

- 도화 4BL 누구나집 사업 -

임대주택 리츠(REITs) 출자 동의안

(도화 4BL 누구나집 사업 임대주택 리츠 출자 계획안)

인천광역시

도화4BL 누구나집 사업 임대주택 리츠 출자 동의안

(도화4BL 누구나집 사업 임대주택 리츠 출자 계획안)

의안 번호	1105
----------	------

제출연월일 : 2014. 3. .
제 출 자 : 인천광역시장

제안이유

- 시민의 주거안정 및 市의 원도심 활성화 전략사업으로 추진중인 도화 4BL 누구나집 사업과 관련하여,
- 설립예정인 임대주택리츠에 대한 도시공사의 출자계획에 대하여, 개정된 지방공기업법에 의거, 市의회의 동의를 받고자 함.

주요내용

- 사 업 명 : 도화4BL 누구나집 사업 임대주택리츠 출자
- 출자금액 : 임대주택리츠의 공동주택매입대금 대비 9%
(59.1 ~ 118.1억원)
- 출자시기
 - 출자금 대비 5/9 해당액 : 리츠 영업인가후 7일 이내 ('14년 4월)
 - 출자금 대비 4/9 해당액 : 5차 중도금(주택) 납입시기 ('16년 2월)

참고 사항

- 도화4BL 임대주택리츠 출자계획 1부.
- 관계법령 1부.
- 사업출자 타당성 검토 1부.

도화구역 4BL 누구나집 사업 임대주택리츠(REITs) 출자계획(案)



- 시민의 주거안정 및 市의 원도심 활성화 전략사업으로 추진중인 도화 4BL 누구나집 사업에 대하여,
- 사업의 성공적 추진 지원과 임대사업의 공공성 증진을 위하여 公社가 설립예정인 임대주택리츠(REITs)에 출자하고자 함

사업개요

1. 사업형태

- ① 公社가 조성한 토지를 민간사업자가 매입, 주택사업을 시행하되,
- ② 公社와 민간사업자가 공동으로 설립한 임대주택리츠가 분양물량의 일부(50%+α)를 매입,
- ③ 모집된 거주희망자(임차인)에게 임대공급 (10년)

2. 사업지 : 도화 도시개발 사업구역내 4BL

구분	유형	세대수	부지면적	용적률
공동주택 4BL	85㎡이하(분양)	520호	21,090㎡	230%

3. 토지이용계획



4. 사업추진경과

- '13. 7. 12 : 민간사업제안, 내부 T/F팀 구성 및 운영
- '13. 7. 19 : 도화구역 개발사업관련 MOU체결
- '13. 9. 17 : 주택건설 공동사업 민간사업자 공모 공고
- '13. 10. 29 : 우선협상대상자 선정 (인화 컨소시엄)
- '14. 1. 7 : 기본협약체결 (公社, 인화에스피씨, 서희건설, 새미래건설)
누구나집 사업계획 발표 (市長)
- '14. 2. 5 : 토지매매계약 (公社, 인천도화에스피씨)
- '14. 2. 26 : 건설 및 임대사업 세부협약 체결

II

사업목적

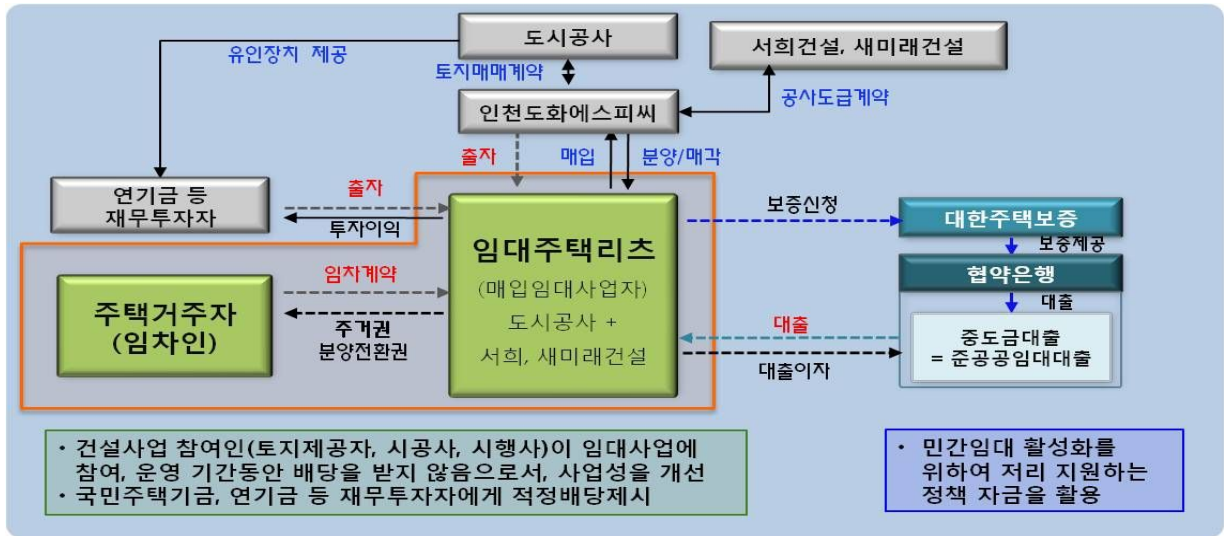
- 주택공급 패러다임 변화에 대한 선제적 대응
 - 신규주택 분양시장의 축소, 사회·경제적 변화에 따른 임차시장 확대
 - 단순매각에 어려움을 겪는 도화지구내 공동주택용지 매각
 - 정부의 민간임대주택 활성화 정책방향에 부응
- 민간참여를 통한 양질의 임대주택 공급
 - 민영주택의 품질, 양질의 임대서비스 완비, 수요가 높은 도심내 공급
- 관내 임차시장의 안정화와 주거복지
 - 임대후 분양전환가능 주택공급을 통하여 중산층 진입 가구의 자가 전환을 위한 저축기간 제공
 - 안정적 주거기간의 제공과 주거비용 절감을 통한 주거복지 실현
- 원도심 활성화를 위한 시범단지 역할
 - 주거단지 조성 본격화를 통해, 원도심 재생 및 경제 활성화 효과
 - 동일 사업을 확대, 도화구역을 최고 수준의 주거단지로 조성



사업구도



○ 사업구조도



○ 임대주택리츠의 자산구성

구분	총사업비	출자금				임대보증금	기금용자
		재무투자자	건설사	시행사	公社		
금액(억원)	1,373	197.1	65.6	31.0	118.1	210.0	751.0
매입비비율(%)	104.6	15.0	5.0	2.4	9.0	16.0	57.2
투입시기		건설기간	착수시점	준공시(현물)	착수시점		

* 주택매입대금 1,312억원 기준, 변경가능

○ 사업주체들간의 역할분담

구분	의무	세부내용
公社	①건설사업 공동운영 ②임대주택리츠 출자 및 운영주관	· 출자금 : 공동주택매입금 대비 9% · 출자시기 : 착수시점 + 건설기간 · 재무투자자 출자(15%~18%) 지원 - 재무투자자 투자금 보전의무(13년후)
인천도화 에스피씨	인허가, 용역계약, 비용	· 설계, 공사도급, 감리계약 등 · 시행이익 전부를 임대주택리츠에 출자
서희건설, 새미래건설	책임준공, 인허가지원 건설사업 공동운영	· 건축 및 부대시설공사 일체
	임대회사출자 및 운영	· 출자금 : 공동주택 매입금대비 5% · 출자시기 : 착수시점

1. 출자목적

○ 사업목적의 달성

- 인천관내 공급이 부족한 공공임대주택을 대체, 안정적 주거 기간(10년) 및 시세이하의 임대주택을 공급, 운영관리
- 도화구역 활성화를 통해 시정목표인 원도심 재생효과 극대화
- 토지 제공(매도)자로서 사업의 성공적인 추진 지원

○ 재무투자자 참여 유인

- 재무 투자자(국민주택기금, 연기금, 생명보험 등)의 본사업 참여 유인을 위하여 公社의 선출자 필요
- 재무투자자 유인을 위한 우선주 매입의무 부담 (10년후)

○ 임대주택의 公社 수탁관리

- 택지개발수요 부족등을 감안시, 장기적으로 임대주택 공급, 관리를 중심으로 公社 업무의 재편 필요성 증대
- 주택관리(PM), 유지보수 대행 등을 통한 일거리 확보 (수익발생)

2. 출자내용

○ 출자액 : 임대주택리츠의 공동주택매입대금 대비 9%

<출자금액, 주택매입비 1,372억원 기준>

총세대수 중 매입비(%)	100	90	80	70	60	50
출자 필요액 (억원)	118.1	106.3	94.5	82.7	70.1	59.1
토지비대비 출자금(%)	33.6	30.2	26.8	23.5	20.1	16.8

<분양 전환후('2026년) 우선주(재무투자자) 지분 추가 매입액>

※ 주택매입비 1,372억기준, 주택가격상승 미반영

분양전환률(%)	0	20	40	60	80	100
추가투자금액 (억원)	197.1	157.7	118.3	78.9	39.4	0
토지비대비 투자금(%)	56.0	44.8	33.6	22.4	11.2	0

○ 출자시기

- 주택매입대금 대비 5% : 리츠 영업인가후 7일 이내 ('14년 4월)
- 주택매입대금 대비 4% : 5차 중도금(주택) 납입시기 ('16년 2월)

3. 사업중단 조건 (출자불필요)

- 재무투자자 자본금을 유치하지 못하는 경우 (토지계약금 반환)
- 사업참여자들이 출자금을 출자하지 못하는 경우 (귀책판단)
- 출자등과 관련된 시의회 승인을 받지 못하는 경우 (귀책없음)
- 임대주택리츠 영업인가가 거절되는 경우 (토지계약금 반환)

V

사업 기대효과

○ 관내 전월세시장의 안정화효과

- 무주택, 청약저축 등 자격 요건없이, 신혼부부, 1인 가구 등 거주 형편과 지역 사정에 맞는 거주자들에게 공급 가능

○ 公社의 재무부담, 리스크 절감

- 토지비 회수(건설기간), 분양성 개선으로 인한 인근 상업용지 등 판매촉진효과 기대
- 재무구조 악화로 公社 단독의 임대주택 건설이 어려운 상황에서 민간참여구도를 통해 지속 가능한 서민주택 공급방안 마련

VI

향후 추진계획 (시의회 의결시)

- '14. 3. 4 : 주택사업승인신청
- '14. 4. : 임대주택리츠 출자 (公社, 건설사 등)
- '14. 4. : 입주자 모집공고(분양), 우선공급 (→리츠)
- '14. 5. : 임차인 모집공고

【붙임1】

[관계법령]

지방공기업법

제54조(다른법인에 대한 출자)

공사는 공사의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 지방자치단체의 장의 승인을 받아 지방자치단체 외의 다른 법인에 출자할 수 있다. 이 경우 출자의 한도는 대통령령으로 정한다.

② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.

【붙임2】

[사업타당성 검토자료]

별지참조