

「서울시 공동체주택 건설사업(준공공주택사업자)」를 위한 한국주택금융공사 **건설자금보증(은행계정)**

I. 개요

서울시로부터 공동체주택 (예비)인증을 받은 준공공주택사업자가
임대 및 분양주택 건설을 위해 은행에서 건설자금대출시 지원되는 보증

II. 주요사항

1. 준공공주택사업자*의 경우 **전액보증(보증비율 100%)**

* 준공공주택사업자 - 국가·지방자치단체 또는 공공주택사업자로부터 ①자금(출자, 이자보전, 선매입금 등) 또는 ②건설관리(CM, 임대위탁, 사무위임 등) 또는 ③토지임대를 지원받아 주택을 건설하거나 구입하는 주택사업자(단, 지위는 당해사업장에 한함)

2. 보증대상 : **사업대지비, 주택건축비, 기타사업비**

* 기타 사업비 = 일반분양설치비 + 법무비용 + 설계비 + 감리비 + 금융비용 등

3. 대출금리 : 기준금리(CD금리) + 가산금리(연 1.75%)

☞ **서울시 이자보전 지원 : 최대 연 2.0%**

4. 준공공주택사업자의 경우 임대주택사업시 **보증료 할인 : 보증료 최저 연 0.1% 부터**

5. 주택건축비는 표준건축비, 채권은행 또는 공공주택사업자가 평가한 건축비 모두 허용

6. (준)공공주택사업자의 경우 보증금액 50억원 이하 보증신청 시 **간소화된 심사방식 적용**
☞ **간소화된 심사방식으로 신속한 보증심사 및 승인 가능(소요기간 : 서류완비시 7영업일 내)**

III. 상품특징

사업유형	임대, 분양	대출재원	은행자금
입주자모집시기	선분양(친환경주택), 후분양(골조 2/3 완성)		
보증대상자금	사업대지비, 주택건축비, 기타사업비		

IV. 보증요건

세대별 면적	제한 없음	건설 세대수	제한 없음
보증신청 시기	사업계획승인(또는 건축허가) 완료, 서울시 공동체주택 (예비)인증 완료		
보증필수 요건	- 민간임대형, 자가소유형 : 사업대지 전부에 대한 계약체결(매매대금의 10% 이상 납부) - 토지임대형 : SH공사(또는 서울시)와 토지임대계약 체결, 총사업비의 3% 이상 선투입		
시행사	제한없음		
시공사 자격/책임	제한없음 / 연대보증		

V. 취급기준

보증한도	총사업비*의 90% 이하 * 사업대지비, 주택건축비, 기타사업비가 포함되며 주택 외 부분(근린생활시설)은 제외
대출금 지급	사업대지비는 승인 후 일시 지급, 주택건축비 및 기타사업비는 공정률에 따라 분할지급
사업대지 처리	대출 취급시 제 1순위 근저당권 설정(또는 담보신탁 등)
보증기한	준공 후 최대 8년까지 가능(자가소유형은 등기 후 10개월)
보증해지	대출기한까지 보증책임 부담 - (공통) 상가 분양대금(임대보증금 포함)으로 건설자금대출 우선 상환 - (자가소유형) 분양 주택의 경우 분양대금으로 건설자금대출 우선 상환 - (민간임대, 토지임대형) 준공 후 총대출금액의 30% 이상 상환 - (민간임대, 토지임대형) 최종 대출금 인출 시점부터 매 2년마다 대출원금의 3% 이상 상환

하나은행 임대주택사업팀 : 02-2002-1595(1595), 1596
한국주택금융공사 서울중부지사 : 02-2014-7523, 7520

1. 대출금 상환 기준은?

- (자가소유형) 준공 후 분양대금으로 전액 상환(만기 등기 후 최대 10개월)
- (민간임대·토지임대형) 준공 후 총대출금액의 30% 이상을 상환하고 매 2년마다 대출원금의(총대출금액 기준) 3% 이상 분할 상환
 - 상가 분양대금(임대보증금 포함) 전액은 대출금 상환용으로 사용하며, 주택 임대보증금, 임대료는 토지임대료, 임대보증금 반환준비금 등 필수자금을 제외한 금액은 인출 가능

2. 커뮤니티 시설에 대하여 보증 지원?

- 분양 목적의 시설이 아니고, 해당 사업시행자가 소유하고 입주민 공동을 위한 시설인 경우 주택건축비로 지원
 - (예1) 1층 커뮤니티 공간을 제3자에게 분양 매각→보증대상자금(X)
 - (예2) 1층 커뮤니티 공간을 사업시행자가 소유한 상태에서 입주민들의 공동시설로 활용하는 경우 → 보증대상자금(O), 다만 건축물대장(부동산등기부등본)에 근린생활시설로 표시 예정인 경우에는 지원 불가

3. 이주비 시설에 대하여 보증 지원?

- 재건축·재개발(리모델링 포함) 주택에 대한 이주비대출은 은행업감독 규정(금감원)에 따라 개인 주택담보대출로만 취급할 수 있어 사업자 대출로 지원 불가

< 참고 : 은행업감독규정(별표6 주택담보대출에 대한 리스크관리기준) >

1. (용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “주택담보대출”이라 함은 은행이 주택을 담보로 취급하는 가계대출 (자산유동화된 대출을 포함한다)을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 주택담보대출로 본다.

- (1) 분양 주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출
- (2) 재건축·재개발(리모델링 포함, 이하 이 규정 별표 6에서 같다) 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

4. 보증료 최저 0.1% 의미는?

- 보증료는 임대목적인 경우 **기준보증료율이 0.4%**이며, 우대 혜택에 따라 **최저 0.1%까지 가능**
- 서울시 사회주택 시행자는 기본적으로 중소건설업체, 공공주택사업자 등에 대하여 0.3%p 인하 적용
- 다만 심사평점, 보증금액에 따라 보증료 인상 또는 인하 부여

「서울시 공동체주택 입주재주택수요자」를 위한 한국주택금융공사 전세자금특례보증

I. 개요

서울시 공동체주택* 입주자에 대한 금리우대 전세대출 협약보증

* 서울시로부터 공동체주택 (예비)인증을 받은 사업자가 공사 건설자금보증을 통해 건설한 공동체주택

II. 주요사항

1. 임차보증금의 90% 이하, 최대 2억원 까지 보증 지원
2. 상환능력별 보증한도 산정 생략(소득, 부채 등 상환능력 요건)
3. NICE평가정보(주) CB등급 1~9등급일 경우 보증가능
4. 서울시 공동체주택 입주자 전세특례보증 발급 시 보증료 할인 : 보증료 최저 연 0.05% 부터
* 보증료 = 실제 보증서를 발급한 금액의 연 보증료율에 따른 금액(연납)
5. 대출금리 = 기준금리*(MAX[금융채(AAA)유통수익률 또는 COFIX 6개월 변동]) + 가산금리(연 1.8%) - 감면금리(최대 연 0.5%)
* 기준금리는 대출실행일 직전 영업일에 고시된 금리 적용

III. 상품특징

취급은행	KEB하나은행	대출재원	은행자금
보증대상주택	「서울특별시 공동체주택 활성화 지원에 따른 조례」에 따라 서울시로부터 공동체주택 (예비)인증을 받은 사업자가 공사 건설자금보증을 통해 준공한 서울시 공동체주택 (주택에 한하여 지원 가능 - 근린생활시설, 오피스텔 임대차의 경우 불가)		
보증대상자금	완성주택의 임차에 소요되는 자금(임차보증금)		

IV. 보증요건

보증대상자	다음 (1) ~ (4) 의 요건을 모두 구비한 자 (1) 임차보증금 5억원 이하인 임대차계약을 체결한 자 (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주 (3) 본인과 배우자(결혼예정자) 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자 다만, 합산한 주택보유수가 1주택인 자는 본인과 배우자의 합산한 연소득이 1억원 이하인 경우 한정 (4) 공사 '공동체주택 협약건설자금보증' 승인을 받은 주택에 입주하는 자 (임대인으로부터 확인받은 '협약전세보증 이용 대상 확인서' 제출)
보증한도	다음 (1) ~ (2) 중 가장 적은 금액 (1) 3억원 - 동일인 기 보증잔액 (2) 다음 ① ~ ③ 중 가장 적은 금액 ① 임차보증금 x 90% 이내 - 기 전세자금보증잔액 ② 신청인의 보증신청금액 ③ 2억원 - 기 전세자금보증잔액
채권보전	질권설정 또는 채권양도 중 택 1
보증기한	임대차계약 종료 시 까지 (임대차계약 연장 시 보증기한 연장 가능, 공동체주택 외 주택으로 이주 시 목적물변경에 따른 기한연장 불가)