

 <p>국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p>	<h1>보도자료</h1>		 <p>경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.</p>
	배포일시	2015. 3. 29(화) 총 5매 (본문3, 참고2)	
 <p>마이홈 포털 www.myhome.go.kr 마이홈 콜센터 1600-1004 마이홈 상담센터 전국 36개소</p>	·주택정비과 과장 강태석, 사무관 유지만 ·☎ (044) 201-3383, 3385, 3387		
보도일시	2016년 3월 29일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 3.28(월) 11:00 이후 보도 가능		

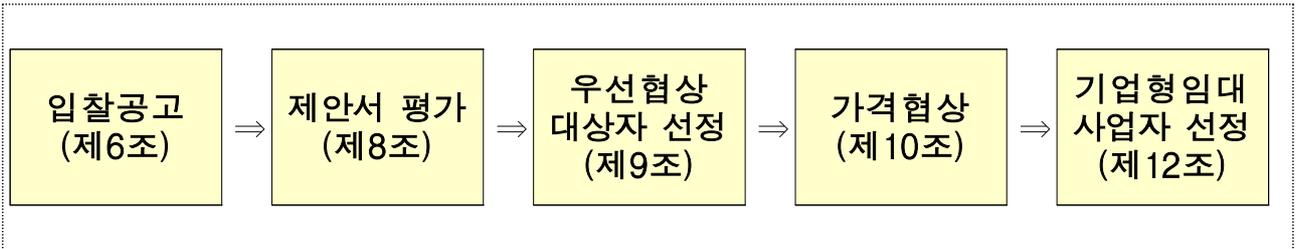
기업형임대사업자 선정절차 체계화·전문화된 모습 갖춰

- 『정비사업 연계 기업형임대사업자 선정기준』 행정예고 -

- 국토교통부(장관: 강호인)는 뉴스테이 연계형 정비사업을 시행하는 조합이 기업형임대사업자 선정 시 준수해야할 사항을 담은 『정비사업 연계 기업형임대사업자 선정기준』(국토부 고시)을 행정예고(20일간)한다고 밝혔다.
 - * 「도시 및 주거환경정비법」 제46조의2의 위임에 따라 국토교통부장관은 정비사업에서 기업형임대사업자 선정을 위한 기준을 마련할 수 있음
 - 특히, 금년 상반기 뉴스테이 연계형 정비사업 후보구역으로 선정된 15개 조합은 이번에 제정되는 고시의 내용에 따라 해당 사업장의 기업형임대사업자를 선정해야 하며,
 - 이를 위반하여 기업형임대사업자를 선정하는 경우, 주택도시기금출·융자 또는 주택도시보증공사의 보증을 받는데 제약이 발생할 수 있다.
- 『정비사업 연계 기업형임대사업자 선정기준』은 경쟁입찰을 원칙으로 하되, 조합의 부족한 전문성을 보완할 수 있도록 전문기관의 지원 시스템을 갖추는 것을 골자로 하고 있다.

- 조합은 공개경쟁입찰을 통해 우선협상대상자를 선정하고, 해당 우선협상대상자와 가격협상이 타결되면 기업형임대사업자로 선정하면 된다.

【기업형임대사업자 선정절차】



- 조합은 우선협상대상자 선정 시, 선정기준에 규정된 항목*을 바탕으로 제출받은 제안서를 평가하고, 그 결과를 조합원에게 공개한 후 총회를 통해 우선협상대상자 투표를 실시해야 한다.

* 가격적정성, 재무여건, 사업계획 등을 기본적으로 평가하되, 리츠 또는 부동산 펀드를 통해 뉴스테이를 공급하려는 경우에는 추가 평가항목 반영(☞참고1)

- 또한, 가격협상이 완료되어도 우선협상대상자가 리츠 또는 부동산 펀드를 통해 뉴스테이를 공급하려는 경우에는 리츠 또는 부동산 펀드 설립 후에 기업형임대사업자로 최종선정하여야 한다.

- 조합이 뉴스테이사업의 원활한 추진을 위해 전문기관들을 활용할 수 있는 제도적 기반도 마련하였다.

- 금융투자에 대한 전문성을 갖춘 비영리법인을 금융전문지원기관으로 지정하여, 우선협상대상자 선정 시 조합 대신 금융구조에 대한 평가를 할 수 있도록 하였다.

- 한국감정원은 조합과 우선협상대상자 간 가격분쟁이 발생하는 경우 매매가격의 범위를 제시하는 가격조정기능을 수행하게 된다.

- 특히, 주택도시보증공사(HUG)는 우선협상대상자가 주택도시기금 출·용자 또는 HUG 보증을 원하는 경우 사전심사를 실시한다.

- 아울러, 조합이 금융전문지원기관에 제안서 평가대행을 의뢰하는 경우, 의뢰자인 조합이 쉽게 제안서 상 사업계획의 품질을 알 수 있도록 등급제도 운영할 계획이다.
- 금융전문지원기관은 제안서 마다 A~E등급 중 하나의 등급을 부여 하되, 주택도시기금의 출·융자, HUG 보증이 가능한 사업계획을 담고 있는 제안서만 A 또는 B 등급을 부여하여, 조합원들이 우선 협상대상자 선정 시 참고할 수 있도록 한다.

【제안서 평가 등급표】

구분	기금(보증) 지원 적정성	가격 적정성	재무여건	사업계획
A등급	우수	우수	우수	우수
B등급	우수	우수	하나의 항목이 우수	
C등급	우수	우수	모두 보통	
	우수	보통	하나의 항목 이상 우수	
D등급	우수	보통	모두 보통	
	보통	우수	하나의 항목 이상 우수	
E등급	보통	우수	모두 보통	
	보통	보통	요건 없음	

- 『정비사업 연계 기업형임대사업자 선정기준』에 대한 행정예고 및 관계기관 의견수렴 등을 마치고 이르면 4월 중 시행할 예정이다.
- 이번 고시 시행일 이전에 우선협상대상자를 선정한 조합은 선정 기준에 따라 제안서 평가를 실시하고, 단순히 업무협약만 체결한 경우 선정기준 절차를 처음부터 이행해야 한다.
- 국토교통부는 『정비사업 연계 기업형임대사업자 선정기준』을 통해 '16년 상반기에 선정한 15개 후보구역(2.4만호 공급가능)에 성공적인 뉴스테이 도입이 가능하도록 지원하고,
- 올해 업무계획에서 밝힌 정비구역 뉴스테이 1만호 사업부지 확보 목표를 차질없이 달성해 나갈 계획이다.




이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 주택정비과 유지만 사무관(☎ 044-201-3387) 에게 연락주시기 바랍니다.

참고 1

선정기준에 따른 사업방식별 평가항목 비교

구분	평가항목	평가내용	일반	출자	보증
공통 평가 항목	가격적정성	시세 대비 제안가격비율	○	○	○
		제안가격의 정합성	○	○	○
	재무여건	신용도 등	○	○	○
	사업계획	의무임대기간 종료 후 임대유지기간	○	○	○
		주거서비스 계획	○	○	○
리츠 · 펀드 추가 평가 항목	기금내부수익률	기금출자로 얻게되는 기대수익률	-	○	-
	사업완충률	자본이득확보율	-	○	-
		후순위출자율	-	○	-
	운용실적	운용자산규모 등	-	○	○
	임대조건율	인근 대비 당해사업장 전세환산가 비율	-	○	○
	출자비율	출자자의 매입금액대비 출자비율	-	-	○

참고 2

『정비사업 연계 기업형임대사업자 선정기준』 핵심 Q&A

1. 현재 우선협상대상자를 선정하였거나 입찰 진행중인 정비구역은 어떻게 추진해야 하는지 ?

- 이미 우선협상대상자를 선정한 경우에는 주택도시기금의 출·용자, HUG의 보증을 받는데 제약이 발생하지 않도록 선정기준에 따라 제안서 평가 실시
 - 입찰진행 중인 정비구역은 제안서를 제출받은 후 선정기준에서 요구하는 자료가 누락된 경우 추가자료 제출을 받아 진행

2. 제안서 평가시 반드시 금융전문지원기관에 평가 의뢰해야 하는지?

- 반드시 금융전문지원기관에 평가를 의뢰하여야 하는 것은 아님
 - 다만, 평가의 내용이 조합에서 평가하기 어려운 금융, 도시계획 관련 내용이 많으므로, 원하는 경우 대행요청을 하면 됨

3. 금융전문지원기관 및 감정원 지원은 어떤 절차에 따라 진행되는지?

- 정비사업구역 조합에서 제안서 평가나 가격분쟁이 발생 시 직접 지원기관에 신청하여 서비스를 받을 수 있음
 - 다만, 각 기관에서 지원에 필요한 일정 수수료를 징수 할 수 있음

4. 기업형 임대사업자 선정 이후 추진절차는 어떻게 되는지?

- 기업형 임대사업자 선정 이후에는 시공사 선정, 관리처분계획 등 기존 정비사업과 같은 방식으로 사업이 진행됨

5. 우선협상대상자를 선정하지 못한 정비사업구역은 어떻게 되는지?

- 후보구역 선정 후 6개월 이내 우선협상대상자를 선정하지 못한 정비구역은 선정이 취소됨