

중 랑 구

부동산 소식

제1호

2016-08



살고 싶고 자랑하고 싶은 행복도시



[제 1 호]

발행인 / 중랑구청장

편집 / 부동산정보과

발행부서 / 부동산정보과

발행일 / 2016. 8. 1.

문의·구독신청 / 02-2094-1482

홈페이지 / www.jungnang.go.kr

목 차

중랑 부동산 뉴스

- 면목봉제 패션 특정개발진흥지구 지정
- 면목지구중심 지구단위계획 재정비(안)
- 면목동 · 중화동 가로주택정비사업 본격 시동
- 저소득주민 전 · 월세 중개보수 무료지원
- “종이계약서는 옛말”
온라인 · 모바일로 부동산 계약
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제정 · 공포

중랑 부동산 상식

- 「안전한 전 · 월세」 이것만은 꼭 확인 !!
- 「양도세 신고 · 납부」 클릭 몇 번에 해결 !!
- 전 · 월세 계약기간`이 끝났다면?

중랑 부동산 동향

- 부동산 거래 현황
- 아파트 매매시장 동향
- 전세가격지수 변동 현황
- 아파트 매매가격 및 전세가격 현황

중랑구, '면목 봉제 · 패션 특정개발진흥지구' 지정



중랑구(나진구 구청장)는 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 29만 2000㎡ 규모의 면목동 136번지 일대가 '면목 봉제·패션 특정개발 진흥지구'로 지정됐다고 밝혔다.

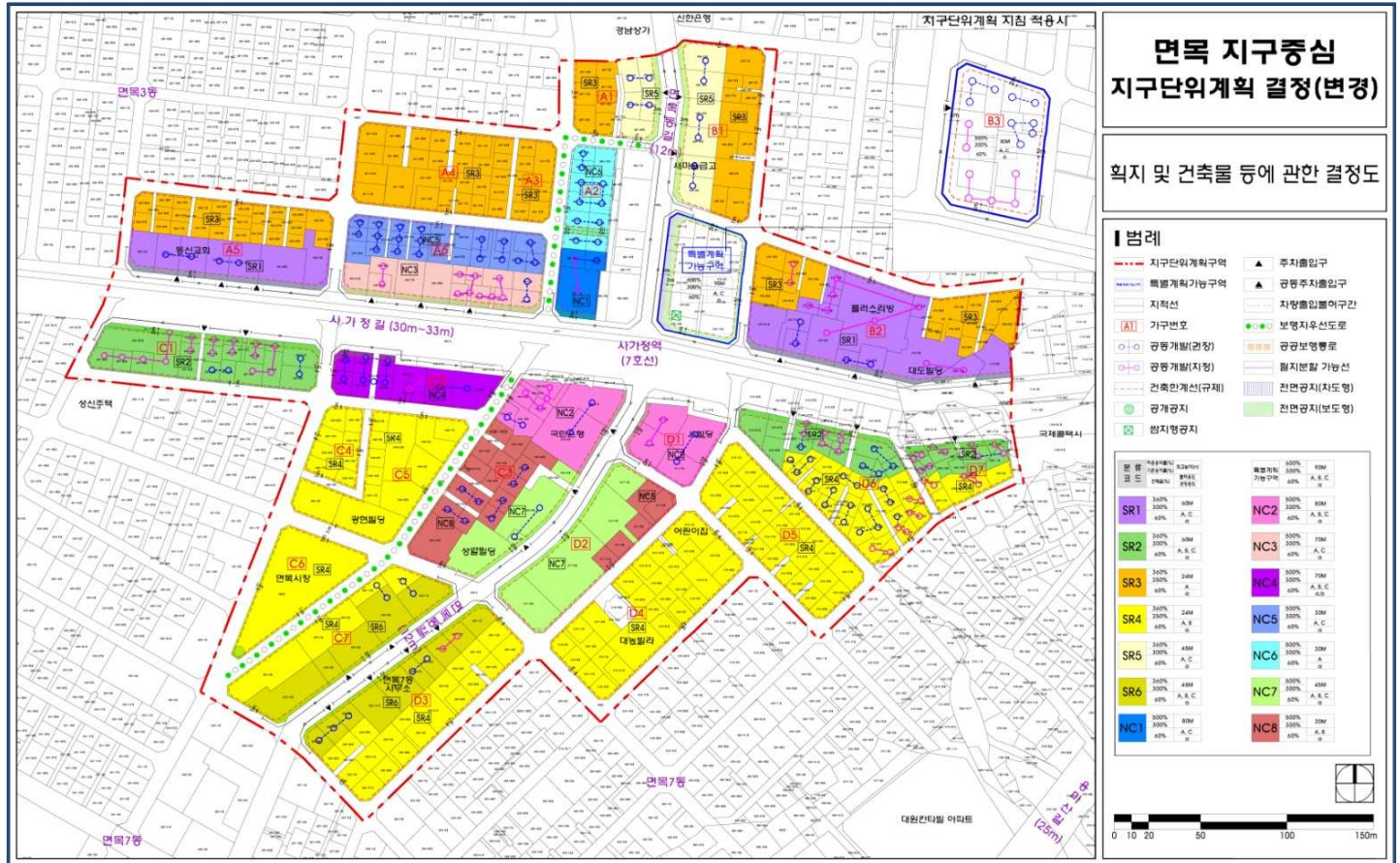
봉제분야는 의복 · 의복액세서리와 모피제품 제조업, 가죽 · 가방, 신발 제품 제조업 등을 포함한 총 76개 업종으로서 관내 제조업의 70% 이상을 차지하고 있다. 또한, 구의 봉제산업은 서울시 봉제업체의 11%를 차지하고 있어 25개 자치구 중 직접도가 가장 높다.

향후 면목동 일대에서 봉제 · 패션 업체를 운영하면 용적률, 건폐율, 건축물의 높이 등에 있어 완화된 규제가 적용되며 경영안정 자금 등 자금 융자 혜택을 받을 수 있다.



나진구 구청장은 "이번 지구 지정으로 봉제 · 패션산업이 지역경제의 한축으로 자리매김할 것으로 기대한다"며 "앞으로도 지역경제를 활성화하고 양질의 일자리를 늘릴 수 있도록, 자족도시의 기반을 다지는 사업들을 가시화시켜 나가겠다"고 밝혔다.

면목지구중심 지구단위계획 재정비(안)



사가정역 일대가 상업·업무 중심지역으로 탈바꿈 될 전망이다.

중랑구(구청장 나진구)는 사가정역 일대(면목동 634번지 일대 약 125,000㎡) 면목지구 중심 지구 단위계획 재정비계획(안)이 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통과했다고 밝혔다.

재정비 주요내용은 특별계획구역(3개소) 해제 및 특별계획가능구역(1개소) 지정, 획지계획/공동개발(지정·권장) 최소화, 건축물 밀도계획 일부 상향조정(용적률, 높이 등)이다. 특히 면목동 604번지, 612번지 일대 특별계획구역(2·3구역)을 해제하고 개별 필지단위로 신축 등 건축행위가 가능하도록 개발여건을 개선하는데 주력했다.

이어 사가정 역세권 인근의 중심지 육성을 위해 당초 특별계획1구역을 특별계획 가능구역(면목동 473-8일대, 2,686㎡)으로 지정해 판매시설, 근생시설 등 복합개발이 가능하도록 계획했다.

면목동 · 중화동 '가로주택정비사업' 본격 시동

대규모 철거 없이 기존 기반시설을 유지하면서 노후불량주거지를 개선하는 방식으로 미니 정비사업이라 불리는 가로주택 정비사업이 중랑구 면목동과 중화동에서 본격 추진되고 있다.

가로주택 정비사업 도입후 전국 최초로 조합설립(2014년 10월 30일) 및 사업시행인가(2015년 10월 20일)까지 완료한, 중랑구 면목동 173-2 우성주택 외 4필지를 사업대상지로 하는 면목



우성주택가로주택정비사업에 대해 5월 9일 관리처분계획을 인가함에 따라 주민이주 및 공사를 거쳐 내년 상반기 입주가 가능할 것으로 예상된다.

또한 지난 5월 4일 조합설립인가를 완료한 중랑구 중화동 1-1번지 일대 대명·삼보연립 가로주택 정비사업도 본격 추진될 예정이다. 면목우성주택 가로주택정비사업은 사업초기부터 공동사업시행자 [㈜동구씨엠건설]를 선정하여 사업을 진행함으로써 정확한 분담금 산출에 따른 사업추진으로 토지등소유자 22명 전원이 조합설립에 동의한 바 있고, 금번 관리처분계획에서도 조합원 전원이 분양신청함에 따라 동의율 100%, 재정착률 100% 달성으로 가로주택정비사업 시행의 모범적인 패러다임을 제시함으로써 새로이 사업을 추진하고자 하는 지역의 노후건축물 소유자들로부터 전국적인 주목을 받고 있다.

관리처분계획인가가 완료됨에 따라 이달 말부터 주민이주를 시작하여 올 하반기에 공사착공, 내년 상반기 입주를 목표로 하고 있으며, 공사는 공동사업시행자인 (주)동구씨엠건설에서 시행할 예정으로 정비업체인 (주)삼현도시정비 관계자는 주민이주 등이 차질없이 진행될 수 있도록 사업 추진에 총력을 기울일 것이라고 밝혔다.

중랑구, 저소득주민 전·월세 중개보수 무료지원

중랑구(나진구 구청장)는 저소득 주민의 주거 안정을 위해 한국공인중개사협회 중랑구지회와 무료중개 공동지원을 위한 2차 업무협약을 체결했다.

무료중개 지원대상은 국민기초생활수급자 중 의료급여 수급자, 장애인(1~3급 이내), 소년·소년가장이며, 7,500만원 이하의 주택 전월세 계약을 체결한 후, 동주민 센터에 전입신고를 하면 중랑구와 한국 공인중개사협회 중랑구지회는 각각 50%씩 공동 지원한다.

2010년부터 현재까지 연속 7년째 총 1,031세대에 1억7백만원을 공동지원해 전국 최고다.

또한, 저소득주민 무료중개서비스 실적 (최근 3건 이상)이 우수한 중개사무소에 대하여는 분기마다 무료중개 인증마크를 지급하고 있다.

또한 부동산 분야에 경험과 지식이 풍부한 개업 공인중개사 19명을 민원 상담위원으로 위촉하여 관내에서 발생된 부동산 민원분쟁을 지난 3월부터 상담하고 있다.



<업무협약 체결 사진>



<상담창구 사진>



<무료중개 인증마크>

“종이계약서는 옛말” 온라인 · 모바일로 부동산 계약

- 부동산전자계약시스템 도입 '16년 하반기 서울 전역 시범운영 -

개요	부동산거래 시 종이 없이도 전자적 방식으로 계약 체결이 가능하며 실거래 신고, 주택임대차 확정일자신고, 등기 등과 연계되어 처리
주요내용	태블릿PC 및 스마트폰을 활용(전자서명 및 본인인증)하여 대면 또는 비대면 방식으로 전자계약을 체결
기대효과	• 주택임대차 확정일자 자동부여(수수료 면제) • 무자격 · 무등록 불법 중개행위 차단 • 부동산실거래신고 절차 간소화 • 완벽한 개인정보 암호화로 안심거래 가능



“국민 생활에
보탬이 됩니다.”



「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제정 · 공포

- 부동산거래 신고 · 허가 제도를 하나의 법률에 통합 -
- 분양계약도 실거래신고 대상으로 포함 -

국토교통부는 부동산 거래 신고 · 허가 관련 제도를 단행법률로 통합한 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」이 1월 19일 제정 · 공포되어 내년 1월 20일부터 시행된다고 밝혔다.

① 실거래신고
(부동산거래신고법, 대체입법)

② 외국인 토지취득 신고 · 허가
(외국인토지법, 폐지)

③ 토지거래허가
(국토계획법, 관련규정 삭제)

일원화

부동산 거래 신고
등에 관한 법률
(제정)

- 부동산 공급계약(최초 분양계약) 등을 거래신고 대상에 추가
※(현행)기존부동산, 주택분양권 → (제정법)기존부동산, 부동산분양권 + **최초분양계약**
- 허위신고 사실 자진 신고한 자에 대한 과태료 감면 제도 신설(리니언시 제도)
- 국가 · 지자체 등이 거래 당사자인 경우, 국가 등에 단독신고 의무 부과



「안전한 전·월세」 이것만은 꼭 확인 !!

1. 내게 맞는 집을 탐색하기

- ◆ 가장 먼저, 내게 맞는 집을 찾아 가격을 확인해요
- ◆ 시·구청에 등록된 부동산 중개사무소를 선택해요

2. 마음에 드는 집을 발견했다면

- ◆ 전월세 주택을 결정했다면 확인 또 확인!
 - 등기부등본, 건축물대장, 토지대장, 토지이용계획확인서 등 관련 서류
 - 반드시 실제 주택 방문
- ◆ 아직 끝나지 않았어요!! 서류확인 후 주택방문이 끝나더라도 나중에 보증금을 돌려받을 수 있는지 확인해야 해요
 - 가등기, 가처분, 근저당, 압류 등의 여부
 - 다가구주택의 경우 선순위 임차인이 있는지
 - 임대인의 미납 국세가 있는지

3. 계약 할 때에는

- ◆ 계약서 작성 전에 다시 한 번 확인해요
 - 임대인과 계약상대방 동일여부
 - 전월세 주택의 권리관계
- ◆ 주택임대차표준계약서로 작성해요
- ◆ 준비해야 할 서류들이 있어요
 - 임차인 : 신분증, 도장(또는 서명)
 - 임대인 : 신분증, 도장(또는 서명), 등기권리증, 등기부등본, 건축물관리대장 등
- ◆ 임대인에게 보증금(잔금)을 지급하기 직전에 권리관계를 다시 한번 더 확인해요
 - 등기부등본, 건축물대장을 다시 발급 받아 살펴보기

4. 계약이 끝난 후에는

- ◆ 전월세 계약이 끝난 후에는 개업공인 중개사로부터 주택임대차계약서, 중개 대 상물확인·설명서, 공제증서 서류를 받아야 해요
- ◆ 계약기간이 끝나면 보증금을 돌려받기 위해 안전장치 마련이 필요해요
 - 대항력 확보 : 보증금(잔금), 지급즉시 (당일) 전입신고, 이사
 - 우선변제권 확보 : 대항력(전입신고+이사)을 갖추고 임대차계약서에 확정일자 도장 받기 ※ 전세권설정등기도 가능해요

5. 계약기간의 만료와 갱신

- ◆ 만약 전월세 계약기간 만료가 다가온다면 임차인과 임대인이 꼭 기억해야 할 사항이 있어요
 - 계약해지 하고 싶다면
 - ☞ 임차인 : 1개월 전에 통보
 - ☞ 임대인 : 6개월~1개월 전에 통보
 - 전월세계약을 갱신(재계약)하고 싶다면
 - ☞ 계약서 다시 쓰기! (계약기간 만료까지 당사자간 통보가 없다면 묵시적 갱신)



「양도세 신고·납부」 클릭 몇 번에 해결 !!

양도소득세 신고·납부 절차가 한층 간편해진다. 국세청은 납세자가 손쉽게 양도소득세 예상 금액을 미리 계산하고 전자신고를 할 수 있는 '양도소득세 종합안내' 서비스를 홈택스 홈페이지(www.hometax.go.kr)에 개설했다고 밝혔다. 부동산 거래시 내는 양도소득세는 세액 계산이 복잡해 세무 전문가의 도움없이 신고하기가 어려웠다.



하지만 국세청의 '미리 계산해 보는 양도소득세' 코너를 이용하면 세금 계산법을 전혀 모르는 납세자도 양도세 예상 세액을 미리 확인할 수 있다. 부동산의 양도가액과 중개사 비용 등을 입력하면 세금액이 자동 계산된다. 보유한 부동산이 비과세·감면 혜택 대상인지 여부도 확인할 수 있다.

'편리한 전자신고' 항목을 통해 미리 채워주는 서비스도 강화했다. 국세청은 부동산 등기 자료를 활용해 양수인, 취득일자, 양도·취득 원인과 같은 정보를 양도소득세 신고서에 미리 채워준다.

또 '알기 쉬운 양도소득세' 항목에는 일시적 2주택자의 비과세 요건과 같은 복잡한 내용이 알기 쉽게 정리되어 있으며 양도소득세 신고서 작성 요령, 절세 사례 등도 제공했다.

이날 국세청은 스마트폰을 이용한 신고·서류제출 서비스도 함께 시작했다. 1개 부동산을 양도한 경우에 이용 가능하다. 양병수 국세청 자산과세국장은 "연내 모바일 납부 서비스도 개발해 신고와 첨부서류의 제출, 세금납부까지 모바일 기기만으로 양도소득세 신고가 완결되도록 하겠다"고 말했다.

전 · 월세 계약기간이 끝났다면?

- 전 · 월세계약(통상 2년) 만료가 다가온다면 다음을 꼭 기억하세요!! -

이제 새집으로 이사 간다면?

- 계약해지 !! -

- 임차인은 1개월 이전에 임대인에게 이사한다는 것을 통보하고, 임대인은 6개월~1개월 이전까지 임차인에게 계약갱신 거절을 통지해야 합니다.
- ※ 묵시적 갱신(주택임대차보호법 제6조, 제6조의2)
이었던이라도 임차인은 언제든지 계약해지 통보 가능
(3개월 후 전 · 월세계약 해지효력 발생)



계약을 계속 연장한다면?

- 계약갱신 !! -

- 전 · 월세 계약의 조건을 변경하거나 동일한 조건으로 합의 갱신할 수 있습니다.
- 만약, 보증금액의 인상 없이 자동 연장하는 경우에는 따로 계약서를 작성 할 필요가 없고, 종전 계약서상의 확정일자와 전세권 설정 등의 권리가 2년 더 연장됩니다.
- 만약, 보증금액의 변동이나 임대기간의 연장 등 계약사항 변경이 있다면 변경된 계약서를 반드시 재작성하고 확정일자를 받아 둡니다.
- ※ 보증금 증액시에는 등기부등본을 다시 한번 열람해서 변동사항을 따져봅니다.

부동산 거래 현황 [2016년 2분기]

매매시장

- '16년 2분기 매매 거래량은 본격적인 봄 이사철 수요 등으로 전분기 대비 58.6% 증가
- 전세 매물 부족과 전세값 상승에 따른 영향으로 실수요자 위주의 매매전환 증가가 늘고 있지만, 봄철 이사 성수기가 마무리 됨에 따라 상승폭은 다소 축소될 전망이다

(단위: 건)

동명칭	아파트	다세대	단독	기타	계
면목동	203(↑ 57)	174(↑ 67)	196(↑ 67)	117(↑ 72)	690(↑ 263)
상봉동	105(↓ 5)	52(↑ 28)	77(↑ 42)	71(↑ 37)	305(↑ 102)
중화동	51(↑ 9)	104(↑ 35)	71(↑ 22)	40(↑ 10)	266(↑ 76)
묵 동	159(↑ 78)	80(↓ 18)	53(↑ 16)	32(↑ 16)	324(↑ 128)
망우동	53(↑ 15)	94(↓ 62)	41(↑ 15)	46(↑ 29)	234(↑ 121)
신내동	267(↑ 91)	4(↓ 1)	8(↑ 3)	51(↑ 11)	330(↑ 104)
계	838(↑ 245)	508(↓ 209)	446(↑ 165)	357(↑ 175)	2,149(↑ 794)

'16년 2분기 매매 거래량 2,149건 ('16년 1분기 대비 794건(58.6%) 증가)

전·월세시장

- '16년 2분기 전·월세 거래량은 2,892건으로 전분기(4,468건) 대비 35.3% 감소
- 전셋값 상승으로 인한 경기도 이주 및 매매 전환(아파트에서 연립 등으로)하는 수요 지속될 듯

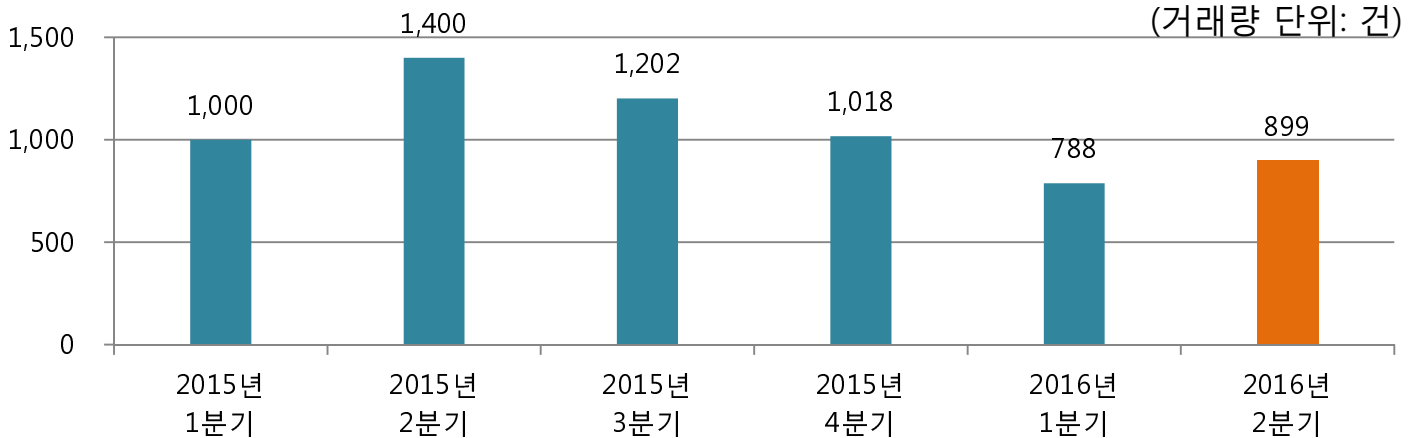
(단위: 건)

동별	면목동	상봉동	중화동	묵 동	망우동	신내동	계
건수	1,144 (↓ 468)	353 (↓ 224)	355 (↓ 173)	35 (↓ 199)	382 (↓ 180)	302 (↓ 332)	2,892 (↓ 1,576)

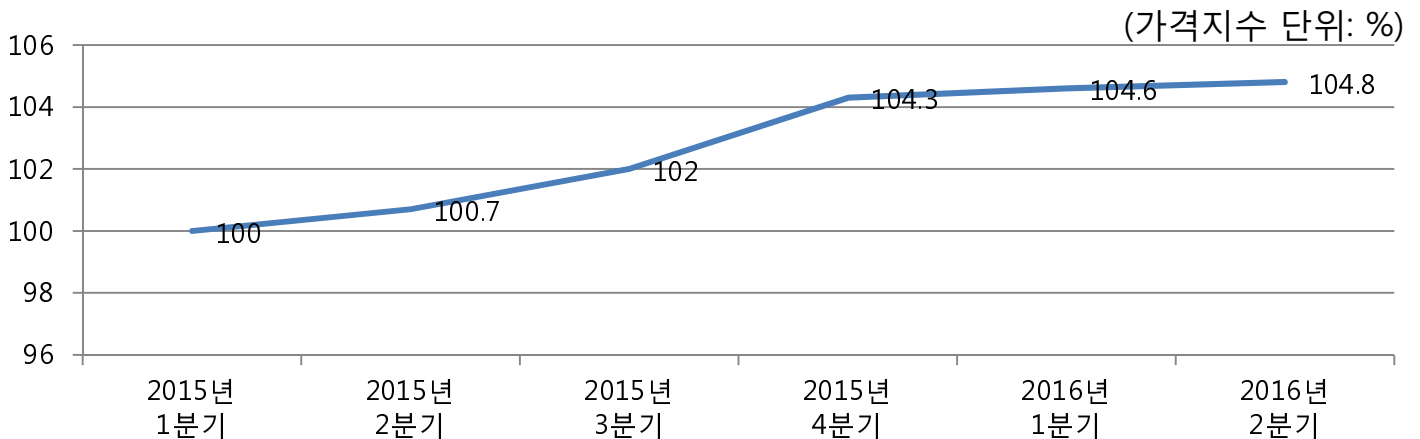
'16년 2분기 전·월세 거래량 2,892건 ('16년 1분기 대비 1,576건(35.3%) 감소)

중랑구 아파트 매매가격 동향 [2분기]

<아파트 매매 거래량>



<아파트 매매 가격지수>



구분	2015년				2016년			
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
매매 가격지수	100	100.7	102	104.3	104.6	104.8	-	-
분기 거래량	1000	1400	1202	1018	788	899	-	-

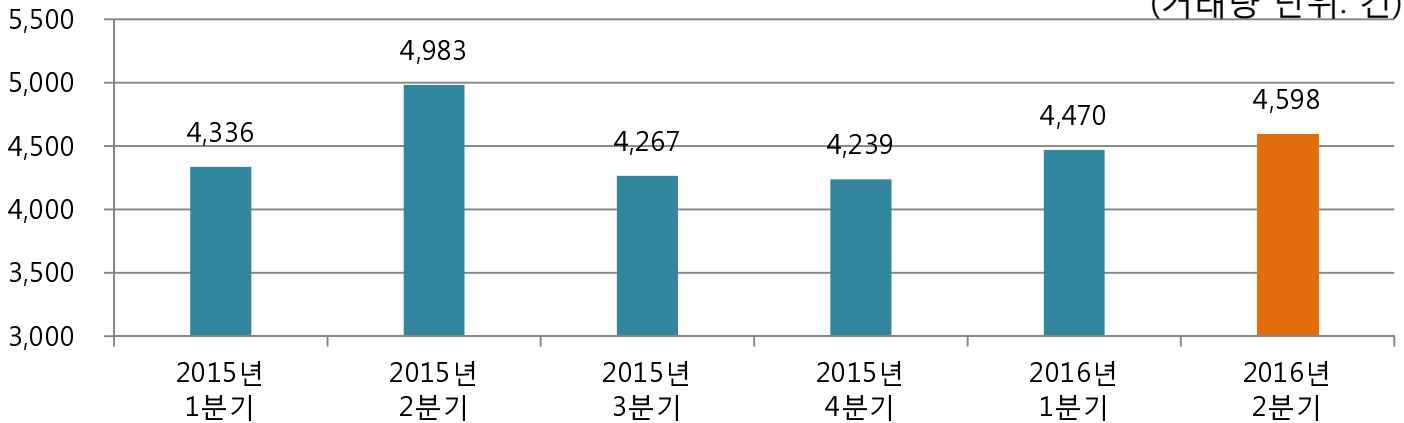
<자료출처: 한국감정원>

- 아파트 매매가격
전년 동분기 대비 4.1% 상승 / 전분기 대비 0.2% 상승
- 아파트 거래량
전년 동분기 대비 35.8% 감소 / 전분기 대비 14.1% 증가

중랑구 전세가격 동향 [2분기]

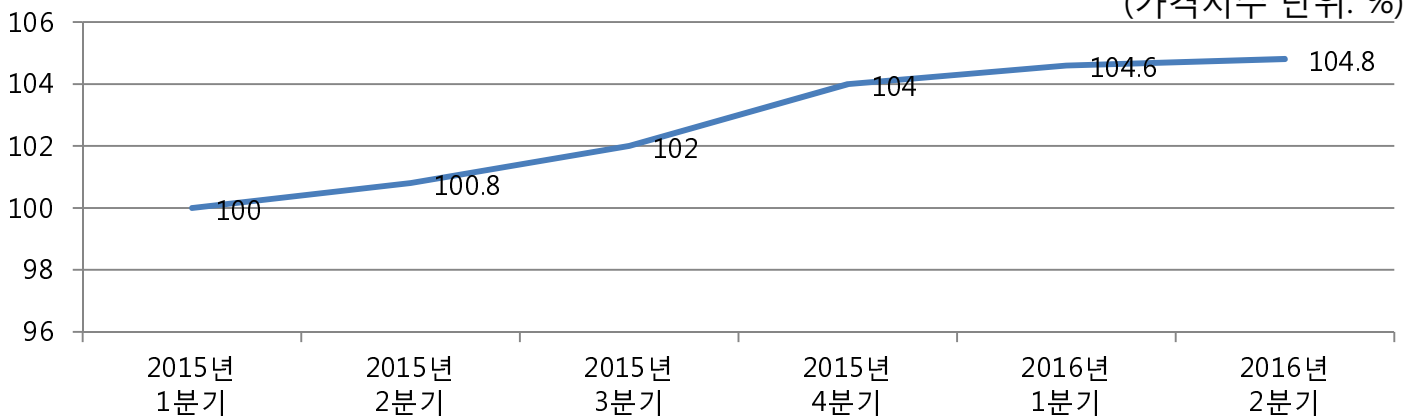
<전세 거래량>

(거래량 단위: 건)



<전세 가격지수>

(가격지수 단위: %)



구분	2015년				2016년			
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
전세 가격지수	100	100.8	102	104	104.6	104.8	-	-
분기 거래량	4,336	4,983	4,267	4,239	4,470	4,598	-	-

<자료출처: 한국감정원>

- 주택 전세가격
전년 동분기 대비 4% 상승 / 전분기 대비 0.2% 상승
- 전·월세 거래량(전분기 대비)
전년 동분기 대비 3.1% 상승 / 전분기 대비 2.8% 상승

아파트 매매가격 및 전세가격 현황

중랑구 주요 아파트 현황도



아파트 매매가격 및 전세가격 현황

<'16. 6월말 기준, 단위: 만원>

연번	아파트명	입주 년월	면 적		매매가격		전세가격		전세가격 비율 (%)
			전 용 (㎡)	평형	평균가	변 동 (전분기 대비)	평균가	변 동 (전분기 대비)	
1	대림두산 (묵동 20) 1,244세대	'95.12	102.70	38A	49,000		40,000	↑ 500	81.6
			107.05	38B	47,500		39,500	↑ 500	83.2
			126.28	46	54,000		44,000	↑ 1,000	81.5
2	자이2단지 (묵동 170-1) 274세대	'10.12	101.90	40A	58,500		47,250	↑ 750	80.8
			101.91	40B	58,750	↑ 250	47,750	↑ 1,250	81.3
			111.73	43	64,250		48,250	↑ 250	75.1
			157.85	61	107,500		58,750		54.7
3	아이파크 (묵동 385) 601세대	'02.06	84.97	34	42,500	↑ 1,000	33,500	↑ 500	78.8
			101.40	41	52,000		37,500	↑ 500	72.1
			135.00	55	60,750		44,500		73.3
4	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	'96.03	68.12	28	30,000	↑ 250	27,000	↑ 250	90.0
			84.67	32	35,500		29,750		83.8
5	건영2차 (상봉동 63) 1,113세대	'96.11	57.30	22	24,750		21,500		86.9
			74.25	29	30,250		24,500		81.0
			74.90	30	31,250		25,500		81.6
			84.96	33	35,000		29,000		82.9
6	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	'13.11	58.64	25	38,000	↑ 500	28,000		73.7
			74.09	32	50,000		36,500		73.0
			76.66	34	51,000		36,500		71.6
			79.73	35	52,000		37,500		72.1
			84.83	37	55,500		39,500		71.2
			101.97	44	61,000		45,500		74.6
			107.12	46	64,500		47,500		73.6
			111.56	48	66,000		48,500		73.5

<자료출처 : KB국민은행 시세>

아파트 매매가격 및 전세가격 현황

<'16. 6월말 기준, 단위: 만원>

연번	아파트명	입주 년월	면적		매매가격		전세가격		전세가격 비율 (%)
			전용 (㎡)	평형	평균가	변동 (전분기 대비)	평균가	변동 (전분기 대비)	
7	한신1차 (중화동 450) 1,544세대	'96.10	50.37	21	26,000	↑ 500	23,000	↑ 1,500	88.5
			59.76	25	30,250	↑ 750	27,250	↑ 1,000	90.1
			84.03	33	38,250	↑ 500	30,750	↑ 1,250	80.4
			84.87	35	36,750	↓ 250	29,500	↑ 500	80.3
8	한신 (면목동 193-1) 1,362세대	'88.12	27.00	11	12,100	↑ 350	7,600	↑ 100	62.8
			35.30	14	15,350	↑ 600	10,750	↑ 250	70.0
			44.50	18	19,250	↑ 500	12,600	↑ 350	65.5
			45.44	19	19,250	↑ 500	12,600	↑ 350	65.5
			58.46	24	25,500	↑ 500	17,250	↑ 500	67.6
			66.56	28	27,000		18,750	↑ 500	69.4
			84.92	31	31,500		21,500	↑ 500	68.3
9	현대 (면목동 1502) 626세대	'94.09	74.79	32	33,000		24,000	↑ 1,500	72.7
			84.81	37	36,750		29,000	↑ 500	78.9
10	금호어울림 (망우동 580) 686세대	'06.04	59.96	23	30,750	↑ 500	23,250	↑ 500	75.6
			59.96	24	30,500	↑ 500	23,250	↑ 500	76.2
			84.93	31B	36,500	↑ 250	29,500	↑ 500	80.8
			84.93	31C	36,500	↑ 250	29,500	↑ 500	80.8
			84.94	31A	36,500	↑ 250	29,500	↑ 500	80.8
			94.94	31D	37,250	↑ 250	29,500	↑ 500	79.2
			115.28	41	46,500		33,000	↑ 500	71.0
11	데시앙 (신내동 317) 1,326세대	'10.01	59.99	24	34,750	↑ 500	27,500		79.1
			84.99	32	43,500		36,000	↑ 500	82.8
			114.71	42	51,000		37,500	↑ 250	73.5
12	우디안1단지 (신내동 816) 1,402세대	'14.06	59.99	25	33,500	↓ 500	29,000	↑ 1,000	86.6
			84.65	35	42,500	↑ 750	34,000		80.0
			84.94	36	42,500	↑ 750	34,000		80.0
			101.65	43	43,500		37,750		86.8

<자료출처 : KB국민은행 시세>