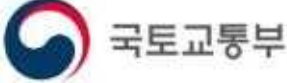



| | | | |
|---|-------|----------------------|---|
|  | | <h1>보 도 참 고 자 료</h1> | |
|  | | 배포일시 | 2018. 4. 10.(화) / 총 8매(본문 6, 참고 2) |
| 담당 부서 | 주택기금과 | 담당자 | • 과장 김현정, 사무관 문희선, 강치득, 주무관 김동규 • ☎ (044) 201-3351, 3343 |
| | 주택정책과 | 담당자 | • 과장 김영국, 사무관 정용연, 주무관 이충수 • ☎ (044) 201-3320, 3326 |
| 보 도 일 시 | | 즉시 보도하여 주시기 바랍니다. | |

실수요자의 청약 당첨 기회 확대를 위한 주택청약 특별공급제도 개선

- 투기과열지구 內 9억 초과 고가 주택은 특별공급 대상 주택에서 제외하여, 가점제 등 일반 공급 물량 확대
- 9억 이하 주택에 대해서는 신혼부부 특별공급 비율을 2배 확대 하고, 확대된 물량의 일부에 대해 소득기준 완화
- 투기 방지 및 실수요자 중심의 특별공급제도 운영을 위해 투기 과열지구 內 특별공급물량 전매제한 기간 강화(소유권 이전등기시 →5년)
- 기관추천 특별공급에 대한 점검 강화, 선정 기관 및 기준에 대한 투명한 공개를 통해 제도 운영의 공정성 강화
- 전매제한의 기산시점을 ‘해당주택의 입주자로 당첨된 날’ 로 명확히 하여 불법전매에 대한 감독 강화 (모든 전매에 적용)

- 국토교통부(장관 김현미)는 실수요자의 청약 당첨 기회를 확대하고, 공정한 청약 제도 운영을 위하여 ‘주택청약 특별공급 및 전매 제한 제도’를 개선한다고 밝혔다.
- 국토교통부는 ‘8.2, 주택시장 안정화 방안’ 및 ‘주거복지 로드맵’ 등을 통하여 실수요자 중심으로 청약제도를 개선하여 운영 중이다.

○ 그 결과 서울지역 청약 당첨자 중 무주택자 비율은 8.2대책 이전 69.6% → 95.2%(‘17.9.20 이후) 대폭 상승하였다.

| | '17.1.1~'17.8.2 | | | '17.8.3~9.19 | | | '17.9.20~'18.3.31 | | |
|--------|-----------------|------------------|------------------|--------------|------------------|----------------|-------------------|------------------|----------------|
| | 계 | 무주택자 | 유주택자 | 계 | 무주택자 | 유주택자 | 계 | 무주택자 | 유주택자 |
| 계 | 8,016 | 5,579 (69.6%) | 2,437 (30.4%) | 1,838 | 1,546 (84.1%) | 292 (15.9%) | 7,172 | 6,829 (95.2%) | 343 (4.8%) |
| 85㎡ 이하 | 6,743 | 5,122 (76.0%) | 1,621 (24.0%) | 1,447 | 1,313 (90.7%) | 134 (9.3%) | 6,284 | 6,278 (99.9%) | 6 (0.1%) |
| 85㎡ 초과 | 1,273 | 457 (35.9%) | 816 (64.1%) | 391 | 233 (59.6%) | 158 (40.4%) | 888 | 551 (62.0%) | 337 (38.0%) |

○ 또한, 가점제 물량 확대로 85㎡ 이하 서울 지역 당첨 가점 하한선 평균은 8.2 대책 이전 49.8점 → 43.7점(‘17.9.20 이후)으로 6.1점 하락 하는 등 실수요자의 청약 당첨 문턱도 낮아졌다.

□ 그러나, 최근 일부 지역의 9억 초과 주택 분양 과정에서, 고액의 주택구입자금을 마련할 수 있는 경제적 능력이 있는 계층을 일반 경쟁 없이 별도로 주택을 특별 공급받는 사회적·정책적 배려 계층으로 볼 수 있는지에 대한 사회적 이견이 발생하고 있는 상황이다.

[주택청약 특별공급 제도 개요]

- 신혼부부, 장애인 등 사회적·정책적 배려가 필요한 계층에게 주택의 일정비율을 별도로 공급하는 제도
- 민영주택의 경우 기관추천·신혼부부·다자녀·노부모 부양 등 전체의 33% 이내를 공급

[민영주택 특별공급 분류 및 비율]

| 구분 | 계 | 기관추천 | 신혼부부 | 다자녀 | 노부모 부양 |
|------|-----|--------|--------|-------|--------|
| 비율 | 33% | 10% | 10% | 10% | 3% |
| 면적 | | 85㎡ 이하 | 85㎡ 이하 | 제한 없음 | 제한 없음 |
| 소득기준 | | X | O | X | X |

[예 : 디에이치자이 개포 신혼부부 특공 당첨자 자금조달 구조 (단위:천원)]

| 주택 평형 | 분양 가격 | 자금 유형 | 입주 전 | | | 입주 시 | |
|----------|-----------|----------|---------|---------|---------|----------|---------|
| | | | 계약금 | 중도금 | 계 | 잔금 | 계 |
| 63㎡ | 1,101,200 | 대출금 | | | | 440,480 | 440,480 |
| | | 자기자본 | 110,120 | 660,720 | 770,840 | -110,120 | 660,720 |
| 84㎡ | 1,403,600 | 대출금 | | | | 445,000 | 445,000 |
| | | 자기자본 | 140,360 | 842,160 | 982,520 | -23,920 | 958,600 |

* 9억 초과주택 중도금 대출 불가능 / LTV, DTI 40%, 도시근로자 월평균소득 100% 3인가구 가정

- 이에 따라, 국토교통부는 청약제도 운영상황 및 당첨자 특성에 대한 분석을 거쳐 실수요자의 내집 마련 기회 확대 및 청약제도의 투명하고 공정한 운영을 위한 제도 개선 방안을 마련하였다.

□ 이번에 마련된 제도 개선 방안은 다음과 같다.

- ① 투기과열지구에 소재한 분양 가격이 9억 초과인 분양주택은 주택 청약 특별공급 대상에 제외된다. (민영·국민주택 공통)
 - 특별공급 제도는 9억 이하 주택에서만 운영되며, 9억 초과 주택은 전 세대 일반 공급으로 분양된다.
(85㎡ 이하 가점제 100%, 85㎡ 초과 가점제 50%)
 - 9억 초과 주택 특별공급 제외로 일반공급 물량이 최대 33% 증가됨에 따라 주택가격 부담이 가능한 실수요자의 당첨 기회가 확대되고, 청약제도의 공정성도 강화될 것으로 기대된다.
- ② 9억 이하 주택에 대해서는 신혼부부 특별공급 비율을 확대(주거복지로드맵 既 발표 사항)하고, 신혼부부 특별공급 소득기준을 일부 완화하여 무주택 실수요 신혼부부의 당첨기회를 확대할 계획이다.
 - ‘주거복지로드맵’에서 발표한 대로 신혼부부 특별공급 비율을 2배 확대(민영주택 10% → 20%, 국민(공공)주택 15% → 30%) 하기 위한 규정 개정 절차를 진행 중이며, 소득기준 완화시기에 맞춰 5월 초부터 시행될 예정이다.

- 이와 함께 민영주택은 확대 예정인 신혼부부 특별공급 비율 중 일부(전체 공급물량의 5%)를 할당하여, 소득기준을 도시근로자 월평균 소득의 100% → 120% (맞벌이 120% →130%)로 확대한다.

[신혼부부 특별공급 개선 방안]

| 비율 | 현행 | 개선안 | |
|----------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 10% | 15% | 5% |
| 소득기준 | 도시근로자 월평균 소득 100% (맞벌이 120%) | 도시근로자 월평균 소득 100% (맞벌이 120%) | 도시근로자 월평균 소득 120% (맞벌이 130%) |
| 입주자 선정방식 | 혼인기간, 자녀수를 기준으로 순위에 따라 결정 | 자녀수 등 기준 순위 선정. 동일시 추첨 | 자녀수 등 기준 순위 선정. 동일시 추첨 |
| 주택가격 | 제한 없음 | 9억 이하 주택 | 9억 이하 주택 |

[개선방안 시행 시 신혼부부 특별공급 운영 방안]

- 신혼부부 특별공급 대상자는 소득 구분 없이 동시에 청약을 신청
- 전체 물량의 15%는 기존 소득기준 (도시근로자 월평균 소득의 100% (맞벌이 120%)) 신청자 중 선정
- 나머지 5%는 기존 소득기준 신청자 중 탈락자와 확대된 소득기준 신청자를 대상으로 선정

* 기존 소득구간 물량(15%) 중 미달이 발생할 경우 상향된 소득기준 대상 물량으로 전환(5%+d)

- ③ 투기 목적의 청약을 차단하고 실수요자 보호를 위해 투기과열 지구의 특별공급 당첨물량의 전매제한 기간을 5년으로 강화한다. (민영·국민주택 공통)

- 이에 따라, 소유권 이전登記 후 주택을 2년 보유하여야 전매할 수 있으며(소유권 이전登記일까지의 기간이 3년 이내인 경우), 이전 기관 종사자 특별공급을 포함한 투기과열 지구 내 모든 특별 공급에 적용된다.

- ④ 기관추천 특별공급의 투명성도 강화할 계획이다.

- 지난 4.5일(목) 기관추천 특별공급 운영기관 점검 회의를 개최 (주택정책관 주제)하였으며, 회의 논의 사항 등을 바탕으로 기관추천 특별 공급에 대한 관리 감독을 강화할 계획이다.

- 특별공급 소관기관의 책임성을 강화하여 소관기관별로 특별공급 운영 점검 실태에 대한 자체 점검을 실시하고, 점검결과를 연 1회 이상 국토교통부에 보고하도록 의무화하는 한편, 부실 운영 기관에 대해서는 필요시 추천권한 회수도 검토할 계획이다.
- 또한, 올해 상반기 중 각 기관추천 특별공급의 추천 기준·절차 등을 주택청약 시스템에 투명하게 공개하고,
- 관계기관 의견 수렴을 거쳐 추가적인 제도 개선도 검토할 계획이다. (현재 관계기관 의견 검토 중, 추후 개선 사항 발표)

⑤ 특별공급 제도 개선과 함께 「주택법 시행령」 개정을 통해 전매 제한에 대한 규정도 명확화한다.

- 현행 「주택법 시행령」상 전매제한 기산 시점이 ‘최초로 주택공급 계약 체결이 가능한 날’로 규정되어 있어,
- 청약당첨 후 분양계약체결 전에 이루어진 불법 전매 단속시 규정 적용에 일부 어려움이 있을 수 있다는 지적*이 있었다.

* 현재 해당 행위는 「주택법」 제65조(공급질서 교란행위)를 근거로 단속 및 관리감독이 가능하나, 적용규정 명확화 차원에서 전매제한 기산시점 변경

- 이에 따라, 전매제한 기산 시점을 ‘주택공급 계약 체결이 가능한 날’ → ‘해당주택의 입주자로 당첨된 날’로 명확히하여 불법전매에 대한 감독을 강화할 계획이다.

□ 개선 방안의 시행을 위하여 4.13(금)부터 「주택법 시행령」 및 「주택공급규칙」 개정안 입법 예고가 시작되며,

- 규정 개정을 거쳐 5월 중 개선 제도를 시행할 계획이다.

◆ (주택법 시행령 개정 사항) 투기과열지구 특별공급 당첨물량 전매제한 강화 및 전매 제한 기산점 강화

◆ (주택공급규칙 개정 사항) 투기과열지구 9억 초과 주택 특별공급 배제 및 신혼부부 특별공급 소득기준 완화

- 한편, 국토교통부는 최근 강남권 주요 청약단지에 대한 집중 점검을 실시하여, 특별공급 당첨자 중 부정당첨 의심사례 20여건을 적발해 소명 절차를 진행 중이며,
 - 일반 청약당첨자에 대한 점검 및 부양가족의 위장 전입 여부에 대한 조사도 진행 중이다.
 - 앞으로 청약 불법행위 단속 지역을 투기과열지구 전역으로 확대하고, 불법 당첨자에 대해서는 주택공급 계약 취소, 수사의뢰, 국세청 통보 등을 통해 엄정히 대처할 계획이다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택기금과 강치득 사무관(☎ 044-201-3351)에게 연락주시기 바랍니다.

□ **특별공급 제도 개선**

| 지역 | 내용 |
|--------|--|
| 투기과열지구 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 9억 초과 주택 특별공급 폐지 (민영, 국민주택 공통) |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 특별공급 당첨 주택 전매 제한 강화 (소유권 이전 등기시 → 5년) (민영, 국민주택 공통) |
| 전체지역 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 신혼부부 특별공급 비율 2배 확대 (민영 10→20%, 국민 15→30%) |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 민영주택 신혼부부 특별공급 소득기준 일부 완화 (도시근로자 월평균 소득 100%→120%(맞벌이 120%→130%)) |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 기관추천 특별공급 투명성 강화 (소관기관 자체 점검 및 국토부 보고 의무화, 추천기준·절차 공개 등) (민영, 국민주택 공통) |

□ **전매제한 제도 개선**

| 지역 | 내용 |
|------|--|
| 전체지역 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 전매제한 기산 시점을 계약 체결 가능시 → ‘해당주택의 입주자로 당첨된 날’로 변경 |