

배포 일시	2022. 11. 28.(월)		
담당 부서	주택토지실 공공주택정책과	책임자	과 장 이소영 (044-201-4539)
		담당자	사무관 최효준 (044-201-4580) 주무관 고서린 (044-201-4536)
	주택토지실 주거복지지원과	책임자	과 장 이종기 (044-201-4530)
		담당자	사무관 김동진 (044-201-4445) 주무관 권준영 (044-201-4446)
보도일시	2022년 11월 29일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 28.(월) 11:00 이후 보도 가능		

‘공공주택 50만호’ 세부 공급방안을 마련하였습니다 - 28일부터 「공공주택특별법」 하위법령 개정안 입법·행정예고 -

《 공공주택 50만호 공급제도 마련에 따른 변화(사례) 》

- ▶ (사례1 : 청년 특별공급) 중견기업 입사 6년차인 미혼 청년 안○○씨(33세)는 주택청약 종합저축 총액이 많지 않아 번번이 일반공급 당첨에 실패하여, 내집 마련의 꿈을 포기하고 있었으나, 이번에 새로 도입된 청년 특별공급을 통해 회사 근처에 나눔형 주택을 분양받아 꿈에 그리던 내집을 마련하게 되었다.
- ▶ (사례2 : 일반공급 확대) 특별공급 대상에 해당하지 않는 40대 무주택 세대주 이○○씨는 공공주택 일반공급에 꾸준히 지원했으나, 배정물량(15%)이 적어 경쟁이 치열한 탓에 늘 당첨에 실패했다. 그러나 이번에 일반공급 물량이 크게 확대(15→30%)되면서, 가족들이 편히 쉴 수 있는 내집을 마련하게 되었다.

- 청년과 무주택 서민의 내집 마련 기회 확대 및 주거사다리 제공을 위한 공공주택 50만호 공급계획(10.26)의 후속조치로, 차질 없는 공공주택 공급을 위한 세부 공급방안이 마련된다.
- 국토교통부(장관 원희룡)는 공공분양주택 유형별(나눔형·선택형·일반형) 공급 모델, 입주자격 및 입주자 선정방식 등을 규정한 「공공주택특별법」 시행령 및 시행규칙, 「공공주택 입주자 보유자산 관련 업무처리기준」, 「공공주택 업무처리지침」 개정안을 11월 28일부터 입법예고 및 행정예고 한다고 밝혔다.

□ 「공공주택특별법」 하위법령 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

< 공공주택 유형별 공급을 위한 제도적 기반 마련 >

① 나눔형 주택(25만호)

○ 시세 70% 이하로 분양받는 나눔형 주택(법적 유형은 이익공유형 분양주택)의 경우, 공공에 환매 시 수분양자의 몫(환매조건)과 청약자격, 공급비율, 입주자 선정방식 등을 새롭게 규정*한다.

* 분양가는 현행 기준(분양가상한금액의 80% 이하에서 사업자가 정하는 가격) 유지

- (환매조건) 수분양자가 의무거주 기간(5년) 이후 공공에 주택을 환매* 시 처분손익의 70%를 수분양자에게 귀속(공공 귀속 30%)한다. 이에 따라, 수분양자는 주택가격 상승기(감정가>분양가)에 처분이익의 70%를 얻게 되며, 하락기(감정가<분양가)에는 처분손실의 70%만 부담하면 된다.

* 환매금액(수분양자 취득액)은 분양가격과 처분손익(감정가격-분양가격) 70%의 합

< 나눔형 주택 환매조건(예시) >

구 분	시세	분양가	감정가	환매가격	수분양자 손익	공공 손익
상승기	5억원	3.5억원	6억원	5.25억원*	+1.75억원(70%)	+0.75억원(30%)
하락기			3억원	3.15억원**	-0.35억원(70%)	-0.15억원(30%)

* 상승기 환매가격(5.25억원) = 분양가(3.5억원) + [처분손익(6억원-3.5억원) x 0.7]

** 하락기 환매가격(3.15억원) = 분양가(3.5억원) + [처분손익(3억원-3.5억원) x 0.7]

- (청약자격) 각 유형별 소득·자산 기준으로는 이번에 신설되는 청년 유형은 월평균 소득* 140%, 순자산**(본인 기준) 2.6억원 이하로, 신혼부부는 월평균 소득 130%(맞벌이 140%), 순자산(세대 기준) 3.4억원 이하로, 생애 최초자는 월평균 소득 130%, 순자산(세대 기준) 3.4억원으로 정한다.

* 전년도 도시근로자 월평균 소득(청년 유형은 가구원수별 1인, 이외에는 가구당)

** 부동산가액(공시가격 또는 시가표준액)+자동차가액+금융자산가액+일반자산가액-부채

• 또한, 청년 유형의 경우 이른바 ‘부모 찬스’를 방지하고, 내집 마련이 꼭 필요한 청년이 기회를 얻을 수 있도록, 부모의 순자산이 상위 10% (약 9.7억원, 순자산 9분위의 경계값)에 해당하는 경우 청약자격을 제한한다.

< 각 유형별 입주자 자산기준(단위 : 백만원, '22년 기준) >

구 분	소득 3분위의 순자산 평균값(A)	청년 자산 기준 [(A) X 80%]	신혼부부·생애최초자 자산기준 [(A) X 105%]	청년 유형 부모 자산기준 [(A) X 300%]
순자산	325	260	341	975

* 소득3분위의 순자산 평균값 : 통계청 가계금융복지조사('21.12.16 발표)

- (공급비율) 전체 공급물량의 80%는 미혼 청년, 신혼부부 등을 위해 특별공급(청년 15%, 신혼부부 40%, 생애최초자 25%)되며, 나머지 20%는 일반공급(추첨제 20%)된다.
- (입주자 선정방식) 청년, 신혼부부, 생애최초자 등 입주자 유형에 따른 우선공급 및 잔여물량 공급방식을 규정한다.
- (청년) 일하는 청년*을 배려하기 위해 근로기간(소득세 납부) 5년 이상 해당하는 사람에게 청년 몫의 30%를 우선공급(본인소득, 해당지역 연속 거주기간, 청약통장 납입횟수 등 배점제)하고, 잔여물량(70%)은 본인소득, 근로기간 등을 고려하여 배점제로 공급한다.

* 주택소유 이력이 없는 19~39세의 미혼 청년

- (신혼부부) 혼인 장려 등을 위해 예비 또는 혼인 2년 이내 신혼부부*(2세 이하 자녀를 둔 한부모가족 포함)에게 신혼부부 몫의 30%를 우선공급(가구소득, 해당지역 연속 거주기간, 청약통장 납입횟수 등 배점제)하고, 잔여물량(70%)은 미성년 자녀 수, 무주택기간 등을 고려하여 배점제로 공급한다.

* 혼인기간 7년 이내 또는 6세 이하 자녀가 있는 부부

- (생애최초자) 월평균소득 100% 이하('22년, 621만원)에서 추첨을 통해 생애최초자* 몫의 70%를 우선공급하고, 잔여물량(30%)은 월평균소득 130% 이하('22년, 807만원)에서 추첨을 통해 공급한다.

* 주택소유 이력이 없고, 배우자 또는 미혼자녀를 둔 자(소득세 5년 납부 要)

- (일반공급) 순차제* 방식을 적용하되, 공급면적과 무관하게 소득(월평균 100%)과 자산(순자산 3.4억원)기준을 적용하고, 일반공급 물량의 20%는 추첨제로 운영한다.

* 3년 이상 무주택세대 구성원으로서 저축총액 또는 납입횟수가 많은 자(월 10만원만 인정)

- (토지임대부) 건물 값만으로 저렴하게 내집을 마련할 수 있는 토지임대부 주택의 경우 나눔형 주택의 청약자격, 입주자 선정 방식 등을 동일하게 적용하되, 전체 건설량의 10% 범위 내에서 지자체 여건에 맞는 공급대상 (예 : 다자녀 가구)에게 공급할 수 있도록 재량권을 부여한다.

② 선택형 주택(10만호)

- 저렴한 임대료로 일정기간(6년) 임대거주 후 분양 여부를 선택할 수 있는 선택형 주택의 분양가격, 청약자격, 공급비율, 입주자 선정방식 등을 규정한다.
 - (분양가격) 분양가는 입주 시 감정가와 분양 시 감정가를 산술 평균 [분양가격 = (입주 시 감정가+분양 시 감정가)/2]한 금액으로 하되, 수분양자 부담 등을 고려하여 분양 시 감정가를 초과하지 않도록 한다.
 - (청약자격) 각 유형별 소득·자산 기준은 청년 유형은 월평균 소득* 140%, 순자산(본인 기준) 2.6억원 이하(부모의 순자산은 나눔형과 동일기준 적용)로, 신혼부부는 월평균 소득 130%(맞벌이 140%), 순자산(세대 기준) 3.4억원 이하로, 생애최초자는 월평균 소득 130%, 순자산(세대 기준) 3.4억원 이하로, 다자녀·노부모는 월평균 소득 120%, 순자산(세대 기준) 3.4억원 이하로, 일반은 월평균 소득 100%, 순자산(세대 기준) 3.4억원 이하로 정한다.
 - * 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 소득(청년 유형은 가구원수별 1인)을 적용 하되, 1인가구(일반)는 +20%, 2인가구(일반,신혼,생애최초,노부모)는 +10% 가산
 - (공급비율) 전체 공급물량의 90%는 미혼 청년, 신혼부부 등을 위해 특별공급(청년 15%, 신혼부부 25%, 생애최초자 20%, 다자녀 10%, 노부모 5% 등) 되며, 나머지 10%는 일반공급(추첨제 20%)된다.
 - (입주자 선정방식) 청년, 신혼부부, 생애최초자 등 입주자 유형에 따른 우선공급 및 잔여물량 공급방식을 규정한다.
 - (청년) 나눔형과 동일하다.

- (신혼부부) 월평균 소득 100%(맞벌이 120%) 이하에서 배점제(자녀 수, 청약 통장 납입횟수 등)로 신혼부부 몫의 70%를 우선공급하고, 잔여물량(30%)은 월평균 소득 130%(맞벌이 140%) 이하에서 배점제로 공급한다.
- (생애최초자) 나눔형과 동일하다.
- (다자녀) 소득·자산요건을 충족한 사람에 대해 배점제(미성년 자녀 수, 무주택기간, 청약통장 가입기간 등)로 100%를 공급한다.
- (노부모) 소득·자산요건을 충족한 사람에 대해 순차제 방식으로 100%를 공급한다.
- (일반공급) 나눔형과 동일하다.

③ 일반형 주택(15만호)

- 시세 80% 수준으로 분양하는 일반형 주택의 경우 기존 청약제도를 개편하여 일반공급 비중을 확대하고, 추첨제를 신설한다.
- (일반공급 확대) 그간 공공분양 일반공급은 공급비율(15%)이 너무 적어 무주택 4050 계층이 내집 마련 기회에서 소외된다는 지적이 있어온 바, 일반공급 비율을 2배(15→30%)로 대폭 늘려 자금마련이 비교적 용이한 무주택 4050 계층의 내집 마련을 지원한다.
- (추첨제 신설) 청약통장 납입횟수가 적은 청년 등에게도 청약기회를 제공하기 위해 일반공급 물량의 20%는 추첨제로 공급한다.

< 일반형 주택 공급방식 및 비율 >

현 행				개 편	
특별공급 (70%)	기관추천	15%	→	15%	
	다자녀	10%	→	10%	
	신혼부부	30%		20% (△10%p)	
	생애최초자	25%		20% (△5%p)	
	노부모	5%		5%	
일반공급(30%)		15% (순차제 100%)	→	30% (+15%p) (순차제 80%, 추첨제 20%)	

< 공공주택지구 내 공공주택 건설비율 확대 >

- 현재 공공주택지구 내 공공주택(공공임대+ 공공분양) 건설비율은 해당 지역 주택 수요 등과 무관하게 일률적으로 규정(공공임대주택 35% 이상, 공공분양주택 25% 이하)되어, 주택 수급변화 등에 유연한 대응이 어려웠다.
- 이에 국토교통부 장관이 주택 수요 및 여건 등을 고려하여 공공주택 사업자와 협의를 통해 공공주택 건설비율을 5%p 범위 내에서 조정할 수 있도록 하여, 다양한 주거수요에 적극적으로 대응할 수 있는 기반을 마련한다.
- 또한, 무주택 서민의 내집 마련 수요에 부응하기 위해 기존 공공분양 주택 공급 한도를 '25% 이하' → '30% 이하(5%p 증가)'로 상향한다.

< 공공주택 관련 기타 제도개선 >

- 공공주택 신청 시 신청자와 경제적으로 독립된 세대주까지 금융정보 제공 동의를 받아야 하는 불편을 줄이기 위해 금융정보 제공 범위를 공공주택 신청자와 동일한 주민등록표에 등재된 세대주 중 배우자, 직계존비속으로 한정*한다.
- * (현행) 직계존속이 아닌 세대주(지인)와 동일 주민등록표상 등재된 청년(신청자)의 경우, 지인 및 지인의 배우자·직계존비속 → (개선) 신청자의 세대주 중 배우자, 직계존·비속
- 현재 신혼희망타운(분양주택)의 경우, 예비신혼부부는 입주자모집 공고일로부터 1년 이내에 혼인사실을 증명하여야 하나, 입주시기가 도래한 주택에 추가모집을 통해 입주한 경우에는 입주 이후 혼인사실을 증명하지 못함에 따라 분쟁이 발생할 소지가 있어,
 - 입주자모집 공고일로부터 입주일까지의 기간이 1년 미만인 경우에는 혼인증빙 제출기한을 입주 전까지로 하여, 입주 후 계약해제 등에 따른 불필요한 분쟁 소지를 없앤다.
- 또한, 공공주택 입주자격 중 자산기준 적용 시 금융자산가액·부채 산출 기준을 명확히 하고, 농업인에 대해서는 자산기준 적용을 완화*하는 등 제도 운영상 미비점을 보완한다.
- * 「산지관리법」에 따른 토지를 소유하고 있는 농업인의 토지 자산 제외

□ 국토교통부 권혁진 주택토지실장은 “이번 개정을 통해 청년과 무주택 서민의 내집 마련을 위한 공공주택 50만호 공급의 실질적인 제도 기반이 마련되는 만큼, 연내 사전청약 추진 등 앞서 국민들에게 발표한대로 공공주택 조기 공급이 이루어질 수 있도록 모든 노력을 다하겠다”라며,

○ “국민들께서도 이번에 새로이 마련되는 공공주택 유형별 청약자격 및 입주자 선정방식 등을 꼭 확인하시고, 연내 사전청약을 포함하여 추후 진행될 공공주택 청약에 많은 관심을 부탁드립니다”고 밝혔다.

□ 개정안은 11월 28일부터 입법예고*되며, 개정안 전문은 국토교통부 누리집 (<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당/법령정보/입법예고·행정예고”에서 확인할 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 우편, 팩스 또는 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

* ① 「공공주택특별법」 시행령 개정안 입법예고 : 11.28일 ~ 12.12일

② 「공공주택특별법」 시행규칙 개정안 입법예고 : 11.28일 ~ 12.19일

③ 「공공주택 입주자 보유자산 관련 업무처리기준」(고시) 및

「공공주택 업무처리지침」(훈령) 개정안 행정예고 : 11.29일 ~ 12.19일

* 의견제출처: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 공공주택정책과
전화: 044-201-4580, 4536, 팩스 044-201-5663



참고

입주자격 및 입주자 선정방식

1 나눔형 주택

구분	세부 공급기준	
공급비중	① 청년 15% ② 신혼부부 40%, ③ 생애최초자 25%, ④ 일반공급 20%	
공급 대상	청년	· 19~39세 미혼, 주택소유이력 X / 월평균(1인) 140%*(450만원), 본인 기준 * 대기업(매출 상위 100곳) 대졸 신입 평균임금 월 446만원(22, 사람인 연봉분석)
	신혼	· ① 혼인 7년 이내 또는 6세 이하 자녀, ② 예비 신혼부부, ③ 한부모가족(6세 이하 자녀) / 월평균 130%(807만원)*, 맞벌이 140% * 기존 일반형 공공분양주택, 신혼희망타운 기준과 동일
	생초자	· ① 주택 소유이력 X ② 혼인 중 또는 미혼자녀 有, ③ 근로자 또는 자영업자로서 소득세 5년 납부자(모두 충족 要) / 월평균 130%(807만원)
	일반	· 월평균 100%(621만원) * 순차제, 추첨제 동일(평형 무관)
	자산기준	· 금수저 지원 논란 차단을 감안, 3분위 순자산 평균 105%(3.4억원)* 적용 · 단, 청년 유형은 세대분리와 무관하게 부모자산(순자산 9.7억) 반영 * 기존 신혼희망타운 자산기준과 동일 / 청년은 2.6억원
입주자 선정방식	① (청년) 5년 이상 근로자(소득세 납부)에게 우선공급(30%, 배점제) → 소득수준, 거주 및 근로기간 등 배점제에 따른 잔여공급(70%, 배점제)	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 우선: ① 소득수준: 70% 이하 3점, 70~100% 2점, 100% 초과 1점 ② 해당지역 연속 거주기간: 2년 이상 3점, 1~2년 2점, 1년 미만 1점 ③ 청약통장 납입횟수: 24회 3점, 12~23회 2점, 6~11회 1점 ○ 잔여: ① 근로 기간 5년 이상 소득세 납부 3점 3~5년 2점 3년 미만 1점 / 우선의 ① ② ③ 동일 	
	② (신혼부부) ①혼인 2년 이내 ②2세 이하 자녀 신혼부부 및 예비신혼부부, ③2세 이하 자녀 한부모가족에 우선공급(30%, 배점제) → 잔여공급(70%, 배점제)	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 우선: ① 소득: 70% 이하 3점, 70~100% 2점, 100% 초과 1점, 맞벌이는 10%p씩 가산 ② 해당지역 연속 거주기간: 2년 이상 3점, 1~2년 2점, 1년 미만 1점 ③ 청약통장 납입횟수: 24회 3점, 12~23회 2점, 6~11회 1점 ○ 잔여: ① 미성년 자녀수: 3명 이상 3점, 2명: 2점, 1명: 1점 ② 무주택 기간: 3년 이상 3점, 1~2년: 2점, 1년 미만 1점 / 우선의 ②, ③ 동일 	
③ (생애최초) 우선공급(70%): 월 100% 이하 추첨 → 잔여공급(30%): 월 130% 이하 추첨		
④ (일반공급) 1순위순차제 적용 후, 잔여 20%는 추첨제 공급		
<ul style="list-style-type: none"> ○ 1순위: (수도권) 청약통장 1년 이상 & 12회 이상 납입 (비수도권) 6개월 이상 & 6회 이상 (투기과열) 2년 이상 & 24회 이상 ○ 1순위 경쟁: (40㎡ 초과) 3년 이상 무주택 & 저축총액 → 저축총액 (40㎡ 이하) 3년 이상 무주택 & 납입횟수 → 저축총액 		
청약 통장	청년-신혼	주택청약종합저축 가입 6개월 & 월 납입금 6회 이상
	생애최초	「주택공급규칙」 제27조제1항 제1순위 해당 무주택세대구성원 & 선납금 포함 저축액 600만원 이상

* (월평균소득) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득

2 선택형 주택

구분	세부 공급기준	
공급비중	① 청년 15% ② 신혼부부 25%, ③ 생애최초자 20%, ④ 다자녀 10% ⑤ 노부모 5% ⑥ 일반 10% * 기관추천 15%	
공급대상	청년	· 나눔형과 동일
	신혼	· ① 혼인 7년 이내 또는 6세 이하 자녀, ② 예비 신혼부부, ③ 한부모가족(6세 이하 자녀) / 월평균 130%, 맞벌이 140% * 2인가구는 월평균 140%, 맞벌이 150%
	생초자	· ① 주택 소유이력 X ② 혼인 중 또는 미혼자녀 有, ③ 근로자 또는 자영업자로서 소득세 5년 납부자(모두 충족 要) / 월평균 130%(2인140%)
	다자녀	· 3명이상 미성년 자녀(태아 포함) 有 / 월평균 120%
	노부모	· 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 3년이상 계속 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재된 경우) / 월평균 120%(2인 130%)
	일반	· 월평균 100%(1인 120%, 2인 110%) * 우선(순차제), 잔여(추첨제)
자산기준	· 3분위 순자산 평균 105%(3.4억원*) 적용(나눔형과 동일) · 단, 청년 유형은 세대분리와 무관하게 부모자산(순자산 9.7억원) 반영	
입주자 선정방식	· 청년은 나눔형과 동일, 그 외 유형은 일반형과 동일	

* (월평균소득) 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득

3 일반형 주택

구분	개정방안	
공급비중	① 신혼부부 30 → 20%, ② 생애최초자 25 → 20%, ③ 일반공급 15 → 30%	
공급대상	신혼	· ① 혼인 7년 이내 또는 6세 이하 자녀, ② 예비 신혼부부, ③ 한부모가족(6세 이하 자녀) / 월평균 130%(807만원*), 맞벌이 140%
	생초자	· ① 주택 소유이력 X ② 혼인 중 또는 미혼 자녀 有, ③ 근로자 또는 자영업자로서 소득세 5년 납부자(모두 충족 要) / 월평균 130%(807만원)
	다자녀	· 3명이상 미성년 자녀(태아 포함) 有 / 월평균 120%
	노부모	· 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 3년이상 계속 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재된 경우) / 월평균 120%
	일반	· (60㎡ 이하 주택) 월평균 100% * 우선(순차제), 잔여(추첨제)
입주자 선정방식	· 청약기회 확대를 위해 일반공급 내 추첨제 도입(20%)	

* (월평균소득) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득

** 특별공급 입주자선정방식 등은 기존 일반 공공분양주택과 동일