

5. 기존주택 매입임대주택

○ 기존주택 매입임대주택이란

- 도심 내 최저소득층이 현 생활권에서 거주 가능하도록 다가구, 다세대, 연립주택, 주거용 오피스텔 등 기존주택을 매입하여 개·보수 후 시세의 30% 수준으로 임대하는 공공임대주택

○ 임대조건

- 임대기간 : 최대 20년(2년마다 재계약, 9회 재계약 가능, 최장 20년 거주)
- 임대수준 : 보증금, 임대료는 시세의 30% 이하
- 전용면적 : 85㎡ 이하(5인 이상 가구 85㎡ 이상)
- 전환이율 : 임대료의 임대보증금 전환 시 연 6% 이율로 전환

○ 신청방법

- 신청자의 주민등록지 행정복지센터(동사무소) 방문신청

○ 신청자격 및 선정기준

기존주택 매입임대주택 입주자격 기준 [광주광역시]

순위		자격요건
일반공급	1순위	<ul style="list-style-type: none"> - (생계·의료 수급자) 생계급여 또는 의료급여 수급자 - (한부모가족) 보호대상 한부모가족 - (주거지원 시급가구) 최거주거기준에 미달하거나 소득 대비 임차료 비율 30% 이상인 자 - (가구당 월평균소득 70% 이하 장애인) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 장애인(영구임대 자산기준 충족). 단, 1인가구는 90% 이하, 2인가구는 80% 이하 기준을 적용 - (저소득 고령자) 「국민기초생활보장법」 제2조 제1호 또는 제10호에 해당하는 자 중 만65세 이상인 자
	2순위	<ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 자 (영구임대 자산기준 충족). 단, 1인가구는 70% 이하, 2인가구는 60% 이하 기준을 적용 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 장애인 (영구임대 자산기준 충족). 단, 1인가구는 120% 이하, 2인가구는 110% 이하 기준을 적용함.
긴급주거 지원대상		생계곤란 등의 위기상황으로 긴급지원대상자로 선정된 자 중 시장 등이 주거 지원이 필요하다고 인정하여 통보한 자
주거취약계층		쪽방, 비닐하우스, 고시원, 여인숙, 노숙인 쉼터, 불량인 복지시설 거주자는 지역행정복지센터에 신청하여 시장·군수·구청장으로부터, 범죄피해자는 지방검찰청에 신청하여 법무부장관으로부터 주거지원이 필요하다고 인정하여 통보된 자
공동생활가정 (그룹홈)		저소득층 장애인, 보호아동, 노인, 미혼모, 성폭력피해자, 가정폭력피해자, 탈성매매여성, 가출청소년, 갱생보호자, 아동복지시설퇴소자, 탈북자, 노숙인의 공동생활가정 운영을 희망하는 도지사 등이 선정한 기관

○ 신청자격 및 선정방법

기존주택 매입임대주택의 소득 및 자산보유 기준 [광주광역시]

구분		소득 및 자산보유 기준		
소득	구분	월평균소득 100%	월평균소득 70%	월평균소득 50%
	1인가구	3,212,113원	2,248,479원	1,606,056원
	2인가구	4,844,370원	3,391,059원	2,422,185원
	3인가구	6,418,566원	4,492,996원	3,209,283원
	4인가구	7,200,809원	5,040,566원	3,600,404원
	5인가구	7,326,072원	5,128,250원	3,663,036원
- 가구원 수는 해당세대에 속한 자(세대구성원) 전원을 말함. - 월평균소득액은 세전금액 으로서 해당 세대의 월평균소득액을 모두 합산한 금액임. ※ 6인 이상 가구는 통계청이 발표하는 5인가구 소득에 1인당 평균금액*(453,753원)을 합산하여 산정 * 1인당 평균금액 = (5인가구 월평균소득 - 3인가구 월평균소득) / 2				
자산	총 자산 가액	○ 세대구성원 전원이 보유하고 있는 총자산가액 합산기준 242,000,000원 이하 (부동산가액 + 자동차가액 + 금융자산가액 + 기타자산가액 - 부채)		
	자동차 가액	○ 세대구성원 전원이 보유하고 있는 개별 자동차가액 35,570,000원 이하 - 자동차는 총 자산으로 평가와 별도로 추가 관리됨.		

- ※ 소득 산정 및 자산 확인은 세대별 주민등록표상 세대주 및 세대원을 대상으로 함(단, 세대원의 실종, 별거 등으로 소득파악이 불가능한 경우에는 주민등록표 말소를 확인하고 소득산정의 대상에서 제외).
- ※ 동일주소 외국인배우자, 태아, 동일주소 배우자의 전혼자녀도 세대구성원이므로 가구원 수에 포함되고 소득, 자산의 검증 대상이 됨(태아는 성격상 자산검증 불가).

○ 매입임대 신청자격(일반공급)

- 입주자 모집공고일 현재 관할 사업대상지역에 거주하는 무주택세대구성원으로서, 순위별 각 조건에 부합하는 자

매입임대주택 신청 자격요건과 순위

대상	유형	자격요건
1순위	가. 생계·의료 수급자	「국민기초생활보장법」 제7조제1항제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 제7조 제1항 제3호에 따른 의료급여 수급자
	나. 보호대상 한부모가족	「한부모가족 지원법 시행규칙」 제3조의 규정에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 보호대상 한부모가족
	다. 주거지원 시급가구	「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제10호에 해당하는 자 중 최저주거기준에 미달(배점항목표 제5항)하거나 소득 대비 임차료(입주자 모집공고일 직전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산)의 비율이 30% 이상인 자
	라. 저소득 고령자	「국민기초생활보장법」 제2조 제1호 또는 제10호에 해당하는 자 중 만65세 이상인 자
	마. 가구당 월평균소득 70% 이하 장애인	「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 자 (지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우 배우자 포함) 중 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원 수별 가구당 월평균소득)의 70% 이하인 자로 영구임대주택 자산기준을 충족한 자
2순위	가. 가구당 월평균소득 50% 이하	해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원 수별 가구당 월평균소득)의 50% 이하인 자로 영구임대주택 자산기준을 충족한 자
	나. 가구당 월평균소득 100% 이하 장애인	「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 자 (지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우 배우자 포함)중 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 자로 영구임대주택 자산기준을 충족한 자
3순위	가구당 월평균소득 70% 이하	<ol style="list-style-type: none"> 1. 세대주를 포함하여 5인 이상인 가구 또는 다자녀 가구(입주자 모집 공고일 현재 태아를 포함하여 미성년인 자녀가 3명 이상인 경우)로서 「기존주택매입임대주택 업무처리지침」 제9조 제1항에 따른 입주자격을 갖춘 경우, 한 호의 방 수가 3개 이상인 규모가 큰 주택의 입주자로 선정가능 2. 공공주택사업자 또는 시장 등은 공공주택사업자와 시장 등이 상호 협의한 후 필요시 도시사 등과 협의하여 공급물량의 30% 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정 대상은 「기존주택매입임대주택 업무처리지침」 제9조1항에 해당하는 사람(단, 관할 사업대상지역 거주 요건은 적용안함)에 한함.

대상	유형	자격요건
우선 공급		<p>A. 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하이고 규칙 제13조 제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산 기준을 충족하는 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 국가보훈처장이 매입임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 경우에는 공급물량의 2% 범위에서 우선 입주자로 선정할 수 있음.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족 2. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족 3. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족 4. 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자 <p>B. 공공주택사업자 또는 시장등이 선정한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 시장 등이 긴급히 주거지원이 필요하다고 인정하는 부도공공임대아파트의 임차인으로서 경락을 희망하지 않거나 경락을 받을 수 없어 퇴거하였거나 퇴거하는 무주택세대구성원인 경우 2. 기존주택 매입 시 해당 주택에 거주 중인 가구가 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하이거나 1순위 마목 또는 2순위 나목의 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 3. 세대주를 포함하여 5인 이상인 가구 또는 다자녀 가구(입주자 모집 공고일 현재 태아를 포함하여 미성년인 자녀가 3명 이상인 경우)로서 제1항에 따른 입주자격을 갖춘 경우, 한 호의 방 수가 3개 이상인 규모가 큰 주택의 입주자로 선정할 수 있음. 4. 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 제7조제1항 또는 제7조제3항제1호에 따른 입주자로서 전세임대주택에 입주 후 전세계약의 해지 등 부득이한 사유로 해당 주택에서 퇴거한 사람으로서 전세주택의 마련이 곤란하거나 긴급히 주택지원이 필요한 경우 5. 「긴급복지지원법」에 따라 긴급지원대상자로 선정된 사람 중 시장 등이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 경우 6. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2 제1항에 따라 특정관리대상지역에서 E등급으로 관리하는 주택에 거주하는 사람이 「기존주택매입임대주택 업무처리지침」 제9조1항에 해당하는 경우 7. 「주거급여 실시에 관한 고시」 제21조에 따른 구조 안전상 심각한 결함으로 거주가 불가능한 주택에 거주하는 사람이 「기존주택매입임대주택 업무처리지침」 제9조1항에 해당하는 경우 8. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 사람이 무주택세대구성원으로서 최저주거기준에 미달(별표2 제5호에 해당하는 경우를 말한다)하고 소득 대비 임차료(임차료는 입주자 모집 공고일 전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산한다)의 비율이 30% 이상인 경우 <p>C. 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하이고 공공임대주택사업을 위하여 LH공사에 주택을 매도한지 2년 이내인 사람이 매도한 주택의 대금을 10년 이상 매월 분할하여 지급(매월 지급 금액이 전년도 도시근로자 월평균소득의 100% 이하인 경우에 한함)받는 자</p>

○ 동일순위 내 경합시 입주자 선정방법(일반공급)

- 동일순위 내에서 경쟁이 있을 때에는 아래의 배점항목표에 의한 점수를 합산한 점수의 고득점자 순으로 입주자를 선정하며, 동일 점수인 경우 배점항목표 제4항과 제5항의 가점 합계 점수가 높은 순에 의해 선정(단, 제4항과 제5항의 가점 합계점수가 동일할 경우 사업대상지역의 전입일이 빠른 순서대로 입주자 선정)

경합시 배점항목표 (국토부 훈령 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 별표2)

입주자 선정기준

1. 입주자 선정기준일 이전 최근 3년간 국가 또는 지방자치단체가 운영하는 자활사업프로그램에 참여한 기간(세대원이 참여한 기간 포함) 또는 취업¹⁾·창업²⁾을 통해 경제활동에 참여한 기간(세대원이 참여한 기간 포함)을 합산한 총 기간에 대하여 다음 각 목에 따라 산정
 - 가. 24개월 이상 : 3점
 - 나. 12개월 이상 24개월 미만 : 2점
 - 다. 12개월 미만 : 1점
2. 입주자 선정기준일 현재 신청자의 당해 시(특별시·광역시 포함)·군 지역에서의 연속 거주기간에 대하여 다음 각 목에 따라 산정
 - 가. 5년 이상 : 3점
 - 나. 3년 이상 5년 미만 : 2점
 - 다. 3년 미만 : 1점
3. 부양가족(신청자 본인 제외)의 수는 다음 각 목에 따라 산정한다. 다만, 「민법」상 미성년인 자녀가 있는 경우
 - (1명: 1점, 2명: 2점, 3명 이상: 3점), 만65세 이상의 직계존속 부양(1점)(세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재된 경우를 말하며, 배우자의 직계존속을 포함), 가구 구성원 중 중증장애인(장애인고용촉진 및 직업재활법 시행령 제4조의 경우에 한함)이 있는 경우(1점)에는 별도로 가점 추가 부여
 - 가. 3인 이상 : 3점
 - 나. 2인 : 2점
 - 다. 1인 : 1점
4. 현 거주지의 최저주거기준 미달 여부에 대하여 다음 각 목에 따라 산정. 다만, 「국민기초생활보장법」 제32조에 규정된 보장시설 거주자는 전용입식부엌, 전용수세식화장실을 모두 구비한 것으로 본다
 - 가. 전용입식부엌, 전용수세식화장실을 모두 구비하지 못한 주택에 거주하는 자 : 4점
 - 나. 전용입식부엌, 전용수세식화장실 중 어느 하나를 구비하지 못한 주택에 거주하는 자 : 2점

※ 입주자 선정 기준일 전 3개월 이상(최근 1년간의 거주기간 합산 가능) 가목 또는 나목에 해당하는 곳에 거주한 경우에 인정
5. 소득 대비 임차료 비율에 대하여 다음 각 목에 따라 산정
 - 가. 80% 이상 : 5점
 - 나. 65%이상 80% 미만 : 4점
 - 다. 50%이상 65% 미만 : 3점
 - 라. 30%이상 50% 미만 : 2점

※ 주거급여 수급자의 경우 임차료는 주거급여액 차감후 금액을 의미하며, 부양의무자(「국민기초생활보장법」 제2조제5호에 해당하는 자를 말한다)와 체결한 임대차계약에 따른 임차료는 인정하지 않는다.

※ 임차료는 입주자 모집 공고일 직전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산한다.
- 1) 취업이라 함은 4대보험(국민연금, 건강보험, 고용보험, 산재보험)에 가입한 사업장의 사업주와 근로기준법에 따른 근로계약을 체결하고 임금을 목적으로 근로를 제공하는 것을 말하며 취업을 통해 경제활동에 참여한 기간은 국민연금관리공단, 국민건강보험공단, 근로복지공단 등을 통해 확인 가능

- 2) 창업이라 함은 세무서에 사업자등록증을 발급받은 후 사업을 영위하고 소득세법에 따라 매년 사업소득 신고를 하는 것을 말하며 창업을 통해 경제활동에 참여한 기간은 세무서를 통해 가능
- 3) 부양가족 범위
 부양가족은 입주자모집공고일 현재 아래의 해당하는 사람을 말함.
 단, 별표2 별도가점의 경우 만65세 이상 직계존속 부양은 신청자 본인과 동일한 세대별 주민등록표등본에 등재되어 있는 경우에 한함.
 ① 신청자를 제외한 세대구성원(자격검증대상) 전원(세대구성원의 태아 포함)
 ② 신청자의 형제자매로서, 신청자 또는 신청자의 배우자와 동일한 세대별 주민등록표 상에 함께 등재되어 있는 사람. 단, 「민법」상 미성년자 또는 만60세 이상인 자에 한함.

○ 청년매입임대 입주자 자격요건

- 입주자 모집공고일 현재 무주택자인 미혼 청년으로서, 순위별 각 조건에 부합하는 자

청년매입임대 입주자 순위별 자격요건

대상	유형	자격요건
1순위		제1순위는 공급대상지역(대학생의 경우 대학 소재지) 이외의 시(특별시·광역시 포함)·군 또는 해당 시(광역시 포함)·군 안에서 교량 등으로 연륙되지 않은 섬 지역 출신(이하 “타 지역 출신”이라 함)으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 청년
	가. 생계·의료수급자	「국민기초생활보장법」 제7조 제1항 제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 제7조 제1항 제3호에 따른 의료급여 수급가구
	나. 보호대상 한부모가족	「한부모가족 지원법 시행규칙」 제3조의 규정에 따라 여성가족부 장관이 정하는 기준에 해당하는 보호대상 한부모가족
	다. 주거지원 시급가구	「국민기초생활보장법」 제2조 제1호 또는 제10호에 해당하는 자 중 최저주거기준에 미달(전용입식부엌 또는 전용수세식화장실 미구비 주택)하거나 소득 대비 임차료(입주자 모집 공고일 직전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산)의 비율이 30% 이상인 경우
	라. 가구당 월평균소득 70% 이하 장애인가구	「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 가구(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함함) 중 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하이고 규칙 제13조 제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우
	마. 가구당 월평균소득 70% 이하 장애인	「장애인복지법」 제32조 제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 사람으로서 본인과 부모의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하이고 본인과 부모의 자산이 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우
	바. 저소득 고령자	「국민기초생활보장법」 제2조 제1호 또는 제2조 제10호에 해당하는 고령자가 있는 가구

대상	유형	자격요건
2순위	가구당 월평균소득 50% 이하 (장애인 가구 100%)	타 지역 출신으로서 본인과 부모의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%(장애인 가구의 경우 100%) 이하이고 본인과 부모의 자산이 규칙 제13조 제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산 기준을 충족하는 청년
3순위	가구당 월평균소득 100%이하 (장애인 가구 150%)	타 지역 출신으로서 제1순위 및 제2순위에 해당하지 아니하는 사람 중 본인과 부모의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%(단, 장애인 가구의 경우 150%) 이하이고 규칙 제13조 제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택(대학생)의 자산 기준을 충족하는 청년
4순위	가구당 월평균 소득의 80% (세대원이 있는 세대주가 신청자일 경우 100%)	제1순위, 제2순위, 제3순위에 해당하지 아니하는 사람 중 본인의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80% (신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%) 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택(청년)의 자산기준을 충족하는 청년
우선 공급		1. 「아동복지법」 제16조에 따라 아동복지시설(가정위탁 포함)에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 아니한 사람 2. 「청소년복지지원법」 제31조에 따라 청소년 쉼터에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 아니한 사람(청소년 쉼터를 2년 이상 이용한 사람에 한함) 중 여성가족부장관이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 사람

- 경합이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정
- 가구 1호에 2인 이상 거주(이하 이 조에서 “공동거주”라 함)를 희망하는 청년에게 매입임대주택의 일부를 따로 공급할 수 있음. 경합이 있는 경우에는 각각의 공동거주 신청자 중 순위가 앞서는 사람을 기준으로 입주자를 선정
- 입주자로 선정된 사람은 계약 시까지 입주자격을 유지해야 함.

○ **신혼부부 매입임대주택 | 입주자 자격요건**

- 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제11조
- 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%(배우자가 소득이 있는 경우에는 90%) 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산기준을 충족하는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 한부모 가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정하며, 이 경우 세대주 및 세대원 요건은 제외한다)을 대상

구분	내용
1순위	임신중이거나 출산·입양하여 자녀가 있는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족
2순위	자녀가 없는 신혼부부, 예비 신혼부부
3순위	1순위와 2순위에 해당하지 아니하는 사람 중 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구

○ **신혼부부 매입임대주택 II 입주자 자격요건**

- 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제12조
- 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%(배우자가 소득이 있는 경우에는 120%) 이하이고 행복주택(신혼부부)의 자산기준을 충족하는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 한부모 가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정하며, 이 경우 세대주 및 세대원 요건은 제외함)을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급

구분	내용
1순위	임신중이거나 출산·입양하여 자녀가 있는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족
2순위	자녀가 없는 신혼부부, 예비 신혼부부
3순위	1순위와 2순위에 해당하지 아니하는 사람 중 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구

○ **청년·신혼부부 매입임대 리츠주택의 입주자 자격요건**

- 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제13조
- 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%(배우자가 소득이 있는 경우에는 120%) 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 분양전환공공임대주택의 자산기준을 충족하는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 한부모 가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정하며, 이 경우 세대주 및 세대원 요건은 제외함) 및 청년 등을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급

구분	내용
1순위	신혼부부, 예비 신혼부부 및 한부모 가족
2순위	청년
3순위	1순위와 2순위에 해당하지 아니하는 사람 중 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구

○ **공공리모델링 매입임대주택의 입주자 자격요건**

- 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제14조
- 공공주택사업자 또는 시장 등은 상기 지침 제6조제1항제6호에 따라 매입한 주택을 지침 제6조 제3항에 따라 개량하여 관할 사업대상 지역에 거주하는 무주택세대구성원으로서 제2항의 입주자 선정 기준을 충족하는 고령자 및 무주택자로서 제4항의 입주자 선정 기준을 충족하는 청년을 대상으로 입주자를 선정하여 공급

공공리모델링 매입임대주택 입주자 선정기준

공급대상	입주자 선정방법										
고령자	<p>1. 제1순위 : 제9조제1항제1호에 해당하는 사람(일반 매입임대주택 1순위) 2. 제2순위 : 제9조제1항제2호에 해당하는 사람(일반 매입임대주택 2순위) ※ 동일순위 경쟁 시 배점을 합산한 총점 높은 순 → 동일점수시 사업대상지역 전입일이 빠른 순</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="396 560 1344 707"> 1. 최근 3년간 국가 또는 지방자치단체가 운영하는 자활사업 프로그램에 참여한 기간 또는 취업¹⁾·창업²⁾을 통해 경제활동에 참여한 기간을 합산한 총 기간(세대원이 참여한 기간 포함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 24개월 이상 : 3점, 나. 12개월 이상 24개월 미만 : 2점, 다. 12개월 미만 : 1점 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="396 707 1344 821"> 2. 입주자 선정 기준일 현재까지 해당 사업대상지역인 시(특별시·광역시 포함)·군에 연속 거주한 기간에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 5년 이상 : 3점, 나. 3년 이상 5년 미만 : 2점, 다. 3년 미만 : 1점 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="396 821 1344 920"> 3. 입주 신청자의 나이에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 75세 이상 : 3점, 나. 70세 이상 75세 미만 : 2점, 다. 65세 이상 70세 미만 : 1점 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="396 920 1344 1035"> 4. 가구원의 수(세대주 및 세대원 포함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 3인 이상 : 3점, 나. 2인 : 2점, 다. 1인 : 1점 ※ 가구원의 수에 대한 가점은 2인용 이하의 주택을 신청한 경우에만 인정 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="396 1035 1344 1150"> 5. 청약저축 또는 주택청약종합저축 납입 회차(인정 회차를 기준으로 함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 24회 이상 : 3점, 나. 12회 이상 24회 미만 : 2점, 다. 6회 이상 12회 미만 : 1점 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="396 1150 1344 1235"> 6. 자동차를 보유하지 아니한 사람 : 5점 ※ 자동차는 장애인용 자동차를 제외한 비영업용 자동차 대상 </td> </tr> </table> <p>1) 취업은 4대보험(국민연금, 건강보험, 고용보험, 산재보험)에 가입한 사업장의 사업주와 「근로기준법」에 따른 근로계약을 체결하고 임금을 목적으로 근로를 제공하는 것을 말하며, 취업을 통해 경제활동에 참여한 기간은 국민연금관리공단, 국민건강보험공단, 근로복지공단 등을 통해 확인 2) 창업은 세무서에서 사업자등록증을 발급받은 후 사업을 영위하고 「소득세법」에 따라 매년 사업소득 신고를 하는 것을 말하며, 창업을 통해 경제활동에 참여한 기간은 세무서를 통해 확인</p>	1. 최근 3년간 국가 또는 지방자치단체가 운영하는 자활사업 프로그램에 참여한 기간 또는 취업 ¹⁾ ·창업 ²⁾ 을 통해 경제활동에 참여한 기간을 합산한 총 기간(세대원이 참여한 기간 포함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 24개월 이상 : 3점, 나. 12개월 이상 24개월 미만 : 2점, 다. 12개월 미만 : 1점	2. 입주자 선정 기준일 현재까지 해당 사업대상지역인 시(특별시·광역시 포함)·군에 연속 거주한 기간에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 5년 이상 : 3점, 나. 3년 이상 5년 미만 : 2점, 다. 3년 미만 : 1점	3. 입주 신청자의 나이에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 75세 이상 : 3점, 나. 70세 이상 75세 미만 : 2점, 다. 65세 이상 70세 미만 : 1점	4. 가구원의 수(세대주 및 세대원 포함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 3인 이상 : 3점, 나. 2인 : 2점, 다. 1인 : 1점 ※ 가구원의 수에 대한 가점은 2인용 이하의 주택을 신청한 경우에만 인정	5. 청약저축 또는 주택청약종합저축 납입 회차(인정 회차를 기준으로 함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 24회 이상 : 3점, 나. 12회 이상 24회 미만 : 2점, 다. 6회 이상 12회 미만 : 1점	6. 자동차를 보유하지 아니한 사람 : 5점 ※ 자동차는 장애인용 자동차를 제외한 비영업용 자동차 대상				
1. 최근 3년간 국가 또는 지방자치단체가 운영하는 자활사업 프로그램에 참여한 기간 또는 취업 ¹⁾ ·창업 ²⁾ 을 통해 경제활동에 참여한 기간을 합산한 총 기간(세대원이 참여한 기간 포함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 24개월 이상 : 3점, 나. 12개월 이상 24개월 미만 : 2점, 다. 12개월 미만 : 1점											
2. 입주자 선정 기준일 현재까지 해당 사업대상지역인 시(특별시·광역시 포함)·군에 연속 거주한 기간에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 5년 이상 : 3점, 나. 3년 이상 5년 미만 : 2점, 다. 3년 미만 : 1점											
3. 입주 신청자의 나이에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 75세 이상 : 3점, 나. 70세 이상 75세 미만 : 2점, 다. 65세 이상 70세 미만 : 1점											
4. 가구원의 수(세대주 및 세대원 포함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 3인 이상 : 3점, 나. 2인 : 2점, 다. 1인 : 1점 ※ 가구원의 수에 대한 가점은 2인용 이하의 주택을 신청한 경우에만 인정											
5. 청약저축 또는 주택청약종합저축 납입 회차(인정 회차를 기준으로 함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 24회 이상 : 3점, 나. 12회 이상 24회 미만 : 2점, 다. 6회 이상 12회 미만 : 1점											
6. 자동차를 보유하지 아니한 사람 : 5점 ※ 자동차는 장애인용 자동차를 제외한 비영업용 자동차 대상											
청년	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="386 1471 558 1524">구분</th> <th data-bbox="558 1471 1349 1524">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="386 1524 558 1602">1순위</td> <td data-bbox="558 1524 1349 1602">제10조제1항제1호에 해당하는 사람(청년 매입임대주택 1순위)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="386 1602 558 1680">2순위</td> <td data-bbox="558 1602 1349 1680">제10조제1항제2호에 해당하는 사람(청년 매입임대주택 2순위)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="386 1680 558 1758">3순위</td> <td data-bbox="558 1680 1349 1758">제10조제1항제3호에 해당하는 사람(청년 매입임대주택 3순위)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="386 1758 558 1836">4순위</td> <td data-bbox="558 1758 1349 1836">제10조제1항제4호에 해당하는 사람(청년 매입임대주택 4순위)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 동일순위 경쟁 시 : 추첨의 방법으로 입주자를 선정</p>	구분	내용	1순위	제10조제1항제1호에 해당하는 사람(청년 매입임대주택 1순위)	2순위	제10조제1항제2호에 해당하는 사람(청년 매입임대주택 2순위)	3순위	제10조제1항제3호에 해당하는 사람(청년 매입임대주택 3순위)	4순위	제10조제1항제4호에 해당하는 사람(청년 매입임대주택 4순위)
구분	내용										
1순위	제10조제1항제1호에 해당하는 사람(청년 매입임대주택 1순위)										
2순위	제10조제1항제2호에 해당하는 사람(청년 매입임대주택 2순위)										
3순위	제10조제1항제3호에 해당하는 사람(청년 매입임대주택 3순위)										
4순위	제10조제1항제4호에 해당하는 사람(청년 매입임대주택 4순위)										
우선공급	<p>- 부도공공임대아파트 임차인 - 전세임대주택에 입주 후 전세계약의 해지 등 부득이한 사유로 해당 주택에서 퇴거한 사람으로서 전세주택의 마련이 곤란하거나 긴급히 주택지원이 필요한 경우</p>										

공급대상	입주자 선정방법
	<ul style="list-style-type: none"> - 긴급지원대상자로 선정된 사람 중 시장 등이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 경우 - 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항에 따라 특정관리대상 지역에서 E등급으로 관리하는 주택에 거주하는 경우 - 「주거급여 실시에 관한 고시」 제21조에 따른 구조 안전상 심각한 결함으로 거주가 불가능한 주택에 거주하는 경우 - 「아동복지법」 제16조에 따라 아동복지시설(가정위탁 포함)에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 아니한 사람 - 「청소년복지지원법」 제31조에 따라 청소년쉼터에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 아니한 사람(청소년 쉼터를 2년 이상 이용한 사람에 한함) 중 여성가족부장관이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 사람 - 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족 - 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족 - 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족 - 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자

○ 선정절차

- 일반매입임대 동일순위 경쟁 시 선정기준

- 선순위자 → 가점 고득점자 순 → 동일점수인 경우 별표2 제5호와 제6호에 따른 가점의 합이 높은 순서대로 입주자 선정

기존주택 매입임대주택 입주자 선정기준 [별표2]

구분	내용
1	<p>입주자 선정 기준일 현재까지 해당 사업대상지역인 시(특별시·광역시 포함)·군에 연속 거주한 기간에 대하여 다음 각 목에 따라 산정</p> <p>가. 5년 이상 : 3점, 나. 3년 이상 5년 미만 : 2점, 다. 3년 미만 : 1점</p>
2	<p>입주자 선정 기준일 현재까지 해당 사업대상지역인 시(특별시·광역시 포함)·군에 연속 거주한 기간에 대하여 다음 각 목에 따라 산정</p> <p>가. 5년 이상 : 3점, 나. 3년 이상 5년 미만 : 2점, 다. 3년 미만 : 1점</p>
3	<p>부양가족(제9조제7항의 세대원을 말함)의 수에 대하여 다음 각 목에 따라 산정함. 다만, 「민법」상 미성년인 자녀가 있는 경우(1명: 1점, 2명: 2점, 3명 이상: 3점), 65세 이상의 직계존속을 부양하는 경우(1점, 세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재된 경우를 말하며 배우자의 직계존속을 포함), 세대주를 포함한 가구 구성원 중 중증장애인(「장애인고용촉진 및 직업재활법 시행령」 제4조에 해당하는 경우에 한함)이 있는 경우(1점)에는 별도의 가점을 추가로 부여</p> <p>가. 3인 이상 : 3점, 나. 2인 : 2점, 다. 1인 : 1점</p>
4	<p>청약저축 또는 주택청약종합저축 납입 회차(인정 회차를 기준으로 함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정</p> <p>가. 24회 이상 : 3점, 나. 12회 이상 24회 미만 : 2점, 다. 6회 이상 12회 미만 : 1점</p>

구분	내용
5	<p>현 거주지의 최저주거기준 미달 여부에 대하여 다음 각 목에 따라 산정함. 다만, 「국민기초생활보장법」 제32조의 보장시설 거주자는 전용입식부엌, 전용수세식화장실을 모두 구비한 것으로 봄.</p> <p>가. 전용입식부엌, 전용수세식화장실을 모두 구비하지 못한 주택에 거주하는 경우 : 4점</p> <p>나. 전용입식부엌, 전용수세식화장실 중 어느 하나를 구비하지 못한 주택에 거주하는 경우 : 2점</p> <p>※ 입주자 선정 기준일 현재 3개월 이상(최근 1년간의 거주기간 합산 가능) 가목 또는 나목에 해당하는 곳에 거주한 경우에 인정</p>
6	<p>소득 대비 임차료 비율에 대하여 다음 각 목에 따라 산정</p> <p>가. 80% 이상 : 5점</p> <p>나. 65% 이상 80% 미만 : 4점</p> <p>다. 50% 이상 65% 미만 : 3점</p> <p>라. 30% 이상 50% 미만 : 2점</p> <p>※ 주거급여 수급자의 경우 임차료는 주거급여액 차감 후 금액을 의미하며, 부양의무자(「국민기초생활보장법」 제2조제5호에 해당하는 사람을 말함)와 체결한 임대차계약에 따른 임차료는 인정하지 않음)</p>

- 1) 취업은 4대보험(국민연금, 건강보험, 고용보험, 산재보험)에 가입한 사업장의 사업주와 「근로기준법」에 따른 근로계약을 체결하고 임금을 목적으로 근로를 제공하는 것을 말하며, 취업을 통해 경제활동에 참여한 기간은 국민연금관리공단, 국민건강보험공단, 근로복지공단 등을 통해 확인
- 2) 창업은 세무서에서 사업자등록증을 발급받은 후 사업을 영위하고 「소득세법」에 따라 매년 사업소득 신고를 하는 것을 말하며, 창업을 통해 경제활동에 참여한 기간은 세무서를 통해 확인

○ **신혼부부 매입임대주택 I, 신혼부부 매입임대주택 II, 청년·신혼부부 매입임대리츠주택**

- 신혼부부 매입임대주택 I : 경합이 있는 경우에는 [별표3] 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 [별표3] 각 항목의 순서에 따라 점수가 높은 순으로 입주자를 선정
- 신혼부부 매입임대주택II : 경합이 있는 경우에는 [별표3] 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 [별표3] 각 항목의 순서에 따라 점수가 높은 순으로 입주자를 선정
- 청년·신혼부부 매입임대리츠주택 : 신혼부부, 예비신혼부부 및 한부모가족으로서 경합이 있는 경우에는 [별표3] 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 [별표3] 각 항목의 순서에 따라 점수가 높은 순으로 입주자를 선정함. 청년 및 제3순위에서 경합이 있는 경우에는 추첨으로 입주자를 선정

신혼부부 매입임대주택, 청년·신혼부부 매입임대리츠주택 입주자 선정기준 [별표3]

구분	내용
1	수급자 등에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 「국민기초생활보장법」 제7조에 따른 생계급여 또는 의료급여 수급자 : 3점 나. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모 가족 : 3점 다. 「국민기초생활보장법」 제2조제10호에 따른 차상위계층 : 2점
2	자녀의 수에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 3인 이상 : 3점, 나. 2인 : 2점, 다. 1인 : 1점
3	청약저축 또는 주택청약종합저축 납입 회차(인정 회차를 기준으로 함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 24회 이상 : 3점, 나. 12회 이상 24회 미만 : 2점, 다. 6회 이상 12회 미만 : 1점
4	입주자 선정 기준일 현재까지 해당 사업대상지역인 시(특별시·광역시 포함)·군에 연속 거주한 기간에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 5년 이상 : 3점, 나. 3년 이상 5년 미만 : 2점, 다. 3년 미만 : 1점
5	「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 사람 : 2점
6	65세 이상의 직계존속(세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재된 경우를 말하며, 배우자의 직계존속을 포함함)을 부양하는 사람 : 1점

○ 공공리모델링 매입임대주택의 입주자 선정 [별표4]

- 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 해당 사업대상지역으로의 전입일이 빠른 순서대로 입주자를 선정

공공리모델링 매입임대주택 입주자 선정 기준

구분	내용
1	최근 3년간 국가 또는 지방자치단체가 운영하는 자활사업 프로그램에 참여한 기간 또는 취업 ¹⁾ ·창업 ²⁾ 을 통해 경제활동에 참여한 기간을 합산한 총 기간(세대원이 참여한 기간 포함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 24개월 이상 : 3점 나. 12개월 이상 24개월 미만 : 2점 다. 12개월 미만 : 1점
2	입주자 선정 기준일 현재까지 해당 사업대상지역인 시(특별시·광역시 포함)·군에 연속 거주한 기간에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 5년 이상 : 3점 나. 3년 이상 5년 미만 : 2점 다. 3년 미만 : 1점
3	입주 신청자의 나이에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 75세 이상 : 3점 나. 70세 이상 75세 미만 : 2점 다. 65세 이상 70세 미만 : 1점
4	가구원의 수(세대주 및 세대원 포함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 3인 이상 : 3점 나. 2인 : 2점 다. 1인 : 1점 ※ 가구원의 수에 대한 가점은 2인용 이하의 주택을 신청한 경우에만 인정
5	청약저축 또는 주택청약종합저축 납입 회차(인정 회차를 기준으로 함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정 가. 24회 이상 : 3점 나. 12회 이상 24회 미만 : 2점 다. 6회 이상 12회 미만 : 1점
6	자동차를 보유하지 아니한 사람 : 5점 ※ 자동차는 장애인용 자동차를 제외한 비영업용 자동차를 대상으로 함.

- 1) 취업은 4대보험(국민연금, 건강보험, 고용보험, 산재보험)에 가입한 사업장의 사업주와 「근로기준법」에 따른 근로계약을 체결하고 임금을 목적으로 근로를 제공하는 것을 말하며, 취업을 통해 경제활동에 참여한 기간은 국민연금관리공단, 국민건강보험공단, 근로복지공단 등을 통해 확인
- 2) 창업은 세무서에서 사업자등록증을 발급받은 후 사업을 영위하고 「소득세법」에 따라 매년 사업소득 신고를 하는 것을 말하며, 창업을 통해 경제활동에 참여한 기간은 세무서를 통해 확인

○ 재계약 기준

- 국토교통부 「기존주택 매입임대 업무처리지침」 참조

매입임대주택 재계약 기준

종류	재계약 기준			
일반공급	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대기간 : 최초 2년, 2년 단위 9회 재계약 가능(최장 20년 거주) ○ 재계약 요건 <ul style="list-style-type: none"> - 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 75% 이하 - 국토교통부 장관이 정하는 영구임대주택 자산기준 충족(생계, 의료급여 수급자, 한부모 가족 예외) 1) 제3순위 또는 공공임대주택사업을 위해 주택을 LH에 매도한지 2년 이내인 사람이 매도한 주택의 대금을 10년 이상 매월 분할하여 지급 받는 경우 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 105% 이하일 것 2) 시장이 인정하는 부도공공임대아파트의 임차인의 경우 무주택세대 구성원일 것 ○ 일반, 신혼부부, 공공리모델링 매입임대주택 임대보증금 및 임대료 할증기준[별표5] 			
	입주자격	할증구간	할증비율	
			최초 갱신계약 시	2회차 이상 갱신계약 시
	전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 50% 이하	52.5% 초과 55% 이하	10%	20%
		55% 초과 65% 이하	20%	40%
		65% 초과 75% 이하	40%	80%
	전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 50% 초과부터 70% 이하까지	73.5% 초과 77% 이하	10%	20%
		77% 초과 91% 이하	20%	40%
		91% 초과 105% 이하	40%	80%
	전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 70% 초과부터 100% 이하까지	100% 초과 105% 이하	40%	80%
	○ 신혼부부 매입임대주택 II 임대보증금 및 임대료 할증기준[별표6]			
	소득기준 초과 구간		할증율	
			최초 갱신계약 시	2회차 이상 갱신계약 시
	10% 이하		10%	20%
	10% 초과 30% 이하		20%	30%
30% 초과		30%	40%	

종류	재계약 기준
청년 매입임대	<ul style="list-style-type: none"> ① 청년 매입임대주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 2회를 초과할 수 없음. 다만, 입주 후 혼인한 입주자의 경우 또는 아동복지시설(가정위탁 포함)에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년 미경과자나 청소년쉼터에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년 미경과자(청소년 쉼터를 2년 이상 이용한 사람에 한함) 중 여성가족부장관이 주거지원 필요성 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 자의 경우 재계약은 전단에 따른 2회의 재계약 이후 2년 단위로 7회 연장할 수 있음. ② 임대차 기간 중에는 제10조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항 후단 단서에 따라 입주후 혼인한 자가 재계약을 하고자 하는 경우 제19조 제2항의 요건을 갖추어야 하며 아동복지시설 퇴소자나 청소년쉼터 퇴소자는 제17조 제2항제2호의 요건을 갖추어야 함. ③ 제1항 후단 단서에 따라 재계약을 체결하는 경우에는 제19조제3항 및 제19조제4항에 따라 임대보증금 및 임대료 할증 등의 기준을 적용함. ④ 공공주택사업자는 병역의무를 이행하기 위하여 공급받은 주택을 반환한 청년이 병역의무를 마치고 청년 매입임대주택을 다시 신청하는 경우 또는 편입, 진학 등의 사유로 재학 중인 학교 소재지가 변경되어 공급받은 주택을 반환한 청년이 다른 공급대상지역의 청년 매입임대주택을 다시 신청하는 경우에는 재계약 횟수를 차감하지 아니함(단, 반환 시점의 계약기간이 1년 이상 남은 경우에 한함). ⑤ 공공주택사업자는 임대차 기간 만료일 3월전에 입주자의 재계약 자격을 확인하여 재계약 대상자 여부 및 임대조건 등 재계약 사항을 입주자에게 통보하여야 함.
신혼부부 매입임대 I	<ul style="list-style-type: none"> ① 신혼부부 매입임대주택 I의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 9회를 초과할 수 없음. ② 임대차 기간 중에는 제11조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 105% 이하이고, 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산기준을 충족하여야 함. ③ 입주 후 소득수준의 향상으로 입주 당시의 입주자격 소득요건을 초과한 입주가 해당 임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우에는 [별표5]에 따라 임대보증금 및 임대료를 할증함. ④ 입주 후 입주자의 소득 또는 자산이 제2항에 따른 기준을 초과한 경우에는 1회에 한하여 재계약을 체결할 수 있으며, 이 경우 임대보증금 및 임대료를 80% 할증하여 적용함. ⑤ 공공주택사업자는 임대차 기간 만료일 3월전에 입주자의 재계약 자격을 확인하여 재계약 대상자 여부 및 임대조건 등 재계약 사항을 입주자에게 통보하여야 함.
신혼부부 매입임대 II	<ul style="list-style-type: none"> ① 신혼부부 매입임대주택 II의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 2회를 초과할 수 없음. 다만, 자녀가 있는 입주자의 경우 재계약은 2년 단위로 2회 연장할 수 있음. ② 임대차 기간 중에는 제12조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 규칙 제13조 제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택(신혼부부)의 자산기준을 충족하여야 함. ③ 입주 후 소득수준의 향상으로 입주 당시의 입주자격 소득요건을 초과한 입주가 해당 임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우에는 [별표6]에 따라 임대보증금 및 임대료를 할증함. ④ 공공주택사업자는 임대차 기간 만료일 3월 전에 입주자의 재계약 자격을 확인하여 재계약 대상자 여부 및 임대조건 등 재계약 사항을 입주자에게 통보하여야 함.

종류	재계약 기준
청년·신혼 부부 매입임대 리츠주택	<ul style="list-style-type: none"> ① 청년·신혼부부 매입임대리츠주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 4회를 초과할 수 없음. ② 임대차 기간 중에는 제13조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120%(배우자가 소득이 있는 경우에는 140%) 이하이고, 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 분양전환공공임대주택의 자산기준을 충족하여야 함. ③ 공공주택사업자는 임대차 기간 만료일 3월 전에 입주자의 재계약 자격을 확인하여 재계약 대상자 여부 및 임대조건 등 재계약 사항을 입주자에게 통보하여야 함.
공공 리모델링 매입임대주택	<ul style="list-style-type: none"> ① 제14조 제2항 및 제14조 제6항부터 제8항까지에 따라 고령자 및 우선 입주자에게 공급한 공공리모델링 매입임대주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 9회를 초과할 수 없음. ② 제14조 제4항에 따라 청년에게 공급한 공공리모델링 매입임대주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 2회를 초과할 수 없음. 다만, 입주 후 혼인한 입주자의 경우 재계약은 2년 단위로 7회 연장할 수 있음. ③ 임대차 기간 중에는 제14조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항 또는 제2항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 다음의 요건을 갖추어야 함. <ul style="list-style-type: none"> 1. 제14조제2항의 입주자 중 제9조 제1항 제1호가목부터 라목까지, 제9조 제1항 제2호가목에 해당하는 입주자 및 제14조제6항제2호부터 제5호까지의 입주자는 제17조 제2항 제1호의 요건을 갖추는 것 2. 제14조 제2항의 입주자 중 제9조 제1항 제1호마목, 제9조 제1항 제2호 나목에 해당하는 입주자 및 제14조 제7항의 입주자는 제17조 제2항 제2호의 요건을 갖추는 것 3. 제14조 제4항의 입주자는 제18조제2항의 요건을 갖추는 것 4. 제14조 제6항 제1호의 입주자는 제17조 제2항 제4호의 요건을 갖추는 것 5. 제14 조제6항 제6호의 입주자는 제17조 제2항 제2호의 요건을 갖추는 것(단, 4회차 계약부터 적용) 6. 제14조 제8항의 입주자는 제17조 제2항 제3호의 요건을 갖추는 것 ④ 입주 후 소득수준의 향상으로 입주 당시의 입주자격 소득요건을 초과한 제14조 제2항 및 제14조 제6항부터 제8항까지의 입주자가 해당 임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우에는 [별표5]에 따라 임대보증금 및 임대료를 할증함. ⑤ 입주 후 입주자의 소득 또는 자산이 제3항에 따른 기준을 초과한 제14조 제2항 및 제14조 제6항부터 제8항까지의 입주자의 경우에는 1회에 한하여 재계약을 체결할 수 있으며, 이 경우 임대보증금 및 임대료를 80% 할증하여 적용함. ⑥ 입주 후 혼인한 제14조 제4항의 입주자가 제2항 후단 단서에 따라 재계약을 체결하는 경우에는 제19조 제3항 및 제19조 제4항에 따라 임대보증금 및 임대료 할증 등의 기준을 적용함. ⑦ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다만, 반환 시점의 계약기간이 1년 이상 남은 경우에 한함)에는 재계약 횟수를 차감하지 아니함. <ul style="list-style-type: none"> 1. 병역의무를 이행하기 위하여 공급받은 주택을 반환한 청년이 병역의무를 마치고 공공리모델링 매입임대주택을 다시 신청하는 경우 2. 편입, 진학 등의 사유로 재학 중인 학교 소재지가 변경되어 공급받은 주택을 반환한 청년이 다른 공급대상지역의 공공리모델링 매입임대주택을 다시 신청하는 경우 ⑧ 공공주택사업자는 임대차 기간 만료일 3월 전에 입주자의 재계약 자격을 확인하여 재계약 대상자 여부 및 임대조건 등 재계약 사항을 입주자에게 통보하여야 함.

※ 선정절차 및 재계약기준 등 세부내용은 「기존주택 매입임대 업무처리지침」 참고

임대보증금과 임대료 상호전환 방식

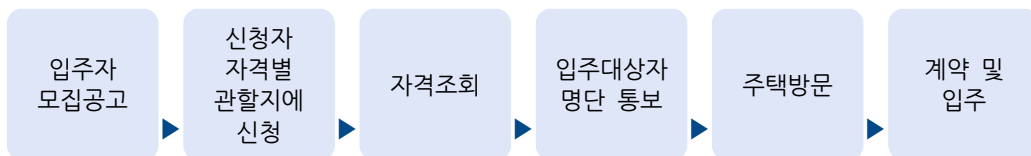
- 계약 시 또는 입주기간 중 전환이율은 LH의 경우 월임대료 → 보증금 전환 시 연 6%, 보증금 → 월임대료 전환 시 연 4%로 적용하고 있으며 보증금을 증액할 경우는 수시로, 보증금을 감액할 경우 계약 기간 내 2회로 제한하고 있음.
- 광주광역시도시공사의 경우 월임대료 → 보증금 전환 시 전환이율 연 6%를 적용하며, 보증금 → 월임대료 전환하는 제도는 적용하지 않음.
- LH공사와 광주광역시도시공사 모두 임대료 → 임대보증금 전환을 임대료의 60%까지만 허용

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

○ 공동거주 관련 유의사항

- 미리 공동거주할 자를 정하여 신청함(가족이 아닌 경우는 동성(同性)에 한함).
※ 단, 주택 동별로 성별(남성, 여성동)이 지정된 경우는 가족의 경우라도 동성에 한함.
- 입주대상자 모두 상기 입주자격을 갖추어야 하며, 동성거주자 모두 대학 소재지가 동일 지역(특별시, 광역시, 세종시, 도)인 경우에 한하여 신청가능
- 공동신청자 중 1명이 입주자격을 충족하지 못하는 경우에도 공동신청자 전체를 탈락 처리함.

○ 신청절차



신청자 자격별 신청장소

구분	내용
생계급여 또는 의료급여 수급자 등	거주지 행정복지센터(구.주민센터)에 방문신청
주거취약계층 주거지원	쪽방, 비닐하우스, 고시원, 여인숙, 노숙인 복지시설 거주자는 행정복지센터(주거급여조사 시 입주를 희망한 자는 LH) 범죄피해자는 지방검찰청에 신청
긴급주거지원 대상자	시·군·구청 직접방문 또는 보건복지부 콜센터(129) 전화신청