
 국토교통부	보 도 자 료		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2016. 11. 3(목) 총 24매 (본문 14매)	
담당 부서	국토교통부	주택정책과	• 과장 김이탁, 사무관 조성태·문희선·윤정원·최철승 • ☎ (044) 201-3318, 3321, 3324, 4089
	기획재정부	부동산정책팀	• 팀장 김동곤, 사무관 박환조 • ☎ (044) 215-2851
	※ 과제별 담당부서 및 연락처는 13~14페이지 참조		
보 도 일 시		2016년 11월 3일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신 [망]송 [민]터넷은 11.3(목) 08:30 이후 보도 가능	

□실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안□발표

- 서울, 경기부산 중 일부지역, 세종시 등은 '맞춤형 청약제도 조정' 및 '과도한 투자수요 관리'를 선별적으로 적용

[📍 조정 대상지역 : 5페이지 표]

- ① 맞춤형 청약제도를 통한 청약시장 과열완화 및 실수요자 당첨기회 확대
 - 전매제한기간 : 1년 연장 또는 소유권이전등기시까지로 조정
 - 1순위 제한 : 세대주 외, 5년 내 당첨자, 2주택 이상 소유자를 제한
 - 재당첨 제한 : 조정대상 당첨자는 1~5년간 동일 대상당첨 금지

- ② 과도한 단기 투자수요가 유입되는 것을 차단하기 위한 관리방안 실시
 - 중도금 대출보증요건 강화(계약금 5%→10%), 2순위에도 청약통장 필요
 - 1순위 청약일정을 '당해 / 기타' 분리, 청약가점제 자율시행 유보

- 실수요자에 대한 금융지원 지속

- 디딤돌 대출 등을 차질없이 지원, 내 공공분양주택 중도금 지원 등

- 정비사업 투명성 강화 및 청약시장 불법행위 근절

- [정비사업] 경쟁입찰·용역비공개 확대, 신고 활성화, 조합 운영실태 점검
- [청약시장] 불법행위 상시점검팀 구성운영, 신고포상금제 도입 등

I 추진배경

- 정부는 11월 3일, 관계기관간 협의 및 경제관계장관회의를 거쳐 「실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안」을 마련하였다.
- 정부는 ‘서민·중산층 주거안정’과 ‘주택시장의 안정적 관리’를 주택정책의 핵심기조로 견지하며 일관된 정책을 추진 중으로서,
 - 현 정부는 역대 어느 정부보다 많은 총 54만호의 공공임대주택을 공급하고 있으며, 행복주택·주거급여제도 등을 도입하고, 뉴스테이 정책을 통해 주거문화도 혁신해 나가고 있다.
 - 또한, 불필요한 규제를 개선하고 세제·금융지원 등을 통해 실수요자 중심의 주택시장 활력회복에 기여하였으며, 「8.25, 가계부채 관리방안」을 통해서도 수급 불균형 우려에 대해 선제적으로 대응하였다.
 - 이 같은 정책의 성과로 서민·중산층 주거안정 시책의 효과가 본격적으로 나타나고 있고, 주택시장도 활발한 거래가 이루어지는 가운데 주택 가격도 전반적으로는 급등이나 급락 없이 안정적인 흐름을 이어가고 있다.
- 그러나, 국내외 저금리 기조가 지속되고 늘어난 유동성이 주택시장으로 유입되면서 일부 지역에서 국지적인 불안 양상이 나타나고 있는 것이 사실이다.
 - 특히, 일부 재건축 예정 단지를 중심으로 집값이 단기간에 많이 오르고, 서울, 경기, 부산, 세종 등지의 일부 청약시장에서는 이상 과열 현상이 발생하였다.

- 단기 전매차익을 기대하는 투자수요가 과도하게 유입되면서 실수요자의 입지는 상대적으로 위축되는 문제가 발생하였다.
- 국지적이지만 이 같은 과열 현상이 더 심화되거나 다른 지역으로 확산될 경우 장래 주택경기의 조정 과정에서 가계와 경제 전반에 부담이 커질 우려가 있음을 감안하여
 - 정부는 국지적 과열이 발생한 지역에 대한 선별적·단계적 대응을 통해 시장 질서를 실수요자 중심으로 강화함으로써 주택시장을 안정적으로 관리하기 위한 대책을 마련하게 되었다.
- 이번 대책은 지역 주택시장에 대한 정밀한 분석을 통해 과도한 단기 투자수요 등에 의해 이상 과열이 발생하고 있는 지역을 선별하고 이들 지역에 대하여는 전매제한 제도, 청약 자격 등을 강화하여
 - 과열 현상과 주변 집값의 불안 소지를 완화해 나가는 한편, 실수요자의 내 집 마련 기회가 확대되도록 하는데 역점을 두었다.
- 정부는 전반적인 주택시장의 수급 여건과 거시경제 여건을 고려할 때, 장래 주택경기의 조정 가능성이 있고 지역별 주택시장의 차별화가 뚜렷해지고 있는 점에 유의하여 각 지역의 시장상황에 대한 맞춤형 정책을 마련하였다.
- 아울러, 정부는 불법전매, 다운계약, 청약통장 매매 등 주택시장 질서를 교란하는 행위는 행정력과 시스템을 동원하여 철저히 단속하고 강도 높게 처벌해 나갈 계획이다.
 - 한편, 불법·비리 소지가 여전히 남아 있는 재개발·재건축 등 정비사업에 대해서도 투명성을 높이기 위한 제도 개선을 적극적으로 추진해 나갈 계획이다.

- 이번 대책과 함께, 정부는 무주택 서민을 위한 디딤돌 대출 등 정책모기지를 지속 공급하고, 무주택 서민용 공공분양주택에 대한 중도금 대출 등에 대해서도 차질 없이 지원해 나갈 계획이다.
- 정부가 마련한 「실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안」의 주요 내용은 다음과 같다.

실수요자 중심의 주택시장 형성 유도 및 주택시장 안정적 관리

실수요자 당첨기회 확대 (국지적 시장과열 완화)		실수요자 금융지원	주택시장의 투명성 제고		
맞춤형 청약제도 조정	과도한 투자수요 관리	자금지원 및 금융부담 완화	정비사업 제도 개선	청약시장 불법행위 근절	
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 대상지역 <ul style="list-style-type: none"> · 서울 전지역, 경기·부산 일부 지역, 세종특별자치시 ◆ 택지유형 <ul style="list-style-type: none"> · 지역에 따라 공공 또는 민간 또는 모두 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 청약제도 조정 <ul style="list-style-type: none"> · 전매제한 기간 강화 : 1년 연장 또는 소유권이전등기시 · 1순위 제한 : 대상 주택 청약시 2주택 이상 소유자 제외 등 · 재당첨제한 : 1~5년간 재당첨 제한 ◆ 투자수요 관리 <ul style="list-style-type: none"> · 중도금 대출보증 발급 요건 : 계약금 5→10% · 2순위 청약시에도 청약통장 필요 · 1순위 청약일정 분리 : 당해/기타 구분 · 청약가점제 비율 유지(40%) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 정책모기지 지속 공급 <ul style="list-style-type: none"> · 디딤돌대출 등 모기지 차질없이 공급 · 적격대출의 은행별 한도 추가배정 등 ◆ 내분양 중도금 조정 <ul style="list-style-type: none"> · 1회차 납부시기도 4~8개월 연기하고, 중도금 비율 등 축소 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 경쟁입찰 확대 및 용역비 공개 <ul style="list-style-type: none"> · 일반경쟁 원칙, 민간수요자 전자조달시스템 사용 의무화 등 ◆ 금품·향응 수수 행위 신고 활성화 <ul style="list-style-type: none"> · 신고포상금 및 자진신고제 도입 ◆ 정비사업 대출보증 요건 강화 ◆ 정비사업 조합 운영실태 점검 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 청약시장 불법행위 상시점검팀 운영 <ul style="list-style-type: none"> · 정기점검 외 과열이 발생한 지역은 불시점검 실시 · 각 호별 분양권 및 주택 거래내역 파악시스템 구축 ◆ 신고제도 활성화 <ul style="list-style-type: none"> · 신고포상금 및 자진신고제 도입 ◆ 부적격 당첨자 청약 제한기간 연장 <ul style="list-style-type: none"> · 3개월→1년 	

1. 국지적 시장과열 완화 및 실수요자 당첨 기회 확대

- 과열이 발생하였거나 우려되는 지역·유형을 선별하여 맞춤형으로 대응하고자, 지역·유형별로 주택시장에 대한 분석을 실시하였으며,
 - 이에 따라 서울, 경기·부산 일부지역, 세종 등을 선정하여 맞춤형으로 청약제도를 조정하고, 과도한 단기 투자수요를 관리하여 국지적인 시장과열을 완화하고, 실수요자의 당첨기회를 확대하고자 한다.

대상지역 및 선정기준

□ 조정 대상지역 (이하 '5페이지 표')

광역지자체	기초지자체	택지 유형
서울특별시	25개區	민간택지 + 공공택지
경기도	과천시, 성남시	민간택지 + 공공택지
	하남시, 고양시, 남양주시, 화성시(동탄2에 한함)	공공택지 (민간택지는 제외)
부산광역시	해운대구, 연제구, 동래구, 남구, 수영구	민간택지 (공공택지는 제외)
세종특별자치시 (행정중심복합도시 건설 예정지역)		공공택지 (민간택지는 제외)

□ 선정기준

- 투기과열지구 지정요건 중 정량요건의 일부를 준용하여 과열이 발생하였거나, 발생할 우려가 있는 지역을 선정

△ 주택가격, 청약경쟁률, 주택보급률 등과 관련하여 다음 정량요건의 어느 하나에 해당하는 지역 중 청약과열이 발생하였거나, 청약과열 우려가 있는 지역

- 1) 주택가격상승률이 물가상승률보다 2배 이상인 곳 (투기과열지구보다 구체화)
- 2) 청약경쟁률이 5대 1을 초과하였거나, 국민주택 규모 이하 주택 청약 경쟁률이 10대 1을 초과한 곳 (투기과열지구 준용)
- 3) 주택의 전매행위 성행 등으로 주택시장 과열 및 주거 불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 어느 하나에 해당하는 곳 (투기과열지구 준용)

* ① 시도별 주택보급률이 전국 평균 이하, ②시·도별 자가주택비율이 전국 평균 이하

① 맞춤형 청약제도 조정

□ 조정 대상지역(5페이지 표)에는 1)전매제한기간 강화, 2)재당첨 제한, 3)1순위 제한이 시행된다.

1) (전매제한 기간) 전매제한기간을 과열정도에 따라 1년 연장 또는 소유권이전등기시까지로 조정 (부산은 제외)

< 전매제한기간 조정 내용 (조정된 곳만 표시) >

1) 수도권 민간택지 중 서울 전지역, 경기 과천·성남

현재	ⓐ대상지역 중 정량요건 2개 이상 충족하고 과열정도가 높은 곳	ⓑ대상지역 중 그 외의 지역
	(강남 4개구, 과천)	(서울 중 강남 4개구 외, 성남)
6개월	소유권이전등기시	1년 6개월 (+1년)

2) 공공택지 중 서울, 경기 과천, 성남, 하남, 고양, 남양주, 화성(동탄2에 한함), 세종

구 분	전매제한기간	
	공공분양주택	민간분양주택
수도권 중 지구 면적 50%이상 GB 해제 (85㎡이하 주택)	분양가격이 인근 시세 100% 이상	3년
	분양가격이 인근 시세 85%~100%	4년
	분양가격이 인근 시세 70%~85%	5년
	분양가격이 인근 시세 70% 미만	6년
그 외 공공택지 내 주택(공공+민간주택 모두)	1년 → 소유권이전등기시	1년 → 소유권이전등기시

2) (1순위 제한) 조정 대상지역(5페이지의 표)에 청약시 1) ~ 3)의 자를 1순위에서 제외

- 1)세대주가 아닌 자, 2)5년 이내에 다른 주택에 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자, 3)2주택 이상을 소유한 세대에 속한 자

3) (재당첨 제한) 조정 대상지역(5페이지의 표)의 주택에 당첨된 세대에 속한 자를 재당첨 제한 대상자에 추가하고

- 당첨이 제한되는 주택에 조정 대상지역(5페이지의 표)의 주택을 추가

< 재당첨 제한 조정 내용 >

구분	재당첨 제한 대상자 (요건)	당첨이 제한되는 주택 (효과)
현행 대상	<ul style="list-style-type: none"> ■ 분양가상한제 적용주택 당첨자 ■ 5.10년 공공임대주택 당첨자 ■ 이전기관 종사자 특별공급주택 당첨자 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 국민주택 ■ 민영주택 中 투기과열지구 내 주택
+	+	+
추가 대상	<ul style="list-style-type: none"> ■ 민영주택 中 - 조정 대상지역('5페이지의 표')의 주택 당첨자 * 공공택지는 분양가상한제에 既 포함 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 민영주택 中 - 조정 대상지역('5페이지의 표')의 주택

□ 강화된 전매제한기간은 전매제한기간을 규정하고 있는 주택법 시행령 입법예고일인 11.3(목) 입주자모집공고분부터 적용된다.

○ 1순위·재당첨 제한은 '주택공급에 관한 규칙' 개정안 시행일 이후의 입주자모집승인신청분부터 적용되게 되며, 국토교통부는 1순위 제한, 재당첨 제한의 빠른 시행을 위해 '주택공급에 관한 규칙' 개정을 신속히 11월 중순에 완료할 계획이다.

□ 이번 맞춤형 청약제도 조정에 따른 시장영향 등 주택시장에 대한 모니터링을 면밀히 지속적으로 실시하여 조정 대상지역 및 주택의 추가 또는 제외 여부 등을 정례적으로 검토하고,

○ 주택시장의 동향과 지역별 지표 등을 정밀하게 분석하여 국지적 과열현상이 심화되거나 주변지역으로 확산될 경우 '투기과열지구'를 지정하는 방안도 정례적으로 검토할 계획이다.

※ [조정 대상지역 및 이번 대책으로 달라지는 점]  참고2

② 과도한 단기 투자수요 관리

□ 조정 대상지역(5페이지 표)에는 과도한 단기 투자수요가 유입되는 것을 차단하기 위하여 다음과 같은 관리방안을 적용한다.

1) 중도금 대출 발급요건 강화 (HUG·주금공 내부규정)

○ 조정 대상지역(5페이지 표)의 중도금대출보증 발급요건을 현행 '전체 분양가격의 5% 이상 계약금 납부 → 전체 분양가격의 10% 이상 계약금 납부'로 강화한다.

- 이를 통해 적은 자기자본을 활용하여 분양계약 후, 시세차익을 목적으로 분양권을 전매하려는 단기 투자수요의 감소를 유도한다.

2) 2순위 청약신청시에도 청약통장 필요 (주택공급에 관한 규칙)

○ 현재는 2순위 청약신청을 할 때 청약통장이 없어도 청약신청금만 납입하면 청약신청이 가능하나, 조정 대상지역(5페이지 표)에는 2순위 청약신청을 할 때에도 청약통장*이 있어야 한다.

* 가입기간, 예치금액 기준은 없음

- 이에 따라 2순위 청약신청을 할 때에도 신중하게 신청하도록 유도하여 과도한 투자목적의 2순위 청약신청을 방지하고, 2순위 청약 시장도 실수요자 중심으로 형성될 것으로 기대된다.

3) 1순위 청약일정 분리 (사업주체 협조)

○ 현재 당해지역, 기타지역 구분없이 하루에 1순위 청약을 접수 받고 있으나, 조정 대상지역(5페이지 표)에서는 1일차 당해지역, 2일차 기타지역으로 1순위 접수를 분리하여 운영할 계획이다.

- 이에 따라, 당해지역에서 1순위 마감될 경우, 당첨가능성이 없는 기타지역은 접수를 생략하여 청약경쟁률이 과도하게 부풀려지는 것을 방지하여, 착시효과로 인한 투자수요를 차단할 수 있을 것으로 보인다.

< 청약일정 분리 전·후 비교 >

구 분	1일차	2일차	3일차	4일차
현 행	특별공급	1순위	2순위	-
개 선	"	1순위 중 "당해지역" 거주자	1순위 중 "기타지역" 거주자	2순위

(例 : 서울의 경우 (1일차) 특별공급 → (2일차) 1순위 중 서울 거주자 →
(3일차) 1순위 중 경기·인천 거주자 → (4일차) 2순위 접수

4) 청약가점제 자율시행 유보 (주택공급에 관한 규칙)

○ 당초 '17년부터 85㎡이하 민영주택에 대해 청약가점제를 지자체 자율적으로 시행* (지자체에 따라 100% 추첨제로 운용가능)할 수 있도록 위임할 계획이었으나, 조정 대상지역('5페이지의 표')은 자율시행을 유보하여 가점제 적용비율을 40%로 유지한다.

- 이에 따라, 투자목적의 과도한 청약경쟁을 해소하며 부양가족 수가 많은 세대, 무주택자 등 실수요자의 당첨기회가 확대될 것으로 기대된다.

※ [조정 대상지역 및 이번 대책으로 달라지는 점] 📖 참고2

2. 실수요자 금융지원 강화

- 실수요자의 내 집 마련을 지원하고 LH 공공분양주택 수분양자의 중도금 부담을 경감할 수 있도록 지원을 강화한다.
- 무주택 서민 등 실수요자의 내 집 마련을 지원하는 디딤돌 대출 등 정책 모기지를 차질 없이 공급할 계획이다.

< 디딤돌대출 개요 (신청대상 및 대상주택) >

- △ 신청대상 : 연소득 6천만원 이하 (생애최초구입자는 연소득 7천만원 이하)
- △ 대상주택 : 시가 6억원 이하, 전용 85㎡ 이하(수도권 제외한 읍·면지역 100㎡이하)
- △ 대출금리 : 2.1~2.9% (생초자, 다자녀가구, 신혼부부 등은 0.2~0.5%p 우대)

- 또한, 시중은행이 취급한 대출채권을 주택금융공사가 매입하여 유동화하는 적격대출의 한도도 2조원 증액(10.26 기 배정)하고, 필요시 추가로 한도를 확대하여 실수요자 지원을 계속한다.
- 최근 중도금 대출은행을 선정하지 못해 수분양자가 중도금 조달에 어려움을 겪고 있는 LH 공공분양단지에는 중도금 납부시기를 4~8개월 유예하고, 유예기간 동안 대출은행을 적극 선정할 계획이다.
 - 이에 따라 중도금을 구하지 못해 계약을 포기하는 일이 발생하지 않으며, 분양계약자들의 이자부담도 줄어들 것으로 기대된다.

< LH 공공분양 아파트 중도금 조정내용 >

대상 단지	중도금 횟수		1회차 납부시기	
	조정 前	조정 後	조정 前	조정 後
수원 호매실 A7	4회	3회	'16.12월	'17.4월
수원 동탄2 A44	4회	3회	'17.1월	'17.6월
부산 명지 B1	2회	1회	'17.3월	'17.11월

* 10월 이후 분양하여 중도금 납부가 '17년 중반 이후인 단지(하남감일B7, 시흥은계 B2, 호매실B2)는 분양공고시부터 중도금 비율과 납부시기를 최소화하여 분양함

3. 주택시장 투명성 제고

- 정비사업 제도 개선과 청약시장 불법행위 근절 등을 추진하여 주택시장의 투명성을 제고할 계획이다.

① 정비사업 제도 개선

- 그간 정비사업의 투명성 강화를 위해 제도개선을 추진해왔으나, 투명한 정보공개 부족, 감시 시스템 미흡 등의 문제는 여전하다.
 - 이에 따라, 경쟁입찰·용역비 공개 확대 등 제도개선을 통해 정비사업의 투명성을 강화하여 불필요한 비용 및 분쟁 발생을 최소화하고, 무리한 사업추진을 방지할 계획이다.

1) 경쟁입찰 확대 및 용역비 공개

- 현재 시공사·전문관리업체 외의 대다수의 용역은 지명경쟁이나 수의계약으로 선정되고 있으며, 정보공개 범위도 '공사비, 이자' 등 제한적이다.
- 앞으로는 모든 용역은 원칙적으로 일반경쟁을 통해 선정토록 하고, 일정금액 이상의 용역은 조달청의 민간수요자 전자조달시스템 사용을 의무화하도록 하며, 또한 지자체장이 조합별로 모든 용역비 정보를 공개하도록 의무화하여 투명성을 높일 계획이다.

2) 금품·향응 수수행위 신고 활성화

- 금품·향응 제공에 대해 자진신고한 자에 대한 처벌을 감면할 수 있도록 자진신고에 대한 특례를 도입하고, '신고포상금제'를 신설하여 정비사업 불법행위에 대한 신고를 활성화할 계획이다.

3) 정비사업 대출보증 요건 강화 및 4) 조합 운영실태 점검

- 정비사업 대출보증 요건을 강화하여 무리한 사업추진을 방지하고, 11월부터 국토부·서울시 등 합동점검반을 구성하여 조합 운영의 적정성, 법규 위반여부 등에 대한 집중점검도 실시할 계획이다.

② 청약시장 불법행위 근절

1) 「청약시장 불법행위 상시점검팀」 구성·운영

- 저금리, 유동자금 증가 등으로 일부 청약시장이 과열됨에 따라, 청약시장 불법행위로 인한 실수요자의 피해 발생이 우려된다.
- 이에 따라, 주택시장의 질서를 확립하고 실수요자에 대한 지원 및 보호를 위해 국토부·지자체·국세청·주택협회 등 「관계기관 합동 상시점검팀」을 구성하여 청약시장 불법행위에 대해 ‘상시·불시 점검’을 실시한다.
 - * 상시점검팀(총괄), 실거래신고 조사반(다운계약 등), 불법청약 조사반(불법전매, 청약통장 등), 중개사법 조사반(뺏다방 등) 등 4개반으로 구성
 - 관계기관 공조를 통해 위반사항을 적발하여, 적발사항은 지자체, 국세청 및 수사기관 등에 통보하여 엄정히 조치할 계획이다.
- 또한, ‘분양계약 실거래 신고제*」가 시행(17.1~)되는 시점에 맞추어, 아파트 각 호별로 최초 분양계약부터 분양권 및 주택거래내역을 파악할 수 있도록 실거래가 시스템(RTMS)을 구축하고,
 - * 「부동산 거래 등에 관한 법률」 개정에 따라 분양권 최초 계약 체결시에도 60일 이내 신고토록 의무 (주택공급자 및 수분양자 모두 신고의무 존재)
 - 사람의 주민등록번호처럼 주택에도 각 호별로 고유번호를 부여하는 방안을 마련하여 ‘인허가 → 분양 → 준공 → 멸실’ 등 주택생애 주기별 관리도 강화할 계획이다.

2) 신고포상금 및 자진신고제 감면특례 등(부동산 거래신고에 관한 법)

- 다운계약서 등 실거래가 허위신고에 대한 신고포상금 제도와 자진신고자에 대한 과태료 감면제도(17.1월 시행)를 도입하여 불법행위 근절 및 자진신고 등을 유도할 계획이다.
- 또한, 부적격 당첨자의 청약제한기간을 현행 3개월에서 1년으로 연장하고, 전매제한기간 내에 전매한 자도 청약제한기간을 1년 적용할 계획이다.

주요 과제별 담당 부서

추진과제	담당부서 및 연락처
1. 국지적 시장과열 완화 및 실수요자 당첨 기회 확대	
(1) 맞춤형 청약제도 적용	
① 전매제한기간 강화	국토부 주택정책과 이정현 서기관(☎044-201-3320)
② 1순위 요건 강화	국토부 주택기금과 유종우 사무관(☎044-201-3351)
③ 재당첨 제한	국토부 주택기금과 유종우 사무관(☎044-201-3351)
(2) 과도한 단기 투자수요 관리	
① 중도금 대출보증 발급요건 강화	국토부 주택기금과 최병길 사무관(☎044-201-3338)
② 2순위 청약시에도 청약통장 필요	국토부 주택기금과 유종우 사무관(☎044-201-3351)
③ 청약일정 분리	국토부 주택기금과 유종우 사무관(☎044-201-3351)
④ 청약가점제 자율시행 유보	국토부 주택기금과 유종우 사무관(☎044-201-3351)
2. 실수요자 금융지원 강화	
① 정책모기지 지속 공급	국토부 주택기금과 서지웅 사무관(☎044-201-3341)
② LH 공공분양주택 중도금 조정 지원	LH 판매보상기획처 이상기 부장(☎055-922-3350, 3337)

추진과제	담당부서 및 연락처
------	------------

3. 주택시장 투명성 제고

(1) 정비사업 제도 개선

① 경쟁입찰 확대 및 용역비 공개	국토부 주택정비과 전인재 사무관(☎044-201-3384)
② 금품·향응 수수행위 신고 활성화	국토부 주택정비과 전인재 사무관(☎044-201-3384)
③ 정비사업 대출보증 요건 강화	국토부 주택기금과 최병길 사무관(☎044-201-3338)
④ 정비사업 조합 운영실태 점검강화	국토부 주택정비과 전인재 사무관(☎044-201-3384)

(2) 청약시장 불법행위 근절

①	청약시장 불법행위 상시점검팀 구성·운영	국토부 토지정책과 박태진 사무관(☎044-201-3402)
	주택 생애주기 DB 구축 추진	국토부 주택정책과 장기영 사무관(☎044-201-3325)
②	신고포상금 및 자진신고제 감면특례	국토부 토지정책과 박태진 사무관(☎044-201-3402)
③	부적격 당첨자 청약제한 기간 연장	국토부 주택기금과 유종우 사무관(☎044-201-3351) 국토부 주택정책과 이정현 서기관(☎044-201-3320)



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 조성태 사무관(☎ 044-201-3318)에게 연락주시기 바랍니다.

질의 응답

1. 대책 추진 배경은?

- 정부 출범 이후 시장기능을 저해하는 규제를 과감히 혁파하고, 금융지원을 확대하여 주택시장의 활력을 제고하여 왔으며,
 - 과잉공급과 경제여건에 따른 주택시장 하방위험에 대처하여 8.25 가계부채 관리방안 등을 통해 주택시장의 수급안정을 기하고 있음
- 그 결과 주택시장은 전반적으로 안정세를 유지하고 있으나,
 - 저금리 기조 및 늘어난 유동성이 주택투자로 유입되면서 최근 일부 지역에서 국지적인 과열을 보이고 있음
 - * 일부 재건축 예정단지를 중심으로 집값이 급등하고 있고, 서울·경기·부산·세종 등지의 청약시장 과열현상도 발생
- 국지적 과열이 심화·확산될 경우 장래 주택경기 조정과정에서 가계와 경제 전반에 큰 부담이 될 우려가 있으며,
 - 단기 전매차익을 기대하는 투자목적의 수요가 과도하게 유입되면서 실수요자의 입지가 상대적으로 위축되는 문제 발생
- 이에 따라, 지역별·주택유형별 시장분석을 토대로 과열의 원인과 지역적 범위 등을 진단하여 이에 적합한 맞춤형 처방을 마련
 - 이번 대책을 통해 국지적인 시장과열을 완화하고 실수요자의 주택 당첨 기회가 확대될 것으로 기대하고 있음
- 정부는 앞으로 대책에 따른 시장 상황 변화를 지속적으로 모니터링하면서, 과열 지속·확산시 적절한 대응책을 검토할 계획

2. 전매제한, 청약자격 제한 등이 제한되는 지역의 선정 기준?

- 주택가격, 청약경쟁률 등의 정량지표를 충족하는 지역 중에서 향후 공급물량, 입지여건, 생활권역 등을 종합적으로 고려하였을 때,
 - 청약과열이 발생하였거나 향후 청약과열 우려가 있다고 판단한 특정 지역과 주택유형을 선별하였음

[참고] 조정 대상지역 및 주택 선정기준

- 주택가격, 청약경쟁률, 주택보급률, 주택공급계획과 관련하여 ①~③ 중 어느 하나에 해당하는 등 청약과열이 발생하였거나 향후 청약과열 우려가 있는 지역
 - ① 주택가격상승률이 물가상승률보다 2배 이상인 곳
 - ② 청약경쟁률이 5대 1을 초과하였거나 국민주택 규모 이하 주택 청약경쟁률이 10대 1을 초과한 곳
 - ③ 주택의 전매행위 성행 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 가) 및 나)의 어느 하나에 해당하는 곳
 - * 가) 주택보급률이 전국 평균 이하, 나) 자가주택비율이 전국 평균 이하

3. 이번에 서울, 경기 일부, 부산, 세종 등이 선정된 이유는?

- 가격상승률, 청약경쟁률 등의 정량지표를 충족하는 지역 중 향후 공급물량, 입지여건, 생활권역 등을 종합적으로 고려하였을 때,
 - 청약 수요가 집중되며 과열이 지속될 우려가 높다고 판단되는 서울, 경기·부산 일부지역, 세종(행정중심복합도시 건설 예정지역)을 선정하였음
- 서울의 경우 전반적으로 청약경쟁률이 높게 나타나고 있으며, 입주 물량이 수요에 비해 상대적으로 적고 단일화된 시장이므로 25개구 전 지역을 선정하였음
- 경기도는 청약수요가 집중되고 있는 미사, 동탄2, 다산 신도시 등이 위치한 고양, 남양주, 하남, 화성, 과천, 성남의 공공택지와,
 - 재개발·재건축 사업에 대한 기대감이 높고 향후 분양 예정물량이 집중된 서울 인근 과천, 성남의 민간택지를 선정하였음
- 부산은 가격상승률과 청약경쟁률이 전국에서 가장 높은 수준인 동부산권역의 해운대, 연제, 동래, 수영, 남구로 선정
 - * 위 지역에는 공공택지가 없으므로 사실상 민간택지에만 적용
- 아울러, 인근 지역으로부터 인구가 다수 유입되고 있고 청약 경쟁률이 최근 급증하는 등 과열이 우려되는 세종(행정중심복합도시 건설 예정 지역)을 지정함
 - * 최근 세종4-1 리슈빌수자인(계룡건설)이 323.7:1('16.9월), 세종3-2 신동아 파밀리에 4차(신동아건설)가 201.7:1('16.7월)을 기록하는 등 청약과열 형성

4. 강남구, 서초구, 송파구, 강동구와 과천시는 다른 지역보다 강화된 전매제한기간을 적용한 이유는?

- 이들 지역은 이번에 설정한 정량요건 중 2개(주택가격상승률, 청약 경쟁률)를 모두 충족하면서
 - 타지역에 비해 과열 수준이 높고 과열이 지속될 가능성이 있으며, 시장 파급효과가 높아 전매제한기간을 보다 강화하여 투자수요의 감소를 유도할 필요가 있다고 판단하였음

5. 투기과열지구와 이번 대책의 선별적 제도적용의 차이점은?

- 투기과열지구로 지정되면 금융규제의 강화*, 조합관련 규제 강화**, 많은 청약규제 강화*** 등 다수 규제가 자동 시행되나
 - * DTI(투기과열지구 주택담보대출시 40%로 제한), LTV(10년 이하 대출기간이거나 10년 초과로 6억 초과 대출시 50 → 40%로 축소) 등
 - ** 재건축사업 조합원 지위 양도 금지, 지역주택 조합원 선착순 모집 금지, 지역·직장주택 조합원 거주요건 제한 강화 등
 - *** 1순위 자격 제한, 민영주택에 대한 재당첨 제한, 가점제 강화(85㎡ 이하 40 → 75%, 85㎡ 초과 0 → 50%) 등
- 이번 맞춤형 청약제도는 투기과열지구의 지정 효과 중에서 특히 실수요자 보호에 실효적인 규제(전매제한기간 강화, 재당첨 제한 및 1순위 제한)만 적용한다는 점에서 차이

6. 이번에 투기과열지구 지정하지 않은 이유?

- 이번에 선정한 지역은 전매제한기간 강화, 1순위 제한, 재당첨 제한 등 투기과열지구 지정의 주요 효과가 모두 포함됨
- 특히, 서울과 경기의 향후 분양물량은 대부분 정비사업과 공공택지 물량이고 이들 물량은 통상 1순위에서 마감된다는 점을 감안하면,
 - 1순위 제한 등 주요 청약제도의 강화는 단기적 투자수요가 청약 시장에 진입하는 것을 효과적으로 억제할 수 있을 것으로 기대
- 향후 이번 대책이 시장에 미치는 영향을 모니터링하면서 정례적으로 과열 현상의 심화 또는 확산 여부를 면밀히 분석하여
 - 투기과열지구 지정 여부를 검토할 계획임

7. 맞춤형 청약제도 조정은 언제부터 시행되는 것인지? 이미 분양 계약한 주택에도 전매제한기간 강화가 적용되는 것인지?

- 개정된 제도 중 강화된 전매제한기간은 오늘(11.3) 입주자모집 공고분부터 적용됨
 - 11.3일 이전에 입주자모집공고를 한 주택에는 적용되지 않으므로, 이미 분양계약을 하였거나 현재 분양공고 중인 주택에는 적용되지 않음
- 1순위 제한, 재당첨 제한은 주택공급규칙 개정안 시행일 후 입주자모집승인신청분부터 적용됨
 - 입법예고, 규제개혁위원회 심사, 법제처 심사 등 「주택공급에 관한 규칙」 개정 절차를 최대한 단축하여 11월 중순 시행 예정

8. 금번에 선정된 조정 대상지역은 언제 제외될 것인지?

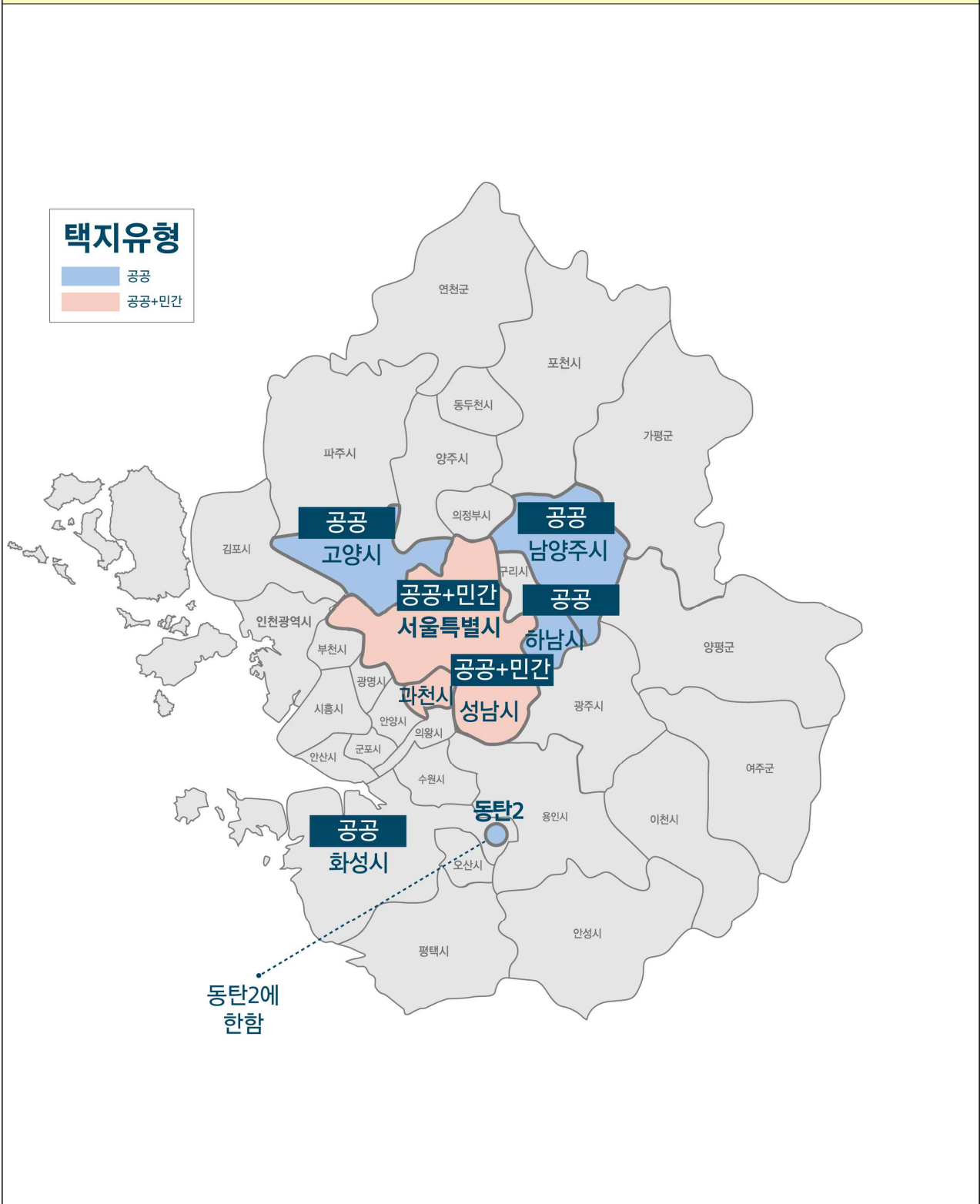
- 시장상황을 지속적으로 모니터링하여 조정 대상지역으로 선정된 이유가 해소되었다고 판단될 경우 제외 여부를 검토할 계획

참고자료

1

조정 대상지역 지도

서울특별시 (25개 區), 경기도 (6개 市)



부산광역시 (5개 區)



세종특별자치시 (행복도시 예정지역에 한함)



《 조정 대상지역 및 주택유형 목록 》

광역지자체	기초지자체	택지 유형
서울특별시	전지역	민간택지 + 공공택지
경기도	과천시 성남시	민간택지 + 공공택지
	하남시 고양시 화성시 (동탄2 지구에 한함) 남양주시	공공택지
부산시	해운대구 연제구 동래구 남구 수영구	민간택지
세종특별자치시 (행정중심복합도시 건설 예정지역)		공공택지

광역 지자체	기초 지자체	택지 유형	전매제한기간		맞춤형 청약제도 적용		과도한 투자수요 관리	가점제 자율시행 여부	
			변경 전	변경 후	1순위 제한	재당첨제한			중도금 대출보증 요건강화
서울 특별시	강남4구	민간	6개월	소유권 이전등기시	조정대상지역에 청약 시 ① 세대주가 아닌 자 ② 5년 이내 다른 주택에 당첨된 자의 세대내 속한 자 ③ 2주택 이상 소유 세대에 속한 자 는 1순위에서 제외	조정대상지역의 주택 및 당첨된 세대에 속한 자를 재당첨 제한주택과 재당첨 제한 대상자에 포함 * 재당첨제한 기간 (85㎡ 이하 청약시) 과밀억제권역 당첨자 5년 그 외 지역 당첨자 3년 (85㎡ 초과 청약시) 과밀억제권역 당첨자 3년 그 외 지역 당첨자 1년	(계약금납부) 분양가 5% ↓ 분양가 10%	2순위 청약 시 청약통장 사용의무	1일차 당해 2일차 7타로 1순위 접수 분리
		공공	1~2년*	이전등기시					
	민간	6개월	민간 1년6개월 소유권 이전등기시						
	공공	1~2년*	이전등기시						
경기도	과천시	민간	6개월	소유권 이전등기시	조정대상지역에 청약 시 ① 세대주가 아닌 자 ② 5년 이내 다른 주택에 당첨된 자의 세대내 속한 자 ③ 2주택 이상 소유 세대에 속한 자 는 1순위에서 제외	조정대상지역의 주택 및 당첨된 세대에 속한 자를 재당첨 제한주택과 재당첨 제한 대상자에 포함 * 재당첨제한 기간 (85㎡ 이하 청약시) 과밀억제권역 당첨자 5년 그 외 지역 당첨자 3년 (85㎡ 초과 청약시) 과밀억제권역 당첨자 3년 그 외 지역 당첨자 1년	(계약금납부) 분양가 5% ↓ 분양가 10%	2순위 청약 시 청약통장 사용의무	1일차 당해 2일차 7타로 1순위 접수 분리
		공공	1~2년*	이전등기시					
	민간	6개월	민간 1년6개월 소유권 이전등기시						
	공공	1~2년*	이전등기시						
	하남시	공공 (민간택지 제외)	1~2년*	소유권 이전등기시					
	고양시	공공 (민간택지 제외)	1~2년*	소유권 이전등기시					
부산 광역시	해운대구 연제구 동래구 남구 수영구	민간 (공공택지 제외)	-	-	조정대상지역에 청약 시 ① 세대주가 아닌 자 ② 5년 이내 다른 주택에 당첨된 자의 세대내 속한 자 ③ 2주택 이상 소유 세대에 속한 자 는 1순위에서 제외	조정대상지역의 주택 및 당첨된 세대에 속한 자를 재당첨 제한주택과 재당첨 제한 대상자에 포함 * 재당첨제한 기간 (85㎡ 이하 청약시) 과밀억제권역 당첨자 5년 그 외 지역 당첨자 3년 (85㎡ 초과 청약시) 과밀억제권역 당첨자 3년 그 외 지역 당첨자 1년	(계약금납부) 분양가 5% ↓ 분양가 10%	2순위 청약 시 청약통장 사용의무	1일차 당해 2일차 7타로 1순위 접수 분리
		공공 (민간택지 제외)	1년	소유권 이전등기시					
		민간 (공공택지 제외)	-	-					
		공공 (민간택지 제외)	1년	소유권 이전등기시					

* (현행 공공택지 전매제한기간) GB해제 50% 이상 공공택지 : 시세 85% 이상 1년, 70~85% 미만 2년, 70% 미만 3년 / 그 외 공공택지 : 1년