

 국토교통부	보 도 자 료		 <small>수도권 주택공급 확기적 확대방안</small>
	배포일시	2022. 2. 7.(월) / 총 7매(본문6, 참고1)	
담당 부서	주택기금과	담당자	• 과장 배성호, 사무관 남일, 주무관 이진욱 ☎ (044) 201-3351, 3343
	부동산개발정책과	담당자	• 과장 이주열, 사무관 김무극 ☎ (044) 201-3438
보 도 일 시		2022년 2월 8일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 7.(월) 11:00 이후 보도 가능	

8일부터 올해 첫 민간 사전청약 시행

- 수도권 1천호 공급 시작으로 올해 약 7만호 공급 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 2월 8일(화) 모집공고를 시작으로 1천호 규모의 민간분양 사전청약을 실시한다고 밝혔다.
- 사전청약 제도는 공공택지에서 공급되는 분양주택의 공급시기를 앞당기는 제도로, '24년까지 공공 6만 4천호, 민간 10만 7천호를 공급키로 밝힌 바 있다.
- 민간 사전청약은 작년 11월과 12월 두 차례에 걸쳐 실시된 바 있으며, 이번에는 파주운정3(우미 린), 양주회천(대광 로제비앙) 지구에서 민간분양으로만 1천호가 공급된다.

< 민간 3차 사전청약 공급계획 >

권역	지구명	블록	브랜드	공급호수	전용면적(m ²)	
					74	84
수도권	파주운정3	A33	우미 린	501	-	501
수도권	양주회천	A20	대광 로제비앙	502	109	393
합 계				1,003	109	894

(1) 지구별 공급계획

- 파주운정3 지구에서는 총 4만 5천호의 주택을 계획 중에 있으며, 지구 내 자율형 공립고등학교인 운정고등학교, 혁신학교인 동패초·중·고, 한빛초등학교 및 음악·영어 등 분야별 특화도서관이 계획되어 있어 교육 특화지구로 조성될 예정이다.
- 또한, GTX-A(운정역), 경의중앙선(운정역, 야당역), 수도권 제2순환고속도로 등과 연결되어 교통 여건도 양호하다.

【 파주운정3지구 및 단지 위치도 】

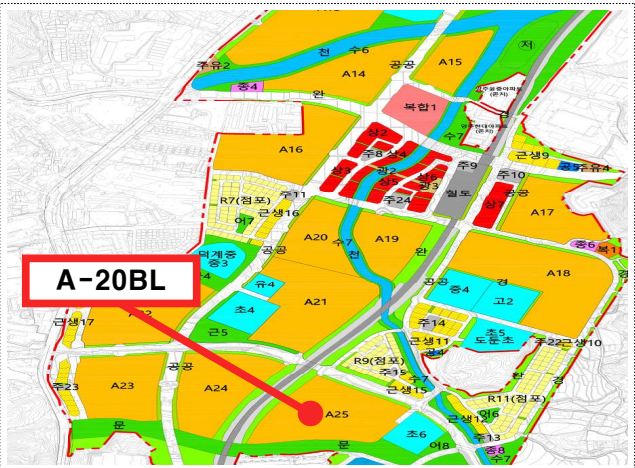


- 양주회천지구에서는 총 2만 3천호의 주택을 계획하고 있으며, 단지 주변으로 청담천, 덕계천과 연계한 공원이 계획되어 주거 여건이 양호하고, 초·중등학교가 인접하여 교육환경이 우수하다.
- 또한, GTX-C(덕정역), 지하철1호선(덕계역, 덕정역, 회정역(예정)), 구리-포천 고속도로, 수도권 제2순환고속도로, 양주-서울 고속도로 등 광역교통 인프라도 양호하다.

【 양주회천지구 및 단지 위치도 】



< 양주회천지구 위치도 >



< 단지위치 및 토지이용계획 >

(2) 지구별 추정 분양가

□ 민간 사전청약 단지는 **분양가격 상한제**가 적용되며, 「분양가 상한제 매뉴얼」 및 「추정분양가 매뉴얼」에 따라 **민간업체가 추정분양가를 산정**하고, **HUG 추정분양가 검증위원회*** 검증절차를 거쳐 **책정**된다.

* 추정분양가 검증위: HUG, 부동산원, LH, 해당 지자체 공무원 등 5명 내외로 구성

○ **추정분양가 산정 결과, 파주운정3은** 평형별 4억원대(평당 1.3천만원), **양주회천은** 3억~4억원대(평당 1.2천만원)로 인근 시세 대비 **20%~30% 이상 저렴한** 수준으로 책정되었다.

※ 단, 추정 분양가는 신청일 기준의 추정 가격으로 설계 및 인허가 변경, 기본형 건축비 변동 등 사유로 본 청약 시점에 변동 가능

< 민간 3차 사전청약 추정 분양가 >

지구	블록	주택형 (전용면적, m ²)	공급 호수	공급면적 (m ²)	추정 분양가 (천 원)	3.3m ² 당 가격 (천 원)
파주운정3 (우미)	A33	84A	453	112	440,700	13,019
		84B	48	112	430,600	
양주회천 (대광)	A20	74	109	98	366,268	12,370
		84A	261	110	413,700	
		84B	132	112	416,370	

[3] 공급방식 · 신청자격 주요내용

□ (공급방식) 민간 사전청약은 공공택지에서 공급하는 민영주택으로 전체 공급물량의 37%는 일반공급으로, 나머지 63%는 신혼부부(20%), 생애최초(20%), 다자녀(10%) 등 특별공급으로 배정된다.

○ 특히, 공공 사전청약(일반 15%, 특별 85%) 대비 일반공급 비율이 높아 다양한 계층의 참여기회가 확대될 수 있을 것으로 기대된다.

□ (추첨제 공급) 아울러, 전체 공급물량의 21%인 210여 세대가 추첨제로 공급되어, 2030세대 등 다양한 계층에게 청약 기회를 제공한다.

< 민간 3차 사전청약 지구별 추첨물량 >

구 분	총 합	특별공급		일반공급					
		추첨분	(비중)	추첨분	(비중)				
합계	1,003	212	21.1%	628	120	19.1%	375	92	24.5%
파주운정3(우마)	501	106	21.1%	313	60	19.2%	188	46	24.4%
양주회천(대광)	502	106	21.1%	315	60	19.0%	187	46	24.6%

○ 특히, 일반공급분 추첨물량(92호)* 외에 민영주택 특공 추첨제 시행 (21.11월)에 따라 생애최초·신혼부부 특공의 30%(120호)도 추첨제로 공급되어

* 조정대상지역(파주, 양주) 일반공급 추첨제 비율 : 85㎡이하 25%, 85㎡초과 70%

- 1인 가구 및 소득기준 초과 맞벌이 가구, 무자녀 신혼부부 등 다양한 계층의 청약 기회가 확대될 수 있을 것으로 기대된다.

* 단, 소득기준 160%를 초과하는 사람은 부동산자산 3.3억(전세보증금 제외) 이하인 경우에만 생애최초·신혼부부 특별공급 추첨제 신청 가능

□ (신청자격·유의사항) 민간분양 사전청약 신청자격은 공공분양 사전청약과 동일하게 사전청약 공고일을 기준으로 적용하되,

○ 거주지역 우선공급은 예외로 적용*하며, 구체적인 신청자격은 사전당첨자 모집공고문을 통해 확인하여야 한다.

* 거주요건은 현재 거주 중이면 신청 가능하며, 본 청약 입주자모집 공고일까지 기간 충족필요

- 단, 공공 사전청약에 당첨된 경우와 다르게 민간 사전청약에 당첨된 경우에는 일반청약 신청이 제한되는 점에 유의해야 한다.(당첨자 지위를 포기하는 경우 신청 가능)

[4] 신청절차 · 당첨자 발표 등

- 사전청약 접수는 2.18(금)~2.22(화) 중 특별·일반공급 접수가 진행되며, 2.28(월)~3.2(수) 당첨자 발표 후 자격검증 등을 거쳐 최종 확정된다.
 - * 2.18(金): 특별공급(전체), 2.21(月): 일반공급(1순위), 2.22(火): 일반공급(2순위)
 - ※ 사전청약(공공·민간 포함) 당첨자는 他 사전청약(공공·민간 포함)의 당첨자로 선정이 제한되므로, 청약접수前 당첨여부를 반드시 확인 필요
 - ※ 원칙적으로 당첨자 발표일이 동일한 단지에 중복 청약 시 모두 무효 처리되며, 민간 3차 사전청약과 발표일이 다른 공공 사전청약 또는 일반청약 간 중복 신청은 가능(중복 당첨 시 발표일 기준 先당첨만 인정)
- 단지별 사전당첨자 모집공고문 및 청약관련 정보는 한국부동산원 청약홈(<https://www.applyhome.co.kr>)을 통해 확인 가능하다.

[5] '22년 사전청약 추진계획

- 올해는 사전청약 물량을 작년 약 2배 수준인 7만호(공공분양 3.2만호, 민간분양 3.8만호)로 확대하고, 3기·2기 신도시, 수도권 등 선호 입지에 매분기 1만호 이상을 연속 공급할 계획이다.

《 '22년 분기별 사전청약 계획 (단위: 만호) 》

	합계	'22.1Q	2Q	3Q	4Q
총계	7.0	1.53	1.11	1.12	3.25
공공분양	3.2	0.31	0.51	0.72	1.65
민간분양	3.8	1.22	0.60	0.40	1.60*

* 공공택지 민간분양 외에 2.4대책에 따른 도심복합사업 사전청약 물량 포함



- 1사분기에는 이번 3차 민간 사전청약을 시작으로 **2월말 약 5.2천호, 3월말 9.1천호** 등 총 3차례에 걸쳐 **약 1.53만호** 물량의 공공·민간 사전청약이 진행될 예정으로,
- 선호도가 높은 **남양주왕숙, 인천계양** 등 3기 신도시와 **인천검단, 화성동탄2, 파주운정3** 등 2기 신도시를 중심으로 공급할 계획이다.

《 '22.1분기 사전청약 향후 공급계획 》

구분		사전청약 입지 및 물량 (단위: 천호)
2월말(5.2천호)	공공	남양주왕숙(0.6), 남양주왕숙2(0.5), 인천계양(0.3), 인천가정2(0.5)
	민간	의왕고천(0.7), 아산탕정(0.4), 인천검단(0.8), 부산장안(0.4), 김해진례(0.5), 남청주현도(0.6)
3월말(9.1천호)	공공	인천영종(0.6), 평택고덕(0.7)
	민간	평택고덕(0.5), 오산세교2(1.0), 파주운정3(1.1), 화성동탄2(1.0), 울산다운2(1.2), 양주회천(2.2), 인천검단(0.6)

* 사전청약 물량 및 일정은 추진과정에서 변동 가능 * : 3기 신도시 : 2기 신도시 () 신혼희망타운

- 국토교통부 김수상 주택토지실장은 “작년에 높은 관심을 받은 사전 청약이 올해는 연초부터 시작되어 청약을 기다리는 실수요자들에게 큰 도움이 될 것”이라면서,
- “올해 공공·민간 사전청약을 통한 7만여호 공급 포함, 총 46만호의 주택을 공급하여 국민의 내 집 마련 기회를 앞당기고, 주택 시장이 조기에 안정될 수 있도록 노력하겠다”라고 밝혔다.

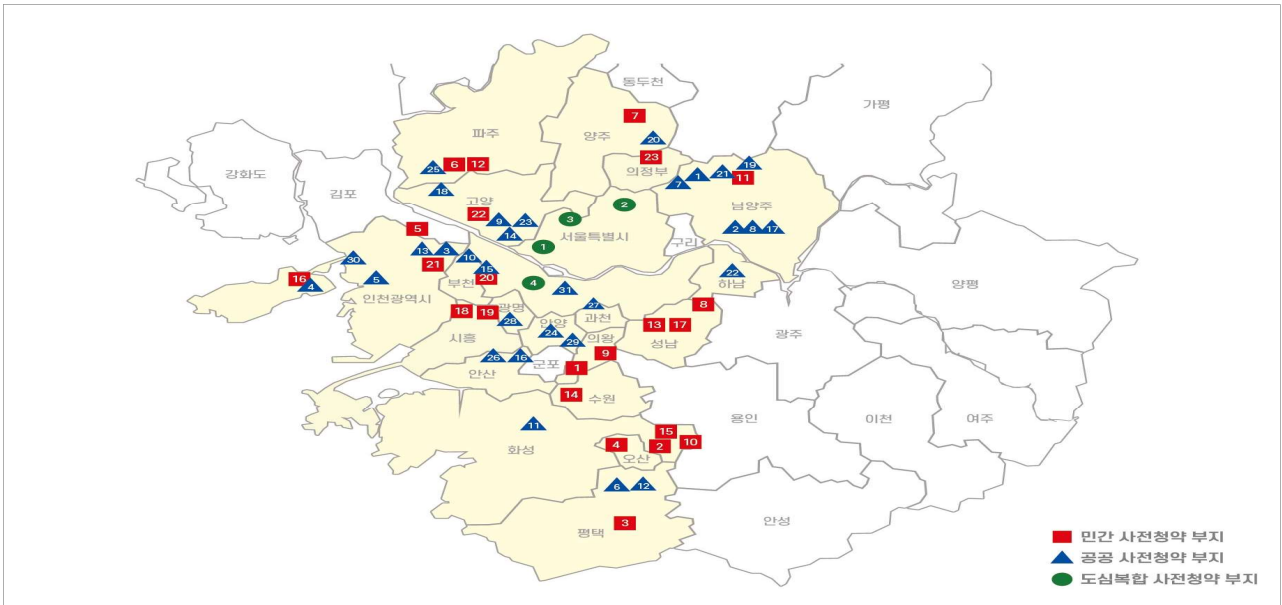
이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택기금과 남일 사무관(☎044-201-3351, 민간 사전청약), 공공택지기획과 최희정 사무관(☎044-201-4441, 공공 사전청약), 부동산개발정책과 김무극 사무관(☎044-201-3438, 택지 계획)에게 연락주시기 바랍니다.

□ **2022년 사전청약 추진계획**

- **공공과 민간을 합쳐 총 7만호 규모, 1분기 중 약 1.53만호의 사전청약을 실시하고, 매분기 1만호 이상 지속 공급**

《 '22년 분기별 사전청약 계획 (단위: 만호) 》

	합계	'22.1Q	2Q	3Q	4Q
총계	7.0	1.53	1.11	1.12	3.25
공공분양	3.2	0.31	0.51	0.72	1.65
민간분양	3.8	1.22	0.60	0.40	1.60



- **공공·민간 분양예정물량 39만호와 전년대비 두배 수준의 7만호 규모의 사전청약 공급을 통해 총 46만호 수준의 공급효과 예상**

* 분양전망(만호, 사전청약 포함) (10년 주) 34.8 ('20) 34.9 ('21) 37.5 ('22^e) 46.0

< 연도별 분양실적 및 전망(단위 만호) >

