국토교통부 보도자료 대체불가 대한민국

보도시점 : 2026. 11. 4.(수) 11:00 이후(11. 5.(목) 조간) / 배포 : 2026. 11. 4.(수)

분양가의 25%로 입주하는 LH 공공분양주택, 금년 12월 고양창릉서 첫 분양

- 초기 부담을 대폭 낮춘 지분적립형, 이익공유형 Ⅱ 공공분양주택 도입
- 고양창릉 S-2BL(총 1,057세대) 중 284세대를 지분적립형 분양주택으로 공급

□ **국토교통부**(장관 홍지선)는 8.13 「**도심 공급 신속화 방안**」을 통해 발표한 부담가능한 공공분양주택 도입 계획의 후속 조치로, 앞으로 LH 공공분양주택의 일부를 **지분적립형** 및 **이익공유형 Ⅱ**로 공급하기 위한 **구체적인 시행 방안**을 마련하여 발표하였다.

○ 부담가능한 공공분양 주택은 아직 모아둔 자산은 적지만 향후 주택 구입 여력 개선이 예상되는 **청년층** 등 **실수요자**의 **내 집 마련**을 **지원**하기 위하여 도입될 예정이다.

□ 현재 수도권 평균 공공분양주택 분양가격 **5.1억원**(전용면적 55㎡ 기준)을 기준으로 **지분적립형**은 초기 지분 취득 비용 **1.28억원***(분양가의 25%), **이익공유형 Ⅱ**는 대출을 제외한 초기 필요 자금 **1.53억원**(분양가의 30%)으로 분양받을 수 있다.

* 대출(도입검토 중)을 LTV 40%까지 받는 경우 초기 필요 자금 0.77억원으로 감소

□ 지분적립형과 이익공유형 Ⅱ의 **세부 시행 방안**은 다음과 같다.

□ **지분적립형**의 수분양자는 최초 입주 시까지 **25%**의 **지분**만 취득한 뒤, **4년**마다 **5회**에 걸쳐 **15%씩 잔여 지분**을 취득*하고, **미취득 지분**에 대해서는 주변 **전세 시세**의 **90% 수준**으로 사업자에게 **임대료**를 납부한다.

* 잔여 지분 취득가격: (최초 분양가+기간이자) X 취득지분비율

○ 지분은 **회차별**로 **반드시 지분**을 **취득**해야 하나 수분양자의 경제적 여건 등을 고려하여 **최대 1년간 취득**을 **유예**할 수 있다.

□ **이익공유형 Ⅱ**는 **분양가**의 **70%**(한도 5억원)를 **주택도시기금**에서 **저리**로 **의무 융자**받도록 하고, 추후 주택을 팔거나 대출을 상환할 경우 집값 상승에 따른 **차익**을 **대출 평균잔액 비율**에 따라 **기금**과 **수분양자**가 **공유**하는 모델이다.

○ **금리**는 **대출 실행 시점**의 **디딤돌 대출 기본금리**보다 **1%p 낮게 설정**하고, 우대금리도 **최대 0.5%p**까지 **지원**한다(단, 금리 하한은 약정 당시 주택도시기금 정책대출상품 최저 금리, 현 1.2%).

□ 부담가능한 공공분양주택은 **금년 12월** LH **고양창릉 S-2BL**(1,057세대) 중 **284세대**의 **지분적립형 분양**을 시작으로 앞으로 점차 확대해 나갈 계획이다. 연내 발표 예정인 LH의 **'27년도 분양계획**에는 **'27년**에 **부담가능한 공공분양주택**으로 **분양**할 **단지**도 포함될 예정이다.

□ 다만, **이익공유형 Ⅱ**의 경우 아직 **법적**인 **근거**가 **없는 상황**으로, 이를 도입하기 위한 **「공공주택 특별법령」 개정**을 **신속히 추진**해 나갈 계획이다.

□ **김이탁 국토교통부 제1차관**은 "부담가능한 공공분양주택이 그동안 내 집을 마련하고 싶어도 분양가가 부담되었던 분들께 **실효적**인 **내 집 마련 지원 방안**이 될 것으로 기대한다"면서,

○ "국토교통부는 앞으로도 **실수요자**의 **주거안정**을 위해 **부담가능한 주거 선택지**를 **적극 확대**해 나가겠다"고 강조하였다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 주택정책과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관	고명윤 (044-201-4129)
			주무관	조우철 (044-201-3329)
담당 부서 <주택기금 연계>	국토교통부 주택기금과	책임자	과 장	최병길 (044-201-3337)
		담당자	사무관	박수진 (044-201-3340)
담당 부서 <고양창릉S-2BL>	국토교통부 공공택지관리과	책임자	과 장	박진호 (044-201-4522)
		담당자	사무관	신재연 (044-201-4523)
			전문위원	김갑순 (044-201-3356)
담당 부서 <사업 시행>	LH 판매기획처	책임자	팀 장	박병호 (055-922-5102)
		담당자	차 장	정연경 (055-922-5133)

대한민국 정책브리핑
대체불가 대한민국
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락
미래를 짓다 모두를 잇다 MOVE TOMORROW

참고1 지분적립형 공공분양주택 도입모델(안)

* ___ : 법령 개정 사항

구분	도입모델(안)
최초 지분취득	25%(계약10%, 입주15%)
지분 취득기간 및 회차	20년, 4년마다(총5회차)
회차별 취득비율	15%씩 균등 취득
회차별 지분 미취득 시 조치방안	1년 유예기간 부여, 유예기간 내 미취득 시 사업자 환매 또는 전매
잔여지분 취득가격	(최초 분양가+기간이자) x 취득 지분율
기준임대료 (미취득지분 임대료 산정 기준)	(최초) 인근 전세 시세의 90%*(현재 80%) (증액) 2년에 5% 이내, 4년마다 인근 전세 시세의 90%로 재산정
미취득지분 임대료	기준임대료 X 공공사업자 보유 지분율 (월세 전환시 LH 전월세전환율(현재 3.5%) 적용)
전매제한기간	10년 (전매제한기간 내에는 공공환매만 가능하며 환매가격은 '지분취득비용 + 기간이자' 또는 '감정가' 중 낮은 가격*)
전매 (전매제한기간 이후)	사업자와 전매가격 등 협의하여 사업자 동의 하에 전체 지분 전매, 사업자에게 우선매수권 부여
실거주의무	5년
자산요건	총자산 3.62억원 이하 (자녀 2명 출산시 4.31억원까지 완화)
소득요건	3인가구 기준 월 소득 753만원 이하 (맞벌이는 1,507만원 이하)
공급방식	특별공급 70%, 일반공급 30%

※ 법령 개정 사항 중 일부는 법령 개정 전까지 **계약서상 특약**을 통해 적용 예정(지분 취득 의무 담보, 지분 추가 취득 시 임대료 재산정(주변 전세 시세의 80%), 우선매수권 부여 등)

* 법령 개정 후 적용 가능한 사항

참고2 이익공유형 Ⅱ 공공분양주택 도입모델(안)

※ 연내 「공공주택 특별법」 개정안 발의, 개정안 시행 후 공급 예정

구분	도입모델(안)
개념	기금이 분양가 일부를 대출로 지원하고 대출 평잔에 따라 기금과 수분양자가 차익 공유
분양가	일반분양과 동일
대상주택	국민주택규모* * 수도권 85㎡ 이하, 지방 100㎡ 이하
전매제한기간	5년
실거주의무	3년 또는 5년(수도권)
공급 대상	제한 없음
자산요건	총자산 3.62억원 이하 (자녀 2명 출산시 4.31억원까지 완화)
소득요건	3인가구 기준 월 소득 753만원 이하 (맞벌이는 1,507만원 이하)
대출 금리	디딤돌 기본금리(20년, 소득구간별)보다 1%p 낮은 금리 + 우대금리 최대 0.5%p (금리 하한은 약정 당시 주택도시기금 정책대출상품 최저 금리).
대출 한도 / LTV	최대 5억원, LTV 70% * 의무가입
만기	3년 거치, 20년 만기
수분양자 기대수익	대출 평잔에 따라 30~89.5% (LTV 70% 적용시)

참고3 부담가능한 공공분양 관련 FAQ

1. 지분적립형 분양주택이 수분양자의 부담을 얼마나 덜어줄 수 있는지?

☞ 지분적립형 분양모델로 **분양가 5.1억원**의 주택을 분양받을 경우 **1.28억원**의 초기 자본이 필요

○ **주변 전세 시세**가 **4억원**이라고 가정시 미취득 지분에 대한 **초기 임대료**는 보증금 100% 기준 **2.7억원**, 월세 100% 기준 월 **79만원**

○ 임대료를 전액 월세로 전환할 경우 **초기**에 **1.28억원**을 **내고 매달 79만원**씩 **납부**하므로 주변 임차인*보다 **저렴한 비용**으로 **더 높은 주거안정성**을 누릴 수 있음

* 전세가 4억원, 전월세전환율 5.5%('26.8 부동산원 경기도 아파트 전월세전환율) 가정 시 **보증금 1.3억원**일 때 **월세**는 **124만원** 수준

2. 이익공유형 II와 기존의 이익공유형(나눔형)을 비교했을 때 이익공유형 II의 장점이 무엇인지?

☞ **나눔형**은 추후 감정가로 **공공환매**만 **가능**하고, 환매 시 수분양자가 **감정가 기준 차익**의 **70%***를 가져가는 구조

* 감정가가 대체로 시세의 90% 수준인 점 고려할 때 시세차익의 63% 수준

○ 반면, **이익공유형 II는** 추후 시장에 **자유롭게 매각**이 **가능**하며, **대출 평균 잔액**에 **비례**하여 수분양자가 **차익**을 가져갈 수 있는 구조

- 아울러, 환매를 통해서만 정산 의무가 종료되는 나눔형과 달리 이익공유형 Ⅱ는 주택을 매각하지 않더라도 **대출 상환**을 통해 **정산 의무**를 **종료**할 수 있다는 점에서도 **수분양자**의 **선택지**가 **확대**됨