HUG 주택도시보증공사

보 도 자 료

힘내라 대한민국

HUG YOU HUG CITY, 집은 든든하게, 도시는 생생하게

배포일시	**2021. 7. 30. (금)**	**매 수**	**총 6매** (본문2, 참고4)
배포부서	**홍보실** 언론팀장 이용승 051)955-5431, 선임주임 이송현 051)955-5615		
생산부서	**금융심사처** 분양보증심사팀장 이승욱 051)955-5751, 선임주임 오현율 051)955-5760		
보도일시	즉시 보도 가능합니다.		

HUG, 제59차 미분양관리지역 총 6곳 지정

□ 주택도시보증공사(사장 권형택, 이하 'HUG')는 제59차 미분양관리지역으로 **6개 지역**을 **선정**하여 오늘 30일 발표했다.

○ 이번 제59차는 전월(5곳) 대비 충북 진천군이 제외되고 충남 아산시, 경남 양산시가 편입됨에 따라 **총 6개 지역**이 미분양관리지역으로 지정되었으며, 신규편입지역은 **8월 5일부터** 적용예정이다.

○ '21.6월말 기준 미분양관리지역의 미분양 주택은 총 4,566호로 전국 미분양 주택 총 16,289호의 약 28.03%를 차지하고 있다.

< 제59차 미분양관리지역 선정공고 >

구분	세부지역(시·군·구)		적용기간	선정사유
지방 (6개)	충 남	아산시	'21.08.05 ~ '21.09.30	①,②,③
	전 남	광양시(정부규제지역 제외)	'21.03.05 ~ '21.09.30	③,④
	경 북	김천시	'16.12.01 ~ '21.08.31	④
	경 남	양산시	'21.08.05 ~ '21.09.30	①,③
	경 남	창원시(정부규제지역 제외)	'21.06.05 ~ '21.09.30	①,③,④
	경 남	거제시	'17.02.01 ~ '21.09.30	②,④

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

* 정부규제지역

① 「소득세법」 제104조의2에 따른 지정지역(투기지역)

② 「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구

③ 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역

□ **미분양 관리지역**에서 **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 사업자**는 **사전심사**를 거쳐야 하므로 각별히 유의할 필요가 있다.

□ 분양보증 예비심사 세부사항은 **HUG 홈페이지**(http://www.khug.or.kr) **콜센터**(1566-9009) 및 **전국 각 영업지사**를 통해 문의하면 된다.

참고 1. 제59차 미분양관리지역 선정·공고 1부.
2. 미분양관리지역 선정기준 1부.

참고1 **제59차 미분양관리지역 선정 · 공고**

1. 공고일 : ‘21. 7. 30.(금)

2. 미분양 관리지역 선정현황

구분	세부지역(시·군·구)		적용기간	선정사유
지방 (6개)	충 남	아산시	‘21.08.05 ~ ’21.09.30	①,②,③
	전 남	광양시(정부규제지역 제외)	‘21.03.05 ~ ’21.09.30	③,④
	경 북	김천시	’16.12.01 ~ ’21.08.31	④
	경 남	양산시	’21.08.05 ~ ’21.09.30	①,③
	경 남	창원시(정부규제지역 제외)	‘21.06.05 ~ ’21.09.30	①,③,④
	경 남	거제시	’17.02.01 ~ ’21.09.30	②,④

* ’21.7월 미분양관리지역 선정결과 ①미분양증가, ②미분양해소 저조 및 ③미분양우려지역은 5개(적용기간 : 2021.09.30.까지), 상기 ①~③기준에는 해당되지 않으나 ④모니터링 필요지역이 1개로 **총 6개 지역 선정**

* 정부규제지역

①「소득세법」 제104조의2에 따른 지정지역(투기지역)

②「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구

③「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역

3. 미분양관리지역 선정 안내

○ **(선정효과)** 미분양관리지역 내에서 분양보증 발급 위해 예비심사 또는 사전심사를 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
○ 미분양관리지역에서 주택을 공급할 목적으로 최초 또는 추가로 사업부지(본부지)를 매입하려는 사업예정자 ○ **토지매입단계**에서 미분양관리지역으로 선정된 경우	○ 미분양관리지역에서 분양보증(PF보증 포함)을 발급 받으려는 사업예정자 ○ **토지 매입 후** 미분양관리지역으로 지정된 경우 등 (예비심사 제외대상인 경우 포함)
(심사제외대상) ○ 임대주택사업(분양, 임대 혼합된 경우 제외) ○ 정비사업 ○ 100세대 미만의 주택(아파트 제외) 및 오피스텔 사업* ○ 사업계획승인을 받은 경우** ○ 지역주택조합 사업 중 일반분양 세대수가 주택 총 세대수의 30퍼센트 이하인 경우 ○ 공정률 60퍼센트 이상된 시점에서 분양하는 후분양 사업 ○ 주거전용면적 50m^2 이하, 300세대 미만의 도시형생활주택 및 오피스텔 * 사업계획승인(건축허가) 상의 총 세대수(주택 및 오피스텔 합계) 기준 ** ·미분양관리지역으로 선정되기 이전에 매매계약 체결 후 사업계획승인 받은 경우에 한함 ·사업주체 변경 시 최종 사업주체의 최초 변경승인일 이후 매입 부지	**(심사제외대상)** ○ 임대주택사업(분양, 임대 혼합된 경우 제외) ○ 정비사업 ○ 100세대 미만의 주택(아파트 제외) 및 오피스텔 사업* ○ 예비심사 대상 ○ 지역주택조합 사업 중 일반분양 세대수가 주택 총 세대수의 30퍼센트 이하인 경우 ○ 공정률 60퍼센트 이상된 시점에서 분양하는 후분양 사업 ○ 주거전용면적 50m^2 이하, 300세대 미만의 도시형생활주택 및 오피스텔 * 사업계획승인(건축허가) 상의 총 세대수(주택 및 오피스텔 합계) 기준

□ 심사신청

예비심사	사전심사
○ **부지매입 前** 예비심사를 **신청**하여 **결과통지**를 **받은 다음날**부터 **매입 가능** *예비심사를 누락한 경우 **최초 예비심사 대상부지의 매입일**(등기원인일)**로부터 3개월 경과 후** 신청 가능 *예비심사 대상이나 신청하지 않은 경우, 예비심사 완료일 전에 사업부지의 매매계약 등을 체결(등기원인일자 기준)하는 경우에는 분양보증(PF보증 포함) 거절	○ **사전심사를 신청**하여 **결과통지***를 **받은 후, 유효기간 6개월 이내에 분양보증**(PF보증 포함) **신청가능** *사전심사 결과에 따라 분양보증(PF보증 포함) 심사가 유보 될 수 있음
(신청인) ○ 사업주체의 지위를 갖게 되는 **최종 사업예정자**(주택건설등록업자) -사업예정자 변경 시(A→B→C) : **최종 사업 예정자(C)** ○ 신탁 사업 : **위탁자** ○ 단일 주택사업을 위해 설립된 특수목적법인(SPC 등), 오피스텔 건축주 : **사업자 등록증 소지자** ○ 주택조합 : **주택조합 (조합설립인가를 득한 경우)**	**(신청인)** ○ **PF보증** 또는 **분양보증**을 발급받으려는 사업예정자 (신탁사업의 위탁자, 도급계약을 체결한 시공사 포함)

5. 예비(사전)심사 대상 비교

미분양관리지역 內	심사대상 구분	조치사항
“토지매입 단계”	**예비심사** 대상	① 토지매입단계: **예비심사** ② 분양보증 본심사 단계: **재평가**
“토지매입 완료” & “분양보증 발급 시”	**사전심사** 대상	① 분양보증 발급 시: **사전심사**

6. 예비(사전)심사 절차 안내

절차		내용
미분양관리지역 선정		· 매월말 공고 (다음달 5일부터 적용)
예비 (사전)심사	**신청**	· 업무거래등록 (관할 영업지사)
		· 상담 및 신청서 작성
		· 심사대상 여부 확인
		· 신청서류(**심사신청서**, **토지조서** 및 기타 심사에 필요한 서류) 제출
	심사	· 5 영업일 내 심사완료 (3 영업일 내 연장 가능)
	결과통지	· 심사결과 통지

* 참고 : 미분양관리지역 선정기준

2021년 7월 30일

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)