

AFTER SELECTION · FINANCE

SAMPLE

선정 후 자금계획 프로젝트 대현 — 매입심의 통과 이후

통보서 조건(설계협약)을 이행한 뒤 약정 체결까지 3개월, 준공까지 약 2년. 언제 얼마가 부족하고 어디서 채우는지를 분기 단위로 정리했습니다.

42.7억

총사업비

15.2억

토지확보지원금 (Q1)

4.9억

최대 자기자본 소요

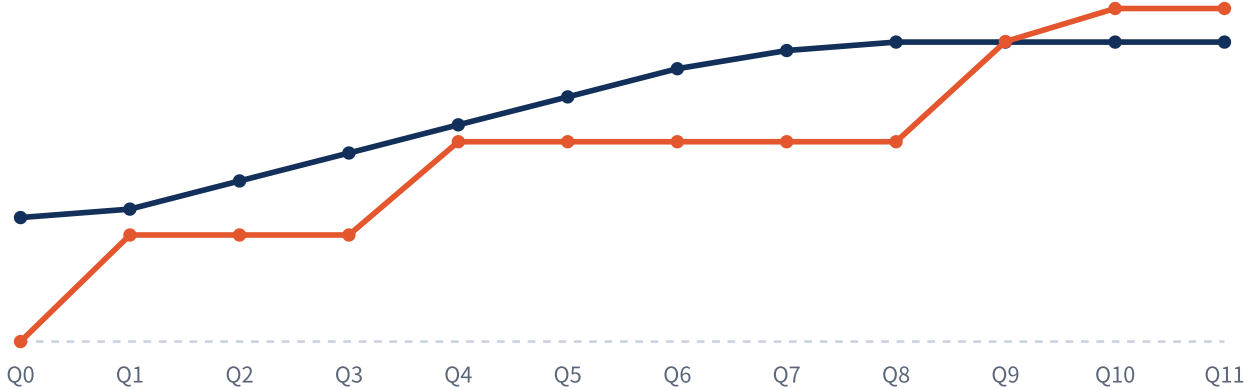
Q8

부족 구간 · -1.6억

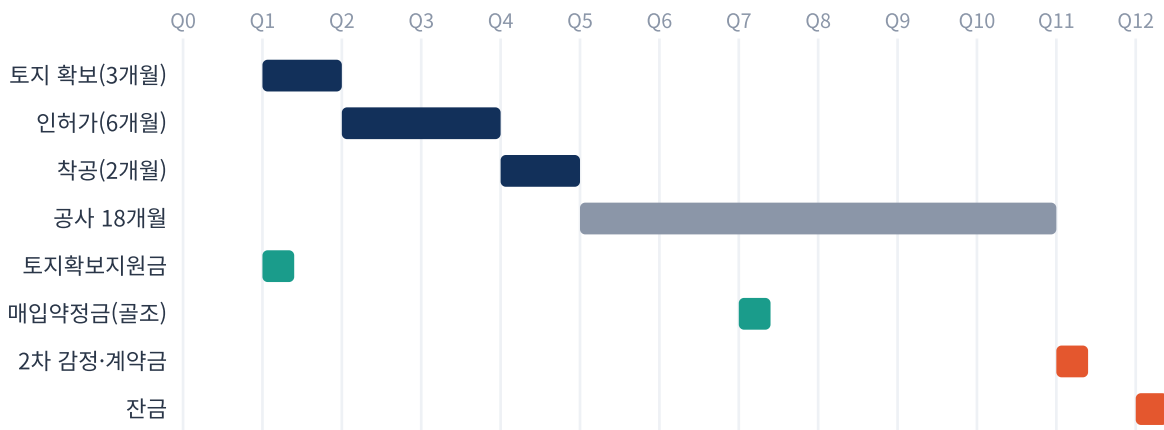
누적 사업비 vs 누적 수입 (억원)

■ 누적 사업비

■ 누적 수입



지급 일정과 기한



자금 원천과 조건

원천	금액	시점	조건 (5차 공고)	상태
자기자본	4.9억	Q0	토지비 30% + 취득세·등기	확보
HUG 보증 대출	9.1억	Q0	초기사업비 보증 토지비 30%(신탁) · 30세대 미만이라 특약보증 대상 아님	심사 중
토지확보지원금	15.2억	Q1	토지분 1차 감정가 × 80% — 신탁 60% + 조기약정(도면협의 30일·약정 10일) 20%p	약정 시
매입약정금	13.3억	Q4~7	골조 완료·2단계 점검 후 1차 감정가 60% — 기지급	공정 시
계약금	14.3억	Q9	2차 감정 후 매매계약 · 최종금액 90% — 기지급	준공 시
잔금	4.8억	Q10	5단계 점검 · 소유권 이전	매입 시

부족 구간과 대응

Q8 · -1.6억

공사비 마지막 분기가 계약금 수령 전에 옵니다. 대응: ① 시공사 기성 지급 조건을 준공 후 정산으로 협의 ② HUG 보증 한도 내 추가 인출 ③ 자기자본 2억 예비

자연 리스크

준공 6개월 지연 시 이자 +0.25억, 2차 감정 특례('27 이전 착공)를 놓치면 상방 -12.6억. 착공 기한(인허가 후 2개월)이 곧 수익입니다.

약정 해제·위약 조건 (알고 시작)

- 약정 후 3개월 토지확보 · 6개월 인허가 · 2개월 착공 미이행 → 최고 후 해제 가능
- 해제 시 위약금: 대금 수령분의 10% (미수령 시 감정평가수수료 + 10%)
- 지원금 수령 후 4개월 내 인허가 미완 → 연 5% 지연이자
- 설계 변경(세대수·면적·주차·코어) → 재심의·재평가·변경약정 가능

검토 모두의 공공개발 자금팀	금융 연결 HUG · 시중은행 (심사는 기관)	기준 LH 서울 5차 공고 · 2026.09.17
---------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------