



제417회 국회(임시회)  
제1차 국토교통위원회

# 공공주택 특별법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

■ 이소영의원 대표발의(의안번호 제2202206호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 박재유

## 목 차

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| I . 이소영의원 대표발의(제2202206호) .....                                                 | 1  |
| 1. 제안경위 .....                                                                   | 1  |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                                                            | 1  |
| 3. 검토의견 .....                                                                   | 3  |
| 가. 6년 분양전환 공공임대주택의 신혼부부 우선 공급 비율확대 및<br>입주자 자격·선정방법(안 제48조의8제1항 및 제2항 신설) ..... | 3  |
| 나. 신혼부부에 우선공급한 6년 분양전환 공공임대주택의 우선<br>분양 전환 등(안 제48조의8제3항 내지 제11항 신설) .....      | 12 |

## I. 이소영의원 대표발의(의안번호 제2202206호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이소영의원 등 17인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 24.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 25.

### 2. 제안이유 및 주요내용

2023년 우리나라의 합계출산율은 0.72명으로 전 세계에서 가장 낮은 출산율을 기록함. 또한, 우리나라 출생률은 1960년 5.95명에서 2021년 0.81명으로 지난 60년간 약 86.4% 감소하며, 출생률 감소 추세를 보이는 다른 나라들과 비교해도 이례적으로 큰 하락을 보이고 있음.

OECD는 우리나라의 출생률 감소로 인해 60년 뒤 인구가 절반으로 줄고 노년 부양비가 급증해 노동력 확보와 공공 재정에 매우 큰 부담을 줄 것으로 예측한바, 중장기적인 인구감소에 대응하여 사회의 지속가능성을 유지하기 위해 저출생 원인 진단과 극복 방안 마련이 시급한 상황임.

저출생의 주된 원인은 경제적 부담, 그중에서도 주택가격이 주된 요인으로 꼽히고 있음. 실제로 국토연구원 연구에 따르면 2000년대 초반부터 주택 매입을 위해 자금이 몰리던 시기에는 출산율 하락의 패턴이 나타났으며, 주택매매가격이 1% 상승할 때마다 다음 해 출산율이 약 0.002명 감소하는 것으로 나타남.

또한, 전세가격이 1% 상승할 경우에도 다음 해 출산율이 0.002명 감소하는 것으로 나타났는데, 최근 빌라 전세사기 여파로 아파트 전세시장에 수요 쏠림 현상이 지속됨에 따라 임차인의 주거비 상승 압력이 커지고 있음을 고려하면 이는 저출생 상황에 더욱 부정적인 영향을 미칠 것으로 우려됨.

우리나라가 초고령 사회 진입 시점을 1년도 채 남기지 않은 지금, 국가 소멸의 위기에 대응하기 위해서는 출생률을 획기적으로 올릴 수 있는 특단의 대책 마련이 시급함.

이에 신혼부부 주거지원대상을 현행법상 혼인신고일부터 7년 이내에서 10년 이내로 확대하고 소득·자산 요건을 완화하는 동시에, 공공주택사업자가 공급하는 6년 분양전환공공임대주택의 70% 범위에서 무주택 신혼부부 등에게 우선 공급하도록 하며, 분양전환시 자녀 수에 따라 우선 분양전환 가격을 감면하도록 함으로써 신혼부부의 주거비 부담을 획기적으로 완화하고 출생에 대해 파격적 혜택을 부여하여 저출생 문제 해결에 기여하고자 함(안 제48조의8 신설).

### 3. 검토의견

#### 가. 6년 분양전환 공공임대주택의 신혼부부 우선 공급 비율확대 및 입주자 자격·선정방법(안 제48조의8제1항 및 제2항 신설)

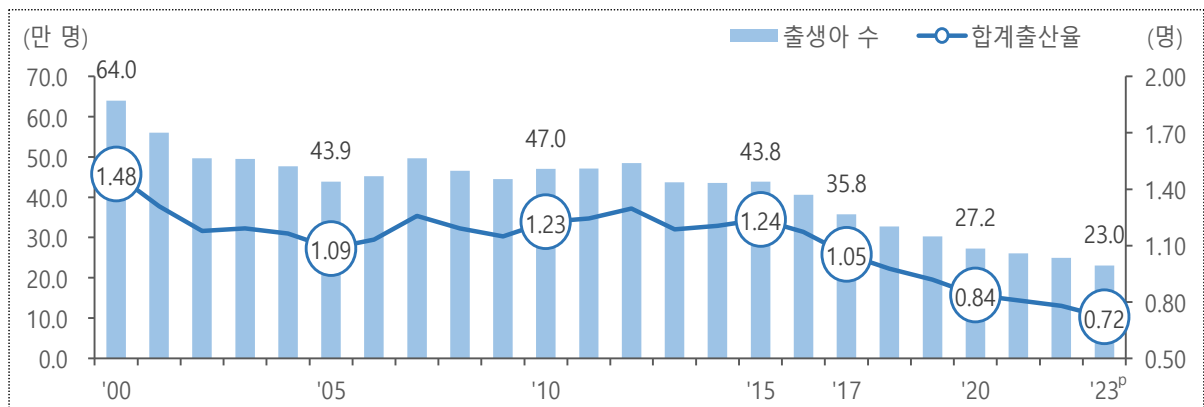
| 현행   | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <신설> | <p><u>제48조의8(신혼부부 공공주택 우선 공급에 관한 특례) ①</u><br/> <u>제48조에도 불구하고 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택(임대의무기간이 6년인 공공건설임대주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 건설량의 100분의 70의 범위에서 신혼부부(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제3호에 따른 혼인관계 증명서상 신고일부터 10년 이내이거나 입주자 모집공고일부터 6개월 이내에 혼인할 예정인 사람을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 9세 이하의 자녀가 있는 사람에게 우선 공급하여야 한다.</u></p> <p><u>② 제1항에 따른 공공건설임대주택의 입주자의 자격, 선정 방법에 관한 사항은 다음 각 호에 따른다.</u></p> <p><u>1. 입주자의 자격은 무주택자로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 사람으로 한다.</u></p> <p><u>가. 입주자 모집공고일이 속하는 연도의 직전 연도의 가구의 소득이 2억 5천만원 이하일 것</u></p> <p><u>나. 입주자 모집공고일이 속하는 연도의 직전 연도의 가구의 부동산, 자동차 등 자산의 합이 5억원 이하일 것</u></p> <p><u>2. 입주자의 선정 방법은 다음 각 목의 순위에 따른다.</u></p> <p><u>가. 자녀(입주자 모집공고일을 기준으로 9세 이하인 경우를 말한다. 이하 이 항에서 같다)가 3명 이상인 경우</u></p> <p><u>나. 자녀가 2명인 경우</u></p> <p><u>다. 자녀가 1명인 경우</u></p> <p><u>라. 자녀가 없는 신혼부부</u></p> |

| 현행                                                                                            | 개정안                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                                               | 3. 자녀 수의 인정방법 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. |
| ※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행<br>※ 신혼부부 공공주택 우선 공급의 특례에 관한 적용례 : 시행 후 최초로 입주자 모집공고를 하는 경우부터 적용 |                                            |

개정안은 임대 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공공건설임대주택(분양전환 공공임대주택) 중 6년 분양전환 공공임대주택과 관련하여 신혼부부에 대한 우선 공급 특례를 별도로 법률에 규정하려는 것임.

2023년도 합계출산율<sup>1)</sup>은 0.72명으로 1970년부터 통계를 작성한 이래 역대 최저치를 나타냈고, 출생아 수는 2023년에 23만 명으로 2012년의 48.5만 명 대비 절반 수준을 기록하는 등 우리나라의 저출산 문제가 갈수록 심각한 상황임.

[그림 1] 우리나라 합계출산율 및 출생아 수 추이



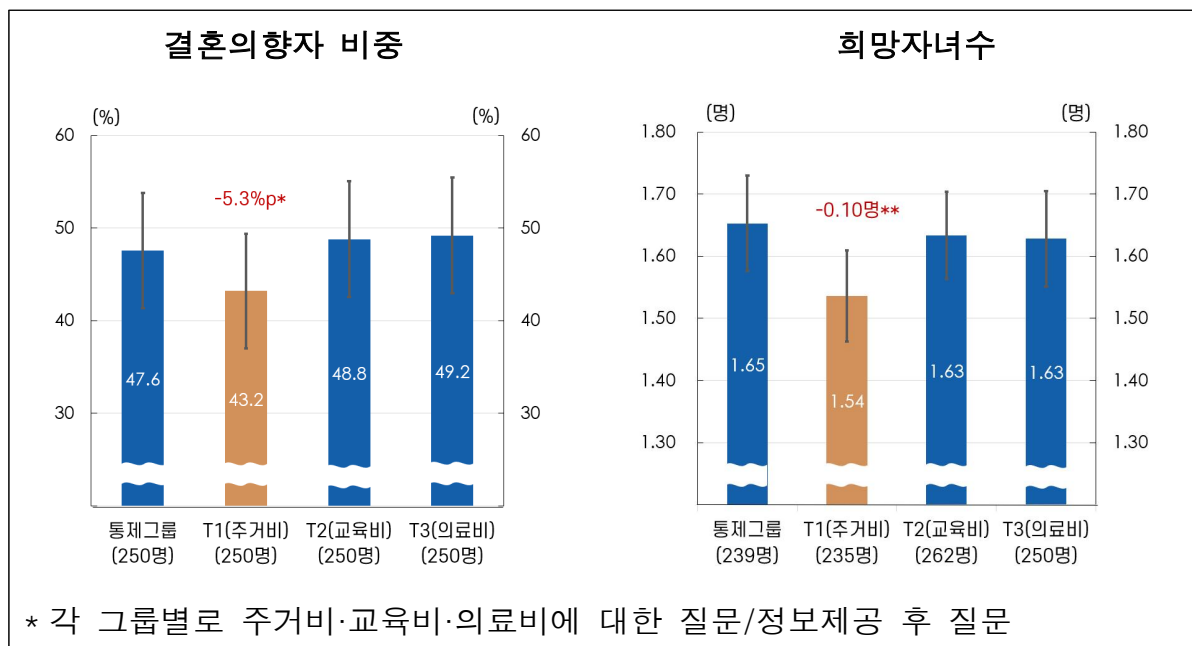
※자료: 통계청 「2023년 한국의 사회지표」, 9면

1) 가임기(15~49세) 여성 1명이 평생 낳을 것으로 기대되는 출생아의 수를 의미함.

저출산은 고용 및 소득 불안, 경쟁 압력, 양육 불안 등 다양한 요인에 기인하지만, 특히, 주택마련비용에 대한 부담과 주거불안이 청년들의 결혼과 출산 의향을 떨어뜨리고 있다는 점을 다양한 연구를 통해 확인할 수 있음.

일례로 한국은행에서 2022년 9월 실시한 무작위 설문조사(표본 : 1,000명) 결과, 주택마련 비용을 연상한 그룹의 결혼의향이 유의하게 낮고(-5.3%p), 희망자녀수 또한 가장 낮은 것(-0.1명)으로 나타남.

[그림 2] 결혼의향·희망자녀수에 대한 무작위 설문조사 결과



주거불안이 가장 큰 저출산 요인 중 하나라는 점에서 신혼부부에 대한 적극적인 주거대책을 통해 이들의 주거부담을 경감하고자 하는

동 개정안의 입법 취지와 필요성에 충분히 공감할 수 있음.

한편, 현행법에 따르면 공공주택사업자는 청년·장애인·고령자·신혼부부·저소득층 등 주거 지원이 필요한 계층과 다자녀 가구에게 국토교통부령에서 정한 입주자 자격, 우선 공급비율 등에 따라 공공주택을 우선 공급하여야 함(법 제48조제2항<sup>2)</sup>),

분양전환 공공임대주택은 일정 기간 임대 후 분양전환<sup>3)</sup>할 목적으로 공급하는 공공임대주택으로,<sup>4)</sup> 무주택 서민 등이 비교적 저렴한 임대료로 일정 기간 안정적으로 거주한 후 내 집 마련의 기회를 가질 수 있도록 도입되었음.

---

2) 「공공주택 특별법」

**제48조(공공주택의 공급)** ② 공공주택사업자는 주거지원필요계층과 다자녀 가구에 공공주택을 우선 공급하여야 한다. 이 경우 주거지원필요계층 및 다자녀 가구의 요건, 우선 공급 비율 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

3) 「공공주택 특별법」

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “분양전환”이란 공공임대주택을 제4조제1항 각 호에 규정된 자(※공공주택사업자를 말함)가 아닌 자에게 매각하는 것을 말한다.

4) 「공공주택 특별법」

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택

「공공주택 특별법 시행령」

**제2조(공공임대주택)** ① 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택

분양전환 공공임대주택은 임대 의무기간에 따라 5년, 6년 및 10년 임대로 나뉘는데, 5년·10년 임대는 2019년 이후 고분양가, 사업성 부족 등으로 신규 공급이 사실상 중단되었고,<sup>5)</sup> 개정안에서 신혼부부에 대한 별도 특례를 두고자 하는 6년 임대는 2022년 10월 이후 정부가 2027년까지 5년간 총 10만 호 공급을 목표로 새로 추진 중인 “뉴홈 선택형”<sup>6)</sup>을 의미함.

[표 1] 6년 임대 후 분양전환 공공임대주택(뉴홈 선택형) 공급계획

| 연 도                                     | ‘23년 | ‘24년  | ‘25년  | ‘26년   | ‘27년   | 합 계    |
|-----------------------------------------|------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 사업승인물량(만호)                              | 1.4  | 2.4   | 6.2   |        |        | 10     |
| 60m <sup>2</sup> 이하                     | 85%  | 88%   | 80%   | —      | —      | —      |
| 60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하 | 15%  | 12%   | 20%   | —      | —      | —      |
| 기금 투입액(억원)                              | —    | 4,450 | 6,909 | 11,497 | 12,632 | 35,488 |

※자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 작성

뉴홈 선택형은 「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항<sup>7)</sup> 및 별표 6의2에 따라 일반공급 5%, 특별공급 95%으로 공급되며, 현재 저출산

5) 연도별 5년 및 10년 임대 공급 실적은 아래와 같음.

(단위: 만호)

| 유형/연도  | ‘09  | ‘10  | ‘11  | ‘12 | ‘13  | ‘14 | ‘15  | ‘16  | ‘17  | ‘18  | 합계    |
|--------|------|------|------|-----|------|-----|------|------|------|------|-------|
| 5년 임대  | 0.14 | 0.06 | 0.25 | 0.2 | 0.06 | 0.4 | 0.08 | 0.02 | 0.03 | 0.02 | 6.26  |
| 10년 임대 | 1.5  | 2.4  | 1.9  | 1.4 | 1    | 1   | 1.7  | 1.7  | 2.1  | 0.7  | 25.4  |
| 합계     | 1.64 | 2.46 | 2.15 | 1.6 | 1.06 | 1.4 | 1.78 | 1.72 | 2.13 | 0.72 | 31.66 |

주) 사업승인 기준

※ 자료: 국토교통부

6) 국토교통부 설명에 따르면 6년 임대 후 입주시 및 분양시 감정가의 평균가로 분양전환되며, 최초 입주자 모집공고는 2026년 상반기로 예상됨.

7) 「공공주택 특별법 시행규칙」

제19조(분양전환공공임대주택 등의 입주자 선정 등) ① 공공주택사업자는 공공분양주택 및 영 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택(이하 “분양전환공공임대주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 별표 6에 따라 입주자를 선정해야 한다. 다만, 분양전환공공임대주택 중 임대 의무기간이 6년인 주택을 공급하는 경우에는 별표 6의2에 따라 입주자를 선정해야 한다.

대책과 관련되는 신혼부부가구(10%), 신생아가구(30%), 다자녀가구(10%)에 특별공급으로 전체 물량의 50%를 배정<sup>8)</sup>하고, 각 특별공급 대상 내에서 경합 시 배점 순으로 선정하되 자녀 수에 따라 배점을 차등 적용<sup>9)</sup>하고 있음.

### (1) 신혼부부 우선 공급 비율 확대(안 제48조의8제1항)

개정안은 공공주택사업자가 6년 분양전환 공공임대주택 공급물량의 70% 이내 범위에서 신혼부부에게 우선 공급하도록 하고 있음.

현행법령에 따른 신혼부부의 특별공급 비율을 전체 공급물량의 10%이므로, 개정안에 따르면 신혼부부에 대한 6년 분양전환 공공임대주택 공급 비율이 현행보다 최대 60%p 늘어남.

개정안과 관련하여 국토교통부는 청년과 서민의 내집 마련 기회 확대를 위해 계획된 6년 분양전환 공공임대주택 물량 대부분을 신혼부부에게 우선 공급할 경우 주거 지원이 필요한 다른 계층에 대한 물량이 축소될 우려가 있다는 입장으로, 신혼부부 주거지원 필요성을 다른 주거지원 필요 계층과 함께 종합적으로 검토하여 결정할 사항으로 생각됨.

#### 8) [뉴홈 선택형 특별공급 배정 비율]

| 특별공급 유형 | 청년  | 다자녀 | 신혼  | 신생아 | 생애최초 | 노부모 | 기관추천 | 합계  |
|---------|-----|-----|-----|-----|------|-----|------|-----|
| 비율      | 15% | 10% | 10% | 30% | 10%  | 5%  | 15%  | 95% |

\* 다자녀 : 2명 이상의 자녀(미성년자 한정, 태아 포함)

신혼부부 : 신혼부부(혼인기간 7년이내거나 6세이하 자녀), 예비신혼부부, 한부모가족

신생아 : 2세미만(2세가 되는날 포함) 자녀

#### 9) [참고] 뉴홈 선택형 공급방식 및 입주자 자격, 선정방법 참고

## (2) 입주자 자격 및 선정방법(안 제48조의8제1항 및 제2항)

개정안은 6년 분양전환 공공임대주택을 우선 공급받을 수 있는 신혼부부 등을 “혼인신고일부터 10년 이내이거나 6개월 이내 혼인 예정인 예비신혼부부” 또는 “9세 이하의 자녀가 있는 사람”으로 규정하며,

또한, 6년 분양전환 공공임대주택을 우선 공급받을 수 있는 소득요건을 가구의 연 소득 ‘2.5억원 이하’, 자산요건을 ‘5억원 이하’로 규정하고, 9세 이하인 자녀 수에 따라 우선순위를 부여하여 입주자자 선정되도록 하려는 내용임.

[표 1] 6년 분양전환 공공임대주택의 입주자 자격 및 선정방법 비교

| 구 분       | 현 행                                                                                                     | 개정안                                                                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 근거        | 국토교통부령<br>및 국토교통부 고시                                                                                    | <u>법률</u>                                                                                                                     |
| 우선공급 대상   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 혼인신고부터 7년 이내</li> <li>- 예비신혼부부</li> <li>- 6세 이하 유자녀</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 혼인신고부터 <u>10년</u> 이내</li> <li>- 6개월 이내 예비신혼부부</li> <li>- <u>9세 이하</u> 유자녀</li> </ul> |
| 소득 기준     | 전년도 도시근로자 가구당<br>월평균소득의 130% 이하<br>(맞벌이가구는 200% 이하)<br><br>*3인 가구 환산시 연 1.1억원<br>(맞벌이 가구 연 1.7억원)       | <u>연 소득 2.5억원 이하</u>                                                                                                          |
| 자산 기준     | 3.6억원 이하(2024년 기준)                                                                                      | <u>5억원 이하</u>                                                                                                                 |
| 입주자 선정 방법 | 자녀수, 소득, 혼인기간<br>등에 따른 <u>가점제</u><br>(70% 저소득자 우선공급)                                                    | 9세 이하 <u>자녀 수에</u><br><u>따라 선정</u><br>(3명 이상 1순위)                                                                             |

우선 공급 대상이 되는 신혼부부 등의 정의와 관련하여, 현행 6년 분양전환 공공임대주택<sup>10)</sup>을 포함한 다른 공공주택 유형(영구임대주택<sup>11)</sup>, 국민임대주택<sup>12)</sup>, 행복주택<sup>13)</sup>, 통합공공임대주택<sup>14)</sup>, 분양전환공공임대주택 및 공공분양주택<sup>15)</sup>, 신혼희망타운<sup>16)</sup>)에서는 “혼인 기간 7년”, “예비신혼부부” 또는 “6세 이하 자녀가 있는 사람”을 기준으로 신혼부부 특별공급 자격을 부여하고 있어 개정안의 신혼부부 등과 차이가 있음.

공공주택의 공급을 통한 주거지원이 필요한 신혼부부는 특정한 주택 유형뿐만 아니라 다양한 유형의 공공주택에 대한 수요를 동시에 형성할 것이므로, 신혼부부 특별공급 대상으로 인정되는 신혼부부의 요건을 확대할 필요성이 인정된다면 다른 주택 유형도 함께 수정하는 방향 또한 검토할 필요가 있다고 생각됨.

한편, 소득·자산 및 입주자 선정방법과 관련하여 국토교통부는 개정안에 따라 소득 및 자산 기준이 완화됨에 따라, 저소득층에 대한 지원이

---

10) 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 6의2] 분양전환공공임대주택 중 임대유기기간이 6년인 주택의 입주자 자격(제19조제1항 단서 관련)

11) 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 3] 영구임대주택의 입주자 자격(제14조제1항 관련)

12) 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 4] 국민임대주택의 입주자 자격(제15조제1항 관련)

13) 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 5] 행복주택의 입주자 자격(제17조제1항 및 제2항 관련)

14) 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 5의2] 통합공공임대주택의 입주자 자격(제17조의2제1항 관련)

15) 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 6] 분양전환공공임대주택 및 공공분양주택의 입주자 자격(제19조제1항 관련)

16) 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 6의3] 신혼희망타운주택 중 공공분양주택의 입주자 자격(제19조제1항 관련)

축소될 우려가 있다는 입장으로, 다른 주거 지원 정책 대상에 미치는 효과를 종합적으로 고려하여 심사할 필요가 있을 것으로 생각됨.

나. 신혼부부에 우선 공급한 6년 분양전환 공공임대주택의 우선  
분양전환 등(안 제48조의8제3항부터 제11항까지 신설)

| 현행   | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <신설> | <p><u>제48조의8(신혼부부 공공주택 우선 공급에 관한 특례)</u></p> <p>③ 공공주택사업자는 제1항에 따라 공급한 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 분양전환 시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우</li> <li>2. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유하게 되었으나 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 분양전환 이전까지 다른 주택을 처분한 무주택자인 경우</li> <li>3. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우</li> <li>4. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우</li> <li>5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우</li> </ol> <p>④ 공공주택사업자는 공공건설임대주택의 임대유기기간(제8항에 따라 임대기간이 연장된 경우 그 임대기간을 말한다. 이하 같다)이 지난 후 해당 주택의 임차인에게 제3항에 따른 우선 분양전환 자격, 우선 분양전환 가격 등 우선 분양전환에 관한 사항을 통보하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환</p> |

| 현행 | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p><u>환 자격이 있다고 통보받은 임차인이 우선 분양전환에 응하려는 경우에는 그 통보를 받은 후 6개월 이내에 우선 분양전환 계약을 하여야 한다.</u></p> <p>⑤ 제3항에 따른 우선 분양전환에 응하려는 임차인은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 거주 여부를 확인할 수 있는 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 임차인이 제출한 서류를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인하여야 한다.</p> <p>⑥ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 임대주택을 제4항에 따라 통보한 분양전환 가격 이하의 가격으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제3자에게 매각할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제3항에 따른 우선 분양전환 자격을 갖춘 자가 존재하지 아니하는 경우</li> <li>2. 제4항에 따라 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양전환에 관한 사항을 통보한 날부터 6개월 이내에 임차인이 우선 분양전환 계약 체결 또는 제8항에 따른 임대기간의 연장 요청을 하지 아니한 경우</li> <li>3. 제8항에 따라 연장된 임대기간이 지난 후 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양전환에 관한 사항을 통보한 날부터 6개월 이내에 임차인이 우선 분양전환 계약 체결 요청을 하지 아니한 경우</li> </ol> <p>⑦ 제3항에 따른 우선 분양전환 가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 금액으로 하되, 다음 각 호의 금액(최초 입주자 모집공고 당시 가격을 기준으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액을 말한다)을 합한 금액에서 임대 의무기간 중의 감가상각비를 뺀 금액을 초과할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 택지비 및 그 이자</li> <li>2. 공사비</li> </ol> |

| 현행 | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>3. 간접비</p> <p>4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용</p> <p>⑧ 제3항에 따른 우선 분양전환에 응하지 아니하려는 임차인으로서 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인은 제4항 후단에 따른 기간 내에 공공주택사업자에게 임대 의무기간이 만료되는 날부터 4년의 범위에서 한 차례만 임대기간의 연장을 요청할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.</p> <p>⑨ 제3항에 따른 우선 분양전환 가격 및 제6항에 따른 매각 가격 산정을 위한 감정평가는 공공주택사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가법인을 선정하여 시행한다. 다만, 감정평가에 대하여 대통령령으로 정하는 사항에 해당하여 공공주택사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.</p> <p>⑩ 제3항에 따른 우선 분양전환 가격은 다음 각 호의 구분에 따라 감면한다.</p> <p>1. 자녀(입주자 모집공고일을 기준으로 9세 이하인 경우와 입주자 모집공고일 이후 출생한 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)가 4명 이상인 경우: 분양전환 가격의 전부</p> <p>2. 자녀가 3명인 경우: 분양전환 가격의 100분의 70</p> <p>3. 자녀가 2명인 경우: 분양전환 가격의 100분의 50</p> <p>4. 자녀가 1명인 경우: 분양전환 가격의 100분의 30</p> <p>⑪ 제10항에 따른 우선 분양전환 가격의 감면에 필요한 재원은 일반회계, 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증 등에 의한다.</p> |

현행법은 분양전환 공공임대주택의 우선 분양전환 대상(제50조의3제1항제1호), 우선분양전환 자격 통보(제50조의3제2항), 거주여부확인서류 제출(제50조의3제3항), 제3자 매각(제50조의3제4항), 감정평가(제50조의3제5항)에 대해 규정하고 있고,

세부적인 분양전환 절차와 분양전환 가격 산정기준 등은 대통령령 및 국토교통부령으로 위임(법률 제50조의3제1항<sup>17)</sup> 및 같은 법 시행령 제54조제4항<sup>18)</sup>)하고 있음.

개정안은 신혼부부에 대한 6년 분양전환 공공임대주택 특례를 신설함에 따라, 우선 분양전환 등에 관한 사항을 법률에서 별도로 규정하려는 내용임.

---

17) 「공공주택 특별법」

**제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등)** ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

18) 「공공주택 특별법 시행령」

**제54조(공공임대주택의 임대의무기간)** ④ 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택을 제외한 공공건설임대주택을 제2항제1호 또는 제2호에 따라 분양전환하는 경우 그 분양전환가격의 산정기준은 국토교통부령으로 정한다.

(1) 우선 분양전환의 방법, 절차 등(안 제48조의8제3항 내지 제6항)

현행법 제50조의3제1항제1호<sup>19)</sup>는 분양전환 공공임대주택의 우선 분양전환 대상을 규정하고 있으며, 안 제48조의8제3항에서도 동일한 내용으로 우선 분양전환 대상을 규정하고 있음.

현행법 제50조의3제2항<sup>20)</sup>은 공공주택사업자가 임대의무기간이 지난 후 임차인에게 우선 분양전환에 관한 사항을 통보하도록 하고 있는데, 안 제48조의8제4항은 현행법과 동일한 내용을 규정하면서 임대기간이 6년을 지나 연장된 경우에도 우선 분양전환 대상에 포함<sup>21)</sup>하고 있음.

19) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 분양전환 시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 가. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우
  - 나. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유하게 되었으나 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 분양전환 이전까지 다른 주택을 처분한 무주택자인 경우
  - 다. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우
  - 라. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우
  - 마. 분양전환 당시에 거주하고 있는 해당 임대주택이 전용면적 85제곱미터를 초과하는 경우

20) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ② 공공주택사업자는 공공건설임대주택의 임대의무기간이 지난 후 해당 주택의 임차인에게 제1항에 따른 우선 분양전환 자격, 우선 분양전환 가격 등 우선 분양전환에 관한 사항을 통보하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환 자격이 있다고 통보받은 임차인이 우선 분양전환에 응하려는 경우에는 그 통보를 받은 후 6개월(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 경우에는 12개월을 말한다) 이내에 우선 분양전환 계약을 하여야 한다.

21) 안 제48조의8(신혼부부 공공주택 우선 공급에 관한 특례) ④ 공공주택사업자는 공공건설임대주택의 임대의무기간(제8항에 따라 임대기간이 연장된 경우 그 임대기간을 말한다. 이하 같다)이 지난 후 해당 주택의 임차인에게 제3항에 따른 우선 분양전환 자격, 우선 분양전환 가격 등 우선 분양전환에 관한 사항을 통보하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환 자격이 있다고 통보받은 임차인이 우선 분양전환에 응하려는 경우에는 그 통보를 받은 후 6개월 이내에 우선 분

현행법 제50조의3제3항<sup>22)</sup>은 우선 분양전환에 응하려는 임차인이 거주 여부를 확인할 수 있는 서류를 공공주택사업자에게 제출하도록 하고 있으며, 안 제48조의8제5항도 현행법과 동일한 내용을 규정하려는 것임.

현행법 제50조의3제4항<sup>23)</sup>은 분양전환 공공임대주택을 제3자에게 분양전환 가격 이하로 매각할 수 있는 경우로 ①우선 분양전환 자격을 갖춘 자가 없는 경우, ②6개월 이내에 분양전환 계약을 하지 않는 경우로 규정하고 있으며, 안 제48조의8제6항도 동일한 내용을 규정하되 의무임대기간 6년을 지나 연장된 경우에도 우선 분양전환 대상에 포함하는 것을 전제로 그에 대한 요건을 추가<sup>24)</sup>하고 있음.

---

양전환 계약을 하여야 한다.

22) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ③ 제1항에 따른 우선 분양전환에 응하려는 임차인은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 거주 여부를 확인할 수 있는 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 임차인이 제출한 서류를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인하여야 한다.

23) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ④ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 임대주택을 제2항에 따라 통보한 분양전환 가격 이하의 가격으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제3자에게 매각할 수 있다.

1. 제1항에 따른 우선 분양전환 자격을 갖춘 자가 존재하지 아니하는 경우
2. 제2항에 따라 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양전환에 관한 사항을 통보한 날부터 6개월(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 경우에는 12개월을 말한다) 이내에 임차인이 우선 분양전환 계약을 하지 아니한 경우

24) 안 제48조의8(신혼부부 공공주택 우선 공급에 관한 특례) ⑥ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 임대주택을 제4항에 따라 통보한 분양전환 가격 이하의 가격으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제3자에게 매각할 수 있다.

1. 제3항에 따른 우선 분양전환 자격을 갖춘 자가 존재하지 아니하는 경우
2. 제4항에 따라 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양전환에 관한 사항을 통보한 날부터 6개월 이내에 임차인이 우선 분양전환 계약 체결 또는 제8항에 따른 임대기간의 연장 요청을 하지 아니한 경우
3. 제8항에 따라 연장된 임대기간이 지난 후 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양전환에 관한 사항을 통보한 날부터 6개월 이내에 임차인이 우선 분양전환 계약 체결 요청을 하지 아니한 경우

한편, 임대 의무기간(6년)을 지나 임대기간이 연장된 경우에도 우선 분양 전환 대상에 포함하는 개정안의 내용과 관련하여, 국토교통부는 임대기간 연장은 임대 의무기간이 지난 후 우선 분양 전환에 응하지 아니하는 임차인에게 시혜적 차원으로 인정되는 것으로 형평성 차원에서 우선 분양 전환 대상에서 제외되도록 하는 것이 바람직하다는 입장임.

## (2) 분양전환가격 산정기준 및 감정평가(안 제48조의8제7항 및 제9항)

6년 분양 전환 공공임대주택의 분양전환가격은 현행 「공공주택 특별법 시행규칙」 제40조<sup>25)</sup> 및 별표 7의2에 따라 “입주시감정가와 분양시 감정가를 산술평균한 금액”으로 정하고 있음.

안 제48조의8제7항은 신혼부부에게 우선 공급되는 6년 분양 전환 공공임대주택의 분양전환가격을 건설원가와 감정가를 산술평균한 금액으로 하되, 택지비와 이자, 공사비, 간접비 및 기타 국토교통부령으로 정하는 비용에서 감가상각비를 뺀 금액을 초과할 수 없다고 법률에 명시함으로써 6년 분양 전환 공공임대주택을 우선 공급받은 신혼부부가 더욱 낮은 가격에 분양 전환 받을 수 있도록 하려는 내용임.

---

25) 「공공주택 특별법 시행규칙」 영 제54조제4항 및 제56조제7항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준은 별표 7과 같다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준은 각 호와 같다.

1. 임대 의무기간이 6년인 공공건설임대주택(분납임대주택은 제외한다): 별표 7의2에 따른 분양전환가격 산정기준
2. (생략)

또한, 현행법 제50조의3제5항<sup>26)</sup>은 관할 지방자치단체장이 감정평가법인을 선정하여 우선 분양전환 가격 및 제3자 매각 가격 산정을 위한 감정평가를 실시하되, 공공주택사업자 또는 과반수 이상 임차인이 이의신청하는 경우 한차례 재평가할 수 있도록 규정하고 있으며, 안 제48조의8제9항도 같은 내용을 규정하려는 것임.

한편, 국토교통부는 신혼부부에게 우선공급되는 6년 분양전환 공공임대주택의 우선 분양전환 가격 산정기준과 관련하여, 현행 6년 분양전환 공공임대주택의 우선 분양전환 가격 산정기준<sup>27)</sup>은 5년 분양전환임대<sup>28)</sup>와 10년 분양전환임대<sup>29)</sup>의 우선 분양전환 가격 산정기준을 절충하여 임차인의 부담과 사업성을 고려하여 설정한 것으로,

개정안이 건설원가 기반의 5년 분양전환임대와 동일한 산정기준을 정함에 따라 원가공개 요구 등 건설원가 산정 관련 분쟁이 우려되며, 인근 시세대비 낮은 분양가로 과도한 시세차익이 발생할 수 있고, 낮은 사업

---

26) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ⑤ 제1항에 따른 우선 분양전환 가격 및 제4항에 따른 매각 가격 산정을 위한 감정평가는 공공주택사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가법인을 선정하여 시행한다. 다만, 감정평가에 대하여 대통령령으로 정하는 사항에 해당하여 공공주택사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.

27) 6년 분양전환 임대 우선 분양전환 가격 산정기준 : 입주시 감정가와 분양시 감정가의 산술평균으로 하되, 분양시 감정가를 상한으로 함

28) 5년 분양전환 임대 우선 분양전환 가격 산정기준 : 건설원가와 감정평가액의 산술평균으로 하되, 택지비(이자포함)와 표준건축비를 합한 금액에서 감가상각비를 뺀 금액을 상한으로 함

29) 10년 분양전환 임대 우선 분양전환 가격 산정기준 : 감정평가액 이하

성으로 인하여 공급물량이 축소될 가능성이 있어 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출하였음.

### (3) 분양전환가격 감면 및 재정지원(안 제48조의8제10항 및 제11항)

개정안은 우선 분양전환 시 9세 이하 자녀수에 따라 분양전환가격을 감면(안 제48조의8제10항)하고, 그 재원은 일반회계와 주택도시기금 등에서 충당(안 제48조의8제11항)하도록 하는 내용을 신설하려는 것임.

개정안에 따르면, 9세 이하 자녀가 4명 이상일 경우 분양가격은 전액 감면되고, 3명일 경우 70%, 2명일 경우 50%, 1명일 경우 30%가 감면됨.

국토교통부는 개정안에 따라 분양전환가격을 감면할 경우 예상되는 연간 소요 재원은 약 2.3조원<sup>30)</sup>으로 추정되며, 주택도시기금은 청약저축, 국민주택채권 등 국민에 대한 부채로 조성되는 기금이므로 소모성 출·용자 및 보조는 지양하고 있어 지원의 규모와 지원의 성격상 재원 조달이 곤란하며,

아울러, 6년 분양전환 공공임대주택의 경우 분양전환 시 40년 만기, 최대 5억원 한도로 1.9% ~ 3.0% 저리를 지원할 계획이므로 추가 지원에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

30) 2만호(당초 전책에서 5년간 10만호 공급 계획, 대부분이 분양전환을 선택한다고 가정) × 3.9억원(5,10년 임대 분양전환가 평균) × 30% 지원(가구당 평균가구원수는 2020년 기준 2.3명으로 자녀수는 대부분 1인으로 가정)

#### (4) 임대기간 연장(안 제48조의8제8항)

개정안은 현재 입주자모집공고문을 통해 안내되고 있는 “임대의무기간(6년) 만료 후 4년까지 연장 가능”하다는 내용을 법률에 명시적으로 규정하는 내용임.

입주자모집공고에서 이루어지던 안내사항을 법령에서 명확히 규정하는 것은 필요한 조치로 생각됨.

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5574 |

## 참 고

## 뉴홈 선택형 공급방식 및 입주자 자격, 선정방법

| 구분              |                       | 기본 요건 |                                                                                          | 선정 방법                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-----------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 일반<br>공급<br>5%  |                       | 자격    | 공고일~입주시 전세대원 무주택                                                                         | <b>▲ 순차제(80%), 추첨제(20%)</b><br><b>· 순차제:</b> 청약통장 납입횟수 및 납입기간<br>(투기과열) 2년, 24회 (수도권) 1년, 12회<br>(비수도권) 6개월, 6회<br>경쟁시, 3년이상 무주택 & 저축총액 순(40m <sup>2</sup> 초과)<br>3년이상 무주택 & 납입횟수 순(40m <sup>2</sup> 이하)<br><b>· 추첨제</b>                                                                                                                                                                                                                          |
|                 |                       | 소득    | 월소득* 100% ↓<br>(1인 120%, 2인 110%)<br>(85m <sup>2</sup> 이하)                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                 |                       | 자산    | 순자산 3.62억원 ↓                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 특별<br>공급<br>95% | 청년<br>15%<br>* 60㎡ 이하 | 자격    | 19~39세 미혼 무주택자<br>청약저축 6개월/6회 ↑ 납입                                                       | <b>▲ 5년 이상 근로자 우선공급(30%) 후 잔여공급(70%)</b><br><b>&lt;배점표&gt;</b><br>-(우선공급)<br>· 월소득(3점, 가구원수별 70% 이하 만점)<br>· 청약통장 납입횟수(3점, 24회 이상 만점)<br>· 해당 지역 연속 거주(3점, 2년 이상 만점)<br>-(잔여공급)<br>· 소득세 납부기간(3점, 5년 이상 만점(5,3-5,3))<br>· 월소득, 청약통장 납입횟수, 해당 지역 연속 거주 上同                                                                                                                                                                                          |
|                 |                       | 소득    |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                 |                       | 자산    |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                 | 신생아<br>30%            | 자격    | 2세 미만 자녀<br>(2세가 되는 날 포함)                                                                | <b>▲ 순차 공급</b> (경합 시 배점순, 동점 시 추첨)<br>① 우선공급(70%): 월소득 100% ↓ (맞벌이 120%) (2인 110%(맞벌이 130%))<br>② 잔여공급(20%): 월소득 140% ↓ (맞벌이 150%) (2인 150%(맞벌이 160%))<br>③ 추첨제(10%): 월소득 140% ↓ (맞벌이 200%)<br><b>&lt;배점표&gt;</b><br>· 월소득 80%(맞벌이100%) 이하(1점)<br>· 미성년 자녀수(3점, 3명 이상 만점)<br>· 청약통장 납입횟수(3점, 24회 이상 만점)<br>· 해당 지역 연속 거주(3점, 3년 이상 만점)                                                                                                            |
|                 |                       | 소득    | 월소득140% ↓ (맞벌이200%)<br>2인 경우 150% ↓ (맞벌이200%)                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                 |                       | 자산    | 일반공급과 동일                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                 | 신혼부부<br>10%           | 자격    | 혼인기간 7년 이내<br>or 6세이하 자녀<br>or 예비 신혼부부<br>or 6세이하 한부모<br><br>혼인신고 이후 공고일시점까지<br>전세대원 무주택 | <b>▲ 순차 공급</b> (경합 시 배점순, 동점 시 추첨)<br>① 우선공급(70%): 월소득 100% ↓ (맞벌이 120%)<br>(2인 110%(맞벌이 130%))<br>② 잔여공급(20%): 월소득 130% ↓ (맞벌이 140%)<br>(2인 140%(맞벌이 150%))<br>③ 추첨제(10%): 월소득 130% ↓ (맞벌이 200%)<br><b>&lt;선정순위&gt;</b> (1순위) 유자녀, 한부모 (2순위) 그외<br><b>&lt;배점표&gt;</b><br>· 월소득 80%(맞벌이100%) 이하(1점)<br>· 미성년 자녀수(3점, 3명 이상 만점)<br>· 청약통장 납입횟수(3점, 24회 이상 만점)<br>· 해당 지역 연속 거주(3점, 3년 이상 만점)<br>· 혼인기간(3점, 3년 이하 만점)<br>· 한부모가족 자녀나이(3점, 2세 이하 만점) |
|                 |                       | 소득    | 월소득 130% ↓ (맞벌이200%)<br>2인 경우 140% ↓ (맞벌이200%)                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                 |                       | 자산    | 일반공급과 동일                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| 구분              |                                 | 기본 요건 |                                                            | 선정 방법                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------|---------------------------------|-------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 특별<br>공급<br>95% | 생애최초<br>10%                     | 자격    | 월소득 130% ↓ (맞벌이200%)<br>2인 140% ↓ (맞벌이200%)<br>기타 나눔형과 동일  | 2인가구 10%가산 (신혼부부 선택형기준 동일)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                 |                                 | 소득    |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 |                                 | 자산    |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 | 다자녀<br>10%                      | 자격    | 미성년 자녀 2명(태아포함) 이상<br>공고일시점 전세대원 무주택                       | ▲ 순차 공급(경합 시 배점)<br>① 우선공급(90%): 월소득 120% ↓ (맞벌이 130%)<br><div>             &lt;배점표&gt; -다자녀노부모주택 특별공급 운용지침             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 미성년 자녀수(40점, 4명 이상 만점) * 동점 시 우대</li> <li>· 영유아 자녀수(15점, 3명 이상 만점)</li> <li>· 세대구성(5점, 3세대 이상 또는 한부모가족)</li> <li>· 무주택기간(20점, 10년 이상 만점)</li> <li>· 해당 지역 거주기간(15점, 10년 이상 만점)</li> <li>· 청약통장 가입기간(5점, 10년 이상)</li> </ul> </div> ② 추첨제(10%): 월소득 120% ↓ (맞벌이 200%) |
|                 |                                 | 소득    | 월소득 120% ↓ (맞벌이200%)                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 |                                 | 자산    | 일반공급과 동일                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 | 노부모<br>5%                       | 자격    | 직계존속(65세) 3년 이상 부양<br>청약저축 12개월/12회 ↑ 납입<br>공고일시점 전세대원 무주택 | ▲ 순차 공급 (주택공급에관한규칙27조제2항및제4항)<br>(경쟁시, 3년이상 무주택 & 저축총액 순(40m <sup>2</sup> 초과)<br>3년이상 무주택 & 납입횟수 순(40m <sup>2</sup> 이하))<br>① 우선공급(90%): 월소득 120% ↓ (맞벌이 130%) 2인 130% (맞벌이 140%)<br>② 추첨제(10%): 월소득 120% ↓ (맞벌이 200%)                                                                                                                                                                                                               |
|                 |                                 | 소득    | 월소득 120% ↓ (맞벌이200%)<br>2인 경우 130% ↓ (맞벌이200%)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 |                                 | 자산    | 일반공급과 동일                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 | 기관추천<br>15%<br>(국가유공자<br>5% 포함) | 자격    | 관련기관장 추천을 받은 자<br>공고일시점 전세대원 무주택                           | ▲ 물량결정(사업주체↔지자체) → 대상 추천<br>(추천기관→사업주체) → 대상 결정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 |                                 | 소득    | 없음                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 |                                 | 자산    | 없음                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |