
 국토교통부		<h1>보 도 자 료</h1>		
		배포일시	2021. 11. 15.(월) / 총 7매(본문5, 참고2)	
담당 부서	주택기금과	담당 자	• 과장 배성호, 사무관 남일, 엄성열 주무관 이진욱, 박세진 • ☎ (044) 201-3351, 3343, 3342, 3345	
보 도 일 시		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 >>

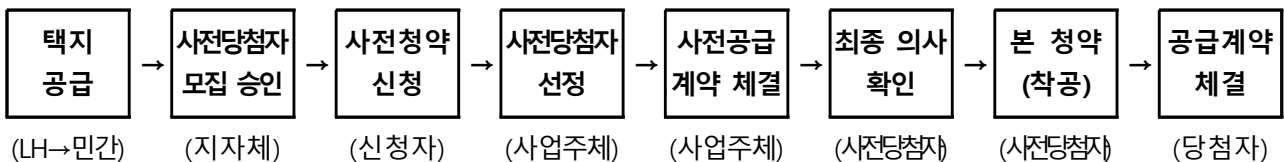
#### ① 사전청약 시행 요건

- 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 모집승인)을 신청하는 주택부터 적용된다.

□ 국토교통부 배성호 주택기금과장은 “이번 개정안을 통해 분양 물량 조기공급 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](http://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"> <li>▶모집일정 사전협의(한국부동산원) ※ 모집공고일 기준 최소 2주 전</li> <li>▶주택 건축설계안 마련</li> <li>▶추정분양가 작성 및 HUG 검증</li> <li>▶사전당첨자 모집공고(안) 작성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶사전청약 대상입지 및 입지별 예상 공급일정·물량 관리</li> <li>※ 청약홈 공개 (매월 업데이트)</li> </ul>
----------------	--	--

### 사전청약 입주자 모집

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

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

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

### 본 청약

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

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

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