

★ ◎

본부장 방침 제565호

문서번호	전세지원팀-4828
보존기간	1년
결재일자	2015.12.24
공개여부	비공개(8)
일상감사	대상아님

팀 원	전세지원팀장	주거복지처장	주거복지처장	
최영하	남상호	서종균	서종균	대결 12/24
협 조	팀 원 지효연			

2016년 기존주택 전세임대 공급추진 계획

서울특별시 SH공사
(전세지원팀)

기존주택 및 신혼부부 전세임대 공급추진 계획

2016년도 기존주택 및 신혼부부 전세임대 공급계획을 수립, 서민주거 안정 도모와 임대주택 8만호 공급에 기여하고자 함

I 관련근거

- 기존주택 전세임대 업무처리지침(국토부 훈령)
- 기존주택 전세임대 공급계획 승인[국토부 주거복지기획과-4942('15.12.22)]

공급실적

(2015.12.23.기준, 단위: 호)

연도별	계	2008~2011	2012	2013	2014	2015
공급 호수	7,737	913	222	1,500	2,414	2,688

II 사업개요

- 대상주택 : 국민주택 규모 (전용 85㎡이하) 주택 ※1인 가구 전용 60㎡이하
- 공급물량 : 4,000호
 - 기존주택 전세임대 : 3,400호
 - 신혼부부 전세임대 : 600호
- 지원금액 : 호당 주택도시기금 지원기준금액 8,000만원의 95%(7,600만원)이내

○ 공급대상

	기존주택 전세임대	신혼부부 전세임대	
1순위	기초생활수급자 보호대상 한부모 가족	무주택 신혼부부로서 기초생활수급자 또는 도시근로자 가구당 월평균소득 50%이하자	혼인 3년 이내이고 그 기간 내에 임신중이거나 출산하여 자녀가 있는자
2순위	도시근로자 월평균소득이 가구당 50%이하자 장애인중 도시근로자 가구당 월평균소득 100%이하자		혼인 3년 초과 5년 이내이고 그 기간 내에 임신중이거나 출산하여 자녀가 있는자
3순위			혼인 5년 이내인자 또는 예비신혼부부
4순위		혼인 5년 이내인자 또는 예비신혼부부로 무주택 세대구 성원 가운데 도시근로자 가구당 월평균소득 70%이하자	

○ 소득기준

구 분	3인 이하 가구	4인 가구	5인 이상 가구
소득 50% 이하	2,367,300	2,612,320	2,780,010
소득 70% 이하	3,314,220	3,657,250	3,892,010
소득 100% 이하	4,734,603	5,224,645	5,560,026

○ 자산기준 등

- 개별공시지가의 합산금액이 5천만원을 초과하는 토지 또는 보건복지부장관
이 정하는 차량기준가액이 2천2백만원을 초과하는 비영업용 자동차 소유한
경우 입주대상자에서 제외

1) 차량기준가액 : 차량기준가액이 없는 경우에는 등록당시 과세표준액인 취득
가액을 기준으로 최초등록일 또는 이전등록일로부터 경과년수에 따라 10%씩
감가상각하여 산출한 금액

2) 비영업용 자동차 : 장애인용 자동차 제외

추진계획

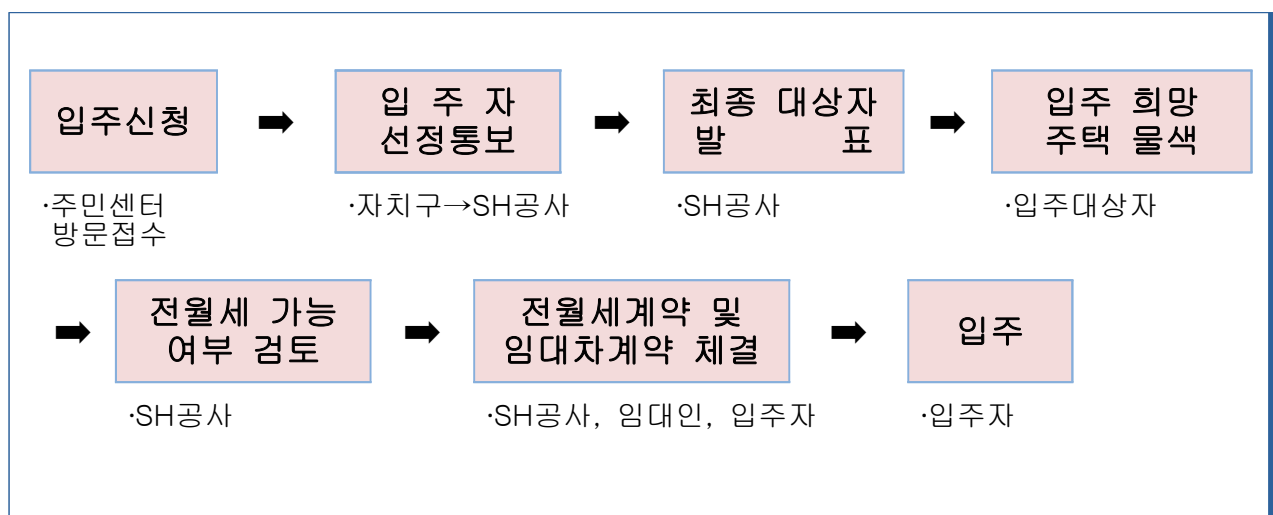
기본방향

- 자치구별 공급호수

구 분		기존주택 전세임대	신혼부부 전세임대
계	4,000호	3,400호	600호
우선배정	2,000호	1,700호 (자치구별 각 68호)	300호 (자치구별 각 12호)
잔여배정	2,000호	1,700호 (신청접수자의 수가 우선배정 호수를 초과한 자치구별 신청 접수자비율로 배정)	300호 (신청접수자의 수가 우선배정 호수를 초과한 자치구별 신청 접수자비율로 배정)

- 주택물색 가능지역 : 신청한 자치구 포함 서울시 전 지역 가능
- 계약추진
 - 공인중개사를 통하여 계약체결
 - 부동산 중개보수료(입주대상자) 및 전세권 설정(필요시) 등기비용은 공사
에서 부담

공급절차



■ 임대조건 등

○ 임대조건

- 전세주택 : 보증금한도액 2억원 이내
- 보증부월세주택 : 기본 보증금 + 월세금액(40만원 이내)
- 보증금부담 : 입주자부담금액 + 기금지원신청금액(지원한도액 범위 내)
※월세의 보증금 전환금과 임대보증금 합계액이 2억원 이내 지원가능
※전월세전환율 : 6%(주택임대차보호법」 제7조의2에 의함)
- 지원이자 : 지원금액별 차등 적용

지원금 규모	2천만원 이하	2천만원 초과 ~ 4천만원 이하	4천만원 초과
지원 금리	연 1.0%	연 1.5%	연 2%

○ 임대기간 : 총 20년

- 최초 임대기간은 2년이며, 2년 단위로 재계약 9회 가능

※ 단 재계약 시점에 주택 및 자산 등 자격요건이 적합한 경우에 한함

○ 입주 및 관리 : 당해년도 내에 입주함을 원칙으로 하며 입주자 실태조사 등

○ 국민주택기금 차입 상황

- 사업시행자(SH공사)가 분기별 지원소요액(호당 8천만원)의 범위 내에서 우리은행에 신청(연2%)
- 사업시행자(SH공사)가 우리은행과 대출금 약정체결에 따라 대출금 운용상황을 매분기 익월 15일까지 우리은행에 제출하고 지원금으로 사용후 남은금액 상황

IV 공금추진 일정 등

- 모집공고 : 2015.12.30(수) 1개 일간지 공고
 - ※ 입주자모집 공고문(안) 별첨
- 신청 접수기간
 - 2016. 01. 14(목)~ 2016. 01. 22(금) 10:00~17:00 (기존주택,신혼부부 동시접수)
 - ※ 신청 기간내 토,일요일은 접수하지 아니함.
- 신청장소 : 주민등록 등재 거주지 동 주민센터(동사무소)
- 입주대상자 발표 : 2016. 2. 26(금) 18:00 예정

V 소요예산

구 분	소요예산(단위:백만원)	산출근거	비고
합 계	327,416		
● 국민주택기금	304,000	- 80,000,000원 × 4,000호 × 95%	국민주택기금
● 입주자부담금	16,000	- 80,000,000원 × 4,000호 × 5%	
● 경상보조금	7,416	- 1,030,000원 × 7,200호 ※ 신규 4,000호 재계약 3,200호	국토부예산

- ※ 국민주택기금 이자는 입주자가 기금이자로 부담, 입주자부담금은 입주자가 부담(주택소유주에게 전세계약금으로 지급), 경상비는 국토부에서 지원예정이므로 우리공사 예산으로 우선 집행 후 정산

VI 행정사항

■ 업무별 담당부서 지정

- 입주자 모집공고 : 전세지원팀
- 입주자 선정 : 서울시 각 25개 자치구청

- 전세계약 및 임대차계약 체결 : 전세지원팀
- 보증보험가입 : 전세지원팀
- 임대료 부과,수납 : 수납팀
- 전세주택 관리 및 입주자 실태조사 : 주택관리팀,주거복지센터
- 주택명도 사유발생시 처리 : 주거복지센터
- 국민주택기금 차입 및 상환 : 예산자금팀
- 임차보증금 계좌입금처리 등 지출업무 : 회계팀
- 경상비 공사예산 우선집행 : 예산자금팀

- 붙임 1. 기존주택 및 신혼부부 전세임대 입주자 공고문(2016)
 2. 16년 기존주택 매입.전세임대 공급계획 승인
 3. 기존주택 전세임대 공급신청서
 4. 신혼부부 전세임대 공급신청서
 5. 개인정보 수집 및 제3자 제공동의서
 6. 기존주택 전세임대 업무처리지침. 끝.