LH 한국토지주택공사 서희스타힐스

신혼부부 특별공급 및 유의사항

■ 청약신청 유의사항

- 자세한 사항은 청약안내 입주자모집공고를 참조하시기 바랍니다.

구분	내용
대상자	'주택공급규칙' 관련 규칙」제4조에 해당하는 자로 최초 입주자모집공고일 현재 경기도 공공주택지구 내 주택수가 가구수기준(2가도 및 시설특별시 인천광역시의 지역에 거주하고 본인기간이 7년 이내)혼인신고일 기준, 재혼 포함)인 무주택세대구성원(신혼부부는 혼인신고일부터 입주자모집공고일 전일까지 계속 무주택자이어야 함)"으로서 "신혼부부 주택 특별공급 운용지침」에 정하는 소득기준 또는 자산기준을 충족하는 자 1. 단, 혼인기간 중 주택을 소유한 적이 있는 자는 2018.12.11. 전 기준주택을 처분한 이후 입주자모집공고일까지 계속하여 무주택자이어야 하며 입주자모집공고일까지 혼인신고를 하지 않은 사실혼 관계에 있는 자는 제외함 - 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원에 해당하는 자로서 입주자모집공고일 현재 경기도 공공주택지구 내 주택을 공급받아 입주한 자 - 입주자모집공고일 현재 「주택공급규칙」 제2조에 따른 청약단위 지역(이하 "청약단위 지역"이라 함)에 거주하고 있는 자 - 출산한 가족관계증명서 및 주민등록표 등본으로 판단하며, 입신의 경우 임신진단서, 입양의 경우 입양관계증명서상의 및 친양자의 경우 입양관계 증명서 상 입양신고일이 적용됨)을 등로 확인 - 입신의 경우 부부 세대주 세대 2 출산 관련 자료(출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서, 임신 지속 시 임신진단서)를 추가로 제출하여야 하며 세대 미재출, 허위 임신, 불법낙태의 경우 당첨하소, 및 부적격 처리되어 향후 신청이 제한됩니다. (출산 관련자료는 공고일 현재 임신사실 확인이 가능해야 함) - 소득기준 : 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득(4인 이상 세대는 가구원수 기구당 월평균소득을 말한다) 기준의 140%이하인 자(신혼부부 모두 소득이 입주 160% 이하)

입주자모집공고일	상시근로자 소득기준 확인 시점	사업자 및 프리랜서 등 소득 확인 시점
2024.02.20	(해당 세대의) 전년도도 소득	(해당 세대의) 전년도도 소득

- **자산기준 : 해당 세대의 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득 기준의 100%이하인 자로 초과하나, 해당 세대의 부동산가액기준(3억3,100만원) 이하에 해당하는 자는 추첨제 자격으로 신청 가능**
  - **※ 부동산가액 산출기준 : 「공공주택 특별법 시행규칙」제3조제2항 및 「공공주택 입주자 모집 지침 관련 민무자리기준」제4조에 따라 산출된 금액으로서 「국민건강보험법 시행령」제42조제1항에 따른 보험료 부과점수 산정방법에 정한 재산등급 29등급에 해당하는 재산금액의 상한과 하한을 산술평균한 금액**
  - ※ 배우자 분리세대의 경우에는 주민등록이 분리된 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원도 주택을 소유하지 아니하여야 함
  - ※ 입주자저축에 가입하지 않아도 됨
(최초 입주자모집공고일 현재 「주택공급규칙」 제2조에 따른 청약단위 지역요건을 갖추어야 합니다)
- **2021.11.16.** 개정된 「주택공급에 관한 규칙」에 의거 인정주택 신혼부부 특별공급은
  - ① 세대수의 50%를 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득 기준의 100% 이하인 자(**신혼부부 모두** 소득이 있는 경우 120% 이하)에게 우선공급
  - ② 세대수의 20%(우선공급에서 미분양된 주택을 포함)를 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득 기준의 **140%** 이하인 자 (**신혼부부 모두** 소득이 있는 경우 **160%** 이하)인 자에게 해당하는 일반공급(우선공급에서 입주자로 선정되지 않은 자를 포함)
  - ③ 남은 주택(일반공급에서 미분양된 주택을 포함)은 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득 기준에따라 소득이 있는 경우 140%, 신혼부부 모두 소득이 있는 경우 160%이 초과하나 부동산가액 기준을 충족하는 자(일반공급에서 입주자로 선정되지 않은 자를 포함)를 대상으로 추첨의 방법으로 공급

당첨자 선정 방법	

- 특별공급은 무주택세대구성원에게 1세대 1주택(공급일을 신청하는 경우에는 1세대 1명을 말한다)으로 공급하므로 세대 내 2명 이상이 각각 신청하여 1명이라도 선정되면 되면, 입양자는 부적격당첨자로 처리되고, 예비입주자는 입주자로 선정될 기회를 제공받을 수 없으니 유의하시기 바랍니다.

경쟁이 있는 경우 당첨자 선정방법	

- 우선공급 또는 일반공급에서 경쟁이 있는 경우 최초 입주자모집공고일 현재 제공이 유예에 해당하는 자에게 우선공급 합니다.
  - ① 제1순위 : 현재 혼인기간에 있는 배우자와의 혼인기간 중 3자녀 출산(입신 중이거나 입양한 경우 포함)하여 자녀가 있는 자(단,법,제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인외의 출생자인자를 포함)에게 해당하는 세대를 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득 기준에따라 출생신고한 경우를 말한다)
    - * 재혼일 경우에는 입주자모집공고일 현재 혼인관계에 있는 배우자와의 혼인기간 내 임신 중이거나 출산(입양포함)한 자녀가 있는 경우에만 해당
  - ② 제2순위 : 제1순위에서 미나타는 자 → 무자녀 또는 2자녀인 자. 2018.12.11. 전 기준 주택을 처분하고 무주택기간이 2년을 경과 중이 내에서 경쟁이 있는 경우
  - ③ 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역거주자(경기도 광주시에 1년 이상 계속 거주한 자)
  - ④ 미성년 자녀(세대주 포함한다) 수가 많은 자
    - * 재혼인 경우 이전 배우자와의 혼인관계에서 출산 · 입양한 미성년자녀(전혼자녀)를 포함하되, 그 자녀가 신청자 또는 세대 분리된 재혼관계에서 동일한 주민등록표등본 상에 등재되어야 함
    - * 재혼 배우자의 전처(혼인관계 배우자)의 자녀는 신청자와 동일한 주민등록표등본에 등재되지 않은 경우만 해당
  - ⑤ 미성년 자녀(세대주 포함한다) 수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 자
- 추첨제에서 경쟁이 있을 경우 수위 상관없이 해당 주택건설지역 거주자(경기도 광주시에 1년 이상 계속 거주한 자)한테 우선공급하고, 경쟁이 있는 경우 추첨으로 결정합니다.
  - ※ 입신부부 또는 입양부부가 신혼부부 특별공급과 입주자로 선정되 경우, 사업주체는 입주예정자에게 입주자모집기간 개시일 전까지 출산 및 입양 관련 서류(출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서 등) 제출을 요구하여 출산여부 및 입양상태를 확인할 수 있습니다. 입양의 경우에는 가족관계증명서 입양내역기 전혀 입주자모집기간 개시일 이후 발급받은 가족관계증명서상 입양관계증명서를 확인하고, 입신부부의 임신상태가 입주자모집 개시일까지 지속되는 경우에는 입주예정자가 입주하기 전에 입주자모집기간 개시일 이후 발급받은 임신진단서를 제출 이를 확인할 수 있으며 입주예정자가 전한 서류를 제출하지 않거나, 발생 낙태 또는 입주 전 파양한 사실이 판명되는 때에는 계약체결 취소할 수 있습니다.

■ 2020년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득 기준

- 자세한 사항은 청약안내 입주자모집공고를 참조하시기 바랍니다.

공급유형		구분	2022년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득 기준					
			3인 이하	4인	5인	6인	7인	8인
소득 기준 구분	우선공급 (기준소득, 50%)	배우자 소득이 있는 경우	100% 이하	~6,509,452원	~7,622,056원	~8,040,492원	~8,701,639원	~9,362,786원	~10,023,933원
		신혼부부 모두 소득이 있는 경우	100%초과~120% 이하	6,509,453원~7,811,342원	7,622,057원~9,146,468원	8,040,493원~9,648,591원	8,701,640원~10,441,967원	9,362,787원~11,235,343원	10,023,934원~12,028,720원
	일반공급 (상위소득, 20%)	배우자 소득이 있는 경우	100%초과~140%이하	7,811,343원~9,113,233원	9,146,469원~10,670,879원	9,648,591원~11,256,689원	10,441,967원~12,182,295원	11,235,344원~13,107,900원	12,028,721원~14,033,506원
		신혼부부 모두 소득이 있는 경우	120%초과~160%이하	9,113,234원~10,415,123원	10,670,879원~12,195,290원	11,256,689원~12,864,787원	12,182,295원~13,922,622원	13,107,901원~14,980,458원	14,033,507원~16,038,293원
소득기준 초과 / 자산기준 충족 (수정제 30%)		배우자가 소득이 있는 경우	140%초과 부동산가액 (3.31억원) 충족	9,113,234원~10,670,879원	10,415,124원~12,195,291원	10,670,879원~12,864,787원	11,256,690원~13,922,622원	12,182,296원~14,980,458원	13,107,901원~16,038,293원
		신혼부부 모두 소득이 있는 경우	160%초과 부동산가액 (3.31억원) 충족	10,415,124원~12,195,291원	12,195,291원~12,864,787원	12,864,787원~13,922,622원	13,922,623원~14,980,458원	14,980,459원~16,038,294원	16,038,294원~

- **기준소득 : 신혼부부 모두 소득이 있는 경우, 부부 중 1인이 소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득의 100%를 초과하지 않아야 하며, 부부 중 1인 소득이 월평균 소득기준 100%초과시 일반공급 20%(상위소득)신혼부부 모두 소득이 있는 경우 (월평균 소득기준 120%초과~160%이하)을 선택하셔야 합니다.**
- **상위소득 : 신혼부부 모두 소득이 있는 경우, 부부 중 1인이 소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득의 140%를 초과하지 않아야 함**
- **주 참 제 : 해당 세대의 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득 기준(해당자 소득이 있는 경우 140%, 신혼부부 모두 소득이 있는 경우 160%)은 초과하나, 해당 세대의 부동산가액 기준(3억3,100만원) 이하에 해당하는 자**

※ 9인 이상 가구 소득기준 → 8인 가구원수별 가구당 월평균소득 * (1인당 월평소득(666,147) * (N-8), 100% 기준) ※ N → 9인 이상 가구원수
※ (가구원수 산정 기준) 부주택세대구성원 전원으로 산정, 단, 입주자모집공고일 현재 6개월 이내에 결혼(혼인)되, 공급신청자의 직계존속(공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함)의 배우자의 직계존속을 포함)을 기준으로 최 1년 이상 계속하여 공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대를 주민등록표에 등재되어 있는 경우에만 포함.
※ (월평균 소득산정 대상자) 가구원수에 포함되는 가구원 중 만19세 이상인 성년자(세대주인 미성년자자(자녀,양육,형제자매 부양) 포함).
단, 세대원이 실종 등으로 소득파악이 불가능한 경우에는 주민등록등본 말소를 확인하고 소득산정 대상에서 제외
※ (월평균소득) 소득산정 대상자별 월평균소득을 합산한 금액, 근로자의 경우에는 비과세소득이 제외된 전년도 근로소득원천징수영수증상의 총급여액(과세)및 소득금액증명상의 차감전 총액(수입금액)을 근로기간(재직중에상)의 근무월수으로 나누어 산정하고, 사업자인 경우에는 전년도 소득금액증명 원본상 소득금액을 사업기간(사업자등록증상의 기간)으로 나누어 산정
※ 소득산정은 청약신청자의 소득(근속자는 사업자, 신규취업자, 이직자, 신규사업자, 프리랜서 등)에 따라 산정방식이 달리 적용되므로 본인의 상황을 구체적으로 고려하여 입주자모집공고 확인하여야 하며, 소득증빙자료가 제출되지 않으면 부적격처리되 또는 계약포기로 간주될 수 있으니 반드시 본인의 자격요건 및 증빙서류를 준비한 후 청약하시기 바랍니다.

■ 자산보유기준

구분	자산보유기준	자산보유기준 세부내역
부동산 (건물+토지)	3억 3,100만원 이하	• 건축물가액은 해당 세대가 소유하고 있는 모든 건축물의 지방세법 시가표준액으로 하되, 없는 경우 지자체장이 결정한 시가표준액 적용 건축물 종류 / 지방세정 시가표준액 주택: 공동주택(아파트, 연립, 다세대) / 공동주택가격(국토교통부) 주택: 단독주택 / 표준주택가격(국토교통부) 또는 개별주택가격신 공 구청장) 주택외 / 지방자치단체장이 결정한 가액 주택외 / 지방자치단체장이 결정한 가액 • 토지가액은 지목에 상관없이 해당 세대가 소유하고 있는 모든 토지의 공시가격 (표준지 개별공시지가에 면적을 곱한 금액. 단, 아래 경우는 제외 - 「농지법」제2조제1호에 따른 농지로서 같은 법 제49조에 따라 관할 시 · 구 · 읍 · 면의 장이 관리하는 농지전부에 공문 농업인과 소유자로 등재된 경우 - "초지법」제2조제1호에 따른 초지로서 소유자가 "축산법」제22조에 따른 축산업 허가를 받은 사람이며 축산업 허가증의 사업장 소재지와 동일한 주소인 경우 - 공부상 도로, 하천, 구거, 유지, 묘지, 사용되고 있는 경우 - 종중소유 토지(건축물을 포함) 또는 문화재가 건립된 토지 등 해당 부동산의 사용, 처분 등이 금지되거나 현저히 제한을 받는 경우로서 입주예정자가 구체적인 사실관계를 입증하는 경우 • 건축물가액에 토지가액이 포함되지 않는 아주가동 건축물(공가, 오피스텔 등)의 부속토지는 토지가액에 포함(가액공시지가 기준)

■ 당첨유형별 제출서류

※ 모든 제출서류는 입주자모집공고일 이후 발급분에 한함니다.
※ 모든 제출서류는 반드시 "상세표기" 및 "전체공개" 로 발급하시기 바랍니다. (과거전산상황) 주민번호 내역/세대원 주민번호 및 지자다 포함 등)
※ 제출서류는 당첨자격 검수 과정에서 아래 명시된 서류 추가로 요청할 수 있습니다.

구분	서류유형 필수	해당자	발급기준	해당서류	유의사항
신혼부부 특별공급	○		당첨자	신분증 사본	주민등록증 또는 운전면허증, 여권 등
	○		당첨자	주민등록표 등본	상명 및 주민등록번호(세대원 포함), 주소 변동 사항 및 변동 사유, 세대 구성 사유 및 일자, 세대주 및 세대주와의 관계 포함하여 "상세" 및 필요
	○		당첨자	주민등록표 초본	상명 및 주민등록번호, 주소 변동 사항 · 사유 및 발생일(인정)기지 하는 기간 포함), 세대주 및 세대주와의 관계 포함하여 "상세" 및 필요
	○		당첨자	가족관계증명서	상명 및 주민등록번호(세대원 포함) 포함하여 "상세" 및 필요
	○		당첨자	출입국사실증명원	"출생일~2021년 현재" 내역 / 인터넷 정부24 (또는 주민센터에서 발급가능) 외특별공급 기준초반 당첨자는 제외
		○	당첨자 및 직계비속	혼인관계증명서	혼인여부 확인 및 무주택 확인 등 (상세로 발급) 쏘지제비속의 경우 만19세 이상자에 한함
		○	당첨자 및 세대원	무주택 소명자료	무주택 및 주택보유(소형저가주택, 농어가주택 등)를 증명하는 서류 - 건물등기부등본(건축물대장, 주택실사가격증명원, 주택실사가격확인원, 무허가건물확인서)
		○	당첨자 및 세대원	주민등록표 등본	상명 및 주민등록번호(세대원 포함), 주소 변동 사항 및 변동 사유, 세대 구성 사유 및 일자, 세대주 및 세대주와의 관계 포함하여 "상세" 및 필요
		○	[분리세대] 배우자	가족관계증명서	배우자 분리세대이며, 동일 주민등록등본 상에 직계존비속이 등재되어 있을 경우 (상명 및 주민등록번호 포함하여 "상세" 및 필요)
		○	[재혼] 배우자	가족관계증명서	전혼 자녀가 당첨자의 주민등록표상에 등재되어 있는지의 관계가 확인되지 않을 경우 "상세" 및 필요
		○	당첨자	혼외신고 증명서류	혼외관련 서류 (파건 및 출생 증명서, 사업 또는 근로관련 서류, 취업 또는 사업자 발급내역 등)
		○	당첨자	복무확인서	10년 이상 장기 복무 군인이 다른 주택 건설지역의 주택을 공급받으려는 자 (25년 이상 장기복무군인 포함)
		○	당첨자 및 상인대표자	건강보험자격득실 확 인서	공고일 이후 발행분으로 청약신청자 및 만19세 이상 세대원 전원의 건강보험 자격득실확인서 제출(상명 및 주민등록번호 포함하여 "상세" 발급
		○	당첨자 및 상인대표자	소득증빙서류	공고일 이후 발행분으로 주택공급신청자의 세대주 및 만19세 이상 세대원 전원의 소득입증서류 원본. 배우자 분리세대는 분리된 배우자의 상명 및 주민등록표상의 만19세 이상 세대원 전원의 소득입증서류 포함. (소득증빙서류 원본)
		○	당첨자 및 세대원	부동산 소유현황	• 소득기준은 초과하나 부동산가액기준을 충족하는 조건으로 신청한 자는 본인과 세대구성원 전원의 서류를 모두 제출 • (법급기한) 대법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr) > 등기열람/발급 > 부동산 > "부동산 소유 현황"으로 한 통이 있는 경우에는 신청 결과) • 발급 시 (주민등록번호 공개에 체크
		○	당첨자 또는 배우자	임신진단서	입주자 모집공고일 이후 의료법에 의한 의료기관에서 발급
		○	당첨자 또는 배우자	입양관계증명서	자녀가 입양인 경우 입양관계증명서 또는 친양자입양 관계증명서 제출
대리인신청시		○	당첨자	인감도장 인감증명서	본인 발급 인감증명서에 한함 (본인서명사실확인서 제출 시 제3자 대리신청은 불가)
		○	대리인	신분증 인장	당첨자 본인 외에도 두 제3자로 간주됨(직계존 · 비속 포함)

※ 상기 모든 증명서류는 최초 입주자모집공고일 이후 발행분에 한하며, 상기 구비 사항이 판비된 경우에 한하여 입주 가능합니다.
※ 신청자의 착오로 인하여 잘못 접수된 청약신청분이 당첨으로 인한 당첨하스 및 부적격 경우는 신청자 본인의 책임으로 사업주체에 이의를 제기할 수 없습니다.
※ 주민등록표등 · 초본 발급시 신청자의 성명 및 감상이 있는 경우 "주민등록번호", "세대주 상명 및 관계", "주소변동이력"을 생략하여 발급하지 않으니 반드시 "주민등록번호", "세대주 상명 및 관계", "주소변동 이력" 이 기재되어 있는 것을 확인하시기 바랍니다.
- 주민등록표등본 발급시 기재로항목이외의 항 내용 : 세대주성 사유, 현 세대원의 세대주와의 관계, 현 세대원의 전입일/변동일/변동사유, 교부대상자 외에 다른 세대원의 주민등록번호 및지자 및 상명
- 주민등록표초본 발급시 기재로항목이외의 항 내용 : 개인 인적사항 변경내용, 과거의 주소변동사항(전체내용), 과거의 주소변동사항 중 세대주의 성명과 세대주와의 관계
※ 특별공급 및 당첨자 서류 이외의 서류주제에서 추가서류 제출을 요구할 수 있습니다.

■ 신혼부부 특별공급 소득증빙서류 [또신혼부부 특별공급 당첨자 서류 제출 시]

구분		소득입증 제출서류	발급처
근로자	일반근로자	• 재직증명서(전년도 휴직기간이 있는 경우 · 휴직기간을 명시해 발급) [전년도 휴직기간이 있는 경우 · 전년도 급증근로소득에 대한 소득세원천징수증명서]	• 해당직장 • 세무서
	신규취업자 / 경력도 전직	• 재직증명서 · 급년도 근로소득 원천징수부 또는 급증근로소득에 대한 소득세 원천징수증명서	• 해당직장
	전년도 전직자	• 재직증명서 · 전년도 근로소득원천징수영수증	• 해당직장
자영업자	근로소득원천징수영수증이 발급되지 않는자 (건강보험증상 직장가입자 해당)	• 출급대역 및 근무기간이 기재된 근로계약서 또는 월별급여명세서 (근로소득지급조서)	• 해당직장
	일반과세자 / 간이과세자 / 면세사업자	• 전년도 종합소득세 신고자용 소득금액증명 · 사업자등록증	• 세무서
	간이과세자 중 소득금액증명이 발급되지 않는 자	• 국민연금보험료 납입증명서/국민연금납입증명 가입증명(해당시)서 또는 최근의 부가가치세 확정신고세부본)	• 세무서 • 국민연금관리공단
	신규사업자 등 소득금액증명이 발급되지 않는 자	• 국민연금보험료 납입증명서/국민연금납입증명 가입증명(해당시)서 또는 최근의 부가가치세 확정신고세부본) • 사업자등록증	• 국민연금관리공단 • 세무서
	법인사업자	• 전년도 종합소득세 신고자용 소득금액증명 • 법인등기부등본 및 사업자등록증	• 세무서 • 등기소
보험모집인 방문판매원		• 전년도 사업소득 원천징수 영수증 또는 전년도 사업소득자용 소득금액증명 또는 당해 회사의 급여명세표	• 세무서 • 해당직장
국민기초생활 수급자		• 국민기초생활 수급자증명서	• 주민센터
비정규직 근로자 / 일용직 근로자		• 계약기간 및 출급여명세표 근로계약서 또는 월별급여명세표 또는 근로소득지급조서 ※ 상기 서류가 없는 경우 국민연금보험료 납입증명서 및 연금산정용 가입내력확인서	• 해당직장 • 국민연금관리공단
무직자		• 비사업자 확인자소주택조사관 서류) • 전년도 기발행되지 모집공고 전까지 발부 소득이 없는 경우 소득 서류 제출 및 비사업자 확인자서 ※ 입주자모집공고일 현재 근로자 및 자영업자가 아닌 자로서 전년도 또는 당해 연도에 소득 없는 경우 (근로 또는 사업소득이 있는 경우 · 전년도 기발행되지 입주자모집공고일 현재까지의 총 소득을 등 기간으로 나누어 월평균소득을 산정	• 접수장소

※ 직전일인 없거나 사본, 직인날인 된 서류를 제출 전송 받은 경우는 인정하지 않음
※ 군복무중이어서 건강(의료)보험증이 없는 경우 · 군복무확인서와 의료보험자격득실확인서를 장구하고 이 경우 군복무자(직업군인 제외)는 소득이 없는 것으로 간주하고, 군복무자의 배우자 소득을 파악하여 월평균소득을 산정
※ 직업이 프리랜서이고 소득이 불규칙한 경우 · 종합소득세를 신고하는 경우에는 가장 최근에 신고한 종합소득세 신고소득금액증명 제출하되, 신고하지 않은 사람의 경우에는 계약서 상의 계약금액으로 소득을 환해 월평균소득을 산정
※ 자영업자이면서 근로자인 경우 · 전년도 사업소득에 대한 월평균소득과 근로소득에 대한 월평균소득을 각각 산정하여 합산하되, 사업소득이 손실로 되어 있으면 사업소득은 없는 것으로 하여 근로소득만으로 월평균소득을 산정