

서울특별시 서울주택도시공사 출자

동의안

검 토 보 고

의 안 번 호	2296
------------	------

2024. 11. 26.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2024. 10. 16. 서울특별시시장 제출(2024. 10. 18. 회부)

2. 제안이유

가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시공사를 운영하고 있음

나. 이에 서민주거안정을 위한 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2025회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

3. 주요내용

가. 출자 개요

○ 대상기관 : 서울주택도시공사

○ 관련법령

- 법 령 : 지방공기업법, 지방재정법
- 조 례 : 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

나. 주요사업

- 소규모 주택정비사업에 따른 SH공사 공공임대주택 매입비 지원

다. 출자의 필요성

- 공공임대주택 건설 및 공급 사업은 서울시 서민주거안정을 위해 매우 중요하고 많은 자금이 수반되는 사업이며, 실제 주택의 건설 및 공급은 실행기관인 서울주택도시공사를 통해서 이루어지고 있음
- 따라서, 서울시 서민주거안정 정책의 실행기관인 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급 사업을 원활하게 추진할 수 있도록 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 동의안은 서울특별시가 서울주택도시공사(이하 “SH”)에 2025회계연도 세출예산을 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항¹⁾에 따라 서울특별시의회의 의결을 얻고자 2024년 10월 16일 서울특별시장의 제출하여 우리위원회에 회부되었음.

1) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한) ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.

② 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우와 제17조제2항의 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.

③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

- 출자는 보조금과는 달리 정산의 의무가 없어 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자를 방지²⁾하고자 지방의회가 출자 대상기관의 사업내용 및 필요성, 출자 규모 등을 종합적으로 고려한 후 출자 여부만 의결하는 것으로, 출자금액은 2025회계연도 예산안 심의를 통해 확정될 예정임.³⁾
- SH공사 납입자본금은 공사설립 후 현재까지 7조 4,064억원⁴⁾이며, 이 중 현금출자는 5조 4,859억원, 현물출자는 1조 9,205억원임.

〈최근 5년간 SH 출자 현황('24.10.기준)〉

(단위 : 억원)

구 분	전체합계	최근 5년 합계	2024년(10월)	2023년	2022년	2021년	2020년	2019년
현금출자	54,859	14,778.4	78.9	1,013.9	1,932.9	4,001.7	4,450.5	3,300.6
현물출자	19,205	885.6	-	-	-	-	450.7	434.9
합 계	74,064	15,663.9	78.9	1,013.9	1,932.9	4,001.7	4,901.2	3,735.5

※ 주택정책실 외 출자사항(균형발전본부 소관 등) 포함 / 자료: SH내부자료(등기상 기준)

- 서울시가 주택사업을 위해 SH에 출자하는 것은 SH가 공공주택사업자이자 주택 소유자로서 공공주택의 건설 또는 매입, 관리를 하기 위함인데, 이는 서울시가 소유하고 SH에 위탁관리를 맡길 경우에 비해 공유재산 취득상의 절차 단축, 위탁수수료⁵⁾ 절감 등의 효과가 있음.

○ 이번 동의안은 ‘재건축 등 공공임대주택 매입’⁶⁾ 사업 중 ‘빈집 및 소

- 2) 법령 또는 조례에 근거 없이 장학재단에 출연하거나, 민간행사보조 사업을 출연금으로 편법으로 지원하는 사례 발생 (감사원 지적 '11.3)
- 3) 행정자치부, 지방재정법 제18조의 출자·출연 시 지방의회 사전의결 관련 해석기준 통보, 2015.10.20.
- 4) SH 납입자본금의 한도(수권자본금)는 8조원으로, 현재 수권자본금을 8조원에서 12조원으로 상향하기 위한 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」 개정안(의안번호 2270)이 제출되었음.
- 5) 주택실(舊주택건축본부)의 「재개발·재건축 임대주택 위탁수수료 산정에 관한 연구(2015.11)」에 따르면 재개발·재건축 임대주택의 호당 위탁수수료는 224,938원으로, 세부 예산항목 내역은 다음과 같음.
 - (정상적위탁사업비) 위탁수수료, 공가관리비, 선수관리비, 수선유지비, 특별수선충당비
 - (자본적위탁사업비) 임대보증금반환금
- 6) 자유택주택사업은 당초 ‘계획적 소규모주택정비사업 추진 지원’으로 출자금을 편성해왔으나, 업무이

규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호가목에 따른 자율주택
정비사업을 통해 확보되는 주택 92호의 매입을 위한 출자(56억 5천6백만
원)에 대한 사항임.

- 참고로, 2025회계연도 총 4,192억 5천2백만원 규모의 예산 출자를 위
한 동의안이 지난 제326회 임시회에서 심사·의결('24.9.5. 본회의 의결)되
었으나, '24년 하반기 조직개편에 따른 부서간 업무이관⁷⁾ 과정에서 본
건이 누락된 것으로 파악됨.
- 2025회계연도 SH출자 규모는 이번 동의안에 따른 출자금 56억 5천6백
만원을 포함하여 총 1,564억 7백만원이 본예산에 편성되었는데, 이는 출
자동의안에 제출된 금액 대비 64.0%(2,685억 1백만원)감소되었음⁸⁾(붙임2. 참고).

관에 따라 '재건축 등 공공임대주택 매입'(용적률 완화에 따른 재건축·재건축재개발(재정비촉진사업
포함) 공공임대주택 매입)으로 추진함.

7) (개편전) 전락주택공급과 → (개편후) 임대주택과

8) '20년~'22년 매입한 자율주택 151호에 대한 정산금 지급을 위한 예산과 금회 자율주택정비사업
매입 예산을 제외한 나머지 사업에 대해 감액되어 제출되었음.

<2025년 SH 출자사업별 예산편성 현황>

(단위: 백만원)

사업명		출자동의안	2025 예산안	증감
합계		424,909	156,407	△268,501 (△64.0%)
연번	사업명	-	-	-
①	일반(다가구) 매입임대주택	119,974	58,471	△61,503 (△51.3%)
②	청년 매입임대주택	50,000	12,500	△37,500 (△75.0%)
③	신혼부부 매입임대주택	187,500	58,780	△128,720 (△68.7%)
④	계획적 소규모주택정비사업 추진 지원	4,344	4,344	- (0.0%)
⑤	청년안심주택 SH 선매입	48,470	16,656	△31,814 (△65.6%)
⑥	공공주택 건설 (추가8만호, 통합공공임대주택)	8,965	-	△8,965 (전액삭감)
⑦	재건축 등 공공임대주택 매입	5,656	5,656	- (0.0%)

- 이번 동의 대상은 반지하가 포함된 주택 등⁹⁾ 7개 대상지에서, 자율주택 정비사업으로 공급되는 신축주택 92호이며, 세부 유형별로는 일반주택 10호(10억 4천5백만원), 신혼부부 I 유형 21호(11억 3천4백만원), 청년주택 61호(34억 7천7백만원)¹⁰⁾임.

<2025회계연도 자율주택정비사업 매입 출자금 편성내역>

(단위: 천원)

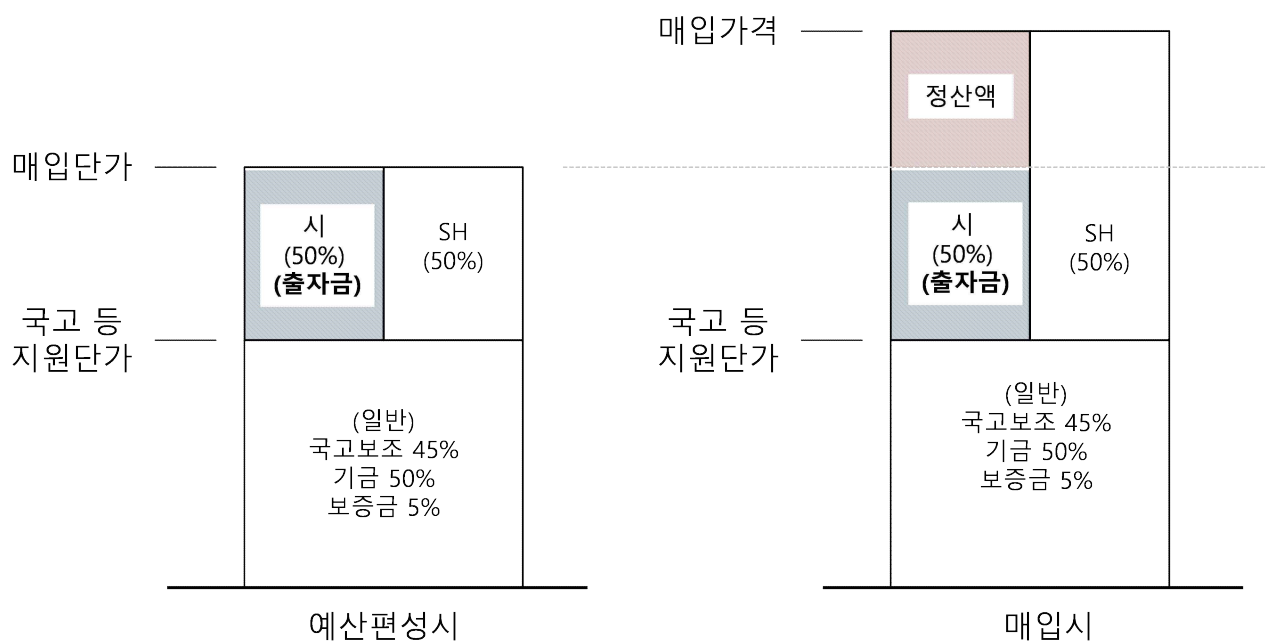
연번	사업지	유형	세대수(A)	매입단가 (B)	국고 등 지원단가(C)	호당 출자금 (D=[B-C]/2)	총 출자금 (E=A*D)
①	암사동 471-1, 19번지	일반	10	391,000	182,000	104,500	1,045,000
②	반동 447-95, 96, 66번지	신혼I	11	394,000	286,000	54,000	594,000
③	고덕동 528번지	신혼I	10				540,000

9) 서울시는 '22년 집중호우로 많은 피해가 발생한 반지하 주택의 소멸을 위해 지하층이 있는 주택은 자율주택정비사업을 추진하고, 이를 통해 확보되는 임대주택은 SH가 우선매입 할 수 있도록 대책('22.12.8. 서울특별시장 방침 제218호)을 마련하였으며, '23년 3월에는 지하층이 있는 주택을 포함한 지역에서 자율주택정비사업 추진이 가능하도록 「서울특별시 반집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」를 개정한 바 있음(붙임1. 참고).

10) 자율주택정비사업을 통해 공급되는 공공임대주택은 신축약정 매입임대주택의 사업방식을 활용하며 매입하고, 매입한 주택은 일반/청년/신혼부부 등 공급유형을 결정하여 공급하고 있음

④	고덕동 180-5, 6번지	청년	19	367,000	253,000	57,000	1,083,000
⑤	수유동 270-114번지	청년	13				741,000
⑥	화곡동 155-22, 43번지	청년	15				855,000
⑦	천호동 38-8, 9번지	청년	14				798,000
총 계			92				5,656,000

- 출자금은 매입 단가¹¹⁾와 국고 등 지원 단가¹²⁾ 간 차액의 절반¹³⁾으로 편성되며(붙임3. 참고), 실매입 과정에서 발생하는 초과·부족 금액에 대하여는 추후 서울시와 SH간 정산하는 구조임.



- 이번 출자 동의안은 소규모주택 정비사업 활성화를 통해 노후된 주거환경을 개선하고 서민주택 공급을 도모한다는 취지에서 출자의 필요성이 인정됨.

11) '23년부터 '24년 매입한 주택의 평균가격으로 산정함.

12) 국고 등 지원액은 주택도시기금 융자(50%), 국고보조금(45%), 보증금(5%)로 구성됨.

13) 국고지원액과 출자금을 제외한 나머지 금액은 SH자체 재원으로 조달하며, 추후 실매입가를 토대로 정산을 추진할 예정임.

- 다만, 집행기관은 매입임대주택의 실적저조, 정산지연 등의 이슈가 지속적으로 제기됨에 따라 매입 추진현황, 실적 등 통계관리를 철저히 하고, 투명하고 체계적인 정산체계를 조속히 마련해야 할 것임.
- 끝으로, 출자가 명백히 예상됨에도 출자동의안이 뒤늦게 제출되는 사례가 반복¹⁴⁾되고 있는 만큼, 이에 대한 각별한 주의가 요구됨.

의안심사지원팀장	강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

14) 집행기관은 2024회계연도 제1회 추가경정예산 편성을 위한 출자동의안을 제324회 정례회 회기 시작 전 15일까지 제출했어야 함에도 불구하고, 의안 제출기한(5월 27일)보다 9일이 지난 6월 5일에 제출한 바 있음.

[붙임1] 관계법령(p.8)

[붙임2] 서울주택도시공사 2025년 출자사업(출자금) 내역(p.11)

[붙임3] 재건축 등 공공임대주택 매입을 위한 출자금 편성내역(상세)(p.13)

[붙임4] SH공사 납입자본금 현황(p.14)

[붙임5] SH공사 현금출자 사업 내역(p.16)

■ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1.~2. (생략)

3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
나.~라. (생략)

4.~9. (생략)

제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ② 자율주택정비사업의 시행으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)의 비율(건축물의 전체 연면적 대비 공공임대주택의 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 공공임대주택의 세대수의 비율을 말한다)이 50퍼센트 이상이 되도록 건설하는 경우에는 제1항에도 불구하고 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 제2조제1항제3호에 따른 지역 외에서도 사업을 시행할 수 있다.

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율이 100분의 20 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)

2. (생략)

② 사업시행자가 공공임대주택을 임대주택 비율이 100분의 10 이상이 되도록 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 공공임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 주택도시보증금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

③ (생략)

④ 제2항에 따른 공공임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다.

⑤ 제2항에 따른 공공임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법 시행령」

제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “노후

· 불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. 자율주택정비사업: 빈집밀집구역, 소규모주택정비 관리지역, 「지방자치분권 및 지역균형 발전에 관한 특별법」에 따른 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」 제20조·제21조에 따라 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역 또는 같은 법 제23조 제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호의 도시재생활성화지역 또는 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

가. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 100분의 60(소규모주택정비 관리지역의 경우에는 100분의 50) 이상일 것

나. 해당 사업시행구역 내 기존 주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수(戶數) 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 미만일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려하여 해당 기준의 1.8배 이하의 범위에서 시·도조례로 그 기준을 달리 정할 수 있다.

- 1) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제2호의 단독주택(이하 “단독주택”이라 한다)인 경우: 10호
- 2) 기존주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 “연립주택”이라 한다) 또는 같은 호 다목에 따른 다세대주택(이하 “다세대주택”이라 한다)으로 구성된 경우: 20세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)
- 3) 기존주택의 구성이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우: 20채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)

가) 단독주택과 연립주택으로 구성

나) 단독주택과 다세대주택으로 구성

다) 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

다. 해당 사업시행구역에 나대지(裸地)를 포함하려는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당하는 나대지로서 그 면적은 사업시행구역 전체 토지 면적의 2분의 1 이내일 것

- 1) 진입도로 등 정비기반시설의 설치에 필요한 나대지
- 2) 노후·불량건축물의 철거로 발생한 나대지
- 3) 법 제9조제3호에 따른 빈집의 철거로 발생한 나대지
- 4) 그 밖에 지형여건·주변환경을 고려할 때 사업 시행상 불가피하게 포함되는 나대지로서 시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지

제33조(공공지원민간임대주택의 인수절차 및 가격 등) ① 법 제34조제5항 전단에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)의 인수가격은 해당 임대주택의 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 건축비와 부속토지의 가격은 법 제26조에 따른 심의 결과를 통지 받은 날(자율주택정비사업의 경우에는 법 제39조에 따른 준공인가 및 공사완료를 고시한 날을 말한다)을 기준으로 감정평가법인등 2인 이상(조합 또는 토지등소유자가 추천한 1인을 포함한다)이 평가한 금액의 산술평균치로 한다.

② 공공지원민간임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자(법 제34조제5항에 따른 국토교통부장관, 시장·군수 등 또는 토지주택공사등)를 말한다)가 따로 정하는 바에 따른다.

제41조(임대주택 건설에 따른 특례) ①~④ (생략)

⑤ 법 제49조제4항에 따른 공공임대주택의 인수가격 산정을 위한 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관하여는 제33조를 준용한다. 이 경우 빈집정비사업으로 건설된 공공임대주택의 경우에는 제33조제1항 중 “법 제26조에 따른 심의 결과를 통지 받은 날”은 “법 제4조제2항에 따른 심의 결과를 통지 받은 날”로 본다.

⑥ (생략)

■ 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」

제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① 영 제3조제1항제1호에서 "시·도조례로 정하는 지역"이란 다음 각 호와 같다. <개정 2019.3.28., 2019.12.31., 2020.3.26., 2020.12.31., 2023.3.27., 2023.12.29., 2024.5.20.>

1. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제13조제1항에 따른 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역
3. 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선지원구역
4. 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층이 있는 주택을 포함한 사업시행구역
5. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2의 D, E등급에 해당하는 건축물을 포함한 사업시행구역
6. 영 제8조의2의 3등급에 해당하는 빈집을 포함한 사업시행구역

②~⑦ (생략)

붙임2

서울주택도시공사 2025년 출자사업(출자금) 내역

■ 2025년 출자금 내역(출자동의안 심사 완료)

(단위: 백만원)

사업명	출자동의안 산출내역	출자동의안	2025년 예산안	증감	예산안 산출내역
총 계		419,253	150,751	△268,501 (△64.0%)	
일반(다가구) 매입임대주택	① 매입비 (지하) 56,000천원*400호*50% = 11,200,000천원 (지상) 116,000천원*600호*50% = 34,800,000천원 (신축약정) 227,590천원*500호*50% = 56,897,500천원 ② 정산비 : 17,076,000천원	119,974	58,471	△61,503 (△51.3%)	① 매입비 (지하) 56,000천원*400호*50% = 11,200,000천원 (지상) 116,000천원*600호*50% = 34,800,000천원 (신축약정) 227,590천원*500호*50%*34% = 19,345,150천원 ② 정산비 : 17,076,000천원 ※ 명시이월 : 23,950,000천원
청년 매입임대주택	① 매입비 : 100,000천원*1,000호*50% = 50,000,000천원	50,000	12,500	△37,500 (△75.0%)	① 매입비 : 100,000천원*1,000호*50%*34% = 17,000,000천원 ※ 명시이월 : 4,500,000천원
신혼부부 매입임대주택	① 매입비 (신혼부부 I) 234,000천원*500호*50% = 58,500,000천원 (신혼부부 II) 129,000천원*2,000호*50% = 129,000,000천원	187,500	58,780	△128,720 (△68.7%)	① 매입비 (신혼부부 I) 234,000천원*500호*50%*34% = 19,890,000천원 (신혼부부 II) 129,000천원*2,000호*50%*34% = 43,690,000천원 ※ 명시이월 : 4,800,000천원
계획적 소규모주택 정비사업 추진 지원	① 정산비('20-22년 매입한 자립주택 151호) - '20년(30호) : 469,222천원 - '21년(100호) : 3,779,275천원 - '22년(21호) : 95,472천원	4,344	4,344	- (0.0%)	① 정산비('20-22년 매입한 자립주택 151호) - '20년(30호) : 469,222천원 - '21년(100호) : 3,779,275천원 - '22년(21호) : 95,472천원
청년안심주택 SH 선매입	① 매입비 : 48,470,000천원 - 청년: 832호*(350,000-253,000) 천원*50% = 40,352,000천원 - 신혼 I : 99호*(450,000-286,000) 천원*50% = 8,118,000천원	48,470	16,656	△31,814 (△65.6%)	① 매입비 : 16,656,000천원 - 청년: 257호*(350,000-253,000) 천원*50% = 12,464,500천원 - 신혼 I : 51호*(450,000-286,000) 천원*50% = 4,191,500천원
공공주택 건설 (추가 8만호, 통합공공임대주택)	① 명일1동주민센터 공공주택복합화 사업 설계비, 공사비, 감리비: 6,534,000천원 - '25.03. 착공 예정, '27.09. 준공 예정 ② 방화차고지 공공주택건설사업 설계비, 공사비, 감리비: 1,337,000천원 - '25.03. 착공 예정, '27.03. 준공 예정 ③ 중랑창업지원센터 복합화사업 설계비, 공사비, 감리비: 1,093,638천원 - '25.06. 착공 예정, '28.07. 준공 예정	8,965	-	△8,965 (전액삭감)	-

■ 2025년 출자금 내역(금회 출자동의안)

(단위:백만원)

사업명	산출내역	출자동의안	2025년 예산안
총 계		5,656	5,656
재건축 등 공공임대주택 매입	① SH공사 공공임대주택 매입비 지원 - 청년주택 61호 : 3,477,000천원 - 신혼부부 I 21호 : 1,134,000천원 - 일반주택 10호 : 1,045,000천원	5,656	5,656

붙임3

재건축 등 공공임대주택 매입을 위한 출자금 편성내역(상세)

□ 유형별 매입단가 산출

(단위:천원)

공급유형	23년 1차 가결물건 전체 매입가	23년 2차 가결물건 전체 매입가	24년 1차 가결물건 전체 매입가	세대수	평균매입가(B)
일반	8,606,000	-	-	22	39,100
청년	72,358,500	96,812,000	14,102,000	500	367,000
신혼	12,906,000	10,847,000	10,550,500	87	394,000
총 계	93,870,500	107,659,000	24,652,500	609	

※ 대상지 매입가격은 최종매입가격이 아닌 탁상감정평가를 통해 나온 매입가격

□ 국고 등 지원단가

(단위:천원)

공급유형	기준금액(C)	국 비		보증금(C의 5%)
		기금용자(C의 50%)	보조금 출자(C의 45%)	
일반	182,000	91,000	81,900	9,100
청년	253,000	126,500	113,850	12,650
신혼	286,000	143,000	128,700	14,300

□ 2025년 출자금 편성내역

(단위:천원)

연번	사업지	유형	세대수(A)	매입단가 (B)	국고 등 지원액(C)	호당 출자금 (D=[B-C]/2)	총 출자금 (E=A*D)
①	암사동 471-1번지	일반	10	391,000	182,000	104,500	1,045,000
②	번동 447-95번지	신혼	11	394,000	286,000	54,000	594,000
③	고덕동 528번지	신혼	10				540,000
④	고덕동 180-5번지	청년	19	367,000	253,000	57,000	1,083,000
⑤	수유동 270-114번지	청년	13				741,000
⑥	화곡동 155-22번지	청년	15				855,000
⑦	천호동 38-8번지	청년	14				798,000
총 계			92				5,656,000

붙임4 SH공사 납입자본금 현황('24.10.기준)

■ 납입자본금: 7조 4,064억원

○ 현금출자: 5조 4,859억원(시출자금 4조 2,674억원, 국고지원금 1조 2,185억원)

○ 현물출자: 1조 9,205억원

현금출자 합계 54,859.12	
시출자금합계	42,674.12
공사 창업 및 운영자금	100· 빈집활용도시재생 프로젝트('19) 215
국민주택 건설자금	486· 리모델링 사회주택('19) 20
신정 인공대지 조성자금	216· 빈집활용도시재생 프로젝트('19) : 195
주거환경개선 사업자금	378· 토지임대부 사회주택 출자금('19) 300
다가구주택 매입비	1,359· 다가구주택 매입임대('19) 100
다가구주택 매입비('13)	762· 빈집활용도시재생 프로젝트('19) : 354
다가구주택 매입비('14)	698· 다가구주택 매입임대('19) 1005
국민임대주택건설	7,370· 청년 매입임대사업('19) 162
노후 임대주택건설	261· 공공원룸주택 매입건설공급('19) : 680
임대주택갭복도창문샷시등 설치자금지원	39· 공동체주택사업('19) 16
무장애주택건설 및 리모델링사업자금	107· 토지임대부 사회주택 출자금('19) : 0.5
공공임대 건설자금	2,200· 빈집활용도시재생 프로젝트('19) 807
임대주택 추가2만호(문성, 연남)	30· 2020년도 공공임대주택 건설지원(민선5기) 출자금('20) 178
임대주택 추가2만호(매입형공공원룸)	407· 2020년도 다가구 등 매입임대주택사업 관련 시출자금 1,500
임대주택 추가2만호(신정보금자리)	87· 2020년 공공원룸주택 매입사업비 출자금 600
공공임대 건설자금('13)	2,227· 리모델링형 사회주택(직접매입형) 사업주택 사업 출자금 80
임대주택 커뮤니티설치지원('13)	3.5· 사회주택사업 출자금 300
공공임대 건설자금추가('13)	1,714· 2020년 자율주택정비사업 매입사업비 출자금 11
공공임대 건설자금('14)	918· 2020년 도시형생활주택(원룸형) 매입임대사업 시출자금 250
공공임대 건설자금('14)	300· 빈집활용 도시재생 프로젝트(빈집매입) 6차 677
공공임대 건설자금('14)	100· 가리봉 구 시장부지 복합화사업 시출자금 48
공공임대 건설자금('14)	645· 다가구 등 매입임대사업 835
임대주택 추가2만호 건설자금('14)	205· 일반(다가구) 매입임대 500.5
임대주택 추가2만호 건설자금('14)	137· 청년 매입임대 210
공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('15)	263· 신혼부부 매입임대 655
다가구주택 매입비('15)	495· 소규모주택정비사업 매입임대 3.99
공공임대주택 건설자금('15)	1,161· 빈집활용 도시재생 프로젝트 5.7
공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('15)	112· 2021 도시형생활주택(원룸형) 매입임대 사업 409.5
공공임대주택건설 지원('15)	192· 소규모주택정비사업 매입임대 9.4
공공임대주택건설 지원('15)	21· 일반(다가구) 매입임대 357
공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('16)	216· 청년, 신혼부부 매입임대 550
다가구 등 기존주택 매입비('16)	825· 공공원룸 매입임대 465
공공임대주택건설사업시비('16)	384· 역세권청년주택 선매입 108
토지임대부 사회주택사업('16)	50· 빈집활용 공공임대주택사업 4.7
리모델링형 사회주택사업('16)	25· 청석, 한누리 주차장 복합화사업 34
건설형 공공임대주택사업시비('17)	71· 소규모주택정비사업 매입임대 10
공공원룸주택 매입 및 건설공급지원시비('17)	267· 2022 소규모주택정비사업 매입임대 14.5
다가구 등 기본주택 매입사업 출자금('17)	495· 일반(다가구), 청년, 신혼부부, 공공원룸 매입임대 1663
토지임대부 사회주택사업('17)	84· 역세권청년주택 선매입 9.6
리모델링형 사회주택사업('17)	90· 민간토지활용 공공주택(상생주택) 40
다가구 등 기본주택 매입사업 출자금('17)	248· 가리봉 구 시장부지 공공주택 복합화사업 49
건설형 공공임대주택사업시비('17)	62· 소규모주택정비사업 매입임대('22년 2차) 11
공공원룸주택 매입, 건설공급('18)	82.5· 역세권청년주택 선매입 41
다가구 등 기존주택 매입사업 출자금('17)	87· '23년 공공임대주택(자율주택정비사업) 매입 사업비 28
건설형 공공임대주택사업시비('17)	640· 일반(다가구), 청년, 신혼부부, 공공원룸 매입임대사업 934
공공원룸주택 매입, 건설공급('18)	603· '23년 공공임대주택(자율주택정비사업) 매입 사업비('23년 2차) 22
다가구 등 기존주택매입사업('18)	57· 청년안심주택 선매입 0.6
공공임대주택 건설지원(민선5기)('18)	청년안심주택 선매입 17.4
토지임대부 사회주택사업('18)	83· 소규모주택정비사업 매입임대('24년 1차) 6.8
리모델링형사회주택(직접매입형)사업주택('18)	청년안심주택 선매입 32
다가구 등 기존주택매입사업('18)	30· 국고지원 계 12,185
사회주택 토지지원리츠 사업비('18)	402· 영구임대 건설자금 5,827
사회주택 토지지원리츠 부대사업비('18)	100· 공공임대 건설자금 1,788
빈집활용도시재생 프로젝트('19)	4.9· 주거환경임대건설자금 213
공공임대주택 건설지원 출자금('19)	193· 국민임대주택건설자금 4,142
	56· 다가구주택 매입 215

현물출자 합계: 19,205	
시 현물출자	19,205
· 중계1건설중 아파트(3,481호)	59
· 목동임대아파트(8,117호)	1,212
· 신월, 월계아파트(1,292호)	38
· 중계5, 중계6 아파트 및 상가	114
· 중계1, 2, 3, 4 택지 및 상가	503
· 상계부국연립(6동72가구1,659평)	14
· 근로청소년임대아파트 2개소 8동 370호	248
· 마장동 임대아파트 400호	343
· 왕십리 주상복합 부지	76
· 장기전세주택건립부지 및 재건축매입분	9,161
· 수서, 가양, 방화임대주택부지	5,483
· 문정동 원룸주택 사업부지	36
· 마포구 연남동 원룸주택 사업부지	21
· 양천구 신정동 원룸주택 사업부지	91
· 은평구 갈현동 원룸주택 사업부지	28
· 은평구 갈현동 원룸주택 건물	2
· 노원구 공릉동 원룸주택(기숙사) 사업부지('14)	21
· 공공주택 건설 사업부지(강서구 등촌동 661-6, 강북구 수유동 486-682) ('15)	159
· 사회주택 및 공동체주택 사업부지(강동구 천호동122-26외60필지)('17)	432
· 강남구 수서동외 2필지('18)	278
· 중구 만리동2가 218-126외 2필지	121
· 송파구 거여동 12-1	277
· 도봉구 방학동 393-16외 2필지	18
· 강북구 미아동 791-1960외 4필지	19
· 강서구 가양동외 1필지	354
· 가양동 1494-3	97

붙임5

서울주택도시공사 현금출자 사업 내역

■ 5개년 현금출자 사업 내역

(단위: 백만원)

사업명	계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
합계	국비	554,386	455,445	135,715	184,060	416,808
	시비	447,837	332,370	178,690	102,529	26,786
	계	1,002,223	787,815	314,405	286,589	443,594
일반(다가구) 매입임대	국비	89,100	61,661	27,394	83,538	214,241
	시비	100,500	85,800	73,919	52,290	
	계	189,600	147,461	101,313	135,828	214,241
공공원룸 매입임대	국비	38,250	55,125	2,804	3,686	8,330
	시비	85,000	87,450	10,620	2,205	
	계	123,250	142,575	13,424	5,891	8,330
청년·신혼부부 매입임대	국비	395,042	290,808	51,460	61,182	157,806
	시비	133,000	141,500	81,750	38,940	
	계	528,042	432,308	133,210	100,122	157,806
역세권 청년주택 매입임대	국비			31,218	1,935	11,580
	시비		10,824	966	4,153	26,105
	계		10,824	32,184	6,088	37,685
공공임대주택 건설지원	국비	27,435	33,050	16,805	20,107	15,297
	시비	22,585	3,400	4,900		
	계	50,020	36,450	21,705	20,107	15,297
민간토지활용 공공주택	국비					
	시비			3,978		
	계			3,978		
사회주택	국비					
	시비	38,000				
	계	38,000				
소규모주택 정비사업	국비	2,565	11,250	4,965	10,167	8,564
	시비	1,052	2,350	2,557	4,941	681
	계	3,617	13,600	7,522	15,108	9,245
빈집정비사업	국비	1,994	3,551	1,069	3,445	990
	시비	67,700	1,046			
	계	69,694	4,597	1,069	3,445	990

연도	현금출자	현물출자
'20	• 총 합계 : 4,450억원 - 사회주택 : 381억원 - 빈집매입 : 1,484억원 - 공공임대주택 건설지원 : 177억원 - 다가구 등 매입임대 : 1,500억원 - 공공원룸 매입 : 850억원 - 자유택정비사업 매입사업비 : 11억원 - 가리봉 구 시장 복합화 : 48억원	• 총 합계 : 451억원 - 가양동, 신내동 공공임대주택 사업부지 : 354억원 - 가양동 1494-3 : 97억
'21	• 총 합계 : 4,002억원 - 다가구, 신혼부부, 청년 매입 : 2,201억원 - 소규모주택정비사업 매입 : 4억원 - 빈집활용 도시재생 : 6억원 - 도시형생활주택 매입 : 409억원 - 소규모주택사업 매입임대 : 9억원 - 다가구, 청년, 신혼부부 매입 : 1,373억원	• 현물출자 없음
'22	• 총 합계 : 1,933억원 - 역세권 청년주택 선매입 : 108억원 - 빈집활용 공공임대주택 : 5억원 - 청석,한누리 주차장 복합화사업: 34억원 - 소규모주택정비사업 매입임대 : 25억원 - 다가구,청년,신혼부부 등 매입:1,663억원 - 역세권청년주택 선매입 : 10억원 - 민간토지 활용 공공주택 : 40억원 - 가리봉 구 시장부지 공공주택 복합화사업: 49억원	• 현물출자 없음
'23	• 총 합계 : 1,014억원 - 소규모주택정비사업 매입임대('22년2차) : 11억원 - 역세권청년주택 선매입 : 41억원 - 자유택정비사업 매입사업비 : 28억원 - 다가구, 청년, 신혼부부, 공공원룸 매입 : 934억원	• 현물출자 없음
'24	• 총 합계 : 78.8억원 - 자유택정비사업 매입사업비('23년2차) : 22억원 - 청년안심주택 선매입 : 50억원 - 소규모주택정비사업 매입임대 : 6.8억원	• 현물출자 없음