

HUG 기업보증 제도개선 주요내용

1. 분양 PF보증 특례기간 연장 및 임대 PF보증 특례 신설

- 보증심사 기준을 완화한 분양PF 특례기간을 1년 연장(~'27.6월)하고,
 - 건설임대사업자의 사업 어려움을 해소하고자 그간 특례가 적용되지 않았던 임대PF도 특례를 신설·적용

구 분	분양PF 기간연장	임대PF 신설
보증한도	총사업비의 50→ 70%	총사업비의 70% 유지
선투입요건	토지비 10→ 5% , 총사업비 2→ 1% 중 큰 금액 (시공능력평가순위 100위 이내)	총사업비 5→ 2% (시공능력평가순위 100위 이내)
시공사 순위	700위 이내→ 폐지	700위 이내→ 폐지
유효기간	~27.6.30 까지	

- 시행시기 : '26.6.2.부터 '27.6.30.까지

2. 기 실행 PF대출 상환을 위한 PF보증(대환PF) 요건 개선

- 금융비용 절감 등을 위해 기실행PF대출을 상환하고, 공사의 대환 PF 보증을 이용하고자 하나 분양율 요건^{60%} 충족 어려움

⇒ 분양률 : ^{현행}60 → ^{개선}50% 이상 (단, 시공사 KM등급 및 시공순위 10위내)

* 자산, 매출 8천억원, 자본 5천억원 이상, 신용등급 AA이상 우량업체

** 시공순위 : 삼성-현대-대우-현대엔지니어링-DL-GS-포스코-롯데-SK-현대산업개발

- 시행시기 : '26.6.2.부터 '27.6.30.까지

3. PF보증 신청 가능시기 개선

- PF보증은 '착공前'과 '입주자 모집공고後'에 신청 가능, 인·허가 조건 (사업계획승인 후 5년내 착공) 따라 기착공 시 보증 불가로 사각지대 발생

⇒ 보증신청 가능시점 : **현행** 착공 전 → **개선** 입주자모집공고 승인 전



□ 시행시기 : '26.6.2.부터

4. '시장정비사업 법인' 의 정비사업대출보증 취급 근거 마련

□ 전통시장법에 따라 시장정비사업¹⁾은 조합뿐만 아니라 시장정비사업 법인²⁾도 사업시행이 가능하나, 공사 규정은 조합만 취급 한정

- 1) 시장의 현대화를 촉진하기 위해 상업 및 정비가반시설을 정비하고, 시장을 정비하여 대규모 점포가 포함된 건축물을 건설하는 사업
- 2) 토지등 소유자가 시장정비사업을 추진하기 위해 설립한 법인

⇒ 보증대상 : **현행** 조합 → **추가** 시장정비사업법인(단, 경영실권자 또는 최대 주주보유자 연대입보)

□ 시행시기 : '26.6.26.부터

5. 분양보증, 정비사업대출보증 보증료 인하

□ 분양보증 및 정비사업보증(사업비대출보증) 요율을 현행 수준에서 한시적('26.6월~'27.5월)으로 각 30% 인하

* 해당 기간 중 신규 승인분 및 기승인 발급분에 적용

- ①(분양보증) 대지비부분 0.133 → 0.093%
건축비부분 0.144~0.342% → 0.101~0.239%

- 대상 : 주택분양, 주상복합분양, 오피스텔분양, ^{사용전}임대보증금보증
- 아울러, PF보증인 발급된 분양보증 사업장 할인규모 상한도 기존 기본보증료의 10%에서 30%로 상향

○ ②(정비사업보증) 1등급 0.427~5등급 0.858% → 1등급 0.299~5등급 0.601%

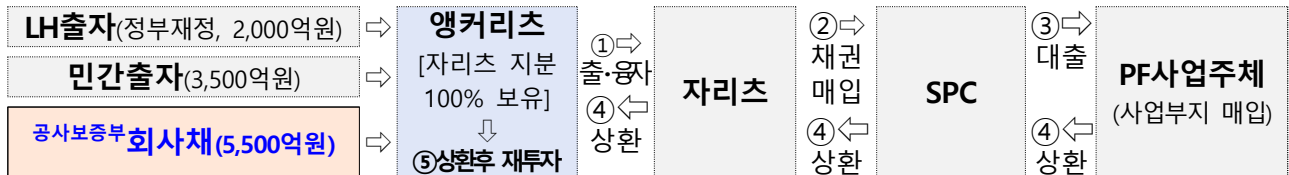
- 대상 : 사업비대출보증 (이주비, 부담금보증은 제외)

□ 시행시기 : '26.6.5.부터 '27.5.31.까지

6. PF선진화 마중물앵커리츠 회사채보증 출시

□ PF 브릿지론(토지비)을 지원하는 앵커리츠(LH설립)의 자금조달을 위해 앵커리츠가 발행하는 회사채에 대한 보증을 신설

【 앵커리츠 사업구조도 】



○ (보증한도) 앵커(母)리츠 자기자본(5,500억원)의 100% 이내

* 개별사업장 회사채 투자한도 : 1순위 민간용자금 + 2순위 공사 회사채 ≤ 토지가격감정가의 최대 55% 이내

○ (보증요율) 연 0.131%

○ (담보확보) 앵커리츠 보유 자리츠 주식에 1순위 질권 설정

□ 시행시기 : '26.6.5.부터