

홈페이지에서
웹툰·쇼츠·가이드북을
확인해보세요!

웹툰 쇼츠 가이드북

031-261-1770

G U I D E B O O K



광교 자연앤 센트레빌

지분적립형 분양주택

GUIDE BOOK





자연& 센트레빌 CENTREVILLE

“지분적립형 분양주택”

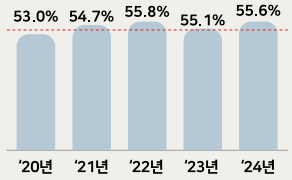
내 집에서 시작되는 삶의 꿈을
조금 더 일찍 시작할 수 있도록



내 집 마련, 새로운 방법을 찾았습니다

자가보유율은 정체

최근 5년간 단 2.6% 증가



※ 출처 : 국토교통부, 연도별 주거실태조사, 수도권 자가보유율

여전히 많은 사람들이 내 집 마련의 문턱 앞에 머물러 있습니다.

소득에 비해 집값은 더 멀어져



※ 출처 : 국도교통부, 「2023·2024년도 주거실태조사」 수도권 자가 보유율

집값이 소득보다 훨씬 빨리 올라 내 집 마련에 필요한 부담이 크게 커졌습니다.

정부정책의 방향



'26.8.13 부동산 대책

“내 집 마련 문턱을 더 낮게”

공공분양 중 약 15%를 부담가능 분양주택으로 공급 (지분적립형, 수익공유형 등)

정부 주도 공급 확대 정책흐름에 맞춘
GH의 차별화된 주거사다리 모델

- 청년, 신혼부부 등 주택마련 기회 확대
- 수도권 집값 상승에 따른 주거비 부담 완화
- 소득은 안정적이나 자산이 적은 무주택 실수요자를 위한 주거사다리

내 집 마련의 꿈을 더 일찍, 쉽게 실현할 수 있도록,
지분적립형 분양주택이 탄생하게 되었습니다.

지분적립형 분양주택이란?

수분양자가 **주택공급가격의 25%**로
소유권 일부를 먼저 취득하고,
20년 동안 GH와 주택을 공유하면서
나머지 지분을 **5년마다 나누어 취득**하는
공공분양주택입니다.



왜 지분적립형 분양주택이어야 하는가?

아직 자산 축적이 부족한 **20·30대 청년층** 등의 경우,
과거에 비해 내 집 마련에 어려움이 가중되었습니다.
소득은 안정적이나 자산이 적은 청년 등의 내 집 마련
기회를 확대하기 위해 **「지분적립형 분양주택」**을
공급합니다.

※ 정부 주택 실수요금
(2026.08.13) · 공공분양의 약 15%를
부담 가능한 주택으로 공급



| 지분적립형 분양주택의 정의



소득은 있지만 초기 자본이 부족한
무주택자의 실거주 중심 내 집 마련을 위한
제도입니다

STEP. 01
25%의 지분으로 시작
—
처음부터 주택가격 전액을 부담하지 않고 일부 지분 취득

* 공공지분 사용에 대한 임대보증금 예치

STEP. 02
순차적으로 지분 취득
—
20년간 일정비율로 내 집의 지분을 확대

* 회차별 지분취득대금 = (주택공급가격 + 가산이자) × 취득 지분 비율

STEP. 03
자산형성 미래가치
—
미래가치 상승으로 더해지는 자산가치

* 공공지분 사용에 대한 임대보증금 예치

STEP. 04
안정적 거주
—
공공주택 사업자와 주택의 소유권을 공유하며 안정적으로 거주

STEP. 05
5년 실거주 의무/ 10년 전매제한
—
무주택 실수요자(장기거주) 중심의 제도

STEP. 06
내 집 마련 완성
—
최종적으로 100% 내 집을 완성



분양과 임대 사이 새로운 주거 사다리, 내 집 마련의 새로운 길이 열립니다

새로운 주거 사다리

지분적립형 분양주택	
입주시	최초 지분 25% + 임대보증금
입주후	5년마다 회차별 지분 취득
	20년 후 100% 완성

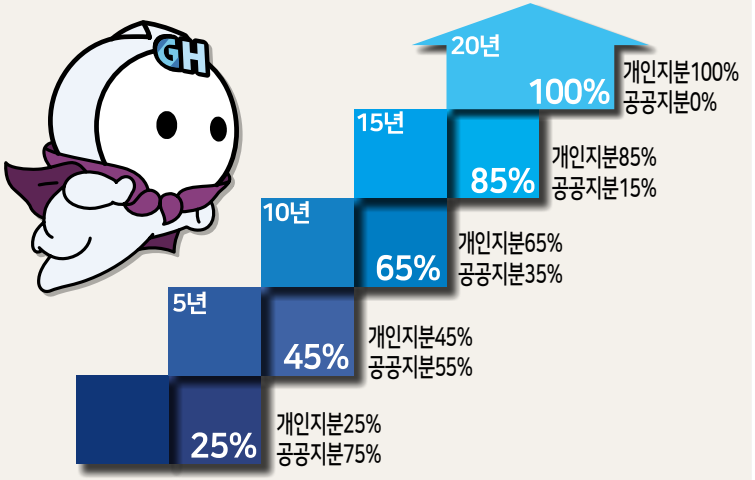
광교 자연앤 센트레빌

소유권공유기간	회차취득비율	취득 주기
20년	25·20·20·20·15%	5년

| 지분적립형은 새로운 주거사다리

차곡차곡 쌓아, 만들어가는 내 집 마련

분양과 임대, 그 사이의 새로운 길
내 집 마련의 순서가 새로 생겼습니다.
살다 보면 채워 가지게 되는 집
25%로 시작해 갈수록 온전해지는 내 집



지분적립형, 세 가지 핵심 POINT

자산이 적어도
내 집 마련 먼저

취득은 나중에
가격은 그대로

지분은 늘리고
보증금은 줄이고

| 광교 자연앤 센트레빌

| 공급위치 : 경기도 수원시 영통구 원천동 633번지 일원

| 공급대상 : 공동주택 지하 2층~지상 최고 20층, 총 9개동 공동주택
총 600세대 중 **지분적립형 분양주택 240세대**
※ 총 600세대 : 지분적립형 분양주택 240세대(59㎡)
공공분양주택 360세대(84㎡)

주택유형	해당지역	기타경기	기타 지역	규제지역여부
	모집공고일 기준			
지분적립형 (국민주택)	30% 경기도 수원시 2년 이상 계속 거주자	20% 경기도 2년 이상 계속 거주자	50% 경기도 2년 미만 거주자 및 서울특별시,인천광역시 거주자	투기과열지구 / 청약과열지역

재당첨제한	전매제한	거주의무기간	분양가상한제	택지유형
10년	10년	5년	적용	공공택지 (대규모택지개발지구)

| 신청 자격 및 유형별 공급비율

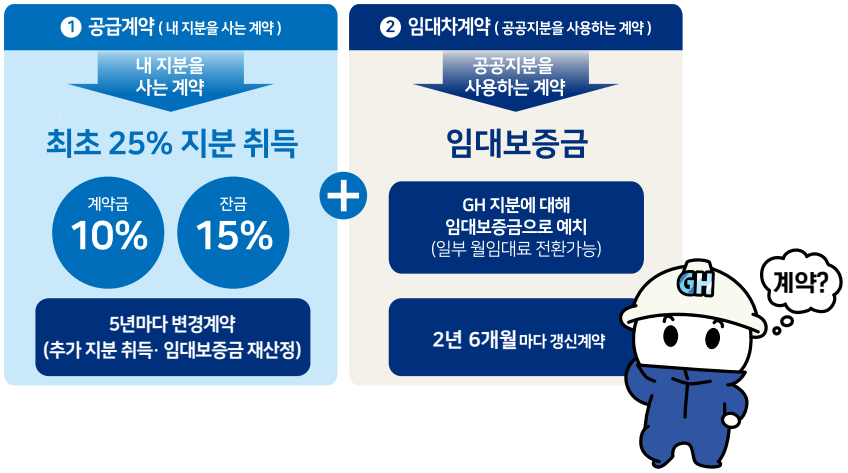
<'청년'유형 신설>, 생애 단계별 내 집 마련 방법을 알려드립니다

특별공급 70% | **일반공급30%**

청년	신혼부부	신생아	다자녀	생애최초	노부모 부양	일반공급
15%	**15%**	**20%**	**10%**	**7%**	**3%**	**30%**
자격 만 19~39세 미혼 주택 소유 이력 없음 신청자 본인 무주택	**자격** 혼인 7년 이내·6세 이하 자녀 예비신혼부부·한부모가족	**자격** 2세 미만 자녀 (태아 포함)	**자격** 미성년 자녀 2명 이상 (태아 포함)	**자격** 생애최초주택구입 혼인 중 또는 미혼인 자녀 (태아 포함)	**자격** 만 65세 이상 직계존속 3년 이상 부양	**자격** 무주택세대구성원 신생아우선·1순위·추첨

※ 입주자 모집공고일부터 입주일까지 무주택 유지
※ 세부자격은 입주자 모집공고 참고

| 계약 방법



| 입주 및 납부 대금

최초 지분 취득 시 25%를 납부하고, 임대보증금을 예치하면 입주할 수 있습니다

입주 시 납부금액

최초 지분취득대금		75% 공공지분에 대한				
25% 계약금10% + 잔금15%	+	임대보증금		주택공급가격 + 가산이자	×	취득지분율 (%)

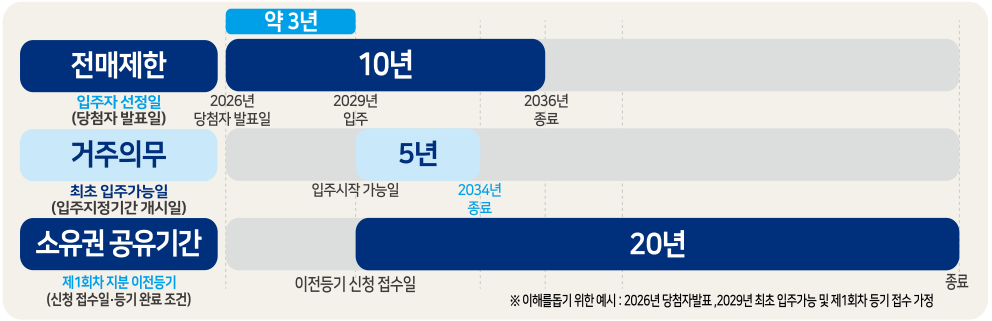
지분취득대금

임대보증금 및 월임대료 전환

임대보증금	생활여건 등이 비슷한 인근 단지 전세계약금액의 80%
월임대료	임대보증금 X 전환율 ÷ 12
전환한도 및 전환율	임대보증금의 최대 80%까지 전환 가능 전환 이율 3.5%

※ 공공주택 특별법 및 GH 임대관리업무기준 준용

| 기본 규칙



거주의무 5년

① 최초 입주 가능일부터 5년 동안 거주의무

② 거주의무 부기등기 및 말소

③ 법령에서 정한 부득이한 사유는 거주로 인정

전매제한 10년

① 입주자 선정일(당첨자 발표일)부터 10년 전매제한

② GH 협의·동의 후 소유권 100% 취득 전 전매

③ 시세차익은 전매 시점 지분 비율로 배분



Q&A ·지분적립형 분양주택



Q 지분적립형 분양주택은 어떤 집인가요?

A 일부 지분을 취득해 거주하면서 정해진 회차에 지분을 추가 취득하여 최종적으로 100% 지분을 소유하는 공공주택입니다.

Q 얼마나 공급하나요?

A 국토교통부의 8.13 주택 신속공급 방안에서 공공분양의 약 15%를 지분적립형 또는 수익공유형으로 공급하여, 소득은 안정적이나 자산이 적은 청년 등의 내 집 마련 기회를 확대한다고 발표했습니다. GH는 광교 A17블록을 시작으로 경기도 내 지분적립형 분양주택을 확대해 나갈 예정입니다

Q 첫 번째 공급은 어디서 하나요?

A 광교신도시 내 광교A17블록(원천동 633번지)을 지분적립형 첫 시범단지로서 공급합니다. 총 600세대 중 지분적립형 분양주택은 전용 59㎡ 240세대, 공공분양주택 전용 84㎡ 360세대입니다.

Q 집이 있어도 신청할 수 있나요?

A 무주택 세대구성원만 신청할 수 있습니다.
단, 청년 특별공급은 본인이 무주택자이고 과거 주택소유 이력이 없으면 가능합니다.

Q 지분을 25%만 보유해도 유주택자인가요? 타 주택 청약이 불가능 한가요?

A 주택공급에 관한 규칙 제53조에 따라, 주택 또는 분양권 등의 공유지분 소유자는 주택 소유자로 간주하게 됩니다. 타 주택 청약 가능 여부는 해당 주택의 모집공고문에서 정한 주택소유 및 청약자격 기준을 확인해야 합니다.

Q 처음에 집값 전부를 내야 하나요?

A 초기에는 주택가격의 25%에 해당하는 지분 취득금액과
미취득 공공지분에 대한 임대보증금을 납부해야합니다.

Q 입주 후 소득이나 자산 등이 바뀌면 계속 거주할 수 있나요?

A 입주 후 소득이나 자산이 변동되었다는 사유만으로 계약이 종료되거나 퇴거해야 하는 것은 아닙니다. 소득·자산은 모집공고에서 정한 기준일과 심사방법에 따라 판정하며, 입주 때까지 유지해야 하는 무주택 요건 등은 별도로 준수해야 합니다.

Q 임대 보증금은 어떻게 정해지나요?

A 주변시세의 80% 이하 금액에 GH 소유지분 비율로 책정되며, 일부를 월 임대료로 전환할 수 있습니다. 지분취득 변경계약 시 시세에 따라 재산정하고, 갱신 시 5% 범위에서 증액될 수 있습니다.

Q 임대 보증금은 돌려받나요?

A 추가 지분 취득 시 지분 비율에 따라 임대보증금을 조정·정산합니다.

Q 지분 취득 기간은 몇 년인가요?

A 입주시점에 최초 25% 취득하고 5년마다 20%·20%·20%·15%씩 추가 취득하여 20년 후 소유권을 전부 취득합니다.

Q 지분 취득을 조기에 추가 취득할 수 있나요?

A 지분적립형 분양주택은 정해진 회차별로 지분을 추가 취득하는 것을 원칙으로 하며, 선납은 가능하나 선납은 단순 예수금으로 보관되어 해당 기준일에 충당되며, 지분을 조기 취득하거나 할인 등을 받을 수 없습니다.

Q 당첨 후 주택을 구입하거나 양도받아도 되나요?

A 입주자모집공고일부터 입주 시까지는 모집공고에서 정한 무주택 등 자격요건을 유지해야 합니다. 입주 후에는 별도의 무주택 유지의무는 없으나 다른 주택 청약, 세금 등에는 영향을 줄 수 있습니다.

Q 주변 가격이 오르면 추가 취득금액도 변경되나요?

A 추가 지분의 가격은 취득 당시의 시세가 아닌 최초 주택공급가격을 기준으로 가산이자를 반영해 산정합니다.

Q 가산 이자는 어떻게 결정되나요?

A 최초 지분 취득일과 추가 지분 취득일의 은행 1년 만기 정기예금 평균이자율에 회차별 연수를 반영하여 산정합니다.

Q&A

Q 부부 공동명의가 가능한가요?

A 부부 공동명의는 관계 법령*과 공급계약서에서 허용하는 범위에서 가능합니다. 전매제한기간 중 배우자에게 지분을 이전하는 경우에는 법령상 전매제한 예외에 해당하는지 확인하고 공사 통지 및 변경계약 등 필요한 절차를 거쳐야 합니다.

※ 공공주택 특별법 제49조의5, 제49조의 6

Q 청년 특별공급은 부모의 자산도 보나요?

A 본인과 부모의 자산 기준을 모두 충족해야 합니다.
(자세한 자산 기준은 모집공고 확인 부탁드립니다.)

Q 입주 때까지 자격요건이 있나요?

A 입주자 모집공고일로부터 입주 시까지 무주택세대구성원
(청년 특별공급의 경우 무주택자)자격을 유지하여야 합니다.

Q 개인 사정으로 주거 이전을 해야하면 어떻게 하나요?

A 지분적립형 분양주택을 공급 받은자는 최초 입주 가능일부터 5년동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 합니다. 다만, 공공주택 특별법 시행령 제49조 제5항에서 정하는 근무·생업·취학·질병치료 등의 부득이한 사유가 있는 경우 해당 주택에 거주한 것으로 봅니다.

Q 장기수선충당금은 지분만큼 부담하나요?

A 장기수선충당금은 GH와 수분양자가 각자의 지분비율로 부담하며 매월 정산합니다.

Q 재산세, 취득세, 종합부동산세등 세금은 누가 부담하나요?

A 취득세는 회차별로 지분을 취득한 수분양자가 해당 취득분에 관하여 신고·납부합니다. 재산세는 과세기준일 현재 소유지분에 따라 부과된 세액을 GH와 수분양자가 각각 부담합니다. 종합부동산세의 경우 각 납세의무자의 주택 수·공시가격·합산 및 공제요건 등에 따라 과세 여부가 정해지며, 수분양자 지분에 대한 세액은 수분양자가 부담합니다.

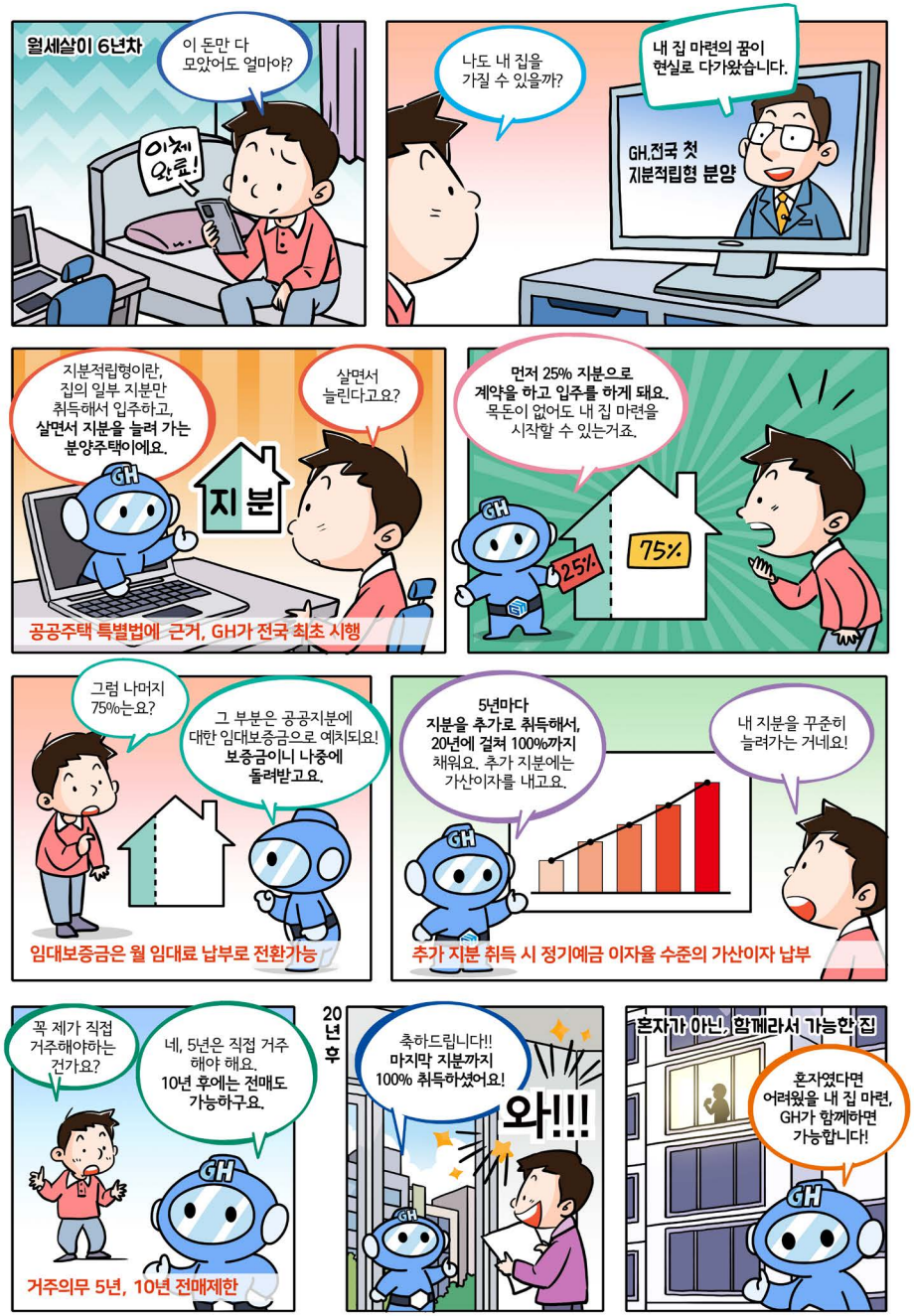
Q 소유권 이전 등기가 가능한가요? 등기비용은 누가 부담하나요?

A 각 회차 지분취득대금을 완납할 때마다 취득한 지분에 대한 소유권이전등기가 필요합니다. 통상적인 이전등기 비용과 해당 취득세 등은 수분양자가 부담합니다.

GH 함께라면 가능한 내 집 마련 지분적립형 분양주택 쉽게 알기



청년의 내 집 마련 도전기



신혼의 시작, 내 집 마련의 시작





















내게 맞는 특별공급 유형 찾기



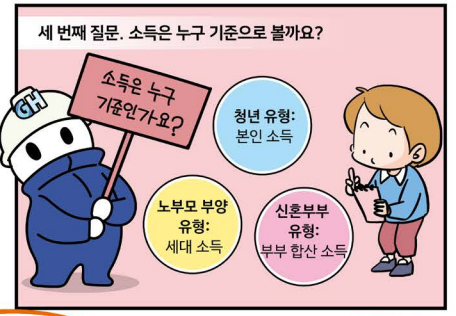










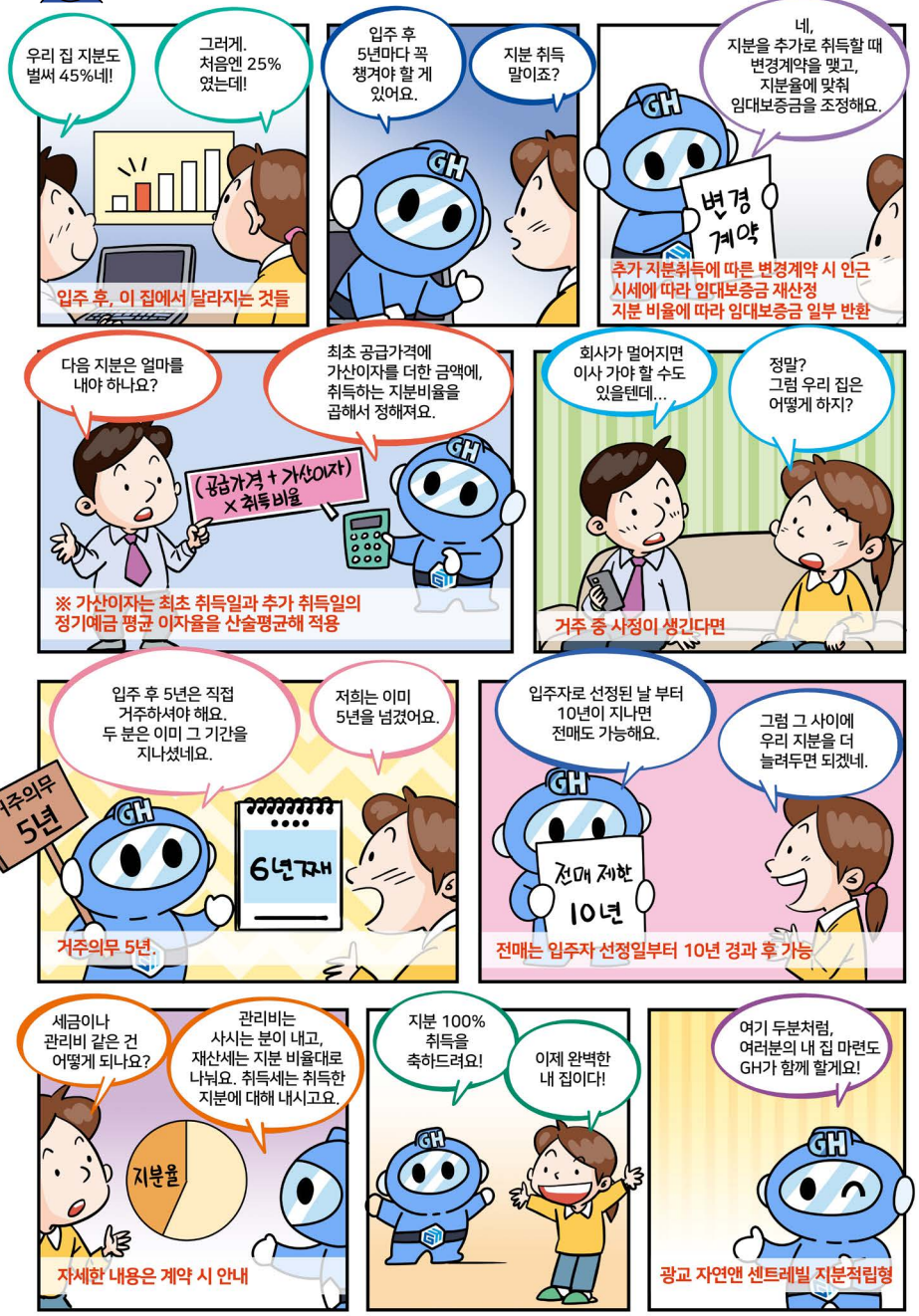








차근차근 내 집을 완성하는 법



대한민국 도시주택의 미래를 만들어가는 GH