

## 04 임대료 기준 및 입주자격

### ● 임대료 기준

공공임대			주변시세의 30% 내외
민간임대	특별공급	전체 민간임대 : 민간임대 세대수의 20% 이상	주변시세의 85% 이하
		SH매입 또는 분양 포함시 : 민간임대 세대수의 20% 이상	주변시세의 50% 이하
	일반공급	민간임대 세대수의 80%미만	주변시세의 95% 이하

### ● 입주자격 : 만19~39세 청년

공공임대	입주자격	- 대학생 - 청년 - 신혼부부	
	소득기준	- 1순위: 전년도 도시근로자(3인 이하) 월평균 소득 50% 이하 - 2순위: 70% 이하 - 3순위: 100% 이하	
민간임대	특별공급	입주자격	- 청년(대학생 포함) - 신혼부부
		소득기준	- 1순위: 전년도 도시근로자(3인 이하) 월평균 소득 50% 이하 - 2순위: 100% 이하 - 3순위: 120% 이하
	일반공급	입주자격	- 청년(대학생 포함) - 신혼부부
		소득기준	- 별도 소득기준 없음

## 05 세제지원

### ● 주택임대사업자 등록시 세제 지원

구분	전용면적(㎡)		비고							
	40 이하	40 ~ 60								
취득세	공공지원 민간임대 (8년)	100% 감면 * 1호 이상 임대 ** 다만, 취득세액 200만원 초과 시 85% 감면	지방세특례법 제31조 및 제177조의2 (전용면적별 감면)							
	재산세	공공지원 민간임대 (8년)	100% 감면 * 재산세액 50만원 초과시 85% 감면	지방세특례법 제31조 및 제177조의2 (전용면적별 감면)						
임대소득세	공공지원 민간임대 (8년)	75% 감면	조세특례제한법 제96조							
양도소득세	민간임대	① 양도소득세 장기보유특별공제율 적용(소득공제율)								
		구분	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년 ~
		미등록	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%
		단기	6%	8%	10%	14%	18%	22%	26%	30%
		민간임대 (8년이상)	8%	8%	10%	14%	18%	50%	50%	70%
		* 민간임대주택으로 등록하여 8년 이상 임대한 경우 장기보유특별공제 50~70%								
		② 다주택자 중과세/장기보유특별공제 배제 (수도권 6억원/비수도권 3억 이하, 8년 이상 임대시)								
종합부동산세	건설형 임대	합산배제	종합부동산세법 시행령 제3조 ①항 7호							
			149㎡ 이하 & 6억 이하 + 2호 이상 + 8년이상 임대시 적용							

※ 관련 정책 및 세법에 따라 변경될 수 있음.

## 06 금융지원 (문의: 서울시 주택정책과 02-2133-7016)

### 1. 건설자금 대출 및 이차차액보전(이차보전) 지원

구분	서울시 이차보전
지원대상	서울시 역세권 청년주택 여신위원회에서 선정된 사업자 ※ 여신위원회는 주택정책과에서 운영 ※ 운영자문위원회의 자문을 완료한 사업에 한함
지원내용	① 여신위원회에서 선정된 사업자에 대하여 “협약은행”이 한국주택금융공사의 보증서를 담보하거나 근거당 설정하여 협약은행의 자체재원으로 건설자금 대출 ② “서울시”는 “협약은행”에 이차보전금 지급
지원한도	《신축 건설자금 대출금》 ● 300호 미만인 경우 : ①, ② 중 작은값 ① 공급호수에 따른 구분 - 30호 이상 100호 미만: 최대 70억 - 100호 이상 300호 미만: 최대 120억 ② 토지감정평가액 이내 (감정평가액: 공시지가의 1.5배) ● 300호 이상인 경우 ① 300호 이상 500호 미만 : 최대 200억 ② 500호 이상 : 최대 240억 ※ 건설자금 및 공급호수는 민간임대주택 기준(공공임대 제외)
	《리모델링 건설자금 대출금》 ● 300호 미만인 경우 : ①, ② 중 작은값 ① 공급호수에 따른 구분 - 30호 이상 100호 미만 - 내부 리모델링: 최대 57억 - 외부포함 리모델링: 최대 62억 - 내·외부리모델링 및 증축: 최대 69억 - 100호 이상 300호 미만: 최대 120억 - 내부 리모델링: 최대 98억 - 외부포함 리모델링: 최대 106억 - 내·외부리모델링 및 증축: 최대 119억 ② 토지감정평가액 이내 (감정평가액: 공시지가의 1.5배)

구분	서울시 이차보전
지원한도	● 300호 이상인 경우 ① 300호 이상 500호 미만 - 내부 리모델링: 최대 163억 - 외부포함 리모델링: 최대 177억 - 내·외부리모델링 및 증축: 최대 198억 ② 500호 이상 : 최대 240억 - 내부 리모델링: 최대 196억 - 외부포함 리모델링: 최대 212억 - 내·외부리모델링 및 증축: 최대 238억 ※ 건설자금 및 공급호수는 민간임대주택 기준(공공임대 제외)
협약은행	신한은행, 하나은행, 우리은행, 국민은행, 산업은행, 수협은행
대출금리	① 한국주택금융공사의 건설자금보증서를 담보로 하는 대출 - 대출금리: CD(91) + <b>1.75%</b> (가산금리) ② 한국주택금융공사의 건설자금보증서를 담보로 하지 않는 대출 - 대출금리: CD(91) + <b>2.30%</b> (가산금리) * CD금리: 금융투자협회 고시금리
대출기간	건설기간 + 임대무기기간 8년(연장 없음)

### 2. 사업자금 대출 지원

구분	사업자금 대출 지원
보증기관	한국주택금융공사(HF)
보증대상	서울시 역세권 청년주택 여신위원회 선정된 사업자
보증내용	① 보증금액: 주택부분 총 사업비의 <b>90%</b> (공공임대 부분 제외) *총 사업비: 대지비, 공사비, 기타사업비, 금융비용이 포함되며 주택 외의 부분은 제외 ② 보증수수료: 최저 <b>0.1%</b> ③ 보증서는 추천대상자의 근거당권 1순위 확보 ④ 보증기간: 서울시에서 추천서에 명시한 대출기간
대출은행	서울시 협약은행

※ 여건 변동에 따라 변경 소지 있음.

### 3. 금융기관 연락처

구분	연락처
신한은행	부동산금융부: 02-2151-4759
하나은행	임대주택사업팀: 02-2002-1596, 1597
우리은행	중소기업전략부: 02-2002-3555 또는 각 지점
국민은행	구조화금융부: 02-2073-3250, 0658
산업은행	PF3실: 02-787-7175
수협은행	기업금융부: 02-2240-0258

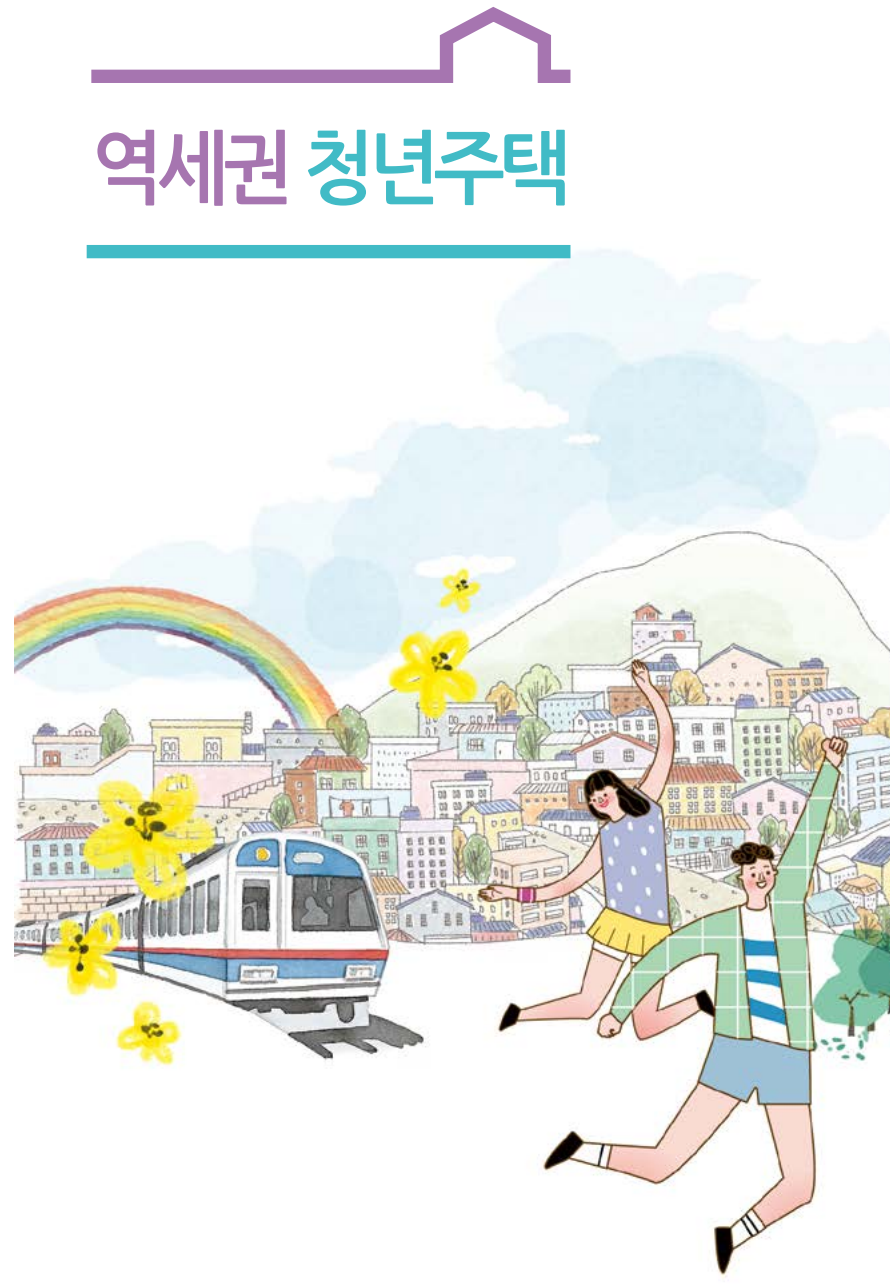
### ● 한국주택금융공사(1688-8114) 권역별 담당지사

구분	연락처 및 담당 지역
서울중부지사	02-2014-7523 (서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구)
서울남부지사	02-3290-6513 (서초구, 강남구, 송파구, 관악구)
서울북부지사	02-3499-3321 (도봉구, 노원구, 강북구, 성북구)
서울서부지사	02-2638-1911 (양천구, 구로구, 영등포구, 금천구, 동작구, 강서구)
서울동부지사	02-2049-1313 (동대문구, 강동구, 성동구, 광진구, 중랑구)

※ 사업비 보증 및 대출 실행방법(금리등)에 대하여는 각 은행에 문의

참고 브릿지론 대출	
● 역세권 청년주택사업관련 착공 전 소요되는 사업비(토지매입비) 용도의 단기 대출성 상품	
브릿지론	
금융대상	역세권 청년주택 개발사업자
대출한도	초기토지구입자금계약금외중도금, 전금한도범위내(단, 계약금10%이상지체조달부담)
대출금리	3%~5.50% 내외
대출기간	역세권청년주택PF 개발사업비조달전(최대24개월이내)
금융기관	수협은행: 기업금융부 02-2240-0258 신한캐피탈: 기업금융2부(02-6742-7549, 7624) 하나캐피탈: 1800-1110 KB캐피탈: 1544-1200

※ 세부사항에 대하여는 각 금융기관에 문의 필요



# 01 역세권 청년주택이란

역세권  
청년주택

## 1. 사업개요

- 역세권 청년주택이란
  - 대중교통 이용이 편리한 역세권의 규제완화와 체계적인 개발을 통해 만19세 이상 39세 이하의 청년, 신혼부부 등에게 공급하는 주택



- 사업목적
  - 청년들의 주거 수요가 많은 역세권에 양질의 부담가능한 공공 및 민간 임대주택을 제공함으로써 청년층의 주거난 해소 및 지역 경제 활성화

- 관련근거
  - 「민간임대주택에 관한 특별법」
  - 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」

사업기간: 2016. 7. 14. ~ 2022. 12. 31.

- 사업유형
  - 「건축법」에 따른 건축(용도변경 및 리모델링 포함)
  - 「주택법」에 따른 주택건설사업

## 사업방식

1 공공+민간임대	2 공공+민간임대	3 공공+민간임대+분양
민간임대 (일반공급)	SH공사 매입 (주택 연면적의 30% 이하)	일반 분양 (주택 연면적의 30% 이하)
민간임대 (일반공급)	민간임대 (일반공급)	민간임대 (일반공급)
민간임대 (특별공급)	민간임대 (특별공급 - 주택 연면적 20% 이상)	민간임대 (특별공급 - 주택 연면적 20% 이상)
공공임대 (공공기여)	공공임대 (공공기여)	공공임대 (공공기여)

## 2. 사업대상지 요건

<b>대상역</b>	- 서울시 내 모든 지하철 등 역 ※ 예정역 포함(민자사업은 사업시행자 지정된 경우, 공공사업은 사업계획 승인된 경우)
<b>역세권 범위</b>	- 지하철 역 등의 승강장 경계로부터 <b>350m</b> 이내 단, 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않는 역 <sup>1)</sup> 의 경우 승강장 경계 및 출입구로부터 350m ※ 사업대상지가 역세권 범위에 1/2 이상 겹치는 경우 사업대상지로 인정
<b>용도 지역 등</b>	- 제2종 일반주거, 제3종 일반주거지역 (준주거지역 이상으로 종상향시 가능) - 준주거지역 - 일반 및 근린상업지역, 준공업지역 - 재정비촉진지구 내 준차지역 - 기타 시장이 임대주택 공급이 필요하다고 인정하는 지역 ※ 역사도심 내 상업지역 예서는 '역사도심기본계획' 범위 내에서 사업추진 가능
<b>대상지 규모</b>	- 준주거지역으로 상향 시 <b>500㎡</b> 이상 - 상업지역으로 상향 시 <b>1,000㎡</b> 이상 - 용도지역 변경 없을 시: 면적 제한 없음

1) 개화산역, 구룡역, 길음역, 동작역, 발산역, 신금호역, 신길역, 신도림역, 신이문역, 양재시민의숲역, 왕십리역, 일원역, 종합운동장역, 충무로역

## 3. 사업시행자 및 제한자

<b>촉진지구 (부지면적 1,000㎡ 이상)</b>	- 국·공유지 제외한 토지면적의 50% 이상을 소유한 임대사업자
<b>촉진지구 외 (부지면적 1,000㎡ 미만)</b>	- 지구단위계획 등 입안을 제한하는 자

# 02 역세권 청년주택 완화내용

역세권  
청년주택

구분	내용			
<b>용도지역 변경 용적률 상향</b>	현재 용도지역	제2종 일반주거지역 제3종 일반주거지역	제2종·제3종 일반주거지역 준주거지역	
	운영기준심의 기본 용적률 적용	<b>준주거지역 400%</b>	근린상업지역 <b>540%</b>	일반상업지역 <b>680%</b>
※ 용도지역 변경 없는 경우: 준주거지역 500%, 준공업지역 400%, 근린상업지역 600%~800%, 상업지역 800%~1,000%				
<b>상가 등 비율 (기타변 상가 설치 의무)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>상업지역: 10% 이상, 20% 이하</b></li> <li>● <b>준주거지역: 15% 이하</b></li> </ul> ※ 상가 등 비율은 용적률 기준			
<b>준공업지역</b>	<b>구분</b>	<b>기존 도시계획조례</b>	<b>역세권 청년주택</b>	
	<b>용적률</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률 <b>300%</b>(임대주택)</li> <li>• 역세권 내 공장비율 10%미만, 부지면적 3,000㎡ 이상인 경우 <b>400%</b></li> </ul>	• 용적률 <b>400%</b> (공장비율, 부지면적기준 미적용)	
<b>산업부지 확보 (사업주소유)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공장비율에 따라 산업부지 최대 50% 확보</li> </ul>	• 산업부지 확보비율을 기존 도시계획 조례의 <b>1/2</b> 로 완화		
<b>주차 기준 (원룸형 주택)</b>	<b>구분</b>	<b>당초기준</b>	<b>완화</b>	
	전용 30㎡ 이하	<b>0.5</b> 대/세대	▶	<b>일반상업지역 0.25</b> 대/세대
전용 50㎡ 이하	<b>0.6</b> 대/세대			<b>상업지역 외 0.35</b> 대/세대
※ 준주거, 상업지역에서 300세대 이상인 경우 299세대까지 주차장 완화 가능 ※ 준공업지역에서는 300세대 이상인 경우 주차장 완화 불가 ※ 지구단위계획으로 차량진입불허구간 설정 시 무주차건물 가능				
<b>기계식 주차 설치</b>	주차대수 <b>120</b> 대 이하일 경우 전부 기계식 주차장 설치 가능(주차대수 120대 이상인 경우 1/3 이상 자주식 주차장 설치)			
<b>노후건축물 기준</b>	사용승인 후 <b>20년 이상</b> 경과한 건축물이 전체 건축물 수의 <b>1/2</b> 이상 ※ 주택 외 시설로 연면적이 5천㎡ 이하, 부지면적의 2배 이하인 경우 적용제외			
<b>사업절차 간소화</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>촉진지구:</b> 사업계획승인 또는 건축허가까지 서울시에서 일괄처리</li> <li>● <b>비촉진지구:</b> 도시관리계획을 서울시가 직접 입안(해당구청 입안절차 생략)</li> </ul>			

※ 도시계획 등 완화사항은 관련법 등의 제·개정 등에 따라 변경될 수 있음.

# 03 사업계획 수립 등

역세권  
청년주택

## 1. 용도지역 변경

- 상업지역으로의 변경
  - 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 부지면적이 1,000㎡ 이상이고, 상업지역에 인접하는 경우
  - 제2종, 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 부지면적이 1,000㎡ 이상이고, 상업지역이 있는 역세권의 폭 20m 이상 간선 도로변에 접해있는 경우
  - ※ '2030 서울도시기본계획' 상 중심지 체계에 해당하는 경우는 일반상업지역으로, 해당하지 않는 경우는 근린상업지역으로 상향
  - 노선상업지역을 포함하는 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 노선상업지역 포함 부지면적이 1,000㎡ 이상이고, 노선상업지역의 면적이 전체 부지면적의 20% 이상인 경우

- 준주거지역으로의 변경
  - 제2종, 제3종일반주거지역으로서 부지면적이 500㎡ 이상이고 준주거지역 또는 상업지역에 인접하는 경우
  - 제2종, 제3종일반주거지역으로서 부지면적이 500㎡ 이상이고 폭 20m 이상 간선도로에 접해있는 경우
  - 부지면적이 2,000㎡ 이상인 경우

## 2. 공공기여율

● 용도지역 변경이 있는 경우

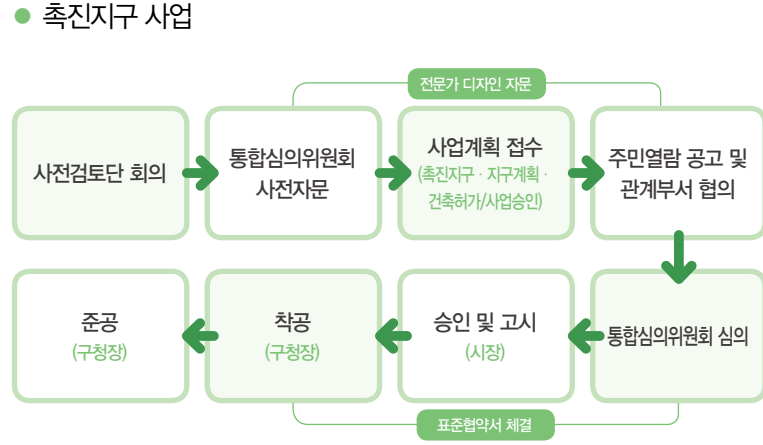
현재 용도지역	제2종 일반주거	제3종 일반주거	제2종 일반주거	제3종 일반주거	준주거 지역	제2종 일반주거	제3종 일반주거	준주거 지역
변경 용도지역	준주거지역	근린상업지역	근린상업지역		일반상업지역	일반상업지역		
기본 용적률 [( )는 역사도심 내]	400%	540%	540%		680%	680%		
공공기여율	15%	10%	25%	20%	10%	30%	25%	20%

● 용도지역 변경이 없는 경우

용도지역	준주거 지역	준공업 지역	근린상업지역	일반상업지역				
기본용적률 [( )는 역사도심 내]	500%	400%	600%	700%	800%	800% (600%)	900%	1000%
공공기여율 [( )는 역사도심 내]	6%	10~15%	8%	10%	12%	10% (8%)	12%	14%

※ 공공시설이나 임대주택을 추가 제공(기부채납 등)하는 경우 상한용적률 적용 가능

## 3. 사업추진 절차



## 4. 기타 건축기준

- 공공임대주택은 전용 45㎡ 이하, 민간임대 및 분양주택은 전용 60㎡ 이하 (1인 청년주택은 전용 14~20㎡, 신혼부부주택은 전용 30~40㎡)
- 주차면수의 10%는 나눔가 시설로 확보·제공
- 주민공동시설 설치 의무대상이 아닌 규모라도 100㎡ 이상의 커뮤니티시설을 설치하여 운영
- 빌트인<sup>2)</sup> 의무 설치(실비 지급<sup>3)</sup>)
- ※ 역세권 청년주택은 오피스텔 건립 불가

2) 냉방고, 세탁기, 에어컨, 인덕션(쿠팡), 싱크대, 수납장(옷장, 신발장, 욕실장), 책상(식탁)  
3) 인덕션(쿠팡), 싱크대, 수납장은 기본품목으로 매입비 산정 제외

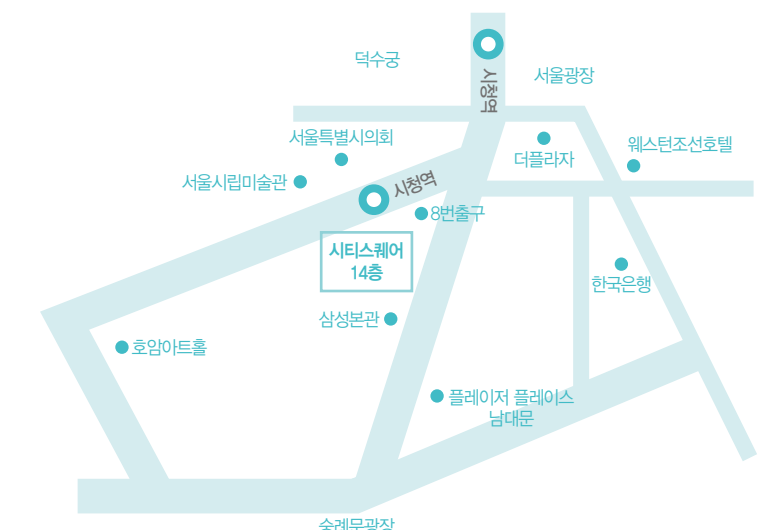
# SH 서울주택도시공사

- 사무소 서울시 강남구 개포로 621, 6층
- 연락처 02-3410-7561, 7563(역세권개발부)



# 서울특별시

- 사무소 서울시 중구 서소문로 124 시티스퀘어 14층 주택공급과
- 연락처 02-2133-6290~6292(역세권기획팀)  
02-2133-6296~6297(역세권사업1팀)  
02-2133-6293~6294(역세권사업2팀)  
02-2133-7016(주택정책팀) : 금융지원



## 역세권 청년주택사업 관련 정보사이트

- 검색: 서울시청 홈페이지에서 "청년주택" 검색 후 관련사이트 접속
- 관련사이트: <http://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/71068>