4. 행복주택

○ **행복주택이란**

- 대학생, 청년, 신혼부부(예비신혼부부 포함), 고령자, 주거급여수급자, 산업단지 근로자, 기존 거주자(철거민)의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택으로서 대중교통 요지나 직주 근접한 곳에 주민공동체 공간을 공유할 수 있도록 건설한 공공임대주택

○ **임대조건**

- 임대기간 : 입주대상별 6년~20년 거주(2년마다 재계약)
- 임대수준 : 보증금, 임대료는 시세의 60~80% 수준
- 전용면적 : 60㎡ 이하

○ **신청방법**

- 인터넷 청약시스템을 통한 신청 : LH 청약센터 https://apply.lh.or.kr
- 문의 : 광주광역시도시공사 www.gmcc.co.kr
  마이홈포털 http://www.myhome.go.kr
  행복주택 공식 블로그 http://blog.naver.com/happyhouse2u
  LH 홈페이지 http://www.lh.or.kr
  콜센터 1600-1004

○ **신청자격 및 선정기준**

(신청자격 공통사항)

- 무주택세대구성원
- 주택공급신청자는 성년자(자녀를 부양하거나 직계존속의 사망, 실종신고 및 행방불명 등으로 형제자매를 부양하여야 하는 세대주인 미성년자를 포함)인 무주택세대구성원을 말하며, 단, 대학생, 청년, 예비신혼부부는 성년자가 아닌 경우에도 신청 가능
- 1세대 1주택만 신청 가능, 중복 신청할 경우 전부 무효 처리
- 예비신혼부부(본인 및 예비배우자)는 1세대로 간주하여 다른 계층을 중복으로 신청할 경우에는 전부 무효처리
- 과거 또는 현재 행복주택에 입주한 사실이 있는 자는 입주 당시의 공급대상자격(자격 변동 포함)과 동일한 자격으로 신청할 수 없음.
- 「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조 제1항에 따름.

○ **소득기준(2024.03 기준)**

- 대학생, 청년, 신혼부부·한부모가족, 산단근로자, 창업지원주택신청자, 고령자

행복주택 가구원수별 소득기준

주택공급 신청자	가구원수	월평균소득 기준		
		해당세대 100%	일반 신혼부부 100%	맞벌이 신혼부부 120%
대학생, 청년, 신혼부부 (예비신혼부부), 한부모가족, 산단근로자, 청년지원주택신청자, 고령자	1인	**4,179,557원(120%)**	-	-
	2인	**5,957,283원(110%)**	**5,957,283원(110%)**	**7,040,426원(130%)**
	3인	7,198,649원	7,198,649원	8,638,379원
	4인	8,248,467원	8,248,467원	9,898,160원
	5인	8,775,071원	8,775,071원	10,530,085원
	6인	9,563,282원	9,563,282원	11,475,938원

※ 계층별 소득기준에 1인가구 20%p, 2인가구 10%p 각각 가산한 소득기준 적용

· 가구원수는 무주택세대구성원 전원을 포함하여 산정(태아수를 가구원수에 포함하여 산정)
· 대학생 계층은 본인 및 부모의 소득만 해당(이혼한 부모의 경우, 부양 의무를 이행하고 있는 부 또는 모의 소득만 산정)
· 청년 계층은 해당 세대의(주택공급신청자가 세대원인 경우 주택공급신청자 본인 기준) 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100% 이하일 것
단, 가구원수가 1인인 경우에는 120퍼센트, 2인인 경우에는 110% 이하일 것
· 신혼부부 계층은 해당세대(예비신혼부부는 혼인으로 구성될 세대)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득의 100% 이하(맞벌이 부부 120% 이하)일 것
단, 가구원수가 2인인 경우에는 110%, 맞벌이 2인가구의 경우 130% 이하일 것

○ **자산기준(2024.03 기준)**

- 총 자산가액은 부동산, 자동차, 금융자산, 기타자산을 합산한 금액에서 부채를 차감하여 산출
· 부동산, 자동차, 일반자산 등을 지분으로 공유하고 있는 경우 전체가액 중 해당 지분가액만을 소유한 것으로 봄(다만, 같은 세대원 간에 지분을 공유하고 있는 경우에는 세대원 간의 지분 합계액을 소유한 것으로 봄).
· 금융자산 및 금융부채는 사회보장정보시스템에서 조회된 금액을 입주자 모집공고일에 산정된 것으로 봄(마이너스통장대출, 신용카드 연체대금 등의 경우 부채인정불가)

- 대학생 계층(본인)은 총자산 기준 **100,000,000원 이하**(자동차를 소유하지 않을 것)
- 청년 계층은 해당세대가 보유하고 있는 총자산 기준 **27,300,000원** 이하
- 예비신혼부부 및 한부모가족 : 총자산 **345,000,000원** 이하

- 그 외 산단근로자·창업지원주택신청자·고령자는 해당세대가 보유하고 있는 총자산 기준 총자산 기준 **345,000,000원** 이하

○ **자동차 보유기준**

- 대학생 계층(본인)은 자동차 가액 산출대상 자동차를 소유하고 있지 않을 것
- 신혼부부·한부모가족·산단근로자·창업지원주택신청자·고령자는 현재가치 **37,080,000원** 이하

행복주택 일반공급 신청자격 [광주광역시]

공급유형	자격요건
대학생 및 취업준비생	입주자모집공고일 현재 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 - 대학생 : 대학에 재학 중이거나 다음 학기에 입학 또는 복학 예정일 것 - 취업준비생 : 대학 또는 고등학교를 졸업 또는 중퇴한 지 2년 이내일 것 (2) 혼인 중이 아닐 것 (3) 신청자 본인 및 부모의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100% 이하일 것 (*이혼 등의 사유로 가족관계가 단절된 상태인 경우, 실질적으로 부양의무를 이행하고 있는 부 또는 모의 소득을 조회) (4) 신청자 본인의 총 자산가액 합산기준이 **100,000,000원 이하**이고 자동차 가액 산출대상 **자동차를 소유하고 있지 않을 것**
청년	입주자 모집공고일 현재 무주택자로서 아래의 요건(청년은 1-가와 2~5를, 사회초년생의 경우 1-나와 2~5)을 모두 갖춘 사람 1-가. (청년) 만 19세 이상 만 39세 이하인 자 1-나. (사회초년생) 아래 1), 2), 3) 중 하나에 해당하는 자로서, 소득이 있는 업무에 종사한 기간이 총 5년(1,825일) 이내인 자 1) 소득이 있는 업무에 종사중인 자 2) (재취업준비생) 퇴직한 후 1년 이내의 자 중「고용보험법」제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정받은 자 3) (예술인)「예술인 복지법」제2조제2호에 따른 예술인 2. 혼인 중이 아닐 것 3. 해당 세대(신청자가 세대원이 있는 세대주인 경우로 한정함)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100% 이하이고 청년 계층 본인의 월평균소득은 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 80% 이하일 것 4. 해당 세대가 보유하고 있는 총 자산가액 합산기준 **273,000,000원 이하**이고 자동차 가액이 **37,080,000원 이하**일 것 5. 본인 입주 전까지 주택청약종합저축(청약저축 포함) 가입 사실을 증명할 수 있을 것

공급유형	자격요건
신혼부부	입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자)으로서 아래의 요건을 모두 갖춘 자(신혼부부는 1-가와 2~5를, 예비신혼부부는 1-나와 3~6을, 한부모 가족은 1-다와 3~5를 모두 갖추어야 함) 1-가. (신혼부부) 혼인 중인 자 1-나. (예비신혼부부) 혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 자 1-다. (한부모가족) 태아를 포함해 만 6세 이하의 자녀를 둔 한부모인 자 2. 해당 주택공급신청자의 혼인 합산 기간이 7년(2,555일) 이내일 것 3. 해당세대(예비신혼부부는 혼인으로 구성될 세대)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100% 이하일 것(맞벌이 부부는 120% 이하) 4. 해당 세대(예비신혼부부는 혼인으로 구성될 세대)가 보유하고 있는 총 자산가액 합산기준 **345,000,000원 이하**이고 자동차가액이 **37,080,000원 이하**일 것 5. 본인 또는 배우자(예비신혼부부는 혼인 예정인 배우자) 중 1인이 입주 전까지 주택청약 종합저축(청약저축 포함) 가입사실을 증명할 수 있을 것 6. 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자일 것
주거급여 수급자	입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원인 주거급여수급자 ※ 주거급여수급자란 「주거급여법」 제2조 제2호 및 제3호에 따른 수급권자 또는 수급자를 의미함(공고일 기준으로 주거급여수급자증명서 발급이 가능한 자에 한해서 신청가능)
고령자	입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 아래의 요건을 모두 갖추고 만65세 이상인 자 (1) 만 65세 이상 무주택세대 구성원 (2) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100% 이하일 것 (3) 해당 세대가 보유하고 있는 총 자산가액 합산기준 **345,000,000원 이하**이고 총 자산 중 자동차가액이 **37,080,000원 이하** 일 것
산업단지 근로자	무주택구성원으로서 아래의 요건을 갖추고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지의 입주기업 및 교육·연구기관에 재직 중인 사람 (1) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 소재하고 있는 산업단지, 지원단지, 경제자유구역에 입주한 기업 및 교육·연구기관(입주 예정인 기업 및 교육·연구기관을 포함한다)에 재직 중일 것 (2) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100% 이하일 것(맞벌이 부부는 120% 이하) (3) 해당 세대가 보유하고 있는 총 자산가액 합산기준 **345,000,000원 이하**이고 총 자산 중 자동차가액이 **37,080,000원 이하** 일 것 (4) 해당 주택의 입주 전까지 주택공급신청자 본인 또는 배우자의 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것 ※ 행복주택 사업을 위하여 철거하는 주택 [행복주택 사업과 관련된 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업 또는 산업단지 재생사업을 위하여 철거하는 주택 포함]이 있는 경우에는 해당 주택의 소유자 또는 세입자 중 행복주택의 공급을 신청하는 사람 [행복주택 사업 및 관련 사업의 고시 등이 있은 날 현재 3개월 이상 거주한 자로 한정]에게 우선공급 가능

② 신청방법

- **일반공급 공통사항**

· 일반공급은 대학생, 청년, 신혼부부, 한부모가족 신청자를 대상으로 적격자에 대해 아래 계층별 해당 지역의 순위에 따라 대상자를 선정하고 동일 순위인 경우 무작위 전산 추첨으로 공급(고령자, 주거급여수급자는 별도의 순위 없이 무작위 전산 추첨)

· 대학생 계층의 해당 지역 : 거주지 또는 재학 중인 대학소재지(취업준비생의 경우 거주지)
· 청년, 신혼부부(본인 또는 배우자, 예비신혼부부의 경우 본인 또는 예비배우자) 계층의 해당 지역 : 거주지 또는 소득 근거지

구분	내용
1순위	해당 주택건설지역 또는 연접지역
2순위	해당 주택건설지역이 속한 「주택공급에 관한 규칙」 제4조 제3항 각호의 지역으로서 1순위에 해당하지 않는 지역
3순위	1순위 및 2순위에 해당하지 않는 지역

- **우선공급**

· 공공주택사업자는 기존거주자에게 공급하고 남은 물량의 50% 이내의 범위에서 시장 등이 공공주택사업자와 협의를 거쳐 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자를 선정할 수 있음. 다만, 시·도지사, 시장 등 또는 광주광역시도시공사가 행복주택의 공공주택사업자인 경우에는 해당 공공주택사업자가 100% 이내의 범위에서 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자를 선정할 수 있다. 이 경우 광주광역시도시공사는 관할 시·도지사 또는 시장 등의 의견을 들어야 함.
· ※ 기존거주자 : 행복주택 사업을 위하여 철거하는 주택[해당 행복주택 사업과 관련된 산업단지 개발사업 또는 산업단지 재생사업을 위하여 철거하는 주택 포함]이 있는 경우에는 해당 주택의 소유자 또는 세입자 중 행복주택의 공급을 신청하는 사람[행복주택 사업 및 관련 사업의 고시 등이 있은 날 현재 3개월 이상 거주한 자로 한정]
· 공공주택사업자는 산업단지 근로자에게 공급하는 경우로서 주거여건과 주택의 수요·공급 상황 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 우선공급 물량을 시장등의 의견을 들어 해당 시·군·자치구에 위치한 산업단지의 입주 기업 및 교육·연구기관(소속 직원의 관사나 숙소로 사용하는 경우에 한정)에 공급할 수 있음.

③ 기타사항

- **임대조건(최대거주기간)**

· 이 주택의 임대차 계약기간은 2년, 계속 거주를 희망하는 경우에는 관계 법령에서 정한 입주자격을 충족하는 자에 한하여 2년 단위로 계약을 갱신할 수 있음.

행복주택 입주자격별 최대 거주기간

입주자격	최대 거주기간
대학생, 청년, 산업단지 근로자	6년
신혼부부(예비신혼부부 포함), 한부모가족 창업지원주택 및 지역전략사업지원주택의 입주자	무자녀(6년), 자녀 1명 이상(10년)
고령자, 주거급여수급자, 기존거주자	20년

- **재계약 시 계층변경**

· 대학생 계층인 입주자가 거주하는 중 청년, 신혼부부 또는 한부모가족의 자격을 갖추거나 청년 계층인 입주자가 거주하는 중 신혼부부 또는 한부모가족의 자격을 갖추는 경우에는 공급대상을 변경하여 변경된 공급대상의 임대조건으로 새로 계약을 할 수 있으나, 동·호 변경은 불가하며 새로 계약을 하는 시점부터 변경된 공급대상의 최대 거주기간을 새로 적용함. 다만, 계층변동 등에 관계없이 해당 행복주택 입주자의 전체 거주기간은 10년을 초과할 수 없음.

· 아울러, 대학생 계층으로 입주한 후 청년 계층 또는 신혼부부 계층의 자격을 갖추어 계층 변경 절차를 위해 관련 서류를 제출한 날부터 재계약이 암묵적으로 체결된 것으로 보아 대학생뿐만 아니라 새로 변경한 청년, 신혼부부, 한부모가족으로도 재청약이 불가함.

· 마찬가지로 청년 계층으로 입주한 후 신혼부부, 한부모가족의 자격을 갖추어 계층 변경 절차를 위해 관련 서류를 제출한 날부터 재계약이 암묵적으로 체결된 것으로 보아 청년뿐만 아니라 신혼부부, 한부모가족으로도 재청약이 불가함.

- **재청약 기준**

· 행복주택의 입주사실이 있는 자는 동일한 공급대상의 입주자로 다시 선정될 수 없음.

· 다만 아래의 어느 하나에 해당하는 경우 관련 증빙서류 제출을 통해 재청약이 가능함.

(1) 신혼부부 또는 한부모가족이 출산이나 입양으로 세대구성원수가 증가하는 경우

(2) 병역의무이행을 위하여 계약을 해지하거나 갱신계약을 하지 않은 경우(최대거주기간은 병역의무 이행 이전의 거주기간과 이후의 거주기간을 합산하여 10년을 초과할 수 없음)

(3) 다음의 어느 하나에 해당하는 경우(다만, 해당 주택건설지역 또는 연접지역 내에서 거주지 등이 변경된 경우 제외)

가) 대학생: 편입 등의 사유로 재학 중인 대학의 소재지가 변경된 경우

나) 청년, 신혼부부 및 한부모가족: 주택공급신청자 본인 또는 배우자의 소득 근거지가 변경된 경우

다) 주택공급을 신청하려는 주택의 공공주택사업자가 불가피한 사유로 인해 주택공급신청자의 거주지가 변경되었다고 인정하는 경우

- **갱신계약자격**

· 이 주택의 입주자격은 최초 계약 시뿐만 아니라 갱신계약 시에도 유지하여야 함. 거주 중 입주자격을 상실하는 경우 바로 퇴거하지는 않으나 갱신계약을 할 수 없음(단 소득, 자동차, 자산, 주택소유 기준 초과시 즉시퇴거대상이 될 수 있음).

· 갱신계약자격은 공급대상자별 일반공급대상자의 신청자격과 동일함.

- **갱신계약 시 임대조건**

· 행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준에 근거해 임대보증금 및 임대료 산정

Tip 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」

- 국토교통부고시 제2021-1034호

○ **표준임대보증금**

- 공급대상별 표준임대보증금은 다음 계산식에 의해 산정함.

표준임대보증금 = 임대시세 × 공급대상 계수 × 50/100

○ **표준임대료**

- 공급대상별 표준임대료는 다음 계산식에 따라 산정함.

표준임대료 = 표준임대보증금 × 시장전환율

* '시장전환율'이란 실제 해당 지역에서 적용되는 전월세 전환율을 말함.

임대보증금과 임대료 상호전환 방식

- 임대보증금과 임대료는 임대차계약 시 임차인의 동의가 있는 경우 상호 전환할 수 있음 (「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」 제7조 관련).
- 계약 시 또는 입주기간 중 전환이율은 월임대료 → 보증금 전환 시 연 7**%**, 보증금 → 월임대료 전환 시 연 **3.5%**로 적용하고 있으며 보증금을 증액할 경우는 수시로, 보증금을 감액할 경우 계약 기간 내 2회로 제한하고 있음.
- 임대료 → 임대보증금 전환을 임대료의 60%까지만 허용.

구분	추가 납부할 임대보증금 산출방법
LH	추가 납부할 임대보증금 = 감액할 임대료 ÷ 이율(0.06) × 12개월

광주광역시 2024.03 기준

· 거주 중 소득기준을 초과한 경우에는 임대차계약기간 종료시점 기준으로 산정된 공급대상자별 표준임대보증금 및 표준임대료에 아래의 할증비율로 산출된 금액이 적용됨.

소득기준 초과 비율	할증비율	
	최초 갱신계약	2회차 이상 갱신계약
10% 이하	110%	120%
10% 초과 30% 이하	120%	130%
30% 초과	130%	140%

· 거주 중 청년계층의 소득이 변동되어 계약하는 경우 추후 갱신계약 시 별도 안내
· 단, 갱신 계약시 자동차·자산·주택소유 기준 초과 시 즉시 퇴거 해야 함.

서류심사대상 공통제출서류

- 공급신청서
- 개인정보수집 이용 및 제3자 제공 동의서
- 자산보유사실확인서
- 금융정보 등 제공동의서
- 주민등록등본, 주민등록초본
- 가족관계증명서
- 임신진단서(태아를 월평균소득기준의 가구원으로 인정받고자 하는 경우)

방문서류제출시 구비서류

- 본인 신청 시 : 본인신분증, 도장 또는 서명가능
- 배우자 신청 시 : 본인신분증, 배우자 신분증, 본인도장, 본인과의 관계입증서류(주민등록표등본 등)
- 대리인 신청 시 :
  (인감증명방식) 본인 신분증, 대리인 신분증, 위임장(공사 소정양식-붙임), 본인 인감증명서(본인발급분), 본인 인감도장
  (자필서명방식) 본인 신분증, 대리인 신분증, 신청자 본인이 자필서명한 위임장(본인서명사실확인서상의 서명일 것), 본인서명사실확인서

공급대상자별 개별 제출서류

- 대학생 : 재학증명서(입학증명서), 복학예정자는 휴학증명서, 부모주민등록등본 및 신청자 고교졸업증명서(가점대상자)
- 취업준비생 : 대학 또는 고등(기술)학교 졸업증명서 또는 제적증명서
- ※ 대학생 계층 중 부모의 이혼 등으로 가족관계가 단절된 경우 : 부 또는 모의 혼인관계 증명서(이혼사실 확인)
- 청년 : 국민연금가입증명서, 건강보험자격득실확인서
- 사회초년생 : 고등학교 또는 대학 졸업증명서, 국민연금 가입증명서, 건강보험자격득실확인서, (재취업준비생) 고용보험 수급자격증, (예술인) 예술활동증명서
- 예비신혼부부 : 대표신청자의 혼인관계증명서, 예비신혼부부 신청 확인서, 예정 세대구성원 명단, 당사자 2인 신분증 사본, 건강보험자격득실확인서, 사업자등록증 사본
- 신혼부부 : 건강보험자격득실확인서, 사업자등록증 사본, 혼인관계증명서(전부기재로 출력), 중소기업 확인서(가점대상자), 임신진단서(임신한 경우)
- 고령자 : 장애인등록증사본, 한부모가족증명서, 국가유공자증명서, 5·18민주유공자증명서, 특수임무수행자증명서, 장기복무제대군인 증명서 중 1(가점대상)
- 주거급여수급자 : 주거급여수급자증명서(공통), 장애인등록증 사본, 한부모가족증명서, 국가
- 유공자증명서, 5·18민주유공자증명서, 특수임무수행자증명서, 장기복무제대군인 증명서 중 1(해당자)
- 재청약자 : 병역의무이행을 위하여 행복주택 임대차계약을 해지하거나 갱신계약을 하지 않은 계층이 병역의무이행 후 신청하는 경우(해당자만 제출)

· 병적증명서, 공문 등 이전 임대차계약기간을 확인할 수 있는 서류

· 행복주택 신혼부부 입주자가 출산이나 입양으로 세대구성원수가 증가하여 신혼부부계층으로 다시 신청하는 경우, 자녀의 기본증명서·(친양자)입양관계증명서

○ 신청절차

입주자 모집공고 ▶ 청약접수 ▶ 서류심사 대상자 발표 ▶ 서류제출 및 자격검증 ▶ 당첨자 발표 ▶ 계약 및 입주