



중랑부동산 소식

제11호
2018 Dec

제11호 | 발행인 중랑구청장 | 편집·발행 부동산정보과 | 홈페이지 www.jungnang.go.kr | 발행일 2018년 12월 20일 목요일 | 문의 02-2094-1472

용기테마공원



2 개발사업지 지가동향

4~5 부동산소식

6~7 생활 & 법률정보

3 재건축 & 도시재생사업

8 우리동네이야기

9~10 중랑명예기자 칼럼

11~12 중랑 부동산 동향



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

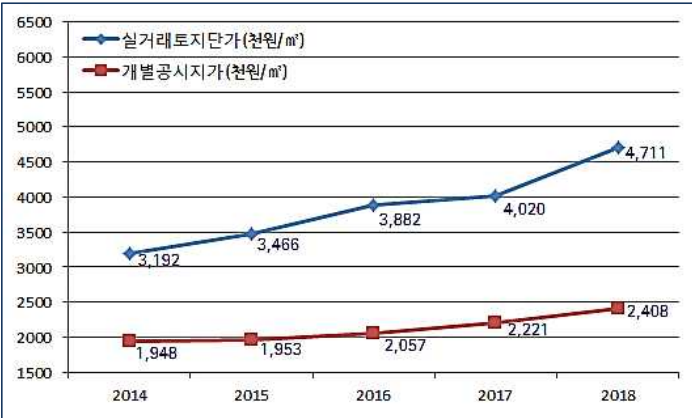
QR코드 인식 애플리케이션으로
중랑구청 부동산정보과에 접속하세요.

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

서울부동산정보광장
<http://land.seoul.go.kr>

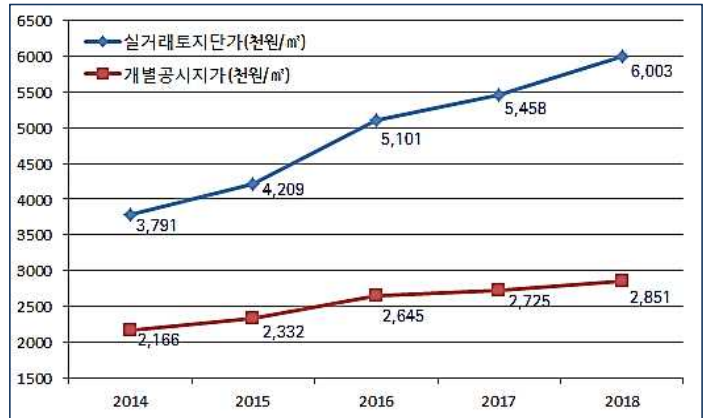
부동산 실거래가 자료분석에 따른 지가 동향

목2동 도시재생활성화 지역



- 목2동 도시재생활성화 지역은 서울장미축제의 성공적 정착과 일부 도시재생 뉴딜사업(일반 근린형)구역의 지정 등으로 전년대비 실거래가 평균가격이 상승하고 있다.
- 특히 도시재생 뉴딜사업은 낙후지역을 전면 철거해 아파트를 건설하는 기존의 재건축·재개발사업과 달리 문화와 전통을 보존하면서 기반시설의 확충 등 주거환경을 개선하고 일자리 창출까지 기대할 수 있는 도시재생사업으로,
- 이번에 선정된 사업구역은 “장미로 물들이는 재생마을”이라는 사업명과 같이 특화된 마을 조성이 기대되고 노인·청소년 및 지역민을 위한 문화 서비스 공간 설치지원 등 기반시설 확충에 국비와 시비의 지원이 결정되는 등 향후 인근 부동산 시장의 추가적 가격상승이 전망 된다.
- 아울러 우리구는 해당지역의 실거래가 분석결과를 면밀히 검토하여 개별공시지가 산정의 기준이 되는 이 지역 표준지공시지가의 균형 및 지가동향 추이를 국토부와 협의할 예정이다.

상봉재정비촉진지구



- 상봉재정비촉진지구는 서울 동북권 중심 상권으로 변모하고 있으며, 주거중심의 중화재정비촉진지구와는 달리 상업용·업무용 중심으로 현재 부동산 거래량은 많지 않지만 실거래 평균 가격의 상승폭이 확대되고 있다.
- 또한, 상봉역이 경춘선과 중앙선, 지하철 7호선의 환승이 연계되고 최근 강릉행 KTX 정차역으로 광역교통 역세권 입지가 구축되었고, 상봉터미널 복합개발과 상봉7재정비촉진지구의 시행인가 등 개발사업의 진척이 가시화 됨에 따라 향후 타지역보다 실거래가 상승폭이 더욱 더 확대될 것으로 전망된다.
- 이에 개별공시지가도 꾸준히 상승하고 있으나 아직 실거래가 상승폭과는 상당한 차이를 보이고 있어 이 지역의 개별공시지가는 꾸준히 상승할 것으로 예측된다.

한눈에 보는 중랑구 주요 재건축 & 도시재생 사업

(신규·변경·추가사항)

목2동 도시재생뉴딜사업

- 국토부 도시재생뉴딜사업 선정 (2018.8.31.)
- 도시재생 에너지자립 기반확대 시범사업 선정(2018.9.7.)

중화1재정비촉진구역

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 (2009.6.4.)
- 1구역 조합설립인가(2011.8.31.)
- 1구역 사업시행인가(2015.8.13.)
- 관리처분계획인가(2018.3.)
- 사업계획변경인가(2018.5.24.)

중화2동 도시재생사업

- 희망지사업 대상지 선정(2018.12.6.)

중화3재정비촉진구역

- 재정비촉진계획 변경 결정 (2017.11.30.)
- 사업시행계획인가(2018.12.3.)

면목우성 가로주택정비사업

- 조합설립인가(2014.10.30.)
- 사업시행인가(2015.10.20.)
- 관리처분계획인가(2016.5.9.)
- 관리처분변경인가(2017.8.30.)

면목5구역 주택재건축정비사업 (면목라운프라이빗)

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 (2008.12.18.)
- 조합설립인가(2009.7.29.)
- 사업시행인가(2013.4.4.)
- 관리처분계획인가(2016.2.4.)
- 착공신고(2017.10.12.)
- 입주예정(2020.6.)

면목3구역 주택재건축정비사업 (사가정센터힐아이파크)

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 (2007.9.20.)
- 조합설립인가(2008.9.4.)
- 사업시행인가(2013.6.21.)
- 관리처분계획인가(2015.1.22.)
- 착공신고(2017.9.28.)
- 입주예정(2020.7.)

면목6구역 주택재건축정비사업 (용마산역쌍용에가더클라우드)

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 (2010.11.18.)
- 조합설립인가(2012.3.8.)
- 정비구역 변경지정(2015.5.7.)
- 사업시행인가(2015.12.17.)
- 관리처분계획인가(2017.5.16.)
- 착공신고(2018.5.9.)
- 입주예정(2020.12.)

면목1구역 주택재건축정비사업 (한양수자인사가정파크)

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 (2007.4.19.)
- 조합설립인가(2008.6.19.)
- 사업시행인가(2013.10.17.)
- 관리처분계획인가(2015.6.22.)
- 착공신고(2017.8.8.)
- 입주예정(2019.11.)

서울 양원 공공주택지구

- 양원지구 지정·고시(2010.12.30.)
- 지구계획 승인(국토)(2011.11.11)
- 지구계획 변경 승인(2016.12.28.)
- 준공 예정(2019.12.)

상봉재정비촉진지구

- 상봉재정비촉진계획변경 고시 (2017.5.)(2017.11.16.)
- 건축심의 및 사업시행인가 예정 (2018.12.)

면목4구역 주택재건축정비사업

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 (2008.11.20.)
- 조합설립인가(2013.3.19.)
- 정비구역 변경지정(2014.10.16.)
- 사업시행인가(2016.4.7.)
- 시공자 선정(2017.7.25.)
- 관리처분계획인가(18.3.15.)
- 이주 및 철거 예정

면목3·8동 서울형 도시재생사업

- 2017년 희망지사업 선정(2017.6.8.)
- 도시재생사업(주거환경개선사업 후보지) 신청 (2018.7.4)
- 서울형 도시재생사업 선정(2018.9.21.)
- 정비계획 결정 및 구역지정 예정(2019.하반기)



‘으뜸 부동산중개사무소’ 지정

중랑구는 친절·성실·우수·모범이 되는 중개업무 수행으로 부동산 중개문화 서비스 정착에 기여한 부동산중개사무소를 선정하여 2018년도 3분기 『으뜸 부동산중개사무소』로 지정하고 지정증을 교부하였다.



2018년 3분기 『으뜸 부동산중개사무소』 지정증 교부식

2018년 3분기 ‘으뜸 부동산중개사무소’ 지정 현황

명 칭	대표자	소재지
투머로공인중개사사무소	정재훈	면목로 454, 1층(면목동)
알짜부동산공인중개사사무소	조용근	봉우재로 96, 1층(면목동)
777횡재공인중개사사무소	한판수	상봉로 7, 108호(면목동, 서일타운)
행복공인중개사사무소	강지연	용마산로116길 26, 1층(망우동)
베스트공인중개사사무소	이순애	동일로169길 38(목동)
캐스빌공인중개사사무소	이상민	상봉중앙로8길 76, 상가동 105호(상봉동)
유성공인중개사사무소	이태욱	망우로30길 30(상봉동)
제천공인중개사사무소	이도훈	면목로29길 16, 1층(면목동)
미래공인중개사사무소	이봉희	공릉로2길 8, 1층(목동, 삼영빌딩)

부동산정보과 부동산관리팀 ☎ 02-2094-1482~3

제3기 중랑부동산CEO과정 운영

- 강의기간 : 2019. 3. ~ 7. 매주 화요일 7PM~9PM
- 강의장소 : 망우본동 복합센터 평생학습관 5층 대강당
- 과정소개 : 부동산시장 변화와 자산관리에 필요한 정보를 제공, 국민의 삶의 질을 향상시키는 프로그램.
- 모 집
 - 접수기간 : 2018. 11. 26. ~ 12. 31.
 - 모집인원 : 70명
 - 합격발표 : 2019. 1 .25.(휴대폰 문자 통보)
- 수 강 료 : 40만원
 - ※ 원우회비 및 워크숍, 체육대회 등 자체 행사 비용은 별도 있습니다.
- 문 의 : 02)2094-1471~5

강좌명	강사명
2019 부동산시장 전망	박원갑 KB국민은행 부동산 수석위원 / 박사
단 한 번뿐인 삶 멋지게 살자	용혜원 유머자신감연구원장 / 시인
부동산 전문학	특 강
부동산 정책과 대응	권대중 명지대학교 부동산대학원 교수
도로인가? 맹지인가?	김은유 법무법인 강산 대표 변호사
부동산 가치평가 및 실무	박귀경 건국대학교 부동산대학원 교수 / 대일감정원 감정평가사
부동산 투자와 절세전략	김윤석 명지대학교 부동산대학원 외래교수
도시재생 전문학	특 강
풍수지리와 동양미래 예측학	소재학 동국대학교평생교육원 교수
모바일마케팅 전략	이영환 (주)KCI비즈니스컨설팅 대표이사
상권분석 및 재건축 재개발 이해	최황수 건국대학교 부동산대학원 교수
망우리공원 (그와 나 사이를 걷다)	김영식 작가 / 번역가 / 망우리문학자
리츠와 뉴스테이 이해 및 현황	모현숙 한국리츠투자자문협회장 / 박사
인문학	특 강
부동산 전문학	특 강
부동산 전문학	특 강
부동산 전문학	특 강
인문학	특 강
부동산 경매투자 요령	강은현 건국대학교 부동산대학원 교수 / 박사

주택임대차보호법 시행령 [2018.9.18. 일부개정]

지 역	우선변제 받을 임차인의 범위	우선변제 받을 보증금의 범위
서울특별시	1억1천만 원	3천7백만 원
과밀억제권역, 세종특별자치시 용인시, 화성시	1억1천만 원	3천4백만 원
광역시(군 제외), 안산시 김포시, 광주시, 파주시	6천만 원	2천만 원
그 밖의 지역	5천만 원	1천7백만 원

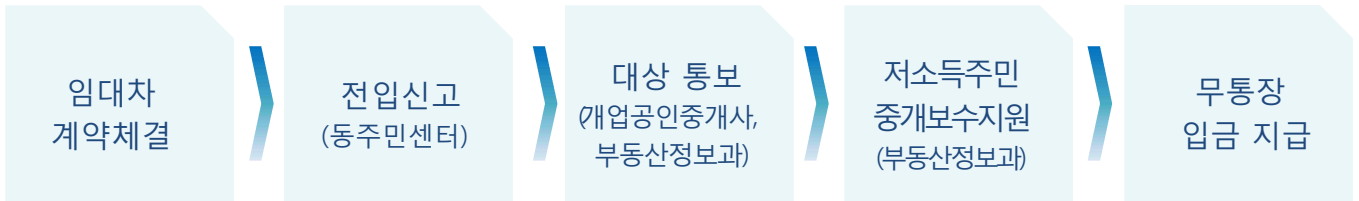
무료중개서비스 우수 중개사무소 인증마크 수여

중랑구는 저소득주민의 주거 안정을 위해 지원대상이 동주민센터에 전입신고만 하면 동주민센터 담당공무원이 지원대상자를 직접 확인하고 지급신청을 대행하는 전국 최고의 고품격 무료중개서비스 협업시스템을 자체적으로 개발하고, 한국공인중개사협회 중랑구지회와 2010년부터 업무협약(MOU)을 체결하여 9년 연속 공동 지원해 왔다. 중랑구지회 회원들의 적극적인 참여와 협조에 힘입어 2018.11.30.현재 총 1,331세대, 1억4천6백여만 원 지원으로 전국 지자체 중 최고의 성과를 거두고 있다. 이에 중랑구는 2018년도 상·하반기 저소득주민 무료중개서비스 우수 중개사무소(6개)에 인증마크를 수여한다.

무료중개서비스 지원 개요

- **지원대상** : 국민기초생활수급자, 소년·소녀 가장, 장애인(1~3급)
- **지원조건** : 저소득주민 중 주택 임대차(전세, 월세) 거래금액 7천5백만 원 이하의 계약 후 전입신고
- **지원내용** : 주택임대차 중개보수 50~100% 지원(구청 50%, 협회 50%)
- **지원방법** : 임대차거래 완성, 전입신고 후 대상자에게 무통장입금 지원

무료중개서비스 지원 절차



- 임대차계약을 중개한 개업공인중개사는 부동산정보과로 중개보수 50%입금 (우리은행 1006-901-332459 부동산정보과)
- 구청으로 입금한 중개보수는 한국공인중개사협회 중랑구지회(934-0087)에 보전 청구
중개보수청구서와 관련서류를 중랑구지회에 FAX 02-934-0087 송부

※ 참고 : 한국공인중개사협회 홈페이지 → 정보마당 → 불우이웃무료중개서비스

무료중개 인증사무소 현황



연번	명칭	대표자	소재지	연번	명칭	대표자	소재지
1	으뜸공인중개사사무소	김민서	면목로92길 9, 1층(상봉동)	4	다산부동산공인중개사사무소	장미정	사가정로49길 5, 1층(면목동)
2	영화공인중개사사무소	김용원	동일로112길 45, 1층(상봉동)	5	감자부동산공인중개사사무소	정명숙	면목로 290(면목동)
3	삼성부동산공인중개사사무소	이상현	동일로157길 14(목동)	6	힘찬공인중개사사무소	황선범	중랑역로 191(목동)

문의 부동산정보과 부동산행정팀 ☎ 02-2094-1472

‘서울시상가임대차상담센터운영’ 이용 안내

■ 서울시 상가임대차상담센터는

- 안전한 임대차계약서 작성 지원
 - 임대기간 및 임대료 인상 문제
 - 재계약 문제 등
- 임대차에서 발생하는 다양한 고민을
전문상담위원들이 상담해 드립니다

■ 상담센터 이용방법

- 상담시간 : 월~금요일 10:00~17:00
- 상담방법
 - 전화즉시상담 (핫라인 02-2133-1211)
 - 예약방문상담 (전화예약 후 상담센터 방문)
 - 온라인상담 <http://economy.seoul.go.kr/tearstop>

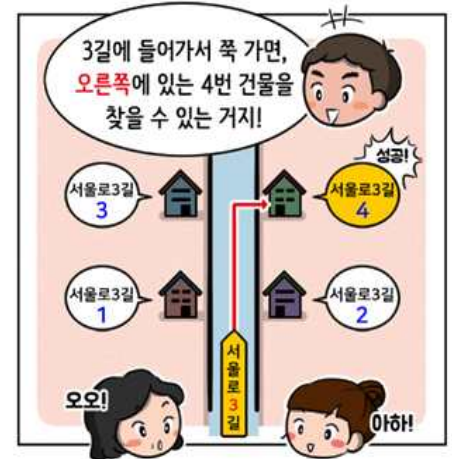
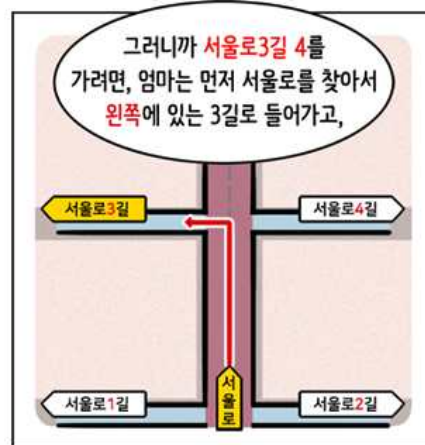
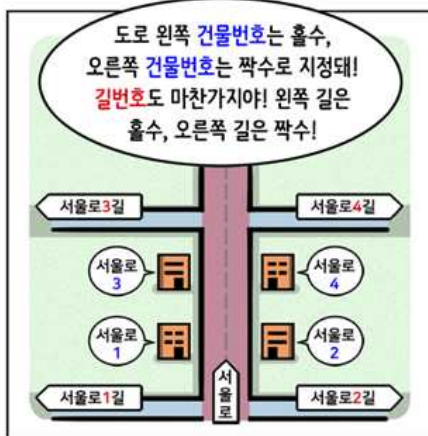
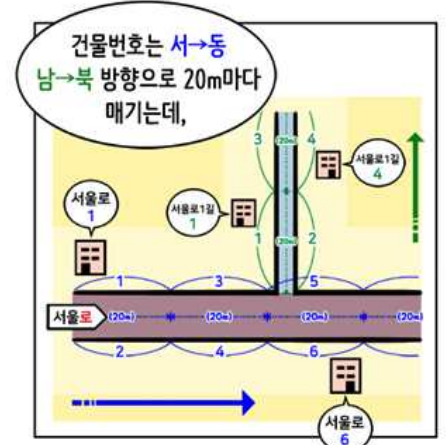
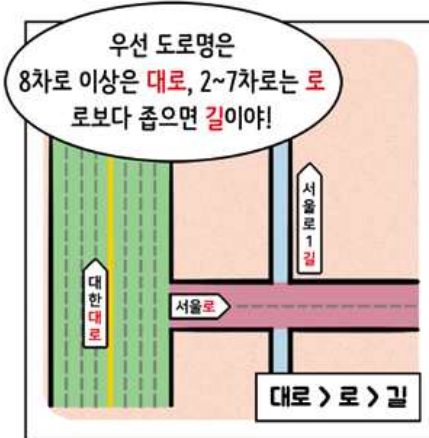
■ 위치 및 교통편

- 서울시청 서소문별관 1동 1층
- (지하철 : 시청역 1호선 ②번 출구, 2호선 ⑪, ⑫번 출구)



도로명주소를 알면 서울이 친해져요

제1화 알고 보면 쉬운 도로명주소



나는 대항력이 있는 임차인!!!

찾기쉬운 생활법령정보 easylaw.go.kr

•이교은

출처 : 법제처)찾기 쉬운 생활법령정보



무상임대차 확인서를 써 준 임차인은 보증금을 돌려받을 수 있을까요?
 ① 있다 ② 없다

정답 : ② 없다

본 건은 상가임대차에 관한 것으로, 근저당설정 당시 피고는 건물주의 부탁에 따라 은행에 '이 사건 상가에 무상 거주함을 확인하고, 만일 기재 내용과 실체가 상이하여 발생하는 손해에 대하여 전적으로 민·형사상 책임을 질 것을 약속한다'는 취지의 '무상거주확인서'를 작성해 준 사안입니다.

은행은 이를 믿고 건물에 근저당권을 설정해 주고 대출을 하였는데, 이후 임의경매절차에서 상가를 매수한 원고회사와 그로부터 지분을 승계취득한 나머지 원고가 피고에게 건물인도 등을 청구하자, 피고가 대항력 있는 임차인이라고 주장하면서 동시이행의 항변을 함에 대하여,

대법원은, "근저당권자가 담보로 제공된 건물에 대한 담보가치를 조사할 당시 대항력을 갖춘 임차인이 그 임대차 사실을 부인하고 그 건물에 관하여 임차인으로서의 권리를 주장하지 않겠다는 내용의 무상임대차 확인서를 작성해 주었고, 그 후 개시된 경매절차에 그 무상임대차 확인서가 제출되어 매수인이 그 확인서의 내용을 신뢰하여 매수신청금액을 결정하는 경우와 같이, 임차인이 작성한 무상임대차 확인서에서 비롯된 매수인의 신뢰가 매각절차에 반영되었다고 볼 수 있는 사정이 존재하는 경우에는, 비록 매각물건명세서 등에 위 건물에 대항력 있는 임대차 관계가 존재한다는 취지로 기재되었다고 하더라도 임차인이 제3자인 매수인의 건물인도청구에 대하여 대항력 있는 임대차를 주장하여 임차보증금 반환과의 동시이행의 항변을 하는 것은 금반언 또는 신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다"고 판시하였습니다.(대법원 2016.12.1. 선고 2016다228215 판결)

따라서 무상임대차 확인서를 작성한 임차인은 대항력 있는 임대차를 주장하여 임차보증금 반환을 주장할 수 없다는 것인데, 비록 매각물건명세서 등에 위 건물에 대항력 있는 임대차 관계가 존재한다는 취지로 기재되었다고 하더라도 마찬가지로 특히 유의하여야 할 필요가 있습니다.

평결일 : 2017년 4월 10일

9 ~ 11월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 조아 공인중개사사무소 (대표: 조정우)
- 드림 공인중개사사무소 (대표: 곽태연)
- 호박부동산 공인중개사사무소 (대표: 김순란)
- 청운 공인중개사사무소 (대표: 김운태)
- 영광 공인중개사사무소 (대표: 이기목)
- 정인 공인중개사사무소 (대표: 엄성철)
- 성진 공인중개사사무소 (대표: 허정욱)
- 부자 공인중개사사무소 (대표: 박헌호)
- 동아부동산 공인중개사사무소 (대표: 이복희)
- 노도 공인중개사사무소 (대표: 백국현)
- 굿모닝 공인중개사사무소 (대표: 김민정)
- 일번지 공인중개사사무소 (대표: 김정미)
- 럭키부동산랜드 공인중개사사무소 (대표: 박수영)
- 디자인 공인중개사사무소 (대표: 지미옥)

◎ 상봉동

- 성공 공인중개사사무소 (대표: 김수환)
- 대성 공인중개사사무소 (대표: 조민영)
- 상봉역탑부동산 공인중개사사무소 (대표: 홍석원)
- 정직한사람들 공인중개사사무소 (대표: 이영란)
- 상봉제일 공인중개사사무소 (대표: 곽동근)

◎ 중화동

- 헬리오시티 소망 공인중개사사무소 (대표: 박영호)
- 큰샘1 공인중개사사무소 (대표: 김정미)
- 중화역삼 공인중개사사무소 (대표: 지선웅)
- 신성 공인중개사사무소 (대표: 임원경)

◎ 목동

- 대림부동산 공인중개사사무소 (대표: 김범형)
- 스마일부동산 공인중개사사무소 (대표: 서승혜)

◎ 망우동

- 엠코리젠시 공인중개사사무소 (대표: 박만권)
- 네모 공인중개사사무소 (대표: 양찬모)
- 모든부동산 공인중개사사무소 (대표: 성정모)
- 어반 공인중개사사무소 (대표: 전양순)

◎ 신내동

- SK 공인중개사사무소 (대표: 이승은)
- 뉴ASSA 공인중개사사무소 (대표: 김영목)
- 우리 공인중개사사무소 (대표: 류경화)
- 학사부동산 공인중개사사무소 (대표: 윤근태)
- 탑부동산 공인중개사사무소 (대표: 장태섭)

우리 구에 부동산중개사사무소를 개설하신 것을 축하드리며,
사업이 번창하시길 기원합니다.

중랑구 지명 유래



신내동

중랑구 북동쪽에 위치해 있으며, 동 이름은 일제강점기 때 이곳의 자연촌 중에서 신현리와 내동리의 한 글자씩 따서 합성하여 만든 것이다.

신현리는 새우개마을이라고도 하였는데, 이를 한자로 옮겨 신현이라고 하였다. 그리고 신현 일대의 마을을 신현리라고 하였다.

내동리는 봉화산 안쪽에 있었기 때문에 그렇게 불렀다. 1914년 경기도 양주군 망우리면 신현리 · 능후동 · 능내동 · 내동리 · 직곡리, 호원면 묘동리의 일부가 합쳐져 경기도 양주군 구리면 신내리로 바뀌었다.

1963년 서울특별시 동대문구로 편입되면서 신내리에서 신내동이 되었다.

1988년 중랑구가 신설됨에 따라 이에 속하게 되었다.

중랑구 주민등록 인구 현황

동명	인구 수	남자	여자	세대 수	세대 수 증감 (전월 대비)
면 목 본 동	35,783	17,809	17,974	17,470	-8
면 목 2 동	26,139	13,105	13,034	12,187	-4
면목 3.8동	26,700	13,420	13,280	12,563	11
면 목 4 동	20,475	10,184	10,291	9,432	-6
면 목 5 동	9,976	5,108	4,868	4,595	-9
면 목 7 동	21,992	10,947	11,045	10,110	16
상 봉 1 동	25,513	12,480	13,033	10,147	-9
상 봉 2 동	18,842	9,269	9,573	10,152	12
중 화 1 동	20,880	10,318	10,562	8,897	16
중 화 2 동	28,063	14,475	13,588	14,339	22
목 1 동	36,086	17,648	18,438	14,471	-8
목 2 동	20,064	9,912	10,152	9,135	-6
망 우 본 동	31,471	15,931	15,540	14,694	9
망 우 3 동	18,099	9,104	8,995	8,496	18
신 내 1 동	41,105	20,164	20,941	14,667	67
신 내 2 동	22,356	10,749	11,607	9,005	-4
총 계	403,544	200,623	202,921	180,360	117

(기준: 2018년 11월)

서울에서의 마지막 공공택지지구

'양원숲길도시'



장웅
스타공인중개사
중앙명예기자

'양원 숲길 도시'라는 이름이 붙은 양원지구가 내년(2019년) 4월 민영주택인 금강펜트리움을 시작으로 순차적으로 분양에 돌입한다. 양원지구는 역세권/숲세권/의세권을 고루 갖추고 있으며 이미 많은 기반 시설이 구축되어 있어 다른 신도시에 비해 메리트가 뛰어나다.

수십 년간 그린벨트에 묶여 있었고 인근에 중앙캠핑숲이 있어 '숲세권'을 선호하는 수요자들에게도 많은 관심을 받고 있다. 녹지가 잘 보존돼 있으면서도 교통 등 기반 시설이 잘 갖춰져 있다는 평가를 받고 있다. 신내IC를 통해 북부간선도로와 내부순환로를 이용하기 편리하고 중앙IC를 통해 구리-포천 고속도로를 거쳐 강변북로로 진입하기 쉽다. 또한 면목선(경전철)도 추진 중이어서 양원지구는 향후 경의중앙선·경춘선·6호선·면목선 등 '쿼드러플 역세권'이 될 가능성이 있다. 마지막으로 서울 동북부를 대표하는 의료시설인 서울의료원과 서울특별시 북부병원도 가까이 위치하고 있어 의료 욕구가 높은 층의 수요도 기대되고 있다. 아울러 양원지구 바로 옆 신내차량기지를 이전해 첨단산업단지를

조성한다는 계획이 현실화될 경우 일대에 시너지 효과가 클 것으로 기대된다. 양원지구 첫 분양은 C2블록에 위치한 민영아파트 '양원 금강 펜트리움'이 될 전망이다. 대지 2만 9921㎡에 지하 1층~지상 25층, 전용 74ty, 84ty 로 490세대로 조성된다. 양원지구는 공공택지지구여서 분양가 상한제 적용을 받고, 1순위 청약은 가점제로 당첨자를 선정한다. S2블록에는 신혼희망타운 403세대가 들어선다. 결혼 후 7년 이내 신혼부부들에게 집값의 최대 70% 까지 장기 대출 해주며 대출 금리도 낮다. 양원지구 S1블록에는 영구임대 100세대와 국민임대 192세대, 행복주택 925세대가 들어선다. C1블록과 C3블록에는 민영아파트가 각각 218세대, 331세대 조성된다. 주상복합용지에는 60~85㎡ 공동주택 495세대 조성될 예정이며, 현재는 주택 건설 사업자를 상대로 토지매매 절차를 진행하고 있다. 양원지구 내 점포경용 단독주택 용지는 이미 지난 6월에 공급된 바 있으며, 이들 용지는 최고 4층, 5가구 이하로 지을 수 있다.

중앙구 면목동의 유래



정성자
행복한공인중개사
중앙명예기자

옛 속담에 "친구 따라 강남 간다."라는 말이 있다. 난 강남이 아닌 면목동에 친구를 따라와 동지를 틀은지 어언 10년이다.

"행복한부동산" 간판에 이름 석 자를 알리면서 면목2동에서 10년 동안 부동산 중개 업무를 했다.

그래서 문득 면목동에 대하여 자세히 알고 싶어졌다. 유래나 설화를 찾아보았는데 무척 흥미롭고 재미가 있었다. 면목동의 면목(面牧)이라는 지명은 말 목장 또는 목문의 소재지를 의미하는 지명으로 마목(馬牧) 또는 목문(牧門), 문목(門牧)의 의미와 유사하고 또 목장을 앞에 두었다는 의미로도 통할 수 있어 면목으로 바뀌었다고 전해진다. 또한 면목동의 면자는 얼굴 面자이고, 목은 칠 牧, 기를 牧자이고, 이조시대에는 이곳 중앙천까지 인근에 말에게 물도 먹이며 강가의 초원에서 훈련도 할 수 있는 마장으로서 최적의 지형이었다고 한다.

1894년 갑오개혁 때는 한성부 남서 두모방 전곶중계·하계 면목리동이라 하였으며, 이후 1988년 1월 1일 대통령령 제12367호에 의해 중앙구가 신설되자 면목동은 동대문구에서 중앙구로 편입되었다.

조선시대에는 중앙천 근방에 국립 여관인 송계원이 있었기 때문에 중앙천을 송계라고 부르기도 했다.

면목동은 지하철 7호선과 강남이 20분대에 갈 수 있는 교통 요지로서 최적의 주거지이다. 최근에는 재건축으로 고층 아파트와 빌라들이 많이 신축되고 있다. 또한 여러 가지 호재들이 있다. 경전철 착공 예정, 동부간선도로 지하화, 유수지 개발 등 분명히 면목동은 앞으로 쾌적한 환경, 편리한 교통, 아름다운 자연환경을 두루 갖춘 도시로 발전할 것이다.

<종합부동산세법> 개정안 주요내용

* 9.13 주택시장 안정대책 대비 수정내용

□ 주택에 대한 종합부동산세 세부담 상한을 조정대상지역 2주택 보유자의 경우 300%에서 200%로 하향조정

□ 1세대 1주택자 장기보유 세액공제율을 15년 이상 보유시 50%로 상향 신설

° 다만, 고령자 세액공제와 합하여 최대 70%를 한도로 함

간주임대료 과세와 주택공급



김 인 자
스마트공인중개사
중앙명예기자

부동산 시장과 관련된 여러 정책 가운데 바뀌는 정책 중 하나인 “간주 임대료”에 대하여 알아보자. 주택은 구입해서 임대할 계획이 있는 투자자는 확인해 볼 만한 부분이다.

“간주 임대료” 과세 시 “주택 수”에 대한 계산 특례

기준 적용기한을 보면

- 소형주택 (기준시가 3억원 및 60㎡이하) 보증금은 과세대상에서 제외하는 특례가 2018년 12월 31일 종료될 예정이다.
- 월세는 고가의 주택 1채 또는 주택 2채 이상 소유자가 취하는 임대료에 대해 과세하며
- 전세는 3채 이상의 소유자를 대상으로 간주 임대료를 부과한다.
- 주택임대 수익금액이 연 2000만 원 이하인 경우에도 2019년부터는 분리과세를 적용 받는다.

서울시는 도심 외곽에 아파트를 공급하는 것은 실효성이 없다며 “도심 업무빌딩을 주거용으로 공급할 것”이라고 밝히고 있다. 도심 상업지역과 준주거지역의 용적률을 높이는 등 규제를 완화하고 건물주들에게 인센티브를 줘서 공공 주택 공급을 늘리겠다는 논리를 펴고 있다. 즉 시장원리에 기반으로 주택을 공급하겠다는 것이다. 그러나 도시 빌딩 주택은 공적 지원이 크지 않다면 값이 비쌀 수밖에 없다. 또한 서울시는 “중산층에게 도심 임대주택을 더 지을 수 있게” 하겠다고 밝혔으나 서민주거 안정에 필수적인 금융당국의 재정대책이 뒤따르지 않고 있다. 수시로 달라지는 부동산 정책에 실수요자인 투자자들은 모두가 고민에 빠졌다. 정부, 서울시의 합리적인 부동산 주택 정책이 마련되길 바란다.

내 집 마련 기회를 잘 잡으셔야 합니다



송 선 화
중앙공인중개사
중앙명예기자

올 들어 계속되는 부동산가격의 오름세를 잡기 위한 정부의 부동산 규제책이 계속 강도를 높여 발표됐으나 상승세를 꺾기는 역부족이었다. 꾸준히 상승세를 보이며 거래 건수도 꾸준했던 아파트들의 거래가격이 급등세를 보이면서 하루 사이 천만 원씩 상승하며 올 6월, 7월 거래 가격에 비해 6~7천에서

많게는 1억 정도의 시세 급등을 보이기도 했었다. 전반기 꺾길 기세를 보이지 않던 가격 상승세도 대출 규제까지 초강수를 둔 9.13 대책 이후로는 하락 반전의 흐름까지로 이어지지는 않았으나 매수, 매도 모두 관망세로 돌아서 거래 정지 상태를 유지하며 전·월세 물량까지 거래가 둔감해지고 뜸해져 있는 상황이다. 이러한 상황으로 요즘 중개업소는 사실상 개점휴업 상태이다. 그렇다고 매도 물량이 쌓이고 가격이 급락하는 분위기는 아닌 것을 보인다. 단지 단기간의 급등세로 꾸준히 매수에 대한 관심을 가졌던 지역의 가격 급등에 대한 부담감과 혹시 이어질 가격 하락을 염두에 두어 두고 관망하며 지켜보는 분위기이다.

내 집을 팔고 평수를 조정해보려는 1주택자들은 거주 중인 집 정리가 어렵고 그렇다고 현재 매물로 나와 있는 매물이 많고 급등 전보다 많이 저렴한 매물이 있는 상황이 아니라 판단이 어려운 상황이다. 세를 놓고 대출을 받아 구매를 원한다면 2년 안에 기존주택을 팔아야 하는 조건이어야 대출이 가능하므로 현실적으로 힘들어진 상황이다. 현재는 투기 목적이 아닌 실거주 목적의 매수자로

전세 등으로 머물며 내 집장만을 원하는 1주택자라면 관망하며 지켜보다가 본격적인 이사철인 3~4월 이전에 기회를 잡아 보는 것도 좋을 것으로 보인다.

서울의 마지막 공공택지 분양분인 양원지구가 분양일자를 미루고 있어 그에 대한 기대감도 매수 시기를 분양시점 이후로 미루게 하는 요인으로 보인다. 하지만 이는 막연한 기대감으로 인한 판단 오류가 될 수도 있다. 약 3,200세대 중 실분양 세대수는 공공, 민간, 주상복합까지 약 1,500세대 정도로 서울권 전역에서 노리고 있다는 점과 그로 인한 안정권의 가점이 높아져 있는 상황을 고려해서 본인의 가점을 필히 확인해볼 것을 당부드리는 바이다. 또한 분양 탈락으로 인근 아파트로 돌아설 매수세 등으로 인근 지역의 물량 부족에 의한 가격 상승 가능성 등을 고려해서 신중하게 판단해 보아야 한다. 중앙구는 6호선 연장과 경전철 추진 가속, 차량기지 개발계획, 망우역 복합역사 개발 등의 여러 호재가 잠재하고 있어 아직 심리적으로 매도자들의 상승 기대감 등의 여력으로 하락세로 이어지는 분위기는 아닌 것으로 보인다. 또한 매수자들도 관망을 하는 분위기로 돌아서 있기는 하지만 매수 기회를 포착하기 위한 시기 조절로 들어간 것이지 매수를 포기한 것으로 보이지는 않는 상황이다.

신의 영역인 매수 타이밍의 최저점을 잡으려다 내 집 장만의 실 타이밍을 10년 뒤쯤으로 후회시키지 않도록 적당한 선에서 시기 조절을 잘 해보길 바란다.

중랑구 부동산 거래(매매) 현황

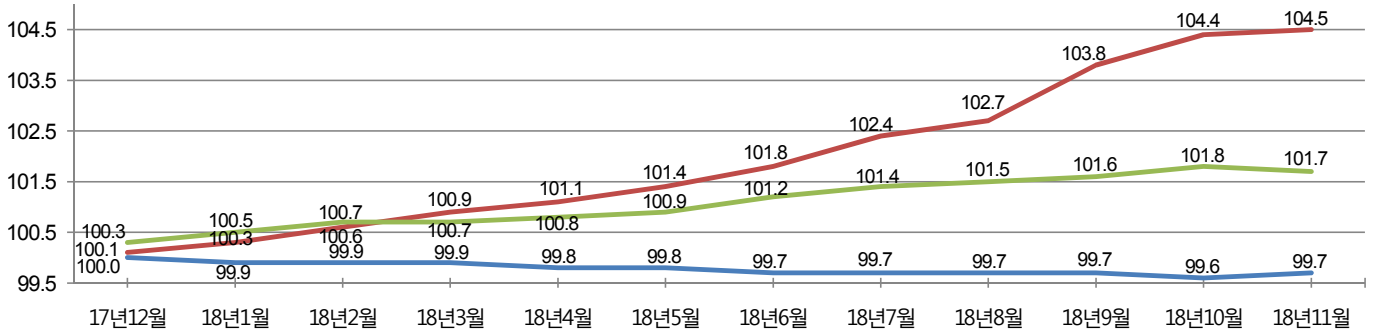
<단위: 건수>

건물유형	2017년 12월	2018년 1월	2018년 2월	2018년 3월	2018년 4월	2018년 5월	2018년 6월	2018년 7월	2018년 8월	2018년 9월	2018년 10월	2018년 11월
합계	1,119	1,592	929	890	662	609	525	539	488	730	660	407
단독주택	59	61	63	66	63	83	64	69	29	55	50	51
다가구주택	39	17	26	34	30	42	24	29	27	25	37	56
다세대주택	225	157	214	281	269	181	162	155	132	198	149	97
연립주택	18	14	27	40	18	16	24	29	19	30	55	24
아파트	727	1,273	520	411	248	252	215	210	256	368	334	146
상업업무용	47	61	37	20	14	22	23	17	11	12	12	8
기타건물	4	9	42	38	20	13	13	30	14	42	23	25

중랑구 아파트 가격 지수

— 아파트 월세 가격지수
— 아파트 매매 가격지수
— 아파트 전세 가격지수

• 가격지수 단위 : %
 • 기준월 : 2017.11=100



중랑구 아파트 가격 동향

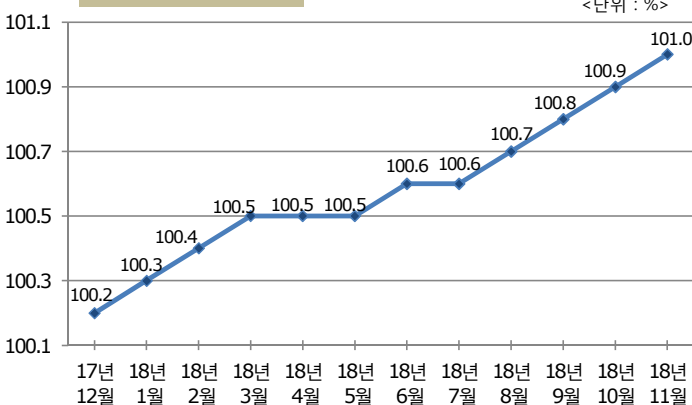
< 단위 : 천원 >

구분	2017년 12월	2018년 1월	2018년 2월	2018년 3월	2018년 4월	2018년 5월	2018년 6월	2018년 7월	2018년 8월	2018년 9월	2018년 10월	2018년 11월
아파트 평균 매매가격 (3.3㎡당)	5,113 (16,902)	5,123 (16,936)	5,137 (16,982)	5,154 (17,038)	5,161 (17,061)	5,177 (17,114)	5,199 (17,187)	5,227 (17,279)	5,244 (17,336)	5,298 (17,514)	5,326 (17,607)	5,333 (17,630)
아파트 평균 전세가격 (3.3㎡당)	4,070 (13,455)	4,075 (13,471)	4,083 (13,498)	4,085 (13,504)	4,088 (13,514)	4,091 (13,524)	4,103 (13,564)	4,113 (13,597)	4,119 (13,617)	4,124 (13,633)	4,129 (13,650)	4,127 (13,643)
아파트 평균 전세가 비율	79.60%	79.54%	79.48%	79.26%	79.21%	79.02%	78.92%	78.69%	78.55%	77.84%	77.53%	77.39%

중랑구 주택(아파트, 단독, 다세대 등) 전월세 가격 지수

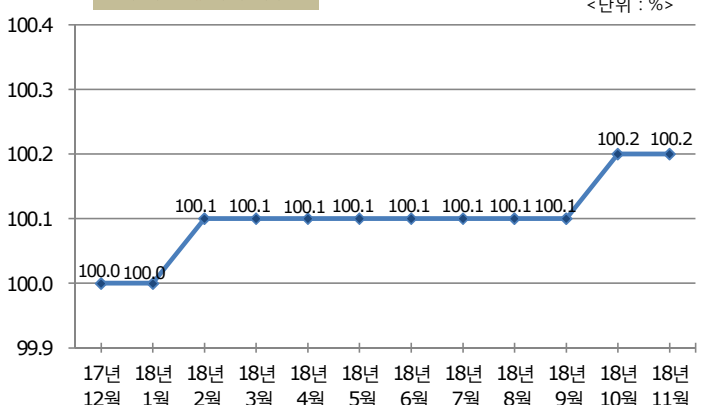
주택 전세 가격 지수

<단위: %>



주택 월세 가격 지수

<단위: %>





중랑구 주요 아파트
매매 & 전월세 가격 현황



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) 719세대	59.95	25	54,000	↑ 5,500	37,750	↑ 1,500	69.91%
		75.91	31	58,000	↑ 5,750	41,000	↑ 1,500	70.69%
		84.83	34	66,500	↑ 8,000	49,500	↑ 3,000	74.44%
		84.95	35	65,500	↑ 7,000	49,500	↑ 3,000	75.57%
②	대림두산 (목동 20) 1,244세대	96.39	39	69,500	↑ 4,000	55,500	↑ 1,500	79.86%
		102.7	38A	62,000	↑ 3,000	45,000	↑ 750	72.58%
		107.05	38B	58,500	↑ 4,000	43,000	↑ 750	73.50%
		126.28	46	67,500	↑ 3,500	47,500	↑ 1,500	70.37%
③	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	63,250	↑ 2,250	52,250	↑ 250	82.61%
		101.91	40B	64,000	↑ 2,750	52,250	↑ 250	81.64%
		111.73	43	69,400	↑ 3,150	52,250	↑ 750	75.29%
④	아이파크 (목동 385) 601세대	157.85	61	108,000	-	68,000	-	62.96%
		84.97	34	52,000	↑ 4,000	37,000	↑ 1,000	71.15%
		101.4	41	58,000	↑ 5,000	38,000	-	65.52%
⑤	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	135	55	64,000	↑ 1,500	45,000	-	70.31%
		68.12	28	44,000	↑ 5,500	31,000	↑ 500	70.45%
⑥	건영2차 (상봉동 63) 1,113세대	84.67	32	46,000	↑ 5,500	33,500	↑ 750	72.83%
		57.3	22	35,250	↑ 2,250	24,250	↑ 500	68.79%
		74.25	29	41,000	↑ 3,750	29,500	↑ 750	71.95%
⑦	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	74.9	30	42,000	↑ 3,750	29,250	-	69.64%
		84.96	33	47,000	↑ 3,250	32,000	-	68.09%
		58.64	25	51,000	↑ 500	38,000	↑ 1,000	74.51%
		74.09	32	61,000	↑ 500	43,500	↑ 1,000	71.31%
		76.66	34	62,250	↑ 500	43,500	↑ 1,000	69.88%
		79.73	35	63,500	↑ 1,000	44,500	↑ 500	70.08%
⑧	한신1차 (중화동 450) 1,544세대	84.83	37	65,500	↑ 1,000	47,500	↑ 1,000	72.52%
		101.97	44	71,500	↑ 2,000	51,000	↑ 3,000	71.33%
		107.12	46	76,500	↑ 3,000	56,500	↑ 2,000	73.86%
		111.56	48	80,000	↑ 3,500	60,000	↑ 4,000	75.00%
		50.37	21	36,000	↑ 2,250	24,500	-	68.06%
⑨	한신 (면목동 193-1) 1,362세대	59.76	25	43,500	↑ 5,000	29,000	↑ 250	66.67%
		84.03	33	52,000	↑ 3,500	34,500	-	66.35%
		84.87	35	51,000	↑ 4,500	34,000	↑ 1,000	66.67%
		27	11	17,500	↑ 500	12,500	-	71.43%
		35.3	14	22,000	-	15,250	-	69.32%
		44.5	18	28,500	↑ 1,500	18,750	-	65.79%
		45.44	19	28,500	↑ 1,500	18,750	-	65.79%
⑩	현대 (면목동 1502) 626세대	58.46	24	34,000	↑ 2,250	21,750	-	63.97%
		66.56	28	36,500	↑ 2,500	25,500	-	69.86%
		84.92	31	42,250	↑ 1,750	30,500	-	72.19%
		74.79	32	44,500	↑ 6,000	31,000	↑ 3,000	69.66%
		84.81	37	56,500	↑ 5,000	35,750	↑ 1,000	63.27%
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	59.96	23	38,500	↑ 2,750	27,000	↑ 500	70.13%
		59.96	24	38,500	↑ 2,750	27,000	↑ 500	70.13%
		84.93	31B	45,500	↑ 3,500	33,000	-	72.53%
		84.93	31C	45,500	↑ 3,500	33,000	-	72.53%
		84.94	31A	45,500	↑ 3,500	33,500	-	73.63%
		94.94	31D	45,500	↑ 3,000	33,000	-	72.53%
⑫	데시앙 (신내동 317) 1,326세대	115.28	41	51,000	↑ 1,000	39,500	-	77.45%
		59.99	24	45,000	↑ 2,000	34,500	↑ 1,500	76.67%
		84.99	32	56,500	↑ 2,000	40,500	↑ 1,000	71.68%
		114.71	42	58,500	↑ 2,000	45,000	↑ 500	76.92%
		59.99	25	46,500	↑ 3,500	32,000	-	68.82%
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1,402세대	84.65	35	54,000	↑ 2,500	37,000	-	68.52%
		84.94	36	54,000	↑ 2,500	37,000	-	68.52%
		101.65	43	56,500	↑ 2,500	41,000	-	72.57%

아파트 매매 최고·최저가

- 아파트 매매 최고가
목동자이1단지 65평형 (약 11억 1,250만 원)
- 아파트 매매 최저가
망우동 대보아파트 17평형 (약 1억 7,250만 원)
- 아파트 평당 매매 최고가
목동 e편한세상화랑대 25평형 (3.3㎡ 당 약 2,160만 원)
- 아파트 평당 매매 최저가
면목8동 진로아파트 32평형 (3.3㎡ 당 약 781만 원)

아파트 전세 최고·최저가

- 아파트 전세 최고가
목동자이1단지 65평형 (약 6억 8,000만 원)
- 아파트 전세 최저가
망우동 영광아파트 20평형 (약 9,500만 원)
- 아파트 평당 전세 최고가
용마산 하늘채 25평형 (3.3㎡ 당 약 1,620만 원)
- 아파트 평당 전세 최저가
망우동 영광아파트 32평형 (3.3㎡ 당 약 429만 원)

※ 상봉동 듀오트리스 77평(20세대), 99평(4세대), 목동 자이2단지 85평(4세대) 등 70평 이상의 대형 평형 시세 제외