



중랑부동산 소식

제10호
2018 Sep

제10호 | 발행인 중랑구청장 | 편집·발행 부동산정보과 | 홈페이지 www.jungnang.go.kr | 발행일 2018년 9월 20일 목요일 | 문의 02-2094-1472



중랑캠핑숲

2 도시재생사업

- 묵2동 '장미로 물들이는 재생마을' 도시재생뉴딜사업 선정

3 면목선 경전철

- 면목선 경전철 2022년 내 조기착공

4~7 중랑부동산 정책 정보

- 9.13. 주택시장 안정대책
- 2018세법개정안



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

QR코드 인식 애플리케이션으로
중랑구청 부동산정보과에 접속하세요.

중랑구청 부동산정보과 홈페이지

<http://dept.jungnang.go.kr/dept/main.do?dept=11>

서울부동산정보광장

<http://land.seoul.go.kr>

8~9 중랑부동산 소식

11~12 중랑명예기자 칼럼

13~14 중랑부동산동향

목2동 '장미로 물들이는 재생마을' 도시재생뉴딜사업 선정

중랑구는 목2동 '장미로 물들이는 재생마을'(14만6519㎡)이 국토교통부 도시재생뉴딜사업 대상지로 최종 선정되어 2022년까지 총 250억 원의 사업비를 지원받겠다고 밝혔다. 이번 도시재생사업 대상지 선정은 **중랑구청-서울시-국토교통부-지역 국회의원(박홍근, 서영교 의원)의 공조 속에 이루어진 소통·협치·협력의 첫 쾌거**이다.

류경기 중랑구청장은 중앙정부, 서울시, 구청, 지역 국회의원(박홍근, 서영교)까지 4박자가 고루 갖춰진 만큼 예산을 대대적으로 유치해 주민의 삶의 질을 개선하겠다고 강조한 바 있다.

목2동은 뉴타운 해제 후 공원, 주차장 등 생활기반시설 부족, 주택 노후화, 골목상권 쇠퇴로 인해 지역의 활력이 다소 떨어지기도 했지만, 근처 중랑천 제방에 녹지와 함께 조성된 5.15km에 걸친 장미터널과 우수한 수변 공간이라는 잠재된 인프라를 가진 곳이기도 하다.

이러한 목2동만의 자산을 기반으로 이제는 명실상부한 서울의 대표 축제로 자리잡은 '서울장미축제'가 매년 5월 개최되고 있다. 지난 2017년에는 서울형 도시재생활성화지역으로 선정되어 2022년까지 100억 원의 사업비 지원이 확정되었다.

현재는 도시재생과 관련된 각 부서 간의 연계 및 조정을 담당하는 협의기구인 도시재생행정협의회, 현장에서 도시재생사업을 총괄하는 도시재생지원센터, 목2동 지역주민들의 모임인 주민협의체가 주축이 되어 활발한 재생활동이 진행되고 있다.

이번 도시재생뉴딜사업 선정에 따라 목2동은 2022년까지 150억 원이 추가 확정되어 향후 서울시와 국토교통부 등으로부터 총 250억 원(국비 100억, 시비 135억, 구비 15억)의 사업비를 지원받게 된다. 주거환경 개선을 위한 마을길 정비와 주차장 확충, 주민들을 위한 커뮤니티 공간 조성, 골목상권 회복을 위한 시장 및 상가 활성화 사업 등 다양한 사업이 추진될 예정이다.



중랑구는 이번 사업 선정이 목2동을 활력과 소통이 넘치는 마을로 활성화하는 커다란 계기가 될 것으로 기대하고 있으며 지역의 문제점을 해결할 수 있는 사업, 지역주민들에게 꼭 필요한 사업을 계속 발굴해 나갈 계획이다.

면목선 경전철 2022년 내 조기 착공 !



중랑구민의 숙원사업이었던 **면목선 경전철 조기착공이 발표**되어 우리 구 지역발전에 큰 모멘텀이 될 것으로 보인다.

면목선 경전철은 신내동~면목역~청량리를 연결하는 노선으로 총 연장 **9.05km**에 정거장 12개소를 지난다.

현재 서울시와 SH공사에서 면목선 개발 방안에 대해 연구용역을 진행 중이다.

면목선은 애초 민자사업으로 계획됐지만 경제성이 없다는 이유로 추진이 지연되고 있는 상태였다. 그러나 서울시가 경전철 사업을 재정사업으로 전환해 2조 8천억여 원을 투입하여 독자적으로 건설하기로 발표함에 따라 면목선 사업은 새로운 전환기를 맞을 것으로 예상된다. 면목선이 건설되면 ▪ **면목동, 신내동 지역 주민들의 도심 접근성 향상** ▪ **지하철 1·6·7호선과 연계한 서울 동북부 지역의 대중교통난 완화** ▪ **지역 균형 발전에 기여**할 것으로 기대된다.

면목선 경전철은?

1. 예정 노선 : 신내동~면목역~청량리

2. 노선 길이 : 9.05km(정거장 12개소 : 중랑 8, 동대문 4 / 차량기지 1개소)

추진 현황

- 제2차 서울시 10개년 도시철도망구축계획 및 종합발전방안 연구용역 진행(서울시)
- 신내IC일대 기본구상, 개발전략 및 도시관리방안 수립용역 진행(SH공사)

추진 계획

- 서울시 용역 결과를 토대로 기존 노선 연장, 사업추진 방식, 부대사업 개발 등 사업성 확보를 위한 다양한 방안 검토
- 서울시와 협의하여 도시철도 4개노선 중 면목선이 1순위가 되도록 적극 추진
- 지역 국회의원과 정보 공유, 공론화를 통한 국회 공청회 개최
- 현대ENG, 포스코건설 등 민간사업참여 업체와 공동 협력체계 구축

기대 효과

- 면목동·신내동 지역주민들의 도심 접근성 향상 및 교통 편의성 증진
- 지하철 1·6·7호선과 연계하여 대중교통난 완화
- 중랑구 지역 균형 발전에 기여

9.13. 주택시장 안정대책

종합부동산세

※ (적용시기) '19.1.1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

- ◆ 조정대상지역 외 2주택 및 고가 1주택에 대한 세율 인상 (과표 3억원 초과구간 +0.2~0.7%p)
- ◆ 3주택이상 보유자 및 조정대상지역 2주택 보유자 추가 과세 (+0.1 ~ 1.2%p)
- ◆ 세부담 상한 상향(조정대상지역 2주택자 및 3주택이상자는 150→300%)

과세표준 (시가)	현행	당초 정부안		수정안	
		2주택 이하	3주택 이상	일반	3주택이상 & 조정대상지역 2주택
3억이하 (1주택 18억원 이하 다주택 14억원 이하)*	0.5%	현행 유지	현행 유지	현행 유지	0.6% (+0.1%p)
3~6억 (1주택 18~23억원 다주택 14~19억원)				0.7% (+0.2%p)	0.9% (+0.4%p)
6~12억 (1주택 23~34억원 다주택 19~30억원)	0.75%	0.85% (+0.1%p)	1.15% (+0.4%p)	1.0% (+0.25%p)	1.3% (+0.55%p)
12~50억 (1주택 34~102억원 다주택 30~98억원)	1.0%	1.2% (+0.2%p)	1.5% (+0.5%p)	1.4% (+0.4%p)	1.8% (+0.8%p)
50~94억 (1주택 102~181억원 다주택 98~176억원)	1.5%	1.8% (+0.3%p)	2.1% (+0.6%p)	2.0% (+0.5%p)	2.5% (+1.0%p)
94억초과 (1주택 181억원 초과 다주택 176억원 초과)	2.0%	2.5% (+0.5%p)	2.8% (+0.8%p)	2.7% (+0.7%p)	3.2% (+1.2%p)
세부담상한	150%	현행유지		150%	300%

* 1주택자 공시가격 9억원(시가 약 13억원) 이하, 다주택자 공시가격 6억원(시가 약 9억원)은 과세 제외
* ()는 현행대비 증가 세율

다주택자

❖ 주택구입 목적의 주택담보대출 관련

※ 시행시기: 대책발표 이후(9.14일부터) 주택매매계약 체결건부터 적용 원칙

- ◆ 2주택이상 보유세대는 규제지역내 주택 신규 구입을 위한 주택담보대출 금지(LTV=0)
- ◆ 1주택세대는 규제지역내 주택 신규 구입을 위한 주택담보대출 원칙적으로 금지, 단 예외 허용(거주변경, 결혼, 동거분양 등: 기존주택 최장 2년 이내 처분 조건)
- ◆ 규제지역내 고가주택(공시가격 9억원 초과) 구입시에는 실거주 목적인 경우를 제외하고는 주택담보대출 금지

< 주택구입 목적시 지역별 LTV·DTI 비율 >

주택가격	구 분	투기과열지구 및 투기지역		조정대상지역		조정대상지역 외 수도권		기타	
		LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
고가주택 기준 이하 주택 구입시	서민실수요자	50%	50%	70%	60%	70%	60%	70%	없음
	무주택세대	40%	40%	60%	50%	70%	60%	70%	없음
	1주택 보유 세대	원칙	0%	-	0%	-	60%	50%	60%
		예외	40%	40%	60%	50%	60%	50%	60%
	2주택이상 보유세대	0%	-	0%	-	60%	50%	60%	없음
고가주택 구입시	원 칙	0%	-	0%	-	고가주택기준 이하 주택구입시 기준과 동일			
	예 외	40%	40%	60%	50%				

* 고가주택은 공시가격 9억원 초과 ** 음영부분은 이번 대책으로 변경된 사항

❖ 생활안정자금 목적의 주택담보대출 관련

※ 시행시기: 대책발표 이후(9.14일부터) 주택매매계약 체결건부터 적용 원칙

- ◆ 1주택세대는 현행과 동일한 LTV·DTI 비율 적용, 2주택이상 세대는 10%p씩 강화된 LTV·DTI 적용
- ◆ 생활안정자금을 주택구입목적 등으로 유용하지 못하도록 철저한 사후관리 방안 마련

< 생활안정자금목적시 지역별 LTV·DTI 비율 >

구 분	투기과열지구 및 투기지역		조정대상지역		조정대상지역 외 수도권		기타	
	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
1주택세대 ¹⁾	40%	40%	60%	50%	70%	60%	70%	없음
2주택이상세대 ¹⁾	30%	30%	50%	40%	60%	50%	60%	없음
여신심사위특별승인 ²⁾	40%	40%	60%	50%	70%	60%	70%	없음

* 1) 연간 대출한도는 동일물건별 1억원까지로 제한, 2) 승인건은 연간한도 제한 없음

* 음영부분은 이번 대책으로 변경된 사항

❖ 전세자금보증 및 대출 관련

- ◆ 2주택이상자(부부합산, 조정대상지역 외 포함)는 전세자금 대출에 대한 공적보증 금지(現: 주택보유수와 무관하게 보증 제공)
- ◆ 1주택자(부부합산)는 부부합산소득 1억원 이하까지 보증제공 → 보증자리론 소득기준을 초과한 경우에는 보증요율 상향
- ◆ 무주택자(부부합산)는 소득과 상관없이 공적보증 제공

< 공적 전세자금(HUG, 주금공) 보증 제도 보완 >

요건	現 공적 보증요건		개선
	주금공	HUG	
주택보유수	없음		다주택자 제한 (2주택 이상)
소득요건	없음		1주택자의 경우 부부 합산 소득 1억원 이하

- ◆ 전세대출건에 대해 금융회사가 주기적으로(예: 1년) 실거주 및 주택보유수 변동 여부 확인

❖ 1주택자 특례를 실수요자 중심으로 개편

- ◆ 2년이상 거주한 경우에 한해 장기보유특별공제(10년, 최대 80%) 적용
※ (적용시기) '20.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용
- ◆ 조정대상지역 일시적 2주택자는 신규주택 취득 후 2년 이내에 종전주택을 양도해야 양도세 비과세
※ (적용시기) 대책발표 후 새로 취득한 주택부터 적용

주택임대사업자

❖ 과도한 세제혜택 조정

- ※ (적용시기) 대책발표 후 새로 취득한 주택부터 적용
- ◆ 조정대상지역 신규취득 임대주택 양도세 중과
- ◆ 조정대상지역 신규취득 임대주택 종부세 과세
- ◆ 등록 임대주택 양도세 감면 요건으로서 주택가액 기준 신설

❖ 대출규제 강화

- ※ 시행시기 : 대책발표 이후(9.14일부터) 주택매매계약체결건 또는 대출신청건부터 적용 원칙
- ◆ 투기지역·투기과열지구내 주택을 담보로 하는 임대사업자 대출에 LTV 40% 도입
- ◆ 주택담보대출(가계대출, 사업자대출)을 이미 보유한 임대사업자에 대해 투기지역 내 주택취득 목적의 신규 주택담보대출 금지
- ◆ 임대업대출 용도와 유용 점검을 강화하여 정상적 대출은 원활히 지원하되, 사업활동과 무관한 대출금 사용 방지

시장 관리 : 임대차 · 매매

- ◆ 실거래 신고기간 단축(계약후 60일→30일), 부동산 거래 계약 무효, 취소 또는 해제시 신고의무 부여 등 제도 개선
- ◆ 집주인의 호가담합, 중개업자의 시세왜곡, 공동의 시세 조종 행위 등에 별도처벌 등 제재방안 마련
- ◆ 자금조달계획서에 기존 주택 보유현황, 현금증여 등 신고사항을 추가하고 다주택자의 과다 대출·증여 등 조사 강화

< 자금조달 계획서 신고항목 개선안 >

기존	개선
(자기자금) ① 예금, ② 부동산매도액, ③ 주식채권, ④ 보증금 승계, ⑤ 현금 등 기타	(자기자금) ① 예금, ② 주식채권, ③ 부동산처분 등(기존주택보유현황), ④ 현금 ⑤ 증여·상속, ⑥ 기타
(차입금 등) ① 대출액, ② 사채, ③ 기타	(차입금 등) ① 대출액, ② 임대보증금, ③ 회사지원금 및 사채, ④ 기타 차입금

시장 관리 : 분양

- ◆ 부정 청약자에 대한 공급계약 취소를 의무화(주택법 개정 要), 무주택자의 청약 당첨기회 확대
- ◆ 수도권 분양가 상한제 주택에 대해 전매제한 기간 확대, 거주의무 기간(공공택지 공공분양주택은 최대 5년) 설정

< 현행 >

분양가상한제 적용주택 전매제한 기간							
구 분				전매제한		거주의무 기간	
				투기과열	그 외		
수도권	50% 이상 GB해제 & 85m ² 이하	공공분양	분양가격 인근 시세 100% 이상	3년	3년	-	
			85 ~ 100%	4년	4년	1년	
			70 ~ 85%	5년	5년	2년	
			70% 미만	6년	6년	3년	
		공공분양 외 주택	분양가격 인근 시세 100% 이상	소유권 이전 등기일 (조정지역)		1년	-
			85 ~ 100%			1년	-
			70 ~ 85%			2년	-
			70% 미만			3년	-
그외 주택	공공택지			3년	1년	-	
	민간택지			3년	6개월	-	

< 개선안 >

분양가상한제 적용주택 전매제한 기간 개선안					
구 분			전매제한		거주의무 기간 ²⁾
			투기과열	그 외	
수도권	공공택지 (공공분양) (민간분양)	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년 ¹⁾	3년	-
		85 ~ 100%	4년 ¹⁾	4년	1년
		70 ~ 85%	6년	6년	3년
		70% 미만	8년	8년	5년
	민간택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년	1년 6개월	-
		85 ~ 100%	3년	2년	-
		70 ~ 85%	3년	3년	-
		70% 미만	4년	4년	-

1) 과밀억제권역 85m²이하 주택의 경우 5년 / * 그 외 지역은 현행과 동일
2) 거주무기간은 공공택지에서 공급하는 공공분양주택에만 적용

조세 제도와 행정 측면에서 조세정의 구현

- ◆ 종부세 공정시장가액비율 추가 상향조정
(현행 80% → 연 5%p씩 100%까지 인상)
※ (적용시기) '19.1.1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용
- ◆ 공시가격의 점진적 현실화 및 형평성 개선
- ◆ 부동산 투기 및 고액 재산가의 편법·탈법 상속·증여 등에 대한 자료 출처 조사 및 세무조사 지속 강화

지방 주택시장에 대한 맞춤형 대응

- ◆ 지방 미분양 증가에 대비하여 미분양 관리지역 지정 기준 완화(5~10여곳 추가지정 전망), 지정시 최소 지속기간 연장(3→6개월)
- ◆ 지방 미분양 관리지역 세입자 보호를 위해 '전세보증금 반환 보증 위촉지역 특례(특례보증)' 도입

< 전세보증금 반환보증 제도 >

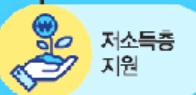
구 분	현 행	특례보증 (미분양관리지역)
신청기한	■ 전세계약 1/2 경과 전	■ 전세계약 종료 6개월전
구상권행사 (임대인)	■ 대위변제 후 6개월 유예 ■ 민법상 지연배상금 5%	■ 대위변제 후 6개월 유예 ■ 6개월간 지연배상금 면제(0%)

2018 세법개정안

조세정책 기본방향

공평하고 정의로운 조세정책 운영을 목표로
소득분배 개선, 지속가능 성장 등에 중점을 두고 추진

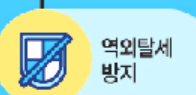
소득분배 개선
과세형평 제고



저소득층
지원



부동산 세제
적정화



역외탈세
방지

일자리 창출·유지
혁신 성장 지원

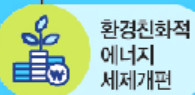


일자리
창출·유지

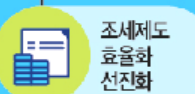


혁신 성장

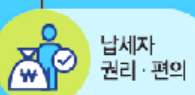
조세체계
합리화



환경친화적
에너지
세제개편



조세제도
효율화
선진화

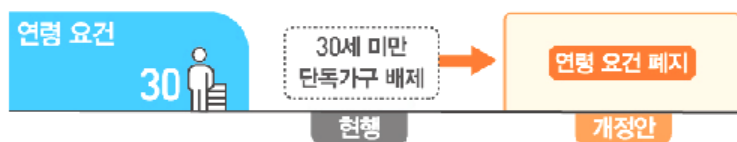


납세자
권리·편의

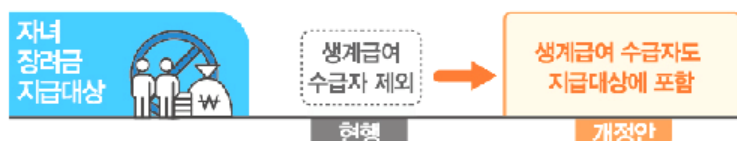
소득재분배 및 과세형평 제고

저소득층 지원을 확대하겠습니다

▶ 근로장려금(EITC) 소득·재산 요건 완화, 최대지급액 인상, 연령요건 폐지

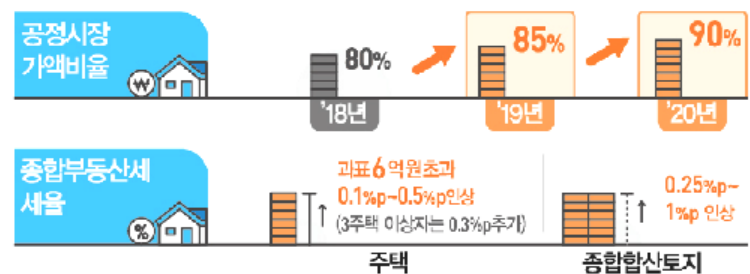


▶ 자녀장려금(CTC) 지급대상·지급금액 확대

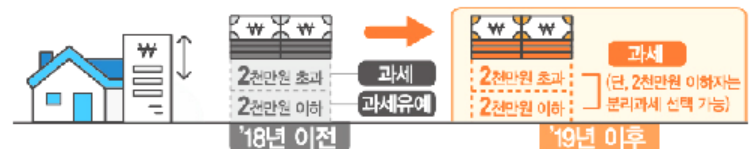


부동산 세제를 적정화하겠습니다

▶ 종합부동산세 개편 추진



▶ 주택 임대소득 과세 전환(2천만원 이하)



▶ 주택 임대소득 분리과세시 임대주택 미등록자의 기본공제 축소



▶ 임대보증금 과세시 배제되는 소형주택 범위 축소



역외탈세를 방지하기 위해 노력하겠습니다

▶ 해외 부동산 및 해외 직접투자 신고 강화

신고 대상	부동산	현행	개정안
		취득·임대 내역 (가액기준 없음)	취득·임대·처분 내역 (취득·처분가액이 2억원 이상인 경우)
미신고 과태료	부동산	취득가액의 1% (5천만원 한도)	취득·임대·처분가액의 각 10% (1억원 한도)
	직접투자	개인 300만원 법인 500만원	개인 500만원 법인 1,000만원

▶ 역외탈세 부과제척기간 연장

부과 제척기간	무신고 과소신고	현행	개정안
		7년	10년
부과 제척기간	과소신고	현행	개정안
		5년	10년

2018 세법개정안

공평 + 정의로운 조세를 만들겠습니다!

일자리 창출·유지 및 혁신 성장 지원

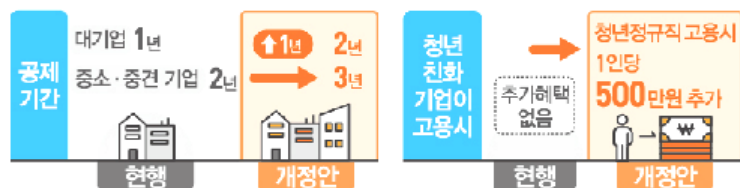
일자리를 창출하고
일자리가 유지되도록 힘을 보태겠습니다



▶ 위기지역 창업기업에 대해 법인세·소득세 5년간 100% 감면



▶ 고용중대세제를 청년 중심으로 지원 확대



기업의 혁신성장 여건 조성에 힘쓰겠습니다



▶ 혁신성장 관련 시설 가속상각 허용



▶ 신성장기술 R&D비용 세액공제 대상기술 확대, 신성장 사업화시설 투자세액공제 요건 완화



▶ 직무발명보상금에 대한 비과세 확대

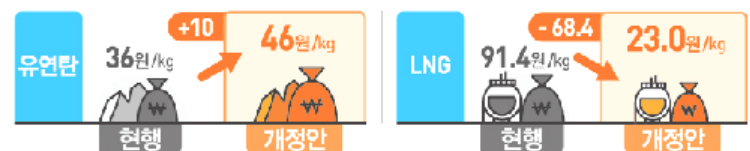


조세체계 합리화

환경친화적으로 에너지 세제를 개편하겠습니다



▶ 발전용 유연탄·LNG 제세부담금 조정



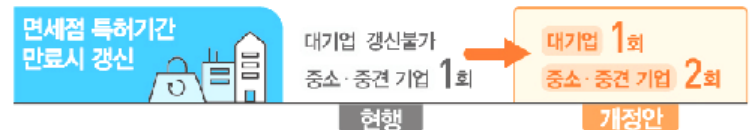
▶ 노후 경유차 교체에 대한 개별소비세 감면



면세점(보세판매장)특허 제도를 개선하고, 내·외국 법인간 법인세 감면 차별을 해소하겠습니다



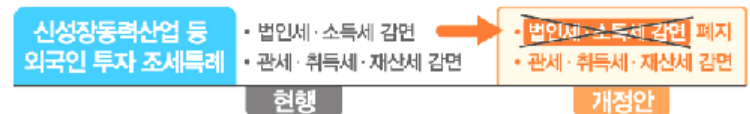
▶ 면세점 특허 갱신 1회 추가 허용



▶ 면세점 신규특허 요건 완화

현행	개정안
대기업 ①과 ② 동시 충족 ① 전국 시내 면세점에서 외국인 매출액·이용자수가 50% 이상 차지 ② 지자체별 외국인 관광객 수가 전년대비 30만명 이상 증가	대기업 ① 또는 ② 충족 ① 지자체별 면세점 매출액이 전년대비 2,000억원 이상 증가 ② 지자체별 외국인 관광객 수가 전년대비 20만명 이상 증가
중소·중견기업 지역 활성화 등을 위해 필요시 지방(서울 제외)에 진입 허용	중소·중견기업 모든 지역 상시 진입 허용 (단, 위원회 심의를 거쳐 제한가능)

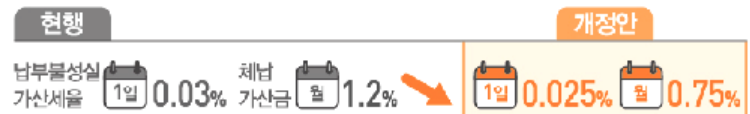
▶ 외국인투자기업에 대한 법인세·소득세 감면 폐지



납세자의 권리 및 편의를 우선하겠습니다



▶ 납부불성실가산세율 및 체납 가산금을 인하



제2기 중랑부동산CEO과정 수료식 개최

지난 9월 12일 오후 7시, 관내 웨딩그룹위더스 중랑에서 '제2기 중랑부동산CEO과정' 수료식이 열렸다.

'중랑부동산CEO과정'은 구민과 공인중개사, 지역 기업 CEO 등을 대상으로 6개월간 부동산 및 인문학 교육을 제공하는 것으로, 급변하는 부동산 정보와 자산관리에 필요한 전문지식을 구민들에게 제공하기 위해 지난 해 처음 시작한 사업이다.

지난해 수강생들로부터 큰 호응을 얻어 올해 1월 제2기 과정을 시작했다. 그동안 국내 명문대학의 부동산 전문 박사와 인문학 교수 등 전문가가 강의를 맡아 부동산 시장분석 및 투자전략 수립, 취득 부동산 및 소유 부동산 자산관리, 전세 전략 등 부동산 관련 교육 프로그램을 진행했다.

더불어, 중랑문화원과 함께하는 역사문화탐방, 시인, 변호사의 인문학 수업도 함께 운영해 수강생들의 만족도가 높았다.

이번 교육에 참여한 이현정 원우장은 "30년 이상 부동산 개발업을 해왔다. 이번 과정을 통해 사회 변화에 따른 정보와 지식을 배울 수 있어서 좋은 기회였다."고 말했다. 중랑부동산CEO과정 수료생들은 향후 '부동산 연구 포럼' 네트워크를 구성해 지역사회 발전을 위한 다양한 활동을 펼칠 예정이다.

이날 수료식은 사전공연을 시작으로 6개월간의 '중랑 부동산CEO과정' 활동을 담은 동영상 상영 및 수료증 수여와 함께 강좌 운영에 적극적으로 참여한 수강생에게 공로상, 모범상, 학술상 등이 수여되었다.

김항수 부동산정보과장은 "중랑부동산CEO과정을 수료한 수강생들이 CEO로서의 자질과 덕목을 향상시키는 한편, 전문 지식을 바탕으로 중랑구 지역발전을 이끌어 나갈 것으로 기대한다."고 말했다.

'중랑부동산CEO과정' 활동 내용



• 입학식(오리엔테이션)



• 교육운영(총 19강)



• 워크숍(경기도 별내)



• 홍콩·마카오 졸업 연수



• 부동산연구포럼



• 수료식

제3기 '중랑부동산CEO과정' 수강생 모집 (예정)

■ 수강생 모집 일정: 2018.11 ~ 12월

■ 수강 일정: 2019.1 ~ 7월

‘으뜸 부동산중개사무소’ 지정

중랑구는 친절·성실·우수·모범이 되는 중개업무 수행으로 부동산 중개문화 서비스 정착에 기여한 관내 부동산중개사무소를 분기별로 5~10개소 선정하여 『으뜸 부동산중개사무소』로 지정하는 사업을 시행하고 있다. 『으뜸 부동산중개사무소』로 지정된 중개사무소는 평소 모범적인 중개업무 수행과 더불어 저소득층을 위한 무료중개서비스에 적극 참여하고, 소외된 이웃들이 따뜻한 겨울을 보낼 수 있도록 해마다 지원하는 등 나눔 문화 확산에 기여하고 있다.



중랑구는 2018년 상반기 17개 업소를 ‘으뜸 부동산중개사무소’로 지정하여 지정증을 교부하였으며, 앞으로도 지역 사회 발전과 구민의 주거복지 향상에 더 많은 관심과 협력을 당부하였다.

‘으뜸 부동산중개사무소’ 지정 현황

연번	지정 연도	지정 분기	명 칭	대표자	소 재 지
1	2018	1	신도공인중개사사무소	편형범	중랑역로 273(묵1동)
2	2018	1	중화공인중개사사무소	조규봉	봉화산로 76(중화1동)
3	2018	1	한국공인중개사사무소	이동훈	봉화산로 56길 141(신내1동)
4	2018	1	우성공인중개사사무소	유운근	동일로 149길 15(묵2동)
5	2018	1	양지공인중개사사무소	심상기	면목천로 23길 32(면목2동)
6	2018	1	21세기공인중개사사무소	나돌수	용마산로 272(면목7동)
7	2018	1	박필교공인중개사사무소	박필교	망우로 466(망우본동)
8	2018	1	신한부동산공인중개사사무소	곽춘순	동일로 778(중화1동)
9	2018	1	신현부동산공인중개사사무소	송귀복	상봉중앙로 1다길 71(상봉1동)
10	2018	1	어울림공인중개사사무소	조용희	양원역로 23(망우본동)
11	2018	1	삼성공인중개사사무소	박상일	검재로 40길 15(면목본동)
12	2018	1	상봉코엑스부동산중개	이영진	망우로 268(상봉동)
13	2018	2	은행공인중개사사무소	조상일	동일로 101길 63, 상가동 101호(면목동, 면목한신아파트)
14	2018	2	부동산박사공인중개사사무소	김미희	용마산로 272, 상가동 1층 12호(면목동, 면목현대아파트)
15	2018	2	조은공인중개사사무소	박인규	망우로 66길 46(망우동)
16	2018	2	만덕공인중개사사무소	송헌주	신내로 4길 4(신내동)
17	2018	2	OK공인중개사사무소	서광재	중랑역로 17(중화동)

6~8월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 노도 공인중개사 (대표: 김봉석)
- 황옥수 공인중개사 (대표: 황옥수)
- 한마음 공인중개사 (대표: 한상희)
- 성심 공인중개사 (대표: 김정임)
- 대명 공인중개사 (대표: 이명수)
- 유민 공인중개사 (대표: 노순희)

◎ 상봉동

- OK 공인중개사 (대표: 김미희)
- 한일듀오 공인중개사 (대표: 오세혁)
- 애플 공인중개사 (대표: 박진숙)
- 다울 공인중개사 (대표: 윤정호)
- 상봉동 원 공인중개사 (대표: 원정순)
- 엘지부동산 공인중개사 (대표: 최향순)

◎ 중화동

- 대성 공인중개사 (대표: 박시은)
- 중화한신 공인중개사 (대표: 하혜영)
- 화랑 공인중개사 (대표: 문정수)

◎ 묵동

- 대한 공인중개사 (대표: 이성숙)
- 두림 공인중개사 (대표: 안인순)

◎ 망우동

- 현대 공인중개사 (대표: 임재구)
- 동원 공인중개사 (대표: 이영희)
- 파워부동산 공인중개사 (대표: 김인순)
- 명성 공인중개사 (대표: 지병화)

◎ 신내동

- 우디안셋별 공인중개사 (대표: 엄기출)
- 뉴리치 공인중개사 (대표: 홍대영)

우리 구에 부동산 중개사무소를 개설하신 것을 축하드리며,
사업이 번창하시길 기원합니다.

중랑구 지명 유래



망우동

중랑구 동쪽에 위치해 있으며, 망우동이라는 이름은 서울특별시와 경기도 구리시의 경계 지점에 있는 망우고개에서 유래하였다.

관련 지명으로 망우리 · 망우면 · 망우리면이 있다.

「해동지도」와 「광여도」에는 망우리면이 나타나 있다.

「대동지지」에는 “망우리는 동남쪽으로 처음이 20리, 마지막이 60리이다”라고 되어 있다.

「호구총수」에는 경기도 양주군 망우면이라고 되어 있다.

1941 경기도 양주군 구리면 망우리

1963 서울특별시 동대문구에 편입

1988 중랑구 신설로 중랑구 망우동으로 변경

중랑구 주민등록 인구 현황

동명	인구 수	남자	여자	세대 수	세대 수 증 감 (전월 대비)
면 목 본 동	35,893	17,910	17,983	17,474	47
면 목 2 동	26,231	13,164	13,067	12,156	-6
면 목 3.8 동	26,907	13,508	13,399	12,589	-28
면 목 4 동	20,664	10,275	10,389	9,488	5
면 목 5 동	10,063	5,162	4,901	4,624	-1
면 목 7 동	22,092	10,981	11,111	10,097	1
상 봉 1 동	25,645	12,573	13,072	10,166	28
상 봉 2 동	18,826	9,304	9,522	10,061	62
중 화 1 동	20,868	10,317	10,551	8,830	42
중 화 2 동	28,044	14,483	13,561	14,268	10
묵 1 동	36,103	17,666	18,437	14,465	4
묵 2 동	20,115	9,927	10,188	9,130	-13
망 우 본 동	31,600	15,984	15,616	14,657	8
망 우 3 동	18,104	9,093	9,011	8,435	-5
신 내 1 동	40,992	20,086	20,906	14,475	-7
신 내 2 동	22,504	10,821	11,683	8,999	9
총 계	404,651	201,254	203,397	179,914	156

(기준: 2018년 8월)

『청년우대형 청약통장』 ??

우 순 자
미소래공인중개사
중랑 명예기자

7월 31일 출시된 『청년우대형 청약통장』은 저소득 청년이 임대보증금이나 내 집 마련 종자돈을 마련할 수 있게 국토교통부가 지원하는 청약통장이다. 기존 주택청약 기능에 높은 금리와 이자소득 비과세, 소득공제 등 혜택이 추가된 점이 특징이다. 2년 이상 가입하면 일반 청약통장 금리보다 1.5% 높은 연3.3%의 금리가 적용된다. 총 납입원금은 5000만 원 이하여야 하며 2년 이상 통장을 유지하면 이자소득에 대해 비과세 혜택(500만 원 한도)이 주어진다. 가입대상은 만 19세 이상 만 29세 이하 청년(병역 기간은 최대 6년까지 별도로 인정)으로 연소득 3000만 원 이하인 무주택 세대주이다.

그러나 가입 조건이 너무 까다롭다는 지적이 잇따르고 있다.

청년주택에 가입하기 위해서는 ■ 만 19세 이상 만 29세 이하 ■ 연소득 3000만 원 이하 ■ 무주택세대주 등 세 가지 요건이 충족되어야 한다. 여기서 문제는 소득 기준과 세대주 여부이다. 신고 소득이 없는 대학생이나 취업준비생은 가입할 수 없다. 또한 무주택 세대주가 되기 위해서는 부모님에게서 독립을 하여 세대분리를 마친 20대만이 가능한 가입조건으로 이에 국토교통부는 현시점에 무주택세대주가 아니더라도 2,3년 후 세대주가 되겠다는

확약을 할 경우에도 가입할 수 있도록 하기로 해 국토교통부의 고민의 흔적이 보인다. 가입이 된 후에도 청약 당첨이나 해지 등으로 청약통장을 반환할 때 해당 요건을 지키지 않은 사람은 우대혜택을 안 주는 방식도 보완책의 하나로 검토 중이다.

하지만 또 하나의 장벽인 소득 기준(직전 연도에 신고한 소득이 있고 3000만 원 이하여야 한다.)이 기다리고 있다. 졸업 후 취직을 준비 중인 취업준비생과 신고 소득이 없을 수밖에 없는 일반 대학생의 비율이 전체 청년인구인 710만 명 중 224만 명에 육박하는 현실에서 청년들을 위한 정책의 취지가 무색해질 수 있는 상황이다. 그러나 국토교통부 관계자는 소득요건은 변동사항을 둘 수 없다는 입장이다. 『청년우대형 청약통장』의 취지가 적은 소득이라도 있는 직장인의 주거비 부담을 덜어주는 것이기 때문이다. 우대금리 이자만 하더라도 주택도시보증기금에서 나가기 때문에 취업준비생, 대학생을 포함한 청년 누구에게나 지원해 줄 여력은 없는 실정이라 밝히고 있다.

모쪼록 청년들의 취업과 결혼, 자녀출산을 통해 젊어지고 활기찬 대한민국을 만들기 위한 좋은 정책의 취지가 열매를 맺고 빛을 발하기를 바랄뿐이다.

실수요자도 긴장하는 부동산대책 이슈들

진 부 길
모아공인중개사
중랑 명예기자

뉴스를 보면 정부는 주택 가격을 잡겠다고 부동산 규제정책을 정기 간행물처럼 쏟아 내고 있다.

2017년 하반기부터 투기수요를 억제하고자 대대적인 언론플레이와 다주택자 규제정책을 쏟아냈지만 비웃기라도 하듯 서울을 비롯한 관심지역의 집값은 연일 최고치를 경신하고 있다.

지난 9월 13일 투기억제와 실수요자 보호를 위한 부동산 종합대책이 발표되었다. 실수요자들을 대상으로 하는 두 가지 항목을 확인해 보고자 한다.

포함여부가 주목되었던 1가구 1주택 비과세 거주요건을 2년에서 3년으로 늘리는 방안은 포함되지 않았지만, 일시적 2주택 비과세 요건중 기존주택 처분 기간을 3년에서 2년으로 단축하는 내용은 포함되었다. 지금까지 투기적 수요가 아닌 1주택자의 부동산 거래 시 어느 정도 차익 실현이 가능했던 처분기간을 단축한 것이다.

대책이라면 과함을 억제하는 방향인 다주택자를 상대로 한 규제정책으로 가야지, 실수요자라고 할 수 있는 1주택자까지 영향을 줌으로써 안 그래도 상대적 소외감을 받는 1주택 실수요자들에게 역풍을 받지 않을까 심히 걱정스럽다.

부동산 관련 종사자들과 이야기를 나누다 보면 집값 상승의 원인은 투기 종자돈 마련과 전세보증금 급등의 빌미가 되는 전세보증금 대출 한도가 지나치게 높다는 것을 지적하곤 한다. 이는 집값 상승을 부추겨 부메랑으로 돌아와 무주택자들의 자기 집 마련의 꿈을 점점 멀어져 가게 하는 듯 했다.

이번 대책에 대출제한 내용이 포함되어 있어 다행이라는 생각이 든다. 이상적인 대출 대상과 비율기준 마련을 위해 추후 지속적인 모니터링을 실시하여 보다 안정적인 주거 마련에 도움이 되길 기대해본다.

행복도시 중랑으로 오세요~



김 태 임
양명공인중개사
중랑명예기자

작년 말 상봉동 KTX개통으로 연일 상봉·망우역은 강릉으로 가는 손님으로 북적북적하다.

중랑구의 코엑스로 주목받고 있는 상봉·망우역은 주중 9회, 주말 13회 정차하고 있으며, 강릉까지 1시간 21분 만에 도착할 수 있다.

KTX개통으로 상봉·망우역 일대는 많은 개발호재로 가격이 상승하였고, 현재 상봉터미널 부지에도 백화점, 영화관 등을 갖춘 지상52층의 주상복합건물 3개동이 들어설 계획이다.

현재 망우역과 상봉역 사이의 거리는 600~700m정도다. 망우역과 상봉터미널과도 700m거리다. 망우역과 상봉역을 잇는 공간을 앞에 있는 상봉시외버스터미널을 떼어서 망우역과 붙여 시외버스가 환승할 수 있는 20층 내외의 주거 유통 업무 시설로 복합 개발하겠다고 플랜을 진행한다.

또한 상업지역과 준주거지역 비율을 대폭적으로 확대하기 위해서 구체적인 지역선정과 방법에 대하여 서울시와 협의 중에 있다.

중랑구의 개발호재는 중화·목동에도 있다.

오랫동안 추진 중이던 중화1구역은 중화동331-1일대에 있으며, 공동주택 1055가구를 짓는 것이 목표다.

또한 중화3구역도 지하3층~지상26층 3개동에 임대아파트 21가구를 포함해 총176가구 아파트뿐만 아니라 근린생활 업무시설을 함께 짓는다.

주택거래 규제강화에도 강북에서는 중랑구가 실수요자 위주의 주택거래가 활발하게 이루어지고 있으며, 앞으로도 많은 개발계획이 추진 중에 있어서 중랑구의 미래가치는 높다.

강남까지 7호선으로 20분이면 도착할 수 있고, 서울역, 청량리, 구리, 남양주, 덕소, 양평, 춘천 어디를 가든 교통이 편리하다. 행복한 삶을 살면서 미래가치까지도 생각한다면, 행복도시 중랑으로 오세요.

경전철 면목선 2022년 착공 발표



정 성 자
행복한공인중개사
중랑명예기자

박원순 서울시장의 삼양동 옥탑방 한 달 생활 마무리를 하면서 지역균형발전 정책 구상 발표를 하였다. 몇 년 전부터 말만 무성했던 이야기가 드디어 착공이 발표되면서 집값도 술렁이기 시작하였다.

비 강남권 4개 철도 노선 재정사업으로 전환해 2022년 이전 조기 착공한다는 내용이다.

면목선은 청량리역에서 출발하는 경전철로 2022년 착공하여 2027년 완공 예정이다. 12개 노선으로(중랑 8개 역, 동대문 4개 역, 차랑기지 1개소, 사업비는 약 8천 894억 원 소요예상) 청량리역에서 면목역, 서일대, 용마랜드, 망우, 중랑구청, 능산, 신내동까지 직접 이어지면서 중랑구의 위상이 크게 변할 것으로 기대하고, 지하철 1호선, 6호선, 7호선과 연계하여 대중교통 환경이 크게 개선될 것으로 기대된다.

면목선 경전철은 중랑구의 숙원사업인 만큼 사업추진 과정에서 지역 주민들의 의견이 최대한 반영될 수 있도록 해야 할 것이다. 면목선 경전철이 개통되면 주민들의 교통편익이 크게 향상됨은

물론이고 교통 수준도 발전시키고 지역 균형 발전에 기여할 것으로 기대된다.

중랑구 면목동 일대에는 "환영! 경전철 면목선 조기착공 발표"라고 적은 현수막이 곳곳에 걸려 있었다. 중랑구 일대 중 특히 아파트 단지에는 문의 전화가 평소보다 2~3배 많았다고 한다. 서울 다른 지역의 집값이 크게 오르는 동안 상대적으로 덜 올랐다는 중랑구가 경전철 개발 소식으로 다른 지역과 같이 상승하길 기대해 본다.

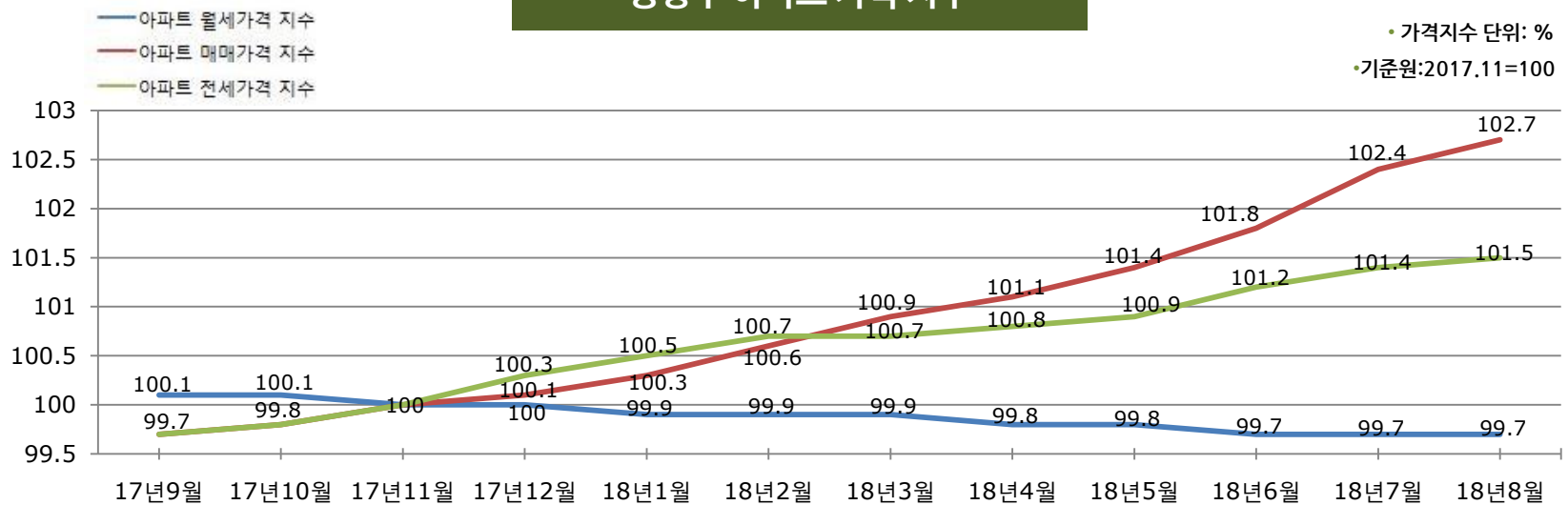


중랑구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 필지수>

건물유형	2017년 7월	2017년 8월	2017년 9월	2017년 10월	2017년 11월	2017년 12월	2018년 1월	2018년 2월	2018년 3월	2018년 4월	2018년 5월	2018년 6월	2018년 7월	2018년 8월
합계	1,265	1,107	1,061	613	877	1,119	1,592	929	1,327	771	711	753	608	861
단독주택	101	87	93	58	63	59	61	63	71	81	89	71	69	49
다가구주택	51	66	43	34	27	39	17	26	37	38	49	27	31	29
다세대주택	315	353	355	244	197	225	157	214	357	318	229	205	176	181
연립주택	38	22	33	14	22	18	14	27	46	22	21	23	28	22
아파트	641	487	438	183	520	727	1,273	520	739	274	278	361	252	539
상업업무용	75	87	95	76	45	47	61	37	76	31	39	63	52	40
공업용	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
기타건물	42	5	4	4	3	4	9	42	1	7	6	3	-	-

중랑구 아파트 가격 지수

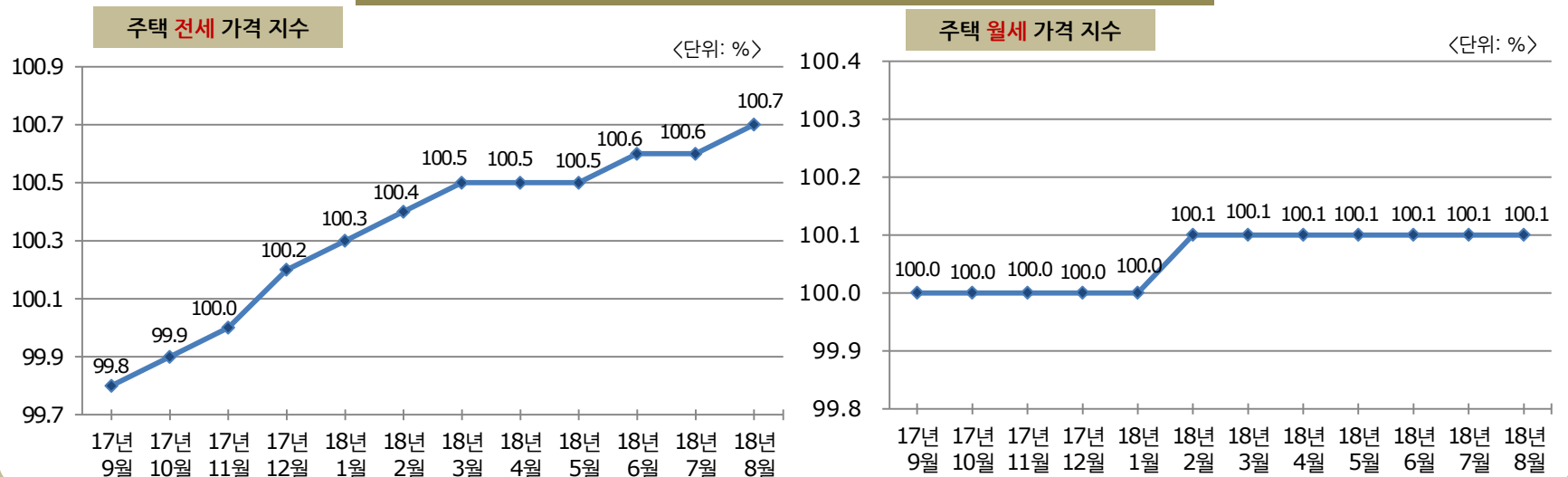


중랑구 아파트 가격 동향

<단위: 천원>

구분		2017년 9월	2017년 10월	2017년 11월	2017년 12월	2018년 1월	2018년 2월	2018년 3월	2018년 4월	2018년 5월	2018년 6월	2018년 7월	2018년 8월
아파트 평균 매매가격	m ² 당	4,326	4,331	4,339	5,113	5,123	5,137	5,154	5,161	5,177	5,199	5,227	5,244
	(3.3m ² 당)	(14,301)	(14,317)	(14,344)	(16,902)	(16,936)	(16,982)	(17,038)	(17,061)	(17,114)	(17,187)	(17,279)	(17,336)
아파트 평균 전세가격	m ² 당	3,275	3,277	3,284	4,070	4,075	4,083	4,085	4,088	4,091	4,103	4,113	4,119
	(3.3m ² 당)	(10,826)	(10,833)	(10,856)	(13,455)	(13,471)	(13,498)	(13,504)	(13,514)	(13,524)	(13,564)	(13,597)	(13,617)
아파트 평균 전세가 비율		75.71%	75.66%	75.69%	79.60%	79.54%	79.48%	79.26%	79.21%	79.02%	78.92%	78.69%	78.55%

중랑구 주택(아파트, 단독, 다세대 등) 전월세 가격 지수



<자료출처: 한국감정원>

중랑구 주요 아파트
매매 & 전월세 가격 현황

아파트 매매 최저·최고가

- 아파트 매매 최저가
면목한신아파트 11평형 (약 1억 7,000만 원)
- 아파트 매매 최고가
목동자이1단지 65평형 (약 11억 1,250만 원)
- 아파트 평당 매매 최저가
면목8동 진로아파트 32평형 (3.3㎡ 당 약 765만 원)
- 아파트 평당 매매 최고가
상봉프레미어스 엠코 25평형 (3.3㎡ 당 약 2,020만 원)

아파트 전세 최저·최고가

- 아파트 전세 최저가
망우동 염광아파트 20평형 (약 9,500만 원)
- 아파트 전세 최고가
목동자이1단지 65평형 (약 6억 8,000만 원)
- 아파트 평당 전세 최저가
망우동 염광아파트 32평형 (3.3㎡ 당 약 429만 원)
- 아파트 평당 전세 최고가
용마산 하늘채 25평형 (3.3㎡ 당 약 1,560만 원)

연번	아파트명	면적		매매가격(만 원)		전세가격(만 원)		전세가격 비율 (%)
		전용면적 (㎡)	평형	평균가	변동 (전분기 대비)	평균가	변동 (전분기 대비)	
①	e편한화랑대 (목동 396)	59.95	25	48,500	-	36,250	-	74.74%
	719세대	75.91	31	52,250	↑ 500	39,500	-	75.60%
		84.83	34	58,500	-	46,500	-	79.49%
		84.95	35	58,500	-	46,500	-	79.49%
		96.39	39	65,500	-	54,000	-	82.44%
②	대림두산 (목동 20)	102.7	38A	59,000	↑ 3,500	44,250	↑ 1,000	75.00%
	1,244세대	107.05	38B	54,500	↑ 1,500	42,250	-	77.52%
		126.28	46	64,000	↑ 3,000	46,000	-	71.88%
③	자이2단지 (목동 170-1)	101.9	40A	61,000	↑ 750	52,000	↑ 750	85.25%
	274세대	101.91	40B	61,250	↑ 750	52,000	↑ 750	84.90%
		111.73	43	66,250	↑ 1,000	51,500	↑ 750	77.74%
④	아이파크 (목동 385)	84.97	34	48,000	↑ 3,000	36,000	-	75.00%
	601세대	101.4	41	53,000	-	38,000	-	71.70%
		135	55	62,500	-	45,000	-	72.00%
⑤	엘지쌍용 (상봉동 484)	68.12	28	38,500	↑ 3500	30,500	-	79.22%
	858세대	84.67	32	40,500	↑ 1,500	32,750	-	80.86%
⑥	건영2차 (상봉동 63)	57.3	22	33,000	↑ 1,000	23,750	↑ 250	71.97%
	1,113세대	74.25	29	37,250	↑ 250	28,750	-	77.18%
		74.9	30	38,250	↑ 250	29,250	-	76.47%
		84.96	33	43,750	↑ 750	32,000	-	73.14%
⑦	프레미어스 엠코 (상봉동 500)	58.64	25	50,500	↑ 2,500	37,000	-	73.27%
	497세대	74.09	32	60,500	↑ 3,000	42,500	↑ 500	70.25%
		76.66	34	61,750	↑ 2,750	42,500	↑ 500	68.83%
		79.73	35	62,500	↑ 3,000	44,000	↑ 500	70.40%
		84.83	37	64,500	↑ 3,000	46,500	↑ 1,000	72.09%
		101.97	44	69,500	↑ 2,500	48,000	-	69.06%
		107.12	46	73,500	↑ 3,500	54,500	↑ 500	74.15%
⑧	한신1차 (중화동 450)	50.37	21	33,750	↑ 1,250	24,500	↑ 250	72.59%
	1,544세대	59.76	25	38,500	↑ 1,000	28,750	↑ 500	74.68%
		84.03	33	48,500	-	34,500	↑ 500	71.13%
		84.87	35	46,500	↑ 1,000	33,000	-	70.97%
⑨	한신 (면목동 193-1)	27	11	17,000	-	12,500	-	73.53%
	1,362세대	35.3	14	22,000	↑ 1,000	15,250	↑ 250	69.32%
		44.5	18	27,000	↑ 1,250	18,750	-	69.44%
		45.44	19	27,000	↑ 1,250	18,750	-	69.44%
		58.46	24	31,750	↑ 500	21,750	-	68.50%
		66.56	28	34,000	↑ 1,000	25,500	↑ 750	75.00%
⑩	현대 (면목동 1502)	84.92	31	40,500	↑ 1,000	30,500	-	75.31%
	626세대	74.79	32	38,500	↑ 1000	28,000	-	72.73%
⑪	금호어울림 (망우동 580)	84.81	37	51,500	↑ 5,500	34,750	-	67.48%
	686세대	59.96	23	35,750	↑ 1,250	26,500	↑ 750	74.13%
		59.96	24	35,750	↑ 1,250	26,500	↑ 750	74.13%
		84.93	31B	42,000	↑ 1,500	33,000	↑ 500	78.57%
		84.93	31C	42,000	↑ 1,000	33,000	↑ 500	78.57%
		84.94	31A	42,000	↑ 1,500	33,500	↑ 1,000	79.76%
⑫	대시앙 (신내동 317)	94.94	31D	42,500	↑ 1,500	33,000	↑ 500	77.65%
	1,326세대	115.28	41	50,000	↑ 3,500	39,500	↑ 1,000	79.00%
		59.99	24	43,000	↑ 2,000	33,000	-	76.74%
⑬	우디안1단지 (신내동 816)	84.99	32	54,500	↑ 3,000	39,500	-	72.48%
	1,402세대	114.71	42	56,500	↑ 1,000	44,500	-	78.76%
		59.99	25	43,000	↑ 2,500	32,000	↑ 750	74.42%
		84.65	35	51,500	↑ 3,500	37,000	↑ 500	71.84%
⑭	1,402세대	84.94	36	51,500	↑ 3,750	37,000	↑ 500	71.84%
		101.65	43	54,000	↑ 3,500	41,000	-	75.93%

〈자료출처 : KB국민은행 시세, 2018년 9월 7일 기준〉