

배포 일시	2022. 12. 28.(수)		
담당 부서	공공주택추진단 공공택지기획과	책임자	과 장 차상헌 (044-201-4505)
		담당자	사무관 장이슬 (044-201-4441) 주무관 구현승 (044-201-4529)
보도일시	2022년 12월 29일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 28.(수) 11:00 이후 보도 가능		

12.30일 “공공분양주택 50만호” 시범사업, 첫 사전청약 시작

- 나눔형(고양창릉, 양정역세권, 고덕강일3) 1,926호, 시세 70% 이하
- 일반형(남양주진접2) 372호, 시세 80% 수준 공급

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 12월 30일부터 “공공분양주택 50만호” 공급대책의 후속조치로 2,298호 사전청약을 시행한다고 밝혔다.

- 이번 사전청약은 청년 특공 등이 포함된 나눔형 도입 이후 처음 시행되는 시범사업으로, 나눔형은 고양창릉(877호), 양정역세권(549호), 서울 고덕강일 3단지(500호), 일반형으로는 남양주진접2(372호)가 공급될 예정이다.



* 위치에 표시된 예정 교통망은 향후 기본계획 변경 등 사업 추진현황에 따라 변경될 수 있음

- 고양창릉은 일부 설계 변경이 필요하여 당초 계획 1,322호에서 877호로 조정되었다. 현 설계 기준으로 안정적으로 공급 가능한 호수를 이번에 우선 공급하고, 공급감소분에 대해서는 설계 변경을 통해 '23년 중 추가 세대를 공급할 예정이다. 또한, 필요시 고양창릉지구 내 타 블록을 추가로 확보하여 당초 계획한 물량 이상으로 공급될 수 있는 방안도 검토할 예정이다.
- 남양주 진접2의 경우 부동산 시장상황 등을 고려하여 당초 계획 2개 블록 754호에서 1개 블록 372호로 물량을 조정한 것으로, 이번에 제외된 블록에 대해서 소비자 수요와 시장 상황 등을 고려하여 '23년에 공급할 예정이다.
- 고양창릉과 양정역세권은 나눔형(이익공유형)으로 시세 70% 수준으로 공급하며, 향후 LH에 환매시 시세 차익의 70%를 수분양자에게 귀속한다. 또한 연 1.9~3.0%의 금리*로 최장 40년간 분양가의 80%까지 대출가능하여 청년 및 무주택 서민의 내 집 마련 꿈을 앞당길 수 있을 것으로 기대된다.
 - * 現 디딤돌 대출금리 등을 전제로 산정된 것으로 시점 및 상황에 따라 일부 변동 가능
- 고덕강일 3단지는 토지임대부 분양주택으로 토지는 공공이 소유하고, 건축물만 수분양자에게 건설원가 수준으로 분양하는 것으로, 수분양자는 토지임대료를 지불한다
- 남양주진접2은 일반형으로 시세 80% 수준으로 공급되며, 이익공유의 조건이 없는 분양주택이다. 소득 등 자격요건에 따라 디딤돌, 보증자리론 대출이 가능하다.

1. 12월 공급지구별 입지여건

- 고양창릉은 일산신도시와 서울도심 사이에 위치하고 있으며 지하철 3호선, 경의중앙선, GTX-A노선(예정) 등이 갖추어진 교통의 요충지로 주변 삼송·원흥지구와 연계하여 생활여건이 편리하다.

- 이번에 공급되는 S3 블록은 단지 인근에 유치원과 초등학교 설립이 계획되어 있으며, 휴식·산책을 위한 공원이 연접하여 쾌적한 주거 환경을 확보할 계획이다.

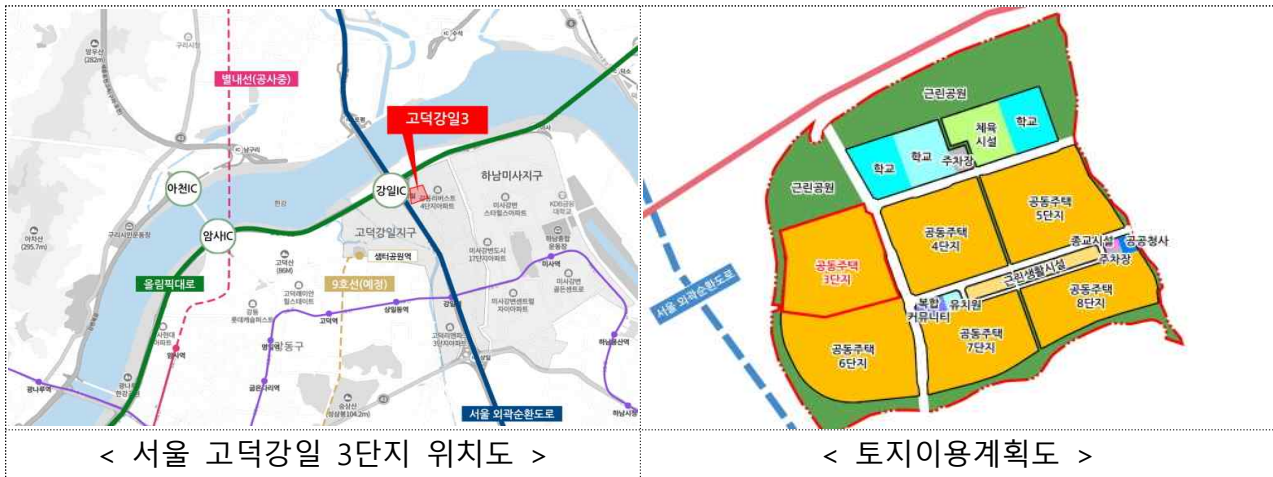


□ 양정역세권은 양정역(경의중앙선)이 위치한 역세권 지구로, 잠실까지의 거리가 13km 정도로 강남권 접근성도 우수하다.

- 지구 북측에는 수석-호평 간 고속화도로, 남측에는 서울-양양 고속도로가 있어 광역교통이 편리하며, 첨단산업 유치를 통한 직주복합 도시로 조성할 계획이다.
- 이번 공급예정인 S5 블록은 양정역 500m 이내의 역세권이며, 단지 인근에 초등학교와 중학교 설립이 예정되어 있고, 아래로는 율석천이 흐르고 있어 교육여건과 자연환경도 우수하다.



- 고덕강일 3단지는 서울 도심에 위치하고 북쪽으로는 한강, 남쪽으로는 망월천이 흐르고 있으며, 유치원, 초등·중학교가 가까워 주거 환경이 뛰어나고, 올림픽대로, 강일IC와 인접하여 교통 접근성도 우수하다.



- 남양주진접2 지구는 풍양역(4호선, 9호선 예정)을 신설할 예정이며, 남양주를 동서로 관통하는 국지도 98호선(수동~오남) 개통이 예정되어 있어 서울과 강원 서북권 접근성이 우수하다.

- 또한, 별내신도시·왕숙신도시 생활권을 공유하는 입지로서, 풍부한 녹지(수락산·왕숙천 등)와 편리한 도시인프라를 동시에 누릴 수 있도록 조성 예정이다.
- 이번 공급예정인 A7블록은 신설예정인 풍양역(4·9호선)에서 400m 이내의 역세권으로, 인근에 유치원과 초등·중학교가 있어 생활 및 교육환경이 우수하다.



2. 12월 공급지구 추정분양가

- 사전청약 추정분양가는 분양가 상한제에 따라 산정되며, 이번 3개 지구는 전용면적 60㎡ 이하의 경우 2~3억원대, 전용면적 74㎡~84㎡의 경우 3~5억원대 수준으로 산출되었다.

【사전청약 추정분양가】

(단위 : 천원)

구 분	지구	블록	주택형	사전청약 공급호수	추정분양가격
나눔형 (1,926호)	고양창릉	S3	46㎡	18호	297,920
			55㎡	172호	376,490
			59㎡	445호	397,780
			74㎡	51호	494,890
			84㎡	191호	552,830
	양정역세권	S5	59㎡	257호	308,570
			74㎡	140호	378,870
			84㎡	152호	428,310
	서울 고덕강일	3단지	59㎡	500호	355,375
일반형 (372호)	남양주진접2	A7	55㎡	74호	314,060
			59㎡	298호	337,480

* 추정분양가는 사전청약 공고 시점 추정가격으로 실제 분양가는 본 청약 시점에 결정 예정

3. 사전청약 신청자격

- 사전청약 신청자격은 “사전청약 입주자모집 공고 시점”을 기준으로 청약자격 등을 심사하나, 해당지역 거주요건의 경우 사전청약 공고일 기준 거주 중이면 일단 신청이 가능하며 본 청약 입주자모집 공고일까지 거주기간을 충족해야 한다.

- 나눔형의 경우, 전체 물량 중 80%는 특별공급으로, 청년(15%), 신혼부부(40%), 생애최초(25%)로 구분되며, 나머지 20%가 일반공급으로 배정된다.
- 일반형의 경우, 전체 물량 중 70%는 특별공급으로, 신혼부부(20%), 생애최초(20%), 다자녀(10%), 노부모부양(5%), 기관추천(15%)으로 구분되며, 나머지 30%가 일반공급으로 배정된다.
- 분양제도 개편으로 새로 도입된 추첨제는 일반공급 중 잔여공급(나눔형, 일반형 공통)을 대상으로 하며, 무주택세대구성원 및 입주자저축 가입만으로 청약 가능하다.
- 자산요건·소득요건 등 구체적인 자격은 공고문을 통해 확인 가능하다.

4. 청약접수일정

- 2023년 2월 특별공급부터 순차적으로 청약접수가 시작되어, 3월 23일에는 고덕강일 3단지 당첨자를 발표하고, 3월 30일에는 고양창릉, 양정역세권, 남양주진접2 당첨자를 발표할 예정이다.

【 사전청약 일정 】

시행사	공급지역	공고	접수(나눔형+일반분양형)		발표
			특별공급	일반공급	
LH	고양창릉, 양정역세권, 남양주진접2	'22.12.30	'23.2.6~2.10	'23.2.13~2.17	'23.3.30
SH	서울 고덕강일3단지	'22.12.30	'23.2.27~2.28	(우선) '23.3.2~3.3 (잔여) '23.3.6	'23.3.23

- 당첨자 발표일이 다른 공공분양주택에 중복 신청할 경우 먼저 발표된 당첨권이 우선*되며, 당첨자를 대상으로 자격 검증 등을 거쳐 최종당첨자가 확정된다.

* (예시) 고덕강일 3단지(당첨자발표 '23.3.23)와 고양창릉(당첨자발표 '23.3.30)에 모두 신청하여, 고덕강일 3단지에 당첨되었을 경우 고양창릉 당첨자에서는 제외됨.

- 사전청약 신청은 LH 공급지역은 사전청약 누리집(사전청약.kr), SH 공급지역은 서울주택도시공사 누리집 내 인터넷청약시스템(i-sh.co.kr)에서 가능하며, 현장접수처 방문 접수는 방문예약을 신청한 인터넷 사용취약자(만65세이상 및 장애인)에 한하여 가능하다.

【 사전청약 지구별 현장접수처 】

현장접수처	해당지구	주소 및 연락처
고양	고양창릉	경기도 고양시 덕양구 삼송동 218-4 (☎02-381-4007)
남양주	양정역세권, 남양주진접2	경기도 남양주시 별내동 816-1 (☎031-575-8055)
서울	고덕강일	서울 강남구 개포로 621 SH공사 2층 대강당(☎1600-3456)

- 원희룡 국토교통부 장관은 “이번 사전청약은 청년, 신혼부부, 무주택 실수요자들이 우수입지의 주택을 저렴한 가격으로 마련할 수 있는 좋은 기회가 될 것”이라고 하면서,
- “앞으로도 청년 등 무주택 실수요자들이 내집 마련의 꿈을 실현할 수 있도록 공공분양주택 50만호 공급을 차질 없이 추진해 나가겠다”고 밝혔다.

참고1

공공분양주택 입주자 청약 자격 (나눔형 및 일반형)

□ 청약 자격

○ 무주택세대구성원 및 입주자저축 가입*

- 신청자, 배우자, 신청자 및 배우자의 세대별 주민등록표에 등재된 신청자의 직계존속 및 직계비속 등 전원이 무주택(청년 특별공급의 경우, 신청자 본인만 검증)이어야 하며, 주택청약종합저축(청약저축 포함) 가입자가 대상

* 입주자저축 자격 요건

특별공급					일반공급	
청년	신혼부부	생애최초*	다자녀	노부모부양	우선공급*	잔여공급
6개월 경과, 6회 이상 납부	6개월 경과, 6회 이상 납부	입주자저축 1순위 (12개월 경과, 12회 이상 납부) * 선납금 600만원이상 납입	6개월 경과, 6회 이상 납부	입주자저축 1순위 (12개월 경과, 12회 이상 납부)	입주자저축 1순위 (12개월 경과, 12회 이상 납부)	입주자저축 가입자

* 단, 「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구인 <서울 고덕강일 3단지>의 경우 일반공급 1순위 또는 생애최초 특별공급의 자격을 인정받기 위해서 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항 1순위 요건(입주자저축에 가입하여 2년이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월 납입금을 24회 이상 납입, 세대주, 무주택세대구성원으로서 과거 5년 이내 무주택세대구성원 전원이 다른 주택의 당첨자가 되지 아니하였을 것)을 모두 충족해야 함

□ 유형별 청약 자격

공급유형		자격
특별 공급	청년	- 만 19세 이상 만 39세 이하로 혼인 중이 아니며, 과거 주택소유사실 없는 분
	신혼부부	- 혼인기간 7년 이내이거나 6세 이하 자녀를 둔 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족
	생애최초	- ①~③ 모두 해당 ① 생애 최초로 주택을 구입하는 분 ② 혼인 중 또는 미혼인 자녀(태아 포함)가 있는 분 ③ 근로자 또는 자영업자로 5년이상 소득세 납부자
	다자녀	- 미성년 자녀(태아 포함)가 3명 이상인 분
	노부모부양	- 만 65세 이상 직계존속을 3년 이상 부양한 세대주
일반 공급	우선공급 잔여공급	- 무주택세대구성원

□ 공급유형별 청약가능 주택유형

나눔형	나눔형·일반형	일반형
청년 특별공급	신혼부부·생애최초 특별공급, 일반공급	다자녀·노부모·기관추천 특별공급

□ 공급유형별 소득·자산 요건

구분		특별공급					일반공급
		청년	신혼부부	생애최초	다자녀	노부모부양	
소득		(본인) 월평균소득 140% 이하 (449만원이하)	(세대) 월평균소득 130% 이하 (3인, 807만원이하) (맞벌이 140% (3인, 869만원이하))	(세대) 월평균소득 130% 이하 (3인, 807만원이하)	(세대) 월평균소득 120% 이하 (3인, 745만원 이하)	(세대) 월평균소득 120% 이하 (3인, 745만원 이하)	(세대) 월평균소득 100% 이하 (3인, 620만원이하) * 일반형의 경우 전용면적 60㎡ 이하만 적용
자산	나눔형 (총자산)	260백만원 이하 (부모 순자산 975백만원 이하)	341 백만원 이하		해당 없음		341백만원 이하
	일반형 (부동산 및 자동차)	해당 없음	부동산 21,550만원 자동차 3,557만원 * 일반형의 경우 전용면적 60㎡ 이하만 적용				

1. 같은 날자에 공고되는 나눔형 주택과 일반형 주택에 동시 신청해도 되나요?

☐ 당첨자 발표일이 같은 사전청약 주택 중 1인 1지구만 신청이 가능하며, 2지구 이상 중복 당첨 시 부적격 처리되오니 유의하시기 바랍니다.

* 단, 신청자 및 신청자와 동일세대 내에서 1인 이상이 사전청약 입주자모집공고 내 (나눔형, 일반형) 단지에 중복 및 교차청약 시 모두 부적격처리 됨

2. 특별공급과 일반공급에 둘 다 신청가능한지 ?

☐ 1세대 내 무주택세대구성원 중 1인이 동일 블록 내에서 특별공급 1개와 일반공급 1개를 중복신청이 가능하며 특별공급 사전청약 당첨자로 선정되면 일반공급 당첨자 선정에서 제외됩니다.

3. 공공사전청약 당첨자 발표 때 동호수도 배정되나요?

☐ 사전청약 당첨자 발표 때에는 동호수는 배정 되지 않습니다.

○ 동호수 배정은 본청약시 주택청약업무수행기관(나눔형의 경우 주택청약업무수행기관 또는 공공주택사업자)의 컴퓨터 프로그램에 의해 무작위 추첨으로 결정됩니다.

4. 달라진 일반공급 우선공급 및 잔여공급 선정방식은 무엇인가요?

- ☐ 일반공급 중 우선공급은 일반공급 물량의 80%를 입주자저축 1순위자*에게 우선공급하며, 경쟁 시에는 순차제** 방식에 따라 선정합니다.

* 공급지역이 수도권인 경우, 입주자저축 가입기간 1년 경과 및 월 납입금 12회 이상 납부

** (전용 40㎡ 초과) 3년 이상 무주택세대구성원으로서 저축총액(매월 최대 10만원까지만 인정)이 많은 분

- ☐ 또한, 우선공급 결과를 반영한 총 잔여물량은 우선공급 낙첨자와 잔여공급 신청자를 대상으로 추첨제 방식으로 공급하며, 무주택세대구성원 및 입주자저축 가입자격만으로도 잔여공급 청약신청이 가능*합니다.

* 당첨자 발표 이후 소득 및 자산기준 등을 검증하므로, 자세한 내용은 공고문 참조

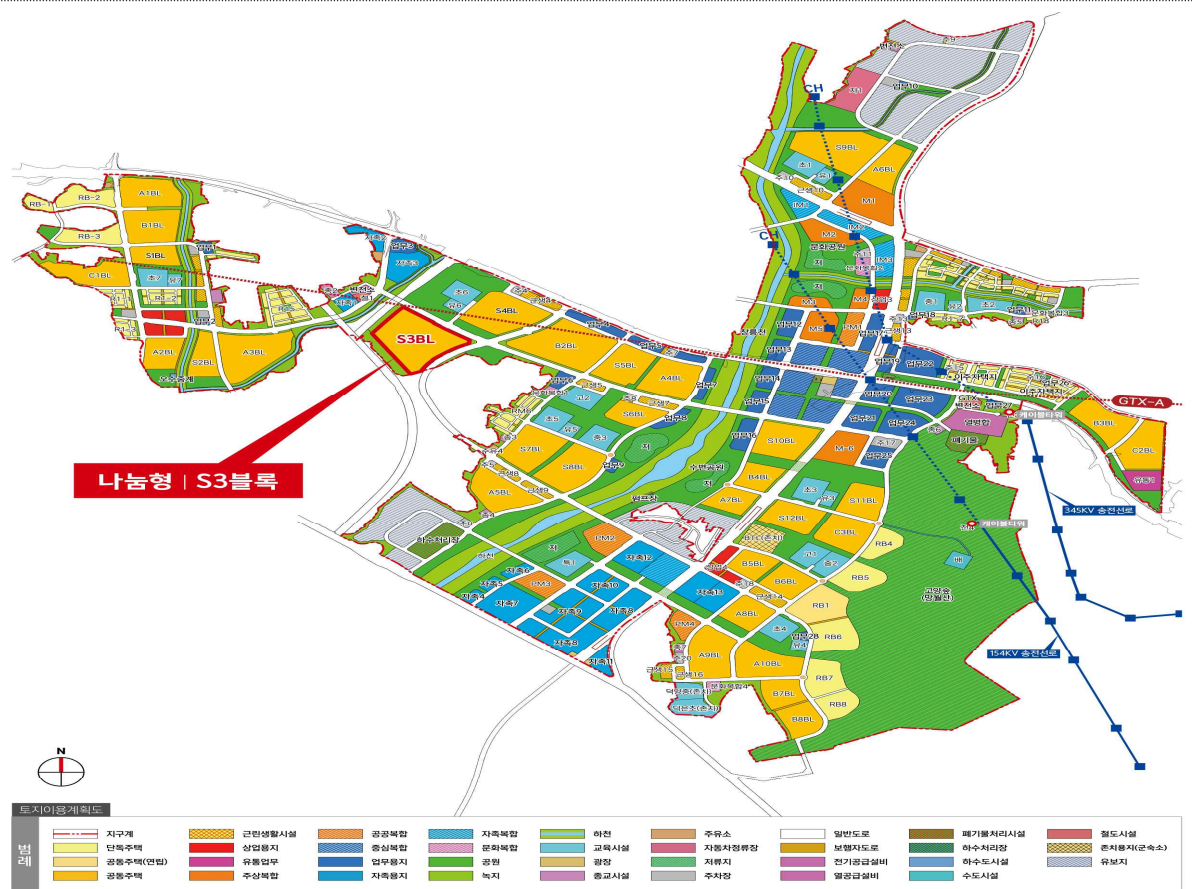
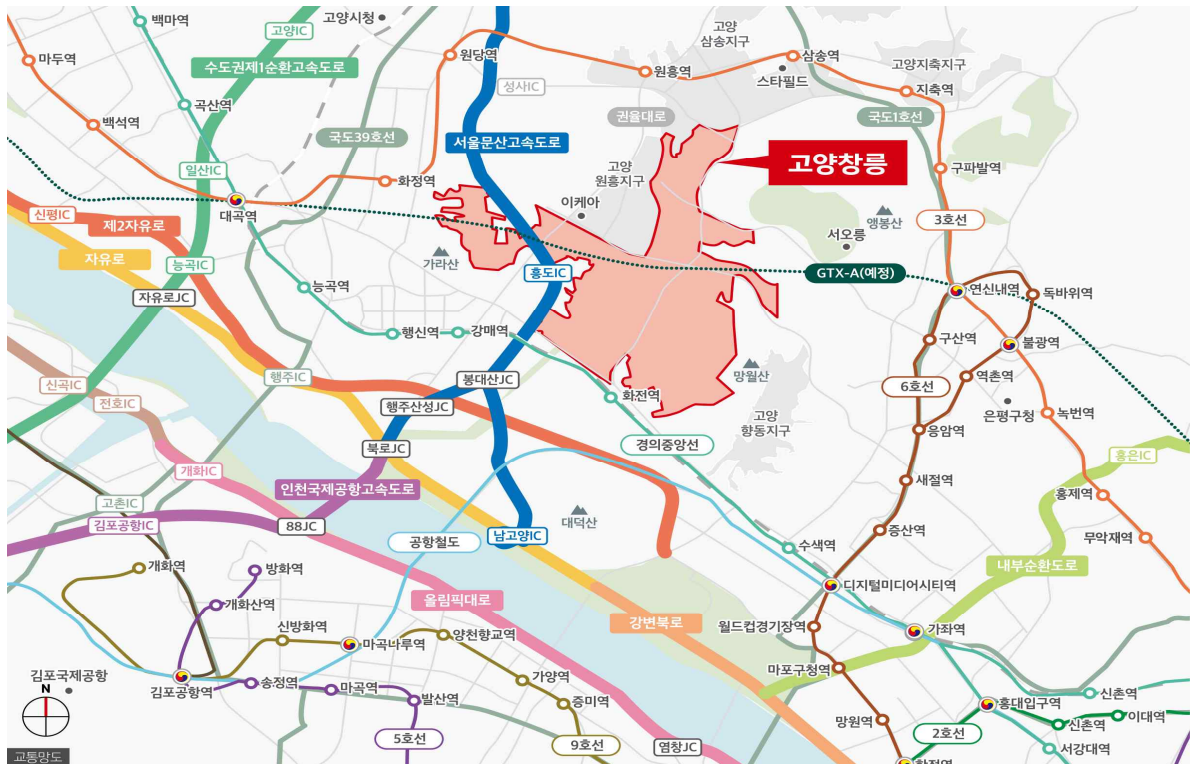
5. 공공사전청약 당첨 포기자 및 부적격 당첨자 제한 기간은 어떤가요?

- ☐ 공공사전청약 당첨 포기자 및 부적격 당첨자와 그 세대에 속한 자는 당첨자 발표일로부터 6개월* 동안 공공 사전청약 당첨자로 선정될 수 없습니다.

* 「공공분양주택 입주예약자 업무처리지침」 개정으로 기존 1년→6개월로 단축

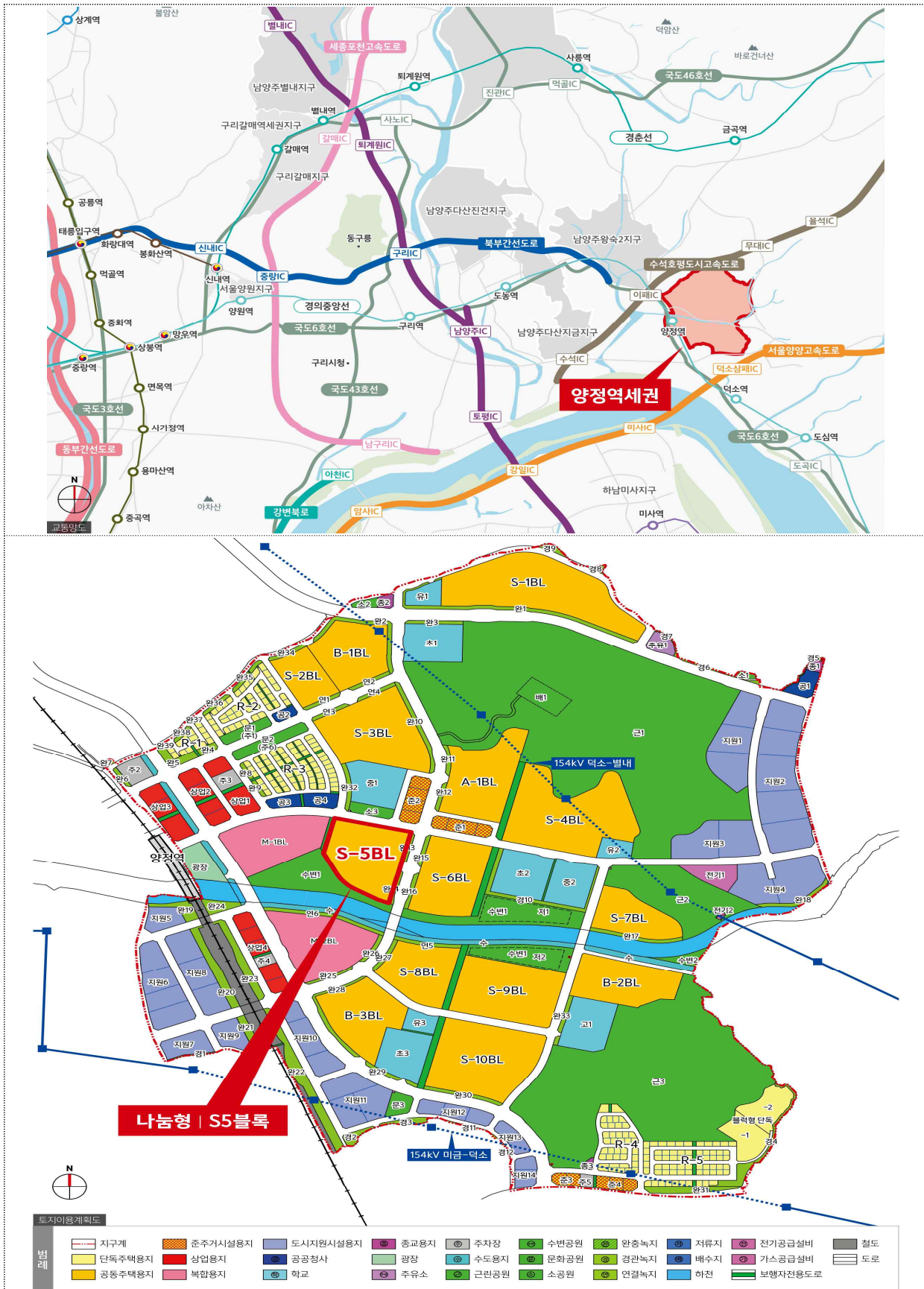
참고 3

고양창릉 위치도 및 토지이용계획도



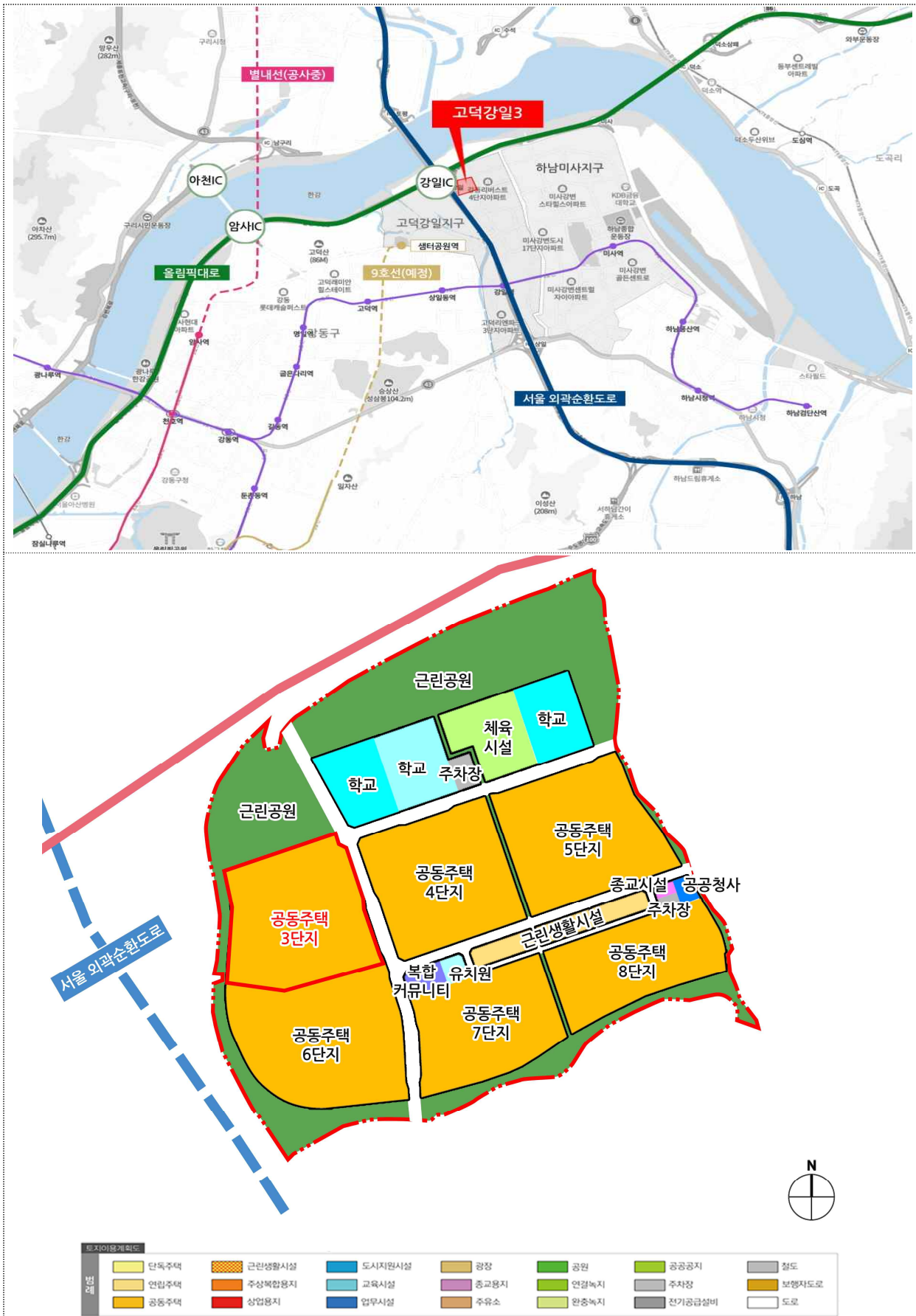
참고 4

양정역세권 위치도 및 토지이용계획도



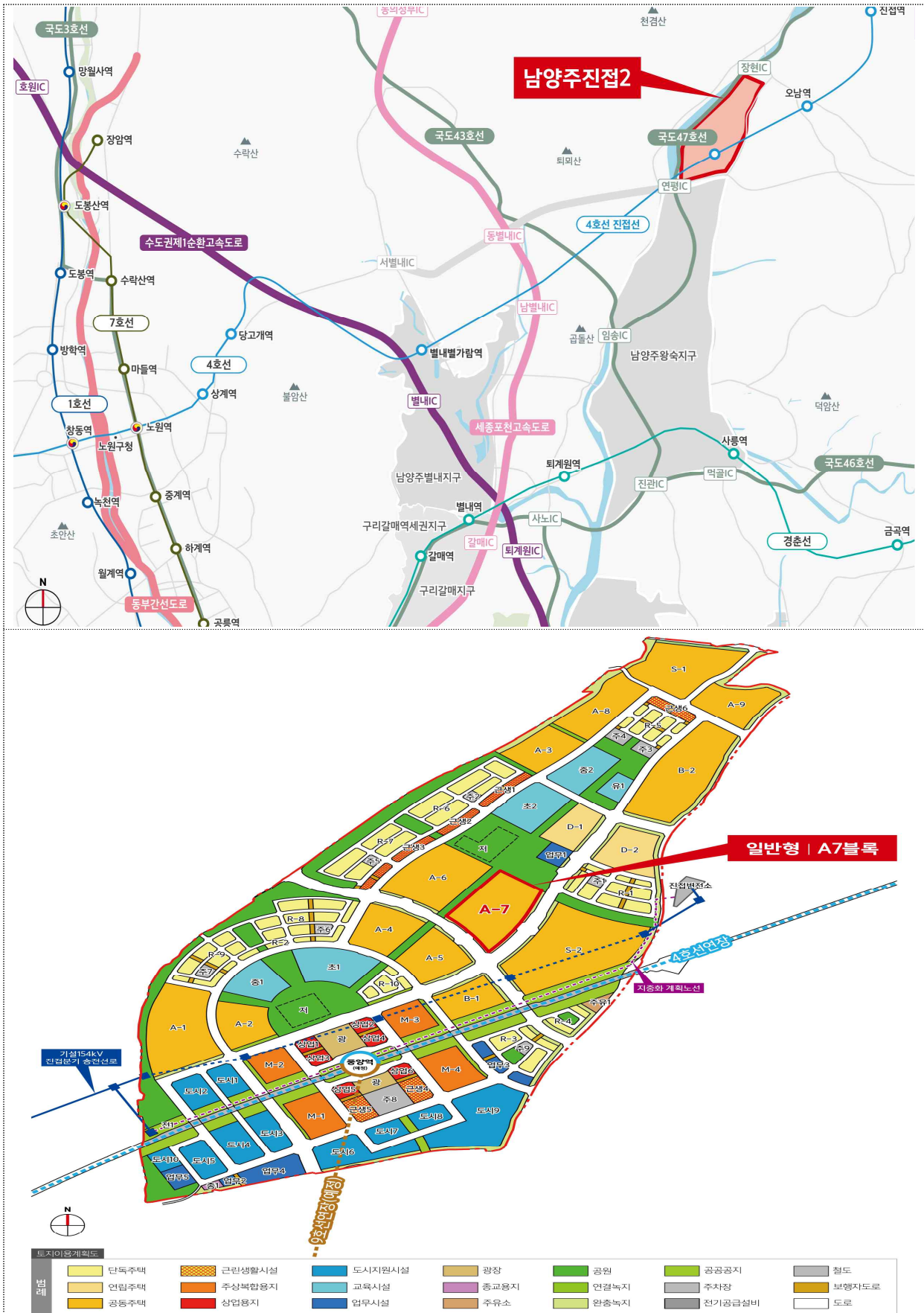
참고 5

서울 고덕강일3단지 위치도 및 토지이용계획도



참고 6

남양주진접2 위치도 및 토지이용계획도



참고 7

사전청약 공급지구 위치도



* 위치도에 표시된 예정 교통망은 향후 기본계획 변경 등 사업 추진현황에 따라 변경될 수 있음