

추첨방식 공동주택용지 적격성 평가지표 개선방안 안내

□ 추진배경

- 택지확보 목적뿐만 아니라 계열사를 동원하는 **벌떼입찰 방지** 및 **매입약정·민간 사전청약 활성화**를 위해 **적격성 평가지표**를 도입('22.4 시행)하여 운영 중이나,
 - * 도입 당시 18점 만점이었으나 벌떼입찰 점검으로 사전청약 지표(6점)는 적용 중단 중('22.9~)

< **청약자격(①~⑤ 모두 만족 시 1순위를 부여, ⑤적격성 평가지표는 12점 만점 중 5점 이상 필요)** >

공동주택용지 청약자격 요건('22.4~)			
1순위	① 주택건설사업자 등록	⑤ 적격성 평가지표 (5점 이상)	(중단) 사전청약 실적(4점), 본청약 실적(2점) * 미이행 시 감점(-2점)
	② 3년간 300세대 ↑ 주택건설		매입약정 실적(4점)
	③ 시공능력 보유		제로에너지 및 에너지효율 인증(2점)
	④ 3년간 제재처분* 이력 無		녹색건축 또는 장수명주택 인증(2점)
	* 과징금, 영업정지 등		사고사망만인율 및 산업재해활동(4점)
2순위	주택건설사업자 등록		

- 최근 부동산 경기 하락, PF대출 여건 악화 등으로 청약 참여가 저조해지는 등 문제점 개선을 위해 **적격성 평가지표 개선방안** 마련 필요

□ 적격성 평가지표 개선방안

- ① (**신규지표**) 획득 가능한 지표 확대를 위해 "**건설업자간 상호협력평가***" 추가(2점)
 - * (근거) 건설산업기본법 제48조 / (평가기관) 대한건설협회 / (평가대상) 종합건설업 등록업체
- ② (**기준 점수 완화**) 추가 부담 없는 참여 확대를 위해 **기준 점수 완화**(5점→4점)
 - 다만, 최근 공동주택용지 미매각 상황 등 신규지표 획득 소요 기간(연 1회만 평가) 등을 고려하여 '23년에는 한시적으로 2점 완화(5점→3점)
- ③ (**인증 인정기간 연장**) 에너지·친환경 예비인증 인정기간 1년 연장(2년→3년)

< **적격성 평가지표 개선방안(요약)** >

구분	현행	개선	비고
① 신규지표 도입	12점 만점	14점 만점	건설업자간 상호협력평가(2점) 추가
② 기준 점수 완화	5점 이상	4점 이상	단, '23년엔 3점 이상
③ 인증 기간 연장	예비인증 2년 본인증 2년	예비인증 3년 본인증 2년	공고일 기준

⇒ '23. 3. 2. 이후 추첨 공고되는 택지부터 적격성 평가지표 개선방안 적용

□ [청약자격] 총 14점 만점 중 4점 이상('23년은 3점 이상)

평가부문	평가요소	평가기준	
		점수기준	배점
사전청약	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사전청약 조건위반 * 사전청약 조건부로 既 매각된 공공택지 대상 	계약일로부터 2년* 이내 사전청약 시행여부 * 토지사용가능일이 2년 이내 도래하지 않을 경우 토지 사용가능일로부터 6개월 이내	-2.0
매입약정	<ul style="list-style-type: none"> ■ '21~'22년 수도권 매입약정형 주택 건설 실적 	A : 80세대 이상 B : 60세대 이상 C : 40세대 이상	4.0 3.0 2.0
에너지 (높은 등급 1건만 인정)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 제로에너지 및 건축물 에너지효율등급 인증(공고일 기준 예비인증 3년, 본인증 2년 이내) ※ 건축물 용도(주거, 비주거)에 관계없이 인증 실적 보유여부 확인 	A : 제로에너지 3등급 이상 B : 제로에너지 4등급 C : 제로에너지 5등급 또는 1+++등급 보유 D : 1++등급 보유 E : 1+등급 보유 F : 1등급 이하(1~7등급) 보유	2.0 1.8 1.6 1.4 1.2 1.0
친환경 (평가요소 중 높은 등급 1건만 인정)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 녹색건축 인증 등급(공고일 기준 예비인증 3년, 본인증 2년 이내) ※ 건축물 용도(주거, 비주거)에 관계없이 인증 실적 보유여부 확인 	A : 최우수등급 보유 B : 우수등급 보유 C : 우량등급 보유 D : 일반등급 보유	2.0 1.8 1.6 1.0
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 장수명주택 인증 등급(공고일 기준 2년 이내) ※ 건축물 용도(주거, 비주거)에 관계없이 인증 실적 보유여부 확인 	A : 최우수등급 보유 B : 우수등급 보유 C : 양호등급 보유 D : 일반등급 보유	2.0 1.8 1.6 1.0
건설안전	<ul style="list-style-type: none"> ■ 산업재해예방활동 실적(최근 1년) ※ 산업재해예방활동 실적 평가대상이 아닌 경우 D등급 점수 적용 ※ 산업재해예방활동 실적 평가대상이나, 실적을 보유하지 않을 경우 F등급 적용 	A : 85점 이상 B : 75~85점 미만 C : 65~75점 미만 D : 55~65점 미만 E : 45~55점 미만 F : 45점 미만	2.0 1.6 1.2 0.8 0.4 0.0
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사고사망만인율 가중평균 (최근 3년, 평균사고사망만인율 가중평균 대비) ※ 종합건설업으로 등록된 업체가 아니거나 최근 3년간 공사실적이 없어 사고사망만인율이 산정되지 않을 경우 D등급 점수 적용 	A : 0.4배 이하 B : 0.6배 이하 C : 0.8배 이하 D : 1.0배 이하 E : 1.2배 이하 F : 1.2배 초과	2.0 1.6 1.2 0.8 0.4 0.0
상호협력	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건설업자간 상호협력평가(최근 1년) ※ 종합건설업으로 등록된 업체가 아닐 경우 D등급 점수 적용 ※ 종합건설업으로 등록되었으나, 실적을 보유하지 않을 경우 F등급 적용 	A : 95점 이상 B : 90점 이상 C : 80점 이상 D : 70점 이상 E : 60점 이상 F : 60점 미만	2.0 1.6 1.2 0.8 0.4 0.0