



중랑부동산 소식

제14호
2019 Sep

제14호 | 발행인 중랑구청장 | 편집·발행 부동산정보과 | 홈페이지 www.jungnang.go.kr | 발행일 2019년 9월 26일 목요일 | 문의 02-2094-1472



2~3 중랑구 요기조기 이야기

4 분양가 상한제 총정리

8~9 생활&법률정보

10 우리동네이야기

5 중랑부동산CEO과정 수료식

6~7 부동산 소식 / 알쓸신부

11~12 중랑명예기자 칼럼

13~14 중랑 부동산 동향



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

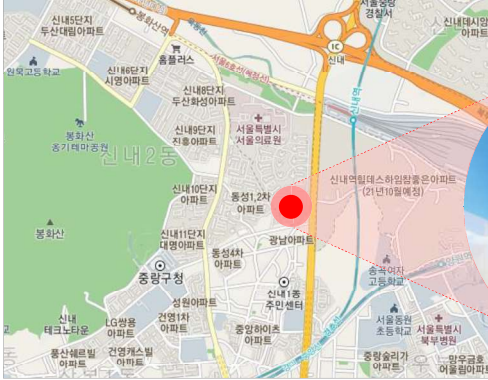
중랑구청 부동산정보과 홈페이지
<http://dept.jungnang.go.kr/dept/main.do?dept=11>

서울부동산정보광장
<http://land.seoul.go.kr>

중랑부동산 소식은 전자메일(e-mail)
구독신청이 가능합니다.

2020년 착공, 2024년 이전완료

SH본사, 중랑구 신내동 이전 유치 확정

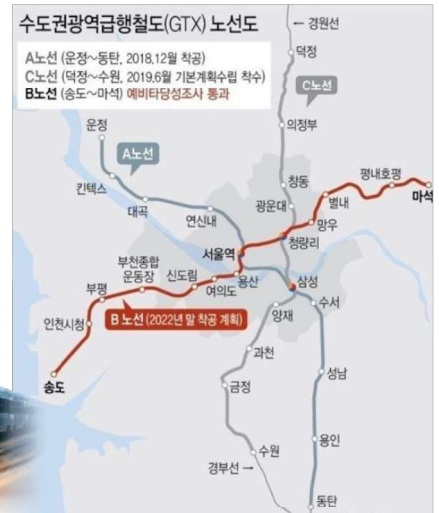


- ▶ 서울주택도시공사, 신내2지구(신내동 318번지) 이전 유치
- ▶ 지역경제 전반의 활력 및 신내 IC일대 지역경제 활성화 기대
- ▶ 기대효과 [방문인원 연 10만여명, 직원 수 1,300여명]
 1. 투자환경 조성에 따른 민간기업 투자 기능성 제고
 2. 신내IC 일대 첨단산업단지 조성 및 기업유치 유리
 3. 지방세수 증가
 4. 직원·방문객 등의 인구유입 및 유동인구 증가
 5. 사업추진을 위한 사업비 집행효과
 6. 직원들의 소비지출을 통한 상권 매출 증대

망우역에서 서울역 10분! 인천 송도까지 30분!

수도권광역급행철도(GTX-B노선)

- ▶ 최고속도 180km/h의 고속 도심철도인 GTX-B노선 예비타당성 조사 통과
- ▶ 2022년 착공, 2027년 완공
- ▶ 수도권광역 급행철도(GTX-B) 노선
송도~여의도~서울역~청량리~망우역~마석(80.1km)
- ▶ 기대효과
망우역▷서울역: 10분
망우역▷송도: 30분



75,000m² 규모의 주거·여가·일자리 결합 공공주택지구 북부간선도로, 콤팩트시티 조성

- ▶ 2020년 지구계획 및 주택건설사업 승인, 2021년 하반기 착공, 2025년 입주 목표
- ▶ 인공대지 북부간선도로를 공공주택 부지로 활용하는 첫 단계
인공대지가 만들어지는 구간(신내IC~중랑IC 500m)은 향후 건축설계 결과에 따라 최종 확정
- ▶ 생활SOC 지역 주민들을 위한 체육시설, 보육시설, 문화시설 등이 다양하게 입지 & 청년창업시설 설치
- ▶ 휴식·녹지공간 오픈 스페이스를 최대한 확보하여 쾌적한 삶을 위한 녹지 공간 배치
- ▶ 스카이웨이 북부간선도로로 단절된 신내역과 신내3지구(우디안)를 공중보행교로 연결
- ▶ 청년주택및일자리공간 청년층의 특성을 반영한 다양한 형태의 주거공간
창업을 지원하는 지식산업 일+주거가 동시에 이뤄지는 다양한 조성센터





① 중랑패션지원센터 건립

중랑구는 중소벤처기업부가 주관하는 ‘중랑패션지원센터 (소공인복합지원센터)’ 구축·운영 사업에 선정되어 국비 25억원을 확보했다. 중랑구의 봉제업은 지역 내 제조업체 중 비중이 73%에 달하고, 서울시 전체 봉제업의 11%가 중랑구에 밀집되어 있어 패션봉제 영세업체를 주축으로 하는 소공인 복합지원센터 구축 필요성과 높은 사업효과를 인정받았다. 센터는 1,567.6㎡의 부지에 지하4층~지상6층, 연면적 9,000㎡ 규모로 조성되며 내년 연말 준공할 계획이다. 본 센터에는 30~50개의 봉제업체 입주공간과 디자이너실, 회의실 등이 꾸려질 예정이다.



② 면목지역생활권 실행계획 확정

면목생활권은 동북권과 경기 동부를 잇는 거점이자 면목선 개통 등으로 주변 여건 변화가 예상되는 지역이다. 또한 면목 1·3·4·5 주택재건축정비사업 등으로 오는 2020년까지 약 3,000세대가 신규 유입됨에 따라 배후인구가 급격히 증가할 예정이다. 주거지 근린상업 기능 강화가 필요한 7호선 사가정역 일대(면목지구중심)를 중심으로 육성하고, 대규모 저이용 부지인 면목유수지를 입체적·복합적으로 활용해 공영주차장(232면), 복합문화체육센터(8,936㎡), 청소년 문화의집(1,490㎡) 등 생활SOC를 집약적으로 건립한다. 이 사업은 오는 2021년에 설계를 들어가 2022년 착공한다.



③ 용마산역 공공임대주택 건립

지하철 7호선 용마산역 인근(면목동 1362 일원)에 공공임대주택이 건립된다. 용마산 역세권 공공임대주택은 제2종 일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역을 변경해 지하4층~지상15층 규모 공공임대 60가구, 민간분양 122가구 등 총 182가구의 공동주택이 조성될 예정이다. 서울시 관계자는 “이번 역세권 공공임대주택 지구단위계획구역 지정을 통해 무주택 저소득층의 주거 안정에 기여하는 효과가 나타날 것”이라며 “향후에도 기반시설 부담이 적은 역세권을 적극 활용해 공공주택 공급이 활성화 될 수 있도록 노력하겠다”고 말했다.

#분양가 상한제 내집 마련 기회를 넓혀줍니다

국토교통부(장관 김현미)는 분양 가격이 기존 집값을 끌어올리고 기존 집값이 다시 분양가격을 상승시키는 등 신규 주택 분양 가격 상승이 기존 주택가격의 상승을 이끌어 집값 상승을 촉발할 우려가 있다고 판단, 오는 10월부터 민간택지 분양가 상한제를 시행한다. 민간택지 내에 공급되는 주택에 **분양가 상한제가 적용되면 무엇보다 합리적인 수준의 분양가가 책정돼 실수요자의 내 집 마련이 쉬워지고, 주택시장의 가격 안정에 도움**이 될 것으로 기대된다.

또한, 분양을 받은 후 단기간 내 전매하여 시세차익을 노리는 투기 수요의 유입을 방지하기 위하여 전매제한기간을 기존 3~4년에서 5~10년으로 확대한다.

민간택지 분양가상한제... 투기과열지구로 지정된 지역에 적용

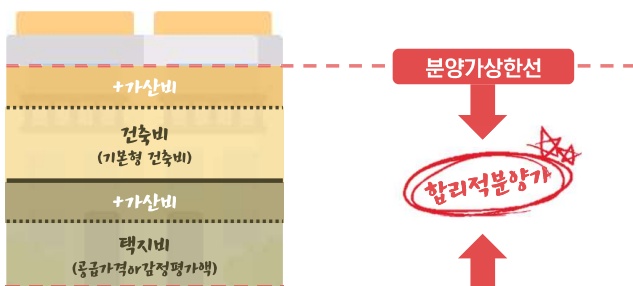
- 現 분양가 상한제는 공공택지에만 적용되고 있으며, 민간택지는 공식적으로 적용되지 않고 있음
- '19. 8. 12. 변경 제시된 정량조건 하에서 서울시 전역은 민간택지 분양가 상한제 적용 대상임
- 단, 정량조건 충족한 지역 중 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 구체적인 대상 지역이 결정되고, 분양가 조정(감정평가+가산비) 역시 9월 말 또는 10월 초 발표예정으로 파급효과 불확실

구 분	현 행	개 선
필수 요건	주택가격③	직전3개월 주택가격상승률이 물가상승률의 2배 이상
선택 요건	분양가격④	직전12개월 평균 분양가격상승률이 물가상승률의 2배 이상 (단, 분양실적 부재 등으로 통계가 없는 경우 주택건설지역의 통계를 사용)
	청약경쟁률⑤	직전2개월 모두 5:1 (국민주택규모 10:1) 초과
	거래⑥	직전3개월 주택거래량이 전년동기 대비 20%이상 증가
정량요건 판단	③ + [④ or ⑤ or ⑥]	

분양가 상한제

택지비 산정기준 객관화 & 분양가 심사 공개적

- 후분양 검토 단지가 증가함에 따라 분양보증 없이(등록사업자 2 이상의 연대보증 필요) 지상층 골조공사완료(공정률 약80%수준) 개정 예정임
- 민간택지 분양가 상한제 등을 담은 주택법 시행령 개정안 입법예고 중('19. 8.14. ~ 9.23, 40일간) 및 관계기관 협의, 법제처 심사, 국무회의 등 10월 초 공포·시행 예정임



분양가상한제 주택 전매제한 5~10년 확대

- 전매기한 내 불가피한 사유로 주택 매각하는 경우, LH가 우선 매입한 주택을 임대주택으로 공급 및 필요 시 수급조절용으로 활용예정
- 분양가상한제 도입으로 은행 집단대출의 감소는 불가피하며 그 영향은 2~3년에 걸쳐 반영될 전망이다
 - 사업지연에 따른 입주비 대출 감소세 전환과 함께 시차를 두고 중도금 및 잔금대출의 둔화
 - 분양가 하락으로 중도금 대출 규제에서 벗어난 고가주택 집단대출 수요의 증가 가능성 존재
- 신규 주택공급 감소에 따른 전세 주거수요의 증가로 전세자금 대출 수요는 오히려 확대될 전망이다

구 분			전매제한기간	
			투기과열	그 외
현행	공공택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년	3년
		85~100%	4년	4년
		70~85%	6년	6년
		70% 미만	8년	8년
	민간택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년	1년6개월
		85~100%	3년	2년
		70~85%	3년	3년
		70% 미만	4년	4년
개선	공공택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	5년	3년
		80~100%	8년	6년
		80% 미만	10년	8년
	민간택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	5년	-
		80~100%	8년	-
		80% 미만	10년	-

제3기 중랑부동산CEO과정 수료식 개최

중랑구(구청장 류경기)는 오는 26일 오후 7시, 지역 내 웨딩 그룹 위더스 중랑에서 ‘중랑부동산CEO과정’ 수강생 등 100여명이 참석한 가운데 제3기 수료식을 개최한다.

구는 2017년 제1기를 시작으로 올해 제3기까지 3년간 200여명의 ‘중랑부동산CEO과정’ 수료생을 배출함으로써 급변하는 부동산 시장에서 부동산 정책변화와 자산관리에 필요한 전문지식을 구민들에게 제공하는 맞춤형 평생교육을 운영하고 있다.

그 동안 국내 명문대학의 부동산 관련 교수 및 부동산 분야 박사 등 전문가가 강의를 맡아, 부동산 시장분석 및 투자전략 수립, 취득 부동산의 자산관리, 전세 전략 등 부동산 관련 실생활과 밀접한 교육 프로그램이 진행되었다.

더불어, 중랑문화원과 함께하는 역사문화탐방 및 시인 등 문학과 함께하는 인문학 수업도 함께 운영돼 수강생들의 만족도가 높았다고 한다.

이날 수료식은 원우들의 간담회를 시작으로 6개월간의 ‘중랑부동산CEO과정’ 발자취를 남기는 활동영상이 상영될 예정이며, 이어서 75명의 수료증 수여와 함께 강좌 운영에 적극적으로 참여한 수강생을 대상으로 공로상, 모범상, 학술상 등이 수여된다.

이후, ‘중랑부동산CEO과정’ 수료생들은 ‘부동산 연구포럼’ 등 다양한 원우회 활동과 인적 네트워크를 통해 지역경제 리더로서의 지역사회 발전에 함께한다는 뜻을 모으기로 했다. 기동호 제3기 원우회장은 수료 소감으로 “합리적 인생설계에 필요로 하는 자산관리 등 부동산 관련 전문교육을 ‘중랑부동산CEO과정’을 통하여 제공받아 감사하다”며 “이번에 수료한 원우생들이 각자 비전을 갖고 우리 중랑구 발전의 밑거름이 되었으면 한다.”라고 말했다.

류경기 구청장은 “중랑부동산CEO과정을 수료한 수강생들이 CEO로서의 자질과 덕목을 향상시키는 한편, 전문 지식을 바탕으로 중랑구 지역발전을 이끌어 나갈 것으로 기대한다.”며 “앞으로도 부동산 시장의 환경변화와 대응전략을 습득할 수 있는 평생교육 강좌를 지속적으로 운영하여 행복한 미래 새로운 중랑을 만들어 가는데 최선을 다하겠다.”고 말했다.

중랑부동산CEO과정 활동내용



2019. 7. 1. 개별공시지가 열람 및 의견제출

- 대 상 토지이동(분할, 합병 등)된 토지
면목동 43-12 외 88필지
- 기 간 2019. 9. 2. ~ 9. 23.
- 제출대상 토지소유자 및 법률상 이해관계인
- 제출방법 부동산정보과(동 주민센터)에 방문 접수(우편, 팩스)
일사편리 부동산통합민원(<http://kras.go.kr>)
- 문 의 부동산정보과 02-2094-1502~5

개업공인중개사 등 연수교육 안내



- 교육대상 2017년도 실무교육 또는 연수교육 이수자
- 이수기간 2019. 1. 1. ~ 12. 31.
- 이수방법 위탁기관에서 실시하는 연수교육 이수
- 교육방법 집합교육 12시간 또는
집합교육 6시간 + 사이버교육 시간
- 교육기관 한국공인중개사협회 / 새대한공인중개사협회
건국대학교 / 동국대학교 / 한양대학교
서울벤처대학원대학교 / 서울과학기술대학교

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

안심상속 원스톱서비스



모든걸 한번에
신청하세요 !

- 신청자격 제1순위상속인(자녀, 배우자), 제2순위상속인(부모, 배우자)
- 신청방법 가까운 시·구, 읍·면·동 주민센터 / 정부24(www.gov.kr)
- 구비서류 사망자 재산조회서, 신분증 및 가족관계증명서 등
- 결과확인 [금융, 국세, 국민연금 등] 문자
[토지·지방세·자동차] 문자·우편·방문 중 선택

서울시 상가임대차 상담센터 운영



- 상담내용 임대기간 및 임대료 인상문제, 재계약 문제,
안전한 임대차계약서 작성 지원 등 임대차 고민
- 상담시간 월~금 10:00~17:00
- 상담장소 서울시청 서소문별관 1동 1층
(시청역 1호선 ②번출구, 2호선 ⑪, ⑫번 출구)
- 상담방법 전화즉시상담 (핫라인 02-2133-1211)
예약방문상담 (전화예약 후 상담센터 방문)
온라인상담
(<http://economy.seoul.go.kr/tearstop>)

전·월세 계약 시 꼭! 확인하세요

- ✓ 실제 소유자 여부 직접확인
등기권리증, 신분증, 공과금영수증 등으로 실제 소유여부 직접확인
- ✓ 소유자 명의 통장으로 입금
계약금, 전세보증금 등은 반드시 등기부상 소유자명의 통장으로 입금
- ✓ 중개업소의 등록여부·개업공인중개사 신분 확인
중개업소에 개시되어 있는 자격증(사진)과 개업공인중개사가 일치
하는지 확인(중개보조원은 계약서 작성 등 중개행위를 할 수 없음)
- ✓ 동주민센터 전입신고 시 임대차 계약서에 확정일자를
날인받아 우선변제권 취득

개발부담금

알아두면 쓸모있는 신비한 부동산용어

국가는 「개발이익환수에 관한 법률」에 따라 개발사업 대상 토지에 대한 투기를 방지하고 그 토지의 효율적인 이용을 촉진하기 위해 해당사업의 개발이익에 대해 환수금을 부과·징수하는 개발이익환수제도를 운영하고 있으며, 이 때 부과·징수되는 환수금을 개발부담금이라고 한다.

여기서 개발이익이란 개발사업의 시행이나 토지이용계획의 변경, 그 밖의 사회적·경제적 요인에 따라 정상지가 상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자나 토지소유자에게 귀속되는 토지 가액의 증가분을 말하며 산정방법은 다음과 같다.

개발이익 = 개발사업의 준공인가 시 부과대상 토지가격 - 개발사업의 인가 시 부과대상 토지가격 - 개발사업의 인가부터 준공인가 기간동안의 정상적인 토지가격의 상승분 - 개발비용

개발부담금 부과대상 개발사업은 택지개발사업, 산업단지개발사업, 관광단지조성사업, 도시개발사업, 도시환경정비사업 등이 있으며 개발부담금은 개발이익의 20%에서 25%를 기준으로 부과된다.



알아두면 쓸모있는 신비한 부동산지식

토지 매매계약을 체결하고
계약금까지 받았는데,
계약을 해지하고 싶어요.
해약할 수 있을까요?

매도인

「민법」 제565조(해약금) 규정에 따르면 계약금이 교부된 경우 다른 약정(“이행착수 전에 임의해지 아니하기로 한다”)이 없는 한 당사자 일방이 이행에 착수할 때까지 매수인은 이를 포기하고, 매도인은 그 배액을 상환하여 계약을 해제할 수 있습니다. 매도인이 매수인에게 계약을 해제하겠다는 의사표시를 하고 일정한 기한까지 해약금의 수령을 최고하였다면, 중도금 등 지급기일은 매도인을 위하여서도 기한의 이익이 있는 것이므로 매수인은 매도인의 의사에 반하여 이행할 수 없습니다. 이는 법률 규정에 의한 것이므로 매매계약서에 위와 같은 조항이 기재되어 있지 않더라도 가능합니다.

계약을 해제하겠다는 의사 통보만으로 계약해제의 효력이 발생하는 것은 아니며, 배액을 상환하거나 적어도 이행 제공을 하여야 비로소 효력이 생기나, 이는 현실지급이나 변제공탁을 요하는 것은 아닙니다.(대법원 1992.7.28. 선고, 91다33612 / 1992.5.12. 선고, 91다2151)





제4화 도로명주소 원리를 알면 길이 보여요!



자세한 내용은 아래 홈페이지를 참고해주세요!
 - 서울시 도로명주소 안내시스템 <http://juso.seoul.go.kr>
 - 행정안전부 도로명주소 안내시스템 <http://www.juso.go.kr>

+

보증금 반환? 위약금 지급? 무엇이 먼저일까?

출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령정보

문제

진고생씨는 좀 더 나은 노후를 보내기 위해 상가건물을 구입하였습니다. 당시 건물에는 상가임차인인 나당당씨가 있었으나, 곧 임대차기간이 만료(2018. 6. 30.자)되기 때문에 임대차계약을 승계하였습니다. 진고생씨는 1층 전체를 한 가게로 운영하고 싶다는 새로운 임차인이 나타나자 나당당씨에게 임대차기간 만료일까지 가게를 비워줄 것을 요청하였고, 원만한 합의를 위하여 이사비를 지급하기로 약속하였습니다. 그래서 두 사람은 “임차인은 임대보증금 전액을 반환받을 시 이전하며, 이전기한은 2018. 6. 31.까지로 한다. 임대인이 명도에 따른 이사비용 5,000,000원을 임차인에게 선지급하되,



임차인이 이전을 하지 않을 시 이사비용의 10배에 따른 배상을 청구함에 합의한다”는 합의서를 2018. 5. 25.에 작성하였고, 진고생씨는 바로 이사비용을 입금하였습니다.

그러나 이전할 다른 가게를 구하지 못한 임차인인 나당당씨는 이사비용 5,000,000원을 반환하겠다고면서 2018. 6. 30.까지 점포를 인도하지 않았습니다. 화가 난 진고생씨는 합의를 제대로 이행하지 않았으니 위약금 50,000,000원과 추가 손해에 대한 손해배상을 청구하는 내용의 내용증명 우편물을 발송하고 소송을 제기하였습니다. 소송이 제기되자 나당당씨는 집기를 조금씩 반출하다가 결국 2018. 7. 말 경 점포를 비워 주었습니다. 나당당씨는 점포를 비워주었으니 보증금을 돌려달라고 하였으나, 진고생씨는 위약금 50,000,000원으로 인하여 돌려줄 보증금이 없다고 주장하는데, 다음 중 누구 말이 맞을까요?

보기

- ① 진고생씨 : 나가기로 합의한 날짜에 나가지도 않고, 이사비만 골짜했으니 당연히 위약금을 물어야지요. 그게 법 아닙니까? 보증금하고 위약금하고 같으니 전 돌려줄 돈이 없는 거구요.
- ② 나당당씨 : 내가 약속보다 1개월 후에 나간 건 인정해요. 그렇지만 진고생씨도 합의한 날짜에 보증금을 준 적이 없으니 나도 계약을 위반한 사실이 없는 거라고요. 보증금 돌려주세요.

정답 : ② 내가 약속보다 1개월 후에 나간 건 인정해요. 그렇지만 진고생씨도 합의한 날짜에 보증금을 준 적이 없으니 나도 계약을 위반한 사실이 없는거라고요. 보증금 돌려주세요.

진고생씨는 합의에서 정한 위약금 50,000,000원을 지급받아야 하므로 피고에게 지급할 보증금이 모두 공제되어 소멸하였다는 취지의 주장을 하였을 뿐 피고에게 연체차임 등을 공제한 임대차보증금을 지급하거나 현실적인 이행의 제공을 하지 않았습니다. 법원은 점포 인도 의무와 원고의 연체차임 등을 공제한 보증금 반환 의무는 동시이행관계에 있으므로, 이 사건 합의 중 나당당씨가 2018. 6. 30.까지 이전하지 않을 경우 지급받은 이사비용의 10배를 지급하기로 한 위약금 약정은 진고생씨가 나당당씨에게 연체차임 등을 공제한 보증금 반환 의무를 이행하거나 현실적인 이행의 제공을 하는 등의 사유로 나당당씨가 동시이행의 항변권을 상실하여 나당당씨의 점포에 대한 점유가 불법점유에 해당함을 전제로 발생하는 의무라고 보았습니다(대법원 2017. 10. 12., 선고, 2017다 224630, 224647 판결).

진고생씨가 나당당씨에게 연체차임 등을 공제한 보증금을 반환하였다거나 현실적인 이행의 제공을 한 바 없으므로, 나당당씨가 이 사건 합의에서 정한 2018. 6. 30.까지 진고생씨에게 이 사건 점포를 인도하지 않았다고 하더라도 나당당씨의 점유를 불법점유라고 할 수 없고, 따라서 나당당씨는 이 사건 합의에서 정한 위약금을 지급할 의무가 없습니다. 이는 나당당씨가 2018. 6. 30. 이전에 이 사건 합의에 따른 점포 인도 의무의 이행을 거절하는 의사를 표시하였다고 하더라도 달리 볼 수 없습니다.



6 ~ 8 월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 에스 공인중개사사무소 (대표: 김창남)
- 정보 공인중개사사무소 (대표: 원승만)
- 나무 공인중개사사무소 (대표: 정승이)
- 대원 공인중개사사무소 (대표: 이국연)
- 조은부동산 공인중개사사무소 (대표: 김미선)
- 성공 공인중개사사무소 (대표: 황흥순)

◎ 상봉동

- 한일엠코 공인중개사사무소 (대표: 오연진)
- 스타 공인중개사사무소 (대표: 임진혁)
- 애플 공인중개사사무소 (대표: 이섬근)

◎ 중화동

- 푸른 공인중개사사무소 (대표: 임범진)
- 중랑역 공인중개사사무소 (대표: 한상우)
- 큰샘 공인중개사사무소 (대표: 김연주)

◎ 묵동

- 정화 공인중개사사무소 (대표: 신동진)
- 장미부동산 공인중개사사무소 (대표: 박경희)
- 클릭플러스 공인중개사사무소 (대표: 한석현)

◎ 망우동

- 대호부동산 공인중개사사무소 (대표: 구영애)
- 두리 공인중개사사무소 (대표: 강영희)

◎ 신내동

- 도도 공인중개사사무소 (대표: 박인찬)
- 7단지 공인중개사사무소 (대표: 김정미)

우리 구에 부동산중개사사무소를 개설하신 것을 축하드리며,
사업이 번창하시길 기원합니다.

중랑구 도로명의 유래



동일로(東一路)

동일로는 망우로와 교차하는 중랑구 상봉동 117-3를 기점으로 하고, 중랑구 중화·묵동·노원구 공릉·하계·중계·상계등을 남북으로 종단하여 시계인 상계동 1200-6 폭 35m, 길이 10,200m의 도로이다. 당시 동일로는 동이로와 연결되며 화랑로, 월계로, 방학로와 교차하며 동이로와 함께 동부지역의 간선 도로였다. 동일로는 1972년 11월

26일 그 명칭이 제정되었다. 즉 이날 서울특별시가 한양천도 578주년 기념일을 맞아 59개 가로에 대한 이름을 제정·공포할 때 동일로로 명명되어 지금까지 불리어왔다.

2007년 「도로명주소법」이 제정·시행됨에 따라 동일로와 동이로가 동일로로 일원화되고 성동구 성수동2가에서 경기 양주시 마전동 구간(28,595m)이 “동일로”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	35,424	17,649	17,775	17,578	-6
면 목 2 동	25,806	12,944	12,862	12,225	-2
면목3.8동	26,300	13,130	13,170	12,544	0
면 목 4 동	20,009	9,947	10,062	9,315	-24
면 목 5 동	9,768	4,993	4,775	4,543	-28
면 목 7 동	21,645	10,791	10,854	10,081	-4
상 봉 1 동	25,482	12,455	13,027	10,245	34
상 봉 2 동	19,279	9,448	9,831	10,795	112
중 화 1 동	20,752	10,219	10,533	8,983	7
중 화 2 동	27,553	14,168	13,385	14,343	-50
묵 1 동	35,867	17,476	18,391	14,568	15
묵 2 동	19,863	9,787	10,076	9,208	3
망 우 본 동	30,960	15,681	15,279	14,718	-21
망 우 3 동	17,746	8,915	8,831	8,474	5
신 내 1 동	40,689	19,883	20,806	14,678	-18
신 내 2 동	22,052	10,580	11,472	9,077	10
총 계	399,195	198,066	201,129	181,375	33

(기준 : 2019년 8월)

중화뉴타운1구역 재개발 추진 현 상황은?

중랑구 중화2동 일대는 2000년대 초반부터 대규모 재개발사업이 추진되어 왔다.

오랜시간 추진한 재개발 사업이지만 주민반대로 대부분의 재개발 구역은 해제되고 현재 중화1구역 재개발과 중화3구역 도시환경정비사업이 추진 중이며, 지난3월 관리처분인가가 이루어져 빠르면 2021년 10월부터 입주인 이주가 시작될 예정이다.

또한, 중화2구역의 해제가 진행되면서 인근지역과 일조권문제가 제기되고 있지만 조합 측에서는 중랑구 및 서울시와 조율 중이며, 현재 도시계획인가로 건축계획이 확정되었기 때문에 인가된 시설 계획대로 진행 할 예정이다. 중화1구역은 서울시 중랑구 중화동 310, 311, 331번지 일대로 2종일반주거지역을 3종일반주거지역으로 상향 조정하여 진행되고 있다.

총 정비면적 약4만5,000㎡ 사업 부지에 지하2층 지상35층 8개동 총1,055세대가 입주할 계획인 중화뉴타운1구역 재개발 사업의 조합원 분양은 331세대, 일반 세대분양 501세대, 임대 223세대로 구성되어 있다. 시공은 SK건설과 롯데건설 컨소시엄이 용적률 300%를 적용받아 건축한다. 공급하는 주택 전용별 면적을 보면 전용 60㎡이하 572세대, 전용 60㎡~85㎡이하 439세대, 85㎡이상 44세대로 분양되며, 3.3㎡당 분양가는



조합원평균 1,700~1,800만원 대, 일반 평균 분양가는 2,000~2,200만원 선이 될 것으로 보인다. 현재 조합원입주권 프리미엄은 1억5,000만원으로 형성 되어 있다. 중화1구역은 지하철 7호선 중화역 중랑천변 초역세권에 위치해 있으며 강남까지 30분대에 이동 가능하며 인근에 경의중앙선 및 상봉역 KTX 경강선이 추가되면서 유동인구가 크게 늘어날 것으로 보인다. 또한 SH 도시개발공사의 신내동 이전 확정 및 GTX-B노선의 예비타당성 통과로 중랑구 일대가 서울 동북권의 변화의 중심이 될 것으로 예상합니다. 중화1구역 재개발은 지하철7호선 라인에서 현재 가장 큰 규모의 신축 아파트개발 단지로 다양한 계층의 인구 유입을 통해 지역상권 및 발전에 큰 호재가 될 것이다.



용상중
중랑명예기자

서울시 중심지 도시재생 활성화지역 후보지 선정

2019년 서울시 도시재생 활성화 지역 공모에서 면목동 일대가 '중심지형 도시재생 후보지'로, 중화2동 일대가 '주거지 도시재생 활성화지역'으로 선정되었다. 이번 결과로 면목패션 특정개발 진흥지구로 지정·운영되어오던 지역이 후보지 선정으로 인해 사업비 마중물 200억을 확보하게 됨에 따라 패션 봉제사업에 청신호가 켜졌다. 중심지가지형 도시재생사업은 지역의 특화요소를 활용하여 지역혁신거점 및 지역경제 활성화 지역으로 육성하는 사업으로, 건폐율·용적률·주차장 설치 기준 완화 등 「도시재생법」상 규제를 완화 받을 수 있다는 메리트가 있다. 이는 중랑구가 지역 봉제업체 종사자들과 자주 자리를 마련해 봉제 산업의 문제점과 해결방안에 대한 의견을 수렴하고 서울시와 지속적인 협의를 한 결과다.

아울러 중랑구는 봉우재로변과 면목천로변을 중심으로 산업·업무·문화·관광·체험에 특화된 패션봉제 비즈니스 특화거리를 조성하고, 올해 10월 봉제스마트앵커를 착공하여 봉제 생산협업 공간으로 활용할 계획이다.

또한, 현재 상봉2동주민센터 부지에 패션종합정보센터 및 창업보육센터를 조성하고 패션 디자인 및 판매 집적공간을 만들어 패션산업의 기획과 판매에서 더 나아가 정보 및 교육, 창업 지원 등 인프라를 구축할 계획이다. 지역 내 보행환경 개선사업 및 주차장 확보사업 등 낙후된 주거생활 환경을 개선해 나간다고 한다.

중랑구의 주요 산업인 패션 봉제산업이 탄력을 받아 더 큰 성공을 기원하며, 면목동 전체가 활기로 가득 차 더불어 부동산 경기가 좋아지기를 기대해 본다.



정성자
중랑명예기자



부동산의 수요와 공급



임응택
중랑명예기자

부동산의 수요와 공급은 다른 재화와 다르게 형성되는데 수요측면과 공급측면으로 나누어 살펴보자.

첫 번째, 수요측면으로는 소득, 기호, 인구, 대체재 가격, 인플레이션, 수요자의 기대(예상), 유용성의 증가에 대한 예상을 들 수 있다. 또, 수요에는 부동산을 실질적으로 살 수 있는 능력을 갖춘 유효수요와 살 수 있는 능력이 없이 단순히 소유하기만을 원하는 수요가 있고, 다른 한편으로는 투자와 투기를 하는 가수요가 있다.

이러한 점 때문에 정부는 각종 부동산 정책을 통해 시장에 개입 해 왔다. 예를 들어, 정부가 마련한 부동산 거래 공시 법령은 부동산 거래가 지하 경제에서 빠져나올 수 있도록 함으로써 부동산시장의 투명화에 크게 기여 하였다. 하지만 수요와 가수요의 엄청난 증가를 억제하기 위한 강한 LTV(주택담보대출비율)와 DTI(총부채상환비율)의 적용으로 인해 불법은 아니지만

다양한 방법으로 탈법하는 더 심각한 부작용을 낳기도 하였다.

두 번째, 공급측면으로는 가격, 공급자의 수, 생산요소의 보유량, 기업의 목표, 생산비, 신규주택과 재고주택의 량, 정부의 보조금과 장려 정책 등을 들 수 있다. 또 수요가 급격히 증가해도 준공까지 최소 2~3년이라는 시간이 걸려 부동산의 공급량이 빠르게 늘어 날 수가 없다. 이러한 특수성 때문에 정부는 선제적 대응으로 LH(한국토지주택공사)와 SH(서울주택도시공사)를 통해 수도권에 대규모로 주거지 공급을 늘려 부동산시장의 안정화와 서울의 인구를 분산시키는 효과를 보았다. 그러나 급격한 공급의 증가는 부동산 가격의 하락으로 인한 경기침체로 이어졌다.

어떤 문제를 해결하기 위한 대책을 내놓았는데 오히려 문제가 더욱 악화되는 결과를 낳는 현상을 일컫는 ‘코브라 효과’처럼 의도와는 다른 결과가 시장에 나타날 수도 있다. 이렇게 정부가 시행한 여러 부동산 정책은 결과를 놓고 보면 시장에 긍정적인 영향과 부정적인 영향을 미친 것도 있었으며 단기로는 부정효과를 장기로는 긍정적인 효과를 본 것도 있었다. 이런 부동산의 특수성을 고려하여 정부의 정책은 신중함을 요한다.

서울특별시 부동산 중개보수 요율표

거래내용	거래금액	상한요율	한도액
매매·교환	5천만원 미만	1천분의 6	250,000원
	5천만원 이상 2억원 미만	1천분의 5	800,000원
	2억원 이상 6억원 미만	1천분의 4	-
	6억원 이상 9억원 미만	1천분의 5	-
	9억원 이상	1천분의 () 이내에서 협의 ※ 개업공인중개사가 정한 상한요율 이내에서 협의하여 결정	
임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	5천만원 미만	1천분의 5	200,000원
	5천만원 이상 1억원 미만	1천분의 4	300,000원
	1억원 이상 3억원 미만	1천분의 3	-
	3억원 이상 6억원 미만	1천분의 4	-
	6억원 이상	1천분의 () 이내에서 협의 ※ 개업공인중개사가 정한 상한요율 이내에서 협의하여 결정	

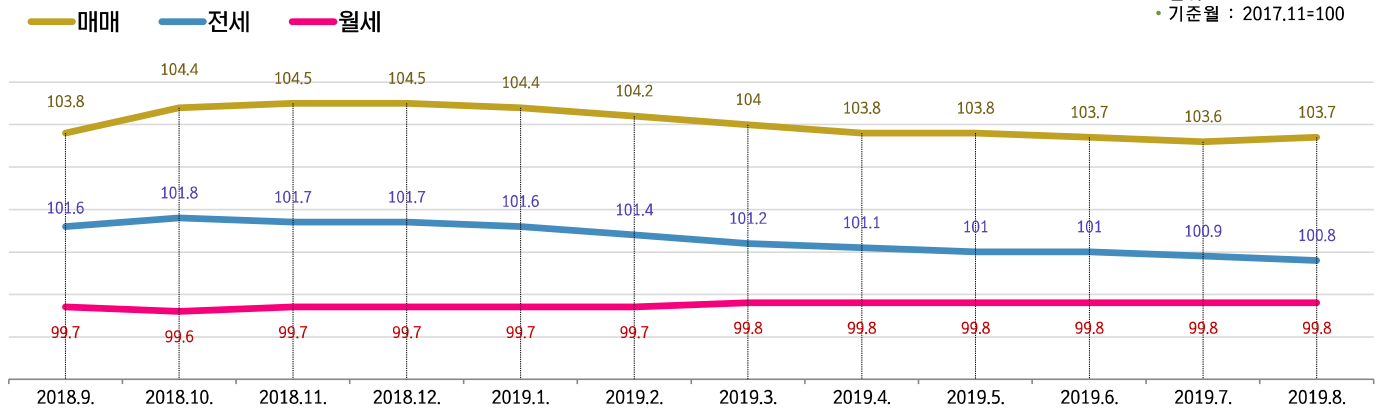
중랑구 부동산 거래(매매) 현황

• 단위 : 동(호)수

건물유형	2018년 9월	2018년 10월	2018년 11월	2018년 12월	2019년 1월	2019년 2월	2019년 3월	2019년 4월	2019년 5월	2019년 6월	2019년 7월
합계	587	694	396	323	223	198	242	282	302	293	375
아파트	366	375	153	97	74	64	74	92	123	111	189
단독	59	59	52	31	22	31	41	30	29	33	45
다가구	24	44	62	46	22	13	27	20	20	19	20
다세대	109	158	104	133	80	64	75	120	108	103	100
연립	29	58	25	16	25	26	25	20	22	27	21

중랑구 아파트 가격 지수

• 단위 : %
• 기준월 : 2017.11=100



중랑구 아파트 가격 동향

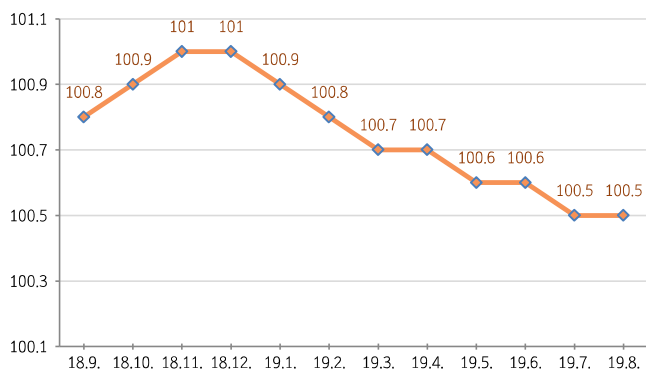
• 단위 : 천원

구분	2018년 9월	2018년 10월	2018년 11월	2018년 12월	2019년 1월	2019년 2월	2019년 3월	2019년 4월	2019년 5월	2019년 6월	2019년 7월	2019년 8월
매매 가격 (㎡ 당 3.3㎡당)	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)	6,033 (19,944)	6,029 (19,931)	6,033 (19,944)
전세 가격 (㎡ 당 3.3㎡당)	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)	4,189 (13,848)	4,186 (13,838)	4,184 (13,831)
전세가 비율	77.84%	77.53%	77.39%	77.40%	69.43%	69.37%	69.41%	69.44%	69.44%	69.43%	69.43%	69.35%

중랑구 주택(아파트, 단독, 다세대 등) 전월세 가격 지수

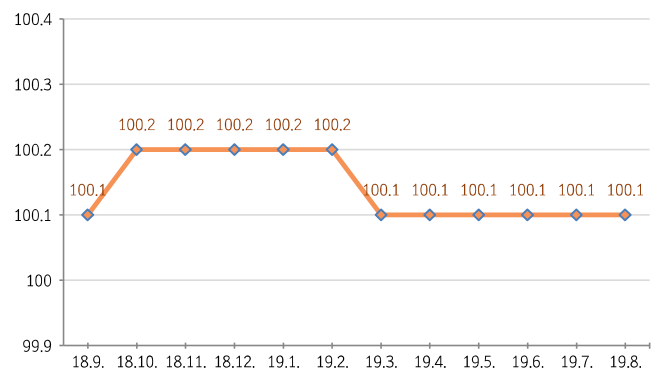
주택 전세 가격 지수

<단위 : %>



주택 월세 가격 지수

<단위 : %>





중랑구 주요 아파트
매매 & 전월세 가격 현황



아파트 매매 최고 · 최저가

- 아파트 매매 최고가
목동자이1단지 65평형 (약 11억 5,500만 원)
- 아파트 매매 최저가
망우동 대보아파트 17평형 (약 1억 6,750만 원)
- 아파트 평당 매매 최고가
목동 e편한세상화랑대 25평형 (3.3㎡ 당 약 2,500만 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 1,500만 원)
- 아파트 전세 최저가
망우동 엄광아파트 20평형 (약 9,750만 원)
- 아파트 평당 전세 최고가
용마산 하늘채 26평형 (3.3㎡ 당 약 1,702만 원)
- 아파트 평당 전세 최저가
망우동 엄광아파트 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	9월 평균가	변동 (전분기 대비)	9월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	E편한화랑대 (목동 396) 719세대	59.95	25	60,000	↑ 1,000	40,000	↑ 500	66.67%
		75.91	31	66,000	↑ 500	42,500	-	64.39%
		84.83	34	80,000	↑ 6,000	50,500	↑ 1,000	63.13%
		96.39	39	81,500	↑ 3,500	56,500	-	69.33%
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	65,000	-	52,750	-	81.15%
		111.73	43	71,000	↑ 250	52,500	-	73.94%
		157.85	61	114,500	↑ 3,250	69,500	↑ 250	60.70%
③	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	34	59,500	↑ 3,500	39,000	↑ 500	65.55%
		101.4	41	67,500	↑ 5,000	45,000	↑ 4,500	66.67%
		135	55	72,500	↑ 4,500	49,000	↑ 3,000	67.59%
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	37,500	↑ 2,000	25,000	↑ 250	66.67%
		74.25	29	44,750	↑ 3,000	31,000	↑ 1,500	69.27%
		84.96	33	52,000	↑ 3,500	33,000	↑ 500	63.46%
⑥	프레미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	58.64	25	56,000	↑ 2,500	38,000	-	67.86%
		74.09	32	68,000	↑ 4,000	45,000	↑ 1,500	66.18%
		84.83	37	73,000	↑ 4,500	50,000	↑ 2,500	68.49%
		101.97	44	78,000	↑ 4,000	55,000	↑ 4,000	70.51%
⑦	한신1차 (중화동 450) 1,544세대	58.64	25	56,000	↑ 2,500	38,000	-	67.86%
		74.09	32	68,000	↑ 4,000	45,000	↑ 1,500	66.18%
		84.83	37	73,000	↑ 4,500	50,000	↑ 2,500	68.49%
		101.97	44	78,000	↑ 4,000	55,000	↑ 4,000	70.51%
⑧	면목한신 (면목동 193-1) 1,362세대	27	11	18,000	↑ 500	12,500	-	69.44%
		35.3	14	22,000	-	15,250	-	69.32%
		44.5	18	30,000	↑ 1,250	19,500	↑ 750	65.00%
		58.46	24	37,000	↑ 2,500	23,000	↑ 1,250	62.16%
⑨	면목현대 (면목동 1502) 626세대	66.56	28	39,250	↑ 2,000	25,500	-	64.97%
		84.92	31	46,750	↑ 3,250	30,500	-	65.24%
		74.79	32	45,500	-	31,000	-	68.13%
		84.81	37	56,750	↑ 250	35,750	-	63.00%
⑩	면목마젤란21 (면목동 1531) 199세대	59.92	24	42,000	↑ 1,250	28,500	↑ 1,500	67.86%
		84.74	32	59,000	↑ 6,000	34,500	-	58.47%
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	59.96	24	41,000	↑ 500	29,000	-	70.73%
		84.94	31A	50,000	↑ 1,500	33,500	-	67.00%
		115.28	41	53,000	↑ 1,500	39,500	-	74.53%
⑫	신내대시앙 (신내동 317) 1,326세대	59.99	24	51,000	↑ 4,000	34,500	-	67.65%
		84.99	32	62,500	↑ 2,500	40,500	-	64.80%
		114.71	42	70,000	↑ 6,500	45,000	-	64.29%
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1,402세대	59.99	25	49,000	↑ 1,500	31,500	-	64.29%
		84.65	35	57,250	↑ 1,500	36,500	-	63.76%
		101.65	43	62,000	↑ 2,000	40,500	-	65.32%