

르엘 신반포 청약 Q&A

※ 청약 Q&A는 르엘 신반포 청약 기준으로 작성되었습니다. 본 아파트 청약시에만 참고하시기 바랍니다.

※ 르엘 신반포는 수도권 과밀억제권역, 투기지역, 투기과열지구 및 청약과열지역에서 공급하는 분양가 상한제 미착용 민영아파트입니다.

Q. 청약신청 방법은?

A. 2020년 02월 01일부터 주택청약업무의 수행기관인 금융결제원의 “아파트투유”에서 한국감정원의 “청약홈(www.applyhome.co.kr)”으로 이전되었습니다.

PC 청약시 ▶▶ 청약홈 홈페이지(www.applyhome.co.kr) 접속 → 공인인증서를 통한 로그인 → 「청약신청」 → 「APT 청약신청」 → 청약자격 등 입력 → 청약완료

스마트폰 청약시 ▶▶ 스마트폰앱(구글플레이스토어에서 “청약홈” 검색) 접속 → 공인인증서를 통한 로그인 → 「청약신청」 → 「APT 청약신청」 → 청약자격 등 입력 → 청약완료

※ 인터넷 청약 절차에 대한 보다 자세한 사항은 “청약홈” 홈페이지(www.applyhome.co.kr)에서 운영하는 “청약가상체험”을 활용하시기 바랍니다.

Q. 청약가점제란?

A. 가점제 항목에 대하여 산정한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하는 방식을 말합니다.

- 무주택기간: 최대 32점 (1년미만~15년이상)
- 부양가족수: 최대 35점 (0~6명)
- 입주자저축(청약통장) 가입기간: 최대 17점 (6개월미만~15년 이상)

Q. 르엘신반포 가점제, 추첨제 비율은?

A. 르엘신반포는 투기과열지구로서 85㎡이하는 가점제 100%, 85㎡초과는 가점제 50% 및 추첨제50%의 비율로 선정합니다.

구분	54타입	59타입	84A타입	84B타입	100타입
가점제	100%	100%	100%	100%	50%
추첨제	-	-	-	-	※ 50%

※ 추첨제 공급시 무주택자 우선공급
- 75% 무주택자 우선공급
- 25% 무주택자+1주택 처분 서약자(기존 주택처분 조건을 이행하지 않는 경우 공급계약이 취소됨)

Q. 청약통장이란?

A. 청약통장(입주자저축)은 주택법에 따라 주택을 공급받으려는 자에게 입주금의 일부나 전부를 저축하도록 하는 제도입니다.

- 주택청약종합저축: 청약저축에 청약예금의 기능을 묶은 청약통장이며, 국민주택과 민영주택에 모두 청약신청 할 수 있습니다.
- 청약저축: 국민주택에 청약신청하기 위한 저축입니다.
- 청약예금, 청약부금: 민영주택에 청약신청 할 수 있는 청약통장입니다. 청약부금은 전용면적 85㎡이하의 민영주택에 청약신청 할 수 있으나, 2순위 자격으로 청약시 주택규모와 관계없이 청약신청이 가능합니다.

※ 2015년 9월 1일부터 청약저축, 청약예금, 청약부금의 신규가입이 중지되었습니다.
(주택청약종합저축으로만 신규 가입 가능)

Q. 과거 아파트 당첨사실이 있는데 청약통장에 신규 가입하면 1순위가 될 수 있나요?

A. 네. 1순위 청약신청자격이 되면 가능합니다.

- 다만, 아래에 해당하는 경우에는 일반공급 1순위 청약이 제한되므로 2순위로 청약해야 합니다.
- 세대주가 아닌자, 과거 5년 이내 다른 주택에 당첨된 자 및 세대에 속한 자, 2주택 이상을 소유한 자 및 세대에 속한 자

Q. 청약저축을 청약예금으로 전환할 경우 청약신청은 언제부터 가능한가요?

A. 청약저축을 청약예금으로 전환한 경우 청약은 바로 가능합니다.

다만, 르엘신반포의 최초 입주자모집공고일(2020. 03. 20.) 전일까지는 청약통장 종류를 전환하여야 합니다.

청약저축을 청약예금으로 전환시, 청약저축으로 재변경은 불가하오니 유의하시기 바랍니다.

Q. 다주택 소유자도 1순위로 청약신청 할 수 있나요?

A. 2주택이상을 소유한 자 및 세대에 속한자는 1순위에 청약할 수 없습니다.

Q. 당첨자 발표일이 서로 다른 아파트가 있을 경우 두 아파트에 모두 청약할 수 있나요?

A. 청약할 수 있습니다. 그러나 2개 이상의 아파트에 동시 당첨된 경우, 당첨자 발표일이 빠른 아파트의 당첨이 유효합니다.

Q. 1순위자가 해당 일자에 청약신청을 하지 못했습니다. 2순위 접수일자에 청약신청이 가능한가요?

A. 2순위 자격으로 청약신청이 가능합니다.

2순위 청약통장으로 입주자로 선정된 경우에도 계약체결 여부에 관계없이 당첨자로 관리되며, 당첨된 통장으로는 다른 주택에 청약할 수 없습니다.

Q. 비수도권 거주자도 청약신청이 가능한가요?

A. 청약신청할 수 없습니다. (단, 장기복무군인의 경우 예외적으로 신청 가능)

주택청약은 원칙적으로 거주지를 기준으로 ‘해당 주택건설지역(해당지역)’ 및 ‘인근지역(기타지역)’의 거주자만 청약신청할 수 있습니다.

르엘신반포는 해당지역에 거주하는 청약신청자에게 우선적으로 공급하고, 잔여세대가 있는 경우 기타지역에 거주하는 청약신청자에게 공급합니다.

※ 르엘신반포의 해당지역은 서울특별시이며, 인근지역은 인천광역시 및 경기도입니다.

Q. 무주택세대 구성원 정의 및 세대의 범위

A. 무주택 세대 구성원이란 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 ‘세대’의 구성원을 말합니다. (주택공급에 관한 규칙 제2조4호 참조) ※ 세대의 범위 (주택공급에 관한 규칙 제2조제2의3호 참조)

가. 주택공급신청자

나. 주택공급신청자의 배우자

다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함)으로서

주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람

라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함)으로서 주택공급신청자 또는

주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람

* 주택을 소유하고 있는 직계존속과 그 배우자는 가점제 항목의 부양가족으로 보지 않습니다.

* 부양가족 판단 시 직계비속은 미혼자녀와 부모가 모두 사망한 미혼의 손자녀인 경우에 한정하여 인정합니다.

* 입주자모집공고일 현재 만 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)이 주택(분양권 포함) 소유 시 무주택으로 인정되나, 만 60세 이상의 직계존속과 그 배우자(세대분리된 배우자 포함) 중 한명이라도 주택(분양권 포함)을 소유하고 있는 경우에는 둘다 부양가족에서 제외됩니다.

Q. 청약가점제에서 부양가족수의 산정 기준은?

A. 청약가점제에서 부양가족이란 입주자모집공고일 현재 청약신청자와 동일한 주민등록표등본에 기재된 세대원 중 아래의 경우에 해당됩니다. (배우자 분리세대인 경우 배우자와 동일한 주민등록표 등본에 기재된 세대원)

*직계존속(배우자의 직계존속 포함)

- 청약신청자가 세대주여야 하며 3인 이상 동일 주민등록표등본에 등재된 직계존속 배우자가 분리세대인 경우, 배우자가 세대주여야 하며 3년 이상 동일 주민등록표등본에 등재된 직계 존속

단, 직계존속 및 그 배우자 중 한명이라도 주택을 소유(분양권 등 포함)하고 있는 경우 부양가족으로 보지 않으며 주택공급에 관한 규칙 제53조6호를 제외한 나머지 호 중 어느 하나에 해당하는 경우는 부양가족으로 인정

*직계비속

- 자녀: 신청자와 동일한 주민등록표등본(배우자 분리세대인 경우, 배우자 등본을 포함)에 등재된 미혼자녀. 다만, 만 60세 이상인 자녀는 1년 이상 동일한 주민등록표 등본에 기재된 기간에 부양가족으로 인정 (혼인 중이거나 혼인한 적이 있는 자녀는 부양가족으로 보지 않음)

- 손자녀: 부모가 모두 사망한 경우 미혼인 손자녀

※ 외국인 직계존비속은 부양가족으로 인정되지 않으며, 해외 체류중인 경우에는 부양가족에서 제외

- 직계존속: 입주자모집공고일 기준 최근 3년 이내 계속하여 90일을 초과하여 체류한 경우

- 직계비속

30세 미만: 입주자모집공고일 현재 현재 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류한 경우

30세 이상: 입주자모집공고일 기준 최근 1년 이내 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류한 경우

Q. 혼자 계시는 장모님을 부양하고 있을 때, 부양가족에 포함되나요?

A. 가점제 청약시, 부양가족수는 ‘신청자 또는 배우자와 동일한 주민등록표등본에 기재된 직계존·비속이 기준’이며, 위 질문처럼 배우자의 직계존속(장모)과 주민등록표등본상 함께 등재된 기간이 3년이 넘으면 장모님도 부양가족으로 인정합니다.

다만, 직계존속과 직계존속의 배우자 중 한명이라도 주택을 소유(분양권 포함)하고 있는 경우에는 직계존속과 그 배우자 모두 부양가족으로 보지 않습니다. 이때 계부가 주택을 소유한 경우에도 그 배우자인 어머니도 부양가족에서 제외해야 합니다.

Q. 배우자와 세대분리하여 따로 살고 있습니다. 이 경우에 배우자가 부양가족에 포함되나요?

A. 배우자는 주민등록표등본상 분리 여부와 무관하게 부양가족에 포함됩니다.

Q. 미혼인 자녀가 본인과 주민등록표등본상 분리되어 있을 경우 부양가족수에 포함되나요?

A. 포함되지 않습니다.

미혼인 자녀라도 신청자와 동일한 주민등록표등본에 함께 등재되어 있어야 합니다.

(만30세 이상되는 미혼인 자녀일 경우는 입주자모집공고일 현재 1년이상 계속 등재되어 있어야 함)

Q. 부양가족수를 늘리려는 목적으로(배우자)부모의 주소지만 신청자의 주민등록표등본에 옮겨도 되나요?

A. 불법입니다.

위장전입(실제 거주하지 않고 주소지만 옮겨 놓은 행위)을 통해 입주자로 선정된 사실이 적발될 경우, 주택공급 일시 처분행위가 되어 주택법에 따라 당첨이 취소됨은 물론 3년 이하의 징역이나 3천만원 이하의 벌금에 처해지게 됩니다.

Q. 본인은 모친을 3년 이상 모시고 있는데, 세대분리된 계부가 주택을 소유하고 있습니다. 어머니가 본인의 부양가족에 포함되나요?

A. 부양가족에 포함되지 않습니다.

직계존속과 직계존속의 배우자 중 한명이라도 주택을 소유하고 있는 경우에는 직계존속과 그 배우자 모두 부양가족으로 보지 않습니다. 이때 계부가 주택을 소유한 경우에도 그 배우자인 어머니도 부양가족에서 제외해야 합니다.

Q. 청약가점제에서 무주택자 여부는?

A. 무주택자 여부를 판단하는 기준은 ‘본인 및 세대원’입니다.

이때 ‘세대원’이란 청약신청자 본인의 주민등록표등본(배우자 세대분리된 주민등록표등본에 등재된 경우 배우자의 주민등록표등본 포함)에 등재된 본인, 직계존속, 직계비속을 말합니다.

가점제에서 무주택자로 인정 받으려면 본인 및 위의 세대원 모두 주택소유 사실이 없어야 합니다.

다만, 만 60세 이상인 직계존속이 주택을 소유한 경우에는 청약신청자를 무주택자로 인정 합니다.

예시>>

청약자와 동일 주민등록표등본에 등재된 자 중	청약자의 무주택자 여부	비고
65세인 부친이 주택을 소유한 경우	무주택자	60세 이상 직계존속
58세인 시모가 주택을 소유한 경우	아님	-
형제자매 중 주택을 소유한 경우	무주택자	형제자매는 세대원에 해당하지 않음
배우자가 주택을 소유한 경우	아님	-
자녀가 주택을 소유한 경우	아님	-

Q. 청약가점제에서 무주택기간 산정방법은?

A. 무주택자에 대한 무주택기간은 청약신청자 본인 및 배우자를 기준으로 산정합니다.

청약신청자 및 배우자가	무주택기간	부터	까지
주택을 소유한 적이 없음	청약신청자가 만 30세 이전에 결혼한 경우	혼인신고일	입주자 모집 공고일
	청약신청자가 만 30세 이전에 결혼하지 않은 경우	만 30세가 된 날	
주택을 소유한 적이 있을때	청약신청자가 만 30세 이전에 결혼한 경우	무주택자가 된 날과 혼인신고일 중 늦은 날	무주택자가 된 날과 만 30세가 된 날 중 늦은 날
	청약신청자가 만 30세 이전에 결혼하지 않은 경우	무주택자가 된 날과 만 30세가 된 날 중 늦은 날	

※ 청약신청자의 배우자가 결혼 전 소유했다 처분한 주택은 제외하고 산정

Q. 청약신청자와 배우자가 각각 1채의 주택을 소유하다가 신청자는 4년전, 배우자는 1년전에 각각 주택을 처분한 경우, 신청자의 무주택기간은?

A. 무주택기간은 청약 신청자와 배우자를 기준으로 산정하므로 신청자의 무주택 기간이 4년이더라도 배우자의 무주택기간은 1년에 불과합니다. 따라서 신청자의 무주택기간은 1년이 됩니다.

Q. 현재 만35세입니다. 만25세에 결혼해서 만29세에 이혼했고, 만32세에 재혼했습니다. 재혼 후에는 부부 모두 계속 집이 없었는데 무주택 기간은 얼마나 인정 받나요?

A. 신청자 및 세대원이 무주택자에 해당할 경우 무주택기간은 본인과 배우자를 기준으로 하며, 현재 배우자가 혼인 전 주택을 소유했다 처분하더라도 신청자의 무주택기간에는 영향을 미치지 않습니다.

따라서 무주택기간은 최초 혼인신고일을 기준으로 10년(만25세부터 만35세)입니다.

만30세 전에 결혼한 경우 그 후 이혼했다 하더라도 최초 혼인신고일로부터 무주택 기간을 계산합니다.

Q. 만 30세 이후 무주택기간이 7년인 세대주로, 모친은 만 68세이며 3채의 아파트로 임대사업을 하고 있습니다. 본인은 무주택자에 해당하나요?

A. 가점제 청약시 무주택자에 해당합니다. 만60세 이상인 직계존속이 주택을 소유한 경우 청약신청자를 무주택자로 간주하므로 모친이 여러채의 주택을 소유하더라도 신청자 본인은 무주택자입니다.

Q. 만36세인 청약신청자로서 주택을 소유한 적이 없습니다. 배우자는 현재 만29세이며 배우자 소유의 주택을 혼인신고 전에 처분하고 지난해 결혼해 배우자의 무주택 기간은 1년입니다. 이 경우 청약신청자의 무주택 기간은?

A. 배우자의 무주택여부는 혼인신고일을 기준으로 합니다. 결혼전 배우자가 집을 매도하여 혼인신고일부터 무주택자이기 때문에 청약신청자의 무주택기간은 6년(만30세부터)입니다. 다만, 배우자 본인이 청약신청할 경우 배우자의 무주택기간은 1년이 됩니다.

Q. 만42세 청약신청자로서 주택을 소유한 적이 없습니다. 2년전 배우자가 다른 형제자매들과 함께 아파트를 공동으로 상속 받았다가 지난해 초 배우자의 지분을 팔았습니다. 무주택 기간은?

A. 상속 받은 공유지분을 처분하면 무주택으로 간주됩니다.

따라서 배우자가 상속 받은 아파트 지분 때문에 청약신청자의 무주택 기간은 줄어들지는 않습니다. 배우자가 그 외에 다른 주택을 소유한 적이 없다면 청약신청자의 무주택기간은 12년(만30세부터)입니다.

Q. 본인은 오피스텔을 다수 소유하고 있습니다. 유주택자인가요?

A. 오피스텔은 소유하더라도 “주택을 소유한 것”으로 보지 않습니다.

따라서 오피스텔(주거용 또는 업무용을 구분하지 아니함)을 여러 채 가지고 있다라도 무주택자로 간주합니다.

Q. 2005년 아파트에 당첨되었으나 계약을 포기한 적이 있고, 2010년에는 아파트에 당첨되어 계약하였으나 분양권을 타인에게 양도한 적이 있습니다. 해당 사실이 무주택기간에 영향을 미치나요?

A. 아파트에 당첨된 사실만으로 유주택자가 되지 않습니다.

따라서 무주택기간에 영향을 미치지 않습니다. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 해당일부터 주택을 소유한 것으로 봅니다.

- 2018. 12. 11 이후 모집공고, 관리처분계획(정비사업) 및 사업계획(지역주택조합) 승인 신청분 주택에 대한 분양권 등(분양권 및 입주권)을 갖고 있거나 분양권 등의 공유지분을 소유하고 있는 경우 : 공급계약 체결일

- 분양권 등(2018. 12. 10. 이전 공급분 포함)을 매수하는 경우 : 2018. 12. 11. 이후 매매잔금을 완납하는 날(실거래 신고일)

Q. 소형·저가 소유시 무주택 인정 여부는?

A. 소형·저가주택은 민영주택 일반공급시에만 무주택으로 인정되며, 입주자 모집공고일 현재 60㎡이하 주택 또는 분양권으로서 주택가격이 수도권 1억 3천만원 이하, 비수도권 8천만원 이하인 주택을 말합니다.

주택가격은 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에公示된 주택공시가격에 따르

입주자모집공고일 이전에 주택이 처분된 경우에는 처분일 이전에公示된 주택공시가격 중

처분일에 가장 가까운 날에公示된 주택공시가격을 주택가격으로 봅니다. (분양권 가격은 계약서 상의 공급가격으로 산정)

소형·저가주택을 공동명의로 보유한 경우 공동명의자 모두 주택을 소유하지 않은 것으로 보며,

2억 이상 보유시에는 주택을 소유한 것으로 봅니다.