

주택도시보증공사는 「지방중심 건설투자 보강방안(8.14, 관계부처 합동)」 이행을 위하여 주택도시보증법에 따라 미분양 주택을 환매조건부로 매입합니다.

1 프로세스 개요

일 정	주요내용
공 고	▶ 공사 및 주택협회 누리집에 게시
신 청	▶ 매입대상 사업장별로 접수 (신청인 : 사업주체 또는 시공사)
예비심사	▶ 금회 공모 신청금액의 합계가 매입규모를 초과하는 경우 실시
본심사	▶ 심사조서 및 심사평점표 등을 활용하여 1차 심사 → 매입심의 위원회 심의 → 심사위원회 의결
매매계약 체결	▶ 환매조건부 매매계약 및 사업관리 약정 체결 ▶ 공사 명의 사업부지 신탁등기 및 공동자금관리(필요시 공사 단독)
매입금액 지급	▶ 계약금 : 매입금액 × 계약시점 공정률 ▶ 중도금 : 매입금액 - (계약금+잔금) ▶ 잔 금 : 매입금액 × 10% (건물소유권이전등기시 지급)
준공 및 건물소유권보존등기 → 즉시 공사 명의로 소유권이전등기 경로	
환 매	▶ 환매기간 : 매매계약 체결일 ~ 건물보존등기 후 1년 이내 * 단, 세대별 환매 가능

2 대상, 규모 및 가격

- ☐ **대상** : 공사의 분양보증을 받아 건설 중인 준공 전 사업장으로서 매입 공고일 전월말 기준 공정률이 50% 이상인 사업장의 미분양주택
- ☐ **지역** : 수도권(서울·인천·경기) 제외한 지방권 전체
- ☐ **규모** : 3,600억원(매입세대수 1,500세대. 단, 신청가격 등에 따라 변동 가능)
- ☐ **가격** : 입주자모집 승인을 받은 분양가격의 50% 이하의 범위에서 신청인이 제시하는 금액
 - * 단, 실제 매입가격은 주변시세 및 환매가능성 등을 고려하여 조정 가능
- ☐ **신청한도** : 매입규모(3,600억원)의 30% 이내 (회차별 매입규모 등을 고려하여 조정 가능)

□ **접수기간** : '25.9.15(월) 10:00 ~ '25.10.2(목) 17:00 (토·일·공휴일 제외)

□ **신청자격** : 사업주체 또는 시공자

□ **신청방법** : 방문신청 (접수·방문 상담시간 : 10:00~17:00, 12~13시 점심)

○ (접수처) 매입대상 사업장 소재지 기준 지역별 관할 부서

사업장 소재지	관할 부서	주소	연락처
광주·전북·전남 강원·제주	동부PF금융지사 (지원 TF1팀)	서울 종로구 청계천로 41, 6층 (서린동, 영풍빌딩)	02-3771-6287 02-3771-6556 051-790-3023
세종·대전·충북 충남·부산·대구 울산·경북·경남	남부PF금융지사 (지원 TF2팀)	부산 동구 중앙대로 244, 15층 (초량동, 흥국생명빌딩)	051-790-3057 051-790-3022 051-790-3056

○ (서류제출) 공사 서식은 접수 시 원본을 제출하고, 모든 구비서류를 스캔 (각각 PDF)·압축하여 각 관할 부서별 접수담당자에게 메일 발송

□ **구비서류** : ①최초 신청 및 ②본심사(본심사 대상사업장 限) 실시 전 제출

① 최초 신청시 제출서류

구 분	내 용	비 고
사업 현황 관련	1) 매입신청서	- 서식 제1호
	2) 매입신청주택 목록	- 서식 제2호 (엑셀파일 함께 제출)
	3) 감리자 공정확인서	- 서식 제3호 (현장사진[전면, 측면, 후면] 포함)
	4) 입주자모집공고승인서	- 동·호수 배치도 포함 - m²형별로 분류하고, 매입신청대상세대 표시
	5) 입주예정자 명단	- 엑셀파일 별도 제출
신청자 확인	7) 개인정보 수집·이용 및 제공동의서	- 서식 제4호
	8) 청렴서약서	- 서식 제5호
	9) 공사 직원여부 확인서(법인대표)	- 서식 제6호
	10) 법인 사업자등록증 사본	- 법인 인감증명서(본인발급용), 대리인 위임장(서식 제7호), 대리인의 신분증 사본 포함
	11) 법인 등기사항전부증명서	- 말소사항 포함

② 본심사 시 제출서류

구 분	내 용	비 고
필수 서류	1) 분양대금 수납현황	- 서식 제8호
	2) 사업비 집행현황	- 서식 제9호
	3) 공사비 지급현황	- 서식 제10호
	4) 사업수지 및 현금흐름분석표	- 서식 제11호
	6) PF대출 약정서 및 잔액증명서	- PF 대출기관 확인 필
	7) 회계법인이 검증한 실사보고서	- 작성 목차는 <별지>에 따름 (필요시 제출)
선택 사항	8) 대출금 관련 확인서 * PF 원금상환을 완공 이후로 유보하고, 그 대출 등이 공사의 매입보다 후순위임을 확약	- 서식 제12호

※ 신청 시 유의사항

- ▶ 서류 미비로 인한 심사지연 및 거절의 책임은 매입신청자에게 있습니다.
- ▶ 공사 작성서식은 접수 시 원본을 제출하여 주시기 바랍니다.
- ▶ 각종 작성서류는 매입공고일 전월말 기준으로 작성하고, 관할 관청 등에서 발급이 필요한 서류는 매입공고일 이후 발급분에 한합니다.
- ▶ 본 매입을 위하여 공사에 제출한 서류는 반환하지 않습니다.
- ▶ 필요시 상기 구비서류 외 추가서류를 요구할 수 있으며, 구비서류 미비 또는 PDF 파일 해상도 문제로 내용파악 불가 시 반려처리 될 수 있습니다.

3 매입심사

매입심사는 **예비심사**와 **본심사**로 구분하여 진행하며, 최종 매입여부는 매입심의위원회 심의 및 공사 심사위원회 의결을 거쳐 확정됩니다.

□ **예비심사** : 신청인이 경합하는 때에 본심사 대상을 선정하는 절차

○ (심사기준) 이번 공모 매입규모(3,600억원)의 1.3배수 내외에서 아래의 기준에 따라 선정

1. 다음 중 어느 하나에 해당하는 매입신청인의 사업장은 ‘가→나’의 순서에 따라 본심사 대상 선정을 후순위로 선정(예비심사평점 결과 무관)

가. 시공능력평가순위 30위 이내인 사업주체 또는 시공자의 사업장
 나. 공사 우수고객등급 HM등급 이상인 사업주체 또는 시공자의 사업장

2. 제1호에 따라 후순위로 선정한 사업장을 제외한 나머지 사업장은 아래 예비심사평점표에 의하여 고득점 순에 따라 선정

평가항목	배점	평 가 기 준				
		구 간 별 배 점				
분양가 대비 매입가격 할인율	50	50%	55%	60%	65%	70%
		25	31.25	37.5	43.75	50
공 정 률	30	50%	60%	70%	80%	90%
		15	18.75	22.5	26.25	30
분 양 률	20	30%	40%	50%	60%	70%
		10	12.5	15	17.5	20

- * 점수가 동일한 때에는 매입신청금액이 적은 순으로 본심사 대상을 선정
- * 평가기준이 평가기준 범위에 미달, 초과하는 경우는 최소 또는 최고 배점 적용
- * 배점은 구간별 직선보간법에 의해 산출

○ (결과안내) 예비심사 결과는 매입신청인에게 개별안내 예정

□ **본심사** : 매입여부를 최종 결정하기 위한 심사로 사업손익분석 및 심사 평점 산정 등을 진행

○ (사업손익분석) 잔여수입금이 잔여지출금을 초과하여야 매입 가능

구 분	항 목
잔여 수입금	1) 기 분양주택(상가, 오피스텔 포함)의 분양 미수금(분양대금계좌의 통장잔액 포함)
	2) 공사가 매입할 예정인 미분양주택의 매입대금
	3) 공사가 매입하지 않은 미분양주택의 분양대금(매입예정인 미분양주택의 분양가 대비 매입가격 할인율을 적용하여 산출된 금액을 말함)
	4) 복리시설의 분양대금(기분양분은 기분양금액을 반영하고, 미분양분은 매입예정인 미분양주택의 분양가 대비 매입가격 할인율을 적용하여 산출된 금액을 말함)
	5) 기타 수입금(이자후불제 수입금, 발코니확장수입, 제척부지매각대금 등)
잔여 지출금	1) 잔여공사비
	2) 제비용(PF대출 원리금*을 포함)

* PF대출 금융기관으로부터 대출금 관련 확인서(서식 제12호) 제출받은 경우에는 잔여지출금에서 제외

- (심사평점) 매입가격의 적정성(40), 완공가능성(30), 시공사 신용도(10), 사업수익(10), 재무건전성 기여효과(10)로 구분하여 12개 항목 평가

구 분	세부항목	
매입가격 적정성	· 분양가 대비 매입가격 할인율 * (분양가격 - 매입가격) ÷ 분양가격	· 시세가 대비 매입가격 할인율 * (주변시세 - 매입가격) ÷ 주변시세
완공가능성	· 당해사업장 공정률 · 당해사업장 분양률	· 당해사업장 공정부진율 · 전체사업장 평균공정 부진율
시공사 신용도	· 우수고객등급(공사등급)	· 외부신용평가등급(ICR 또는 회사채 등급)
사업수익	· 잔여수익률 * (잔여수입금 - 잔여지출금) ÷ (총수입금 - PF대출금)	· 미지급규모 * 미지급사업비 ÷ 기투입사업비
재무건전성 기여효과	· 미지급금상환율 * 매입대금 중 계약금으로 집행 예정인 미지급공사비 ÷ 미지급사업비	· 매입금액비율 * 매입금액 ÷ 잔여수입금

※ 단, 매입신청인의 부도, 분양보증(또는 조합주택시공보증) 사고 등의 사유가 발생한 경우에는 매입거절 등의 조치가 취해질 수 있습니다.

4 매매계약 등

- 매매계약 : 공사·사업주체·시공사 간 환매조건부 매매계약(공사 서식) 및 수입금 관리 등에 대한 사항을 정하는 사업약정(공사 서식) 체결
- 부지신탁 : 매입사업장의 부지에 대하여 매매계약 체결 시 공사를 수탁자로 하는 신탁등기 필요 (부동산투자회사 또는 정비사업조합의 사업부지 포함)
 - * 사업부지가 체비지인 경우에는 체비지대장에 신탁재산임이 표시되었고, 권리자의 명의를 공사로 변경되었음을 확인 필요
- 매입금액의 지급 : 계약금, 중도금 및 잔금으로 구분하여 지급
 - (계약금) 매입금액 중 계약시점의 공정률에 해당하는 비율을 계약 시에 지급
 - (중도금) 매입금액 중 계약금과 잔금을 제외한 금액을 잔여공정 증가율에 따라 지급
 - (잔 금) 매입금액의 10%를 공사 명의 건물소유권이전등기 시 지급

□ **잔여수입금 관리** : 공사 명의로 소유권이전등기가 완료될 때까지 공동관리 계좌를 활용하여 관리(인감 공동날인 포함)

○ (원칙) 잔여수입금은 잔여지출금에 우선 충당

○ (예외) 매입대금 중 계약금에 대하여는 다음 ①~③ 중 적은 금액¹⁾을 계약 시에 미지급공사비²⁾ 지급을 위하여 사용할 수 있으며, 이 경우 하도급업체에 우선 지급³⁾

- * 1) ①잔여수입금(매입신청일 기준) - 잔여지출금(매입신청일 기준), ②매입금액×공정률(계약시점), ③미지급공사비
 2) 미지급공사비 범위 : 기성을 확정하였으나 현금 또는 어음으로 지급이 되지 않은 공사비를 말하며, 사업주체가 시공자에게 미지급한 공사비를 포함
 3) 미지급공사비 지급순서 (하도급업체에 공사가 직불함이 원칙)

- ① 하도급업체에게 미지급한 공사비
 ② 시공자에게 미지급한 공사비(총미지급공사비에서 ①과 ③을 차감한 금액)
 ③ 하도급업체에게 어음으로 지급한 공사비. 다만, 동 금액은 어음지급기일이 도래한 때에 지급

※ 단, 사용검사 전 공사비 확보금액이 부족하여 공사 진행이 곤란한 사업장은 심사 시 미지급공사비의 지급 규모를 조정할 수 있습니다.

○ (관리계좌) 분양보증서에 명시된 계좌 사용

- * 단, 해당 공동관리계좌에 제3자의 압류 등 권리침해가 발생한 경우 공사의 단독 관리로 변경하여 관리 가능

□ **잔여지출금 집행** : 공사비와 제비용으로 지급

○ (공사비) 감리자의 공정확인(필요시 공사가 직접 기성검사)에 따른 공정증가분에 해당하는 금액을 지급(하도급업체는 공사가 직불)

- * 공사 우수고객등급 KM등급 업체인 경우에는 사업주체 또는 시공자에게 지급 가능

○ (제비용) 각종 인·허가시 발생한 금액, 각종 계약의 계약금액 및 납부고지서 상의 실제 고지금액, PF대출 원리금 상환금액 등을 지급

- **환매기간** : 매매계약 체결일로부터 건물소유권보존등기 후 1년까지
- **환매가격** : 매입가격 + (매입가격 × 공사 ^{일할계산}자금운용수익률¹⁾[자금차입이자율 포함]) + 제비용²⁾

- * 1) 자금운용수익률 : 매입재원의 자체자금 활용시 기회비용 또는 채권발행 등 외부차입시 조달비용 등 반영
- * 2) 제비용 : 제세금, 이전등기 관련 비용(법무사비, 인지세, 증지세 및 국민주택채권 매입비 등), 이전등기 후 관리비 등

※ 환매기한 내에 발생하는 제비용은 사업주체 또는 시공자가 부담하는 것을 원칙으로 하되, 공사가 부담할 경우 해당 금액과 해당 금액에 당사 자금운용수익률로 일할 계산한 금액이 환매가격에 가산됩니다.

- 매입신청이 많은 경우 심사절차가 지연될 수 있음에 유의하여 주시기 바라며, 매입기준에 부적합한 주택은 매입규모에 미달하더라도 매입하지 않습니다.
- 매입심사를 위한 현장조사 등을 위하여 공사 직원 등이 매입대상 사업장을 방문하는 경우 적극 협조하여야 합니다.
- 이 경우, 현장조사를 위하여 필요시 전문업체에 위탁할 수 있으며 매입 신청인은 현장안내, 점검 및 자료제공 등에 성실히 응하여야 합니다.
- 매입신청인의 책임있는 사유로 인하여 아래의 사항이 발생하는 경우 매입제외 또는 계약해제될 수 있습니다.

- ① 매입신청 사업장의 사용·수익·처분과 관련된 법률적 또는 사실적 분쟁 등이 있는 있음에도 불구하고 신청·접수 시 관련 서류를 제출하지 않는 등 해당 사실을 비고지하거나 허위 고지한 경우
- ② 심사 과정에서 신청인의 제출서류의 위조 등이 발견된 경우. 이 경우 매입제외 또는 계약해제는 물론 향후 1년간 매입신청이 제한될 수 있습니다.
- ③ 공사 직원에 대한 청탁 등 부정한 행위를 하는 경우

- 환매조건부 매매로 인한 감면 세액의 추징 등 세제관련 자세한 사항은 해당 과세 관청에 확인하시기 바랍니다.
- 매입신청인은 매입신청 이후 환매기간 종료일까지 해당 물건에 대한 위험 (멸실, 파손, 하자 등)을 막기 위하여 선량한 관리자로서의 의무를 다하여야 합니다.

HUG 헬프라인 안내

- 우리 공사에서는 미분양 안심환매 사업과 관련하여 청탁 등의 부정행위를 근절하고자 국민 여러분의 신고를 받고 있습니다.
- **모바일앱 HUG 헬프라인**은 부정, 비리 등을 신고할 수 있는 시스템으로, 외부 전문기관인 (사)한국기업윤리경영연구원에서 운영하며 신고자의 익명성을 보장합니다.

2025. 9. 5

 **HUG 주택도시보증공사 사장**