

5. 住宅事業者 保有土地 買入 後續措置

資料提供：建設交通部 住宅都市局

- 정부는 최근 미분양주택의 증가로 주택건설업체에 자금난이 심화되어 부도업체가 속출하고 있는 등 사회전반적인 문제로 확산되고 있어, 업체에 대한 지원대책마련과 여건변화에 맞는 주택시장구조 개선의 필요성에 의해 '95. 11. 8일 『주택시장안정대책』을 확정 발표한 바 있고
- 금번에 주택시장안정대책의 일환으로 현재 주택건설업체가 보유토지로 묶인 자금을 완화하고자 『주택사업자보유토지매입』 후속조치를 마련하여 '95. 12. 1일부터 '96. 3. 31일까지 한시적으로 시행기로 하였으며, 우선 1차로 계약해지 및 매각 등의 신청을 '95. 12. 1 부터 '95. 12. 15까지, 그리고 2차 신청은 '96. 1. 10부터 '96. 1. 25까지 한국토지개발공사와 대한주택공사에서 접수를 받게 된다.
- 현재 주택건설업체가 주택건설을 위해 보유한 토지는 약 526만평(6조원 추정)에 이르러 이로 인한 자금압박을 심하게 받고 있는 등 경영애로를 가중시키고 있으며, 정부는 이러한 어려움을 완화해주고자 총 1조 2,000억원을 마련하여 주택업체가 보유하고 있는 토지를 매입토록 할 계획임.
 - * 재원조달 : 1조 2,000억원(현금 7,000억원, 회사채 5,000억원)
 - 토개공 : 7,000억원(자체자금 2,000억원, 회사채 5,000억원)
 - 주 공 : 5,000억원(자체자금 3,000억원, 주택기금 2,000억원)
- 이번 주택사업자의 보유토지 매입은

- 미분양아파트가 많아 주택건설사업의 시행이 어려운 지역의 토지
 - 미분양으로 자금사정이 어려워 주거은행으로부터 자구대책 강구 등을 요청받은 주택건설업체의 보유토지
 - 중소규모 주택건설업체가 보유한 토지 등을 우선적으로 매입토록 하였음.
- 금번의 주택건설업체 보유토지 매입조치는 주택사업자가 보유하고 있는 토지의 약 20% 정도를 매입하게 되어 주택업체의 원활한 자금유통으로 주택업계의 자금난을 해소함은 물론 주택시장안정에 큰 효과가 있을 것으로 기대됨.

주택사업자 보유토지 매입 후속조치 내용

1. 주택업체 보유토지 매입요령

■ 대상토지

- 한국토지개발공사 또는 대한주택공사가 개발하여 공급한 공동주택건설용지
- 지자체등 타사업주체로부터 매입한 공영개발 공동주택 건설용지
- 주택건설업체가 주택건설을 목적으로 매입하여 보유하고 있는 토지

■ 매입재원

- 매입재원은 한국토지개발공사와 대한주택공사의 자체 자금과 한국토지개발공사에서 회사채(연리 7%, 5년 만기)를 발행하여 조달
 - 토개공 : 7,000억원(자체자금 2,000억원, 회사채 5,000억원)
 - 주 공 : 5,000억원(자체자금 3,000억원, 주택기금 2,000억원)
- 대한주택공사의 재원은 한국토지개발공사가 주택건설업체에 개발·공급한 주택규모

85m² 이하의 공동주택건설용지를 우선 매입

■ 조치내용

○ 계약중도해지

-대상토지 : 토개공, 주공이 개발·공급한 소유권이전이 안된 공동주택건설용지

-처리요령

- 택지공급자의 귀책사유로 택지사용시기가 1년 이상 지연되는 경우는 위약금 없이 계약해지
- 주택건설업체가 해약을 희망할 경우는 위약금을 부과하고 계약해지

○ 명의변경

-대상토지 : 토개공, 주공이 개발·공급한 공동주택건설용지(소유권이전여부와 무관)

-처리요령

- 공급택지를 공동으로 계약한 후 참여 업체간 지분 변경하고자 하는 경우에 계약자 명의변경
- 기공급받은 업체가 협회 추천하는 대체업체로 명의변경 하고자 하는 경우

○ 택지(재)매입

-대상토지 : 택지개발사업 시행자가 개발·공급하여 소유권이 이전된 공동주택건설용지와 주택건설 목적으로 보유한 택지

-처리요령

- 주공은 공영개발로 공급된 택지중 국민주택규모 이하의 공동주택건설용지를 우선적으로 매입
- 공동주택건설용지는 당초 공급된 가격을 기준으로 쌍방간 합의 또는 감정평가한 금액으로 매입
- 업체가 자체 보유하고 있는 주택건설용 택지는 토개공, 주공이 관계법령에 의거 소유, 처분 또는 이용에 제한이 되는 토지는 매입에서 제외

■ 조치우선순위

- 미분양아파트가 많아 주택건설사업의 시행이 어려운 지역의 토지
- 미분양으로 자금사정이 어려워 주거은행으로부터 자구대책 강구 등을 요청받은 주택건설업체의 보유토지
- 중소규모 주택건설업체가 보유한 토지

2. 행정사항

- 주택사업자 보유토지 매입후속 조치는 '95. 12. 1부터 '96. 3. 31일까지 매입신청된 토지에 한하여 한시적으로 시행
- 한국토지개발공사 및 대한주택공사는 본사 또는 해당지사에 주택건설업체와의 계약해지·재매입·명의변경 등이 원활히 이루어 질 수 있도록 전담창구를 설치하고 매입토지의 우선순위, 매각신청방법 및 대금지급방법 등이 조치 시행에 필요한 구체적인 사항을 정하여 한국주택협회·대한주택건설사업협회에 통보

나의 손은 정밀시공 나의 눈은 품질관리