힐스테이트 e편한세상 문정
생애최초 특별공급 안내문

HILLSTATE

▣ 생애최초 특별공급 안내문

전용 85㎡ 이하 주택건설량의 9% 범위 공급 (22세대)

대상주택

· 전용 85㎡ 이하 주택건설량의 9% 범위에서 공급

구 분	49A	49B	59A	59B	74A	74C	74D	74E	74F	합계
생애최초 특별공급	6	10	1	3	-	-	1	1	-	22

대상자

· 「주택공급에 관한 규칙」제43조에 해당하는 자로서 최초 입주자모집공고일 현재 서울특별시에 거주하거나 인천광역시 및 경기도 지역에 거주하면서 생애최초(세대에 속한 모든 자가 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정)로 주택을 구입하는 자로서 다음의 요건을 모두 만족하는 자

청약자격

· 제28조제1항의 1순위에 해당하는 무주택세대구성원
· 투기과열지구 및 청약과열지역에서 공급하는 경우 아래의 일반공급 1순위 조건을 모두 만족해야 청약 가능
 - 청약통장에 가입하여 2년이 지난 자로서 예치기준금액을 납입할 것
 - 세대주일 것 (※ 세대주 요건을 갖출 수 없는 국내 거주 외국인 등은 청약이 불가합니다.)
 - 과거 5년 이내 당첨된 자의 세대에 속하지 않을 것
· 입주자모집공고일 현재 혼인 중이거나 미혼인 자녀(입양을 포함, 혼인 중이 아닌 경우에는 동일한 주민등록표등본에 올라 있는 자녀를 말함)가 있는 자 또는 1인 가구
(* 1인 가구 : 입주자모집공고일 현재 혼인 중이 아니면서(사별 또는 이혼을 포함) 미혼인 자녀(혼인 중이 아닌 경우에는 동일한 주민등록표등본에 등재된 자녀)도 없는 신청자)
· 1인 가구는 추첨제로만 청약가능하며, 단독세대(동거인이나 형제자매 등 세대구성원에 해당하지 않는 자와 같은 세대를 구성하는 경우 포함)와 단독세대가 아닌 자로 구분하며, 단독세대는 전용면적 60㎡ 이하 주택형에 한하여 청약가능
· 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자[과거 1년 내에 소득세(「소득세법」제19조 또는 제20조에 해당하는 소득에 대하여 납부하는 것을 말함)를 납부한 자를 포함]로서 5년 이상 소득세를 납부한 자. (※ 단, 이 경우 해당 소득세납부의무자이나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함)

소득 및 자산기준

· 소득기준
해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득(4명 이상 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다) 기준의 160% 이하인 자
· 자산기준
해당 세대의 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득 기준(160%)은 초과하나, 해당 세대의 부동산가액기준(3억3,100만원) 이하에 해당하는 자는 추첨제 자격으로 신청 가능
※ 부동산가액 산출기준 : 「공공주택 특별법 시행규칙」제13조제2항 및 「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」제4조에 따라 산출된 금액으로서 「국민건강보험법 시행령」제42조제1항에 따른 보험료 부과점수의 산정방법에서 정한 재산등급 29등급에 해당하는 재산금액의 상한과 하한을 산술평균한 금액

당첨자 선정방법

① 세대수의 50%를 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득 기준의 130% 이하인 자에게 우선공급
② 세대수의 20%(우선공급에서 미분양된 주택을 포함)를 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득 기준의 160% 이하인 자까지 확대하여 일반공급 (우선공급에서 입주자로 선정되지 않은 자를 포함)
③ 남은 주택(일반공급에서 미분양된 주택을 포함)은 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득 기준 160%를 초과하나 부동산가액 기준을 충족하는 자 (일반공급에서 입주자로 선정되지 않은 자를 포함) 및 1인 가구 신청자를 대상으로 추첨의 방법으로 공급
· 소득기준구분 및 추첨제에서 경쟁이 있을 경우 해당 주택건설지역(서울특별시에 2년 이상 계속하여 거주한 자) 거주자가 우선하며, 경쟁이 있는 경우 추첨으로 결정

유의사항

· 특별공급은 무주택세대구성원에게 1세대 1주택(공급을 신청하는 경우에는 1세대 1명을 말함) 기준으로 공급하므로 세대 내 2명 이상이 각각 신청하여 1명이라도 선정이 되면, 당첨자는 부적격당첨자로 처리되고, 예비입주자는 입주자로 선정될 기회를 제공받을 수 없으니 유의하여 신청하시기 바람
· 배우자 분리세대의 경우에는 주민등록이 분리된 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원도 주택을 소유하지 않아야 함.
· 입주자저축에 가입하여 청약통장 가입요건을 갖춘 자
(최초 입주자모집공고일 현재 「주택공급에 관한 규칙」제28조에 따른 청약1순위 자격요건을 갖추어야 합니다.)

▣ 소득기준 ※ 자세한 사항은 입주자모집공고를 확인해 주시기 바랍니다.

2022년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득기준

공급유형		구분	2022년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득 기준 (2023년 적용)					
			3인 이하	4인	5인	6인	7인	8인
소득 기준 구분	우선공급 (50%)	130% 이하	~8,462,288원	~9,908,673원	~10,452,640원	~11,312,131원	~12,171,622원	~13,031,113원
	일반공급 (20%)	130% 초과~160% 이하	8,462,289원~ 10,415,123원	9,908,674원~ 12,195,290원	10,452,641원~ 12,864,787원	11,312,132원~ 13,922,622원	12,171,623원~ 14,980,458원	13,031,114원~ 16,038,293원
추첨제 (30%)	소득기준 초과 / 자산기준 충족	160% 초과, 부동산가액 (3.31억원) 충족	10,415,124원~	12,195,291원~	12,864,788원~	13,922,623원~	14,980,459원~	16,038,294원~
	1인 가구	160% 이하	~10,415,123원	~12,195,290원	~12,864,787원	~13,922,622원	~14,980,458원	~16,038,293원
		160% 초과, 부동산가액(3.31억원) 충족	10,415,124원~	12,195,291원~	12,864,788원~	13,922,623원~	14,980,459원~	16,038,294원~

※ 가구원수 산정 기준
무주택세대구성원 전원으로 산정. 단, 임신 중인 태아는 태아 수만큼 인정하되, 공급신청자의 직계존속(공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함)은 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우에만 포함합니다.

시행 문정동136번지일원 재건축정비사업조합 시공 현대엔지니어링 DL E&C

힐스테이트 e편한세상 문정

생애최초 특별공급 안내문

HILLSTATE

▣ 자산보유기준

생애최초 특별공급 자산보유기준 세부내역

구분	자산보유기준	자산보유기준 세부내역	
부동산 (건물+토지)	3억3,100만원 이하	건축물	· 건축물 가액은 해당 세대가 소유하고 있는 모든 건축물의 지방세정 시가표준액으로 하되, 없는 경우 지자체장이 결정한 시가표준액 적용 건축물 종류 / 지방세정 시가표준액 주택 - 공동주택(아파트, 연립, 다세대) : 공동주택가격(국토교통부) 주택 - 단독주택 : 표준주택가격(국토교통부) 또는 개별주택가격(시·군·구청장) 주택 외 : 지방자치단체장이 결정한 가액
		토지	· 토지가액은 지목에 상관없이 해당 세대가 소유하고 있는 모든 토지의 공시가격(표준지·개별공시지가)에 면적을 곱한 금액. ※ 단, 아래 경우는 제외 - 「농지법」제2조제1호에 따른 농지로서 같은 법 제49조에 따라 관할 시·구·읍·면의 장이 관리하는 농지원부에 같은 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, 구거, 하천 등 공공용지로 사용되고 있는 경우 - 종중소유 토지(건축물을 포함) 또는 문화재가 건립된 토지 등 해당 부동산의 사용, 처분 등이 금지되거나 현저히 제한을 받는 경우로서 입주(예정)자가 구체적인 사실관계를 입증하는 경우 · 건축물가액에 토지가액이 포함되지 않는 비주거용 건축물(상가, 오피스텔 등)의 부속토지도 토지가액에 포함(개별공시지가 기준)

※ 부동산(건물+토지)를 지분으로 공유하고 있는 경우 전체가액 중 해당지분가액(단, 동일 세대원 간에 지분을 공유할 때에는 지분합계액)만을 소유한 것으로 보며, 소명 의무는 신청자에게 있습니다.

※「주택공급에 관한 규칙」제53조에 의거 주택으로 보지 않는 경우에도 '해당 주택과 그 주택의 부속 토지'는 자산보유기준 적용대상이 됩니다.

▣ 소득 증빙서류

생애최초 특별공급 소득증빙서류 세부내역

해당자격		소득입증 제출자료	발급처
근로자	일반근로자	① 재직증명서(휴직기간이 있는 경우 휴직기간을 명시하여 발급) ※ 직인날인이 없거나 직인날인 된 서류를 팩스로 전송받은 경우는 인정하지 않습니다. ② 전년도 근로소득원천징수영수증 또는 전년도 소득금액증명원 ※ 전년도 휴직기간이 있는 경우 : 전년도 갑종근로소득에 대한 소득세 원천징수증명서 ('매월 신고납부 대상자 확인'으로 발급) ※ 연말정산 등으로 인해 전년도 근로소득원천징수영수증이 발급되기 전에 특별공급신청을 하는 경우에는 전전년도 근로소득원천징수영수증을 제출	① 해당직장 ② 세무서
	금년도 신규취업자 또는 금년도 전직자	① 재직증명서(직인날인) ② 금년도 월별 근로소득원천징수부 사본(직인날인) 또는 갑종근로소득에 대한 소득세 원천징수증명서 ③ 직장의 사업자등록증명 ④ 연금산정용 가입내역 확인서(국민연금보험료 납입증명서) ※ 근로기간이 1개월을 경과하지 못하여 근로소득원천징수부가 발급되지 않는 경우에는 본인과 동일한 직장의 동일 직급 동일호봉인 자의 전년도 근로자 원천징수영수증과 재직증명서를 제출 받아 월평균 소득을 추정	① 해당직장 ② 국민연금공단
	전년도 전직자	① 재직증명서 ② 전년도 근로소득 원천징수영수증(원본, 직인날인)	① 해당직장
	근로소득원천징수영수증이 발급되지 않는자 (학원강사, 보육교사 등)	① 총급여액 및 근무기간이 기재된 근로계약서 또는 월별 급여명세표 (근로소득지급조서) ※ 근로계약서 및 월별 급여명세표(근로소득지급조서)에 사업자의 직인날인 필수	① 해당직장
자영업자	일반과세자/간이과세자 /면세사업자	① 전년도 종합소득세 신고자용 소득금액 증명 ② 사업자등록증명	① 세무서
	법인사업자	① 전년도 종합소득세 소득금액증명 원본 ② 법인등기부등본 및 사업자등록증명	① 세무서 ② 등기소
	신규사업자 등 소득입증 서류를 제출 할 수 없는자	① 국민연금 보험료 납입증명서(연금산정용 가입내역 확인서) 또는 최근의 부가가치세 확정신고서(부본) ② 사업자등록증 사본	① 국민연금공단 ② 세무서
보험모집인, 방문판매원		① 전년도 사업소득원천징수영수증 또는 전년도 소득금액증명 또는 해당회사의 급여명세표 ② 위촉증명서 또는 재직증명서	① 세무서 ② 해당직장
국민기초생활수급자		① 국민기초생활수급자 증명서	① 주민센터
비정규직, 일용직근로자		① 계약기간 및 총급여액 명시된 근로계약서 또는 월별 급여명세표(근로소득 지급조서) ※ 근로계약서 및 월별 급여명세표에 사업자의 직인날인 필수 ② ①이 없는 경우 국민연금 보험료 납입증명서 (연금산정용 가입내역 확인서)	① 해당직장 ② 국민연금공단
무직자		① 비사업자확인각서(2021.01.01.부터 입주자모집공고일 현재까지 무직인 경우) ② 사실증명(신고사실 없음) ※ 입주자모집공고일 현재 근로자 및 자영업자가 아닌자로서 전년도는 당해 연도에 소득 (근로 또는 사업소득 등)이 있는 경우에는 전년도 1월1일부터 입주자모집공고일 현재까지의 총소득을 입증 할 수 있는 서류를 제출	① 견본주택 ② 세무서

시행 문정동136번지일원 재건축정비사업조합 시공 현대엔지니어링 DL E&C

힐스테이트 e편한세상 문정
생애최초 특별공급 안내문

HILLSTATE

▣ 자산입증서류

생애최초 특별공급 자산입증서류 세부내역

해당자격	자산입증 제출서류		발급처
'부동산 소유현황'이 있는 경우	필수	① 부동산소유현황 (세대원별 각각 발급) - 주민등록번호 공개에 체크 ② 건물(토지)등기사항전부증명서 (부동산소유현황에 표시된 해당 부동산 모두에 대한 서류 발급) 및 토지대장 ③ 지방세 세목별 과세증명 (해당 부동산의 재산세 납부내역을 입증하는 서류)	①,②대법원 인터넷등기소 (www.iros.go.kr) ③주민센터
	필수	① 공동(개별)주택가격 확인서 [소유 부동산이 건축물대장상 주택인 경우] ② 개별공시지가확인서 [소유 부동산이 토지이거나 단독·공동주택을 제외한 일반건축물(상가, 오피스텔 등)인 경우] ③ 건축물시가표준액 조회결과 [소유 부동산이 건축물대장상 주택 외 건축물(상가,오피스텔 등)인 경우] ※ 서울시 : '이택스 이용안내 ▶ 조회/발급 ▶ 주택외건물시가표준액조회'에서 조회결과를 인쇄하여 제출 ※ 서울시 外 : '위택스 ▶ 지방세정보 ▶ 시가표준액조회'에서 건축물시가표준액 조회결과를 인쇄하여 제출	①,②주민센터 ③ 서울시 이택스(etax.seoul.go.kr), 위택스(www.wetax.go.kr)
	해당자	· 농지법 및 초지법 등에 따라 토지 가액에서 제외되는 경우 ① 농지원부 ② 축산업 허가증 ③ 토지이용계획확인서	①주민센터 ②지자체 축산과 ③토지이음(www.eum.go.kr)
'부동산 소유현황'이 없는 경우	필수	① 부동산소유현황 (세대원별 각각 발급) - (* 주민등록번호 공개 체크) 대법원 인터넷등기소 ▶ 등기열람/발급 ▶ 부동산 ▶ '부동산 소유 현황' 조회결과를 인쇄하여 제출	대법원 인터넷등기소 (www.iros.go.kr)

▣ 소득세 납부 입증서류

생애최초 특별공급 소득세 납부 입증서류 세부내역

서류구분	확인자격	증빙 제출서류	발급처
자격 입증서류	근로자	① 재직증명서 ② 건강보험자격득실확인서	① 해당직장/세무서 ② 건강보험공단
	자영업자	① 사업자등록증명 ② 건강보험자격득실확인서	
	근로자, 자영업자가 아닌 자로서 과거 1년 이내 근로소득세 또는 사업소득세를 납부한 자	① 원천징수영수증 또는 소득금액증명(납부내역증명 포함) (과거 1년 이내 근로소득세 또는 사업소득세 납부분에 한함) ② 건강보험자격득실확인서	
5개년도 소득세 입증서류	5개년도 소득세 납부내역	· 5개년도 소득세 납부증명서류로 아래에 해당하는 서류 중 하나 ① 소득금액증명원 및 납부내역증명 (종합소득세납부자) ② 근로소득원천징수영수증 또는 사업소득원천징수영수증 ③ 일용근로소득 지급명세서 (원천징수영수증)	① 세무서 ② 해당직장 ③ 해당직장

▣ 청약자격 관련 기타 예외사항

「생애최초 주택 특별공급 운용지침」[국토교통부 고시 제2021-1245호(2021.11.16.)] [별표 3]

① 군복무 중이어서 건강보험자격득실확인서가 없는 경우

군복무확인서와 의료보험자격득실확인서를 징구하고 이 경우 군복무자(직업군인 제외)는 소득이 없는 것으로 간주하고, 군복무자의 배우자의 소득을 파악하여 월평균 소득을 산정

② 종교기관(교회, 사찰 등)이 신청인 앞으로 등록되어 있는 경우

소득신고 의무 및 국민연금 가입의무가 없는 자로서 종교기관이 청약 신청자 앞으로 등록되어 있는 경우에는 대표자가 무보수임을 증명할 수 있는 정관 등을 첨부하여 소득증빙서류로 준용

③ 직업이 프리랜서이고 소득이 불규칙한 경우

종합소득세를 신고한 사람인 경우에는 소득금액증명으로 소득을 확인하고, 신고하지 않은 사람의 경우에는 계약서 상의 계약금액으로 소득을 통해 월평균 소득을 산정

④ 청약자의 자녀가 입주자모집공고일 이전 출생하였으나 입주자모집공고일 이후 출생신고를 한 경우

가족관계증명서를 확인하여 출생자녀가 청약자의 자녀로 인정되는 경우 청약자격을 인정

⑤ 입주자모집공고일 현재 근로자 및 자영업자가 아닌 자로서 전년도 또는 당해 연도에 소득(근로 또는 사업소득 등)이 있는 경우

전년도 1월1일부터 입주자모집공고일 현재까지의 총 소득을 동 기간으로 나누어 월평균소득을 산정

⑥ 자영업자이면서 근로자인 경우

전년도 사업소득에 대한 월평균소득과 근로소득에 대한 월평균소득을 각각 산정하여 합산하되, 사업소득이 손실로 되어 있으면 사업소득은 없는 것으로 하여 근로소득만으로 월평균소득을 산정

시행 문정동136번지일원 재건축정비사업조합 시공 현대엔지니어링 DL E&C