

주요 질의사항(Q&A)



주요 질의사항

① 브릿지론 사업장 신청부터 대출 기표까지 얼마나 소요되나요?

☞ 약 1.5개월에서 2.5개월 정도 소요됩니다. 다만, 심의 과정에서 가이드라인 요건 충족을 위한 조치, 증빙자료 보완 등이 필요한 경우 추가로 시간이 더 소요될 수 있는 점 참고하시기 바랍니다.

② 지원 요건인 토지권원 100% 확보되어야 한다는 것은 무엇을 의미하나요?

☞ 가이드라인 필수 요건인 토지권원 100% 확보는 매매계약 체결, 매도 확약 등을 통해 토지권원을 100% 확보해야 함을 의미하며, 소유권 이전을 필수로 요구하는 것은 아닙니다. 다만, 심의 통과 후 브릿지론 실행 시 채권보전조치로서 담보신탁을 통한 우선수익권을 요구하므로 브릿지론 자금을 통해 대상 토지 소유권이 전부 이전되어야 하는 점 유의하여 주시기 바랍니다.

주요 질의사항(코람코)

③ 사업장 신청부터 대출 기표시점까지 프로세스가 어떻게 되나요?

☞ 전체 프로세스는 아래 흐름도를 참고해 주시기 바랍니다.



주요 질의사항

④ 브릿지론은 얼마까지 받을 수 있나요?

☞ 브릿지론 한도금액은 토지매입비의 50%이내(최대 1,000억 원)입니다.

예를 들어, 토지매입비가 800억 원인 경우 최대 400억 원까지 B/L이 가능합니다.

토지매입비는 매매계약서상 금액을 의미하며, 감정가격이 아님에 유의해 주시기 바랍니다.

⑤ 자기자본(Equity)으로 인정되는 항목은?

☞ 납입자본금 외 대여금, 물상보증, 현물출자 금액까지 인정 가능합니다. 대여금*의 경우 앵커리츠 투자 종료시까지 상환 유예하고 100% 담보신탁을 제공하는 경우, 토지매입대금·명도철거비용·인허가비용·제세공과금 등 부대비용·이자비용(최대 5년치)까지 인정됩니다.

* 주주 등 관계자 또는 제3자가 사업주체인 시행법인에게 사업의 원활한 진행을 목적으로 빌려주는 금액을 의미

주요 질의사항

⑥ 장기보유 토지의 경우 토지매입비가 과소하여 브릿지론 한도가 너무 적는데 다른 방법이 없는지?

☞ 일정 요건을 충족한 경우(10년 이상 보유, 개별공시지가 누적 상승률 50% 이상), 예외적으로 감정가격을 인정합니다. 이 경우 에쿼티 및 브릿지론 한도는 감정가격을 기준으로 산정되며, 선순위 투자만 가능합니다.

⑦ ‘사업장 가이드라인’을 충족하지 못한 경우 브릿지론 심사가 불가한가요?

☞ 네 그렇습니다. PF선진화 마중물 개발앵커리츠는 정부 자금을 투입하여 PF 사업장의 민간대출 마중물 역할을 위한 사업으로서 사업안정성 확보, PF선진화 등 목적으로 가이드라인을 마련하였으며, 가이드라인을 충족하여야 해당 사업장에 대한 투자여부 심사 등 후속 절차 진행이 가능합니다.

주요 질의사항

⑧ 사업장 신청 접수는 양 AMC에 모두 가능한가요?

☞ 사업장 신청 접수는 양 AMC에 중복 신청이 가능하나, 브릿지론 지원은 최종적으로 한 곳에서만 가능하니 이 점 참고하시기 바랍니다.

⑨ 업무시설이나 데이터센터와 같은 비주택 사업장에도 브릿지론 지원 가능한가요?

☞ 마중물 개발앵커리츠는 사업장 가이드라인에 부합한다면 업무시설이나 AI데이터센터 건설을 위한 사업장에도 지원이 가능합니다. 다만, 전체 투자 금액 중 50%(향후 30%*) 미만으로 투자 가능하니 이 점 참고하시기 바랍니다.

* 정부는 8·13대책(주택 신속공급방안)을 통해 기존 앵커리츠 주택사업비중을 70%이상 운용한다고 발표