

사회주택토지지원리츠 질의회신 사항 (2018.11.05.)

연번	지침 내용	질의내용	답변	비고
1	관련 지침 없음	1. 기존 원룸을 인수해서 (다 지어져서 영업 중인곳) 내부 리모델링 을 한 후 임대 하는 것은 가능한지요? - 신축안하고 내부 수리만 하는 것.	금번 사업자 공모는 신축형을 대상으로 하고 있습니다.	
2	관련 지침 없음	2. 새로 짓는 경우, 건축 기간을 얼마로 하나요? 기준이 있는지요?	건축기간은 민간사업자의 제안에 따릅니다.	
3	관련 지침 없음	3. 토지를 서울시(리츠)가 매입하게 될 경우 발생하는 부동산 수수료는 누가 부담하나요? - 사업자가 내는 건지? 토지를 파는 사람 쪽은 닐텐데, 서울시는 안내는 건지요?	토지매입자가 부담해야하는 부동산중개수수료는 토지매입주체인 리츠가 부담합니다. 단, 리츠의 부동산중개수수료 적용비율은 0.4%로 사업신청자께서는 공인중개사와 협의시 감안하시기 바랍니다.	
4	제25조 (토지임대료) ③ 토지가격은 감정평가 가격인 토지의 매입가격과 취득에 필요한 제시공과금을 포함한다.	4. 토지임대료 기준이 토지가격이라했는데요, 토지가격은 토지매입금액과 기타 부대비용으로 정하셨는데, 토지를 소유하는 쪽(리츠)에서 소유로 인해 발생하는 취득세까지 토지가격에 넣어서 토지 임대료를 산정한다는게 불합리 하다고 봅니다. 토지 임대료 기준은 순수한 토지가격만 들어가야 하지 않을까요? 의견입니다.	토지임대료 산정을 위한 토지가격에서 제세공과금은 제외하는 것으로 공모지침을 변경하여 공지합니다.	공모지침서 변경사항 L
5	제11조 (신청자격 및 방법) ① 사업신청자는 본 사업을 시행하고자 하는 자로서 아래 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다. 1. 사업신청자는 "사회주택 조례" 제2조 제3호에 따른 "주거관련 사회적경제주체"로 하며, 설계·시공 능력이 없는 경우 3개 이내 법인으로 구성된 컨소시엄을 구성할 수 있다. 컨소시엄을 구성하는 경우 컨소시엄 구성원은 다른 컨소시엄에 2건까지만 중복하여 참여할 수 있다.	사회주택 공급 사업을 총괄 시행하고 임대주택 운영 관리를 전담할 법인은 대표법인격(주관사)인 사회적경제 주체인 것으로, 건축시공사나 건축사사무소는 주어진 건축시공 또는 설계 영역을 전담할 뿐이므로 컨소시엄의 구성은 사회적경제 주체간 컨소시엄이 필요하다고 봅니다. 그리고 사회적경제 주체가 사업신청자가 되고 사업신청자에게 최대 2개 까지 사업 신청을 허용하고(제7조; 사업신청 등), 2개의 컨소시엄에 중복 참여를 허용하여, 결과적으로 하나의 사업체는 최대 100억원 규모의 사업신청이 가능하도록 하고 있으므로 하나의 사업지에 2~3개의 사회적경제 주체간 컨소시엄을 허용해 주시기 바랍니다.	하나의 사업대상지에 2개 이상의 사회적경제주체의 컨소시엄 참여가 허용되나, 반드시 하나의 대표법인을 지정하여야 하고 사업수행을 위한 보증, 용자 등은 대표법인의 명의로 신청해야 하는 것으로 공모지침을 변경하여 공지합니다. 다만 2개 이상의 사회적경제주체가 컨소시엄에 참여하더라도 하나의 사업대상지는 50억을 초과할 수 없습니다.	공모지침서 변경사항 K
6	공모지침 중 불임1 사업계획서등 작성지침 20p ④ 커뮤니티공간 및 수익시설 계획에서 1) 커뮤니티공간 - 공간규모 : 주거전용면적의 10% 이상 30% 이하 2) 수익시설 - 공간규모 : 커뮤니티공간과 수익시설의 연면적 합계가 주거전용면적의 30% 이하가 되도록 계획	이에 대한 해석이 1.커뮤니티공간이 주거전용면적의 최소 10% + 수익시설이 주거전용면적의 최대 20% 즉 각각의 분리된 공간이 최소 10%(커뮤니티 공간), 20%(수익시설)가 되어야 한다는 말인가요? 2.아니면 커뮤니티 공간(10%) + 수익시설(20%)이 합쳐서(공간을 따로 분리시키지 않아도 입주자 커뮤니티 활동을 위해 쓰일 수 있으면) 주거전용면적의 30% 미만으로 가능할까요?	커뮤니티 공간과 수익시설의 공간을 따로 분리시키지 않더라도 입주자 커뮤니티 활동을 위해 쓰일 수 있다면 주거전용면적의 30% 미만으로 가능합니다. 다만 이 경우 입주자가 원하는 시간에 무상으로 해당공간을 커뮤니티 시설로 사용할 수 있어야 하고, 임대차계약서(주거, 비주거)에 본 사항이 명기되어 있어야 합니다.	공모지침서 변경사항 H 공모지침서 변경사항 J
7	1.1. 제7조(사업신청 등) ① 토지와 건물을 포함한 감정평가액(이하 "매입가격")으로 매입 신청 하되 사업신청자는 매입가격 50억 원 이내에서 신청할 수 있다. 다음 각 호의 경우 복수의 필지를 하나의 사업으로 신청 가능하나 두 필지의 매입가격의 합이 50억원 이내여야 한다.	1. 50억 초과 사업대상지의 지원 결격 사유 여부 2. 50억 초과 금액에 대한 사업자 지분참여는 불가한지 여부.	사업신청 전 타상감정평가 결과 사업대상지의 감정평가금액이 50억을 초과하거나 토지주 요구 금액이 감정평가금액을 초과하더라도 사업 신청은 가능합니다. 사업자 선정 이후 정식감정평가 결과 감정평가금액이 50억을 초과하거나 토지매입가격이 감정평가금액을 초과할 경우, 리츠의 판단에 따라 해당 토지 매입을 취소할 수 있습니다. 다만 초과되는 금액의 비율이 5% 미만일 경우, 민간사업자가 지분참여 없이 초과금액을 부담하는 등 리츠와 민간사업자 간 별도의 협약을 체결하는 방식으로 해당사업지의 매입을 추진할 수 있으나 이 경우 매입여부의 판단은 리츠의 이사회, 주총 등의 절차를 통해 결정됩니다. ※ 협약 내용에 관한 구체적인 사항은 법률자문 결과에 따라 확정될 예정입니다	공모지침서 변경사항 C
8	② 사업신청자가 제안하는 사업대상지의 위치가 하기 자치구 내에 위치할 경우 가점을 부여한다. - 가점대상 자치구 : 노원구, 도봉구, 강북구, 성북구	1. 가점 수준. 2. 기존 배정내 점수인지, 별도의 가산점인지.	가산점 관련 사항은 가공지된 공모지침서 불임2 사업제안서 평가기준 및 배점을 참조 바랍니다.	
9	2. 토지매입가에 대한 타상감정평가는 사회주택종합지원센터에 의뢰하지 않고 <붙임4>에 해당하는 감정평가법인에서 평가한 금액을 사업계획에 반영할 수 있으나, 임대료에 대한 타상감정평가는 반드시 사회주택종합지원센터 의뢰를 통한 결과값을 사업계획에 반영하여야 한다.	1. 임대료의 감정평가 기준일은?	임대료 타상감정평가는 사업신청 및 평가 과정에서 사업신청서 상 임대료의 타당성 확보를 위한 것으로, 사업자 선정 후 실제 적용될 임대료는 임대착수 시점을 기준으로 하여 민간사업자와 리츠 간 별도 감정평가 결과의 산술평균값을 적용합니다. 이때 감정평가에 필요한 비용은 각자 부담합니다.	
10	3. 토지매입가에 대한 타상감정평가 의뢰는 사업자 공모 공고 후 4주 이내, 임대료에 대한 타상감정평가는 신청서류 접수 전 2주 이내에만 가능하다. 다만, 임대료에 대한 타상감정평가를 위해서는 각 실별 용도와 면적 확인이 가능한 건축개요 및 기본설계도면을 제출하여야 한다.	기본설계도면에 반드시 명기해야 하는 사항	임대료 타상감정평가의 타당성 확보를 위해서는 실별 용도와 면적 확인이 가능한 건축개요 및 기본설계도면이 필요합니다.	
11	② 커뮤니티 공간의 위탁운영자 및 수익시설의 임차인의 모집 및 선정은 민간사업자가 수행하고, 서울시 사회주택종합지원센터에서 제공하는 표준계약서를 사용하여 임대차계약을 체결한다.	표준계약서 외 특약사항 적용가능 여부	사업자별 특성에 따른 특약사항은 적용가능하겠으나, 표준계약서의 계약조건 변경은 불가합니다. 사회주택용 표준계약서를 첨부하오니 참조 바랍니다.	표준계약서 첨부
12	④ 서울주택도시공사(맞춤임대부)에서는 입주신청자의 무주택 여부·소득요건 조회를 지원한다.	조회 지원 절차 및 소요시일	입주자 모집시 사업자가 서울주택도시공사에 의뢰하는 형식으로 진행되며, 소요시일은 3주로 예상됩니다.	
13	제11조 (신청자격 및 방법)	컨소시엄 조직 구성 요건이 별도로 있는지. ex) SPC설립	별도의 SPC 설립은 필요없으며, 컨소시엄 구성원 간 운영, 설계, 시공 등 전문 분야를 분담하여 이행하는 방식입니다.	
14	제19조(평가위원회 구성 및 운영) ① 서울시는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 민간사업자 평가위원회(이하 "평가위원회"라 한다)를 구성·운영한다.	1. LH클린심사제도 방식의 도입 의사여부 2. 사업주관부서 담당자의 평가위원회 제외 요청	1. 서울시 평가위원회 운영 기준에 따라 진행합니다. 2. 사업주관부서 담당자는 평가위원으로 참여하지 않습니다.	
15	② 토지임대료율은 리츠의 사정에 따라 토지임대계약 전 변동될 수 있다.	1. 리츠의 사정이란?	본 조항에 명기된 '리츠의 사정'은 정책변경 또는 기금출자심의 결과 등에 의해 출자자의 요구수익율이 변경되는 경우로 한정합니다.	
16	수선유지준비금 적립금	1. 적립 방법 및 별도의 계정관리를 진행하는지 여부?	수선유지준비금은 민간사업자와 리츠 간 공동관리계좌에 잔액을 남겨놓는 형태로 적립하여 관리합니다.	
17	제29조 (자금관리)	1. 자금관리의 지급예정액의 기한	각 비용별 지급일을 지정하여 인출하게 됩니다.	
18	관련 지침 없음	융자협의 채널(HUG, HF 및 각 협약금융사의 담당지점 및 담당자 연락처)	<input type="checkbox"/> HUG 사회임대주택 금융지원 센터 : 02) 6021-8731~5 <input type="checkbox"/> HF 서울중부지사 : 02) 2014-7521 본사 담당자 : 051)663-8417	

연번	지침 내용	질의내용	답변	비고
19	제4조(사업내용) ⑤ 민간사업자는 입주자의 커뮤니티활동을 위해 비영리로 운영되는 공간(이하 "커뮤니티공간")을 주거전용면적의 10% 이상 설치하여야 하며, 커뮤니티공간 이외의 상가 등 수익시설(이하 "수익시설")을 설치할 경우 커뮤니티공간과 수익시설의 연면적 합계는 주거전용면적의 30% 미만이어야 한다.	[질의] [서울특별시 도시계획 조례 제55조제14항]에 따른 추가건설분 커뮤니티공간과 수익시설로 활용할 수 있는지 여부 (예) 대지면적 120평 + 용적률 200% + 추가건설 15% → 건축면적 258평 → 주거전용면적 150평 + 주거공용면적 50평 + 커뮤니티 15평(주거전용면적의 10%) + 수익시설 43평(주거전용면적의 28.6%) ※ 토지임대부 사회주택은 [서울특별시 도시계획 조례 제55조제14항]에 해당함에도 건축 인·허가를 담당하는 기초자치단체 담당 공무원들이 대부분 모르고 있음. 공문 시행 또는 교육 등을 통해 인지도 주실 것을 요청함	추가건설분 전체를 기준으로 커뮤니티 시설과 수익시설의 비율을 산정하여 적용하시면 됩니다.	
20	제4조(사업내용) ⑦ 수익시설의 임대료는 시세의 80% 이하로 하되 공고일 현재 개정 예정인 「상가임대차보호법」상의 기준을 준수하며, 수익시설의 임차인이 변경될 경우 영업상의 이점 등 무형의 권리금은 인정하지 않는다.	[질의] 청년, 경력단절여성, 지역소상공인, 사회적기업 등에 우선 공급함으로써 사회적경제 활성화, 취약계층 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 취지에 불구하고 일반임차인에게 특혜를 주게 되는 문제가 발생할 수 있음 보다 본질적으로 '사회주택'사업자에게 주택부분의 낮은 수익률 또는 손실을 상가부분에서 보전하도록 하는 것이 바람직하다고 생각하며, 공공이 다른 차원에서 접근하고 해결해야 할 문제를 사회주택사업자에게 부담시키는 것으로 보임 제한된 대상자에 한해 시세 80%를 의무화 하는 것이 바람직하다고 봄 → "수익시설은 청년, 경력단절여성, 지역소상공인, 사회적기업 등에 우선 공급하여야 하며, 이 경우 시세 80%로 하여야 한다"	금번 공모는 기공지된 공모지침서에 따라 진행됩니다.	
21	제6조(사업대상지) ② 사업대상지는 리츠와 민간사업자가 각자 선정한 공인된 감정평가업자의 감정평가액을 산술평균한 금액 이하로 매입하고, 이에 소요되는 비용은 각자가 부담한다.	[질의1] 감정평가액(산술평균한 금액)이 매도가 보다 낮은 경우 그 차액 처리문제 (부담주체, 회계처리 등) [질의2] 소유 토지의 처분을 위해 기 감정평가를 실시한 기초자치단체 보유 토지의 경우도 위 조항에 따라 감정을 실시해야 하는지 여부. (기초자치단체가 기 실시한 감정평가액을 매입가액으로 할 수 있는지 여부 - 단, 감정평가법인이 <붙임4> 국토부 지정 우수 감정평가업인은 아니었음)	1. 질의답변사항 7번 및 답변내용 참조 바랍니다. 2. 사업대상지가 국유재산 관리법, 공유재산 관리법 등에 해당하는 경우는 해당 기관의 감정평가액으로 매입 가능합니다.	공모지침서 변경사항 C 공모지침서 변경사항 A
22	제6조(사업대상지) ③ 사업대상지의 건물평가액은 전체 감정평가액의 5% 이내 이어야 한다.	[질의] 사업부지가 복수의 필지로 구성된 경우 각각의 필지별로 '5% 이내' 규정을 적용하는지 여부 (예) 사업대상지가 2필지(A필지, B필지)이고, A필지 건물평가액은 A필지 전체 감정평가액의 6%, B필지 건물평가액은 B필지 전체 감정평가액의 3%이며, (A필지 건물평가액 + B필지 건물평가액) / (A필지 전체 감정평가액 + B필지 전체 감정평가액)이 4.8% 일 때, 전체적으로 5% 이내이기 때문에 사업대상지로 적합한 것으로 보는지? 2개 필지 중 1개 필지라도 5%를 초과하기 때문에 부적합한 것으로 보는지?	복수의 필지의 경우 건물평가액의 비율은 개별 필지별 가격을 더한 총액을 기준으로 산정합니다.	
23	제6조(사업대상지) ④ 사업대상지 선정 후 6개월 이내에 토지와 건축물에 관한 제한물권의 말소 등 완전한 소유권 이전이 가능하고 세입자 명도 등 사업대상지에 사회주택 사업에 장애가 없는 상태로 매입이 가능하여야 하며 매입이 곤란한 경우 사업대상지 선정을 취소한다.	[질의] "6개월 이내에...(중략)...사회주택 사업에 장애가 없는 상태로 매입이 가능하여야 하며"의 의미가 모호함 → "부동산매매계약 체결"을 의미하는지? "소유권 이전 등기"를 뜻하는지? 사업대상지 선정 후 (적격 심사 통과 후) 공공건축가 자문, 토지매매 현상 등의 절차를 감안하면 "6개월 이내 토지매매계약 체결"이 현실적일 것으로 봅니다.	6개월 이내 소유권이전등기를 뜻합니다.	
24	제6조(사업대상지) ⑤ 사업신청자는 제척부지 등 사회주택의 신축에 사용할 수 없는 토지의 제한사항 일체를 고려하여 사업계획을 수립하여야 하며, 사업대상지로 선정된 후 고려되지 않은 추가 제척 등이 발생될 경우 사업대상지 선정을 취소한다.	[질의] '추가 제척'이 사업을 수행할 수 없을 정도인 경우 선정 취소가 바람직하지만 경미한 경우까지 취소하게 되면 사업자의 부담이 지나치게 커짐. 이 조항을 회피하려면 사업자가 사업신청 전 측량을 해야 하는데, 과도한 규정으로 보임 → '사업 수행이 불가능한 수준의 추가 제척이 발생될 경우'로 취소사유를 제한하는 것이 바람직할 것으로 보임	사업수행이 불가능한 수준의 추가 제척이 발생될 경우'로 공모지침서를 변경하였습니다.	공모지침서 변경사항 B
25	제7조(사업신청 등) ① 토지와 건물을 포함한 감정평가액(이하 "매입가격")으로 매입 신청 하되 사업신청자는 매입가격 50억 원 이내에서 신청할 수 있다. ⑤ 사업신청자는 최대 2개의 사업을 신청할 수 있으며 이 경우 신청한 사업의 전부 또는 일부가 선정될 수 있다.	[질의] 사업신청자는 2개의 사업을 신청할 수 있는데, 각각이 50억원 이내이면 되는지? 2개 사업의 합계액이 50억원 이내여야 하는지?	각 사업별 50억 이내입니다.	
26	제7조(사업신청 등) ③ 2. 토지매입가에 대한 타상감정평가는 사회주택종합지원센터에 의뢰하지 않고 <붙임4>에 해당하는 감정평가법인에서 평가한 금액을 사업계획에 반영할 수 있으나, 임대료에 대한 타상감정평가는 반드시 사회주택종합지원센터 의뢰를 통한 결과값을 사업계획에 반영하여야 한다.	[질의] 토지매입가에 타상감정, 토지매입가에 대한 본감정, 임대료에 대한 타상감정, 임대료에 대한 본감정 4가지 중에서 '임대료에 대한 타상감정'만 사회주택종합지원센터 의뢰를 통한 결과값을 반영하도록 한 특별한 이유가 있는지? 예상임대료가 사업수지분석에서 가장 중요한 데이터라는 점을 감안하면 이 또한 산술평균을 이용하는 것이 바람직할 것으로 봄	임대료 타상감정평가는 사업신청 및 평가 과정에서 사업신청서 상 임대료의 타당성 확보를 위한 것으로, 사업자 선정 후 실제 적용될 임대료는 공모지침서 제9조 제5항에 의해 결정합니다.	
27	제8조(시공요건 등) ② 공사 착공 전 민간사업자는 서울시 공공건축가의 자문을 받고 그 의견을 설계에 반영하여야 한다.	[질의] 공공건축가의 자문시기가 언제인가요? 심사 후 토지매입 전? 토지 매입 후 건축허가 전? 건축허가 후 착공 전? 언제까지 몇 번을 받아야 하는지?	사업자 선정 이후 총 2회의 자문을 받게 되며, 1) 토지매입 후 건축허가 전, 2) 건축허가 후 착공 전 2회입니다.	
28	제8조(시공요건 등) ③ 리츠는 민간사업자가 건설하는 건축물의 품질관리를 위해 리츠의 비용으로 다음 각 호의 사항을 점검하고 민간사업자는 이에 성실히 응해야 한다. 1. 실시설계 도서의 관련 법규 및 리츠 제시기준 준수 여부 등 2. 골조공사 품질상태 및 설계도서의 이행여부 등 3. 최상층 슬라브 철근배근 및 단열재 규격 등 시공 상태 4. 기타 공사 중 품질, 안전, 환경관리 상태 점검 등	[질의] 각 호의 사항의 점검은 설계도서를 기준으로 함. 설계도서를 제출하라는 뜻인가요?	사업자 선정 이후 설계 및 시공단계 품질점검에 대한 조항입니다.	
29	제10조(추진일정) 사업자 선정 일정은 다음과 같다. ③ 제7조 제3항에 따른 사회주택종합지원센터 타상감정평가 의뢰 기한 1. 토지매입가 타상감정평가 : 2018. 11. 16(금) 18:00 접수분 까지 2. 임대료 타상감정평가 : 2018. 11. 30(금) 18:00 접수분 까지	[질의] 사업대상지 탐색에 상당한 시간과 노력이 필요하고, 매매의사 확인 시점과 매매계약 시점까지 간격이 길어질수록 계약 성사 가능성이 줄어드는 만큼 토지매입가 타상감정평가 의뢰 기간은 사업신청 가까운 시점까지 길게 보장하는 것이 바람직함 → 임대료 타상감정평가 기간과 동일하게 11월 30일 금요일로 변경이 필요합니다.	아래와 같이 일정을 변경합니다. 1. 토지매입가 타상감정평가 : 2018. 11. 23(금) 18:00 접수분 까지 2. 임대료 타상감정평가 : 2018. 11. 30(금) 18:00 접수분 까지	
30	제11조(신청자격 및 방법) ③ 주택건설은 사업신청자(구성원 포함)만이 할 수 있다.	[질의] 컨소시엄에 참여한 시공사만이 시공할 수 있다는 의미인가요? 착공 이전 단계에서 '어쩔 수 없는 이유'로 시공사가 컨소시엄에서 이탈할 경우 어떻게 해야 하나요? 동급의 다른 시공사와 컨소시엄을 구성해서 사업을 추진할 수 있도록 열어주는 것이 바람직하지 않나요?	타당한 이유가 있을 경우 리츠의 이사회, 주총 등의 절차를 거쳐서 컨소시엄 구성원의 변경은 가능합니다.	

연번	지침 내용	질의내용	답변	비고
31	제23조 (토지임대계약 체결) ② 토지임대기간 30년에는 건축기간은 포함되지 않으며, 토지임대계약 전 리츠와 민간사업자가 협의하여 건축기간을 정한후 별도로 임대기간에 반영하도록 한다.	[질의] 사용승인 시점부터 30년을 임대기간으로 하겠다는 의미인가요? 공사기간에는 별도의 임대차계약을 체결하겠다는 의미인지? '토지사용승낙' 등으로 같음하고, 임대차계약을 체결하지 않겠다는 것인지?	임대차 계약 체결 후 공사를 진행하게 됩니다. 사업장별로 공사기간이 상이할 수 있어 임대운영 기간 30년을 동일하게 확보하기 위한 조항입니다. ※ 임대차 계약 체결 시점부터 임대료 납부	
32	제24조 (토지임대보증금) 토지임대보증금은 별도로 정하지 않고 "이행보증보험증권"으로 대체하며, 민간사업자는 토지임대계약 시 이행보증보험증권(12개월 토지임대료 해당액)을 제출하여야 한다.	[질의] 토지가액이 20억원인 경우 12개월 토지임대료인 4,400만원(20억원*2.2%)에 대한 이행보증보험증권을 끊어서 (1년 단위로 매년) 제출하라는 뜻인가요?	리츠와 민간사업자간 공동계좌를 개설하여 관리하는 경우 별도의 "이행보증보험증권"을 제출하지 않으셔도 됩니다. 토지임대차계약 체결 후 준공 후 임대운영이 착수되는 시점까지는 공동계좌가 개설되지 않으므로 해당 기간에는 "이행보증보험증권"을 제출하셔야 합니다.	공모지침서 변경사항 F
33	제25조 (토지임대료) ② 토지임대료율은 리츠의 사정에 따라 토지임대계약 전 변동될 수 있다. ※ 기간별로 이율을 적용하지 않고 지연일수 전체에 대하여 해당이율을 소급하여 적용	[질의] '변동될 수 있다'는 문구는 지나치게 모호합니다. 어떤 경우에 변동될 수 있거나 어떤 범위 내에서 변동될 수 있거나 좀 더 구체적이고 명료하게 규정해야 한다고 봅니다. ※ 소급하지 않고 기간별 적용이 바람직하다고 봅니다.	본 조항에 명기된 '리츠의 사정'은 정책변경 또는 자금출자심의 결과 등에 의해 출자자의 요구수익율이 변경되는 경우로 한정합니다.	
34	제26조 (건축물의 매입) ② 매입가격은 건축원가로 하되, <붙임3>에 따라 산출된 기준건축비를 최대로 한다.	[질의] 임대기간(30년) 중 건축물 노후화로 건물 리모델링 시 사업비는 증액되고, 건물가격은 상승합니다. 그러면 리모델링(사업비 증액)으로 인한 건물가격 상승분을 건축물 매입가격에 반영해야 하지 않나요?	금번 공모는 기공지된 공모지침서에 따라 진행됩니다.	
35	제28조 (자금조달) ① 주택도시시기금 융자에 의한 사업비 조달 ○ 자격요건 : 사회적기업(예비포함), 사회적협동조합, 비영리법인에 해당	[질의] 자격요건 적용 시점은 언제인가요? 토지지원리츠 사업신청 시점에 해당 자격요건을 갖추어야 하나요? 주택도시시기금 신청 시점에 자격요건에 해당하면 되는 건가요?	자격요건 적용 시점은 주택도시시기금 융자 신청 시점을 기준으로 합니다.	공모지침서 변경사항 G
36	제28조 (자금조달) ② 1. 보증한도 : 총 사업비의 90% ※ 총 사업비는 건축공사 및 임대운영 비용으로 토지비는 제외됨	[질의1] '토지비'라고 함은 선정된 사업대상지를 취득하기 위해 리츠가 부담하는 금액을 뜻하는 것인가요? '사업대상지 매입 단계'에서 사업자 부담이 발생하는 경우 이는 총 사업비에 포함되는 건가요? [질의2] 기존 서울시 토지임대부 사업의 경우 '중개수수료'에 대해 SH공사는 내부규정을 이유로 0.4%만 지불해, 사업자가 이용한 중개사가 요구하는 수수료(통상 0.6~0.8%)의 차액을 사업자가 부담했었습니다. 법이 정한 중개수수료 요율(0.9% 이내에서 협의에 따라 결정)에 맞게 현실화해야 하지 않을까요?	[답변1] 리츠의 토지매입비용 이외 민간사업자가 부담하는 비용은 사업비에 포함될 것으로 판단되나, 세부 사항은 해당 보증기관 확인이 필요합니다. [답변2] 매입시 리츠가 지급가능한 중개수수료는 0.4% 이므로, 사업신청 전 공인중개사 협의시 참고 바랍니다.	
37	제28조 (자금조달) ② 주택도시보증공사(HUG)의 보증에 의한 사업비 조달 8. 시공사 조건 가. 30세대 미만 : 신용등급 C 이상, 시공순위, 실적요건 나. 30세대 이상 : 다음 요건 중 하나 이상 충족 - 신용등급 : HUG의 신용등급 BB+ 이상 - 시공순위 : 시공능력순위(토목건축공사업) 500위 이내 - 시공실적 : 최근 5년간 300세대 이상 공급	[질의] '나'의 시공사 조건이 너무 높은 거 아닌가요? 사업대상지 규모(50억 원 이내)를 감안할 때, 50세대 미만 사업이 유력한데, 이 정도 수준의 건설회사가 참여할지 의문입니다.	금번 공모는 기공지된 공모지침서에 따라 진행됩니다.	
38	제28조 (자금조달) ③ 한국주택금융공사(HF)의 보증에 의한 사업비 조달 1. 보증한도 : 총 사업비의 90% 이하※ 주택건축비, 기타사업비 등이 포함되며 주택 외 부분(상가, 오피스텔, 주거용 오피스텔 등)은 제외	[질의] 제4조(사업내용)제5항에 따른 커뮤니티 공간은 주택건축비에 포함되는 건가요? 주택 외 부분에 포함되는 건가요? (주거부속시설로 주택 부분에 포함되어야 할 것으로 봅니다)	분양 목적의 시설이 아니고, 해당 사업시행자가 소유하고 입주민 공동을 위한 시설일 경우 주택건축비로 지원 ex1)1층 커뮤니티 공간을 제3자에게 분양 매각→보증대상자금(X) ex2)1층 커뮤니티 공간을 사업시행자가 소유한 상태에서 입주민들의 공동시설로 활용하는 경우 → 보증대상자금(O), 다만 건축물대장(부동산등기부등본)에 근린생활시설로 표시 예정인 경우에는 지원 불가 "	HF 확인
39	제28조 (자금조달) ③ 한국주택금융공사(HF)의 보증에 의한 사업비 조달 9. 시공사 자격/책임 : 제한없음 / 연대보증	[질의] '연대보증'을 폐지하는 것이 추세이고, 법적으로도 금지하고 있는 것 아닌가요?	시공사 연대보증은 건물 책임준공과 계약금 등을 납부한 입주예정자의 피해를 예방하는 측면에서 HF에서 필수 요건으로 운영하고 있습니다. 다만 시공사의 연대보증 기간은 임대운영기간을 제외한 건물 사용승인 시점까지입니다.	HF 확인
40	제29조 (자금관리) ① 6. 수선유지준비금 적립금 ※ 매월 적립할 수선유지준비금은 국토교통부 장관이 고시하는 "공공건설임대주택 표준건축비"에 아래의 연도별 수선유지비율을 월 단위로 환산한 금액으로 하여 적립한 후 수선유지비 발생에 따라 집행하되 토지임대기간 종료 시 적립 잔액이 있는 경우 리츠가 민간사업자를 대신하여 이를 집행한다.	[질의] "토지임대기간 종료 시 적립 잔액이 있는 경우 리츠가 민간사업자를 대신하여 이를 집행한다"는 문구의 정확한 의미가 무엇인가요?	토지임대기간 종료 시점 잔여 수선유지적립금은 해당 건축물을 인수한 리츠가 그 집행권한을 갖는다는 의미입니다.	
41	제29조 (자금관리) ③ 상기 제1항 및 제2항에도 불구하고 민간사업자는 리츠와 보증기관이 협의하는 경우 보증기관의 별도 자금관리를 따라야 한다.	[질의] HUG보증 방식의 사회주택 사업이 진행되지 않는 이유가 바로 이 조항과 같은 '민간사업자의 자율권'을 침해하는 독소조항 때문입니다. 제1항과 제2항에 내용이 충분히 규정되어 있음에도 사업자의 권리를 리츠와 보증기관이 자의적으로 침해할 수 있는 길을 터놓는 이유가 무엇인지 궁금합니다. 삭제하는 것이 바람직하다고 생각합니다.	금번 공모는 기공지된 공모지침서에 따라 진행됩니다. 제안하신 의견은 추후 공모 진행시 적용여부를 검토하도록 하겠습니다.	
42	제30조 (사후평가) ① 서울시는 사회주택의 사후관리를 위해 매년 평가를 실시('19년부터 인증제 실시)하며, 평가결과에 따라 인센티브 또는 페널티 부여할 수 있다.	[질의] 인증제 대상은 "건축물"인지 "사업자"인지 궁금합니다.	사후평가의 대상은 '단위사업'이며, 세부 기준은 수립 중입니다.	
43	제37조(기타사항) 사업자 선정 이후라도 리츠의 사정에 따라 사업구조 등이 일부 변경될 수 있다.	[질의] '사업구조 등이 일부 변경'의 의미가 무엇인지 궁금합니다.	정책변경 또는 자금출자심의 결과 등에 의해 출자자의 구성 등이 변경되는 경우 등을 말합니다.	
44	[붙임1] 사업계획서 등 작성지침 1. 일반사항 나. 일반사항 ⑦ 제출된 작품은 수정, 변경 및 보완할 수 없다.	[질의] 사업계획서 제출 후에는 수정, 변경, 보완할 수 없다는 의미인가요?	예 그렇습니다.	
45	[붙임1] 사업계획서 등 작성지침 2. 사업계획서 작성지침 라. 관리운영 및 시설물 관리계획 ② 유지 수선 및 원상복구 계획 3) 수선계획 수선 항목과 법적 기준을 항목별로 작성	[질의] "수선 항목과 법적 기준을 항목별로 작성"에서 "법적 기준"은 무엇을 말하는 건가요? 공모지침서 65쪽 예시에 "주택법 4조와 11조 등 법적 기준 준용 명시"로 되어 있는데, 주택법 4조는 "주택건설사업 등의 등록"이고, 주택법 11조는 "주택조합의 설립 등"입니다. 수선계획과 무슨 연관이 있는지 모르겠습니다.	민간임대주택에 관한 특별법 제53조, 임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료(국토교통부 고시 제2018-471호) 등의 법적 기준을 준용하시기 바랍니다.	공모지침서 변경사항 J
46	[붙임2] 사업제안서 평가기준 및 배점 최근 3년 내 유사사업실적 : 공모지침서 25쪽, 32쪽, 36쪽, 38쪽	[질의] 건축사사무소의 실적기준의 무엇인가요? 운영사(대표사업자) : 사업운영 및 사업시행 건수 / 시공사 : 시공건수 / 설계사무소 : ?	건축사사무소의 실적기준은 평가대상이 아니므로 별도로 제출하지 않으셔도 됩니다.	
47	[서식⑥] 재정 건전성 및 상시인력 현황 (공모지침서 37페이지)	[질의] 설계사무소는 작성할 필요가 없나요?	건축사사무소는 작성하지 않으셔도 됩니다.	