

제2종 국민주택채권입찰제도 시행지침

제정 건설교통부 주택정책팀-6631(2006.7.21)

제1조(목적) 이 지침은 주택법 제68조, 동법시행령 제92조, 제95조 및 제95조의2, 동법시행규칙 제38조의2 내지 제38조의4, 제41조 내지 제44조 및 주택공급에 관한 규칙 제12조의2 등의 규정에 따라 85제곱미터를 초과하는 분양가상한제 적용주택에 적용되는 제2종 국민주택채권입찰제도에 관한 구체적인 사항을 규정함을 그 목적으로 한다.

제2조(채권매입상한액의 결정) 주택공급에 관한 규칙 제12조의2의 규정에 따른 제2종 국민주택채권 매입예정액의 상한액은 당해 공공택지에서 공급되는 주택의 규모별로 달리 결정하되, 동일한 주택규모에 대한 상한액은 동일하게 적용한다.

제3조(기준 분양가격의 결정) 주택공급에 관한 규칙 제12조의2 제3항의 규정에 따라 채권매입예정액의 상한액을 결정하기 위한 기준이 되는 ‘주택의 분양가격’은 당해 공공택지에서 공급되는 주택의 규모별 평균 분양가격으로 정한다.

제4조(인근지역의 결정) ①주택공급에 관한 규칙 제12조의2제3항의 규정에 따라 채권매입예정액의 상한액을 결정하기 위한 기준이 되는 ‘인근지역’은 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장 등”이라 한다)이 당해 공공택지가 속한 시·군 또는 자치구(이하 “구”라 한다) 중에서 당해 공공택지와 유사한 생활환경을 지닌 구(행정구)·읍·면·동을 선별하여 정한다. 다만, 국가·지방자치단체·대한주택공사 및 지방공사(이하 “국가 등”이라 한다)가 사업주체인 경우에는 사업주체가 직접 이를 정한다.

②제1항의 규정에 불구하고 시·군·구 전체가 유사한 생활환경을 지니는 등의 사유로 특정한 구(행정구)·읍·면·동을 선별하기 곤란한 경우에는 당해 시·군·구 전체를 대상으로 정할 수 있다.

③제1항의 규정에 불구하고 당해 공공택지가 속한 시·군·구 중에서 유사한 생활환경을 지닌 지역을 선정하기 곤란한 경우에는 당해 공공택지와 인접한 시·군·구 중에서 인근지역을 정할 수 있다.

④‘인근지역’의 범위에 대한 결정은 분양가상한제 적용주택에 대한 분양가의 적정성을 검토하기 위하여 당해 시·군·구 또는 당해 국가 등의 기관에 설치된 위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제5조(주택매매가격의 결정) ①주택공급에 관한 규칙 제12조의2제3항의 규정에 따라 채권매입예정액의 상한액을 결정하기 위한 기준이 되는 인근지역의 ‘주택매매가격’은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 공시된 공동주택가격(이하 “주택공시가격”이라 하며, 20호 이상의 주택단지에 속한 공동주택에 한한다)의 주택규모별 평균가격에 다음 각호의 사항을 고려하여 수정한 가격으로 정한다.

1. 공동주택가격 공시일이 속한 달로부터 당해 주택의 분양시점까지의 시·군·구별 아파트가격상승률. 다만, 아파트 이외의 주택에 대한 채권매입상한액을 결정하는 경우에는 주택가격상승률을 사용한다. (통계청 승인을 받은 상승률을 말하며, 당해 주택의 입주자모집공고안 승인 신청일을 기준으로 가장 최근에 발표된 아파트(주택)가격상승률을 사용한다)
2. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 시행령 제45조의 규정에 의한 주식회사 한국감정원(이하 “한국감정원”이라 한다)이 공동주택가격을 공시하기 위하여 조사·산정한 주택가격과 공시된 주택가격간의 비율 등

<적용예시>

- 1호 : 공시가격 평균 8,000만원, 아파트가격상승률 1.5%인 경우,
→ 8천만원 + 8천만원 × 0.015(또는 8천만원 × 1.015) = 8,120만원
- 2호 : 감정원의 조사가격 1억원, 공시가격 8,000만원인 경우,
→ 2호의 규정에 의한 비율은 1억원/8천만원 = 1.25
→ 공시가격 8천만원 × 1.25 = 1억원
- 1호 + 2호 : 공시가격 8천만원, 아파트가격상승률 1.5%, 감정원의 조사가격 1억원인 경우,
→ 공시가격 8,000만원 × 1.015 × 1.25 = 10,150만원

②제1항의 규정에 따른 주택매매가격의 결정은 제4조제3항에 따른 ‘위원회’의 심의를 거쳐야 한다.

③시장 등 또는 국가 등이 주택매매가격의 결정을 위하여 한국감정원에 주택가격의 정보를 요청하는 경우, 한국감정원은 주택공시가격 등 이에 필요한 가격정보를 지체없이 제공하여야 한다.

④제3항의 규정에 의하여 한국감정원이 시장 등 또는 국가 등에 제공하는 가격정보는 별지1의 서식에 따른다.

제6조(주택매매가격 결정시 주택규모에 대한 고려) ①제5조의 규정에 의한 주택매매가격은 채권매입대상이 되는 당해 주택의 규모와 유사한 규모를 가진 주택의 m²당 가격을 기준으로 하되, 유사한 규모는 ‘당해 주택의 규모 - 6m²’에서 ‘당해 주택의 규모 + 6m²’의 범위로 산정한다.

②제1항의 규정에 불구하고 규모별 주택물량 부족 등으로 유사한 주택규모를 산정하기 곤란한 경우에는 제4조제3항에 따른 ‘위원회’의 심의를 거쳐 유사한 주택규모의 범위를 확대할 수 있다.

제7조(예상손실률의 결정) ①채권의 예상손실률을 결정하기 위한 기준이 되는 제2종 국민주택채권의 시장이자율은 제2종 국민주택채권 매도대행증권사가 매일 평가하는 (신고)시장수익률을 기준으로 하되, 입주자모집공고안 승인일(국가 등이 사업주체인 경우에는 입주자모집공고일을 말한다) 5일전부터 종전 2주간의 (신고)시장수익률을 평균하여 산정한다.

②제2종 국민주택채권사무지정취급기관(이하 “국민주택채권사무지정취급기관”이라 한다)은 제1항의 규정에 의한 (신고)시장수익률을 홈페이지에 게시하여야 한다.

③시장 등은 입주자모집공고안을 승인할 때에 사업주체로 하여금 제1항의 규정에 의하여 산정된 채권의 예상손실률을 채권매입예정액의 상한액과 함께 입주자모집공고안에 포함하여 공고하도록 하여야 하며, 국가 등이 사업주체인 때에는 입주자모집공고안에 채권의 예상손실률을 포함하여 공고하여야 한다.

④제3항의 규정에 의하여 채권의 예상손실률을 입주자모집공고안에 명시할 때에는 당해 채권의 예상손실률은 채권매입 즉시 이를 매도할 경우에 예상되는 손실률이며, 당해 예상손실률은 시장상황에 따라 변동할 수 있음을 고지하도록 하여야 한다.

<예시>

◦ 채권매입예정액의 상한액 : ○○○만원 (채권예상손실률 ○○%)

(위에 제시된 채권의 예상손실률은 채권매입자가 채권매입 즉시 이를 매도할 경우에 예상되는 손실률이며, 당해 예상손실률은 시장상황에 따라 변동될 수 있음을 알려드립니다.)

제8조(입주자모집공고안 승인내용의 통보 등) ①주택공급에 관한 규칙 제8조 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 시장 등 또는 국가 등이 입주자모집공고

안의 승인내용 또는 입주자모집내용을 전산관리지정기관에 통보한 경우, 전산관리지정기관은 지체없이 그 통보받은 내용을 국민주택채권사무지정취급기관에 재통보하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 입주자모집내용 등을 통보받은 국민주택채권사무지정취급기관은 시장 등, 국가 등 및 사업주체에 제2종채권의 매입절차 등에 관련된 사항을 사전에 고지하여야 한다.

제9조(당첨자 명단의 통보) 주택공급에 관한 규칙 제22조제1항의 규정에 의하여 사업주체 또는 시장 등이 전산관리지정기관에 당첨자명단을 통보한 경우, 전산관리지정기관은 지체없이 그 통보받은 당첨자명단을 국민주택채권사무지정취급기관에 재통보하여야 한다.

제10조(채권매입액 확인내용의 조사 등) ①사업주체가 주택공급에 관한 규칙 제12조의2의 규정에 따라 당해 주택의 입주자로 선정된 자의 제2종채권의 매입예정액 및 매입액을 확인한 내용을 보고한 경우, 이를 보고받은 시장 등은 당해 내용의 사실여부를 확인하여야 한다.

②사업주체가 주택공급에 관한 규칙 제16조의 규정에 따라 예비입주자에 대한 공급내역을 보고한 경우, 이를 보고받은 시장 등은 당해 내용의 사실여부를 확인하여야 한다.

③시장 등은 입주자모집공고안을 승인하는 때에 사업주체에 주택공급에 관한 규칙 제12조의2 및 제16조의 규정에 따른 보고의무가 있음을 고지하여야 하며, 당해 보고가 이루어지지 않은 경우에는 이를 촉구하여야 한다.

[별지 제1호 서식]

인근지역 주택매매가격의 결정을 위한 주택가격

1. 공공택지명 :

2. 인근지역 :

3. 인근지역 주택가격

주택구분	주택규모		㎡당 주택공시가격	제5조제2호의 규정에 의한 비율	㎡당 최종 주택가격
	대상주택 (㎡)	조사주택 (㎡)			
아 파 트				× 1.25	
				× 1.25	
				× 1.25	
				× 1.25	
				× 1.25	
				× 1.25	
				× 1.25	
연립주택				× 1.25	
				× 1.25	
				× 1.25	
				× 1.25	

- * 주택규모 : 주택공급면적(전용면적 + 주거공용)을 ㎡단위로 표시, 소수점 절사
- * 대상주택 : 공공택지에서 공급할 주택의 규모
- * 조사주택 : 대상주택의 인근주택매매가격 산정을 위하여 조사할 주택의 규모로서, 20호 이상으로 구성된 주택단지에 속한 공동주택을 대상으로 함
(예 : ±6㎡ 적용의 경우, 대상주택 125㎡ → 조사주택 119~131㎡)
- * ㎡당 주택공시가격 : 근지역에 소재한 조사주택에 해당하는 모든 주택의 총공시가격을 총주택공급면적으로 나눈 가격

[별지 제2호 서식]

제2종국민주택채권 업무흐름도



