

## 2021년도 매입임대주택 매입 공고

인천도시공사에서 저소득 시민, 청년, 신혼부부의 주거복지 향상을 위해 다가구, 다세대주택 등을 매입합니다.

### ① 매입신청 대상주택

- 건축법 및 주택법에 따른 전용면적 85㎡ 이하 공동주택(다세대, 연립, 도시형 생활주택), 주거용 오피스텔 중 사업목적에 적합한 주택  
(2020.01.01 이후 사용승인 받은 주택 우선매입 검토)
- ※ 단, 주거용 오피스텔 매입 제한함 ☞ 1동당 50호 이하, 커뮤니티 공간 및 경비실 설치 필수, 100% 자주식 주차장, 동별 일괄신청(일부신청 불가) 신청 가능
- 동별 일괄매입 원칙, 다세대·연립주택의 경우 1동당 8호 이상 신청가능
- 공사에서 제시하는 매입 기준 등에 적합한 건축완료, 건축예정 주택
- 주택 외부 마감재는 석재 또는 벽돌 마감, 승강기 설치 주택만 매입
- 주택 유형별 주택매입 조건

유형	기준*	세대별 면적 등	설치시설**
공모형	· 건축예정 주택 · 가설계도면 심의 후 결정 · 선정주택 사전 매입약정	· 전용 60㎡ 이하 · 다세대, 연립주택 등	· 커뮤니티 공간 · 외부디자인 특화 등
일반형	· 사용승인 완료 주택	· 전용 85㎡이하 · 다세대, 연립주택 등 · 주거용 오피스텔(3룸 이상)	-
신혼 I·II형	· 사용승인 완료 주택 · 역세권 및 교통 편리지역 · 초·중·고등학교 주변	· 전용 85㎡이하 · 다세대, 연립주택 등 · 주거용 오피스텔(3룸 이상)	· 무인택배함 등
청년형	· 사용승인 완료 주택 · 역세권 및 교통 편리지역 · 대학가 주변 등	· 전용 50㎡이하 · 다중, 다가구주택 등 · 주거용 오피스텔(1룸, 1.5룸)	-

\* 건축기준은 주택설계 및 시공 유의사항 참고

\*\* 설치시설은 대상주택으로 선정 후 공사와 별도 협의

- 공모형 주택으로 진행하는 경우 공사 매입심의회 결과에 따라 선정되며, 심의 과정에서 세대수, 전용면적, 설치시설 등이 변경될 수 있음.
- 위 매입주택의 경우 공사 매입절차에 따라 매매이행약정금을 매매(예정)금액의 50%까지 선 지급할 수 있음

## 【매입신청 불가주택】

- ① 동당 8가구 미만 주택 등(호별 신청 불가)
  - ② 근린생활시설 및 지하(반지하) 포함 주택  
(단, 근린생활시설 및 지하부분을 폐쇄하는 조건일 경우 문의)
  - ③ 2015.12.31 이전 사용승인 된 주택
  - ④ 도시정비사업(주택재개발, 주거환경개선, 주택재건축, 도시환경정비 등)구역 및 재정비촉진지구 등 개발예정지역 내의 주택
  - ⑤ 불법 증·개축되어 원상회복이 불가능한 주택
  - ⑥ 법률상 제한사유가 있는 주택(건축법 위반, 압류, 가압류, 경매개시 등)
  - ⑦ 전용면적 14㎡ 미만 세대를 포함한 주택
  - ⑧ 맹지 및 타인 소유 담장 등 시설물에 의해 부속 토지가 점유된 주택  
(단, 처리가능한 객관적 증빙 제출 시 매입 가능)
  - ⑨ 진입도로 확보불가 또는 진입도로가 사도(私道)인 주택
  - ⑩ 도시가스 및 상하수도 미설치 주택
  - ⑪ 세대내 전용화장실 및 보일러실, 세탁 공간 확보 불가 주택
  - ⑫ 외벽 마감재(단열재 포함)가 준불연재 또는 불연재로 시공되지 않은 주택
  - ⑬ 기계식 주차장(리프트 포함) 설치 주택
  - ⑭ 건물 내 승강기가 설치되지 않은 주택
  - ⑮ 공사 직원(배우자 포함) 직계 존·비속 소유 주택 매입 불가
- ※ 위 기준은 신청 상황에 따라 변경될 수 있으며, 변경 시 공사 별도 공지 예정

② **매입가격** : 2개 감정평가법인의 감정평가 금액의 산술평균 가격

## ③ 매입대상지역 및 매입물량

대상지역(물건소재지)	매입물량	문의전화
인천광역시 관내	500호	032) 260-5122, 5127

※ 주안동, 용현동, 도화동 등 공사 매입주택 다수 분포 지역 제한적 매입

④ **접수기간** : 2021. 03. 08.(월) ~ 2021. 10. 29.(금)

※ 물량 확보 시 조기 마감 가능

⑤ **신청방법** : 방문접수(10시~17시) 또는 우편접수(인터넷 접수 불가)

※ 주소 : 인천시 남동구 인주대로 914번길 42(만수동 1090번지)  
인천도시공사 별관1층 주거복지사업부 매입담당자 앞

## 6 신청서류

건축완료 주택	건축예정 주택(공모형)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택매입 신청서(붙임1)</li> <li>• 체크리스트(붙임2-2)</li> <li>• 토지대장, 토지이용계획 확인원</li> <li>• 건축물대장(표제부, 전유부분)</li> <li>• 건축물현황도(층별, 호)</li> <li>• 건물 및 토지 등기부등본(각 1부)</li> <li>• 임차인현황(붙임3)</li> <li>• 건물사진 및 약도(붙임4)</li> <li>• 설계도면(A4 1부, A3 1부, CD 1부)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축, 구조, 기계, 설비 등</li> <li>- CAD 및 PDF 변환 파일 전체</li> </ul> </li> <li>• 철근배근 사진(필로티 기초, 기둥, 보)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택매입 신청서(붙임1)</li> <li>• 체크리스트(붙임2-1)</li> <li>• 토지대장, 토지이용계획 확인원</li> <li>• 토지 등기부등본</li> <li>• 사진(건축 전) 및 약도(붙임4)</li> <li>• 설계도면(A4 1부, A3 1부, PDF파일)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 배치도, 평면도, 입·단면도, 조감도</li> <li>- 1층 바닥높이, 각층 반자높이, 슬래브·내벽·외벽 두께, 설계 강도 등 표기</li> <li>- <u>커뮤니티공간 설계 및 운영계획 포함</u></li> </ul> </li> </ul>
<p>[공통서류]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 개인정보수집·이용 및 제공 동의서(붙임5), 신분증(소유자) 사본</li> <li>• (대리인 신청 시) 위임장(붙임6), 소유자인감증명서, 위·수임인 신분증 사본</li> </ul>	

※ 접수일 기준 30일 이내 발급분에 한하며, 제출서류는 반환하지 않음

## 7 매입대상주택 선정

- 신청접수 된 주택의 서류심사 및 현장실태조사 등을 거쳐 매입심의위원회에서 공사 매입기준에 따라 매입대상주택 선정합니다.
  - 생활편의성 등 입지여건, 건물노후 정도 등 주택의 상태
  - 토지형상 등 대지의 상태, 채권채무관계, 임대가능성, 향후 개발가치 등
- 우선매입(집중매입)지역 선정(별첨1 참조), 경인고속도로 주변 역세권

## 8 매매협의

- 매입대상주택의 소유자가 우리 공사에서 제시하는 매입가격(공인 감정평가기관에서 감정평가한 금액), 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매매계약 체결

## 9] 공모형 주택 매입(건설 예정주택)

### ○ 매입절차

- ① 신청서류 접수 : 건축 예정주택 등 매입신청서 제출
- ② 현장 실태조사 및 MP회의
  - (매입심의 전) 사전협의(MP회의) 3회
  - (매입심의 후) 허가 전, 착공 전 각 1회 공사와 도면 협의 과정 이행
    - ☞ 보완사항 적용 등 도면 반영 확인
  - 설계도면 협의 시 공사 요구사항(설계수정 및 「주택설계 및 시공 유의사항」 등)을 수용하지 않을 경우 매입 불가
- ③ 인천도시공사 매입심의위원회 매입심의 : 매입 대상주택 결정
- ④ 매입심의 통과된 주택은 설계도면 검토(2회) 후 매매이행약정체결
- ⑤ 단계별 현장점검
  - 단계별 주요공정 품질점검 및 기술지도
  - 최상층 골조공사 완료시 매매이행약정금(매입예정금액의 50%) 지급
  - 사용승인(준공) 후 대상주택 품질점검 실시
- ⑥ 감정평가 및 매매계약 체결
  - 매매계약 체결, 소유권 이전(품질점검 시 보완사항 처리 필수)

### ○ 유의사항

- ① 건축예정 주택(공모형)은 토지계약 등 토지매입이 전제된 주택을 신청
  - ※ 토지계약 관련 확인 자료를 요청할 수 있으며, 응하지 않을 경우 매입대상에서 제외 될 수 있음
- ② 매입대상으로 결정된 주택 등의 건축주는 건축허가 설계도면에 따라 건축하여야 하며, 시공자는 관련법에 의한 적법한 건설업자이어야 함
- ③ 입주민 편의를 위한 커뮤니티 공간 설치 필수
- ④ 건축주는 인천도시공사의 건축공정별(단계별 품질점검) 점검에 적극 협조
- ⑤ 매도자는 골조완료 시 매매이행약정금(매입예정금액의 50%)을 지급 받기 위해 해당 토지에 인천도시공사를 1순위로 하는 근저당(지급금액의 120%) 및 지상권 설정과 이행지급보증보험에 가입하여야 하며, 설정비용과 보험가입비용은 매도자 부담으로 함
  - ※ 매도자의 세금체납, 대상토지에 설정된 근저당 설정액 규모 등에 따라 매매이행약정 체결 및 이행약정금 지급이 불가할 수 있음
  - ※ 건축예정주택 등으로 매입심의가 통과한 주택의 경우, 건축주는 인천도시공사와 설계도면 협의 및 매매이행약정 체결 후 단계별 점검을 요청·이행하여야 하며, 단계별 점검 미이행 시 매매이행 약정이 해제 또는 해지 될 수 있음
- ⑥ 공모형주택 건축설계 가이드라인 참조(주택설계 및 시공유의사항 붙임4)

## 【기타사항】

- 매입절차는 다음과 같이 진행되며 일정기간 소요될 수 있습니다.  
[서류심사] ⇒ [현장조사] ⇒ [매입심의] ⇒ [감정평가] ⇒ [매매협의를]  
⇒ [계약체결] ⇒ [계약금 지급 및 소유권 이전] ⇒ [잔금지급]
- 매도인은 매입신청 이후 계약체결을 거쳐 잔금수령 시까지 선량한 관리자로서의 의무를 다하여야 하고 이전등기와 무관하게 잔금수령 시까지 목적물에 대한 위험을 부담합니다.
- 기존임차인은 잔여 임대차계약기간 동안 계속 거주할 수 있습니다.
- 매매계약 시 임대보증금 등에 관하여 기존임차인의 확인을 받아야 합니다.
- 매매계약 체결 직후 소유권이전등기를 진행하고, 기존임차인의 임대보증금과 공사에서 인수하는 채무가 있을 경우 해당 채무금액 및 소유자가 부담해야 할 제세공과금 등은 매매대금에서 공제합니다.
- 신축주택(사용승인일 2년 이내 주택)은 하자보증보험증권징구 또는 소정 금액을 지급 유예 합니다.
- 주택소유자는 매입대상주택 선정에 필요한 주택 현장실태조사와 감정평가에 적극 협조하여야 합니다.
- 인접토지경계가 불명확하여 분쟁의 우려가 있는 주택 등은 필요시 우리 공사에서 경계복원측량 등을 요청할 수 있으며, 이 경우 매도신청인 비용 부담, 현장안내 등 적극 협조하여야 합니다.
- 우리공사 매입기준에 부적합한 주택은 매입 계획물량에 미달하더라도 매입하지 않습니다.
- 재매입 신청의 경우 기 감정평가일로부터 1년 이내인 경우, 기 평가금으로 협의합니다.
- 그 밖의 사항은 담당자에게 문의하시기 바랍니다.

2021. 03.

 인천도시공사 사장

**별첨1**

**매입임대 우선매입(집중매입)지역**

① 만부마을(2017년 뉴딜공모 당선)



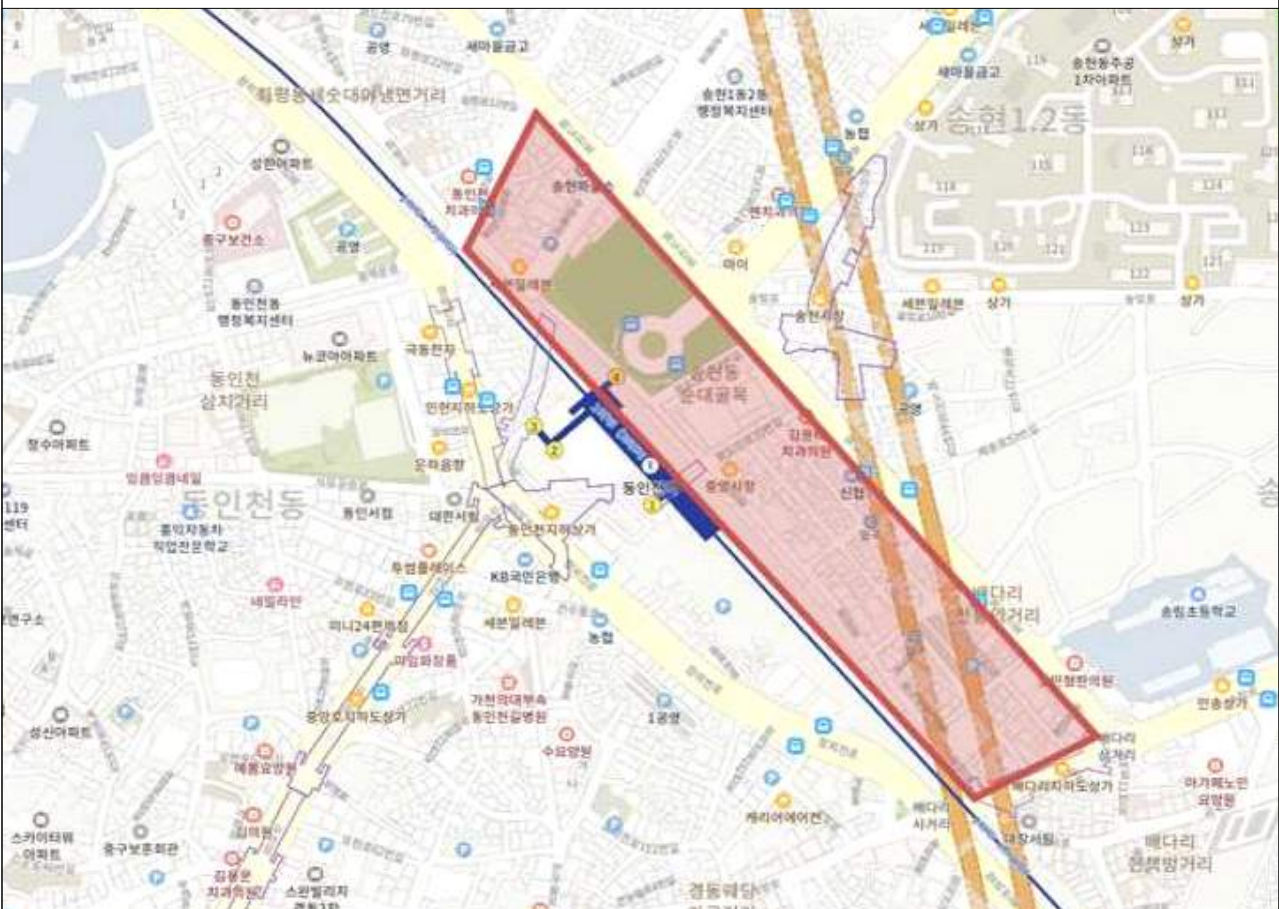
② 화수마을(2017년 뉴딜공모 당선)



③ 용현동 비룡공감(2019년 뉴딜공모 당선)



④ 동인천 1구역 일원 활성화지역



⑤ 제물포역 일원 활성화지역



⑥ 구월시장 배후지 재생지역

