

사회주택토지지원리츠 질의회신 사항 (2019.03.12.)

연번	지침 내용	질의내용	답변	비고
1	관련 지침 없음	기존 건물을 매입해서, 특정 기준에 맞춰 리모델링하여 사업을 구상하면 공사비가 줄어들어 수익구조가 더 좋아질 듯 한데, 매입 후 꼭 신축으로만 지어야 하는 조건인지요?	금번 사업자 공모는 신축형을 대상으로 하고 있습니다.	
2	제10조 (추진일정)	공모 내용에 따르면 아래와 같은데 변경사항은 없는지요? 3월 15일 토지매입가 타감신청, 4월 8일 임대료 타감신청, 4월 22일 신청서류 접수, 4월 중 사업적격자 선정 심사 (이것은 4월 22일에 신청한 사업자에 한해서 적격여부를 공시하는 것인가요?)	19년 1차 공모 지침서 제10조(추진일정) 사업적격자 선정심사는 4월22일에 접수된 사업자에 대한 선정심사가 맞습니다.	
3	관련 지침 없음	4월 신청 후 다음 추가 공모는 언제쯤이 될까요?	19년 2차 공모에 대한 공지는 6월중으로 예정됩니다.	
4		여러 필지의 토지를 매입하는 경우 감정평가 이상으로 매입할 경우 다른 필지의 감정평가액 여유분을 끌어다 활용할 수 있을까요? 매입 대상 필지의 합은 감정평가액 이하로 매입할 수 있는데, 특정 필지가 감정평가액을 초과할 경우 어떻게 처리하는지? 사례 필지1~4 호가 1,000만원/평 감평가 1,057만원/평 필지5. 호가 1,200만원/평 감평가 1,057만원/평 필지 전체 매입가액은 감정평가액을 초과하지 않으나, 필지5는 감평가액을 초과할 경우 필지 1~4의 여유분을 활용할 수 있는지? 각 필지의 지주는 모두 다름	한 사업지의 총액 감정평가액 기준으로 토지를 매입합니다.(각 필지의 지주가 모두 다를 경우 사업자가 각 토지주와의 협의를 통해 각 필지의 토지매입가의 합이 총액 감정평가액 이하가 되면 가능함.)	
5	제11조 (신청자격 및 방법)	컨소시엄 구성 관련, 커뮤니티 프로그램 운영 특화 업체를 포함하더라도 응모 기관수는 대표사 포함 최대 3개사로 제한되는지요?	19년 1차 공모 지침서 제11조 (신청자격 및 방법)제1항 제2호에 따른 요건을 충족한다면 3개사의 제한은 없습니다.	
6		자기자본 조달 계획은 증빙서류 등을 첨부해야 하는지요?	자기자본 조달계획에 대한 증빙서류를 첨부해주시기 바랍니다.	
7	제4조 (사업내용) ①	사업을 운영하다가 제3자에게 사업권(건물)을 양도하는 것이 가능한지요?	본 사업은 심사에 선정된 민간사업자(사회적경제주체)는 30년간 운영하는 것을 전제로 하기 때문에 사업권을 양도하는 것은 불가능합니다.	
8	제28조 (자금조달)	공사비 관련 투자를 받을 경우 투자를 청산하는 시점, 조건 등은 무엇인지요?	19년 1차 공모 지침서 제28조(자금조달)에서 선택하는 상품(HUG, HF)에 따라 시점, 조건등이 달라집니다.	
9	서식 ⑦	주택임대사업 대행의 경우에도 주택임대사업에 해당되어 건물 개수에 포함할 수 있는지요? 사업용모 대표법인의 대표 개인이 운영하는 임대사업건물을 임대사업 건물 개수에 포함할 수 있는지요?	19년 1차 공모 지침서 서식 ⑦에 따라 위탁운영의 경우 계약서 사본, 임대차 계약서 사본 등을 첨부하면 됩니다. 실적산정에는 컨소시엄에 참여하는 법인명의로 시행한 사업에 한하여 인정이 됩니다.	
10	서식 ⑦	최근 3년 이내에 유사사업 수행실적을 도면, 현장사진, 준공전과 준공 후 사진 첨부로 입증 가능한지요? 수행실적으로 매출실적을 제출해야 하는지요?	19년 1차 공모 지침서 서식 ⑦에 따라 시공분야의 경우 대한건설협회 등 관련 협회의 실적증명서를 첨부하셔야 합니다.	
11	붙임2 사업제안서 평가기준 및 배점	부채관리 계획의 적정성의 기준이 무엇인지요?	사업비를 조달할시 사업기간동안의 상환계획등을 재무파일과 계획서를 바탕으로 정성평가 할 계획입니다.	
12	제4조 (사업내용)⑤	[서울특별시 도시계획 조례 제55조제14항]에 따른 추가건설분을 커뮤니티 공간과 수익시설로 활용할 수 있도록 지침 변경 요청함	인, 허가 과정에서 용적률 인센티브를 받는 것이 가능하지만 완화된 용적률을 주거부분에 적용시키지 못할 경우, 완화된 용적률에 해당하는 면적을 커뮤니티+수익시설로 활용할 수 있음. 단, 커뮤니티와 수익시설과의 비율은 용적률은 완화반기전과 동일해야함.	공모지침서 변경사항 A
13	제4조 (사업내용)⑤	커뮤니티공간 10%이상 설치 의무사항입니까? 예)주거전용면적의 30% 미만으로 근생을 설치하고, 근생으로 운영하면서 일부 공간(주거전용면적의 10% 이상)을 사업자-근생임차인-입주자대표회의간 계약으로 입주자들의 커뮤니티 활동에 제공해도 되는가요?	커뮤니티로 활용되는 공간은 주거전용면적의 10%이상 설치하는 것은 의무사항임. 이에 공모계획서 상 커뮤니티공간에 대한 면적과 영역을 제시하여야 하며, 입주자 커뮤니티 계획안을 제시해야함. 추후 입주자가 원하는 시간에 무상으로 해당 공간을 커뮤니티 시설로 사용할 수 있어야 하고, 임대차계약서(주거, 비주거)에 본 사항이 명기되어 있어야 합니다. 커뮤니티공간은 건축물 용도상 부대복리시설 또는 근생시설이며 외부 임대는 불가능합니다. 다만, 사업자나 입주자가 비영리 목적의 공간으로 활용하거나 자체 수익형 시설(가령, 마을카페, 동네밥집) 등으로 활용하는 경우에는 근생(커뮤니티)로 설정합니다.	
14		복리시설의(이하 "커뮤니티공간") 의미? <붙임자료8_건축개요>에서 <■ 주거전용 / 커뮤니티 / 커뮤니티+근생 비율> 부분 구분에서 <부대복리(커뮤니티), 근생(커뮤니티), 근생(수익시설)>로 나눠놓음. 정확한 의미가 무엇인지 모르겠습니다.	부대복리(커뮤니티)/근생(수익시설)로 구분하는 경우는 부대복리(커뮤니티)시설과 근생(수익시설)이 정확히 구획되어 있는 경우를 말하며, 근생(커뮤니티)/근생(수익시설)로 구분하는 경우는 근생(커뮤니티)시설과 근생(수익시설)이 같은공간으로 계획되지만 용도에 따라 명확하게 구획되어야 하며 입주자가 원하는 시간에 근생시설 중 커뮤니티 공간을 자유롭게 사용할 수 있도록 제공하는 경우를 의미합니다.	
15	제4조 (사업내용)⑦	청년, 경력단절여성, 지역소상공인, 사회적기업 등에 우선 공급함으로써 사회적경제 활성화, 취약 계층 창업과 일자리 창출 등에 기여하고자 하는 바를 이해 못할 바는 아니나 해당 사회주택의 특성상 위와 같은 취지의 사업이 불가능하거나, 사업자가 많은 노력을 기울였으나 위에 해당하는 상가임차인을 찾지 못해 일반임대를 하는 경우가 발생할 수 있음 → 이런 경우에도 시세 80%를 적용하는 것은 그 취지에도 불구하고 일반임차인에게 특혜를 주게 되는 문제가 발생할 수 있음	금번 공모는 기공지된 공모지침서에 따라 진행됩니다.	
16	제6조(사업대상지)②	기존 공모지침은 리츠와 사업자가 각자 선정한 감정평가업자에게 각자 의뢰하는 것이었는데, 이번 지침에는 사업자는 감정평가업자를 선정(추천)만 하고, 의뢰는 리츠가 하는 것으로 바뀌었음. 이는 사업자들이 '감정평가의 공정성' 문제를 지속적으로 제기해 정취한 기계적 공정성을 훼손하는 것임. 기존 지침을 그대로 유지하는 것이 바람직하다고 생각함.	사업자에게 감정평가업자를 추천받아 리츠가 의뢰하는 이유는 사업지를 평가하는데 있어서 평가의 기준시점, 비교표준지, 시점수정 등의 평가요소들을 최대한 동일한 기준에서 평가하여 그 평가금액의 신뢰도를 높이기 위한 의도임.	
17	제6조(사업대상지)④	주요소와 같이 토지 지하에 매립된 시설물을 분명히 알 수 있는 경우는 계약 시에 당연히 해당 시설물의 철거를 특약사항에 포함시킬 수 있으나 일반적인 토지에서 지하에 무엇이 매립되어 있을지는 소유주조차도 알 수가 없음. 말 그대로 파 봐야 알 수 있음. 일반적인 계약에서 이런 내용(지하에 폐기물이 매립되어 있을 경우 매도인 부담으로 처리한다)을 수용할 매도인은 없음. 사업부지 매입 협상력이 극도로 취약한 현재의 프로세스 하에서 이런 부담을 추가하는 것은 사업자의 처지를 더욱 어렵게 하는 것이며, 상식적이지도 않음. 기존 지침을 그대로 유지하는 것이 바람직함	토지지하에 폐기물이 매립된 경우 토지주(매도인)의 부담으로 처리해야하는 것은 추후 문제가 될 경우 대법원 판례에도 명시되어 있는바, 토지주와의 토지매매계약서 삽입될 문구로 판단하시면 됩니다.	
18	제6조(사업대상지)⑤	<사업대상지로 선정된 후 사업수행이 불가능한 수준의 추가 제척 등이 발생될 경우>의 의미가 너무 광범위하고, 사업대상지 선정 후 일방적인 취소는 불합리함. 사업대상지 선정은 양측 모두 검토한 사항이므로 양측 협의하에 결정하는 것이 바람직하다고 생각됨.	사업수행이 불가능한 수준의 추가제척으로 인해 기존의 공모평가에서 제시된 계획(건축, 재무)이 불가능하다고 판단될 경우를 의미합니다.	
19	제7조(사업신청 등)①	인접된 대지를 2개의 사업으로 신청가능한가요? A필지(사업지1) 매입가격 45억 B필지(사업지2) 매입가격 30억	A필지로 계획된 사업과 B필지로 계획된 사업이 구분되어 2개의 사업지를 제안하는 것은 가능하나, 두 필지를 합필하여 계획하는 것은 불가능함(한 사업지 당 토지가격이 75억이기 때문)	
20	제7조(사업신청 등) ③	이번 공모지침은 토지매입가에 대한 타감감정평가 의뢰는 공고 후 3주 이내로, 임대료에 대한 타감감정평가 의뢰는 접수 3주 이전으로 하고 있음 ('접수 전 3주 이내' = '접수 3주 이전'으로 해석됨)  사업자는 토지매입가에 대한 타감감정평가 의뢰는 최대한 늦게까지, 임대료에 대한 타감감정평가는 사업계획서를 작성할 수 있는 최소기간이 보장되는 시점까지 확보하는 것이 좋음  토지매입가에 대한 타감감정평가 의뢰는 공고 후 4주 이내로 확대하고, 임대료에 대한 타감감정평가는 '접수 2주 이전'으로 하는 것이 바람직함 (의뢰 시점부터 1주일 이내에 감정평가결과를 제공하는 것을 전제로)	임대료에 대한 타감감정평가 의뢰 기한(4/8)을 접수(4/22) 2주 전으로 하고 일주일 이내에 임대료에 대한 타감감정평가의 결과를 받음. 임대료 타감 신청시 건축계획이 대체로 완료되어야 하므로 임대료 타감 결과가 나오는 접수 1주 전에는 재무 모델에 대한 보안을 위한 기간임	
21	제7조(사업신청 등) ⑥	【질의1】 ⑥항의 "토지주 요구 금액이 감정평가금액을 초과하더라도"는 아래 <가>, <나> 두 경우 모두 해당하는 것인지? <나>만 해당하는 것인지? <가> 타감감정평가금액 : 31억원, 토지주 요구금액 : 34억원, 본감정평가금액 : 32억원 <나> 타감감정평가금액 : 52억원, 토지주 요구금액 : 54억원, 본감정평가금액 : 53억원	⑥ 사업자 선정 이후 정식 감정평가금액이 50억을 초과하거나 토지주의 요구금액이 감정평가금액을 초과하면 해당 사업대상지의 매입을 취소할 수 있다. 로 변경하겠음.(토지에 대한 타감감정평가액이 50억 초과될 경우 공모신청이 불가함)	공모지침서 변경사항 B

연번	지침 내용	질의내용	답변	비고
22	제7조(사업신청 등) ⑦	⑦항의 "매입상한금액 또는 토지주 요구 금액과 정식 감정평가금액의 차액이 10% 미만일 경우"는 아래 <가>, <나> 두 경우 모두 해당?하는 것인지? <나>만 해당하는 것인지? <가>탁상감정평가금액 : 31억원, 토지주 요구금액 : 34억원, 본감정평가금액 : 32억원, 토지주 요구금액과 본감정평가금액의 차이 2억원은 본감정평가금액 32억원의 6.25% <나>탁상감정평가금액 : 52억원, 토지주 요구금액 : 54억원, 본감정평가금액 : 53억원, 토지주 요구금액과 매입상한금액(50억원)의 차이 4억원은 매입상한금액의 8%	제7조(사업신청 등) ⑥을 수정하였으며, <나>의 경우 탁상감정평가금액이 50억을 초과하므로 공모제출이 불가함. 다만, 탁상감정평가금액이 50억이하 일경우 공모제출이 가능하며, 나머지 사항은 ⑦의 내용에 따르겠음.	
23	제7조(사업신청 등) ⑦	만약, 감정가와 매매가의 차이가 있을 경우에도 이사회, 주총 등의 절차를 통해 결정하는 것이라면 첫째, 감정가가 매매가보다 높거나 같은 경우는 예외적이어서 대부분의 사업이 이사회, 주총을 거쳐야 최종 확정된다는 의미인데 이는 최종적인 사업승인을 따로 두는 것으로 사업의 안정성을 심각하게 위협하는 것임. 둘째, 감정가와 매매가의 차이가 1원 이상이면 모두 이사회, 주총을 거쳐야 하는 것은 너무 과도한 절차를 거치도록 하는 것이라 불합리함.	서울사회주택토지지원위탁관리부동산회사는 기금과 SH공사가 주주로 참여하게 될 회사로써 주주의 결정이 있어야만 자금의 집행이 가능함, 다만, 이사회, 주주총회는 안건이 확정되면 수시로 진행이 가능함.	
24	제8조(시공요건 등) ③	<4. 준공 시 기준건축비 산정을 위한 작업>은 기존 지침서에는 없던 내용입니다. <"제26조 건축물의 매입" 부분에서 준공시 CM사업자와 확정한다>고 되어있는데 구체적으로 어떻게 진행됩니다?	기준건축비의 산정을 위해 리츠가 선정한 CM사업자가 준공시 기준건축비를 사업자와 같이 협의하여 정확히 산정하고자 하는 의도입니다.	
25	제11조 (신청자격 및 방법) ③	현재 컨소시엄 구성은 사업공모 단계에서 이루어지고 있음. 이 단계에서는 사업의 성사 여부, 사업비의 규모, 특히 직접공사비의 규모를 정확하게 확정할 수 없어 시공사의 책임 시공여부를 확인하기 어려움. 뿐만 아니라 본 사업의 특성상 사업공모 단계에서 모든 노력과 비용, 책임은 사회주택사업자가 전적으로 부담함 (시공사의 책임감과 부담이 높지 않은 상태) 이 단계에서 구성된 컨소시엄의 변경을 리츠의 이사회나 주총을 통해서만 할 수 있다고 하는 것은 컨소시엄 변경 절차를 너무 어렵게 해 놓은 것으로 사료됨.	타당한 이유가 있을 경우 리츠의 이사회, 주총 등의 절차를 거쳐서 컨소시엄 구성원의 변경은 가능합니다.	
26	제26조 (건축물의 매입) ②	'CM사업자'는 누구를 말하는 것인지?	리츠가 민간사업자가 건설하는 건축물의 품질관리를 위해 선정하는 사업자입니다.	
27	제28조 (자금조달) ①	순담보가격의 의미는?	○(산정식) 순담보가격 = 주택가격 - 우선변제권이 있는 보증금중 일정액 or 대항력 있는 임차보증금 등 선순위 채권금액 - 주택가격 = 대지가격 + 건물가격 - 건물가격 = 건물면적 x 표준공사비(물건별, 지역별 시설별 상이)	
28	제28조 (자금조달) ②	제28조 (자금조달) ② 5. 보증조건 가. 보증수수료 : 0.1% 나. 자기자금 선투입 : 총 사업비의 5%이상 사업자가 부담하는 총사업비 10%에 포함되는 것인지? 별개로 5%를 선투입해야 하는 것인지? (예) 총사업비가 20억원이고, 보증신청 전 사업자가 토지평가차액 1.5억원, 설계비와 기타사업비 0.5억원, 총 2억원의 사업비를 지출한 경우 → 이미 총사업비의 10%에 해당하는 2억원을 부담했기 때문에 '자기자금 선투입'이 필요 없는 것인지? 기지출한 사업비 2억원과 별개로 총사업비의 5%에 해당하는 1억원을 선투입해야 하는 것인지?	토지평가액 차익을 지불하는 경우는 토지매입비에 해당하여 자기자금 선투입 5%에 포함되지 않으며 설계비 및 토지임대료는 포함됩니다. 자기자금 선투입은 HUG상품을 신청하기전의 총사업비에 대한 투입비용을 의미합니다.	
29	제29조 (자금관리) ③	HUG보증 방식의 사회주택 사업이 진행되지 않는 이유가 바로 이 조항과 같은 '민간사업자의 자율권'을 침해하는 독소조항 때문이었음. 제1항과 제2항에 내용이 충분히 규정되어 있음에도 사업자의 권리를 리츠와 보증기관이 자의적으로 침해할 수 있는 길을 터놓을 이유는 없다고 생각되어 이 항은 삭제하는 것이 바람직함.	HUG, HF의 상품을 이용하는 전제조건이 기관의 자금관리를 따라야 한다고 함.	
30	붙임3	기계식주차장의 경우 매입기준 건축비에 포함여부를 알고 싶습니다.	매입기준건축비는 붙임3과 같이 기본금액(용도) + 가산금액(건물승강기, 태양열 설비, 소화설비)에 가산율을 곱하여 산정하며, 기계식주차장의 경우 매입건축비에 포함하지 아니함.	