

배포

2026. 7. 20.(월) / 즉시 보도 가능합니다.

한국토지주택공사(LH), 신축매입약정사업 대폭 개선... 민간 자금부담 덜고 공급속도 높인다

- 토지확보지원금 확대, 공정률 연동 대금지급 등 사업성 대폭 개선
- 신속 착공 방안 도입.. 착공 시기 최대 5개월 조기화 추진
- LH, 수도권 매입목표 향후 2년간 1.1만호(규제지역 2.1만호) 확대 추진

- 한국토지주택공사(LH)는 정부의 주택공급 확대 정책에 발맞춰 신축 매입약정사업의 자금 지원 체계와 업무 절차를 전면 개선한다고 20일 밝혔다.
- 이번 개선 방안은 지난 5월 22일 발표된 정부의 주택공급 활성화 정책 등을 구체화한 것으로, 민간사업자의 초기 자금 부담을 덜고 약정체결 등 사업 추진 속도를 높여 공공주택 공급을 대폭 확대하고자 마련됐다.
- 주요 핵심 내용은 ▲토지확보지원금 확대 ▲공정률에 따른 공사대금 지급 ▲HUG 초기 사업비 보증 신설 ▲신속 착공 방안 도입 등이다.
- 특히, 향후 2년간 수도권 신축매입 목표가 당초 5만1천 호에서 6만2천 호로 확대(1.1만호 증)되고, 수도권 규제 지역의 경우 당초 2만4천 호에서 4만5천 호(2.1만호 증)까지 늘어난 만큼, 이번 제도개선을 통해 민간의 자금조달 애로를 해소하고 공급목표 달성을 안정적으로 뒷받침할 것으로 기대된다.
- LH는 우선 사업 초기 가장 큰 부담으로 지적되어 온 토지비 지원을 대폭 확대한다.
- 수도권 일반 관리형토지신탁 사업은 조기 약정 조건을 충족할 경우 토지확보지원금을 종전 토지비의 70% 수준에서 최대 80%까지 받을 수 있도록 개선한다.

- 기본적으로 토지확보지원금은 토지비의 60%를 지급하나, 도면협의 조기 완료 및 조기약정 조건을 만족할 경우 20%p를 더해 토지비의 최대 80%까지 지원하는 것이다.
- 또한, 그동안 인센티브가 없었던 비수도권에도 최초로 조기약정 인센티브를 도입한다.
- 아울러 일정 수준 이상의 조기약정 조건을 달성한 사업자는 약정 해제 위약금 부담도 면제하여 사업 초기 위험을 줄여준다.

□ 착공 이후 공사비 지급 체계도 획기적으로 바뀐다.

- 기존에는 매입대금을 3단계(①골조공사 완료 ②준공 ③최종 품질 점검 이후)에 걸쳐 지급했으나, 앞으로는 공정률을 기준으로 3개월마다 지급한다. 이를 통해 사업자는 장기간 공사비를 선 투입해야 하는 부담을 줄일 수 있으며, PF 대출이자 등 금융비용도 절감할 수 있을 것으로 기대된다.
- 공정률은 감리자의 확인서 등을 통해 검증하며, 실제 시공 실적을 기준으로 대금을 지급해 공정성과 투명성도 함께 확보한다.
- 아울러 품질 점검 결과를 대금지급과 연계하고, 공사대금 선지급에 따른 위험을 최소화하고자 신탁재산에 대한 우선수익권 설정 등 채권확보 장치도 강화한다.

□ 원활한 착공을 위해 사업 초기 부족했던 자금도 별도로 지원한다.

- 토지 계약 이후 발생하는 토지잔금, 설계, 인허가 비용 등 초기 사업비 지원을 위해 주택도시보증공사(HUG)가 토지비의 30% 수준까지 저리 대출이 가능한 보증상품을 새롭게 마련한다.

□ 공급 확대를 위해 매입 호수에 대한 기준도 완화 적용된다. 전체 세대의 50% 미만 범위에서 지역별 최소 매입호수 기준 이상이면 '부분매입'이 가능하도록 한다. 최소 매입호수 기준의 경우 수도권 규제 지역에 '최소 10호 이상' 기준이 적용된다.

- 기존 공사비연동형 방식을 약정한 사업은 신속 착공 방안을 도입해 착공시기를 최대 5개월 앞당긴다. 공사비 검증에 오랜 시간이 소요되는 점을 감안해 공사비 검증 전이라도 우선 착공할 수 있도록 허용하고, 착공 후 6개월 이내 공사비 산정 및 변경 약정을 체결한 경우에는 인센티브*도 지급한다.

* 매매예정금액의 5% 우선 지급, 매입약정금을 60%에서 65%로 확대

- 보다 많은 공급물량 확보를 위해, 이번 제도개선은 변경 매입공고에 따른 접수분부터가 아닌 2026년 매입공고에 따른 기 접수분에도 소급 적용된다.
 - 20일 본사 통합 매입공고를 시작으로, 지역별 세부 매입 여건이 반영된 지역별 매입공고가 이어 게시될 예정이다. 자세한 사항은 LH 청약플러스(www.apply.lh.or.kr)에 게시된 매입공고문을 통해 확인할 수 있다.
- 이성훈 LH 사장은 “도심 내 우수 입지에 양질의 매입임대주택을 보다 빠르게 공급할 수 있도록 신축매입약정 사업 제도를 전면 개편했다”라며 “사업 추진 애로사항은 신속히 해소하고, 무주택 서민의 주거안정을 위해 공급 속도를 높여갈 것”이라고 말했다.

담당부서	매입임대사업처	책임자	팀 장	강태영	(055-922-3431)
		담당자	차 장	김현준	(055-922-3438)

참고 ①

내 매입임대 제도개선 주요 내용

구 분	당초	개선
조기약정 인센티브 확대	■ (수도권) 도면협의 기간, 약정 체결 기간에 따라 토지비 최대 10% 추가 지급 * 토지확보지원금 최대 70%	■ (수도권) 도면협의 기간, 약정 체결 기간에 따라 토지비 최대 20% 추가 지급 * 토지확보지원금 최대 80% ■ (비수도권) 조기약정 인센티브 신설(토지비 최대 5% 추가 지급) ■ (공통) 조기약정 일정조건 달성시 위약금 일정기간 면제(신설)
초기 사업비 지원	-	■ 토지확보지원금 지급시 HUG 보증에 따른 토지비 30% 저리 대출 지원
공정률에 따른 공사대금 지급	■ (골조공사 완료) 매매대금 60% 지급(기 지급분 공제) ■ (주택준공) 매매대금 90% 지급(기 지급분 공제)	■ 착공 후 주택준공시까지 매매대금 90%(기 지급분 공제)를 공정률 기반 3개월 단위 지급
약정체결 이전 도면협의	■ 기본도면(중간설계) 기준 약정체결	■ 계획도면(기본설계) 기준 약정체결 가능
부분매입	■ 불허	■ 허용(20% 이상 50% 미만)
최소 매입호수	■ 지역별 별도 설정	■ 지역별 별도 설정하되, 수도권 규제지역은 10호 이상 가능

참고 ②

2026년 LH 매입임대 매입 변경 목표(안)

관할 본부	대상지역(물건소재지)	일반	청년	기숙사형	신혼· 신생아Ⅰ	신혼· 신생아Ⅱ	다자녀	고령자	합계
서울	서울특별시	2,242	8,969	243	5,007	670	503	556	18,190
인천	인천광역시, 경기도 부천시	1,165	1,959	118	1,402	217	195	236	5,292
경기 남부	경기도 과천시, 광명시, 광주시, 군포시, 성남시, 수원시, 시흥시, 안산시, 안성시, 안양시, 여주시, 오산시, 용인시, 의왕시, 이천시, 평택시, 화성시	2,120	3,416	213	2,553	337	373	410	9,422
경기 북부	경기도 고양시, 구리시, 김포시, 남양주시, 동두천시, 양주시, 의정부시, 파주시, 포천시, 하남시, 가평군, 양평군, 연천군	1,073	1,727	101	1,300	174	186	212	4,773
부산 울산	부산광역시, 울산광역시	304	541	17	362	55	15	68	1,362
대구 경북	대구광역시, 경상북도 경산시, 경주시, 구미시, 김천시, 상주시, 안동시, 영주시, 영천시, 포항시, 칠곡군	306	530	17	311	44	15	69	1,292
광주 전남	광주광역시, 전라남도 광양시, 나주시, 목포시, 순천시, 여수시, 무안군	247	406	13	272	34	20	57	1,049
대전 충남	대전광역시, 세종특별자치시, 충청남도 공주시, 논산시, 당진시, 보령시, 서산시, 아산시, 천안시, 홍성군	260	453	14	318	37	21	56	1,159
강원	강원도 강릉시, 동해시, 속초시, 원주시, 춘천시	110	175	-	116	15	15	27	458
충북	충청북도 제천시, 청주시, 충주시, 음성군, 진천군	110	158	-	125	15	15	22	445
전북	전라북도 군산시, 김제시, 남원시, 익산시, 전주시, 정읍시, 완주군	115	193	-	154	16	16	24	518
경남	경상남도 거제시, 김해시, 밀양시, 사천시, 양산시, 진주시, 창원시, 통영시	190	297	14	206	23	16	41	787
제주	제주특별자치도 서귀포시, 제주시	28	51	-	49	-	-	12	140
합 계		8,270	18,875	750	12,175	1,637	1,390	1,790	44,887

* 향후 정부정책, 정부 공급계획 등에 따라 매입목표 호수 변동 가능

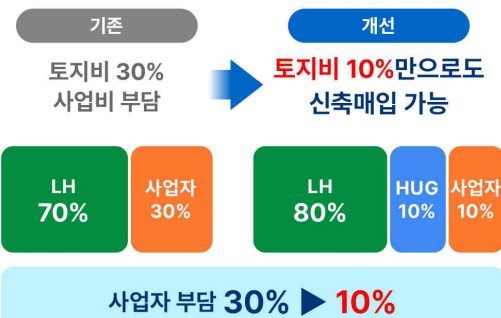
** 매입대상 지역은 지역본부 사정 등에 따라 일부 변경될 수 있음



신축매입 자금조달 부담 완화 등 전면 시행



1 토지확보 부담 완화



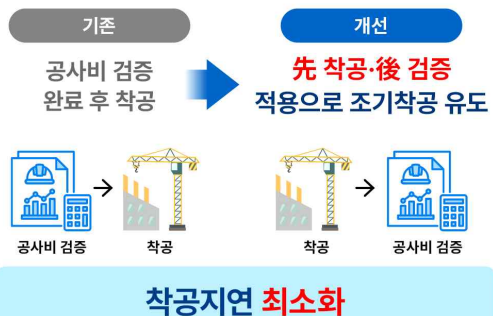
2 초기 사업비 지원



3 공사비 지급방식 개선



4 조기 착공 유도



5 부분매입 확대



6 규제지역 매입기준 완화



자금조달 어려움으로 참여가 위축되었던 **소규모 사업자** 추가 유입 효과