

# 2026년 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 600호 내외(일반 150호, 신혼부부 150호, 청년 300호)
- 대상지역 : 경기도 내 31개 시·군 (3개 권역)

구분	해당 시·군	매입물량
남부1권역	성남, 광주, 하남, 양평, 이천, 여주, 화성, 오산, 용인, 안성, 평택	211호
남부2권역	과천, 안양, 의왕, 군포, 수원, 안산, 부천, 시흥, 광명, 김포	213호
북부권역	고양, 의정부, 양주, 구리, 남양주, 파주, 연천, 동두천, 포천, 가평	176호

※ 【우대지역】 남양주, 광명, 안양, 【비선호지역】 여주, 동두천, 양주

- 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 25㎡ ~ 85㎡	다가구, 공동주택(아파트, 연립 등), 주거용오피스텔, 도시형생활주택 등	1형(2인 이하 가구 25㎡~50㎡) 또는 2형(3~4인 가구 50㎡~85㎡)
신혼부부	전용 36㎡ ~ 85㎡		신혼이 자녀 양육하기 적합한 주택(방 2개 이상)
청년	전용 25㎡ ~ 60㎡		대학교 인근 등 청년층 수요 많고 교통 편리한 주택

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

## 2

## 신청접수

- 접수기간 : 2026. 5. 4.(월) ~ 5. 15.(금)
- 접수방법 : 우편접수 (방문접수 불가)
  - 접수주소 : 경기도 수원시 영통구 센트럴타운로 43 경기주택도시공사 매입임대계획부
  - 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 ※ [서식] 참조
- 문의사항 : 031-220-3097 또는 031-220-3098

### <GH 신축약정형 매입임대사업 이해를 위한 사전컨설팅>

- 일정 : 4/13(월) ~ 4/17(금), 14:00~16:00 (건당 30분 이내)
  - ※ 유선예약 필수, 선착순 예약으로 미예약시 컨설팅 불가
- 내용 : 계획 기준, 사업 관련 세부사항 등(매입가능성 여부는 판단하지 않음)
- 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 황·종단면도, 주차계획도, 층별 평면도, 단위세대 평면도(빌트인 및 가구표시), 커뮤니티실 평면도(빌트인 및 가구표시), 입면도, 단면도, 우수·오수계획도]
- 타입별 호별 면적표(공고문 첨부 엑셀 작성, 이메일 송부)
- 토지대장, 토지등기부등본, 토지이용계획확인원, 지적도 각 1부
- (토지 소유자의 경우) 매매계약서 사본 및 계약금 입금증

### (해당 시) 추가 제출서류

- 위임장(서식7) \*대리인 신청시 대리인의 인감증명서 및 신분증 사본
- (토지 소유자의 경우) 매매계약서 사본 및 계약금 입금증
- (토지 소유주가 아닌 경우) 토지주 감정평가 동의서
- 토지 신탁등기 된 경우 신탁원부 사본 1부

※ 제출서류는 공고일 이후 발급분에 한함

## 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 (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)

- 커뮤니티공간 권장 용도

(청년) 창업공간, 공용세탁실, 세대창고, 공동작업장 등

(일반·신혼) 돌봄서비스(고령자), 공동육아, 주민소통공간, 실내놀이터, 작은도서관 등

- 커뮤니티공간 내 비품 배치계획을 점선으로 표시

- 의무 설치 대상 주택이 아닌 경우에도 필로티층의 계획가능 공간을 활용하여 다음의 시설 설치를 권장 ※ 세대별 다용도 창고(지하층 가능), 분리수거장 등 입주인 생활지원공간

## ○ 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

- 150세대 이상 : 총 주차대수의 50% 이하로 계획
- 150세대 미만 : 총 주차대수의 50% 이하로 계획하되, 기계식 주차 대수는 20대 미만인 경우 우대
- 관리조건 : 주차관리를 위한 주차관리실 의무설치
- ※ 자주식 주차 우대 원칙, 건축계획과 주차계획 적정성 등을 고려하여 매입심의 시 결정

- 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 동에 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	블박이장	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 불가능한 주택
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시 및 주거환경정비법」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 정비

구역 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, 약정체결 전까지 불법 및 법률상 제한사유를 치유하고 구조상의 문제가 없는 경우 매입가능)
- 맹지 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 주택(반대의 경우도 매입불가) ※ 다만, 점유해소 가능한 객관적 증빙자료 제출시 매입가능
- 타 건축물과 합벽으로 건축된 주택(합벽건축물 전체 매도 신청도 불가)
- 주택 진입도로가 미확보되거나 사도인 주택(다만, 진입도로가 사도인 경우 매도 신청 시 무상귀속/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

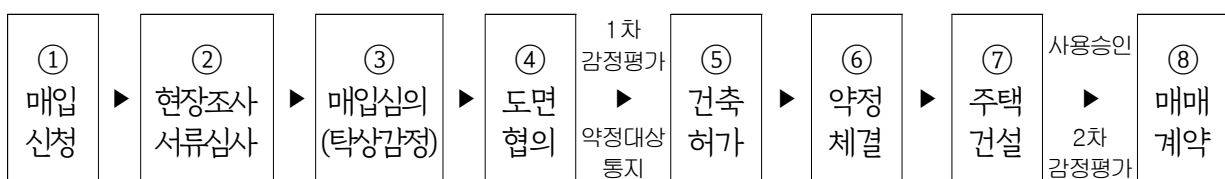
- 매도신청 접수 시점을 기준으로 건축법에 의한 착공신고를 완료한 주택(약정 대상 통지 이후 가능)
- 공사가 확보한 예산 대비 매입가격이 현저히 높다고 판단되는 주택
- 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前·現 공사 임직원이 신청하는 주택  
[다만, 前 공사 임직원은 퇴직일로부터 5년이 경과하지 않은 자를 말한다]
- 청탁 등 부정한 행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 매도(중개)하는 주택 (제재확정일로부터 10년간 매입 제한)
- 公社의 '설계·시공 및 마감자재 기준'에 부적합한 주택
- 토지소유자 감정평가 동의서 미제출 주택(토지소유자가 신청 시 제외)
- 기타 公社 매입심의위원회에서 매입이 곤란하다고 판단한 주택
- 타기관 중복신청 주택

## 라. 매입 권장 사항

- 의무기준 이상의 커뮤니티시설을 설치하거나, 유형별 커뮤니티 설치기준 충족 권장
  - 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

## 5 매입대상주택 선정

### 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 '26년 GH 매입임대사업(준공형 포함) 신청 건수 제한(1회/년)
- 동일사업자의 '26년 GH 매입임대사업 매입약정(준공형 계약 포함) 건수 제한(2회/년)
  - ※ '25년 특화형 매입임대 공고 건에 따른 '26년 매입약정 건은 적용대상에서 제외
  - ※ '26년 이전에 매입약정 후 준공되어 '26년 매매계약 건은 적용대상에서 제외
- 접수 마감일로부터 매입심의까지 약 2~3개월, 매입이행약정 체결까지 약 5~6개월 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 발생된 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

## ○ 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 배근 완료 시	방수 단열공사 및 바닥소음 완충재 완료 시, 마감공사 필요 시	사용승인(검사) 완료 후, 시공품질평가 시행	4단계 점검사항 이행·확인, 전수조사 실시

※ 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
  - 4단계 품질점검 시 시공품질평가를 시행하고, 그 결과를 감정평가법인에 제공 예정
- 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
- 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 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 - 담보신탁은 지급액의 120%로 단독 1순위 설정	GH 단독 1순위 우선수익권 설정(지급액의 120%) ※ 공사 동의(검토)하에 후순위 수익권 등 설정 가능
유의 사항	후순위 근저당·수익권 설정 불가	대금은 수탁사(신탁회사) 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 완료 후	최상층 골조공사 완료 및 2단계 품질점검 완료 후
채권 확보	지급액의 120% 1순위 근저당 및 지상권 설정 - 담보신탁은 지급액의 120%로 단독 1순위 설정 - 계약이행지급보증보험 가입(2.5억원/~매매계약일)	GH 단독 1순위 우선수익권 설정(지급액의 120%) ※ 공사 동의(검토)하에 후순위 수익권 등 설정 가능
유의 사항	후순위 근저당·수익권 설정 불가	대금은 수탁사(신탁회사) 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 발생된 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, 매입이행약정금 신청, 매매계약 체결 등 일체의 절차에서 우리공사가 지정한 법무사에서 매도신청자가 제출한 신탁계약서, 신탁원부 등 신탁계약 관련 서류와 권리관계를 검토하며, 검토결과 매입 추진이 불가능하다고 판단되는 경우에는 매입심의위원회의 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 변동은

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

2026. 4. 2.

**경 기 주 택 도 시 공 사 사 장**