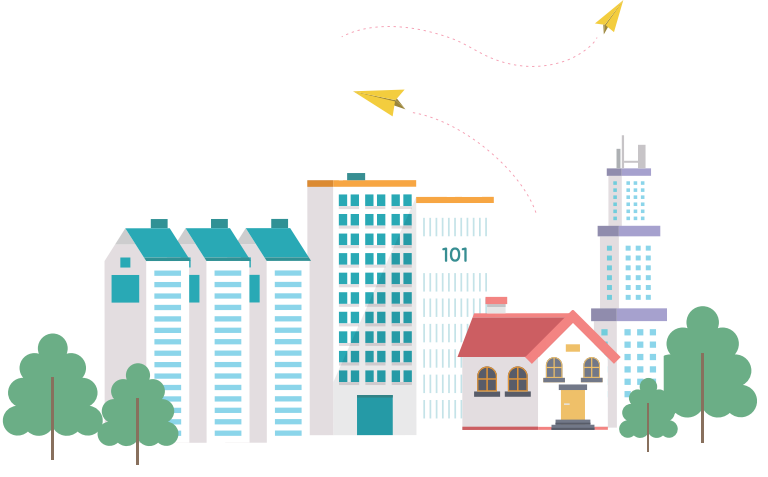
뉴·홈 새로운 시작을 담은 집 NEW:HOME

공공 사전청약 FAQ



국토교통부 LH 한국토지주택공사

본 FAQ는 2023년 8월 기준으로 작성되었으며, 관련 법령의 개정, 법령해석 변경 등에 따라 변경될 수 있음을 알려드리며, 참고용으로만 활용하여 주시기 바랍니다.



C O N T E N T S



Ⅰ. 용어해설

1. 공공사전청약 6
2. 뉴:홈(New:Home) 주택유형 6
3. 공급유형 6
4. 청약 자격사항 7
5. 청약 당첨자 제한 사항 9

Ⅱ. 공공사전청약 일반 문의사항

Q1. 공공사전청약제란? 12
Q2. 공공사전청약자의 자격을 심사하는 기준 시점은? 12
Q3. 공공사전청약지구의 일반공급 청약자격은? 12
Q4. 수도권 대규모택지개발지구 거주자 지역우선공급 비율은? 13
Q5. 특별공급도 지역우선이 적용되는지? 13
Q6. 특별공급 사전청약 자격요건 심사는 어떠한 방식으로 진행되고 사전청약 특별공급 잔여물량은 어떻게 적용되는지? 13
Q7. 특별공급(청년, 다자녀, 신혼부부, 생애최초, 노부모부양 등)에 중복하여 신청이 가능한지? 14
Q8. 특별공급의 종류와 공급비율은? 14
Q9. 특별공급과 일반공급에 둘 다 신청가능한지? 14
Q10. 무주택세대구성원의 기준은? 15
Q11. 무주택세대구성원 여부 조회는 어떻게 하는지? 15
Q12. 과거 당첨사실 조회는 어떻게 하는지? 15
Q13. 주거용 오피스텔을 소유한 경우 유주택으로 보는지? 16
Q14. 공공사전청약 당첨 후 혼인으로 인한 주택소유의 경우는? 16
Q15. 공공사전청약 당첨 후 상속으로 인한 주택소유의 경우는? 17
Q16. 분양권 또는 입주권을 가지고 있는데 유주택으로 보는지? 17
Q17. 공공사전청약 당첨자의 전매제한, 재당첨제한, 거주의무기간은 어떻게 산정되는지? 17

Ⅲ. 공급유형별 청약자격 등 관련

기관추천 특별공급

Q1. 기관추천 특별공급 대상은? 20
Q2. 기관추천 특별공급 신청물량 중 미달된 물량에 대해 추가 신청가능한지? 20
Q3. 기관에서 선정되었으나 청약접수를 하지 않으면 어떻게 되는지? 20
Q4. 기관추천 특별공급의 경우에도 청약통장이 있어야 하는지? 20

청년 특별공급

Q1. 청년 특별공급은 모든 주택형으로 공급하는지? 21
Q2. 유주택자인 부모와 같이 주민등록표등본에 등재된 자도 신청가능한지? 21
Q3. 우선공급 요건 중 5년 이상 소득세를 납부한 자의 경우 현재까지 연속해서 5년 이상을 의미하는지? 21
Q4. 잔여공급 가점표의 가점항목 중 '근로기간 소득세 납부'의 경우 연속해서 소득세를 납부한 기간을 의미하는지? 22
Q5. 가족구성원이 부, 모, 자녀(만19~39세)인 경우, 부모와 자녀가 동일주택에 신청가능한지? 22

신혼부부 특별공급

Q1. 청약저축, 주택청약종합저축 가입자만 신청이 가능한지? 23
Q2. 재혼한 경우 신혼부부 특별공급 신청이 가능한지? 23
Q3. 임신중인 태아도 자녀수에 포함이 되는지? 24
Q4. 배우자가 외국인이고 주민등록상 미등재된 상태인 경우 신청가능한지? 24
Q5. 신혼부부 특별공급 당첨 후 이혼한 경우는? 24
Q6. 예비신혼부부인 경우 언제까지 혼인 사실을 증명하면 되는지? 24
Q7. 부부가 중복해서 남편과 아내가 각각 청약 신청이 가능한지? 25
Q8. 혼인신고 전에 출생한 자녀도 '신혼부부 특별공급 입주자 선정 순위'에서 1순위 자격이 부여되는 자녀에 해당되는지? 25
Q9. 배우자가 이자소득이나 배당소득이 있는 경우에는 '본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우'로 인정되는지? 25

생애최초 특별공급

Q1. '생애최초로 주택을 구입하는 자'의 의미는? 26
Q2. 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따른 무주택을 인정받는 주택을 소유하거나 소유한 이력이 있는 경우, 생애최초 자격이 되는지? 27
Q3. 청약저축 가입자만 생애최초 특별공급 신청이 가능한지? 28
Q4. 배우자가 1년전 분양가상한제 적용 주택에 당첨된 사실이 있는데 (미등기) 생애최초 신청이 가능한지? 28
Q5. 600만원이 청약저축에 총납입금액 기준인지, 납입인정금액 기준인지? 28
Q6. 공공사전청약 모집공고일 이전에 한꺼번에 일시납으로 600만원을 납부한 경우에도 가능한지? 28
Q7. 당첨되지 않을 경우 추가 납입한 청약저축 불입액은 환불이 되는지? 28
Q8. 기혼자의 경우, 모집공고일 현재 배우자가 주민등록표등본상 분리되어 있는 경우에도 청약가능한지? 29
Q9. 이혼 등으로 배우자가 없는 경우, 자녀가 모집공고일 현재 주민등록표등본상 분리되어 있는 경우에도 청약가능한지? 29
Q10. 모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자이어야 하는지? 5년이상 연속하여 소득세를 납부하고 있어야 하는지? 29
Q11. 근로자의 경우 소득세 납부기간(재직기간)이 반드시 만 5년 이상이어야 하는지? 29
Q12. 신청자 본인은 소득세 납부실적이 없으나, 배우자가 5년 이상 소득세를 납부한 실적이 있는 경우 청약자격이 있는지? 30
Q13. 2021년까지는 근로자로서 직장을 다니다가, 2022년에 퇴직하여 사업자등록 후, 현재 자영업자 자격으로 청약하는 경우, 소득세 납부실적 입증방법은? 30

Q14. 소득이 과세기준 이하여서 실제 소득세를 납부하지 아니한 경우도 청약가능한지? 30
Q15. 소득기준은 신청자의 소득만을 대상으로 하는지, 세대 전체소득을 대상으로 하는지? 30
Q16. 생애최초 특별공급 당첨자 선정방법 중 우선공급과 잔여공급 기준은? 31
Q17. 근로자 및 자영업자가 아닌 자도 생애최초 신청이 가능한지? 31
Q18. 금년까지 포함하여 근무기간이 5개년도가 된 경우 신청가능한지? 32
Q19. 신청자가 이혼한 경우 동일 등본상에 신청자의 이혼한 자녀가 등재되어 있는 경우 신청가능한지? 32
Q20. 법인사업자로 사업자등록증은 있으나 종합소득세를 납부한 적이 없고 법인세만 납부한 경우 신청가능한지? 32
Q21. 형제자매의 소득도 합산하는지? 32

다자녀 특별공급
Q1. 청약저축 미가입자도 다자녀 특별공급에 신청가능한지? 33
Q2. 이혼·재혼의 경우 자녀수 산정방법은? 33
Q3. 임신중인 태아도 자녀수에 포함되는지? 33
Q4. 다자녀 특별공급 당첨자 선정방법은? 34
Q5. 공고일 이전 출생하였으나 공고일 현재 출생신고를 하지 않은 경우 자녀수에 포함 가능한지? 35
Q6. 배점표상 세대주의 해당 시·도 거주 기간 산정방법은? 35
Q7. 재혼한 배우자와의 사이에서 태어난 자녀가 세대 분리된 할머니의 등본에 등재된 경우 신청가능한지? 35
Q8. 서울3년→부산1년→인천2년→서울4년 거주한 세대주가 서울에서 공급하는 다자녀 특별공급을 신청한다면 배점표 상 해당 시·도 거주기간은? 35

노부모부양 특별공급
Q1. 노부모 부양조건 관련하여 신청자와 노부모가 반드시 동일 등본 상에 등재되어야 하는지? 36
Q2. 투기과열지구 또는 청약과열지구의 경우 신청자가 세대주로 등재된 지는 2년이고, 만 65세이상 직계존속과 동일등본에 3년 이상 등재되어 있었다면 신청가능한지? 36
Q3. 노부모가 모집공고일 이전에 사망했을 경우 특별공급 신청이 가능한지? 36
Q4. 세대분리된 노부모의 배우자가 공고일 3개월 전에 집을 처분하였다면 무주택기간 산정은? 37
Q5. 세대분리된 배우자가 부양했던 기간도 부양기간에 포함되는지? 37
(세대주 부양기간 1년, 배우자 부양기간 2년)
Q6. 계부·계모를 부양하고 있는 경우 노부모부양 특별공급을 신청할 수 있는지? 37
Q7. 피부양자의 배우자가 만 60세 이상인 경우 무주택으로 인정이 가능한지? 37

일반공급
Q1. 특별공급은 유형별로 신청자격 요건이 많은데, 일반공급은 어떠한지? 38
Q2. 청약예·부금 가입자도 일반공급에 신청가능한지? 38
Q3. 사전청약 일반공급 당첨자 선정방법은? 38

Ⅳ. 공공주택 소득 및 자산기준 관련

Q1. 공공사전청약 신청 시 소득 및 자산기준은 어느 공급유형에 적용되나요? 40
Q2. 자산 기준과 종류는 어떻게 되나요?(2023년도 기준) 40
Q3. 자산기준은 세대원 전체를 대상으로 합산하는지? 42
Q4. 자산 중 제외되는 경우는? 43
Q5. 부동산가액 산정기준은? 43
Q6. 공공사전청약 신청 시 각 공급유형별 소득기준은? 44

Ⅴ. 공공사전청약 청약시스템 관련

Q1. 공공사전청약 신청방법은? 48
Q2. 인터넷 사전청약시스템 이용시 미리 준비해야할 사항은? 48
Q3. 공동인증서가 없는데, 어떻게 발급받아야 하는지? 48
Q4. 공공사전청약시스템으로 신청서 제출 후 '무주택기간 등' 입력 오류를 발견했는데, 수정이 가능한지? 48

Ⅵ. 기타(신청 시 유의사항)

Q1. 공공사전청약시 가격은 어떻게 제시되는지? 50
Q2. 총 건설호수 중 일부를 제외하고 공공사전청약을 받는 이유는? 50
Q3. 공공사전청약 당첨자로 선정되었으나, 그 이후 청약 포기자 또는 부적격자의 경우는 어떻게 처리하는지? 50
Q4. 기타지역 거주자가 해당지역으로 청약을 신청하였으나, 기타지역에서 당첨된 경우 당첨이 유효한지? 51
Q5. 경기도 대규모 택지개발지구에서 공급하는 주택에서 가점 점수에 오류가 있는 경우 당첨이 유효한지? 51
Q6. 공공사전청약 당첨자(입주예약자)가 향후 사전청약이 아닌 본청약에 신청 가능한지? 51
Q7. 공공사전청약 당첨자(입주예약자)가 향후 민간 사전청약(사전당첨자)에 신청 가능한지? 52
Q8. 공공사전청약 당첨 포기하는 절차는? 52
Q9. 공공사전청약 당첨 후 청약저축을 해지해도 되는지? 52
Q10. 공공사전청약 당첨권의 명의변경이 가능한지? 52
Q11. 공공사전청약 당첨된 부 또는 모의 사망으로 명의변경 시 상속받는 자(상속인)의 자격조건은? 53
Q12. 상속받는 자(상속인)가 현재는 무주택세대구성원이나, 과거 주택소유이력이 있다면
공공사전청약 당첨권 상속이 가능한지? 53
Q13. 명의변경 후, 본청약 이전에 주택을 소유한 이력이 있게 된다면? 53
Q14. 동·호수 배정은 언제인지? 53
Q15. 공공사전청약 거주기간 요건 판단기준은? 54
Q16. 공공 및 민간 사전청약 당첨에 따른 세부 청약제한사항은? 56



I 용어 해설



Ⅰ. 용어 해설



1 공공사전청약

- 현행 청약시기(착공후) 보다 일정기간 이상 조기에 미리 청약하는 방식으로 청약당첨자는 청약포기 등 특별한 사유가 없는 한 ①무주택세대구성원 요건, ②다른 분양주택 등(분양전환되는 임대주택을 포함) 당첨 여부, ③해당지역 거주기간 충족여부 등 기본요건을 충족해야 본청약 당첨자로서의 자격이 인정됨

2 뉴:홈(New:Home) 주택유형

나눔형	선택형	일반형
의무 거주기간 이후 공공에 환매시 처분 손익의 70%가 귀속되는 주택	6년 임대거주 후 분양여부를 선택할 수 있는 주택	기존 공공분양주택

3 공급유형

가. 특별공급

- 특별공급 대상자가 주택을 골고루 공급받을 수 있도록 특별공급 횟수를 세대당 평생 1회로 제한

- 주택유형별 특별공급 유형 및 공급비율

주택 유형	특별공급						일반공급
나눔형	청년 15%	신혼부부 40%			생애최초 25%		20% (추첨제 20%)
선택형	청년 15%	신혼부부 25%		생애최초 20%	다자녀 10%	기관추천 15% / 노부모 5%	10% (추첨제 20%)
일반형	신혼부부 20%	생애최초 20%	다자녀 10%	기관추천 15%	노부모 5%		30% (추첨제 20%)

* **(기관추천 특별공급)** 기관의 장이 정하는 우선순위 기준에 따라 해당 기관에서 선정된 유공자·장애인 등에게 주택을 공급하는 제도. 기관추천 특별공급대상자로 해당기관에서 선정하여 공사에 통보된 경우만 신청가능하며, 해당기관에서 선정되었다 하더라도 반드시 사전청약 특별공급 신청일에 사업주체에게 신청하여야 함

나. 일반공급

- 주택청약종합저축통장(청약저축 포함) 가입자들을 대상으로 하여 가입기간, 금액 등에 따라 순위를 정하여 입주자를 선정하는 제도

  * 일반공급 물량 중 20%는 추첨제로 당첨자 선정

4 청약 자격사항

가. 무주택세대구성원

- 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원을 말함

나. 소득기준

- 일반형·나눔형 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득

◇ 2023년도 기준소득 (단위 : 원)

가구원수	3인이하	4인	5인	6인	7인	8인
월평균소득액 100% 기준	6,509,452	7,622,056	8,040,492	8,701,639	9,362,786	10,023,933

※ 9인이상 가구 소득기준 : 8인가구 월평균소득금액(10,023,933원)+초과 1인당 소득금액(661,147원)추가
※ '청년 특별공급'의 경우 1인 소득기준 : 3,353,884원(1인가구 월평균소득액의 100%)

- 선택형 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득

◇ 2023년도 기준소득 (단위 : 원)

가구원수	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인	8인
월평균소득액 100% 기준	3,353,884	5,005,376	6,718,198	7,622,056	8,040,492	8,701,639	9,362,786	10,023,933

※ 9인이상 가구 소득기준 : 8인가구 월평균소득금액(10,023,933원)+초과 1인당 소득금액(661,147원)추가

다. 자산기준

구분	특별공급					일반공급
	청년	신혼부부	생애최초	다자녀	노부모부양	
나눔형 (총자산)	289백만원 이하 (부모 총자산 1,083백만원 이하)	379백만원 이하		해당없음		379백만원 이하
선택형 (총자산)	289백만원 이하 (부모 총자산 1,083백만원 이하)	379백만원 이하				
일반형 (부동산·자동차)	해당 없음	부동산 21,550만원 / 자동차 3,683만원 이하 (일반공급의 경우 전용면적 60㎡ 이하만 적용)				

라. 입주자저축

◇ **입주자저축의 종류**

구 분	주택청약종합저축	청약저축	청약예금	청약부금
가입가능 여부	가능	불가능 ('15.09.01 신규가입 중단)	불가능 ('15.09.01 신규가입 중단)	불가능 ('15.09.01 신규가입 중단)
대상주택	모든 주택	• 전용 85㎡이하 공공기관건설 주택 등 • 민간건설중형국민주택 (60~85㎡)	• 모든 민영주택 • 민간건설중형 국민주택 (60~85㎡)	• 전용 85㎡이하 민영주택 • 민간건설중형 국민주택 (60~85㎡)
공공사전청약 신청가능여부	가능	가능	불가능	불가능

마. 지역우선

- 「주택공급에 관한 규칙」 제25조에 따라 수도권에서 공급하는 주택의 경우 해당 주택건설지역의 거주자에게 우선 공급함
  - 동 규칙 제4조제5항에 따라 해당 지자체장이 정하는 거주기간이 있는 경우에는 해당 거주기간 요건을 충족한 자에게 우선공급

- 다만, 「주택공급에 관한 규칙」 제34조에 해당되는 대규모 택지개발지구에서 공급되는 주택 중 주택건설지역이 특별시·광역시일 경우 해당 주택건설지역 거주자에게 주택공급량의 50%를 우선 공급하고 나머지는 수도권에 배정함
  - 경기도는 해당 주택건설지역(시·군)에 30%, 경기도에 20%로 구분하여 우선 배정하고, 나머지 50%는 수도권에 배정

- 공공주택 청년, 생애최초, 신혼부부, 노부모부양 특별공급 및 일반공급 모두 상기와 같은 기준으로 동일하게 적용되며,
  - 다자녀 특별공급의 경우에는 해당 주택건설지역 시·군·구가 속한 시·도에 50%, 나머지는 해당 시·도를 제외한 지역에 배정

바. 공동인증서

- 공동인증서란 전자서명을 하는데 이용된 정보가 서명을 한 가입자에게 유일하게 속한다는 사실 등을 확인하고 이를 증명하는 전자정보로 일종의 사이버 거래용 인감증명서이며, 공동인증서는 5대 인증기관(금융결제원, 코스콤, 한국정보인증원, 한국전자인증, 한국무역정보통신)의 공동인증서를 사용하고 있으므로 이들 기관 중 하나에서 인증한 공동인증서를 소지해야 인터넷신청이 가능함
  (거래은행을 통해 공동인증서 발급가능)

  * LH청약플러스 인터넷신청 시, 금융인증서, 네이버인증서, 토스인증서 및 KB국민인증서도 신청가능

5 청약 당첨자 제한 사항

가. 공공사전청약 당첨자 제한

- 공공사전청약 당첨자 및 그 세대에 속한 세대구성원은 다른 주택단지의 사전청약 모집(민간 사전청약 포함)에 신청할 수 없음

- 신청자격 부적격 등(오류 또는 착오 신청에 의한 부적격 포함)으로 공공사전청약 당첨자 선정이 취소되거나 그 지위를 포기한 자 및 그 세대에 속하는 자는 공공사전청약 당첨일로부터 6개월 동안 다른 주택단지의 공공사전청약 당첨자로 선정될 수 없음

  * 입주예약자 업무처리지침 제7조제4항 근거

  * 청년특별공급의 경우 본인에 한함

나. 재당첨 제한

- 분양가상한제 적용주택 등 「주택공급에 관한 규칙」 제54조제1항 각 목에 속하는 주택을 대상으로 재당첨 제한 적용 (최대 10년)

- 재당첨 제한 적용대상 주택의 당첨자와 배우자 및 세대원은 재당첨 제한 기간 동안 다른 분양주택(분양전환 임대주택을 포함하되, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택과 선착순 분양주택은 제외)의 입주자 및 입주예약자로 선정될 수 없음

다. 전매제한

- 사업주체가 공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 일정기간이 경과하기 전에는 이를 전매하지 못하게 하는 제도

- 주택법 시행령*에 따라 공공택지에서 건설·공급되는 '분양가상한제 적용주택'의 전매제한 기간은 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 3년(수도권 기준)임

  * 주택법 시행령 제73조제1항 및 별표3 근거

  * 공공사전청약 공급 예정지구는 모두 수도권

  * 사전청약 후 본청약 당첨 시 적용되는 전매제한 등의 사항은 본청약 시점의 관계법규의 적용을 받으며 향후 관계법규 개정에 따라 변경될 수 있음





공공사전청약 일반 문의사항

Ⅱ. 공공사전청약 일반 문의사항



Q1 공공사전청약제란?

- 현행 청약시기(착공후) 보다 일정기간 이상 조기에(지구계획승인 이후) 미리 청약하는 방식으로 청약당첨자는 청약포기 등 특별한 사유가 없는 한 본청약 당첨자로서의 자격이 인정됩니다.

Q2 공공사전청약자의 자격을 심사하는 기준 시점은?

- 공공사전청약 입주자모집공고 시점을 기준으로 청약자격 및 소득·자산요건 등을 심사하되, 특별공급 대상자의 자격요건도 제도 일관성을 위해 사전청약 입주자모집공고 시를 기준으로 판단합니다.
  (단, 사전청약 입주자모집공고 시 해당지역 거주기간을 충족하지 못한 자는 본청약 입주자모집공고일까지 거주기간 충족 시 해당지역으로 신청가능)
  ☞ (예시) 공공사전청약 당첨된 자가 본청약 시 퇴직하거나, 추후 소득이 증가하여 기준소득을 초과하게 되더라도 공공사전청약 당첨자는 본청약 모집공고일 기준으로 아래 ①~③ 자격만을 판단하므로 당첨에는 영향없음

- 공공사전청약 당첨자는 본청약 시 ①무주택세대구성원 요건, ②다른 분양주택 등(분양전환되는 임대주택을 포함)당첨 여부, ③해당지역 거주기간 충족여부는 다시 심사하게 됩니다.
  * 공공사전청약 당첨자는 다른 주택 단지의 공공사전청약에 신청할 수 없으나, 타 단지에 본청약은 가능 (다만, 다른 주택에 당첨될 경우 공공사전청약 당첨은 취소됨)

Q3 공공사전청약지구의 일반공급 청약자격은?

- 공공사전청약지구 일반공급 신청자격은 ①수도권 거주자, ②무주택세대구성원, ③입주자저축(주택청약종합저축 및 청약저축) 가입자이어야 합니다.

- 일반공급 우선공급(1순위) 내 경쟁 시 무주택 기간은 3년 이상, 저축총액(주택청약종합저축 및 청약저축은 매월 최대 10만원까지만 청약저축 납입인정 금액)이 많은 분을 기준으로 당첨여부를 결정합니다.
  * 단, 재당첨제한 기간 내에 속해 있는 자는 사전청약이 불가함

Q4 수도권 대규모 택지개발지구 거주자 지역우선공급 비율은?

- 수도권 대규모 택지개발지구의 경우 특별시·광역시는 해당 주택건설지역(시·도) 거주자에게 주택공급량의 50%를 우선 공급하고 나머지는 수도권에 배정합니다.
  - 다만, 경기도는 해당 주택건설지역(시·군)에 30%, 경기도에 20%로 구분하여 우선 배정하고, 나머지 50%는 수도권에 배정합니다.

Q5 특별공급도 지역우선이 적용되는지?

- 청년, 생애최초, 신혼부부, 노부모부양 특별공급은 일반공급과 동일하게 적용되며(기관추천 특별공급 제외),
  - 다자녀 특별공급의 경우에는 해당 주택건설지역 시·군·구가 속한 시·도에 50%, 나머지는 해당 시·도를 제외한 지역에 배정합니다.

Q6 특별공급 사전청약 자격요건 심사는 어떠한 방식으로 진행되고 공공사전청약 특별공급 잔여물량은 어떻게 적용되는지?

- 특별공급 대상자의 자격요건 판단은 사전청약 모집공고일을 기준으로 판단하되, ①무주택세대구성원 요건, ②다른 분양주택 등(분양전환되는 임대주택을 포함) 당첨 여부, ③해당지역 거주기간 충족여부는 본청약시 다시 심사합니다.

- 공공사전청약 특별공급 물량 중 미달된 물량은 사전청약 특별공급 신청자 중 사전청약 당첨자로 선정되지 아니한 자를 대상으로 추첨을 통해 특별공급 당첨자를 선정하고 다시 미달될 경우 사전청약 일반공급 물량으로 전환하며, 다시 미달될 경우 본청약 입주자모집의 물량으로 전환됩니다.



Q7 특별공급(청년, 다자녀, 신혼부부, 생애최초, 노부모부양 등)에 중복하여 신청이 가능한지?

- 특별공급 종류별로 모두 신청자격을 갖춘 자라 할지라도 특별공급 중 1개만 신청이 가능하며, 2개 이상 신청시 중복신청으로 간주, 모두 무효처리하여 부적격 당첨으로 향후 공공사전청약 신청 제한*됩니다.

  * 사전청약 남용방지를 위해 공공사전청약 포기자 및 부적격자 및 그 세대에 속하는 자는 「입주예약자 업무처리지침」 제7조 제4항에 따라 6개월 동안 공공사전청약 참여 제한

Q8 특별공급의 종류와 공급비율은?

- 주택유형별 특별공급 공급비율은 아래와 같습니다.

주택 유형	특별공급						일반공급
나눔형	청년 15%	신혼부부 40%		생애최초 25%			20% (추첨제 20%)
선택형	청년 15%	신혼부부 25%	생애최초 20%	다자녀 10%	기관추천 15%	노부모 5%	10% (추첨제 20%)
일반형	신혼부부 20%	생애최초 20%	다자녀 10%	기관추천 15%	노부모 5%		30% (추첨제 20%)

Q9 특별공급과 일반공급에 둘 다 신청가능한지?

- [청년·다자녀·노부모부양·생애최초·신혼부부 특별공급] 동일블록 내*에서 특별공급 1개, 일반공급 1개 중복신청이 가능하나 특별공급 사전청약 당첨자로 선정되면 일반공급 선정에서 제외됩니다.

  * 신청자 및 신청자 동일세대 내 1인 이상이 당첨자 발표일이 같은 사전청약 주택에 중복 및 교차청약 시 모두 부적격처리 됨

- 다만, 기관추천 특별공급 대상자(국가유공자 특별공급 포함)는 당첨이 확정되어 있는 상태에서 신청하는 것이므로, 타 특별공급 및 일반공급에 중복신청 불가합니다.

Q10 무주택세대구성원의 기준은?

- 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원을 말하며, 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제2의3호에서는 세대를 다음과 같이 규정하고 있습니다.

◆ 세대란?

- 다음 각 목의 사람으로 구성된 집단(주택공급신청자가 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 경우는 제외)을 말함

가. 주택공급신청자
나. 주택공급신청자의 배우자
다. 주택공급신청자 또는 배우자의 세대별 등본에 등재된 신청자의 직계존속 (배우자의 직계존속 포함)
라. 주택공급신청자 또는 배우자의 세대별 등본에 등재된 신청자의 직계비속 (직계비속의 배우자 포함)
마. 주택공급신청자의 세대별 등본에 등재된 신청자 배우자의 직계비속

Q11 무주택세대구성원 여부 조회는 어떻게 하는지?

- www.applyhome.co.kr (한국부동산원 청약홈)에서
  - "**청약자격확인 → 주택소유 확인**"

- 다만, 본인 이외의 배우자 및 세대원에 대한 당첨정보 조회는 배우자 및 세대원 본인의 공동인증서가 필요합니다.

Q12 과거 당첨사실 조회는 어떻게 하는지?

- www.applyhome.co.kr (한국부동산원 청약홈)에서
  - "**청약자격확인 → 청약제한사항 확인 → 조회기준일 입력 → 공동인증서 인증 → 조회**"
  - 과거 당첨사실, 분양가상한제 적용주택 당첨여부 조회 가능합니다.

- 다만, 본인 이외의 배우자 및 세대원에 대한 당첨정보 조회는 배우자 및 세대원 본인의 공동인증서가 필요합니다.

Q13 주거용 오피스텔을 소유한 경우 유주택으로 보는지?

- 청약과 관련하여 오피스텔은 「건축법 시행령」 [별표1]에 따라 일반 업무시설 용도로서 주택에 해당하지 아니하고, 「주택법」 제2조제1호 규정에 의한 주택에 해당하지 않기 때문에(준주택에 해당) 주택으로 보지 아니합니다.

[참고자료] 사례별 주택소유 여부 판단

- **타인 소유 대지에 주택만 소유하고 있는 경우** : 유주택
- **상가주택을 소유하고 있는 경우** : 복합용도 건물(예. 1층 상가, 2층 주택)은 건축물 대장상 주택이 포함되어 있는 경우 유주택
- **분양권 상태인 경우** : 유주택(2018.12.11 이후 입주자모집공고된 분양주택)
- **20㎡이하의 주택을 2채 소유한 경우** : 유주택으로 간주
  20㎡이하의 주택 또는 분양권 등을 1호 또는 1세대만 소유한 경우 : 무주택으로 간주
  39㎡주택을 1/2 공유 지분으로 가지고 있는 경우 : 유주택으로 간주
  (공유 지분면적이 아닌 해당 주택 전체 면적으로 판단함)
- **도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역**(수도권 제외)**에 건축되어 있는 주택으로 소유자가 당해주택 건설지역에 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우** : 무주택으로 간주
  - 사용승인 후 20년이 경과된 단독주택 - 85㎡이하의 단독주택
  - 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택
- **임차인으로서 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 사람이 임차주택을 경매 또는 공매로 매수하여 소유하고 있는 경우**(주택가격이 1.5억(수도권은 3억)을 초과하는 경우 및 전용면적 85㎡ 초과하는 경우는 제외) : 무주택으로 간주 (**선택형**은 적용 제외)
- **60세이상 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우** : 무주택으로 간주
  (**노부모부양 특별공급** 신청자 및 **선택형**은 적용 제외)

Q14 공공사전청약 당첨 후 혼인으로 인한 주택소유의 경우는?

- 공공사전청약의 경우 본청약시(입주자 선정)까지 무주택세대구성원 자격을 유지하여야 하므로 혼인으로 인한 주택소유도 유주택으로 봅니다.

* 본청약 당첨 이후 무주택세대구성원 자격 등 입주자격 사항은 본청약 시점의 관계법규의 적용을 받으며 향후 관계법규 개정에 따라 변경될 수 있음

Q15 공공사전청약 당첨 후 상속으로 인한 주택소유의 경우는?

- 「공공주택 입주예약자 업무처리지침」 제6조제3항에 따라 입주예약자(세대에 속한 자 포함)가 상속으로 주택을 소유한 경우에는 예외적으로 본청약 입주자로 선정토록 하고 있어 입주 시까지 무주택세대구성원 유지 대상에서 제외됩니다.

Q16 분양권 또는 입주권을 가지고 있는데 유주택으로 보는지?

- 「주택공급에 관한 규칙」 국토교통부령 일부 개정안('18.12.11 시행)에 따라 해당 개정 및 시행 이후에는 분양권 및 입주권을 최초 공급받아 공급계약을 체결하는 날 또는 해당 분양권 등을 매수하여 매매잔금을 완납하는 날(실거래신고상)부터 주택을 소유한 것으로 간주하고 있습니다.
  - 다만, 규칙 개정 및 시행 전에 취득한 분양권 및 입주권은 규칙 개정 및 시행 후에도 주택으로 간주되지 않으나, 규칙 개정 및 시행 전에 취득한 분양권 및 입주권이라도 그것을 매수한 자가 규칙 개정 및 시행 이후에 실거래가 신고를 한다면 주택으로 간주됩니다.

Q17 공공사전청약 당첨자의 전매제한, 재당첨제한, 거주의무기간은 어떻게 산정되는지?

- 공공사전청약 당첨자의 전매제한, 재당첨제한, 거주의무기간의 사항은 본청약 시점의 관계법규의 적용을 받으며 향후 관계법규 개정에 따라 변경될 수 있습니다.
  * 공급단지별로 제한사항이 상이하게 때문에 반드시 입주자모집공고문 확인 필요
- **전매제한** 현행법령 기준(수도권, 분양가상한제 적용주택)
  - 일반형 전매제한기간은 본청약 당첨일로부터 **3년**
- **재당첨제한** 현행법령 기준

일반형·나눔형	선택형	
[수도권, 분양가상한제 적용주택] 본청약 당첨일로부터 10년	과밀억제권역	5년
	그 외	3년

- **거주의무기간** 현행법령 기준(수도권 공공택지, 공공분양주택)

일반형		나눔형
[분양가격이 인근지역 주택 매매가격의 80% 이상 100% 미만]	3년	5년
[분양가격이 인근지역 주택 매매가격의 80% 미만]	5년	



공급유형별 청약자격 등 관련

Ⅲ. 공급유형별 청약자격 등 관련



기관추천 특별공급

「주택공급에 관한 규칙」 제35조에 의하여 기타 특별공급 신청자격을 갖춘 자(유공자, 장애인, 중소기업 근로자, 군인, 북한이탈주민 등)에게 공급하며, 해당 기관에서 선정하여 우리공사에 통보한 자로 사전청약 입주자모집공고일 현재 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도)에 거주하고 있는 무주택세대구성원

Q1 기관추천 특별공급 대상은?

- 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서, 유공자·장애인·중소기업근로자 등에 대하여 1회에 한해 특별공급을 실시합니다.

  * 관련기관(국가보훈처, 중소기업청 등)의 장이 정하는 우선순위에 따라 대상자 선정

Q2 기관추천 특별공급 신청물량 중 미달된 물량에 대해 추가 신청가능한지?

- 공공사전청약 시 기관추천 특별공급 물량 중 미달된 물량은 기타 특별공급 미달된 물량과 함께 사전청약 특별공급 신청자 중 사전청약 당첨자로 선정되지 아니한 자를 대상으로 추첨을 통해 특별공급 당첨자를 선정하며, 해당 물량이 미달될 경우 공공사전청약 일반공급 물량으로 전환하며, 다시 미달될 경우 본청약 입주자모집의 물량으로 전환됩니다.

Q3 기관에서 선정되었으나 청약접수를 하지 않으면 어떻게 되는지?

- 청약접수를 하지 않은 경우 공공사전청약 당첨자로 관리되지 않으나, 추후 기관추천 특별공급 대상자로 재선정 가능여부는 각 기관 내부기준에 따릅니다.

Q4 기관추천 특별공급의 경우에도 청약통장이 있어야 하는지?

- 「주택공급에 관한 규칙」 제35조에 해당하는 기관추천의 경우 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하여야 합니다. (단 '국가유공자, 장애인, 철거민, 도시활력증진지역 개발사업 또는 도시재생사업 관련 토지 또는 건축물 소유자' 제외)

청년 특별공급

공공사전청약 입주자모집공고일 현재 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도)지역에 거주하는 무주택자로서 ①~④ 자격을 모두 갖춘 자

① 만19세 이상 만 39세 이하로 혼인중이 아니며, 과거 주택소유 사실이 없는 자
② 입주자저축(주택청약종합저축, 청약저축)에 가입하여 6개월이 경과되고, 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자
③ 신청자 본인의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 140% 이하
④ 신청자 본인의 총자산 289,000천원 이하, 부모의 총자산 1,083,000천원 이하

Q1 청년 특별공급은 모든 주택형으로 공급하는지?

- 청년 특별공급의 경우 전용면적 60㎡이하 주택으로만 공급합니다.

Q2 유주택자인 부모와 같이 주민등록표등본에 등재된 자도 청년 특별공급에 신청이 가능한지?

- 공공사전청약 입주자모집공고일 기준 혼인 중이 아니며 주택소유 이력이 없는 만19세~39세 이하 무주택자라면 유주택인 부모와 같은 주민등록표등본에 등재되어 있어도 신청이 가능합니다.
  - 단, 주민등록표등본 등재 또는 부모의 이혼 여부 등과 관계없이 부모의 총자산은 검증대상에 들어가며, 부모가 소유한 주택가격 또한 총자산 검증대상에 포함됩니다.

Q3 우선공급 요건 중 5년 이상 소득세를 납부한 자의 경우 현재까지 연속해서 5년 이상을 의미하는지?

- 현재 근로자 또는 자영업자(과거 1년 내에 소득세를 납부한 분을 포함)로서 현재까지 연속하여 소득세를 납부하지 않아도 과거 소득세를 납부한 총기간을 합산하여 5년 이상이면 요건이 충족됩니다.

Q4 잔여공급 가점표의 가점항목 중 '근로기간 소득세 납부'의 경우 연속해서 소득세를 납부한 기간을 의미하는지?

- 현재 근로여부 및 연속 근로여부와 무관하게 과거 소득세를 납부한 총기간을 합산하여 산정하면 됩니다.

Q5 가족구성원이 부, 모, 자녀(만19~39세)인 경우, 부모와 자녀가 동일주택에 신청가능한지?

- 부모와 자녀의 세대분리 여부에 따라 다릅니다.

<부모와 자녀가 분리세대인 경우>

부 또는 모가 A주택 특별공급 및 일반공급 모두 신청 & 자녀 A주택 청년 특별공급 및 일반공급 모두 신청

→ **가능**

<부모와 자녀가 동일세대인 경우>

부 또는 모가 A주택 특별공급 및 일반공급 모두 신청 & 자녀 A주택 청년 특별공급 및 일반공급 모두 신청

→ **불가능**

* 부·모의 청약시 무주택세대구성원 요건에 자녀까지 포함되므로, 중복신청으로 부모의 청약은 부적격처리되고, 자녀의 청년 특별공급 신청만 유효함



신혼부부 특별공급

공공사전청약 입주자모집공고일 현재 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도)지역에 거주하는 무주택세대구성원으로서 ①~④ 자격을 모두 갖춘 자

① **사전청약 입주자모집공고일 현재 신혼부부(혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내 또는 6세 이하의 자녀(만 7세 미만으로 태아 포함)를 둔 무주택세대구성원), 예비신혼부부*, 한부모가족(6세 이하의 자녀(만 7세 미만으로 태아 포함)를 둔 경우로 한정)인 무주택세대구성원**

* (일반형·선택형) 입주전까지 혼인사실 증명, (나눔형) 공고일로부터 1년 이내에 혼인사실 증명

② **사전청약 입주자모집공고일 현재 입주자저축(주택청약종합저축, 청약저축)에 가입하여 6개월이 경과되고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 분**

③ 일반형·나눔형 **세대 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130%이하**
(단, 본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 140%)
선택형 **세대 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 130%이하**
(단, 본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 140% 이하,
가구원수가 2명인 경우 140%(본인·배우자 모두 소득有 150%) 이하 적용)

④ 일반형 **부동산(건물+토지) 215,500천원 이하 및 자동차가액 36,830천원 이하**
나눔형·선택형 **총자산 379,000천원 이하**

Q1 청약저축, 주택청약종합저축 가입자만 신청이 가능한지?

- 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 청약저축 또는 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 경과되고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한 경우만 신청이 가능합니다.

Q2 재혼한 경우 신혼부부 특별공급 신청이 가능한지?

- 재혼자의 경우에도 모집공고일 현재 재혼한 기간(혼인신고일 기준)이 7년(단, 전배우자였던 동일인과의 재혼인 경우에는 이전 혼인기간을 포함) 이내인 경우 또는 6세 이하의 자녀가 있는 경우 신청이 가능합니다.

◆ **재혼한 경우에는 아래에 해당하는 경우에 한하여 자녀수에 포함됩니다.**

① 공급신청자의 직계비속(입양한 자녀를 포함)인 미성년 자녀로 공급신청자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우
② 공급신청자의 직계비속(입양한 자녀를 포함)인 미성년 자녀로 공급신청자의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우
③ 공급신청자의 배우자가 이전 배우자와의 사이에서 출산한 미성년 자녀로 공급신청자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우

Q3 임신중인 태아도 자녀수에 포함이 되는지?

- 임신 중인 경우 태아도 자녀수·가구원수에 포함되며, 임신 중인 태아는 태아의 수만큼 가구원수로 산정합니다.

  * 태아를 가구원수 및 특별공급 내 가점으로 인정받기 위해서는 임신증명 및 출산이행 확인각서(LH공사 양식)를 제출해야 함

Q4 배우자가 외국인이고 주민등록상 미등재된 상태인 경우 신청가능한지?

- 국내에 혼인신고가 되어 있는 경우 가족관계증명서 또는 혼인관계증명서상에 외국인등록번호가 있으면 주민등록표등본에 미등재된 경우라도 신청이 가능합니다.

Q5 신혼부부 특별공급 당첨 후 이혼한 경우는?

- 공공사전청약 입주자모집공고일 현재 시점으로 자격을 판단하므로 당첨사실에 영향이 없음.
  단, ①무주택세대구성원 요건, ②다른 분양주택 등(분양전환되는 임대주택을 포함)당첨 여부, ③해당지역 거주기간 충족여부는 본청약시 다시 심사하게 됩니다.

  * 예비신혼부부 자격으로 신청하여 당첨된 경우 일반형·선택형은 해당 주택의 입주 전까지, 나눔형은 사전청약 모집공고일로부터 1년 이내에 혼인사실을 증명할 수 있는 서류(혼인관계증명서)를 제출해야 함

Q6 예비신혼부부인 경우 언제까지 혼인 사실을 증명하면 되는지?

- 신혼부부 특별공급의 예비신혼부부 당첨자는 「일반형 및 선택형」의 경우 해당주택 입주 전까지 혼인사실을 증명하여야 합니다. 「나눔형」의 경우 예비 배우자와의 혼인관계증명서를 사전청약 모집공고일로부터 1년 이내에 제출하여야 하며, 혼인으로 구성될 세대가 포함된 당첨자의 주민등록표등본을 입주전까지 제출하여야 합니다.

Q7 부부가 중복해서 남편과 아내가 각각 청약 신청이 가능한지?

- 「주택공급에 관한 규칙」 제41조제1항에 따르면, 신혼부부 특별공급의 공급요건을 모두 갖춘 자에게 공급순위에 따라 한 차례에 한정하여 “1세대 1주택”의 기준으로 특별공급할 수 있다고 규정되어 있으며, 동 규칙 제4조제1항제1호에 따라 "1세대 1주택"은 공급을 신청하는 경우 1세대 1명을 말합니다.

- 따라서, 주택청약 신청 시 같은 단지 내에서는 세대 내 1명(부부 중 1명)만 신청하여야 하며, 1세대 1주택으로 특별공급하는 주택에 동일세대 내 2명 이상 신청 시 중복신청으로 부적격 처리되어 다른 주택의 공공사전청약이 6개월간 제한됩니다.

Q8 일반형·선택형 혼인신고 전에 출생한 자녀도 '신혼부부 특별공급 입주자 선정 순위'에서 1순위 자격이 부여되는 자녀에 해당되는지?

- 「민법」 제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인 외의 출생자가 있는 경우에도 신혼 특공 1순위 요건인 “혼인기간 중 출생한 자녀가 있는 경우”로 인정됩니다. 다만, 사실혼 관계를 인정하는 것은 아니며, 전혼 배우자 사이에서 출산한 자녀가 있더라도 현재의 배우자 사이에서 출산한 자녀가 없다면 신혼 특공 1순위 자격이 부여되지 않습니다.

Q9 배우자가 이자소득이나 배당소득이 있는 경우에도 '본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우'로 인정되는지?

- 「공공주택 특별법 시행규칙」 개정(23.08.04)에 따라 ‘본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우’란 본인 및 배우자가 모두 「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 및 동법 제20조제1항에 따른 근로소득이 있는 경우에만 적용됩니다.

청약신청자 소득	배우자 소득	소득 적용기준
연금소득, 근로소득	이자소득	130%
소득 無	사업소득	130%
근로소득	사업소득	140%
근로소득, 연금소득	사업소득, 공적이전소득	140%

생애최초 특별공급

공공사전청약 입주자모집공고일 현재 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도)지역에 거주하는 무주택세대 구성원으로서 ①~⑥ 자격을 모두 갖춘 자

① **생애최초로 주택을 구입**
- 세대에 속한 자 모두가 과거 주택을 소유한 사실이 없어야 함

② **입주자저축(주택청약종합저축, 청약저축) 1순위로서 저축액이 선납금 포함 600만원 이상**
- 청약예·부금 가입자는 신청 불가

③ **혼인(재혼 포함)중이거나 자녀가 있는 자**
- 배우자가 없는 경우는 미혼의 자녀(입양 포함)가 신청자와 동일한 주민등록표등본상 등재되어 있어야 청약 가능

④ **현재 근로자 또는 자영업자(공공사전청약 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자가 아닌 자로서 과거 1년 내에 근로 또는 사업소득세를 납부한 자 포함)로 통산하여 과거 5년이상 소득세 납부**
- 근로자 자격확인 : 재직증명서 + 건강보험자격득실확인서
- 자영업자 자격확인 : 사업자등록증 사본 + 건강보험자격득실확인서
- 근로자, 자영업자가 아닌 자 자격확인 : 과거 1년 이내 소득세 납부 사실 확인
- 5년 이상 소득세 납부사실 확인 : 아래에 해당하는 서류 중 하나
  - ㉮ 소득금액증명원(근로자용 또는 종합소득세신고자용) 및 납부내역증명서(종합소득세 납부자)
  - ㉯ 근로소득원천징수영수증 또는 사업소득원천징수영수증
  - ㉰ 일용근로소득 지급명세서(원천징수영수증) 또는 일용근로자용 소득금액증명 및 납세사실증명

⑤ 일반형·나눔형 **세대 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130%이하**
선택형 **세대 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 130%이하**
(단, 가구원 수가 2명인 경우에는 140% 이하 적용)

⑥ 일반형 **부동산(건물+토지) 215,500천원 이하 및 자동차가액 36,830천원 이하**
나눔형·선택형 **총자산 379,000천원 이하**

Q1 '생애최초로 주택을 구입하는 자'의 의미는?

- 청약하려는 주택의 입주자모집 공고일 현재, 세대원 중 한 사람이라도 주택(분양권등) 구입, 상속, 증여, 신축 등 사유를 불문하고 과거에 한 번이라도 주택(분양권등)을 소유한 사실이 있는 경우는 생애최초 특별공급의 대상이 될 수 없습니다.
  * (적용례) 배우자가 소유하고 있던 주택을 혼인 전 처분하고 혼인한 경우, 세대원의 과거 주택소유 이력으로 인해 생애최초 특별공급 대상이 될 수 없음

- 다만, 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 해당하는 경우는 주택을 소유하지 않은 것으로 간주합니다.

Q2 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따른 무주택을 인정받는 주택을 소유하거나 소유한 이력이 있는 경우, 생애최초 자격이 되는지?

- 세대원 중 한 사람이라도 과거 주택(분양권등)을 소유한 사실이 있는 경우는 생애최초 특별공급의 대상이 될 수 없으나, 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따라 무주택으로 인정받은 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 예외적으로 무주택으로 보아, 생애최초 자격 부여합니다.
  (단, 제53조 제9호의 소형저가주택의 경우 불인정)

  * (적용례) 동일 세대를 구성하고 있는 직계존속이 현재 주택을 소유하고 있거나, 과거 소유한 사실이 있다 하더라도 입주자모집공고일 현재 만 60세 이상인 경우에는 무주택으로 인정(단, 노부모부양 특별공급 및 선택형은 무주택 인정 X)

※ 주택(분양권 등 포함)을 소유하지 아니한 것으로 인정하는 경우 (「주택공급에 관한 규칙」 제53조)

- 상속으로 인하여 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 각목의 1에 해당하는 주택의 소유자가 당해 주택건설지역에 거주 (상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
  가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택
  나. 85㎡이하의 단독주택
  다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 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 소속근로자의 숙소로 사용하기 위하여 「주택법」 제5조제3항의 규정에 의하여 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획승인을 얻어 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
- 주택공급신청자가 속한 세대가 20㎡ 이하의 주택 또는 분양권 등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우.
  다만, 20㎡이하 주택 및 분양권등을 2호 이상 또는 2세대 이상 소유한 경우는 그 주택수 만큼 유주택으로 봄
- 만60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)이 주택(분양권 등 포함)을 소유하고 있는 경우
  (단, **노부모부양 특별공급**의 경우 및 **선택형**은 **적용 제외**)
- 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 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 제7696호 건축법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다]을 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명해야 함
- 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외)
  ※ 선착순의 방법으로 공급받은 분양권 등의 주택 소유권을 향후 취득할 경우에도 그 자격을 유지하지 못한 것으로 보아 사전청약 당첨자 선정이 취소되오니 유의하여 주시기 바랍니다.
- 임차인으로서 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 사람이 임차주택을 경매 또는 공매로 매수하여 소유하고 있는 경우. 다만, 그 주택이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다. (**선택형**은 **적용제외**)
  가. 주택가격이 1억5천만원(수도권은 3억원)을 초과하는 경우. 이 경우 주택가격의 산정은 별표 1 제1호가목2)를 준용한다.
  나. 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 경우

Q3 청약저축 가입자만 생애최초 특별공급 신청이 가능한지?

- 공고일 현재 무주택세대구성원으로서 청약 1순위에 해당하는 청약저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상인 자 만 가능

Q4 배우자가 1년전 분양가상한제 적용주택에 당첨된 사실이 있는데(미등기) 생애최초 신청이 가능한지?

- 과거 당첨된 주택이 분양가상한제 적용주택으로 아직까지 재당첨제한기간 내에 있는 경우는 공공사전청약에 신청(일반청약 포함)할 수 없습니다.

Q5 600만원이 청약저축에 총납입금액 기준인지, 납입인정금액 기준인지?

- 사전청약 공고일 현재 총납입금액이 600만원 이상이어야 합니다.

  * 청약자격은 공고일을 기준으로 판단하므로 입주자저축 1순위로서 총납입금액이 600만원 미만인 경우 공고일까지 차액을 납입하여야 함

Q6 공공사전청약 모집공고일 이전에 한꺼번에 일시납으로 600만원을 납부한 경우에도 가능한지?

- 생애최초 특별공급 입주자저축 납입금액 조건은 사전청약 공고일 현재 입주자저축에 가입하여 선납금을 포함하여 600만원 이상인 분으로서 600만원 일시납도 인정됩니다.

  * 단, 청약저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상이며, 공고일 현재 무주택세대구성원으로 청약 1순위 자격까지 충족해야함

Q7 당첨되지 않을 경우 추가 납입한 청약저축 불입액은 환불이 되는지?

- 추가 납입한 금액은 낙첨 또는 부적격 당첨된 경우 등 사유를 불문하고 환불되지 않으며, 청약저축 선납금액으로 인정됨. 다만, 청약통장을 해지하는 경우에는 환불 가능합니다.

  - 공공사전청약 당첨 이후 타지구 본청약에는 신청이 가능하고 지구계획 변경 및 기타 불가피한 사유로 사업이 취소될 경우 청약이 취소될 수 있으므로 입주자로 확정되는 본청약시까지 청약통장을 유지하시기 바람

Q8 기혼자의 경우, 모집공고일 현재 배우자가 주민등록표등본상 분리되어 있는 경우에도 청약가능한지?

- 모집공고일 현재 혼인을 유지하고 있는 사실을 가족관계증명서로 증명하는 경우는 배우자가 주민등록표등본상 분리되어 있어도 청약가능하나 배우자 및 배우자와 동일 등본에 등재된 직계존비속 전원이 과거 주택소유사실이 없는 경우만 가능합니다.

Q9 이혼 등으로 배우자가 없는 경우, 자녀가 모집공고일 현재 주민등록표등본상 분리되어 있는 경우에도 청약가능한지?

- 모집공고일 현재 이혼 등으로 배우자가 없는 경우에는 미혼인 자녀(입양 포함, 혼인 후 이혼한 자녀는 인정되지 않음)*가 공급신청자와 주민등록표등본상 같이 등재되어 있는 경우에만 청약 가능합니다.

  * 혼인신고가 가능한 만 18세 이상인 자녀를 '미혼인 자녀'로 인정받기 위해 혼인관계증명서 상세내역을 제출받아 확인

Q10 모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자이어야 하는지? 5년이상 연속하여 소득세를 납부하고 있어야 하는지?

- 공고일 현재 근로자 또는 자영업자면 신청 가능하나, 근로자 또는 자영업자가 아니더라도 공공사전청약 입주자모집공고일 현재로부터 과거 1년 이내에 소득세를 납부한 자*의 경우는 신청 가능합니다.
  또한 소득세를 납부한 기간이 5년 이상 연속할 필요는 없으며, 통산하여 과거 5년 이상이면 가능합니다.

  * 과거 1년 소득세 납부이력은 납부내역증명(납세사실증명) 상의 "납부일자"가 기준

  * (적용례) 입주자모집공고일이 2023년 4월인 경우 기준일은 2022년 4월부터이며, 2022년도 4월 이후 소득세 납부 사실이 있는 경우에만 요건을 충족한 것으로 인정함

Q11 근로자의 경우 소득세 납부기간(재직기간)이 반드시 만 5년 이상이어야 하는지?

- '5년 이상 소득세 납부'는 개월수(60개월)가 아닌 연도별 횟수를 의미합니다. 따라서 1년의 기간 동안 12개월 이하로 근무하여 납부한 경우에도 1개년의 실적으로 인정하고 있습니다. 또한, 5년의 납부실적은 연속할 것을 의미하지 않으며, 비연속적인 경우도 합산하여 인정가능하며, 해당년도 소득세 납부 실적도 포함됩니다.

  * (적용례) 2023년도에 공공사전청약 입주자모집공고 주택에 청약하는 경우 2014, 2016, 2018, 2020, 2023년도에 각각 소득세 납부 사실이 있는 경우 자격 인정

  * 근로자는 당해년도 근로소득원천징수분까지 인정, 5년 이상 소득세 납부 실적이 있으면 청약가능

Q12 신청자 본인은 소득세 납부실적이 없으나, 배우자가 5년이상 소득세를 납부한 실적이 있는 경우 청약자격이 있는지?

- 5년 이상 소득세 납부는 청약자 본인이 납부한 경우만 해당되며, 배우자 또는 세대원이 소득세를 납부한 경우는 포함되지 않습니다.

Q13 2021년까지는 근로자로서 직장을 다니다가, 2022년에 퇴직하여 사업자등록후, 현재 자영업자 자격으로 청약하는 경우, 소득세 납부실적 입증방법은?

- 소득세 납부실적은 근로소득원천징수영수증 또는 소득금액 증명으로 입증
  - '21년 이전까지는 근로소득원천징수영수증이나 근로자용 소득금액증명, '22년 이후는 종합소득세 소득금액증명으로 납부사실 입증합니다.

Q14 소득이 과세기준 이하여서 실제 소득세를 납부하지 아니한 경우도 청약가능한지?

- 근로소득원천징수영수증 또는 소득금액증명 발급이 가능한 경우라면 실제 납부세액이 0원인 경우에도 청약 가능합니다.

  * 소득세 납부사실 판단 시 소득세납부의무자이나 소득공제·세액공제·세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우에도 소득세를 납부한 것으로 인정될 수 있음

Q15 소득기준은 신청자의 소득만을 대상으로 하는지, 세대 전체소득을 대상으로 하는지?

- 세대 전체소득을 기준으로 함. 신청자 및 그 세대에 속한 세대구성원(공급신청자의 직계존속은 1년 이상 같은 등본에 등재되어 있을 경우에만 가구원수에 포함)의 소득을 합산하여 검증합니다.
  - 일반형·나눔형 해당세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130% 이하
  - 선택형 해당세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 130% 이하

  * 선택형의 경우, 가구원수가 2인인 경우 140% 이하 적용

Q16 생애최초 특별공급 당첨자 선정방법 중 우선공급과 잔여공급 기준은?

- 생애최초 특별공급 대상 세대수의 70%를 전년도 월평균소득 기준의 100%(선택형 신청세대 중 가구원수 2인의 경우 110%) 이하인 자에게 우선공급하며, 나머지 30% 물량 및 우선공급 잔여물량은 전년도 월평균소득의 130%(선택형 신청세대 중 가구원수 2인의 경우 140%) 이하인 자에게 잔여공급합니다.

◇ 일반형·나눔형 **전년도 도시근로자 가구당 월평균소득** (단위 : 원)

공급 유형	가구당 월평균소득 비율	3인 이하	4인	5인	6인	7인	8인
생애최초 우선공급	100% 수준	6,509,452	7,622,056	8,040,492	8,701,639	9,362,786	10,023,933
생애최초 잔여공급	130% 수준	8,462,288	9,908,673	10,452,640	11,312,131	12,171,622	13,031,113

* 9인 이상 가구 : 8인 가구 소득금액+초과 1인당 소득금액(100% 기준 661,147원)추가
* 4인 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말함

☞ 가구원수 산정 : 신청자 본인 및 동일 주민등록표등본상 등재되어 있는 세대원
(단, 신청자의 직계존속(배우자 직계존속도 포함)은 공공사전청약 모집공고일 기준 최근 1년 이상 계속하여 신청자 또는 그 배우자와 같은 주민등록표등본에 등재된 경우 포함)

◇ 선택형 **전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득** (단위 : 원)

공급 유형	가구원수별 가구당 월평균소득 비율	2인	3인	4인	5인	6인	7인	8인
생애최초 우선공급	100% 수준 (2인, 110%)	5,505,914	6,718,198	7,622,056	8,040,492	8,701,639	9,362,786	10,023,933
생애최초 잔여공급	130% 수준 (2인, 140%)	7,007,526	8,733,657	9,908,673	10,452,640	11,312,131	12,171,622	13,031,113

* 가구원수가 2인인 경우 10% 추가 완화된 기준(우선공급 110%, 잔여공급 140%) 적용
* 9인 이상 가구 : 8인 가구 소득금액+초과 1인당 소득금액(100% 기준 661,147원)추가

Q17 근로자 및 자영업자가 아닌 자도 생애최초 신청이 가능한지?

- 공공사전청약 입주자모집공고일 현재 1년 이내 소득세를 납부한 자로서 통산하여 5년 이상 소득세를 납부한 경우에는 신청 가능합니다.

Q18 금년까지 포함하여 근무기간이 5개년도가 된 경우 신청가능한지?

- 근로자의 경우는 금년도까지 합산하여 5개년도가 되면 청약가능하나, 자영업자는 금년도를 제외하고 5개년도가 되어야 청약 가능합니다. (종합소득세 신고가 익년도 5월이므로 당해년도분 소득세 납부 불가)

  * 근로자의 경우 해당년도 근로소득원천징수부로 확인

Q19 신청자가 이혼한 경우 동일 등본상에 신청자의 이혼한 자녀가 등재되어 있는 경우 신청가능한지?

- 신청자가 사별, 이혼하거나 미혼모로서 배우자가 없는 경우는 동일 등본상에 미혼자녀가 등재되어 있는 경우에 신청가능하고 이 경우 이혼한 자녀는 미혼자녀가 아니므로 신청이 불가능합니다.

Q20 법인사업자로 사업자등록증은 있으나 종합소득세를 납부한 적이 없고 법인세만 납부한 경우 신청가능한지?

- 「소득세법」 제19조, 20조에 의한 사업(근로)소득에 대한 소득세를 납부한 경우라면 신청이 가능하나, 법인세는 소득세에 해당하지 않으므로 신청이 불가능합니다.

Q21 형제자매의 소득도 합산하는지?

- 가구당 소득산정은 무주택세대구성원에 해당하는 자 전원을 포함하여 산정하며, 형제자매는 무주택세대구성원에 속하지 않아 형제자매의 소득은 포함되지 않습니다.

다자녀 특별공급

공공사전청약 입주자모집공고일 현재 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도)지역에 거주하는 무주택 세대구성원으로서 ①~④ 자격을 모두 갖춘 자

① 만19세 미만인 자녀(태아나 입양아 포함) 3명 이상을 둔 자

② 입주자저축(주택청약종합저축, 청약저축)에 가입하여 6개월이 경과되고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 분

③ 일반형 세대 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120%이하
선택형 세대 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120%이하

④ 일반형 부동산(건물+토지) 215,500천원 이하 및 자동차가액 36,830천원 이하
선택형 총자산 379,000천원 이하

Q1 청약저축 미가입자도 다자녀 특별공급에 신청가능한지?

- 청약저축 미가입자는 다자녀 특별공급에 신청이 불가능합니다.

- 다자녀 특별공급 신청자격은 주택청약종합저축(청약저축 포함)에 가입하여 6개월이 경과되고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 무주택세대구성원으로, 모집공고일 현재 수도권에 거주하면서 만 19세 미만 자녀(태아, 입양 포함)를 3명 이상 둔 자가 신청할 수 있습니다.

Q2 이혼·재혼의 경우 자녀수 산정방법은?

- 이혼·재혼의 경우 재혼 배우자의 전혼 자녀는 공급신청자와 동일한 주민등록표상에 등재된 경우에만 산정됩니다.

Q3 임신중인 태아도 자녀수에 포함되는지?

- 임신중인 태아도 자녀수에 포함하며, 출산 등과 관련한 자료를 제출하여야 합니다.

  * 당첨서류 제출 시 출산관련자료(출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서, 임신 지속 시 임신진단서)를 제출하여야 하며, 서류미제출, 허위임신, 불법낙태의 경우 당첨취소 및 부적격처리되어 향후 공공사전청약 신청이 제한됨

Q4 다자녀 특별공급 당첨자 선정방법은?

- 신청자가 공급물량을 초과하는 경우 아래 배점기준표에 의한 높은 점수순으로 대상자를 선정합니다.

구 분		총배점	배점기준	
			기 준	점 수
계		100		
자녀수	미성년 자녀수	40	5명 이상	40
			4명	35
			3명	30
	영유아 (만6세미만)	15	3명 이상	15
			2명	10
			1명	5
			0명	0
세대구성		5	3세대 이상	5
			한부모가족	5
			해당없음	0
무주택기간		20	무주택기간 10년 이상	20
			무주택기간 5년 이상 10년 미만	15
			무주택기간 1년 이상 5년 미만	10
			해당없음	0
해당 시·도 거주기간		15	10년 이상	15
			5년 이상 10년 미만	10
			1년 이상 5년 미만	5
			미거주	0
입주자저축 가입기간		5	10년 이상	5
			해당없음	0

- 동점자 발생시 ①미성년 자녀수가 많은 자, ②공급신청자의 연령(연월일 계산)이 많은 자 순으로 당첨자를 결정합니다.

  * 주민등록표상 말소사실이 있는 경우 해당 시·도 거주기간은 재등록일 이후부터 산정

Q5 공고일 이전 출생하였으나 공고일 현재 출생신고를 하지 않은 경우 자녀수에 포함 가능한지?

- 다자녀 특별공급의 경우 배점기준표상 자녀수 및 세대구성을 주민등록표등본이나 가족관계증명서로 확인하고 있으므로, 입주자모집공고일 이전에 출생한 사실이 가족관계증명서로 확인되는 경우에는 자녀수에 포함 가능합니다.

Q6 배점표상 신청자의 해당 시·도 거주 기간 산정방법은?

- 시는 광역시·특별자치시 기준이며, 도는 도·특별자치도 기준이며, 수도권의 경우 서울·경기·인천지역 전체를 해당 시·도로 봅니다.

Q7 재혼한 배우자와의 사이에서 태어난 자녀가 세대분리된 할머니의 등본에 등재된 경우 신청가능한지?

- 현재의 혼인관계에서 출산한 자녀이므로 본인 또는 배우자와 동일 주민등록표등본에 자녀가 등재되어 있지 않더라도 가족관계증명서로 확인 가능하면 신청 가능합니다.

  * 공급신청자의 자녀가 공급신청자와 동일한 세대별 주민등록표등본에 등재되어 있지 아니한 공급신청자의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우도 포함

- 다만, 이혼·재혼의 경우는 재혼 배우자의 전혼자녀가 공급신청자와 동일한 주민등록표상에 등재된 경우에 한합니다.

Q8 서울3년 → 부산1년 → 인천2년 → 서울4년 거주한 세대주가 서울에서 공급하는 다자녀 특별공급을 신청한다면 배점표 상 해당 시·도 거주기간은?

- 해당 시·도 거주기간은 모집공고일 현재로부터 계속하여 거주한 기간을 의미하며, 수도권의 경우 서울·경기·인천지역 전체를 해당 시·도로 보고 있으므로 인천과 서울에서 계속해서 거주한 기간인 6년이 인정됩니다.

노부모부양 특별공급

공공사전청약 입주자모집공고일 현재 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도)지역에 거주하는 무주택 세대구성원으로서 ①~⑤ 자격을 모두 갖춘 세대주

① **사전청약 입주자모집공고일 현재 만65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한함)하고 있는 자**

② **입주자저축(주택청약종합저축, 청약저축) 1순위자**

- 청약예·부금 가입자는 신청 불가

③ 일반형 **세대 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120%이하**
선택형 **세대 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120%이하**
(단, 가구원 수가 2명인 경우 130% 이하 적용)

④ 일반형 **부동산(건물+토지) 215,500천원 이하 및 자동차가액 36,830천원 이하**
선택형 **총자산 379,000천원 이하**

⑤ **피부양 직계존속의 배우자가 있을 경우 그 배우자도 무주택이어야 함**

Q1 노부모 부양조건 관련하여 신청자와 노부모가 반드시 동일 등본상에 등재되어야 하는지?

- 노부모부양 특별공급은 모집공고일 현재 만 65세이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 공공사전청약 모집공고일로부터 기산하여 계속하여 3년이상 부양하고 있는 무주택 세대주가 신청할 수 있습니다.
  - 노부모 부양여부는 주민등록표등본을 기준으로 확인하므로 동일등본상에 계속하여 3년 이상 함께 등재되어 있어야 합니다.

Q2 신청자가 세대주로 등재된 지는 2년이고, 만 65세이상 직계존속과 동일등본에 3년 이상 등재되어 있었다면 신청가능한지?

- 동일등본상 3년 이상 등재되어 있을 경우 신청자가 세대주가 아닌 세대원의 자격으로 등재되어 있던 기간도 모두 인정하므로 신청이 가능합니다.

Q3 노부모가 모집공고일 이전에 사망했을 경우 특별공급 신청이 가능한지?

- 모집공고일 현재 노부모를 3년 이상 계속하여 부양하고 있어야 하므로, 공고일 현재 노부모가 사망한 경우는 신청할 수 없습니다.

Q4 세대분리된 노부모의 배우자가 공고일 3개월 전에 집을 처분하였다면 무주택기간 산정은?

- 노부모부양 특별공급에 신청하기 위해서는 피부양 직계존속(노부모)을 포함한 무주택세대구성원 전원이 무주택이어야 하며, 공급신청자와 세대분리된 피부양 직계존속(노부모)의 배우자도 무주택이어야 합니다.
  - 무주택기간 산정 시 「주택공급에 관한 규칙」 제46조제1항제2호에 의거, 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 제외합니다.

Q5 세대분리된 배우자가 부양했던 기간도 부양기간에 포함되는지? (세대주 부양기간 1년, 배우자 부양기간 2년)

- 세대분리된 배우자가 부양했던 기간은 포함되지 않으므로 신청이 불가능합니다.

Q6 계부·계모를 부양하고 있는 경우 노부모부양 특별공급을 신청할 수 있는지?

- 우리 민법과 가족관계 법령에 따르면, 입양 등에 따라 법률상 직계존속 관계가 형성되지 않은 경우, 계모 또는 계부와 직계존비속 관계가 해당한다고 보기 어려우므로, 본인과의 관계에서 직계존속에 해당한다고 볼 수 없습니다.

  * 「민법」 제908조의2에 따라 친양자 입양되어 주민등록표등·초본에 부(父) 또는 모(母)로 표시되면 직계존속에 해당

Q7 피부양자의 배우자가 만 60세 이상인 경우 무주택으로 인정이 가능한지?

- 노부모부양 특별공급 청약 시에는 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제6호가 적용되지 않습니다.
  - 따라서 피부양자 및 피부양자의 배우자가 만 60세 이상이라 하더라도 주택을 소유하고 있다면 노부모부양 특별공급 신청을 할 수 없습니다.

  * 제53조제6호 : 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우 무주택으로 인정

일반공급

공공사전청약 입주자모집공고일 현재 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도)지역에 거주하는 무주택세대구성원으로서 ①~③ 자격을 모두 갖춘 자

① **입주자저축(주택청약종합저축, 청약저축)에 가입한 자**

② 일반형·나눔형 **세대 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하**
(단, 일반형의 경우 전용면적 60㎡ 이하만 적용)
선택형 **세대 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100% 이하**
(단, 가구원 수가 1명인 경우 120%, 2명인 경우에는 110% 이하 적용)

③ 일반형 **부동산(건물+토지) 215,500천원 이하 및 자동차가액 36,830천원 이하**
(단, 전용면적 60㎡ 이하만 적용)
나눔형·선택형 **총자산 379,000천원 이하**

Q1 특별공급은 유형별로 신청자격 요건이 많은데, 일반공급은 어떠한지?

- 일반공급 신청자 본인과 세대원(본인과 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 배우자와 동일한 등본에 등재된 신청자의 직계존비속 포함) 전원이 모집공고일 현재 무주택세대구성원으로 입주자저축(주택청약종합저축 또는 청약저축) 가입자라면 신청이 가능합니다.

Q2 청약예·부금 가입자도 일반공급에 신청가능한지?

- 공공사전청약 청약대상 주택규모는 공공이 건설하는 85㎡이하의 공공주택으로 청약저축 또는 주택청약종합저축 가입자만 신청이 가능합니다.
  - 따라서 청약예·부금 가입자는 민영주택과 민간건설 중형국민주택에 신청가능하고 공공사전청약 일반공급에는 신청할 수 없음

Q3 공공사전청약 일반공급 당첨자 선정방법은?

- (우선공급) 공급량의 80%를 입주자저축 1순위자를 대상으로 아래의 결정순차에 따라 공급

우선공급 내 동일지역 경쟁시 당첨자 결정순차	가. 3년 이상의 기간 무주택세대구성원으로서 저축총액 (주택청약종합저축 및 청약저축은 매월 최대 10만원까지만 인정)이 많은 자 나. 저축총액이 많은 자

- (잔여공급) 잔여물량을 신청자격 충족자 및 우선공급 낙첨자를 대상으로 공급하며, 경쟁시 추첨으로 선정





공공주택 소득 및 자산기준 관련

Ⅳ. 공공주택 소득 및 자산기준 관련



Q1 공공사전청약 신청 시 소득 및 자산기준은 어느 공급유형에 적용되나요?

- 특별공급(청년, 생애최초, 신혼부부, 다자녀, 노부모부양) 및 일반공급(일반형의 경우 전용면적 60㎡이하만)에 적용됨

Q2 자산 기준과 종류는 어떻게 되나요?(2023년도 기준)

- 일반형 자산은 「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」에 의거산정하고 있으며, 일반형의 경우 자산 기준 가액은 부동산 21,550만원 이하, 자동차 가액 3,680만원 이하로, 세부내역은 아래 표를 참고

자산보유기준 세부내역

건축물

- 건축물가액은 해당 세대가 소유하고 있는 모든 건축물의 지방세정 시가표준액으로 하되, 없는 경우 지자체장이 결정한 시가표준액 적용

건축물 종류		지방세정 시가표준액
주택	공동주택(아파트, 연립, 다세대)	공동주택가격(국토교통부)
	단독주택	표준주택가격(국토교통부) 또는 개별주택가격(시·군·구청장)
건 물		지방지치단체장이 결정한 가액
시설물		지방지치단체장이 결정한 가액

토지

- 토지가액은 지목에 상관없이 해당 세대가 소유하고 있는 모든 토지의 공시가격(표준지· 개별공시지가)에 면적을 곱한 금액. 단, 아래 경우는 제외
  - 「농지법」 제2조제1호에 따른 농지로서 같은 법 제49조에 따라 관할 시·구·읍·면의 장이 관리하는 농지대장의 소유자와 농업인 확인서 상 농업인이 일치하는 경우
  - 「초지법」 제2조제1호에 따른 초지로서 소유자가 「축산법」 제22조에 따른 축산업 허가를 받은 사람이며 축산업 허가증의 사업장 소재지와 동일한 주소인 경우
  - 「산지관리법」 제4조에 따른 산지로서 소유자와 농업확인서 상 농업인이 일치하는 경우
  - 공부상 도로, 구거, 하천 등 공공용지로 사용되고 있는 경우
  - 종중소유 토지(건축물을 포함) 또는 문화재가 건립된 토지 등 해당 부동산의 사용, 처분 등이 금지되거나 현저히 제한을 받는 경우로서 입주(예정)자가 구체적인 사실관계를 입증하는 경우
- 건축물가액에 토지가액이 포함되지 않는 비주거용 건축물(상가, 오피스텔 등)의 부속토지도 토지가액에 포함(개별공시지가 기준)

- 보건복지부장관이 정하는 차량기준가액(차량기준가액이 없는 경우 자동차 등록당시 과세표준액인 취득가액을 기준으로 최초등록일 또는 이전등록일로부터 경과년수에 따라 매년 10%를 감가상각하여 산출한 금액)으로 함.
  다만, 자동차는 「자동차 관리법 시행규칙」 제2조에서 정한 비영업용 승용자동차에 한하며, 해당 세대가 2대 이상의 자동차를 소유한 경우는 각각의 자동차가액 중 높은 차량가액을 기준으로 하며 아래의 경우를 제외함
  - 「장애인복지법」 제39조에 따른 장애인사용 자동차와 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자로서 상이등급 1급 내지 7급에 해당하는 자의 보철용 차량의 경우
- 「대기환경보전법」 제58조제3항에 따른 국가나 지방자치단체의 보조를 받고 구입한 저공해자동차의 경우 자동차가액에서 정부와 지방자치단체의 보조금을 제외한 금액으로 함

● **나눔형·선택형** 총자산으로 산정하며, 산정기준은 부동산(건물+토지), 자동차, 금융자산, 기타자산 가액의 총합과 부채와의 차액으로 산정하며, 기준가액은 37,900만원(청년 특별공급은 신청자 본인 28,900만원 및 부모 108,300만원) 이하로, 세부내역은 아래 표를 참고

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="3">자산보유기준 세부내역</th></tr>
<tr><td rowspan="2">①
부동산
(건물+토지)</td><td>건
축
물</td><td colspan="2">● 건축물가액은 해당 세대가 소유하고 있는 모든 건축물의 지방세정 시가표준액으로 하되, 없는 경우 지자체장이 결정한 시가표준액 적용
<table><tr><th colspan="2">건축물 종류</th><th>지방세정 시가표준액</th></tr><tr><td rowspan="2">주택</td><td>공동주택(아파트, 연립, 다세대)</td><td>공동주택가격(국토교통부)</td></tr><tr><td>단독주택</td><td>표준주택가격(국토교통부) 또는 개별주택가격(시·군·구청장)</td></tr><tr><td colspan="2">건 물</td><td>지방지치단체장이 결정한 가액</td></tr><tr><td colspan="2">시설물</td><td>지방지치단체장이 결정한 가액</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>토
지</td><td colspan="2">● 토지가액은 지목에 상관없이 해당 세대가 소유하고 있는 모든 토지의 공시가격(표준지·개별공시지가)에 면적을 곱한 금액 단, 아래 경우는 제외
- 「농지법」 제2조제1호에 따른 농지로서 같은 법 제49조에 따라 관할 시·구·읍·면의 장이 관리하는 농지대장의 소유자와 농업인 확인서 상 농업인이 일치하는 경우
- 「초지법」 제2조제1호에 따른 초지로서 소유자가 「축산법」 제22조에 따른 축산업 허가를 받은 사람이며 축산업 허가증의 사업장 소재지와 동일한 주소인 경우
- 「산지관리법」 제4조에 따른 산지로서 소유자와 농업확인서 상 농업인이 일치하는 경우
- 공부상 도로, 구거, 하천 등 공공용지로 사용되고 있는 경우
- 종중소유 토지(건축물을 포함) 또는 문화재가 건립된 토지 등 해당 부동산의 사용, 처분 등이 금지되거나 현저히 제한을 받는 경우로서 입주(예정)자가 구체적인 사실관계를 입증하는 경우
● 건축물가액에 토지가액이 포함되지 않는 비주거용 건축물(상가, 오피스텔 등)의 부속토지도 토지가액에 포함(개별공시지가 기준)</td></tr>
<tr><td>②
자동차</td><td colspan="3">● 사회보장정보시스템을 통해 조사된 보건복지부장관이 정하는 차량기준가액. 총자산가액 산출시 적용하는 자동차가액은 해당세대가 보유한 모든 자동차의 가액을 합하여 산출하고 아래의 경우를 제외함
- 「장애인복지법」 제39조에 따른 장애인사용 자동차와 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자로서 상이등급 1급 내지 7급에 해당하는 자의 보철용 차량의 경우
● 「대기환경보전법」 제58조제3항에 따른 국가나 지방자치단체의 보조를 받고 구입한 저공해자동차의 경우 자동차가액에서 정부와 지방자치단체의 보조금을 제외한 금액으로 함</td></tr>
<tr><td>③
기타자산</td><td colspan="3">● 「지방세법」 제104조제4호 및 제5호에 따른 항공기 및 선박 : 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액 등을 고려하여 보건복지부장관이 정하는 가액
● 주택·상가 등에 대한 임차보증금(전세금을 포함한다) : 임대차계약서상의 보증금 및 전세금
● 「지방세법」 제6조제11호에 따른 입목 : 「지방세법 시행령」 제4조제1항제5호에 따른 시가표준액
● 「지방세법」 제6조제13호에 따른 어업권 : 「지방세법 시행령」 제4조제1항제8호에 따른 시가표준액
● 「지방세법」 제6조제14호부터 제18호까지의 규정에 따른 회원권 : 「지방세법 시행령」 제4조제1항제9호에 따른 시가표준액
● 「소득세법」 제89조제2항에 따른 조합원입주권 : 다음 각 목의 구분에 따른 금액
가. 청산금을 납부한 경우: 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획에 따라 정해진 가격 (이하 "기존건물평가액"이라 한다)과 납부한 청산금을 합한 금액
나. 청산금을 지급받은 경우: 기존건물평가액에서 지급받은 청산금을 뺀 금액
● 건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리(위 조합원입주권은 제외) : 조사일 현재까지 납부한 금액</td></tr>
</table>

구분	자산보유기준 세부내역
④ 금융자산	● 보통예금, 저축예금, 자유저축예금, 외화예금 등 요구불예금 : 조사일로부터 과거 3개월 이내의 평균 잔액 ● 정기예금, 정기적금, 정기저축 등 저축성예금 : 조사일 기준의 계좌 잔액 또는 총납입액 ● 주식, 수익증권, 출자금, 출자지분, 부동산(연금)신탁, 펀드, 선물옵션 등 : 조사일 기준의 최종 시세가액 ● 채권, 어음, 수표, 채무증서, 신주인수권 증서, 양도성예금증서 : 조사일 기준의 액면가액 ● 예수금 : 조사일 기준의 잔액 ● 연금저축 : 조사일 기준의 잔액 또는 총납입액 ● 보험증권 : 조사일 기준의 해약하는 경우 지급받게 될 환급금 ● 연금보험 : 조사일 기준의 해약하는 경우 지급받게 될 환급금
⑤ 부채	● 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융회사 등으로부터 받은 대출금 ※ 조회 시 제외되는 항목 예시 : 한도대출(일명 '마이너스통장 대출'), 카드론 등 ● 공공기관 대출금 ● 법에 근거한 공제회 대출금 ● 한국자산관리공사, 예금보험공사가 인수한 부실채권으로 관련공사가 증명한 부채 ● 서민금융진흥원 대출금 ● 법원에 의하여(판결문, 화해·조정조서) 확인된 사채 ● 임대보증금(단, 해당 부동산가액 이하의 금액만 반영)

Q3 자산기준은 세대원 전체를 대상으로 합산하는지?

● 모든 기준은 공공사전청약 입주자모집공고일 현재이며, 신청자, 배우자, 신청자의 직계존비속(배우자와 세대가 분리된 경우 배우자의 세대별 주민등록표상의 신청자의 직계존비속 포함)의 자산을 합산하여 산정합니다.

- 단, 청년 특별공급의 경우 신청자 본인 및 신청자 부모의 자산을 각각 산정하고, 예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성할 세대를 기준으로 산정함



Q4 자산 중 제외되는 경우는?

[토지]

- 토지가액은 지목에 상관없이 해당 세대가 소유하고 있는 모든 토지의 공시가격(표준지·개별공시지가)에 면적을 곱한 금액으로 하고 건축물가액에 토지가액이 포함되지 않는 비주거용 건축물(상가, 오피스텔 등)의 부속토지도 토지가액에 포함합니다. (개별공시지가 기준)

- 다만, 제외되는 경우는 아래 경우에 한합니다.
  - 「농지법」 제2조제1호에 따른 농지로서 같은 법 제49조에 따라 시·구·읍·면의 장이 관리하는 농지대장의 소유자와 농업인 확인서 상 농업인이 일치하는 경우
  - 「초지법」 제2조제1호에 따른 초지로서 소유자가 「축산법」 제22조에 따른 축산업 허가를 받은 사람이며 축산업 허가증의 사업장 소재지와 동일한 주소인 경우
  - 공부상 도로, 구거, 하천 등 공공용지로 사용되고 있는 경우
  - 종중소유 토지(건축물을 포함한다) 또는 문화재가 건립된 토지 등 해당 부동산의 사용, 처분 등이 금지되거나 현저히 제한을 받는 경우. 이 경우 입주(예정)자가 구체적인 사실관계를 입증하여야 한다.

[자동차]

- 보건복지부장관이 정하는 차량기준가액(차량기준가액이 없는 경우 자동차 등록당시 과세표준액인 취득가액을 기준으로 최초등록일 또는 이전등록일로부터 경과년수에 따라 매년10%를 감가상각하여 산출한 금액)으로 함. 다만, 자동차는 「자동차관리법 시행규칙」 제2조에서 정한 비영업용 승용자동차에 한합니다.

- 제외되는 경우
  - 화물차, 승합차, 영업용 택시 등은 제외되며,
  - 「장애인복지법」 제39조에 따른 장애인 사용 자동차와 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자로서 상이등급 1급~7급까지에 해당하는 보철용 차량은 제외됩니다.

Q5 부동산가액 산정기준은?

- 건축물가액은 해당 세대가 소유하고 있는 모든 건축물의 지방세정 시가표준액으로 하되, 없는 경우 지자체장이 결정한 시가표준액 적용하고 토지가액은 지목에 상관없이 해당 세대가 소유하고 있는 모든 토지의 공시가격(표준지·개별공시지가)에 면적을 곱한 금액이며 건축물가액에 토지가액이 포함되지 않는 비주거용 건축물(상가, 오피스텔 등)의 부속토지도 토지가액에 포함합니다.(개별공시지가 기준)

  *「주택공급에 관한 규칙」 제53조 무주택요건에 해당하더라도 자산기준에는 적용됨

Q6 공공사전청약 신청 시 각 공급유형별 소득기준은? (2023년도 기준)

● 나눔형·선택형 청년 특별공급·일반공급 (1인가구) (단위 : 원)

공급유형	가구원수별 가구당 월평균소득 비율	1인
청년 특별공급	도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 70%	2,347,719
	도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 100%	3,353,884
	도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 140%	4,695,438
일반공급	도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 120%	4,024,661

● 선택형 노부모부양·생애최초·신혼부부·일반공급 (2인가구) (단위 : 원)

공급유형			가구원수별 가구당 월평균소득 비율	2인
일반공급			도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 110%	5,505,914
노부모부양			도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 130%	6,506,989
생애최초	우선공급(70%)		도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 110%	5,505,914
	잔여공급(30%)		도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 140%	7,007,526
신혼부부	우선공급(70%)	외벌이	도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 110%	5,505,914
		맞벌이	도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 130%	6,506,989
	잔여공급(30%)	외벌이	도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 140%	7,007,526
		맞벌이	도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 150%	7,508,064

※ '맞벌이'란 본인 및 배우자가 모두 사업소득 또는 근로소득이 있는 경우를 말함

● 나눔형·일반형 다자녀·노부모부양·생애최초·신혼부부·일반공급 (3인이상) (단위 : 원)

공급유형			구 분	3인이하	4인	5인	6인	7인	8인
일반공급 (일반형의 경우, 전용면적60㎡이하)			도시근로자 가구당 월평균소득액의 100%	6,509,452	7,622,056	8,040,492	8,701,639	9,362,786	10,023,933
다자녀			도시근로자 가구당 월평균소득액의 120%	7,811,342	9,146,467	9,648,590	10,441,967	11,235,343	12,028,720
노부모부양			도시근로자 가구당 월평균소득액의 120%	7,811,342	9,146,467	9,648,590	10,441,967	11,235,343	12,028,720
생애최초	우선공급 (70%)		도시근로자 가구당 월평균소득액의 100%	6,509,452	7,622,056	8,040,492	8,701,639	9,362,786	10,023,933
	잔여공급 (30%)		도시근로자 가구당 월평균소득액의 130%	8,462,288	9,908,673	10,452,640	11,312,131	12,171,622	13,031,113
신혼부부	우선공급 (70%)	외벌이	도시근로자 가구당 월평균소득액의 100%	6,509,452	7,622,056	8,040,492	8,701,639	9,362,786	10,023,933
		맞벌이	도시근로자 가구당 월평균소득액의 120%	7,811,342	9,146,467	9,648,590	10,441,967	11,235,343	12,028,720
	잔여공급 (30%)	외벌이	도시근로자 가구당 월평균소득액의 130%	8,462,288	9,908,673	10,452,640	11,312,131	12,171,622	13,031,113
		맞벌이	도시근로자 가구당 월평균소득액의 140%	9,113,233	10,670,878	11,256,689	12,182,295	13,107,900	14,033,506

※ 8인 초과 가구 소득기준 : 8인 가구 월평균소득금액(원) + 초과 1인당 소득금액(100% 기준 661,147원) 추가
※ 태아를 포함한 가구원수가 4인 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말함
※ '맞벌이'란 본인 및 배우자가 모두 사업소득 또는 근로소득이 있는 경우를 말함

● 선택형 다자녀·노부모부양·생애최초·신혼부부·일반공급 (3인이상)

(단위 : 원)

공급유형			구 분	3인	4인	5인	6인	7인	8인
일반공급			도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 100%	6,718,198	7,622,056	8,040,492	8,701,639	9,362,786	10,023,933
다자녀			도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 120%	8,061,838	9,146,467	9,648,590	10,441,967	11,235,343	12,028,720
노부모부양			도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 120%	8,061,838	9,146,467	9,648,590	10,441,967	11,235,343	12,028,720
생애최초	우선공급 (70%)		도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 100%	6,718,198	7,622,056	8,040,492	8,701,639	9,362,786	10,023,933
생애최초	잔여공급 (30%)		도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 130%	8,733,657	9,908,673	10,452,640	11,312,131	12,171,622	13,031,113
신혼부부	우선공급 (70%)	외벌이	도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 100%	6,718,198	7,622,056	8,040,492	8,701,639	9,362,786	10,023,933
신혼부부	우선공급 (70%)	맞벌이	도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 120%	8,061,838	9,146,467	9,648,590	10,441,967	11,235,343	12,028,720
신혼부부	잔여공급 (30%)	외벌이	도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 130%	8,733,657	9,908,673	10,452,640	11,312,131	12,171,622	13,031,113
신혼부부	잔여공급 (30%)	맞벌이	도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득액의 140%	9,405,477	10,670,878	11,256,689	12,182,295	13,107,900	14,033,506

※ 8인 초과 가구 소득기준 : 8인 가구 월평균소득금액(원) + 초과 1인당 소득금액(100% 기준 661,147원) 추가
※ '맞벌이'란 본인 및 배우자가 모두 사업소득 또는 근로소득이 있는 경우를 말함



공공사전청약
청약시스템 관련

Ⅴ. 공공사전청약 청약시스템 관련



Q1 공공사전청약 신청방법은?

- 공공사전청약 신청은 인터넷 청약을 원칙으로 하되, 인터넷 사용 취약자(만 65세 이상 고령자 및 장애인)를 위해 각 현장접수처별로 인터넷 대행 접수를 병행 중입니다.
  * 현장접수처 장소 및 해당지구는 별도 안내 예정(입주자모집공고문 참조)

Q2 인터넷 공공사전청약시스템 이용 시 미리 준비해야할 사항은?

- 인터넷을 통하여 공공사전청약을 신청할 경우, 공동인증서를 반드시 소지하고 있어야 합니다.
  * 개인용 공동인증서 소지 필수, 기관별 사설인증서나 법인용 인증서는 사용 불가
  * LH청약플러스 인터넷신청 시, 금융인증서 또는 네이버인증서, 토스인증서, KB국민인증서도 신청가능

- 신청 시 착오방지를 위해 관련 서류를 사전에 확인한 후 신청하시기 바랍니다.
  * 신청자 거주지역, 부양가족수 등은 주민등록표등·초본을 기준으로, 입주자저축 납입인정금액 및 회차 등은 청약홈(www.applyhome.co.kr)에서 '청약통장 순위(가입)확인서'를 기준으로 각각 확인
  ** 특히, 세대구성원의 소득 및 자산 수준을 반드시 확인한 후 신청

Q3 공동인증서가 없는데, 어떻게 발급받아야 하는지?

- 공동인증서 발급은 신청자가 거래하는 은행에서 발급 가능합니다.
  - 거래은행의 창구에 방문하여 신원확인(주민등록증 지참)을 받고 전자금융거래(인터넷뱅킹) 신청서 작성 후 해당은행 홈페이지에서 발급
  * 공동인증서 유효기간이 만료되거나 폐기된 경우에는 공동인증서를 갱신하거나 재발급 받아야 인터넷 사전청약 신청이 가능함

Q4 공공사전청약시스템으로 신청서 제출 후 무주택기간 등 입력 오류를 발견했는데, 수정이 가능한지?

- 청약 신청한 해당 유형별 접수일자 마감시간 전까지 신청내용을 변경(수정 또는 삭제)할 수 있습니다.
  - 해당 유형별 접수일자 마감시간 종료 후 신청내용 변경(수정 또는 삭제)은 불가





기타
(신청 시 유의사항)

Ⅵ. 기타(신청 시 유의사항)



Q1 공공사전청약시 가격은 어떻게 제시되는지?

일반형·나눔형

- 공공사전청약 입주자모집공고시 제시된 추정분양가는 공공사전청약 공고시점에 실제 분양가 산정이 불가하여 추정한 가격으로 추후 변동이 예상되며, 실제 분양가는 본청약 시 제공합니다.

선택형

- 공공사전청약 입주자모집공고 시점에는 표준임대조건 및 실제 임대조건 산정이 불가하여 「공공주택 입주예약자 업무처리지침」 제14조제1항 제3의2호에 따라 추정한 임대조건만을 제시하며, 본청약 시점의 관계 법령 등에 따라 확정됩니다.

Q2 총 건설호수 중 일부를 제외하고 공공사전청약을 받는 이유는?

- 공공사전청약은 지구계획 승인 이후 시행하는 것으로 주택건설사업승인 단계에서 최종 물량이 축소될 경우를 대비하여 일부 물량은 본청약시 신청을 받는 것입니다.

Q3 공공사전청약 당첨자로 선정되었으나, 그 이후 청약 포기자 또는 부적격자의 경우는 어떻게 처리하는지?

- 사전청약 남용방지를 위해 부적격자로 판정되어 입주예약자 선정이 취소되거나 그 지위를 포기한 자 및 그 세대에 속하는 자는 공공사전청약 당첨일로부터 6개월동안 다른 주택단지의 공공사전청약 참여가 제한됩니다.

Q4 기타지역 거주자가 해당지역으로 청약을 신청하였으나, 기타지역에서 당첨된 경우 당첨이 유효한지?

- 해당지역 신청 자격이 없음에도 해당지역으로 청약을 신청하여 해당지역에서 낙첨되고 기타지역에서 당첨된 경우, 비록 해당지역에서 당첨되지 않았다 하더라도 청약자격 상향 지원으로 자격이 없는 해당지역 거주자의 입주자 선정과정에 참여한 경우 부적격으로 봅니다.
  - 다만, 해당 주택형의 해당지역 및 기타지역에서 경쟁이 발생하지 않아 신청자 모두가 주택을 공급받았다면 「주택공급에 관한 규칙」 제58조제4항제1호에 따라 그 당첨을 유효한 것으로 볼 수 있습니다.

Q5 경기도 대규모 택지개발지구에서 공급하는 주택(해당지역 30%, 경기도 20%, 기타지역 50%)에서 가점 점수에 오류가 있는 경우 당첨이 유효한지? (해당지역 최저가점 7점, 경기도 10점, 기타지역 8점일 경우)

- 경기도 거주자가 경기도 커트라인 점수인 10점으로 당첨되었으나 가점 오류가 있어 재산정한 점수가 9점으로 경기도 최저가점보다는 낮으나 기타지역 최저가점보다 높은 경우에는 정당당첨자로 인정이 가능합니다.
  - 다만, 재산정한 점수가 8점으로 기타지역 최저가점과 동일한 경우에는 기타지역 최저가점과 동일한 점수를 가진 신청자 모두가 당첨된 경우에만 정당당첨자로 인정이 가능하며, 동일점수 신청자 중 일부는 당첨되고 일부는 낙첨되었다면 정당당첨자로 인정할 수 없습니다.

Q6 공공사전청약 당첨자(입주예약자)가 향후 사전청약이 아닌 본청약에 신청 가능한지?

- 공공사전청약 당첨자 및 당첨자의 세대에 속한 자는 다른 사전청약(공공·민간 사전청약 포함)의 당첨자로 선정될 수 없으나, 일반 본청약에는 신청 가능합니다.
  - 다만, 일반 청약에 당첨된 경우 공공사전청약 당첨은 취소됩니다.

Q7 공공사전청약 당첨자(입주예약자)가 향후 민간 사전청약(사전당첨자)에 신청 가능한지?

- 「공공주택 입주예약자 업무처리지침」 제7조제1항에 의거하여 입주예약자로 선정된 자와 그 세대에 속한 자는 다른 분양주택(분양전환되는 임대주택 포함)의 입주예약자(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제10호에 따른 사전당첨자를 포함)로 선정될 수 없습니다.
  - 따라서, 공공사전청약 당첨자는 민간 사전청약 당첨자로 선정될 수 없습니다.
  - 다만, 위 경우 민간 사전청약 당첨자발표일 전에 공공사전청약 당첨을 포기한 자는 민간의 사전청약 당첨자로 선정될 수 있습니다.(단, 공공사전청약 포기자 및 그 세대에 속하는 자는 사전청약 당첨일로부터 6개월 동안 다른 주택단지의 공공사전청약 당첨자로 선정될 수 없음)

Q8 공공사전청약 당첨 포기하는 절차는?

- LH청약플러스(apply.lh.or.kr) → 사전청약 → 당첨자서비스 → 당첨포기신청(인증서 로그인)
  - LH청약플러스를 통해 공공사전청약 당첨 포기 신청 시 즉시 포기 처리되어 포기 신청 취소는 불가능합니다.
  - 단, 공공사전청약 포기자 및 그 세대에 속하는 자는 사전청약 당첨일로부터 6개월 동안 다른 주택단지의 공공사전청약 당첨자로 선정될 수 없습니다.

Q9 공공사전청약 당첨 후 청약저축을 해지해도 되는지?

- 지구계획 변경, 문화재 발굴, 사업지연 등 기타 불가피한 사유로 공공사전청약에 당첨된 단지의 사업취소 또는 지연이 될 수 있으므로 해당단지의 본 청약까지 청약통장을 유지하시기 바랍니다.

  * 사업이 취소된 경우 사전청약 당첨을 취소하고 당첨자 명단에서 삭제하여 다른 사전청약 및 본청약에 신청할 수 있음

Q10 공공사전청약 당첨권의 명의변경이 가능한지?

- 공공사전청약 당첨권의 양도는 원칙적으로 허용하지 않으며, 예외적으로 당첨자의 사망에 의한 상속인 경우에 한하여 허용합니다.

  * 관련 법령 : 「공공주택 입주예약자 업무처리지침」 제7조제2항

Q11 공공사전청약 당첨된 부 또는 모의 사망으로 명의변경 시 상속받는 자(상속인)의 자격조건은?

- 공공사전청약 당첨권 상속 시 상속인의 무주택세대구성원 여부를 파악하여 상속 처리를 진행합니다.

  * 공공사전청약 당첨권 상속인은 본청약 공고일 기준 ①상속인의 무주택세대구성원 여부, ②상속인 또는 상속인의 세대구성원 중 다른 분양주택(분양전환되는 임대주택 포함)의 입주자 선정 여부를 파악하여 본청약 입주자로 선정함
  (거주기간 충족여부는 보지 않음)

  ☞ 본청약 시 위 ①, ② 자격을 충족하지 못할 경우 본청약 당첨자 발표일로부터 부적격 제한을 받으며, 기타 입주 시까지 자격사항은 본청약 모집공고문에 따름

Q12 상속받는 자(상속인)가 현재는 무주택세대구성원이나, 과거 주택소유이력이 있다면 공공사전청약 당첨권 상속이 가능한지?

- 상속인의 무주택세대구성원 여부는 공공사전청약 당첨권 상속 신청일 기준으로 상속 신청일 이전 주택소유이력은 무방합니다.

Q13 명의변경 후, 본청약 이전에 주택을 소유한 이력이 있게 된다면?

- 본청약 모집공고일까지 ①무주택세대구성원 여부, ②상속인 또는 상속인의 세대구성원 중 다른 분양주택(분양전환되는 임대주택 포함)의 입주자 선정 여부를 파악하며, 본청약 시점 이전에 주택을 소유한 이력이나 다른 분양주택 입주자 선정 여부를 확인합니다.
  (공공사전청약 당첨 명의변경자의 경우 거주기간 충족여부는 보지 않음)

  * 공공사전청약 당첨자의 경우 본청약 시 소득 및 자산요건 충족여부는 보지 않음

  - 따라서, 계속해서 무주택세대구성원 유지하지 못하였으므로 본청약 당첨자로 선정이 불가합니다.

Q14 동·호수 배정은 언제인지?

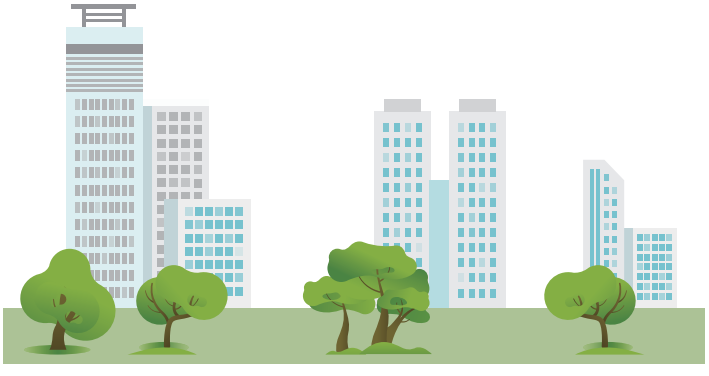
- 동·호수의 배정은 사전청약 당첨자에 대한 공급세대와 본청약시 공급세대를 포함하여 주택 신청형별 내에서 동별·층별·향별·측세대 구분 없이 주택청약업무수행기관 또는 우리공사 시스템의 컴퓨터 프로그램에 의해 무작위 추첨으로 결정합니다.

Q15 공공사전청약 거주기간 요건 판단기준은?

- 공공사전청약 입주자모집 공고일 기준으로 해당지역에 거주*중이면 해당지역으로 신청이 가능합니다.
  * 「주택공급에 관한 규칙」 제4조 및 제34조에 따른 해당 주택건설지역 거주자 우선공급을 준용하는 경우의 '거주기간'을 말함

- 단, 공공사전청약 모집공고일 기준으로 거주기간 미충족한 자는 사전청약 모집공고일 이전 해당지역 전입일 시점부터 일반(본청약) 모집공고 시점까지 계속 거주를 통해 「주택공급에 관한 규칙」 제4조에 따른 거주기간을 반드시 충족하여야 합니다.
  * 다만 주택건설지역의 규모, 위치, 투기과열지구 지정여부등에 따라 의무거주기간, 거주지 요건 등이 달라 청약 자격은 입주자모집 공고문으로 반드시 확인하시기 바랍니다.

- 거주기간에서 출입국사실증명서상 해외체류기간이 계속하여 90일을 초과한 기간(입국 후 7일 내 동일국가 재출국 시 계속하여 해외에 체류한 것으로 봄) 또는 연간 183일을 초과하여(거주제한 기간이 2년 이상인 주택은 각 연도별 183일을 말함)하여 국외에 거주한 기간은 국내 거주로 인정되지 아니하므로 해당 주택건설지역으로 청약할 수 없습니다.
  * 세대원 중 신청자만 생업에 종사하기 위하여 국외에 체류하고 있는 경우에는 국내에 거주하고 있는 것으로 간주 (단, 단독세대주 또는 동거인이 세대원인 경우 국내 거주 불인정)



[거주기간 요건 판단기준 예시]

- 해당 주택건설지역 거주기간이 2년인 단지에 사전청약 신청하여 당첨된 경우

CASE 1) 사전청약 모집공고일 기준으로 거주기간 충족 인정여부 사례

①

1년	1년	1년	1년	1년	거주기간 인정여부
해당지역 거주		타지역 거주		타지역 거주	O
사전청약 모집공고 (해당 주택건설지역 거주)			일반(본청약) 모집공고 (타지역 거주)		

→ 사전청약 모집공고일 기준으로 역산하여 거주기간 충족이 인정되며, 이후 일반(본청약) 모집공고시 타지역 거주 가능

②

1년	1년	1년	1년	1년	1년	거주기간 인정여부
해당지역 거주		타지역 거주	타지역 거주		타지역 거주	X
사전청약 모집공고 (해당 주택건설지역 거주)			일반(본청약) 모집공고 (타지역 거주)			

→ 사전청약 모집공고일 기준으로 해당지역에 거주하고 있으나, 사전청약 모집공고일 기준 해당지역 거주기간을 역산 시 연속하여 채우지 못해 거주기간 충족 미인정

CASE 2) 사전청약 모집공고일 기준으로 거주기간 미충족 & 일반(본청약) 모집공고일 이전 충족 인정 여부 사례

①

1년	1년	1년	1년	1년	거주기간 인정여부
타지역 거주		해당지역 거주		타지역 거주	O
사전청약 모집공고 (해당 주택건설지역 거주)			일반(본청약) 모집공고 (타지역 거주)		

→ 사전청약 모집공고일 기준으로 해당 주택건설지역에 거주 중이고 이후 연속하여 거주기간을 충족 인정

②

1년	1년	1년	1년	1년	거주기간 인정여부
타지역 거주	해당지역 거주	해당지역 거주	타지역 거주	타지역 거주	O
사전청약 모집공고 (해당 주택건설지역 거주)			일반(본청약) 모집공고 (타지역 거주)		

→ 사전청약 모집공고일 기준으로 해당 주택건설지역에 거주 중이나, 거주기간 요건 미충족 시 사전청약 모집공고일 이후부터 일반(본청약) 모집공고일 이전에 거주기간 충족 인정

Q16 공공 및 민간 사전청약 당첨에 따른 세부 청약제한사항은?

구분				청약 가능여부
민간 사전청약 당첨자 (사전당첨자)	청약통장 사용 간주			○ (지위포기 시 부활)
	지위 유지 시 타(他) 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X
			민간	X
		일반청약		X
	지위 포기 시 타(他) 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	○
			민간	○
		일반청약		○
	부적격 당첨 취소 시 타(他) 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	○
			민간	X(일정기간)
		일반청약		X(일정기간)
공공사전청약 당첨자 (입주예약자)	청약통장 사용 간주			X
	지위 유지 시 타(他) 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X
			민간	X
		일반청약		○
	지위 포기 시 타(他) 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X(일정기간)
			민간	○
		일반청약		○
	부적격 당첨 취소 시 타(他) 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X(일정기간)
			민간	○
		일반청약		○

※ 민간 사전청약에 대한 보다 자세한 내용은 한국 부동산원 청약홈(applyhome.co.kr) 확인 또는 청약홈 콜센터(1644-7445)로 문의하시기 바랍니다.