
공공택지 사전청약 확대 방안

2021. 8.

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

I. 최근 주택시장 동향	1
II. 사전청약 확대 시행	4
III. 사전청약 활성화를 위한 택지제도 개편방안 ..	15
IV. 민간시행 사전청약의 정보공개 및 안내	17
V. 향후 추진일정	18

I. 최근 주택시장 동향

1 시장동향

- (가격) 3080+대책 이후 상승폭이 축소되던 서울·수도권 주택가격은 규제완화 및 개발 기대감으로 인해 상승폭 재확대

< APT 매매가격 상승률(부동산원 주택가격동향조사) >

	최근 6개월						최근 4주			
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	7.4주	8.1주	8.2주	8.3주
서울	0.67	0.49	0.43	0.48	0.67	0.81	0.18	0.20	0.20	0.21
수도권	1.71	1.40	1.33	1.21	1.53	1.64	0.36	0.37	0.39	0.40

- (서울) 도시·건축 규제완화 기대감의 영향을 받은 노후 아파트*와 대출규제 완화**에 따른 외곽지역 중저가 아파트 위주로 상승

* 건령별(21.7월, %) : 5년 이하 0.68, 5~10년 0.54, 10~15년 0.60, 15~20년 0.67, 20년 초과 1.03

** 실수요자 대출규제 완화(7.1~) : LTV 우대비율 10→20%p 확대(한도 4억), 대상주택 가액 6→9억원 등

- (수도권) GTX·지하철 연장 등 교통여건 개선 지역, 정비사업 추진 지역 등을 중심으로 상승세

* 7월 APT 매매가격 상승률(부동산원 주택가격동향조사, %)

: [교통여건 개선 기대] 군포 3.60 시흥 3.22 남양주 1.92 파주 1.15

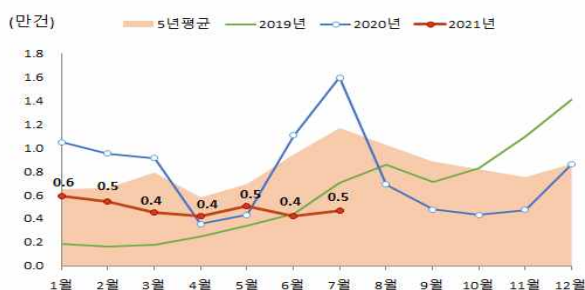
[정비사업 기대] 안양동안 3.95 안산단원 3.21 의왕 3.14 등

- (거래) 가격 상승세에도 불구하고, 아파트 매매 거래량은 감소세

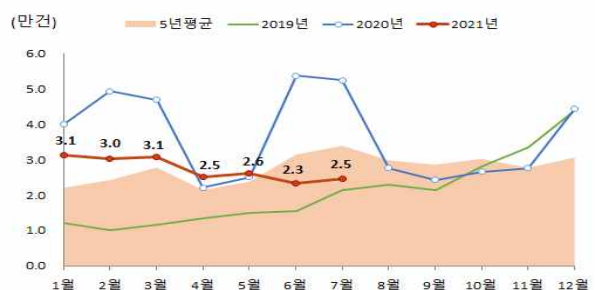
- (서울) 금년 아파트 거래량은 예년 평균수준을 지속 하회 중이며, 5월 이후 매도·매수자 간 호가 차이 등으로 예년의 약 40%로 급감

- (수도권) 금년 3월 이후 아파트 거래량이 감소세로 전환되었고, 6월 부터는 예년 평균수준을 하회

< 서울 아파트 매매거래량 >



< 수도권 아파트 매매거래량 >



2 시장상황 평가 및 전망

- (평가) 최근 집값 상승은 초저금리 下 유동성 유입이 지속되는 가운데, 공급 불안심리와 집값상승 기대감의 복합작용이 원인
- (공급) 최근 4년간('17년~'20년) 주택공급 실적은 역대 최고 수준으로, 수도권 연평균 28.1만호, 서울 연평균 7.6만호 공급
 - * 주택(만호) : (전국) '08~'20평 44.4→'17~'20 54.6, (수도권) 22.3→28.1, (서울) 6.8→7.6
 - APT(만호) : (전국) '08~'20평 30.9→'17~'20 41.1, (수도권) 14.8→20.1, (서울) 3.6→4.4
- 다만, 3기 신도시 본격 분양·입주, 3080*사업 본 지구지정 등 그간 대책이 가시화되기 전까지는 공급 부족심리가 지속될 우려
- (수요) 경기회복과 코로나19 위기 극복을 위해 '19년 하반기부터 기준 금리를 인하*하면서 시중 유동성이 주택시장으로 유입
 - * 기준금리(%) : ('19.7) 1.75→1.5 ('19.10) 1.5→1.25 ('20.3) 1.25→0.75 ('20.5) 0.75→0.5
↳ '19.7월 이후 10개월간 1.75%→ 0.5%로 총 1.25%p인하
- ** 전국 주택 매매거래 금액(조원) : '17년 22.1, '18년 14.8, '19년 44.1, '20년 49.0

< 금리인하 前後 주담대 증가분 및 주택가격 지수 >

시기	주택담보대출 증가분(조원)	아파트 매매가격 지수		
		부동산원		KB
		동향조사	실거래	동향조사
전체기간 ('17.5~'21.4, 48개월)	141.4 (100.0%)	전국 12.1 수도권 22.2	전국 31.4 수도권 54.4	전국 21.5 수도권 35.1
금리인하 전 ('17.5~'19.6, 26개월)	58.3 (41.2%)	전국 -0.8 수도권 4.3	전국 1.0 수도권 9.7	전국 3.3 수도권 8.9
금리인하 후 ('19.7~'21.4, 22개월)	83.1 (58.8%)	전국 13.0 수도권 17.2	전국 30.1 수도권 40.7	전국 17.6 수도권 24.0

- 젊은 층을 중심으로 '내 집 마련 불안감'이 확산되면서 갭투자, 금융대출 등을 활용한 주택 매수도 지속

- 1) 갭투자자 중 무주택자 비중(%) : '20.上 52.6%, '20.下 64.6%, '21.上 64.7%
- 2) 수도권 APT 매수금액 구성('21.上, %) : (전체) 자기자본 52%, 보증금승계 25%, 차입금 23%
(30대) 자기자본 41%, 보증금승계 26%, 차입금 33%

- (전망) 수급 여건을 감안하면 중장기적으로 주택가격 조정 전망
 - (공급) 수도권 30만호, 8.4, 3080+ 대책 등 205만호 공급계획이 본격 추진되면서 향후 10년간 주택공급은 예년 수준을 크게 상회
 - 다만, 금년 수도권(18.6만호) 및 내년 서울(3.6만호) 아파트 입주 물량이 일시 감소하며 각각 '22년, '23년부터 회복 전망
- * 수도권 아파트는 '22년(20.3만호)부터 서울 아파트는 '23년(5.0만호 이상)부터 회복 전망

< 장래 공급전망 검토('21~'30, 민간공급물량 포함) >

		10년 평	5년 평	'20	'21 ^e	'22 ^e	'21~'30년평
전국	전체	46.9	54.0	47.1	46.0	48.9	56.3
	아파트	31.7	39.3	37.3	32.2	37.4	43.6
수도권	전체	23.4	27.7	25.0	27.9	27.6	31.4
	아파트	14.8	18.9	19.4	18.6	20.3	23.5
서울	전체	7.3	7.8	8.2	8.3	8.1	10.7
	아파트	3.7	4.2	5.7	4.2	3.6	7.0

- (수요) 기초경제 여건과 주택가격 간 괴리 심화¹⁾, 통화정책 정상화²⁾ 시사, 가계부채 관리 강화³⁾ 등은 안정요인으로 작용 전망
 - 1) 주택구입부담지수(서울) : ('15.1Q) 83.7 → ('17.1Q) 103.6 → ('19.1Q) 129.9 → ('21.1Q) 166.2
 - 2) 美 FOMC 7월 의사록 "조기 테이퍼링 시사", 한은 "연내 질서있는 통화정책 정상화"
 - 3) 차주단위 DSR 도입(7월~), 신용대출 규모 연소득 이내 제한(8.16 발표) 등

3 정책 방향

- 現 상황에서 조기 시장안정을 위한 최선의 정책은 차질없는 공급 대책 추진 및 체감도 제고로 시장에 '주택공급 확신'을 부여하는 것
 - 특히, 집값 상승에 대한 기대로 미래 주택수요가 현재화된 만큼, 既계획 공급물량을 조기 공급하여 늘어난 단기수요에 대응 필요
 - 아울러 금융·통화당국의 유동성 관리를 통해 주택시장으로의 추가 유동성 유입 및 자산시장 버블 확대 방지 노력도 지속

☞ 정부 역량을 총동원하여 수도권 30만호 공급, 5.6·8.4 공급대책, 3080+ 공급방안 등 既발표 205만호 공급대책을 차질 없이 추진

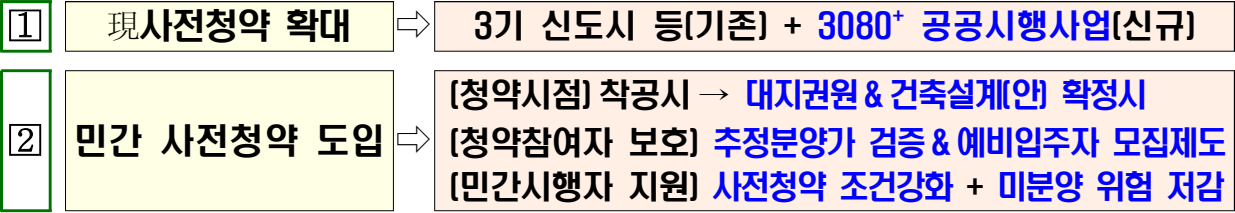
☞ 동시에, 既 계획된 물량의 사전청약을 대폭 확대하여 수급 불안을 완화함으로써 주택시장 조기안정 도모

II. 사전청약 확대 시행

1 추진현황 및 보완필요 사항

- (추진현황) 사전청약은 기존보다 2~3년 가량 앞당겨 예비입주자를 선정하는 제도로, 본 청약 시(착공 후) 최종 의사 확인 후 계약체결
 - 現사전청약의 근거는 공공주택법 시행규칙에 규정되어 있으며, LH 등 공공이 시행하는 공공분양 분에 대해서만 실시중
 - 현재 3기 신도시 등 공공택지 30곳, 총 50만호 공급계획 물량 중 12%인 6.2만호를 대상으로, '22년까지 사전청약 진행* 예정
 - * (21년) 3.2만호, 7.28일을 시작으로 10·11·12월 진행 / (22년) 잔여물량 3.0만호 예정
- (보완필요) 3기 신도시 등 現사전청약은 높은 호응*을 보였으나, 기축주택으로의 수요쏠림을 완화하기에는 물량이 다소 부족
 - * 1차(7.28일 착수) 사전청약 결과, 4.3천호 공급에 총 9.3만명 신청(인천계양 84㎡ 381:1)
 - 다만, 3기 신도시 등 공공택지 공공시행 사업은 대지조성 공사·보상절차 진행 등 사유로 추가 사전청약 물량 발굴에 한계
 - * 과거 보금자리 사전청약(10년)때와 같이 청약당첨 후 대기 장기화를 방지하기 위해 토지주 보상, 지구계획 수립 등 어느 정도 사업절차가 진행된 경우만 사전청약 실시
 - 공공택지 외 공공이 시행하는 他사업에도 사전청약 확대 필요
 - * 공공택지 외 민간이 시행하는 재개발·재건축의 경우 조합갈등 등으로 사업장기화 우려
 - 공공택지 내 민간시행 사업은 이미 구체적인 지구계획이 수립*되어 있어 사전청약에 활용 가능한 부지가 많으나,
 - * LH 등 공공이 지구계획 수립 및 주택건설을 위한 조성공사 착수 후 민간에 택지매각
 - 청약 참여자 보호를 위한 사전청약 절차 등 제도적 기반이 없고, 민간시행자 참여유인 및 리스크 관리 방안*도 마련할 필요
 - * 사전청약 당첨자가 일시에 이탈하는 경우 착공시 자금조달 계획 등에 차질 발생 우려

2 사전청약 확대 방안 (3년 한시 적용)



24년 상반기까지 신규 사전청약 10.1만호 추가 실시
(기존 물량 포함 시 약 16.3만호)

	합계	'22년 까지			'23년 이후			
		계	'21.下	'22.上	'22.下	계	'23.上	'23.下~'24.上
총 계	16.3	10.0	3.8	3.1	3.1	6.3	1.6	4.7
신규 사전청약	10.1	3.8	0.6	1.6	1.6	6.3	1.6	4.7
공공택지 민간(신규)	8.7	3.4	0.6	1.6	1.2	5.3	1.1	4.2
3080+ (신규)	1.4	0.4	-	-	0.4	1.0	0.5	0.5
現 사전청약	6.2	6.2	3.2	1.5	1.5	-	-	-

※ 택지제도 개편을 통해, 사전청약 16만호와 별개로 민간 시행사가 既보유하고 있는 택지에서 공급 예정인 대기물량 6.4만호의 본 청약 조기화도 병행추진

※ 주택시장 조정국면 진입 시, 사전청약 물량 조정·적용시기 단축 등 탄력적 제도 운영 예정

1 공공택지 민간시행 사업

① (적용대상) 민간 시행자가 LH 등 택지조성 사업자로부터 공공 택지를 공급 받은 후, 해당 부지에 주택을 건설·공급하는 사업

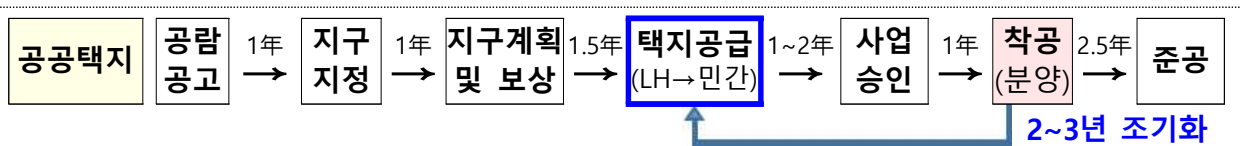
* 주체별 역할 : (LH) 지구계획수립 & 택지공급 & 대지조성공사 / (건설사) 주택건설 및 분양

** (택지사업 절차) 지구지정(정부) → 지구계획수립(LH) → 대지조성공사 착공 & 택지 공급(LH) → 대지조성공사 준공 & 토지사용허가(LH) → 주택건설·분양(건설사)

- 다만, 대지조성 공사가 준공되어 토지사용허가를 받은 경우는 언제든지 본 청약(착공)이 가능하므로, 사전청약 대상에서 제외

② (청약시점) 민간 시행자가 택지를 공급(계약)받은 후 건축설계(안)이 마련*되면 사전청약이 가능토록 하여, 청약시점 약 2~3년 조기화

* 구체적 지구계획이 확정된 후 택지가 공급되며, 건축계획(안) 마련에 통상 2개월 가량 소요



③ (청약절차) 청약 참여자의 권리보호와 민간시행자의 손해방지, 양 측면에서 균형잡힌 『예비입주자 모집제도』 신설·운영

* 현재 3기 신도시 사전청약은 공공주택특별법령에 근거가 있어 민간 시행사업에 적용 불가

※ **예비입주자 모집 제도 운영 절차(안)** ☞ 주택공급에 관한 규칙 개정필요 사항

사전청약 가능시점 도래 → ① 추정분양가격 산정·검증 → ②③ 예비입주자 모집 승인·공고 → ④ 사전청약 접수 → ⑤ 당첨자 선정 및 관리 → ⑥ 착공 및 본청약 → 입주

1) 추정분양가격의 산정·검증 (추정분양가격 산정·검증 가이드 마련)

- 민간시행자는 건축설계(안)을 바탕으로 추정분양가를 산정하고, HUG(분상제)의 분양가 검증 이행 (지자체 담당자가 참여하는 위원회 구성)

* 시행자가 HUG에 추정분양가 검증을 신청하는 경우 대지권원 확인 증빙 및 건축설계(안) 첨부

2) 예비입주자 모집 신청 및 승인 (제도신설, 공급규칙 개정)

- 민간시행자가 추정분양가 검증을 받은 후 지자체에 예비 입주자 모집 승인을 받아야만 사전청약이 가능하도록 규정

* 지자체는 ① 지구계획 ② 대지권원 ③ 추정분양가 검증서를 확인한 후 예비 입주자 모집 승인

3) 예비입주자 모집 공고 (제도신설, 공급규칙 개정)

- 예비 입주자 모집 시에는 사전청약 세대수, 평형별 타입, 평형별 추정분양가 등을 공개하도록 의무화

< 現사전청약 VS 민간 사전청약(안) 시행조건 비교 >

	現분양제도	現사전청약	민간 사전청약
모집시기	착공과 동시	지구계획승인시	건축설계(안) 마련 후
모집요건	대지의 소유권 확보, 분양보증 가입, 착공	-	대지의 권원 확보 및 추정분양가 검증
행정절차	시장·군수·구청장 입주자모집 승인	-	시장·군수·구청장 예비 입주자모집 승인 * ① 지구계획 ② 대지권원(계약서) ③ 추정분양가 검증서 첨부

4) 사전청약 접수 (제도 신설, 공급규칙 개정 + 청약홈 시스템 개편)

- 사전청약 희망자는 본 청약시 필요한 청약통장, 자산·소득요건 등을 갖추어 청약홈을 통해 사전청약 신청

* 소득·자산요건, 특공요건(신혼 7년·생초·다자녀·노부모 봉양)은 사전청약시 기준 판단, 무주택 요건, 거주요건 등 당첨자 유지를 위한 자격은 본 청약시 기준 판단 (☞참고)

5) 당첨자 선정 및 관리 (청약홈 운영, 부동산원)

- 사전청약 당첨자는 시행자와 별도의 **사전 공급계약***을 체결

* 일종의 매매예약 형태의 계약이나 별도의 금전납부 없이 체결 (본청약시 납부)

- 사전청약 당첨시 청약통장을 사용한 것으로 간주하고, 당첨자의 지위를 유지하는 한, 해당 청약통장으로 **他청약 참여 제한***

* 3기 신도시 등 사전청약의 경우는 他사전청약만 제한/ 他본청약은 참여가능
→ 민간시행자의 예측가능성 및 사업안정성 확보를 위해 청약통장 일부제한 필요

- 다만, 당첨자 지위 포기는 언제든지 가능토록 하고, 지위를 포기 하면 자유롭게 타 사업의 청약에 참여 가능

6) 착공 및 본 청약 실시

- 사업시행자는 착공 후 **확정분양가**를 산정하고, 사전청약 당첨자 **최종의사** 확인 후 **분양계약 체결** → 잔여물량은 본 청약시행

* 최종의사 확인과정에서 당첨자 지위를 포기해도 청약통장 부활

< 민간 사전청약 참여조건 강화(안) >

	現분양제도	現사전청약	민간 사전청약
분양가	착공시 확정분양가 공개	사전청약시 추정분양가 공개 (LH 산정)	사전청약시 추정분양가 공개 (민간 산정+부동산원 검증)
청약조건	청약통장 필요	청약통장 필요	청약통장 필요
당첨시 청약통장	사용불가	타청약에 사용가능	사용불가 (다만, 지위 포기시 통장 부활)
지위포기	불가(계약포기는 가능)	언제든지 가능	언제든지 가능

참고 1

사전청약 신청을 위한 신청자격 및 당첨유지 자격

구분		現 사전청약	민간 사전청약
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 42%, 특별 58% (기관추천 10%, 다자녀 10%, 노부모 3%, 신혼 20%, 생초 15%)
신청 자격	청약통장	청약 통장 사용으로 간주하지 않음	사용 간주 (지위 포기 시 부활)
	재당첨 제한 적용중인 경우	신청가능	신청불가
	소득·자산요건	<u>사전청약 시를 기준으로 판단</u> (이후 소득·자산 요건 심사無)	
	특별공급 요건	<u>사전청약 시를 기준으로 판단</u> <ul style="list-style-type: none"> • (신혼) 혼인기간 7년 이내 등 • (생애최초) 주택소유 경험 無 등 • (다자녀) 미성년 자녀 3명 이상 등 • (노부모부양) 65세 이상 직계존속 3년 이상 부양 등 	
당첨자 유지 자격	무주택 요건	본 청약시까지 유지	
	거주요건	<u>본 청약시를 기준으로 판단</u> ※ 다만, 사전청약 접수시 해당 지역에 주소지를 두고 있어야함 (ex. 과천의 경우 과천거주자 30% 수도권 거주자 70% 선정)	
	타청약 참여	他 LH 사전청약만 참여 불가 (언제든 당첨자격 포기 가능)	他 사전청약, 본 청약 모두 참여 불가 (언제든 당첨자격 포기 가능)
재당첨 제한		본 청약 후 분양계약 체결 시 재당첨 제한	

④ (활성화 방안) 한시적 택지공급제도 개편으로 물량 극대화

- (매각 예정 택지) 추천방식·경쟁방식 모두에 대해 택지공급계약 체결 후 6개월 이내에 사전청약을 실시하는 조건 부여

- (매각 후 미착공 택지) 택지 既보유업체(토지사용시기 미도래)가 제도 개편 6개월 내 사전청약을 시행하는 경우, 他택지 공급 시 우대

※ 주택시장 조정국면 진입으로 본청약에서 당첨자 이탈·미분양이 발생하는 경우를 대비, 공공이 일부 분양물량에 대해 매입

* (예) 민간시행자가 실시하는 사전청약 물량의 최대70% 가량을 LH·HUG·리츠 등이 매입
↳ 시장상황에 따라 임대 또는 수급조절 용도로 활용

⑤ (공급물량) 사전청약 8.7만호를 공급하고, 청약참여자의 선호도가 높은 60㎡ 이상 중대형 평형을 기존 사전청약 보다 많이 공급

* 60㎡이상 비중(20년 기준) : (공공분양) 60㎡미만 33.7% / 60㎡~84㎡ **62.1%** / 84㎡ 이상 **4.2%**
(민간시행) 60㎡미만 10.2% / 60㎡~84㎡ **73%** / 84㎡ 이상 **16.8%**

- (매각예정부지) 전체 매각 예정부지(~'23) 8.8만호 중 계획 변경 등 감안하여 공급상한 85% 적용(8.8만→ 7.5만, 매각 후 6개월 내 공급)

	합계	'22년 까지			'23년 이후			
		계	'21.下	'22.上	'22.下	계	'23.上	'23.下~'24.上
총 계	7.5	2.2	-	1.0	1.2	5.3	1.1	4.2
경기·인천	5.2	1.5	-	0.8	0.7	3.7	0.8	2.9
지방	2.3	0.7	-	0.2	0.5	1.6	0.3	1.3

- (매각&토지사용 미도래) 토지를 매각했으나 토지사용시기가 미도래한 물량 3만호에 대해 공급상한 85% (3만→ 2.5만) 및 기대 참여율 가정

	합계	기대 참여율			
		25%	50%	75%	100%
토지사용시기 미도래(사전청약)	2.5	0.6	1.2	1.9	2.5
경기·인천	1.7	0.4	0.8	1.2	1.7
지방	0.9	0.2	0.4	0.7	0.9

※ 사전청약과는 별개로, 既보유 택지에서 제도개편 6개월 내에 본 청약을 실시하면 他택지 공급 시 일부 우대 (대기물량 6.4만호)

- 이를 통해, ①토지사용시기가 既도래했으나 분양을 실시하지 않고 있는 택지(3.7만호)의 사업장기화를 방지하고, ②제도개편 6개월 내 토지사용시기가 도래하는 택지*(2.7만호)는 즉각 분양하도록 유도

* '22년 1분기 내에 토지사용시기가 도래하는 택지에도 사전청약을 적용하는 경우 사전청약 이후 즉시 본청약을 실시해야하는 등 업무비효율, 청약절차 중복 등 업체부담 우려

참고 2 내공사 매각예정 및 既매각부지 리스트

※ "밀출"은 2기 신도시 / "밀출"은 3기 신도시

① (매각예정부지 8.8만호) 6개월 내 사전청약 조건부로 공급 추진

■ 수도권 60,136호	■ 지방 27,748호(50B)
<p>- '21.下, 9,019호</p> <p>① 남양주(진접2): 1,431호 ⑤ 의왕(월암): 731호 ② 성남(금토): 336호 ⑥ 인천(계양): 1,312호 ③ 성남(북정1): 510호 ⑦ 파주(운정3): 2,600호 ④ 수원(당수): 1,149호 ⑧ 화성(동탄2): 950호</p>	<p>- '21.下, 2,202호</p> <p>① 행정중심복합도시: 318호 ② 괴산(미니복합타운): 417호 ③ 대구(연호): 498호 ④ 밀양(부북): 375호 ⑤ 광주(선운2): 594호</p>
<p>- '22.上, 8,402호</p> <p>① 고양(장항): 760호 ⑤ 시흥(거모): 1,610호 ② 성남(금토): 216호 ⑥ 시흥(하중): 1,124호 ③ 인천(계양): 1,881호 ⑦ 의정부(우정): 826호 ④ 부천(원종): 205호 ⑧ 평택(고덕): 1,780호</p>	<p>- '22.上, 6,478호</p> <p>① 괴산(미니복합타운): 436호 ② 울산(다운2): 2,118호 ③ 창원(명곡): 349호 ④ 경산(대임): 593호 ⑤ 칠곡(북삼): 648호 ⑥ 남원주역세권: 2,078호 ⑦ 익산(소라): 256호</p>
<p>- '22.下, 9,188호</p> <p>① 양주(회천): 1,280호 ⑤ 군포(대야미): 1,501호 ② 남양주(양정): 1,906호 ⑥ 부천(대장): 1,914호 ③ 남양주(진접2): 397호 ⑦ 안양(매곡): 281호 ④ 시흥(거모): 1,010호 ⑧ 인천(계양): 899호</p>	<p>- '22.下, 3,603호</p> <p>① 괴산(미니복합타운): 435호 ② 부산(강동): 403호 ③ 울산(다운2): 960호 ④ 울산(태화강변): 315호 ⑤ 경산(대임): 861호 ⑥ 칠곡(북삼): 629호</p>
<p>- '23년, 33,527호</p> <p>① 인천(계양): 1,396호 ⑩ 고양(창릉): 4,592호 ② 부천(대장): 3,447호 ⑪ 고양(탄현공원): 1,181호 ③ 과천(과천): 1,147호 ⑫ 구리(갈매): 947호 ④ 부천(역곡): 1,690호 ⑬ 안산(장상): 2,569호 ⑤ 부천(종합운동장): 277호 ⑭ 남양주(왕숙): 2,183호 ⑥ 성남(낙생): 995호 ⑮ 남양주(왕숙2): 1,209호 ⑦ 안산(신길2): 1,191호 ⑯ 수원(당수): 1,292호 ⑧ 용인(언남): 2,346호 ⑰ 의왕(청계2): 370호 ⑨ 하남(교산): 2,365호 ⑱ 인천(검단): 1,326호 ⑳ 평택(고덕): 3,004호</p>	<p>- '23년, 15,465호</p> <p>① 행정중심복합도시: 2,319호 ② 괴산(미니복합타운): 143호 ③ 부산(명지2단계): 4,440호 ④ 경산(대임): 897호 ⑤ 칠곡(북삼): 1,317호 ⑥ 사천(선인): 611호 ⑦ 목포(임성): 3,911호 ⑧ 오송(화장품): 659호 ⑨ 충주(안림): 1,006호 ⑩ 제주(김녕): 162호</p>

* 인허가 변경, 공모유형 등에 따라 지구별 블록, 세대수 변동가능

② (既 매각부지 3만호 '22.2분기 이후 토지사용시기 도래) 공공택지 인센티브 적용으로 '21년.下~'22년 1분기 중 사전청약 가능 물량

■ 수도권 19,453호(23BL)	■ 지방 10,124호(10BL)
① 오산(세교): 6,263호	① 김해(진례): 566호
② 이천(중리): 3,174호	② 대구(산단2): 3,707호
③ 양주(회천): 2,569호	③ 세종(행복도시): 3,699호
④ 고양(장항): 2,878호	④ 울산(다운2): 1,446호
⑤ 인천(검단): 4,569호	⑤ 남청주(현도): 706호

③ (既 매각부지 6.4만호 토지사용시기 既도래 & '22.1분기 이전 토지사용시기 도래) 대책발표 후 6개월내 본 청약시 인센티브 등으로 조기공급 유도

- 토지사용시기 既 도래 물량: 3.7만호(수도권 2.7만호, 지방 1만호)

■ 수도권 26,937호(42BL)	■ 지방 10,614호(17BL)
① 이천(마장): 354호	① 아산(배방): 1,061호
② 오산(세교): 4,544호	② 대구(도남): 2,418호
③ 화성(동탄2, 남양, 비봉, 병점) : 11,558호	③ 부산(장안): 1,685호
④ 인천(검단, 영종) : 6,798호	④ 밀양(나노산단): 785호
⑤ 파주(운정): 131호	⑤ 군산(신역세권): 1,538호
⑥ 안성(아양): 945호	⑥ 창원(가포): 660호
⑦ 양주(회천): 2,168호	⑦ 충남(도청이전신도시) : 708호
⑧ 시흥(장현): 439호	⑧ 보령(명천) : 1,020호
	⑨ 당진(석문산단) : 739호

- '22.1분기 이전 사용시기 도래: 2.7만호(수도권 1.9만호, 지방 0.8만호)

■ 수도권 19,111호(29BL)	■ 지방 7,608호(12BL)
① 오산(세교) 897호	
② 의왕(고천) 1,485호	
③ 평택(고덕) 4,208호	① 남원주(역세권): 1,076호
④ 화성(동탄2) 2,070호	② 양산(사송): 5,836호
⑤ 인천(검단) 1,535호	③ 충남(도청이전신도시): 696
⑥ 파주(운정) 8,916호	

※ '22년 1분기까지 본 청약을 실시하는 경우에 한

2 3080+ 공공시행 사업

① (적용대상) 공공 단독시행 사업 중 입법완료 등으로 지구지정이
가시화 되어 있는 도심공공복합사업 및 주거재생혁신지구

* 도심공공복합 : 56곳 약7.6만호 후보지 선정→ 지구지정 요건(2/3동의) 확보 후보지 13곳 (1.9만호)
주거재생혁신지구 : 선도사업 후보지 7곳을 선정하고 주민설명 및 세부계획 수립 중

② (청약시점) 현재 착공 후 시행하는 청약을 사업계획이 확정되는
복합사업계획인가 및 토지주 우선공급 이후 실시

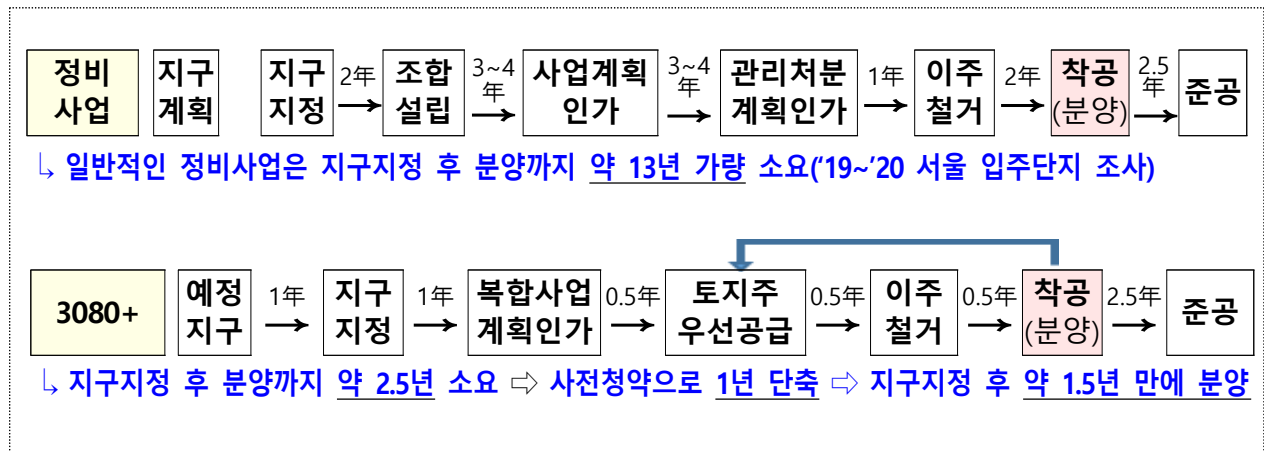
* 도심복합사업은 복합사업계획인가시 건축계획 및 전체 공급물량이 확정되고, 우선
토지주에 대한 공급물량을 확정해야 제3자 분양물량이 확정되는 점을 고려

- 이 경우, 지구지정→ 분양까지 약 1~2년 내에 가능해져 일반적인
정비사업 보다 최대 11~12년 가량 단축하는 효과

* 현행 재개발·재건축 등 정비사업은 정상적으로 진행해도 지구지정→분양까지 약 13년 가량
소요('19년~'20년 서울 입주단지 조사결과)

- 사전청약 진행 후 약 1년 뒤 착공, 3~4년 뒤 입주 가능 전망

< 3080+ 및 사전청약의 공급 조기화 효과 >



③ (청약절차) 현행 3기 신도시 등 공공택지 사전청약 제도와 동일
하게 LH 등 공공시행자 공신력을 바탕으로 간이하게 운영

- 공공택지 민간시행 사업과 달리, 별도의 예비입주자 모집 승인을
거치지 않고, 당첨 시에도 청약통장 사용 등에 자율성 부여

* 청약참여자가 당첨되어도 자유롭게 他분청약에 신청 가능 + 청약통장 사용제한無

④ (사전청약 기준) 3080+ 본청약 자격과 동일한 선정기준 적용

- 특히, 공공분양의 85㎡이하 일반 공급 비중 상향(15%→50%) 및 추첨제 (일반공급의 0%→30%)를 사전청약에 적용(既 발표, 2.4일)

* 청년·신혼부부의 관심이 높은 추첨제 물량은 100% 사전청약으로 선정

↳(예) 일반공급 사전청약 물량배분 : 총 85% = 특공 50% + 일반(순차) 20% + 일반(추첨) 15%

< 청약 물량배분 비교(투기과열지구 내 85㎡이하) >

	국민주택	민영주택		3080+사업
		공공택지	민간택지	
특별공급	85%	58%	50%	50%
일반공급 (선정방법)	15% (순차제 100%)	42% (가점제 100%)	50% (가점제 100%)	50% (순차제 70%) (추첨제 30%)

⑤ (공급물량) 공공택지 민간 시행사업과 동일하게 일반 분양물량의 85%까지 사전청약으로 공급

	합계	'22.下	'23.上	'23.下
총 계	1.35	0.38	0.47	0.50
서울	0.93	0.38	0.28	0.27
경기·인천	0.19	-	0.07	0.12
지방	0.23	-	0.12	0.12

⑥ (입지) 현재까지 발표된 3080+ 관련 사업 후보지 중 주민동의 (2/3) 및 본 지구지정 완료 순으로 순차 공급 추진

- 8월 현재 기준으로 금년 중 지구지정이 가능한 서울 도심 13곳 (1.9만호)에 대해서는 '22년 하반기부터 사전청약 본격 착수

* 법률시행이 예정된 9월말까지 주민동의 2/3를 충족하는 경우 금년 중 본지구 지정 추진

< 주민동의 확보 현황(8.24일 기준) 및 사전청약 시점 >

2/3 충족	13곳 (약1.9만호)	증산4, 수색14, 불광1 근린공원, 쌍문역 동측, 방학역, 쌍문역 서측, 쌍문1동 덕성여대, 연신내역, 녹번동 근린공원, 고은산 서측, 신길2, 창동674 인근, 불광329-32 인근	⇒ '22.下
50% 충족	7곳 (약0.75만호)	방학초교 인근, 신길15구역, 녹번역 인근, 수유12구역, 미아16구역, 용마터널인근, 창2동 주민센터	⇒ '23.上
30% 충족	7곳 (약1만호)	신길4구역, 미아역 동측, 송중동주민센터인근, 삼양역 북측, 캠프조지 인근(대구), 제물포역 인근, 상봉터미널	
10% 충족	7곳 (약0.9만호)	영등포역 인근, 새절역 동측, 수유역 남측1, 수유역 남측2, 가산디지털역 인근, 용마산역 인근, 용두청량리역 인근	

참고 3 사전청약 세부물량 산출기준

① **공공택지(8.7만호)**: 매각예정부지: 7.5만호, 기 매각부지:1.2만+α

< 매각예정부지 >

- ① 사전청약 가능한 공공택지 매각 예정물량(~'23) **8.8만호** 산정(LH)
- ② 추후 계획변경 등 감안 사전청약물량은 전체세대의 **85% 제한**(상한)

	①전체세대	② 물량상한(85%)				
			'21.下	'22.上	'22.下	'23년
총 계	8.8	7.5	1.0	1.2	1.0	4.3
경기·인천	6.0	5.2	0.8	0.7	0.7	3.0
지방	2.8	2.3	0.2	0.5	0.3	1.3

③ 계약 체결 후 실제 사전청약 시점까지 **예정소요기간(6개월)** 부여

	합계	'22년 까지			'23년 이후			
		계	'21.下	'22.上	'22.下	계	'23.上	'23.下~'24.上
총 계	7.5	2.2	-	1.0	1.2	5.3	1.1	4.3
경기·인천	5.2	1.5	-	0.8	0.7	3.7	0.8	2.9
지방	2.3	0.7	-	0.2	0.5	1.6	0.3	1.3

< 기 매각부지(토지사용시점 미도래) >

- ① 기 매각 체결 후 '22.4월 이후 분양(토지사용) 가능물량 약 3만호
 ⇨ 전체세대 85% 상한 & 기대참여율 50% 가정('21.하~'22.상 공급)

	① 전체세대	② 물량제한(85%)	③ 기대 참여율			
			25%	50%	75%	100%
사용시기 미도래	3.0	2.5	0.6	1.2	1.9	2.5
경기·인천	2.0	1.7	0.4	0.8	1.2	1.7
지방	1.0	0.9	0.2	0.4	0.7	0.9

② **3080+대책(1.5만호)**

① 도심공공, 주거재생혁신지구 계획물량(단, '21년 도심공공물량은 2/3 동의확보 기준)

	합계(~'22년)	'21.下	'22.上	'22.下
총 계	6.24	1.84	2.25	2.15
서울	4.23	1.79	1.20	1.24
경기·인천	0.91	0.00	0.52	0.39
지방	1.09	0.05	0.53	0.51

② 사전청약 가능물량(전체세대 22%*) & 예정 소요기간(지구지정 후 1~1.5년)
 * 전체세대 22% = 일반공급 26%(공공자가임대 30%, 토지주 44% 제외) X 85%(상한)

	합계	'22년 까지			'23년			
		계	'21.下	'22.上	'22.下	계	'23.上	'23.下
총 계	1.35	0.38	0.00	0.00	0.38	0.97	0.47	0.50
서울	0.93	0.38	0.00	0.00	0.38	0.55	0.28	0.27
경기·인천	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	0.07	0.12
지방	0.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.23	0.12	0.12

Ⅲ. 사전청약 활성화를 위한 택지공급제도 개선 방안

◆ 택지공급제도 개편을 통해 ESG 경영(환경·사회·거버넌스) 장려는 물론, 사전청약 등 유도를 통해 공급 조기화

① 매각예정 택지는 사전청약 조건부로 공급

- '23년까지 매각되는 모든 공공택지는 계약 6개월 내 사전청약 조건부 공급 (LH 지침 개정)

② 既보유 택지 사전청약 시 신규택지 공급 우대

- (기본방향) 민간시행사가 既 보유 중인 공공택지 물량을 개선안 시행 후 6개월 내 사전청약 시행 시 향후 他 택지 확보 우대
 - 토지사용시기 既 도래 업체의 경우에는 개선안 시행 후 6개월 이내 본 청약 시행 시 인센티브 부여

- (추진방안) '25년까지 공공택지 신규확보 우대(LH 평가지표 개정)

1) (경쟁방식) 사전청약 여부에 따라 택지확보 여부가 좌우되는 수준의 가점 부여 (예: 현행 가점항목 중 최고 수준의 가점)

2) (추첨방식 우선공급) 추첨제 물량 중 3기 신도시 등 인기 용지를 사전청약·본청약 시행업체에 한정하여 우선 공급

- '25년까지 추첨공급 공공택지 물량의 20%는 사전청약·본청약 및 매입약정 실적 우수업체*에 한정하여 우선공급

* 전세대책 후속조치 활성화 필요성 및 우선공급 형평성 제고 차원에서 반영

3) (추첨방식 일반공급) 사전청약 실적 등이 우수한 업체가 추첨제 1순위 요건 확보에 유리하도록 평가 기준 개선

- 다만, 사전청약 시행이 곤란한 업체도 매입약정·에너지·친환경 등 타 항목을 고득점하는 경우, 1순위 확보가 가능토록 설계

참고 4

사전청약 활성화를 위한 택지 공급제도 개편방안(안)

□ 경쟁방식

- 개선안 시행후 6개월 내 ①사전청약 실시업체(토지사용시기 미도래*) 또는 ②본청약 실시업체(토지사용시기 도래)에 가점 부여 (당첨횟수 최대 1회)

공급방식	기존 평가요소		개선방안(안)
임대주택 건설형 (100점)	지표	- 임대주택 제공호수(60), 주택품질(40)	- 가점확대(9→15점) : 기존(9)+사전청약*(5)+본청약(1) * 보유 물량의 70% 이상(1), 80%이상(3), 90%이상(5)
	가.감점	- 가점(9) : 중소기업참여(3) 등 - 감점(-5) : 법령위반(-5)	
이익공유형 (1,000점)	지표	- 주식공모계획(560), 개발계획(320), 매입확약(60), 사회적가치(60)	- 가점확대(5→65점) : 기존(5)+사전청약(50)+본청약(10) * 보유 물량의 70% 이상(10), 80%이상(30), 90%이상(50)
	가.감점	- 가점(5) : 사회적가치 실현기업(5)	
설계공모형 (1,000점)	지표	- 공간·건축계획(700), 사회적가치(300)	- 가점확대(40→100점) : 기존(40)+사전청약(50)+본청약(10) * 보유 물량의 70% 이상(10), 80%이상(30), 90%이상(50)
	가.감점	- 가점(40) : LH선정 우수업체(10), 중소기업참여(30) - 감점(-140) : 도서작성위반(-15), 사전접촉 등(-75), 법령위반(-50)	

□ 추첨방식

- (우선공급) 조기 공급 기여도가 높은 업체 우대 (당첨횟수 최대 2회)
 - ① 보유택지 80%이상 & 500호 이상 물량을 사전청약하는 업체
 - ② 보유택지(사용시기 도래부지) 100%를 본 청약하는 업체('22.1분기까지)
 - ③ '21~'22년간 수도권에 매입약정주택 200세대 이상 건설한 업체
- (일반공급) 사전청약 실적 등 가점 신설 (당첨횟수 최대 1회)
 - * 17점만점 지표→ 5점 이상 획득 업체만 1순위자격 확보 가능토록 운영

평가부문	평가요소	평가기준	
		점수기준	배점
사전청약	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사전청약 실적 * 기매각 & 토지사용시기 미도래 택지 대상 	A : 90% 이상 B : 80% 이상 C : 70% 이상 D : 60% 이상	4.0 3.0 2.0 1.0
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 본청약 실적 * 기매각 & 토지사용시기 도래 택지 대상 	유예기간 내 본청약 실시	2.0
매입약정	<ul style="list-style-type: none"> ▪ '21~'22년 매입약정형 주택 건설 실적 	A : 80세대 B : 60세대 C : 40세대	4.0 3.0 2.0
에너지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 제로에너지 건축물 인증 등급 	등급별	0.5~2
친환경	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 녹색건축, 장수명주택 인증 등급 	등급별	0.5~2
건설안전	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 산업재해예방활동 실적 	실적별	0.5~2
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사고사망만인율 가중평균 	실적별	0.5~2

※ LH가 가점기준·예외인정 요건에 대한 협회·업계 등의 충분한 의견을 청취한 후, 9월 중 택지 공급제도 개편방안을 최종 확정·발표 예정

IV. 민간시행 사전청약의 정보공개 및 안내

① 민간시행 사전청약 예정 사업 공개

- (필요성) 복수의 업체가 여러 사업장에서 사전청약을 분산 실시하면, 청약 희망자의 정보접근성이 떨어지므로 통합 관리 필요
 - * 3기 신도시 등 사전청약의 경우 LH가 단일 시행하므로 대상입지 등을 종합 홍보
- (추진방안) 부동산원이 사전청약 대상입지, 입지별 사전청약 예상 일정, 예상물량 등을 취합하고 청약홈에 공개
 - * 사전청약 대상을 취합하여 누적적으로 관리하되, 매월 업데이트하는 방식
- (의무입지) 택지제도 개편 이후 매각하는 신규 택지 내 민영주택 사업은 자동으로 사전청약 예정사업에 포함하여 관리 (LH 협조)
 - * LH의 연간 택지매각계획 토대로 관리(현재 사전청약 대상은 67개 블록, 8.8만호 수준)
- (자율입지) 既매각 토지를 보유중인 업체가 HUG에 추정분양가 산정·검증을 신청하는 경우, 부동산원에 통보하여 관리 (HUG 협조)
- (조치계획) 부동산원 - HUG - LH간 민간 사전청약 관리체계 구축
 - * 국토부 중심의 유관기관 TF를 구성하여 추정가격산정, 예비입주자 모집승인 등 통합 관리

② 월간 사전청약 대상 및 청약일정 안내

- 부동산원은 민간시행 사전청약 예정 사업의 추진일정을 관리하고, 예비입주자 모집 승인이 나면 관련 내용을 즉시 청약홈에 공개
- 특히, 매월 단위로 주요 입지별·사업별 공급물량, 특별공급 및 일반공급 별 접수일정 등을 상세히 공개

③ 청약접수 시 경쟁률 등 실적공개

- 부동산원은 사전청약 접수가 시작되면, 현행 본 청약 접수 시와 마찬가지로 평형별 접수 현황을 청약홈에 실시간으로 공개
 - * 청약홈 접수 결과, 업체별 사전청약 홍보실적 등은 LH 택지공급 시 증빙자료로 활용토록하는 등 형식적인 사전청약이 되지 않도록 관리 강화

V. 향후 추진일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서 (담당자)
1. 사전청약 확대 시행			
① 공공택지 민간시행 사업			
예비입주자 모집제도 신설	주택공급에 관한 규칙 개정	'21.10월	주택기금과
추정분양가 산정·검증가이드 마련	가이드라인 마련	'21.10월	주택정책과
추정분양가 검증위원회 구성·운영	HUG 업무기준 마련	'21.9월	주택기금과
청약홈 시스템 개편	시스템 정비 (부동산원)	'21.10월	주택기금과
공공택지 민간시행 사전청약 시행	-	'21.11월	주택기금과
② 3080+ 공공시행사업			
3080+ 공공시행사업 사전청약 시행	-	'22.下	도심주택 총괄과
2. 사전청약 활성화를 위한 택지공급제도 개선			
택지공급제도 개편	LH 관련 지침 개정	'21.9월	LH
3. 민간시행 사전청약의 정보공개 및 안내			
① 민간시행 사전청약 예정사업 공개			
민간시행 사전청약 관리체계 구축	TF구성·운영 (부동산원-LH-HUG)	'21.9월	주택기금과
② 월간 사전청약 대상 및 청약일정 안내 등			
사전청약의 구체적 내용 공개	시스템 정비·운영	'21.11월	부동산원