

# 역세권 청년주택 사업자 지원사항

## 1. 도시계획 등 완화 사항

구 분	내 용				
<b>용도지역 변경 및 용적률 상향</b>	현재 용도지역	제2종 일반주거지역 제3종 일반주거지역	제2종·제3종 일반주거지역 준주거지역		
	변경 용도지역 기본 용적률	↓ 준주거지역 400%	↓ 일반상업지역 680%	↓ 근린상업지역 540%	
※ 용도지역 변경 없는 경우 : 준주거지역 500%, 상업지역 800%~1,000%, 근린상업지역 600%~800%, 준공업지역 400% ※ 의무 공공기여 외 추가 기부채납 시 법정 상한용적률까지 상향 가능					
<b>비주거비율</b>	<b>상업지역 : 10%이상, 20% 미만</b> (가로변 비주거 설치 의무) <b>준주거지역 : 15% 미만</b> (가로변 비주거 설치 의무)				
<b>준공업지역 기준완화</b>	구분	기존 도시계획조례		청년주택	
	용적률	- 용적률 300%(임대주택) - 역세권 내 공장비율 10%미만, 부지면적 3,000㎡이상인 경우 400%		- 용적률 400% (공장비율, 부지면적기준 미적용)	
<b>산업부지확보 (사업주소유)</b>	구역내 공장비율	산업부지 확보비율(부지면적)		- 산업부지 확보비율 1/2로 완화	
	10~20% 미만	10% 이상			
	20~30% 미만	20% 이상			
	30~40% 미만	30% 이상			
	40~50% 미만	40% 이상			
50% 이상	50% 이상				
<b>주차대수 산정기준 완화 (원룸형 주택)</b>	구분	당초기준	<b>완화</b> →	일반상업지역	상업지역 외
	전용 30㎡이하 전용 50㎡이하	0.5대/세대 0.6대/세대		0.25대/세대 0.3대/세대	0.35대/세대 0.4대/세대
※ 준주거, 상업지역에서 300세대 이상인 경우 299세대까지 주차장 완화 가능 ※ 준공업지역에서는 300세대 이상인 경우 주차장 완화 불가					
<b>기계식 주차 설치</b>	<b>주차대수 120대 이하일 경우 전부 기계식 주차장 설치 가능</b> (주차대수 120대 이상인 경우 50%이상 자주식 주차장 설치)				
<b>노후건축물 기준 완화</b>	당초기준		<b>완화</b> →	완화기준	
사용승인 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물 수의 2/3 이상		사용승인 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물 수의 1/2 이상			
<b>사업절차 간소화</b>	<b>촉진지구 : 주택건설사업 사업승인까지 서울시 일괄승인</b> <b>비촉진지구 : 도시관리계획 서울시 직접 입안</b> (해당구청 입안절차 생략)				

※ 참고사항

기타 건축기준 적용	준주거지역	일반/근린 상업지역	준공업지역
정북방향 높이제한	적용제외	적용제외	적용제외
채광방향 높이제한	수평거리의 4배이내	적용제외	수평거리의 2배이내
인접대지(건축선) 이격거리	3m 이상(아파트) (30호미만 원룸형 : 2m이상)	인접대지 : 적용제외 건축선 : 3m이상(아파트)	3m 이상(아파트) (30호미만 원룸형 : 2m이상)

## 2. 금융지원사항

### 1) 주택도시기금, 서울시 이차차액보전(이차보전) 지원 사항

구분	주택도시기금 용자 (국토교통부)	서울시 이차보전 (주택정책과)									
대상주택	기업형/준공공/민간임대	역세권 청년주택 [민간임대]									
지원한도	<p>〈건설자금 용자〉</p> <table border="1"> <tr> <td>구분</td> <td>45㎡ 이하</td> <td>45㎡ ~ 60㎡</td> </tr> <tr> <td>금리</td> <td>(2.2%) 2.7%*</td> <td>(2.5%) 3.0%*</td> </tr> <tr> <td>호당 한도 (만원)</td> <td>5,000 동일</td> <td>(8,000) 7,000*</td> </tr> </table> <p>-( )기업형 30세대 이상 준공공 - * 29세대 이하 준공공 - 의무임대기간(8년) 경과후 분양전환 않는 경우 1년마다 0.1%p, 최대 1.0%p까지 인하</p>	구분	45㎡ 이하	45㎡ ~ 60㎡	금리	(2.2%) 2.7%*	(2.5%) 3.0%*	호당 한도 (만원)	5,000 동일	(8,000) 7,000*	<p>〈건설자금 이차차액지원〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지원금리 : 1.5% 이내                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-대출금리 3.5% 미만 : 대출금리 - 2%</li> <li>-대출금리 3.5% 이상 : 1.5%</li> </ul> </li> <li>※ 대출금리 : 협약은행 대출금리 (CD(91일) + 가산금리 1.75%)</li> <li>○ 역세권 준공공사업자 : ① ②중 작은값                     <ul style="list-style-type: none"> <li>① 공급호수에 따른 구분                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 30호이상 100호 미만 : 최대 70억</li> <li>· 100호이상 300호미만 : 최대 120억</li> </ul> </li> <li>② 토지감정평가액의 70%이내 (감정평가액 : 공시지가의 1.5배)</li> </ul> </li> <li>○ 역세권 기업형사업자                     <ul style="list-style-type: none"> <li>① 300호이상 500호미만 : 최대 200억</li> <li>② 500호이상 : 최대 240억</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 서울시 심의 후 확정</p>
구분	45㎡ 이하	45㎡ ~ 60㎡									
금리	(2.2%) 2.7%*	(2.5%) 3.0%*									
호당 한도 (만원)	5,000 동일	(8,000) 7,000*									
상환조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12년 만기일시상환(기업형/준공공)</li> <li>- 6년 만기일시상환(단기)</li> </ul>	-									
연장조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기업형,준공공(준주택제외) 연장시 당초 대출원금의 5% 이상 상환</li> <li>- 그 외 연장시 10% 이상 상환</li> </ul>	연장없음									

### 2) 서울시 이차차액 지원 산식(예)

#### ○ 이차차액 지원대상 금액

$$(토지면적 \times 공시지가 \times 1.5배 \times 70\%) \times (\text{준공공 임대 연면적} \div \text{전체연면적})$$

- 이차차액 연간 지원금액 : 지원대상 금액 × 최대 1.5%

예시) 건축공사비 100억(금리 5%) 중 이차지원 대상금액이 40억이면

40억에 대하여 최대1.5% 차감하여 금리3.5%로 사용가능(60억은 5%사용)

### 3) 건설자금 융자지원

#### ○ 역세권 2030 청년주택 건설자금 융자지원 협약

협약기관	(보증) 서울시 + 한국주택금융공사 (HF) (이차보전) 서울시 + 하나은행/국민은행/우리은행/신한은행
지원방법	① "서울시"가 추천한 추천대상자에 대하여 "협약은행"이 한국주택금융공사의 보증서를 담보로 협약은행의 자금으로 대출 ② "서울시"는 "협약은행"에 이차보전금 지급
한국주택금융공사 보증내용	① 보증금액 : <b>총사업비의 90%</b> *총사업비: 대지비, 공사비, 기타사업비, 금융비용이 포함되며주택외의 부분은 제외 ② 보증수수료: 최저 0.1% ③ 보증서는 추천대상자의 근저당권 1순위 확보 ④ 보증기간 : 서울시에서 추천서에 명시한 대출기간
시공사 요건 (HF보증세칙 제15조)	가. 다음 요건 중 한가지 이상 충족 ① 신용평가사의 회사채 등급 또는 기업신용등급 BB+이상 ② 최근년도 토목,건축 시공능력 순위 200위 순위내 ③ 최근 3년내 300세대 이상 시행 또는 시공 실적 나. 당해 사업의 시공사가 위 가항 중 하나 이상을 충족하고 신용보증약정에 연대입보하거나 사업약정을 체결하는 경우 ※ 시공사는 책임준공(사업약정 연대입보)
협약은행 대출금리	① 한국주택금융공사의 건설자금보증서를 담보로 대출 - 대출금리 : CD(91) + 1.75% (가산금리) ② 한국주택금융공사의 건설자금보증서를 담보로 하지 않는 대출 - 대출금리 : CD(91) + 2.30% (가산금리)
상환조건 (HF)	• 준공 후 2년마다 대출금의 5% 의무 상환(의무 상환금) • 준공 후 공공주택(대지비 포함)의 사업비 상환(의무 상환금 인정)

※ SH사업관리시(페이지6쪽 참조) SH에서 건설자금융자 업무지원.

#### ○ 금융기관 연락처

구 분	연 락 처
하나은행	임대주택사업팀 : 02-2002-1596, 1597
국민은행	구조화 금융부 : 02-2073-3250, 0658
우리은행	각 지점 또는 서울주택도시공사 지점 (02-3412-4681)
신한은행	각 지점

※ 사업비 보증 및 대출 실행방법(금리등)에 대하여는 각 은행에 문의 필요.

### 3. 세제지원 사항

#### 1) 사업 절차별 세제지원

	<착공 전>	<건설기간>	<준공 및 임대>		<매각>													
구분	토지/건물 취득	시공	준공 (보존등기)	임대운영	매각 (매매(증여),상속)													
세금	취득세 재산세	재산세	취득세	재산세 종합부동산세 소득세 법인세	양도소득세													
감면조항	<table border="1"> <tr> <td>취득세</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •지방세특례법 제31조 및 제177조의2</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>재산세</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>-감면 • 최대85%</li> <li>*취득일 60일내 임대주택사업 등록 후 신청(소급)</li> </ul> </td> </tr> </table>	취득세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •지방세특례법 제31조 및 제177조의2</li> </ul>	재산세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-감면 • 최대85%</li> <li>*취득일 60일내 임대주택사업 등록 후 신청(소급)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •지방세특례법 제31조 제3항</li> <li>-감면 •전용면적별 차등 감면</li> <li>*관할구청 확인필요</li> <li>**임대목적 직접 사용 인정 여부</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td>취득세</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •지방세특례법 제31조의2 및 제177조의2</li> <li>-감면 : 전용면적별 감면 (최대 85%)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>재산세</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •지방세특례법 제31조 및 제177조의2</li> <li>-감면 : 전용면적별 감면 (최대 85%)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>종부세</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 : 종합부동산세 제8조2항</li> <li>-비과세</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>소득세 법인세</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 : 조세특례제한법 제96조</li> <li>-감면 : 최대75%</li> </ul> </td> </tr> </table>	취득세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •지방세특례법 제31조의2 및 제177조의2</li> <li>-감면 : 전용면적별 감면 (최대 85%)</li> </ul>	재산세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •지방세특례법 제31조 및 제177조의2</li> <li>-감면 : 전용면적별 감면 (최대 85%)</li> </ul>	종부세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 : 종합부동산세 제8조2항</li> <li>-비과세</li> </ul>	소득세 법인세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 : 조세특례제한법 제96조</li> <li>-감면 : 최대75%</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td>양도소득세</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •조세특례제한법 제97조의 3,5,7</li> <li>-감면 •장기보유 특별공제율 50% (10년 임대시 70%)</li> <li>-개인토지를 기업형임대사업자에게 매각시 10%감면</li> </ul> </td> </tr> </table>	양도소득세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •조세특례제한법 제97조의 3,5,7</li> <li>-감면 •장기보유 특별공제율 50% (10년 임대시 70%)</li> <li>-개인토지를 기업형임대사업자에게 매각시 10%감면</li> </ul>
취득세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •지방세특례법 제31조 및 제177조의2</li> </ul>																	
재산세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-감면 • 최대85%</li> <li>*취득일 60일내 임대주택사업 등록 후 신청(소급)</li> </ul>																	
취득세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •지방세특례법 제31조의2 및 제177조의2</li> <li>-감면 : 전용면적별 감면 (최대 85%)</li> </ul>																	
재산세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •지방세특례법 제31조 및 제177조의2</li> <li>-감면 : 전용면적별 감면 (최대 85%)</li> </ul>																	
종부세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 : 종합부동산세 제8조2항</li> <li>-비과세</li> </ul>																	
소득세 법인세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 : 조세특례제한법 제96조</li> <li>-감면 : 최대75%</li> </ul>																	
양도소득세	<ul style="list-style-type: none"> <li>-근거 •조세특례제한법 제97조의 3,5,7</li> <li>-감면 •장기보유 특별공제율 50% (10년 임대시 70%)</li> <li>-개인토지를 기업형임대사업자에게 매각시 10%감면</li> </ul>																	
관련업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>-사업접수</li> <li>-기존 세입자 명도</li> <li>-도시/건축설계사 선정</li> <li>-사업비 조달 및 시공사 선정</li> <li>-인.허가</li> <li>-임대사업자 등록</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-건축허가 및 착공</li> <li>-시공</li> <li>-입주자 모집 공고 (준공 6개월 전)</li> <li>-입주자 자격조회</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-입주자 계약</li> <li>-준공 신청</li> <li>-보존등기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-입주자 관리</li> <li>-시설물 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-계약서 체결 및 소유권이전등기</li> </ul>													

※ 조세 감면사항은 관련 정책 및 세법에 따라 변경될 수 있음.

## 2) 주택임대사업자 등록시 세제 지원

구 분		전용면적(㎡)		비 고																																		
		40 이하	40 ~ 60																																			
취득세	기업형 준공공 (8년)	면제		① 감면기간 연장 ' 18.12.31 → ' <b>21.12.31</b> 까지 등록하는 경우 - 공동주택 신축, 공동주택·주거용 오피스텔의 최초 분 양 받은 경우에 한정 - 신축의 경우, 토지 취득일로부터 2년 이내 착공시 에만 적용																																		
		* 1호 이상 임대 ** 다만, 취득세액 200만원 초과시 85% 감면																																				
재산세	기업형 준공공 (8년)	면제		① 감면기간 연장 ' 18.12.31 → ' <b>21.12.31</b> 까지 등록하는 경우 ② <b>1호 이상</b> (8년 이상 + 40㎡ 이하 한정, ' 19년~) 임대시 감면 ③ 공동주택 건축·매입, 오피스텔 매입 → <b>다가구 포함(8년 이상 + 40㎡ 이하 한정, ' 19년~)</b>																																		
		* 재산세액 50만원 초과시 85% 감면																																				
임대 소득세	기업형 준공공 (8년)	75% 감면		① <b>2천만원 이하 비과세를 ' 18년에 예정대로                      종료하고 분리과세 시행(' 19년~)</b> ② 85㎡ & 6억원 이하 주택(오피스텔 포함) + <b>1호 이상 임대(' 18.1월~) 적용</b> ③ 분리과세시 필요경비 인정 비율 : 60% → <b>등록시 70%, 미등록시 50%(' 19년~)인정</b>																																		
양도 소득세	기업형 준공공 (8년)	① <b>양도소득세 장기보유특별공제를 적용(소득공제율)</b>																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>3~4년</th> <th>4~5년</th> <th>5~6년</th> <th>6~7년</th> <th>7~8년</th> <th>8~9년</th> <th>9~10년</th> <th>10년~</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>미등록</td> <td>10%</td> <td>12%</td> <td>15%</td> <td>18%</td> <td>21%</td> <td>24%</td> <td>27%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>단기</td> <td>10%</td> <td>12%</td> <td>15%</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>30%</td> <td>35%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>기업형/ 준공공</td> <td>10%</td> <td>12%</td> <td>15%</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td><b>70%</b></td> <td><b>70%</b></td> <td><b>70%</b></td> </tr> </tbody> </table>			구분	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년~	미등록	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%	단기	10%	12%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	기업형/ 준공공	10%	12%	15%	20%	25%	<b>70%</b>
구분	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년~																														
미등록	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%																														
단기	10%	12%	15%	20%	25%	30%	35%	40%																														
기업형/ 준공공	10%	12%	15%	20%	25%	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>																														
		② 다주택자 중과세/장기보유특별공제 배제 (수도권 6억원/비수도권 3억 이하, <u>8년 이상 임대시</u> )																																				
종합 부동산세	건설형 임대	합산배제		① 149㎡이하 & 6억 이하 + 2호 이상 + <b>5년 이상 → 8년이상 임대시 적용</b>																																		
	매입형 임대			① 수도권 6억/비수도권 3억 이하 + 1호 이상 + <b>5년 이상 → 8년이상 임대시 적용</b>																																		

※ 조세 감면사항은 관련 정책 및 세법에 따라 변경될 수 있음.

#### 4. 서울주택도시공사 지원사항

##### 1) 역세권 청년주택 사업 상담 및 안내

###### ○ 사업대상지 확인 및 사업 가능 여부 안내

- 서울시 본청 8층 역세권2030 청년주택 특별 대책반 상시 상주

###### ○ 초기 건축계획 검토 지원

- 통합실무 지원단을 통한 초기 건축계획 검토 (토지소유자 80%이상 동의시)

##### 2) 서울주택도시공사 사업지원

###### ○ 지원방안 유형

유형	구분	사업비 조달	SH
사업관리형	① (건설) 사업관리	사업자	사업관리
	② (운영)임대주택위탁관리		임대주택 관리 출자, 사업관리
출자형	③ 청년주택 REITs	사업자+SH출자	임대주택 관리

###### ○ ① (건설) 사업관리, ② (운영)임대주택위탁관리

개요	개발건설사업, 임대주택관리등 사업관리에 경험이 없거나 어려움을 겪는 사업자를 위해 SH 보유 전문인력을 투입하여 사업관리와 임대주택관리 위수탁 업무 수행
위수탁 내용	○사업관리 : 인허가 관리, 설계관리, 시공관리 ○임대주택관리 (위탁관리형 임대관리) : 시설물 관리, 입주자 관리
수수료	○(건설)사업관리 : SH 대행사업 수수료 적용 (협의) ○(운영)임대주택 관리 : 세대당 월 임대료의 3%~5%
사업비	○ HF-KB-SH 간 체결된 업무협약을 통해 사업비 용자 지원

###### ○ ③ 청년주택 REITs

개요	리츠 설립 : 토지주 현물출자, SH 사업비 출자 사업비 조달 : HF-KB-SH 간 체결된 업무협약을 통해 사업비 용자 지원
----	---

##### 3) 연락처 : (역세권개발부) 02-2133-4938~4942

## 5. 최초 임대료 산정 및 임차인 자격

- 1) 주변시세 조사방법 : 한국감정원 조사의뢰(조사비용 사업자 부담)
- 2) 민간 청년주택 1인 가구 최초 임대료 산정(소득별 차등)

임차인 소득기준	1인 기준중위소득 60% 이하	1인 도시근로자소득 70% 이하	1인 도시근로자소득 70% 초과
최초임대료	주변시세 80% 이하		주변시세 이하
공급비율	50%		50%

※ 2인 가구는 주변시세로 공급

- 3) 임차인 자격 : 대학생, 사회초년생, 신혼부부등 청년층 우선 공급  
차량 미소유자 및 미운행자에 한해 공급

## 6. 역세권 2030 청년주택 특별대책반 상담

- 1) 상담내용 : 사업대상지여부, 건축 가설계, 인.허가 절차, 사업수지 등
- 2) 연 락 처 : 02-2133-4931~4936 (역세권계획팀/역세권사업팀)  
02-2133-4938~4942 (청년주택119팀)
- 3) 청년주택사업 상담소 : 서울시청 8층 역세권청년주택 특별대책반



※ 역세권 청년주택사업 관련 정보사이트

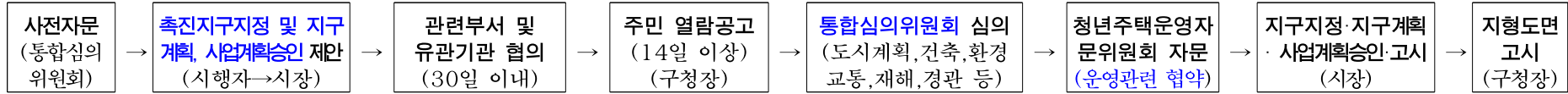
- 검색 : 서울시청 홈페이지에서 “청년주택” 검색 후 관련사이트 접속
- 관련사이트 주소 : <http://citybuild.seoul.go.kr/archives/63824>



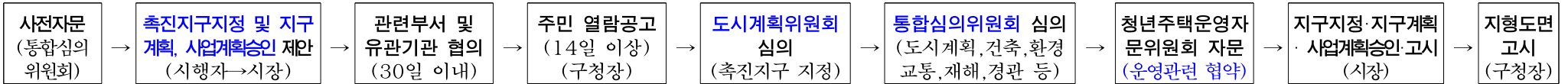
# <역세권 청년주택사업 인.허가 절차도>

## 촉진지구 규모 : 시 일괄처리(통합심의위원회)

1. 주거지역인 경우(2,3종일반주거, 준주거) - 지구지정, 지구계획, 사업계획승인 일괄처리

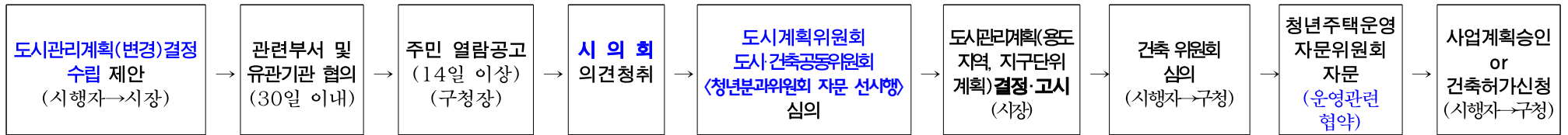


2. 주거지역 외 지역이 포함된 경우(일반상업, 준공업) - 先 촉진지구 지정(도시계획위원회), 後 지구계획 및 사업계획승인 절차 이행

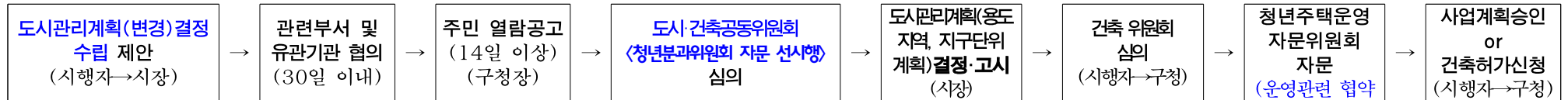


## 비촉진지구 규모 : 시-사업계획결정(도시관리계획·지구단위계획), 구-건축허가·사업계획승인

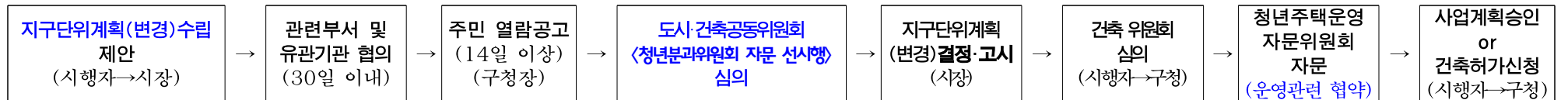
3. 일반/근린 상업지역으로의 변경 경우 - 2종·3종일반주거, 준주거지역(부지 1,000㎡ 이상)



4. 준주거지역으로의 변경 경우 - 2,3종일반주거(부지 500㎡ 이상)



5. 용도지역 변경이 없는 경우 - 준주거, 준공업, 일반/근린 상업지역



※ 역세권 2030청년주택은 지구단위계획수립을 통해 사업추진(일반지역은 지구단위계획수립 결정, 기존 지구단위계획구역은 지구단위변경 결정)