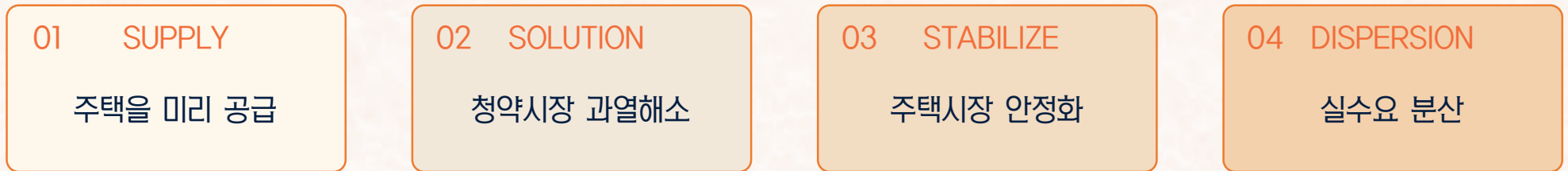


사전청약이란

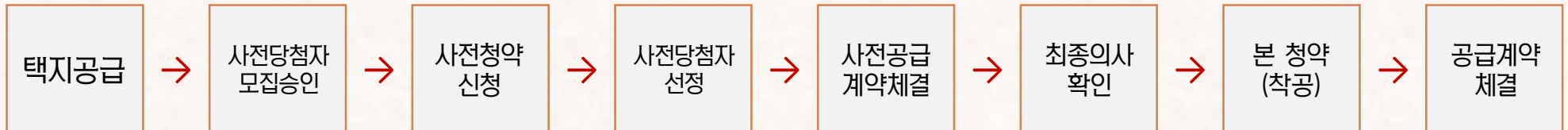


내집 마련의 기회를 앞당기고 양질의 주택을 미리 공급하는 제도

사전청약의 목적



사전청약 주요 절차



구분		민간 사전청약 (사전당첨자)
기본정보	공급대상	공공택지 內 민간분양
	일반·특별 공급비율	일반 37%, 특별 63% 기관추천10%, 다자녀 10% 노부모 3%, 신혼 20%, 생초 20%
	관련규정	주택공급에 관한 규칙 제2절의2(사전공급계약 등) 제4절(주택 사전청약)
사전자격심사	청약제한	사전청약 시 기준으로 제한 여부 판단 재당첨 제한, 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한, 특별공급횟수제한, 가점제 제한, 부적격 당첨자 청약 제한
	일반·특별 청약자격	사전청약 시 기준으로 청약자격 심사
사후자격심사	주택 수 유지	사전청약시 주택수를 본 청약시까지 계속 유지 (무주택세대구성원) 공공 사전청약 입주예약자, 민간 사전청약 특별공급 및 일반공급 추첨제(무주택참여자) 당첨자 등
	거주기간 충족	사전청약시 거주기간 미충족자는 본 청약 시까지 충족 다만, 사전청약 당시 해당지역에 주소지를 두고 거주하고 있어야함
	타지역 청약 당첨여부	일반청약신청, 당첨 제한
사전청약 당첨 후 제한사항	타지역 청약제한	공공·민간 사전청약 및 일반청약 참여 제한
	사전당첨자 지위 포기시 제한	제한없음
	부적격 당첨 취소자	당첨일로부터 일정 기간 민간 사전청약 및 일반청약 참여 제한 수도권 1년, 수도권 외의 지역 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역 1년), 위촉지역 3개월
	재당첨 제한 등	최종 입주자로 확정된 자는 본 청약 당첨자 발표일부터 재당첨 제한 등 각종 제한 적용

Q. 사전청약 접수방법은?

⇒ 사전청약 접수는 인터넷 청약이 원칙이며, 다만, 정보취약계층(고령자, 장애인 등) 등에 한하여 일반공급은 청약통장 가입은행(본·지점)에서, 특별공급은 사업주체가 별도로 정하는 장소에서 방문접수를 할 수 있습니다.

Q. 사전청약 자격 요건 및 판단시점은?

⇒ 사전청약 자격은 기존 특별공급·일반공급과 동일하며, 청약자격 판단기준일은 사전당첨자 모집공고일입니다.

Q. 실제 분양가 확정되는 시점은 언제이며, 추정 분양가격대비 가격이 얼마나 달라지는지?

⇒ 실제 분양가는 본 청약 시점에서 지자체의 분양가심사위원회 심의를 거쳐 확정되며, 사전 당첨자가 청약에 대해 최종 의사 결정을 할 수 있도록 사업주체는 본 청약 입주자모집 승인 신청 15일 전까지 실제 분양가를 확정하여 안내할 계획입니다.

Q. 민간 사전청약에 당첨된 경우 본 청약 전까지 다른주택에 청약을 신청할 수 있는지?

⇒ 청약통장을 사용하여 민간 사전청약의 당첨자로 선정된 경우 동일한 통장으로 다른 주택의 사전청약 및 일반청약을 신청할 수 없습니다.

다만, 사전당첨자 지위를 포기한 경우, 지구계획 변경 등으로 사업 추진이 어렵게 되어 사전당첨자 선정이 취소되는 경우, 부적격으로 사전당첨자 선정이 취소된 경우(부적격으로 인한 청약 제한 기간경과 이후)에는 해당 통장으로 다른주택의 사전 청약 및 일반청약을 신청할 수 있습니다.

Q. 사전청약 당첨에 따른 청약제한사항은?

⇒ 민간 사전청약의 사전당첨자로 선정된 자와 그 세대에 속한 자는 다른 주택의 공공·민간 사전청약 및 일반 분양주택 (분양전환 임대주택 포함)에 청약을 신청할 수 없으나, 사전당첨자 지위를 포기하여 사전당첨자 명단에서 삭제된 경우에는 제한 없이 청약을 신청할 수 있습니다.

구분			청약 가능여부	
민간 사전청약 당첨자	청약통장 사용 간주		O (지위 포기 시 부활)	
	지위 유지 시 타 지역 청약 참여가능여부	사전청약	공공	X
			민간	X
		일반청약		X
	지위 포기 시 타 지역 청약 참여가능여부	사전청약	공공	O
			민간	O
		일반청약		O
	부적격 당첨 취소 시 타 지역 청약 참여가능여부	사전청약	공공	O
			민간	X (일정기간)
일반청약		X (일정기간)		

Q. 사전당첨자의 지위는 양도가 가능한지?

⇒ 사전당첨자 지위는 본 청약 입주자모집 시까지 확정되지 않은 권리로, 타인에게 양도할 수 있는 구체적인 권리로 볼 수 없습니다. 따라서 사전당첨자의 지위는 원칙적으로 양도가 불가능하며, 다만 사전당첨자의 사망으로 인한 상속인 경우에 한하여 예외적으로 허용됩니다.

Q. 사전당첨자 지위 포기 절차?

⇒ 사업주체는 사전당첨자의 지위 포기의사를 접수하는 기간을 사전계약일 이후로 정하며 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 그 사실을 통보하여야 하며, 주택청약업무수행기관은 사전당첨자 명단에서 관련 정보를 삭제하여야 합니다.

Q. 공급계약 체결에 동의한 사전당첨자가 동·호수 배정 이후 그 지위를 포기할 수 있는지?

⇒ 사전당첨자는 최종 계약의사 확인 기간이 경과한 이후에는 당첨자의 지위를 포기하거나 계약의사를 변경·철회할 수 없으며, 실제 계약을 체결하지 않더라도 청약통장을 사용한 것으로 보며, 당첨자로 관리되어 청약 제한사한을 적용 받게 됩니다.

Q. 사전당첨자가 실제 공급계약을 체결하여 분양권을 소유하게 되는 시점 및 그 절차는?

⇒ 사업주체는 본 청약 입주자모집 전(본 청약 입주자모집승인신청일로부터 15일 전부터 7일 전까지) 사전당첨자에게 분양가 등 본 청약과 관련된 정보를 제공하고, 사전당첨자의 최종 계약의사를 확인하여야 합니다.
 최종 계약의사 확인기간 내에 의사를 밝히지 않은 사전당첨자는 공급계약 체결을 거부한 것으로 간주
 위 기간 내에 공급계약 체결에 동의 의사를 표시한 사전당첨자는 본 청약당첨자들과 함께 추첨의 방법으로 동·호수를 배정받게 되며, 본 청약 당첨자 발표일 부터 당첨자로 관리되어 재당첨제한, 특별공급 횟수제한 등을 본 청약 당첨자와 동일하게 적용 받게 됩니다.

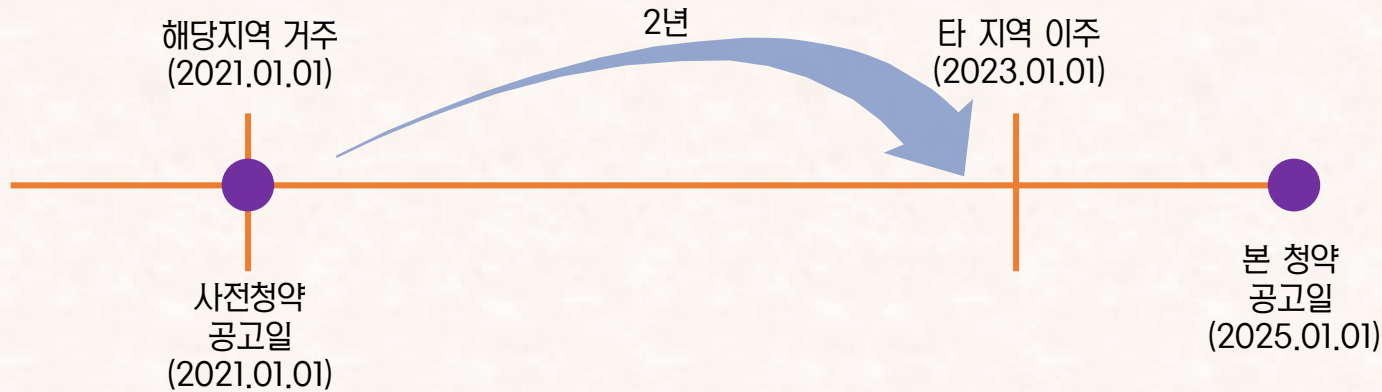
Q. 사전청약 당첨 이후 세대분리·통합, 혼인 등으로 세대원이 변경된 경우 주택수 판정을 위한 세대원 기준은?

⇒ 사전청약 모집공고일 이후 혼인·생업상 사정 등으로 사전당첨자의 세대구성원이 변경된 경우 본 청약 입주자모집공고일 당시 세대 구성원을 기준으로 주택 수를 판정하여야 합니다.

Q. 사전청약 당첨 이후 상속·혼인의 사유로 주택을 추가로 소유하게 되는 경우 사전당첨 자격 인정이 가능한지?

⇒ 사전청약 모집공고일 이후 사전당첨자 및 그 세대원이 상속을 원인으로 주택을 추가로 취득하게 된 경우에는 주택 수 유지의무의 예외로 인정이 가능하나, 상속 외의 사유(혼인·증여 등) 주택을 추가 취득한 경우에는 예외를 인정할 수 없습니다.

Q. 사전당첨자 모집공고일부터 해당지역(수도권 투기과열지구)에 거주하기 시작한 사전당첨자가 이후 계속하여 2년간 거주하다가 본청약 입주자모집공고일 이전 타지역으로 이주한 경우 사전당첨 자격은 유효한지?



⇒사전청약 모집공고일 당시에는 거주기간을 충족하지 못하였으나 해당지역에 거주하고 있었고, 본 청약 입주자모집공고일 까지 거주기간을 충족한 이력이 있으므로 본 청약 입주자모집공고일 현재에는 해당지역에 거주하고 있지 않더라도 거주기간을 충족한 것으로 인정됩니다.

해당지역 거주사례	거주기간 충족여부
<p>해당지역 거주 (2021.01.01) 사전청약 공고일 (2022.01.01) 2년 본 청약 공고일 (2025.01.01)</p>	인정
<p>해당지역 거주 (2021.01.01) 사전청약 공고일 (2022.01.01) 1년 6개월 타 지역 이주 (2022.07.01) 해당지역 이주 (2024.01.01) 1년 본 청약 공고일 (2025.01.01)</p>	불인정 (연속하여 거주한 기간만 인정)

Q. 사전당첨자 시 해당지역에 거주하고 있었으나 거주기간을 충족하지 못한 자가 사전당첨자로 선정된 이후 근무·생업·취학 또는 질병치료로 다른 주택건설지역으로 이주하여 본 청약 입주자모집공고일까지 거주기간을 충족하지 못한 경우 예외적으로 사전당첨자 자격 인정이 가능한지?

⇒주택이 건설되는 지역에서 『주택공급에 관한 규칙』 제4조제6항 및 제34조에 따라 일정기간의 거주기간이 있는 경우, 입주자모집공고일을 기준으로 거주기간을 충족한 자에게 우선공급을 하는 것이 원칙이며, 본 청약 시 까지 거주기간을 충족하지 못한 경우에는 주택의 공급계약을 체결할 수 없으며, 근무·생업·취학 또는 질병치료 등의 사유가 있다고 하여 다르게 판단할 수 없습니다.