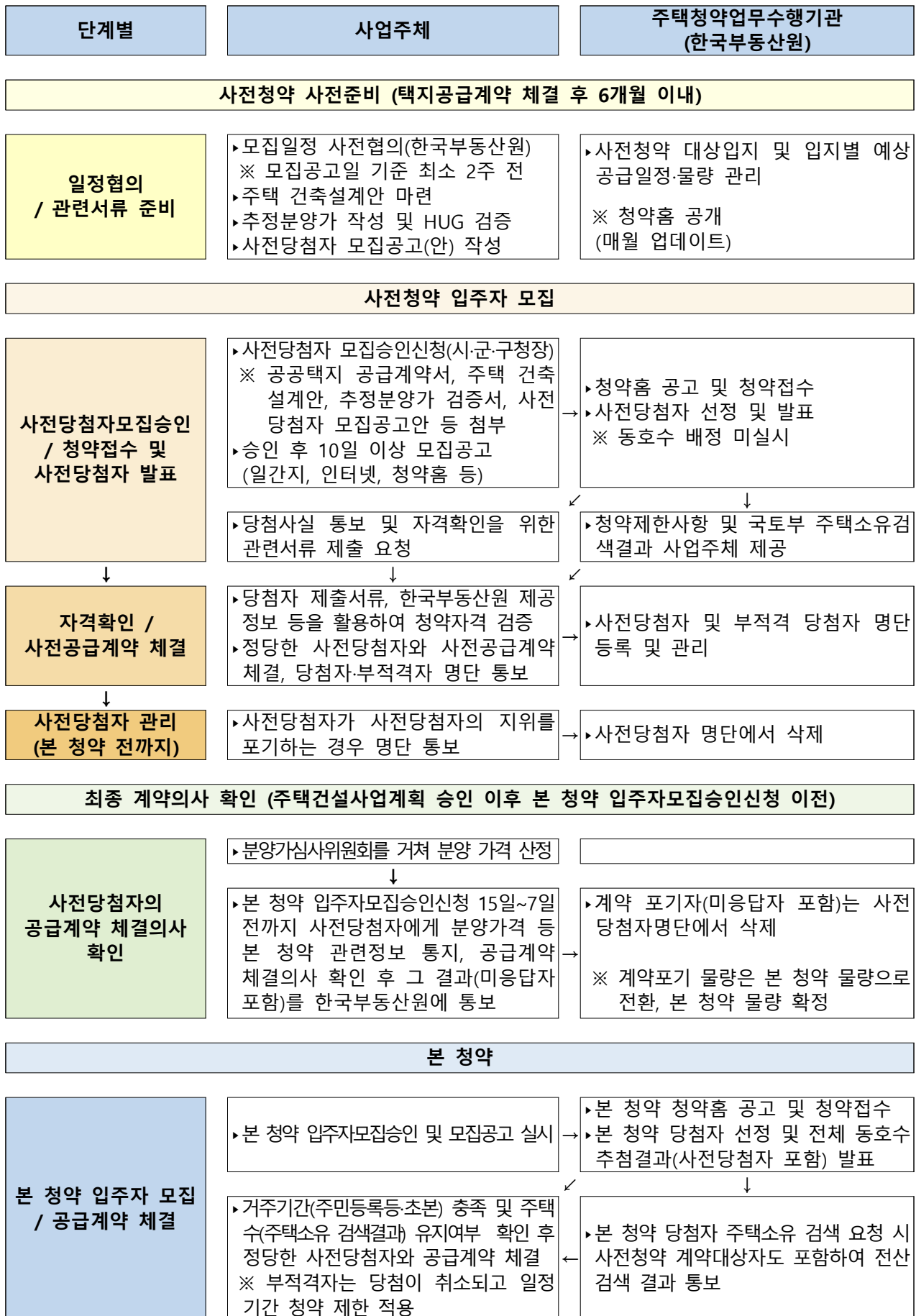


참고 1

사전청약 세부 절차



참고 2

공공 및 민간 사전청약 비교

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

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

1 사전청약 개요

1. 민영 사전청약 관련 정보는 어디서 확인할 수 있는지?

⇒ 한국부동산원 청약홈(<https://www.applyhome.co.kr>)에서 사전청약 대상입지, 입지별 예상일정 및 물량 등의 정보를 공개하고, 최신현황을 매월 업데이트 할 예정입니다.

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

2. 사전당첨자 모집 시 분양가격은 어떻게 산정되는지?

⇒ 사전당첨자 모집 시 분양가격(추정분양가)은 사업주체가 마련하는 건축설계안을 바탕으로 분양가상한제 심사방식과 유사하게 산정되며, 사전청약 시점에서 산정이 불가능한 항목은 「추정분양가 검증 매뉴얼」에 따라 산정됩니다.

사업주체는 「추정분양가 검증 매뉴얼」에 따라 분양가 심사자료를 작성하고, 주택도시보증공사(HUG)의 추정분양가 검증위원회*에서 관련 법령 및 매뉴얼에 따라 추정분양가의 적정성을 검증할 계획입니다.

* 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 가격이 얼마나 달라지는지?

⇒ 실제 분양가는 본 청약 시점에서 지자체의 분양가심사위원회 심의를 거쳐 확정되며, 사전 당첨자가 청약에 대해 최종 의사결정을 할 수 있도록 사업주체는 본 청약 입주자모집 승인 신청 15일 전까지 실제 분양가를 확정하여 안내할 계획입니다.

본 청약 시점에서 확정분양가는 추정분양가 산정 이후 설계 및 인허가 변경, 기본형건축비 변동, 물가 상승 등에 따라 달라질 수 있으며, 추정분양가 대비 확정분양가가 얼마나 달라질지는 개별 사업단지, 주택시장 상황 등에 따라 상이하여 예측에 한계가 있습니다.

② 청약신청 방법 및 자격판단 기준

1. 사전청약 접수방법은?

⇒ 사전청약 접수는 인터넷 청약이 원칙이며, 다만, 정보취약계층(고령자, 장애인 등) 등에 한하여 일반공급은 청약통장 가입은행(본·지점)에서, 특별공급은 사업주체가 별도로 정하는 장소에서 방문접수를 할 수 있습니다.

2. 사전청약 자격 요건 및 판단시점은?

⇒ 사전청약 자격은 기존 특별공급·일반공급과 동일하며, 청약자격 판단 기준일은 사전당첨자 모집공고일입니다.

다만, 제4조제6항 및 제34조에 따른 해당지역 우선공급은 사전당첨자 모집 공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주 중이면 거주기간을 충족하지 못하였더라도 우선공급 신청이 가능하며, 이 경우 본 청약 입주자모집공고일 까지 거주기간을 충족하여야 합니다.

또한, 무주택세대구성원 등 세대 내 주택 수는 사전당첨자 모집공고일부터 본 청약 입주자모집공고일까지 계속 유지하여야 합니다.

사전당첨자는 최종 공급계약 체결 전 자격확인 과정에서 거주기간을 충족하지 못하거나, 세대 내에서 사전당첨자 모집공고일 이후로 추가로 주택을 소유한 사실이 확인되는 경우 사전당첨은 취소되며, 본 청약 자격검증에서 부적격자로 판정될 경우 본 청약 부적격 당첨자와 동일하게 일정기간 청약이 제한됩니다.

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

⇒ 청약통장을 사용하여 민간 사전청약의 당첨자로 선정된 경우 동일한 통장으로 다른 주택의 사전청약 및 일반청약을 신청할 수 없습니다.

다만 사전당첨자 지위를 포기한 경우, 지구계획 변경 등으로 사업 추진이 어렵게 되어 사전당첨자 선정이 취소되는 경우, 부적격으로 사전당첨자 선정이 취소된 경우(부적격으로 인한 청약 제한 기간 경과 이후)에는 해당 통장으로 다른 주택의 사전청약 및 일반청약을 신청할 수 있습니다.

4. 공공 사전청약에 당첨된 경우와 민간 사전청약에 당첨된 경우 차이점은?

⇒ 민간 사전청약의 사전당첨자로 선정된 자와 그 세대에 속한 자는 다른 주택의 공공·민간 사전청약 및 일반 분양주택(분양전환 임대주택을 포함)에 청약을 신청할 수 없으나, 사전당첨자 지위를 포기하여 사전당첨자 명단에서 삭제된 경우에는 제한 없이 청약을 신청할 수 있습니다.

공공 사전청약의 입주예약자로 선정된 자와 그 세대에 속한 자는 공공·민간 사전청약을 신청할 수는 없으나, 일반 분양주택(분양전환 임대주택 포함)의 청약신청은 가능합니다.

<사전청약 당첨에 따른 세부 청약제한사항>

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			X(일정기간*)	

공공 사전청약 당첨자 (입주예약자)	청약통장 사용 간주			X
	지위 유지 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X
			민간	X
		일반청약		O
	지위 포기 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X(일정기간*)
			민간	O
		일반청약		O
	부적격 당첨 취소 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X(일정기간*)
			민간	O
		일반청약		O

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

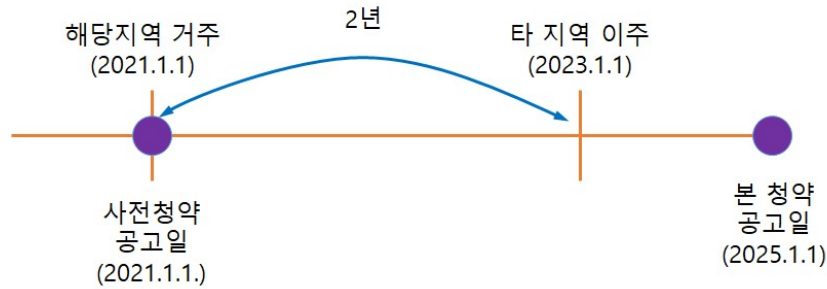
5. 사전청약 당첨 이후 세대분리·통합, 혼인 등으로 세대원이 변경된 경우 주택 수 판정을 위한 세대원 기준은?

⇒ 사전청약 모집공고일 이후 혼인·생업상 사정 등으로 사전당첨자의 세대구성원이 변경된 경우 본 청약 입주자모집공고일 당시 세대구성원을 기준으로 주택 수를 판정하여야 합니다.

6. 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 경우에는 주택 수 유지의무의 예외로 인정이 가능하나, 상속 외의 사유(혼인·증여 등)로 주택을 추가 취득한 경우에는 예외를 인정할 수 없습니다.

7. 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 입주자모집공고일까지 거주기간을 충족한 이력이 있으므로 본 청약 입주자모집공고일 현재에는 해당지역에 거주하고 있지 않더라도 거주기간을 충족한 것으로 인정됩니다.

해당지역 거주사례	거주기간 충족여부
	인정
	불인정 (연속하여 거주한 기간만 인정)

8. 사전청약 시 해외에 거주하고 있어도 청약신청이 가능한지?

⇒ 사전당첨자 모집공고일 기준으로 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류 중인 경우에는 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(계속하여 90일 초과, 연간 183일 초과 국외 거주)의 기준에 따라 판단하여야 합니다.

9. 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, 입주자모집공고일을 기준으로 거주기간을 충족한 자에게 우선공급을 하는 것이 원칙이며,

다만 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?

⇒ 사업주체는 사전당첨자의 지위 포기의사를 접수하는 즉시 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 그 사실을 통보하여야 하며, 주택청약업무수행기관은 사전당첨자 명단에서 관련 정보를 삭제하여야 합니다.

사전당첨자 지위를 포기한 자는 청약홈(<https://www.applyhome.co.kr>)의 청약제한사항 조회를 통해 삭제 여부를 확인할 수 있습니다.

* 청약홈 > 마이페이지 > 인증서 로그인 > 청약제한사항 조회

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

⇒ 사업주체는 본 청약 입주자모집 전(본 청약 입주자모집승인신청일로부터 15일 전부터 7일 전까지) 사전당첨자에게 분양가 등 본 청약과 관련된 정보를 제공하고, 사전당첨자의 최종 계약의사를 확인하여야 합니다.

* 최종 계약의사 확인기간 내에 의사를 밝히지 않은 사전당첨자는 공급계약 체결을 거부한 것으로 간주

위 기간 내에 공급계약 체결에 동의 의사를 표시한 사전당첨자는 본 청약 당첨자들과 함께 추첨의 방법으로 동·호수를 배정받게 되며, 본 청약 당첨자 발표일부터 당첨자로 관리되어 재당첨제한, 특별공급 횟수제한 등을 본 청약 당첨자와 동일하게 적용받게 됩니다.

이후 동·호수를 지정받은 사전당첨자는 본 청약 진행 일정에 따라(사업주체가 일정을 별도로 정한 경우에는 그에 따름) 서류제출 및 자격확인, 공급계약 체결을 하게 됩니다.

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, 실제 계약을 체결하지 않더라도 청약통장을 사용한 것으로 보며, 당첨자로 관리되어 청약 제한사항을 적용받게 됩니다.

4 [사업주체] 사전당첨자 모집 승인 등

1. 세움터를 통해 사전당첨자 모집 승인 신청을 할 수 있는지?

⇒ 현재 사전당첨자 승인신청 관련 정보시스템이 구축되지 않아 세움터를 통한 사전당첨자 모집 승인 신청은 제한되며, 시스템 구축 전까지 승인권자에게 관련 서류를 직접 제출하여 절차를 진행하여야 합니다.

2. 사전청약 공급물량 배정 시 특별공급 및 일반공급 비율은 어떻게 정해야 하는지?

⇒ 사전청약 또한 일반청약과 동일하게 「주택공급에 관한 규칙」의 특별공급 비율을 준수하여 물량을 배정하여야 합니다.

3. 본 청약 및 사전당첨자의 최종 계약의사 확인을 위한 분양가심사위원회 개최 시기는?

⇒ 사업주체는 본 청약 입주자모집 전 사전당첨자에게 분양가 등의 정보를 제공하고, 사전당첨자의 최종 계약의사를 확인(본 청약 입주자모집승인신청일로부터 15일 전부터 7일 전까지)하도록 하고 있습니다.

따라서, 사업주체는 본 청약 입주자모집승인신청일로부터 16일 전까지 분양가심사위원회를 개최하여 분양가 심사 절차가 완료될 수 있도록 하여야 합니다.