




중산층 주거혁신 NEW STAY 정책	보도자료		경제 양극화 3개년 계획	경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.	
	배포일시	2015. 11. 27(금) 총 8매 (본문 5, 붙임 3)			
담당 부서	 국토교통부 <small>Ministry of Land, Infrastructure and Transport</small>	주택정책과	과장 권혁진, 서기관 강태석, 사무관 김목진 ☎ (044) 201-4475, 4476		
	 LH	주택기금과	과장 김홍목, 사무관 최병길 ☎ (044) 201-3342		
		뉴스테이지원단	단장 한병호, 차장 양시전 ☎ (055) 922-4408		
		 HUG <small>주택도시보증공사</small>	기금운용처	처장 정기식, 팀장 박승만, 차장 김성오 ☎ (02) 3771-6240, 6241	
보도일시		2015년 11월 30일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11.29(일) 11:00 이후 보도 가능			

대구금호·인천서창2·김포한강에 뉴스테이 4차 공모

총 2,716호 공급...금년 1만 8천호 뉴스테이 사업공고 완료

- 국토교통부(장관 강호인), 한국토지주택공사(LH, 사장 이재영), 주택도시보증공사(HUG, 사장 김선덕)는 11.30(월)에 대구금호, 인천서창2 및 김포한강 등 3개 지구 총 2,716호에 대한 기업형 임대주택사업 공모를 실시한다고 밝혔다.

< LH 보유택지 내 뉴스테이 4차 공모 개요 >

위 치	세대수(호)	건설규모	건설유형	부지면적
대구금호 S-1	591	60~85㎡, 85㎡ 초과	APT	35,769㎡
인천서창2 13	1,213	60~85㎡	APT	77,709㎡
김포한강 Ab-22	912	60~85㎡	APT	92,450㎡
소 계	2,716호			

- 이번 사업은 금년 신규 발굴한 기업형 임대주택용 LH 보유택지를 활용하여 실시하는 4차 공모사업으로서 구체적인 사업지 개요는 다음과 같다.

① 대구금호 S-1 블록

- (개요) 총 35,769m²의 면적에 아파트 591호(전용면적 60-85m² 341호, 85m²초과 250호)를 건설할 예정이다. 토지가격은 417억원이며 2년 무이자 균등납부를 통해 약 3.4%(14억원) 할인된 가격으로 공급된다.
- (입지특성) 남측으로는 금호강이 입지해 있고 동서북측으로 용재산, 태복산, 합지산이 병풍처럼 위치한 전통적인 배산임수의 명당지형으로 환경친화적인 주거지로 적합하다.
 - 지구 내 초·중·고등학교 및 각종 근린생활시설은 물론 넓은 녹지공간이 계획돼 있어 쾌적한 주거공간이 될 것으로 기대된다.
- (교통여건) 대구시청 북서측으로 6.5km지점에 위치해 있으며 와룡대교의 개통으로 도심으로 접근이 용이하고 동측 중앙고속도로, 남측으로 경부고속도로가 인접하여 서대구IC를 통한 시외로의 접근성이 양호하다.

② 인천서창2 13 블록

- (개요) 77,709m²의 면적에 전용면적 60~85m² 아파트 1,213세대를 건설할 예정이다. 토지가격은 987억원이며 1년 무이자 균등납부를 통해 약 2.0%(20억원) 할인된 가격으로 공급된다.
- (입지특성) 인천서창2 지구는 친환경 생태주거도시로 계획되었으며 약 156만m²의 소래습지생태공원과 단지 내 도보로 이용이 가능한 약 34만m²의 장아산 근린공원, 장수천, 인천대공원 등 주변지역 녹지가 풍부하다.
- (교통여건) 인천지하철 2호선 서창역(2016년 개통 예정)과 소래로 연결도로(2015년말 예정), 비류대로 등 풍부한 교통인프라를 통해 인천도심으로 편리하게 이동할 수 있고 2016년 개통예정인 강남순환고속도로를 이용하여 강남까지 40분 내외로 이동이 가능하다.

③ 김포한강 Ab-22 블록

- (개요) 92,450m²의 면적에 전용면적 60~85m² 규모의 5~8층 아파트 912세대를 건설할 예정이다. 토지가격은 1,211억원이며 3년 무이자 균등납부를 통해 약 4.7%(57억원) 할인된 가격으로 공급된다.
 - (입지특성) 수도권 서북부 대규모 정주공간으로, 기 조성된 김포 장기지구를 둘러싸고 있어 기존 시가지의 성숙된 편의시설 이용이 가능하다. 특히, Ab-22블록은 초·중·고등학교와 연결하고 상업편의 시설이 1km 이내 위치하는 등 입지여건이 우수하다.
 - (교통여건) 서울 올림픽대로와 김포한강신도시를 연결하는 김포한강로(11년 개통) 및 지하철 9호선과 연계한 김포도시철도 정차역 4개소가 동 지구내 개설(18년 예정)되어 여의도, 강남 등 서울도심은 물론 인천, 일산 등 인접도시 접근 교통망이 양호하다.
- 한편, 이번 공모에는 '서민·중산층 주거안정강화 방안(9.2대책)' 중 뉴스테이 재무적투자자, 자산관리회사(AMC) 등 참여확대 방안 및 주거만족도 제고방안, 기금출자 조건 변경사항 등을 공모기준에 반영하였다.

① 민간투자 확대를 위한 시공사 출자의무 폐지(9.2대책)

- 기존에는 컨소시엄에 각 구성원의 최소 지분율을 10%이상으로 하고 일정 참가자격*을 갖춘 시공사를 포함토록 제한하였으나
 - * ① 시공능력평가순위 500위 이내 또는 최근 3년간 주택건설 실적 300세대 이상
 - ② HUG 신용평가등급 BB+이상 (임대주택리츠 PF보증 요건)
- 4차 공모 사업부터는 재무적 투자자, 자산관리회사(AMC) 위주로 컨소시엄 구성이 가능하도록 최소 출자규정을 삭제하였다.
- * 시공사가 출자없이 단순 시공참여자로 컨소시엄에 참여하는 경우도 허용
- 다만, 사업자 다각화를 위해 시공사, AMC, 재무적 투자자가 모두 출자하는 경우에는 가점을 부여한다.

② 임차인 주거만족도 제고

- (임대조건 선택제) 보증금 증액과 감액에 대해 **단일전환율**을 적용하여 사업계획 수립시 **복수(3개 내외)의 임대조건**을 제시하도록 규정함으로써 임차인의 선택권을 강화한다.
- (임대조건 및 주거서비스) 평가요소 간 상대적인 중요도를 조정하고 주거서비스 수준 제고를 위해 '임대조건'과 '주거서비스' 항목의 평가배점을 상향한다.

③ 민간과의 수익공유를 위한 기금출자 조건 변경

- (기금수익률) 기금 **요구수익률**을 고정값으로 사전에 제시하지 않고 **보통주 수익률에 연동**하여 산정*하도록 하고,
 - * 보통주 수익률 6%까지 기금수익률을 3%(중간배당 시 2.7%)로 하고 이후 보통주 수익률 1%p 상승시 기금수익률 0.2%p 상향
- (참가적우선주) 정상적인 **집값 상승률(연1.5%)**을 초과하여 이익이 발생한 경우 매각차익의 일부(30%)에 대해서도 **출자비율**에 따라 기금에 **배당**함으로써 민간과 수익을 공유하도록 한다.

④ 청약 관련 제도 반영

- **불법 전대·양도 및 분양전환 사전 확약**이 금지(3차 공모부터 기반영)됨을 공모지침에 명확히 반영하여 정책취지에 부합하는 기업형 임대주택이 공급되도록 하였다.

□ 공모일정은 금일(11.30) 민간사업자를 공모하고 '16.1.28(목)에 사업계획서 접수를 마감하여 2월 중 우선협상대상자를 선정*하게 된다.

* 재무계획, 임대계획 및 개발계획 등을 종합평가하는 1차 평가와 민간참여 비율 및 건축사업비를 평가하는 2차 평가 점수를 합산해 최고득점자 선정

** 공모지침서 등 구체적인 사항은 LH 홈페이지(www.lh.or.kr/알림·홍보/알림/공모안내)에서 확인 가능

- 우선협상대상자는 HUG와 구체적인 사업협의 후 주택기금출자 심사를 받아 임대리츠를 설립하여 착공하게 된다.
- 9월에 실시한 3차 공모(1,283호)에 이어 금번 4차 공모(2,716호)로 금년 뉴스테이는 총 1.8만호 사업공고를 완료하게 되며,
 - 금년 뉴스테이 시범사업을 통해 연내 1.4만호(LH부지 5,222호, 민간 제안 5,527호, 재개발지역 3,197호)를 공급(리츠설립인가 기준)하고, 이 중 6천호에 대해 입주자 모집을 차질 없이 추진할 계획이다.
- 국토부는 중산층 주거혁신을 위한 뉴스테이 정책을 차질없이 추진함과 동시에 서민주거비 부담 경감을 위해 올해 공공임대주택을 역대 최고 수준인 12만호를 공급하여 서민 주거안정을 강화해 나갈 계획이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 김목진 사무관(☎ 044-201-4476)에게 연락주시기 바랍니다.

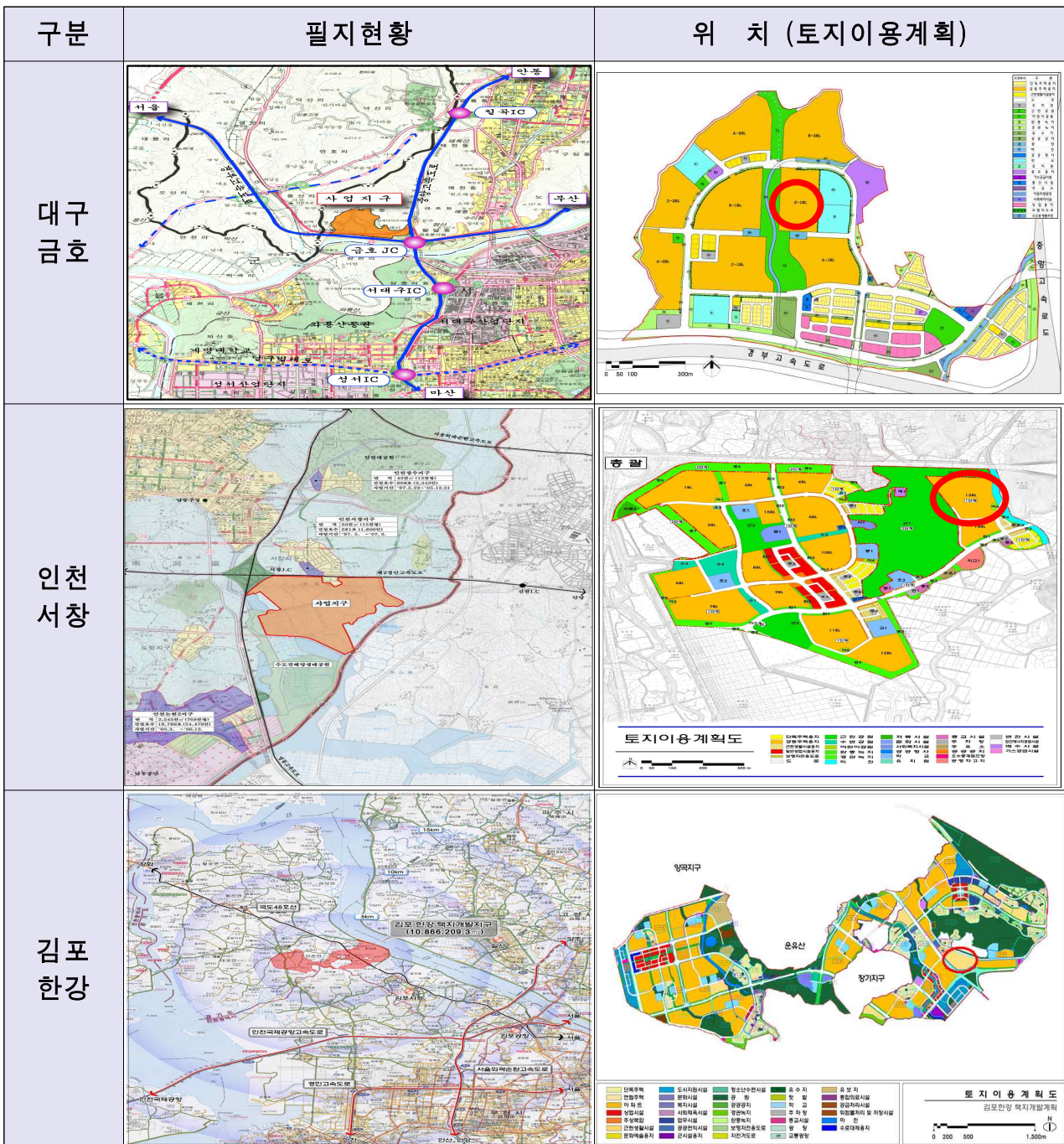
참고1

공모대상지 현황

□ 일반사항

구분	유형	부지면적	용적률	건폐율	호수	비고
대구금호 S-1BL	APT	35,769.1㎡	210%이하	30%이하	591	
인천서창2 13BL	APT	77,709㎡	180%이하	30%이하	1,213	
김포한강 Ab-22BL	APT	92,450㎡	115%이하	25%이하	912	5~8층

□ 위치도 및 토지이용계획도



참고2

뉴스테이 1~3차 공모 개요

- (1차공모) 동탄2, 위례, 김포한강 등 3개 지구 3,265호
- (2차공모) 동탄2, 충북혁신 등 2개 지구 1,957호
- (3차공모) 동탄2, 수원호매실 등 2개 지구 1,283호

구 분		조 감 도
1차 공모	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 위 치 : 화성동탄2 A-14 ▪ 사업주체 : 대우건설 ▪ 유 형 : APT ▪ 세 대 수 : 1,135호 * (60㎡ 이하) 658, (60~85㎡) 477 ▪ 부지면적 : 63,036㎡ 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 위 치 : 위례 A2-14 ▪ 사업주체 : 대림산업 ▪ 유 형 : 연립 ▪ 세 대 수 : 360호(60~85㎡) ▪ 부지면적 : 40,415㎡ 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 위 치 : 김포한강 Ab-04 ▪ 사업주체 : 금성백조 ▪ 유 형 : APT ▪ 세 대 수 : 1,770호(60~85㎡) ▪ 부지면적 : 96,205㎡ 	

	구 분	조 감 도
2차 공모	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 위 치 : 화성동탄2 A-95 ▪ 사업주체 : 롯데건설 ▪ 유 형 : APT ▪ 세 대 수 : 612호(60~85㎡) ▪ 부지면적 : 44,347㎡ 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 위 치 : 충북혁신 B-4 ▪ 사업주체 : 우미건설 ▪ 유 형 : APT ▪ 세 대 수 : 1,345호(60~85㎡) ▪ 부지면적 : 81,064㎡ 	
3차 공모	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 위 치 : 화성동탄2 B-15,16 ▪ 사업주체 : GS건설 ▪ 유 형 : 연립 ▪ 세 대 수 : 483호(85㎡ 초과) ▪ 부지면적 : 70,014㎡ 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 위 치 : 수원호매실 C-5 ▪ 사업주체 : 현대건설 ▪ 유 형 : APT ▪ 세 대 수 : 800호 ▪ * (60~85㎡) 320, (85㎡ 초과) 480 ▪ 부지면적 : 58,232㎡ 	