

3. 국민임대주택

○ 국민임대주택이란

- 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 최대 30년 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택

○ 임대조건

- 임대기간 : 최대 30년(2년마다 재계약)
- 임대수준 : 보증금+임대료(시세의 60~80% 이하)
- 전용면적 : 60㎡ 이하

○ 신청방법

- 일반공급대상자 : 인터넷청약센터 접수
- 광주광역시도시공사 www.gmcc.co.kr
- LH 한국토지주택공사 <https://apply.lh.or.kr>
- LH의 경우 65세 고령자 등 정보취약계층에 한해 현장방문

○ 신청자격 및 선정기준

(신청자격 공통사항)

- 입주자모집공고일 현재 성년자인 무주택세대구성원이면서 아래의 소득 및 자산보유 기준에 해당하는 자
 - ※ 1세대 1주택만 신청 가능하며 동일 무주택세대구성원 내에서 중복신청하거나 2세대 이상의 공급신청자 사이에서 무주택세대구성원이 중복될 경우 모두 무효 처리됨.
- 단독세대주 제한
 - 단독세대주는 본인의 세대별 주민등록표등본상에 세대구성원이 없는 자를 말하며, 전용면적 40㎡ 이하에 한하여 신청 가능
 - 다만, 「장애인 고용촉진 및 직업 재활법」 제2조에 따른 중증장애인의 경우(장애등급 2급 이상 및 국가유공자 3급 이상의 상이등급에 해당하는 자, 장애등급 3급 중 뇌병변장애인·시각장애인·지적장애인·자폐성장애인·정신장애인·심장장애인·호흡기장애인·뇌전증 장애인 및 팔에 장애가 있는 지체장애인에 해당하는 자에 한함)에는 50㎡ 미만의 주택을 신청할 수 있음.

국민임대주택 소득 및 자산보유 기준 [광주광역시]

구분	소득	자산 및 자동차
가. 전용면적 50㎡ 미만	1) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 (태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원 수별 가구당 월평균소득으로 함)의 50% 이하인 사람 2) 1)에 따른 공급 후 남은 주택에 대해서는 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하인 사람	(총자산) 325,000,000원 (자동차) 35,570,000원
나. 전용면적 50㎡ 이상 60㎡ 이하	3) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 사람(단독세대주는 제외)	
다. 전용면적 60㎡ 초과	4) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하인 사람(단독세대주는 제외)	

국민임대주택 월평균소득 기준

가구원 수	월평균소득 50%	월평균소득 70%	월평균소득 100%
1인가구	2,248,479원(70%)	2,890,902원(90%)	3,854,536원(120%)
2인가구	2,906,622원(60%)	3,875,496원(80%)	5,328,807원(110%)
3인가구	3,209,283원	4,492,996원	6,418,566원
4인가구	3,600,405원	5,040,566원	7,200,809원
5인가구	3,663,036원	5,128,250원	7,326,072원
6인가구	3,889,913원	5,445,878원	7,779,825원
7인가구	4,116,789원	5,763,505원	8,233,578원

- ※ 월평균소득 50% 적용 시, 1인가구는 70%, 2인가구는 60%를 기준으로 함.
- ※ 월평균소득 70% 적용 시, 1인가구는 90%, 2인가구는 80%를 기준으로 함.
- ※ 월평균소득 100% 적용 시, 1인가구는 120%, 2인가구는 110%를 기준으로 함.

○ 국민임대주택의 입주자 자격

- 일반공급

- 국민임대주택은 입주자 모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 아래에 해당되는 공급신청자를 1세대 1주택의 기준으로 순위에 따라 선정함.
- 다만, 가목의 경우 단독세대주는 전용면적 40㎡ 이하의 주택에 한정하여 공급하되, 입주자 모집공고 당시 해당 시·군·자치구에 공급되는 주택 중 전용면적 40㎡ 이하의 주택이 없는 경우와 「장애인 고용촉진 및 직업 재활법」 제2조에 따른 중증장애인의 경우에는 전용면적 50㎡ 미만인 주택을 공급할 수 있음.

국민임대주택 입주자격 및 선정순위 기준

구분	입주자격	선정순위
가. 전용면적 50㎡ 미만	1) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50% 이하인 사람 2) 1)에 따른 공급 후 남은 주택에 대해서는 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 70% 이하인 사람	가) 경쟁 시 아래 순위에 따라 입주자를 선정 (1) 제1순위: 해당 주택이 건설되는 시·군·자치구에 거주하는 사람 (2) 제2순위: 해당 주택이 건설되는 시·군·자치구에 연접한 시·군·자치구 중 공공주택사업자가 지정하는 시·군·자치구에 거주하는 사람 (3) 제3순위: 제1순위 및 제2순위에 해당되지 아니하는 사람
나. 전용면적 50㎡ 이상 60㎡ 미만	3) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70% 이하인 사람(단독세대주는 제외)	나) 경쟁시 아래 순위에 따라 입주자를 선정하며, 동일 순위에서는 해당 주택이 건설되는 시·군·자치구 거주자에게 우선공급할 수 있음. (1) 제1순위: 주택청약종합저축에 가입하여 24회 이상 납입한 사람 (2) 제2순위: 주택청약종합저축에 가입하여 6회 이상 납입한 사람 (3) 제3순위: 제1순위 및 제2순위에 해당되지 아니하는 사람
다. 전용면적 60㎡ 초과	4) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 이하인 사람(단독세대주는 제외)	(1) 제1순위: 주택청약종합저축에 가입하여 24회 이상 납입한 사람 (2) 제2순위: 주택청약종합저축에 가입하여 6회 이상 납입한 사람 (3) 제3순위: 제1순위 및 제2순위에 해당되지 아니하는 사람

- 우선공급

- 공공주택사업자는 일반공급의 입주자선정순위에도 불구하고 아래의 공급비율 범위 내에서 아래에 해당하는 사람에게 국민임대주택을 1세대 1주택의 기준으로 우선 공급할 수 있음.
- 이 경우 공급신청자 중 입주자로 선정되지 못한 자에 대하여는 별도의 신청절차 없이 일반공급 신청자에 포함하여 입주자를 선정하여야 함.

국민임대주택 우선공급 기준

구분	공급비율	자격요건
		무주택세대구성원으로서 아래에 어느 하나에 해당하는 자. 다만, 1), 2), 3), 4), 5) 및 7)에 따라 우선공급을 받을 수 있는 자는 관계법령에 따라 해당 사업을 위한 고시 등이 있는 날 현재 3개월 이상 거주한 자이어야 하고, 6)에 따라 우선공급을 받을 수 있는 자는 재해가 발생한 날 현재 전입신고를 하고 거주하고 있는 사람이어야 하며, 8)에 따라 우선공급을 받을 수 있는 사람은 개발제한구역의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정·고시한 날 현재 해당 지역에 3년 이상 거주하는 사람으로서 시장·군수 또는 구청장(이하 이 별표에서 “시장등”이라 한다)이 확인하는 경우로 한정함. 1) 공공주택사업자가 해당 주택건설사업을 위하여 철거하는 주택의 소유자 또는 세입자로서 일반공급의 입주자격(소득요건은 제외한다)을 충족하는 사람 2) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업 또는 재개발사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 세입자(주거환경개선사업의 경우에는 주택의 소유자를 포함한다)로서 일반공급의 입주자격(소득요건을 제외한다)을 충족하는 사람

구분	공급비율	자격요건
가. 철거민 등	10% 범위 (시·도지사의 승인을 얻은 경우에는 10%를 초과할 수 있음)	<ol style="list-style-type: none"> 3) 해당 주택이 건설되는 시·군·자치구의 도시·군계획시설사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 도시·군계획시설사업을 말한다)으로 철거되는 주택의 소유자 및 세입자로서 일반공급의 입주자격(소득요건은 제외한다)을 충족하는 사람 4) 공공주택사업자가 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자 및 세입자로서 일반공급의 입주자격[「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 또는 「도시개발법」에 의한 도시개발사업을 위하여 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 개발제한구역을 해제하고 해당 공공사업을 시행하는 경우 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자(「주택공급에 관한 규칙」 제37조제1호에 따라 분양주택을 특별공급받은 자는 제외한다) 및 세입자의 경우에는 소득요건은 제외한다]을 충족하는 사람 5) 공공주택사업자가 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 연접한 시·군·자치구에서 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업(개발계획상 주택건설용지에 관한 계획이 포함된 경우로 한정한다)의 시행을 위하여 철거되는 주택의 세입자로서 일반공급의 입주자격(소득요건은 제외한다)을 충족하는 사람 6) 재해로 인하여 철거되는 주택의 소유자 및 세입자로서 일반공급의 입주자격을 충족하는 사람 7) 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 광주광역시도시공사가 주택의 내력 구조부 등에 중대한 하자가 발생하여 해당 거주자의 보호를 위하여 이주 및 철거가 필요하다고 인정하는 주택의 소유자 및 세입자로서 일반공급의 입주자격을 충족하는 사람 8) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조 제3항 제2호에 따라 주거환경개선 및 취락정비가 필요하여 개발제한구역이 해제되는 지역에서 다른 지역으로 이주하게 되는 타인의 토지에 소재한 주택의 소유자 또는 세입자로서 일반공급의 입주자격을 충족하는 사람 9) 주택도시기금을 지원받아 건설된 임대주택거주자로서 사업주체의 부도 등으로 인하여 해당 주택에서 퇴거하였거나 퇴거하여야 하는 사람 중 일반공급의 입주자격(소득요건은 제외한다)을 충족하는 자로서 관할 시장등의 확인을 받은 사람 10) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 철거되는 주택[1)부터 5)까지에 해당하는 사업을 위하여 철거되는 주택은 제외한다]을 관계 법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있는 날 이전부터 소유하고 있는 사람 및 철거되는 주택의 세입자 중 일반공급의 입주자격(소득요건은 제외한다)을 충족하는 사람으로서 관할 시장등의 확인을 받은 사람

구분	공급비율	자격요건
나. 장애인 등		<ol style="list-style-type: none"> 1) 입주자모집공고일 현재 만 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 1년이상 부양하고 있는 자 ※ 피부양자의 배우자도 무주택자이어야 하며, 부양여부는 신청자와 동일한 세대별 주민등록표등본에 등재되어 있는 사실에 의함 2) 「장애인복지법」제32조에 따라 장애인등록증이 교부된 자(배우자가 정신지체인, 정신장애인 및 장애의 정도가 심한 뇌병변 장애인인 경우 포함) ※ 단, 장애 정도가 심한 순서대로 입주자 선정 3) 「제대군인지원에 관한 법률」에 따른 장기복무제대군인으로서 국가보훈처장이 입주가 필요하다고 인정하는 자 4) 「북한이탈주민의 보호 및 정착에 관한 법률」제2조제1호의 북한이탈주민 5) 「중소기업인력지원 특별법」제2조제1호 및 제3조의 규정에 의한 중소기업에 종사하는 근로자 6) 비정규직 근로자 중 고용노동부장관이 정하는 기준에 해당하는 자로서 지방 고용노동(지)청 또는 근로복지공단 지사에서 “국민임대주택 우선공급 대상 확인서”를 발급받아 제출하는 자 7) 「한부모가족지원법 시행규칙」제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 지원대상 한부모가족 8) 소년·소녀가정으로서 시장·군수·구청장이 추천하는 자 9) 입주자 모집공고일 현재 만 65세이상 고령자 10) 「아동복지법」제3조제6호에 따른 가정위탁을 통하여 아동을 보호·양육하는 조부모 또는 친인척으로서 시장 등이 추천하는 자 11) 「가정폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」제2조 제3호에 따른 피해자로서 국민임대주택 입주자격을 충족하는 자 중 같은 법 시행령 제4조의2에 따라 여성가족부장관이 인정하는 자 12) 「범죄피해자보호법」제3조제1항제1호에 따른 범죄피해자로서 국민임대주택 입주자격을 갖춘 자 중 법무부장관이 정하는 기준을 충족하는 자 13) 「폐광지역 개발지원에 관한 특별법」11조의4에 따른 탄광근로자이거나 탄광근로자였던 자 또는 같은 법 시행령 제16조의3제1항에 따른 유족급여를 받는 탄광근로자의 유족으로서, 입주자모집공고일 현재 폐광지역에 3년 이상 거주한 자 중 국민임대주택 입주자격을 갖춘 자 14) 해외에서 15년 이상 거주한 후 우리나라에 영구귀국 또는 귀화하는 재외동포로서 시도지사가 시책을 추진하기 위하여 필요하다고 인정하는 자 15) 「군사정전에 관한 협정체결 이후 납북피해자의 보상 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 납북피해자로서 국민임대주택 입주자격을 갖춘 자 16) 「성폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」 제2조에 따른 성폭력피해자 또는 성폭력피해자를 보호하는 가족으로서 국민임대주택 입주자격을 충족하는 자 중 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 자 17) 「국군포로의 송환 및 대우 등에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 등록포로 18) 1963년12월21일부터 1977년12월31일까지 독일연방공화국(서독)으로 진출하였던 근로자로서 광부·간호사·간호조무사기능공으로 종사한 사실이 인정되는 자
다. 다자녀 가구	10% 범위	입주자모집공고일 현재 미성년자인 3명 이상의 자녀(태아를 포함한다. 이하 이 별표에서 같다)를 둔 무주택세대구성원으로서 일반공급의 입주자격을 충족하는 사람

구분	공급비율	자격요건
라. 국가 유공자 등	10% 범위	<p>일반공급의 입주자격(입주자선정순위는 제외한다)을 충족하고 아래의 어느 하나에 해당하는 무주택세대구성원으로서 국가보훈처장이 국민임대주택 입주가 필요하다고 인정하는 사람</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족 2) 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족 3) 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족 4) 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족 5) 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자
마. 영구임대 주택 퇴거자	3% 범위	<p>영구임대주택의 입주자로서 입주자격 상실 등의 사유로 그 주택에서 퇴거하는 무주택세대구성원</p>
바. 비닐간이 공작물 거주자	2% (시·도지사의 승인을 받은 경우에는 10%) 범위	<p>아래의 어느 하나에 해당하는 무주택세대구성원(한 차례로 한정한다)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 비닐·부직포 등으로 건축되어 그 전부 또는 일부가 주거의 용도로 제공되는 간이공작물(이하 "비닐간이공작물"이라 한다)에 거주하고 있는 사람으로서 행정자치부장관으로부터 그 거주사실이 국토교통부장관에게 통보된 사람(이하 "비닐간이공작물거주자"라 한다). 다만, 2007년 11월 21일 이전부터 해당 비닐공작물에 거주하고 있는 사람으로 한정한다. 2) 비닐간이공작물 거주자이었던 사람으로서 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 한국토지주택공사 또는 광주광역시도시공사로부터 전세임대주택을 공급받은 사람
		<ol style="list-style-type: none"> 1) 입주자모집공고일 현재 신혼부부(혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내인 사람을 말함), 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말함) 또는 한부모가족[6세 이하 자녀(태아를 포함함)를 둔 경우로 한정함. 이하 이 별표에서 같다]인 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말함)으로서 일반공급의 입주자격(입주자 선정순위는 제외함). 다만, 50㎡ 이상인 주택의 경우에는 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 경과되고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자(이어야 함)를 충족하는 자(임신 또는 입양으로 입주자격을 취득한 자는 국토교통부장관이 정하는 출산 등과 관련한 자료를 제출하거나 입주시까지 입양이 유지되어야 함) 가) 제1순위: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 <ol style="list-style-type: none"> (1) 혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함함)하여 자녀(태아를 포함하며, 미성년자로 한정한다. 이하 이 별표에서와 같다)가 있는 신혼부부

구분	공급비율	자격요건
사. 신혼부부, 한부모가족	30% 범위	<p>(2) 한부모가족</p> <p>나) 제2순위: 제1순위에 해당하지 않는 경우</p> <p>2) 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하고, 산정한 점수가 동일한 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정함.</p> <p>가) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50% 이하인 경우: 1점</p> <p>나) 자녀의 수</p> <p>(1) 3명 이상: 3점</p> <p>(2) 2명: 2점</p> <p>(3) 1명: 1점</p> <p>다) 해당 주택건설지역(주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말함)의 연속 거주기간</p> <p>(1) 3년 이상: 3점</p> <p>(2) 1년 이상 3년 미만: 2점</p> <p>(3) 1년 미만: 1점</p> <p>라) 주택청약종합저축 납입 횟수</p> <p>(1) 24회 이상: 3점</p> <p>(2) 12회 이상 24회 미만: 2점</p> <p>(3) 6회 이상 12회 미만: 1점</p> <p>마) 신혼부부의 경우 혼인기간</p> <p>(1) 3년 이하: 3점</p> <p>(2) 3년 초과 5년 이하: 2점</p> <p>(3) 5년 초과 7년 이하: 1점</p> <p>바) 한부모가족의 경우 자녀의 나이. 같은 연령대 자녀가 2명 이상인 경우에는 1명으로 본다.</p> <p>(1) 2세 이하: 3점</p> <p>(2) 3세 또는 4세: 2점</p> <p>(3) 5세 또는 6세: 1점</p>

○ 그 밖의 사항

- 가. 공공주택사업자는 국토교통부장관이 해당 지역의 실정 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2호에 따른 우선공급 기준에도 불구하고 공급 물량의 50% 범위에서 시장 등이 공공주택사업자와 협의를 거쳐 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자를 선정할 수 있다.
- 나. 공공주택사업자는 제1호에 따른 일반공급의 제1순위, 제2순위 및 제3순위에서 경쟁이 있으면 미성년자인 자녀 3명 이상을 둔 공급신청자 중 미성년자인 자녀 수가 많은 순으로 입주자를 선정하여야 하며, 자녀수가 같거나 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우와 제 2호 나목, 다목, 마목 및 바목에 따른 입주자 선정 시 경쟁이 있는 경우에는 아래의 배점을 합산한 순위에 따라 입주자를 선정하고 동일한 점수인 경우에는 추첨으로 입주자를 선정하되, 동일한 사유로 중복하여 합산하지 아니함. 다만, 아래 4), 7) 및 8)은 제2호 나목에 따른 우선공급에는 이를 적용하지 아니함.

1) 공급신청자의 나이

구분	가)	나)	다)
공급신청자의 나이	50세 이상	40세 이상 50세 미만	30세 이상 40세 미만
점수	3점	2점	1점

2) 부양가족의 수(태아를 포함함)

부양가족의 수	3인 이상	2인 이상	1인
점수	3점	2점	1점

3) 해당 주택건설지역에서의 거주기간

구분	가)	나)	다)
거주기간	5년 이상	3년 이상 5년 미만	1년 이상 3년 미만
점수	3점	2점	1점

4) 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 1년 이상 부양하고 있는 경우 : 3점

5) 미성년자인 자녀 수(태아 및 배우자의 전혼자녀 포함)

구분	가)	나)
미성년 자녀 수	3자녀 이상	2자녀
점수	3점	2점

6) 주택청약종합저축 납입횟수 [광주광역시, 2021.09 기준]

납입횟수	점수	납입횟수	점수
가. 6회 이상 12회 이하	1점	나. 13회 이상 24회 이하	2점
다. 25회 이상 36회 이하	3점	라. 37회 이상 48회 이하	4점
마. 49회 이상 60회 이하	5점	바. 61회 이상	6점

7) 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업 중 제조업에 종사하는 근로자(임원을 제외함)인 경우 : 3점

8) 사회취약계층 : 아래 어느 하나에 해당하는 사람의 경우: 3점. 이 경우 둘 이상의 사유에 해당하는 사람의 경우라도 3점만을 부여함.

구분	내용
가)	별표3 제1호 가목부터 마목까지, 사목, 아목, 자목 및 카목에 해당하는 사람(가목의 경우에는 세대원을 포함한다).
나)	「국민기초생활 보장법」 제2조 제10호에 따른 차상위계층에 속한 사람 (「국민기초생활 보장법」 제2조 제2호에 따른 수급자로서 같은 법 제7조 제1항 제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 같은 항 제3호에 따른 의료급여수급자가 아닌 자와 그 가구원을 포함한다)
다)	영구임대주택에 거주하는 사람 중 주택청약종합저축(종전 청약저축 포함) 가입자

- 다. 국민임대주택 공급신청 시 태아를 자녀로 인정받아 입주예정자로 선정된 자는 공공주택 사업자가 정한 입주기간이 시작하기 전까지 임신진단서, 출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서 등 임신 또는 출산과 관련된 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 하며, 공공주택사업자는 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나 「모자보건법」 제14조를 위반하여 인공임신중절 수술 등을 한 경우에는 공급계약을 취소하여야 함.
- 라. 제1호 및 제2호에 따라 입주자를 선정할 때 제13조 제2항에 따른 국민임대주택의 자산요건을 충족하는 사람을 선정하여야 함. 다만, 제2호 가목 1)부터 5)까지, 9), 10) 및 같은 호 나목 9)의 경우에는 제13조 제2항에 따른 자산요건을 적용하지 아니함.

○ **주거약자용 주택 : 아래의 자격 중 한 개 이상의 자격을 갖춘 자만 신청 가능**

- 고령자(만 65세 이상인 자)
- 「장애인복지법」 제2조제2항에 해당하는 장애인
- 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자로서 상이등급 1급부터 7급까지의 판정을 받은 자
- 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자로서 상이등급 1급부터 7급까지의 판정을 받은 자
- 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」에 따라 등록된 5·18민주화운동부상자로서 신체 장애등급 1급부터 14급까지의 판정을 받은 자
- 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 고엽제후유의증환자로서 경도(輕度) 장애 이상의 장애등급의 판정을 받은 자

○ **선정방법**

- **일반공급**

전용면적 50㎡ 미만 주택 입주자 선정 순서

구분	입주자 선정순서						비고	
전용면적 50㎡ 미만	월평균소득 50% 이하	→	거주지 순위	→	미성년자녀 3명 이상인 자	→	일반공급 배점	배점 동일할 경우 추첨으로 결정

- 1. 입주자는 신청자를 대상으로 경쟁이 있을 경우 아래 순위에 따라 선정

구분	내용
제1순위	모집공고일 현재 주민등록표등본상의 주소지가 당해 주택 건설되는 시· 군 거주자
제2순위	인접 시· 군 거주자
제3순위	제1, 2순위에 해당되지 아니하는 자

- 2. 위 순위 내에서 경쟁이 있을 경우 배점이 높은 순으로 선정
- 3. 배점이 같은 경우 추첨으로 선정

전용면적 50㎡ 이상 주택 입주자 선정 순서

구분	입주자 선정순서				비고	
전용면적 50㎡ 이상	청약저축 순위	→	미성년자녀 3명 이상인 자	→	일반공급 배점	배점 동일할 경우 추첨으로 결정

- 1. 신청자가 모집할 예비입주자수를 초과하여 경쟁이 있을 경우 아래 순위에 따라 선정

구분	내용
1순위	주택청약종합저축에 가입하여 24회 이상 납입한 사람
2순위	주택청약종합저축에 가입하여 6회 이상 납입한 사람
3순위	제1순위 및 제2순위에 해당되지 아니하는 자

- ※ 청약저축가입자는 주택청약종합저축가입자로 봄.
- ※ 청약납입회수는 통장 납입횟수가 아닌 ‘청약순위확인서’에 의함.
- ※ 당첨되더라도 다른 분양주택 또는 임대주택을 청약하는데 청약통장을 재사용할 수 있음.
- ※ 청약통장을 사용하여 분양주택 또는 분양전환공공임대주택의 입주자로 선정된 경우(「주택공급에 관한 규칙」 제58조제1항에 따라 당첨취소의 경우는 제외)에는 동일한 통장으로 다른 주택의 공급을 신청할 수 없으며, 국민임대주택 심사과정 중 해당 통장으로 분양주택 또는 분양전환공공임대주택의 입주자로 선정된 경우에는 국민임대주택은 자격결격 처리됨.

- 2. 위 순위 내에서 경쟁이 있을 경우, 배점이 높은 순으로 선정
- 3. 배점이 같은 경우 추첨으로 선정

일반공급 가점기준표

구분	3점	2점	1점
① 공급신청자 나이 (만 나이 기준)	50세 이상	40세 이상 50세 미만	30세 이상 40세 미만
② 부양가족수 (태아수 포함, 신청자 제외)	3인 이상	2인	1인
③ 해당주택건설지역 연속 거주 기간(만 19세 이후)	5년 이상	3년 이상 5년 미만	1년 이상 3년 미만
④ 만 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 1년 이상 부양하고 있는 경우 : 3점 ※ 피부양자(노부모) 및 피부양자의 배우자(무주택세대구성원에 포함되지 않는 피부양자 및 피부양자의 배우자 포함)도 무주택이어야 함.			
⑤ 미성년(만 19세 미만)자녀 (태아수 포함)의 수	3자녀 이상	2자녀	-
⑥ 청약저축 납입 회차 ※ 입주자모집공고일 현재 납입 인정회차 (광주광역시 2021.09 기준)	가. 6회 이상 12회 이하 : 1점 / 나. 13회 이상 24회 이하 : 2점 다. 25회 이상 36회 이하 : 3점 / 라. 37회 이상 48회 이하 : 4점 마. 49회 이상 60회 이하 : 5점 / 바. 61회 이상 : 6점		
⑦ 「중소기업기본법」 제2조 제1항의 규정에 의한 중소기업 중 제조업체에 종사하는 근로자(임원제외) : 3점			
⑧ 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」 제11조에 따른 피공제자 중 1년 이상 공제 부금이 적립된 자 : 3점			
⑨ 사회취약계층에 속한 자 : 3점(세부내용은 아래의 ※사회취약계층 가점사항 참조)			

· 감점 산정기준

: 광주광역시 국민임대주택 예비입주자모집 공고 기준(2021.09)

감점기준	감점점수
1. 입주자모집공고일 기준 1년 이내에 계약사실이 있는 경우	-5
2. 입주자모집공고일 기준 3년 이내에 계약사실이 있는 경우	-3

※ 사회취약계층 가점내용(아래 항목 중 1개 항목만 인정)

- 가. 「공공주택특별법 시행규칙」 별표3 제1호 가목부터 마목까지, 사목, 아목, 자목, 카목에 해당하는 자
 1. 「국민기초생활보장법」 제7조 제1항 제1호 및 제3호에 의한 생계급여 또는 의료급여 수급자(공급신청자를 포함한 세대원(동일주민등록표 등본상 등재된 세대원에 한함) 전원 해당)
 2. 「일제하 일본군위안부 피해자에 대한 생활안정지원 및 기념사업 등에 관한 법률」 제3조의 규정에 의하여 여성가족부장관에게 등록된 일본군위안군 피해자
 3. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조의 규정에 의하여 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 지원대상 한부모가족

4. 국가유공자·보훈보상대상자·5.18민주유공자·특수임무유공자 및 그 유족, 참전유공자로서 해당 세대의 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득으로 함)이전년도 도시근로자 월평균소득의 70% 이하이고 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람
 5. 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 북한이탈주민으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하이고 영구 임대주택 자산요건을 충족한 사람
 6. 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함함)을 부양(같은 세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재되어 있는 경우로 한정한다)하는 사람으로서 가목의 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 사람
 7. 「아동복지법」 제16조에 따라 아동복지시설에서 퇴소하는 자 중 아동복지시설의 장이 추천하는 사람으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하이고 영구임대주택 자산요건을 충족한 사람
 8. 65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 해당하는 사람
 9. 1~4의 규정에 준하는 자로서 국토교통부장관 또는 도지사가 영구임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 자
- 나. 『「국민기초생활 보장법」 제2조 제10호에 따른 차상위계층에 속한 사람(「국민기초생활 보장법」 제2조 제2호에 따른 수급자로서 같은 법 제7조 제1항제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 같은 항 제3호에 따른 의료급여수급자가 아닌 자와 그 가구원을 포함함)
- 다. 영구임대주택에 거주하는 자(계약자)중 주택청약종합저축 가입자
- ※ 일반공급 가점기준표 상 ④, ⑦, ⑨의 가점은 「공공주택특별법 시행규칙」 별표4 제2호 나목의 우선공급 입주자 선정시에는 제외

주거약자용 주택 입주자 선정 순서

구분	입주자 선정순서			비고
50㎡ 미만	가구원수별 가구당 월평균소득 50% 이하	→ 거주지 순위	→ 주거약자용 주택 가점 합산	가점 동일할 경우 추첨으로 결정
50㎡ 초과	가구원수별 가구당 월평균소득 70% 이하	→ 청약저축 순위	→ 주거약자용 주택 가점 합산	

주거약자용 주택공급 가점기준표

구분	3점	2점	1점
① 부양가족수(태아수 포함, 신청자 제외)	3인 이상	2인	1인
② 해당 주택건설지역 연속 거주기간 (만 19세 이후)	5년 이상	3년 이상 5년 미만	1년 이상 3년 미만
③ 사회 취약계층 [공급신청자를 포함한 세대원(동일주민등록표 등본상 등재된 세대원에 한함) 전원 해당]	-	생계급여 또는 의료급여 수급자	차상위계층 또는 생계·의료급여 이외의 수급자
④ 청약저축 납입 회차 ※ 입주자모집공고일 현재 납입 인정회차	60회 이상	48회 이상 60회 미만	36회 이상 48회 미만
⑤ 장애인 [공급신청자를 포함한 세대원(동일주민등록표 등본상 등재된 세대원에 한함) 전원 해당]	-	「장애인복지법」 에 의한 2급 이상	「장애인복지법」 에 의한 3급 이상
⑥ 국민임대주택에 과거 계약사실이 있는 경우 감점기준 - 입주자모집공고일 기준 3년 이내에 계약 사실이 있는 경우 : -5점 - 입주자모집공고일 기준 5년 이내에 계약 사실이 있는 경우 : -3점 - 그 외 계약사실이 있는 경우 : -1점			

우선공급 입주자 선정순서

구분	면적구분	입주자 선정순서			비고		
우선공급 (장애인, 신혼부부, 한부모가족 제외)	전용 50㎡ 미만	가구원수별 가구당 월평균소득 50% 이하	→	가점 합산순서	가점 동일할 경우 추첨으로 결정		
	전용 50㎡ 이상	가구원수별 가구당 월평균소득 70% 이하	→	가점 합산순서			
장애인 우선공급	전용 50㎡ 미만	가구원수별 가구당 월평균소득 50% 이하	→	장애등급 높은 자 →		가점 합산순서	
	전용 50㎡ 이상	가구원수별 가구당 월평균소득 70% 이하	→	장애등급 높은 자 →		가점 합산순서	
신혼부부, 한부모가족 우선공급	전용 50㎡ 미만	가구원수별 가구당 월평균소득 50% 이하	→	순위		→	가점 합산순서
	전용 50㎡ 이상 (청약저축 가입하여 6개월 경과, 6회 이상 월납입금 납입한 자)	가구원수별 가구당 월평균소득 70% 이하	→	순위		→	가점 합산순서

○ 소득기준 초과비율에 따른 임대료 할증

국민임대 재계약 시 할증 구간별 할증비율

소득기준 초과비율	임대료 및 임대보증금 할증비율	
	소득초과자의 최초 갱신계약시	소득초과자의 2회차 이상 갱신계약시
10% 이하	100%	110%
10% 초과 30% 이하	110%	120%
30% 초과 50% 이하	120%	140%
50% 초과	퇴거(재계약 불가)	

- ※ 단, 소득 또는 자산이 재계약 가능 기준을 초과하더라도 1회에 한하여 재계약 체결이 가능하며 이 경우 표준임대료 및 표준임대보증금은 140% 할증 비율을 곱하여 산출한 금액으로 계약 체결.
- ※ 특히 입주자모집공고일로부터 임대차계약 종료일까지 무주택 세대구성원으로서, 공고일 이후 계속하여 해당 시군에 거주하여야 하며, 전용 40㎡ 초과 임대주택 신청자는 공고일 이후 계속하여 2인 이상 가구여야 함(다만, 입주자모집 공고시 해당 시군에 공급되는 주택 중 전용 40㎡ 이하의 주택이 없는 경우와 「장애인 고용촉진 및 직업재활법」 제2조에 따른 중증장애인의 경우에는 전용 40㎡ 초과, 전용 50㎡ 미만인 주택도 단독세대주로 거주 가능).

임대보증금과 임대료 상호전환 방식

- 계약 시 또는 입주기간 중 전환이율은 월임대료 → 보증금 전환 시 연 6%, 보증금 → 월임대료 전환 시 연 2.5%로 적용하고 있으며 보증금을 증액할 경우는 수시로, 보증금을 감액할 경우 계약 기간 내 2회로 제한하고 있음.
- 임대료 → 임대보증금 전환을 임대료의 60%까지만 허용.

구분	추가 납부할 임대보증금 산출방법
NH	추가 납부할 임대보증금 = 감액할 임대료 ÷ 이율(0.06) × 12개월

광주광역시 2021.09 기준

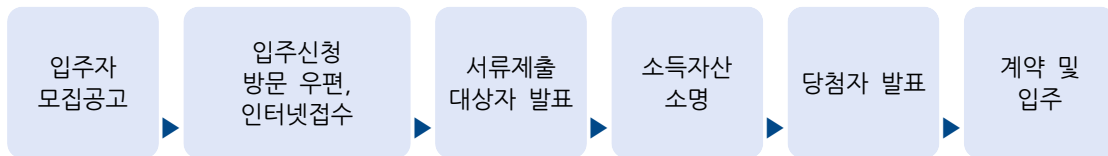
○ 예비입주자모집

- 신청자격과 순위기준은 신규입주자모집과 동일하나 당첨자 선정순차 및 배점항목이 상이함.
- 우선공급 모집은 없으며 일반공급으로만 예비입주자 모집

예비입주자 선정순위

분류	내용	세부내용
50㎡ 미만	순위(지역-시·군·자치구) → 배점 → 추천	※ 배점항목 1. 당해지역 거주기간 2. 청약납입횟수 3. 미성년 자녀수 4. 혼인기간 5년 이내(자녀) 5. 사회취약계층
50㎡~60㎡	순위(청약순위) → 배점 → 추천	

○ 신청절차



○ 선정절차 [광주광역시 2021.09 기준]

