
 <b>국토교통부</b>	<b>보 도 자 료</b>		 대한민국 대전환 <b>한국판뉴딜</b>
	배포일시	2021. 6. 10.(목) / 총 3매(본문2)	
담당 부서	국토교통부 공공주택총괄과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 성호철, 사무관 양승진, 사무관 홍일산</li> <li>• ☎ (044) 201-4580, 4514</li> </ul>
	서울특별시 주택정책과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 김정호, 주택정책개발센터장 정종대, 주무관 강대만</li> <li>• ☎ (02) 2133-7040</li> </ul>
보 도 일 시		2021년 6월 11일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통산·방송·인터넷은 6. 10.(목) 11:00 이후 보도 가능	

## 11일부터 지분적립형 분양주택 입법예고

### - 「공공주택 특별법 시행령」 개정안...지분 적립기간 등 규정 -

- 국토교통부(장관 노형욱)와 서울특별시(시장 오세훈)는 '지분적립형 분양주택\*'의 세부내용을 구체화하는 「공공주택 특별법 시행령」 개정안을 입법예고('21.6.11~7.13)하였다고 밝혔다.

\* 수분양자가 분양가의 10~25%만 내고 입주한 뒤 공공주택사업자로부터 20~30년에 걸쳐 남은 지분을 취득하는 공공분양주택

- 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

#### ① 지분 적립기간 및 취득기준

- 공공주택사업자는 주택공급가격 등을 고려하여 20년 또는 30년 중에서 지분 적립기간은 정하도록 하였다. 수분양자는 자금 여건 등에 따라 20년 또는 30년 중에서 선택할 수 있다.
- 지분 적립은 수분양자 부담이 최소화되도록, 매 회차 10~25%의 범위에서 지분을 취득하도록 하고, 지분 취득가격은 최초 분양가에 지분 취득 시까지의 1년 만기 정기에금이자를 합산한 금액을 기준으로 산정한다.

\* 예시: 최초 25% + 4년마다 '15% + 1년만기 정기에금이자'를 5회 취득(총 20년)

## ② 미취득 지분에 대한 임대료 산정기준

- 수분양자는 지분 적립기간 동안 잔여 지분(공공주택사업자 소유 지분)에 대해 임대료를 납부하도록 규정(「공공주택 특별법」 제49조제7항)함에 따라, 잔여 지분에 대한 임대료는 수분양자 부담을 완화하기 위해 인근 주택 임대료의 80% 이하로 설정하였다.

## ③ 전매제한 및 거주 의무 기간

- 지분적립형 분양주택은 수분양자가 집값을 나눠 내는 20~30년 동안 장기 거주하면서 자산을 형성할 수 있도록 유도하는 주택이므로, 제도취지에 맞게 전매제한 기간은 10년, 거주 의무 기간은 5년으로 운영한다.
- 국토교통부 김홍목 주거복지정책관은 “이번 개정을 통해 지분적립형 분양주택이라는 새로운 공공분양제도를 도입하여, 다양한 상황에 맞게 내 집 마련이 가능해질 것으로 기대”한다고 말했다.
- 서울특별시 김성보 주택건축본부장은 “지분적립형 분양주택은 부담가능한 주택으로서 장기적으로 주택시장 안정과 입주자의 주거안정 및 자산형성에 큰 도움이 될 것이며, 사전청약 등을 통해 조속히 공급될 수 있도록 정부와 공조할 것”이라고 전했다.
- 이번 개정안은 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 법령정보/입법예고란에서 확인할 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 2021년 7월 13일까지 우편, 팩스 또는 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

\* 의견제출처: 30103 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 공공주택총괄과  
(전화: 044-201-4580, 4514, 팩스 044-201-5663)



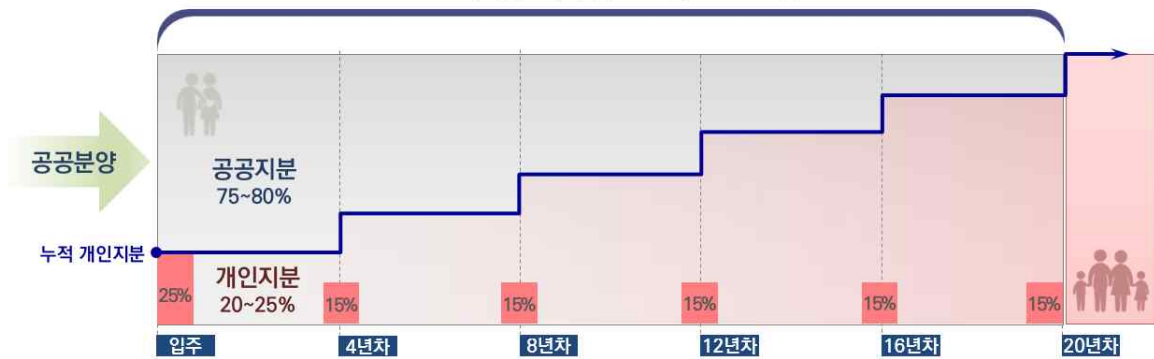
이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 공공주택 총괄과 양승진 사무관(☎ 044-201-4580)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

## 참고

## 지분적립형 분양주택 개요

- (배경) 소득은 있으나, 자산이 부족한 무주택 실수요자에게 초기 자금 부담을 낮추어 안정적인 내 집 마련을 지원
- (개념) 입주 시 집값의 일부만 납부하고, 잔여지분은 20~30년간 정기 분할 취득하되, 처분 시 지분 비율대로 매각금액을 분배
- (효과) 초기 자금부담 완화 및 단기 투기수요 차단, 장기 거주를 통한 내 집 마련 지원 및 자산형성 유도

< 운영예시(20년 운영, 초가지분 25% 취득, 4년마다 15% 추가취득 가정) >



구분	세부내용
지분 적립기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 20년 또는 30년(분양가격 고려하여 결정)</li> <li>○ 수분양자 여건에 따라 선택권 제공 가능</li> </ul>
지분 취득방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최초 및 추가지분은 10~25% 범위에서 취득</li> <li>○ 추가지분 취득가격은 최초 분양가에 정기에금금리 가산하여 산정</li> <li>* 예시) 최초 25% + 4년마다 15%씩(15% 지분+이자) 20년간 5회 취득</li> </ul>
임대료	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공 소유지분에 대해 인근 시세대비 80% 이하의 임대료 납부</li> </ul>
거주의무 전매제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 5년간 실거주 의무, 10년간 전매행위 제한</li> <li>* 부득이하게 거주이전 또는 전매 시 취득가+정기에금이자 금액으로 환매</li> </ul>
처분방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 전매제한 종료 후 제3자에게 주택 전체 매각 가능</li> <li>○ 처분 시점의 지분 비율대로 처분 이익 배분</li> </ul>