

신혼부부
보금자리
주택 

Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs

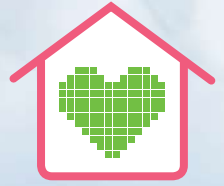


국토해양부

Contents

- 02 신혼부부 보금자리 주택 특별공급 제도란
- 03 대상주택 종류 및 규모는
- 05 청약자격은
- 08 입주자 선정방법은
- 09 소득기준 확인 방법은
- 10 세부유형별 소득산정방법은
- 15 제출서류
- 16 특별공급 신청 절차는
- 17 특별공급 신청서
- 19 전세·구입자금 지원 조건은
- 20 '08년 신혼부부주택 공급예정단지





Ministry
of
Land,
Transport
and
Maritime
Affairs

dreaming.....



신혼부부 보금자리 주택 특별공급 제도란

🏠 주택구입능력이 낮은 저소득 신혼부부의 주거지원을 위해 연간 5만호의 주택을 공급하는 「신혼부부 보금자리 주택 특별공급 제도」 마련

국토해양부 연두업무보고

'08.3.24

● 저소득 신혼부부를 중심으로 연 5만호 특별 공급

- 청약자격 : 청약저축 신설없이 기존 청약통장 가입자 중 결혼 5년 이내 (3년 이내 1순위)의 신혼부부로서 출산을 한 후 청약

공급계획('08.7월, 주택종합계획 수정)

- 임대주택 : 2.5만호 국민임대주택 2만호, 전세임대주택 5천호,
- 분양전환가능 또는 분양주택 : 2.5만호 10년임대 등 장기공공임대주택 1만호, 소형분양주택등 1.5만호

● 기존 주택 구입 · 임차시에도 저리의 자금 지원(연 7만세대)

🏠 특별공급제도 실시를 위해 「주택공급에 관한 규칙」을 개정하고 2008년 7월 15일부터 시행

- ▶ 따라서, 7월 15일 이후 입주자모집공고를 하는 공동주택 단지 중 신혼부부 대상주택 유형이 공급되는 경우에 당해 유형 공급량의 30%를 특별공급

대상주택 종류 및 규모는

국민임대주택

- **개 념**
30년이상 임대할 목적으로
건설 · 매입하는 주택
- **규 모**
전용면적 85㎡ 이하 (대부분60㎡ 이하)
- **임대조건**
면적 및 지역에 따라 보증금 650~
4,800만원, 월임대료 6~28만원

임대
주택

기존주택 전세임대주택

- **개 념**
기존주택을 주공등이 전세계약후
재임대
- **규 모**
전용면적 85㎡ 이하
- **임대조건**
보증금 200~350만원, 월임대료
6~11만원

10년 임대주택

- **개 념**
10년 임대후 **분양전환** 받을 수
있는 임대주택
분양전환가격은 감정평가금액을 초과할 수 없음
- **규 모**
전용면적 85㎡ 이하
- **임대조건**
시중 임대료의 70~100%

분양
또는
분양전환
주택

소형분양주택

- **개 념**
공공 또는 민간에서 건설하는
전용면적 60㎡ 이하의 분양주택



청약자격은

기본자격 > 기존 청약통장에 가입하고 있는 저소득 신혼부부

신혼부부

입주자모집공고일 현재 혼인 기간이 5년 이내이고, 현재 혼인관계에 있는 배우자와의 혼인기간내에 출산하여 자녀가 있는 무주택 세대주

- **혼 인** 혼인신고일을 기준으로 하되, 재혼도 포함 (단, 재혼 이후 출산한 경우만 청약가능)
- **출 산** 주민등록등본상 출생일 기준, 입양의 경우에는 입양신고일 기준
- **무주택** 입주자모집 공고일 현재 무주택이면 가능

저소득 기준

🏠 국민임대주택

- **60㎡ 이하** 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자 (50㎡ 이하의 주택은 50% 이하인 자에게 우선공급)
- **60㎡ 초과** 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 자

🏠 기존주택 전세임대주택

- 「국민기초생활보장법」 제2조 제2호에 따른 기초생활수급자 또는 동법 시행령 제3조의2에 따른 차상위계층

🏠 10년임대주택 · 소형분양주택

- **외 별 이** 해당세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 자
- **맞 별 이** 해당세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 자

07년 도시근로자 가구당 소득('08. 통계청)

- ▶ 70% : 월평균 2,572,802원, 연평균 30,873,618원
- ▶ 100% : 월평균 3,675,431원, 연평균 44,105,169원

청약자격은

기존 청약통장 가입자

☞ 청약통장에 가입한지 12개월이 경과된 자로서,

(단, '08.12.31까지는 6개월이 경과된 자도 청약 가능)

- 청약저축 : 매월 약정납입일에 월납입금을 12회 이상 납입한 자
- 청약예금 : 다음의 예치금액에 상당하는 금액을 예치한 자
- 청약부금 : 매월 약정납입일에 월납입금을 12회 이상 납입하여 다음의 예치금액 이상을 납입한 자

특별시 및 부산광역시	기타 광역시	특별시 및 광역시를 제외한 시·군 지역
300만원	250만원	200만원

▶ 「주택공급에 관한 규칙」 부칙 제7조에 따라 85㎡ 초과 102㎡ 이하 민영주택에 청약이 가능한 청약예금 가입자도 청약 가능 (특별시·부산 : 600만원, 기타 광역시 : 400만원, 그 외 : 300만원)

☞ 청약통장별 대상주택

- 청약저축은 국민임대과 10년임대, 공공건설60㎡이하 분양주택에 청약 가능
- 청약예·부금은 민간에서 건설하는 10년임대, 60㎡이하 민영 분양주택에 청약 가능

청약통장의 종류 및 일반공급시 대상주택

	청약저축	청약부금	청약예금
가입대상	무주택 세대주	20세이상 개인	20세이상 개인
저축방식	매월 일정액 납입	매월 일정액 납입	일시불 예치
대상주택	85㎡이하 공공기관 건설주택등	85㎡ 이하 민영주택	모든 민영주택 85㎡초과 공공주택
	민간건설 기금지원 중형주택(60~85㎡)		

※ 국민임대주택 중 50㎡ 이하와 기존주택 전세임대주택은 청약통장 가입과 상관없이 공급신청 가능

기타 청약자격

🏠 거주지역 제한 (일반공급과 동일하게 적용)

- 입주자모집 공고일 현재 당해 주택건설지역 거주자만 청약이 가능
(단, 수도권은 하나의 지역으로 보되, 동일 순위안에서는 당해 주택건설 지역 거주자가 우선)

🏠 재당첨제한 및 당첨자명단관리 (10년임대, 소형분양에만 해당)

- 분양가상한제 주택에 당첨된 사실이 있는 경우에는 다음 기간동안 신혼부부 주택 특별공급 신청불가
가. 수도권 과밀억제권역 및 성장관리권역 : 당첨일로부터 10년간
나. 그 외지역 : 당첨일로부터 5년간
- 특별공급은 1회에 한하여 공급이 가능하고, 당첨자로 선정된 경우에는 향후 5년간 투기과열지구안에서 제 1순위로 청약이 불가



입주자 선정방법은

🏠 결혼 년차에 따라 순위제 규정

(입주자모집공고일 현재 기준)

- 1순위 : 혼인기간이 3년이내이고, 그 기간에 출산하여 자녀가 있는자
- 2순위 : 혼인기간이 3년 초과 5년 이내이고, 그 기간에 출산하여 자녀가 있는자

🏠 동일 순위내에서 경쟁이 있는 경우에는 자녀수가 많은 자가 우선

- * 재혼한 경우에는 재혼기간내 출산하여야만 청약자격이 발생하나, 우선순위 선정에 있어서는 전 배우자와의 혼인관계에서 출산한 미성년 자녀도 자녀수에 포함
- * 수도권외의 경우에는 동일순위내에서 경쟁이 있는 경우 당해 주택건설지역 거주자가 우선하고, 거주지역까지 같은 경우에는 자녀수 많은 자가 우선

🏠 동일 순위내에서 자녀수도 같은 경우에는 추첨에 의해서 당첨자 선정



소득기준 확인 방법은

소득기준 확인방법

🏠 **가구당 소득의 산정에 포함되는 대상은 주민등록등본상 세대주 및 20세이상의 세대원이며, 주민등록표상 분리된 배우자가 있는 경우에는 세대가 분리된 배우자도 세대원으로 간주**

▶ 따라서 세대분리 배우자도 소득증빙서류 등 징구

🏠 **월평균소득 = 연간소득 / 근무월수**

- **연간소득** : 근로자인 경우에는 비과세소득이 제외된 전년도 근로자원천징수 영수증상의 총급여액(21번)을, 사업자인 경우에는 전년도 종합소득세 소득금액 증명원본상 과세대상급여액을 기준
- **근무월수** : 근로자인 경우에는 재직증명서상의 근무월수를, 사업자인 경우에는 사업자등록증상의 기간을 기준

🏠 **배우자가 소득이 있는 경우(10년임대 및 소형분양의 소득기준 완화조건) 라는 것은 배우자가 6개월 이상 근로에 종사하여 급여를 받은 경우로, (이 경우에도 부부 중 1인의 소득이 전년도 도시근로자 평균소득의 70%를 넘지 않아야 함)**



세부유형별 소득산정방법은

유형별 소득산정방법

☞ 우선, 사업주체는 건강(의료)보험증을 확인하여 세대주 및 20세이상 세대원이 직장 가입자인지 지역 가입자인지 여부를 판별하여 구비서류를 징구

☞ 직장 가입자인 경우

• 일반 근로자

- ① 전년도 근로소득원천징수영수증 원본(직인날인) 또는 전년도 소득금액증명 원본
- ② 재직증명서 징구
(전년도 전직 근로자의 경우에는 원천징수영수증상의 근무처별 소득 명세표상 주/현총급 여액과 근무기간을 통해 월평균소득을 산정)

* 연말정산 등으로 인해 전년도 근로소득원천징수영수증이 발급되기 전에 특별공급 신청을 하는 경우에는 전전년도 근로소득원천징수영수증을 징구

• 금년도 신규취업자 또는 금년도 전직자

- ① 금년도 월별 근로소득원천징수부 사본(직인날인)
- ② 재직증명서(직인날인)
- ③ 직장의 사업자 등록증 사본 징구

• 직장 가입자이나 근로소득원천징수영수증 발급이 안되는 경우(보육교사, 학원강사등)

- ① 사업자의 직인이 날인된 총급여액이 기재된 근로계약서 또는 월별급여명세표 (근로소득지급조서)를 징구

☞ 지역 가입자인 경우

• 일반과세자, 간이과세자, 면세사업자

- ① 전년도 종합소득세 소득금액증명 원본
- ② 사업자등록증 사본 징구

• 간이과세자 중 소득금액증명이 발급되지 않는 자

- ① 간이과세자 사업자등록증명 원본 징구
(단, 배우자가 소득이 있는 경우 소득금액 증명 반드시 제출)

• 법인사업자

- ① 전년도 종합소득세 소득금액증명 원본
- ② 법인등기부등본 징구

• **금년도 개업한 개인사업자, 법인사업자등**

- ▶ 국민연금가입자 : ① 국민연금정보자료통지서(징수원부) 또는 국민연금보험료 납입증명서를 통해 표준(기준) 소득월액으로 월소득을 적용
- ▶ 국민연금에 미가입자 :공고일과 가장 가까운 시기에 신고한 부가가치세 신고서상의 과세금액 및 사업기간을 확인하여 적용

• **보험모집인, 방문판매원**

- ① 사업소득원천징수영수증상의 당해연도 소득금액과 수입발생기간으로 산정

• **국민기초생활수급자**

- ① 국민기초생활수급자증명서 징구
(세대주가 수급자인 경우 해당세대 전체가 기준소득 이하인 것으로 인정)

• **비정규직 근로자, 일용근로자등**

- ① 사업자의 직인이 날인된 총급여액이 기재된 근로계약서 또는 월별급여명세서(근로소득지급조서)를 징구하여 월소득을 산정
- ② 상기 서류를 발급받지 못할 경우에는 국민연금정보자료 통지서 또는 국민연금보험료 납입증명서를 징구하여 표준(기준)소득월액으로 월소득 적용

🏠 근로자 및 자영업자가 아닌 자로서 소득입증서류로 제출할 자료가 없는 무직자

비사업자 확인각서를 제출받은 후 국세청의 홈텍스 홈페이지(www.hometax.go.kr)에서 사업자 등록상태를 조회하여 비사업자임을 확인

* 비사업자 확인각서를 제출받았으나 사업자 등록상태 조회결과 사업자로 확인된 경우 당첨 취소

휴직등의 경우 소득산정방법

🏠 직장 가입자 중 전년도 휴직 등으로 인해 소득이 평상시와 다른 경우에는 정상적으로 근무한 경우의 소득을 추정하여 소득을 산정

- **전년도 중 일부 기간만 휴직등을 한 경우**
정상적으로 근무한 기간동안의 소득과 근무월수로 산정
- **전년도 전체에 걸쳐 휴직등을 하고 당해연도 복직할 경우**
당해연도 근로자원천징수부와 재직증명서를 징구하여 산정
- **기타 월평균소득의 추정이 불가능한 자**
본인의 재직증명서와 본인과 동일한 직장의 동일 직급, 동일 호봉인 자의 전년도 근로자 원천징수영수증과 재직증명서를 징구하여 확인

〈참고〉 비사업자 확인각서 서식

비사업자 확인각서

(신혼부부용 보금자리 주택 특별 공급 신청자용)

본인은 신혼부부용 보금자리 주택을 신청함에 있어 신청구비서류 중 “자영업자가 아님을 증명하는 서류”를 제출하지 않았음을 확인하며, 향후 사업자등록상태 검색결과 사업자임이 판명될 경우(허위서류 제출) 당첨취소 또는 주택공급 계약의 취소 및 관련 입주자저축의 해약 등의 조치가 있더라도 이에 대해 이의를 제기치 않을 것을 확약합니다.

※ 만20세 이상만 기재

신청자	관계	성명	주민등록번호	확인
근로자 및 자영업자가 아닌자			-	
			-	
			-	
			-	
			-	

20 년 월 일

신청인 : (인)

세부 소득산정관련 Q&A

Q 배우자가 군복무중이어서 건강(의료)보험증이 없는경우

A 국민임대신청시 신청자 혹은 배우자가 군복무중일 경우 군복무확인서와 의료보험자격득실확인서를 지참

이 경우 군복무자(직업군인 제외)는 소득이 없는 것으로 간주하고 군복무자의 배우자의 소득만 파악

Q 종교기관(교회, 사찰)이 신청인 앞으로 등록되어 있는 경우

A 소득신고 및 국민연금 가입의무가 없고, 종교기관이 신청인 앞으로 등록되어있을 경우 대표자가 무보수임을 증명할 수 있는 “정관”등을 첨부하여 소득증빙서류로 준용

Q 신청자 명의로 사업자(법인) 등록되어 있으면서 본인이 당해 사업장의 근로자인 경우

A 소득금액증명서상의 사업소득과 법인 인감이 날인된 소득증빙서류 (근로소득원천징수영수증, 근로소득지급조서 등)로 근로소득을 확인한 후 두 소득액을 합산

Q 직업이 프리랜서이고 소득이 불규칙할 경우

A 종합소득세를 신고한 사람의 경우 소득금액증명으로 소득을 확인하고, 신고하지 않은 사람의 경우 계약서 상의 계약금액으로 소득유추



제출서류

종류	세부내역
가족관계증명서	배우자 및 자녀에 관한 사항 확인 입양인 경우에는 입양관계 증명서 또는 친양자입양관계증명서
혼인관계증명서	혼인신고일 확인
청약통장가입 확인서	청약통장 가입기간 및 예치금액(청약예금인 경우)확인
주민등록등본 또는 초본	세대주 본인여부, 세대원 주소지 등 확인 배우자가 분리된 세대의 경우에는 배우자의 주민등록등본도 징구
건강(의료)보험증 사본	세대주 및 만20세 이상 세대원 전원이 표시

공고일 이후 발행분으로 세대주 및 만20세 이상 세대원 전원의 소득입증서류(배우자 분리세대는 배우자의 소득입증서류도 징구)

소득입증 서류목록

해당자격	소득입증 제출서류	발급처	
근로자	일반근로자	전년도 근로소득원천징수영수증 사본 (직인날인) 혹은 전년도 소득금액증명서(재직증명서 첨부)	해당직장 /세무서
	신규취업자	금년 근로자원천징수부 사본(직인날인)	해당직장
자영업자	일반과세자 간이과세자 면세사업자	전년도 종합소득세 소득금액증명 원본 사업자등록증 사본	세무서
	간이과세자 중 소득세미신고자	간이과세자 사업자등록증 사본	세무서
	신규사업자	국민연금정보자료통지서 또는 국민연금보험료납입증명서 사업자등록증 사본	국민연금 관리공단 /세무서
	법인사업자	전년도 종합소득세 소득금액증명 원본 법인등기부등본	세무서
보험모집인 방문판매원	사업소득원천징수영수증	세무서	
국민기초생활수급자	수급자 증명서	동사무소	
비정규직 근로자 일용직 근로자	총급여액이 명시된 근로계약서 또는 월별 급여명세 표(직인날인) 또는 근로소득지급조서(직인날인)	해당직장	
무직자	비사업자 확인 각서 (별지서식 2)	접수장소	

특별공급 신청 절차는

1 특별공급 대상자인지 여부 확인

- 청약통장, 혼인기간, 출산여부, 무주택여부, 소득수준, 거주지역 등 신혼부부 특별공급 청약자격에 해당하는지 여부 확인



2 입주자모집공고문 확인

(입주자모집공고문은 당해 사업주체 혹은 지자체 홈페이지나 일간신문을 통해서 확인)

- 신청하고자 하는 단지의 형별 특별공급호수, 분양가격(임대주택은 임대조건) 등을 확인
- 특별공급 신청일정 및 장소, 제출서류(소득입증서류 등) 확인



3 특별공급 신청 및 계약

- 신청서 작성 및 모집공고문 상의 제출서류 발급
- 모집공고문상의 청약기간에 방문신청 또는 인터넷신청
(인터넷 신청이 가능한 것으로 모집공고문에 명시된 경우에만 가능)
- 당첨자발표 후 주택소유여부, 분양가상한제 주택 당첨여부 등을 확인하여 조건을 모두 만족한 당첨자는 사업주체와 공급계약을 체결

특별공급 신청서

[앞면]

신청자 인적사항	성명		주민등록번호	
	주소		연락처	집:
				휴대폰:
이메일:				
배우자 인적사항	성명		주민등록번호	
단지명			사업주체	
신청규모		m ²		
신혼부부 특별공급 청약자격 해당여부 : 뒷면				
대리신청의 경우				
대리신청인			주민등록번호	
<p>10년임대등 공공임대주택, 소형분양주택의 경우 다음과 같은 제한에 유의</p> <ul style="list-style-type: none"> • 분양가상한제 적용주택의 당첨자는 주택공급에 관한 규칙 제23조에 의거하여 85㎡이하 분양주택의 경우 해당 수도권 지역에서는 10년, 그외지역에서는 5년, 85㎡초과 분양주택의 경우 해당 수도권 지역에서는 5년, 그외지역에서는 3년간 다른 분양주택의 입주자로 선정될 수 없으므로 특별공급 신청을 할 수 없음 • 특별공급에 당첨된 자는 주택공급에 관한 규칙 제19조의 의거 특별공급에 신청할 수 없음 				

위의 기재사항이 사실과 다르거나, 위 기재 내용을 검색 또는 확인결과 자격이 다르거나 유주택자로 판명될 경우에는 당첨취소 및 계약해제는 물론 관계법령에 의거 처벌되더라도 이를 감수할 것을 각서하고 위와 같이 신청합니다.

년 월 일
신청인 (인)
귀하

(뒷면)

신혼부부 특별공급 자격요건 구비여부		
혼인신고일	☞ 혼인관계증명서	
미성년인 자녀수 및 출생신고일 (입양신고일)	명	
	1	
	2	
	3	
	4	
	☞ 가족관계증명서* (입양한 경우에는 입양 관계증명서 또는 친양자 입양관계 증명서로 확인)	
월평균 소득	소득증빙서류(별포1), 재직증명서, 사업자등록증등	
	가구 총계	원
	세대주	(연간소득 원 / 재직기간 개월) 원
	배우자	(연간소득 원 / 재직기간 개월) 원
	세대원	(연간소득 원 / 재직기간 개월) 원
	세대원	(연간소득 원 / 재직기간 개월) 원
청약통장 가입기간	☞ 청약통장가입확인서	
무주택	☞ 국토해양부 주택소유여부 전산검색으로 확인 국민임대주택은 토지 및 자동차 검색도 필요	
당해지역 거주여부	☞ 주민등록등본 또는 초본 (입주자모집공고일 현재 기준)	

전세 · 구입자금 지원 조건은

전세자금 지원제도

- **신청자격** 연간소득(세대주기준)이 3천만원 이하인 무주택 세대주
- **지원한도** 호당 6천만원 이내(전세가격 70% 범위내)
- **지원금리** 年 4.5%
- **상환조건** 2년이내 일시상환(2회연장 가능, 최장 6년)

구입자금 지원제도

- **신청자격** 연간소득(부부합산) 2천만원 이하인 무주택 세대주
- **지원요건** 호당 1억원 이내
- **지원금리** 年 5.2%
- **상환조건** 1년거치 19년 또는 3년거치 17년 원리금 균등분할상환

▶ 신청장소

국민주택기금 수탁은행, 우리은행, 농협, 신한은행, 하나은행, 기업은행
(☞ 은행 상담창구 이용)



'08년 신혼부부주택 공급예정단지

공공기관 공급계획만 집계한 것(사업추진일정에 따라 변경가능)임

※ 민간 사업주체의 공급계획은 추정곤란

공급 시기	공급 유형	지역	지구명	공급 세대	신혼부부 공급세대	공급업체
7월	국민임대	인천	인천박촌	230	69	주택공사
		부산	부산고촌	1,084	325	
8월	국민임대	경기	남양주장현2	822	247	주택공사
			오산세교	1,167	350	
		오산세교	736	221		
		강원	철원동송	332	100	
		충북	음성신천	516	155	
		충남	공주신관6	517	155	
소형분양	대구	경남	사천용강	496	149	주택공사
		대구	대구신천1-2	316	95	
9월	국민임대	경기	양주고음	861	258	주택공사
			파주운정	1,165	350	
		광명소하	2,665	800		
		대전	대전봉산	853	256	
		부산	부산송정2	890	267	
		전북	김제검산3	349	105	
10년임대	경기	경북	김천대신	422	127	전북개발공사
		전북	전북익산	700	210	
10년임대	경기	파주운정	700	210	주택공사	
		경기	양주고음	2,400	720	주택공사
10월	국민임대	김포마송	1,650	495		
		대구	대구율하1	457	137	
		부산	부산안락3	636	191	
		강원	속초청대	371	111	
		충남	논산대교	548	164	
		충북	충주연수6	498	149	
		전북	고창읍내	586	176	
		경남	밀양삼문	861	258	
		서울	창원도계	504	151	
		10년임대	경기	강동강일	미정	미정
경기	하남풍산			777	233	경기지방공사
소형분양	경기	오산세교	832	250	주택공사	
		경기	시흥복음자리	48	14	주택공사
11월	국민임대	경기	용인홍덕	866	260	주택공사
			군포부곡	1,452	436	
		부산	부산정관	1,301	390	
		강원	동해송정	203	61	
		충남	서천사곡	492	148	
		전북	익산움숯골	320	96	
소형분양	경기	광주	광주수원	1,067	320	주택공사
		경기	광명신촌	57	17	
12월	국민임대	경기	김포양곡	1,355	407	주택공사
		충남	천안청수	1,456	437	주택공사
소형분양	부산	부산정관	374	112	주택공사	

저소득 신혼부부의
주택마련 및 주거비 부담 경감을
적극 지원하여
결혼 및 출산을 촉진

주택구입 욕구가 큰
젊은 연령층의 주택수요를
충족시킴으로써
전반적인 주택시장
안정에도 기여하기 위하여
최선을 다하겠습니다.



www.mltm.go.kr



427-712 경기도 과천시 관문로 88번지 정부과천청사
TEL (주)1599-0001 (야) 02-503-7400
FAX (주)02-2150-1000 (야)02-504-3258