아파트 분양받기



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[아파트 분양받기]

아파트 분양 절차와 공급유형별 자격기준이 궁금하신가요?

아파트 분양을 준비하는 사람들을 위해 공급유형, 소득기준, 전매제한기간, 거주의무기간 대상 여부 확인 등 분양 전 준비사항과 청약신청 절차, 당첨 확인, 예비입주자 선정 등 아파트 분양 관련 분양준비자 및 신청자가 알아두면 좋은 법령정보를 제공합니다.

아파트 분양받기 1
1. 아파트 분양, 기초부터 배우기! 4
1.1. 아파트 분양의 이해 4
1.1.1. 공공분양과 민간분양 4
1.1.2. 사전청약과 일반청약 5
1.1.3. 특별공급, 우선공급, 일반공급 7
2. 나에게 유리한 유형은? 9
2.1. 특별공급 9
2.1.1. 신혼부부 9
2.1.2. 생애최초 11
2.1.3. 다자녀가구 14
2.1.4. 기관추천 16
2.1.5. 신생아, 미혼청년, 노부모 부양 18
2.2. 일반공급 22
2.2.1. 공공분양 22
2.2.2. 민간분양 25
3. 입주자 모집공고 확인하기! 28
3.1. 자격기준 28
3.1.1. 무주택자 28
3.1.2. 자산기준 30
3.1.3. 소득기준 32
3.2. 거주의무 및 전매제한 35
3.2.1. 거주의무 35
3.2.2. 전매제한 37
4. 실전! 청약신청 40
4.1. 신청 전 준비사항 40
4.1.1. 주택청약종합저축 가입 40
4.2. 청약신청 42
4.2.1. 신청방법 42
4.3. 당첨자 발표 45
4.3.1. 당첨 확인 및 예비입주자 선정 45
4.3.2. 당첨 취소 및 당첨 제한 46

1. 아파트 분양, 기초부터 배우기!

1.1. 아파트 분양의 이해

1.1.1. 공공분양과 민간분양

공공분양은 국가기관이 주체가 되어 공급하는 주택을 말합니다.

공공분양이란?

▪ “공공분양”이란 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 지원을 받아 분양을 목적으로 국민주택규모 이하의 주택을 공급하는 것을 말합니다(「공공주택 특별법」 제2조제1호나목).

▹ “공공주택사업자”란 ① 국가·지방자치단체, ② 한국토지주택공사, ③ 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사, ④ 「공공주택 특별법 시행령」 제6조제1항에 따른 공공기관, ①~④ 중 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인 및 주택도시기금 또는 ①~④ 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함)하여 설립한 부동산투자회사를 말합니다(「공공주택 특별법」 제4조제1항).

√ 위 ①~④ 중 하나에 해당하는 자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동 공공주택사업자로 지정할 수 있습니다(「공공주택 특별법」 제4조제2항).

▹ “국민주택규모”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 100㎡ 이하인 주택)을 말합니다(「주택법」 제2조제6호).

▪ “국민주택”이란 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말합니다(「주택법」 제2조제5호).

▹ 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 건설하는 주택

▹ 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

민간분양은 민간건설사가 주체가 되어 공급하는 주택을 말합니다.

민간분양이란?

▪ “민간분양”이란 민간기업인 주택건설사업자가 주택지구 내에서 건설되는 공공주택 외의 주택을 분양 목적으로 공급하는 것을 말합니다(「공공주택 특별법」 제35조제2항 참조).

▪ 민간분양의 경우 주택규모에 제한이 없습니다(「주택법」 제2조제7호 참조).

※ 공공분양과 민간분양은 ① 사업주체, ② 무주택자 요건의 충족 여부, ③ 국민주택규모 초과 면적의 제공 여부, ④ 자산보유기준의 충족 여부 등에 차이가 있으나 청약절차는 동일합니다.

※ **공공임대주택**에 관한 더 자세한 내용은 이 사이트 『공공임대주택 입주자』에서 확인하시기 바랍니다.

1.1.2. 사전청약과 일반청약

사전청약은 주택 착공 이전에 입주자 모집을 받습니다.

공공 사전청약

▪ 공공주택사업자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 공공주택의 입주예약을 사전에 신청 받아 입주예약자를 선정하여 주택을 우선 공급할 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제8항 전단).

- 공공주택지구계획의 승인을 받은 경우
- 공공주택에 대한 사업계획의 승인을 받은 경우
- 도심 공공주택 복합사업계획의 승인을 받은 경우
- 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함)을 포함] 건설용지의 조성·개발 또는 공급에 관한 내용이 포함된 다음에 따른 계획을 해당 계획과 관련된 구역·지구의 지정권자가 작성하거나 시행자가 해당 계획에 대한 인가·승인 등을 받은 경우
  - √ 「도시개발법」 제17조제1항에 따른 도시개발사업에 관한 실시계획
  - √ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조제1항에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구계획
  - √ 「택지개발촉진법」 제9조제1항에 따른 택지개발사업 실시계획

▪ 공공 사전청약에 따라 선정된 입주자를 “입주예약자”라고 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제8항 참조).

▪ 공공주택사업자는 주택공급면적, 세대별 평면도, 배정된 주택타입, 분양가격 등을 입주예약자에게 통보하여 입주예약자가 입주자로 선정될지 여부를 결정할 수 있도록 하고, 입주자 선정을 결정한 입주예약자를 우선하여 입주자로 선정해야 합니다(「공공주택 입주예약자 업무처리지침」 제6조제2항 및 제4항).

민간 사전청약

▪ 사업주체(「주택공급에 관한 규칙」 제18조 각 호의 사업주체는 제외)가 공공택지를 공급받아 주택을 건설·공급하려는 경우 주택의 건축설계안이 완성된 때부터 사전당첨자를 모집할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제24조의2).

> ※ “사업주체”란 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 ① 국가·지방자치단체, ② 한국토지주택공사 또는 지방공사, ③ 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자, ④ 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말합니다(「주택법」 제2조제10호).

▪ 민간 사전청약에 따라 모집된 입주자를 “사전당첨자”라고 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제10호).

▪ 사업주체는 전산검색 및 세대주·세대원 등의 확인 결과에 따른 정당한 사전당첨자와 사전당첨자 선정사실 공고일부터 11일이 경과한 후 3일 이상의 기간을 정하여 해당 기간에 사전공급계약을 체결해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제58조의4제1항).

입주예약자와 사전당첨자 간단비교

구분	공공 사전청약 (입주예약자)	민간 사전청약 (사전당첨자)
공급대상	공공택지 내 공공분양	공공택지 내 민간분양
지위 유지 시 다른 청약 참여	공공·민간 사전청약 참여 제한	공공·민간 사전청약 및 일반청약 참여 제한
지위 포기 시 다른 청약 참여	일정기간 공공 사전청약 참여 제한	청약 참여 제한 없음
부적격 당첨 취소 시 다른 청약 참여	일정기간 공공 사전청약 참여 제한	일정기간 민간 사전청약 및 일반청약 참여 제한
청약신청	https://사전청약.kr	https://www.applyhome.co.kr

<출처: 국토교통부·한국주택토지공사, 『공공 사전청약 FAQ』, 56쪽 참조>

일반청약은 주택 착공과 동시에 입주자 모집을 받습니다.

일반청약이란?

▪ 사업주체(토지소유자 및 등록사업자가 공동사업주체인 경우에는 등록사업자를 말함)는 다음의 요건을 모두 갖춘 경우 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제15조제1항 참조).

▸ 주택이 건설되는 대지(입주자를 공구별로 분할하여 모집한 주택 또는 입주자를 분할하여 모집한 주택에 입주자가 있는 경우에는 그 입주자가 소유한 토지를 제외)의 소유권을 확보할 것(주택이 건설되는 대지를 신탁한 경우를 포함). 다만, 매도청구소송 대상 대지로서 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 사용검사 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보해야 함.

√ 매도청구소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 않음)을 받은 경우

√ 소유자 확인이 곤란한 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 감정평가액을 공탁한 경우

√ 사업주체가 소유권을 확보하지 못한 대지로서 최초로 사업계획승인을 받은 날 이후 소유권이 제3자에게 이전된 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 감정평가액을 공탁한 경우

▸ 다음 중 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 분양보증을 받을 것

√ 주택도시보증공사

√ 국토교통부장관이 지정하는 보험회사

※ 사전청약과 일반청약(본 청약) 시기 비교하기



<출처 : 국토교통부 보도자료(2021. 7. 15.), "인천계양 등 3기 신도시 공급 '첫 발', 성남복정 · 위례 등 관심지역도

공급" 참조>

1.1.3. 특별공급, 우선공급, 일반공급

아파트 공급방법에는 특별공급, 우선공급, 일반공급이 있습니다.

공급방법

- 공공분양 및 민간분양 아파트의 공급방법에는 ① 일반공급, ② 우선공급 및 ③ 특별공급이 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제25조제1항).
  - 특별공급은 다자녀가구, 신혼부부, 노부모 부양자, 해제된 개발제한구역의 주택 또는 토지소유자, 외국인, 생애최초 주택구입자, 기관추천자 및 도시개발사업에 따른 철거주택 소유자 등을 대상으로 주택을 분양하는 방법입니다.
  - 우선공급은 행정구역의 통합으로 주택건설지역이 변동되어 주택을 우선 공급받을 필요가 있는 기존 거주자나 임대사업자 등을 대상으로 주택을 분양하는 방법입니다.
  - 일반공급은 우선공급 대상자 및 특별공급 대상자에 속하지 않는 사람들을 대상으로 주택을 분양하는 방법입니다.

신혼부부, 다자녀가구, 노부모 부양자 등은 특별공급이 유리합니다.

특별공급의 유형

- 신혼부부 특별공급(「주택공급에 관한 규칙」 제41조제1항)
- 생애최초 주택 구입자 특별공급(「주택공급에 관한 규칙」 제43조제1항)
- 다자녀가구 특별공급(「주택공급에 관한 규칙」 제40조제1항)
- 청년 특별공급(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의2제1항)
- 노부모 부양자에 대한 특별공급(「주택공급에 관한 규칙」 제46조제1항)
- 기관추천 특별공급(「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항 및 제36조제1항)
- 외국인 특별공급(「주택공급에 관한 규칙」 제42조)
- 신생아 특별공급(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의3)

> ※ **특별공급**에 관한 더 자세한 내용은 이 콘텐츠 <2-1. 특별공급>에서 확인할 수 있습니다.

임대사업자, 직장주택조합의 조합원 등은 우선공급이 유리합니다.

우선공급의 유형

- 행정구역 변경에 따른 우선공급(「주택공급에 관한 규칙」 제30조제1항 및 제2항)
- 주상복합건축물에 대한 우선공급(「주택공급에 관한 규칙」 제31조)
- 임대사업자 등에 대한 우선공급(「주택공급에 관한 규칙」 제32조제1항)

- 직장주택조합에 대한 우선공급(「주택공급에 관한 규칙」 제33조제1항)
- 대규모 택지개발지구 등에서의 우선공급(「주택공급에 관한 규칙」 제34조제1항)

특별공급, 우선공급 대상자에 속하지 않으면 일반공급에 해당합니다.

일반공급

- 공공분양의 일반공급(「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항 각 호)
- 민간분양의 일반공급(「주택공급에 관한 규칙」 제28조제1항 각 호)

> ※ **일반공급**에 관한 더 자세한 내용은 이 콘텐츠 <2-2. 일반공급>에서 확인할 수 있습니다.

2. 나에게 유리한 유형은?

2.1. 특별공급

2.1.1. 신혼부부

혼인기간이 7년 이내 부부, 결혼을 준비 중인 예비 신혼부부라면 신혼부부 특별공급이 유리합니다.

신혼부부 특별공급

▪ 공공주택사업자는 공공분양주택을 공급하는 경우 다음에 해당하는 비율의 주택을 입주자모집공고일 현재 신혼부부(혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내이거나 6세 이하의 자녀를 둔 사람을 포함), 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람. 다만, 입주 전에 해당 주택을 전매하려는 경우에는 전매 전에 혼인사실을 증명해야 함) 또는 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정)인 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대의 세대원 모두 무주택자인 경우를 말함)으로서 입주요건을 갖춘 사람에게 한 차례에 한정하여 1세대(예비신혼부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대를 말함. 이하 같음) 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항 및 별표 6 제2호나목).

- 공공분양주택 : 10%

▪ 사업주체는 건설하여 공급하는 주택에 대하여 다음에 해당하는 비율의 주택을 신혼부부에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급 할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제41조제1항, 제4항 및 「신혼부부 주택 특별공급 운용지침」 제3조제1항).

- 국민주택(「공공주택 특별법 시행규칙」 미적용) : 20%
- 85㎡ 이하의 민영주택 : 15%

신혼부부 공공분양주택 공급요건

▪ 신혼부부, 예비신혼부부 및 한부모가족이 공공분양주택을 특별공급 받기 위해서는 다음의 입주요건을 모두 갖추어야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항, 별표 6 제2호나목 및 제3호가목).

1. 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것
2. 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130%[본인 및 배우자(예비신혼부부의 경우에는 혼인할 상대방. 이하 같음)가 모두 소득이 있는 경우에는 200%] 이하일 것

   √ 단, 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건의 충족 여부는 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 기준 비율에 10%p~20%p 범위에서 가산한 비율을 기준으로 판단합니다.

▪ 신혼부부, 예비신혼부부 및 한부모가족 특별공급 대상 공공분양주택은 다음의 순서에 따라 공급합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호나목).

1. 특별공급 대상 주택 수의 70%(소수점 이하는 올림)는 위의 입주요건 1.~2.를 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 120%) 이하인 사람을 대상으로 입주자 선정순위에 따라 공급
2. 위 1.에 따라 공급하고 남은 주택과 특별공급 대상 주택 수의 20%(소수점 이하는 올림)는 위의 입주요건 1.~2.를 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 140%) 이하인 사람과 위 1.에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 입주자 선정순위에

따라 공급

3. 위 2.에 따라 공급하고 남은 주택은 위의 입주요건 1.~2.를 모두 갖춘 사람과 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 추첨하여 공급

신혼부부 국민주택 및 민영주택(85㎡ 이하) 공급요건

▪ 신혼부부가 국민주택 및 85㎡ 이하의 민영주택을 특별공급 받기 위해서는 다음 요건을 모두 갖추어야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제41조제1항제1호 및 제4항제1호).

1. 입주자 모집공고일 현재 혼인기간(혼인관계증명서의 신고일 기준으로 산정)이 7년 이내일 것

2. 무주택세대구성원일 것

3. 해당 세대의 월평균 소득이 다음의 어느 하나에 해당할 것

√ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140%(배우자가 소득이 있는 경우에는 160%) 이하일 것

√ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140%(배우자가 소득이 있는 경우에는 160%)를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것(이 경우 부동산 가액의 산정방법은 「신혼부부 주택 특별공급 운용지침」에 따름)

> ※ 특별공급의 소득기준에 관한 자세한 내용은 <한국부동산원 청약홈(https://www.applyhome.co.kr) 청약제도안내-APT-특별공급>에서 확인할 수 있습니다.

▪ 신혼부부 특별공급 대상 국민주택 및 85㎡ 이하의 민영주택은 다음의 순서(특별공급 대상 주택 수를 산정할 때 소수점 이하는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 올림)에 따라 공급합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제41조제3항 및 제6항).

▹ 특별공급 대상 주택 수의 50%는 위의 공급요건 1.~3.을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%(배우자가 소득이 있는 경우에는 120%) 이하인 사람에게 우선 공급

▹ 특별공급 대상 주택 수의 20%는 위의 공급요건 1.~3.을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140%(배우자가 소득이 있는 경우에는 160%) 이하인 사람(위에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함함)에게 공급

▹ 나머지 특별공급 대상 주택은 위의 공급요건 1.~3.을 모두 갖춘 사람(위에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함함)에게 추첨의 방법으로 공급

공급순위

▪ 신혼부부 특별공급 국민주택 및 85㎡ 이하의 민영주택은 다음의 순위에 따라 공급됩니다(「주택공급에 관한 규칙」 제41조제1항제2호 및 제41조제4항제2호).

▹ 제1순위: 혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함)하여 자녀가 있거나 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인 외의 출생자가 있는 경우

▹ 제2순위: 제1순위에 해당하지 않는 경우

신혼부부, 예비신혼부부 및 한부모가족을 위해 건설하는 신혼희망타운도 있습니다.

신혼희망타운주택

▪ "신혼희망타운주택"이란 공공주택사업자가 신혼부부, 예비신혼부부 및 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족을 대상으로 공급하는 공공분양주택을 말합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제4항 및 별표 6의3 참조).

입주자 자격

▪ 신혼희망타운주택에 입주하기 위해서는 다음 요건을 모두 갖추어야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6의3).

▹ 입주자 모집공고일 현재 신혼부부[혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내이거나 6세 이하의 자녀(태아를 포함함)를 둔 사람] 또는 예비신혼부부[혼인을 계획 중이며, 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람. 다만, 입주 전에 해당 주택을 전매하려는 경우에는 전매 전에 혼인사실을 증명해야 함] 또는 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정)일 것

▹ 입주자 모집공고일부터 입주할 때까지 무주택세대구성원일 것(예비신혼부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대의 세대원 모두 무주택자인 경우를 말함)

▹ 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지난 경우로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입했을 것

▹ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항에 따른 자산 요건을 충족할 것

▹ 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득으로 함)의 130%(본인 및 배우자 또는 예비배우자가 소득이 있는 경우에는 200%) 이하일 것

▹ 주택공급가격이 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항에 따른 자산가액을 초과하는 경우 입주예정자는 입주할 때까지 신혼희망타운 전용 주택담보 장기대출상품에 가입할 것

> ※ 신혼희망타운주택의 공급순위 등 더 자세한 내용은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6의3 또는 <마이홈포털(https://www.myhome.go.kr/)>에서 확인할 수 있습니다.

2.1.2. 생애최초

평생 무주택자였다면 생애최초 특별공급이 유리합니다.

생애최초 주택 구입자 특별공급

▪ 공공주택사업자는 공공분양주택을 공급하는 경우 다음에 해당하는 비율의 주택을 입주자 모집공고일 현재 생애최초[세대에 속한 모든 사람이 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우(공급신청자의 배우자가 혼인 전에 주택을 소유했다가 처분한 사실이 있는 경우를 포함)로 한정]로 주택을 구입하는 사람에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항 및 별표 6 제2호다목).

▹ 공공분양주택 : 15%

▪ 사업주체는 건설하여 공급하는 주택에 대하여 다음에 해당하는 비율의 주택을 입주자모집공고일 현재 생애최초(세대에 속한 모든 자가 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정)로 주택을 구입하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제43조제1항 및 제3항).

▹ 국민주택(「공공주택 특별법 시행규칙」 미적용) : 20%

- 85㎡ 이하의 민영주택 : 17%(공공택지 외의 택지에 건설하여 공급하는 경우에는 7%)

생애최초 공공분양주택 공급요건

▪ 생애최초 주택 구입자가 공공분양주택을 특별공급 받기 위해서는 다음의 입주요건을 모두 갖추어야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항, 별표 6 제2호다목 및 제3호가목).

1. 국민주택 일반공급에 있어서 1순위에 해당하는 무주택세대구성원으로서 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상인 사람

> ※ 국민주택 및 민영주택의 일반공급 순위에 관한 더 자세한 내용은 이 콘텐츠 <2-2. 일반공급>에서 확인할 수 있습니다.

2. 입주자 모집공고일 현재 혼인 중이거나 자녀(미혼인 자녀로 한정하며 태아를 포함함)가 있는 사람
3. 입주자 모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자[과거 1년 내에 소득세(「소득세법」 제19조 또는 제20조에 해당하는 소득세를 말하며, 납부할 세액이 없는 경우를 포함함)]로서 5년 이상 소득세를 납부한 사람
4. 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것
5. 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(가구원수별 가구당 월평균소득을 산정할 때 가구원 중 공급신청자의 직계존속은 1년 이상 같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우만 가구원 수에 해당함)의 130퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200퍼센트) 이하일 것

   √ 단, 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건의 충족 여부는 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 기준 비율에 10%p~20%p 범위에서 가산한 비율을 기준으로 판단합니다.

▪ 생애최초 특별공급 대상 공공분양주택은 다음의 순서에 따라 공급합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호다목).

1. 특별공급 대상 주택 수의 70%(소수점 이하는 올림)는 위의 입주요건 1.~5.를 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 120%) 이하인 사람을 대상으로 추첨하여 공급
2. 위 1.에 따라 공급하고 남은 주택과 특별공급 대상 주택 수의 20%(소수점 이하는 올림)는 위의 입주요건 1.~5.를 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 140%) 이하인 사람과 위 1.에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 추첨하여 공급
3. 위 2.에 따라 공급하고 남은 주택은 위의 입주요건 1.~5.를 모두 갖춘 사람과 입주자로 선정되지 않은 사람과 위 2.에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 추첨하여 공급

생애최초 국민주택 공급요건

▪ 생애최초 주택 구입자가 국민주택을 특별공급 받기 위해서는 다음 요건을 모두 갖추어야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제43조제1항 각 호).

1. 국민주택 일반공급에 있어서 1순위에 해당하는 무주택세대구성원으로서 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상인 사람
2. 입주자모집공고일 현재 다음의 어느 하나에 해당하는 사람

가. 혼인 중이거나 자녀가 있는 사람

나. 위의 조건에 해당하지 않는 사람으로서 아래 4.에 해당하는 사람

3. 입주자 모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자[과거 1년 내에 소득세(「소득세법」 제19조 또는 제20조에 해당하는 소득에 대하여 납부하는 것을 말함)]로서 5년 이상 소득세를 납부한 사람(해당 소득세납부의무자이나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우 포함)

4. 해당 세대의 월평균 소득이 다음의 어느 하나에 해당할 것

√ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득[4명 이상인 세대는 가구원수(주택공급신청자의 직계존속은 1년 이상 같은 주민등록표에 올라 있는 경우만 가구원수에 포함)별 가구당 월평균 소득을 말함]의 130% 이하일 것

√ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130%를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것(이 경우 부동산 가액의 산정방법은 「생애최초 주택 특별공급 운용지침」에 따름)

※ 특별공급의 소득기준에 관한 자세한 내용은 <한국부동산원 청약홈(https://www.applyhome.co.kr) 청약제도안내-APT-특별공급>에서 확인할 수 있습니다.

▪ 이 경우 단독세대주나 세대주와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람(세대원은 제외함)에게는 주거전용면적이 60㎡ 이하인 주택으로만 특별공급할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제43조제1항 후단).

▪ 생애최초 특별공급 대상 국민주택은 다음의 순서(특별공급 대상 주택 수를 산정할 때 소수점 이하는 올림)에 따라 공급합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제43조제2항).

▹ 특별공급 대상 주택 수의 50%는 위의 공급요건 1.~4.(위 2.의 나. 제외)를 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 사람에게 공급

▹ 특별공급 대상 주택 수의 20%는 위의 공급요건 1.~4.(위 2.의 나. 제외)를 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130% 이하인 사람(위에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함함)에게 공급

▹ 나머지 특별공급 대상 주택은 위의 공급요건 1.~4.를 모두 갖춘 사람(위에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함함)에게 공급

생애최초 민영주택(85㎡ 이하) 공급요건

▪ 생애최초 주택 구입자가 85㎡ 이하의 민영주택을 특별공급 받기 위해서는 다음 요건을 모두 갖추어야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제43조제3항 전단 및 각 호).

▪ 이 경우 단독세대주나 세대주와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람(세대원은 제외)에게는 주거전용면적이 60㎡ 이하인 주택으로만 특별공급할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제43조제3항 후단).

1. 민영주택 일반공급에 있어서 1순위에 해당하는 무주택세대구성원인 사람

2. 입주자모집공고일 현재 다음 어느 하나에 해당하는 사람

가. 혼인 중이거나 자녀가 있는 사람

나. 위의 조건에 해당하지 않는 사람으로서 아래 4.에 해당하는 사람

3. 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자로서 5년 이상 소득세를 납부한 사람(해당 소득세납부의무자이나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우 포함)

4. 해당 세대의 월평균 소득이 다음 중 어느 하나에 해당할 것

√ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160% 이하일 것

√ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160%를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것(이 경우 부동산 가액의 산정방법은 「생애최초 주택 특별공급 운용지침」에 따름)

▪ 생애최초 특별공급 대상 민영주택은 다음의 순서(특별공급 대상 주택 수를 산정할 때 소수점 이하는 올림)에 따라 공급합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제43조제4항).

▹ 특별공급 대상 주택 수의 50%는 위의 공급요건 1.~4.(위 2.의 나. 제외)를 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130% 이하인 사람에게 공급

▹ 특별공급 대상 주택 수의 20%는 위의 공급요건 1.~4.(위 2.의 나. 제외)를 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160% 이하인 사람(위에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함함)에게 공급

▹ 나머지 특별공급 대상 주택은 위의 공급요건 1.~4.를 모두 갖춘 사람(위에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함함)에게 공급

생애최초 특별공급 1인가구 유형을 신청하는 경우

Q. 동거인과 함께 살고 있는데 국민주택 및 민영주택 생애최초 특별공급 1인가구 신청이 가능한가요?
A. 네. 보통 1인가구라고 하면 혼자 사는 사람만을 떠올리지만, 동거인이나 형제자매 등 세대구성원에 해당하지 않는 사람과 같은 세대를 구성하는 경우도 “단독 세대”라고 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제3호의2 참조).
다만, 단독 세대인 1인가구는 주거전용면적이 60㎡ 이하인 주택에만 청약할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제43조제1항 후단 및 제3항 후단).

2.1.3. 다자녀가구

미성년 자녀가 두 명 이상이라면 다자녀가구 특별공급이 유리합니다.

다자녀가구 특별공급

▪ 공공주택사업자는 공공분양주택을 공급하는 경우 입주자모집공고일 현재 2명 이상의 자녀(태아를 포함하며, 미성년자로 한정함)를 둔 무주택세대구성원을 대상으로 그 건설량의 10%의 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항 및 별표 6 제2호가목).

▪ 사업주체는 건설하여 공급하는 주택을 그 건설량의 10%(출산 장려의 목적으로 지역별 출산율, 다자녀가구의 청약현황 등을 고려하여 입주자모집 승인권자가 인정하는 경우에는 15%)의 범위에서 입주자 모집공고일 현재 미성년자인 두 명 이상의 자녀를 둔 무주택세대구성원에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제40조제1항).

▪ 태아나 입양한 자녀를 포함해 특별공급의 입주자로 선정된 경우에는 출산 등과 관련한 자료를 제출하거나 입주시까지 입양이 유지되어야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제40조제3항).

다자녀가구 공공분양주택의 공급요건

▪ 다자녀가구가 공공분양주택을 특별공급 받기 위해서는 다음의 입주 요건을 모두 갖추어야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항, 별표 6 제2호가목 및 제3호가목).

1. 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

2. 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득(무주택세대구성원 전원의 소득을 말함)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200%) 이하일 것

   √ 단, 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건의 충족 여부는 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 기준 비율에 10%p~20%p 범위에서 가산한 비율을 기준으로 판단합니다.

▪ 다자녀가구 특별공급 대상 공공분양주택은 다음의 순서에 따라 공급합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호가목).

1. 특별공급 대상 주택 수의 90%(소수점 이하는 올림)는 위의 입주요건 1.~2.를 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 130%) 이하인 사람을 대상으로 공급

2. 위 1.에 따라 공급하고 남은 주택은 위의 공급요건 1.~2.를 모두 갖춘 사람과 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 추첨하여 공급

다자녀가구 국민주택에만 적용되는 소득요건

▪ 다음 중 어느 하나에 해당하는 사업주체가 건설하여 공급하는 85㎡ 이하의 주택에 대한 특별공급은 일정한 소득요건을 충족해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제18조 각 호 및 제40조제2항).

- 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 또는 공공주택사업자
- 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 또는 공공주택사업자가 단독 또는 공동으로 총지분의 50%를 초과하여 출자한 부동산투자회사

▪ 다자녀가구가 위의 주택을 특별공급 받기 위해서는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말함)의 120% 이하이어야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제40조제2항).

> ※ 특별공급의 소득기준에 관한 자세한 내용은 <한국부동산원 청약홈(https://www.applyhome.co.kr) 청약제도안내-APT-특별공급>에서 확인할 수 있습니다.

공고일 현재 자녀의 출생신고를 하지 않은 경우

Q. 공고일 이전 출생하였으나 공고일 현재 출생신고를 하지 않은 경우 자녀수에 포함이 가능한가요?
A. 다자녀 특별공급의 경우 배점기준표상 자녀수 및 세대구성을 주민등록등본이나 가족관계증명서로 확인하고 있으므로, 입주자모집공고일 이전에 출생한 사실이 가족관계증명서로 확인되는 경우에는 자녀수에 포함 가능합니다.
<출처 : 국토교통부·한국주택토지공사, 『공공 사전청약 FAQ』, 35쪽 참조>

2.1.4. 기관추천

국가유공자, 장애인, 북한이탈주민 등은 기관추천 특별공급이 유리합니다.

기관추천 특별공급

▪ 사업주체는 건설하여 공급하는 주택에 대하여 다음에 해당하는 비율의 주택을 입주자모집공고일 현재 공급대상인 무주택세대구성원으로서 관계기관의 장이 정하는 우선순위기준에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항 및 제36조).

- 공공분양 사업주체가 건설하여 공급하는 주택 : 10%
  - √ 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)의 승인이 있는 경우에는 10%를 초과할 수 있음
- 민간분양 사업주체가 건설하여 공급하는 85㎡ 이하 주택 : 10%
  - √ 다만, 시·도지사의 승인이 있는 경우에는 수도권에서는 15%, 그 외의 지역에서는 20%의 범위에서 가능

기관추천 특별공급 대상자

▪ 기관추천으로 국민주택을 특별공급 받을 수 있는 대상자는 다음과 같습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항 및 제35조제2항).

- 독립유공자 또는 그 유족
- 국가유공자 또는 그 유족
- 보훈보상대상자 또는 그 유족
- 종전의 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」(법률 제11041호로 개정되기 전의 것을 말함) 제73조의2에 따라 국가유공자에 준하는 군경 등으로 등록된 사람 또는 그 유족
- 5·18민주유공자 또는 그 유족
- 특수임무유공자 또는 그 유족
- 참전유공자
- 장기복무 제대군인
- 10년 이상 복무한 군인
- 의사상자 또는 의사자유족
- 북한이탈주민
- 납북피해자
- 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자로서 해당 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수가 인정하는 사람(다만, 공익사업의 시행을 위해 철거되는 주택의 경우는 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있은 날 이전부터 소유하고 있는 사람으로 한정, 이 경우 한 차례 이상 신청 가능)

1. 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체가 해당 주택건설사업(재개발사업 및 재건축사업은 제외)을 위하여 철거하는 주택
2. 사업주체가 공공사업으로 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는

주택

3. 도시·군계획사업(재개발사업 및 재건축사업은 제외)으로 철거되는 주택

4. 재해로 인하여 철거되는 주택

5. 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택의 내력구조부 등에 중대한 하자가 발생하여 해당 거주자의 보호를 위하여 이주 및 철거가 필요하다고 인정하는 주택

6. 공익사업의 시행을 위하여 철거되는 주택(1. ~ 3.까지에 해당하는 사업을 위하여 철거되는 주택 제외)

▹ 주택도시기금에 예탁된 연금기금 또는 자금을 적립한 사람(이 경우 특별공급되는 주택에 대한 융자금의 합계액은 해당 연도에 예탁된 기금 또는 자금의 총액범위 안에서 제한할 수 있음)

▹ 장애인등록증이 교부된 사람(지적장애인, 정신장애인 및 장애의 정도가 심한 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함)

▹ 다문화가족의 구성원으로서 배우자와 3년 이상 같은 주소지에서 거주한 사람

▹ 공무원 또는 군인으로 10년 이상 근무한 사람으로서 전(全) 가족이 국외에서 2년 이상 거주하고 귀국한 사람 또는 정부의 인사발령에 따른 근무지 이전으로 전 가족이 주택건설지역을 달리하여 거주하는 사람 중 그 사유가 발생한 날부터 2년 이내인 사람

▹ 과학기술정보통신부장관이 국가시책상 국내유치가 필요하다고 인정하여 영주귀국하게 하는 박사학위 소지 전문가로서 입국일부터 2년 이내인 사람

▹ 탄광근로자 또는 공장근로자의 주거안정을 위하여 특별히 건설하는 주택을 공급받고자 하는 탄광근로자 또는 공장근로자

▹ 올림픽대회, 국제기능올림픽대회 및 세계선수권대회(국제경기연맹, 국제대학스포츠연맹, 아시아경기대회조직위원회 등이 주최하는 대회로서 단체경기의 경우에는 15개국 이상, 개인경기인 경우에는 10개국 이상이 참가한 대회)에서 3위 이상의 성적으로 입상한 우수선수 및 우수기능인

▹ 중소기업에 종사하는 근로자

▹ 투자촉진 또는 지역경제의 활성화 등을 위하여 국외에서 15년 이상 거주한 후 대한민국에 영주귀국하거나 귀화하는 재외동포에게 주택의 특별공급이 필요한 경우로서 해당 시·도지사가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 사람

▹ 대한민국체육유공자 또는 그 유족

▹ 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장·군수 또는 공공주택사업자가 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」에 따른 도시활력증진지역 개발사업 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항제7호의 도시재생사업과 관련하여 공공임대주택 또는 도시재생기반시설(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제10호의 시설)을 공급할 목적으로 취득하는 토지 또는 건축물(이하 “토지등”이라 함)의 소유자로서 다음에 해당하는 요건을 모두 충족하는 사람은 무주택세대구성원 여부와 상관없으며, 이 경우 한 차례 이상 신청 가능함.

√ 입주자모집공고일 현재 취득 대상 토지등 외에 다른 주택을 소유하고 있지 않거나 주거전용면적 85㎡ 이하 주택 1호 또는 1세대를 소유하고 있을 것

√ 매매계약일 현재 취득 대상 토지등을 3년 이상 소유하였을 것

▹ 그밖에 법령의 규정 또는 국가시책상 특별공급이 필요한 사람으로서 주무부장관이 국토교통부장관과 협의한 사람

▪ 기관추천으로 85㎡ 이하 민영주택(저출산 및 고령사회 대응 시책을 추진하기 위해 입주자모집승인권자의

승인을 받은 경우에는 85㎡를 초과하는 민영주택을 포함함)을 특별공급 받을 수 있는 대상자는 다음과 같습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제36조).

- 해당 주택을 건설하는 지역에서 철거되는 주택을 관계법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있은 날(사업시행을 위한 고시를 하기 전에 사업시행에 관한 사항을 공고·공람하는 경우에는 해당 공고가 있은 날을 말함) 이전부터 소유 및 거주한 자(대지와 건물의 소유자가 같은 경우에 한하며, 1세대 1주택에 한함)
- 독립유공자 또는 그 유족
- 국가유공자 또는 그 유족
- 보훈보상대상자 또는 그 유족
- 종전의 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」(법률 제11041호로 개정되기 전의 것을 말함) 제73조의2에 따라 국가유공자에 준하는 군경 등으로 등록된 사람 또는 그 유족
- 5·18민주유공자 또는 그 유족
- 특수임무유공자 또는 그 유족
- 참전유공자
- 의사상자 또는 의사자유족
- 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제6호, 제7호, 제9호, 제10호, 제15호, 제17호, 제19호, 제20호, 제22호, 제23호 및 제26호에 해당하는 사람
- 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제27호의2에 해당하는 사람
- 「주택공급에 관한 규칙」 제42조에 해당하는 사람
- 국외에서 1년 이상 취업한 근로자 중 귀국일부터 2년 이내인 자로서 주택청약종합저축에 가입하여 제1순위에 해당하는 사람

기관추천자의 주택청약종합저축 가입 요건

▪ 기관추천 대상자로 국민주택을 특별공급 받으려는 사람은 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 상태여야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제48조제1호).

√ 다만, 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제1호부터 제5호까지, 제12호, 제13호, 제14호, 제17호, 제27호의2 및 제28호는 제외

▪ 기관추천 대상자로 85㎡ 이하 민영주택을 특별공급 받으려는 사람은 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고, 민영주택 청약 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 상태여야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제48조제2호).

√ 다만, 「주택공급에 관한 규칙」 제36조제1호부터 제6호까지, 제8호(제35조제1항제17호에 해당하는 부분만을 말함) 및 제8호의2를 제외

2.1.5. 신생아, 미혼청년, 노부모 부양

2세 미만의 자녀가 있다면 신생아 특별공급이 유리합니다.

신생아 특별공급

▪ 사업주체는 건설하여 공급하는 주택에 대하여 다음에 해당하는 비율의 주택을 입주자모집공고일 현재 신생아 가구에게 추첨의 방법으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있습니다(「주택공급에 관한

규칙」 제35조의3제1항 및 제3항).

- 국민주택(「공공주택 특별법 시행규칙」 미적용) : 15%
- 85㎡ 이하의 민영주택 : 10%

신생아 국민주택 공급요건

▪ 신생아 가구가 국민주택을 특별공급 받기 위해서는 다음 요건을 모두 갖추어야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의3제1항 각 호).

1. 국민주택 일반공급에 있어서 1순위에 해당하는 무주택세대구성원인 사람
2. 해당 세대의 월평균 소득이 다음의 어느 하나에 해당할 것

   가. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130% 이하일 것

   나. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130%를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것(이 경우 부동산 가액의 산정방법은 국토교통부장관 고시에 따름)

> ※ 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득은 < 국가통계포털(http://kosis.kr) > 사이트에서 확인할 수 있습니다.

3. 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함)의 자녀(태아나 입양한 자녀를 포함)가 있을 것

▪ 신생아 특별공급 대상 국민주택은 다음의 순서(특별공급 대상 주택 수를 산정할 때 소수점 이하는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 올림)에 따라 공급합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의3제2항).

- 특별공급 대상 주택 수의 50%는 위의 공급요건 1.~3.을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 사람에게 공급
- 특별공급 대상 주택 수의 20%는 위의 공급요건 1.~3.을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130% 이하인 사람(위에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함함)에게 공급
- 나머지 특별공급 대상 주택은 위의 공급요건 1.~3.을 모두 갖춘 사람(위에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함함)에게 공급

신생아 민영주택(85㎡ 이하) 공급요건

▪ 신생아 가구가 85㎡ 이하의 민영주택을 특별공급 받기 위해서는 다음 요건을 모두 갖추어야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의3제3항 각 호).

1. 민영주택 일반공급에 있어서 1순위에 해당하는 무주택세대구성원인 사람
2. 해당 세대의 월평균 소득이 다음의 어느 하나에 해당할 것

   가. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160% 이하일 것

   나. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160%를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것(이 경우 부동산 가액의 산정방법은 국토교통부장관 고시에 따름)

3. 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함)의 자녀(태아나 입양한 자녀를 포함)가 있을 것

▪ 신생아 특별공급 대상 민영주택은 다음의 순서(특별공급 대상 주택 수를 산정할 때 소수점 이하는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 올림)에 따라 공급합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의3제4항).

▹ 특별공급 대상 주택 수의 50%는 위의 공급요건 1.~3.을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130% 이하인 사람에게 공급

▹ 특별공급 대상 주택 수의 20%는 위의 공급요건 1.~3.을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160% 이하인 사람(위에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함함)에게 공급

▹ 나머지 특별공급 대상 주택은 위의 공급요건 1.~3.을 모두 갖춘 사람(위에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함함)에게 공급

신청 요건에 관한 특례

▪ 신생아 특별공급을 신청하려는 사람은 그 배우자가 혼인신고일 전에 당첨자로 관리된 사실이 있는 경우에도 특별공급을 신청할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제55조의3제1항제1호).

▪ 2024년 6월 19일 이후 출생한 자녀(태아 또는 2024년 6월 19일 이후 출생한 사람을 입양한 경우를 포함)가 있는 사람은 본인 또는 그 배우자가 「주택공급에 관한 규칙」 제35조부터 제49조에 따른 특별공급을 받은 사실이 있는 경우로서 본인 또는 그 배우자가 주택을 소유하고 있는 경우(다른 세대원이 주택을 소유하고 있는 경우에는 제외)에도 불구하고 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 신생아 특별공급을 신청할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제55조의3제3항제2호).

아직 결혼하지 않은 39세 이하 청년이라면 미혼청년 특별공급이 유리합니다.

미혼청년 특별공급

▪ 사업주체(공공주택사업자로 한정함)는 건설하여 공급하는 국민주택을 입주자모집공고일 현재 청년인 무주택자에게 한 차례에 한정하여 1인 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의2제1항 전단).

▪ 이 경우 청년이 속한 세대의 다른 세대원이 주택을 소유한 경우에도 청년을 무주택자로 봅니다(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의2제1항 후단).

미혼청년 특별공급 공급요건

▪ 미혼청년이 국민주택을 특별공급 받기 위해서는 다음 요건을 모두 갖추어야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의2제2항, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6의2 제2호가목 및 별표 6의6 제2호가목 참조).

▹ 입주자 모집공고일 현재 19세 이상 39세 이하로 혼인 중이 아니며, 과거 주택을 소유한 사실이 없는 청년

▹ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

▹ 주택청약종합저축에 가입한 후 6개월이 지난 경우로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것

▹ 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 본인의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 140% 이하일 것

▪ 미혼청년이 공공분양주택을 특별공급 받는 경우 전용면적이 60㎡ 이하인 주택으로만 신청할 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6의2 제2호가목 및 별표 6의6 제2호가목 참조).

65세 이상 부모님을 모시고 있다면 노부모 부양 특별공급이 유리합니다.

노부모 부양자에 대한 특별공급

▪ 공공주택사업자는 공공분양주택을 공급하는 경우 국민주택 일반공급 1순위에 해당하는 사람으로서 입주자모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함함)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한정함)하고 있는 무주택세대구성원(피부양자의 배우자도 무주택자이어야 하고 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외함)을 대상으로 그 건설량의 5%의 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항 및 별표 6 제2호라목).

▪ 사업주체는 건설하여 공급하는 주택을 그 건설량의 3%의 범위에서 입주자 모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한정)하고 있는 사람에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제46조제1항).

노부모 부양 공공분양주택의 공급요건

▪ 노부모 부양자가 공공분양주택을 특별공급 받기 위해서는 다음 요건을 모두 갖추어야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항 및 별표 6 제2호라목).

1. 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것
2. 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200퍼센트) 이하일 것

√ 단, 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건의 충족 여부는 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 기준 비율에 10%p~20%p 범위에서 가산한 비율을 기준으로 판단합니다.

▪ 노부모 부양자 특별공급 대상 공공분양주택은 다음의 순서에 따라 공급합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목).

1. 특별공급 대상 주택 수의 90%(소수점 이하는 올림)는 위의 공급요건 1.~2.를 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 130%) 이하인 사람을 대상으로 공급
2. 위 1.에 따라 공급하고 남은 주택은 위의 공급요건 1.~2.를 모두 갖춘 사람과 위 1.에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 추첨하여 공급

노부모 부양 국민주택 및 민영주택의 공급요건

▪ 노부모 부양자가 국민주택 및 민영주택을 특별공급 받기 위해서는 다음 요건을 모두 갖추어야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제46조제1항 각 호).

▹ 국민주택 및 민영주택의 일반공급 순위상 1순위에 해당할 것

> ※ 국민주택 및 민영주택의 일반공급 순위에 관한 더 자세한 내용은 이 콘텐츠 <2-2. 일반공급>에서 확인할 수 있습니다.

▹ 무주택세대구성원(세대주에 한정하며, 피부양자의 배우자도 무주택자이어야 하고 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외)일 것

국민주택에만 적용되는 공급요건

▪ 다음 중 어느 하나에 해당하는 사업주체가 건설하여 공급하는 85㎡ 이하의 주택에 대하여 그 건설량의 5% 범위에서 특별공급을 할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제46조제3항).

- 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 또는 공공주택사업자
- 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 또는 공공주택사업자가 단독 또는 공동으로 총지분의 50%를 초과하여 출자한 부동산투자회사

▪ 노부모 부양자가 위의 주택을 특별공급 받기 위해서는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말함)의 120% 이하이며, 무주택구성원이어야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제46조제3항).

- 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말함)의 120% 이하일 것
- 무주택세대구성원일 것

장모님을 부양하고 있는 경우 부양가족 해당 여부

Q. 혼자 계시는 장모님을 부양하고 있을 때, 부양가족에 포함되나요?
A. 가점제 청약 시, 부양가족수는 '신청자 또는 배우자와 동일한 주민등록표등본에 기재된 직계존·비속이 기준'이며, 위 질문처럼 배우자의 직계존속(장모)과 주민등록표등본상 함께 등재된 기간이 3년이 넘으면 장모님도 부양가족으로 인정합니다.
다만, 직계존속과 직계존속의 배우자 중 한 명이라도 주택을 소유(분양권등 포함)하고 있는 경우에는 직계존속과 그 배우자 모두를 부양가족으로 보지 않으며, 장모님이 따로(신청자와 다른 주민등록표등본에 등재) 살고 계신다면 부양가족으로 인정받을 수 없습니다.
<출처 : 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr), 청약소통방-자주묻는질문 참조>

2.2. 일반공급

2.2.1. 공공분양

국민주택 일반공급 대상자는 주택건설지역에 거주하는 무주택세대구성원입니다.

국민주택 일반공급 대상자

▪ 국민주택은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자인 무주택세대구성원에게 1세대 1주택[공급을 신청(영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 기존주택등매입임대주택 및 기존주택전세임대주택 외의 주택으로서 당첨일이 같은 주택에 대해 부부가 각각 공급을 신청하는 경우는 제외함)하는 경우에는 1세대 1명을 말함]의 기준으로 공급합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제4조제1항제1호).

- "성년자"란 다음에 해당하는 사람을 말합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의2).

√ 「민법」에 따른 성년자

√ 자녀를 양육하는 세대주인 미성년자(다만, 자녀는 미성년자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있어야 함)

√ 직계존속의 사망, 실종선고 및 행방불명 등으로 형제자매를 부양하는 세대주인 미성년자(다만, 형제자매는

미성년자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있어야 함)

- "무주택세대구성원"이란 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원을 말합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호).
- "세대"란 다음의 사람으로 구성된 집단(주택공급신청자가 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 경우는 제외)을 말합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3).
  - √ 주택공급신청자
  - √ 주택공급신청자의 배우자
  - √ 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람
  - √ 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
  - √ 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

▪ 다음에 해당하는 지역에 거주하는 성년자가 해당 지역 안에 있는 다른 주택건설지역의 주택을 공급받으려는 경우에는 공급대상으로 봅니다(「주택공급에 관한 규칙」 제4조제3항).

- 서울특별시, 인천광역시 및 경기도지역(이하 “수도권”이라 함)
- 대전광역시, 세종특별자치시 및 충청남도
- 충청북도
- 광주광역시 및 전라남도
- 전북특별자치도
- 대구광역시 및 경상북도
- 부산광역시, 울산광역시 및 경상남도
- 강원특별자치도

국민주택 일반공급은 순위순차제로 당첨자를 선정합니다.

국민주택 일반공급 선정순위

▪ 사업주체는 국민주택의 입주자를 선정하는 경우에는 입주자모집공고일(사전청약의 경우에는 사전당첨자모집공고일) 현재 다음의 순위에 따라 선정해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항).

- 제1순위: 다음 중 어느 하나에 해당하는 사람

1. 수도권(3. 및 4.에 해당하는 경우는 제외): 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지난 사람으로서 매월 약정납입일에 월납입금을 12회 이상 납입한 사람. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 함)는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간 및 납입횟수를 각각 24개월 및 24회까지 연장하여 공고할 수 있습니다.
2. 수도권 외의 지역(3. 및 4.에 해당하는 경우는 제외): 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지난 사람으로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 사람. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간 및 납입횟수를 12개월 및 12회까지 연장하여 공고할 수 있습니다.

3. 투기과열지구 또는 청약과열지역: 다음의 요건을 모두 충족하는 사람

√ 주택청약종합저축에 가입하여 2년이 지난 사람으로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회 이상 납입하였을 것

√ 세대주일 것

√ 무주택세대구성원으로서 과거 5년 이내 무주택세대구성원 전원이 다른 주택의 당첨자가 되지 않았을 것

4. 위축지역: 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지난 사람

▹ 제2순위: 제1순위에 해당하지 않는 사람

▪ 제1순위에서 경쟁이 있으면 다음의 순차별로 공급합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제27조제2항).

▹ 40㎡를 초과하는 주택의 공급순차

1. 3년 이상의 기간 무주택세대구성원으로서 저축총액이 많은 사람

2. 저축총액이 많은 사람

▹ 40㎡ 이하인 주택의 공급순차

1. 3년 이상의 기간 무주택세대구성원으로서 납입횟수가 많은 사람

2. 납입횟수가 많은 사람

공공분양주택의 일반공급은 소득과 자산 기준을 확인해야 합니다.

공공분양주택 일반공급

▪ 공공주택사업자는 공공분양주택을 공급하는 경우 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원인 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 「주택공급에 관한 규칙」 제27조에 따라 일반공급해야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항 및 별표 6 제1호).

공공분양주택 공급요건

▪ 공공분양주택을 일반공급 받기 위해서는 다음 요건을 모두 갖추어야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항 및 별표 6 제1호).

1. 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

2. 전용면적이 60㎡ 이하인 주택인 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득)의 100%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200퍼센트) 이하인 사람일 것

▪ 일반공급 대상 공공분양주택은 다음의 순서에 따라 공급합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제1호).

▹ 전용면적이 60㎡ 이하인 경우

1. 일반공급 대상 주택 수의 50%(소수점 이하는 올림)를 입주자 모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함함)의 자녀(태아를 포함함)가 있는 사람으로서 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 140%) 이하인 사람에게 「주택공급에 관한 규칙」 제27조에 따라 순위순차제로 우선 공급

2. 위 1.에 따라 공급하고 남은 주택과 일반공급 대상 주택 수의 30%(소수점 이하는 올림)는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%(본인 및 배우자가 모두

소득이 있는 경우에는 140%) 이하인 사람 중 국민주택 일반공급 제1순위에 해당하는 사람과 위에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람(국민주택 일반공급 제1순위에 해당하는 사람으로 한정함)에게 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제2항부터 제4항까지에 따라 순차제 우선 공급

3. 위 2.에 따라 공급하고 남은 주택은 위의 공급요건 1.~2.를 모두 갖춘 무주택세대구성원인 사람과 위에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 추첨하여 공급

4. 위 3.에 따라 공급하고 남은 주택은 선착순 공급

▹ 전용면적이 60㎡ 초과인 경우

1. 일반공급 대상 주택 수의 50%(소수점 이하는 올림)를 입주자 모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함함)의 자녀(태아를 포함함)가 있는 사람에게 「주택공급에 관한 규칙」 제27조에 따라 순위순차제로 우선 공급

2. 위 1.에 따라 공급하고 남은 주택과 일반공급 대상 주택 수의 30%(소수점 이하는 올림)는 국민주택 일반공급 제1순위에 해당하는 사람과 위에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람(국민주택 일반공급 제1순위에 해당하는 사람으로 한정함)에게 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제2항부터 제4항까지에 따라 순차제 우선 공급

3. 위 2.에 따라 공급하고 남은 주택은 위의 공급요건 1.~2.를 모두 갖춘 무주택세대구성원인 사람과 위에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 추첨하여 공급

4. 위 3.에 따라 공급하고 남은 주택은 선착순 공급

2.2.2. 민간분양

민영주택 일반공급 대상자는 주택건설지역에 거주하는 성년자입니다.

민영주택 일반공급 대상자

▪ 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자에게 1인 1주택(공급을 신청하는 경우에는 1세대 1명을 말함)의 기준으로 공급합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제4조제1항제2호).

▹ "성년자"란 다음에 해당하는 사람을 말합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의2).

√ 「민법」에 따른 성년자

√ 자녀를 양육하는 세대주인 미성년자(다만, 자녀는 미성년자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있어야 함)

√ 직계존속의 사망, 실종선고 및 행방불명 등으로 형제자매를 부양하는 세대주인 미성년자(다만, 형제자매는 미성년자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있어야 함)

▪ 다음에 해당하는 지역에 거주하는 성년자가 해당 지역 안에 있는 다른 주택건설지역의 주택을 공급받으려는 경우에는 공급대상으로 봅니다(「주택공급에 관한 규칙」 제4조제3항).

▹ 서울특별시, 인천광역시 및 경기도지역(이하 “수도권”이라 함)

▹ 대전광역시, 세종특별자치시 및 충청남도

▹ 충청북도

▹ 광주광역시 및 전라남도

▹ 전북특별자치도

▹ 대구광역시 및 경상북도

▹ 부산광역시, 울산광역시 및 경상남도

▸강원특별자치도

민영주택 일반공급은 가점제와 추첨제로 당첨자를 선정합니다.

민영주택 일반공급 선정순위

▪사업주체는 민영주택의 입주자를 선정하는 경우에는 입주자모집공고일(사전청약의 경우에는 사전당첨자모집공고일) 현재 다음의 순위에 따라 선정해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제28조제1항).

▸제1순위: 다음 중 어느 하나에 해당하는 사람

1. 수도권(3. 및 4.에 해당하는 경우는 제외): 다음의 요건을 모두 충족하는 사람

√ 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지나고 「주택공급에 관한 규칙」 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입할 것. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간을 24개월까지 연장하여 공고할 수 있습니다.

√ 공공주택지구(개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50% 이상인 경우로 한정)에서 주택을 공급하는 경우에는 2주택(토지임대주택을 공급하는 경우에는 1주택을 말함) 이상을 소유한 세대에 속한 사람이 아닐 것

2. 수도권 외의 지역(3. 및 4.에 해당하는 경우는 제외): 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 「주택공급에 관한 규칙」 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 사람. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간을 12개월까지 연장하여 공고할 수 있습니다.

3. 투기과열지구 또는 청약과열지역: 다음의 요건을 모두 충족하는 사람

√ 주택 청약종합저축에 가입하여 2년이 지난 사람으로서 「주택공급에 관한 규칙」 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것

√ 세대주일 것

√ 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 사람의 세대에 속한 사람이 아닐 것

√ 2주택(토지임대주택을 공급하는 경우에는 1주택) 이상을 소유한 세대에 속한 사람이 아닐 것

4. 위축지역: 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지나고 「주택공급에 관한 규칙」 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 사람

▸제2순위: 제1순위에 해당하지 않는 사람

▪사업주체는 제1순위에서 85㎡ 이하인 민영주택의 입주자를 선정하는 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 그 순위에 해당하는 사람에게 일반공급되는 주택 중 다음[그 밖의 지역에서 입주자를 선정하는 경우는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 함)이 별도로 정하여 공고한 경우만 해당]의 구분에 따른 비율에 해당하는 수(소수점 이하 올림)의 주택은 가점제를 우선적으로 적용하여 입주자를 선정하고, 그 나머지 수의 주택은 추첨의 방법으로 입주자를 선정해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제28조제2항)

▸60㎡ 이하인 민영주택: 다음의 구분에 따른 비율

√ 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50% 이상인 경우로 한정), 투기과열지구 및 청약과열지역에서 입주자를 선정하는 경우: 40%

√ 그 밖의 지역에서 입주자를 선정하는 경우: 40% 이하의 범위에서 시장·군수·구청장이 정하여 공고하는 비율

- 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 민영주택: 다음의 구분에 따른 비율

  √ 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50% 이상인 경우로 한정), 투기과열지구 및 청약과열지역에서 입주자를 선정하는 경우: 70%

  √ 그 밖의 지역에서 입주자를 선정하는 경우: 40% 이하의 범위에서 시장·군수·구청장이 정하여 공고하는 비율

3. 입주자 모집공고 확인하기!

3.1. 자격기준

3.1.1. 무주택자

주택소유 여부 확인이 필요합니다.

공공분양 신청자

▪ 국민주택을 공급하는 공공분양은 입주자 모집공고일 현재 성년자(「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제2호의2에 해당하는 미성년자 포함)인 무주택세대구성원에게만 신청자격을 주고 있으므로 모든 신청자가 주택소유 여부의 확인 대상자가 됩니다(「주택공급에 관한 규칙」 제4조제1항제1호 참조).

민간분양 특별공급 신청자

▪ 민영주택을 공급하는 민간분양은 입주자 모집공고일 현재 성년자이기만 하면 신청자격을 주고 있으므로 주택소유 여부의 확인 대상자가 아닙니다(「주택공급에 관한 규칙」 제4조제1항제2호 참조).

▪ 다만, 무주택세대구성원을 신청자격으로 하는 특별공급 신청의 경우에는 주택의 소유 여부를 확인하여 요건을 충족한 경우에만 분양 신청자격을 주고 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제36조부터 제46조까지).

주택소유 여부 판단기준을 확인합니다.

무주택세대구성원 인정 여부

▪ "무주택세대구성원"이란 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원을 말합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호).

무주택기간의 산정기준

▪ 분양 당첨자 선정 시 가점항목에 대해 산정한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하는 것을 "가점제"라고 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제8호). 가점제 산정 시 무주택기간에 따라 가점이 달라질 수 있습니다.

▪ 무주택기간의 산정기준은 다음과 같습니다[「주택공급에 관한 규칙」 별표 1, 가. 3)].

- 무주택기간은 주택공급신청자와 그 배우자를 기준으로 하고, 주택공급신청자의 연령이 30세가 되는 날부터 계속하여 무주택인 기간으로 산정
- 30세가 되기 전에 혼인한 경우에는 혼인관계증명서에 혼인신고일로 등재된 날부터 무주택기간을 기산
- 주택공급신청자 또는 배우자가 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(2회 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날)부터 무주택기간을 산정

▪ 주택을 처분하고 무주택이 된 경우 무주택기간의 기산일은 다음과 같습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제23조제4항 전단).

- 건물 등기사항증명서상의 등기접수일
- 건축물대장등본상의 처리일
- 분양권 등에 관하여 부동산 거래신고가 된 경우에는 신고된 공급계약체결일
- 분양권 등의 매매 후 부동산 거래신고가 된 경우에는 신고서상의 매매대금 완납일
- 분양권 등을 증여나 그 밖의 사유로 처분한 경우에는 사업주체와의 계약서상 명의변경일

▹ 그 밖에 주택소유 여부를 증명할 수 있는 서류상의 시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날

혼인신고 전 주택을 처분한 경우 무주택기간 산정기준

Q. 만 36세인 청약신청자로 주택을 소유한 적이 없습니다. 배우자는 현재 만 29세이며 배우자 소유의 주택을 혼인신고 전에 처분하고 지난 해 결혼해 배우자의 무주택 기간은 1년입니다. 이 경우 청약신청자의 무주택기간은 어떻게 되나요?

A. 배우자의 무주택여부는 혼인신고일을 기준으로 합니다. 결혼 전 배우자가 집을 매도하여 혼인신고일부터 무주택자이기 때문에 청약신청자의 무주택기간은 6년(만 30세부터)입니다. 다만, 배우자 본인이 청약신청할 경우 배우자의 무주택기간은 1년이 됩니다.

<출처 : 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr), 청약소통방-자주묻는질문 참조>

주택을 소유한 것으로 보지 않는 경우

▪ 주택소유 여부를 판단할 때 분양권 등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권 등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 않은 것으로 봅니다(「주택공급에 관한 규칙」 제53조 본문).

▹ 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우

▹ 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 봄)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우

√ 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택

√ 85㎡ 이하의 단독주택

√ 소유자의 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택

▹ 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우

▹ 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우

▹ 주택공급신청자가 속한 세대가 20㎡ 이하의 주택 또는 분양권등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우

▹ 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우

√ 다만, 노부모 부양자에 대한 특별공급의 경우 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 적용하지 않음(「주택공급에 관한 규칙」 제53조 단서)

▹ 건물등기부 또는 건축물대장 등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 않는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우

▹ 무허가건물[종전의 「건축법」(법률 제7511호, 2005. 5. 26. 개정 시행) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물]을 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명해야 함

▹ 주택공급신청자가 속한 세대가 다음에 해당하는 주택 또는 분양권 등으로서 아래에서 정하는 주거전용면적 및 가격 요건을 갖춘 주택 또는 분양권 등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우

√ 「주택법 시행령」 제3조제1항제1호에 따른 주택 또는 분양권 등으로서 아래 3.에 해당하지 않는 것: 주거전용면적 60㎡ 이하로서 별표 1 제1호가목2)에 따른 가격이 1억원(수도권은 1억6천만원) 이하일 것

√ 다음의 주택 또는 분양권 등: 주거전용면적 85㎡ 이하로서 별표 1 제1호가목2)에 따른 가격이 3억원(수도권은 5억원) 이하일 것

1. 「주택법 시행령」 제2조 각 호에 따른 주택 또는 분양권등
2. 「주택법 시행령」 제3조제1항제2호 및 제3호에 따른 주택 또는 분양권 등으로서 아래 3.에 해당하지 않는 것
3. 「주택법 시행령」 제10조제1항에 따른 주택 또는 분양권등

▹ 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권 등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외)

▹ 임차인으로서 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 사람이 임차주택을 경매 또는 공매로 매수하여 소유하고 있는 경우. 다만, 그 주택이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외

√ 주택가격이 1억5천만원(수도권은 3억원)을 초과하는 경우. 이 경우 주택가격의 산정은 「주택공급에 관한 규칙」 별표 1 제1호가목2)를 준용함

√ 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 경우

▹ 주택공급 신청자가 임차인으로서 거주하던 임차주택을 취득한 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우

√ 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지 취득(생애 최초로 취득한 경우로 한정함)한 주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택, 연립주택 및 다세대주택만 해당함)일 것

√ 주거전용면적이 60㎡ 이하인 주택으로서 그 취득가격이 2억원(수도권은 3억원) 이하일 것

√ 해당 주택의 취득일(건물 등기사항증명서의 등기접수일 또는 건축물대장등본의 처리일 중 빠른 날) 전날까지 1년 이상 해당 주택에 거주했을 것

3.1.2. 자산기준

자산기준 확인이 필요합니다.

공공분양 신청자

▪ 국토교통부장관은 공공주택의 입주자 자격 외에 부동산, 자동차 등 자산에 관한 별도의 요건을 정할 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항). 일반적으로 다자녀가구, 신혼부부, 노부모 부양자, 생애최초, 미혼청년 등의 공공분양주택 중 특별공급 신청자와 전용면적 60㎡ 이하 일반공급 신청자를 대상으로 합니다(「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」 별표).

신혼부부, 생애최초 및 신생아 특별공급 신청자

▪ 국민주택 및 85㎡ 이하 민영주택을 특별공급 받으려는 신혼부부, 생애최초 주택 구입자 및 신생아 가구는 월평균 소득 기준을 초과하는 경우에 자산 기준을 적용하며, 부동산 가액만 적용합니다(「주택공급에 관한

규칙」 제35조의3제1항제2호2), 제3항제2호2), 제41조제1항제1호라목, 제4항제1호다목 및 제43조제1항제4호나목 및 제3항제4호나목).

> ※ **월평균 소득 기준**에 관한 더 자세한 내용은 이 콘텐츠 <3-1-3. 소득기준>에서 확인할 수 있습니다.

자산보유 여부 판단기준을 확인합니다.

부동산 가액 및 총자산가액

▪ 공공분양주택 중 특별공급 및 전용면적 60㎡ 이하 일반공급(「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」 제2조 및 별표)

▹ 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀(태아를 포함하며 미성년자만 해당함. 이하 같음)가 있는 경우

√ 「국민건강보험법 시행령」 제42조제1항에 따른 재산보험료부과점수의 산정방법에서 정한 재산등급 25등급에 해당하는 재산금액의 상한과 하한을 산술평균한 금액의 110% 이하(2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 2명 이상인 경우 120% 이하)

▹ 위의 가구중 2023년 3월 27일 이전 출생한 자녀가 있는 경우

√ 「국민건강보험법 시행령」 제42조제1항에 따른 재산보험료부과점수의 산정방법에서 정한 재산등급 25등급에 해당하는 재산금액의 상한과 하한을 산술평균한 금액의 120% 이하

▹ 위 두 조건에 해당하지 않는 경우

√ 「국민건강보험법 시행령」 제42조제1항에 따른 재산보험료부과점수의 산정방법에서 정한 재산등급 25등급에 해당하는 재산금액의 상한과 하한을 산술평균한 금액 이하

▪ 공공분양주택 중 미혼청년 특별공급(「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」 제2조 및 별표)

▹ 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우

√ 본인의 총자산가액이 통계청에서 발표하는 가계금융복지조사에 따른 소득 3분위의 순자산 평균값의 90% 이하(2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 2명 이상인 경우 100% 이하이며, 십만원단위에서 반올림)이고 부모의 총자산가액이 소득 3분위의 순자산 평균값의 300% 이하(2가지 조건 모두 충족)

▹ 위의 가구중 2023년 3월 27일 이전 출생한 자녀가 있는 경우

√ 본인의 총자산가액이 통계청에서 발표하는 가계금융복지조사에 따른 소득 3분위의 순자산 평균값의 100% 이하(십만원단위에서 반올림)이고 부모의 총자산가액이 소득 3분위의 순자산 평균값의 300% 이하(2가지 조건 모두 충족)

▹ 위 두 조건에 해당하지 않는 경우

√ 본인의 총자산가액이 통계청에서 발표하는 가계금융복지조사에 따른 소득 3분위의 순자산 평균값의 80% 이하(십만원 단위에서 반올림)이고 부모의 총자산 가액이 소득 3분위의 순자산 평균값의 300% 이하(2가지 조건 모두 충족)

▪ 국민주택 및 85㎡ 이하 민영주택을 특별공급 받으려는 신혼부부, 생애최초 주택 구입자 및 신생아 가구(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의3제1항제2호2), 제3항제2호2), 제41조제1항제1호라목, 제4항제1호다목 및

제43조제1항제4호나목 및 제3항제4호나목)

▸월평균 소득 기준을 초과하는 경우 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하

부동산 가액 확인방법

▪부동산(건축물 및 토지)의 공시가격은 ① 해당 부동산이 소재한 지방자치단체를 방문해 확인하거나, ② 국토교통부 부동산공시가격 알리미(http://www.realtyprice.kr/notice/) 또는 해당 지방자치단체 홈페이지에서 확인하실 수 있습니다.

자동차 가액

▪공공분양주택 중 특별공급 및 전용면적 60㎡ 이하 일반공급(「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」 제2조 및 별표)

▸2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우

√ 4,200만원에 통계청에서 발표하는 전년도 운송장비 소비자물가지수를 곱하여 산정한 금액의 110% 이하(2023년 3월28일 이후 출생한 자녀가 2명 이상인 경우120% 이하이며, 천원 단위 이하는 버림)

▸위의 가구중 2023년 3월 27일 이전 출생한 자녀가 있는 경우

√ 4,200만원에 통계청에서 발표하는 전년도 운송장비 소비자물가지수를 곱하여 산정한 금액의 120% 이하(다만, 천원 단위 이하는 버림)

▸위 두 조건에 해당하지 않는 경우

√ 4,200만원에 통계청에서 발표하는 전년도 운송장비 소비자물가지수를 곱하여 산정한 금액 이하(다만, 천원 단위 이하는 버림)

> ※ 자동차 가액은 <보험개발원 홈페이지(www.kidi.or.kr/user/car/carprice), 알림광장-차량기준 가액>이나 아파트 분양을 시행하는 담당기관에 문의하여 확인할 수 있습니다.

3.1.3. 소득기준

소득기준 확인이 필요합니다.

공공분양주택 및 국민주택 신청자

▪공공분양주택 및 국민주택의 경우 다자녀가구, 신혼부부, 생애최초, 노부모 부양자, 미혼청년, 신생아 등의 특별공급 신청자 및 전용면적 60㎡ 이하의 일반공급 신청자에 대해서는 소득기준 충족을 요구할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의3제1항제2호, 제40조제2항, 제41조제4항제1호, 제43조제1항4호 및 제46조제3항제1호 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6).

민영주택 신청자

▪85㎡ 이하의 민영주택의 경우 신혼부부, 생애최초 주택 구입자, 신생아 특별공급 및 일반공급(분양 아파트에 따라 다름)에 대해서 소득기준 충족을 요구할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의3제3항제2호, 제41조제1항제1호라목 및 제43조제3항제4호).

유형별로 요구하는 소득기준을 확인합니다.

공공분양주택 신청자

▪ 다자녀가구 특별공급: 해당 세대의 월평균소득(무주택세대구성원 전원의 소득을 말함. 이하 같음)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200%) 이하(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호가목)

▪ 신혼부부 특별공급: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130%(배우자가 소득이 있는 경우에는 200%) 이하(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호나목)

▪ 생애최초 주택 구입자 특별공급: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130%(배우자가 소득이 있는 경우에는 200%) 이하(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호다목)

▪ 노부모 부양자에 대한 특별공급: 해당 세대의 월평균소득(무주택세대구성원 전원의 소득)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200%) 이하(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목)

▪ 신생아 특별공급: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 140%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200%) 이하(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호마목)

▪ 미혼청년에 대한 특별공급: 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 본인의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 140% 이하(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의2제2항, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6의2 및 별표 6의6)

▪ 전용면적 60㎡ 이하의 일반공급: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우 200%)(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제1호)

국민주택 신청자

▪ 다자녀가구 특별공급: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득)의 120% 이하(「주택공급에 관한 규칙」 제40조제2항)

▪ 신혼부부 특별공급: 해당 세대의 월평균 소득이 다음에 해당하거나 자산기준을 충족할 것(「주택공급에 관한 규칙」 제41조제4항제1호)

√ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140%(배우자가 소득이 있는 경우에는 160%) 이하

√ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140%를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하(자산기준)

▪ 생애최초 주택 구입자 특별공급: 해당 세대의 월평균 소득이 다음에 해당하거나 자산기준을 충족할 것(「주택공급에 관한 규칙」 제43조제1항제4호)

√ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득[4명 이상인 세대는 가구원수(주택공급신청자의 직계존속은 1년 이상 같은 주민등록표에 올라 있는 경우만 가구원수에 포함함)별 가구당 월평균 소득을 말함]의 130% 이하

√ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130%를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하(자산기준)

▪ 노부모 부양자에 대한 특별공급: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120%

이하(「주택공급에 관한 규칙」 제46조제3항제1호)

▪ 신생아 특별공급: 해당 세대의 월평균 소득이 다음에 해당하거나 자산기준을 충족할 것(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의3제1항제2호)

√ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130% 이하

√ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130%를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하(이 경우 부동산 가액의 산정방법은 국토교통부장관 고시에 따름)

※ 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득은 LH청약플러스 홈페이지(https://apply.lh.or.kr)에서 확인할 수 있으며, 상세하고 정확한 기준 등은 분양시점의 입주자 모집공고문을 확인하시기 바랍니다.

85㎡ 이하 민영주택 신청자

▪ 신혼부부 특별공급: 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140%(배우자가 소득이 있는 경우에는 160%) 이하 또는 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140%(배우자가 소득이 있는 경우에는 160%)를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하(「주택공급에 관한 규칙」 제41조제1항제1호라목)

▪ 생애최초 주택 구입자 특별공급: 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160% 이하 또는 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160%를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하(「주택공급에 관한 규칙」 제43조제3항제4호)

▪ 신생아 특별공급: 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160% 이하 또는 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160%를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하(이 경우 부동산 가액의 산정방법은 국토교통부장관 고시에 따름)(「주택공급에 관한 규칙」 제35조의3제3항제2호)

※ 가구원수 산정기준

- 가구당 월평균소득의 산정 시 가구원수에 포함되는 가구원 수는 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제2호의3에 따른 세대원을 기준으로 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호 및 국토교통부, 『주택청약 FAQ』(2024. 5.), Q.210 참조).

  · 주택공급신청자

  · 주택공급신청자의 배우자

  · 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람

  · 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

· 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

- 다자녀가구 특별공급, 신혼부부 특별공급 및 생애최초 특별공급에서는 임신 중인 태아도 가구원수로 인정됩니다(「주택공급에 관한 규칙」 제40조제2항 및 국토교통부, 『주택청약 FAQ』(2024. 5.), Q.211 참조).

· 해당 사항은 민영주택 특별공급에 대한 사항으로 공공주택 특별공급의 경우 다르게 운영될 수 있으니 반드시 별도 확인하시기 바랍니다.

소득기준 신청자격 확인방법

▪ 아파트 분양을 신청하려는 사람은 신청 전 무주택세대구성원의 소득수준에 대해 사전에 <국민건강보험(https://www.nhis.or.kr/) 홈페이지-민원여기요-개인민원-보험료조회>를 통해서 개인의 평균보수월액을 확인한 후 신청할 수 있습니다.

3.2. 거주의무 및 전매제한

3.2.1. 거주의무

분양 받으려는 아파트가 거주의무대상인지 확인합니다.

거주의무대상

▪ 다음 어느 하나에 해당하는 주택의 입주자(상속받은 자는 제외)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 3년 이내(토지임대부 분양주택의 경우에는 최초 입주가능일을 말함)에 입주해야 하고, 해당 주택의 분양가격과 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 일정기간(이하 "거주의무기간"이라 함) 동안 계속해서 해당 주택에 거주해야 합니다(「주택법」 제57조의2제1항 본문).

1. 사업주체가 수도권에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택
2. 토지임대부 분양주택

유형별로 요구하는 거주의무기간을 확인합니다.

거주의무기간

▪ 거주의무기간은 해당 주택의 최초 입주가능일부터 다음 중 어느 하나에 해당하는 기간에 도달한 때를 말합니다(「주택법」 제57조의2제1항 본문 및 「주택법 시행령」 제60조의2제1항).

▸ 「주택법」 제57조의2제1항제1호(위의 1.)에 따른 주택의 경우

√ 공공택지에서 건설·공급되는 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 80% 미만인 주택: 5년

√ 공공택지에서 건설·공급되는 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 80% 이상 100% 미만인 주택: 3년

√ 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 80% 미만인 주택: 3년

√ 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 80% 이상 100% 미만인 주택: 2년

▸ 토지임대부 분양주택의 경우: 5년

거주의무를 이행한 것으로 보는 경우도 있습니다.

거주의무기간의 예외

▪ 해외 체류 등 다음의 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 봅니다. 이 경우 2.부터

9.까지 해당하는지 여부는 한국토지주택공사(사업주체가 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말함)의 확인을 받아야 합니다(「주택법」 제57조의2제1항 단서 및 「주택법 시행령」 제60조의2제2항).

1. 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

√ 「주택법」 제57조의2제1항제1호에 따른 주택에 입주하기 위해 준비기간이 필요한 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 최초 입주가능일 이후 3년이 되는 날부터 90일까지(최초 입주가능일부터 3년이 되는 날 전에 입주하는 경우에는 입주일 전날부터 역산하여 최초 입주가능일까지의 기간으로 하되, 90일을 한도로 함)로 함

√ 법률 제20393호 「주택법」 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 「주택법」 제57조의2제1항제1호에 따른 주택에서의 거주를 중단했다가 거주를 재개하기 위해 입주하는 경우로서 준비기간이 필요한 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 거주를 중단한 날의 다음 날 이후 3년이 되는 날부터 90일까지(거주를 중단한 날의 다음 날부터 3년이 되는 날 전에 입주하는 경우에는 입주일 전날부터 역산하여 거주를 중단한 날의 다음 날까지의 기간으로 하되, 90일을 한도로 함)로 함

√ 토지임대부 분양주택에 입주하기 위해 준비기간이 필요한 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 최초 입주가능일부터 90일까지로 함

2. 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 거주의무자 및 「주택법」 제57조의2제7항에 따라 주택을 공급받은 사람(이하 "거주의무자등"이라 함)이 거주의무기간 중 발생한 세대원(거주의무자등이 포함된 세대의 구성원을 말함)의 근무·생업·취학 또는 질병치료의 사유로 다른 주택건설지역(주택이 건설된 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말함)에 거주(수도권 안에서 이전하여 거주하는 경우는 제외함) 또는 해외에 체류하는 경우. 다만, 거주의무자등이 입주자 모집 공고일에 해당 주택건설지역에 거주하거나 해당 주택건설지역에서 생업에 종사한 경우에는 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 거주의무기간이 시작되는 날 전까지의 기간 동안 근무·생업·취학 또는 질병치료의 사유가 발생하여 거주의무기간 중 다른 주택건설지역에 거주(수도권 안에서 이전하여 거주하는 경우는 제외) 또는 해외에 체류하는 경우도 포함

3. 거주의무자등이 주택의 특별공급(「군인복지기본법」 제10조에 따른 공급을 말함)을 받은 군인으로서 거주의무기간 중 인사발령을 받아 해당 주택건설지역이 아닌 지역에 거주하는 경우. 다만, 거주의무자등이 입주자 모집 공고일에 해당 주택건설지역에 거주하거나 근무한 경우에는 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 거주의무기간이 시작되는 날 전까지의 기간 동안 인사발령을 받아 거주의무기간 중 해당 주택건설지역이 아닌 지역에 거주하는 경우도 포함

4. 거주의무자등이 거주의무기간 중 「노인장기요양보험법」에 따른 장기요양기관에 입소하는 경우. 다만, 거주의무자등이 입주자 모집 공고일에 해당 주택건설지역에 거주하거나 해당 주택건설지역에서 생업에 종사한 경우에는 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 거주의무기간이 시작되는 날 전까지의 기간 동안 「노인장기요양보험법」에 따른 장기요양기관에 입소한 경우도 포함

5. 거주의무자등이 거주의무기간 중 혼인 또는 이혼으로 입주한 주택에서 퇴거하고, 해당 주택에 계속 거주하려는 거주의무등의 직계존속·비속, 배우자(종전 배우자를 포함) 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 거주의무기간 중 남은 기간을 승계하여 거주하는 경우

6. 가정어린이집을 설치·운영하려는 자가 해당 주택에 가정어린이집의 설치를 목적으로 인가를 받은 경우(해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 가정어린이집을 설치·운영하는 기간으로 한정)

7. 「주택법」 제64조제2항 본문에 따라 전매제한이 적용되지 않는 경우(다만, 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우 또는 실직·파산 또는 신용불량으로 경제적 어려움이 발생한 경우는 제외)

8. 거주의무자등의 직계비속이 학교에 재학 중인 학생으로서 주택의 최초 입주가능일 현재 해당 학기가 끝나지 않은 경우(해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 학기가 끝난 후 90일까지로 한정)

9. 거주의무자등이 「주택법」 제57조의2제2항 단서 또는 제57조의2제8항에 따라 한국토지주택공사에 주택의 매입을

신청한 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 다음의 구분에 따름

√ 한국토지주택공사가 해당 주택을 매입하는 경우: 한국토지주택공사가 거주의무자등에게 「주택법」 제60조의2제3항 후단에 따라 매입 여부를 통보한 날(매입 신청을 받은 날부터 30일이 되는 날 이후에 통보한 경우에는 그 30일이 되는 날을 말함)부터 「주택법」 제57조의2제4항에 따른 매입비용을 지급하는 날까지

√ 한국토지주택공사가 해당 주택을 매입하지 않는 경우: 한국토지주택공사가 거주의무자등에게 「주택법」 제60조의2제3항 후단에 따라 매입 여부를 통보한 날(매입 신청을 받은 날부터 30일이 되는 날 이후에 통보한 경우에는 그 30일이 되는 날을 말함)부터 거주의무기간이 종료되는 날까지

3.2.2. 전매제한

분양 받으려는 아파트가 전매제한대상인지 확인합니다.

전매제한대상

▪ 사업주체가 건설·공급하는 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말함)를 포함]으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 주택마다 정해진 전매제한기간이 지나기 전에는 그 주택을 전매(매매, 증여, 그 밖의 권리 변동을 수반하는 모든 행위 포함, 상속 제외)하거나 이의 전매를 알선할 수 없습니다(「주택법」 제57조제1항제2호, 제64조제1항 전단 및 「주택법 시행령」 제73조).

▹ 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택

▹ 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택(다만, 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택은 제외)

▹ 분양가상한제 적용주택(다만, 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 광역시가 아닌 지역 또는 광역시 중 도시지역이 아닌 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 않거나 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택은 제외)

▹ 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택(다만, 「주택법」 제57조제2항 각 호의 주택 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 광역시가 아닌 지역 또는 광역시 중 도시지역이 아닌 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택은 제외)

▹ 공공재개발사업에서 건설·공급하는 주택(다만, 다음의 지역에 한정)

√ 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 「주택법」 제58조에 따라 국토교통부장관이 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역

※ 위의 주택의 분양가격 제한 등에 관한 규정은 2024년 3월 27일 이후 입주자 모집공고를 하는 경우부터 적용됩니다[「주택법」 부칙 제2조(법률 제19851호, 2023. 12. 26. 개정)].

▹ 토지임대부 분양주택

▪ 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 지역별로 달리 정할 수 있습니다(「주택법」 제64조제1항 후단).

유형별로 요구하는 전매제한기간을 확인합니다.

투기과열지구에서 건설·공급되는 주택

▪ 다음의 구분에 따른 기간동안 전매가 제한됩니다(「주택법」 제64조제1항제1호, 「주택법 시행령」 제73조제1항 및 별표 3).

▹ 수도권: 3년

▹ 수도권 외의 지역: 1년

조정대상지역에서 건설·공급되는 주택

▪ 과열지역: 다음의 구분에 따른 기간동안 전매가 제한됩니다(「주택법」 제64조제1항제2호, 「주택법 시행령」 제73조제1항 및 별표 3).

▹ 수도권: 3년

▹ 수도권 외의 지역: 1년

▪ 위축지역: 공공택지에서 건설·공급되는 주택의 경우 6개월 동안 전매가 제한됩니다(「주택법」 제64조제1항제3호, 「주택법 시행령」 제73조제1항 및 별표 3).

분양가상한제 적용주택

▪ 공공택지에서 건설·공급되는 주택: 다음의 구분에 따른 기간동안 전매가 제한됩니다(「주택법」 제64조제1항제3호, 「주택법 시행령」 제73조제1항 및 별표 3).

▹ 수도권: 3년

▹ 수도권 외의 지역: 1년

▪ 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택: 다음의 구분에 따른 기간동안 전매가 제한됩니다(「주택법」 제64조제1항제3호, 「주택법 시행령」 제73조제1항 및 별표 3).

▹ 투기과열지구: 위 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택과 동일

▹ 투기과열지구가 아닌 지역: 아래 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택과 동일

공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택

▪ 다음의 구분에 따른 기간동안 전매가 제한됩니다(「주택법」 제64조제1항제4호, 「주택법 시행령」 제73조제1항 및 별표 3).

구분		전매행위 제한기간
수도권	과밀억제권역	1년
	성장관리권역 및 자연보전권역	6개월
수도권 외의 지역	광역시 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역	6개월
	그 밖의 지역	-

공공재개발사업에서 건설·공급하는 주택

▪ 위 분양가상한제 적용주택 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택과 동일한 기간동안 전매가 제한됩니다(「주택법」 제64조제1항제5호, 「주택법 시행령」 제73조제1항 및 별표 3).

전매제한기간 중 전매가 가능한 경우도 있습니다.

전매제한기간의 예외

▪ 전매제한대상 주택(토지임대부 분양주택은 제외)을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 다음의 경우 한국토지주택공사의 동의를 받아 전매제한기간 중이라도 전매가 가능합니다(「주택법」 제64조제2항 본문, 「주택법 시행령」 제73조제4항).

- 세대원(「주택법」 제64조제1항 각 호의 주택을 공급받은 사람이 포함된 세대의 구성원을 말함. 이하 같음)이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인해 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군 제외)으로 이전하는 경우(다만, 수도권 안에서 이전하는 경우 제외)
- 상속으로 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
- 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하려는 경우
- 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 그 배우자에게 이전하는 경우
- 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공한 사람이 사업시행자로부터 이주대책용 주택을 공급받은 경우(사업시행자의 알선으로 공급받은 경우를 포함)로서 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 확인하는 경우
- 「주택법」 제64조제1항에 따른 분양가상한제 적용주택이나 공공택지 외의 택지, 공공재개발사업(분양가상한제 적용 지역에 한정)에서 건설·공급되는 주택의 소유자가 국가, 지방자치단체, 「주택법 시행령」 제71조제1호에 따른 금융기관 및 주택도시보증공사에 대한 채무를 이행하지 못해 경매 또는 공매가 시행되는 경우
- 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우
- 실직·파산 또는 신용불량으로 경제적 어려움이 발생한 경우

▪ 위의 동의를 받으려는 사람은 전매 동의신청서를 한국토지주택공사에 제출해야 합니다. 이 경우 한국토지주택공사는 해당 동의신청서를 접수한 날부터 14일 이내에 동의 여부를 신청인에게 통보해야 합니다(「주택법 시행령」 제73조제5항).

▪ 다만, 분양가상한제 적용주택(수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 광역시가 아닌 지역 또는 광역시 중 도시지역이 아닌 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 않거나 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택은 제외)을 공급받은 사람이 전매를 하는 경우에는 한국토지주택공사가 그 주택을 우선 매입할 수 있습니다(「주택법」 제64조제2항 단서).

4. 실전! 청약신청

4.1. 신청 전 준비사항

4.1.1. 주택청약종합저축 가입

먼저 주택청약종합저축에 가입해야 합니다.

주택청약종합저축 가입의무

▪ 국민주택 또는 민영주택에 청약하려는 사람은 입주자모집공고일 현재 주택청약종합저축에 가입되어 있어야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제11조 본문).

▪ 다만, ①주상복합건축물에 대한 우선공급, ②사업부지소유자에 대한 우선공급, ③임대사업자 등에 대한 우선공급, ④국민주택의 특별공급, ⑤국민주택의 청년 특별공급, ⑥국민주택의 신생아 특별공급, ⑦85㎡ 이하 민영주택의 특별공급, ⑧개발제한구역 해제 택지개발사업 등으로 건설된 주택의 특별공급, ⑨경제자유구역 내 민영주택의 특별공급, ⑩비수도권 민영주택의 특별공급, ⑪외국인 특별공급, ⑫도시개발사업에 따른 철거주택 소유자에 대한 특별공급에 따라 우선공급 또는 특별공급되는 주택에 청약하려는 경우로서 주택청약종합저축 가입여부에 대하여 따로 정한 경우에는 그렇지 않습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제11조 단서).

▪ 주택청약종합저축은 기존의 청약저축에 청약예금, 청약부금 기능을 한데 묶어 놓은 입주자저축(청약통장)으로 국민주택과 민영주택 모두에 청약할 수 있습니다[한국부동산원 청약홈(https://www.applyhome.co.kr) 청약제도안내-APT-청약통장 참조].

주택청약종합저축 납입기간

▪ 주택청약종합저축의 납입기간은 가입한 날부터 주택의 입주자로 선정된 날까지 입니다(「주택공급에 관한 규칙」 제9조제2항).

주택청약종합저축 납입금액

▪ 주택청약종합저축의 가입자는 매월 약정된 날에 약정된 금액(이하 "월납입금"이라 함)을 납입하되, 월납입금은 2만원 이상 50만원 이하로 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제9조제3항).

▪ 국민주택에 청약하려는 가입자가 월납입금액 25만원을 초과하여 납입했다 하더라도 월 25만원을 납입한 것으로 저축총액이 산정됩니다(「주택공급에 관한 규칙」 제10조제5항제1호 참조).

주택청약종합저축 상품 개요

구분	주요 내용
가입 대상	▪ 국민인 개인(국내에 거주하는 재외동포 포함) 또는 외국인 거주자
계약 기간	▪ 가입일로부터 입주자로 선정 시까지(당첨 시까지)
적립금액	▪ 매월 2만원 이상 50만원 이하의 금액을 자유롭게 납입(10원단위까지 납입가능) ▪ 잔액이 1,500만원 미만인 경우 월 50만원 초과하여 잔액 1,500만원까지 일시예치 가능 ▪ 잔액이 1,500만원 이상인 경우 월 50만원 이내에서 자유 적립

<출처 : 주택도시기금(https://nhuf.molit.go.kr), 청약/채권-주택청약상품-주택청약종합저축상품 참조>

34세 이하 청년이라면 청년우대형 주택청약종합저축으로 가입합니다.

청년우대형 주택청약종합저축

▪ 다음의 요건을 모두 갖춘 청년우대형 주택청약종합저축에 가입하는 경우 해당 저축에서 발생하는 이자소득의 합계액에 대해서는 500만원까지 소득세를 부과하지 않습니다(「조세특례제한법」 제87조제3항 전단 및 「조세특례제한법 시행령」 제81조제14항).

▸ 청년우대형 주택청약종합저축 가입일 현재 19세 이상 34세 이하인 청년[「조세특례제한법 시행령」 제27조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 병역을 이행한 경우에는 그 기간(6년 한도)을 청년우대형주택청약종합저축 가입일 현재 연령에서 빼고 계산한 연령이 34세 이하인 사람]에 해당하고 주택을 소유하지 않는 세대의 세대주 또는 세대주의 배우자로서 다음 중 어느 하나에 해당하는 거주자를 가입대상으로 할 것

√ 직전 과세기간의 총급여액이 3,600만원 이하인 근로소득자(직전 과세기간에 근로소득만 있거나 근로소득 및 종합소득과세표준에 합산되지 않는 종합소득이 있는 사람으로 한정하고, 비과세소득만 있는 사람은 제외)

√ 직전 과세기간의 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액이 2,600만원 이하인 사람(직전 과세기간의 총급여액이 3,600만원을 초과하는 근로소득이 있는 사람 및 비과세소득만 있는 사람은 제외)

▸ 계약기간이 2년 이상일 것

▪ 이 경우 비과세를 적용받을 수 있는 납입금액은 모든 금융회사에 납입한 금액을 합하여 연 600만원을 한도로 합니다(「조세특례제한법」 제87조제3항 후단).

청년우대형 주택청약종합저축 상품 개요

구분	주요 내용	
가입 대상	나이	▪ 19세 이상 ~ 34세 이하[병역증명서에 따른 병역 이행기간이 증명되는 경우 현재 연령에서 병역 이행기간(최대 6년)을 빼고 계산한 연령이 34세 이하인 사람 포함]
	소득	▪ 직전년도 또는 전전년도 신고소득이 있는 사람으로 연소득 5천만원 이하인 근로, 사업, 기타소득자로 소득세 신고·납부 이행 등이 증빙된 사람 ▪ 근로기간 1년 미만으로 직전년도 또는 전전년도 신고소득이 없는 근로소득자에 한해 당해 급여명세표 등으로 연소득 환산 후 가입 가능 ▪ 단, 비과세 소득만 있는 군인(현역병, 사회복무요원 등), 군 복무기간 비과세 소득만 있었던 전역자(직전 과세기간 중 복무한 기간이 1일 이상 포함된 경우) 는 가입 가능
	주택 여부	▪ 무주택자
전환신규	▪ 기존 주택청약종합저축에서 청년주택드림청약통장으로 전환 가능(기존 가입기간 및 납입인정회차를 연속하여 인정) ▪ 다만, 선납 및 연체일수는 전환신규 계좌에 연속하여 반영되지 않으므로 국민주택에 청약을 하려는 사람이 월 납입금을 연체하고 있는 경우 주의 필요	
증빙서류	▪ 소득증빙: 소득확인증명서(청년우대형 주택청약종합저축 가입 및 과세특례 신청용) (그 외) 원천징수영수증(근로·기타소득), 급여명세표 (현역병 등 현역병 등으로 전역한 사람) 병적증명서 또는 군복무 확인서(사관생도의 경우 재학증명서 제출 가능) ※ 가입 및 소득 발생 시점에 따라 소득증빙 서류가 상이하므로 「청년 주택드림 청약통장」 가이드라인을 참조하여 서류 제출 필요 ▪ 병역 이행 확인 서류 현역병 등, 현역병 등으로서 복무를 마친 자 : 병적증명서 현역 간부(장교, 부사관 등) : 군경력 증명서 ※ 현역병 등 복무를 마친 후 장교·부사관으로 복무하는 경우 현역병 등 복무기간 합산 가능 ▪ 각서(양식 제공)	

<출처 : 주택도시기금(https://nhuf.molit.go.kr), 청약/채권-주택청약상품-청년 주택드림 청약통장 상품 참조>

※ **주택청약종합저축통장**에 관한 더 자세한 내용은 주택도시기금 홈페이지(https://nhuf.molit.go.kr)에서 확인할 수 있습니다.

4.2. 청약신청

4.2.1. 신청방법

청약신청은 방문 신청 또는 인터넷 신청으로 할 수 있습니다.

입주자모집 방법

▪ 사업주체는 공개모집의 방법으로 입주자를 모집해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제19조제1항).

▪ 청약신청은 방문신청과 인터넷을 이용한 신청 두 가지 방법으로 할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제19조제2항 및 제5항 참조).

방문 신청

▪ 정보취약계층 등 인터넷접수의 방법으로 청약신청을 할 수 없는 사람의 경우에는 방문접수의 방법으로 청약신청을 할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제19조제2항 참조).

▪ 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에는 방문접수의 방법으로 입주자를 모집할 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제19조제3항).

- 투기과열지구 또는 청약과열지역에 해당하는 지역에서 공급하는 주택이 아닐 것
- 입주자모집승인권자가 인터넷접수의 방법으로 입주자를 모집하는 것이 곤란하다고 인정할 것
- 「주택공급에 관한 규칙」 제31조, 제31조의2, 제32조, 제33조 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따라 입주자를 모집하는 경우일 것

▪ 주택의 공급신청 시에는 다음의 서류를 사업주체에게 제출해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제23조제2항).

- 주택공급신청서
- 서약서(「주택공급에 관한 규칙」 별지 제6호서식, 해당자에 한함)
- 입주자저축취급기관 또는 주택청약업무수행기관이 발행하는 주택청약종합저축 가입(순위)증명서

> ※ 그 밖에 분양을 받으려는 아파트에 따라 제출서류가 달라질 수 있으므로 신청 전 확인하시기 바랍니다.

은행지점에 방문하여 주택청약을 신청하는 경우

Q. 인터넷 사용에 익숙하지 않아 은행지점을 직접 방문하여 주택청약을 신청하려고 합니다. 구비해야 하는 서류는 어떤 것이 있나요?

A. 정보취약계층(고령자 및 장애인 등) 등에 한하여 은행지점에서 APT 1·2순위 청약신청 가능합니다. 다만, 특별공급은 청약이 불가합니다.

구비해야 하는 서류는 다음과 같습니다.

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="3">구비사항</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반
공급</td><td>본인
신청 시</td><td colspan="2">- 주택공급신청서(청약통장 가입은행 비치)
- 주택청약종합저축(청약예·부금 포함) 통장
- 예금인장 또는 본인 서명
※ 그 외 구비사항은 생략하오니 직접 작성하시기 바랍니다.</td></tr>
<tr><td>제3자
대리신청 시
추가사항
(배우자 포함)</td><td colspan="2">- 본인 이외에는 모두 대리 신청자(배우자 및 직계 존·비속 포함)로 간주하며 상기 구비사항 외에 다음의 서류를 추가로 구비하여야 함
<table><tr><th>인감증명 방식</th><th>본인서명사실확인 방식</th></tr><tr><td>- 청약자의 인감증명서 1통(용도 : 주택공급신청 위임용) 단, 재외동포 또는 외국인의 경우 본국 관공서의 증명(서명인증서)이나 이에 관한 공정증서
- 청약자의 인감도장(재외동포 또는 외국인이 인증된 서명으로 공급신청 위임시는 제출 생략)
- 청약자의 인감도장이 날인된 위임장 1통(신청 접수장소 비치)
- 대리 신청자의 주민등록증(내국인은 여권 또는 운전면허증도 가능하며, 재외동포는 외국국적동포 국내거소신고증 또는 재외국민용 주민등록증, 외국인은 외국인 등록증 또는 영주증을 말함)
※ 청약자 본인의 주민등록증 제출 생략 가능.</td><td>- 청약자가 자필 서명한 위임장("본인서명사실확인서" 상의 서명) 1통
- 청약자의 본인서명사실확인서 1통
- 대리 신청자의 주민등록증(내국인은 여권 또는 운전면허증도 가능하며, 재외동포는 외국국적동포 국내거소신고증 또는 재외국민용 주민등록증, 외국인은 외국인 등록증 또는 영주증을 말함)
※ 청약자 본인의 주민등록증 제출 생략 가능.</td></tr></table></td></tr>
</table>

<출처 : 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr), 청약제도안내-APT-청약신청방법 참조>

인터넷 신청

▪ 사업주체(입주자저축취급기관이 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 포함)는 인터넷접수의 방법으로 입주자를 모집해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제19조제2항 참조).

▪ 사업주체는 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항 단서 또는 「주택공급에 관한 규칙」 제28조제10항제1호에도 불구하고 공급계약 체결일 이전에 공급신청을 받고 입주자를 선정하려는 경우에는 주택청약업무수행기관에 의뢰하여 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항 각 호의 요건을 모두 갖춘 사람을 대상으로 인터넷 접수의 방법으로 입주자를 모집해야 합니다. 이 경우 추첨의 방법으로 입주자를 선정해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제19조제5항).

▪ 사업주체는 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항 단서에 따른 공급방법에도 불구하고 다음의(「주택공급에 관한 규칙」 제18조 각 호의 사업주체는 제1호의 경우만 해당함)의 구분에 따른 횟수까지는 주택청약업무수행기관에 의뢰하여 인터넷 접수의 방법으로 입주자를 모집해야 합니다. 이 경우 추첨의 방법으로 입주자를 선정해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제19조제6항).

- 투기과열지구 또는 청약과열지역: 2회
- 그 외의 지역: 1회

▪ 청약신청 주요 홈페이지는 다음과 같습니다.

홈페이지	주소	청약 유형
한국부동산원 청약홈	https://www.applyhome.co.kr	공공분양 및 민간분양
LH청약센터	https://apply.lh.or.kr	공공분양

※ 청약가상체험으로 인터넷 청약 연습해보기!

한국부동산원 청약홈 홈페이지(https://www.applyhome.co.kr)-공고단지 청약연습에서는 민영주택 중 일반공급 1순위 청약연습하기 서비스를 제공하고 있습니다.



- <출처 : 한국부동산원 청약홈(https://www.applyhome.co.kr) 참조>

4.3. 당첨자 발표

4.3.1. 당첨 확인 및 예비입주자 선정

청약 당첨 여부는 사업주체의 인터넷 홈페이지에서 확인할 수 있습니다.

청약 당첨여부 확인

▪ 사업주체는 입주자(사전당첨자 포함) 및 예비입주자를 선정한 때 그 사실을 지체 없이 사업주체의 인터넷 홈페이지(부동산투자회사의 경우에는 「부동산투자회사법」 제2조제5호에 따른 자산관리회사의 인터넷 홈페이지)에 공고하고, 주택공급신청자가 주택청약업무수행기관의 인터넷 홈페이지에서 그 선정 여부를 개별적으로 확인할 수 있도록 해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제25조제4항 전단).

▪ 이 경우 사업주체는 주택공급신청자의 요청이 있으면 입주자 또는 예비입주자로 선정된 사람에게 휴대전화 문자메시지로 그 선정 사실을 알려줄 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제25조제4항 후단).

청약이 당첨되지 않아도 예비입주자로 선정될 수 있습니다.

특별공급 예비입주자의 선정

▪ 사업주체는 특별공급 절차에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 특별공급 대상 주택 수의 500% 이상의 예비입주자를 선정해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제26조의2제1항 본문).

▪ 다만, 입주자 모집 결과 특별공급 신청자 수가 특별공급 대상 주택 수의 600% 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 않은 특별공급 신청자 모두를 예비입주자로 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제26조의2제1항 단서).

일반공급 예비입주자의 선정

▪ 사업주체는 일반공급 절차에 따라 입주자를 선정하는 경우 순위에 따라 일반공급 대상 주택 수의 500% 이상(소수점 이하 올림)의 예비입주자를 선정해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제26조제1항 본문).

▪ 다만, 제2순위까지 입주자를 모집한 결과 공급 신청자 수가 일반공급 대상 주택수의 600% 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 않은 공급신청자 모두를 예비입주자로 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제26조제1항 단서).

예비입주자의 순번공개

▪ 사업주체는 순번이 포함된 예비입주자 현황을 최초 공급계약 체결일부터 180일까지(예비입주자가 소진될 경우에는 그 때까지) 인터넷 홈페이지(부동산투자회사의 경우에는 자산관리회사의 인터넷 홈페이지)에 공개해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제26조제4항).

예비입주자의 당첨절차

▪ 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 입주자로 선정된 사람의 공급자격 또는 선정순위의 정당 여부에 대한 소명기간이 지난 후 순번에 따라 예비입주자가 선정됩니다(「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항 본문 및 제26조의2제4항 참조).

- 입주자로 선정된 사람 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 않은 사람이 있는 경우
- 입주자로 선정된 사람 중 공급계약을 해약한 사람이 있는 경우
- 특별공급 예비입주자에게 공급하고 남는 주택이 있는 경우(일반공급 예비입주자 한정)

▪ 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 다음 절차에 따라 당첨이 결정됩니다(「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항 본문 및 제26조의2제4항 참조).

- 당첨 취소 또는 미계약 물량과 해당주택의 동·호수의 공개
- 예비입주자가 동·호수를 배정하는 추첨에 참가할 것인지 의사를 표시할 수 있도록 안내
- 참가의사를 표시한 예비입주자에 대하여 추첨의 방법으로 동·호수 배정

입주자로 당첨이 되면 사용한 주택청약종합저축은 해지를 해야 합니다.

주택청약종합저축의 해지

▪ 분양을 위해 사용한 주택청약종합저축은 입주자로 선정(사전청약으로 모집된 사전당첨자가 사전청약으로 당첨된 그 주택의 입주자로 선정된 경우를 포함하며, 「주택공급에 관한 규칙」 제58조제1항에 따라 당첨이 취소된 경우는 제외함)이 되면 다른 분양 신청에 사용하지 못하므로(「주택공급에 관한 규칙」 제7조), 해지를 해야 합니다.

▪ 주택청약종합저축을 해지하는 경우에는 다음에 따라 원금 및 이자를 지급합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제13조제1호 및 제2호).

- 원금 및 이자는 주택청약종합저축을 해지할 때 한꺼번에 지급
- 이자는 한국은행이 발표하는 예금은행 정기예금 가중평균 수신금리 등을 고려하여 주택청약종합저축의 가입일부터 해지일까지의 기간에 따라 「주택청약종합저축의 이자율 및 운영에 관한 고시」에서 정하는 이자율을 적용하여 산정 지급

4.3.2. 당첨 취소 및 당첨 제한

공급자격을 갖추지 못하면 당첨이 취소될 수 있습니다.

부적격자 당첨 취소

▪ 사업주체는 전산검색 및 제출서류의 확인 결과 공급자격 또는 선정순위를 달리한 부적격자로 판정된 사람에 대해서는 그 결과를 통보해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제52조제3항).

▪ 사업주체는 부적격자에게 그 결과를 통보한 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 주택 소유 여부를 증명할 수 있는 서류, 세대주, 세대원 및 해당 거주지 등을 확인할 수 있는 증명서류 등을 제출하도록 하여 공급자격 또는 선정순위의 정당 여부를 확인한 후 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주대상자를 확정해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제52조제3항).

부적격 당첨자의 당첨자 간주

▪ 사업주체는 부적격 당첨자가 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 당첨자로 봅니다(「주택공급에 관한 규칙」 제58조제4항 본문).

- 같은 순위(국민주택 및 민영주택의 일반공급)에서 경쟁이 없는 경우 해당 순위의 자격을 갖춘 사람
- 같은 순위(국민주택 및 민영주택의 일반공급)에서 경쟁이 있는 경우 사업주체가 소명기간에 재산정한 가점제 점수(가점제를 적용하여 공급하는 경우로 한정) 또는 공급 순차별 자격(순차별로 공급하는 경우로 한정)이 해당 순위의 당첨자로 선정되기 위한 가점제 점수 또는 자격 이상에 해당하는 사람

▪ 다만, 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우는 당첨자로 보지 않습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제58조제4항 단서 및 제57조제7항).

- 전매제한기한 및 입주자저축증서나 입주자 지위를 양도, 양수하거나 이를 알선할 목적으로 광고를 하는 등(「주택법」 제64조제1항 및 제65조제1항)을 위반한 사람이 입주자 자격제한의 기간 중에 있는 경우
- 국민주택 및 민영주택의 일반공급 1순위로 공급신청을 할 수 없었던 사람이 제1순위로 공급신청하여 당첨된 경우
- 가점제의 적용 대상자가 아닌 사람이 가점제를 적용받아 당첨된 경우
- 「주택공급에 관한 규칙」 제35조에서 제49조까지에 따라 주택특별공급을 받은 사람이 다른 주택을 한 번 이상 특별공급을 받은 사실이 발견된 경우
- 「주택공급에 관한 규칙」 제54조제1항 각 호의 주택에 당첨된 사람이 재당첨 제한 기간 내에 다른 분양주택(분양전환공공임대주택 포함, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택 제외)의 입주자로 선정된 경우
- 당첨이 취소된 부적격 당첨자가 당첨일부터 1년 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택 포함)의 입주자로 선정된 경우
- 사전당첨자로 선정된 사람이 다른 분양주택(분양전환임대주택을 포함)의 입주자(사전당첨자를 포함) 또는 입주예약자로 선정된 경우
- 입주예약자가 다른 분양주택(분양전환임대주택을 포함)의 입주자(사전당첨자를 포함) 또는 입주예약자로 선정된 경우
- 사전청약으로 모집된 사전당첨자가 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 입주자로 선정된 후 사전청약으로 당첨된 그 주택의 입주자로 선정된 경우
- 혼인신고일 전에 당첨자로 관리된 사실이 있는 사람이 신혼부부 특별공급에 당첨된 경우(「주택공급에 관한 규칙」 제55조의3제2항)
- 2024년 6월 19일 이후 출생한 자녀(태아 또는 2024년 6월 19일 이후 출생한 사람을 입양한 경우 포함)가 있는 사람이 신생아 특별공급, 다자녀가구 특별공급, 신혼부부 특별공급, 노부모 부양자 특별공급에 당첨된 경우(「주택공급에 관한 규칙」 제55조의3제3항)

▪ 사업주체는 부적격자 당첨자가 소명기간에 해당 공급자격 또는 선정순위가 정당함을 소명하지 못하고 당첨자로 간주되지도 못하여 당첨이 취소되는 경우에는 7일 이내에 그 명단을 주택청약업무수행기관에

통보해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제58조제1항).

당첨자 및 예비입주자를 선정하였으나 부적격 등으로 잔여물량이 발생한 경우

Q. 공급자격을 갖추지 못해 당첨이 취소된 아파트는 어떻게 되나요?

A. 최초 입주자 모집 시 경쟁이 발생(경쟁발생 여부는 주택형별로 판단)하여 당첨자 및 예비입주자를 선정하였으나, 부적격, 계약해지 등으로 잔여물량이 발생한 경우 예비입주자에게 공급하여야 하며, 예비입주자가 소진되었거나 지위기간(180일) 경과로 예비입주자가 없는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항 각 호의 요건을 갖춘 사람을 대상으로 무순위청약의 방법으로 공급해야 합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제19조제5항, 제6항 및 제26조제5항 단서).

<출처 : 국토교통부, 『주택청약 FAQ』(2024. 5.), Q.388 및 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr), 청약제도안내-잔여세대 참조>

당첨이 취소되면 일정기간 청약신청에 제한을 받습니다.

당첨 대상의 제외

▪ 당첨이 취소된 사람은 공급을 신청하려는 주택의 입주자모집공고일을 기준으로 당첨일부터 다음 구분에 따른 기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택 포함)의 입주자(사전당첨자를 포함)로 선정될 수 없습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제58조제3항).

1. 수도권: 1년
2. 수도권 외의 지역: 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역은 1년)
3. 위의 1. 및 2.의 지역 중 위축지역: 3개월

▪ 당첨이 취소된 사람에 대해서는 전산으로 관리되며 이들은 다른 분양주택 입주자 선정대상에서 제외되거나 선정되었다 하더라도 주택공급계약이 취소됩니다(「주택공급에 관한 규칙」 제58조제2항 및 제3항).

부적격자의 입주자저축 통장 사용가능 여부

▪ 입주자저축 통장을 사용하여 입주자로 선정된 경우(사전청약으로 모집된 사전당첨자가 사전청약으로 당첨된 그 주택의 입주자로 선정된 경우를 포함하며, 「주택공급에 관한 규칙」 제58조제1항에 따라 당첨이 취소된 경우는 제외함)에는 동일한 통장으로 다른 주택의 입주자로 선정될 수 없으나, 당첨이 취소된 경우에는 당첨제한 기간 이후에 동일한 통장으로 다른 주택의 입주자로 선정될 수 있습니다(「주택공급에 관한 규칙」 제7조).

▪ 당첨이 취소된 사람[사전당첨자 본인이 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함함)의 입주자로 선정된 후 사전청약으로 당첨된 그 주택의 입주자로 선정된 경우에 해당하는 경우는 제외함]이 주택청약종합저축을 해지한 경우에는 당첨이 취소된 날부터 1년 이내에 주택청약종합저축 납입금을 다시 납입하면 종전의 주택청약종합저축은 해지되지 않은 것으로 봅니다(「주택공급에 관한 규칙」 제14조제1항제2호).