

| | | | | |
|---|-------|--|---|---|
|  국토교통부 | | <h1>보도자료</h1> | |  |
| | | 배포일시 | 2021. 11. 15.(월) / 총 7매(본문5, 참고2) | |
| 담당 부서 | 주택기금과 | 담당자 | • 과장 배성호, 사무관 남일, 엄성열 주무관 이진욱, 박세진 • ☎ (044) 201-3351, 3343, 3342, 3345 | |
| 보도일시 | | 2021년 11월 16일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 15.(월) 11:00 이후 보도 가능 | | |

주택 조기 공급을 위한 민간 사전청약 제도기반 마련 신혼부부·생애최초 특별공급 개선을 통한 사각지대 보완

- 「주택공급에 관한 규칙」 일부 개정안 시행(11.16일) -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 11월 중 민간 사전청약을 실시할 수 있도록 세부 절차를 마련하고, 신혼부부·생애최초 특별공급의 청약기회를 확대하는 내용의 『주택공급에 관한 규칙』 일부 개정안을 11월 16일부터 시행한다고 밝혔다.
- 이번 개정안은 국토교통부 위클리 주택공급 브리핑(21.8.25, 사전청약) 및 보도자료(21.9.7, 특공 개선)를 통해 기 발표한 정책을 반영한 것이다.
- 『주택공급에 관한 규칙』 일부 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

<< 공공택지 내 민간 사전청약 도입 >>

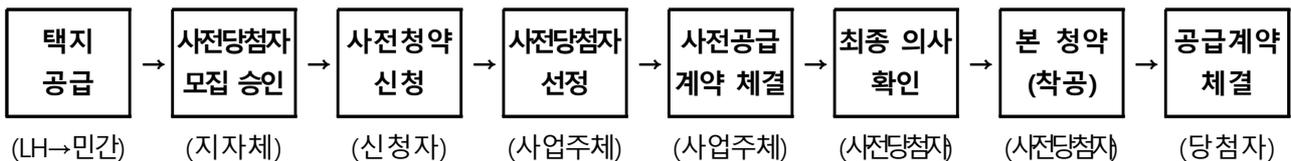
① 사전청약 시행 요건

- 공공분양에 대해서만 적용하던 사전청약을 민간 사업주체도 공공택지를 공급받아 건축설계안을 마련할 경우 실시할 수 있다.
- 민간 사전청약은 착공시에 분양을 진행하는 일반청약 보다 2~3년 앞당겨 주택을 공급할 수 있어 단기 수급 불균형 문제 해소에 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

② 사전청약 주요 절차

- 사업주체는 건축설계안, 공공택지 공급계약서, 주택도시보증공사 (HUG)의 검증을 받은 추정 분양가 검증서 등의 서류를 갖춰 지자체의 사전당첨자모집 승인을 받은 후, 일간신문·누리집(홈페이지) 등을 통해 모집 공고를 한다.
- 청약 희망자는 모집공고안의 세대 수, 평면도, 추정 분양가 등의 정보를 확인하고 사전청약에 참여할 수 있으며, 자격요건을 충족한 신청자는 사전당첨자로서 사전공급계약을 체결할 수 있게 된다.
- 사전당첨자는 본 청약 입주자모집 승인 신청일 15일 전에 분양가 심사위원회를 거쳐 산정된 분양가 등을 확인한 후 본 청약 참여 여부에 대한 의사를 최종 결정할 수 있다.

【사전청약 주요 절차】



③ 사전청약 참여자의 권리보호

- 사전당첨자로 선정되더라도 본 청약 시까지 별도의 금액납부는 없으며, 본 청약에 대한 최종 의사를 확인하기 전까지는 언제든지 사전당첨자의 지위를 포기할 수 있다.
- 또한, 사전당첨자 지위를 포기하거나 지구계획 변경 등의 사유로 사업추진이 어려운 경우 사전청약 당첨으로 제한된 청약통장을 부활시키고, 다른 분양주택 청약에 자유롭게 참여할 수 있다.

④ 사전청약 참여자의 제한 및 유의 사항

- 사전당첨자모집 공고일을 기준으로 자격요건을 충족하면 사전당첨자로 선정될 수 있지만, 주택 수 조건은 본 청약 입주자모집 공고일까지 계속 유지하여야 한다.
 - 또한, 해당 주택건설지역에 거주하고 있으면 거주기간 요건을 충족하지 않아도 사전청약 신청이 가능하나 본 청약 입주자모집 공고일까지는 거주기간을 충족하여야 한다.
- 또한, 재당첨 제한, 특별공급 횟수 제한, 부적격 당첨자 제한 등이 적용되는 자는 사전당첨자로 선정이 될 수 없으며,
 - 사전당첨자로 선정된 세대 구성원은 다른 분양주택의 일반청약*, 민간분양 및 공공분양 사전청약의 당첨자로 선정될 수 없다.
 - * 민간사업자의 예측가능성 및 사업안정성 확보를 위해 다른 분양주택의 청약 제한
 - 사전청약 부적격 당첨 시에는 일정기간* 다른 분양주택의 입주자 및 사전당첨자로 선정될 수 없다.
 - * 수도권 및 투기과열지구·청약과열지역 : 1년 / 수도권 외 지역 : 6개월 등
- 아울러, 사전당첨자로 선정된 자는 본 청약 당첨자와 동일하게 본 청약 당첨일을 기준으로 재당첨 제한, 특별공급 횟수 제한, 민영주택 가점제 적용 제한 등 청약 제한사항을 적용받는다.

<< 민영주택 신혼부부·생애최초 특별공급 개선 >>

① 민영주택 신혼부부 특별공급 개선

- 지금까지 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 140%(맞벌이의 경우는 160%)를 초과하는 신혼부부는 신혼부부 특별공급 청약 기회가 없으며, 자녀수 순으로 공급하는 방식에 따라 무자녀 신혼부부는 사실상 청약 당첨 기회가 제한되어 왔다.

- 앞으로는 신혼부부 특별공급 물량의 30%를 소득* 또는 자녀수에 관계없이 추첨으로 공급하여 특공 사각지대에 놓여있던 신혼부부의 청약 당첨의 기회가 확대된다.

* 부동산 가액(토지: 공시지가, 건축물: 시가표준액, 전세보증금 제외) 약 3.3억원 (「국민건강보험법 시행령」 별표4) 이하인 경우만 허용

- 아울러, 기존 특공 대기수요자를 배려하기 위해 기존의 공급방식 (70% 물량)으로 청약하여 탈락한 자를 새로 도입된 30% 추첨 물량에 포함해서 추첨하도록 하였다.

【신혼부부 특별공급 개선(안)】

| 구분 | | 소득기준 | | 선발방식 |
|----|------------|---------|---------|------|
| | | 외벌이 | 맞벌이 | |
| 민영 | 우선공급 (70%) | 100% 이하 | 120% 이하 | 자녀순 |
| | 일반공급 (30%) | 140% 이하 | 160% 이하 | |
| 국민 | 우선공급 (70%) | 100% 이하 | 120% 이하 | 자녀순 |
| | 일반공급 (30%) | 130% 이하 | 140% 이하 | |

➔

| 구분 | | 소득기준 | | 선발방식 |
|-------|------------------|----------|---------|------------|
| | | 외벌이 | 맞벌이 | |
| (1단계) | 우선공급 (50%) | 100% 이하 | 120% 이하 | 자녀순 |
| | (2단계) 일반공급 (20%) | 140% 이하 | 160% 이하 | |
| (3단계) | 추첨제 (30%) | 소득요건 미반영 | | 추첨제 (자녀수x) |
| 좌 등 | | | | |

② 민영주택 생애최초 특별공급 개선

- 지금까지 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 160%를 초과하는 가구와 1인 가구는 주택구입 경험이 없음에도 생애최초 특별공급 신청이 불가하였다.

- 앞으로는 생애최초 특별공급 물량의 30%를 소득*을 초과하는 가구 및 1인 가구에 대해서도 청약기회를 제공한다.

* 부동산 가액(토지: 공시지가, 건축물: 시가표준액, 전세보증금 제외) 약 3.3억원 (「국민건강보험법 시행령」 별표4) 이하인 경우만 허용

- 아울러, 신혼부부 특공과 마찬가지로 기존 특공 대기수요자를 배려하기 위해 기존의 공급방식(70% 물량)으로 청약하여 탈락한 자를 새로 도입된 30% 추첨 물량에 포함해서 추첨하도록 하였다.

【 생애최초 특별공급 개선(안) 】

| 구분 | | 소득기준 | 선발방식 | 구분 | | 소득기준 | 선발방식 |
|----|------------|---------|------|-----|------------|----------|---------------|
| 민영 | 우선공급 (70%) | 130% 이하 | 추첨제 | 1단계 | 우선공급 (50%) | 130% 이하 | 추첨제 |
| | 일반공급 (30%) | 160% 이하 | | 2단계 | 일반공급 (20%) | 160% 이하 | |
| 국민 | 우선공급 (70%) | 100% 이하 | 추첨제 | 3단계 | 추첨제 (30%) | 소득요건 미반영 | 추첨제 (1인가구 가능) |
| | 일반공급 (30%) | 130% 이하 | | 좌 동 | | | |

○ 또한, 주택 보유 경험이 없는 2030세대 실수요자의 주거안정 지원을 위해 민영주택 생애최초 특별공급 비율을 공공택지에서는 현행 15%에서 20%로, 민간택지에서는 현행 7%에서 10%로 확대한다.

⇒ 민영주택 신혼부부·생애최초 특별공급 개선사항은 이 규칙 시행일 (11월 16일) 이후 입주자 모집승인(사전청약의 경우에는 사전당첨자 모집 승인)을 신청하는 주택부터 적용된다.

□ 국토교통부 배성호 주택기금과장은 “이번 개정안을 통해 분양 물량 조 기공급 효과와 함께 기존 특공 사각지대에 놓여있던 실수요자의 내 집 마련 기회가 확대 될 것으로 기대”한다고 밝혔다.

□ 이번에 개정·시행되는 「주택공급에 관한 규칙」 일부 개정안 전문은 법제처 “국가법령정보센터” (www.law.go.kr)에서 확인할 수 있다.

| | | |
|--|---|--|
|  공공누리 공공저작물 자유이용허락 |  청약정보 | 이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 「사전청약」 관련해서는 주택기금과 남일 사무관(☎ 044-201-3351), 「신혼부부·생애최초 특공」 관련해서는 엄성열 사무관(☎ 044-201-3342)에게 문의하여 주시기 바랍니다. |
|--|---|--|

참고 1

사전청약 절차

| | | |
|-----|------|------------------------|
| 단계별 | 사업주체 | 주택청약업무수행기관 (한국부동산원) |
|-----|------|------------------------|

사전청약 사전준비 (택지공급계약 체결 후 6개월 이내)

| | | |
|----------------|--|--|
| 일정협의 / 관련서류 준비 | <ul style="list-style-type: none"> ▶모집일정 사전협의(한국부동산원) ※ 모집공고일 기준 최소 2주 전 ▶주택 건축설계안 마련 ▶추정분양가 작성 및 HUG 검증 ▶사전당첨자 모집공고(안) 작성 | <ul style="list-style-type: none"> ▶사전청약 대상입지 및 입지별 예상 공급일정·물량 관리 ※ 청약홈 공개 (매월 업데이트) |
|----------------|--|--|

사전청약 입주자 모집

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| 사전당첨자모집승인 / 청약접수 및 사전당첨자 발표 | <ul style="list-style-type: none"> ▶사전당첨자 모집승인신청(시·군·구청장) ※ 공공택지 공급계약서, 주택 건축설계안, 추정분양가 검증서, 사전당첨자 모집공고안 등 첨부 ▶승인 후 10일 이상 모집공고 (일간지, 인터넷, 청약홈 등) | <ul style="list-style-type: none"> ▶청약홈 공고 및 청약접수 ▶사전당첨자 선정 및 발표 ※ 동호수 배정 미 실시 |
| ↓ | <ul style="list-style-type: none"> ▶당첨사실 통보 및 자격확인을 위한 관련서류 제출 요청 | <ul style="list-style-type: none"> ▶청약제한사항 및 국토부 주택소유검색결과 사업주체 제공 |
| ↓ | <ul style="list-style-type: none"> ▶당첨자 제출서류, 한국부동산원 제공 정보 등을 활용하여 청약자격 검증 ▶정당한 사전당첨자와 사전공급계약 체결, 당첨자·부적격자 명단 통보 | <ul style="list-style-type: none"> ▶사전당첨자 및 부적격 당첨자 명단 등록 및 관리 |
| ↓ | <ul style="list-style-type: none"> ▶사전당첨자가 사전당첨자의 지위를 포기하는 경우 명단 통보 | <ul style="list-style-type: none"> ▶사전당첨자 명단에서 삭제 |

최종 계약의사 확인 (주택건설사업계획 승인 이후 본 청약 입주자모집승인신청 이전)

| | | |
|---------------------|--|---|
| 사전당첨자의 공급계약 체결의사 확인 | <ul style="list-style-type: none"> ▶분양가심사위원회를 거쳐 분양 가격 산정 ▶본 청약 입주자모집승인신청 15일~7일 전까지 사전당첨자에게 분양가격 등 본 청약 관련정보 통지, 공급계약 체결의사 확인 후 그 결과(미응답자 포함)를 한국부동산원에 통보 | <ul style="list-style-type: none"> ▶계약 포기자(미응답자 포함)는 사전당첨자명단에서 삭제 ※ 계약포기 물량은 본 청약 물량으로 전환, 본 청약 물량 확정 |
|---------------------|--|---|

본 청약

| | | |
|-----------------------|--|---|
| 본 청약 입주자 모집 / 공급계약 체결 | <ul style="list-style-type: none"> ▶본 청약 입주자모집승인 및 모집공고 실시 ▶거주기간(주민등록등·초본) 충족 및 주택수(주택소유 검색결과) 유지여부 확인 후 정당한 사전당첨자와 공급계약 체결 ※ 부적격자는 당첨이 취소되고 일정 기간 청약 제한 적용 | <ul style="list-style-type: none"> ▶본 청약 청약홈 공고 및 청약접수 ▶본 청약 당첨자 선정 및 전체 동호수 추첨결과(사전당첨자 포함) 발표 ▶본 청약 당첨자 주택소유 검색 요청 시 사전청약 계약대상자도 포함하여 전산 검색 결과 통보 |
|-----------------------|--|---|

참고 2

공공 및 민간 사전청약 비교

| 구분 | | 공공 사전청약 (입주예약자) | 민간 사전청약 (사전당첨자) |
|----------------------|---------------------|--|---|
| 기본 정보 | 공급대상 | 공공택지 內 공공분양 | 공공택지 內 민간분양 |
| | 일반·특별 공급비율 | 일반 15%, 특별 85% * 기관추천 15%, 다자녀 10%, 노부모 5%, 신혼 30%, 생초 25% | 일반 37%, 특별 63% * 기관추천 10%, 다자녀 10%, 노부모 3%, 신혼 20%, 생초 20% |
| | 관련규정 | 공공주택특별법 시행규칙 * 공공분양주택 입주예약자 업무 처리지침 | 주택공급에 관한 규칙 * 제2절의2(사전공급계약 등) 제4절(주택 사전청약) |
| 사전 자격심사 | 청약제한 | 사전청약 시 기준으로 제한* 여부 판단 * 재당첨 제한, 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한, 특별공급 희수제한, 가점제 제한, 부적격 당첨자 청약 제한 | |
| | 일반·특별공급 청약자격 | 사전청약 시 기준으로 청약자격 심사 | |
| 사후 자격심사 | 주택 수 유지 | 사전청약 시 주택 수*를 본 청약 시까지 계속 유지 * (무주택세대구성원) 공공 사전청약 입주예약자, 민간 사전청약 특별공급 및 일반공급 추첨제(무주택 참여자) 당첨자 등 | |
| | 거주기간 충족 | 사전청약 시 거주기간 미충족자는 본 청약 시까지 충족 * 다만, 사전청약 당시 해당지역에 주소지를 두고 거주하고 있어야 함 | |
| | 타(他) 청약 당첨여부 | 본 청약 시까지 일반청약 당첨사실이 없어야 함 | - * 일반청약 신청·당첨 제한 |
| 사전청약 당첨 후 제한사항 | 타(他) 청약제한 | 공공·민간 사전청약 참여 제한 | 공공·민간 사전청약 및 일반청약 참여 제한 |
| | 사전당첨자 지위 포기 시 제한 | 당첨일로부터 일정기간* 공공 사전청약 참여 제한 | 제한없음 |
| | 부적격 당첨 취소자 | 당첨일로부터 일정기간* 공공 사전청약 참여 제한 | 당첨일로부터 일정 기간* 민간 사전청약 및 일반청약 참여 제한 |
| | 재당첨 제한 등 | 최종 입주자로 확정된 자는 본 청약 당첨자 발표일부터 재당첨 제한 등 각종 제한 적용 | |

* 수도권 1년, 수도권 외의 지역 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역 1년), 위촉지역 3개월