

# 주택시장 안정 방안

## - 국토교통부 소관 사항 -

2018. 9. 13

국 토 교 통 부

## 목 차

I. 투기수요 차단 및 실수요자 보호 .....	1
1. 투기수요의 주택시장 쏠림 완화 .....	1
2. 주택시장의 투명성 강화 .....	3
3. 지방 주택시장에 대한 맞춤형 대응 ...	12
II. 양질의 주택공급 확대 .....	15

# I. 투기수요 차단 및 실수요자 보호

## 1. 투기수요의 주택시장 쏠림 완화

### <1> 공시가격 현실화

- (현행) 최근 시세가 급등한 주택의 경우 상대적으로 공시가격과 시세의 차이가 커져 적극적인 시세 반영이 필요
- (개선) 시세가 급등한 주택에 대해 올해 시세상승분을 적극 반영하여 공시가격 형평성을 제고
  - 또한, 공시가격에 대해 유형·지역·가격대 간 형평성을 개선하는 방안을 별도 마련 중

### <2> 투기 및 투기과열지구 내 민간임대 매입자금 기금 대출 관리 강화

- (현행) 주택도시보증기금을 통해 저리의 장·단기 민간임대 매입자금 용자를 지원하고 있으나,
  - 가계대출 규제 회피 목적의 자금 쏠림이 심화되고, 당초 취지와 달리 투기적 목적의 주택 구입에 악용되는 사례도 발생
- \* 장·단기 매입임대 지원규모: '16년) 470억원 → '17년) 1,087억원 → '18.7월) 1,185억원  
'18년 대출액 1,185억 중 개인대출이 1,148억으로 96.9%를 차지

< 주택도시보증기금 민간임대 매입 용자 지원 조건 >

구 모	단기민간임대(금리/한도)	장기민간임대(금리/한도)
45㎡ 이하	3.2% / 0.5억원	2.2% / 0.5억원
45~60㎡	3.5% / 0.7억원	2.5% / 0.8억원
60~85㎡	4.0% / 0.9억원	3.0% / 1억원

- (개선) 투기지역 및 투기과열지구에서 주택을 신규로 매입하기 위한 장·단기 매입임대 기금 용자 중단

- 다만, 전설임대 기금 용자는 투기지역 및 투기과열지구에서도 지속 지원하여 임차인을 위한 양질의 임대주택 공급은 지속
- (시행시기) '18.9.14일부터 투기·투기과열지구의 매입자금 기금대출 중단
  - '18.9.13일 이전 매매계약이 체결된 주택\*에 대해서는 대출 허용
  - \* 계약서 작성일 및 계약금 지급일이 모두 '18.9.13일 이전인 경우에 한함

### <3> 임대조건 및 임대 의무기간 위반에 대한 제재 강화

- (현행) 주택임대사업자의 임대료 인상 제한 등 임대조건 및 임대 의무기간 내 양도금지 의무 위반 시 처벌수준이 낮아 규제의 실효성 부족
  - (처벌수준) 임대조건 및 임대 의무기간을 위반하여 매각한 임대주택 건 당 1천만원 이하의 과태료 부과
- (개선) 임대조건 위반 임대 의무기간 내 양도 시 과태료를 임대주택 매각 건 당 '1천만원 이하' → '3천만원 이하'로 상향
  - (18.下, 「민특법」 개정안 발의)
  - \* 임대 의무기간 미이행시 양도세, 종부세, 임대소득세 등 세제혜택 환수도 지속 추진
  - (시행시기) 법률 개정안 시행일 이후 매각분부터 적용

### <4> 전세대출 보증 요건 강화

- (주택보유요건) 2주택 이상 보유자 보증제한(HUG, 주금공)
- (소득요건) 1주택자는 부부합산소득 1억원 이하까지 보증 제공 (HUG, 주금공)
  - \* 주금공은 부부합산 1억 이하까지 보증을 제공하되, 보금자리론 소득기준을 초과한 경우에는 보증료율을 상향
  - \*\* HUG는 부부합산 소득 1억원 이하 요건 충족시 보증료율 차등 없이 일률 적용
- (시행시기) HUG 내부규정 개정을 거쳐 10월 중 시행

## 2. 주택시장의 투명성 강화

### <1> 주택임대차정보시스템(RHMS)을 통한 임대시장 투명성 강화

#### □ 개요

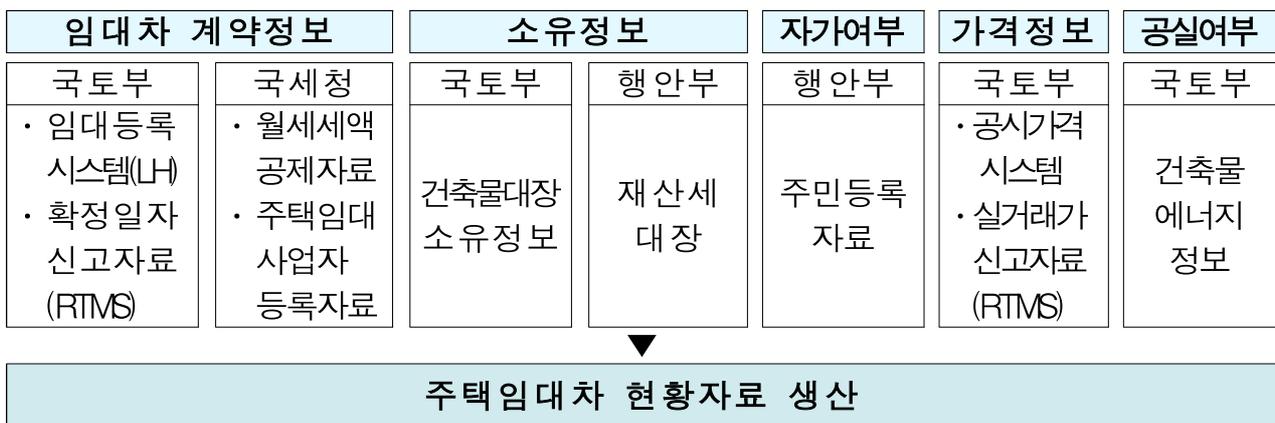
- 그간 부처마다 흩어져 있던 주택임대차 정보를 종합·연계하여 주택임대차 시장을 투명하게 관리하고 공평과세 기반 구축

\* '17.10월부터 추진하여 1년간에 걸쳐 구축, 관련 법적 근거는 '17.12월 기 마련 (민간임대주택법 및 시행령, '18.3 시행)

#### □ 구성

- 국토부 건축물대장과 행안부 재산세대장을 활용해서 구축한 소유 정보의 기반 위에,
  - 국토부의 임대등록자료, 확정일자신고자료, 국세청의 월세세액공제자료 등을 종합하여 임대차계약정보를 DB화하고,
  - 자가여부(주민등록자료 활용), 빈집여부(건축물에너지정보 활용) 등을 확인한 후 공시가격, 실거래가격, 전월세가격 정보를 연계

#### < 주택임대차 정보시스템 구축 개념도 >



#### □ 주요 기능

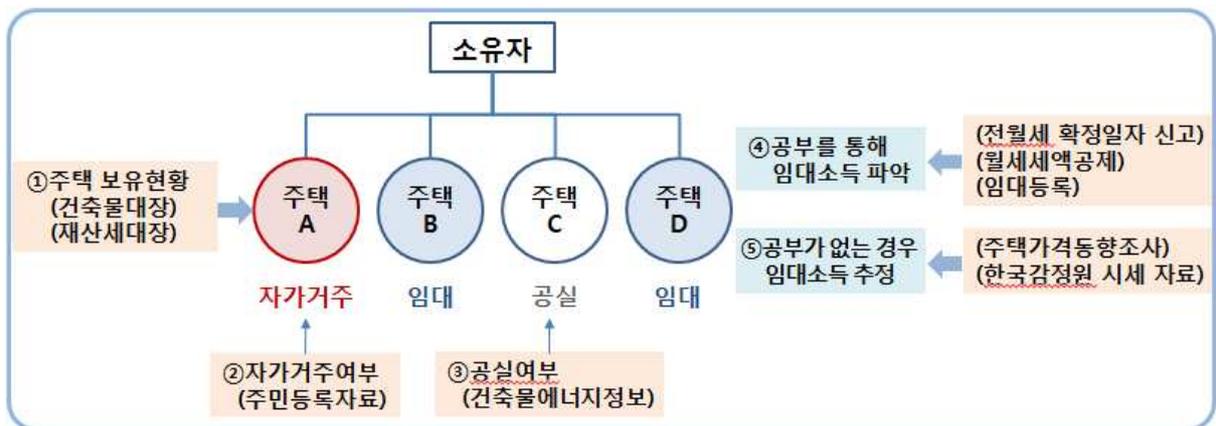
- (주택보유 및 임대현황 파악) 다주택자의 주택보유 현황을 신속하게 파악하고, 다주택자가 보유한 주택 중 임대중인 주택 현황도 파악

- (임대사업자 관리 강화) 등록임대사업자가 임대 의무 조건에 맞게 임대하는지 모니터링하고\*, 미등록 임대사업자도 임대소득 현황 파악

\* 등록임대사업자 의무이행 여부는 임대등록시스템(렌트홈)과 연계 관리

- (공평과세 기반 마련) 그간 임대료 수익이 있는 경우에도 전월세 확정일자 신고 등이 되어있지 않은 경우 임대소득 과세에 한계가 있었으나,
  - 앞으로는 RHMS를 통해 개인별 주택보유 및 임대현황, 추정 임대료 자료 등을 국세청에 제공하여, 세금탈루 여부 등을 검증

### RHMS를 통한 임대소득 추정 방법



- ①(개인소유 주택) ‘우리나라 총 주택’ 중 개인(내국인, 외국인) 소유의 주택을 추출하여 건축물 대장의 소유자 기준으로 모집단 구축
  - (임대 중인 주택) 추계대상 파악을 위해 자가거주 및 공실 주택 제외
    - ②(자가거주) 건축물대장 상 소유자의 주택 소재지와 소유자 주민등록 정보 상 거주지가 동일한 경우 자가거주로 판단
    - ③(공실) 전월세 확정일자 또는 월세세액공제 정보가 없는 주택 중 건축물 에너지 정보 상 전기사용량이 없는 경우 등을 공실로 판단
  - (임대료 추정 및 집계)
    - ④(전월세 확정일자 등 공부자료 有) 신고내용을 기준으로 집계
    - ⑤(공부자료 無) 공부상 임대정보가 없는 경우는 전·월세금을 추정하여 집계
- \* 한국감정원의 주택유형·지역·규모별 단위면적당 전세금 등의 자료 활용

## '18년 RHMS 시범 운영 결과 분석

□ '18.7월 기준 전국 주택소유자(개인)의 주택보유 현황, 임대중인 주택 현황 및 임대료 현황을 분석(주택소유자 거주지 기준)

- (임대주택 현황) 전국에서 1,391만명의 개인이 주택 1,527만채를 보유
  - 보유주택 중 자가거주 주택과 빈집을 제외한 임대중인 주택은 692만채로 추정되며, 이 중 공부상 임대료가 파악 가능한 주택\*은 187만채(27%), 임대료 정보가 공부에는 나타나지 않는 주택은 505만채(73%)로 추정

\* (공부) 전월세확정일자신고, 월세세액공제신고 등 행정자료

주택소유자 거주지	주택 소유자 수	소유주택 수 (전국 소재)	임대중인 주택 수					
			임대중인 주택 수		공부 상 임대료 파악 가능		공부 상 임대료 정보 없음	
전국	13,907,178	15,274,704 (100%)	6,918,806 (45.3%)	1,870,782 (12.2%)	5,048,024 (33.0%)			
수도권	6,156,988	6,757,974 (100%)	3,010,364 (44.5%)	1,148,961 (17.0%)	1,861,403 (27.5%)			
지방	7,750,190	8,642,968 (100%)	4,032,543 (46.7%)	743,384 (8.6%)	3,289,159 (38.1%)			
서울	2,321,316	2,598,618 (100%)	1,278,659 (49.2%)	564,582 (21.7%)	714,077 (27.5%)			
강남 4구	502,315	598,590 (100%)	355,536 (59.4%)	156,351 (26.1%)	199,184 (33.3%)			
강북 14구	1,120,005	1,240,321 (100%)	574,006 (46.3%)	248,127 (20.0%)	325,879 (26.3%)			
강남 11구	1,201,311	1,374,589 (100%)	720,695 (52.4%)	320,599 (23.3%)	400,096 (29.1%)			

- (임대주택 보유 채수별 인원) 임대중인 주택 보유자 총 614만명 중 1채 보유자 527만명, 2채 보유자 63만명, 5채 이상 보유자는 8만명으로 추정

구 분	1채	2채	3채	4채	5채 이상	계
소유자수	5,271,606명	632,650명	117,398명	38,495명	84,586명	6,144,735명

□ 현재는 임대소득세 과세시 전체 임대주택 중 약 27%(전국기준)만 공부를 통해 임대소득 파악이 가능하나, 향후에는 RHMS를 통해 나머지 73%에 대해서도 한국감정원 시세자료 등을 활용하여 임대소득 추정자료를 제공

☞ 국세청에서 이를 참고하여 고액 임대소득자 등에 대한 소득 확인 등 검증과정을 거쳐 임대소득 업정 과세

### □ 향후계획

- RHMS를 통해 정기적으로 다주택자의 주택보유 및 임대현황 등을 분석해서 주택시장안정 정책자료로 활용
- RHMS를 통해 '18.5월에 신고된 17년 귀속 임대소득분에 대해 임대 수익 적정신고여부 및 임대소득 미신고자의 세금탈루 여부 검증에 활용

## <2> 실수요자 우선 청약제도 관리 강화

### ① 주택청약 운영의 공적관리 강화

- (현행) '00년부터 민간 금융전산 기관인 '금융결제원'에 위탁하여 청약 시스템을 운영 중이며, 청약 시스템 관리 역할에 국한
  - \* 그 외 불법 청약자 검증, 미계약 물량 계약자 선정 등 청약 관리 업무를 건설사가 수행하고 있어 불법 청약행위 사전 차단이 어렵고, 불법적 업무처리 사후 적발
- (개선) 청약 업무의 공적 측면을 고려하여, 청약 시스템 운영 기관을 공공기관인 '한국감정원'으로 변경 ('19. 下)
  - \* 한국감정원을 '전산관리지정기관'으로 지정 고시 ('18.9) 후 절차 진행
- 청약 시스템 관리와 함께, 불법 당첨자 관리, 부적격 당첨자 검증, 주택 통계 시스템과의 연계 등 공적 관리를 강화

### ② 부정 당첨에 대한 관리 강화

- (현행) 제도상 부정 청약의 경우 사업주체가 공급계약을 취소할 수 있으나, 실제로는 선의의 피해자 발생 문제 등으로 계약 취소 곤란
  - \* 수사에 장기간 소요(2~3년)되어 그 사이 부정청약자로부터 주택을 매수한 입주자가 있을 경우 공급계약 취소시 선의의 피해 발생
- (개선) 선의의 피해자 발생 가능성을 최소화하면서 부정 청약자에 대한 공급계약 취소를 의무화
  - 1) (처벌 강화) 위반행위로 인한 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원 초과이면, 해당 이익의 3배 상당 금액을 벌금에 처하도록 개정
    - \* 위반행위로 인한 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원 이하인 경우 현행과 같이 3천만원 벌금 부과
  - 2) (전매제한 관리 강화) 전매제한 기간 중 예외적 허용사유로 전매동의 요청시 불법여부 조사 중인 건은 사업주체가 미동의토록 하고,
    - 전매제한 대상이 아닌 주택에 대하여는 사업주체에게 불법여부 조사 중인 건에 대한 명의변경은 신중히 검토하도록 협조요청

3) (계약취소 관리) 청약시장 내 공적 기능을 강화하여 부정행위자 수사 현황 및 계약 취소 등 관련 현황을 감정원에서 관리토록 추진

- 매수자 등이 해당 분양권의 부정당첨 및 의심 여부를 확인할 수 있는 공시제도 도입 추진

\* 청약시스템 이관(금결원→감정원)과 연계하여 관리 강화

4) (계약 취소 의무화) 공시제도 도입을 전제로 사업주체가 부정당첨자에 대한 공급계약을 의무적으로 취소하도록 주택법 개정

### ③ 분양권·입주권 소유자는 무주택자에서 제외

□ (현행) 청약 당첨(조합원 관리처분 포함) 후 소유권 이전 등기시부터 유주택자로 간주되고, 주택 매각 후부터 다시 무주택기간 산정

- 그러나, 청약 당첨 후 입주 전 전매 시에는 주택을 소유한 것으로 보지 않아 무주택 기간이 계속 인정되어 실수요자 당첨기회 제약 우려

\* 20년간 청약 당첨-전매만 반복하고 주택을 소유하지 않는다면 청약시 무주택 기간은 20년으로 인정되어 지속적으로 청약당첨 가능성 높음

□ (개선) 무주택기간 산정시 청약 당첨되어 계약(매수자 포함)을 한 것도 주택 소유로 간주하여 무주택 기간을 보다 엄격하게 산정 ('18.下, 주택공급규칙 개정)

### ④ 추첨제 당첨자 선정시 무주택자 우선 선정

□ (현행) 유주택자로 추첨제\*로 청약을 할 수 있으며, 추첨제 당첨자 선정시 주택소유에 관계 없이 추첨하여 당첨자 선정

\* (추첨제 비율) 투기과열 85㎡이하 0%, 85㎡초과 50%/ 조정대상 85㎡이하 25%, 85㎡초과 70%/ 기타 지역 85㎡이하 60% 이상 지자체 결정, 85㎡초과 100%

□ (개선) 추첨제로 당첨자 선정 시 ①무주택 신청자 → ②유주택 신청자 순으로 추첨을 실시하여 당첨자 선정

### <3> 분양가 상한제 주택 전매제한 강화

- (현행) 동일한 분양가 상한제 적용 주택이 GB해제 비율, 분양주체 등에 따라 전매 제한 기간이 상이

#### < 분양가상한제 적용주택 전매제한 기간 >

구 분			전매제한		거주의무 기간	
			투기과열	그 외		
수도권	50% 이상 GB해제 & 85㎡ 이하	공공분양	분양가격 인근 시세 100% 이상	3년	3년	-
			85~100%	4년	4년	1년
			70~85%	5년	5년	2년
			70% 미만	6년	6년	3년
	공공분양 외 주택	공공택지	분양가격 인근 시세 100% 이상	소유권 이전	1년	-
			85~100%	이전	1년	-
			70~85%	등기일	2년	-
			70% 미만	(조정대상지역)	3년	-
	그외 주택	민간택지	공공택지	3년	1년	-
			민간택지	3년	6개월	-

- (개선) GB 해제 비율, 주택 면적 등에 관계 없이 수도권 분양가 상한제 주택은 분양가격의 시세대비 비율에 따라 전매제한 (18.下, 주택법 시행령 개정)

- 시세보다 저렴하게 공급되는 공공택지의 분양주택(공공, 민간분양 모두 포함)에 대해서는 3~8년의 전매제한 기간을 설정하고,
  - 공공분양주택에 대해서는 최대 5년의 거주의무 기간도 설정
- \* 단, 민간택지에서 공급되는 분양가상한제 주택은 공공택지 공급 주택 전매 제한 기간의 50%만 부과하고, 거주의무 미부여 (현재 민간택지 분양가상한제 주택 無)

#### < 분양가상한제 적용주택 전매제한 기간 개선안 >

구 분			전매제한		거주의무 기간 <sup>2)</sup>
			투기과열	그 외	
수도권	공공택지 (공공분양) (민간분양)	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년 <sup>1)</sup>	3년	-
		85~100%	4년 <sup>1)</sup>	4년	1년
		70~85%	6년	6년	3년
		70% 미만	8년	8년	5년
	민간택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년	1년 6개월	-
		85~100%	3년	2년	-
		70~85%	3년	3년	-
		70% 미만	4년	4년	-

1) 과밀억제권역 85㎡ 이하 주택의 경우 5년 / \* 그 외 지역은 현행과 동일

2) 거주의무기간은 공공택지에서 공급하는 공공분양주택에만 적용

- 공공분양 주택 수분양자가 전매제한 기간 내 예외적으로 전매가 허용되는 경우에는 사업시행자에게 환매해야 하는 의무 부여
- (환매가격) 최초 공급가격에 1년 만기 정기예금 이자율을 적용한 가격 적용

#### <4> 자금조달계획서 제도 개선 및 다주택자 조사 강화

- (현행) 투기과열지구 3억 이상 주택은 실거래 신고 시 자금조달 계획서에 예금액, 부동산 매도액, 대출액 등을 신고
  - 자금조달 계획서를 통한 부동산 처분 및 현금증여·상속 여부 등 주요 자금조달 수단의 현황 파악에 일부 한계
  - 투기 및 불법행위 차단의 실효성을 높이기 위해 자금조달계획서 신고항목을 개선할 필요
- 개선방안 (‘18.下, 부동산거래신고법 시행규칙 개정, 시행)
  - (자금조달계획서 개선) 자금조달계획서에 기존 주택 보유 현황 및 현금증여 등 신고사항을 추가하여 계획서의 실효성 강화

##### < 자금조달 계획서 신고항목 개선안 >

기존	개선
(자기자금) ① 예금, ② 부동산매도액, ③ 주식채권, ④ 보증금 승계, ⑤ 현금 등 기타	(자기자금) ① 예금, ② 주식채권, ③ 부동산 처분 등(기존주택보유현황), ④ 현금, ⑤ 증여·상속, ⑥ 기타
(차입금 등) ① 대출액, ② 사채, ③ 기타	(차입금 등) ① 대출액, ② 임대보증금, ③ 회사지원금 및 사채, ④ 기타 차입금

- (다주택자 조사강화) 기존주택 2개 이상자는 과다대출이나 증여가 있는 경우 보다 면밀히 검증, 지자체 통보하여 소명자료 요구·조사
- 이 중 탈세 혐의가 짙은 건은 국세청 별도 통보 등 조사 강화

## <5> 실거래 신고 제도 개선을 통한 거래 투명성 강화

### ① 실거래 신고 기간 단축을 통해 거래량 통계의 적시성 강화

- (현행) 계약 후 60일 이내 신고하도록 하고 있어, 실거래 정보의 적시에 시장 상황을 반영하기 어려운 한계
- (개선) 계약 후 30일 이내 신고하도록 규정을 변경하여, 실거래 정보의 적시성을 제고하고, 신속하게 시장 모니터링을 할 수 있도록 강화

### ② 실거래 무효·취소·해제시 신고 의무화

- (현행) 거래 계약이 무효, 취소 또는 해제된 경우 신고 의무가 없고 재량으로 되어 있어, 실거래 신고 자료의 정확성 저해
- (개선) 부동산 거래 계약이 무효, 취소 또는 해제시 신고 의무를 부여하여 실거래 신고 자료의 정확성 강화

### ③ 자선거래 등 실거래 교란행위 금지

- (현행) 거래계약이 없었음에도 허위로 실거래 신고를 하여 시장을 교란하는 자선거래 행위에 대한 금지 규정 및 처벌 조항 모호
- (개선) 거래계약 허위신고 금지 규정을 신설하고, 위반시 「부동산 거래신고법」 최고 수준인 3천만원 이하 과태료 부과

### ④ 실거래 신고 위반에 대해 국토부가 지자체와 공동 조사 실시

- (현행) 신고관청인 지자체에만 실거래 신고 위반 조사권한 부여
- (개선) 신고 위반에 대해 국토부가 지자체와 공동으로 조사할 수 있는 근거를 신설
  - 다운계약, 시장과열 등 불법행위 발생 가능성이 높은 지역은 공동 조사하여 거래 질서 교란행위에 대한 관리를 강화

## <6> 집값 교란 방지 및 거래질서 확립을 위한 법률 정비

- (현행) 최근 집주인의 호가 담합이나 이에 편승한 중개업자의 가격 왜곡, 공동의 시세 조종 행위 등 사례가 발생하고 있으나,
  - 이를 실효적으로 규제할 법규가 불명확하여 제재에 한계
- (개선) 집주인 및 중개업자 등의 집값·거래질서 교란행위 등에 대해서도 별도 처벌 등 제재방안 마련(공인중개사법 개정)

## <7> 등록임대주택 세입자 정보 제공 강화

### ① 공인중개사의 등록임대주택 여부 설명 의무화

- (현행) 세입자는 임대인 접견 없이 공인중개사와 대면 계약하는 경우, 매물이 등록임대주택인지 여부와 세입자 권리를 알지 못하는 상황
- (개선) 공인중개사가 세입자에게 중개물이 등록 임대주택이면 임대 의무기간 잔여기간, 세입자의 권리(임대료 증액·퇴거요구 방어)를 설명
  - \* 중개사는 렌트홈에 접속하거나 임대인에게 연락하여 중개물이 등록임대주택인지 확인
  - 공인중개사의 「중개대상물 확인·설명서」에 중개대상물이 등록 임대주택인지 여부를 체크하도록 서식개정 추진  
(공인중개사법 시행규칙 개정)

### ② 등록 전 입주 세입자에 대해 사업자 등록 여부 고지

- (현행) 사업자 등록 전에 이미 입주 중인 세입자는 임대차계약 체결·변경 전까지 임대인의 임대사업자 등록 여부를 알기 어려운 문제
- (개선) 사업등록 전 입주 중인 세입자에 대해서도 등록 후 즉시 임대인이 등록 사실을 알리도록 의무 신설  
(민간임대주택법 시행규칙 개정)

## <8> 주택 소유 정보의 금융기관 및 보증기관 제공

- 주택관련 금융·보증 제도에 주택 수 요건이 대폭 추가됨에 따라,
  - 금융기관 및 보증기관 확인 요청시 국토부가 운영 중인 주택소유 확인시스템(HOMS) 정보를 일일 단위로 확인하여 제공하고,
    - \* 은행 및 보증기관 본사가 확인요청 취합 → 국토부에 확인 요청 → 일일단위로 회신
  - 주택법 개정('18.下, 개정안 발의), 청약시스템의 감정원 이관과 함께 시스템 고도화도 추진

## 3. 지방 주택시장에 대한 맞춤형 대응

### <1> 미분양 관리지역 운영 내실화

#### ① 미분양 관리지역 지정 기준 조정

- 미분양 증가에 따른 선제적 대응을 강화하고, 지방 중소도시 미분양 증가에 대응하기 위해 미분양 관리 지역 지정 요건 조정
  - (현행) 최근 3개월간 미분양 1,000세대 이상이며 감소율이 10% 미만인 달이 있는 지역
  - (개선) 최근 3개월간 미분양 500세대 이상이며 감소율이 10% 미만인 달이 있는 지역
  - (기대효과) 인구 수 대비 미분양이 많은 중소도시에 대한 관리를 강화할 수 있고, 현행 대비 5~10여 곳 추가 지정 전망

#### ② 미분양 관리지역 지정 최소 지속기간 연장

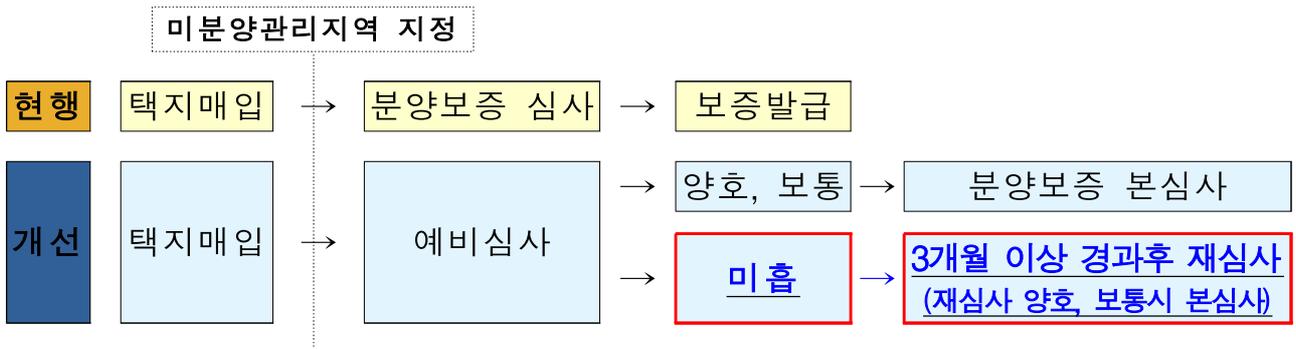
- (현행) 현재는 미분양 관리지역으로 신규 지정시 3개월 동안 지정이 유지되나, 지정과 해제가 반복되면서 제도의 안정성 약화
  - \* (예) 청주 : '17.2~8 지정 → '17.9~10 해제 → '17.11~'18.2 지정 → '18.3 해제 → '18.4~ 지정

- (개선) 미분양 관리지역에 대한 관리 강화, 제도의 안정성 제고를 위해 미분양 관리지역 지정시 최소 지속기간을 6개월로 연장

### ③ 미분양 관리지역 지정 전 택지 매입 사업자 관리 강화

- (현행) 미분양 관리지역 지정 前 택지 매입 사업자에 대해서는 예비심사 미실시 → 특별한 결격요건이 없을 경우 분양보증 발급
  - 택지 매입 후 일정기간 사업이 진행된 물량에 대한 통제가 없어 미분양 관리지역에서 공급이 지속되는 주요 요인으로 작용
- (개선) 미분양 관리지역 지정 前 택지매입을 한 사업자가 미분양 관리지역 지정기간 분양보증 발급신청 했을 경우 예비심사 실시
  - (예비심사 미흡등급 시) 분양보증 발급 거절  
3개월 이상 경과 후 재심사 실시하여 양호, 보통 시 분양보증 발급
  - (예비심사 양호, 보통 등급시) 분양보증 발급

<개선 전후 비교표>



### ④ 분양보증 예비심사 기준 개선

- 시행사의 사업수행 능력 등 미분양 관리와 직접 관련이 없는 배점을 축소하고, 시장 상황에 대한 배점을 강화하여 평가 내실화
- 분양보증 발급 제한의 기준이 되는 미흡 점수를 현행보다 상향 조정 (60점 → 62점)하여 밀어내기식 공급과잉 차단 유도

⇒ '18.10월 미분양 관리지역 지정(9.28일 발표 예정)시부터 적용 (HUG 내부 규정 개정)

## <2> 지방 주택시장 택지 및 공공분양 수급조절 강화

- 미분양 관리지역 주택공급 억제를 위해 미분양 관리지역 지정 시 해당 지역에서 LH 공공택지 공급 시기 조절
- 공공임대 등을 제외한 일반 공공분양주택의 경우 지역 미분양 현황 등을 고려하여 '19년 이후 착공 예정물량 사업 시기 조정

## <3> 미분양 관리지역 전세보증금 반환보증 특례 운영

- 깡통전세 및 역전세 위험이 상대적으로 높은 미분양 관리지역 세입자 보호 강화를 위한 '전세보증금 반환보증 위축지역 특례제도' 도입
  - (신청기한) 미분양 관리지역 임차인의 경우 보증 가입 신청 기한을 연장하여 임차인 보호 강화
    - (일반) 전세계약 1/2 경과 전 까지 가입 가능
    - (특례보증) 전세계약 종료 6개월 전까지 가입 가능  
다만, 기존 가입자와의 역차별, 보증리스크 등을 감안하여 전세 계약 시작일을 기준으로 보증료 징수
  - (구상권행사) HUG의 대위 변제 후 일정기간(6개월) 임대인에 대한 구상권 행사 및 지연 배상금 부과를 면제하여 임대인 보호 강화
    - (일반) 임차인에 보증금 대위 변제 후 변제일부터 임대인에게 민법상 지연 배상금 부과(연 5%)
    - (특례보증) 지연배상금을 6개월 간 면제하고, 구상권 행사도 대위 변제 후 6개월 유예

### < 전세보증금 반환보증 일반 보증 및 미분양 관리지역 특례보증 비교 >

구 분	현 행	특례보증 (미분양관리지역)
신청기한	▪ 전세계약 1/2 경과 전	▪ 전세계약 종료 <u>6개월전</u>
구상권행사 (임대인)	▪ 대위변제 후 6개월 유예 ▪ 민법상 지연배상금 5%	▪ 대위변제 후 6개월 유예 ▪ <u>6개월간</u> 지연배상금 면제(0%)

## II. 중산·서민층 주거안정을 위한 주택공급 확대

### □ 공공택지 확보 현황

- '17년말 기준 지구가 지정되어 LH·지방공사 등이 '18년 이후 공급할 수 있는 공공택지는 전국 총 80만호 규모
- 이중 수도권 내 주택공급이 가능한 공공택지는 약 48만호 규모

< '17년말 기준 공공택지 확보 현황 (만호) >

구 분	전국	수도권	지방
민간 매각용지	52	31	21
공공 분양용지	9	5	4
공공 임대용지	19	12	7
합계	80	48	32

- 주거복지로드맵('17.11), 청년·신혼부부 주거지원 방안('18.7)을 통해 신혼희망타운 등을 위한 14개 신규 공공주택지구(6.2만호) 입지 발표

### □ 신규 수도권 공공택지 공급방향

◆ 수도권에 입지가 좋은 양질의 공공택지 30만호를 공급하되, 공공성을 강화하여 주택 실수요자의 주거안정 도모

- 교통여건이 좋고 주택수요가 많은 지역을 위주로 공공택지를 공급하여 수도권 주택의 질적 수급불안 우려 완화
- 도심 내 유휴부지 등을 지속 발굴하되, 기 훼손되어 보존가치가 낮은 3등급 이하\* GB도 적극 활용하여 택지 확보
- \* GB 평가등급은 1~5등급으로 구성되어 있으며, 1등급이 환경적 가치가 높고 5등급이 낮음 → GB 해제 및 개발은 3~5등급지 활용이 원칙

- 실수요자 주거지원을 위한 공공성 강화
  - 실수요자 주택수요에 따라 공공임대-분양 비율을 지자체와 협의하여 탄력적용
  - GB 해제를 통해 공급되는 공공분양주택에 대해서는 전매제한, 거주 의무 요건 강화
- 일자리·생활서비스·스마트 시티와 연계한 가치창출형 택지개발
  - (일자리 창출) 주택 외에 업무시설 등 도시지원시설 용지를 확보하고 LH 등 공공이 직접 기업지원시설, 소호형 주거클러스터 등 건축
  - (생활서비스와 연계) 신혼부부를 위한 국공립 어린이집 등 보육·육아 서비스, 복지·문화시설 등 생활서비스 제공
  - (스마트시티 연계) 스마트 홈, IoT, 친환경 에너지 등을 반영하고, 스마트 시티 사업과 적극 연계하여 추진

## □ 도심 내 공급 활성화

- (도심 내 공급) 입지가 우수한 도심 내에 보다 많은 주택공급을 위해 지자체와 협의하여 조례 개정 등을 통해 도시규제 개선 추진
  - 역세권 청년임대, 사회임대주택 등 수요자 맞춤형 임대주택 확대를 위한 제도 개선도 추진
- (소규모정비) 소규모 정비사업 활성화를 위한 제도 개선 및 인센티브 확대를 통해 도심 내 노후지 정비를 통한 주택공급 확대 추진

**◆ 9월 중 1차로 지자체 협의가 완료된 공공택지와 도심 내 공급 확대 및 소규모 정비사업 활성화 등 구체적 공급 확대 방안 발표 예정**