

# 서면 어반센트 데시앙 오피스텔 중도금대출 안내문

은행연합회 심의필	심의번호 : 2026-06000    심의일자 : 2026-04-07    유효기일 : 2027-04-06
경남은행 준법감시인 심의필	심의번호 : 2026-C-1012    심의일자 : 2026-04-02    유효기일 : 2027-03-31
금융상품 판매업자	BNK 경남은행
구 분	내 용
대출대상	<p>오피스텔 계약금 이상 납부한 분양계약자 중 아래의 조건을 만족하는 고객</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 주택도시보증공사(HUG) 보증서 발급 가능한 자 (보증건수 제한 : 본건포함 세대별 최대 2건 가능)</li> <li>☞ BNK 경남은행 중도금대출 기준에 결격사유가 없는 자 (본인 소득증빙 필수)</li> <li>☞ <b>정부의 정책, 당행 가계대출 규정, 대출신청인의 신용상태 변동 등의 사유로 대출이 거절 될 수 있습니다.</b></li> </ul>
대출한도	<p>세대별 분양대금의 60% 이내 (단, 주택도시보증공사에서 산출된 보증한도 이내)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 중도금대출은 표준화된 집단대출로 회차별 납부약정일마다 일괄로 분할 실행되며, 개별적인 대출 일정 설정은 불가합니다.</li> </ul>
대출이자 부담주체	<p><b>[무이자 / 입주 개시일 전까지 시행사 부담]</b> - 단, <b>입주개시일이 도래한 경우 또는 시행사가 대신 납부 불가한 경우 차주가 직접 납부</b></p>
대출금리	<p>변동금리 : 연 4.29% (기준금리 + 1.82%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>기준금리 : 2.47% [2026.04.02 기준, 신잔액기준COFIX(6개월변동)]</b></li> <li>☞ 대출 실행 후 6개월마다 기준금리 변동</li> <li>☞ 최종금리는 대출 실행일 기준금리에 따라 결정되며, <b>1회차 실행일 이후 추가 실행 건에 대해서는 최초 실행일의 가산금리 적용</b></li> </ul>
HUG 보증료	<p><b>분양계약자 부담</b> (기준보증료 : 보증부금액의 연 0.13%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>대출신청자 본인 경남은행 계좌에 보증료 입금, 미입금시 대출 실행 불가</b> 중도금대출 회차별 실행 시마다 자동출금</li> </ul>
연체이자율	<p>대출금리 + 3.0% (최고 연 15.0%) 단, 대출금리가 최고 연체이자율 이상인 경우 대출금리 + 2.0%</p>
중도상환수수료	면제
상환방식	만기일시상환
대출기간	2028년 01월 10일까지
대출서류접수 장소 및 기간	<p>장소 : 부산광역시 부산진구 신천대로186 (건본주택) 기간 : 2026.05.23(토) 1일간 [오전 10시 ~ 오후 4시] <b>※ 오후 3시 30분 까지 방문 ( 방문일자 및 시간 사전예약필수 )</b></p>

# 1. 대출관련 비용 : 인지세 , 보증료

인지세	대출금액	5천만원 이하	5천만원 초과 1억원 이하	1억원 초과 10억원 이하	10억원 초과
	고객 부담분	면제	35,000원	75,000원	175,000원
	은행 부담분	면제	35,000원	75,000원	175,000원
보증료	보증부대출금액의 0.13%				

# 2. 대출관련 구비서류(기본 서류 + 소득증빙서류)

⇒ 대출관련 구비서류는 **대출 신청일 기준 1주일 이내 발급받은 것에 한하여 유효**합니다.

※ **주 의** : 필수 소득 증빙서류는 계약자 본인의 자료에 한합니다. (배우자 소득 적용 불가)

※ **대리인 신청 불가** : 계약자 본인에 한해 신청 가능, **공동명의 계약자 방문 필수**

※ **공동명의자의 경우 [기본 서류] 각각 준비**하셔야 합니다.

※ **6.28일 이후 개인간 전매(매매, 증여 등)한 경우 추가 제출서류 있음(담당자 통화 확인 요망)**

구분	내용
<b>기본 서류</b> <b>(모두 준비)</b>	① 분양계약서 원본 + 계약금 납입(송금) 영수증 - <b>전매(증여)</b> 로 분양권을 구입하신 분은 「매매(증여)계약서」, 「부동산거래계약신고필증」 첨부 - <b>상속</b> : 상속재산분할협의서(공증 또는 법원 판결문), 기본증명서(피상속인 기준), 가족관계증명서 (피상속인 기준), 인감증명서(본인발급용, 상속인 전원) ② 신분증(주민등록증 또는 운전면허증) - <b>외국인</b> : 여권, 국내거소신고증 ③ 가족관계증명서 상세 1부(대출 신청자 기준으로 발급, 주민등록번호 뒷자리 표시) ④ 주민등록등본 1부(주민등록번호 뒷자리 표시) - <b>본인과 배우자의 세대가 분리된 경우</b> : 분리된 배우자의 주민등록등본 제출 필수 ⑤ 주민등록초본 각 1부[ <b>등본상의 가족 전원의 초본을 제출</b> ]★ - <b>미성년자는 기본증명서(상세, 미성년자 기준) 추가 제출.</b> - <b>외국인</b> : 외국인 등록 사실증명 - 분리세대의 경우 <b>배우자 및 자녀, 자녀의 배우자(사위, 며느리)</b> 등 포함. - 과거주소 이력, <b>성명 정정사항, 주민번호 정정사항, 주민등록번호 뒷자리 표시</b> ⑥ 건강보험자격득실확인서 1부(과거이력 포함) - <b>보증보험료 할인대상자 중 저소득가구</b> : ㄱ + ㄴ 제출 필수 ㄱ) 배우자의 건강보험자격득실확인서 ㄴ) 본인 및 배우자의 소득금액증명원(2025년) 또는 신고사실없음 증명원 * 배우자가 건강보험자격득실확인서 상 직장 피부양자일 경우 배우자의 소득서류 생략 가능 ⑦ 소득증빙 서류
<b>소득 증빙 서류</b>	<b>직장인</b> ① 재직증명서( <b>회사 발급, 날인 필수</b> ) ② 근로소득원천징수영수증(최근직전년도, <b>회사 날인 필수</b> ) □ 2026년 입사자 (택1) 1) 재직증명서 + 소득자별 또는 감중근로소득 원천징수영수증( <b>회사 발급, 날인 필수</b> ) 2) 재직증명서 + 급여명세서( <b>회사 발급, 날인 필수</b> ) + 통장 입금 내역( <b>발급처 날인 필수</b> ) * 신청일 기준 입사일 1개월 경과 & 1개월 이상 정상 급여 수령 시에만 인정
	<b>개인사업자</b> ① 사업자등록증(사본) ② 소득금액증명원(최근직전년도) - 2025년 이후 사업자등록시 : 사업자등록증(사본) + 건강보험료 납부확인서(최근 3개월)
	<b>연금소득자</b> ① 연금수급증서(국민, 공무원, 군인, 사학연금 등) ② 연금수급내역서( <b>수령액 표기, 최근 1개년치</b> ) - 수령액 확인불가 시 은행 발급 연금입금통장 거래내역(최근 1개년치 연금 입금내역만)
	<b>프리랜서, 보험모집인</b> ① 경력증명서, 위촉증명서, 고용계약서 등 ( <b>회사 날인 필수</b> ) ② 사업소득 원천징수영수증(최근직전년도, <b>회사 날인 필수</b> )

소득 증명이 어려운 경우	<p>가. <u>건강보험자격득실확인서 상 직장피부양자인 경우</u></p> <p>① 최근직전년도 <u>연말정산용</u> 신용카드/체크카드 사용금액 확인서 - 가장 많이 사용한 1개 은행 또는 카드사 발급분(해당 은행, 카드사 발급)</p> <p>나. <u>건강보험자격득실확인서 상 지역 세대주인 경우</u></p> <p>1. 전년도 소득이 없는 경우</p> <p>① 직전년도 '사실증명원(소득 없음)' : 세무서 발급 ② 건강보험료 납부확인서(최근 3개월) : 미납금액 없어야 함</p> <p>2. 전년도 소득이 있는 경우</p> <p>① 소득금액증명원(최근직전년도)</p> <p>3. 전년도 소득이 있으나 현재 퇴사[폐업]자일 경우</p> <p>① 소득금액증명원(최근직전년도) ② 퇴직 사실확인서(회사 발급)[폐업증명서(세무서 발급)] ③ 건강보험료 납부확인서(최근 3개월) : 미납금액 없어야 함</p> <p>다. <u>건강보험자격득실확인서 상 세대원인 경우</u></p> <p>1. 전년도 소득이 없는 경우</p> <p>① 직전년도 '사실증명원(소득 없음)' : 세무서 발급 ② 최근직전년도 <u>연말정산용</u> 신용카드 / 체크카드 사용금액 확인서 - 가장 많이 사용한 1개 은행 또는 카드사 발급분(해당 은행, 카드사 발급)</p> <p>2. 전년도 소득이 있는 경우</p> <p>① 소득금액증명원(최근직전년도)</p> <p>3. 전년도 소득이 있으나 현재 퇴사[폐업]자일 경우</p> <p>① 소득금액증명원(최근직전년도) ② 퇴직 사실확인서(회사 발급)[폐업증명서(세무서 발급)] ③ 최근직전년도 <u>연말정산용</u> 신용카드 / 체크카드 사용금액 확인서 - 가장 많이 사용한 1개 은행 또는 카드사 발급분(해당 은행, 카드사 발급)</p>
---------------	--

### 3. 준비서류 발급처

구 분	방문 발급	온라인 발급	비 고
주민등록등본 주민등록초본	행정복지센터	www.minwon.go.kr	공동인증서 로그인
소득금액증명원 사실증명원(소득없음)	세무서	www.hometax.go.kr	공인인증서 로그인
건강보험자격득실확인서 건강보험료 납부확인서	건강보험공단	www.nhis.or.kr ARS: 1577-1000(팩스수령)	공인인증서 로그인
연금수급권자 확인서 국민연금 납부확인서	국민연금공단	www.nps.or.kr ARS: 1355(팩스수령)	공인인증서 로그인

★ **경남은행 계좌개설 안내 : 대출신청자(계약자) 본인 명의 계좌개설(인지대 보증료 출금융)**

☞ 경남은행 모바일뱅킹 어플을 다운받아 비대면으로 당행 계좌를 미리 개설해 오시면 현장에서 접수 및 대기 시간을 줄이실 수 있으므로 필히 **계좌 개설 후 모바일 계좌 또는 통장을 지참하여 방문** 요청 드립니다.(기존 보유 중인 경남은행 입출금 통장 사용 가능)

## 4. 대출제한 및 유의사항

- 가. 은행의 중도금대출 취급제한 대상자를 포함하여 은행의 심사기준, 주택도시보증공사(HUG) 보증서 심사 기준, 대출규제(LTV, DTI), 신용평가 결과 등에 따라 대출이 불가하거나 제한될 수 있습니다.
- 나. 중도금대출 기간 이내라도 계약자의 신용불량, 연체, 조세체납 등의 결격사유가 발생할 경우 중도금 대출이 중단됩니다.
- 다. 현재 채무자가 속한 세대의 세대주 또는 세대원 중 주택담보대출 사용중인 자로서 생활안정자금(주택 구입 목적이 아닌 의료비, 교육비 등) 목적으로 대출 신청시 주택담보대출 추가 약정[주택(아파트, 분양권, 입주권) 추가 매수 금지 의무]한 사실이 있을 경우 중도금대출 신청이 불가합니다.
- 라. 금번 취급할 중도금대출은 준공 후 정부의 금융정책 변경 및 은행 내규에 따라 잔금대출 취급이 제한 또는 불가할 수 있습니다. (2017년 1월 1일 이후 입주자 모집공고 사업장의 중도금 대출의 경우 입주자 잔금대출로 전환 시 주택담보대출 심사선진화제도의 적용을 받습니다.)
- 마. 대출만기 도래 시 대출금액을 상환하지 않을 경우 및 대출원리금 납입이 지연될 경우에는 연체이자가 부과되며, 채무자의 재산/신용상의 불이익(상계, 압류, 경매 등)이 발생할 수 있으니 주의하시기 바랍니다.
- 바. 중도금대출 관련 법률 및 규정, 감독기관 지침, 금융환경의 급격한 변동 등으로 그 내용의 일부가 변경될 수 있으며, 취급 은행에서 대출심사 시 필요한 서류를 추가로 요청할 수 있습니다.
- 사. 상환능력에 비해 대출금, 신용카드 사용액이 과도할 경우 신용점수가 하락할 수 있으며 신용점수 하락으로 금융거래와 관련된 불이익이 발생할 수 있습니다.
- 아. 일정 기간 납부해야 할 원리금이 연체될 경우에 계약만료 기한이 도래하기 전에 모든 원리금을 변제해야 할 의무가 발생할 수 있습니다.
- 자. 시행사와 수분양자간의 분양계약의 정당여부는 중도금대출의 심사대상이 아님을 알려드립니다.
- 차. 금융상품 계약 체결 전 상품설명서 및 약관 등을 반드시 읽어보시기 바랍니다.
- 카. 금융소비자는 금융소비자보호에 관한 법률 제19조 제1항에 따라 상품에 대한 충분한 설명을 받을 권리가 있으며, 그 설명을 이해하신 후 거래하시기 바랍니다.
- 타. 본 안내장은 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요 내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 상품의 계약은 대출거래 약정서, 여신거래기본약관 등의 적용을 받습니다.
- 파. 불편사항이 있을 경우 고객센터(080-590-8282), 메일([customer@knbank.co.kr](mailto:customer@knbank.co.kr)), 인터넷 홈페이지([www.knbank.co.kr](http://www.knbank.co.kr)) 전자민원을 이용하여 주시기 바랍니다.

관리점 : BNK경남은행 개인대출센터 (경상남도 창원시 의창구 평산로 23, 1층)

고객센터 : 1600-8585 (82)

# 주택도시보증공사 보증보험료 할인대상 및 확인서류☎1566-9009

1) **사회배려계층** : 보증신청인이 사회배려계층 할인대상 각호의 1에 해당 시 보증료 할인하되, 사회배려계층 할인대상 내에서 중복할인은 하지 않음

\* 보증료 할인 대상 세대원은 주민등록표상 세대 구성원입니다.

구분	내용	구비서류
사회배려 계층 할인대상 (40% 할인)	<b>&lt; 저소득가구 &gt;</b> 1. 보증신청인(배우자 포함)의 연소득이 40백만원 이하인 자	○ 소득확인서류(소득금액증명원) - 본인 및 배우자 소득자료 모두 제출 - 배우자가 건강보험자격실확인서 상 직장 피부양자인 경우 배우자의 소득서류 생략 - 소득이 없을 경우 “무소득사실증명원(세우서발급)” 준비
	<b>&lt; 다자녀가구 &gt;</b> 2. 보증신청인의 민법상 미성년 자녀가 3인 이상인 다자녀가구	○ 주민등록등본 또는 가족관계증명서
	<b>&lt; 장애인가구 &gt;</b> 3. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계 존비속인 세대원 중 1인 이상이 장애인증명서 발급대상자인 가구	○ 장애인증명서(장애인 복지법 시행규칙에 따라 시·군수·구청장이 발급) - 장애인 등록증 불가함
	<b>&lt; 고령자가구 &gt;</b> 4. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계존속인 세대원 중 1인 이상이 만 65세 이상인 고령자가구 또는 노인부양가구. 노인부양가구의 경우 보증신청일 기준 1년 이상의 기간 동안 만 65세 이상인 고령자와 동일한 세대를 구성하고 있는 가구에 한함.	○ 주민등록등본
	<b>&lt; 신혼부부 &gt;</b> 5. 보증신청인과 그의 현재 배우자의 합산 연소득이 60백만원 이하이고, 혼인기간이 7년 이내인 신혼부부(3개월 이내 결혼 예정자 포함)인 경우	○ 혼인관계증명서(3개월 이내 결혼예정자인 경우 청첩장, 예식장 계약서) ○ 소득확인서류(근로소득원천징수영수증 등) - 본인 및 배우자 소득자료 모두 제출 - 소득이 없을 경우 “무소득사실증명원(세우서발급)” 준비
	<b>&lt; 다문화가구 &gt;</b> 7. 「다문화가족지원법」 제2조제1호에 따라 피보증인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적취득자 또는 배우자 있는 보증신청인이 귀화로 인한 국적취득자인 가구	○ 외국인등록증 사본 등, 혼인관계증명서 또는 가족관계증명서(외국인등록증이 없는 경우 외국인 등록사실증명서(출입국관리사무소))
	<b>&lt; 국가유공자가구 &gt;</b> 8. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 국가유공자 또는 국가유공자의 선순위 유족인 가구로서 독립유공자(유족)확인원, 국가유공자(유족)확인원, 보훈보상대상자(유족)확인원, 5.18민주유공자(유족)확인원, 특수임무유공자(유족)확인원, 고엽제법 적용대상 확인원, 지원대상자(유족) 확인원으로 유공자 본인 또는 수권자임을 확인 받은 가구	○ 독립유공자(유족)/국가유공자(유족)/보훈보상대상자(유족)증 사본 또는 확인원 ○ 5.18민주유공자(유족)증 사본 또는 5.18민주유공자(유족)확인원 ○ 특수임무유공자(유족)증 사본 또는 특수임무유공자(유족)확인원 ○ 고엽제법 적용대상 확인원 ○ 지원대상자(유족) 확인원
<b>&lt; 의사상자가구 &gt;</b> 9. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 「의사상지등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따라 의사자 증서, 의사자 유족증, 의사자 증서, 의사자증으로 의사자 본인 또는 의사상자 수권자임을 확인 받은 가구	○ 의사자(유족)증 사본 또는 의사자 증서 ○ 의사자(유족)증 사본 또는 의사자 증서	
사회배려 계층 할인대상 (60% 할인)	<b>&lt; 한부모가구 &gt;</b> 6. 보증신청인이 「한부모가족지원법」에 따라 지원되는 한부모가족인 경우	○ 한부모가족증명서
	<b>&lt; 단독 고령자가구 &gt;</b> 10. 보증신청인이 배우자, 직계존비속, 친족 등의 동거인 없이 단독세대주인 만65세 이상의 고령자인 경우	○ 주민등록등본

2) **모범납세자** : 보증신청인이 국세청 표창규정에 따라 납세자의 날에 정부 포상 또는 국세청장표창 이상 수상한자로써 우대기간이 종료되지 않은 경우 보증료의 10% 할인

○ 구비서류 : 모범납세자 증명서(우대기간 이내, 1개월 내 발급분)

- 산업훈장, 산업포상, 대통령표창, 국무총리표창, 기획재정부장관표창, 국세청장표창에 한함

※ 본 내용은 주택도시보증공사 업무지침으로 은행과는 무관하며 위 내용 관련 문의사항은 주택도시보증공사로 하시기 바랍니다.(주택도시보증공사 고객센터 : 1566-9009)