

혁신을 통한 새로운 도약,  
신뢰를 향한 New Start LH

---

# 공공택지 공급제도 주요 개선사항 안내문

---

2022. 04.

한국토지주택공사

# ||| 목 차 |||

I. 기존 공공택지 공급제도 및 제도개선 추진경과	1
II. 공공택지 추첨공급 청약자격 강화	2
참고. 적격성 평가지표별 세부 실적인정 기준	3
III. 공공택지 경쟁공급 활성화	8
IV. 매입약정주택 및 민간 사전청약 인센티브	10
V. 추가 안내 및 기타 제도개선 사항	13
붙임1. 추첨방식 적격성 평가지표	14
붙임2. 공공택지 공급제도 관련 Q&A	15

## □ 기존 공공택지 공급제도

- 공공택지는 대부분 **추첨** 또는 **경쟁방식**으로 공급(택촉법, 공특법)
  - **추첨방식** 1순위 청약요건\*을 충족하는 업체에 동등한 청약자격을 부여하고, 해당 업체들을 대상으로 추첨 공급
  - \* (1순위) 주택법 상 주택건설사업자+주택건설실적(3년간 300세대 이상)+건산법 상 건설업 등록 또는 주택법 상 시공능력+3년간 제재처분(과징금, 영업정지 등) 이력 無
  - **경쟁방식** 설계의 우수성 등을 평가요소로 하여 공모에 의한 수의 계약으로 공급(설계공모)

## □ 공공택지 공급제도 개선 추진경과

- ◆ 「공공택지 공급제도, 추첨→평가 방식으로 개선」('20.11.26, 국토부)
  - 계열사를 동원하는 편법입찰(소위 “벌떼입찰”)로 인한 청약과열 등의 추첨제 문제점을 해소하기 위해 공급제도 개선방안 마련
    - 기존 설계공모형 이외 임대주택건설형(양질의 임대주택 확보 및 소셜믹스)과 이익공유형(개발이익을 국민과 공유) 신규 도입
    - 친환경 등 공적인증 지표를 청약기준으로 활용하여 일정수준 이상 업체에게 우선권 부여(매입약정주택 가점부여 내용 포함)
- ◆ 「중산층을 위한 공공전세주택 공급 속도낸다」('21.04.08, 국토부)
  - '21년~'22년 수도권 매입약정 주택을 많이 공급한 민간사업자에게 공공택지 분양 시 우선공급, 가점 등 혜택 부여
    - (우선공급) 매입약정 실적보유(300세대↑) 사업자 제한추첨 기회 부여
    - (일반공급) 매입약정 실적보유(40세대↑) 사업자 가점 부여(최대 4점)
    - (설계공모) 매입약정 실적보유(300세대↑) 사업자 가점 부여(최대 60점)
- ◆ 「LH, 사전청약 조건부 공공택지 8.8만호 공급」('21.10.18, LH)
  - 신규 공급('21.11월~)하는 공공택지 사전청약 조건부 공급 및 既보유 택지 사전(본)청약 시행(~'22.3월) 시 신규 공공택지 공급 시 우대
    - \* 매입약정 실적의 우선공급 기준 완화(기존 300세대→ 200세대)
    - (신규공급 택지) 신규로 민간에 공급하는 택지는 계약체결 후 6개월 이내 사전청약 시행 조건부로 공급(미이행 시 감점 부여)
    - (기보유택지) 민간이 매수하여 보유한 택지(既매각택지)를 '22.3월까지 사전(본)청약 시행할 경우 신규택지 청약 시 우대(가점 등)

## II

# 공공택지 추첨공급 청약자격 강화

- **추첨방식 일반공급** 기존 1순위 청약자격에 적격성 평가지표를 추가하여 일정점수(18점 중 5점\*) 이상 획득업체에게 추첨기회 부여('22.4월~)
  - \* 단, 연립주택용지의 경우 적격성 평가지표 총 18점 만점 중 3점 이상 획득 필요
- **평가지표** 에너지, 친환경, 건설안전 등의 지표를 도입하고 사전(본)청약, 매입약정 실적에 대한 인센티브를 한시적으로 적용(~'25년)

### < 추첨방식 1순위 청약자격 변경(요약) >

현 행		개 선	
1순위	- 주택건설사업자 등록 - 3년간 300세대↑주택건설 - 시공능력 보유 - 3년간 제재처분* 이력 無 * 과징금, 영업정지 등	1순위	현행 1순위 자격(필수 충족) 사전청약 실적(4점), 본청약 실적(2점) * 사전청약 조건 미이행 시 감점(-2점)
			적격성 평가지표 (5점 이상) 매입약정 실적(4점) 제로에너지 및 에너지효율 인증(2점) 녹색건축 또는 장수명주택 인증(2점) 사고사망만인율 및 산업재해예방활동(4점)
2순위	주택건설사업자 등록	2순위	주택건설사업자 등록

- **추첨방식 우선공급** 추첨공급 물량의 20%를 사전(본)청약 및 매입약정 실적 우수업체들을 대상으로 제한하여 추첨('22.4월~'25년까지 한시적으로 운영)
  - \* (최대 당첨횟수) 업체별 최대 2회까지 당첨 가능
  - \*\* 사전청약 조건부 공공택지를 보유한 업체가 사전청약 조건을 불이행할 경우 해당 업체는 우선공급 참여 불가
- **청약자격** 기존 1순위 청약자격(3년간 300세대 건설실적 등) + 사전(본)청약 또는 매입약정 실적 우수업체
  - **우수업체 기준** ① 업체보유 공공택지 일반분양분의 80%(본청약은 100%) 이상 & 500호 이상 사전청약(본청약) 실시 업체, ② '21~'22년간 수도권에 매입약정주택 200세대 이상 건설한 업체

## 1. 사전(본)청약 실적

□ **평가요소** '21.11월 전 공사와 계약\*한 공공택지(사전청약 조건부 공급 택지 제외)의 사전(본)청약 실적

\* 공사와 타기관의 공동시행 사업지구(인천검단 등)에서 해당 타기관이 공급한 택지 포함

○ **인센티브 부여 기간** '22.4월 ~ '25년

○ **인정기간** '21.8.25. ~ '22.3.31.

○ **인정시점** 사전청약 또는 본청약 모집 공고일

○ **인정호수** 사전청약 대상 택지의 총 세대수\*의 60%~90%(본청약은 본청약 대상 택지 총 세대수의 100%)

\* 임대주택 건설 호수(임대주택건설형), 이주자주택 등 우선배정 호수를 제외한 일반분양 세대수 기준

○ **제출서류** 사전청약 또는 본청약 공고를 실제 증명할 수 있는 서류 (청약홈 사이트(www.applyhome.co.kr) 상 공고내역 캡처, 공급공고문 등) 및 공사(공사와 공동사업일 경우 타기관)와 계약을 증명할 수 있는 매매계약서

○ **추가 제출서류** 신탁, PFV 등으로 명의변경이 이루어진 경우 권리의무승계약서 등 명의변경(계약자 변경)을 증명하는 서류

- **유형변경** 기존 민간분양에서 공공지원민간임대 등으로 변경되어 사전(본)청약 대상택지에서 제외될 경우 해당 변경을 증명할 수 있는 서류

\* 사전(본)청약 비율은 유형별 보유택지 총 세대수를 기준으로 산정하므로 대상택지에서 제외될 경우 해당 택지의 세대수를 업체 보유택지 총 세대수에서 제외하여 산정

□ 사업 유형별 실적인정 기준

○ **신탁사업** 신탁사는 향후 택지 입찰에 직접 참여하지 않아 인센티브가 불필요\*하므로 최초 택지공급 계약을 체결한 업체에 인센티브 부여

\* 신탁회사의 설립목적은 자체개발 사업이 아닌 위탁자의 토지를 신탁 받아 건설, 분양 등을 대행하는 것에 한정되므로 택지공급에 참여하기 어려움

- **공동, PFV** 인센티브 분산 시 실효성 약화 우려가 있고, 사업주도 노력 등을 인정하여 대표사, **최다 출자자\***에게만 인센티브 부여
- \* PFV와 공동사업 협약을 체결한 업체는 실적인정 불가

## 2. 매입약정주택 건설 실적

- **평가요소** '21년~'22년 수도권에서 공사 또는 SH와 매입약정\*을 체결한 실적
  - \* 공공전세 등 공급유형에 관계없이 매입약정으로 체결한 실적 인정
  - **인센티브 부여 기간** '22.4월 ~ '25년
  - **인정기간** '21.1.1. ~ '22.12.31.
  - **인정시점** 매입약정 체결일
  - **인정호수** 40세대~80세대
  - **인정규모** 전용면적 50㎡ 이상 주택 건설 시에만 인정
  - **제출서류** 공사 또는 SH와 맺은 매입약정서, 공동사업(컨소시엄)일 경우 업체별 지분비율을 확인할 수 있는 서류(당사자 간 맺은 협약서, 계약서 등)
- 유형별 실적인정 기준
  - **특수목적법인** 매입약정 사업을 위해 사업자들이 모여 별도의 법인을 설립하는 경우 설립 법인의 실적으로만 인정되고 개별회사는 인정하지 않음
  - **시행 및 시공분리** 매입약정 실적은 매입약정을 체결한 내용으로 인정되므로 실제 LH와 매입약정을 체결한 업체(시행사)의 실적으로만 인정
    - \* (실적) 매입약정 계약 체결한 주택 세대수, (기준일) 매입약정 계약 체결일
  - **공동사업** 여러 회사가 공동으로 매입약정 사업에 참여하는 경우 「주택법」 시행규칙 별표1에 따라 주택건설대지 소유지분비율로 인정

※ 주택법 시행규칙(별표1) 주택건설 실적의 확인기준 1~2. (생략)  
 3. 등록사업자가 다른 등록사업자와 공동으로 주택을 건설하는 경우의 실적은 해당 주택건설대지의 소유지분비율에 따른다. 4. (생략)

### 3. 에너지 부문

- **평가요소** 건축물에너지효율 및 제로에너지 건축물 인증 등급
  - **인정기간** 공급공고일 기준 2년 이내
  - **인정시점** 건축물 인증 등급 획득일(예비 또는 본인증)
  - **인정기준** 인증 건수에 관계없이 업체가 제출하는 1건의 인증만 인정되며, 인증 등급에 따라 점수를 차등하여 부여
    - \* 인증시점(예비, 본인증) 및 건축물 용도(주거, 비주거 등)에 관계없이 가능
  - **인정대상** 해당 건축물의 사업주체(시행사) 및 시공사(최초 도급 및 건축공정에 한함)에게 인정되며, 공동사업일 경우 건축물 사업주체 모두 인정
    - \* 신탁사업의 경우 신탁사가 아닌 위탁자에게 해당 인증 인정
      - 단, 사업주체가 PFV일 경우 최다 출자자에게만 실적 인정(PFV와 공동사업 협약을 체결한 업체는 실적인정 불가)
  - **제출서류** 해당 건축물의 사업주체 등을 확인할 수 있는 서류(인허가서, 주택사업계획승인서, 건축허가서, 공동사업 협약서, 도급계약서 등)
    - **건축물에너지효율** 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증에 관한 규칙」 제4조에 따라 지정된 인증기관의 장이 별지 제4호 또는 제6호 서식으로 발급한 인증서
    - **제로에너지 건축물** 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증에 관한 규칙」 제4조에 따라 지정된 인증기관의 장이 별지 제4호의2 또는 제6호의2 서식으로 발급한 인증서

### 4. 친환경 부문

- **평가요소** 녹색건축 또는 장수명주택 인증 등급
  - **인정기간** 공급공고일 기준 2년 이내

- **인정시점** 건축물 인증 등급 획득일(예비 또는 본인증)
- **인정기준** 인증 건수에 관계없이 업체가 제출하는 1건의 인증(녹색건축 또는 장수명주택)만 인정되며, 해당 인증 등급에 따라 점수를 차등하여 부여
  - \* 인증시점(예비, 본인증) 및 건축물 용도(주거, 비주거 등)에 관계없이 가능하며, 장수명주택은 인증시점 별도 구분 없음
- **인정대상** 해당 건축물의 사업주체(시행사) 및 시공사(최초 도급 및 건축 공정에 한함)에게 인정되며, 공동사업일 경우 건축물 사업주체 모두 인정
  - \* 신탁사업의 경우 신탁사가 아닌 위탁자에게 해당 인증 인정
    - 단, 사업주체가 PFV일 경우 최다 출자자에게만 실적 인정(PFV와 공동사업 협약을 체결한 업체는 실적인정 불가)
- **제출서류** 해당 건축물의 사업주체 등을 확인할 수 있는 서류(인허가서, 주택사업계획승인서, 건축허가서, 공동사업 협약서, 도급계약서 등)
  - **녹색건축** 「녹색건축 인증에 관한 규칙」 제4조에 따라 지정된 인증기관의 장이 별지 제4호 또는 제6호 서식으로 발급한 인증서
  - **장수명주택** 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제65조의2에 따라 지정된 인증기관의 장이 별지 제6호 서식으로 발급한 인증서

## 5. 건설안전

- **평가요소** 산업재해예방활동 실적 및 사고사망만인율 가중평균
  - 산업재해예방활동 실적
    - **인정기간** 공급공고일 기준 최근 1년 이내
    - **인정대상** 「건설산업기본법」 제23조에 따라 국토부장관이 시공 능력을 감안하여 공시하는 건설업체 중 1~1,000위까지의 건설업체
    - **인정기준** 인정대상이 아닐 경우(시행사 등) 기본점수를 부여하고, 인정대상이지만 산업재해예방활동 실적이 없을 경우 0점 처리
      - \* “산업재해 예방활동 실적 확인서” 상 “해당사항없음”으로 표시될 경우 인정대상이 아니거나, 인정대상이나 실적을 산정할 수 없는 경우로 인정대상 여부를 대한건설협회에 확인 후 처리

- **제출서류** 「건설산업기본법」 제50조에 의거하여 설립된 협회가 발급한 “산업재해 예방활동 실적 확인서”

○ 사고사망만인율 가중평균

- **인정기간** **공급공고일** 기준 최근 3개년
- **인정대상** 「건설산업기본법」 제23조에 따라 국토부장관이 시공 능력을 감안하여 공시하는 건설업체 중 **종합건설업으로 등록된 업체**
- **인정기준** 인정대상이 아니거나(시행사), 인정대상이나 산정비대상이어서 사고사망만인율을 측정할 수 없는 경우 기본점수 부여
- \* “사고사망 만인율 내역 확인서” 상 “해당없음”으로 기재된 경우 인정대상이 아니거나 공사현장이 없어 사고사망만인율이 산정되지 않는 경우이므로 기본점수 부여 대상임
- **제출서류** 「건설산업기본법」 제50조에 의거하여 설립된 협회가 발급한 “사고사망 만인율 내역 확인서(최근 3개년)”
- **계산식** “사고사망 만인율 내역 확인서” 상 **업체 사고사망 만인율(최근 3년간 가중평균) / 평균 사고사망 만인율(최근 3년간 가중평균)**

사고사망만인율 산정년도	가중치 적용*	평가지표 적용 시기**
'21년도 산정한 사고사망만인율('20년 발생)	'19년도 50%, '20년도 50%	'22.6월 이전
'22년도 산정한 사고사망만인율('21년 발생)	'19년도 20%, '20년도 30%, '21년도 50%	'22.6월 이후

\* 건설안전지표가 사고사망만인율로 일원화됨에 따라 일원화된 사고사망만인율을 적용하기 위해 '21년 발생한 사고사망만인율 발표 전까지 최근 2년간 가중평균을 적용하여 산정(「계약예규(기재부) 건설안전지표 개정사항 안내('19.12월)」 내용 참고)

\*\* 한국산업안전보건공단에서는 매년 6월 전년도 산업재해예방활동 실적 및 사고사망만인율 발표

□ 경쟁방식별 개요

□ 설계공모형 = 창의적 아이디어 설계 반영 + 사회적 가치 제고

- **개념** 설계 및 시공능력과 함께 사회적 가치 구현계획 등을 평가하여 우수한 민간건설사에게 공공택지 공급
- **적용대상** 특화설계 필요성이 있는 지역(역세권 등)
- **평가요소** 설계계획\* + 사회적가치 실현계획 + 가·감점
  - \* (설계계획) 공간(배치, 교통 및 보행계획 등) 및 건축계획(건축특화 설계 등)

□ 임대주택건설형 = 자연스러운 소셜믹스 + 고품질 임대주택 확보

- **개념** 주택건설업체는 건설된 주택 중 일정 비율을 공사에 의무적으로 매각하고 공사는 매입한 주택을 장기임대주택 등으로 활용
  - \* (매입가격) 표준건축비 + 택지비, (임대주택 선정) 동·호수 랜덤방식으로 선정
- **적용대상** 임대주택 수요가 높은 학교인근, 분양주택용지 밀집 지역
- **평가요소** 임대주택 건설비율\* + 주택품질 제고방안 + 가·감점(법규위반 등)
  - \* 총 주택건설 호수 중 임대주택 제공호수 비율을 평가

□ 이익공유형 = 일반 국민에게 간접투자 기회 부여 + 건설사 개발이익 공유

- **개념** 건설사+투자자 컨소시엄을 구성하여 청약에 참여하고, 일반 국민들에 대한 주식공모 계획 등을 평가하여 택지 공급
  - \* (LH) 사업자 선정, 토지공급, AMC (금융사) 리츠설립 주간, 자금조달, 주식공모 (시공사) 컨소시엄 주간, 설계, 책임시공, 분양업무
- **적용대상** 공공택지 개발이익 공유를 위해 수도권 우량지구 대상
- **평가요소** 주식공모 계획 + 사업자 역량 + 주택건설 계획 + 사회적 가치 등

## □ 경쟁방식 유형별 평가기준

공급방식	평가요소(실제 공모 시 평가요소는 변동될 수 있음)	
임대주택 건설형 (100점)	지표	- 임대주택 제공호수(60), 주택품질(40)
	가.감점	- 가점(15) : 중소기업참여 등(9) + 사전청약*(5) + 본청약**(1) * '22.3월까지 보유 물량의 70% 이상(1), 80% 이상(3), 90% 이상(5) ** '22.3월 이전 토지사용시기가 도래하는 후분양 택지의 경우 사전청약 시행 시 본청약 점수기준 적용
		- 감점(-7) : 법령위반(-5), '21.11월~'23년 공급택지 사전청약 조건위반(-2)
이익공유형 (1,000점)	지표	- 주식공모계획(560), 개발계획(320), 매입확약(60), 사회적가치(60)
	가.감점	- 가점(65) : 사회적가치 실현기업*(5) + 사전청약**(50) + 본청약*** (10) * 대한민국 일자리 으뜸기업, 노사문화 우수기업 등 ** '22.3월까지 보유 물량의 70% 이상(10), 80% 이상(30), 90% 이상(50) *** '22.3월 이전 토지사용시기가 도래하는 후분양 택지의 경우 사전청약 시행 시 본청약 점수기준 적용
		- 감점(-20) : '21.11월~'23년 공급택지 사전청약 조건위반(-20)
설계공모형 (1,000점)	지표	- 공간·건축계획(700), 사회적가치(300)
	가.감점	- 가점(150) : LH선정 우수업체(10), 중소기업참여(30) + 사전청약*(50) + 본청약**(10) + 매입약정 실적*** (50) * '22.3월까지 보유 물량의 70% 이상(10), 80% 이상(30), 90% 이상(50) ** '22.3월 이전 토지사용시기가 도래하는 후분양 택지의 경우 사전청약 시행 시 본청약 점수기준 적용 *** 매입약정주택 건설 100세대 이상(10), 150세대 이상(30), 200세대 이상(50)
		- 감점(-160 이상) : 도서작성위반(-15), 사전접촉 등(-75), 법령위반(-50), '21.11월~'23년 공급택지 사전청약 조건위반(-20)

\* (가점) 컨소시엄 구성원이 보유하고 있는 가점을 모두 합산하여 반영할 수 있으나, 경쟁방식별 총점의 최대 6%까지만 인정(당첨 시 실적 모두 소멸)

\*\* (감점) 컨소시엄 구성원이 보유하고 있는 감점을 모두 합산하여 반영

## 1. 매입약정주택

- **추진내용** 우수한 공공임대주택 확보 및 수도권 주택난 해소를 위해 한시적으로 수도권에서 매입약정\*을 체결한 업체에게 인센티브 부여
  - \* 민간에서 건축하는 주택을 사전에 매입약정을 체결하고, 준공 후에 LH가 매입하여 임대주택으로 공급하는 제도
- **우대내용** '21~'22년간 수도권에 매입약정 주택건설 실적을 인정(매입약정 체결 기준)받는 경우 공공택지 신규공급 시 인센티브(가점, 우선공급) 부여
- **적용기간** '22.4월~'25년 신규 택지 공급 시까지 한시적으로 인센티브 부여

## 2. 민간 사전(본)청약

- **추진내용** 현행 사전청약 제도를 공공→민간까지 확대하여 주택공급 불안 심리 완화 등을 위해 한시적으로 사전(본)청약 시행 업체에게 인센티브 부여

▶ 민간 분양주택 사전청약 시행계획 발표('21.8.25 국토부, 10.18 공사)

- (매각예정택지) 신규로 민간에 공급하는 공공택지는 계약체결일로부터 6개월 이내 사전청약 시행 조건부로 공급(~'23년까지)
- (既매각택지) 민간이 매수하여 보유하고 있는 공공택지(既매각택지)를 '22.3월까지 사전(본)청약 시행할 경우 신규택지 청약 시 우대(가점, 우선공급 등)

- **우대내용** 既매각택지를 보유하고 있는 업체가 '22.3월까지 사전(본)청약 공고시행 시 공공택지 신규공급 시 인센티브(가점, 우선공급) 부여
- **적용기간** '22.4월~'25년 신규 택지 공급 시까지 한시적으로 인센티브 부여

### 3. 실적 인정기준

#### □ 매입약정주택

- **인정기준** 경쟁방식 또는 추첨방식에 사용한 매입약정 호수는 1회 당첨 시 소멸(잔여호수 인정\*)되고, 신규실적 획득 시 추가 인정

\* 120세대 실적획득 → 추첨방식 일반공급 당첨(80세대) → 잔여 40세대 → 실적인정

\*\* 동일 업체가 20세대 및 40세대 실적 보유 → 실적을 합산하여 총 60세대로 인정 가능

#### < 1세대 당 실적인정 기준 >

구분	50㎡ 이상 ~ 60㎡ 미만	60㎡ 이상
서울	2세대	4세대
경기·인천	1세대	2세대

#### ▶ 매입약정주택 실적인정 사례

- (사례1) A업체가 '21.9월 서울지역에서 60세대\*(55㎡) 규모의 매입약정을 공사와 체결하고 '22.5월 추첨방식 일반공급에서 40세대 사용(2점)으로 당첨된 경우

\* (매입약정 실적인정 세대수) 120세대로 인정

→ 잔여 80세대를 활용(4점)하여 추첨방식 일반공급에서 추가당첨 가능

- (사례2) B업체가 '22.5월 서울지역에서 20세대\*(60㎡) 규모의 매입약정을 공사와 체결하고 '22.10월 추첨방식 일반공급에서 80세대 사용(4점)으로 당첨되었으며, '22.12월 경기지역에서 20세대\*\*(60㎡) 규모의 매입약정을 공사와 체결한 경우

\* (매입약정 실적인정 세대수) 80세대로 인정

\*\* (매입약정 실적인정 세대수) 40세대로 인정

→ '22.12월 매입약정 실적(40세대)을 활용하여 추첨방식 일반공급에서 추가당첨 가능

- (사례3) C업체가 '21.12월 인천지역에서 80세대\*(55㎡) 규모의 매입약정을 공사와 체결하고 '22.7월 추첨방식 일반공급에서 80세대 사용(4점)으로 당첨된 경우

\* (매입약정 실적인정 세대수) 80세대로 인정

→ 해당 실적은 소멸되며, 추가실적 획득 시 추가 당첨기회 부여

- (사례4) D업체가 '22.4월 서울지역에서 100세대\*(60㎡) 규모의 매입약정을 공사와 체결한 경우

\* (매입약정 실적인정 세대수) 400세대로 인정

→ 추첨방식 우선공급에서 최대 2회까지 당첨 가능(해당 실적으로 중복하여 경쟁방식 및 추첨방식 일반공급에서는 당첨 불가)

□ 사전(본)청약

- **인정기준** 동일한 실적으로 경쟁 및 추첨방식에서 각 1회씩 총 3회까지 인정하며, 추첨방식에서는 최대 2회\*까지 인정(우선공급 대상이 아닐 경우 경쟁방식 및 추첨방식 일반공급 각 1회씩 총 2회까지 인정)
- \* 우선공급의 경우 동일 실적으로 일반공급과 중복으로 1회까지 인정하고, 독립적으로 최대 2회까지 인정
- \*\* 사전청약 및 본청약 실적을 동시에 보유한 경우 각각의 점수는 합산하여 적용 가능하나, 당첨기회는 개별실적과 동일(총 3회)

▶ 사전(본)청약 실적인정 사례

- (사례1) A업체가 공사와 공공택지를 '19.8월에 계약(토지사용가능시기 '23.1월)하고 '22.1월 사전청약 모집공고를 완료한 후 '22.8월 임대주택건설형 공모에 선정된 경우  
→ 해당 실적으로 추첨방식(일반 및 우선공급)에서 2회 당첨 가능
- (사례2) B업체가 공사와 공공택지를 '20.10월에 후분양 조건부로 계약(토지사용가능시기 '22.1월)하고 '22.3월 사전청약 모집공고를 완료하여 추첨방식 일반공급에 참여한 경우  
→ 본청약 대상 후분양 택지이므로 사전청약 공고를 시행하더라도 본청약 기준의 점수 획득(2점)이 가능(경쟁방식 동일)하며, 우선공급은 사전청약 기준(80%&500호)을 적용
- (사례3) C업체가 H도시공사(공사와 공동사업)와 공공택지를 '20.8월에 계약(토지사용가능시기 '22.1월)하고 공사와 공공택지를 '21.8월에 계약(토지사용가능시기 '23.1월)하여 공사와 계약한 공공택지만 '22.1월 사전청약 공고를 시행한 경우  
→ 사전청약 실적만으로 경쟁 및 추첨방식 일반공급(가점), 추첨방식 우선공급 참여가능
- (사례4) D업체가 공사와 공공택지를 '19.9월(토지사용가능시기 '20.12월) 및 '21.10월(토지사용가능시기 '23.2월) 계약하고 '20.12월에 본청약, 사전청약 공고를 각각 시행하여 추첨방식 일반공급에서 6점으로 당첨된 경우  
→ 경쟁방식(6% 가점획득) 및 추첨방식 우선공급에서 1회씩 당첨가능

< 실적별 최대 당첨기회(요약) >

대상 실적	경쟁방식	추첨방식		합계
		일반공급	우선공급*	
사전청약* 및 본청약**	1회	1회	1회	3회
* 경쟁 및 추첨방식 일반공급 : 60%~90%, 추첨방식 우선공급 : 80% & 500호 이상	1회	X	2회	3회
** 경쟁 및 추첨방식 일반공급 : 100%, 추첨방식 우선공급 : 100% & 500호 이상	1회	1회	X(대상아님)	2회
매입약정주택 건설 실적	제한없음 (설계공모에 한함, 신규실적 달성 시)	제한없음 (신규실적 달성 시)	2회	제한없음 (신규실적 달성 시)
* 경쟁방식 : 100세대~200세대 추첨방식 우선공급 : 200세대 이상 추첨방식 일반공급 : 40세대~80세대				

\* 우선공급의 경우 업체당 최대 2회까지 당첨 가능

## □ 추가 안내사항

- **인센티브 미부여** 택지공급 신청 시 타 업체에게 명의를 대여해 주거나 신탁계약 체결 등 관계법령에서 허용되는 사유가 없음에도 타 업체에게 공급받은 택지를 사용하게 하는 등 공급 받은 택지를 실질적으로 직접 사용하지 않는 업체에게는 사전(본)청약 인센티브 미부여
  - \* 현재 국토부교통부와 지자체 등이 합동으로 상기 사항에 대해 점검 중에 있으며, 향후 해당명단 통보 예정(국토교통부 → 공사)

## □ 기타 제도개선 사항

- **동일 IP 청약제한** 계열사를 동원하는 벌떼입찰 방지 및 국회 지적사항 등을 고려하여 LH 청약센터를 통해 토지청약 시 동일 IP\* 청약 제한
  - \* (IP주소) 인터넷에 연결된 기기를 식별하는 유일한 번호(동일 PC 동일 IP)
  - **추진내용** 조달청 사례 등을 참고하여 추첨으로 공급되는 공공택지 (연립 포함) 청약 시 동일한 IP로 중복청약 할 수 없도록 시스템 개선
    - \* 공사 청약 시스템 개선완료('22.1.27.)에 따라 신규 택지공급 시부터 적용 중
- **등록기준 미달 시 계약해제** 당첨(계약)업체가 청약자격을 공고 당시부터 미달했거나, 매매대금 완납 전에 미달하게 된 경우 공급대상자 선정을 취소하거나 계약 해제가 가능하도록 관련 내용을 공고문 등에 추가 예정(~4월)
  - \* 「주택법」 상 주택건설사업자 및 「건설산업기본법」 상 건설업 등록기준(자본금, 사무실 확보여부 등) 미달로 지자체로부터 행정처분(영업정지, 등록말소)을 받은 경우

※ 향후 대·내외 환경 변화 및 정부정책 등에 따라 공공택지 공급제도는 변경될 수 있습니다.

□ **적격성 평가지표(총 18점 만점 중 5점 이상 청약자격 부여)**

평가부문	평가요소	평가기준	
		점수기준	배점
사전청약	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>사전청약 실적('21. 8.25.~'22. 3.31)</b></li> <li>* 가매각 &amp; '22.4월 이후 토지사용가능시기 도래 공공택지 대상</li> <li>** '22.3월 이전 토지사용시기가 도래하는 후분양 택지의 경우 사전청약 시행 시 본청약 점수기준 적용</li> </ul>	A : 90% 이상 B : 80% 이상 C : 70% 이상 D : 60% 이상	4.0 3.0 2.0 1.0
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>본청약 실적('21. 8.25.~'22. 3.31)</b></li> <li>* 가매각 &amp; '22.3월 이전 토지사용가능시기 도래 공공택지 대상</li> </ul>	100%	2.0
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>사전청약 조건위반</b></li> <li>* '21.11월~'23년 사전청약 조건부 공급 공공택지 대상</li> </ul>	계약일로부터 6개월 이내 사전청약 시행여부	-2.0
매입약정	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>'21~'22년 수도권 매입약정형 주택 건설 실적</b></li> </ul>	A : 80세대 이상 B : 60세대 이상 C : 40세대 이상	4.0 3.0 2.0
에너지 (높은 등급 1건만 인정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>제로에너지 및 건축물 에너지효율등급 인증(공고일 기준 2년 이내)</b></li> <li>※ 인증시점(예비, 본인증) 및 건축물 용도(주거, 비주거)에 관계없이 인증실적 보유여부 확인</li> </ul>	A : 제로에너지 3등급 이상 B : 제로에너지 4등급 C : 제로에너지 5등급 또는 1+++등급 보유 D : 1++등급 보유 E : 1+등급 보유 F : 1등급 이하(1~7등급) 보유	2.0 1.8 1.6 1.4 1.2 1.0
친환경 (평가요소 중 높은 등급 1건만 인정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>녹색건축 인증 등급(공고일 기준 2년 이내)</b></li> <li>※ 인증시점(예비, 본인증) 및 건축물 용도(주거, 비주거)에 관계없이 인증실적 보유여부 확인</li> </ul>	A : 최우수등급 보유 B : 우수등급 보유 C : 우량등급 보유 D : 일반등급 보유	2.0 1.8 1.6 1.0
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>장수명주택 인증 등급(공고일 기준 2년 이내)</b></li> <li>※ 건축물 용도(주거, 비주거)에 관계없이 인증 실적 보유여부 확인</li> </ul>	A : 최우수등급 보유 B : 우수등급 보유 C : 양호등급 보유 D : 일반등급 보유	2.0 1.8 1.6 1.0
건설안전	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>산업재해예방활동 실적(최근 1년)</b></li> <li>※ 산업재해예방활동 실적 평가대상이 아닌 경우 D등급 점수 적용</li> <li>※ 산업재해예방활동 실적 평가대상이나, 실적을 보유하지 않을 경우 F등급 적용</li> </ul>	A : 85점 이상 B : 75~85점 미만 C : 65~75점 미만 D : 55~65점 미만 E : 45~55점 미만 F : 45점 미만	2.0 1.6 1.2 0.8 0.4 0.0
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>사고사망만인율 가중평균</b> (최근 3년, 평균사고사망만인율 가중평균 대비)</li> <li>※ 종합건설업으로 등록된 업체가 아니거나 공사 실적이 없어 사고사망만인율이 산정되지 않을 경우 D등급 점수 적용</li> </ul>	A : 0.4배 이하 B : 0.6배 이하 C : 0.8배 이하 D : 1.0배 이하 E : 1.2배 이하 F : 1.2배 초과	2.0 1.6 1.2 0.8 0.4 0.0

**1. 후분양 조건부 택지의 경우 사전청약 또는 본청약 인센티브를 부여받을 수 있는 대상인지?**

**☞ 후분양 조건부 택지도 일반택지와 동일하게 인센티브 부여**  
 \* 단, 후분양 조건은 유지

- 후분양 조건부 택지 중 '22.3.31 이전에 토지사용시기가 도래하는 경우 본청약 대상이나, 공정률 60%에 도달하지 않아 사전청약이 가능할 경우 사전청약 대상 택지로 변경하여 시행 가능
- 다만, 변경된 후분양 조건부 택지의 경우 사전청약 공고를 시행 하더라도 본청약 수준의 인센티브 부여(경쟁방식 1%, 추첨일반 2점)

**2. '22.3월 이전에 토지사용가능시기(착공가능시점)가 도래하는 부지가 사전청약에 참여하는 경우 인센티브 부여가 가능한지?**

**☞ 해당 택지는 본청약 대상 택지로 본청약 시행 시 인센티브 부여**

- 본 청약 지연방지를 위해 '22.3월 이전에 토지사용가능시기(착공시기)가 도래하는 부지는 사전청약을 시행하더라도 인센티브 미부여

**3. 내 보도자료 발표 이전('21.10.18)에 본청약을 시행했을 경우 향후 공공택지 청약 시 가점 등 인센티브 부여가 가능한지?**

**☞ 사전(본)청약 인센티브는 국토교통부 보도자료 발표('21.8.25.) 이후부터 '22.3.31까지 시행한 실적을 인정하므로 기간 내 본청약 시행하였을 경우 인센티브 부여 가능**

**4. 사전청약 및 본청약 대상필지를 동시에 보유하고 있을 경우 보유 택지 모두 사전청약 및 본청약을 실시하여야 인센티브를 부여 받을 수 있는지?**

☞ 사전청약 인센티브는 대상필지(사전청약 가능) 총 세대수의 시행비율에 따라 부여하므로 사전청약만 시행했을 경우에도 인센티브 부여 가능

**5. 본청약 대상인 후분양 택지(사전청약으로 변경)와 사전청약 대상 택지를 동시에 보유하고 있을 경우 후분양 택지만 사전청약 시행 시 인센티브를 부여받을 수 있는지?**

☞ 본청약 대상인 후분양 택지에서 사전청약을 시행하더라도 본청약 기준의 인센티브를 부여받으므로 후분양 택지만 사전청약을 시행하더라도 인센티브 부여 가능

**6. 사전(본)청약 및 수도권 매입약정주택 실적의 경우 언제까지 인센티브를 부여받을 수 있는지?**

☞ 상기 실적의 경우 '25년까지 한시적으로 인센티브 부여 가능

**7. 경쟁방식에 컨소시엄으로 참여할 경우 인센티브 부여 기준(컨소시엄 내 2개 업체 동시 실적보유 등)은 어떻게 되는지?**

☞ 컨소시엄 내 2개 이상 업체가 사전청약(본청약) 실적을 보유할 경우 총점의 6%까지 점수가 인정되며, 당첨 시 모든 실적 소멸

## 8. 각 필지별 사전청약 조건부 최소 세대수 요건은 어떻게 되는지?

☞ 필지별 일반분양 세대수의 85% 수준

- 원칙적으로 필지별 일반분양분(임대주택건설형에서 LH에게 매각하는 물량, 이택 등 특별공급 제외)의 85% 이상을 사전청약으로 공급하되, 사전에 사업계획인가를 득해 세대수 변동여지가 없는 경우 일반분양분의 최대 100%까지 사전청약 공급 가능

## 9. 사전청약 인센티브 기준인 보유택지의 80%의 의미는 세대수 기준인지 아니면 필지수 기준인지?

☞ 보유택지(사전청약 가능) 총 세대수(일반분양)의 80%를 의미함

- 사전청약 물량 확보라는 정책목표 달성을 위해 보유필지 총 세대수 중 사전청약 실시비율을 기준으로 활용

## 10. 보유 세대수의 100%를 본청약 실시하는 경우 세대수에 상관 없이 우선공급 자격이 부여되는지?

☞ 보유택지(본청약 가능) 총 세대수(일반분양)의 100% & 500세대 이상 본청약 시 우선공급 가능

- 우선공급은 경쟁방식, 추첨제 가점에 비해 혜택이 크므로 기준 세대수(500세대) 이상을 본청약 시행한 경우에만 우선공급 참여자격 부여

**11. LH 外 타 기관과 既 계약한 택지에도 사전청약 또는 본청약 시행 시 동일하게 인센티브가 부여되는지?**

☞ LH와 공동사업 시행한 사업지구에서 타 기관이 공급한 택지의 경우에만 사전청약(본청약) 실적 인정

**12. '21년~'22년 수도권 매입약정주택 건설 실적은 LH가 아닌 SH에서 매입약정 체결한 실적도 인정되는지?**

☞ 「서민중산층 주거안정 지원방안('20.11.19.)」의 일환으로 매입약정 실적이 우수한 업체에게 향후 택지공급 시 인센티브를 부여하는 것이므로 LH뿐 아니라 SH 매입약정 실적도 인정

**13. 추천방식 일반공급 적격성 평가지표 중 친환경 지표의 경우 녹색건축 및 장수명주택 인증을 모두 보유하고 있는 경우 합산하여 최대 2점까지 가점을 부여하는지?**

☞ 녹색건축 또는 장수명주택 인증 중 업체가 제출하는 높은 인증 1건에 대해서만 등급에 따라 가점을 부여함(합산불가)

**14. 추천방식 일반공급 적격성 평가지표 중 건설안전부분에 사고사망만인율의 경우 '22.6월까지의 최근 2년 실적을 평가하고 그 이후에는 최근 3년 간 실적을 평가하고 있는데 왜 그런지?**

☞ PQ, 중심제에 적용되는 건설안전지표가 사고사망만인율로 일원화('20.7.1. 시행)됨에 따라 변경된 사항을 반영\*\*하기 위한 조치임

\* 산업재해예방활동 실적은 한국산업안전보건공단에서 발표(매년 6월 중)

\*\* 「계약예규(기재부) 건설안전지표 개정사항 안내('19.12월)」 내용 중 입찰참가자격사전심사요령(신인도분야 건설재해) 부분을 준용하여 반영

**15. 다수의 공공택지를 동일 공고문 또는 여러 개의 공고문(유사 시점)으로 나누어 공고할 경우 사전(본)청약 및 매입약정 실적으로 모든 공공택지에 신청하여 당첨될 수 있는지?**

☞ 다수의 공공택지에 신청은 가능하나, 사전(본)청약 및 매입약정 실적인정 기준에 따라 당첨 또는 당첨취소 여부가 결정되고 당첨이 취소되더라도 신청예약금은 귀속되지 않고 반환처리

□ (사례1) A지역본부에서 공공택지 3필지를 추첨방식 일반공급으로 '22.8월에 공고하고, B업체가 사전청약 실적으로 모두 신청하여 2필지에 당첨된 경우

- 사전청약 실적으로 추첨방식 일반공급에서 1회만 당첨이 가능하므로 사전청약 실적 이외 지표로 적격성 평가지표 5점 이상을 획득하지 못한다면, 2필지 중 1필지(블록번호 순\*)만 당첨가능

\* 예시) 공공택지 A1, A2블록 공고 후 모두 당첨 → A1블록만 당첨가능

□ (사례2) A(先) 및 B(後)지역본부에서 공공택지 각 1필지를 추첨방식 일반공급으로 '22.10월(3일 차이)에 공고하고, C업체가 사전청약 실적으로 모두 신청하여 2필지 모두 당첨된 경우

- 사례1과 동일하게 먼저 공고한 A지역본부 공급 필지만 당첨이 가능하고, 사전청약 이외 지표로 적격성 평가지표 5점 이상을 획득하지 못한다면 B지역본부 공급 필지는 당첨을 취소함

□ (사례3) A(先) 및 B(後)지역본부에서 공공택지 각 1필지를 추첨방식 일반공급으로 '22.12월(3일 차이)에 공고하고, C업체가 매입약정 실적으로 모두 신청하여 2필지 모두 당첨된 경우

- 매입약정 실적은 1회 당첨 시 소멸되어 해당 실적으로 A지역본부 공급 필지만 당첨이 가능하나, 잔여 세대수 또는 해당 실적 이외 신규실적을 보유한 경우 B지역본부 공급 필지도 당첨 가능

※ 단, 신청예약금 귀속 면제는 동시 또는 먼저 신청한 공공택지 당첨자 발표 이전에 공고한 공공택지를 신청한 경우에 한함