

참고1

사전청약 관련 Q&A

1. 특별공급 등 구체적인 자격요건 및 공급물량은 어디서 확인할 수 있나요?

- 7.16(금) 08시부터 사전청약 누리집(사전청약.kr), LH청약 센터(apply.lh.or.kr)에 입주자모집 공고문(공공분양, 신혼희망타운)이 게재될 예정입니다.
- 공급유형별 공급물량, 공급금액 및 거주기간, 소득요건 등 청약 자격이 포함된 자세한 사항은 누리집에서 확인하실 수 있습니다.

2. 사전청약 신청은 여러번 할 수 있는지? 사전청약 당첨 후 다른 주택의 구입 또는 일반청약(본청약) 신청이 가능한가요?

- 사전청약 당첨자와 그 세대에 속한 자는 다른 분양주택의 사전청약 신청이 제한됩니다.
- 다른 주택의 본 청약(일반청약) 신청·당첨 또는 주택 구입은 가능하나, 이 경우 사전청약으로 당첨된 주택에 입주할 수 없습니다.*
- * 사전청약 당첨주택에 입주하기 위해서는 의무거주기간요건, 무주택요건 유지 필요

3. 사전청약 입지의 분양가는 시세의 어느정도 수준인가요? 본 청약 시점에 가격이 크게 오를 수도 있나요?

- 공공택지를 통해 공급되는 사전청약 대상지 모두 분양가상한제가 적용되며, 주변 시세의 약 60~80% 수준으로 확인되었습니다.
- 본 청약 시점에 지가 또는 건축비 등이 상승하는 경우 분양가가 조정될 수 있으나, 과도하게 분양가가 변동되지 않도록 물가상승률 수준으로 변동폭을 최소화할 예정입니다.

4. 사전청약 분양가가 시세와 비슷하거나 더 비싸다는 의견도 있던데 정말 60~80%가 맞나요?

- 일각에서 구도심 등의 특정단지와 비교하여 의문을 제기하는 경우가 있으나, 개발시기나 입지여건 등을 고려하면 직접 비교하는 것은 무리가 있다고 보입니다.
 - 일례로 인천계양(3.3m²당 1.4천)의 경우 인근 AA단지 전용59m²가 시세 3.7억원(3.3m²당 1.4천대)으로 시세와 유사하다는 의견이 있으나,
 - 해당 단지는 입주시점이 15년 이상 차이나는 구도심에 위치한 단지로, 객관적 비교에 한계가 있다고 판단됩니다.
 - 오히려, 인근에 위치한 다른 신축단지는 3.3m²당 시세가 1.6~1.8천으로 확인되고, 5km 정도에 위치한 검단신도시는 3.3m²당 시세가 2.1~2.2천만원인 것으로 확인되었습니다.
 - 또한, 성남복정1(3.3m²당 2.5천)의 경우 인근에 위치한 DD단지가 전용59m²가 7억원(3.3m²당 2.8천)으로 유사하다는 의견이 있으나,
 - 해당 단지는 구도심에 위치하고 역세권 등 성남복정의 입지를 고려할 경우 객관적 비교는 어려운 것으로 보입니다.
 - 바로 연접한 위례신도시 내 EE단지는 3.3m²당 3.7천만원, FF단지는 4.2천만원 수준으로 상당히 저렴한 편입니다.
- 이처럼 개발시기와 입지여건 등을 종합적으로 고려하면 시세의 60~80% 수준으로 보는 것이 타당하다고 판단됩니다.

5. 사전청약시 소득요건 등이 충족됐으나 본 청약시 연봉상승 등으로 소득요건 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. 해당지역에 거주하지 않아도 청약이 가능한가요?

- 기본적으로 수도권 등 해당지역에 거주 중이어야 사전청약이 가능하며, 의무 거주기간의 경우 본 청약 시점까지만 충족되면 최종적으로 입주여부가 확정됩니다.
- 다만, 주택건설지역의 규모, 위치, 투기과열지구 지정여부 등에 따라 의무 거주기간, 거주지 요건 등이 달라 청약자격은 청약 공고문을 통해 확인해야 합니다.

< 거주기간 및 우선공급 비율(본 청약 기준) >

구분	대규모 택지개발지구(66만㎡이상)	그 외 지구
기본조건	공고일 현재 수도권 거주자	좌동
우선공급 조건	주택건설지역이 서울·인천인 경우 ① 서울 또는 인천(투기과열은 2년 이상) 거주자에게 50% 우선공급 ② 수도권 거주자에게 50% 공급 주택건설지역이 경기인 경우 ① 해당 시·군 1년(투기과열은 2년) 이상 거주자에게 30% 우선공급 ② 경기도 6개월(투기과열지구 2년) 이상 거주자에게 20% 우선공급 ③ 수도권 거주자에게 50% 공급	해당 주택건설지역 (특별시·광역시 또는 시·군) 거주자에 100% 우선공급 ※ 자치단체장이 별도의 기준을 정할 수 있음

* 1차 공급지구 중 대규모택지개발지구: 인천계양·위례·남양주진접2

7. 사전청약 당첨시 재당첨 제한이 적용되나요?

- 사전청약 당첨자는 본 청약 전까지 재당첨 제한을 적용받지 않으며, 본 청약 시점에 최종 입주여부가 확정되면, 재당첨 제한을 적용받습니다.

참고2

사전청약 1차 지구 유형별 공급물량 및 추정분양가

지구	블록	유형	전용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	공급호수	추정분양가(천 원)	
						가격	3.3m ² 당
인천 계양	A2	공분	59	83.4	512	356,280	14,113
			74	103.3	169	436,850	13,968
			84	116.8	28	493,870	13,968
A3	신혼	55	78.6	341	339,800	14,283	
남양주 진접2	A1	공분	51	74.6	341	304,120	13,476
			59	86.2	532	351,740	13,476
	B1	공분	74	97.9	178	402,560	13,582
			84	110.5	45	454,280	13,582
	A3	신혼	55	80.9	197	329,020	13,434
	A4	신혼	55	78.5	242	313,830	13,215
성남 복정1	A1	공분	51	75.0	174	586,090	25,808
			59	86.6	409	676,160	25,808
	A2	신혼	46	68.7	51	534,580	25,692
			55	82.4	193	641,110	25,692
	A3	신혼	55	78.4	199	580,930	24,491
의왕 청계2	A1	신혼	55	79.1	304	489,540	20,441
위례	A2-7	신혼	55	76.3	418	555,760	24,053

참고3

공공분양주택 입주자 선정기준

(단위: 만원)

구 분	비율	면적	청약조건(신청자격 및 당첨자 선정방법)	소득	자산		
					부동산	자동차	
계	100%						
특별 공급	유공자	5%	-	• 국가보훈처장이 추천하는 유공자, 유족	-	-	-
	기타	10%	-	• 청약저축 가입 6개월 경과 및 6회 이상 납입 (장애인 제외), 관련기관장(지자체 등)이 추천하는 장애인, 군인, 중소기업근로자 등	-	-	-
	다자녀	10%	-	• 청약저축 가입 6개월 경과 및 6회 이상 납입, 미성년 자녀를 3명 이상 둔 자 • 배점기준*에 따른 고득점순으로 선정 * 자녀수(40), 영유아수(15), 세대구성(5), 무주택기간(20), 당해 시·도 거주기간(15), 저축기간(5) • 동점자 처리 : ①다자녀 ②신청자의 연령이 많은 자	120% 이하	21,550	3,496
	노부모 부양	5%	-	• 청약저축 1순위, 65세 이상 직계존속을 3년 이상 부양한 자 • 경쟁시 순차*에 따라 선정 * (40㎡ 이하) 3년 이상 무주택세대/납입횟수 순 (40㎡ 초과) 3년 이상 무주택세대/저축총액 순	120% 이하	21,550	3,496
	신혼 부부	30%	-	• 입주자저축 가입기간 6개월 경과 및 6회 이상 납입, 혼인기간 7년 이내 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족인 자 • 1순위* * ① 혼인기간 중 자녀를 출산하여 미성년인 자녀가 있는 신혼부부 ② 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족 ③ 「민법」 제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인외의 출생자가 있는 경우 • 공급호수 70%를 월평균소득 100%(맞벌이 120%) 이하에 우선공급	130% (맞벌이 140%) 이하	21,550	3,496
	생애 최초	25%	-	• 생애 최초로 주택을 구입하는 자, 청약저축 1순위, 600만원 이상 납입, 혼인중 또는 자녀가 있는 자, 근로자, 자영업자로 5년 이상 소득세 납부자 • 경쟁시 추첨으로 선정 • 공급호수 70%를 월평균소득 100% 이하에 우선공급	130% 이하	21,550	3,496
	일반공급	15%	60㎡ 이하	-	• 청약저축 1순위* * 공급 지역에 따른 1순위 기준 - 수도권 : 입주자저축 가입기간 1년 경과 12회 이상 납부 - 투기과열지구 및 청약과열지역 : ①입주자저축 가입기간 2년 경과, 24회 이상 납부 ②세대주 ③5년 이내 세대구성원 전체 당첨사실 없음 • 동일순위 경쟁시 순차*에 따라 선정 * (40㎡ 이하) 3년 이상 무주택세대/납입횟수 순 (40㎡ 초과) 3년 이상 무주택세대/저축총액 순	100% 이하	21,550
60㎡ 초과			-	• 상 동	-	-	-

참고4

신혼희망타운 입주 자격 및 선정기준

□ 입주자격

구 분	내 용	
기본자격	① 신혼부부	혼인 기간이 7년 이내 또는 6세 이하의 자녀가 있는 무주택세대구성원
	② 예비신혼부부	혼인을 계획 중이며 모집공고일로부터 1년 이내에 혼인사실을 증명할 수 있는 무주택세대구성원
	③ 한부모가족	6세 이하의 자녀가 있는 무주택세대구성원 (자녀의 부 또는 모로 한정함)
세부 공통자격	입주자격	입주할 때까지 무주택세대구성원을 유지
	입주자저축	가입 6개월 경과, 납입인정횟수 6회 이상
	소득기준	월평균 소득 130% 이하 (배우자 소득 있을시 140% 이하)
	총자산기준	307,000천원 이하
	전용모기지 가입기준	주택가격이 총자산기준을 초과하는 주택을 공급받은 입주예정자는 입주할 때까지 '신혼희망타운 전용 모기지'에 주택가격의 최소 30%이상 가입할 것

□ 입주자선정방식

- (1단계 : 30%) 혼인 2년 이내 및 예비 신혼부부(2세 이하 자녀를 둔 신혼부부 및 한부모가족 포함)에게 가점제로 우선공급

가점 항목	평가요소	점수	비고
(1) 가구소득	① 70% 이하	3	배우자가 소득이 있는 경우 80% 이하 배우자가 소득이 있는 경우 80~110% 배우자가 소득이 있는 경우 110% 초과
	② 70% 초과 100% 이하	2	
	③ 100% 초과	1	
(2) 해당 지역(시·도) 연속 거주기간	① 2년 이상	3	시는 특별시·광역시·특별자치시 기준 이고, 도는 도·특별자치도 기준
	② 1년 이상 2년 미만	2	
	③ 1년 미만	1	
(3) 입주자저축 납입인정 횟수	① 24회 이상	3	입주자저축 가입 확인서 기준
	② 12회 이상 23회 이하	2	
	③ 6회 이상 11회 이하	1	

- (2단계 : 70%) 1단계 낙첨자 및 잔여자 대상으로 가점제로 공급

가점 항목	평가요소	점수	비고
(1) 미성년자녀수	① 3명 이상	3	태아(입양) 포함
	② 2명	2	
	③ 1명	1	
(2) 무주택기간	① 3년 이상	3	공급규칙 제27조제3항에 따라 산정
	② 1년 이상 3년 미만	2	
	③ 1년 미만	1	
(3) 해당 지역(시·도) 연속 거주기간	① 2년 이상	3	시는 특별시·광역시·특별자치시 기준 이고, 도는 도·특별자치도 기준
	② 1년 이상 2년 미만	2	
	③ 1년 미만	1	
(4) 입주자저축 납입인정 횟수	① 24회 이상	3	입주자저축 가입 확인서 기준
	② 12회 이상 23회 이하	2	
	③ 6회 이상 11회 이하	1	

※ 동점자 발생시 추첨 선정(1, 2단계 가점제 공통사항)

참고5

사전청약 1차 지구 단위평면(예시)

□ 공공분양



< 인천계양 전용 59m² >



< 인천계양 전용 74m² >

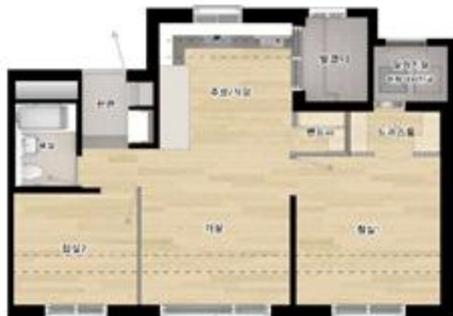


< 남양주진접2 전용 51m² >



< 남양주진접2 전용 84m² >

□ 신혼희망타운



< 성남북정1 전용 46m² >



< 위례 신혼희망타운 전용 55m² >

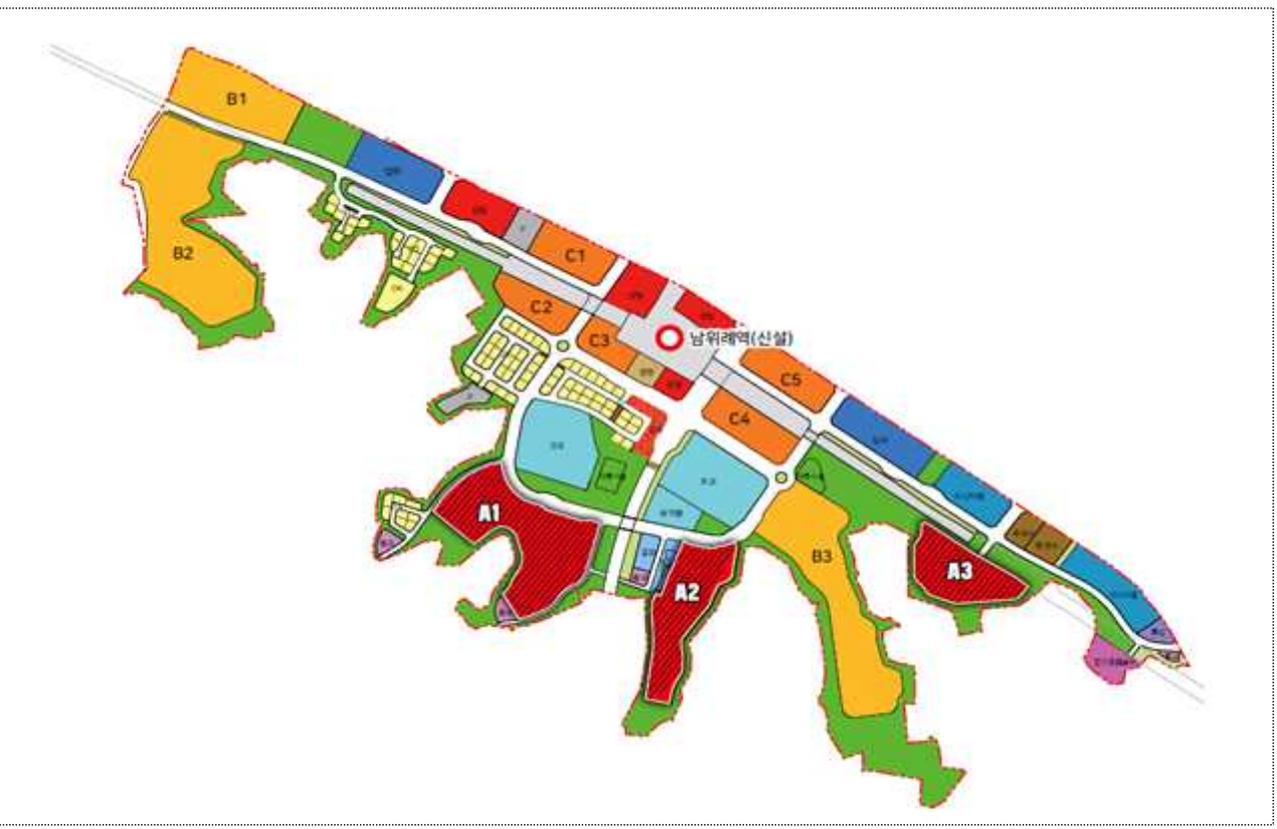
참고6

사전청약 1차 지구 단지배치도

- 인천계양(1,050호) 공분 A2블록 709호 / 신혼 A3블록 341호



- 성남복정1(1,026호) 공분 A1블록 583호 / 신혼 A2블록 244호, A3블록 199호



□ **남양주진접2(1,535호)** 공분 A1블록 873호, B1블록 223호 / 신혼 A3블록 197호, A4블록 242호



□ **위례신도시(418호)** 신혼 A-27블록 418호



□ **의왕청계2(304호) 신혼 A1블록 304호**



※ 상기 토지이용계획도 등은 사업추진과정에서 일부 조정될 수 있습니다.