



2019

공동체주택 인증제 간담회

서울시 공동체주택 인증제 개선을 위한 의견 청취

I. 공동체주택 인증제

- 공동체주택 인증제 운영
- 공동체주택 금융상품

II. 인증제 개선 방향



인증제 추진 목적

▶ 01 최소 질적 관리

- 건축설계/커뮤니티/주택관리 등
- 최소기준 맞춤

▶ 02 초기부터 금융지원

- 예비인증 통해 토지/설계/건축비 대출(사업비 90%))

▶ 03 체계적 데이터 관리

- 공급 데이터 관리

▶ 04 지속 모니터링

- 본인증, 모니터링 통해 지속관리 및 지원

2018년 인증제 추진



금융상품 마련

- 한국주택금융공사, 서울SH공사, 서울보증하나은행

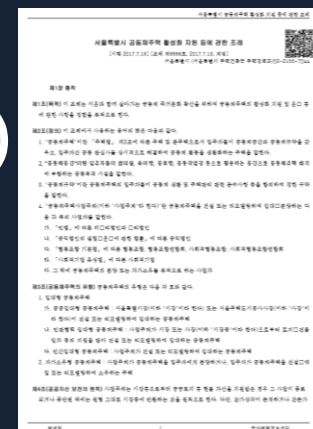


인증제 공모 및 시행

- 설명회 및 아카데미 개최(18.10~12월)

『서울특별시공동주택활성화 지원등에관한조례』제정(17.7월)

- 인증제 및 이차보전 지원



인증지표 마련

- 용역시행(17.12월)
- 전문가 자문회의,
시뮬레이션 (18.1~9월)

금융상품설명회시행(18.12월)

- 한국주택금융공사, 하나은행





I.

[공동체주택 인증제]

1. 신청대상

● 서울시 소재 공동체주택 사업자

- ① 토지(공동체주택 건설부지 100%)를 소유(소유예정자 포함)하고,
- ② 호당 85㎡(주거전용)이하, 3가구(세대, 호) 이상 구성, 공동체주택을 서울시에 신축하는
- ③ '주택 및 건축 관련 사업자'로 등록된 자

* 민간임대형 : 컨소시엄 가능 (단 주 사업자는 해당 조건 부합, 부 사업자는 도시, 건축, 부동산, 주택관련 사업자로 한정)

* 자가소유형 : 협동조합 등록증을 소지한자 또는 '주택 및 건설 관련 사업자'

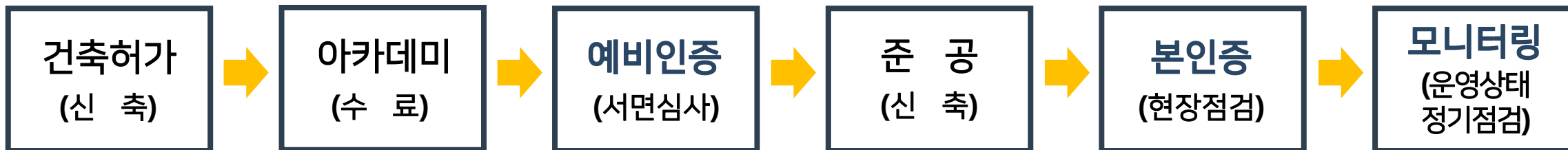
구분	제출서류	관련법령
임대사업자	임대사업자등록증	민간임대주택에 관한 특별법
주택임대관리업자		민간임대주택에 관한 특별법
건축공사업자		건설산업기본법
토목건축공사업자		건설산업기본법
건축사사무소를 개설한 자		건축사법

- ④ 예비인증 신청 서류 제출일 기준 건축허가를 마치고 준공(사용승인) 이전이며

* 공사가 시작된 사업자는 준공 전에 대출신청이 되어야 함

- ⑤ 공동체주택 인증제 아카데미를 수료한 공동체주택 사업자

2. 인증 절차



① 예비인증 아카데미

(’18년) 주택관리(4시간), 커뮤니티 프로그램(4시간)

② 예비인증 : 인증지표 준수여부 서면심사(설계도, 계획서 등)

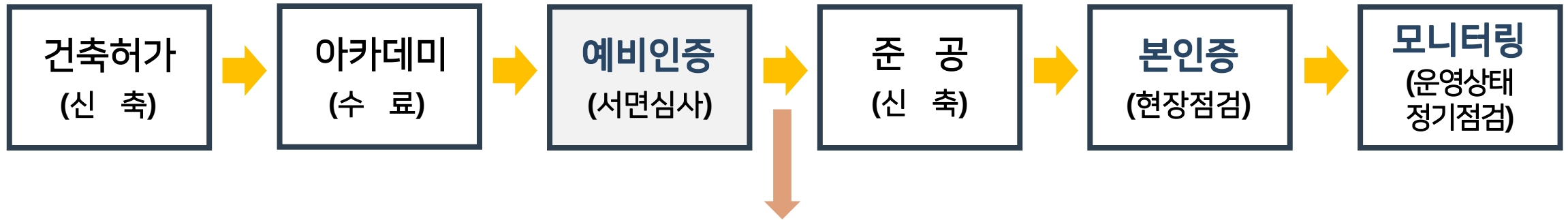
⇒ 사업자금(건설자금) 대출 지원 및 대출금 이자 지원(2.0%)

③ 본인증, 모니터링 : 예비인증 신청 당시 제출했던 설계도, 계획서 기준 인증지표 충족여부 현장심사

⇒ 본인증 통과 시 기간 한정 이차지원(민간임대, 8년) 및 인증완료(상환, 자가소유형)

본인증 통과하지 못할 경우 이차지원 회수 및 기존 사용하고 있던 금융상품 대출 중단

3. 예비인증 통과 후 대출시행 절차



- 예비인증 통과 시 공문시행(서울시 → 해당 사업자)
- 대출 상담 후 대출금 확정 (사업자 ↔ 한국주택금융공사(HF))
⇒ 토지비/설계/건설비 등 포함 90% 대출 보증증서 발급
- 협약은행(하나은행)에서 대출실행

4. 금융상품

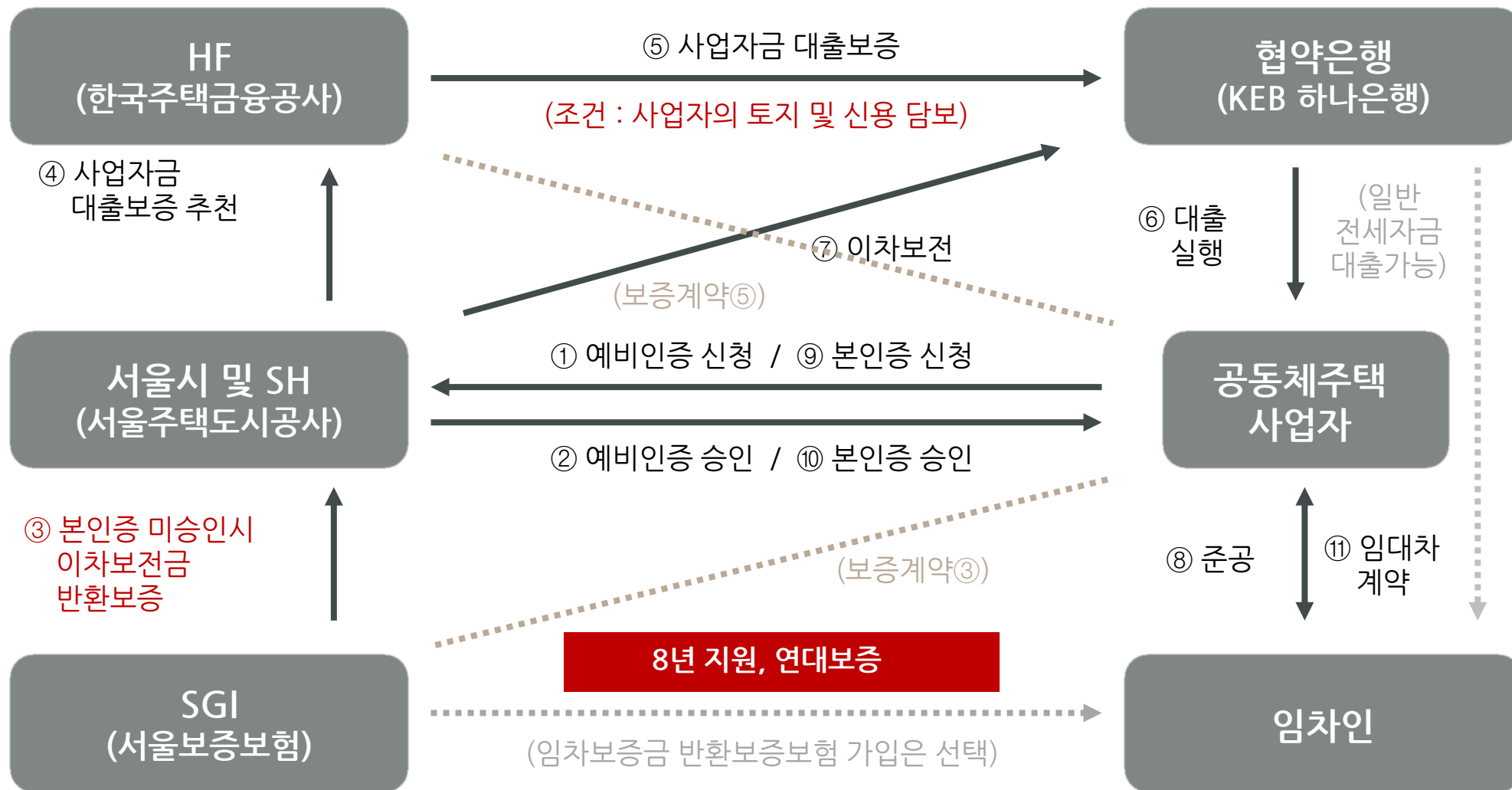
● 대출한도

- 총 사업비의 90%까지 대출가능(단, 이자지원 최대 대출한도는 있음)
- 이자지원 최대 대출한도 기준

구 분	이자지원 대출한도	이자지원 예시
30호 미만	30억원까지	월 500만원, (대출금 30억 기준)
30호 이상 100호 미만	50억원까지	월 830만원, (대출금 50억 기준)
101호 이상 200호 미만	70억원까지	월 1,160만원, (대출금 70억 기준)
201호 이상	90억원까지	월 1,500만원, (대출금 90억원 기준)

● 대출금리 : 기준금리(CD금리, 변동)+가산금리(1.75%) - 이차보전 2.0%

5. 금융상품 구조(1) - 민간임대형





6. 금융상품 개요

구분	건설자금 대출보증(사업자)	전세자금 대출보증(입주자)
협약기관	■ (보증) 한국주택금융공사 + (대출) 하나은행	
지원대상	■ 서울형 공동체주택 예비인증 사업자	■ 서울형 공동체주택 입주예정자 ※ 다만, 공동체주택 예비인증 사업자가 준공한 주택 입주예정자에 한해서 지원
보증금액	■ 총 사업비의 90% 이하 ※ 총사업비 : 대지비, 공사비, 기타사업비가 포함되며, 주택외의 부분은 제외	■ 전세자금의 90% 이하, 최대 2억원
보증기간	■ 준공 후 최대 8년 (※ 자가소유형은 등기 후 10개월)	■ 전세계약 종료 시까지
보증조건	■ 민간임대/자가소유 형 : 토지계약체결 및 계약금 지급(매매대금의 10% 이상) ■ 시공사 연대보증 ■ 준공 후 총 대출 금액의 30% 이상 상환(2년마다 3%)	■ 신용평가등급 1~9등급 ■ 전세자금의 질권설정 또는 채권양도 중 선택
대출금리	■ 기준금리(CD금리)+가산금리(1.75%) ※ 이차보전 지원 : 2.0%	■ 기준금리(금융채(AAA) 유통수익률 또는 COFIX 금리) +가산금리(1.8%) - 금리인하(최대 0.5%)
보증료율	■ 최저 연 0.1%	■ 최저 연 0.05% 인하

7. 인증지표(1)

6개 분야, 14개 항목(100점 기준, 70점 이상 통과)

구분	범주	평가항목		세부평가기준	구분	배점
정량적 평가 (43)	1.1 주거 공간	1.1.1	최소 주거면적 확보	최소 주거면적 확보 부합여부에 따른 평가	필수 항목	P/F
	1.2 공동체 공간	1.2.1	공동체공간의 조성 면적	공동체공간의 조성 면적 평가		F/15
		1.2.2	공동체공간의 채광창 면적비율	공동체공간 내 채광창 면적비율 평가		2
		1.2.3	공동체공간의 설비기준	공동체공간의 권장 설비기준 평가		9
		1.2.4	공동체공간 진입의 용이성	외부 및 세대별 주거공간에서 공동체공간 진입의 용이성 평가		5
	1.3 공용 공간	1.3.1	실내 공용공간 내 휴게시설 확보	실내 공용공간(공용 복도, 계단 등) 내 휴게시설 확보여부 평가		2
		1.3.2	옥외공간의 조성	공동체 활동이 가능한 옥외공간 확보의 정도 평가		10

7. 인증지표(2)

● 6개 분야, 14개 항목(100점 기준, 70점 이상 통과)

구분	범 주	평 가 항 목	세부평가기준	구분	배점
정성적 평가 (57)	2.1 지속성	2.1.1 공유시설의 조성	공유시설(공동세탁실, 공동창고 등) 조성 개수 평가		4
		2.1.2 효율적, 안전한 운영 · 관리	주택관리, 에너지 효율, 안전관련 시설물 설치여부 평가		17
		2.1.3 공동체 프로그램 계획	입주자 및 지역에 대한 이해를 기반으로 작성한 공동체 프로그램 여부 평가		12
		2.1.4 공동체 규약 계획	공동체 특성에 맞는 규약이 되도록 항목 선정 및 거주자 참여도 등 평가		5
		2.1.5 사회적경제 형태의 법인 설립과 운영	사회적경제 형태의 법인 설립과 공동체 관리, 주택관리 및 사회적경제 활동 여부		5
	2.2 공동체 강화	2.2.1 입주자 선정 계획	입주자 선정 기준 및 선정 방법 평가		6
	2.3 개방성	2.3.1 공동체 공간의 지역 사회 개방	공동체 공간의 개방 정도 평가		8



Ⅱ.

[인증제 개선 방향]

1. 인증제 운영방식

● 예비인증 접수 수시화

- 정해진 접수기간 내 건축허가, 인증제 서류작성 준비시간 부족
- 수시 진행되지 않으면 실제로 필요한 건설기간에 맞추어 대출 불가

● 인증 신청 요건 조건부 완화

- 토지비 상승으로 매입 후 추진이 어려워 민간임대(사업자 한정) 사업자 경우
건축허가 사전 협상 완료 시 건축허가 전 예비인증 신청가능(통과 후 토지매입 조건)
→ 인증제 통과 시 대출완료 후 토지매입 완료 조건 필요

● 인증제 아카데미 시기조정

- 인증제 아카데미 신청자 설문조사
→ 커뮤니티 프로그램 예비인증 시, 주택관리는 집 입주 후 본인증 시점에 필요



2. 금융상품

● 이자지원 대출한도 상향조정 요청

- 최근 2~3년간 서울시 지가 상승으로 평당 2,000만원 토지 구하는 것 불가능하여
이자지원 대출한도 상향조정 필요

● 준공 후 총 대출금액의 50% 상환은 사업자 부담 커 사업추진 어려움(* 금융상품 설명회)

- 기존) 준공 후 총 대출금액의 50% 상환 + 최종 대출금 인출 시점부터 매 2년마다 대출원금 3%이상 상환
- 개선) 준공 후 총 대출금액의 30% 상환+ 최종 대출금 인출 시점부터 매 2년마다 대출원금 3%이상 상환
(HF 협의 후 개선.'19.1.8)

● 리모델링, 오피스텔, 매입주택 관련 신규 이자지원 금융상품 마련 요청

3. 2019 인증제 개선(안)

개선 요청사항		개선 (전)	개선(후)
인증제 운영방식	신청 기간	지정 기간	수 시
	신청 조건	건축허가 득한 후	건축허가 사전 협상
	아카데미 수수료	예비인증 신청 시 2과목(8시간)	시기조정 예비인증 : 커뮤니티 본인증 : 주택관리
금융상품	이자지원 대출한도	▪ 30호 미만 : 30억원까지 ▪ 30~100호 : 50억원까지 ▪ 101~200호 : 70억원까지 ▪ 201호 이상 : 90억원까지	▪ 30호 미만 : 35억원까지 ▪ 30~100호 : 60억원까지 ▪ 101~200호 : 80억원까지 ▪ 201호 이상 : 100억원까지
	대출금액 상환방법	준공 후 대출금 50% 상환	준공 후 대출금 30% 상환(완료)
	추가 보증/대출상품 요청	신축	리모델링, 매입 및 오피스텔

T h a n k Y o u !