

LAND

2026

기존주택

매입사업 안내

2026. 4. 14



목차

Contents

- 01 기존주택 매입사업 개요
- 02 기존주택 매입대상주택 기준
- 03 매입사업 절차 바로알기
- 04 매입 우수사례
- 05 반지하주택 매입사업



• 01

기존주택 매입사업 개요

02

기존주택 매입사업이란?

1



사업개요

정부 재정 및 기금을 지원받아
도심내 기존주택을 매입하고,
저소득층·청년·신혼부부 등에게
저렴하게 임대

2



법적근거

공공주택 특별법 제43조,
기존주택 매입임대주택
업무처리지침
(국토부 훈령)

3



사업재원

재정
45%

기금
50%

입주자
5%

* 일부유형상이

01 기존주택
매입사업 개요

'26년 매입임대 정부 지원단가

주택유형	정부기준단가	정부출자	%	정부융자	%	입주자	%
일반	18,000	8,100	45	9,000	50	900	5
주거취약	17,000	8,500	50	8,500	50	-	-
청년	18,000	8,100	45	9,000	50	900	5
기숙사형	16,000	7,200	45	8,000	50	800	5
신혼·신생아 I	23,500	10,575	45	11,750	50	1,175	5
신혼·신생아 II	32,000	9,600	30	16,000	50	6,400	20
고령자	16,000	7,200	45	8,000	50	800	5
다자녀	20,500	9,225	45	10,250	50	1,025	5
커뮤니티	40,000	18,000	45	20,000	50	2,000	5

* 청년·신혼부부는 지역별 차등단가 적용, 커뮤니티 실제지원비율 95%

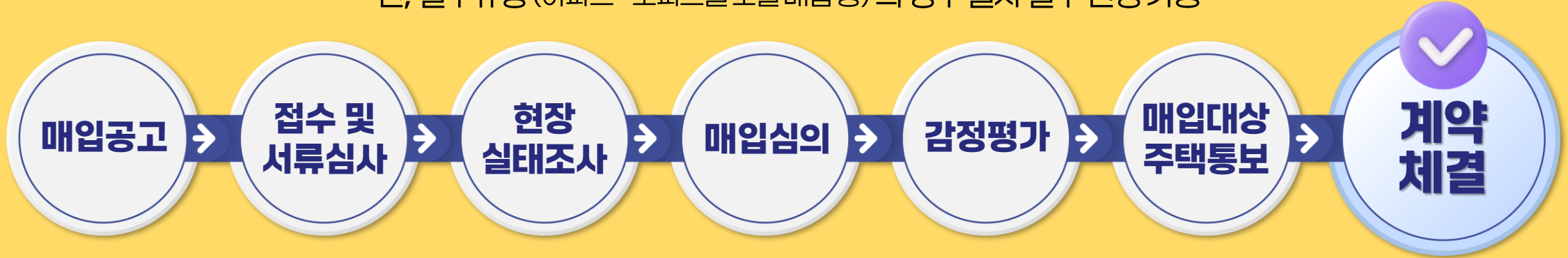
* 일반 유형의 경우 정부지원단가는 180백만원이나, LH지원단가는 162만원



단위: 만원

기존주택 매입절차

* 단, 일부유형 (아파트·오피스텔호별매입등) 의 경우 절차 일부 변경 가능



신청방법



NH 홈페이지에 게시된
본부별 매입공고를
통하여 접수

온라인 접수 원칙이며,
사업 여건에 따라 예외적으로
우편·현장접수 시행

매입지역



서울, 수도권,
인구 8만 이상 도시

단, 인구 8만 미만이라도
지자체 요청 시 협의 가능

01

• 02

기존주택 매입대상주택 기준

03

매입대상주택

매입대상주택 기준

호별 주거전용면적이 **85m² 이하인**
다가구 및 공동주택(다세대, 연립), **주거용 오피스텔***, **도시형생활주택**

* 바닥난방·취사시설 등을 구비하고 주거용으로 이용하는 경우

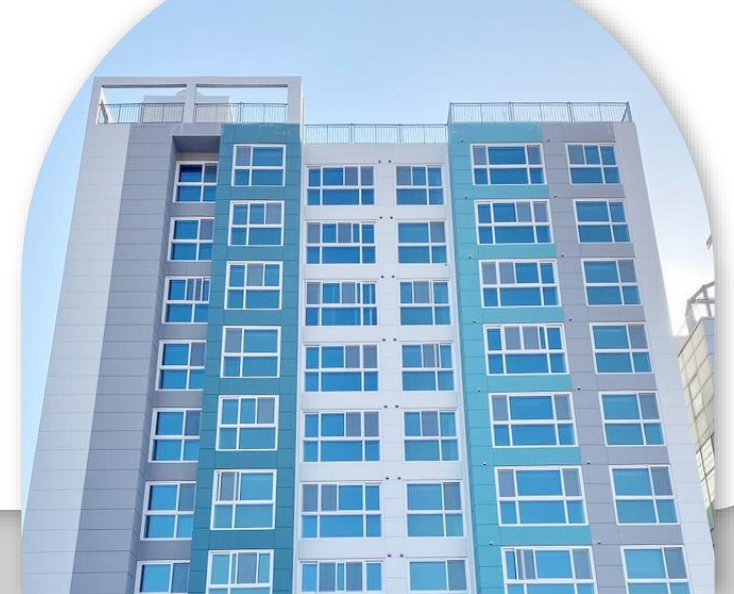
다가구



공동주택



도시형생활주택



매입대상주택

공급유형별 매입면적 및 방 기준

일반

전용
20m²~85m²

청년·기숙사형

전용
16m²~60m²기숙사형은
동별 또는 층별 매입

신혼·신생아 I, II

전용
36m²~85m²

투룸 이상 주택



다자녀

전용
46m²~85m²

투룸 이상 주택



●●○ 권령기준

건물의 착공일이 '09.01.01. 이후이고, 사용 승인일이 '16.01.01. 이후인 주택

(기존 임차인이 없는 사용승인일 1년내 신축주택 우선매입)

단, 아파트 및 주거용 오피스텔의 경우 사용 승인일이 '11.01.01. 이후인 경우

●●○ 매입방식

동별 전체매입이 원칙이며, 임대 수요·향후 자산가치 등을 감안하여
일부 부분·호별 매입 가능

* 지역본부별 사업여건에 따라 세부매입 조건은 상이할 수 있으며
해당 본부별 매입 공고문을 통해 세부사항 확인 필요

매입대상주택(건령 미적용)

●●● 대상기준(투기과열지구)

전국 지역에 대하여 건령 기준을 동일하게 적용하되,
투기과열지구 내 주택에 대해서는 건령 기준 미적용



투기과열지구 지정 현황

(국토부공고 제2025-1225호)

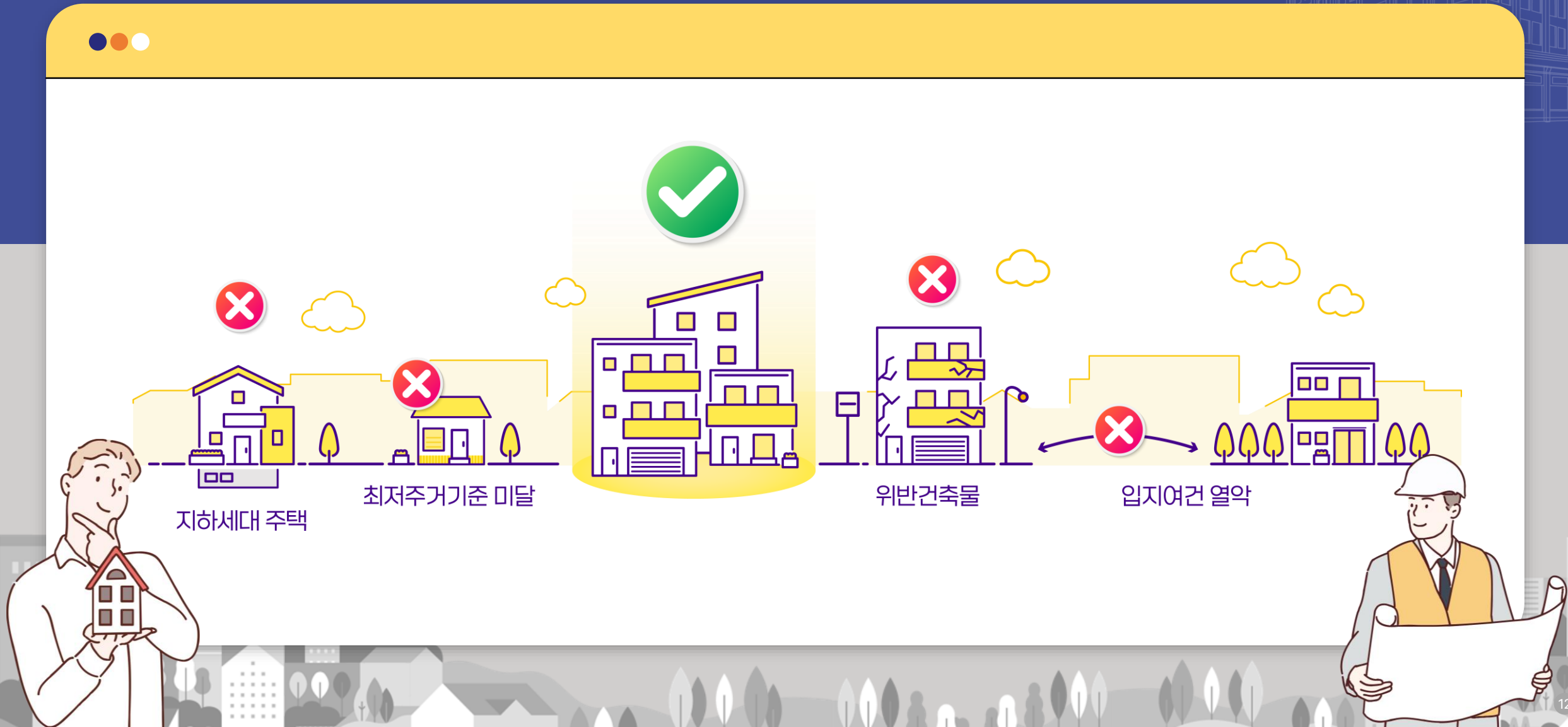
서울
(25개)

강남구, 서초구, 송파구, 용산구, 성동구, 마포구, 강동구, 영등포구, 양천구, 동작구,
광진구, 중구, 종로구, 서대문구, 강서구, 노원구, 성북구, 구로구, 동대문구, 관악구,
은평구, 중랑구, 금천구, 강북구, 도봉구

경기도
(12개)

수원시장안구, 수원시팔달구, 수원시영통구, 성남시수정구, 성남시중원구, 성남시분당구,
안양시동안구, 과천시, 용인시수지구, 광명시, 하남시, 의왕시

매입대상주택



매입제외주택

●●● 지리적 제외요건

- 개발예정지역 내의 주택 (멸실위험 주택)
- 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택
- 주택인근에 사격장이 있는 군부대, 화장장, 주유소, 위락시설 등이 위치한 주택
- 맹지 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 주택
- 진입도로 미확보 주택



●●● 주택 제외요건

- 국토교통부 공고 「최저주거기준」 미달 주택
- 지하(반지하포함) 세대가 있는 주택
- 세대별 전기 및 수도계량기가 설치되지 않은 주택
- 외단열 시공주택중 시공기준 부적합 주택
- 세대내 보일러실 및 세탁기, 냉장고 및 조리공간 확보 어려운 주택
- 불법건축물 및 법률상 제한사유가 있는 주택
- 관련법령(건축법 등)에 따른 내진설계가 반영되지 않는 주택
- (비수도권 지역 적용) 기계식 주차장 설치 주택
- (지역별 선택적용) 승강기 미설치 주택, 근린생활시설 설치 주택

●●● 기타 제외요건

- 직원가족 소유주택
- 청탁 등 부정한 행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 소유(중개)하는 주택
- 사용·수익·처분과 관련된 법률적 또는 사실적 분쟁 등이 있는 주택
- LH에서 2회 이상 매입심의에서 제외된 주택으로 매입 제외사유를 해소하지 않고 재신청한 주택
- 미분양 아파트에 해당하는 주택



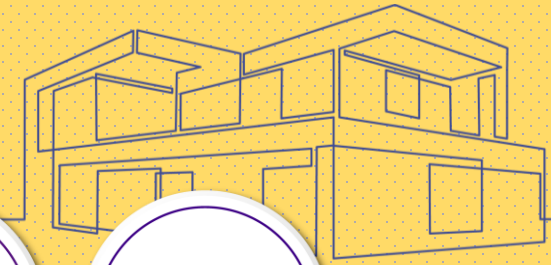
02

• 03

04

매입사업 절차 바로 알기

03 매입사업 절차 바로알기



매입접수

접수 방식

온라인접수 원칙이나 지역별 여건에 따라 우편·방문접수 가능

접수 단위

표준화된 신청접수 기준에 맞춰 신청접수 절차 진행

매입임대 신청접수방식별 접수"건" 기준

전체신청

- 건물 전체(지분 100%) 매도 신청
- 접수기준 건물 1동 단위별 1건 접수처리
- 단, 동일 필지(지번) 내 집합건축물의 경우, 건축물대장 총괄표제부 기준 집합건축물 전체를 1건으로 간주
예) 동일 소유자가 단지형 다세대 A, B, C동을 일괄 매도 시

부분신청

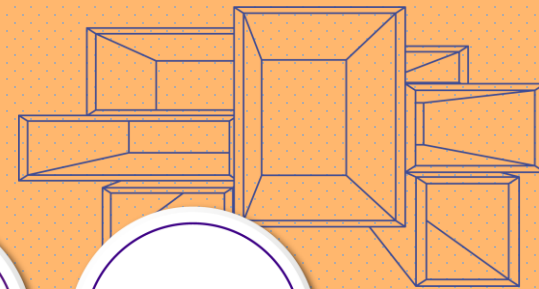
- 건물의 일부(00호)를 매도 신청
- 접수기준 동일매도자가 부분매도 신청한 물량을 묶어 1건 단위
예) 동일 소유자가 A 오피스텔 5, 6, 7층 매도신청 시

호 단위신청

- 건물의 일부(1호)를 매도 신청
- 접수기준 건물의 구분소유 1호 단위
- 단, 소유자가 여러 물건을 동시에 신청하는 경우 각 1건으로 처리
예) 동일 소유자가 A 아파트 101-1501호, 107-1401호 신청 시



03 매입사업 절차 바로알기



서류심사

접수된 물건을 대상으로 **서류심사위원회**를 개최하여 서류상 매입제외요건에 해당하지 않는 주택을 현장실태조사 대상물건으로 선정

주요 심사유형

주택유형 불일치, 건령 불일치, 신청대상지역 불일치 등



03 매입사업 절차 바로알기



현장 실태조사(종합 평가법)

절차 개요

서류심사 결과 통과 주택을 대상으로 **현장 실태조사**를 실시하여 매입심의 대상주택 선정

매입지양 사례

누수 및 결로 심각, 바닥상태 및 창호상태 불량, 보일러실 외부 위치 사례, 세대 내 다용도실이 없어 불편한 사례

진행 방법

서류상 확인이 불가능한 주택여건
(노후도, 경계, 외벽마감재, 조리공간 및 보일러실 확인 등)
현장조사

평가점수가 **70점 이상인 주택을**
감정평가 대상주택으로 **선정**



03 매입사업 절차 바로알기



심의 기준

구분	평가항목	세부 평가항목
현장 실태조사	주택상태 및 노후도	· 공용부위, 세대전용부위, 공부상 건물 경과연수
	교통, 생활편의	· 교통 접근성, 학교접근성, 채광 가능 여부, 편익시설, 주차 편의성, 편익시설 증가 가능성
	임대수요	· 공가율, 주민등록세대수 증가율
	감점	· 기존임차인 잔여 임차기간
	가점(청년 유형)	· 빌트인 설치 여부
매입심의	주택여건	· 전용 및 공용부위상태(즉시입주가능성여부), 관련법령 준수 여부 및 단지계획, 단위세대 평면, 주차계획 등 건축계획의 적정성
	입지여건	· 임대주택 공급 현황 및 수요 전망, 교통여건, 생활편의시설, 기피시설 유무 등 주거여건, 소방차통행가능 여부
	가격 적정성	· 탁상감정가격의 인근 시세 대비 적정성
	공공성	· 공공성 측면의 매입 적정성

03 매입사업 절차 바로알기



매입심의(종합 평가법)

심의 구성

심의위원은 전원 **외부 전문가 7인**으로 구성

외부
심의위원
7명

주택·건축상태

3명

건축사

입지·사업성

2명

감정평가사

부동산 시장 동향

1명

한국부동산원

부동산전문가

1명

주택분야 교수, 연구원 등

* 가격적정성 심의 강화 등을 위해 한국부동산원 및 감정평가사 중 1인 필참

** 심사위원 중 건축사 및 감정평가사는 해당물건과 무관한 심사위원으로 선정

03 매입사업 절차 바로알기



매입심의(종합 평가법)

평가항목

매입심의위원회에서 주택여건, 입지여건, 가격 적정성, 공공성 등을 평가항목 대해서 공사 매입 기준에 부합한 주택을 매입대상 주택으로 결정함

심의 진행

지역본부에서 심의 진행

심의 결과

실태조사 점수와 매입심의 **점수**를 **합산**하여 **140점 이상일 경우 "통과" 처리**(140점 미만은 매입 제외)
- 심의위원 평가항목 내 각 세부 평가내용별 평균점수가 '다소열약배점점수 미만'일 경우 "매입 제외" 처리

결과 통보

매입심의가 완료되면 **심의결과**를 '**매입심의 결과 안내**' 공문을 **매도신청인에게 통보**



03 매입사업 절차 바로알기



감정평가

매입심의 결과 통과된 주택을 대상으로 주택 감정평가 의뢰

감정평가 금액

2개의 감정평가법인이 산출한 산술평균금액으로 결정

* “호” 단위 매입하는 오피스텔을 1개 감정평가법인을 통해 가격 산정할 경우 협회에서 선정한 평가법인 1인 선정하여 활용



03 매입사업 절차 바로알기



가격산정

매입가격 산정

주택 매입가격은 2개 감정평가법인이 제시하는 감정평가금액(토지가액)과 재조달원가 활용 건물가액의 100% 금액(건물가액)의 합한 금액의 산술평균금액으로 결정하며, '재조달원가를 활용한 건물가액의 100% 금액'은 '건물의 감정평가액(거래사례비교법)의 100% 금액'을 초과 할 수 없음

* 감정평가 시 재조달원가 적용이 곤란할 경우 '부동산원 건물신축단가' 적용

매입가격 산정 및 결정 절차



03 매입사업 절차 바로알기



매입대상 주택 통보

매매협의

매입대상주택으로 결정된 주택(일상감사 및 직원 가족여부 검증 완료)
대상으로 **매입가격, 매입조건 및 계약관련사항 등에 대해**
동의하는 경우 매매계약 체결

(매매협의 기간 내 매도희망 통보가 없는 경우
매도의사가 없는 것으로 간주)



03

• 04

매일
우수사례

05

1. 서울 (청년)

주택개요

주택소재지 | 서울시 동대문구 제기동

매입년도 | 2025년

주택유형 | 도시형생활주택, 주거용오피스텔

임대취득유형 | 청년

매입호수 | 29호

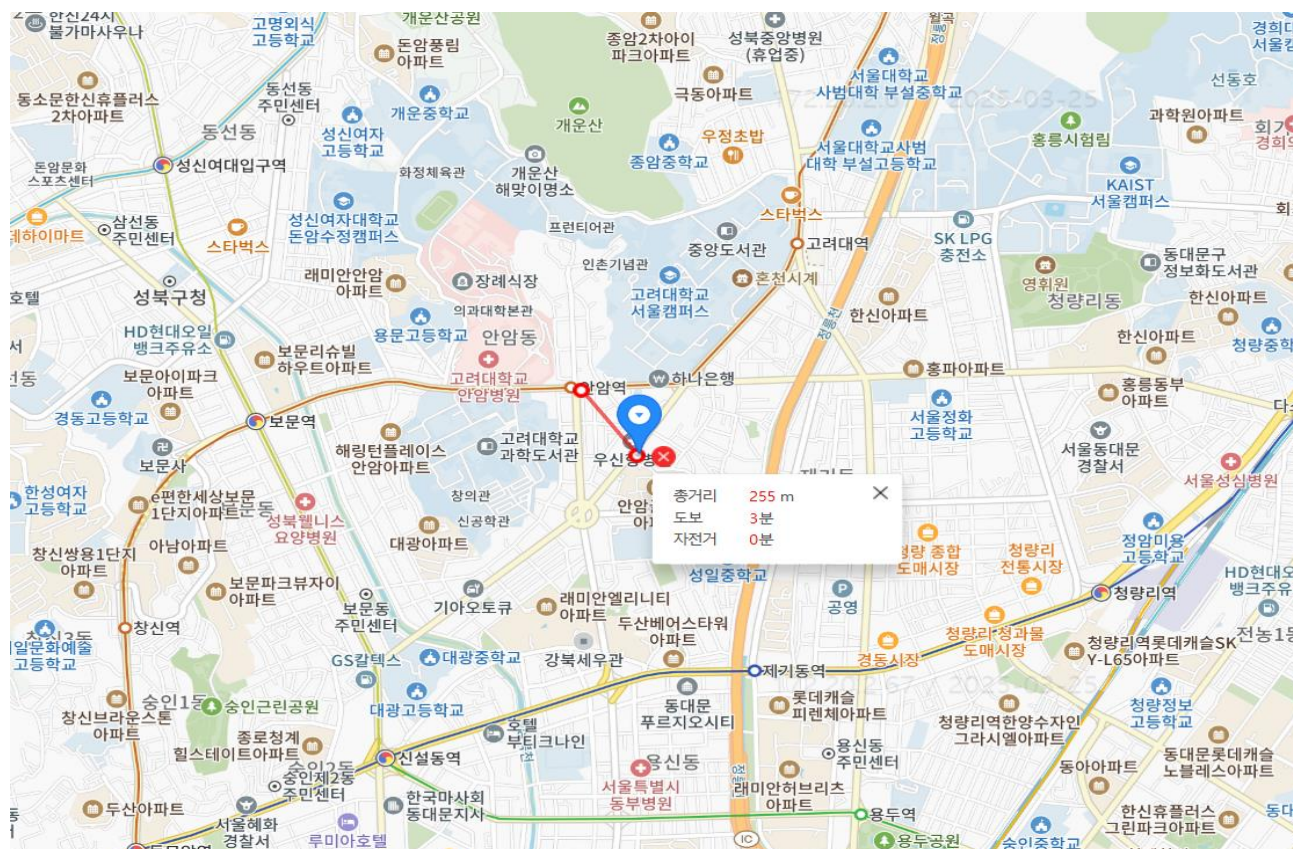
교통 | 6호선 안암역 도보 6분 (255m)

학교 | 인근 초중고, 대학 소재 도보 10분 거리

편의시설 | 대형마트 차량 10분 (1.5km 이내)
반경 1.5km 내 공원, 병원, 도서관
상업시설 등 다수

* 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.

입지여건



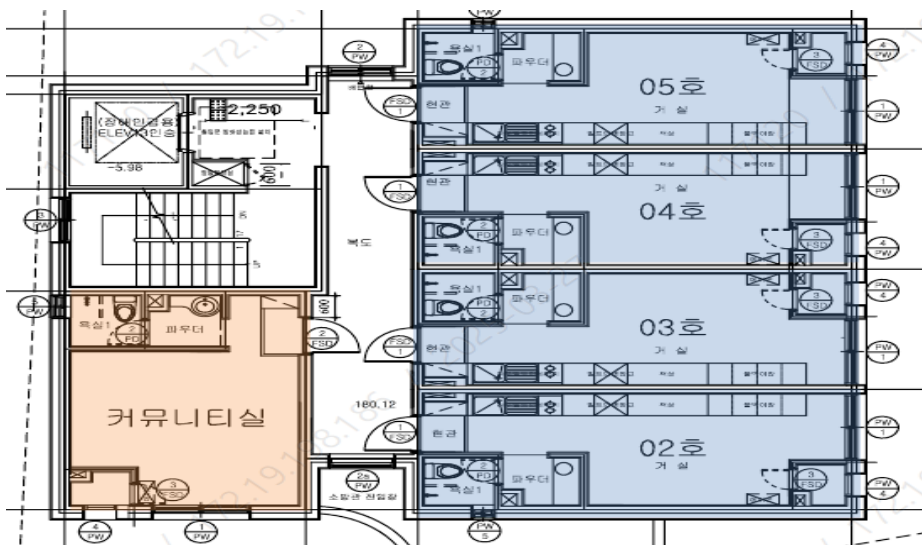
1. 서울 (청년)

주택특징

청년 | 방 1개, 전용면적 평균 26m²

대중교통 접근성 및 주거여건이 양호하고
커뮤니티 시설 활용 가능

주요평면



주택전경

* 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.



2. 부산 (신혼·신생아 I)

주택개요

주택소재지 | 부산광역시 금정구 남산동

매입년도 | 2025년

주택유형 | 다세대

임대취득유형 | 신혼·신생아 I

매입호수 | 7호

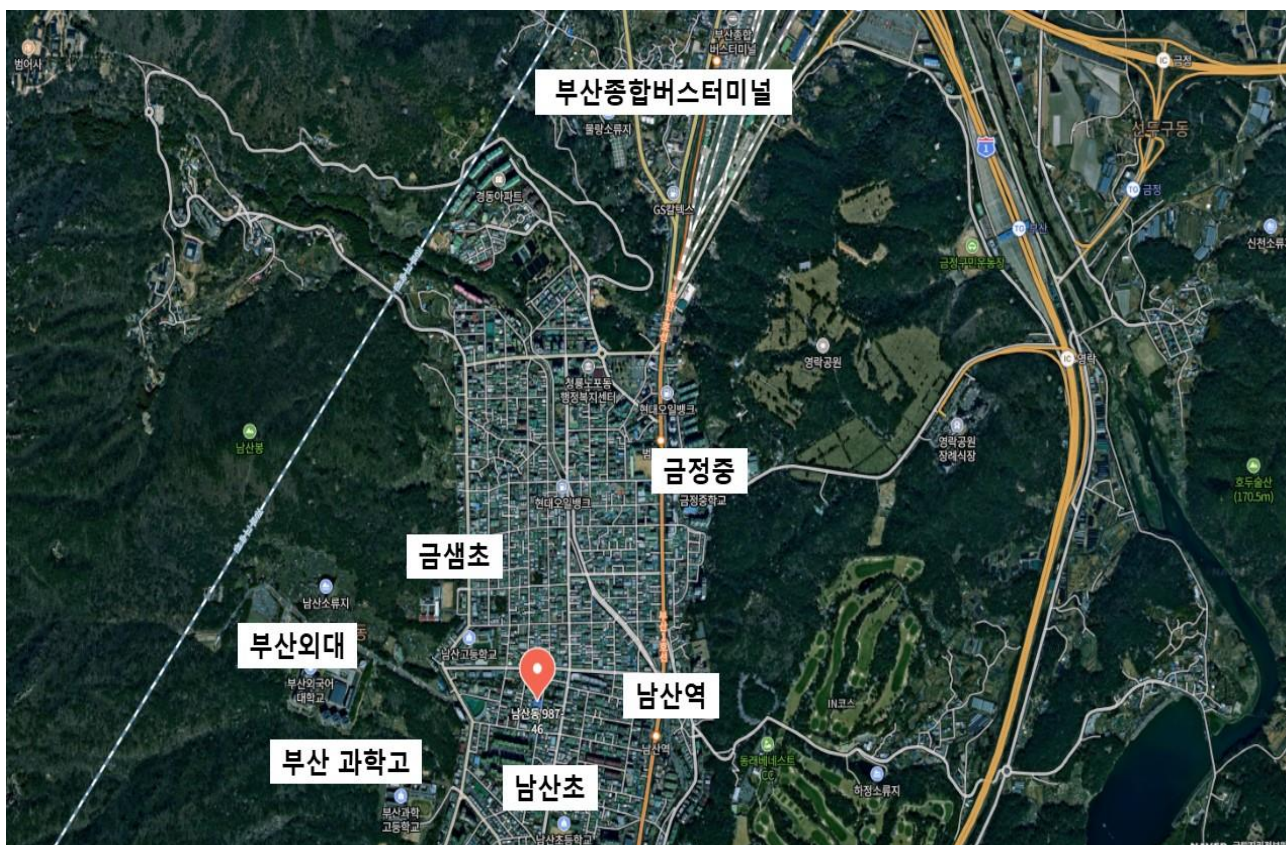
교통 | 1호선 남산역 도보 6분 (424m)

학교 | 남산초 도보 6분 (452m)

편의시설 | 이마트 차량 5분 (2km)
근린공원다수 (200m 이내)

* 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.

입지여건



2. 부산 (신혼·신생아 I)

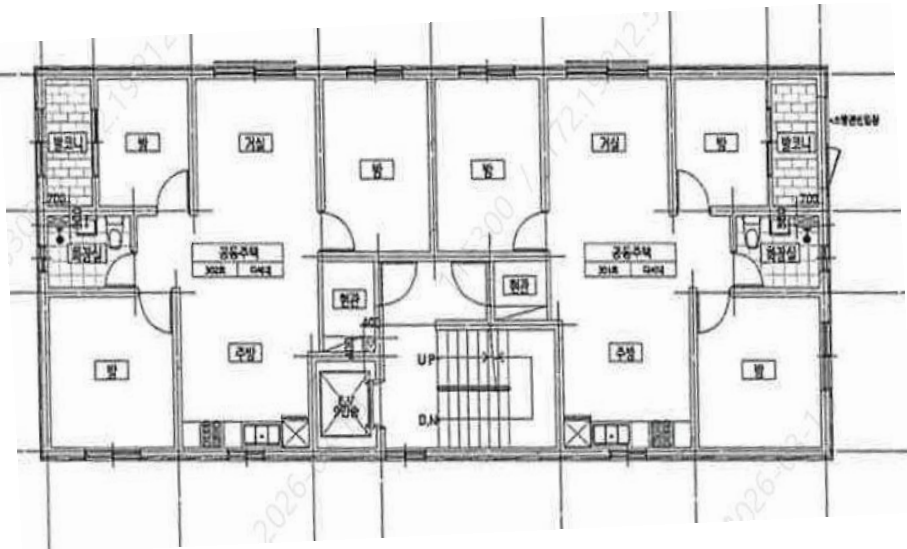
주택특징

신혼신생아1 | 방 3개, 전용 58~84m²

세대내부(마감 등) 우수,
전 세대 공실로 즉시 공급 가능

주요평면

3층 평면도



주택전경

* 본 사례는 설명회를 위한 예시로만 활용하시기 바랍니다.



04

• 05

**반지하주택
매입사업**

사업개요

상습침수지역 등의 반지하주택을 매입 후 커뮤니티시설로 용도변경 및 철거·신축하는 방식의 사업

01. (건령 20년내) 상태양호주택

상태양호 주택을 "기존주택 매입방식"으로 매입하고, 지하층을 커뮤니티 시설로 개·보수 후 매입임대로 공급

* 침수방지시설 및 주민공동시설 설치 (용도변경으로 지자체 협의 필요)

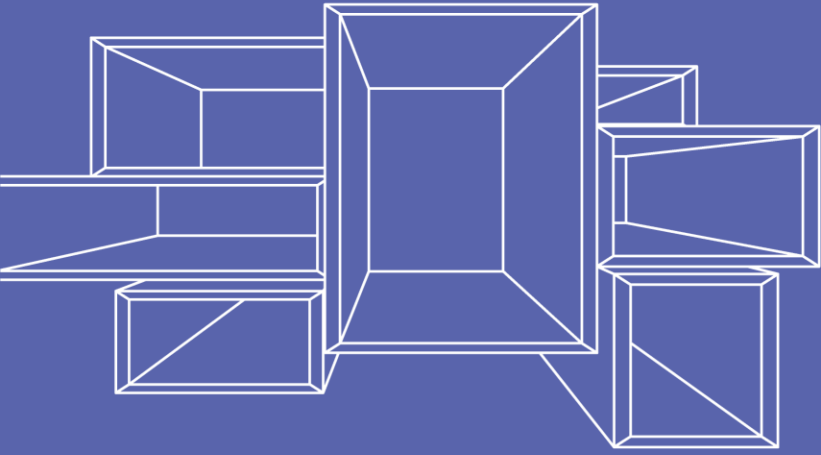


02. (철거후 신축대상) 노후주택

노후 주택을 "매입약정"으로 매입 후 지하층 없는 주택을 신축하여 주택 공급

* (매입약정) 사업자가 주택을 매입 및 철거 후 신축하여 나가 주택 매입

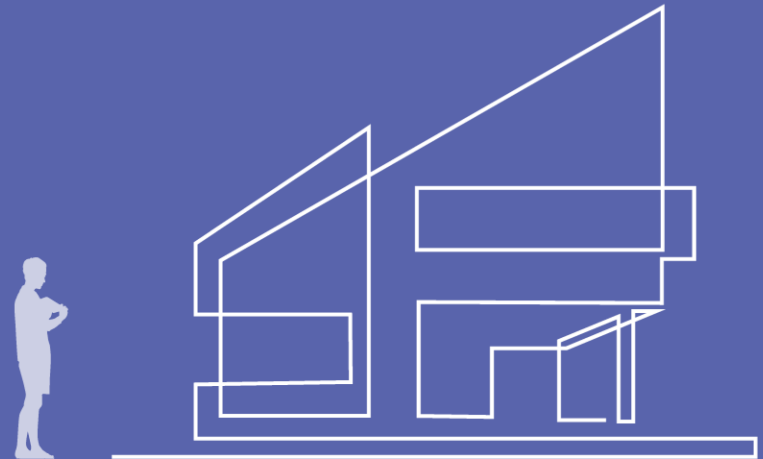




L
H
A
O
N
U
S
I
N
G

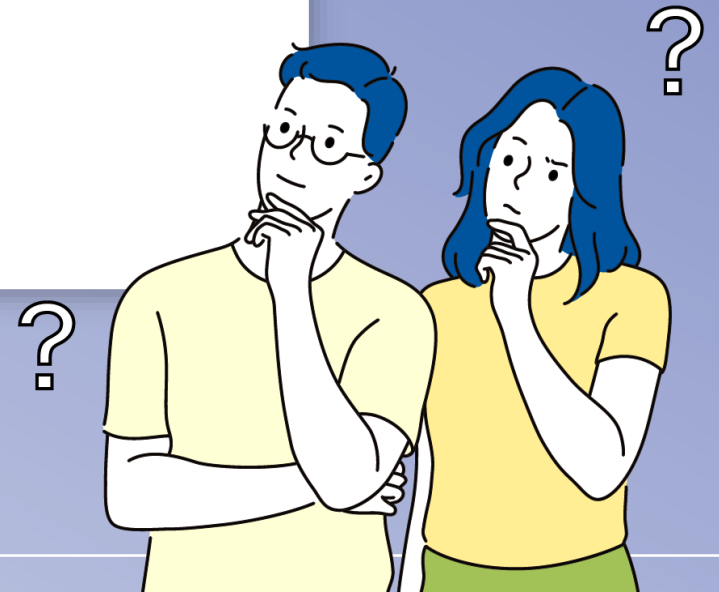


Q&A



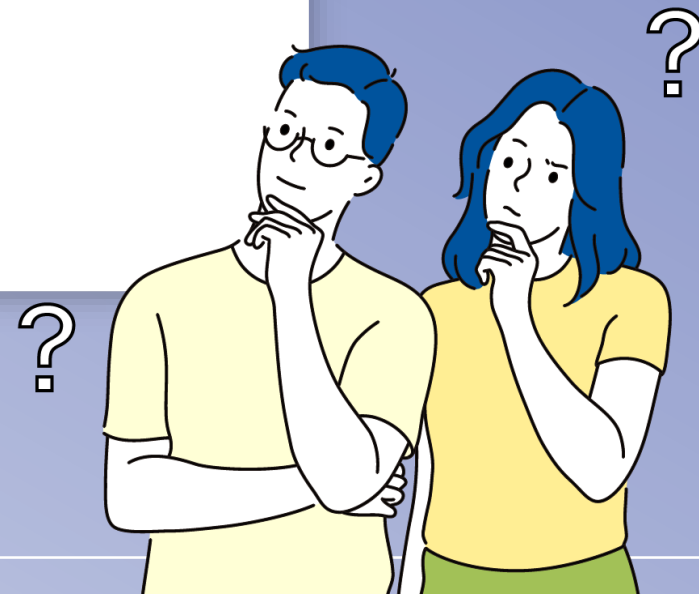
Q1.

근린생활시설(상가)이 있는 주택도 매입 가능한지?



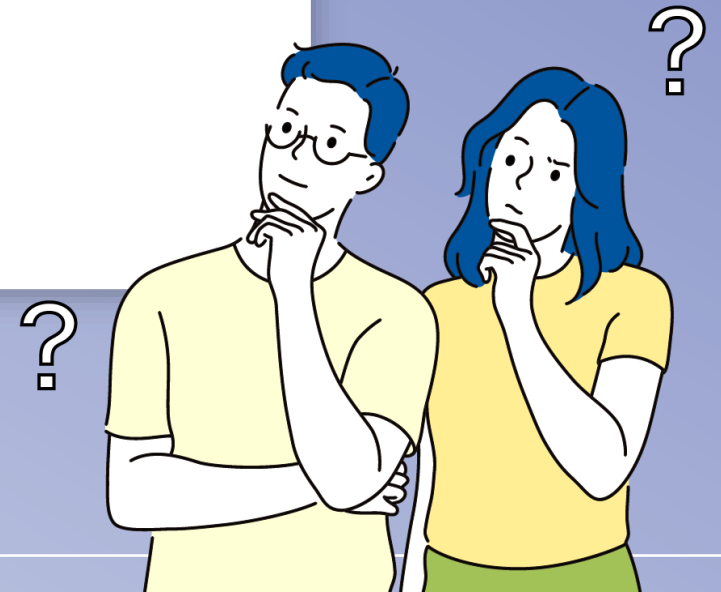
Q2.

주거용 오피스텔도 매입 가능한지?



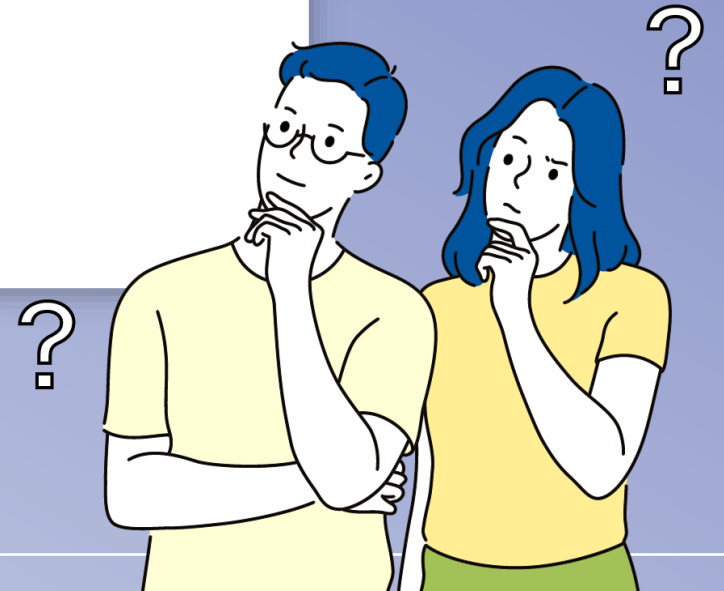
Q3.

1. 기존주택과 신축매입약정의 **매입 비중**은 어떻게 되는지?
2. 기존주택 매입 조건 중 **엘리베이터 설치**가 **필수 요건**인지?
3. 기존주택 매입 관련 **공고 주기** 및 **계약 체결까지**의 평균 **소요 기간**?
4. **시험성적서** 및 **준공도면** 제출 의무 여부?



Q4.

1. **임대의무기간 만료 예정인 주택도 매입 가능한지?**
2. **기존 임차인이 거주 중인 주택도 매입 가능한지?**



감사합니다

