

		<h1>보 도 자 료</h1>	
		<b>배포일시</b>	<b>2018. 5. 3.(목) / 총 7매(본문 5, 붙임 2)</b>
<b>담당 부서</b>	주택기금과	<b>담당자</b>	· 과장 황윤언, 사무관 강치득, 주무관 김동규 · ☎ (044) 201-3351, 3343
	주거재생과	<b>담당자</b>	· 과장 소성환, 사무관 유지만 · ☎ (044) 201-4941
<b>보 도 일 시</b>		2018년 5월 4일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5. 3.(목) 11:00 이후 보도 가능	

## 54일부터 신혼부부 특별공급 2배 확대, 특별공급 인터넷청약 실시

**「주택공급에 관한 규칙」 개정안 5월4일 시행**  
**투기과열지구 9억 초과 주택 특공 제외, 특공 예비입주자 선정 등도 시행**

- 국토교통부(장관 김현미)는 신혼부부 특별공급 비율 2배 확대 및 자격 기준 완화, 투기과열지구 9억 초과 주택 특별공급 제외, 특별공급 인터넷 청약 등의 내용을 담은 「주택공급에 관한 규칙」 개정을 완료하여 5월 4일부터 시행한다고 밝혔다.
- 이는 ‘주거복지로드맵’ 및 지난 4.10일 발표한 ‘주택청약 특별공급 제도 개선 방안’ 등의 후속 조치로 5월 4일 이후 입주자 모집 승인 신청분부터 적용된다.
- 5월 4일부터 시행되는 주요 개정사항은 다음과 같다.
  - ① 신혼부부 특별공급 비율 확대 및 자격 기준 완화
    - 실수요 신혼부부의 내집 마련 기회 확대를 위해 신혼부부 특별공급 물량이 2배 확대(민영 10%→20%, 국민 15%→30%)되고,
    - 신혼부부 특별공급 청약 자격 기준도 혼인기간 5년 이내 유자녀 가구 → 7년 이내 무자녀까지, 소득은 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%(맞벌이 120%) → 120%(맞벌이 130%)까지 일부 확대된다.

[ 신혼부부 특별공급 개선 방안 (민영, 국민주택(공공 제외) ]

		현행	개선안	
			소득기준 유지	소득기준 확대
공급비율	민영	10%	15%	5%
	국민	15%	22.5%	7.5%
공급대상	혼인기간	혼인기간 5년 이내	혼인기간 7년 이내	
	자녀	1자녀 이상(태아 포함)	삭제	
	소득	도시근로자 월평균 소득 100%(맞벌이 120%)	도시근로자 월평균 소득 100%(맞벌이 120%)	도시근로자 월평균 소득 120%(맞벌이 130%)
공급순위*	1순위	혼인기간 3년 이내	有자녀 가구	
	2순위	혼인기간 3년 초과	無자녀 가구	
주택가격	제한 없음		9억 이하 주택	

\* 순위 내 경쟁 발생시 ①해당 주택건설지역 거주자 → ②미성년 자녀가 많은 자 → ③추첨의 순으로 당첨자 선정

[ 개선방안 시행에 따른 신혼부부 특별공급 운영 방안 ]

- 신혼부부 특별공급 대상자는 소득 구분 없이 동시에 청약을 신청
- 전체 물량의 15%(국민 22.5%)는 기존 소득기준 (도시근로자 월평균 소득의 100%(맞벌이 120%)) 신청자 중 선정
- 나머지 5%(국민 7.5%)는 기존 소득기준 신청자 중 탈락자와 확대된 소득기준 신청자를 대상으로 선정

\* 기존 소득구간 물량 중 미달이 발생할 경우 상향된 소득기준 대상 물량으로 전환

◆ [참고] 공공분양(분양전환)주택은 ①신혼부부 특공 비율 2배 확대(15→30%), ②신혼부부 특공 혼인기간 및 자녀수 완화\*(혼인기간 5년 이내 유자녀 가구 → 7년 이내 무자녀), ③공급순위(1순위 무자녀, 2순위 무자녀) 변경\*만 적용되며, 4.23일부터 시행 중

\* 소득기준은 현행 유지(도시근로자 월평균소득 100%(맞벌이 120%))

\* 다만 동일순위 내 경쟁발생 시 민영주택과 달리 미성년 자녀 수, 혼인기간, 해당지역 거주기간 등을 기준으로 가점제로 당첨자 선정

② 투기과열지구 9억 초과 주택 특별공급 대상에서 제외

- 투기과열지구에 소재한 분양 가격이 9억 초과인 분양주택은 주택 청약 특별공급 대상에 제외된다.

- 투기과열지구 특별공급 전매제한 강화는 현재 「주택법 시행령」 개정 절차 진행 중이며, 5월 중 시행될 예정이다.

### ③ 특별공급 인터넷 청약 의무화

- 특별공급 신청자의 편의성 제고를 위해 현재 일반공급에만 의무화 되어 있는 인터넷 청약이 특별공급까지 확대된다.
  - 이에 따라, 특별공급 청약 신청자가 견본주택을 직접 찾아 장시간 대기해야 하는 불편이 해소될 것으로 보인다.
- 5.4일 시행을 위하여 주택청약시스템 개편 등 사전 준비를 완료 하였으며, 노약자 등 인터넷 사용이 곤란한 청약 신청자는 현재와 같이 견본주택을 방문하여 청약을 신청할 수 있다.

\* 특별공급 입주자 및 예비입주자 선정은 기존대로 사업주체 시행하되, 8월부터 주택청약시스템을 통해 선정

\*\* 현장방문 청약 시 자격증빙 서류를 구비하여, 현장에서 제출해야 함

### ④ 특별공급 예비입주자 선정 신설

- 그동안 일반공급과 달리 특별공급은 예비입주자 선정 제도가 없어, 특별공급에서 발생하는 부적격·미계약 물량은 일반공급 예비입주자에게 공급되어 왔다.
- 앞으로는 전체 특별공급 주택수의 40% 이상의 예비입주자를 별도로 선정하여 특별공급의 부적격·미계약 물량을 특별공급 예비입주자에게 공급한다.
  - 특히, 지역별 신혼부부·다자녀가구 등의 경쟁률을 감안하여 기관 추천 특별공급의 예비추천자\*(추천순위는 미포함)를 추가 추천하여 기관추천 특별공급 대상자도 특별공급의 부적격자·미계약자분을 공급받을 수 있는 기회가 제공된다.

\* 기관추천의 예비추천자는 추첨에 의해 예비입주자 선정될 수 있으며, 청약 신청자가 미달된 다른 유형의 특별공급 주택을 공급받을 기회도 제공됨

⑤ 특별공급 미분양 물량은 다른 유형의 특별공급 신청자에게 우선 공급

- 그동안 일부 유형에서 특별공급 미분양 물량이 발생할 경우, 해당 주택은 일반공급 물량으로 전환되어 왔으나,
  - 앞으로는 특별공급 중 일부 유형에서 신청자가 미달되는 경우 해당 주택은 일반공급으로 전환되기 이전에 다른 유형의 특별공급 신청자 중 입주자로 선정되지 아니한 자에게 추첨의 방법으로 우선 공급된다.

◆ 특별공급 잔여물량 처리방식 예시

	계	기관추천	다자녀	신혼	노부모
배정물량	375	100	150	100	25
청약자	430	80	160	180	10
미분양물량	35	20			15
청약탈락자	90		10	80	

- (현행) 특별공급 미분양물량 35개 모두 일반공급물량으로 바로 전환
- (개선) 특별공급 탈락자 90명(다자녀 10, 신혼 80) 중 추첨으로 특별공급 물량 입주자 선정 후 미계약분 발생시 일반공급 물량으로 전환

- 또한, 입주자모집 승인권자(지자체)가 각 지역별 여건을 고려\*하여 기관추천 특별공급의 유형별 물량(장애인, 국가유공자, 우수선수 등) 등에 대한 심의를 통해 입주자 모집 공고를 승인하여 맞춤형으로 제도를 운영할 수 있도록 개선하였다.

\* 사업주체가 사전 조사한 내용 및 확인 가능한 통계자료 등을 토대로 승인 요청

⑥ 다른 주택에 당첨될 경우 예비입주자 지위 상실 (일반, 특공 공통)

- 그동안 주택의 예비 입주자로 선정된 자가 해당 주택 동·호수 추첨 전 다른 주택에 당첨된 경우, 이를 중복당첨으로 간주하지 않고 두 주택 중 계약할 주택을 선택할 수 있었다.
  - 이에 따라, 미계약 발생으로 인해 실수요자의 내집 당첨 기회를 제한하고, 사업주체 또한 미계약 물량 발생에 따른 피해를 입을 우려가 있다는 지적이 제기되어 왔다.

- 또한, 당첨자 본인도 예비입주자로 선정이 되어 동·호수를 배정받은 후 계약을 체결하지 않는 경우 재당첨 제한 규정에 따라 입주자로 선정된 다른 주택도 공급받을 수 없는 피해가 발생했다.

○ 이에 따라, 앞으로 예비입주자로 선정되어 해당주택 계약 전 다른 주택의 입주자로 선정된 경우 먼저 분양받은 주택의 예비입주자 지위는 바로 상실되도록 제도를 개선하였다.

\* (예시) A아파트 예비입주자로 선정된 상태(선정 4.5, 동·호수추첨 4.20)에서 B아파트 입주자로 선정(4.18일)된 경우

- (현행) A아파트와 B아파트 중 선택하여 계약 가능

- (개선) B아파트 입주자로 선정되는 즉시 A아파트 예비입주자 지위 상실

### ⑦ 도시재생 사업 등에서 공공임대주택 등 부지 매도자에게 기관 추천 특별공급 기회 제공

○ 도시재생 뉴딜사업과 관련하여 공공임대주택 및 기초생활인프라를 효과적으로 공급하기 위해 도시활력증진지역 개발사업 및 도시재생활성화지역 내 부지를 지자체·공공기관에 매도한 자에게 관할 지역 (관할 기초자치단체 내)에서 공급되는 주택을 기관추천 순위에 따라 특별공급 할 수 있게 된다.

- 다만, 기관추천을 받기 위해서는 입주자모집공고일 현재 매도한 주택을 제외한 85㎡ 이하의 1주택 또는 1세대만 소유하거나 무주택세대구성원이어야 하며, 매매계약일 현재 해당 토지 등을 3년 이상 소유하고 있었던 경우 등 요건을 갖추어야 한다.

□ 국토교통부 관계자는 “이번 청약제도 개선 시행으로 실수요자의 내집 마련 기회가 확대되고, 특별공급 운영의 공정성 및 효과성이 강화될 것으로 기대”된다면서, “앞으로도 실수요자 중심의 공정한 청약제도 운영을 지속할 계획”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택 기금과 강치득 사무관(☎ 044-201-3351)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

**참고 1**

**5.4일부터 시행되는 주택공급규칙 개정안 주요 내용**

	종전	개선
신혼부부 특별공급	① 자격기준 - (혼인기간) 5년 이내 - (자녀유무) 유자녀 - (소득기준) 도시근로자 월평균 소득 100%(맞벌이 120%) 이내 ② 공급비율 : 민영 10%, 국민 15%	① 자격기준 - (혼인기간) 7년 이내 - (자녀유무) 무자녀가구까지 확대 - (소득기준) 도시근로자 월평균 소득 120%(맞벌이 130%) 이내 ② 공급비율 : 민영 20%, 국민 30%
고가주택 특별공급	가격제한 無	9억초과 고가주택 특별공급 제외
인터넷 청약	일반공급에만 의무화 (노약자 등 현장접수도 함께 운영)	특별공급까지 의무화 (노약자 등 현장접수도 함께 운영)
특별공급 예비입주자	미선정	선정(특별공급 주택 수의 40% 이상)
특별공급 미분양주택 발생시	특별공급 중 일부유형에서 미분양 발생시 모두 일반공급 물량으로 바로 전환	특별공급 중 일부유형에서 미분양 발생시 ① 다른 유형 특공 탈락자 중 추첨으로 특공 당첨자 우선 선정 ② ①의 경우에도 잔여물량 발생 시 일반공급 물량으로 전환
예비당첨자 지위 (일반, 특공 공통)	예비입주자로 선정되어 해당주택 동·호수 추첨 전 다른 주택의 입주자로 선정된 경우 두 주택 중 입주주택 선택 가능	예비입주자로 선정되어 해당주택 동·호수 추첨 전 다른 주택의 입주자로 선정된 경우 먼저 분양 받은 주택의 예비 입주자 지위 바로 상실

## 참고 2

## 주택분양 흐름도

분양절차	기간	비고
① 입주자모집공고	최소 5일	주택공급규칙 제21조제2항(청약접수 5일전)
↓		
② 청약접수(온라인)	최소 3일	특별공급→1→2 순위 각 1일 이상(규정X), 일반공급 물량 초과시, 해당 순위에서 청약 종료 * 특별공급 신청자 중 일반공급 신청 자격이 되는 경우 중복 청약 가능
↓		
③ 당첨자 선정 준비 (금융결제원)	3일	청약접수 자료 송수신 및 오류확인·통지(1일, 은행↔금결원) → 오류 수정·입력(1일, 은행) → 전산추첨 테스트 및 전산추첨(1일, 금결원) * 청약접수~당첨자선정까지 최소 1주일 소요
↓		
④ 당첨자 발표 (예비당첨자 포함)	1일	특별 및 일반공급 입주자 선정 및 발표(금결원) · 일반공급과 특별공급을 일괄하여 동호배정 · 홈페이지 공고(당첨자 SNS 통보, 개인별 확인)
↓		
가 특별공급 입주자 선정	-	유형별 특별공급 신청자 중 유형별 순위에 따라 입주자 선정 → 신청자 미달 주택에 대하여 타 유형 특별공급 신청자 중에서 입주자 선정 * 전체 특별공급 신청자 수가 전체 특별공급 물량보다 많은 경우
↓		
나 일반공급 입주자 선정	-	특별공급 당첨자는 일반공급 입주자 선정 시 제외 * 일반공급 당첨자 중 특별공급 예비당첨자가 있는 경우 특별공급 예비당첨자 명단에서 제외
↓		
⑤ 계약준비기간	최소 11일	주택공급규칙 제59조제1항 및 제2항
↓		
가 부적격자 조회	(2일)	부적격 정보(과거 당첨 사실 + 주택소유 여부 (국토부) 통보(금결원 → 사업주체)
↓		
나 적격여부 확인	(2일)	당첨자에 대한 적격여부 확인(사업주체)
↓		
다 부적격 유선통보(1차)	-	적격여부 확인결과 부적격자에게 유선 통지
부적격 내용증명 통보(2차)	-	부적격자에게 내용증명 통지
↓		
라 부적격자 소명	(최소 7일)	주택공급규칙 제52조제3항(통보이후 7일 이상)
↓		
⑥ 정당 당첨자와 계약 (모델하우스)	최소 3일	주택공급규칙 제59조제1항 및 제2항 (입주자 선정 발표일로부터 11일후)
↓		
⑦ 예비당첨자와 계약	-	계약기간 별도 규정없음(미계약분) * 실무상 계약종료일 익일 많이 함