형 에어컨  | 불박이장        | 무인 택배함 | 블라인드 | Wi-Fi |
|--------|---------|------|---------|--------|---------|----------|-------------|--------|------|-------|
| 규격     | 1인용     | 1인용  | 250L 이하 | 23L 이하 | 15kg 이하 | 2.3kW 이하 | 1,000 X 600 | 5단     | 1인용  | 외장형   |
| 기능     | 책꽂이 일체형 | 접이식  | 냉동, 냉장  | 자동 요리  | 세탁, 탈수  | 냉방       | 옷장          | -      | -    | -     |
| 에너지 효율 | -       | -    | 2등급 ↑   | -      | 2등급 ↑   | 2등급 ↑    | -           | -      | -    | -     |
| 설치 기준  | 호(실)    | 호(실) | 호       | 호      | 호       | 호(실)     | 호(실)        | 동      | 실    | 동     |

## 나. 매입 우대 사항

- 지하주차장 설치, 법정주차대수 이상의 주차대수를 추가(10% 이상) 확보한 경우

## 다. 매입 제외 대상

매입심의에서 통과하였더라도 아래 대상에 속하는 것으로 판명되는 경우 부적격 대상으로 매입대상에서 제외됨.

- 드라이비트, 스톤코트, 파벽돌(벽돌타일 등) 등으로 마감 계획한 주택
- 국토계획법상 용도지역 중 주거·상업·준공업지역 외에 소재한 주택
- \* (제외) 녹지지역, 전용·일반공업지역, 농림지역 등
- 배출시설 설치제한지역에 소재한 주택으로 오수 등이 하수종말처리장으로 연결 불가한 주택
- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시 및 주거환경정

비법」에 의한 정비구역, 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택지구 및 도심 공공주택 복합지구, 「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 해제 절차가 진행 중인 경우, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역 중 현지 계량방식의 주거환경개선사업계획이 확정되거나 준공된 경우, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구 중 존치관리구역으로 지정된 경우에는 관련 부서의 의견을 들은 후 해당 지구(구역) 내의 주택을 매입대상주택으로 선정할 수 있다.
- 국토교통부 공고 「최저주거기준」에 미달하는 주택
- 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택(다만 농어촌 등 지역 여건상 미설치 지역이나, 매도자가 설치하여 주거에 문제가 없도록 조치하는 경우 매입할 수 있다)
- 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 500m 이내에 군부대 사격장·화장장과 직선거리 50m 이내에 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2 제1항 제1호 및 제2호의 시설이 있는 지역의 주택(다만, 주유소·석유판매취급소·자동차용천연가스충전소는 해당 부지를 매도 신청하거나, 직선거리 25m를 초과하는 지역의 주택은 매입 대상 주택으로 선정 가능)
- 「건축법 시행령」 별표1 제15호 중 일반숙박시설, 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설과 연접한 주택 (다만, 청년유형은 해당 조건과 무관하게 매입할 수 있음)
- 기존 세입자가 거주하고 있는 주택 및 지하(반지하 포함) 세대가 있는 주택
- 불법건축물 및 법률상 제한사유(건축법 위반, 압류, 가압류, 경매개시 등)가 있는 주택(다만, 불법 및 법률상 제한사유를 치유하고 구조상의 문제가 없는 경우 매입가능)
- 맹지 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 주택(반대의 경우도 매입 대상 주택으로 선정할 수 없으며 다만, 점유해소 가능한 객관적 증빙자료 제출 시 매입 가능)
- 주택 진입도로가 미확보되거나 사도인 주택(다만, 진입도로가 사도인 경우 매도 신청 시 무상귀속 또는 기부채납 계획을 조건으로 조건부 매도신청 가능)

- 건축물의 외벽(필로티 구조의 외기에 면하는 천장 및 벽체를 포함) 마감재료(단열재, 마감재 등)가 준불연재 또는 불연재 성능을 만족하지 않는 주택
- 엘리베이터가 설치되지 않은 주택
- 세대별 전기 및 수도계량기가 설치되지 않은 주택
- 매도신청 접수 시점을 기준으로 건축법에 의한 착공신고를 완료한 주택(약정 대상 통지 이후 가능)
- 공사가 확보한 예산 대비 매입가격이 현저히 높다고 판단되는 주택
- 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前·現 공사 임직원이 신청하는 주택  
[다만, 前 공사 임직원은 퇴직일로부터 5년이 경과하지 않은 자를 말한다]
- 청탁 등 부정한 행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 매도(중개)하는 주택 (제재확정일로부터 10년간 매입 제한)
- 公社의 ‘설계·시공 및 마감자재 기준’에 부적합한 주택
- 기타 公社 매입심의위원회에서 매입이 곤란하다고 판단한 주택

## 라. 매입 권장 사항

- 의무기준 이상의 커뮤니티시설을 설치하거나, 유형별 커뮤니티 설치기준 충족 권장
- ‘GH 공간크리에이터’ 건축가를 통한 설계 추진 권장(‘GH 공간크리에이터’ 건축가를 통한 설계는 의무사항이 아니며, 설계비용 등은 公社가 보전하지 않음)
- ※ [GH 공간크리에이터] 우리공사 공공주택의 디자인과 설계품질 향상으로 도시미관과 입주자 만족도를 제고하기 위한 GH 건축가 그룹(별첨2 참조)
- 공용부 유희부지를 활용한 태양광 발전 설비 계획 권장
- 의무기준 이상 주거약자 편의시설 설치 및 친환경 인증 건축계획\* 포함 설계 권장
- \* 「지방세특례제한법 시행령 제24조」에 따른 취득세 및 재산세 경감 대상 건축물

### 가. 약정형 매입임대주택 사업 추진 절차



※ ⑤와 ⑥의 선후는 바뀔 수 있음

### 나. 주요검토사항

#### 【주요 검토사항】

- 현장조사·서류심사 : 기반시설, 생활편의성 등 입지여건 등 현장조사 및 서류심사
- 매입심의 : 공사가 제시한 설계기준, 입지여건, 디자인·설계품질, 임대가능성 등의 종합적인 검토를 통한 심의
- 심의결과 : 심의결과를 매도신청자 본인 또는 대리인에게 개별통보함

#### ○ 유의사항

- 동일시·군 내 동일사업자의 '25년 GH 매입임대사업(준공형 포함) 신청 건수 제한(1회/년)
- 동일사업자의 '25년 GH 매입임대사업 매입약정(준공형 계약 포함) 건수 제한(2회/년)

※ '25년 이전에 매입약정 후 준공되어 '25년에 매매계약 체결하는 경우 해당 건은 매도 건수 적용대상에서 제외

- 접수 마감일로부터 매입심의까지 약 1~2개월, 매입이행약정 체결까지 약 4~6개월 이상 소요됨(매도신청 접수된 물량과 현장조사 일정, 사업자 건축계획 일정 등을 고려하여 탄력적으로 운영)
- 소유주는 현장조사 및 감정평가 등의 절차수행에 적극 협조하여야 함
- 매도신청과 관련하여 발생한 설계비 및 중개수수료 등의 비용은 매도신청자가 부담하는 비용으로 경기주택도시공사에서 지급하지 않음

#### ○ 재심의

- 매도신청자측 사유로 매입결정된 물건이 건축허가 및 사업승인 과정에서 세대수 증가 또는 세대 전용면적 등의 증감 발생시는 재매도 신청 후 재심의하며, 감정평가 재실시 등이 필요한 경우 매도자가 비용 부담함

(당초 사업 부지에 일부 필지가 추가/제외되는 경우, 세대수 또는 세대 전용면적이 10% 이상 증감하는 경우, 주요한 설계 사항의 변경 등)

- 다만, 변경사항에 대해 공사가 동의하는 경우 재심의 절차 생략 가능
- 매입약정 체결 이후에도 위와같은 변경사항이 발생할 경우 동일하게 처리하고 변경 약정 체결

## 6 약정체결 및 매입업무 절차

### ○ 건축 예정(착공신고 전) 주택 매입절차

① 매입공고 : 公社 홈페이지 공고

② 서류심사 및 매입심의위원회에서 매입대상 결정

※ 매입심의전 현장조사 및 탁상감정 실시하며 탁상감정업체는 公社에서 1개 법인을 선정함

③ 매입심의 통과된 주택은 도면협의 이후 1차 감정평가 진행

※ 매입심의 통과된 주택은 설계도면 검토 실시

※ 설계협의 과정에서 공사의 요구사항(관련도면 제출, 설계수정 및 「설계 및 시공 기준」 등)을 수용하지 않을 시에 약정체결 불가 및 매입대상 제외

④ 1차 감정 평가(公社와 감정평가협회가 각1개 법인 선정, 산술평균 금액으로 결정)

⑤ 매입이행약정 체결 후 3개월 이내 토지소유권을 확보해야함(토지매입을 완료해야 함)

⑥ 주택건축 및 단계별 품질점검

- 매도신청자는 주요공정 단계별 품질점검을 받아야 하며 우리공사에 단계별 점검시기 7일전까지 점검요청하여야 함

| 구분        | 1단계          | 2단계              | 3단계                              | 4단계           | 5단계            |
|-----------|--------------|------------------|----------------------------------|---------------|----------------|
| 공사단계      | 기초공사         | 골조공사             | 마감공사                             | 준공            | 잔금지급           |
| 점검시기 및 내용 | 기초 철근배근 완료 시 | 최상층 슬라브철근 배근완료 시 | 방수단열공사 및 바닥소음완충재 완료 시, 마감공사 필요 시 | 사용승인(검사) 완료 후 | 4단계 점검사항 이행 확인 |

※ 검사 미요청으로 우리공사의 단계 점검 미행시 매입이행약정 해제 또는 해지될 수 있음

※ 우리공사가 제시하는 점검기준을 충족하여야 하며, 골조공사 점검시 1층~최상층 골조공사 총별감리확인서 및 감리보고서 제출해야함

※ 매도신청자는 공사의 단계별 품질 점검에 적극 협조해야 함(설계·시공조건 이행 자가체크리스트 등 필요한 서류를 요구할 수 있으며, 관련 서류 미제출 및 지적사항이 조치되지 않거나 법적인 하자가 개선되지 아니한 건축물에 대해서는 약정이 해지 또는 해제될 수 있으며 매입이 불가함)

⑦ 사용승인(사용검사) 후 2차 감정평가를 통해 최종 매입가격 결정

※ 단, 매입가격은 매입약정금액(1차 감정평가액)의 +10%, -10%까지를 상하한으로 함

⑧ 준공 후 보존등기 완료 시 매매계약 체결

※ 매매계약 전에 공정별 현장 품질점검을 실시하고 도면과 현장 시공상태 상이 (주요자재 상이 포함) 및 구조적 하자 등 부적합 사유 발생시 매매계약을 체결하지 않을 수 있으며, 매매계약 체결 후라도 부적합 사항 발견 시 매매계약을 해제 또는 해지할 수 있음

⑨ 5단계 품질점검 및 소유권이전 후 잔금지급

## 7 매입예정가격 결정

○ 1차 감정평가

- 매매예정금액은 우리공사와 감정평가협회가 1개씩 선정한 2개의 감정평가법인이 각각 감정평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정하고 매입약정 체결

○ 2차 감정평가

- 최종 매매가격은 사용승인(또는 사용검사) 후 1차 감정평가를 수행한 동일한 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정

※ 최종 매입가격은 매입예정가격(1차 감정평가결과)을 기준으로 가격상승은 +10%까지 가격하락은 -10%까지를 상하한으로 하는 것에 이의가 없는 경우 약정체결함

## 8 매입약정 체결

○ 매입대상으로 선정된 주택의 신청자가 공사에서 제시하는 매입예정가격(1차 감정평가), 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매입이행약정을 체결하고, 준공 후에 매매계약(2차 감정평가)을 체결

- 매입약정 체결 전 公社가 선정한 전문가가 설계 및 구조 안정성 검토를 실시하며 설계 및 구조 안정성 등에 문제가 발견될 경우 매입약정 체결이 유보 또는 거부될 수 있음
- 매입약정 체결 시 “건축물 구조기준 등에 관한 규칙”에 의거 구조안전 및 내진 설계 확인서를 제출해야함(단, 설계진행상황에 따라 인허가 단계에서 제출할 수 있음)
- 매입이행약정 체결시 매도신청자는 약정 체결일로부터 3개월 이내에 토지소유권을 완전히 확보하여야 함(단, 부분약정 체결하는 경우 최종 약정체결일 기준)
- ※ 사업시행자의 시공사 시공능력, 세금체납 여부, 신용도, 기존에 설정된 근저당 설정액 규모 등에 따라 매입이행약정 체결 및 매입이행약정금 지급이 불가할 수 있음
- 매입약정 체결 통지일로부터 3개월 이내에 약정을 체결하여야 하며, 기간 내 매입약정을 체결하지 않는 경우 익일부터 통지 효력은 자동 상실. 다만, 1회에 한해 3개월 이내에서 기간연장 가능
- 위 기간 중 매도신청자와 우리 公社 양자 간 약정 체결한 후 토지신탁 계약하는 경우 신탁사를 포함하여 3자 간 변경 약정 체결함
- 약정체결 후 단순 변심, 약정서상 해약사유로 약정을 해약하는 경우 위약금 부과됨

#### 【약정해지 위약금】

- ① 선금·약정금을 지급받지 않은 경우 : 감정평가수수료 + 감정평가수수료의 10%
  - 위약금 지급을 담보하기 위해 약정체결시점에 위약금에 해당하는 금액 지급을 담보하는 보증증권을 제출해야함[ 보증기간 : 매입약정체결일 ~ 매매계약(예정)일 ]
- ② 선금·약정금을 지급받은 경우 : 지급받은 약정금액의 10%

※ 단, 주차완화(0.3대/호) 관련 지자체 인허가 불가에 따른 약정해지 시 위약금 면제

## 9

### 매매가격 및 매매계약체결

- 매매가격은 사용승인(또는 사용검사) 후 1차 감정평가를 수행한 2개의 감정평가법인이 2차 감정평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정하고, 소유권보존등기 완료 후 매매계약을 체결
- 주택 준공 후 매도자가 안전진단 전문기관을 통해 안전진단을 실시하고 안전진단 보고서를 公社에 제출하여야 함

## ① 선금

| 구분    | 근저당권방식(담보신탁 포함)                                            | 토지신탁방식(관리형·차입형)                          |
|-------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 용도    | 토지소유권 취득 관련 잔금 처리, 근저당 상환<br>또는 담보신탁 우선수익권 상환              | 초기 사업자금 지원                               |
| 지급액   | 1차 감정평가(토지)액의 50% 이내                                       | 1차 감정평가(토지)액의 50% 이내                     |
| 지급 시기 | 약정체결 후 매도인 요청 시                                            | 약정체결 후 매도인 요청 시                          |
| 채권 확보 | 지급액의 120% 1순위 근저당 및 지상권 설정<br>- 담보신탁은 지급액의 120%로 단독 1순위 설정 | GH와 다른 대주가 공동 1순위 우선수익권<br>설정(지급액의 120%) |
| 유의 사항 | 후순위 근저당 설정 불가                                              | 대금 지급은 수탁사인 신탁회사<br>관리계좌로만 지급 가능         |

## ② 매입이행약정금

| 구분    | 근저당권방식(담보신탁 포함)                                                                             | 토지신탁방식(관리형·차입형)                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 지급액   | 1차 감정평가액의 50% 이내(선금 지급분 제외)                                                                 | 1차 감정평가액의 60% 이내(선금 지급분 제외)       |
| 지급 시기 | 최상층 골조공사 완료 및 2단계 품질점검<br>완료 후                                                              | 최상층 골조공사 완료 및 2단계 품질점검<br>완료 후    |
| 채권 확보 | 지급액의 120% 1순위 근저당 및 지상권 설정<br>- 담보신탁은 지급액의 120%로 단독 1순위 설정<br>- 계약이행지급보증보험 가입(2.5억원/~매매계약일) | GH 단독 1순위 우선수익권 설정<br>(지급액의 120%) |
| 유의 사항 | 후순위 근저당 설정 불가                                                                               | 대금 지급은 수탁사인 신탁회사<br>관리계좌로만 지급 가능  |

## ③ 매매계약금

사용승인 및 경기주택도시공사의 4단계 점검을 완료하고 소유권보존등기 후 2차 감정평가금액으로 매매계약을 체결하면, 2차 감정평가금액의 80%를 계약금으로 지급(토지신탁의 경우 90%까지 지급하며, 선금 및 매입약정금을 지급 받은 경우 이를 차감)

## ④ 매매잔금

소유권이전등기 및 5단계 품질점검 완료 후 2차 감정평가금액으로 정산 지급

- 매도신청과 관련하여 발생한 설계비 및 중개수수료 등의 비용은 경기주택도시공사에서 지급하지 않으므로 매도신청자가 부담하여야 함
- 매입신청 단계에서는 토지의 소유권 취득 여부와 상관없이 신청이 가능하나, 매입이 행약정 후 3개월 이내에 토지매입을 완료하여야 함(토지계약과 관련하여 추가 확인자료를 요청할 수 있으며, 이를 응하지 않을 경우 매입신청이 불가함)
- 인허가 완료 후 착공 등 후속 절차를 성실히 이행하여야 하며, 이행이 지체될 경우 우리 공사는 조속한 사업추진을 최고할 수 있으며, 최고에도 불구하고 이행하지 않을 경우 매입약정을 해제할 수 있음
- 매도신청자는 매도신청 이후 소유권이전 등기 시까지 선량한 관리자로서의 의무를 다하여야 하며, 잔금 수령 시까지 목적물에 대한 위험을 부담함
- 대지가 다수의 필지로 구성된 경우, 계약체결일 전까지 합필을 완료하여야 함
- 매입결정 통지 이후에 매도신청자의 채무 등 부득이한 사유로 제3자 명의변경을 요청하는 경우 매입이행약정 체결 전 단계에서의 명의변경이 가능하나, 매입이행약정 체결 이후에는 명의 변경을 원칙적으로 금지함. (약정 체결한 사업의 시행권을 양도 할 수 없으나, 부도, 파산, 개인회생 등 불가피한 경우에만 공사 동의하에 인정함)
- 명의 양수자는 양도자의 기존 탁상감정평가금액 및 양도자가 수인한 우리공사의 매입 관련 절차 등 일체 권리의무를 포괄적으로 승계함
- 주택 설계 및 시공시 공사가 제시하는 「설계·시공 및 마감자재 기준」을 반영해야 하며, 수용하지 않을 경우 매입 불가함
- 매입주택의 선정은 공사에서 제시한 매입기준 등에 적합한 주택 중 입지여건, 기반시설, 생활편의성, 디자인·설계품질, 임대가능성, 매입가격 등을 종합적으로 고려하여 선정함
- 감정평가액이 공사의 예산대비 높다고 판단되거나, 매입심의에서 매입이 곤란하다고 판단되는 주택 등은 매입이 제외될 수 있음
- 공사 매입기준에 부적합한 주택은 매입목표물량에 미달하더라도 매입하지 않으며, 매입기준에 부합하더라도 지역별 매입물량이 초과될 경우 매입하지 않을 수 있음

※ 특정지역 매입물량 편중되지 않도록 지역별로 선별 매입

- 매도신청자는 건축예정인 주택에 대해 건축허가 신청 전, 우리공사에 건축허가 예정도면을 제출하여 우리공사 의견을 반영하여야 하며, 건축허가를 득할 시 3일 이내 우리공사에 건축허가도면을 제출하여야 하고, 착공 후 단계별 점검시기 도래 7일전까지 우리공사에 점검요청을 하여야 함
- 매입대상으로 결정된 주택 등의 매도신청자는 건축허가 도면에 따라 건축하여야 하며, 시공자는 건설산업기본법 제41조(건설공사 시공자의 제한)에 의한 적법한 건설업자 이어야 함

※ 매입이행약정시 적법한 시공업자 여부를 확인할 수 있는 건설업 등록증, 시공참여 기술자 현황, 공사지명원 등 관련 확인자료를 제출하여야 함

- 관리형 토지신탁을 이용하여 사업자금을 확보할 경우 매입이행약정 체결, 매입 이행약정금 신청, 매매계약 체결 등 일체의 절차에서 우리공사가 지정한 법무사에서 매도신청자가 제출한 신탁계약서, 신탁원부 등 신탁계약 관련 서류와 권리 관계를 검토하며, 검토결과 매입 추진이 불가능하다고 판단되는 경우에는 매입 심의위원회의 매입결정에도 불구하고 매입하지 않을 수 있음
- 매도신청자는 경기주택도시공사의 설계협의 및 건축공정별 점검에 적극 협조하여야 하며 단계별 점검 미이행 시 매매이행 약정이 해제 또는 해지될 수 있음
- 매매협의 후 계약체결일 이전까지 건물 및 대지에 대한 보전처분, 제한물권 등 공사와 협의되지 않은 채권채무관계는 모두 말소해야 함
- 매매계약 체결 시 하자보증보험증권 또는 하자보수보증서를 제출하여야 하며, 보증보험 가입이 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 건물매입 가격의 3%(보증기간 3년)를 지급 유예(또는 현금예치)

※ 주거용 오피스텔의 경우 ‘공동주택관리법’상 시설공사별 담보책임기간을 준용하여 하자보수보증증권을 발급해야 함.

- 매도신청자는 소유권 이전 후 잔금 전까지 공사에서 제시한 매입기준에 적합하게 주택을 건설하며, 공사에서 요청하는 하자보수, 매입 조건 및 계약 사항을 성실히 이행하여야 함
- 매도신청자는 매입이행약정 주택 선정 전후에 필요한 현장 실태조사, 감정평가, 현장 시설물 점검 및 공사가 요구하는 품질점검에 적극 협조하여야 함
- 매도신청자는 매매계약체결 후에는 당해 주택 및 토지에 대하여 권리관계의 변동을

수반하는 일체의 채권, 채무 설정행위 등을 할 수 없음

- 인접토지 경계가 불명확하여 분쟁의 우려가 있는 경우에는 경기주택도시공사에서 경계복원측량 등을 요청할 수 있으며, 매도신청인의 비용부담, 현장안내 등 적극 협조하여야 함
- 매도신청자는 건축과정에서 발생하는 임금체불 및 인접주택 등과의 분쟁 등 각종 민원에 대해 해결해야 하며, 민원해결이 지연되는 경우 매입이행약정 체결, 선금 및 매입이행약정금 지급, 매매계약 체결, 계약금 및 잔금 지급이 지연될 수 있음
- 매도신청자는 소유권이전등기 이전에 발생한 민원에 대해 해결하여야 하며 매입 신청한 물건의 부속시설을 타인 소유의 대지 내에 설치할 수 없음
- 공사가 근린생활시설을 매입하지 않는 경우 향후 근린생활시설 분양 및 임대 시 입주자의 주거 편의를 저해할 수 있는 업종을 지양하고, 시설관리는 공사가 기 선정 계약한 위탁관리업체가 주거시설과 통합하여 관리할 수 있음을 계약서 등에 명시하여야 하고, 근린생활시설의 주차장, 화장실, 엘리베이터 등의 이용은 주택과 출입 등을 구분하여 이동할 수 있도록 설계함을 원칙으로 함
- 동일 사업지 내 2건 이상의 건축계획이 접수될 경우 토지소유권 또는 사용 권한의 확보 여부를 고려하여 우선 심의 대상을 결정할 수 있음
- 우리공사와 타 기관에 동일 물건을 중복 매도 신청한 사실이 발견될 경우 및 공사 임직원 본인 또는 가족이 매도 신청한 경우 매입심의위원회 가결 결정에도 불구하고 매입 제외될 수 있음

2025. 4. 29.

**경 기 주 택 도 시 공 사 사 장**