





중신증주거혁신 NEW STAY 정책	보 도 자 료		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2016. 3. 25(금) 총 8매 (본문 5, 붙임 3)	
담당 부서	 국토교통부	뉴스테이정책과 과장 김상문, 서기관 차상현, 사무관 김완신 ☎ (044) 201-4474, 4103	
	 LH	금융사업관리처 처장 선병채, 부장 한병호, 차장 정수현 ☎ (055)922-6386	
	 HUG 주택도시보증공사	기금운용처 처장 정기식, 팀장 박승만, 차장 김성오 ☎ (02) 3771-6240, 6241	
보 도 일 시		2016년 3월 28일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3.27(일) 11:00 이후 보도 가능	

2016 첫 번째 LH 뉴스테이 공모 발표

화성동탄2 · 시흥장현 · 화성봉담2 · 광주효천에 총 3,044호 공급
화성동탄2는 신혼부부, 광주효천은 헬스케어 특화 단지로 건설

- 국토교통부(장관 강호인), 한국토지주택공사(LH, 사장 박상우), 주택도시보증공사(HUG, 사장 김선덕)는 3.28(월)에 화성동탄2, 시흥장현, 화성봉담2, 광주효천 지구에 4개 단지 총 3,044호에 대한 기업형 임대주택사업 공모를 실시한다고 밝혔다.

< LH 보유택지 내 뉴스테이 5차 공모 개요 >

위 치	건설유형	건설규모	부지면적	세대수(호)
화성동탄2 A-92BL	APT	60~85㎡	45,614㎡	774
시흥장현 B-6BL	APT	60~85㎡	39,758㎡	651
화성봉담2 B-3BL	APT	60~85㎡	62,005㎡	1,004
광주효천 A-2BL	APT	60㎡ 이하	28,515㎡	615
소 계				3,044호

* 1차 '15.4월(3,265호), 2차 '15.6월(1,957호), 3차 '15.9월(1,283호), 4차 '15.11월(2,716호)

- 이번 공모는 한국토지주택공사(LH)가 조성한 택지개발지구 등에서 실시하며, 각 지구 안에서 교통·학교·공원 등 기반시설 이용이 우수한 단지를 대상으로 시행한다.
- 공모를 통해 각 단지의 “기업형임대사업자”가 선정되면 동탄2, 봉담2, 효천은 빠르면 올해 말, 장현은 내년 상반기에 입주자 모집이 가능하다. 구체적인 공모 사업지의 개요는 다음과 같다.

① 화성동탄2 A-92 블록

- (개요) 총 45,614㎡의 면적에 전용면적 60-85㎡ 아파트 774호를 건설할 예정이다. 토지가격은 953억 원이며 1년 무이자 균등납부 조건으로 공급된다.
- (입지 특성) 화성동탄2지구는 동탄1지구와 인접해 기반시설이 충분히 갖춰져 있으며 대중교통을 통한 서울 강남 접근성이 양호한 지구이다.
 - 또한 인근에 삼성전자, LG전자 등 기업들이 위치해 있어 입주 수요가 풍부하며 단지 반경 1km내 164만㎡ 규모로 조성되는 워터프론트 콤플렉스와 단지 북측 공원과 연접해 휴식과 여가를 쉽게 즐길 수 있다.
- (교통여건) 동탄신도시를 관통하는 동탄대로 인근에 위치해 있으며, KTX·GTX 동탄역으로의 접근성도 유리하고, 경부고속도로와 제2외곽순환도로로 연결되어 대중교통과 자동차 이용이 편리하다.

② 시흥장현 B-6 블록

- (개요) 39,758㎡의 면적에 전용면적 60~85㎡ 아파트 651호를 건설할 예정이다. 토지가격은 736억 원이며 2년 무이자 균등납부조건으로 공급된다.
- (입지특성) 장현지구는 서울 서남측 약 15km 지점에 입지하고 있으며, 개발 및 입주를 완료한 시흥능곡과 연성지구에 인접해 있다.
 - 단지 인근에 갯골 생태공원, 연꽃 테마파크 등이 입지하고 있어 쾌적한 주거환경을 누릴 수 있다.

- (교통여건) 지구주변으로 서울외곽순환고속도로, 영동고속도로, 서해안고속도로가 인접하여 접근성이 양호하고, 공모 단지 인근에 2018년 개통되는 소사~원시 간 전철역(시흥시청역 약 700m, 연성역 300m)이 위치하고 있다.

③ 화성봉담2 B-3 블록

- (개요) 62,005m²의 면적에 전용면적 60~85m² 아파트 1,004호를 건설할 예정이다. 토지가격은 961억 원이며 5년 무이자 균등납부조건으로 공급된다.
- (입지특성) 화성시청에서 10km 거리에 입지하고 있고, 수원시와 연결되는 교통망을 이용할 수 있어 생활여건이 양호하다. 공모 단지는 중심상업지, 초·중학교와 인접한 지구 중심에 위치하고 있다.
- (교통여건) 신분당선 복선전철(봉담~향남), 국도43호선이 관통하여 수원, 성남, 평택 등으로의 접근이 용이하고, 동측에 봉담 나들목(IC)이 있어 과천봉담고속화도로를 통해 과천, 서울 등으로 접근도 편리하다.

④ 광주효천 A-2 블록

- (개요) 28,515m²의 면적에 전용면적 60m² 이하 아파트 615호를 건설할 예정이다. 토지가격은 325억 원이며 2년 무이자 균등납부 조건으로 공급된다.
- (입지특성) 효천지구는 이미 조성된 광주효천2지구 및 진월지구와 함께 대규모 생활벨트를 구축할 수 있으며, 화병산 등 주변 자연 환경이 매우 양호하여 친환경 주거단지 조성이 가능하다. 공모 단지는 하천녹지로 둘러싸인 부지로서 지구 중심에 입지한다.
- (교통여건) 제2순환도로를 축으로 나주, 목포를 연결하는 국도 1호선, 화순방향의 국도 22호선 및 지방도 817호선이 인접하여 광주시내 및 인근도시로의 연계성이 양호하다.

- 아울러, 이번 공모에는 임차인 특성을 고려한 주거서비스 특화 시범단지를 조성하고, 재무적투자자(FI), 자산관리회사(AMC) 등의 참여확대 방안 등을 공모기준에 반영하였다.

① 주거서비스 특화 시범단지

- 입지 및 입주자의 특성을 고려한 특화된 주거서비스를 제공하기 위해 화성동탄2는 '신혼부부 특화', 광주효천은 '헬스케어 특화' 시범단지로 조성할 계획이며,
- 이를 위해 화성동탄2와 광주효천은 '주거서비스 계획' 평가항목의 '단지특화서비스' 배점을 조정(20점→50점)하여 시범단지 특화계획을 평가하게 된다.

② 재무적투자자, 자산관리회사 참여확대 방안

- 재무적투자자(FI), 자산관리회사(AMC) 위주로 컨소시엄 구성이 가능하도록 재무적투자자, 자산관리회사가 각각 민간 지분을 합계의 10%이상 출자할 경우의 가점을 두 배로 확대(2점→4점) 하였다.
- 대표적인 재무적투자자인 보험사의 참여유도를 위하여 신용도 평가에 「보험금지급능력평가등급」도 추가하였다.

- 공모일정은 오늘(3.28) 기업형임대사업자 공모를 공고하고, 5.26(목)에 사업계획서 접수를 마감하여 6월 중 우선협상대상자를 선정*하게 된다.

* 재무계획, 임대계획 및 개발계획 등을 종합평가하는 1차 평가와 민간참여 비율 및 건축사업비를 평가하는 2차 평가 점수를 합산해 최고득점자 선정

** 공모지침서 등 구체적인 사항은 한국토지주택공사(LH) 홈페이지 (www.lh.or.kr/알림·홍보/알림/공모안내)에서 확인 가능

- LH 공모사업은 이번 공모 4개 지구 3,044호를 시작으로 '16년 내 총 1만 호(6월 3천 호, 하반기 4천 호)를 공고할 계획이다.

- 기업형임대주택, 즉 분양주택 수준의 임대주택을 8년간 이사걱정 없이 안심하고 거주할 수 있는 뉴스테이는
 - 「주거안정 강화 및 민간투자 활성화 방안」(16.1.14)에 따라, 연내 5만 호 부지 확보(공급촉진지구 2만 5천 호, LH 공모 1만 호, 정비사업 1만 호, 민간제안 5천 호), 영업인가 2만 5천 호, 입주자 모집 1만 2천 호 목표로 추진 중이다.
 - 국토교통부 관계자는 “최근 주택개념이 소유에서 거주로, 임차시장이 전세에서 월세로 전환되는 과정에서 일반 국민과, 업계, 지방자치단체의 높은 관심 속에 뉴스테이 사업이 순조롭게 추진되고 있다”고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 뉴스테이정책과 김완신 사무관(☎ 044-201-4103)에게 연락주시기 바랍니다.

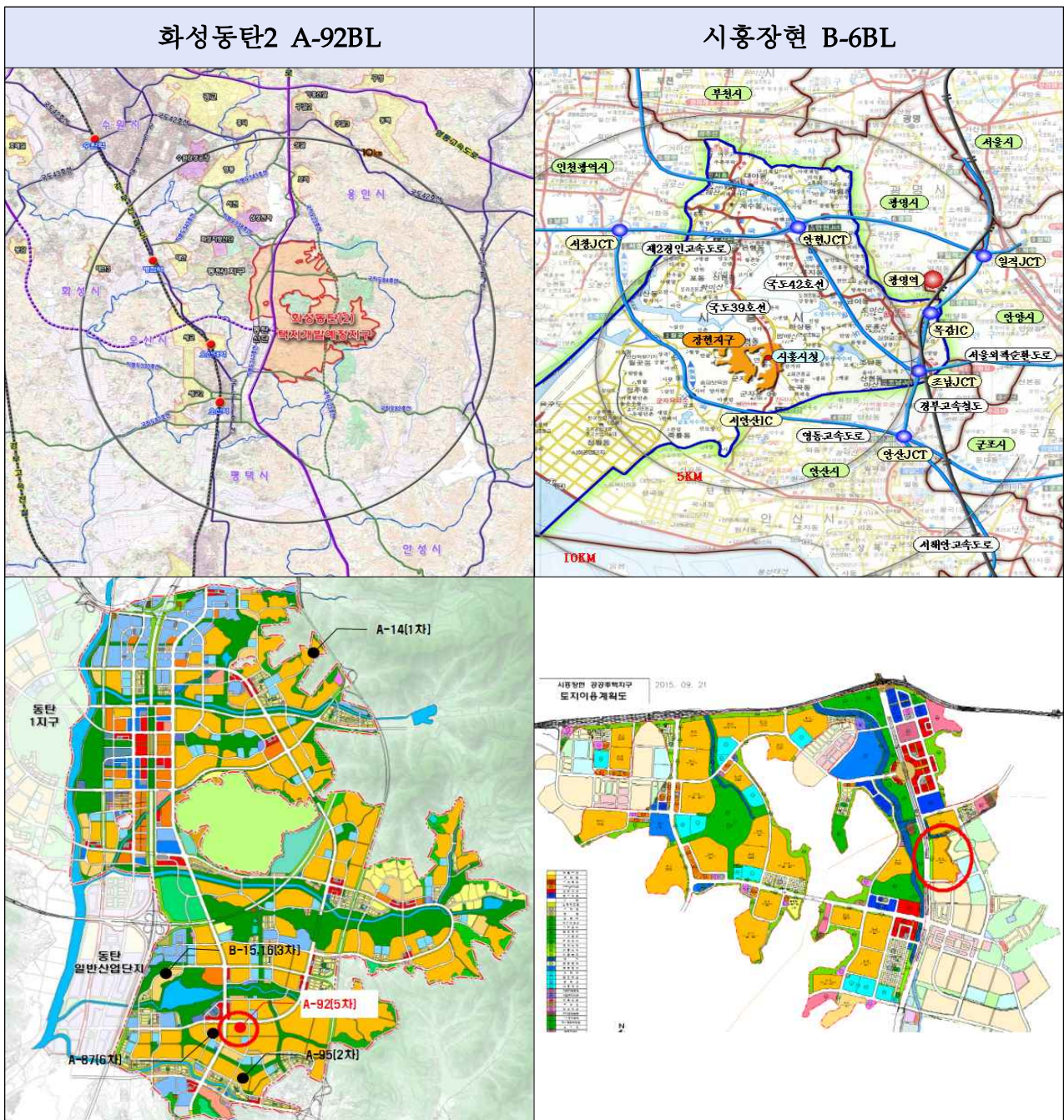
참고1

공모대상지 현황

□ 일반사항

구 분	유 형	부지면적	용적률	건폐율	호수	비 고
화성동탄2 A-92	APT	45,614㎡	185%이하	50%이하	774	
시흥장현 B-6	APT	39,758㎡	180%이하	30%이하	651	
화성봉담2 B-3	APT	62,005㎡	170%이하	30%이하	1,004	
광주효천 A-2	APT	28,515㎡	180%이하	30%이하	615	

□ 위치도 및 토지이용계획도



참고2

내공모사업 추진경과

□ '15년 4차례 LH공모사업을 통해 10개 지구 9,221호 사업부지를 확보

구분	지구명	주택수	사업자	진행상황
1차 (3,265호)	화성동탄2	1,135호	대우건설	·'15. 4월 공모, 9월 영업인가, 12월 입주모집
	위례	360호	대림산업	·'15. 4월 공모, 9월 영업인가, 12월 입주모집
	김포한강	1,770호	금성백조	·'15. 4월 공모, 9월 영업인가
2차 (1,957호)	화성동탄2	612호	롯데건설	·'15. 6월 공모, 12월 영업인가
	충북혁신	1,345호	우미건설	·'15. 6월 공모, 12월 영업인가
3차 (1,283호)	호매실	800호	현대건설	·'15. 9월 공모, '16. 3월 영업인가(예정)
	화성동탄2	483호	GS건설	·'15. 9월 공모, '16. 3월 영업인가(예정)
4차 (2,716호)	김포한강	912호	롯데건설	·'15.11월 공모, '16. 5월 영업인가(예정)
	대구금호	591호	서희건설	·'15.11월 공모, '16. 5월 영업인가(예정)
	인천서창2	1,213호	한화건설	·'15.11월 공모, '16. 5월 영업인가(예정)
계	-	9,221호	-	-

□ 뉴스테이 저변 강화 및 차별성 부각을 위해 참가자격 완화, 재무적 투자자(FI) 참여 가점, 주거서비스 배점 상향 등 공모방식 개선

○ (2차 공모) 공모 신청자격 등을 완화하여 중견업체 참여기회 확대

- 사업참여 조건 완화(시공능력평가 500위內 → 500위內 또는 3년간 300세대), 신용도평가 차등폭 축소(3점→1점), 공모기간 연장(6주→9주) 등

○ (3차 공모) 재무적투자자(FI) 참여 등 사업자 다각화 유도

- 민간사업자에게 1순위 우선주 출자(기금과 동순위 또는 기금보다 선순위) 허용, FI에 대해 투자확약서(LOC) 외에 투자의향서(LOI) 제출도 허용

○ (4차 공모) 주거서비스 기반 마련 및 민간투자 확대 유도

- 주거서비스 항목의 평가 배점 상향 조정(40→100점), 재무적투자자, AMC 위주 컨소시엄 구성이 가능하도록 시공사 최소 출자규정 삭제