

iH (인천도시공사) 2025년 기존주택 전세임대 예비입주자 모집 공고

※ **천원주택(전세임대주택 유형)은 별도 예비입주자 모집 공고 예정** ※

- 「기존주택 전세임대주택」이란 기초생활수급자(생계·의료급여), 보호대상 한부모가족 등 저소득층의 주거안정을 위하여 전세임대주택의 예비입주자로 선정된 자가 지원 한도액 범위 내에서 전세 주택을 결정하면 iH(인천도시공사)에서 해당 주택 소유자와 전세계약을 체결한 후, 이를 재임대하는 주택입니다.
- 금회 입주자 모집공고일은 **2025. 3. 28.(금)**이며, 입주자격 및 배점 등의 판단 기준일이 됩니다.
- 예비입주자로 선정되더라도 계약체결 및 입주가 확정된 것은 아니며, 선정 이후 안내된 기간내 공사와 계약을 체결하지 않거나 계약건수가 공급물량 및 지원금 예산 초과시 전세임대지원이 조기 종료될 수 있습니다.
- 반드시 본 공고문의 세부 내용을 숙지하신 후 신청하여 주시기 바랍니다.

I 사업지역, 대상주택, 지원한도액

■ 사업지역 : 인천광역시 관내 전지역

■ 공급호수 : **기존주택 전세임대 500호 (일반형)**

* 자치구별 공급호수는 참고자료이며, 접수결과 등에 따라 변동될 수 있음(국가유공자 공급호수 포함)

구 분	계	중구	동구	미추홀	연수	남동	부평	계양	서구	강화	옹진
공급목표	500	17	20	103	37	77	126	54	56	4	6

■ 대상주택 : 전용면적 85㎡ 이하 주택 (전세계약 및 전입신고 가능주택)

- 단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트 및 주거용 오피스텔지원가능
 - * 오피스텔 : 바닥 난방, 별도 세면·취사시설 및 화장실을 구비한 주거용 오피스텔
- 단, 입주자 모집공고일 현재 가구원수가 5인 이상이거나 미성년자인 3명 이상의 자녀(태아 포함)를 둔 가구의 경우 85㎡ 초과 주택도 지원 가능

■ 지원한도액 : **호당 1억 3천만원** (주택도시기금 95%, 입주자 부담금 5%로 구성)

- 주택도시기금에서 보증금을 지원하며 2025년 주택도시기금 운영계획에 따라 지원기준 금액이 변경될 수 있음

임대조건 및 임대기간

■ 임대조건

○ 임대보증금(입주자부담금) : 지원기준금액 범위 내 전세보증금의 5%

지원기준금액	1억3,000만원/호	-
최대지원한도액	지원기준금액 범위 내 전세보증금의 95%	최대 1억2,350만원/호
입주자부담금	지원기준금액 범위 내 전세보증금의 5%	최대 650만원/호
보증금한도액	지원기준금액의 최대 250% 계약 가능한 주택의 보증금 최대금액	최대 3억2,500만원/호

※ 지원한도액을 초과하는 주택의 경우 초과하는 보증금을 입주자가 부담

○ 월임대료 : 전세금에서 임대보증금을 제외한 나머지 금액에 대한 연1~2% 이자 부담

지원금 규모	4천만원 이하	4천만원 초과 ~ 6천만원 이하	6천만원 초과
금리(연이율)	1%	1.5%	2%
우 대 금 리 (단 최저금리 1.0%)	◎ 미성년 자녀 : 1자녀 0.2%, 2자녀 0.3%, 3자녀 이상 0.5% ◎ 생계·의료급여 수급자 : 0.2%		

○ 임대조건 산정(예시)

기본금리	전세금 1억3천만원 주택을 전세임대주택으로 임차한 경우 ◎ (입주자부담금) [(지원기준금액 × 5%) = 650만원 ◎ (월 임대료) [(전세금-입주자부담금) × 2%(연) ÷ 12개월] = [(13,000만원 - 650만원) × 2% ÷ 12] = 205,830원
	전세금 1억8천만원 주택을 전세임대주택으로 임차한 경우 ◎ (입주자부담금) [(지원기준금액 × 5%) + 초과 보증금] = 650만원 + 5,000만원 = 5,650만원 ◎ (월 임대료) [(전세금-입주자부담금) × 2%(연) ÷ 12개월] = [(18,000만원 - 5,650만원) × 2% ÷ 12] = 205,830원
우대금리	생계·의료수급자(0.2%)이며 미성년 자녀가 1명(0.2%)이고 전세금 1억3천만원 주택을 전세임대주택으로 임차한 경우 ◎ (입주자부담금) [(지원기준금액 × 5%) = 650만원 ◎ (월 임대료) [(전세금-입주자부담금) × 1.6%(연) ÷ 12개월] = [(13,000만원 - 650만원) × 1.6% ÷ 12] = 164,660원

■ 임대기간 : 2년

- 최초 임대기간 경과 후 2년 단위로 14회 재계약 가능(임주자격 유지시 최장 30년 거주)
- 단, 재계약시점에 적용되는 소득 및 자산기준 등을 충족하지 못할 경우 재계약이 불가하거나 임대보증금 및 임대료가 할증될 수 있음
- 재계약 당시 만 65세 이상 또는 중증장애인 계약자는 재계약 횟수를 제한하지 않음

■ 공통 신청자격 (무주택세대구성원)

- 예비입주자 모집공고일(2025. 3. 28.) 현재, 사업대상지역(인천광역시)에 주민등록이 등재되어 있는 무주택세대구성원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조)으로서 아래에 해당하는 분
- ※ 단, 전세임대 지원을 받고 있는 입주자는 신청 불가
- ※ 신청자격 해당여부, 배점적용 등은 공급신청자 본인을 기준으로 함

무주택세대 구성원

- 본 모집공고문의 모집대상 주택에 대하여 무주택세대구성원에게 **1세대 1주택 기준으로 공급하며, 중복 신청하는 경우 전부 무효처리 합니다.**
- 다음의 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우를 무주택세대 구성원이라 하며, **주택소유여부, 소득자산산정, 중복신청 및 중복입주 확인은 주택공급신청자 세대(무주택세대구성원 전원)를 대상으로 합니다.**

세대구성원(자격검증대상)	비고
신청자	
신청자의 배우자	신청자와 세대 분리되어 있는 배우자도 세대구성원에 포함
신청자의 직계존속	신청자 또는 신청자의 배우자와 세대별 주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람에 한함
신청자의 배우자의 직계존속	
신청자의 직계비속	
신청자의 직계비속의 배우자	신청자와 세대별 주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람에 한함
신청자의 배우자의 직계비속	

- 아래에 해당하는 사람은 **자격검증대상(세대구성원)에 포함합니다.**

외국인 배우자	가족관계등록부에 등재된 외국인 배우자(외국인 등록을 한 경우에 한함)
외국인 직계 존·비속	가족관계등록부에 등재되고 외국인 등록(또는 국내거소신고)을 한 사람으로서, 신청자 또는 분리배우자의 세대별 주민등록표등본에 기재되어 있거나 외국인 등록증 상의 체류지(거소)가 신청자 또는 분리배우자의 세대별 주민등록표상 주소와 동일한 사람
태아	세대구성원의 태아

- 단, 세대구성원 중 「국민기초생활 보장법 시행령」 제2조제2항제5호부터 제7호에 해당하는 자는 해당 세대구성원에서 제외되며, 신청자 본인이 입증서류를 제출하여야 합니다. [공공주택특별법 시행규칙 §13 ② 관련]

5. 실종선고 절차가 진행중인 사람
6. 가출 또는 행방불명으로 경찰서 등 행정관청에 신고된 후 1개월이 지났거나 가출 또는 행방불명 사실을 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장)을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 확인한 사람
7. 그 밖에 공급신청자와 생계 및 주거를 달리한다고 시장·군수·구청장이 확인한 사람

- 「민법」상 미성년자(만 19세 미만)는 공급 신청할 수 없습니다. 단, 아래의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미성년자도 공급신청 가능합니다. (임대차계약 체결시 **법정대리인 동의 또는 대리 필요**)
 - 자녀가 있는 미성년 세대주
 - 직계존속의 사망, 실종선고, 행방불명 등으로 형제자매를 부양해야 하는 미성년 세대주
 - 부 또는 모가 외국인인 한부모가족으로서 미성년 자녀(내국인) 세대주

■ 신청자격 및 순위

대 상	유 형	자 격 요 건
1순위	수급자	「국민기초생활보장법」 제7조제1항제1호에 따른 <u>생계급여 수급자</u> 또는 같은 항 제3호에 따른 <u>의료급여 수급자</u>
	보호대상 한부모가족	「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 보호대상 <u>한부모가족</u>
	가구당 월평균소득 70% 이하 장애인	「 <u>장애인복지법</u> 」 제32조제1항에 따라 <u>장애인등록증이 교부된 분</u> (지적장애인·정신장애인 및 장애의 정도가 심한(중증) 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)중 <u>해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하인 분으로</u> , 「공공주택 특별법시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 분
	주거지원 시급가구	「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제10호에 해당하는 자 중 소득 대비 임차료 (입주자 모집 공고일 전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산)의 비율이 30% 이상인 분
	고령자	「국민기초생활보장법」 제2조제1호(수급권자) 또는 제2조제10호(차상위계층)에 해당하는 고령자(공고일 기준 만65세 이상)
2순위	가구당 월평균소득 50% 이하	<u>해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 분으로</u> , 「공공주택 특별법시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 분
	가구당 월평균소득 100% 이하 장애인	「 <u>장애인복지법</u> 」 제32조제1항에 따라 <u>장애인등록증이 교부된 분</u> (지적장애인·정신장애인 및 장애의 정도가 심한(중증) 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)중 <u>해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하인 분으로</u> , 「공공주택 특별법시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 분
기타	국가유공자 등	해당 세대의 월평균소득이 전년도 <u>도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하</u> 이고, 「공공주택 특별법시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족한 사람으로서 <u>국가보훈부장이 전세임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 경우</u>

■ 소득 및 자산 보유기준

※ 공고일 현재 발표 기준(2025년 통계청 발표 공공주택입주자 소득 및 자산기준) 적용

소득기준	■ 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득					
	(단위:원)					
	구분	1인 가구*	2인 가구*	3인 가구	4인 가구	5인 가구
	50%	2,518,715	3,286,202	3,813,487	4,289,044	4,515,524
	70%	3,238,348	4,381,602	5,338,881	6,004,662	6,321,734
	100%	4,317,797	6,024,703	7,626,973	8,578,088	9,031,048
※ 기준소득에 1인가구 20%, 2인가구 10% 상향 적용된 금액 ※ 가구원수는 세대구성원 전원(태아포함)을 말함 ※ 월평균 소득은 세전금액으로 세대구성원의 월평균 소득액을 모두 합산한 금액 ※ 6인 이상 가구는 5인가구 소득기준에 1인당 평균금액(원)을 합산하여 산정						

자산기준	■ 총 자산가액 23,700만원 이하 ■ 자동차 3,803만원 이하 - 단, 2023년 3월 28일 이후 출산한 자녀가 있는 경우 다음과 같이 가산하며 기준일 이후 출생자녀가 있는 경우에는 기준일 이전 출생한 기존 미성년자도 포함하여 최대 2자녀로 인정		
	구 분	기 준 (자녀 없음)	출산자녀 수(태아포함)에 따른 자산기준 금액
			자녀1인(+10%p) 자녀2인(+20%p)
	총자산가액	23,700만원 이하	26,100만원 이하 28,500만원 이하
	자동차가액	3,803만원 이하	4,183만원 이하 4,563만원 이하

■ 경합시 예비입주자 선정방법

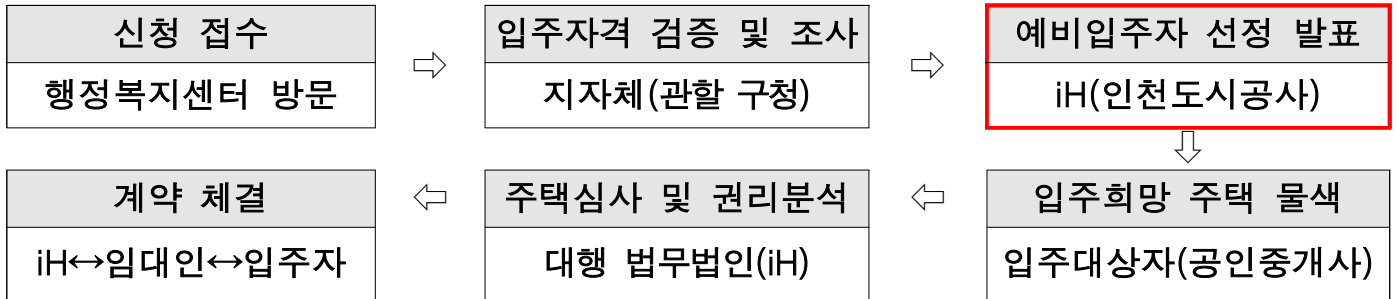
- 동일순위 내 경합이 있는 경우에는 아래의 배점항목표(기존주택 매입임대주택 업무처리지침 별표 2)가 정하는 바에 따라 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정

평가항목	평가요소	배점
① 입주자 선정기준일 현재 신청인의 당해 시·군 지역에서의 연속 거주기간	가. 5년 이상 나. 3년 이상 5년 미만 다. 3년 미만	3점 2점 1점
② 부양가족의 수 (신청자 본인을 제외한 무주택세대구성원)	가. 3인 이상 나. 2인 다. 1인	3점 2점 1점
* 별도 가점 ※ 미성년자녀: 「민법」상 미성년자(만 19세 미만) ※ 중증장애인 - 「장애인고용촉진 및 직업재활법 시행령 제4조」에 해당하는 경우에 한함	- 미성년 자녀 3명 이상 미성년 자녀 2명 미성년 자녀 1명	3점 2점 1점
	- 65세 이상의 직계존속부양(신청인과 동일한 세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재된 경우에 한하며, 배우자의 직계존속을 포함)	1점
	- 중증장애인(신청인 포함)	1점
③ 청약저축 또는 주택청약종합저축 가입여부 (인정회차 기준, 신청인 명의의 통장만 인정)	가. 24회 이상 납입 나. 12회 이상 24회 미만 납입 다. 6회 이상 12회 미만 납입	3점 2점 1점
④ 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 [별지 5]에 따른 비정상거처거주확인서가 교부된 경우	비정상거처거주확인서 교부 여부	2점
⑤ 입주자 선정기준일 현재 소득 대비 임차료 비율 * 주거급여 수급자의 경우 임차료는 주거급여액 차감 후 금액을 의미하며, 부양의무자(「국민기초생활 보장법」 제2조제5호에 해당하는 자)와 체결한 임대차계약에 따른 임차료는 배제	가. 80% 이상 나. 65% 이상 80%미만 다. 50% 이상 65%미만 라. 30% 이상 50%미만	5점 4점 3점 2점

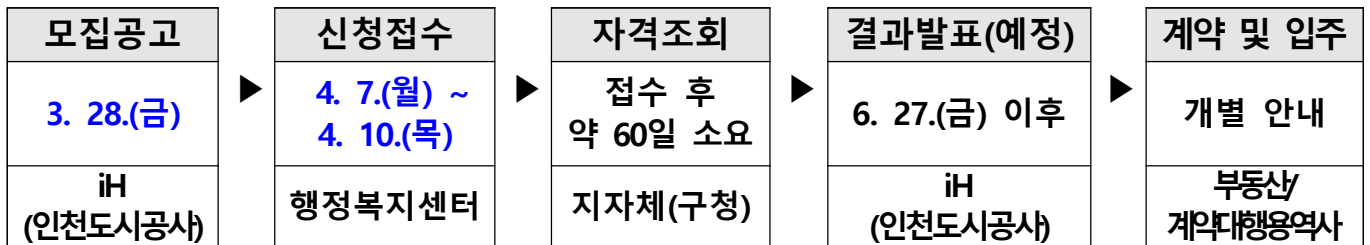
IV

공급절차 및 신청일정

■ 공급절차



■ 공급일정



■ 신청 · 접수

순위	접수기간	신청장소
1·2순위	2025. 4. 7.(월) ~ 2025. 4. 10.(목)	(주민등록이 등재된) 행정복지센터

※ 관할 행정복지센터 현장방문 접수만 유효(우편/팩스 접수 불가)

※ 신청접수 시간은 해당일의 10:00부터 17:00까지

※ 부득이한 경우 대리인 신청가능

(대리인 신청 시 구비서류는 [V. 신청 시 구비서류]의 [신분증 및 도장] 부분 참조)

■ 예비입주대상자 발표

○ 일 시 : 2025. 6. 27.(금) 이후 (자격조회 일정에 따라 변동될 수 있음)

○ 장 소 : iH(인천도시공사) 홈페이지(www.ih.co.kr) 게시 및 입주지원 안내문 우편발송(개별)

※ 군구의 예비입주대상자 선정 통보시기가 상이하여 iH(인천도시공사) 홈페이지를 통해 발표

■ 모든 서류는 모집공고일(2025. 3. 28.) 이후 발급분에 한함

■ 접수시 구비서류

구 분	구 비 서 류	
신분증 및 도장	본인 신청시	① 본인 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권만 인정) ② 본인 도장(서명으로 대체 가능)
	배우자 대리 신청시	① 본인(신청자) 및 배우자의 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권만 인정) ② 본인(신청자) 도장 ③ 본인(신청자)과의 관계 입증서류(주민등록표등본 등)
	제3자 대리 신청시	① 본인(신청자)의 인감증명서 및 인감도장이 날인된 위임장(수임인 서명란에 대리인 성명을 반드시 명기) ※ 본인(신청자)의 본인서명사실확인서 및 본인(신청자)가 자필 서명한 위임장(본인서명사실확인서상의 서명일 것)으로 대체 가능 ② 본인(신청자) 및 대리인의 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권만 인정)

■ 기본 제출서류

제출서류		내 용	발급처
필수	공급 신청서	• 접수장소(행정복지센터)에 비치, 모집공고시 홈페이지 첨부	신청자 작성
	개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서	• 접수장소(행정복지센터)에 비치, 모집공고시 홈페이지 첨부 • 동의서 내용을 확인하고 세대구성원 전원이 서명 - 14세 미만의 세대구성원은 보호자(법정대리인)가 서명 - (주의) 동의서 미제출시 신청·접수가 거부됨	
	주민등록표등본	• 세대구성원과 세대주와의 관계, 세대구성원의 전입일/변동일 사유, 세대구성 사유, 세대주 및 세대구성원 전원의 주민등록번호, 세대구성원 이름 등이 전부 표기되도록 발급	행정 복지 센터
	주민등록표초본	• 반드시 신청자의 과거 주소변동(이력)사항을 포함하여 발급 • 입주자 모집공고일 이후 주소 또는 세대주 변동이 있는 세대구성원 (공급신청자 포함)	행정 복지 센터
	가족관계증명서 (상세)	• 주민등록표등본에서 배우자를 확인할 수 없는 경우(예. 세대분리, 미혼, 이혼, 사별 등) 또는 배우자가 외국인인 경우	행정 복지 센터
해당시	배우자의 주민등록표등본	<배우자의 주민등록표가 분리되어 있는 경우에만 추가 제출> • 반드시 세대구성원과 세대주와의 관계, 세대구성원의 전입일/변동일 사유, 세대구성 사유, 세대주 및 세대구성원 전원의 주민등록번호, 세대구성원의 이름 등이 전부 표기되도록 발급	행정 복지 센터
	임신진단서	• 가구원수별 주택유형 및 소득기준 산정시 가구원수에서 태아를 인정받고자 하는 경우 입주자모집공고일 이후 의료법에 의한 의료기관에서 발급받은 임신진단서	병원
	외국인배우자 외국인등록증 사본 국내거소신고증	• 외국인배우자가 신청자의 주민등록표등본상 등재시 제출 생략 • 가구원수별 주택유형 및 소득기준 산정시 외국인 배우자 포함할 경우	출입국 관리 사무소

■ 추가 제출서류

제출서류		내 용	발급처
자격확인 증명서	수급자	• 생계·의료·주거·교육급여 수급자 증명서	행정 복지 센터
	한부모가족	• 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따른 한부모가족 증명서	
	차상위계층	• 차상위계층 증명서류 - 차상위계층 확인서, 복지대상급여(변경) 신청결과 통보서, 차상위 본인부담 경감 대상자 증명서, 자활급여대상자 증명서(자활근로자 확인서), 장애수당 대상자 확인서, 장애아동수당 대상자 확인자, 우선돌봄차상위 확인서 등	
	주거지원 시급 가구	• 소득 대비 임차료의 비율이 30% 이상인 자 : 주택임대차 계약서 1부 (확정일자 날인된 계약서만 인정) * 예비입주자모집공고일 이후 확정일자 받은 임대차 계약서도 접수 가능	신청자 구비
	저소득 고령자	• 주거·교육급여 수급자: 수급자 증명서 • 차상위계층: 차상위계층 증명서류 - 차상위계층 확인서, 복지대상급여(변경) 신청결과 통보서, 차상위 본인부담 경감 대상자 증명서, 자활급여대상자 증명서(자활근로자 확인서), 장애수당 대상자 확인서, 장애아동수당 대상자 확인자, 우선돌봄차상위 확인서 등	행정 복지 센터
	장애인	• 장애인 증명서(등록일 반드시 기재) • 금융정보제공동의서, 자산보유사실 확인서	
금융정보제공동의서 (해당 시 제출)		• 2순위, 아동복지시설 퇴소자, 장애인 - 해당세대 가구원 전원 기재 후 서명 - 동의서 미제출시 신청·접수가 거부됨	신청자 작성
자산보유사실확인서 (해당 시 제출)		• 2순위, 아동복지시설 퇴소자, 장애인 - 공적자료로 확인 불가한 임차보증금, 분양권, 임대보증금 내역 기재 - 신고 누락된 자산이 추후 확인되어 자산보유기준을 충족하지 않은 경우 계약 해지 처리될 수 있음	신청자 작성
가점부여 관련서류 (해당 시 제출)		• 청약통장 순위확인서(청약저축 또는 주택청약종합저축 가입자에 한함) • 가입은행 및 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr) 홈페이지에서 발급 가능 ※ 발급기준일(모집공고일) : 2025. 3. 28. ※ 납입인정회차증명서 발급 관리번호 : 2025980043	청약홈 은행
기타서류 (해당 시 제출)		• 비정상거처거주확인서 발급대상자 : 비정상거처거주확인서 1부	행정 복지 센터

■ 신청·접수 및 예비입주자 선정

- 신청접수 후 입주자격에 대한 검색절차를 거쳐 예비입주자를 선정하며, 접수 관련 사항은 해당 지자체로 문의하시기 바랍니다.
 - 임대주택 거주자도 신청 가능하나, 인천도시공사 및 타공사(LH 등)의 공공임대주택과 중복 지원받을 수 없으므로 기존 임대주택에서 퇴거하는 조건으로 신청할 수 있습니다.
 - 신청자 및 입주대상 중 인천도시공사 및 타공사의 전세임대 또는 매입임대 등을 기존에 지원받았으나 거주 기간 중 무단이탈, 장기체납, 불법양도·전대 등의 사유로 해지된 경우에는 지원이 불가할 수 있습니다.
 - 예비입주자로 선정된 분들께 안내문이 개별통보(우편발송)되기 때문에 연락처(주소, 전화번호)가 변경될 경우 즉시 인천도시공사로 알려주시기 바랍니다.
- ※ 미통보로 인한 불이익(계약안내문 미수령 등)에 대한 책임은 본인에게 있음

■ 계약 및 입주

- 예비입주자로 선정된 경우, 계약시까지 입주자격(소득, 자산 및 세대구성 등)을 유지해야 계약체결이 가능합니다.
- 예비입주자로 선정된 이후 별도로 안내된 기간 내에 주택을 직접 물색하여 인천도시공사와 계약을 체결해야 합니다.
- 적격한 입주대상자로 선정되더라도 접수된 계약건수가 승인 받은 공급물량 및 기금 예산 초과시 전세임대지원이 조기 소진될 수 있음을 유념하시기 바랍니다.
- 공사의 동의 없이 전세계약 권리심사 전에 체결된 (가)계약 등으로 발생하는 손해는 책임 지지 않습니다.
- 예비입주자의 계약 상황을 고려하여 후순위 추가예비자를 발표할 수 있습니다.
- 예비입주자는 지원 대상 주택에 전입신고 후 확정일자를 받는 등 대항력 유지의무가 있습니다.
- 입주자가 국민주택기금의 대출을 받은 경우에는 임대주택에 입주하기 전까지 대출금을 상환하고 증빙서류를 제출해야 합니다(**미상환시 입주불가**)
- 계약체결 및 입주 이후라도 주택을 소유한 사실이 있거나, 자산 및 소득조건을 충족시키지 못하는 경우, 국민주택기금 대출 미상환 등의 사실이 있을 경우 임대차계약은 해지되고 퇴거해야 합니다.
- 전세계약에 따른 중개수수료(입주자 분)는 인천도시공사가 부담하되, 전세지원금 지원한도액 초과부분에 대한 중개수수료는 입주자가 부담합니다.
- 주택소유자와 공사간 전세계약 체결 시 계약금은 예비입주자 본인이 주택 소유자에게 지급하고, 지원금은 입주 시 인천도시공사에게 지급하며 계약체결 후 입주대상자의 귀책사유로 전세계약이 해제·해지될 경우 기납부한 계약금은 주택소유자에게 귀속될 수 있습니다.

- 인천광역시 내 주택에 한하여 지원 가능하며, 신청자 및 배우자의 직계 존·비속 소유의 주택은 대상주택에서 제외됩니다.

■ 기타사항

- 도배·장판 등의 교체가 필요할 경우 10년마다 1회에 한하여 도배장판 시공비용을 지원합니다.
- 전세사기 방지 등을 위해 임대인이 서울보증보험 등의 전세금상품 보험사고자인 경우 계약이 제한되오니 참고하시어 계약체결 하시기 바랍니다.
- 공사에서는 주택의 하자에 대하여 책임지지 않으므로 입주자는 계약 전에 주택을 잘 확인하시고 결정하셔야 하며, 수리와 관련한 사항은 임대인과 사전에 협의하시기 바랍니다.
- 공고문에 명시되지 않은 사항에 대하여는 국토교통부 훈령 「기존주택 전세임대 업무 처리지침」을 준용합니다.
- 국토교통부 지침 및 관련 법령의 개정에 따라 임대조건은 변동될 수 있습니다.

VII

문의처 (월~금요일, 09:00~18:00)

■ 신청접수 관련 : 주민등록이 등재된 행정복지센터

■ 문의전화 : IH(인천도시공사) 콜센터 (☎ 1522-0072)

※ 담당부서 : 인천도시공사 주거복지처 주거복지사업3팀

2025. 3. 28.



참고사항

■ 주택 소유여부 확인 방법 및 판정기준 (주택공급에 관한 규칙 제52조 및 제53조)

■ 확인방법

세대구성원 전원을 대상으로 국가 및 지자체가 보유하고 있는 공적자료를 조회하여 모집공고일 이후 주택소유 여부를 확인

■ 주택의 범위

- 건물등기부등본, 건축물대장등본, 과세자료 등에 등재된 전국 소재 주택
- * 주택의 공유지분이나 주택용도가 있는 복합건물도 주택으로 봄
- 주택에 대한 분양권 및 입주권(이하 '분양권등', 분양권등의 공유지분을 소유하고 있는 경우도 포함)

■ 주택 및 분양권 등의 소유 기준일

- 주택의 경우(제1호와 제2호의 일자가 상이할 경우, 먼저 처리된 날을 기준으로 함)
 1. 건물등기부등본 : 등기접수일 (미등기 주택인 경우에는 건축물대장등본상의 처리일)
 2. 건축물대장등본 : 처리일
 3. 그밖에 주택소유여부를 증명할 수 있는 서류 : 시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날
- 분양권 등의 경우
 1. 부동산거래계약 신고서 상 공급계약체결일
 2. (분양권 등의 매매가 이루어진 경우) 부동산거래계약 신고서 상 매매대금 완납일
 3. (분양권 등의 상속·증여 등이 이루어진 경우) 사업주체와의 계약서 상 명의변경일

■ 주택 및 분양권 등을 소유한 것으로 보지 않는 경우 (무주택으로 인정하는 경우)

※ 무주택으로 인정되더라도 자산(부동산) 가액에는 포함하여 산정됨

- ① 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 공유지분을 처분한 경우
- ② 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 항의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 당해주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 봄)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
 - 가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택
 - 나. 85㎡ 이하의 단독주택
 - 다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택
- ③ 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양완료 하였거나 사업주체로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우
- ④ 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 주택법의 규정에 의하여 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
- ⑤ 20㎡ 이하의 주택(20㎡ 이하 주택에 대한 분양권등 포함)을 소유하고 있는 경우 (단, 2호 또는 2세대 이상의 주택 또는 분양권을 소유하고 있는 사람 제외)
- ⑥ 건물등기부 또는 건축물대장 등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실 또는 실제용도로 공부를 정리한 경우
- ⑦ 무허가 건물(중전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다)을 소유하고 있는 경우(소유자가 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 함)
 - * 소명방법 : 해당 주택이 2006.5.8 이전 건축법 제8조에 따라 도시지역 이외의 지역 등에서 건축허가 또는 신고 없이 건축된 연면적 200㎡ 미만이거나 2층 이하의 건물로서 주택공급에 관한 규칙 제53조제8호에 해당하는지를 확인하는 내용의 민원회신문을 해당 지자체(시·군·자치구)로부터 받아서 제출
- ⑧ 선착순의 방법으로 공급받은 분양권 등을 소유한 경우 * 단, 해당 분양권 등을 매수한 자는 제외
- ⑨ 매매 외 상속·증여 등의 사유로 분양권 등을 취득한 경우
- ⑩ 보유한 분양권등이 '18.12.11. 전에 입주자모집 승인, 『주택법』 제 5조제2항에 따른 지역주택조합의 사업계획 승인, 『도시 및 주거환경정비법』 제74조에 따른 관리처분계획인가, 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 제29조에 따른 가로주택정비사업이나 소규모재건축사업의 사업시행계획승인을 신청한 사업에 의한 것인 경우
- ⑪ 주택공급 신청자가 임차인으로서 거주하던 임차주택을 취득한 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
 - 가. 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지 취득(생애 최초로 취득한 경우로 한정한다)한 주택(「주택법 시행령」 제2조 각 호 및 제3조제1항제2호·제3호에 따른 주택만 해당한다. 이하 이 호에서 같다)일 것
 - 나. 주거전용면적이 60제곱미터 이하인 주택으로서 그 취득가격(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고한 가격을 말한다)이 2억원(수도권은 3억원) 이하일 것
 - 다. 해당 주택의 취득일(제23조제4항제1호 또는 제2호 중 빠른 날을 말한다) 전일까지 1년 이상 해당 주택에 거주했을 것

■ 자산항목 산정방법

- 소득자산 정보는 보건복지부에서 운영하는 사회보장정보시스템을 통하여 제공되며, 이는 국가 또는 공공기관이 보유한 공적 소득자료임 [소득 및 자산액은 해당세대(세대구성원 전원)의 합계액을 말함]

구분		산정방법
소득		사회보장정보시스템에서 제공되는 국가 또는 공공기관이 보유한 공적 소득자료를 근거로 세대구성원 전원의 아래의 12가지 소득을 합산하여 월평균 소득을 산정함 • 근로소득 (상시근로소득, 일용근로소득, 자활근로소득, 공공일자리소득) • 사업소득 (농업소득, 임업소득, 어업소득, 기타사업소득) • 재산소득 (임대소득, 이자소득, 연금소득) • 기타소득 (공적이전소득)
		• 사회보장정보시스템을 통해 조사된 세대구성원 전원이 소유하고 있는 모든 부동산 가액 * 토지 : 소유면적 × 개별공시지가, 건축물 : 공시가격 • 건축물가액은 건축물의 공시가격으로 함 - 건축물가액이 공시되지 아니한 경우에는 지자체장이 결정한 시가표준액 적용 • 토지가액은 지목에 상관없이 해당세대가 소유하고 있는 모든 토지면적에 개별공시지가를 곱한 금액 단, 건축물가액이나 토지가액을 산출하는 경우 다음 항목에 해당하는 부동산은 제외함 - 「농지법」 제2조 제1호에 따른 농지로서 같은 법 제49조에 따라 관할 시·군·구·읍·면장이 관리하는 농지대장의 소유자와 농업인확인서 상 농업인이 일치하는 경우 - 「초지법」 제2조 제1호에 따른 초지로서 소유자가 「축산법」 제22조에 따른 축산업 허가를 받은 사람이며, 축산업 허가증의 사업장 소재지와 동일한 주소인 경우 - 「산지관리법」 제4조에 따른 산지로서 소유자와 농업인확인서 상 농업인이 일치하는 경우 - 공부상 도로, 구거, 하천 등 공공용지로 사용되고 있는 경우 - 중중소유 토지(건축물을 포함한다) 또는 문화재 건립 된 토지 등 해당 부동산의 사용, 처분이 금지되거나 현저히 제한 받는 경우. 이 경우 입주(예정)자가 구체적인 사실관계를 입증하여야 함
총자산	부동산	
	자동차	• 사회보장정보시스템을 통해 조사된 보건복지부장관이 정하는 차량기준가액. • 총자산가액 산출시 적용하는 자동차 가액은 해당세대가 보유한 모든 자동차의 가액을 합하여 산출하고 아래의 경우를 제외함. - 「장애인 복지법」 제39조에 따른 장애인사용 자동차 - 「국가유공자 등 예우와 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자로서 상이등급 1급 내지 7급에 해당하는 자의 보철용 차량 • 자동차 가액 산출 시 「대기환경보전법」 제58조제3항에 따른 국가나 지방자치단체의 보조를 받고 구입한 저공해자동차의 경우 자동차가액에서 정부와 지방자치단체의 보조금을 제외한 금액으로 한다.
	금융 자산	• 보통예금, 저축예금, 자유저축예금, 외화예금 등 요구불예금 : 최근 3개월 이내의 평균 잔액 • 정기예금, 정기적금, 정기저축 등 저축성예금 : 예금의 잔액 또는 총납입액 • 주식, 수익증권, 출자금, 출자지분, 부동산(연금)신탁, 펀드, 선물옵션 등 : 최종 시세가액. 이 경우 비상장주식의 평가에 관하여는 「상속세 및 증여세법 시행령」 제54조제1항을 준용한다. • 채권, 어음, 수표, 채무증서, 신주인수권 증서, 양도성예금증서 : 액면가액 • 예수금 : 잔액 • 연금저축 : 잔액 또는 총납입액 • 보험증권 : 해약하는 경우 지급받게 될 환급금 • 연금보험 : 해약하는 경우 지급받게 될 환급금
총자산	기타 자산	• 「지방세법」 제104조제4호 및 제5호에 따른 항공기 및 선박 : 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액 등을 고려하여 보건복지부장관이 정하는 가액 • 주택·상가 등에 대한 임차보증금(전세금을 포함한다) : 임대차계약서상의 보증금 및 전세금 • 「지방세법」 제6조제11호에 따른 입목 : 「지방세법 시행령」 제4조제1항제5호에 따른 시가표준액 • 「지방세법」 제6조제13호에 따른 어업권 : 「지방세법 시행령」 제4조제1항제8호에 따른 시가표준액 • 「지방세법」 제6조제14호부터 제18호까지의 규정에 따른 회원권 : 「지방세법 시행령」 제4조제1항제9호에 따른 시가표준액 • 「소득세법」 제89조제2항에 따른 조합원입주권 : 다음 각 목의 구분에 따른 금액

		가. 청산금을 납부한 경우 : 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획에 따라 정해진 가격(이하 "기준건물평가액"이라 한다)과 납부한 청산금을 합한 금액 나. 청산금을 지급받은 경우 : 기준건물평가액에서 지급받은 청산금을 뺀 금액 • 건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리(위 조합원 입주권은 제외) : 조사일 현재까지 납부한 금액
	부채	• 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융회사등으로부터 받은 대출금 • 공공기관 대출금 • 법에 근거한 공제회 대출금 • 한국자산관리공사, 예금보험공사가 인수한 부실채권으로 공사가 증명한 부채 • 서민금융진흥원 대출금 • 법원에 의하여(판결문, 화해·조정조서) 확인된 사채 • 임대보증금(단, 해당 부동산가액 이하의 금액만 반영)
	자동차	• 사회보장정보시스템을 통해 조사된 보건복지부장관이 정하는 차량기준가액 • 총자산가액으로 포함되는 자동차액과 별도로 「자동차 관리법」 시행규칙 제2조에서 정한 비영업용 승용자동차 에 한하여 산출하고, 해당세대가 2대 이상의 자동차를 소유한 경우에는 각각의 자동차가액 중 높은 차량가액 을 기준으로 하며 아래의 경우를 제외함. - 「장애인 복지법」 제39조에 따른 장애인사용 자동차 - 「국가유공자 등 예우와 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자로서 상이등급 1급 내지 7급에 해당하는 자의 보철용 차량 • 자동차 가액 산출 시 「대기환경보전법」 제58조 제3항에 따른 국가나 지방자치단체의 보조를 받고 구입한 저공해자동차의 경우 자동차가액에서 정부와 지방자치단체의 보조금을 제외한 금액으로 한다.

■ 금융자산 조회 안내

- 「공공주택 입주자 보유 자산 업무처리기준」에 따라 입주신청자의 가구원 전원은 금융자산을 포함한 총자산가액을 조회하기 위하여 입주자 신청시 ‘금융정보 등 제공 동의서’를 반드시 제출하여야 하며, 제출하지 아니할 경우 신청이 불가함

구 분		안 내 사 항
동의서 수집 사유		사회보장정보시스템을 통해 금융자산 정보 조회시 금융기관 제출용
동의서 서명 대상		세대구성원 전원 서명
서명	정보 제공 동의	금융기관에 세대구성원 전원이 각각 금융정보 제공을 동의
	정보 제공 사실 미통보	금융기관에서 금융정보 제공 사실을 서명자에 통보하지 아니하는 것을 동의
동의서 유효기간 등		제출일부터 6개월 이내 금융정보 조회시 유효

※ ‘금융정보등의 제공을 동의함’ 항목은 필수 동의 사항이며 ‘금융정보등의 제공 사실을 동의자에게 통보하지 아니함’은 선택사항이나, 동의하지 않는 경우 금융기관 등이 금융정보 등의 제공사실을 정보 제공 동의자에게 우편으로 송부함

■ 사회보장정보시스템을 통한 소득·자산항목 설명 및 자료 출처

구분	항목	소득 및 재산 항목 설명	자료 출처
소득	근로 소득	상시 근로 소득	- 건강보험 보수월액 - 국민연금 표준보수월액 (소득신고) - 장애인고용공단자료 (사업주의 고용장려금 신고자료 /고용부담금 신고자료 : 근로소득) - 국세청종합소득(근로소득)
		일용 근로 소득	- 근로계약에 따라 일정한 고용주에게 3개월 이상 계속하여 고용되지 아니한 자 - 건설공사종사자(동일한 고용주에게 계속하여 1년 이상 고용된 자 제외) - 하역(항만)작업 종사자(통상 근로를 제공한 날에 급여를 지급받지 아니하고 정기적으로 근로대가를 받는 자) - 국세청 일용근로소득 지급 명세서
		자활 근로 소득	- 자활근로, 자활공공근로, 자활공동체사업, 적응훈련, 직업훈련 등 자활급여의 일환으로 사업에 참여하여 근로를 제공하고 받는 급여 및 수당 - 자활근로자 근로내역
		공공일자리 소득	- 노인일자리사업, 장애인일자리사업, 공공근로 등에 참여한 대가로 얻는 소득 - 노동부 '일모아' 근로내역
	사업 소득	농업소득	- 경종업(耕種業), 과수.원예업, 양잠업, 종묘업, 특수작물 생산업, 가축의 사육업, 종축업 또는 부화업 등과 이에 부수하는 업무에서 얻는 소득 - 국세청 종합소득(사업소득) - 농림수산식품부 농업직불금 * 농업소득=국세청 종합소득+농업직불금
		임업소득	- 영림업.임산물생산업 또는 야생조수사육업과 이에 부수하는 업무에서 얻는 소득 - 국세청 종합소득(사업소득)
		어업소득	- 어업과 이에 부수하는 업무에서 얻는 소득 - 국세청 종합소득(사업소득)
		기타사업소득	- 도매업.소매업, 제조업, 기타 사업에서 얻는 소득 - 국세청 종합소득(사업소득) - 사업자등록증
	재산 소득	임대소득	- 부동산.동산.권리 기타 재산의 대여로 발생하는 소득 - 국세청 종합소득
		이자소득	- 예금.주식.채권의 이자와 배당 또는 할인에 의하여 발생하는 소득 - 국세청 종합소득
		연금소득	- 민간 연금보험, 연금저축 등에 의해 정기적으로 발생하는 소득 - 국세청 종합소득
총자산	일반 자산	기타 소득	- 공적이전 소득 - 각종 법령의 규정에 의해 지급되는 각종 수당.연금.급여.기타금품(일시금으로 받는 금품은 재산으로 산정) - 국민연금급여, 사학퇴직연금급여, 공무원퇴직연금급여, 국방부퇴직, 연금급여, 별정우체국연금, 한국고용정보원 실업급여, 근로복지공단 산재보험급여, 보훈부 보훈대상자명예수당, 보훈대상자보상금 등
		토지, 건축물	- 토지(지방세법 제104조제1호~3호) : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부의 - 지방세정 자료

	및 주택	등록 대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지 - 건축물(건축법 제2조제1항제2호) : 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등 - 시설(지방세법 제6조제4호) : 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급·배수시설, 에너지 공급시설 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 딸린 시설을 포함한다) - 주택이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분 (토지와 건축물의 범위에서 주택은 제외)	
	자동차	지방세법에 의한 자동차(제124조)로 승용자동차, 승합자동차, 화물자동차, 특수자동차, 이륜자동차	- 국토부 및 보험개발원
기타 자산	임차보증금	주택, 상가 등의 전부 또는 일부를 일정기간 임차하는 대가로 소유권자에게 예약한 보증금 (전세보증금, 월세보증금, 상가보증금 등)	- 국토부 확정일자 정보 - 직권조사 등록
	선박·항공기	선박 : 기선·범선·전마선 등 명칭과 관계없이 모든 배를 의미 항공기 : 사람이 탑승 조정하여 항공에 사용하는 비행기·비행선·활공기·회전익항공기 그밖에 이와 유사한 비행기구	- 지방세정 자료
	입목재산	지상의 과수, 임목(林木), 죽목 등 입목(立木)재산	- 지방세정 자료
	회원권	골프회원권, 콘도미니엄회원권, 종합체육시설이용회원권, 승마회원권, 요트회원권	- 지방세정 자료
	조합원입주권	소득세법 제89조제2항에 따른 조합원입주권	- 지방세정 자료
	어업권	수산업법 또는 내수면어업법의 규정에 의한 면허어업에 대한 권리	- 지방세정 자료
	분양권	건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리(위 조합원입주권은 제외) : 조사일 현재까지 납부한 금액	- 사회보장정보시스템을 통한 공적자료 또는 직권조사
금융자산		현금 또는 수표, 어음, 주식, 국·공채 등 유가증권	- 금융정보 조회결과
		예금, 적금, 부금, 보험, 예수금 및 수익증권 등	
부채		금융기관 대출금	- 금융정보 조회결과
		금융기관이외의 기관 대출금	
		법에 근거한 공제회 대출금	
		법원에 의하여 확인된 사채	- 사회보장정보시스템을 통한 공적자료 또는 직권조사
		임대보증금	
		한국자산관리공사, 예금보험공사가 인수한 부실채권으로 공사가 증명한 부채	
		서민금융진흥원 대출금	