



중랑부동산 소식

제13호
2019 June

제13호 | 발행인 중랑구청장 | 편집·발행 부동산정보과 | 홈페이지 www.jungnang.go.kr | 발행일 2019년 6월 20일 목요일 | 문의 02-2094-1472



2019 서울에서 가장 예쁜 축제 '서울장미축제'



2~3 사진으로 보는 중랑의 옛모습

5 2019 개별공시지가&주택공시가격

4 중랑구 재건축&도시재생사업

6~7 부동산 소식

8~9 생활&법률 정보

11~12 중랑명예기자 칼럼

10 우리동네이야기

13~14 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>

사진으로 보는

중랑의 옛모습

현재 우리가 살고 있는 삶도 지나고 나면 역사가 됩니다.
지금 이 순간도 매번 새롭게 시작되는 역사입니다.

우리 중랑의 추억과 경험을 함께 공유하며
내가 살고 있는 공간을 알아가는데 도움이 됐으면 합니다.

나아가 구에 대한 애정과 자긍심이 깊어지는
계기가 되길 기대합니다.

중랑의 역사

History of Jungnang

- **구석기시대** 중랑의 역사 시작
B·C 3만년 전 후기 구석기 유물로
구석기 시대 거주 흔적

구석기 유물 돌망치 발견(면목동)
- **삼국시대** 한강유역 교두보
통일을 위한 백제·고구려·신라의
각축 현장으로 역사적 의미
- **조선시대** 집성촌, 국립목장경영
여말-선초의 인물인 정구가 정착한 이후 600년이 넘는
동족촌으로, 서울시내 잔존하는 최고 집성촌
- **1914년** 중랑구는 경기도 양주군 구리면,
고양군 독도면의 일부

- **1949년** 고양군 독도면 면목리가
서울시 성동구로 편입
- **1963년** 상봉, 중화, 묵, 망우, 신내리와 면목동이
동대문구로 편입
- **1988년** 동대문구에서 분구

중랑구청(1997년 신축)

면목동



면목동길 (1960년, 중랑구청)



면목천 복개공사 기공식 (1990년, 서울도서관)



양짓말에서 섬말을 등지고 (1969년, 윤선호)



면목동 주택기공식 (1966년, 서울역사아카이브)



용마폭포공원 인공폭포 시험가동 (1997년, 서울역사편찬원)



면목동 유수지 전경 (1994년, 중랑구청)

상봉동



중화극장 (1980년대, 중랑구청)



시외버스터미널 준공 (1985년, 서울역사아카이브)



삼표연탄부지 (1990년, 중랑구청)



최초의 망우역 (1939년, 서재영)



코스트코 자리 (1972년, 서울역사아카이브)



망우로 88올림픽 성화봉송 (1988년, 장순갑)

중화동



중화신아파트 첫모습 (1996년, 설민지)



중랑교 기공식 (1966년, 서울역사아카이브)



중화동 태릉시장의 여름 (1990년, 여학수)



1938년 동창학원 (1938년, 정병기)

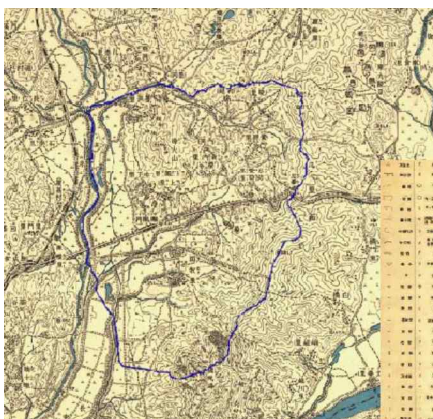


중랑교 도로공사 (1967년, 서울역사편찬원)

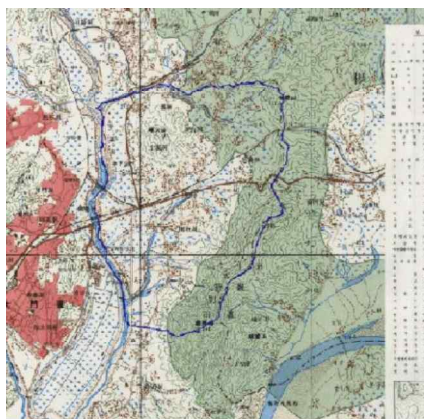


중화동 태릉시장의 겨울 (1990년, 중랑구청)

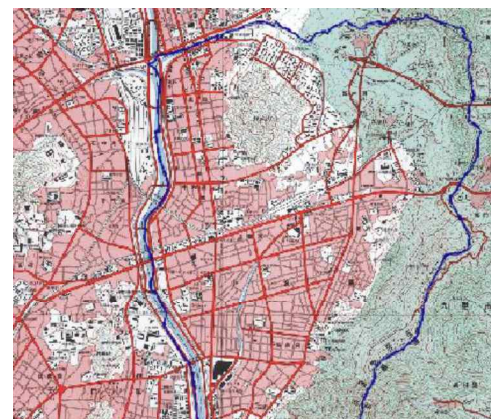
중랑의 과거와 현재 Past and Present



1915년도 지형도



1970년도 지형도



1995년도 지형도

50년대 이전에는 대부분의 지역이 논, 밭, 산이었고 중랑천 변 일부 평야지대의 논, 밭과 산에서 이어지는 구릉지는 밭농사 위주의 농촌적 성격이 강한 농부들의 마을이었다.

중랑구는 서울로 들어가는 관문역할을 하며, 서울과 하루에 왕래가 가능해 근교 농업지대(온실채소)에서 재배되는 채소를 서울에 공급하는 유통판로 역할을 했다.

망우역은 당시 강원도에서 오는 화물(나무, 석탄 등)을 취급하기 위해 만들어졌다.

70년대까지 중랑구는 서울외곽지역으로 도농성격이 공존했지만 농촌적 요소가 짙게 나타났다.

1963년 중랑구는 서울시로 편입된 후 1967년 대대적인 토지구획 정리사업이 이루어지면서 농토가 주택지구로 변모되어 땅값이 급상승했다. 농업에 종사하던 사람들은 다른 업종으로 관심을 가졌고 땅을 판 토박이들도 다른 지역으로 이주해 갔다.

1967년 망우지구 토지구획정리사업이 시작된 시점부터 점점 도시로 탈바꿈하였고, 1957년 상봉동에 한독약품을 시작으로 공장들이 들어오면서 일자리가 많아지고 외부 인구유입도 증폭되었다.

1988.1.1. 동대문구에서 중랑구가 분리·신설되면서 6개 법정동(면목, 상봉, 중화, 묵, 망우, 신내동)을 가진 독립된 구로 새롭게 탄생하였다.

80~90년대의 중랑구는 60~70년도의 토지구획정리사업을 거치면서 급격하게 변모하여 도시로 자리잡기 시작하였고, 90년대 들어서면서 70년도에 지어진 단독주택들이 다세대, 다가구, 빌라로 바뀌면서 중랑구 전체면적의 34%가 대지로, 29%로가 임야, 전, 답, 과수원으로, 15%가 잡종지로 변모하였다.

50's

70's

90's

묵 동



대산골 목장 (1970년, 유성재)



중랑천변 무허가촌 (1976년, 서울역사아카이브)



중랑천 뚝방의 한가로운 오후 (1980년 후반, 이연옥)



화랑마을 자연보호운동 (화랑마을 경로당)



봉화산 도당굴 (김수남 사진작가)

망우동



망우지구 구획정리 (1967년)



망우리 도로 확장공사 (1972년, 서울사진아카이브)



양원지구 (1997년, 중랑구청)



망우리 공동묘지 (서울역사편찬원)



김영랑 묘지 추모식 (1954년, 정민영)



망우동 양원역로13길 주변 (1995년, 중랑구청)

신내동



신내동 택지개발 전경 (1980년, 중랑구청)



신내동 택지개발 전경 (1984년, 중랑구청)



능말나무 아래서 (1976년, 오영근)



봉수대공원 조성 전 (2004년, 구주희)

한눈에 보는

중랑구 주요 재건축 & 도시재생 사업

(신규·변경·추가사항)

묵2동 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.)
- 도시재생활성화지역 선정 (2019.4.11.)

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.)
- 이주 및 철거예정

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 (사가정센트럴아파트)

- 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.)

망우본동 도시재생사업

- 희망지사업 선정(2019.5.2.)

상봉재정비촉진지구

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

면목동 중심지 도시재생사업

- 후보지선정(2019.4.11.)

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(2018.3.15.)
- 착공예정(2019.6.)

면목3·8동 도시재생사업

- 2017년 희망지사업 선정(2017.6.8.)
- 도시재생사업 후보지 신청 (2018.7.4)
- 서울형 도시재생사업 선정(2018.9.21.)
- 주거환경관리사업 선정(2019.5.20.)
- 정비계획 결정 및 구역지정 예정(2019.하반기)

전통시장 도시재생사업

- 전통시장 연계형 근린재생 희망지사업 선정 (2019.5.15.)



개별공시지가

공시일 : 2019. 5.30.

● 개별공시지가

- 국토교통부에서 표준토지 선정, 가격산정 후 각 시·군·구 통보
- 표준공시지가를 기준으로 각 지자체에서 개별공시지가 산정·공시
- 2019년 우리구 토지 37,273필지 (표준지 1,024필지)

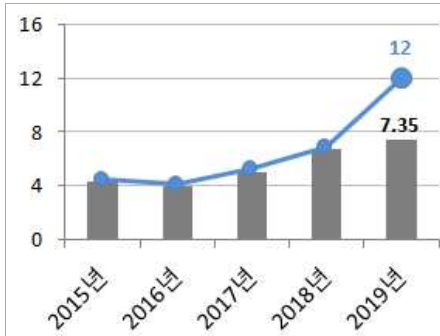
● 2019년 개별공시지가 분석

- 인근 자치구 상승률



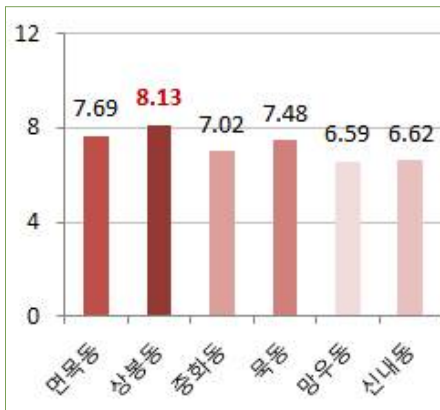
전반적으로 인근 자치구와 비슷한 상승률을 보이나 일부 고가 아파트가 밀집한 광진구와 아파트용 토지 위주의 노원구 대비 약보함

- 연도별 상승률



과거 5년간 서울시와 비슷한 상승률을 보였으나, 2019년도 고가의 고급주택 및 상업용 토지 상승 위주의 정부 정책으로 주거용 중심의 우리구 상승률이 상대적으로 낮음

- 법정동별 상승률



상봉·망우 역세권의 광역 교통 시설로 입지 구축, 이에 따른 유동인구 증가 및 건축물 신축량 증가 등 상봉동이 중랑구 상승률을 견인하고 있으며, 일부 개발제한구역이 존재하는 망우·신내동이 상대적으로 낮음

부동산정보과 ☎ 02-2094-1502~1505

주택공시가격

공시일 : 2019. 4.30.

● 공동주택가격

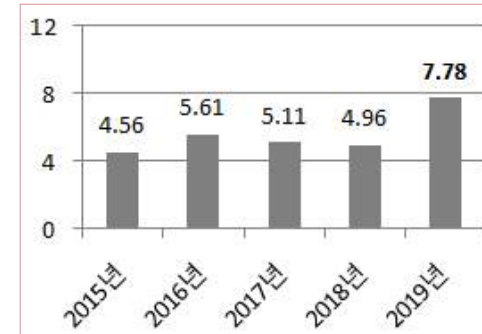
- 국토교통부에서 전국의 아파트·연립·다세대 등 공동주택가격 공시
- 2019년 우리구 공동주택 84,991호 공시가격 상승률 10.01%
- 서울시 공동주택 공시가격 상승률 14.02%
- 전국의 공동주택 공시가격 상승률 5.24%

● 단독주택가격

- 국토교통부에서 표준주택 선정, 가격 산정 후 각 시·군·구 통보
- 표준주택가격을 기준으로 각 지자체에서 개별주택 가격 산정·공시
- 2019년 우리구 단독주택 20,514호
 - 표준주택 1,097호, 개별주택 19,417호 (무허가 155호 포함)
 - 표준주택 상승률 8.24%, 개별주택 상승률 7.78%
 - 서울시 개별주택 공시가격 상승률 13.9%

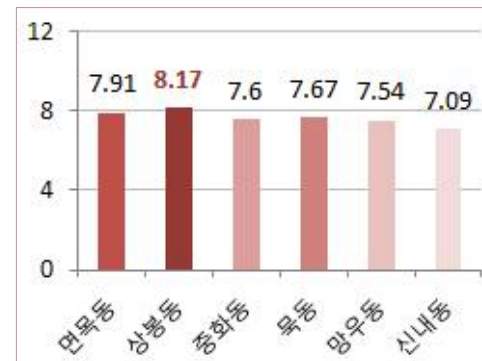
● 2019년 단독주택가격 분석

- 연도별 상승률



주택가격 현실화 필요성을 고려하여 작년보다 상향조정 하였으나 고가주택이 상대적으로 적은 우리구 개별주택 가격 상승률은 서울시 평균 상승률보다 낮게 나타남

- 법정동별 상승률



서울 동북부의 핵심거점으로서 재개발, 재건축 등 지속적인 개발호재 및 다세대 신축을 위한 주택거래의 증가 등으로 상승세를 나타냄

세무1과 ☎ 02-2094-1352~1354

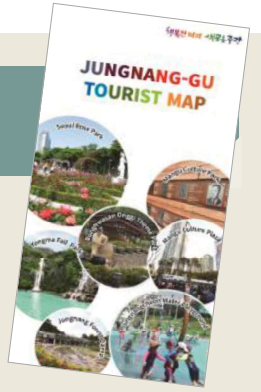


2019. 1. 1. 개별공시지가 이의신청

- 결정공시 37,273필지
- 이의신청 2019. 5. 31. ~ 7. 1. (30일간)
- 신청대상 토지소유자 및 법률상 이해관계인
- 신청방법 부동산정보과(동 주민센터)에 방문 접수(우편, 팩스)
일사편리 부동산통합민원(<http://kras.go.kr>)
또는 우리 구 홈페이지에서 신청
- 문 의 부동산정보과 02-2094-1502~5

중랑구 관광지도 영문판 제작

- 지도종류 중랑구 관광지도(영문판)
- 수록내용 중랑구 축제, 휴 관광벨트코스
전통시장, 둘레길 소개
용마산, 봉화산, 망우산 지역별 탐방 코스 소개
- 수령방법 부동산정보과 및 동 주민센터 방문 배부
중랑구청 홈페이지 (행정정보/행정간행물/E-book)
- 문 의 부동산정보과 02-2094-1472



무료중개서비스 미담사례 접수

《2010년 시행》 저소득 주민의 주거 안정화를 위한 무료 중개서비스(중개보수 지원사업) 미담사례를 알려주세요~

- 대 상 저소득주민 무료중개서비스 실적이 있는 관내
개업 공인중개사
- 접수기간 2019. 7. 1. ~ 10.31.
- 접수방법 팩스 접수(02-2094-1469)
이메일 접수(hj5565528@jn.go.kr)
- 문 의 부동산정보과 02-2094-1472

조상땅 찾기 서비스

- 제공자료 국토정보시스템에서 추출한 개인별 토지소유현황
- 제공내용 사망자 또는 개인의 전국 토지소유현황 제공
(조회일 기준 소유현황)
- 수 수 료 없음
- 신청자격 재산상속인, 본인, 대리인(위임장, 신분증사본 필요)
- 구비서류 가족관계증명서, 기본증명서('08.1.1. 이후 사망)
제적등본('07.12.31. 이전 사망), 신분증 등
- 문 의 부동산정보과 02-2094-1472

주택종합상담실 운영 안내

▶ 전월세 보증금 지원센터

- 상담내용 전월세 보증금 대출 지원, 일반 주택
임대차 상담, 주택임대차 분쟁 조정
- 문 의 02-2133-1200~1208

▶ 공동주택 상담실

- 공동주택상담 02-2133-1218~1219
- 층간소음상담 02-2133-7298

▶ 주택개량상담실 02-2133-1216~1217

이행강제금 상향 개정 안내(2019. 4. 23. 시행)

- 주거용 건축물에 대한 이행강제금 감경면적 축소(85㎡ → 60㎡)
- 상습적 위반 등에 대한 이행강제금의 가중범위를 상향 조정
(50/100 → 100/100)
- 주거용 건축물에 대한 5회 부과횟수 제한규정 삭제
- 법 시행전(2019. 4. 22.)까지 부과된 이행강제금에 대하여는
종전의 규정에 따름
- 문 의 : 주택과 02-2094-2142



2019 서울장미축제와 함께하는

구민을 찾아가는 부동산 상담창구

중랑구는 2019 서울장미축제 기간 중 부동산 관련 법률 및 궁금한 내용을 구민과 함께 공유함으로써 현장 중심의 맞춤형 부동산 행정서비스를 제공했다. 주요 상담내용은 주택 임대차 및 세금, 매매상담으로, 구민들은 “축제에 놀러 와서 부동산 관련 상담을 전문가에게 받을 수 있는 자리가 있어 부담 없이 그 동안 궁금했던 점을 쉽게 물어보고 해결했다”며 축제를 즐겼다.

▶ 상담일시 2019. 5. 24.(금) ~ 26.(일) 3일간

▶ 상담실적

일 시	상 담 유 형				
	계	부동산 상담민원	세무상담	감정평가	부동산 법률 등
5.24.(금)	40	17	13	1	9
5.25.(토)	53	22	17	2	12
5.26.(일)	49	25	8	2	14
총 계	142	64	38	5	35



제3기 중랑부동산CEO과정 원우회

중랑장학기금 & 저소득주민 기부물품 전달

중랑부동산CEO과정은 변화하는 부동산 시장 정보공유와 지역경제 운영의 리더로서 더불어 사는 삶의 질 향상을 위한 지역기반의 교육으로 올해 제3회 교육과정을 거치고 있다. 제3기 중랑부동산CEO과정 원우회는 지난 4월10일 중랑장학기금(1,000천원) 기부금 전달식을 진행하였다. 또한, 지난 6월 2일 체육대회 행사를 하며 저소득층 주민을 위해 라면 20박스와 찹쌀(5kg) 25포를 전달했다.



중랑장학기금 전달식('19.4.20.)



저소득주민 기부물품 전달식('19.6.2.)

제3화 위급상황에서 나를 살리는 **국가지점번호**

임대부동산에 불이 난 경우 임차인이 모든 손해를 배상 하여야 할까요?

+

출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령정보

문제

나사장씨는 가소유씨의 2층 건물의 1층을 임대하여 조그마한 가게를 운영하고 있습니다.

그런데 어느 날 가게에 원인을 모르는 불이 나서 가게 뿐만 아니라 건물 전체가 타버리고 말았습니다. 가소유씨는 나사장씨에게 다 타버린 건물 전체에 대한 손해배상 청구를 하였는데요. 나사장씨는 임대한 1층 외의 부분에 대해서도 배상을 해야 할까요?



보기

- ① 화재 발생원인이 임차인의 주의 의무 위반이라는 점을 가소유씨가 입증하지 못하면 책임을 물을 수 없다.
- ② 나사장씨가 임차건물의 보존 주의 의무를 다했다고 증명하지 못하는 한, 임차 외 부분 손해배상을 해야 한다.

정답 : ① 화재 발생원인이 임차인의 주의 의무 위반이라는 점을 가소유씨가 입증하지 못하면 책임을 물을 수 없다!

임차인은 선량한 관리자의 주의를 다하여 임대차 목적물을 보존하고, 임대차 종료 시에 임대차 목적물을 원상에 회복하여 반환할 의무를 부담합니다(「민법」 제374조, 제615조 및 제654조). 따라서 임대차 목적물이 화재 등으로 인하여 소멸됨으로써 임차인의 목적물 반환의무가 이행불능이 된 경우에, 임차인은 이행불능이 자기가 책임질 수 없는 사유로 인한 것이라는 증명을 다하지 못하면 그 목적물 반환의무의 이행불능으로 인한 손해를 배상할 책임을 지며, 구체적인 발생 원인이 밝혀지지 않은 때에도 마찬가지입니다.

(대법원 1994. 10. 14. 선고 94다38182 판결, 대법원 1999. 9. 21. 선고 99다36273 판결 등 참조).

그러나 임차인이 임대인 소유 건물의 일부를 임차하여 사용·수익하던 중 임차 건물 부분에서 화재가 발생하여 임차 건물 부분이 아닌 건물 부분까지 불에 타 임대인에게 재산상 손해가 발생한 경우에, ① 임차인이 보존·관리의무를 위반하여 화재가 발생한 원인을 제공하는 등 화재 발생과 관련된 임차인의 계약상 의무위반이 있었고, ② 그러한 의무위반과 임차 외 건물 부분의 손해 사이에 상당인과관계가 있으며, 임차 외 건물 부분의 손해가 그러한 의무위반에 따른 통상의 손해에 해당하거나, 임차인이 그 사정을 알았거나 알 수 있었을 특별한 사정으로 인한 손해에 해당한다는 점에 대하여 임대인이 주장·증명한 경우에만, 임차인은 「민법」 제390조 및 제393조에 따라 임대인에게 임차 외 건물 부분의 손해에 대해서도 손해배상책임을 부담하게 됩니다.(대법원 2017. 5. 18. 선고 2012다86895, 2012다86901 전원합의체 판결) 즉, 임차 건물 부분의 손해에 대해서는 임차인의 배상책임이 있고, 임차 외 건물 부분의 손해에 대해서는 임차인이 보존·관리의무를 위반하여 화재가 발생한 원인을 제공하는 등 화재 발생과 관련된 임차인 계약상 의무위반이 있었다고 보기 어렵다는 이유로 임차인의 채무불이행에 따른 손해배상책임을 부정하고, 건물 전체가 “불가분의 일체” 관계에 있다는 이유로 임차 외 건물 부분의 손해에 대해서까지 배상책임이 있다고 볼 수는 없습니다.

(대법원 2017. 5. 18. 선고 2012다86895, 2012다86901 전원합의체 판결).

이 사안에서 화재가 발생한 지점은 나사장씨의 매장이지만, 그 원인은 밝혀지지 않았습니다. 또한 화재 발생과 관련한 나사장씨의 계약상 의무위반이 있었다고 보기 어려우므로 임차 외 건물 부분의 손해에 대해서는 나사장씨에게 배상책임이 없습니다. 따라서 화재가 나사장씨의 주의의무 위반으로 발생했다는 점을 가소유씨가 입증하지 못하면 나사장씨에게 책임을 물을 수 없습니다.



3 ~ 5 월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 진성 공인중개사사무소 (대표: 장혜연)
- 사랑 공인중개사사무소 (대표: 김현정)
- 황금알 공인중개사사무소 (대표: 변승원)
- 한방 공인중개사사무소 (대표: 석윤동)
- 부동산스테이션 공인중개사사무소 (대표: 이진영)
- 삼성 공인중개사사무소 (대표: 김효숙)
- 유민 공인중개사사무소 (대표: 정완성)
- 가자 공인중개사사무소 (대표: 김도경)
- 아이파크탑 공인중개사사무소 (대표: 정중호)

◎ 상봉동

- 엘지 공인중개사사무소 (대표: 서미경)
- 상봉대지 공인중개사사무소 (대표: 박소영)
- 대성 공인중개사사무소 (대표: 이은경)
- 조은 공인중개사사무소 (대표: 오금주)
- 우리 공인중개사사무소 (대표: 윤정호)

◎ 중화동

- 길품 공인중개사사무소 (대표: 여순수)
- 중화역 공인중개사사무소 (대표: 이경희)
- 대성부동산 공인중개사사무소 (대표: 조규태)

◎ 목동

- 글로벌 공인중개사사무소 (대표: 서여순)
- 신대림부동산 공인중개사사무소 (대표: 윤덕성)

◎ 망우동

- NEW현대 공인중개사사무소 (대표: 양찬모)
- 엠코리젠시부동산 공인중개사사무소 (대표: 송남수)
- 듀오리젠시 공인중개사사무소 (대표: 오윤서)
- 우림리젠시 공인중개사사무소 (대표: 박언정)
- 명성 공인중개사사무소 (대표: 유명미)

◎ 신내동

- 스타부동산 공인중개사사무소 (대표: 오아름)

우리 구에 부동산중개사사무소를 개설하신 것을 축하드리며,
 사업이 번창하시길 기원합니다.

중랑구 도로명의 유래



용마산로(龍馬山路)

새주소사업 이전 용마산길은 광진구 중곡동을 기점으로 하고 면목동과 망우동을 남북으로 뻗어 망우로 교차점에 이르는 폭 25m, 길이 3,720m의 지선도로였다. 당시 용마산길은 검재길, 봉우재길, 망우로와 교차하며 1984년 11월 7일 가로명 제정 때에 처음 제정된 신설

도로였다. 용마산길의 명칭은 이 도로가 지나는 면목동의 용마산을 인용한 것이다. 2009년 7월 10일 「도로명주소법 시행령」 제21조 제1항의 규정에 의거 용마산길과 능산길이 용마산로로 일원화되고 광진구 중곡동에서 중랑구 신내동(신내.C) 구간(7,303m)이 “용마산로” 로 결정되어 고시되었다.

중랑구 주민등록 인구 현황

동 명	인구 수	남 자	여 자	세대 수	세대 수 증 감 (전월 대비)
면 목 본 동	35,715	17,790	17,925	17,610	17
면 목 2 동	25,956	13,025	12,931	12,218	19
면목3.8동	26,372	13,195	13,177	12,557	4
면 목 4 동	20,101	9,983	10,118	9,344	-42
면 목 5 동	9,884	5,065	4,819	4,580	0
면 목 7 동	21,742	10,834	10,908	10,083	-10
상 봉 1 동	25,265	12,345	12,920	10,111	13
상 봉 2 동	19,074	9,371	9,703	10,523	55
중 화 1 동	20,804	10,252	10,552	8,977	11
중 화 2 동	27,920	14,380	13,540	14,424	-12
목 1 동	35,948	17,551	18,397	14,559	3
목 2 동	19,945	9,853	10,092	9,208	- 5
망 우 본 동	31,232	15,836	15,396	14,767	-36
망 우 3 동	17,869	9,011	8,858	8,499	-15
신 내 1 동	40,948	20,011	20,937	14,720	4
신 내 2 동	22,158	10,638	11,520	9,057	19
총 계	400,933	199,140	201,793	181,237	25

(기준 : 2019년 5월)

강통전세 때문에 소중한 보증금 떼이지 마세요!

강통전세란, 집주인이 받은 주택담보대출과 전세보증금을 합한 금액이 매매가를 넘어서는 주택을 일컫는다. 아울러, 역전세란 전세값이 하락하여 집주인이 새 임차인을 구할 때 기존 세입자에게 전세값 차액을 돌려주어야 하는 경우를 말한다. 부동산 경기가 침체되어 있는 요즘, 전세보증금을 떼이지 않으려면 어떻게 해야 할까? 우리는 소중한 보증금을 지키기 위해 세가지를 기억해야 한다.

첫째, 계약 전 근저당 여부 확인하기! 흔히 전입신고와 확정일자를 받으면 강통전세 위협으로부터 안전하다고 생각을 하지만 근저당 여부에 따라서 그렇지 않은 상황이 발생할 수도 있다. 전세가율80%에 육박하는 상황에서 선 순위 근저당이 20%이상 설정이 돼 있으면 전세보증금의 일부를 날리게 되는 상황이 발생할 수도 있다. 그렇기 때문에 계약 전 가장 중요한 것은 등기부등본으로 근저당 여부를 확인하는 것이다.

둘째, 확정일자와 전입신고하기! 확정일자란 법원, 공증사무실 또는 동사무소 등에서 주택임대차계약을 체결한 날짜를 확인하여 주기 위해 임대차계약서 여백에 그 날짜가 찍힌 도장을 찍어주는데 이때 그 날짜를 의미한다. 주택임대차 보호법에 따라 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 민사집행법에 따른 경매 또는 국세징수법에 따라 공매할 채권자보다 우선하여 보증금을 변제 받을 권리가 있다. 따라서 확정일자 받아야만 예상치 못한 손해를 면할 수 있다. 그렇지만 전입신고를 하지 않고 확정일자를 받는 것은 아무 효력을 갖지 못한다. 임대차 계약 후 세입자로서 거주할 권리를 누리면서 전입신고를 한 이후 확정일자를 받거나 전입신고가 어려우면 전세권 설정을 꼭 해두어야 한다.

셋째, 전세보증보험 가입! 주택도시보증금에 따르면 지난해 비해서 전세금반환보증보험 가입 건수는 2배 이상 크게 늘었다고 한다. 그 만큼 전세가율(매매가 대비 비용)상승으로 크게 늘었다는 뜻이다. 이러한 보험 상품에 가입하게 되면 임대차 계약이 끝나 보증금을 반환을 원하는데 집주인이 새로운 세입자가 들어와 봐야만 보증금을 반환을 해줄 수 있다고 버티는 경우 보험회사가 집주인 대신 임차인에게 임차보증금을 돌려주게 된다. 전세금 보장 보험에 가입하면 경매, 공매로, 전세금을 반환 받지 못하거나 전세계약 해지가 종료된 후 30일이 경과 되었는데도 전세입자가 전세금을 돌려받지 못하여 입은 손해를 배상 받을 수 있다. 미리 철저하게 준비한 사람만이 내 재산을 잘 지키고 기회를 잡을 수 있다.



김영인
중랑명예기자

국가가 지원하는 전세보증금 지원주택 공급을 늘리려면?

한국토지주택공사(LH) 또는 서울주택도시공사(SH)에서는 저소득층의 주거안정을 위해 「기존주택 전세임대」 보증금 대출을 지원하고 있다. 기존주택 전세임대란, 자격요건을 갖춘 입주대상자가 거주를 희망하는 주택을 물색하면 공급자는 주택소유자와 전세 계약을 체결한 후 입주대상자에게 저렴하게 재임대하는 주거복지사업이다.

대상자 별 지원한도 금액은 수도권은 9천만원, 광역시는 7천만원, 기타지역은 6천만원으로, 지원한도 내 전세금액의 5%에 해당하는 금액은 임대보증금으로 입주자가 부담하도록 지원해준다. 또한, 지원금액 중 임대보증금을 제외한 금액에 연1~2%의 낮은 금리로 임대기간은 2년 단위, 최대 20년간 안정적으로 거주할 수 있도록 지원해주는 제도이다.

중개 현장에서 임대인 측은 몇 가지 이유로 기존주택 전세임대를 꺼리는 경우가 있는데 이 때문에 임차인들은 지원 대상으로 선정되어도 주택을 구하는데 어려움이 많다. 임대인이 꺼리는 대표적인 이유는 ①공공기관과의 생소한 계약으로 인한 거부감 ②다가구 주택의 경우, 해당주택의 임대내역 정보 공개에 대한 부담감 ③보증금을 공사(LH/SH) 측으로 반환해야 하는 번거로움 ④만기 시 다음 세입자를 구하지 못할 경우 연체 이자가 발생하는 문제다.

얼마 전 서울주택도시공사 상품 중 무이자로 전세 보증금 일부를 지원하는 「보증금 지원형 장기안심주택」 상품으로 계약을 진행한 적이 있다. 이 상품은 보증금 일부를 무이자로 대출해 주는 상품으로, 세부 혜택 중 임대인 측 중개보수를 지원하는 내용이 있었다. 임대인에게 많지 않은 금액이지만, 중개보수의 부담을 덜어 주니 잔금 때 한결 분위기가 좋았던 기억이 난다.

한국토지주택공사(LH) 또는 서울주택도시공사(SH) 지원을 받는 혜택 중 임대인 측에 중개보수 부분을 지원해줘 임대인의 피로감을 덜어줄 혜택이 주어진다면 공급물량은 늘어나고, 지원 대상 임차인들은 소외감 없이 원하는 주택을 구할 수 있는 선순환 구조가 되리라 생각해본다.



진부길
중랑명예기자

3기 신도시 발표가 중랑구에 미치는 영향



우순자
중랑명예기자

국토교통부에서 발표한 3기 신도시가 핫이슈다. 3기 신도시는 남양주 왕숙, 하남 교산, 과천, 인천 계양으로 총 12만여 가구를 공급하기로 하는 계획에 이어 경기 고양 창릉과 부천 대장지구 등 2곳을 신도시로 추가 지정하여 총 5만8천 가구를 공급, 도심 구공유지 및 유휴 군부지 등 26곳에도 5만2천 가구를 짓는 등 총 30만여 가구를 목표로 하는 대규모 신도시 조성 사업이다. 3기 신도시 선정지역은 1,2기 신도시와 서울 사이 반경 25km 이내, 그린벨트(GB3등급 이하), 기존교통, 상업 및 인프라 시설이 양호한 지역 중 주택 수요가 많은 지역으로서 판교, 위례신도시 보다 규모가 적은 미니 신도시가 될 전망이다. 판교처럼 각종 밸리를 조성하여 단지 서울 등 기존 도시의 베드타운에 그치지 않도록 자족시설에 대한 설계도 풍성한 것이 특징이며, 그린벨트가 많은 지역은 수용이 쉽고 토지비용이 적게 들어 분양가가 낮게 형성될 수 있다는 것도 신도시 선정 이유 중 하나다.

이런 정부의 신도시 발표에 1기와 2기 신도시 주민인 일산 운정 주민들이 결사 반대하는 이유는 가격하락이 뻔하기 때문이다. 과거 판교 신도시가 히트하면서 분당 아파트 가격이 일시적으로 하락하였던 선례가 있기 때문이다. 과천, 남양주, 인천 계양에서도 원주민들의 반대가 만만치 않다. 하지만 일시적인 하락기를 거쳐 분당의 집값은 상승세를 되찾아 기우에 지나지 않았다는 것을 입증하였다.

3기 신도시가 중랑구에 직접적인 영향은 미비하겠지만 왕숙 지구, 다산, 별내, 갈매 신도시의 개발이 완료되면 거대한 광역 체계의 신도시가 근거



리에 형성되게 되므로 GTX-B 덕소 신설과 수석대교 신설, 왕숙1지구와 다산신도시를 연계할 교통망 개발, 대규모 자족시설 개발로 인한 일자리 창출의 여파가 이곳까지 미칠 수 있으리라 본다. 노후 아파트가 많은 중랑구는 일시적으로 가격하락 가능성이 있지만, 분당이 그랬듯이 인접 신도시의 인프라를 같이 누리면서 장기적으로 거대 신도시의 가격과 함께 오를 것이라는 현상을 예측할 수 있을 것이다. 중랑구는 부동산 경기의 큰 흐름에 언제나 완만히 반응하면서 묵묵히 자체개발(상봉재정비 촉진지구, 상봉-망우역 복합역사, 경전철, 양원지구 등)을 해나가는 지역으로 서울 내의 저평가된 투자 요충지로 떠오르는 속도가 3기 신도시를 통해 더 빨라지리라 전망해 본다.



중랑부동산소식지 명예기자 편집회의('19.6.3.)

서울북부지방법원 등기국 통합 이전 (2019. 7. 1.)

북부등기소, 동대문등기소, 도봉등기소가 2019. 7. 1.(월)자로 서울북부지방법원 등기국으로 통합 · 이전함을 알려드립니다.

※ 주차장이 협소하오니 대중교통 이용 부탁드립니다. ※ 문 의 : 02-910-3114



변 경 전		변 경 후	
명 칭	관할구역	명 칭	관할구역
북부등기소	중랑구,노원구	서울북부 지방법원 등기국	중랑구,노원구
동대문등기소	동대문구,성북구		동대문구,성북구
도봉등기소	도봉구,강북구		도봉구,강북구

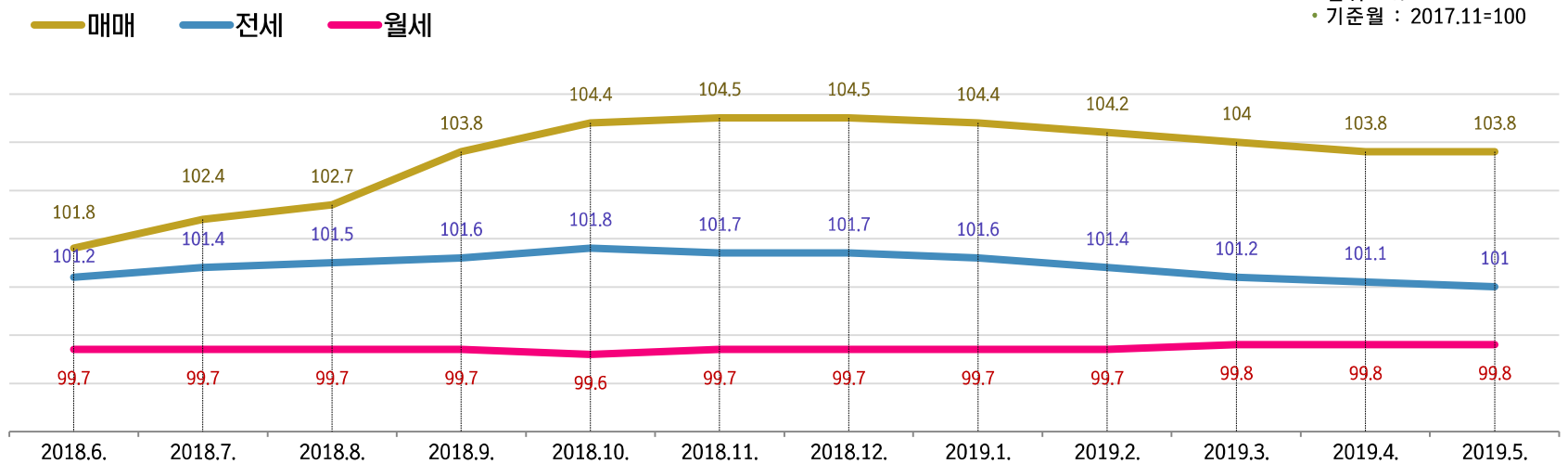
중랑구 부동산 거래(매매) 현황

• 단위 : 동(호)수

건물유형	2018년 6월	2018년 7월	2018년 8월	2018년 9월	2018년 10월	2018년 11월	2018년 12월	2019년 1월	2019년 2월	2019년 3월	2019년 4월
합계	414	419	413	587	694	396	323	223	198	242	282
아파트	206	214	256	366	375	153	97	74	64	74	92
단독	69	72	37	59	59	52	31	22	31	41	30
다가구	26	29	26	24	44	62	46	22	13	27	20
다세대	88	74	74	109	158	104	133	80	64	75	120
연립	25	30	20	29	58	25	16	25	26	25	20

중랑구 아파트 가격 지수

• 단위 : %
• 기준월 : 2017.11=100



중랑구 아파트 가격 동향

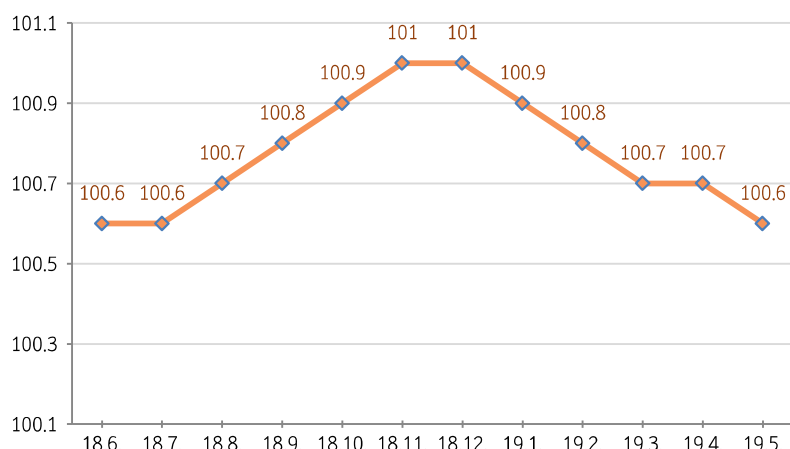
• 단위 : 천원

구 분		2018년 6월	2018년 7월	2018년 8월	2018년 9월	2018년 10월	2018년 11월	2018년 12월	2019년 1월	2019년 2월	2019년 3월	2019년 4월	2019년 5월
매매 가격	㎡ 당 (3.3㎡당)	5,199 (17,187)	5,227 (17,279)	5,244 (17,336)	5,298 (17,514)	5,326 (17,607)	5,333 (17,630)	5,332 (17,626)	6,071 (20,069)	6,063 (20,043)	6,051 (20,033)	6,041 (19,970)	6,037 (19,957)
전세 가격	㎡ 당 (3.3㎡당)	4,103 (13,564)	4,113 (13,597)	4,119 (13,617)	4,124 (13,633)	4,129 (13,650)	4,127 (13,643)	4,127 (13,643)	4,215 (13,933)	4,206 (13,904)	4,200 (13,884)	4,195 (13,867)	4,192 (13,858)
전세가 비율		78.92%	78.69%	78.55%	77.84%	77.53%	77.39%	77.40%	69.43%	69.37%	69.41%	69.44%	69.44%

중랑구 주택(아파트, 단독, 다세대 등) 전월세 가격 지수

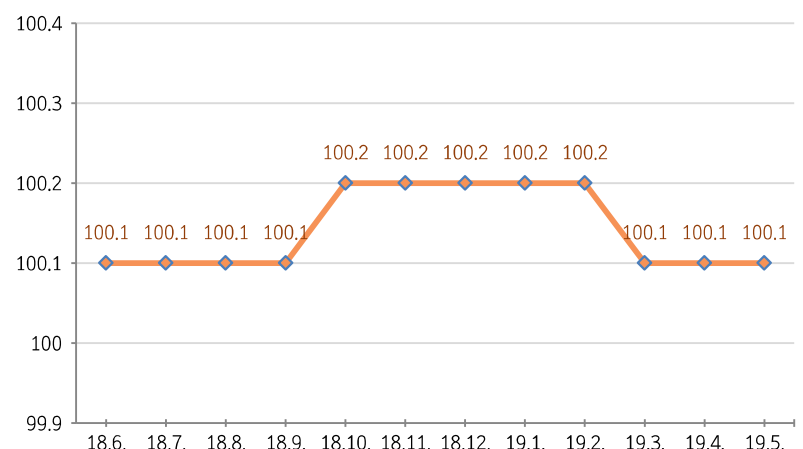
주택 전세 가격 지수

<단위 : %>



주택 월세 가격 지수

<단위 : %>





중랑구 주요 아파트
매매 & 전월세 가격 현황



아파트 매매 최고 · 최저가

- 아파트 매매 최고가
목동자이1단지 65평형 (약 11억 5,000만 원)
- 아파트 매매 최저가
망우동 대보아파트 17평형 (약 1억 6,750만 원)
- 아파트 평당 매매 최고가
상봉동 프리미엄스엠코 25평형 (3.3㎡ 당 약 2,640만 원)
- 아파트 평당 매매 최저가
면목8동 진로아파트 33평형 (3.3㎡ 당 약 742만 원)

아파트 전세 최고 · 최저가

- 아파트 전세 최고가
목동자이1단지 65평형 (약 7억 1,250만 원)
- 아파트 전세 최저가
망우동 대보아파트 20평형 (약 9,750만 원)
- 아파트 평당 전세 최고가
용마산 하늘채 26평형 (3.3㎡ 당 약 1,663만 원)
- 아파트 평당 전세 최저가
망우동 대보아파트 31평형 (3.3㎡ 당 약 411만 원)

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

연번	아파트명	면적		매매가격(만 원)		전세가격(만 원)		전세가격 비율(%)
		전용면적 (㎡)	평형	5월 평균가	변동 (전분기 대비)	5월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	E편한화랑대 (목동 396) 719세대	59.95	25	59,000	↑ 4,000	39,500	↑ 1,500	66.95%
		75.91	31	65,500	↑ 6,500	42,500	↑ 1,500	64.89%
		84.83	34	74,000	↑ 6,500	49,500	-	66.89%
		96.39	39	78,000	↑ 8,500	56,500	↑ 1,000	72.44%
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	65,000	↑ 1,250	52,750	-	81.15%
		111.73	43	70,750	-	52,500	-	74.20%
		157.85	61	111,250	↑ 3,250	69,250	↑ 1,250	62.25%
③	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	34	56,000	↑ 1,000	38,500	-	68.75%
		101.4	41	62,500	↑ 1,000	40,500	↑ 500	64.80%
		135	55	68,000	↑ 1,000	46,000	-	67.65%
④	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	44,000	-	31,000	-	70.45%
		84.67	32	46,000	-	33,500	-	72.83%
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1,113세대	57.3	22	35,500	↑ 250	24,750	-	69.72%
		74.25	29	41,750	↑ 250	29,500	-	70.66%
		84.96	33	48,500	↑ 500	32,500	-	67.01%
⑥	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	58.64	25	53,500	↑ 1,000	38,000	-	71.03%
		74.09	32	64,000	↑ 1,500	43,500	-	67.97%
		84.83	37	68,500	↑ 1,500	47,500	-	69.34%
		101.97	44	74,000	↑ 2,000	51,000	-	68.92%
⑦	한신1차 (중화동 450) 1,544세대	50.37	21	36,500	-	25,000	-	68.49%
		59.76	25	44,500	-	29,500	-	66.29%
		84.03	33	53,500	↑ 1,500	35,000	↑ 1,000	65.42%
⑧	면목한신 (면목동 193-1) 1,362세대	27	11	17,500	-	12,500	-	71.43%
		35.3	14	22,000	-	15,250	-	69.32%
		44.5	18	28,750	↑ 250	18,750	-	65.22%
		58.46	24	34,500	↑ 500	21,750	-	63.04%
		66.56	28	37,250	↑ 750	25,500	-	68.46%
⑨	면목현대 (면목동 1502) 626세대	74.79	32	45,500	↑ 1,000	31,000	-	68.13%
		84.81	37	56,500	↑ 500	35,750	-	63.27%
⑩	면목마젤란21 (면목동 1531) 199세대	59.92	24	40,750	-	27,000	-	66.26%
		84.74	32	53,000	↑ 1,000	34,500	-	65.09%
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	59.96	24	40,500	↑ 1,500	29,000	↑ 1,000	71.60%
		84.94	31A	48,500	↑ 2,000	33,500	↑ 500	69.07%
		115.28	41	51,500	-	39,500	-	76.70%
⑫	신내데시앙 (신내동 317) 1,326세대	59.99	24	47,000	↑ 2,000	34,500	-	73.40%
		84.99	32	60,000	↑ 3,500	40,500	-	67.50%
		114.71	42	63,500	↑ 5,000	45,000	-	70.87%
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1,402세대	59.99	25	47,500	-	31,500	↑ 1,000	66.32%
		84.65	35	55,750	↑ 1,750	36,500	↑ 1,000	65.47%
		101.65	43	60,000	↑ 3,500	40,500	↑ 1,000	67.50%

<자료출처 : KB국민은행 시세, 2019년 6월 13일 기준>