

본 자료는 `19. 4. 23(화) 14:00까지 엠바고가 설정된 자료입니다.

---

# 2019년 주거종합계획

---

2019. 4.

국 토 교 통 부



# ||| 목 차 |||

I. 2019년 주거지원 계획 .....	1
II. 추진방향 .....	4
III. 중점 추진과제 .....	5
1. 포용적 주거복지 성과의 본격 확산 .....	5
2. 주택시장 안정적 관리 공고화 .....	22
3. 공정한 임대차시장 조성 .....	34
4. 고품질의 편안한 주거환경 조성 .....	36
[참고] 2019년 주거종합계획 주요 과제 .....	39



# I. 2019년 주거지원 계획

- ◆ '19년 **공적임대주택 17.6만호**, **주거급여 약 110만 가구**, **저리의 구입·전월세자금 약 26만가구** 지원
- ◆ **실수요자 중심의 주택시장 안정적 관리를 공고히 하면서, 임차인 보호 및 주거환경 개선도 지속 추진**

## 1. 주거지원 계획

- 무주택 서민의 주거안정을 위해 공공임대주택 공급(준공), 주거급여 지급, 금융지원(구입·전월세자금) 등 **총 153.6만가구 지원 계획**
  - (공적임대주택) 공공임대주택 **13.6만호**(준공·입주), 공공지원임대주택 **4.0만호**(부지확보) 등 **공적임대주택 17.6만호** 공급
    - \* 이와 함께 무주택 실수요자의 저렴한 내집 마련 기회 확대를 위하여 분양가 상한제가 적용되는 공공분양 주택도 2.9만호 공급(착공)
  - (주거급여) 주거급여 **소득기준을 상향**('18년 중위소득 43% → '19년 44%) 하여 **약 110만 가구를 지원**(전년 대비 17% 증가)
    - **급여지급 상한도 현행대비 5.0~9.4% 인상**하여 지원 강화
  - (구입·전세자금 지원) 주택도시기금을 통해 연간 **약 26만명**에게 구입자금, 전·월세자금 등 **수요자별 맞춤형 지원 강화**

< 연도별 주거지원 실적 및 계획 >

구분 (단위: 만 가구)	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년 (계획)
공공임대(준공)	12.4	12.5	12.7	14.8 (계획 13.2)	13.6*
공공지원(부지확보)	-	-	-	4.6 (계획 4.0)	4.0*
주거급여 수급	80.0	80.4	81.0	94.0	110.0
기금					
구입자금	8.5	8.7	9.4	10.0	10.0
대출					
전월세자금	11.0	10.6	12.8	15.8	16.0
총계	111.9	112.2	115.9	139.2	153.6

\* 공적임대 공급물량은 주거복지 수요 등을 고려하여 계획보다 추가공급 방안도 검토

## 2. 주택 공급 계획

- '19년 전국 전체 주택 준공물량은 52.6만호로 예년(5년평균, 52.0만호) 수준을 상회할 전망
  - (부문별) 민간 45.2만호(85.9%), 공공 7.4만호(임대 6만, 분양 1.4만)
    - \* '18년 대비 민간 16.5% 감소(54.1→45.2), 공공 15.9% 감소(8.8→7.4)
  - (지역별) 수도권 27.9만호(53.0%), 지방 24.8만호(47.0%)
    - \* '18년 대비 수도권 15.1% 감소(32.9→27.9), 지방 17.0% 감소(29.8→24.8)
    - \* 감소 물량의 대부분(98%)이 지방과 서울을 제외한 수도권에 집중되어 있어, 준공 물량 감소가 공급물량이 누적된 지방 등 주택시장에 긍정적 영향 전망
  - 서울의 전체 주택 준공물량은 7.6만호로 예년 수준(5년평 7.5만, 10년평 6.5만)을 상회, 아파트는 4.5만호로 '08년(5.3만호) 이후 최고치 전망
  - (유형별) 아파트가 39.4만호로 전체의 74.9%를 차지
    - \* '18년 대비 아파트 17.9% 감소(48.0→39.4), 기타 9.7% 감소(14.7→13.2)

< 주택 준공 물량 (단위 : 만호) >

구 분	10년평균 (’09~’18)	5년평균 (’14~’18)	’18년 실적	’18년 실적		’19년 전망	’19년 전망	
				상반기	하반기		상반기	하반기
전국	43.9	52.0	62.7	29.8	32.9	52.6	28.8	23.9
- 아파트	29.3	35.1	48.0	22.9	25.1	39.4	21.7	17.7
- 기 타	14.6	17.0	14.7	6.9	7.8	13.2	7.1	6.2
수도권	21.9	25.2	32.9	14.9	18.0	27.9	15.4	12.5
- 아파트	13.8	15.3	23.9	10.6	13.3	20.5	11.4	9.1
- 기 타	8.1	9.9	9.0	4.3	4.7	7.4	4.0	3.4
지방	22.0	26.9	29.8	14.9	14.9	24.8	13.4	11.3
- 아파트	15.5	19.8	24.1	12.3	11.8	18.9	10.3	8.6
- 기 타	6.5	7.1	5.7	2.6	3.1	5.8	3.1	2.7

\* 금융결제원 입주자 모집공고 자료, 주택도시보증공사 보증실적, LH 및 지방공사 입주계획, 착공실적 등을 토대로 추계한 입주예정물량

### 3. 택지 공급 계획

- '19년 중 공공택지는 전국 11.4km<sup>2</sup>(수도권 4.2km<sup>2</sup>) 공급 승인(실시계획 승인) 추진
  - 신혼희망타운 등 공공주택지구 공급규모가 작년 대비 증가(2.9→6.2km<sup>2</sup>), 그 외 도시개발(0.3km<sup>2</sup>), 민간임대(0.3km<sup>2</sup>) 등을 통해서도 신규 공급

< '19년 개발방식별 공공택지 공급계획(단위 : km<sup>2</sup>) >

구 분	계	공공주택	도시개발	민간임대	행복도시	산업단지	기타*
전 국	11.4	6.2	0.3	0.3	0.4	2.0	2.3
수도권	4.2	3.9	0.3	-	-	-	-
지 방	7.2	2.3	-	0.3	0.4	2.0	2.3

\* 경제자유구역, 친수구역 등

\*\* 공급 승인된 공공택지의 공급은 지방 주택시장 여건 등을 감안하여 시기 등 조절

### 4. 주거부문 예산

- 금년 주택자금은 재정과 주택도시기금에서 27.4조원 지원 계획
  - (재정) 주거급여, 재정비촉진, 노후공공임대 시설개선 등 1.8조원 지원
  - (기금) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등에 25.6조원 지원

< 재정·주택도시기금 지원계획(단위 : 억원) >

구 분	'18년 실적	'19년 계획	증감
합 계	269,277	274,038	1.8%
· 정부재정	12,577	18,107	44.0%
- 주거급여지원	11,252	16,729	48.7%
- 주택 및 주거동향조사	78	86	10.3%
- 공동주택관리분쟁조정센터	17	18	5.9%
- 하자심사분쟁조정위원회	19	20	5.3%
- 재정비촉진사업지원	132	168	27.3%
- 노후공공임대주택시설개선	500	500	0.0%
· 주택도시기금	256,699	255,931	△0.3%
- 임대주택 건설·매입	130,902	139,896	6.9%
- 분양주택 건설	2,973	3,005	1.1%
- 주택구입·전세자금	88,095	78,442	△11.0%
- 주택개량자금 등 기타	34,729	34,588	△0.4%

\* '19년 지원실적 추이에 따라 필요시 증액 추진

## II. 추진방향

**비전**

**포용적 주거복지, 안정적 주택시장, 편안한 주거환경**

**목표**

- 주거복지로드맵 성과 창출 및 임대인과 임차인의 공존 유도
- 투기수요 차단, 실수요 보호, 공급확대를 통해 안정적 시장 관리
- 편안한 주거환경 조성 및 미래형 주택 활성화

### 2019년 중점 추진과제

**1. 포용적 주거복지 성과의 본격 확산**

**2. 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리 공고화**

**3. 임대인과 임차인이 공존하는 공정한 임대차 시장 조성**

**4. 고품질의 편안한 주거환경 조성**

### Ⅲ. 중점 추진과제

#### 1. 포용적 주거복지 성과의 본격 확산

##### ◆ 생애주기별 맞춤형 지원 고도화 및 비주택 등 취약계층 지원 강화

- 신혼희망타운, 매입·전세임대Ⅱ(신혼), 일자리 연계형 주택(청년), 고령자 복지주택, 주거사다리 지원사업(취약계층) 등 맞춤형 지원

< 주거복지로드맵 '19년 이행계획 >

지원대상	지원내용
신혼	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공적임대 4.6만호 공급 (신혼특화단지, 매입·전세임대Ⅱ 등)</li> <li>· 신혼희망타운 1만호 공급</li> </ul>
청년	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공적임대 5.3만실(4.1만호) 공급</li> <li>- 공공임대 2.7만호 준공·입주, 공공지원 2.6만실 부지 확보</li> <li>· 대학기숙사 0.6만명, 기숙사형 청년주택 0.2만명 지원</li> </ul>
고령	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공임대 9천호 공급</li> <li>· 전세임대주택 입주대상에 차상위 고령자 추가 등 제도개선</li> </ul>
기타 취약계층 등 일반가구	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공적임대 8만호 공급 · 주거급여 지원 확대</li> <li>· 보증금 부담 완화 등 제도개선</li> </ul>

##### ◆ 주거복지로드맵 104.5만호 공급계획 중 20.5만호 공급

- 공공임대주택(13.6만호\*)은 교통과 생활이 편리한 도심의 주거수요를 감안하여, 매입임대를 확대하고, 전세·건설임대도 적정 공급 지속

\* (매입임대) 3.1만호, (전세임대) 4.5만호, (건설임대) 6만호

##### ◆ 쪽방, 고시원 등 비주택에 거주하는 가구 등 주거 취약계층에 대한 지원을 대폭 강화

##### ◆ 수요자 특화형 주거금융 지원 및 대출절차 혁신을 추진하고, 전달체계 등 주거복지 인프라 개선도 적극 추진

## <1> 공공주택 공급 확대 및 수요자 맞춤형 주거지원 강화

### 가. 신혼부부 주거지원

#### □ 신혼부부 공적임대주택 4.6만호 공급

- 신혼 특화형 공공임대주택 대폭 확대 ('18년 3만호 → '19년 4.3만호)
  - (건설임대) 국민임대·행복주택 등을 통해 1.4만호 공급(준공)하고, 무주택 신혼부부를 위한 특화단지 조성(입지확정)도 함께 추진
    - \* (국민임대 신혼특화단지) 약 6천호 입지확정('19.3월)
    - \* (행복주택 신혼특화단지) 약 2천호(신혼부부 1천호) 입주예정(부산정관, 성남고등)
  - (매입·전세임대) 주택유형 등을 확대\*한 매입·전세임대Ⅱ 첫 공급 (유형별 2천호) 등 신혼부부 매입·전세임대 총 2.9만호\* 공급
    - \* (매입임대 매입계획) 서울 3.1천호 등 수도권 9.8천호, 기타 7.2천호
    - (전세임대 공급계획) 서울 2.5천호 등 수도권 6.7천호, 기타 5.3천호

#### <매입·전세임대 I, II 개요>

	신혼부부 매입·전세임대 I	신혼부부 매입·전세임대 II
소득·자산	○ 세대소득이 평균소득의 70% (맞벌이 90%) 이하 ○ 국민임대주택 자산기준 충족	○ 세대소득이 평균소득의 100% (맞벌이 120%) 이하 ○ 행복주택(신혼부부) 자산기준 충족
지원단가	○ (매입 I) 호당 평균 1.5억원 ○ (전세 I) 호당 평균 1억원	○ (매입 II) 호당 평균 3억원 ○ (전세 II) 호당 평균 2억원
거주기간	최장 20년	최장 6년(有자녀 시 최장 10년)
주택유형	단독, 다가구, 85㎡이하 아파트 등	

- 신혼부부의 육아부담을 경감하기 위하여棟단위로 매입한 다세대·다가구 주택 등의 일부를 아이돌봄공간으로 조성('19년 10개소)
- 공공지원주택 신혼부부 3천호 공급
  - 집주인 임대사업·소규모 정비사업 연계형 공공지원주택을 무주택 신혼부부에게 3천호 우선 공급

## □ 신혼부부희망타운 1만호 공급

- 신혼희망타운 1만호(공공분양 7천, 장기임대 3천) 공급(착공)
  - 서울양원(2분기, 269호)을 시작으로 3분기부터 금년 분양물량 본격 공급
- 사회혼합(소셜믹스)을 위한 분양·임대 혼합단지 관리 효율화
- 어린이집 등 육아보육시설 확보, 미세먼지·층간소음 저감 생활 밀착형 스마트기술 접목 등 특화설계방안 마련·시행('19.6)

<2019년 신혼희망타운 공급계획(안)>

권역	지구	블록	착공	입주자모집	분양호수
<b>'20년 입주자모집 총계</b>					<b>6,930</b>
수도권	수도권 입주자모집 계				4,658
	서울양원	S-2	'19.03	'19.06	269
	하남감일	A-7	'19.08	'19.09	340
	고양지축	A-1	'19.08	'19.09	500
	시흥장현	A-8	'19.08	'19.10	378
	시흥장현	A-12	'19.08	'19.10	278
	남양주별내	A25	'19.08	'19.09	254
	서울수서KTX	A3	'19.10	'19.12	411
	파주운정3	A26	'19.10	'19.12	534
	파주와동	1	'19.10	'19.12	307
	화성동탄2	A104	'19.08	'19.10	781
	의정부고산	S6	'19.10	'19.12	606
지방권	지방권 입주자모집 계				2,272
	행정중심복합도시	4-2M3	'19.10	'19.12	333
	아산탕정	2-A2	'19.09	'19.11	715
	부산기장	A-2	'19.09	'19.11	486
	양산사송	A-1	'19.10	'19.12	437
	완주삼봉	A-2	'19.09	'19.11	301

\* 공공분양 공급(분양) 기준 세대수이며, 시장여건 등에 따라 변경 가능

## 나. 청년 주거지원

### □ 공적 임대주택(맞춤형 청년주택) 5.3만실(4.1만호) 공급

\* 공공임대 2.7만호 준공, 공공지원 2.6만실(1.4만호) 부지확보

○ (행복주택) '19년 전체 공급물량(2.4만호) 중 1.0만호를 청년에게 공급(준공)할 예정이며, 전체 2.6만호 중 청년층 입주자 약 1만호 모집

< 행복주택 '19년 입주자 모집계획(안) >

시기	합계		수도권		비수도권	
	곳	호	곳	호	곳	호
계	110	26.2천	84	19.1천	26	7.1천
1분기	51	6.5천	37	4.9천	4	1.5천
2분기	10	4.6천	5	2.8천	5	1.8천
3분기	30	8.7천	33	7.8천	6	0.9천
4분기	19	6.4천	9	3.5천	11	2.8천

\* 시행자별 모집 물량 : LH 2.1만호, SH 0.3만호, 경기도공 0.2만호



- 일자리 연계형\* 청년주택을 공급하는 등 사업방식을 다각화하고, 중기부와 협업하여 창업지원주택\*\* 2곳 입주자모집도 추진

\* 창업·지역전략산업 지원주택, 산단형 행복주택, 중소기업 근로자주택

\*\* 판교제2테크노밸리(200호, '19.上), 창원반계(316호, '19.下)

< 일자리 연계형 주택 조성사업 사례 >

■ 창업지원주택(창업을 위한 작업·전시공간과 주거 공간 결합)

○ 지 구 명	판교제2테크노밸리	창원반계
○ 위 치	판교제2테크노밸리 내	창원 경남테크노파크 내
○ 건설호수	200호	316호
○ 지원시설	업무·공동작업공간, 제품 홍보·체험 공간, 회의공간 등	
○ 사업시행	LH	창원시, LH, 경남테크노파크
○ 조 감 도		
○ 개 념 도		

- 산업단지형 행복주택 입주자격 완화(경제자유구역의 중기근로자까지 입주대상자로 포함)를 위한 관련 법령 등 공급제도 보완 추진

- (매입·전세임대) 지원대상을 확대(대학생·취준생 → 19~39세 청년)한 청년 매입·전세임대주택 1.7만호 공급(매입·계약)

\* (매입임대 매입계획) 서울 1.0천호 등 수도권 2.4천호, 기타 1.6천호  
 (전세임대 공급계획) 서울 4.2천호 등 수도권 7.3천호, 기타 5.7천호

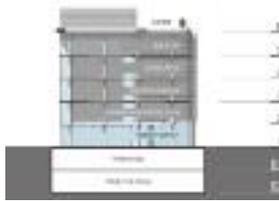
- 역세권 또는 대학 인근의 노후주택·고시원 등을 리모델링하여 침실 등 개인공간이 보장된 셰어형 청년주택으로 공급
- 아동복지시설 퇴소아동 등 취약계층 청년에 대해서는 매입·전세 임대주택을 우선 공급

○ (공공지원주택\*) 교통이 편리한 곳, 대학, R&D·산업단지 인근 등 수요가 많은 지역 위주로 2.6만실을 특별공급

\* 도시근로자 평균소득 120% 이하 무주택 청년(신혼 포함)에게 시세 85% 임대료로 공급

- 리츠·펀드 방식으로 2.4만실(1.2만호, 호당2실)을 청년(신혼포함)에게 집주인임대사업·소규모정비사업 등을 통해 청년에 2천실 공급
- 복합지원시설 설치(촉진지구)를 통해 공공지원주택 거주자의 경제 활동과 일상생활을 지원하는 등 주거질 향상 도모

< 청년 경제활동 및 일상생활 지원을 위한 복합지원시설 표준모델(안) >

구분		수도권 입지형	광역시 및 중소도시형
규모	대 규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <u>특화지원형(약 10층 규모)</u></li> <li>· 일반오피스, 협업공간</li> <li>· 창업지원/ 전문교육시설, 문화시설,</li> <li>· 어린이집, 도서관, 장난감 도서관,</li> <li>· 상생상가, 옥상텃밭 등</li> </ul>	-
	중·소 규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <u>특화지원형(약 5-7층 규모)</u></li> <li>· 일반오피스, 협업공간</li> <li>· 창업지원, 전문교육시설, 문화시설,</li> <li>· 어린이집, 도서관, 장난감 도서관,</li> <li>· 상생상가, 옥상텃밭 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <u>종합지원형(약 5-7층 규모)</u></li> <li>· 어린이집, 어린이 도서관</li> <li>· 상생상가, 협업공간, 창업지원</li> <li>· 전문교육시설, 지역정보 데스크</li> <li>· 옥상텃밭 등</li> </ul>
모델 예시		 <p>&lt;대규모 예시&gt; 층수 : 10층 내외</p>	 <p>&lt;중·소규모 예시&gt; 층수 : 5층 내외</p>

\* 연구용역 진행중으로 최종 용역결과와는 상이할 수 있음

○ (기숙사형 청년주택) 공공주택사업자와 운영기관의 협업을 통해 학교 인근 주택을 매입·임차하여 기숙사 형태로 공급·운영(2천명)

- 대학생의 거주형태와 수요를 고려하여 계약방식과 보증금·임대료 체계를 탄력적으로 조정하고 생활편의시설 적용

\* 보증금 부담 최소화 및 6개월 단위 계약, 책상·옷장·에어컨·냉장고 등 설치

○ (기숙사) 개발사업 시행 시 기부채납을 통해 기숙사도 추가 확보할 수 있도록 하여 캠퍼스 내외 기숙사 입주인원 6천명 확대

## □ 희망상가\*를 통한 창업공간 지원

\* 희망상가 : 공공임대주택 단지 내 상가 및 LH 보유상가를 청년, 사회적기업, 소상공인 등에게 저렴한 임대료로 제공

- 임대료가 시세의 50~80% 수준인 희망상가 80호를 공급하여 청년층·사회적기업 등에 창업공간 지원(~'22, 430호 공급) 및 일자리 창출

< 희망상가 공급실적 및 계획 >

구 분	2018(실적)	2019	2020	2021	2022	소 계
호 수	114 (계획 110)	80	80	80	80	430

## 다. 고령층 주거지원

### □ 무장애 설계, 복지서비스 연계 건설형 임대주택 5천호 공급

- 문턱제거·높낮이 조절 세면대 등 무장애 설계를 적용하고, 복지서비스를 연계하는 등 어르신 맞춤형 공공임대 5천호 공급
- 저층부에 복지시설(H/W)을 설치하고, 건강관리·생활지원·문화활동 등 프로그램(S/W) 운영을 연계하는 고령자 복지주택 1천호 사업승인
- 선정기준, 절차 등을 규정한 업무처리지침을 마련하고, 사업설명회 및 지자체 공모를 통해 고령자 수요가 많은 곳에 사업대상지 선정

< 고령자복지주택 개념도 >



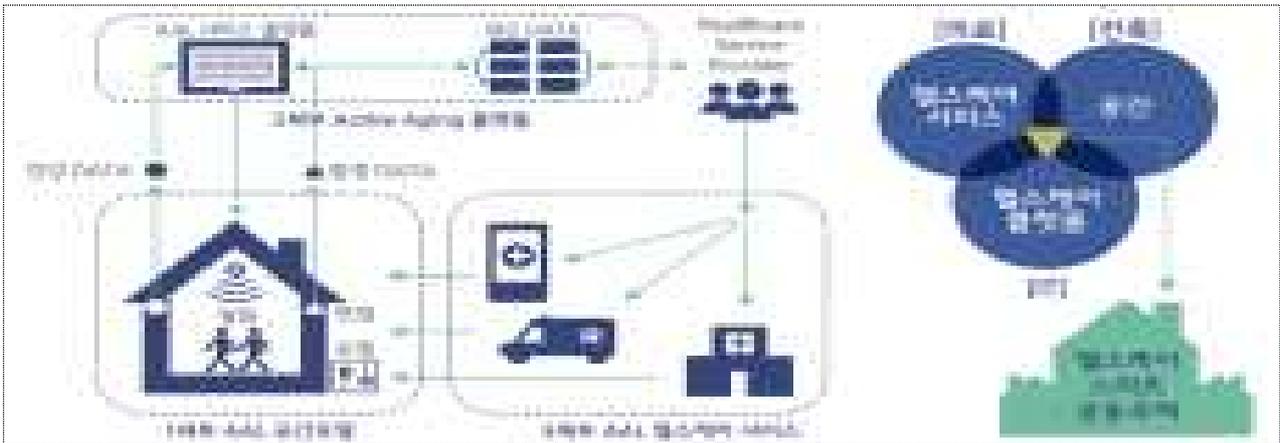
□ **어르신에 매입·전세임대 총 4천호 공급**

- 동작 감지 센서등, 미끄럼 방지 마감재 등 고령자 편의시설을 보강한 공공리모델링 매입임대(1천호)을 포함하여 매입·전세임대 4천호 공급

□ **(스마트 헬스케어) 거주자의 거동, 행동변화·건강이상을 실시간 포착하여 의료 서비스와 연계하는 스마트주택 적용기술 개발\***

\* 안성아양, 대구연경, 군산신역세권 등 실증에 동의한 약 300세대 실증('20~'21)

< 스마트헬스케어주택 개념도 >



<2> 비주택 거주가구 등 취약계층 주거지원 강화

□ **공적임대주택 8만호 공급**

- 저소득 취약계층 등에 공적임대주택을 8.0만호 공급

\* 공공임대주택 5.7만호, 공공지원주택 2.3만호

- 중증장애인에게 주거약자용 주택 우선 공급\*

\* 장애등급을 고려한 주거약자용 주택 선정기준 개정 완료('18.2월, 공특법 시행규칙)

□ **쪽방, 고시원 등 비주택 거주 가구 지원**

- (지역참여) 지역여건을 반영한 지자체 제안형 주거복지 프로그램\*을 운영('19.7~)하고, 리모델링 등을 통한 공공임대주택 공급과 연계

\* 공공주택사업자가 공공리모델링 등을 통해 맞춤형 매입임대를 공급하고, 지자체에서 고령자 건강관리·보호아동 자립지원 등 맞춤형 서비스 제공

- (진입장벽 완화) 주거급여 등 수급자의 공공임대주택 입주기간을 단축 (신청~입주 : 2개월→7일)하고, 임대료 부담 완화를 위한 제도 개선\*
  - \* ①주거·생계급여 동시 수급자가 매입임대 입주시 순수월세로만 입주가능토록 개선
  - ②주거급여수급자 국민임대·행복주택 거주시 임대료가 수급액을 넘지 않도록 개선
  - ③매입·전세임대 보증금 분할 납부제 도입
- (맞춤 서비스) 취약계층 선호를 고려 생활필수시설을 갖춘 매입임대 주택 공급('19.1~, 3천호), 영구임대단지에 주거복지사 배치('19, 15개소)
- (사각지대 최소화) 매년 주거급여 주택 조사시 최저주거기준 미달 가구, 비주택 가구 등의 공공임대 입주 희망 직접 조사(年 2회)
  - 쪽방·고시원 거주자 등 취약계층의 공공임대 신청부터 입주 전체 과정을 사회복지NGO가 밀착지원

## □ 주거급여 지원대상 및 지원금액 확대

- 부양의무자 기준 폐지(18.10)에 따라 수급가구수를 확대('18년 94만 → '19년 110만가구)하고, 소득기준 완화('19년, 중위소득 43 → 44%)
- 임차가구 기준임대료를 인상('18년 대비 지역별 5.0~9.4%)하고, 자가 가구 보수한도액을 상향('18년부터 8%)하여 최저보장수준 강화
  - \* '20년 주거급여 지원대상 및 최저보장수준 중앙생활보장위원회 의결('19.7월 예정)
- 고령 수급가구에 대해서는 수선유지급여 외에 생활편의시설 설치를 위한 지원금액 추가 지원(50만원)
  - \* 문턱제거, 욕실안전 손잡이 설치, 높이조절 세면대, 문폭 확대 등
- 폭염 등에 대한 안전 확보를 위해 주거약자(수선유지급여 대상 중 고령자 및 장애인 등) 포함 가구에 대해서 냉방기기 설치 지원

### <3> 수요자 특화형 주거금융 지원 확대

#### 가. 수요자 특화형 금융지원

- 무주택 서민·신혼부부의 내집마련 10만호, 청년·신혼·저소득층의 전월세 대출 16만호 등 총 26만호 지원

#### <'19년 수요자 특화형 주거금융 지원계획 >

지원대상	지원내용
무주택 서민	· 구입자금(디딤돌) 및 전세자금(버팀목) 대출
신혼부부	· 신혼부부 전용 구입·전세자금 대출 · 디딤돌상품 이용 시 신혼부부 우대금리 적용 · 신혼희망타운 공유형 모기지
청년층	· 19~25세 청년 전용 전세자금 대출 및 보증부 월세대출 · 중소기업 취업청년 임차보증금 대출 · 청년우대형 청약통장 가입조건 완화
저소득 취약계층	· 주거급여 수급자 주거안정 월세대출 허용

- (무주택자) 구입 2억(2자녀 2.4억), 전세 1.2억(지방 0.8억) 한도 지원
  - 금리는 소득 등에 따라 차등화(구입 2.0~3.15%, 전세 2.3~2.9%)하고, 장애인·다문화·한부모 가구 등은 금리우대(최저금리 1.5%)
- (신혼부부) 대출한도 및 금리를 완화한 전용상품 운영, 일반상품 이용 시 금리우대, 신혼희망타운 모기지(수익공유형) 운영 등
- (청년) 19~25세 단독세대주(예비세대주 포함)의 자립 지원을 위해 소형주택(전용 60㎡ 이하, 보증금 5천만원 이하) 임차보증금 대출
  - 중소·중견기업에 재직 중인 청년은 1억원 한도로 연 1.2% 대출

- 청년우대형 청약통장 가입조건 완화\*(19.1)

\* (연령) 만19세~29세이하 → 만19세~34세 이하, (무주택) 무주택세대주 → 무주택세대주, 무주택세대 세대원, 3년내 무주택세대주 예정자

○ (저소득층) 주거급여 수급자도 월세대출을 받을 수 있도록 조건 완화

**나. 대출절차 혁신**

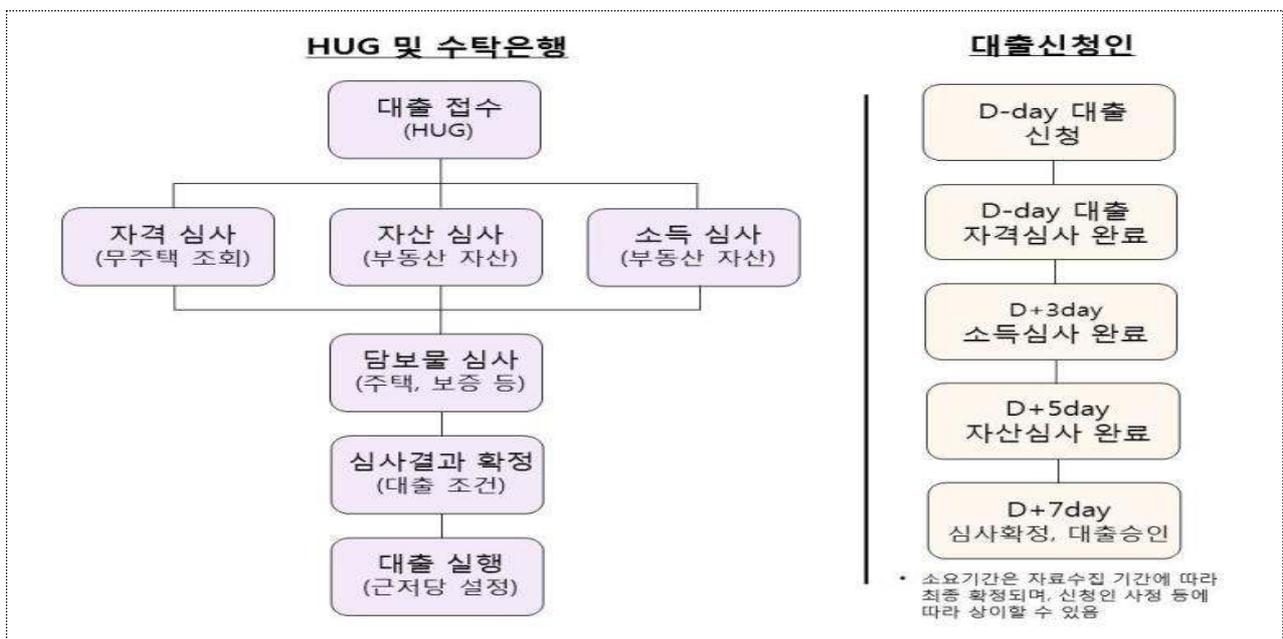
□ **대출 간소화 시스템 출시**(19.12월)

○ 복잡한 서류 제출 및 영업점 방문 없이도 인터넷·모바일을 통해 간편하게 대출을 받을 수 있는 비대면 대출서비스 출시

□ **자산심사 기준 도입**(19.12월)

- 소득뿐 아니라 부동산·예금·주식 등 전체 보유자산에 대한 심사 기준을 도입하고, 보유자산이 일정수준 초과 시 대출 제한
- 자산기준 도입을 위한 관계부처 협의, 「주택도시보증법」 개정 및 시스템 개발 등을 추진

< 개선 대출 절차 >



## 참고

## 주택도시기금 지원상품 현황 ('19.4.1 기준)

### □ 무주택 서민

구분	내집마련디딤돌대출	버팀목대출
신청대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>부부합산 연소득 6천만원 이하</li> <li>무주택 세대주 (생초, 신혼, 2자녀 이상 7천만원 ↓)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부부합산 연소득 5천만원 이하</li> <li>무주택 세대주 (신혼, 2자녀 이상 6천만원 ↓)</li> </ul>
대상주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>시가 5억원 이하</li> <li>전용면적 85㎡ 이하(읍·면지역 100㎡) (단독세대주는 3억원, 60㎡ 이하)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증금 수도권 3억원 이하, 지방 2억원 이하</li> <li>전용면적 85㎡ 이하(읍·면지역 100㎡) (2자녀이상 수도권 4억, 지방 3억이하)</li> </ul>
대출금리	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.0~3.15%</li> <li>소득수준, 대출기간에 따라 차등적용 (우대금리 별도적용)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.3~2.9%</li> <li>소득수준, 임차보증금에 따라 차등적용 (우대금리 별도적용)</li> </ul>
대출한도	<ul style="list-style-type: none"> <li>LTV 70% 내 2억원</li> <li>신혼부부: 2.2억원</li> <li>2자녀이상: 2.4억원</li> <li>단독세대주: 1.5억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기본한도: 임차보증금 70% 내 수도권 1.2억원, 지방 8천만원</li> <li>2자녀이상: 임차보증금 80% 내 수도권 2억원, 지방 1.6억원</li> </ul>
대출기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>만기 10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 무거치)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년 가능)</li> </ul>

### □ 신혼부부

구분	생애최초 신혼부부 전용 구입자금	신혼부부 전용 버팀목대출
신청대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>생애최초 주택구입 신혼부부 (혼인 5년 이내, 3개월 내 혼인예정자)</li> <li>부부합산 연소득 7천만원 이하</li> <li>무주택 세대주</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부부합산 연소득 6천만원 이하 (혼인 5년 이내, 3개월 내 혼인예정자)</li> <li>무주택 세대주</li> </ul>
대상주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>시가 5억원 이하</li> <li>전용면적 85㎡ 이하(읍·면지역 100㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증금 수도권 3억원 이하, 지방 2억원 이하</li> <li>전용면적 85㎡ 이하(읍·면지역 100㎡) (2자녀이상 수도권 4억, 지방 3억이하)</li> </ul>
대출금리	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.70~2.75%</li> <li>소득수준, 대출기간에 따라 차등적용 (우대금리 별도적용)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.2~2.1%</li> <li>소득수준, 임차보증금에 따라 차등적용 (우대금리 별도적용)</li> </ul>
대출한도	<ul style="list-style-type: none"> <li>LTV 70% 내 2.2억원</li> <li>2자녀이상: 2.4억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>임차보증금 80% 내 수도권 2억원, 지방 1.6억원</li> </ul>
대출기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>만기 10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 무거치)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년 가능)</li> </ul>

□ 청년층

구분	청년전용 버팀목대출	중소기업취업청년 임차보증금	청년전용 보증부월세대출
신청 대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>만 19세~25세 미만 청년</li> <li>연소득 5천만 이하 무주택자</li> <li>단독세대주(예비세대주 포함)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>만 19세~34세 미만 청년</li> <li>연소득 3.5천만원 이하</li> <li>중소기업 재직자, 창업자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>만 19세~34세 미만 청년</li> <li>연소득 2천만 이하 무주택자</li> <li>단독세대주(예비세대주 포함)</li> </ul>
대상 주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>전용면적 60㎡ 이하</li> <li>임차보증금 5천만원 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전용면적 85㎡ 이하</li> <li>임차보증금 2억원 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전용면적 60㎡ 이하</li> <li>임차보증금 5천만원 이하</li> <li>월세금 60만원 이하</li> </ul>
대출 금리	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.8~2.7%</li> <li>소득수준에 따라 차등적용 (우대금리 별도 적용)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.2%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증금: 1.8%</li> <li>월세금: 1.5%</li> </ul>
대출 한도	<ul style="list-style-type: none"> <li>임차보증금 80% 이내</li> <li>3.5천만원 한도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증금: 3500만원</li> <li>월세금: 960만원 (월40만원 이내)</li> </ul>
대출 기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년)</li> </ul>

□ 청년우대형 청약통장

구분	가입자격 및 혜택
가입자격	<ul style="list-style-type: none"> <li>만 19세~34세 미만 청년(병역기간 인정)</li> <li>연소득 3천만원이하(근로·사업·기타)</li> <li>무주택세대주(예비세대주 포함), 무주택 세대의 세대원</li> </ul>
금리혜택	원금 5천만원까지 연최대 3.3%
비과세 혜택	<ul style="list-style-type: none"> <li>이자소득 5백만 원 및 원금 연 600만 원까지 비과세</li> <li>* 대상요건은 조세특례제한법에 따름</li> </ul>
소득공제	<ul style="list-style-type: none"> <li>연간 납입액(최대240만원)의 40%까지</li> <li>* 대상요건은 조세특례제한법에 따름</li> </ul>

□ 저소득 취약계층

구분	주거안정 월세대출(현행)
신청대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거급여자가 아닌 무주택 세대주로서 다음중 하나에 해당하는 자</li> <li>우대형: 취업준비생, 사회초년생, 근로/자녀장려금 수급자, 희망키움통장 가입자</li> <li>기본형: 부부합산 연소득 5천만원 이하자 중 우대형에 해당하지 않는 자</li> </ul>
대상주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>임차보증금 1억원 및 월세 60만원 이하의 주택 등</li> </ul>
대출금리	<ul style="list-style-type: none"> <li>우대형: 1.5%</li> <li>일반형: 2.5%</li> </ul>
대출한도	<ul style="list-style-type: none"> <li>매월 최대 40만원씩 2년간 총 960만원 한도</li> </ul>
대출기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>최장 10년간 이용 (2년 단위 4회 연장)</li> </ul>

## <4> 포용적 주거복지 구현을 위한 기반 구축

### □ 공공임대주택 공급제도 개선

- (단계적 유형통합) 신규 건설형 임대주택 단지에 대한 유형통합 (영구·국민·행복) 모델\*을 마련('19.9)하고, 선도단지('20년 사업승인분) 선정
  - \* 평형별 공급비율, 임대료 산정기준 등
- (대기자 명부개선) 입주자 편의성을 제고하고 체계적인 대기자 관리를 위해 입주자 관리지침\* 및 통합검증 시스템('19.12) 마련
  - \* 예비입주자 모집규모, 모집시기, 선정기준 등을 명확히 하고, 체계적으로 명부관리
- (10년임대 분양전환) 가격 급등으로 분양전환이 어려운 입주민에 분양전환 또는 임대연장 지원('19.3, 「공특법」, 「민특법」 개정안 국회제출)

#### < 10년 임대주택 분양전환 지원대책 >

분양 전환 선택	모든 10년임대	절차 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>▷ 사업자-임차인간 분양 전환 관련 제반사항 사전 협의</li> <li>▷ 임대주택분쟁조정위에서 미협의사안 및 분양전환가 조정</li> <li>▷ 자금마련, 대출계획 수립 등을 위한 준비기간 연장(6개월→1년)</li> </ul>
	무주택자 & 85㎡이하	금융 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▷ 장기저리대출 주선 등</li> <li>- 은행-사업자 협약을 통해 집단대출 상품 신설</li> </ul>
분양 전환 미선택	가격급등지역 & 무주택자 & 85㎡이하	임대 연장	<ul style="list-style-type: none"> <li>▷ 4년 임대기간 연장(취약계층은 최대 8년)</li> <li>- 민간사업자가 부도·파산 등으로 임대연장이 어려운 경우 LH 등 공공사업자가 매입하여 연장추진</li> </ul>

### □ 주거복지 서비스 체계 개선

- 주거복지센터 업무매뉴얼 제공 및 교육 확대로 담당자 역량 강화
- 마이홈센터(LH공공임대 상담) 확충(52→56곳, 평택·시흥·세종·김해)(19.6)
- LH·지방공사 임대주택 공가 현황을 주택유형별, 지역별 통합조회할 수 있는 시스템을 개발하여 수요자 맞춤형 상담 제공('19.6)

## □ 사회주택 공급 활성화

- 주거문제 해결과 공동체 회복, 일자리 창출, 복지서비스 제공 등을 위해 사회주택\* 공급 활성화 추진

\* 사회적 기업 등 사회적 경제주체에 의해 공급되는 임대주택으로, 저렴한 임대료, 안정적 거주기간 보장, 공동체 형성 등 사회적 가치 추구가 특징

- (공급계획) 토지임대부, 리츠형 및 매입임대 운영위탁 방식 등으로 年2,000호 이상 공급

\* (LH) 500호 이상(고양·세종시 등 토지임대부 300호, 매입임대주택 운영위탁 200호 등) (서울시) 1,500호 이상(세부계획 수립 중)

< '19년 사회주택 주요 공급예정지 >

구분	위치	주요내용
토지 임대부		<ul style="list-style-type: none"> <li>·세종시 아트빌리지내 블록형 단독주택 1필지</li> <li>·대지면적 6,716㎡</li> <li>·세대수 약 100호</li> <li>·문화예술 사회주택</li> </ul>
리츠형		<ul style="list-style-type: none"> <li>·평택고덕 점포겸용 12필지</li> <li>·대지면적 2,936㎡</li> <li>·세대수 60호</li> <li>·삼성전자 반도체 공장 연접</li> <li>·지하철 1호선 서정리역, SRT 지제역 인근</li> </ul>

- (공공성 확보) 공동체 활성화 등 사회적 가치 실현 및 공공성 확보를 위해 기금지원 심사기준\* 마련 및 자문위원회\*\* 구성·운영

\* (입주자격) 도시근로자 가구당 월평균소득 120% 이하 무주택자, 전체의 40% 이상을 취약계층에 공급  
(임대기간) 15년 이상, (임대료) 시세의 85% 이하로 하되, 소득 수준에 따라 탄력 적용

\*\* 사회적 가치 및 공공성 확보 여부 등에 대한 검토를 위해 사회적 경제, 재무, 부동산 금융, 도시계획 분야 외부전문가로 구성, 검토결과 적합 시 기금지원 심사 진행

- (기반구축) HUG 기금융자, 보증을 통한 자금조달 지원, 사회적 경제주체 역량제고를 위한 교육·컨설팅, 협의체 구성 등 추진

## <5> 빈집 활용 활성화를 통한 주거지원 강화

### 가. 빈집 활용 활성화를 위한 기반 마련

- (정보공유) 빈집 활용을 활성화하기 위하여 지자체별 빈집 실태조사\* 결과를 인터넷에 공개하는 '빈집정보은행' 도입('19.10)
  - \* '19.2월말 기준 전국 92개 시·군·구에서 실태조사 추진(완료 12, 진행 31, 협의 49)
- 지자체의 빈집 실태조사를 바탕으로 위치·상태·임대조건 등 빈집 정보를 공개하여 희망자가 빈집을 검색·활용할 수 있는 시스템 구축
- (빈집매칭) 도심 내 빈집을 찾아 빈집 활용을 희망하는 수요자와 연결해주는 '빈집 활용 플랫폼'을 시범구축('19.10)
  - 빈집을 공공이 매입하여 활용하는 기존 방식에서 벗어나 민간이 자율적으로 빈집을 활용할 수 있는 기반을 마련

#### < 빈집 활용 플랫폼(안) >

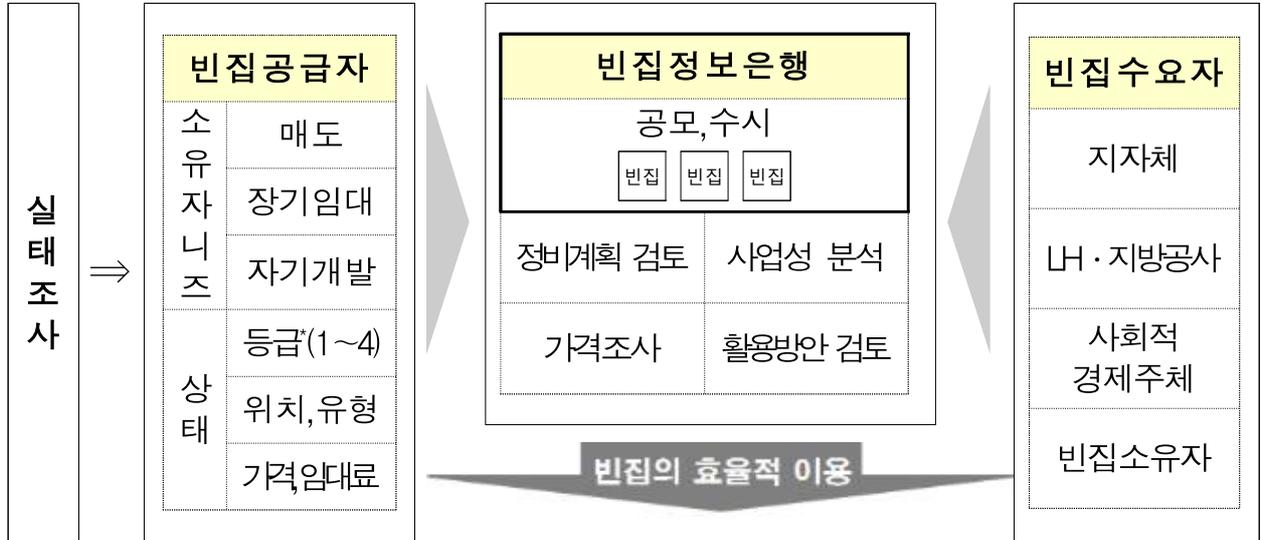
##### ◆ 개요

- (배경) 지속적인 빈집 증가에도 불구하고 주택수요와 공급 미스매치가 발생, 빈집을 수요자와 연결하는 시스템 필요
- (내용) 빈집 정보은행에 등록된 빈집 중 활용을 희망하는 소유자를 모집하여 효율적 이용방안을 도출, 활용할 수 있도록 하는 플랫폼
- (절차) 빈집 공급자의 신청 및 선정 → 빈집 수리 → 빈집 효율적 이용

##### ◆ 빈집의 효율적 이용 방안

- 지자체, LH, 지방공사 및 사회적경제주체 등이 정비계획 검토, 가격 조사 및 사업성분석 등 빈집 이용 솔루션을 받아 활용방안 모색

< 빈집매칭 플랫폼 운영 안 >



공공 시설	노유자	주차장	임대 주택	공적임대	청년	창업 시설	도시농업	소규모 정비 사업	자율주택 정비사업
	커뮤니티	공원		공공임대	신혼부부		청년· 시니어		가로주택 정비사업
	복지시설	텃밭		민간임대	쉐어 하우스		게스트 하우스		소규모 재건축사업

- \* (양호빈집) 개보수가 불필요하여 바로 임대가능한 빈집
- (일반빈집) 개보수가 필요하나 소유자가 개보수 의지·능력이 없는 빈집
- (폐가) 철거 또는 신축이 필요하나 소유자가 신축할 의지·능력이 없는 빈집

**나. 소규모 주거지 재생 활성화**

□ 소규모 정비사업 활성화를 위해 용적률 완화 등 인센티브 확대, 기금 융자 상환기간 연장, 일반분양분 매입지원\*('19.10)

\* 소규모 정비 임대리츠 운영을 통해 일반분양분 매입후 청년신혼부부주택으로 활용

○ 뉴딜 사업지 내 도로 정비, 생활 SOC 공급 등 주거환경개선을 소규모 정비사업과 연계 추진하여 집주인 참여 활성화('19.8)

## 2. 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리 공고화

### <1> 투기수요 차단 및 실수요 중심의 제도 운영

#### □ 시장 안정을 위한 맞춤형 관리

- '실수요자 중심 주택시장의 안정적 관리' 기초를 일관되게 유지
  - 과열 재현시 즉시 안정화 조치 시행
- 주택가격 동향조사 정확성 제고, 부동산 조기경보 시스템(EWS) 고도화 등을 통해 주택 시장상황에 대한 모니터링 강화
  - 표본 검증 강화 등 주택가격동향 조사 신뢰성 제고, 분석권역(4개→19개시·도) 및 예측시계 확대(3→6개월) 등 EWS 고도화 추진
- 지방 주택시장에 대해 지역별 모니터링을 강화하고, 필요시 공급조절 차원의 미분양 관리지역\* 제도 개선 검토
  - \* 주택도시보증공사가 미분양 과다 발생지역을 지정, 분양보증 심사 강화
- 임차인의 보증금 회수리스크 여부도 지역별로 상세히 모니터링 하면서, 임차인 피해가 발생하지 않도록 대응 검토

#### □ 양질의 저렴한 주택공급 확대 및 정주여건 개선

- 1, 2차 수도권 주택공급 계획('18.9.21일, 12.19일)에서 발표한 58곳 19만호에 대해 지구지정, 주택사업승인 등 절차를 차질 없이 추진
  - \* 1차 발표 17곳 3.5만호, 2차 발표 41곳 15.5만호
- 대규모/중규모 택지는 연내 지구지정을 완료하고, 소규모 택지는 순차적으로 주택사업승인 등 절차 진행

- 잔여 물량 공급방안은 '19.6월까지 확정
- 신규 대규모 택지(100만m<sup>2</sup> 이상)에 대해 광역교통개선, 일자리 및 보육시설 확대, 지자체 참여 등을 통해 입주자의 삶의 질 개선
  - 입주시 교통 불편이 없도록 지구지정 제안 시 교통대책을 수립
  - 충분한 자족용지를 확보하여 자족도시로 조성
  - 국공립 유치원 100% 공급, 미세먼지 저감 수소버스 BRT 공급

☞ 지구별 TF를 운영하여 상반기 중 교통대책, 개발구상을 구체화

< 신규 대규모 택지 개요 >



\* 자족용지비율은 가처분면적 대비

- 대토보상 활성화를 위해 선택범위 확대\* 및 토지이용계획 상 우량 블록 등 주민 선호도를 고려하여 대토 대상지역 확정

\* (현행) 당해 사업지구에 조성한 토지로 한정

(개선) 사업자가 사업 중인 동일 또는 인접한 시·군·구내 사업지구까지 확대

- 대토보상 선택시 대토 가능면적 확정 등을 통해 불확실성을 축소 하고, 대토리츠\* 활성화 등을 통해 주민 참여형 개발 추진

\* 대토 보상자들이 리츠에 출자 → 리츠사업자가 공동주택 등 개발

## □ 도시규제 개선, 소규모 정비 활성화를 통한 도심 내 공급 확대

- (도시규제 정비) '9.13 주택시장 안정대책'을 통해 발표한대로 지자체 도시 규제 개선을 통해 도심 내 주택공급 확대 추진

[ 참고 - 서울시 도시계획 조례 개정 사항('19.3.28) ]

- (상업지역) 비주거 의무비율 20~30% → 20% 일괄 하향 적용  
주거용 용적률 400% → 600%
- (준주거지역) 주거용 용적률 400% → 500%
- \* 상업지역과 준주거지역의 완화된 용적률의 1/2는 임대주택으로 공급

- (소규모 정비 활성화) 공적임대 공급 또는 기반시설 설치 시 인센티브 개선, 사업대상 확대 등을 통해 노후지 정비를 통한 주택공급 확대

\* 세대수 20% 이상 공적임대 공급 시 법적 상한까지 용적률 부여, 기반시설 설치 시 용적률 인센티브, 자율주택정비사업 대상에 연립주택 포함 등

## □ 공시가격 불형평성 개선

- (정확성 개선) 거래사례 및 감정평가 선례 등의 분석을 통해 정확한 시세를 파악\*하고 심사절차를 강화

\* 조사자가 공정하고 정확한 공시가격을 산정하지 못하고 단순히 전년도 공시가격을 기준으로 소폭 조정해왔던 불합리한 관행 개선

- (불형평성 개선) 최근 가격이 급등했거나 상대적으로 시세와 격차가 컸던 유형 및 가격대의 부동산을 중심으로 현실화율\* 제고

\* '18년 기준 현실화율 : (단독주택) 51.8%, (토지) 62.6%, (공동주택) 68.1%

- 서민 부담을 감안하여 상대적으로 고가 부동산에 비해 현실화율이 높았던 중저가 부동산에 대해서는 점진적으로 현실화 추진

- (과급효과 최소화) 공시가격 변동이 복지제도에 미치는 영향은 관계부처 T/F\* 등을 통해 면밀히 분석하여 서민부담 최소화 추진

\* '18.11월부터 복지부·교육부·행안부 등 범부처 T/F를 구성·운영 중

## □ 실수요자 중심의 주택공급제도 운영

- (공공관리 강화) 청약 시스템 운영기관을 금융결제원 → 한국감정원으로 변경하고, 개선된 청약시스템을 개발·운영 시작('19.10)
  - 청약접수 이전 입주자자격, 재당첨 제한, 공급순위 등 검증체계 구축을 통해 사용자 편의제고 및 부적격당첨자 예방
- (투기수요 차단) 전매제한, 부정당첨 의심 여부 등을 확인 가능한 공시체계 구축 및 불법전매·공급질서 교란자 계약취소 의무화('19.12)
  - 청약시장 과열·침체 및 공급질서 교란행위 발생 징후 포착을 위한 상시 모니터링 및 공급질서 교란행위 신고센터 운영
- (청약통계 제공) 입주자 저축, 당첨가점(최저, 최고, 평균) 정보와 더불어 단지별 무주택 비율, 무주택기간 및 부양가족수 등 추가 제공('19.12)

## □ 분양가상한제의 내실있는 운영 기반 마련

- (분양가 심사 강화) 분양가심사위원회 위원의 전문성이 강화될 수 있도록 자격요건을 개선\*하고 위원회 사전검토 기간 확대(2→7일)
  - \* 건설공사비 관련 연구실적 또는 공사비 산정업무 5년 이상 종사자를 의무 포함, 전기·기계 전문가, 건축학과·건축공학과 교수 등 추가(주택법시행령, '19.12)
  - 분양가심사위원회가 택지공급기관(LH·SH 등)에 택지비 가산비의 적정성에 대한 의견을 요청할 수 있는 근거 마련(분양가산정규칙, '19.9)
- (택지비·건축비 가산비 개선) 택지대금 기간이자의 PF 대출 가산금리를 현행 여건이 반영되도록 하고 기간이자 인정기간도 합리적 조정
  - 지상공원형 아파트, 택배 증가 등에 맞춰 지하주차장 차로 높이 상향(2.3→2.7m)에 대한 건축비 가산비 인정 명확화 등(분양가산정규칙, '19.9)

## <2> 주택시장 질서 확립 및 소비자 보호 강화

### □ 거래단계별 시장질서 확립

- (가격담합 방지) 집주인, 공인중개사 등의 집값담합, 시세조종 행위를 금지하고 위반 시 처벌하기 위한 공인중개사법 개정\* 추진

\* '18.10 발의된 공인중개사법 개정안(윤호중 의원안, 박재호 의원안) 통과 추진

- 위법행위의 구체적 판단기준을 마련하고, 단속 실효성 확보를 위해 신고포상제 도입도 추진(법 개정안 발의)
- 집값담합 신고센터('18.10 감정원 내 설치)의 업무범위와 조사·처리 절차도 구체화하여 효과적인 담합행위 제재 기반 구축
- (실거래 신고) 실거래 신고 기간 단축(60→30일, 부동산 거래신고법 개정)을 통해 실거래 정보의 정확성 확보
  - 국토부에 실거래 직접 조사권한을 부여하여 업다운계약, 편법증여 등 실거래 관련 조사 강화
  - 조사 실무를 위해 감정원 등 전문기관에 조사업무 위탁, 감정원 내 조사전담팀 신설 등 추진
  - 실거래 공개기관(국토부, 서울, 인천, 경기) 간 공개정보 차이로 인한 혼란 방지를 위해 단일한 공개기준 마련·공개
- (조사체계 구축) 실거래신고 후 관리 → '매물 단계'부터 공공에서 시스템을 통해 통합 관리(중장기)할 수 있는 방안 마련\*
  - 매물 ~ 등기까지 거래 전 과정에 대해 의심거래건을 지속적으로 추적하여 관리 가능토록 추진

\* '19년 전문가 연구검토를 통해 중장기적 관리 방안 마련

## □ 거래단계별 소비자 보호 강화

- (개발·분양단계) 오피스텔 등 분양 시 공모 절차 구체화(예: 공모 기간 및 추첨일 등), 숙박시설에 대해 분양신고 대상 확대\*

\* 예시 : (현행) 3천㎡이상 선분양 시만 분양신고 대상 → (개선) 30일 이상인 경우까지 확대

- (매물등록단계) 부동산 허위매물에 대한 금지·제재 입법화, 온라인 부동산 광고 모니터링기관 지정, 판단기준, 조사방법 구체화

\* 현재 실시 중인 인터넷정책자율기구를 통한 허위매물 관리 및 정화활동도 지속적 독려

- (중개단계) 중개보수에 대한 사전협의 유도를 위해 법정요율과 실제 협의금액을 기재토록 중개대상물 확인설명서 개정(중개사법 시행규칙)

- 단체 미가입자와의 공동중개 제한 등에 대한 금지·처벌조항 마련

- (전자계약) LH 등 공공부문에 대해 전자계약을 단계적으로 의무화

### < 거래 단계별 개선 방안 >

단계	매물등록 → 계약 → 거래신고 → 등기		
		60일	잔금 지급 후 60일
개선 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가격 담합 제재                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 담합 행위 금지·처벌</li> <li>- 기관합동 현장 조사</li> <li>- 담합신고센터 운영</li> </ul> </li> <li>• 허위 매물 규제                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부당 광고 금지·제재</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계약 허위신고 금지·처벌</li> <li>• 주요 급등 단지 조사 강화</li> <li>• 국토부 직접 조사 권한 신설                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 감정원을 전문 조사기관으로 지정</li> </ul> </li> <li>• 신고기한 단축</li> <li>• 전자계약 활성화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해제 신고 의무화</li> <li>• 등기 시스템 연계 강화</li> <li>• 해제 신고 건, 미등기건 조사 강화</li> </ul>
	중장기	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산 매물정보 관리 강화 (인터넷포털 등의 매물정보를 공공에서 통합관리)</li> <li>• 감정원의 시장 감독 기능 강화(상시, 거래 건별 조사)</li> </ul>	

### <3> 정비사업 등의 공공성·투명성 제고

#### 가. 정비사업 공공성 강화

- (주민보호 강화) 정보제공 등을 강화하여 불필요한 분쟁을 예방
  - 정비계획 수립 시 주민 부담사항을 포함토록 하면 주민들이 자신의 부담을 사전에 인지 후 추진위 구성 등 사업추진 여부를 결정
  - 관리처분계획 수립 전 사업시행자, 세입자, 전문가, 공공 등이 참여하는 협의체 구성을 의무화하여 충분한 협의를 보장
- (임대주택 확대) 조례에 위임된 임대주택 의무비율 상한을 상향 조정하고, 공공임대로 활용을 강화
  - 임대주택 의무비율 상한을 상향하고, 구역특성(주택수급상황 등)도 고려하여 비율을 추가부여 할 수 있도록 개선

#### < 재개발 임대주택 의무비율 개선(안) >

	서울	경기·인천	지방	추가부과
현행	10~15%	5~15%	5~12%	세입자수 과다 시 5%p 범위
개선	10~20%	5~20%	현행 유지	주택수급안정 등 구역특성에 따라 10%p 범위

- 재개발사업의 공익성을 고려하여 임대주택을 공공임대로 활용토록 하고, 임대기간·임대료 제한 등 여러 공적의무를 부여
- ‘공공지원민간임대주택 연계형 정비사업’ 추진 시 재정착임대주택\* 공급을 확대하여 기존 주민의 재정착을 지원

\* 공공임대리츠(기금 출자)가 조합원 계약포기 물량 및 일반분양물량 일부를 매입하여 정비구역 내 기존주민 및 취약계층에 공공임대로 공급

- (강제퇴거 제한) 동절기에는 건축물 철거 뿐 아니라 기존 점유자의 퇴거조치도 제한할 수 있도록 하여 거주자의 주거권 보호

## 나. 정비사업 투명성 강화

- (초기비리 근절) 정비사업전문관리업자가 이권선점을 위한 사전 통로로 활용되는 것을 차단하기 위해 정비업자의 업무범위 명확화
  - 추진위에서 선정한 정비업자의 업무범위를 조합설립 준비로 한정
  - 정비업자가 추진위·조합에 운영비를 대여하는 것을 제한하여 정비업자에 대한 의존도를 최소화
- (처벌 강화) 시공사 수주비리가 반복되는 경우 정비사업 참여를 제한하고, 정비업자 선정비리도 형사처벌外 입찰무효 등 처벌 강화
  - 시공사 수주비리에 3진 아웃제를 도입하는 등 입찰비리를 반복하는 건설업체에 대하여 처벌을 대폭 강화
  - 정비업자 선정과정에서 금품수수 시에도 기존 형사처벌 외에 해당 입찰을 무효로 하고, 입찰 과정에서 개별홍보 시 처벌도 강화
- (견제·감시 강화) 공사비 검증, 전문조합관리인 확대 등을 통해 시공사·조합에 대한 조합원의 견제·감시역할을 강화
  - 시공사·조합의 공사비 증액요구에 대하여 공사비 검증을 의무화 하여 무분별한 공사비 증액으로 인한 조합원 피해를 방지
  - 조합원 과반수 요청 시 전문조합관리인을 선정토록 하고, 조합임원 권리 사항(보수·재신임절차 등) 변경 시 총회를 개최하여 조합원 의사를 반영
- (관리·감독 강화) 조합점검 매뉴얼을 마련하여 지자체 조합운영 실태점검을 확대하고, 정비사업 정보시스템을 구축·정보제공 확대

## 다. 지역주택조합 관리·감독 강화

### □ 조합 설립 前 관리감독 강화

- 조합원 거주요건\*, 발기인의 자격 및 조합원 모집 요건 강화\*\*, 주택조합 중복가입 금지

\* (현행) 동일 광역생활권, 거주 6개월 → (변경) 동일 시·군(연접 포함), 거주 1년

\*\* (현행) 토지확보 관련 규제 없음 → (변경) 토지 사용권원 50% 이상 확보

- 조합원 모집 관련 준수사항 및 계약내용의 사전 설명의무 신설, 일정기간 이내 가입신청 철회 및 납입금 환급 조치
- 업무대행자의 자본금 요건 신설, 자금보관 업무를 제3자인 신탁업자에게 위탁운영 의무화

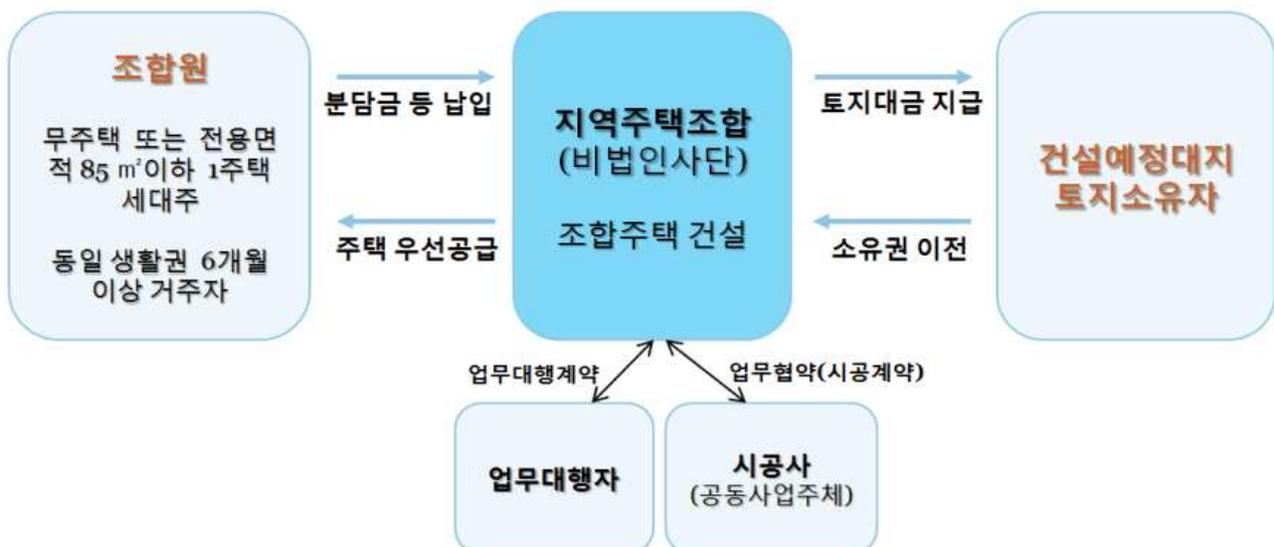
### □ 조합운영의 투명성 및 안정성 제고

- 조합설립인가 요건 강화\*

\* 주택조합설립인가 : 토지 사용권원 80%(기존) + 토지 소유권 30% 이상(신설)

- 주택조합의 사업 추진실적의 보고 및 공개 의무화, 주택조합의 해산절차 마련, 회계서류 보관 의무화

[지역주택조합 개념도]

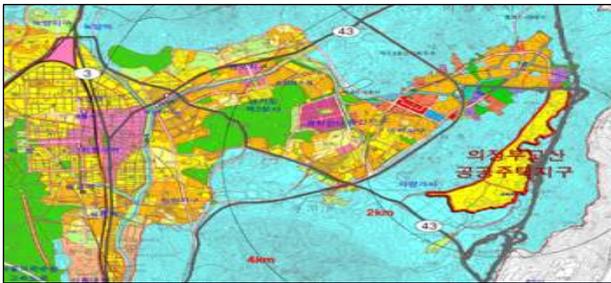


## <4> 후분양 활성화 등 공급방식 다양화를 통한 소비자 선택권 보장

### 가. 공급방식 다양화

#### □ 완전 준공 후 분양 시범사업 실시

- 수도권 지구 중 기착공(18.9월)한 의정부고산 1,331호(60㎡ 이하)를 시범단지로 선정하여 준공 후 입주자 모집 (20.12월 예정)
- 청약접수 시에는 개별 동호수 확정 전이므로 동별·층별 일부 견본세대를 공개, 평면 및 마감재를 확인



지구 위치



단지 배치 조감도

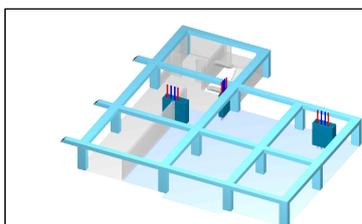
- 입주자 선호도 등 시범사업 성과 분석을 통해 후분양 제도 개선 등에 활용 검토

#### □ 소비자 선택 강화형 주택 시범사업 실시

- ‘골조분양’ 개념을 도입하여 평면과 인테리어 선택이 가능한 소비자 선택 강화형 주택 시범사업 추진

\* 평면구조 외 주요 마감재(주방가구, 타일, 벽지, 바닥재 등)에 대한 선택 옵션 제공

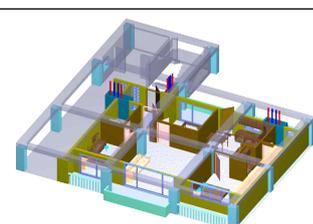
- '19.하반기 중 성남고등 132호 입주자 모집 예정 (선분양)



골조+다양한 평면 제시



평면선택 및 내부공사



완성주택

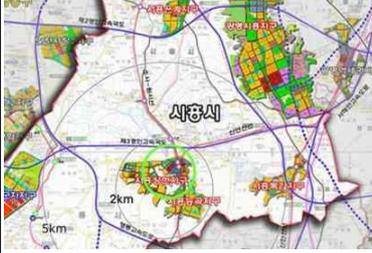
## 나. '19년도 후분양 공급계획

### ① 공공부문 후분양 단계적 확대

#### □ 공공부문 후분양 계획

- '19년도 LH 2개 단지, SH 1개 단지를 후분양으로 공급하여 공공부문 후분양 활성화 계획을 차질 없이 이행
- '22년까지 공공분양(신혼희망타운, 주거환경개선사업 제외) 물량의 70%까지 단계적으로 후분양 공급 확대

#### □ '19년도 후분양 공급단지

	단지	세대수	분양시기	단지 위치	조감도
1	시흥 장현 (LH)	614호	'19.12		
2	춘천 우두 (LH)	979호	'19.9		
3	고덕 강일 (SH)	642호	'19.8		

\* 공급단지, 일정 등은 변경될 수 있음

## ② 인센티브를 통한 민간부문 후분양 단계적 확대

### □ 후분양 조건부 공공택지 우선공급

- '18년(4개) 대비 2.5배 많은 10개 택지를 후분양 조건으로 우선 공급

< '19년 후분양 조건부 우선공급 공공택지 >

	지구명	공급시기	세대수	면적
1	안성 아양	'19.4	288호	17,100㎡
2	파주 운정3 ①	'19.4	778호	57,484㎡
3	양주 회천	'19.5	526호	30,201㎡
4	화성 태안3	'19.5	650호	48,939㎡
5	화성 동탄2	'19.9	589호	51,863㎡
6	파주 운정3 ②	'19.9	528호	31,149㎡
7	인천 검단	'19.10	1,110호	59,555㎡
8	평택 고덕 ①	'19.11	1,499호	68,783㎡
9	평택 고덕 ②	'19.11	431호	27,692㎡
10	평택 고덕 ③	'19.11	703호	47,733㎡

\* 공급택지 지구, 공급시기, 세대수, 면적 등은 변경될 수 있음

### □ 보증대출 등 후분양 금융 인센티브 지속 지원

- 지원규모가 확대되고, 지원조건이 완화된 후분양 기금대출, HUG 후분양 대출보증 지원 지속

\* (후분양대출) 한도 8천만원~1.1억, 금리 민간 3.6~3.8%, 공공 3.1~3.3%  
 (후분양보증) 분양가의 70%까지 보증, 보증요율 0.422~0.836%, 표준형 PF보증

- 제도 운영상황을 모니터링하면서, 필요시 추가적인 제도개선도 검토

### 3. 임대인과 임차인이 공존하는 공정한 임대차시장 조성

#### <1> 등록임대사업자 관리 강화 등 공공성 제고

- 임대료 증액규제·매각제한 등 등록임대 관련 공적의무 이행과 종부세·임대소득세·취득세 등 세제혜택 연계('19.6, 세제 법령 개정)
  - (종부세·임대소득세) 양도세와 동일하게 임대료 증액제한 요건 준수 여부를 확인하여, 요건 준수시 세제 혜택 부여
    - \* 임대등록시스템(렌트홈)에서 임대차계약 신고확인서를 발급하여 임대기간 중의 임대료 변동 이력을 명확히 확인토록 개정(민간임대주택법 시행규칙)
  - (취득세) 재산세와 동일하게 임대기간 미준수·임대료 증액 제한 미준수 등으로 등록 말소된 주택에 대해 사후 추징
- 등록임대주택의 임대 의무기간 및 임대료 증액 기준을 준수해야 함을 등기부등본에 부기등기('19.3, 민간임대주택법 개정안 발의)
  - 신규 등록분에 대해서는 법령개정 이후 즉시 의무를 부여하고, 기존 등록주택에 대해서는 일정기간(2년)내에 부기등기 의무화
  - 위반시 과태료(5백만원 이하) 규정을 신설하고, 임대차 계약신고 의무와 연계하여 부기등기 이행여부 관리
- 임대사업자의 핵심 의무사항 위반시 과태료 상향 등 과태료 부과 기준을 합리적으로 조정('19.3, 민간임대주택법 개정안 국회 상정)
  - 등록임대에 본인이 거주하거나, 임대 의무기간 내 양도금지 위반, 임대료 인상제한 등 의무 위반시 과태료 상향(현행 1천만원)
  - 임대주택 양도시 신고 지연·불이행 등과 같은 경미한 행정절차 위반시 과태료 인하(현행 1천만원)

## <2> 임차인 보호 강화 및 정보 인프라 개선

### □ 전세보증금 반환보증 활성화

- 보다 많은 임차인이 전세보증금 반환보증에 가입할 수 있도록 모바일·인터넷을 활용한 비대면 가입 활성화 등 접근성 제고
- HUG의 모바일 반환보증 가입 시스템을 개발·운영하고, 모바일로 가입 시 할인혜택 신설
- 인터넷·모바일 가입시 가입 대상자가 직접 입력해야 하는 정보를 최소화하여 이용자 편의성 제고
- \* 임차인은 임대차 기본정보(계약기간, 보증금, 주소 등) 위주로 입력, 선순위 채권(담보물권, 선순위 임차보증금 등)은 HUG에서 입력
- 모바일 채권양도승낙, 환불 보증료 조회 서비스 도입 등도 추진

### □ 임대차 정보 인프라 고도화

- 건축물 정보, 소유자 정보 및 임대차 정보 보완\*을 통해 정보의 품질이 개선될 수 있도록 주택임대차정보시스템(RHMS) 데이터를 고도화하고,
- \* (건축물 정보) 상가주택 등 기타용도 주택 보완  
(소유자 정보) 분양권·입주권 소유자 정보 보완  
(임대차 정보) 임대주택 등록 정보와의 매칭률 향상
- 정책 수요에 부합하는 통계개발과 대국민 서비스를 위한 GIS 활용 시각화 시스템 구현 등도 지속 추진

### □ 임차인 보호제도 기반 확충

- 법무부 등 관계기관 협의를 통해 「주택임대차보호법」 공동소관 조속 완료 및 임차인 중심의 임대차 제도 개선 추진
- \* 「상가임대차보호법」 공동소관도 조속 추진

## 4. 고품질의 편안한 주거환경 조성

### <1> 공동주택 품질 제고

#### □ 하자관리체계 내실화 등 공동주택 품질 확보

- (사전방문 제도화) 입주자 사전방문제도를 법제화하고, 입주자 지적사항에 대한 사업주체의 조치결과 확인서 제공 의무화
- (품질관리 강화) 광역자치단체 등에 공동주택 품질점검단 신설 및 사용검사 전 부실시공·하자에 대해 시정명령·과태료 부과
  - 시공 과정에서 적정품질 확보를 위해 주택건설공사 공정관리 강화(공종별 예정공사기간 준수 및 감리 역할 강화) 추진
- (기준 정비) 하자판정기준 정비(법원판례 등 반영) 및 하자판정기준 적용 대상을 하심위에서 사업주체·보증기관까지 확대

#### □ 국민체감 주거환경 개선 : 주택건설기준 정비

- (실내공기질 개선) 라돈 등 유해가스의 신속한 실외 배출을 위해 공동주택 맞춤형 환기성능연구 및 주택건설기준에 반영 검토
- (전기차 충전시설 확대) 전기차 보급률 증가에 맞춰 공동주택 내 충전 콘센트 확충\* 및 충전 관련 시설 기준(도전 방지) 정비

\* (현행) 500세대 이상 공동주택 대상 주차대수 2% 이상 콘센트 설치

(개선) 전체 사업계획승인 공동주택 대상 주차대수 4% 이상 콘센트 설치

- (실외기실 설치기준) 실외기실 별도 구획화 등 실외기실 관련 구체적 기준\*을 마련하여 입주자 불편 예방 및 분쟁 최소화

\* 예) 실외기실 출입문 설치방식, 최소 규격, 세대 내 배관설치 공간 안내 등

- (미화원 등 휴게시설 마련) 건설 시점에 관리사무소 내 휴게시설 설치를 의무화하여 휴게시설 설치에 대한 불필요한 갈등\* 예방

\* 산업안전보건기준에 관한 규칙 상 근로자 휴게시설 설치가 의무화되었으나, 설치의무자가 고용주로서 입주민이 사후에 설치 시 비용·절차 등 문제 발생

## <2> 건전한 공동주택 관리여건 조성

### □ 공동주택 관리사각지대 해소

- (혼합주택 관리지침) 분양·임대 혼합단지 관리사항 결정에 적용되는 공동결정방법 관리지침을 마련하여 구성원 간 갈등 예방

\* (現) 기준 없이 임대인과 임대사업자 간 합의로 결정 중으로 분쟁 빈번  
(改) 지침으로 관리업자선정, 관리비·장충금집행 등 의사결정절차·방법 규정

- (분쟁조정 강화) 분쟁의 조기 해결을 위해 분쟁조정위원회의 사전 합의, 권고·조정기능 활용도 제고 검토(현재는 대부분 소송으로 해결)

### □ 공동주택 관리비 투명성 강화

- (외부회계감사제도 개선) 감사품질제고, 감사결과 공개 및 활용 등 외부회계 감사제도 개선방안 마련 및 추진

- 외부회계 감사인 대상 감사 전 사전교육을 의무화하고, 공동주택 회계감사 시 재무제표 외 확인사항을 규정한 체크리스트 마련

- 외부회계감사결과를 공개제도\*를 개선하고, 지자체에서 감사결과 모니터링 등을 진행토록 하여 관리비 관련 관리·감독 강화

\* 외부회계감사결과 동별 게시판 의무공개 및 외부회계감사결과 K-apt 상 공개주체를 관리주체에서 해당 감사인으로 변경

- (장기수선제도 개선) 공사항목, 수선주기 조정 및 표준화된 모형 개발을 통해 적정한 장기수선계획 수립 및 장충금 적립 유도

### <3> 미래형 주택 활성화

- (제로에너지주택) 고성능 적정가격 건축자재 개발\* 및 소형주택의 패시브 수준 의무화('19.7)로 주택 에너지 비용 절감을 추진

\* 열관류율, 열전도율, 내화성 등 고성능과 가격경쟁력을 갖춘 '제로에너지 주택 활성화를 위한 고성능·적정비용 건축자재 개발' R&D 추진('18.4~'21.12)

- 공공임대주택 제로에너지 주택 도입방안 마련\*을 통해 주거취약 계층 등까지 제로에너지 주택 보급 확대 기반 마련

\* "공동주택 에너지 자립수준향상방안 연구" 등을 통해 진행(LHI, '18.10~'19.8)

- (스마트홈) 헬스케어기술 적용 스마트홈 실증단지(300세대) 기술개발 및 무선통신 원활화 및 사이버보안 강화 등 관련 고시 개정 추진

\* 'AAL 기반 스마트 공동주택 헬스케어 기술 및 실증모델개발 R&D'를 통해 안성아양, 대구연경, 군산신역세권 등 실증에 동의한 약 300세대에 실증('20~'21)

- 관계 부처(국토부·산업부·과기부) 합동 실무협의체 운영을 통해 "지능형 홈네트워크 설비설치 및 기술기준" 개정 추진

- (장수명주택) 장수명주택 조성효과 홍보\*, 공공부분 '양호' 등급 이상 장수명주택 적용 강화로 민간부문 장수명주택 활성화 추진

\* 실증단지(세종시 2-1생활권 M3블록) 내 성능실험관 운영 : 공간 가변성이 우수한 라멘구조, Life-style별 다양한 평면구성 등 총 6세대(5년) 공개('19.9)

- (모듈러주택) 저층 및 중·고층 주택 기술 검증을 위한 실증단지 조성\* 및 LH 공공물량 확보\*\* 등을 통해 활성화 기반 마련

\* 5층이하 실증단지 준공('19.하), 13층이상 실증사업 부지공모 및 설계착수('19.상)

\*\* LH 공공임대주택, 공공실버주택 등 건설 시 모듈러 활용

**◆ 포용적 주거복지 성과의 본격 확산**

<b>맞춤형 주거지원</b>	가. (신혼부부) 신혼부부 공적임대 4.6만호 공급, 신혼희망타운 1만호 공급 나. (청년) 공적임대 5.3만실(4.1만호) 공급, 희망상가를 통한 창업공간 지원 다. (고령층) 복지서비스 연계 건설형 임대 5천호, 매입·전세임대 4천호 공급
<b>취약계층 주거지원</b>	① 저소득 취약계층 공적임대 8.0만호 공급 ② 쪽방, 고시원 등 비주택 거주가구 지원 강화 ③ 주거급여 지원 대상(110만가구) 및 지원금액(중위소득 44%) 확대
<b>주거금융 지원강화</b>	① 주택구입자금 10만호, 전월세자금 16만호 등 26만호 지원 ② 기금대출에 자산심사 기준 도입 및 대출절차 간소화
<b>주거복지 기반구축</b>	① 신규 건설형 공임주택 유형통합 모델 마련, 대기자 명부 개선 등 공공임대 공급제도 개선 ② 주거복지 서비스체계 개선 ③ 사회주택 공급 활성화
<b>빈집활용 활성화</b>	① 빈집정보은행, 빈집매칭 플랫폼 시범구축 등 빈집 활용 활성화 ② 주거지 재생사업 활성화

**◆ 실수요자 중심의 주택시장 안정적 관리 공고화**

<b>투기수요 차단</b>	① 실수요 중심의 안정적 시장관리 지속 및 맞춤형 모니터링·대응 강화 ② 30만호 신규 공공택지 공급 및 도심 내 공급 확대 ③ 공시가격 불형평성 개선 ④ 실수요 중심 주택공급제도 개선 및 분양가 상한제의 내실 있는 운영
<b>주택시장 질서확립</b>	① 거래단계별 시장질서 확립 및 소비자 보호 강화
<b>정비사업 공공성 강화</b>	① 정비업자 관리 및 처벌 강화 및 재개발 등 정비사업 공공성·투명성 강화 ② 지역주택조합 관리·감독 강화
<b>후분양 활성화</b>	① 준공 후 분양, 소비자 선택강화형 시범사업 등 소비자 선택권 보장 ② 공공부문 후분양 3개단지, 후분양 조건부 공공택지 10개소 우선 공급

**◆ 임대인과 임차인이 공존하는 공정한 임대차시장 조성**

<b>등록임대 관리강화</b>	① 등록임대 의무이행과 세제혜택 연계 ② 등록임대 부기등기 및 의무위반시 처벌 강화
<b>임차인 보호강화</b>	① 비대면 가입 등 전세보증금 반환보증 활성화 ② 임대차 정보인프라 고도화 ③ 「주임법」 공동소관 등 임차인 보호기반 확충

**◆ 고품질의 편안한 주거환경 조성**

<b>공동주택 품질제고</b>	① 하자관리체계 내실화 등 공동주택 품질 확보 ② 실내 공기질 개선, 주차장 기준 정비 등 국민체감 주거환경 개선
<b>공동주택 관리 개선</b>	① 혼합주택단지 제도개선을 통한 관리사각지대 해소 ② 외부회계감사제도 개선, 장기수선제도 개선 등 관리비 투명성 강화
<b>미래형 주택 활성화</b>	① 제로에너지 주택, 스마트홈, 장수명 주택, 모듈러 주택 등 미래형 주택 활성화 기반 마련