

문서번호	주택기획과-16585
보존기간	5년
결재일자	2007.10.01.
공개여부	공개
방침번호	행정2부시장 방침 제(353)호

주택기획과장	주택국장	행정2부시장
협조	관리팀장	

## 기존주택(다가구 등) 임대주택 매입방법 개선 실행

**주 택 국**  
(주택기획과)

# 기존주택(다가구 등) 임대주택 매입방법 개선 실행

## 추진 배경

- 저소득계층 주거안정을 위한 기존 주택을 매입 임대
- 공공임대주택 건립택지 고갈에 대한 대비
- 공공임대주택 신규 10만호 건립계획에 따른 공급방식 다양화 실현

※ 근거 : 국민임대주택건설 등에 관한특별조치법 제28조, 동시행령 제23조

## ■ 다가구임대주택 보유현황

- 173개동 1,237호
  - 공공임대주택 활용 148개동 1,052호
  - 사회복지시설 활용 27개동 185호
- 2002 ~ 2003년 2년간 매입추진 (주택기금 12%, 서울시 + SH공사 58%, 입주자 30%)
- 2004년 이후 매입중단, 2006년 임대주택 10만호 신규계획에 따라 매입재개

## ■ 사업목표

- 사업기간 : 2007 ~ 2012년 (6년간)
- 매입물량 : 1,300동 9,000호 (216동 1,500호/년)
  - ※ 2007년 건교부 1차승인 200호
- 소요예산 : 6,300억원 (호당 70백만원 × 9,000호, 국고보조 45%, 주택기금 50%, 입주자 5%)

## ■ 그동안 추진사항

- '07. 2.21 : 1차 매입물량 배정 200호 (건설교통부)
- '07. 6.13 : 1차 매입 신문공고 --- 7동 43가구 매입신청
- '07. 8. : 매입주택 감정의뢰 (5동 33호) 매입 협의 중 — 별첨
  - 결 과
    - 1동 (7호) 70백만원 범위내
    - 4동 (26호) 예산초과 (80 ~ 120백만원)
- '07. 9. 5 : 2차 매입 신문공고 (매입 신청접수 중)
- '07. 9. 5 : 기존주택매입 사업 적극 추진 (건설교통부 → 서울시)

## ■ 추진상 문제점

- 호당 70백만원 범위내 사업비 배정
- 서울특별시 지역내에서 주택가격 고가로 호당 70백만원으로 매입곤란
- 협의 매입시 매도자 요구사항
  - 주택 매도시, 주택소유자가 무주택자 되어 장기전세 등 임대주택 공급희망

## ■ 매입방법 개선 (안)

- ① 감정결과 호당 70백만원 이내 : 정상매입(국고보조 45%, 주택기금 50%, 입주자 5%)
  - ※ 국민임대주택 건립지원 (국고보조 30%, 주택기금 40%, 입주자 20%, 서울시 10%)이하
- ② 호당 70백만원 초과시
  - 초과되는 매입예산을 서울특별시(SH공사) 예산 확보하여 매입
  - **초과 매입예산 확보방안** : 서울시 50%, SH공사 50% 분담
    - ┌ 서울시 : 국민임대주택 건설사업비 (출자금)
    - └ SH공사 : 자체 수익금
  - **매입주택 결정방법**
    - 호당 감정가격 100백만원 범위내 SH공사(사업시행자) 판단 결정
    - 호당 감정가격 100백만원 초과시  
SH공사내 “다가구임대주택매입심의위원회 (가칭)” 설치, 심의결정

## ■ 다가구주택 매도자에 대한 조치

- 매도자 : 무주택자 경우, 주택공급에 관한 규칙 제32조(국민임대주택입주자선정에 관한 특례)에 우선공급대상자가 될 수 있도록 규칙개정 건의
- 기존 세입자 : 희망시 계속 거주가능

## ■ 호 과

- 저소득층 주거안정 및 주거복지 실현
- 공공임대주택 공급유형의 다양화 실현
- 블럭단위 매입으로 공공임대주택 건립부지 확보
- Green-Parking 등 단독주택지 정비사업과 연계활용 등