

서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택  
**2019년 1차 사업설명회**

2019. 02. 27. (수)

서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(자산관리회사 :  서울투자운용주식회사 )  
Seoul Investment Management Co., Ltd.

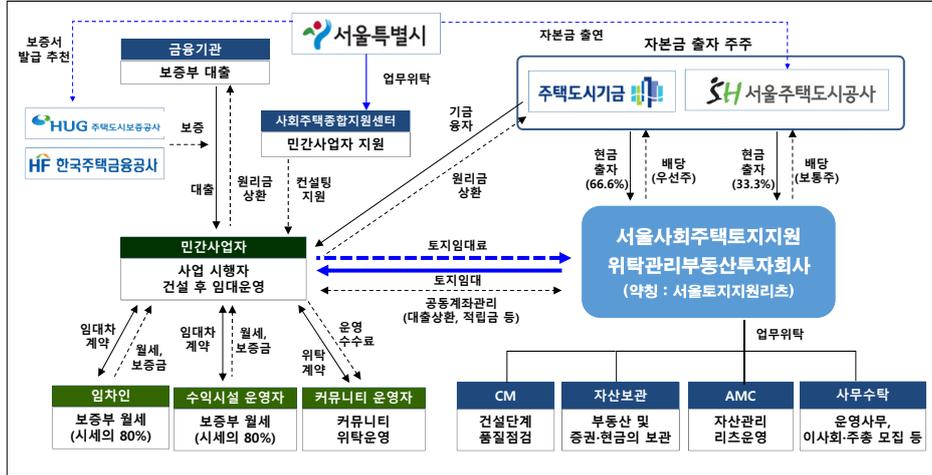
## Contents

- 1. 사업개요
- 2. 민간사업자 공모
- 3. 사업계획서 평가
- 4. 사업대상자 선정
- 5. 토지임대계약 체결 및 자금조달

# 1. 사업개요

## ■ 사업 구조

- 민간사업자가 제안하는 토지를 리츠가 매입하여 임대하고, 민간사업자는 사업시행자로 건설 후 임대운영
- 토지매입비는 전액 주택도시기금과 서울주택도시공사(서울시)의 출자금으로 조달



5

# 1. 사업개요

## ■ 사업의 목적 및 내용

### ■ 사업의 목적

- 주거관련 사회적 경제주체가 토지를 임차 후 사회주택 사업을 수행할 수 있도록 함
- 청년, 신혼부부 등이 안정적으로 장기간 거주할 수 있는 임대주택을 시세 이하의 저렴한 임대료로 공급
- 창의적인 커뮤니티 시설을 공급하여 지역사회에 기여

※ 주거관련 사회적 경제주체 (서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제2조 제3호)

1. 「민법」에 따른 비영리법인
2. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인
3. 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회
4. 「사회적기업 육성법」에 따라 인증된 사회적기업
5. 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업
6. 「중소기업기본법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문, 과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업

### ■ 사업의 내용

- 민간사업자는 리츠가 소유한 토지를 임대하여 주택을 건설하고 30년간 임대주택으로 운영
- 주택 및 수익시설의 임대료는 시세의 80% 이하, 임대료의 상승률은 2년에 5% 이내
- 입주대상 : 가구 구성 인원에 따라 별도의 소득기준 적용

| 구 분                      | 1인 가구  | 2인 가구   | 맞벌이 신혼부부 | 4인 이상 가구 |
|--------------------------|--------|---------|----------|----------|
| 소득기준<br>(도시근로자 월평균 소득대비) | 70% 이하 | 100% 이하 | 120% 이하  | 120% 이하  |

3

## 1. 사업개요

### ■ 사업 시행방식

- ① 민간사업자가 토지 물색 후 사업제안
- ② 민간사업자가 제안한 토지 중 심사를 거쳐 적격사업자 선정
- ③ 선정된 토지를 리츠가 매입하여 민간사업자에 임대
- ④ 민간사업자가 사업시행자로서 주택건설, 임대운영·관리 등 사업을 시행

### ■ 사업 참여자별 역할

|               |   |
|---------------|---|
| 민간사업자         | - 주택설계, 주택사업 인허가, 주택건설 및 이에 따른 각종 업무<br>- 입주자 모집 등 임대관련 업무, 커뮤니티 운영, 수익시설 운영 등 임대사업 제반 업무 |
| 서울토지지원리츠      | - 민간사업자가 제안한 토지 매입 및 임대   |
| 서울특별시         | - 민간사업자 사후 평가, 민간사업자 공모를 통한 사업자 선정  |
| 서울주택도시공사      | - 입주신청자의 무주택 여부, 소득요건 조회 지원<br>- 리츠에 자본금 출자 (주주)  |
| 주택도시시기금       | - 리츠에 자본금 출자 (주주)   |
| 주택도시보증공사(HUG) | - 주택도시시기금 출자 관리 + 대출 보증   |
| 한국주택보증공사(HF)  | - 대출보증  |
| 사회주택종합지원센터    | - 민간사업자의 사업계획서 사전 컨설팅   |
| 자산관리회사(AMC)   | - 명목상 회사인 서울토지지원리츠로부터 자산관리 업무를 위탁받아 수행  |

4

## 1. 사업개요

### ■ 사업 대상지

- ① 서울시 전역을 대상으로 하되, 대중교통(버스, 지하철) 접근이 가능하고 인접도로 폭 3m 이상
- ② 사업대상지는 리츠가 선정한 공인된 감정평가업자의 감정평가금액으로 매입  
단, 민간사업자가 감정평가업자를 추천하는 경우 리츠와 민간사업자가 각자 선정한 공인된 2개의 감정평가업자에게 리츠가 감정평가의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이하로 매입하고 이에 소요되는 비용은 각자가 부담하며, 사업대상지가 국유재산 관리법, 공유재산 관리법 등에 해당하는 경우는 해당 기관의 감정평가액으로 매입
- ③ 사업대상지에서 건물평가액은 전체 감정평가액의 5% 이내
- ④ 사업대상지 선정 후 6개월 이내 토지, 건축물에 관한 소유권 이전, 세입자 명도 등이 가능해야 함
- ⑤ 토지의 제한사항 일체를 고려해야 하며, 사업수행이 불가능한 수준의 추가 제척 등이 발생시 선정 취소 가능

### ■ 사업 신청

- ① 토지와 건물을 포함한 감정평가액이 50억원 이내  
※ 연접된 복수의 필지 또는 주차장법에 의해 이격된 부설주차장 설치가 가능한 경우 복수의 대지 허용
- ② 사업대상지가 하기 자치구 내에 위치할 경우 가점 부여  
- 가점 대상 자치구 : 노원구, 도봉구, 강북구, 성북구
- ③ 사업신청자는 사회주택종합지원 센터에 사업대상지에 대한 탁상감정 의뢰 가능  
- 사업자별 토지매입가 탁감 10건, 임대료 탁감 2건 까지 의뢰 가능  
- 토지매입 탁감은 공모 공고 후 3주 이내, 임대료 탁감은 신청서류 접수 전 3주 이내에만 가능  
- 토지매입가 탁감은 센터에 의뢰하지 않고 <붙임4>의 감정평가법인에 의뢰 가능  
- 임대료 탁감은 반드시 센터에 의뢰해야 하며, 의뢰 전 건축개요 및 기본설계도면 제출

5

## 1. 사업개요

### ■ 사업 신청

- ④ 사업신청서류 제출 전 사회주택종합지원센터의 컨설팅 가능
- ⑤ 사업신청자는 최대 2개의 사업까지 신청 가능
- ⑥ 사업신청 전 사업대상지의 탁상감정평가 결과가 아래의 경우에 해당하더라도 사업신청은 가능하나, 사업자 선정 후 정식 감정평가 결과 요건을 충족하지 못할 경우 리츠는 해당 사업대상지의 매입 취소 가능
  - 사업대상지의 감정평가금액이 50억을 초과 ex) 감정평가금액이 52.5억원
  - 토지주의 요구 금액이 감정평가금액을 초과 ex) 감정평가금액이 40억인데, 토지주 요구가가 42억원
- ⑦ 상기 ⑥항에도 불구하고 매입상한금액 또는 토지주 요구금액과 정식 감정평가 금액의 차액이 10% 미만일 경우, 민간사업자가 지분참여 없이 초과금액을 부담하는 등 리츠와 민간사업자 간 별도의 협약을 체결하는 방식으로 해당 사업대상지의 매입을 추진할 수 있다.  
이 경우 매입 여부의 판단은 리츠의 이사회, 주총 등의 절차를 통해 결정한다.  
※ 구체적인 협약 조건, 방안 등은 현재 미정으로 법률자문을 통해 확정 예정

6

## 1. 사업개요

### ■ 시공 요건

- ① <붙임7> 설계 및 시공 유의사항을 준수하여 설계, 인허가, 시공 및 각종 인증 수행
- ② 공사 착공 전 서울시 공공건축가의 자문을 받고 그 의견을 설계에 반영해야 함
- ③ 리츠는 품질관리를 위해 하기 각 호의 사항을 점검할 수 있고, 민간사업자는 이에 성실히 응해야 함
  - 실시설계 도서의 관련 법규 및 리츠 제시기준 준수 여부 등
  - 골조공사 품질상태 및 설계도서의 이행여부 등
  - 최상층 슬라브 철근배근 및 단열재 규격 등 시공 상태
  - 준공 시 기준건축비 산정을 위한 작업
  - 기타 공사 중 품질, 안전, 환경관리상태 점검 등
- ④ 공사 진행에 따른 일체의 소요비용은 민간사업자가 부담하며, 리츠는 토지 임대 이외에 건물 신축관련 비용을 미부담

### ■ 입주자 모집관리

- ① 입주자 모집 및 선정은 민간사업자가 수행 (센터제공 표준계약서 사용)
- ② 커뮤니티 위탁운영자, 수익시설 임차인의 모집 및 선정은 민간사업자가 수행 (센터제공 표준계약서 사용)
- ③ 사회주택플랫폼(soco.seoul.go.kr/sohouse)을 통해 입주자를 모집, 홍보해야 함
- ④ 서울주택도시공사(맞춤임대부)에서 입주신청자의 무주택 여부, 소득요건 조화를 지원
- ⑤ 입주자 모집 시 우선 분양전환, 전대, 양도 등 금지내용 명시
- ⑥ 최초 임대료는 리츠가 선정한 감평업자의 감정평가액으로 결정한다. 단 민간사업자가 감정평가업자의 선정을 요청하는 경우, 리츠와 민간사업자가 각자 선정한 공인된 감정평가업자의 결과를 산술평균하여 결정하고 이에 소요되는 비용은 각자 부담한다

7

## 2. 민간사업자 공모

### II 추진 일정

|             |  |  |
|-------------|--|--|
| 민간사업자 공모 공고 | 2019. 02. 22. (금)                            | 서울투자운용㈜ 홈페이지   |
| 사업설명회       | 2019. 02. 27. (수)                            | 서울혁신파크 상상청 2층 상상의숲   |
| 질의/응답       | 2019. 02. 27.(수) ~<br>2019. 03. 05.(화) 18:00 | 지정 이메일(landreits@seoulreits.co.kr)로<br>서면질의 접수 후 7일 이내 홈페이지 답변 |
| 탁상감정 의뢰     | 토지매입가 : 2019. 03. 15. (금) 18:00              | 서울특별시사회주택종합지원센터에 의뢰<br>※ 임대료탁감은 건축개요 및 설계도면 필요                 |
|             | 임대료평가 : 2019. 04. 08. (월) 18:00              |  |
| 신청서류 접수     | <b>2019. 04. 22. (월) 14:00 ~ 18:00</b>       | 서울투자운용㈜ 사무실  |
| 사업적격자 선정심사  | 2019. 04월                                    | ※ 장소 및 시간 추후 공지  |
| 사업적격자 선정발표  | 2019. 05월                                    | 이메일 및 유선으로 개별 통지   |

8

## 2. 민간사업자 공모

### II 신청자격 및 방법

- ① 사업신청자는 하기 각호의 요건 모두 충족
  - 「서울시 사회주택 조례」 제2조 3항에 따른 "주거관련 사회적 경제주체"
  - 설계, 시공 능력이 없는 경우 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄 구성 가능
  - 각 사는 2개의 컨소시엄까지 중복하여 참여 가능
  - 사업신청자는 하기 각호의 요건을 충족하는 자가 각 1개사 이상 반드시 포함  
(단독으로 신청하는 경우 하기 각호의 요건 모두 충족해야 함)
    - (1) 공고일 현재 "주거관련 사회적 경제주체"로 정관 목적사업이 임대주택의 공급 또는 운영인 자
    - (2) 공고일 현재 「건설산업기본법」에 따른 "건축공사업" 또는 "토목건축공사업" 으로 등록된 자
    - (3) 공고일 현재 「건축사법」에 따른 "건축사사무소"를 등록한 자
- ② 컨소시엄은 하기 각호의 방법으로 구성
  - 사회주택을 임대 운영할 자를 대표법인으로 해야 하며, 대표법인은 "주거관련 사회적 경제주체" 에 해당
  - 컨소시엄을 구성하는 개별 법인의 위임을 받아 대표법인 명의로 사업신청
- ③ 주택건설은 사업신청자(구성원 포함)만 수행 가능
- ④ 복수의 "주거관련 사회적 경제주체" 가 컨소시엄에 참여할 경우, 사업수행을 위한 용자, 보증 등은 대표법인 단독 명의로 신청해야 함

9

### 3. 사업계획서 평가

#### II 평가 개요

- ① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분 / 본 평가는 정량적 평가와 정성적 평가로 구분
- ② 사전검토는 서울투자운용㈜ 이 수행하며,
  - '신청자격 및 방법', '사업계획의 요건' 등의 준수여부 및 감점 사항 등을 검토함
- ※ 평가제외 기준
  - '신청자격 및 방법', '사업계획의 요건' 등을 충족하지 못한 경우
  - 사업신청서류의 허위 또는 누락이 있는 경우
  - 평가위원회 개최시 프리젠테이션에 참여하지 않을 경우
  - 기타 중대한 서류 미비 및 오류사항이 발견될 경우

#### II 제안서 관련 감점항목

| 항 목  | 감 점                 |
|--|---------------------|
| 1. 제안서 기준쪽수 초과 시                                   | 쪽당 : 0.1점 (최대 1.0점) |
| 2. 제안서 작성 지침 위반                                    |                     |
| · 색채(칼라)사용 위반 (단, <붙임1> 사업계획서 등 작성지침에서 허용하는 경우 예외) | 쪽당 : 0.1점 (최대 1.0점) |
| · 제안서 규격(A4) 제한 기준 위반                              | 쪽당 : 0.1점 (최대 1.0점) |
| 3. 프리젠테이션 파일 작성지침 위반                               | 쪽당 : 0.1점 (최대 1.0점) |
| 4. 제출서류 제본기준(붙임1 사업계획서 등 작성지침 - 다.제출서류의 규격) 위반     | 건당 : 0.1점 (최대 0.4점) |
| 5. 평가위원 선정 대상자 사전접촉 및 설명 금지 위반                     | 2점/명(제한 없음)         |

10

### 3. 사업계획서 평가

#### II 사업제안서 평가 기준 및 배점 (정량적 평가)

| 구 분    | 평가항목   | 평가요소  | 배점한도  |          |         |        |   |
|--------|--|---|---|----------|---------|--------|---|
| 계      |  |   | 20  |          |         |        |   |
| 제안서 평가 | 정량적 평가 (20점)   | ▪ 재정 건전성 (a+b)/2<br>부채비율 (a)<br>유동비율 (b)      | 250% 초과                                       | 250~150% | 150~50% | 50% 미만 | 5 |
|        |  |   | 0   | 1        | 3       | 5      |   |
|        |  | 25% 미만  | 25~50%  | 50~100%  | 100% 초과 | 5      |   |
|        |  | 0   | 1   | 3        | 5       |        |   |
|        | ▪ 최근 3년내 유사사업실적<br>(※ 주택임대사업 ○건, 단순 집수리가 아닌 대수선 ○건, 신축 ○건 및 이와 유사한 사업) | 3건 이하   | 4건~7건   | 8건~11건   | 12건 이상  | 5      |   |
|        |  | 0   | 1   | 3        | 5       |        |   |
|        | ▪ 사회주택 전담인력  | 1인  | 2인  | 3~4인     | 5인 이상   | 5      |   |
|        |  | 0   | 1   | 3        | 5       |        |   |
|        | 가감점 (정량)   | ▪ 입지 적정성 (현장점검 결과)<br>▪ 사업대상지 위치<br>▪ 제출서류 오류 | - 대중교통 접근성, 일상생활 편의성 등 현장점검을 통한 주거지로서 적정여부 판단 |          |         |        | 5 |
|        |  |   | - 노원구, 도봉구, 강북구, 성북구                          |          |         |        |   |
|        |  | - 제출서류 작성오류시 공모지침서 제18조 제3항에 따라 감점 부여         |   |          |         | 감점     |   |

※ 컨소시엄을 구성하여 사업 참가 신청 시 정량적 평가 산출 기준  
 - 재정 건전성 항목은 구성원별 득점 중 낮은 값을 기준으로 한다.(설계사 재정 건정성 제외)  
 - 유사사업실적 항목은 구성원별 득점의 평균값으로 한다. (설계사 득점 제외, 소수점 셋째자리에서 반올림)

11

### 3. 사업계획서 평가

#### ■ 사업제안서 평가 기준 및 배점 (정량적 평가)

| 구분     | 평가항목         | 평가요소   | 배점한도   |
|--------|--------------|--|--|
| 계      |              |  | 80   |
| 제안서 평가 | 정성적 평가 (80점) | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업계획완성도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업이해도 및 제안요청서와의 부합성</li> <li>- 세부계획간 연계성 (입주 Target 설정, 커뮤니티 운영 계획, 건축계획 등 각 세부계획 간의 연계성 확보 여부)</li> </ul> </li> </ul>   | 10   |
|        |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업수행능력                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업의 운영조직 및 인력운영계획의 적정성</li> <li>- 사업추진계획의 적정성 및 실현가능성</li> </ul> </li> </ul>  | 5  |
|        |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축계획 (설계, 시공)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 평면계획의 적정성 및 창의성</li> <li>- 주차계획의 적정성</li> <li>- 단위세대 설계 적정성</li> <li>- 가구 및 설비 배치 등의 적정성</li> <li>- 외관 디자인 및 마감의 적정성 (주변과의 조화 등)</li> <li>- 공사기간 공정, 품질, 안전 관리 계획</li> </ul> </li> </ul> | 20   |
|        |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>커뮤니티 운영계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 커뮤니티공간 규모 및 용도의 적정성</li> <li>- 커뮤니티프로그램의 창의성 및 실현가능성</li> <li>- 입주민 맞춤형 특화 프로그램 운영여부</li> <li>- 지역사회와의 연계 여부</li> </ul> </li> </ul>  | 10   |
|        |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>입주자 모집, 임대 운영 및 입주자관리 계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자 모집 및 마케팅 전략</li> <li>- 공실 관리 및 임대료 연체관리 계획</li> <li>- 입주자 만족도 조사 등 입주자 의견반영 계획</li> </ul> </li> </ul>   | 10   |
|        |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>건물 유지관리계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시설물 수선·유지관리 계획 수립 및 적정성</li> <li>- 안전관리 및 위생·환경관리계획 수립 및 적정성</li> </ul> </li> </ul>  | 10   |
|        |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업성 검토 및 부채관리계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재원조달계획 및 사업수지 분석의 적정성 및 정확성</li> <li>- 부채관리 계획의 적정성</li> </ul> </li> </ul>   | 15   |
|        |              | 가점 (정성)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>입주대상 특화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전체 공급세대의 50% 이상 신혼부부(세대당 45㎡ 이상) 또는 주거약자 (유니버설디자인 적용) 대상 공급 시</li> </ul> </li> </ul> |

12

### 4. 사업대상자 선정

#### ■ 평가위원회 구성 및 운영

- ① 서울시는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의, 평가하기 위하여 민간사업자 평가위원회를 구성하여 운영함
- ② 서울투자운용㈜는 평가위원회의 구성 및 운영에 관해 서울시를 지원
- ③ 심사는 전체 평가위원 점수의 3분의 2 이상 출석으로 개최
- ④ 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 평가위원회 위원 등과 접촉 및 사전설명 금지  
→ 평가위원 선정 대상자에 대한 사전접촉시 따른 감점 부여

#### ■ 사업대상자 선정

- ① 평가결과 최종 점수가 70점 이상인 사업자 중 최고 득점 순으로 매입 우선순위 선정하고, 선순위 사업의 토지 매입협상이 결렬되는 경우 후순위 사업 매입 추진 (단, 적절한 후순위 사업이 없는 경우 선순위 사업만 선정 가능)
- ② 평가결과 동점이 발생할 경우 사업계획서 항목의 "사업계획 완성도", "건축계획", "입주자 모집, 임대운영, 입주자관리계획" 항목 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 함

13

## 5. 토지임대계약 체결 및 자금조달

### II 토지임대계약 체결

- ① 민간사업자는 본 사업을 위한 리츠와 토지임대계약을 체결
- ② 토지임대기간 : 30년 (건축기간 미포함)
- ③ 토지임대보증금
  - 별도의 보증금은 없으며 이행보증보험증권으로 대체하고, 토지임대기간 중 매년 이행보증보험증권을 갱신
  - 리츠와 민간사업자 간 공동계좌를 개설하여 관리하는 경우 이행보증보험증권 제출을 생략 가능
- ④ 토지임대료
  - 토지가격의 2%를 연간 토지임대료로 하고 매월 납부 (부가가치세 제외)
    - ※ 토지가격은 감정평가 가격인 토지의 매입가격으로 하며 취득에 필요한 제세 공과금은 제외
  - 토지임대료율은 리츠의 사정에 따라 토지임대계약 전 변동 가능
    - ※ 임대료율의 변동은 정책변경, 기금출자심의 등을 통해 출자자의 요구수익률이 변경될 경우로 한정
  - 토지가격은 감정평가 가격인 토지의 매입가격과 취득에 필요한 제세공과금을 포함
  - 민간사업자가 토지임대료를 납부약정일에 납부하지 않을 경우 지연손해금(연체이자)을 일할계산하여 부과

| 1개월 이내 | 1~3개월 이내 | 3개월 초과  |
|--------|----------|---------|
| 연 7%   | 연 8.5%   | 연 10.5% |

14

## 5. 토지임대계약 체결 및 자금조달

### II 토지임대계약의 해제

- ① 토지임대 계약일로부터 6개월 이내 착공하지 않을 경우 (리츠가 인정하는 불가피한 사정이 소명될 경우 제외)
- ② 민간사업자가 본 지침서에 명기된 각종 의무를 이행하지 않은 경우
- ③ 토지임대료 또는 기금용자(보증부 사업비 대출 포함) 건설자금 이자가 3개월 이상 연체된 경우
- ④ 입주자격, 임대료 수준 등 사업계획서의 내용과 상이하게 임대 운영하는 경우
- ⑤ 서울시의 사후평가 결과 임대운영을 지속할 수 없다고 판단되는 경우
- ⑥ 민간사업자 귀책사유로 토지임대계약 해제시, 리츠는 해제시점의 감정평가액으로 건축물을 매입함  
단, 임대보증금 등 리츠가 부담해야하는 추가채무가 있을 경우 해당 금액을 건축물 매입가격에서 차감

15

## 5. 토지임대계약 체결 및 자금조달

### II 건축물의 매입

① 리츠는 임대기간 종료 시 민간사업자 소유의 건축물을 하기 기준건축비를 최대로 하여 건축원가에 매입

○ 기본금액 (부가세별도)

| 용도    | 기본금액      |
|-------|-----------|
| 다가구주택 | 1,607,000 |
| 다세대주택 | 1,607,000 |
| 연립주택  | 1,607,000 |
| 아파트   | 1,695,000 |
| 기숙사   | 1,303,800 |

※ 연면적 1㎡ 당 금액이며 근린생활시설 등을 복합건축하는 경우 연면적은 주된 용도(주거시설)로 통합하여 산정

○ 가산율

- 친환경 디자인(에너지 절감 포함) 또는 무장애설계(Universal Design) 적용 시 기본금액과 가산금액을 합한 금액에 2.21%를 가산한다.

※ 친환경디자인 및 무장애설계의 적용여부는 서울시에서 정한 별도의 기준에 따라 사회복지지원센터 등의 기관이 적용 여부를 확인 할 경우 인정

○ 가산금액 (부가세별도)

- ① 태양열 설비 설치 시 설치면적(㎡) 당 102,000원을 가산
- ② 승강기 설치 시 다음 페이지의 시설별 단가를 가산
- ② 소화설비 설치 시 다음의 시설별 단가를 가산

| 설비명      | 단위               | 보정단가 가산액  |
|----------|------------------|-----------|
| 옥내소화전    | 원/개소             | 5,200,000 |
| 스프링클러    | 원/헤드             | 211,000   |
| 포말소화설비   | 원/헤드             | 311,000   |
| 탄산가스소화설비 | 원/병(68리터/45kg)   | 829,000   |
| 하론가스소화설비 | 원/병(68리터/50kg)   | 4,000,000 |
| NAFS-Ⅲ   | 원/병(68리터/50kg)   | 4,700,000 |
| FM - 13  | 원/병(200리터b/50kg) | 7,300,000 |
| INERGEN  | 원/병(90리터)        | 3,600,000 |
| FE-13    | 원/병(200리터b/50kg) | 5,300,000 |
| 연결살수설비   | 원/헤드             | 355,000   |

※ 승강기 설치 시 시설별 가산금액 [붙임3] 참조

16

## 5. 토지임대계약 체결 및 자금조달

### II 자금 조달

① 주택도시기금 용자에 의한 사업비 조달(HUG)

- 자격요건 : 사회적기업(예비포함), 사회적 협동조합, 비영리법인, 지방자치단체 등이 사회적주택사업자로 선정 한 자에 해당

※ 자격요건의 적용시점은 주택도시기금 용자 신청 시점을 기준으로 함

| 면적구분   |        | 세대당 용자한도 | 용자금리  | 용자기간 | 비고                       |
|--------|--------|----------|-------|------|--------------------------|
| 초과     | 이하     |          |       |      |                          |
| -      | 전용 45㎡ | 50백만 원   | 年2.0% | 20년  | 1년 단위로 최장 10년 까지 기간연장 가능 |
| 전용 45㎡ | 전용 60㎡ | 80백만 원   | 年2.3% |      |                          |
| 전용 60㎡ | 전용 85㎡ | 100백만 원  | 年2.8% |      |                          |

- 다가구(단독주택) 건설시 기금용자 한도
- 용자한도 : 60,000천원 (가구당 전용면적 85㎡ 이하)
- 용자금리 : 연 2.0%
- 용자기간 : 공동주택 건설의 경우와 동일

※ 기금용자 한도 등은 토지임대계약 전 변경될 수 있음

17

## 5. 토지임대계약 체결 및 자금조달

### II 자금 조달

- ② 주택도시보증공사(HUG)의 보증에 의한 사업비 조달
- 자격요건 : 서울시가 HUG에 보증서 발급을 추천하고 HUG가 심사후 보증서 발급
  - 보증한도 : 사업비의 90% (사업비는 건축공사 및 임대운영 비용, 토지비 제외)
  - 보증대상 : 사회주택 건설자금 보증 및 임대보증금 반환보증
  - 대출기관 : 서울시와 협약된 사회주택 대출 금융기관 (하나은행)
  - 보증조건 : 보증수수료 0.1%
    - 자기자금 선투입 : 총 사업비의 5% 이상
  - 보증기간 : 보증서 발급일(사업약정 체결일)로 부터 최종 상환기일까지
  - 대출금리 : CD + 1.75%
  - 이차보전 : 민간사업자의 최종 부담금리가 1.8%가 되도록 대출금리를 서울시가 대출기관에 보전 (보전액 상한은 대출잔액의 최대 2% 까지)
  - 시공사 조건
    - 가. 30세대 미만 : 신용등급 C 이상, 시공순위 및 실적요건 없음
    - 나. 30세대 이상 : 하기 요건 중 하나 이상 충족
      - HUG 신용등급 BB+ 이상
      - 시공능력순위(토목건축공사업) 500위 이내
      - 최근 5년간 30세대 이상 공급

18

## 5. 토지임대계약 체결 및 자금조달

### II 자금 조달

- ③ 한국주택금융공사(HF)의 보증에 의한 사업비 조달
- 자격요건 : 서울시가 HF에 보증서 발급을 추천하고 HF가 심사후 보증서 발급
  - 보증한도 : 사업비의 90% (주택건축비, 기타사업비 포함 / 주택 이외(상가, 주거용 오피스텔 등) 제외)
  - 보증대상 : 사회주택 건설자금 보증
  - 대출기관 : 신한은행, 하나은행
  - 보증조건 : 보증수수료 최대 0.1%, 준공 후 총대출금액의 30%이상 상환
  - 보증신청 시기 : 사업계획(또는 건축허가) 완료
  - 보증기간 : 15년 or 30년
  - 대출금리 (분할상환 원칙)
    - 준공 즉시 일시상환(최대 2년 6개월) : CD + 1.75%
    - 보증기간이 15년인 경우 : CD + 1.75%
    - 보증기간이 30년인 경우 : CD + 2.05%
  - 이차보전 : 최대 15년까지 민간사업자의 최종 부담금리가 1.8%가 되도록 대출금리를 서울시가 대출기관에 보전 (보전액 상한은 대출잔액의 최대 2% 까지)
  - 시공사 자격/책임
    - 별도 시공사 자격은 없으나 사용승인 전 기간동안 연대보증 필요
- ④ 사업자는 상기 1~3항 이외의 방식으로 사업비를 조달할 수 있음

19

## 5. 토지임대계약 체결 및 자금조달

### ■ 자금 관리

- ① 주택 및 수익시설의 임대개시 후 수입금(임대료, 보증금, 기타수익 포함)은 리츠와 민간사업자의 공동관리계좌에 입금하며 수입금은 하기 순서로 인출하는 것을 원칙으로 함  
다만, 원금일시상환 시점 등 대출 원리금 상환에 대한 세부계획은 보증기관과 대출기관 등으로부터 승인을 득한 자금상환계획에 따름
  - (1) 리츠에 지급하는 토지임대료
  - (2) 주택도시기금으로부터 차입한 대출의 원금과 이자
  - (3) 금융기관으로부터 차입한 보증부 대출의 원금과 이자
  - (4) 보증부가 아닌 대출의 원금과 이자
  - (5) 임대보증금 반환준비금 적립금 (입주시점 매월말 반환준비금 잔액은 임대보증금 총액의 10% 이상)
  - (6) 수선유지 준비금 적립금
  - (7) 본 사업과 관련된 제세공과금
  - (8) 본 사업과 관련하여 발생한 일반관리비(보험료, 관리경비 등)
- ② 상가 1항에 따라 집행된 공동관리계좌의 잔액은 민간사업자의 계좌로 이체 가능
- ③ 상가 1항, 2항에도 불구하고 민간사업자는 리츠와 보증기관이 협의할 경우 보증기관의 별도 자금관리를 따라야 함

20

## 5. 토지임대계약 체결 및 자금조달

### ■ 사후 평가

- ① 서울시는 사회주택의 사후관리를 위해 매년 평가를 실시(2019년부터 인증제 실시)하며, 평가결과에 따라 인센티브 또는 페널티 부여 가능
- ② 서울시는 필요한 경우 사업자에게 관련 자료를 요구할 수 있고, 민간사업자는 정당한 사유가 없는 한 이에 응해야 함

### ■ 사업 청산

- ① 리츠는 토지임대기간 만료 후 민간사업자 소유의 건축물을 매입하여 사업을 청산함

21

# Q&A

