

청년안심주택 민간임대 입주(예정)자 안내문

청년안심주택은 서울시와 청년안심주택 사업자(시행사, 임대사업자) 간 “청년안심주택 건립 및 운영에 관한 협약”을 체결하여 공급되며, **공공임대주택과 민간임대주택이 혼합되어 있는 주택**입니다.

공공임대주택, 민간임대주택 각각의 관련 법령 및 규정에 따라 공공임대주택은 공공이 임대차계약 및 세대를 운영·관리 하며, **민간임대주택은 청년안심주택 사업자(시행사, 임대사업자)가 임대차계약 및 세대를 운영·관리** 합니다.

청년안심주택 민간임대는 민간임대주택에 관한 법령 및 규정에 따르는 민간임대주택으로서, **민간임대 입주(예정)자분들의 임대보증금 관련사고 예방 등을 위해 계약 진행 및 입주 중 확인하여야 할 필수사항**을 다음과 같이 안내해 드립니다.

● 청년안심주택 민간임대 입주(예정)자 임대차 계약 진행 시 확인 필수사항

필수 확인사항	해당 법령 및 근거
임대보증금 보증보험 가입여부	[관련 법령, 협약 내용] 사업자(시행사, 임대사업자) “민간임대주택에 관한 특별법 제49조”에 따라 주택법에 따른 사용검사, 임시사용승인 또는 건축법에 따른 사용승인, 임시사용승인의 신청일(신청일 이전에 임차인을 모집하는 경우에는 모집일) 이전까지 임대보증금 보증보험에 가입해야 합니다.
확정일자 확인 (*계약일)	대항력(점유, 전입신고)과 확정일자를 갖춰야, 임차인 보호(선순위자) 가 될 수 있습니다. ※ 보증보험에 가입이 되어 있더라도 대항력과 확정일자를 갖추지 않는 경우, 보증보험은 이행되지 않음
가압류 상황 (*계약일, 잔금일)	등기사항전부증명서상(등기부등본상) 잔금일 익일까지 물건지(입주단지)에 임차인에게 불리한 근저당설정, 가압류 등 권리관계변동이 없어야 합니다. ※ 계약 체결 전 가압류 등 처분제한 등기 상황 확인 방법 : 임대차계약기간 시작 직전 임대주택에 대해 등기사항전부증명서를 열람하여 보증서 발급일과 임대차계약 시작일 사이 새로운 근저당, 가압류, 가처분 등이 등재되어 있는지 확인 ※ 보증보험에 가입되어 있더라도 가압류 등 처분제한 등기 이후 임대차 계약을 할 경우, 보증보험은 이행되지 않음
최우선변제권 해당여부	[관련 법령] “주택임대차보호법 제3조, 제8조”에 따라 소액임차인(일정금액 이하의 보증금을 가진 임차인)은 최우선변제권(대항력 요건을 갖춘 세입자가 다른 채권보다 먼저 일정금액을 지급받을 권리)을 가집니다. ※ 소액임차인 기준 금액(*서울시) : 1억6,500만원 이하(*23.02.21~), 1억5,000만원 이하(*21.05.11.~23.02.21.) 최우선변제 금액(*서울시) : 5,500만원 이하 ※ 대항력 요건 : 전입신고(*신고일 다음날부터 대항력 효력)
원상복구 계약 전	입주자 퇴거 시 세대 주거전용 부분 시설이 임차인의 고의 또는 과실, 부주의로 인해 파손 또는 고장이 있는 경우, 임차인은 원상복구에 필요한 비용을 부담하여야 하므로 주택을 인도받는 즉시 세대 주거전용 부분 시설 원상 사진을 꼭 찍어두시기 바랍니다.

● 청년안심주택 민간임대 입주(예정)자 임차인 입주 중 확인 필수사항

필수 확인사항	해당 법령 및 근거
임대료 증액	[관련 법령] “표준임대차계약서” 내용에 따라, 사업자(시행사, 임대사업자)는 임대료 증액 5% 범위 이내로 임대료 증액이 가능합니다. 단, 임대차계약 혹은 임대료 증액 후 1년 이내에는 증액이 불가 합니다. ※ 임차인은 임대료 증액이 과도하게 높다고 생각하는 경우 “주택임대차보호법 제4조” 및 “민간임대주택에 관한 특별법 제45조”에 따라 인상을 거절할 수 있으며 , 이때 임대사업자는 임차인과 합의를 통해 적정 인상 선을 찾거나 “민간임대주택에 관한 특별법 제55조”의 임대주택분쟁조정위원회를 통해 인상 범위를 조정 받아야 함
임대보증금 반환	[관련 법령] “표준임대차계약서” 내용에 따라, 사업자(시행사, 임대사업자)는 임차인이 임대사업자에게 예치한 임대보증금을 임차인이 임대사업자에게 주택을 명도 할과 동시에 반환 해야 합니다.
원상복구 계약 후	입주자 퇴거 시 세대 주거전용 부분 시설이 임차인의 고의 또는 과실, 부주의로 인해 파손 또는 고장이 있는 경우, 임차인은 원상복구에 필요한 비용을 부담하여야 합니다. 비용에 관해 권한 있는 제3자의 검증이 필요한 경우, 임대사업자는 임대보증금의 일부를 유보금으로 우선 공제할 수 있습니다. ※ 유보금 한도 기준(안) : 최대 300만원 (파손(고장) 정도에 따라 차등) ※ 우선 공제한 유보금에서 정산한 나머지 차액 반환 기준(안) : 15일 이내 반환

※ **청년안심주택종합지원센터**에서는 입주 전부터 입주 신청, 계약(갱신), 퇴거까지 정보 제공 등 원스톱 서비스를 제공하고 있으며, **서울시 전월세지원센터** 연계를 통한 법률지원을 도와드리고 있습니다.

※ 청년안심주택종합지원센터 : 02-793-0765~0768, 서울시 전월세지원센터 : 02-2133-1200

우장산역 청년안심주택

우장산역 해링턴타워 입주자 추가 모집공고

[서울시 강서구 강서로 231]

공공지원 민간임대

2025. 10. 2.

주식회사 선우

[주택개요]

- 주택위치 : 서울시 강서구 강서로 231(5호선 우장산역 3번출구)
- 공급호수 : 총 342세대 중 금회 추가모집 공공지원민간임대 2세대(특별공급 1세대, 일반공급 1세대) 및 공급 유형 주거전용(타입) 별 예비자
- 단 지 명 : 우장산역 해링턴타워
- 시 행 사(임대사업자) : 주식회사 선우
- 시 공 사 : 효성중공업(주)

※ 기존 계약자로 선정되었던 분들은 본 추가모집을 신청할 수 없으며, 신청 사실이 확인될 경우 탈락 처리됩니다.

- 청년안심주택은 무주택 청년 및 신혼부부의 주거 안정을 위하여 공공의 지원을 받아 민간이 건설하고 대중교통 중심 역세권에 공급하는 공공지원 민간임대주택입니다.
- 청년안심주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공지원 민간임대주택 등에 관한 업무처리지침」, 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 등에 따라 공급하는 주택입니다.
- 본 공고문의 모집 공고일은 2025. 10. 2. 입니다. 이는 청약자격의 판단기준일이며, 모집공고 내 모든 일정 및 일시는 한국시간 기준입니다.
- 당 단지는 사용승인 및 임대보증금보증 가입을 완료 하였습니다.
- ※ 임대보증금 보증보험에 가입이 되어 있더라도 가압류 등 처분제한 등기 이후 임대차 계약을 할 경우 보증보험은 이행되지 않으며, 등기사항전부증명서상(등기부등본상) 잔금일 익일까지 물건지(입주단지)에 임차인에게 불리한 근저당설정, 가압류 등 권리관계변동이 없어야 합니다. (단지(임대사업자) 문제로 인한 입주예정자 대출 불가 시 계약 파기 위약금(100만 원)은 전액 환불 조치됩니다.)
- ※ 청년안심주택 자체 근저당, 가압류 등에 의해 보증금 대출이 불가능 또는 일부 제한될 수 있으나, **일주에 정자께서는 계약전 반드시 대출 실행은행에 문의 바랍니다. (입주예정자께서는 계약 체결 전 가압류 등 처분제한 등기 상황을 반드시 확인하시기 바랍니다.)** *확인 방법 : 임대차계약기간 시작 직전 임대주택에 대해 등기사항전부증명서를 열람하여 보증서 발급일과 임대차계약 시작일 사이 새로운 근저당, 가압류, 가처분 등이 등재되어 있는지 확인
- 입주예정자 개인의 사유로 일반(개인) 전세자금 대출이 불가능할 수 있으나, 계약 체결 전 가능 여부를 반드시 확인하시기 바랍니다. (개인사유 대출 불가로 인한 계약 해지 시에는 위약금 100만원을 부담하셔야 합니다.)
- 본 주택의 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조 및 서울시와의 협약 내용 등에 따라 임대보증금에 대한 보증보험에 가입하여야 하며, 임대사업자는 이를 임대기간 동안 유지하여야 합니다.
 - 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제40조에 의거, 보증수수료의 75%는 임대사업자가 부담하고, 25%는 임차인이 부담합니다. (임대료는 보증수수료가 미포함 된 금액이므로 입주 후 별도의 비용이 발생하며, 임대사업자가 정한 방법으로 납부하여야 합니다.)
- ※ 임대보증금 보증보험 가입 기간 : 2024. 12. 2. ~ 2025. 12. 1. (*종료일 : 2025. 12. 1.)
- ※ 임대보증금 보증보험은 유효기간 이전에 갱신 예정이며, 보증보험 미갱신시 사업주는 계약해지를 원하는 입주민에게 계약해지 후 보증금 반환 예정입니다.
- 본 주택의 임대차 계약기간은 2년이며, 계속 거주를 희망하는 경우에는 의무임대기한인 2029. 9. 9. 까지 임대차 계약을 갱신할 수 있습니다.
- 본 주택은 관련 법령에 따라 임대무기간 종료 후 임차인에게 분양전환 우선권을 부여하지 않습니다.
- 본 추가공고와 최초공고(2021. 7.)의 내용이 서로 상충하는 경우 본 추가공고의 내용이 우선시 되며 본 추가공고에 명기되지 않은 사항은 최초공고를 따릅니다.

[공급일정 및 청약]



■ 입주 지정기간

- 23.68㎡ (23A) 일반공급/청년 : 2025.11.10. (월) 13:00 ~ 17:00
- 23.68㎡ (23A) 특별공급/청년 : 2025.11.11. (화) 13:00 ~ 17:00

■ 청약 문의

- 본 입주자 모집공고와 관련하여 유선상담은 어려우며, 우장산역 청년안심주택 우장산역 해링턴타워 입주자 지원센터 대표메일(sunwoo99395@nate.com)을 통해 문의 남겨주시면 확인 후 회신 드리겠습니다. [월요일 ~ 금요일 : 10:00~17:00 / 점심시간 : 12:00~13:00]
- 청약과 관련한 유선 및 온라인 상담은 참고 자료로만 활용해 주시기 바랍니다.

■ 청약 신청 : 네이버 폼

- 네이버폼 주소 : <https://naver.me/GNR5sBUw>
- 네이버 폼 청약 신청시 '네이버 아이디 소유자'와 '청약 신청자'는 동일해야 합니다.
- 청약 신청시 1인당 1건만 신청 가능하며, 다른 아이디로 중복신청시 신청 취소 됩니다.
- 당첨자의 모든 서류는 당첨자 서류제출 기간에 이메일(스캔본)로 제출하여야 하며, 계약 체결 시 반드시 원본 서류를 제출해야 합니다.
- 신청유형별로 청약세대수가 공급세대수를 초과할 경우 모집 호수의 5,000%를 예비자로 선정(모집호수가 0일 경우에는 50호수를 예비자로 선정)하며, 예비순번은 공정한 추첨 방식에 의해 무작위로 부여됩니다. 당첨자 미계약 또는 계약취소, 계약 후 미입주, 입주자의 퇴거 등으로 공실 발생 시 예비순번대로 공급하며, 예비자의 유효기간은 6개월입니다.

■ 입주자 사전점검은 계약 체결 전 진행됩니다.

■ 유의사항(그 외 유의사항은 최초 모집공고를 따름)

- 단지 내 반려동물 양육, 출입 금지입니다. 적발시 즉시 퇴거조치 및 임대차계약 해지 될 수 있습니다.
- 세대내부(특히 화장실, 베란다 등), 복도, 계단실, 주차장 등 우리 단지 건물 내 전구역 흡연 금지입니다. 적발시 즉시 퇴거조치 및 임대차계약 해지 될 수 있습니다.
- 성범죄 이력이 있는 경우 이 주택의 청약 신청이 불가하며, 성범죄자는 적발 즉시 당첨 취소, 퇴거조치 및 임대차 계약이 해지됩니다.
- 지하주차장의 공동현관은 자동개폐방식으로 개방되어 있습니다.
- 계약신청자는 자기책임하에 보증금을 조달하여야 합니다. 계약체결 후 대출 불가 등으로 인한 계약취소 시 100만원의 위약금이 발생합니다.
- 본 현장은 건물전체에 근저당 등이 존재합니다. 계약자에 따라 보증금 대출 여부가 상이할 수 있으므로, 본인의 보증금 조달 방법 준비 후 공급신청 여부를 결정하시기 바랍니다.
- 금회 공급세대 계약완료시 접수리스트는 6개월 보관 후 파기되며, 차회 공급세대 발생시 다시 신청하여야 합니다.
- 주말 공휴일 입주시 직전 평일 업무시간 내(월~금 10:00~17:00, 점심시간 12:00~13:00) 잔금납부 등 입주절차가 진행됩니다.

[공급상세현황]

(단위 : 원)

공급유형	주거전용 (타입)	공급호수	층수	계약개시일 (임대차 시작일)	보증금 40%	
					보증금	임대료
일반공급 청년	23.68㎡ (23A)	1	11층	25.11.10.	58,601,000	384,200
	23.34㎡ (23B)	예비자	미정	미정	56,800,000	393,800
일반공급 청년or신혼부부	43.04㎡ (43B)	예비자	미정	미정	104,000,000	711,800
소 계		1+예비자				
특별공급 청년	17.74㎡ (17)	예비자	미정	미정	36,800,000	273,000
	23.68㎡ (23A)	1	3층	25.11.11.	45,440,000	306,600
특별공급 청년or신혼부부	43.79㎡ (43A)	예비자	미정	미정	83,200,000	569,500
	43.04㎡ (43B)	예비자	미정	미정	83,200,000	568,800
	43.24㎡ (43C)	예비자	미정	미정	83,200,000	569,500
	43.27㎡ (43D)	예비자	미정	미정	83,200,000	570,500
소 계		1				
합 계		2+예비자				

- 상기 보증금 및 임대료는 기존 호실의 금액으로 계약되며, 변경할 수 없습니다.
- 상기 보증금 및 임대료는 타입별 기준 금액이며, 계약하실 호실에 따라 일부 상이할 수 있습니다.
 - ※ 계약 호실별 보증금 및 임대료 금액 계약 체결 전 상세 안내 예정
- 계약개시일(임대차계약기간, 시작일자) 변경할 수 없습니다.
- 예비자의 경우 공급층수, 계약개시일, 보증금 및 임대료 등에 관한 사항은 계약시점에 따라 적용됩니다.

[신청자격 및 제출서류]

- 본 공고문의 모집 공고일은 2025. 9. 24. 입니다. 이는 청약 자격의 판단 기준일이며, 제출 서류는 모집공고일 이후에 발행된 것이어야 합니다. (네이버 청약 아이디 소유자와 청약 신청자 동일해야 함)
- 본 주택의 입주신청자(이하 '신청자')는 임차인 모집공고일 기준 만 19세 이상 만 39세 이하여야 합니다.
- 모든 계층의 신청자 및 입주 예정 세대원 전부는 무주택요건을 충족해야 합니다.
- 이 주택은 청약자와 계약자 및 입주자가 모두 동일인이어야 합니다. *신혼부부 타입의 경우, 청약자(당첨자) 명의로 계약 체결(공동명의 계약 불가)
- 모든 계층의 신청자 및 입주 예정 세대원 전부는 자동차(이륜차 포함)의 소유·운행이 가능합니다. (단, 세대 당 1대만 등록하여 사용 가능)
 - 자동차가액 기준 : "공공주택 입주자 자산기준" 준용
- 그 외 신청자격 : 최초 모집공고를 따름 (단, 소득 및 자산, 자동차가액 기준은 최신 기준을 따름)
 - 2025년 소득기준 - 청약 시 아래의 소득 기준에 따라 정확한 순위 선택 필요
(청약 시 선택한 소득 수준과 제출한 서류의 내용이 다를 경우 당첨이 취소 될 수 있습니다.)
 - 통계청에서 발표하는 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득('25.02.27) (단위 : 원)

순 위		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구
1순위	100%	3,598,164	5,477,003	7,626,973	8,578,088	9,031,048
2순위	110%	3,957,980	6,024,703	8,389,670	9,435,897	9,934,153
3순위	120%	4,317,797	6,572,404	9,152,368	10,293,706	10,837,258

• 지역기준 - 동일 소득일 경우 지역 순위 적용

순 위	지 역	비고
1순위	서울특별시 강서구	거주자 : 주민등록상 주소지
2순위	서울특별시	대 학 : 소재지 내 대학의 재직증명서
3순위	그 외 지역	직 장 : 소재지 내 직장의 재직증명서

• 2025년 자동차 가액기준 - 차량을 소유하지 않거나, 아래 가액보다 적은 가액의 차량을 소유한 경우만 청약가능

자동차가액
3,803만원

• 2025년 자산기준

청 년 30~39세 가구 기준 적용	(예비)신혼부부 소득 3분위 기준 적용	비 고
254	337	단위 : 백만원

※ 청년안심주택 청년(본인) 자산 기준은 **30~39세 가구** 금액을 따름

※ 청년안심주택 (예비)신혼부부 (구성될)세대 자산 기준은 **소득 3분위** 금액을 따름

■ 공급 유형별 제출서류 : 최초 모집공고를 따르되, 최신(2025년) 기준에 따름

※ "자격 및 자산 자동차가액 판단"과 "등록(사용) 자동차가액 판단"의 차이

- 자격 및 자산 자동차가액 판단 : 기준 가액 이하
- 등록(사용) 자동차가액 판단 : 기준 가액 이하만 등록하여 사용 가능 (단, 등록(사용) 할 자동차가액 판단 시 지분 소유는 미인정. 등록(사용) 할 자동차 전체 자동차가액으로만 판단)

[추정 공용관리비]

■ 추정 공용관리비

- 17타입 : 약 56,000원
- 23타입 : 약 73,000원
- 43타입 : 약 132,000원

■ 공용관리비는 개별관리비(전기, 수도, 가스 요금 등)를 제외한 금액으로, 상기 금액은 과거 자료를 집계한 추정치이므로, 실제 부과 금액과 차이가 발생할 수 있습니다.

[당첨자발표]

※ 기존 계약자로 선정되었던 분들은 본 추가모집을 신청할 수 없으며, 신청사실이 확인될 경우 탈락 처리됩니다.

■ 2025. 10. 13. (월) 14:00 당첨자 개별 연락 후 2025. 10. 22. (수) 10:00 ~ 16:00 임대차 계약 체결예정

■ 당첨자는 개별문자 안내되며 이 때 동호수도 안내됩니다.

■ 선순위자 계약불가시 또는 6개월 이내 공실 발생시 차순의 예비자에게 순차로 개별 연락됩니다.

■ 미당첨자에게는 별도 연락 드리지 못하는 점 양해 바랍니다.

