

배포일시	2021. 1. 29. (금)	매 수	총 6매 (본문2, 참고4)
배포부서	홍보비서실 언론팀장 이용승 051)955-5431, 선임주임 이송현 051)955-5615		
생산부서	금융심사처 분양보증심사팀장 이승욱 051)955-5751, 선임주임 오현울 051)955-5760		
보도일시	즉시 보도 가능합니다.		

## HUG, 제53차 미분양관리지역 총 6곳 지정

- 주택도시보증공사(사장 이재광, 이하 'HUG')는 제53차 미분양관리지역으로 6개 지역을 선정하여 오늘 29일 발표했다.
- 이번 제53차는 전월(제52차 7곳) 대비 강원 원주시가 편입되고, 강원 강릉시, 경남 밀양시가 해제됨에 따라 총 6개 지역이 미분양관리지역으로 지정되었으며, 신규편입지역은 익월 5일부터 적용 예정이다.
- '20.12월말 기준 미분양관리지역의 미분양 주택은 총 5,394호로 전국 미분양 주택 총 19,005호의 약 28.38%를 차지하고 있다.

### < 제53차 미분양관리지역 선정공고 >

구분	세부지역(시·군·구)		적용기간	선정사유
수도권 (1개)	경기	양주시(조정대상지역 제외)	'21.01.05 ~ '21.02.28	④
지방 (5개)	강원	원주시	'21.02.05 ~ '21.03.31	①,②,③
	충남	당진시	'18.09.01 ~ '21.03.31	①,②,③,④
	경북	김천시	'16.12.01 ~ '21.03.31	②,④
	경남	거제시	'17.02.01 ~ '21.03.31	②,④
창원시 (조정대상지역·투기과열지구 제외)		'16.10.17 ~ '21.02.28	④	

\* 미분양관리지역 선정기준 ①미분양증가, ②미분양 해소 저조, ③미분양 우려, ④모니터링 필요 지역(참고2 미분양관리지역 선정기준 참고)

- 미분양 관리지역에서 주택(분양보증 발급예정인 주거용 오피스텔 포함)을 공급할 목적으로 사업부지를 매입(매매, 경·공매, 교환 등 일체 취득행위)하고자 하는 경우 분양보증 예비심사를 거쳐야 하며,
  - 이미 토지를 매입한 경우에도 분양보증을 발급 받으려는 사업자는 사전심사를 거쳐야 하므로 각별히 유의할 필요가 있다.
- 분양보증 예비심사 세부사항은 HUG 홈페이지(<http://www.khug.or.kr>) 콜센터(1566-9009) 및 전국 각 영업지사를 통해 문의하면 된다.

- 참고 1. 제53차 미분양관리지역 선정·공고 1부.  
2. 미분양관리지역 선정기준 1부.

**참고1**

**제53차 미분양관리지역 선정 · 공고**

1. 공고일 : '21. 1. 29.(금)

2. 미분양 관리지역 선정현황

구분	세부지역(시·군·구)		적용기간	선정사유
수도권 (1개)	경기	양주시(조정대상지역 제외)	'21.01.05 ~ '21.02.28	④
지방 (5개)	강원	원주시	'21.02.05 ~ '21.03.31	①,②,③
	충남	당진시	'18.09.01 ~ '21.03.31	①,②,③,④
	경북	김천시	'16.12.01 ~ '21.03.31	②,④
	경남	거제시	'17.02.01 ~ '21.03.31	②,④
		창원시 (조정대상지역·투기과열지구 제외)	'16.10.17 ~ '21.02.28	④

\* '21.1월 미분양관리지역 선정결과 ①미분양증가, ②미분양해소 저조 및 ③미분양우려 지역은 4개(적용기간 : 2021.03.31.까지), 상기 ①~③기준에는 해당되지 않으나 ④모니터링 필요지역이 2개로 총 6개 지역 선정

### 3. 미분양관리지역 선정 안내

- (선정효과) 미분양관리지역 내에서 분양보증 발급 위해 예비심사 또는 사전 심사를 받아야 함
- (선정요건) 미분양 주택수가 500세대 이상인 시·군·구 중 미분양 증가, 해소 저조, 미분양 우려, 모니터링 요건 중 1개 이상 충족 지역

### 4. 예비(사전)심사 안내

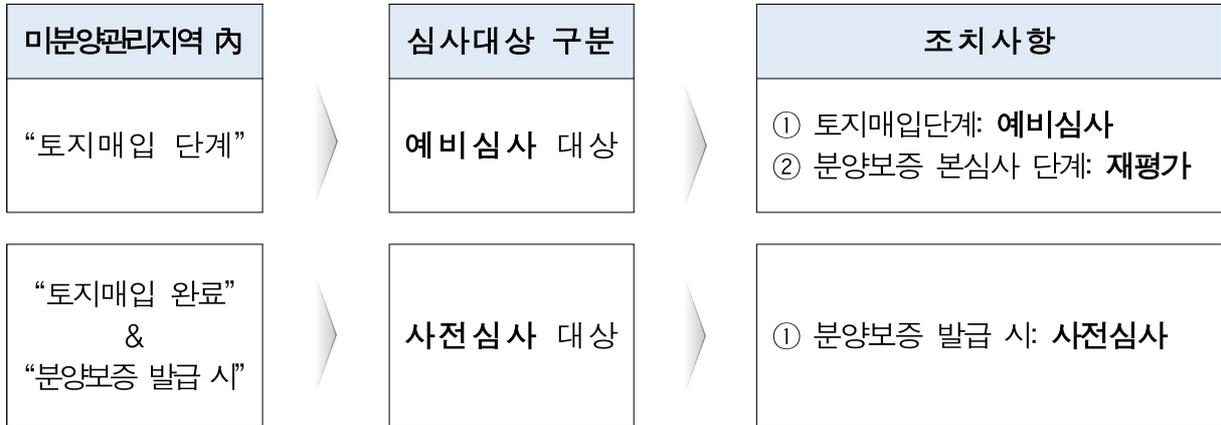
#### □ 심사대상

예비심사	사전심사
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 미분양관리지역에서 주택을 공급할 목적으로 최초 또는 추가로 사업부지(본부지)를 매입하려는 사업예정자</li> <li>○ 토지 매입단계에서 미분양관리지역으로 선정된 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 미분양관리지역에서 분양보증(PF보증 포함)을 발급 받으려는 사업예정자</li> <li>○ 토지 매입 후 미분양관리지역으로 지정된 경우 등 (예비심사 제외대상인 경우 포함)</li> </ul>
<p>(심사제외대상)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 임대주택사업(분양, 임대 혼합된 경우 제외)</li> <li>○ 정비사업</li> <li>○ 100세대 미만의 주택(아파트 제외) 및 오피스텔 사업*</li> <li>○ 사업계획승인을 받은 경우**</li> <li>○ 지역주택조합 사업 중 일반분양 세대수가 주택 총 세대수의 30퍼센트 이하인 경우</li> <li>○ 공정률 60퍼센트 이상된 시점에서 분양하는 후분양 사업</li> <li>○ 주거전용면적 50m<sup>2</sup> 이하, 300세대 미만의 도시형생활주택 및 오피스텔</li> </ul> <p>* 사업계획승인(건축허가) 상의 총 세대수(주택 및 오피스텔 합계) 기준</p> <p>** ·미분양관리지역으로 선정되기 이전에 매매계약 체결 후 사업계획승인 받은 경우에 한함</p> <p>·사업주체 변경 시 최종 사업주체의 최초 변경승인일 이후 매입 부지</p>	<p>(심사제외대상)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 임대주택사업(분양, 임대 혼합된 경우 제외)</li> <li>○ 정비사업</li> <li>○ 100세대 미만의 주택(아파트 제외) 및 오피스텔 사업*</li> <li>○ 예비심사 대상</li> <li>○ 지역주택조합 사업 중 일반분양 세대수가 주택 총 세대수의 30퍼센트 이하인 경우</li> <li>○ 공정률 60퍼센트 이상된 시점에서 분양하는 후분양 사업</li> <li>○ 주거전용면적 50m<sup>2</sup> 이하, 300세대 미만의 도시형생활주택 및 오피스텔</li> </ul> <p>* 사업계획승인(건축허가) 상의 총 세대수(주택 및 오피스텔 합계) 기준</p>

#### □ 심사신청

예비심사	사전심사
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 부지매입 前 예비심사를 신청하여 결과통지를 받은 다음날부터 매입 가능</li> </ul> <p>*예비심사를 누락한 경우 최초 예비심사 대상부지의 매입일(등기 원인일)로부터 3개월 경과 후 신청 가능</p> <p>*예비심사 대상이나 신청하지 않은 경우, 예비심사 완료일 전에 사업부지의 매매계약 등을 체결(등기원인일자 기준하는 경우에는 분양보증(PF보증 포함) 거절</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사전심사를 신청하여 결과통지*를 받은 후, 유효기간 6개월 이내에 분양보증 (PF보증 포함) 신청가능</li> </ul> <p>*사전심사 결과에 따라 분양보증(PF보증 포함) 심사가 유보 될 수 있음</p>
<p>(신청인)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업주체의 지위를 갖게 되는 최종 사업예정자 (주택건설등록업자)</li> <li>-사업예정자 변경 시(A→B→O : 최종 사업 예정자)O</li> <li>○ 신탁 사업 : 위탁자</li> <li>○ 단일 주택사업을 위해 설립된 특수목적법인(SPC 등), 오피스텔 건축주 : 사업자 등록증 소지자</li> <li>○ 주택조합 : 주택조합 (조합설립인가를 득한 경우)</li> </ul>	<p>(신청인)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ PF보증 또는 분양보증을 발급받으려는 사업예정자 (신탁사업의 위탁자, 도급계약을 체결한 시공사 포함)</li> </ul>

## 5. 예비(사전)심사 대상 비교



## 6. 예비(사전)심사 절차 안내

절차	내용
미분양관리지역 선정	· 매월말 공고 (다음달 5일부터 적용)
예비 (사전)심사	신청 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 업무거래등록 (관할 영업지사)</li> <li>· 상담 및 신청서 작성</li> <li>· 심사대상 여부 확인</li> <li>· 신청서류(심사신청서, 토지조서 및 기타 심사에 필요한 서류) 제출</li> </ul>
	심사 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 5 영업일 내 심사완료 (3 영업일 내 연장 가능)</li> </ul>
	결과통지 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 심사결과 통지</li> </ul>

\* 참고 : 미분양관리지역 선정기준

2021년 1월 29일

주택도시보증공사 사장

## 참고2

## 미분양관리지역 선정기준

※ 미분양 주택수가 500세대 이상인 시·군·구에서 아래 어느 하나에 해당하는 지역

구분	범주	선정요건
①	미분양 증가	최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 50% 이상 증가한 달이 있는 지역
②	미분양 해소 저조	가. 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 2배 이상인 지역 나. 최근 3개월간 미분양세대수가 1,000세대 이상이며 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수 감소율이 10% 미만인 달이 있는 지역
③	미분양 우려	가. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 시·도 중에서 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 30% 이상 증가한 달이 있거나, 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 1.5배 이상인 지역 ㉠. 최근 3개월간 전월보다 인허가실적이 50% 이상 증가한 달이 있는 지역 ㉡. 당월 인허가실적이 1년간 월평균 인허가실적의 2배 이상인 지역 ㉢. 당월 청약경쟁률이 최근 3개월간 평균 청약경쟁률보다 10% 이상 증가하고 당월 초기분양률이 최근 3개월간 평균 초기분양률보다 10% 이상 감소한 지역 나. 직전 1년간 분양승인실적이 해당 지역 공동주택재고수의 5% 이상인 지역
④	모니터링 필요	1호부터 3호의 어느 하나에 해당된 후 2개월 미경과 지역 (미분양주택수 500세대 이상 요건을 요하지 않음)