25. 1999년도 국민주택기금운용변경계획

건설교통부 주정 58500-2078, 1999. 6. 11

1. 목표 및 기본방향

가. 목표

◦ '99년도 주택건설종합계획을 효율적으로 실시

- 공공분양·임대주택 건설에 필요한 자금의 원활한 확보와 공급
- 무주택 국민의 주거생활안정과 주거수준향상을 위한 장기저리의 자금지원

◦정부의 주택경기활성화 시책의 지속적인 추진과 주택건설 확대로 경제회복 및 일자리 창출에 기여

- 자금지원 조건의 완화등을 통하여 민간과 공공부문의 주택건설 촉진

나. 기본방향

◦ 국민주택건설과 주거환경개선 등 기타사업에 필요한 자금을 차질없이 지원

- 공공임대 12만호 및 공공분양 18만호의 주택건설
- 근로자의 주거안정을 위한 주택건설·구입·전세자금 지원
- 저소득 국민에 대한 전세자금 지원

◦주택경기활성화 시책추진

- 25.7평이하 주택 분양자에 대한 중도금 대출
- 재개발·재건축사업, 중형주택 건설, 다세대·다가구 주택건설, 전세반환자금 등에 대한 지원
- 부도사업장 인수업체에 대한 자금지원으로 부도사업장의 조기 정상화 유도

◦ 소요재원은 국민주택채권, 재정차입금, 국채관리기금 및 융자금회수 등을 통하여 안정적

으로 확보

2. 총칙

제1조(자금수입 및 지출계획금액) 1999년도 국민주택기금(이하 "기금"이라 함)의 자금수입계획 및 자금지출계획은 다음과 같다.

- 자금수입계획금액 : 149,951억원
- 자금지출계획금액 : 149,951억원

제2조(운용계획) 1999년도 기금의 운용계획, 추정대차대조표, 추정손익계산서 및 융자기준은 별지와 같다.

제3조(기금운영비의 지출등) ①건설교통부장관은 기금관리비중 기금위탁수수료와 주택금융신용보증기금출연금에 대하여는, 각각 위탁수수료 지급산식상의 업무량 증감 및 대출금잔액 증감에 따라 조정하여 지급할 수 있으며, 1999년도에 미지출된 금액은 2000년도에 계속하여 지출할 수 있다.

②건설교통부장관은 차관차입금이자, 수수료 및 차관협정에 의한 경비에 대하여는 환율변동 및 차관자금 인출실적 또는 차관선과의 협의에 따라 증감하여 지급할 수 있다.

③건설교통부장관은 주택경기 활성화를 위하여 분양중도금, 재개발사업, 전세반환자금, 중형임대주택 건설자금 등의 지원조건과 대출이율을 시중금리 동향에 따라 변동하여 적용할 수 있다.

3. 1999년도 기금운용변경계획

구 분		현 행(억원)	변 경(억원)	증 감
수입	국민주택채권	22,712	26,423	3,711
	청약저축	1,200	1,200	-
	재특융자	4,104	4,104	-
	농특융자	408	408	-

구 분		현 행(억원)	변 경(억원)	증 감
수입	국채관리기금	43,305	56,305	13,000
	융자금회수	11,612	11,612	-
	주택복권	600	600	-
	기타예탁금	20,000	20000	-
	이자수입	25,425	25,425	-
	전기이월금	3,874	3,874	-
	합 계	133,240	149,951	16,711
지출	□ 사업비	79,500	96,211	16,711
	<당년사업>	43,331	60,042	16,711
	- 주택건설	11,800	24,322	12,522
	· 재개발임대	1,334	1,334	-
	· 공공임대	2,700	2,700	-
	· 사원임대	400	400	-
	· 중형임대	1,000	2,000	1,000
	· 국민임대	702	1,134	432
	· 공공분양	1,400	1,400	-
	· 중형분양	-	5,200	5,200
	· 근로복지	600	600	-
	· 농촌주택	1,224	1,224	-
	· 임대중도금	1,440	1,440	-
	· 다세대 · 다가구	-	2,450	2,450
	· 재개발사업자금	1,000	3,000	2,000
	· 재건축사업자금	-	1,440	1,440
	-기타사업	31,531	35,720	4,189
	· 주거환경개선	520	520	-
	· 주택전세	1,500	1,500	-
	· 전세반환자금	1,500	1,500	-
	· 근로자구입 · 전세	2,311	4,000	1,689

구 분		현 행(억원)	변 경(억원)	증 감
	· 분양중도금	20,000	22,500	2,500
	· 대한주택보증출자	5,000	5,000	-
	· 유동화중개회사출자	700	700	-
	<계속사업>	36,169	36,169	-
	- 주택건설	20,024	20,024	-
	- 기타사업	16,145	16,145	-
	□ 차입금상환 등	53,740	53,740	-
	- 차입금상환	52,690	52,690	-
	- 기금운영비	950	950	-
	- 주택신보출연	100	100	-
	합 계	133,240	149,951	16,711

<1999년도 자금조성계획>

(단위 : 억원)

구 분	증 가	감 소	당년순조성
계	149,951	53,740	96,211
제1종국민주택채권	26,423	16,762	9,661
제2종국민주택채권	-	12	-12
청약저축	1,200	4,800	-3,600
재특융자	4,104	300	3,804
농특융자	408	-	408
국채관리기금예수금	56,305	4,955	51,350
복권자금	600	-	600
기타예수금	20,000	5,200	14,800
차관자금	-	275	-275
융자금회수	11,612	-	11,612
이자수입	25,425	21,436	3,989
전기이월금	3,874	-	3,874

<1999년도 자금운용계획>

(단위 : 억원, %)

구 분	건설호수	융자승인액	당년인출액	인출비율
합 계	300,000	207,119	96,211	47
<당년사업>		146,544	60,042	41
(주택건설)	300,000	93,894	24,322	26
재개발임대	15,000	2,250	1,334	59
공공임대	55,000	11,000	2,700	25
사원임대	10,000	2,000	400	20
공공분양	35,000	7,000	1,400	20
중형분양	130,000	39,000	5,200	13
근로복지	15,000	3,000	600	20
중형임대	20,000	8,000	2,000	25
국민임대	20,000	4,320	1,134	26
재개발사업자금	(15,000)	3,000	3,000	100
재건축사업자금	(36,000)	7,200	1,440	20
농촌주택	(7,650)	1,224	1,224	100
임대중도금	(40,000)	2,400	1,440	60
다세대·다가구	(35,000)	3,500	2,450	70
(기타사업)		52,650	35,720	68
주거환경개선	(5,000)	650	520	80
분양중도금	(112,500)	45,000	22,500	50
전세반환자금	(7,500)	1,500	1,500	100
저소득주택전세	(20,000)	1,500	1,500	100
근로자구입·전세	(21,700)	4,000	4,000	100
대한주택보증출자등	-	-	5,700	-
<계속사업>		60,575	36,169	60
(주택건설)		41,174	20,024	49
재개발임대		186	186	100
공공임대1		810	408	50
공공임대2		24,612	12,571	51
공공분양		12,645	5,198	41
사원임대		178	40	22
근로복지		2,050	1,097	54
중형임대		38	38	100
다세대, 다가구		23	23	100
인수촉진자금		140	140	100
임대중도금		492	323	66
(기타사업)		19,401	16,145	83
분양중도금		19,256	16,000	83
주거환경개선		73	73	100
표준화자재		72	72	100

4. 추정대차대조표

(단위 : 백만원)

구 분			'98말	'99말(추정)
자산	· 대출금		30,978,633	38,868,442
	· 예치금		387,357	-
	· 출자금		-	570,000
	· 미수이자등		391,294	455,091
	합 계		31,757,284	39,893,533
부채와 자본	부채	· 제1종채권	10,759,395	11,725,495
		· 제2종채권	3,245,421	3,244,221
		· 청약저축	996,018	636,018
		· 재특융자	2,270,000	2,650,400
		· 농특융자	311,213	352,013
		· 국채관리기금예수금	5,027,557	10,162,557
		· 기타예수금	1,843,273	3,323,273
		· 차관자금	154,590	127,090
		· 채권이자충당금	2,322,509	2,238,809
		· 미지급이자등	569,461	716,958
		소 계	27,499,437	35,176,834
	자본	· 재정출연	343,000	343,000
		· 복권자금	626,696	686,696
		· 이익잉여금	3,288,151	3,687,003
	소 계		4,257,847	4,716,699
	합 계		31,757,284	39,893,533

5. 추정손익계산서

(단위 : 백만원)

구 분		'98말	'99(추정)
수익부문	· 영업수익	2,157,493	2,526,857
	- 대출금이자	2,095,427	2,498,507
	- 예치금이자	62,066	28,350
	· 영업외수익	29,215	15,595
	합 계	2,186,708	2,542,452
비용부문	· 차입금이자	1,608,072	2,033,575
	· 기금운영비	137,008	95,025
	· 주택금융신용보증기금출연	22,499	10,000
	· 영업외비용	7,103	5,000
	비 용 합 계	1,774,682	2,143,600
	당 기 순 이 익	412,026	398,852
	합 계	2,186,708	2,542,452

6. 기금운영비

(단위 : 백만원)

항 목	금 액	비 고
◦ 합 계	95,000	
· 위탁수수료	94,375	기금업무 위탁수수료(주택은행)
· 교육훈련비	225	주택정책 및 주택금융 담당자 국외훈련
· 연구용역비	400	(계속사업) - 라멘조 및 철골조 공동주택의 설계 및 자재의 표준화 연구 : 100 (당년사업) - 국민주택기금 위탁수수료 산정개선에 관한 연구 : 100 ※ 총 계약금액 : 200 - 노후불량주택 정비에 관한 제도정비 및 효율적관리 방안연구 : 120 ※ 총 계약금액 : 120 - 주택설계시장의 국제화 · 개방화에 따른 연구 : 80 ※ 총 계약금액 : 80

7. 융자기준

자금종류	호당융자 한도액(천원)	이율 연(%)	융자기간	비고
◦ 공공임대주택				
-공공임대				
· 전용면적 60㎡이하	20,000	4.0	10년이내에서 임대기간동안 거치후 20년 상환	지자체, 주택공사가 건설하는 주택(임대기간 : 5년 또는 50년) 민간사업자등이 건설하는 주택(임대기간 : 5년이상)
- 국민임대				
· 전용면적 60㎡이하	21,600	3.0	10년거치 20년상환	주공이 재정지원으로 건설하는 주택(임대기간 : 10년 또는 20년)
- 재개발임대				
· 전용면적 60㎡이하	15,000	3.0	10년이내에 임대기간동안 거치후 20년상환	주택공사가 시행하는 재개발임대주택 및 주택개량재개발사업지구내에서 지자체가 건설하는 세입자용 임대주택중 '95. 1. 1이후 관리처분계획인가를 받은 세입자입주용 임대주택(임대기간 : 50년)
- 중형임대				
(전용면적 85㎡이하)		5.5	8년이내에서 임대기간동안 거치후 10년 상환	
· 60㎡초과 70㎡이하	30,000	(분양		
· 70㎡초과 80㎡이하	40,000	전환시		
· 80㎡초과 85㎡이하	50,000	9.5%)		

자금종류	호당융자 한도액(천원)	이율 연(%)	융자기간	비고
- 사원임대주택				
· 전용면적 60㎡이하	20,000	3.0	5년거치 20년상환	시장, 군수의 허가를 받아 분양전환시 잔여기간에 한하여 근로복지 주택자금으로 전환
◦ 임대주택중도금	6,000	4.0	입주후 3월이내 상환	상환기간 연장시 매 6개월마다 0.5%p씩 가산금리부과
◦ 저소득주택전세자금	7,500	3.0	2년이내 정기상환	당초계약한 전세주택을 재계약시 1회에 한하여 융자기간 연장가능
◦ 재해주택	재해구호 및 복구비용부담기준에 관한 규정에 의함	3.0	5년거치 15년상환	수도권을 제외한 읍·면 지역은 전용면적 100㎡까지 융자가능
◦ 보훈주택	공공분양주택과 같음	3.0	1년거치 19년 상환	
◦ 농촌주택	행정자치부 계획에 의함	5.5	5년거치 15년 상환	
◦ 공공분양주택				
· 전용면적 50㎡초과 60㎡ 이하	20,000	9.0	1년거치 19년 상환	조합주택, 재개발주택을 포함
· 전용면적 40㎡초과 50㎡ 이하	20,000	8.0	〃	
· 전용면적 40㎡ 이하	20,000	7.5	〃	
◦ 중형분양주택				
· 전용면적 60㎡초과 85㎡ 이하	30,000	9.5	1년거치 19년상환	조합주택, 재개발주택을 포함
◦ 근로복지주택				
· 전용면적 50㎡초과 60㎡ 이하	20,000	8.5	5년거치 20년상환	거치기간 종료후 분양주택 자금이율로 전환
· 전용면적 40㎡초과 50㎡ 이하	20,000	8.0	5년거치 20년상환	
· 전용면적 40㎡ 이하	20,000	7.5	〃	

자 금 종 류	호당융자 한도액(천원)	이율 연(%)	융 자 기 간	비 고
◦ 분양중도금 · 전용 60㎡ 이하 · 전용 70㎡ 이하 · 전용 85㎡ 이하	 30,000 40,000 50,000	 9.5	3년거치 10년상환	전용 85㎡이하의 공동주택을 신규로 분양받은 입주예정자 주택가격 50%범위내에서 운용
◦ 인수촉진자금	8,000	8.5	분양 : 3년 이내 일시상환 임대 : 10년 거치 20년 상환	총소요자금(대지+건축비), 기대출금액, 공사진척도 등을 감안, 지원금액 결정 당초 건설자금대출 상환기관과 동일. 입주자 앞 대환(분양전화)시는 공공분양자금 대출조건과 동일
◦ 재개발·재건축사업 자금 · 전용면적 85㎡이하	20,000	9.5	3년거치 5년상환	
◦ 다가구단독주택 · 가구당 전용면적 85㎡ 이하	80,000 (단, 가구당 10,000)	9.0	1년이내 정기상환	당초대출금의 20%상환시 1년단위로 연장하여 최장 3년까지 가능
◦ 다세대주택 · 전용면적 85㎡이하	10,000	9.0	1년거치 19년상환	
◦ 태양열 주택	3,500+건축 평수×250	9.5	1년거치 19년상환	
◦ 근로자주택 구입자금	20,000	7.0	5년거치 10년상환	이율은 재특회계 융자계정 운용금리 결정에 따름 무주택기간과 동일사업장 근속기간폐지 1회에 한하여 기한을 연장할 수 있음
◦ 근로자주택 전세자금	15,000	7.0	2년이내 정기상환	이율은 재특회계 융자계정 운용금리결정에 따름 무주택기간과 동일사업장 근속기간폐지

자 금 종 류	호당융자 한도액(천원)	이율 연(%)	융 자 기 간	비 고
◦주거환경개선 주택자금				
- 단독·다세대주택	14,000	8.0	1년거치	주민이 20세대미만의 아파
·전용면적 60㎡초과 85㎡이하			19년 상환	트, 연립주택을 직접 건설하는 경우도 포함
·전용면적 60㎡이하	12,000	8.0		
- 다가구단독주택				다가구기준에 따름
·전용면적 85㎡이하				
- 아파트·연립주택 (전용면적85㎡이하)				공공분양 및 임대기준, 중형 분양 및 임대기준에 따름
◦대지조성자금	총소요자금 범위내에서 건설교통부 장관이 별도로 정함	9.5	1년이내 정기상환	필요한 경우 건설교통부장관은 융자기간을 연장할 수 있음
◦전세반환자금	전세계약금액의 30%범위내에서 2천만원 이내	10.0	1년이내 정기상환	당초대출금의 20%상환시 1년단위로 연장하여 최장 3년까지 가능
◦표준화자재 생산자금	총소요자금 범위내에서 건설교통부 장관이 별도로 정함.	7.5	3년거치 5년상환	
◦주택사업공제조합융자	총소요자금 범위내에서 건설교통부 장관이 별도로 정함.	국채발행자금 예탁금리에 따름		구체적인 융자조건은 건설교통부장관이 별도로 정함
◦대한주택보증출자	〃	-		구체적인 출자조건은 건설교통부장관이 별도로 정함.
◦유동화중개회사출자	〃	-		〃

※ 표준화 설계를 한 공동주택은 상기 호당 전용면적에 3㎡이하를 추가한 면적까지 융자가능