

**1 사전청약 개요**

1. 특별공급 등 구체적인 자격요건 및 공급물량, 일정 등은 어디서 확인할 수 있나요?

☐ 한국부동산원 청약홈 누리집([www.applyhome.co.kr](http://www.applyhome.co.kr))에 사전당첨자 모집공고문이 게재될 예정입니다.

○ 또한, 청약홈 누리집에 향후 사전청약 입지, 입지별 예상일정 및 물량 등이 공개될 예정으로, 매월 최신현황을 확인할 수 있습니다.

\* 공공 사전청약 관련 정보는 LH 사전청약(<https://사전청약.kr>)에서 확인

2. 사전청약 추정 분양가는 어떻게 산정되나요?

☐ 추정분양가는 사업주체가 마련하는 건축설계(안)을 바탕으로 분양가 상한제 주택의 분양가 산정방식과 유사\*하게 산정되어, HUG 추정 분양가 검증위원회\*\*에서 적정성 검증을 거쳐 확정됩니다.

\* 사전청약 시점에서 산정 불가능한 항목은 「추정분양가 검증 매뉴얼」에 따라 산정

\*\* 검증위원회는 분양가 심사 관련 전문성을 보유한 공공기관(HUG, 한국부동산원, LH, 한국건설기술연구원) 및 해당지역 분양가 심사 담당 공무원으로 구성

3. 실제 분양가격이 확정되는 시점은 언제이며, 추정 분양가격 대비 얼마나 달라지나요?

☐ 실제 분양가는 본 청약 시점에서 지자체 분양가심사위원회 심의를 거쳐 확정되며, 건축설계 및 인허가 조건 변경, 기본형건축비 및 물가 변동 등의 사유로 본 청약 시점에서 달라질 수 있습니다.

## 2 청약신청 방법 및 자격판단 기준

### 1. 사전청약 접수 방법은?

- ☐ 한국부동산원 청약홈([www.applyhome.co.kr](http://www.applyhome.co.kr))을 통한 인터넷 접수가 원칙이나,
  - 정보취약 계층(고령자, 장애인 등) 등에 한하여 일반공급은 청약통장 가입은행(본·지점)에서, 특별공급은 사업주체가 별도로 정하는 장소에서 방문접수를 할 수 있습니다.

### 2. 사전청약 자격 요건과 판단 기준시점은 어떻게 되나요?

- ☐ 사전청약 자격은 기존 특별공급, 일반공급 자격 요건과 동일하며, 청약자격 판단 기준일은 사전당첨자 입주자 모집공고일입니다.
  - 사전청약 시점에서 해당 주택건설지역에 거주 중이라면 거주기간 요건을 충족하지 않아도 사전청약 신청이 가능하나, 이 경우 본 청약 입주자 모집공고일까지 거주기간 요건을 충족해야 합니다.
  - 또한, 무주택 세대 구성원 요건은 사전청약 입주자모집 공고일 부터 본 청약 입주자모집 공고일까지 유지해야 합니다.
  - 최종 공급계약 체결 전 자격확인 과정에서 거주기간을 충족하지 못하거나, 세대 내에서 사전당첨자 모집공고일 이후 추가로 주택을 소유한 사실이 확인되는 경우 사전당첨은 취소됩니다.
- ☐ 기타 구체적인 자격요건은 해당 단지 사전당첨자 모집 공고문을 통해 확인 바랍니다.

3. 공공, 민간 사전청약을 동시에 여러 개 신청 가능한가요?

□ 당첨자 발표일이 동일한 일반청약 및 사전청약 단지를 동시에 여러 개 신청하는 것은 불가능(모두 무효처리)합니다.

○ 이에 따라, 민간 사전청약은 한 개 단지만 신청가능(발표일 동일)하며

– 당첨자 발표일이 다른 공공 3차 사전청약 또는 발표일이 다른 일반청약과 중복 신청은 가능합니다.(발표일 기준으로 선 당첨만 인정)

※ (발표일) 민간 1차 사전청약 12.22일, 공공 3차 사전청약 12.23일

4. 민간 사전청약에 당첨된 경우 본 청약 전까지 다른 주택에 청약을 신청할 수 있는지?

□ 민간 사전청약에 당첨된 경우 다른 주택의 사전청약 및 일반청약을 신청할 수 없습니다.

○ 다만 사전당첨자 지위를 포기한 경우, 부적격으로 사전당첨자 선정이 취소된 경우(부적격으로 인한 청약 제한 기간 경과 이후) 등에는 해당 통장으로 다른 주택의 사전청약 및 일반청약을 신청할 수 있습니다.

5. 사전청약 시 소득요건 등이 충족됐으나 본 청약 시 연봉상승 등으로 소득여건 등이 기준을 초과할 경우 어떻게 되나요?

□ 사전청약은 입주자모집공고 시점을 기준으로 소득 및 자산 등의 자격요건을 심사하며, 사전청약 당첨자로 선정된 이후에는 소득 및 자산 요건을 추가로 심사하지 않습니다.

6. 공공 사전청약에 당첨된 경우와 민간 사전청약에 당첨된 경우 차이점은 무엇인가요?

□ 민간 사전청약의 사전당첨자로 선정된 자와 그 세대 구성원은 다른 주택의 공공·민간 사전청약 및 일반 분양주택(분양전환 임대주택을 포함)에 청약을 신청할 수 없으나,

○ 사전당첨자 지위를 포기하는 경우에는 제한 없이 청약을 신청할 수 있습니다.

□ 공공 사전청약의 입주예약자로 선정된 자와 그 세대 구성원은 공공·민간 사전청약을 신청할 수는 없으나, 일반 분양주택(분양전환 임대주택 포함)의 청약은 신청할 수 있습니다.

<사전청약 당첨에 따른 세부 청약 제한사항>

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

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

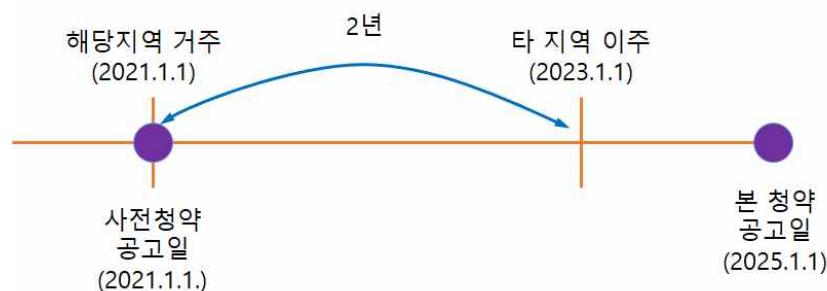
7. 사전청약 당첨 이후 세대분리·통합, 혼인 등으로 세대원이 변경된 경우 주택 수 판정을 위한 세대원 기준은?

- ☐ 사전청약 모집공고일 이후 혼인·생업상 사정 등으로 사전당첨자의 세대구성원이 변경된 경우, 본 청약 입주자모집공고일 당시 세대구성원을 기준으로 주택 수를 판정합니다.

8. 사전청약에 당첨된 이후 상속·혼인의 사유로 주택을 추가로 소유하게 되는 경우 사전당첨 자격 인정이 가능한지?

- ☐ 사전청약 모집공고일 이후 사전당첨자 및 그 세대원이 상속을 원인으로 주택을 추가로 취득하게 된 경우, 주택 수 유지의무의 예외로 인정이 가능하나,
- 상속 외의 사유(혼인·증여 등)로 주택을 추가 취득한 경우에는 예외로 인정할 수 없습니다.

9. 사전당첨자 모집공고일부터 해당지역(수도권 투기과열지구)에 거주하기 시작한 사전당첨자가 이후 계속하여 2년간 거주하다가 본청약 입주자모집공고일 이전 타 지역으로 이주한 경우 사전당첨 자격은 유효한지?



- ☐ 사전청약 모집공고일 당시에는 거주기간을 충족하지 못하였으나 해당지역에 거주하고 있었고, 본 청약 입주자모집 공고일까지 거주기간을 충족한 이력이 있으므로,
- 본 청약 입주자모집공고일 현재에는 해당지역에 거주하고 있지 않더라도 거주기간을 충족한 것으로 인정됩니다.

## 10. 사전청약 시 해외에 거주하고 있어도 청약신청이 가능한지?

- 사전당첨자 모집공고일 기준으로 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류 중인 경우 국내에 거주하고 있는 것으로 볼 수 없어 청약이 제한되며, 그 외에는 주민등록상 주소지에 거주한 것으로 보아 청약이 가능합니다.
- 다만, 이는 사전청약 신청이 가능한 지에 대한 답변일 뿐이며, 해외체류로 인한 거주기간 충족여부는 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제7항\*의 기준에 따라 판단하여야 합니다.

\* 계속하여 90일 초과, 연간 183일 초과 국외 거주

## 11. 사전청약 시 해당지역에 거주하고 있었으나 거주기간을 충족하지 못한 자가 사전당첨자로 선정된 이후 근무·생업·취학 또는 질병치료로 다른 주택건설지역으로 이주하여 본 청약 입주자모집공고일까지 거주기간을 충족하지 못한 경우 예외적으로 사전당첨자 자격 인정이 가능한지?

- 주택이 건설되는 지역에서 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제6항 및 제34조에 따라 일정기간의 거주기간이 있는 경우, 입주자모집 공고일을 기준으로 거주기간을 충족한 자에게 우선공급을 하는 것이 원칙이나,
- 사전청약의 경우 그 공급시기를 감안하여 거주기간을 충족하지 못한 경우에도 공고일 당시 해당지역에 거주하고 있으면 사전당첨자의 지위를 우선 부여하고 본청약 전까지 사후적으로 자격을 보완할 수 있는 기회를 부여하고 있습니다.
- 따라서 본청약 시까지 거주기간을 충족하지 못한 경우에는 주택의 공급계약을 체결할 수 없으며, 근무·생업·취학 또는 질병치료 등의 사유가 있다고 하여 다르게 판단할 수 없습니다.

### 3 당첨 이후 지위 포기 및 최종의사 확인 등

#### 1. 사전당첨자의 지위는 양도가 가능한지?

- ☐ 사전당첨자 지위는 본 청약 입주자모집 시까지 확정되지 않은 권리로, 타인에게 양도할 수 있는 구체적인 권리로 볼 수 없습니다.
- 따라서 사전당첨자의 지위는 원칙적으로 양도가 불가능하며, 다만 사전당첨자의 사망으로 인한 상속인 경우에 한하여 예외적으로 허용됩니다.

#### 2. 사전당첨자 지위 포기 절차는?

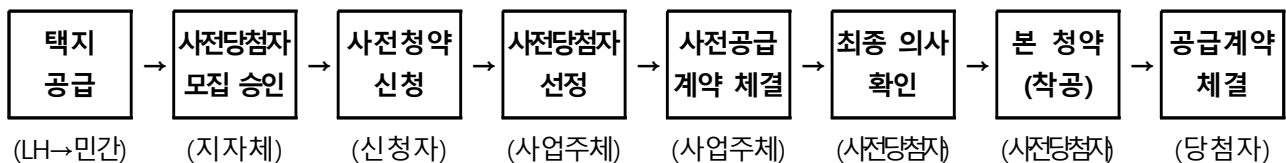
- ☐ 사전당첨자가 사업주체에게 지위 포기의사를 밝히는 경우,
  - 사업주체는 사전 당첨자의 지위 포기의사를 접수하는 즉시 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 그 사실을 통보하고, 주택청약업무수행기관은 사전당첨자 명단에서 관련 정보를 삭제해야 합니다.
- ☐ 사전당첨자 지위를 포기한 자는 청약홈(<https://www.applyhome.co.kr>)의 청약제한사항 조회\*를 통해 삭제 여부를 확인할 수 있습니다.

\* 청약홈 > 마이페이지 > 인증서 로그인 > 청약제한사항 조회

### 3. 사전당첨자가 실제 공급계약을 체결하여 분양권을 소유하게 되는 시점 및 그 절차는?

- 사전청약 발표 이후 청약자격 검증을 완료한 적격 사전당첨자는 사업주체와 사전 공급계약을 체결하게 됩니다.
  - 그 이후, 사업주체가 본 청약 입주자모집 승인 신청일 15일부터 7일 전까지 사전당첨자에게 확정 분양가 등 본 청약과 관련된 정보를 제공하고, 사전당첨자의 최종 계약의사를 확인할 예정입니다.
  - 최종 계약의사 확인기간 내에 공급계약 체결에 대해 동의 의사를 표시\*할 경우, 사전당첨자는 본 청약 당첨자들과 함께 추첨의 방식으로 동·호수를 배정받고 실제 공급계약을 체결하게 됩니다.
- \* 최종 계약의사 확인기간 내에 의사를 밝히지 않은 사전당첨자는 공급계약체결을 거부한 것으로 간주

#### 【사전청약 주요 절차】



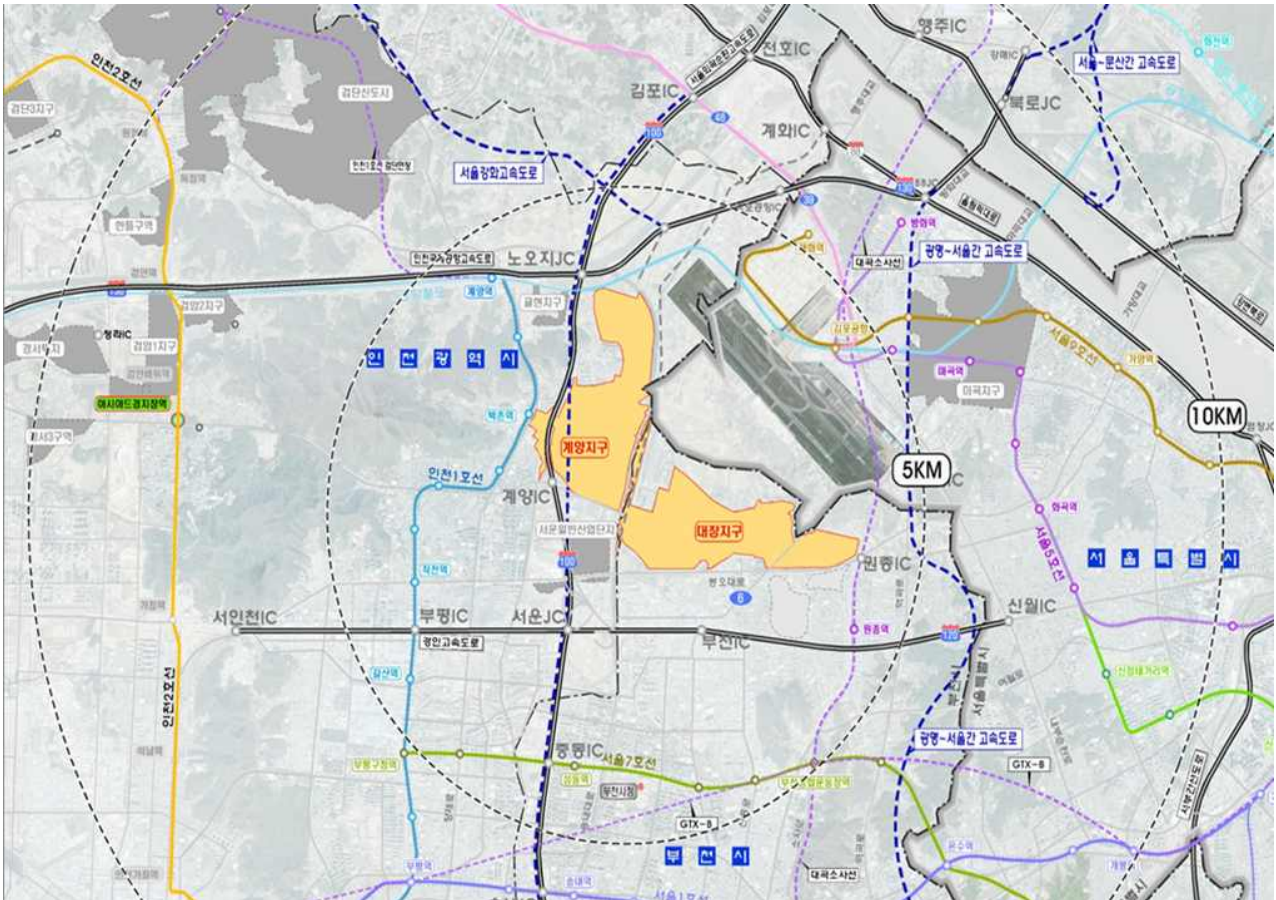
### 4. 공급계약 체결에 동의한 사전당첨자가 동·호수 배정 이후 그 지위를 포기할 수 있는지?

- 사전당첨자는 최종 계약의사 확인 기간이 경과한 이후에는 당첨자의 지위를 포기하거나 계약의사를 변경·철회할 수 없으며,
- 그 지위를 포기하는 경우, 실제 계약을 체결하지 않더라도 청약 통장을 사용한 것으로 보며, 당첨자로 관리되어 청약 제한사항을 적용받게 됩니다.



## 1. 부천대장 신도시

### □ 위치도



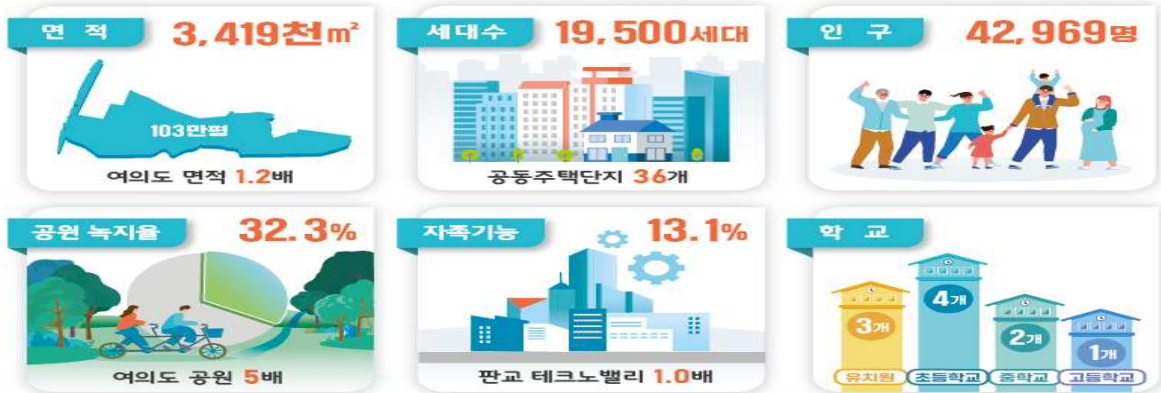
### □ 조감도





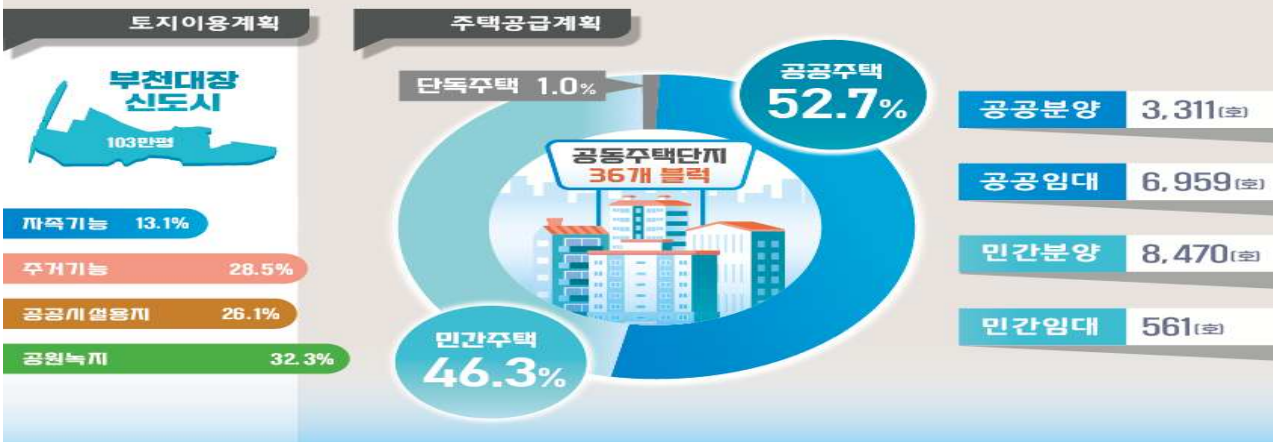
## □ 신도시 개요

### 숫자로 보는 부천대장 신도시



## □ 토지이용 및 주택공급계획

### 숫자로 보는 주택공급



## □ 공공분양 사전청약계획

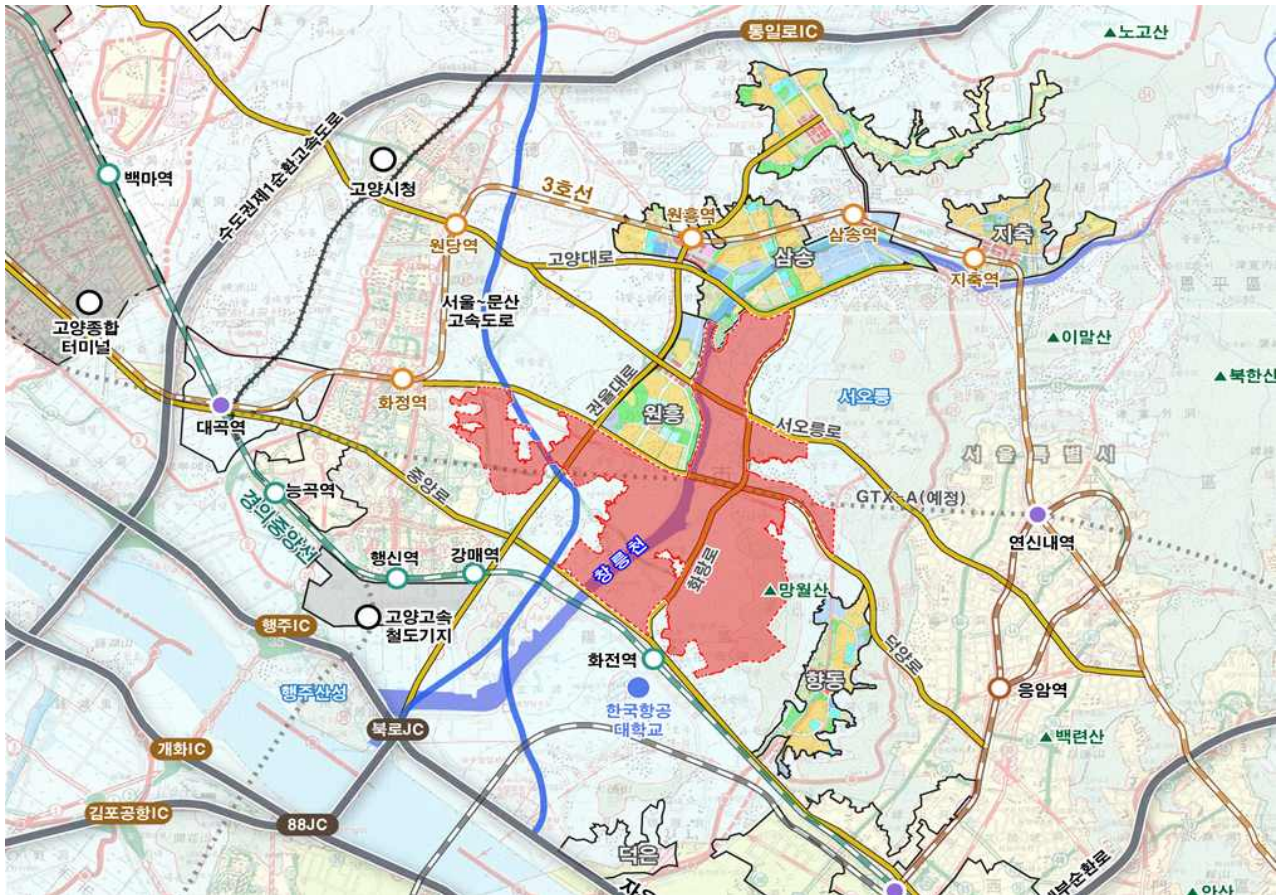
### 부천대장 신도시 사전청약계획





## 2. 고양창릉 신도시

### ☐ 위치도



### ☐ 조감도





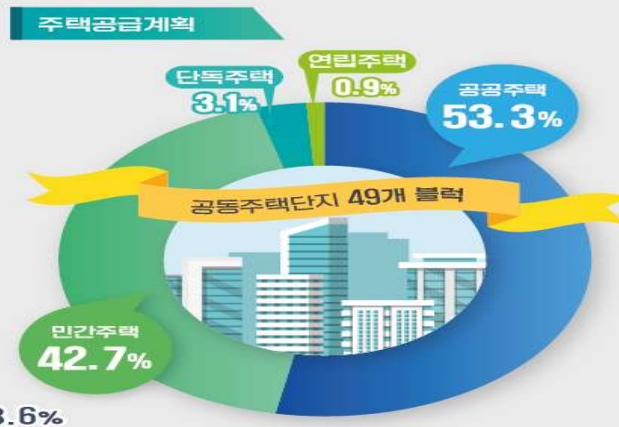
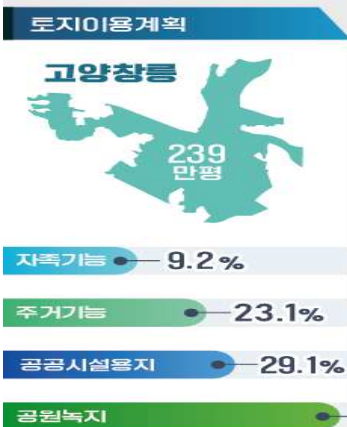
## □ 신도시 개요

### 숫자로 보는 고양창릉 신도시



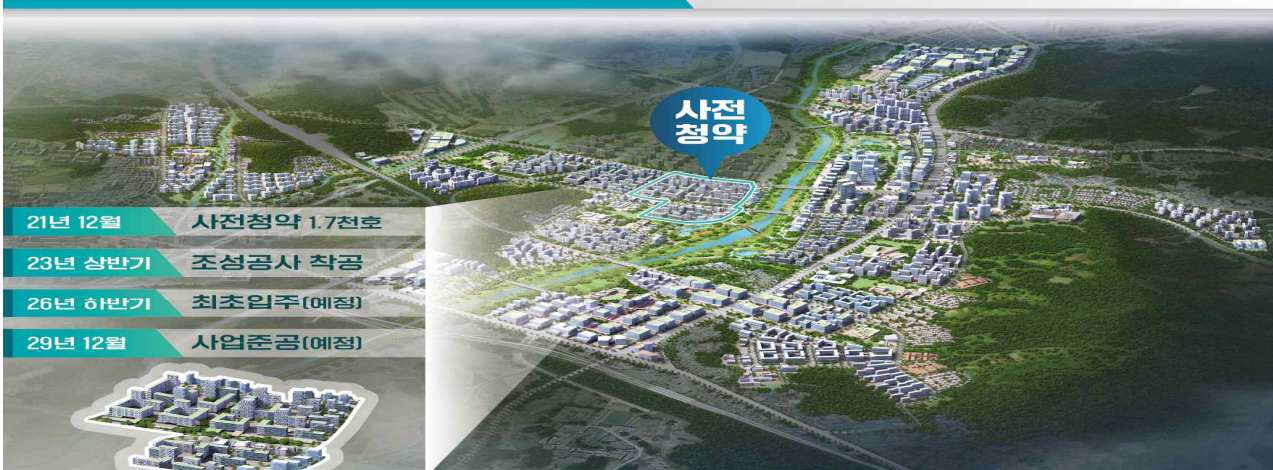
## □ 토지이용 및 주택공급계획

### 숫자로 보는 주택공급



## □ 공공분양 사전청약계획

### 고양창릉 사전청약계획



## 1. 부천대장 특화계획

□ 부천대장 신도시는 도시비전으로 ‘새로운 일상을 채우는 채움도시’를 설정하고, ‘신산업복합도시’, ‘스마트 교통도시’, ‘수변테마도시’, ‘입체 디자인도시’의 4가지 특화전략을 마련하여 추진할 계획이다.

- ① 지역 일자리 창출 및 활성화를 위한 ‘신산업 복합도시’를 목표로 일터-놀이터-삶터-배움터가 한 공간에서 구현되는 첨단산업단지를 조성하고 계양-마곡을 잇는 산업벨트를 구축한다.
- ② 대중교통이용 증진을 위한 ‘5분 내 보행권’ 계획을 도입하고 수소 충전소, 수소연료전지사업 등을 통해 청정에너지와 편리한 교통이 어우러지는 ‘스마트교통도시’로 조성한다.
- ③ 도보 5분 이내 공원 접근이 가능하도록 계획하고 풍성한 수자원을 활용하여 어디서나 물을 접할 수 있도록 친수·친환경적 공간을 만들어 물길 따라 이야기가 이어지는 ‘수변테마도시’로 조성한다.
- ④ 용도복합밴드 등 지역 및 커뮤니티 활성화공간과 입체적 도시공간을 구현하여 다양한 라이프스타일이 공존하는 ‘입체디자인도시’로 조성한다.

【부천대장 용도복합밴드 예시】



## 2. 부천대장 교통대책

- 입주 시 **교통불편을 최소화**하기 위해 '21.1월에 **광역교통개선대책**을 **확정**하였으며, 그에 따라 교통사업별 설계 및 관련 인·허가 등 후속절차가 진행 중이다.
- 부천대장은 김포공항역~계양지구~대장지구~부천종합운동장을 잇는 **S-BRT\***를 계획하여, 주변 **철도노선**(5·7·9호선, 공항철도, GTX-B 등)으로의 **원활한 연결**이 가능하도록 교통망을 구축할 예정이다.
  - \* Super BRT : 간선급행버스체계의 일종으로 지하철 수준의 속도(표정속도 35km/h)·정시성을 갖춘 고급형 BRT
- 도로교통 부분은 **경명대로 및 오정IC 신설** 등 도로교통망 구축 사업을 통하여 도로용량을 확보하고 도로 간 연계성을 개선할 계획이다.
  - 특히, **오정로·소사로 확장** 등을 통해 사업지구에서 서울방향으로 이어지는 교통여건을 개선할 예정이다.
- 부천대장 신도시 내에서도 **대중교통중심의 광역교통체계**를 구축하고 **자전거/PM\*** 도로와 보행로를 함께 연계하는 등 **사람중심의 녹색교통체계**를 구축한다.
  - \* 퍼스널 모빌리티(Personal Mobility) : 전기를 동력으로 하는 1인용 교통수단
- 아울러, 장기적으로 **4차 철도망 구축계획**에 따라 발표된 **대장~홍대 도시철도**, **수도권서북권광역급행철도** 등이 추진되면 **교통여건**이 더욱 개선될 것으로 기대된다.



## 【부천대장 광역교통개선대책】



### 인천계양지구

#### 대중교통

- ① S-BRT 동신교통수단 신설 (김포공항역~박촌역) / 2,900억원
- ⑨ 대중교통운영지원금 및 회차공간 확보 / 54억원

#### 도로교통

- ② 국도39호선(남달로) 확장 / 2,530억원
- ③ 국도39호선 연계도로 신설 / 80억원
- ④ 경명대로 확장 / 350억원
- ⑤ 인천공항고속도로 IC 신설 (경속도로) / 650억원
- ⑥ 장제로기능개선 (화강 및 교차로개량) / 100억원
- ⑦ 장제로 확장 / 370억원
- ⑧ 서울간선도로 TSM / 15억원

### 부천대장지구

#### 대중교통

- ⑩ S-BRT 동신교통수단 신설 (계양지구~부천) / 3,600억원
- ⑪ 청라-강서BRT 연계노선 신설 / 30억원
- ⑫ 환승시설 설치 (부천종합운동장) / 450억원
- ⑭ 대중교통운영지원금 및 회차공간 확보 / 51억원

#### 도로교통

- ⑬ 경명대로 신설 / 720억원
- ⑭ 대장안지구 연결도로 신설 / 30억원
- ⑮ 오정로 확장 / 860억원
- ⑯ 소사로 확장 / 210억원
- ⑰ 고강IC 연결도로 신설 / 160억원
- ⑱ 서울간선도로 TSM / 15억원
- ⑲ 고강IC 신설 / 300억원
- ⑳ 봉오IC 신설 / 110억원
- ㉑ 오정IC 신설 / 260억원
- ㉒ 내동지하차도 신설 / 400억원
- ㉓ 신월지하차도 신설 / 700억원

## 1. 고양창릉 특화계획

□ 고양창릉 신도시는 '수도권 서북부 경제·문화수도'를 개발목표로 설정하고, 청록도시, 경제도시, 포용도시 등 3가지 특화전략을 마련하여 추진할 계획이다.

### ① 도시형 탄소중립 전략을 통해 그린뉴딜을 실현하는 청록도시 [연결녹지, 수직녹지, 도달녹지를 통한 생태네트워크 구축]

- 녹지체계와 수체계를 기반으로 도시골격을 계획하여 생태 연결망을 확보하고, 건축물의 벽면녹화, 옥상녹화, 발코니 녹화 등의 입체녹화를 통해 생활 속 녹지체감률을 향상하며, 촘촘한 녹지체계를 구축하여 도시 모든 곳에서 10분 내에 공원 녹지에 도달하는 청록도시를 조성할 계획이다.
- 고양창릉 신도시의 중심부를 흐르는 약 4km 길이의 창릉천은 생태형 하천의 특성을 유지하되, 연접한 도시 공간의 특성을 반영하여 생태 농업권역, 커뮤니티문화권역, 도심휴게권역, 자연힐링권역, 레저운동권역 등의 5개 주제를 설정하였다.

#### 【창릉천 조성 예시】



커뮤니티 문화권역 내 문화공원



자연힐링권역 내 중앙공원



## ② 고양특례시\*에 걸맞은 서북권 신산업기반을 갖춘 경제수도

### [서북권 자족중심권역 조성]

\* 특례시 : 「지방자치법(‘22.1.13, 시행예정)」에 따라 인구 100만명 이상 대도시에 대하여 도시 규모에 맞게 행정 서비스, 재정 운영을 제공할 수 있도록 자치 권한과 재량권을 부여받는 도시

- 고양의 새로운 도심 역할을 하게 될 **CMD는 GTX역을 중심으로** 업무, 상업, 문화, 공공, 주거 등의 다양한 용도를 복합화하여 주중에는 업무중심, 주말에는 시민활동이 끊임없이 일어나는 **활력있는 도심**이 되도록 계획하였으며, 도심 어디에서든 **공원으로 연결되는 보행가**로와 **시민체감형 녹지공간**을 조성할 예정이다.
- 서북권 산업발전축 상 입지이자 경의중앙선 화전역과 고양선 경전철역의 역세권에 계획 예정인 **창릉 테크시티**는 주거·배움·일·놀이의 복합공간으로서, 청년주거, 창업지원센터, 기업성장센터 등을 조성하여 주거·배움·일·놀이의 복합공간으로 조성할 예정이다.

### 【창릉 테크시티 조성 예시】



### ③ 연결도시로서 주변과 상생하고 공생하는 포용도시

[주변 자원을 활용한 지역 명소화]

- 고양창릉 신도시는 고양화정·원흥·삼송·지축지구 및 기존 취락지 인근에 위치하여 기존 개발지와 연계한 연결도시 개념으로, 상생, 포용, 공생의 가치를 지향하여 개발된다.
- 서오릉과 인접한 곳에 한옥특화마을과 역사문화체험공원을 조성하고 세계문화유산 서오릉과 창릉천변의 창릉 문화공원을 연계하여 고양 시민들도 함께 향유하는 고양 역사문화 공간을 조성할 계획이다.
- 또한, 도시숲 연접부에는 망월산 지형 특성을 포용하는 저층의 특화 주거단지를 조성하여 주택단지가 도시숲의 일부가 되는 친환경 주거단지로 조성할 계획이다.

## 2. 고양창릉 교통대책

- 입주시 교통불편을 최소화하기 위해 고양창릉 광역교통개선대책을 '20.12월에 확정하였으며, 그에 따라 교통사업별 설계 및 관련 인·허가 등 후속절차가 진행 중이다.
- 대중교통 확충 부분 중 핵심사업으로 고양~서울 은평 간 도시철도 건설(고양선)와 GTX-A노선 창릉역 신설을 추진한다.
- 주요 도로사업으로는 중앙로~제2자유로 연결로 신설, 수색교 및 강변북로 확장은 설계를 진행 중이며, 이를 통해 서울 방면 주요 교통수요를 분산하고, 도로용량을 확보하여 광역교통 접근성을 대폭 강화할 예정이다.
- 고양창릉 신도시 내에서도 대중교통체계(BRT), 녹색교통체계 및 녹색보행체계를 연계하여 새로운 도시 네트워크를 형성할 계획이다.



- 지구 중심 화랑로를 중심으로 BRT를 구축하여 기존 중앙로 및 통일로 BRT와 연계하고, 창릉천을 따라 한강과 북한산까지 연계 되도록 광역 PM·자전거 네트워크를 구축할 계획이다.

### 【고양창릉 광역교통개선대책】

