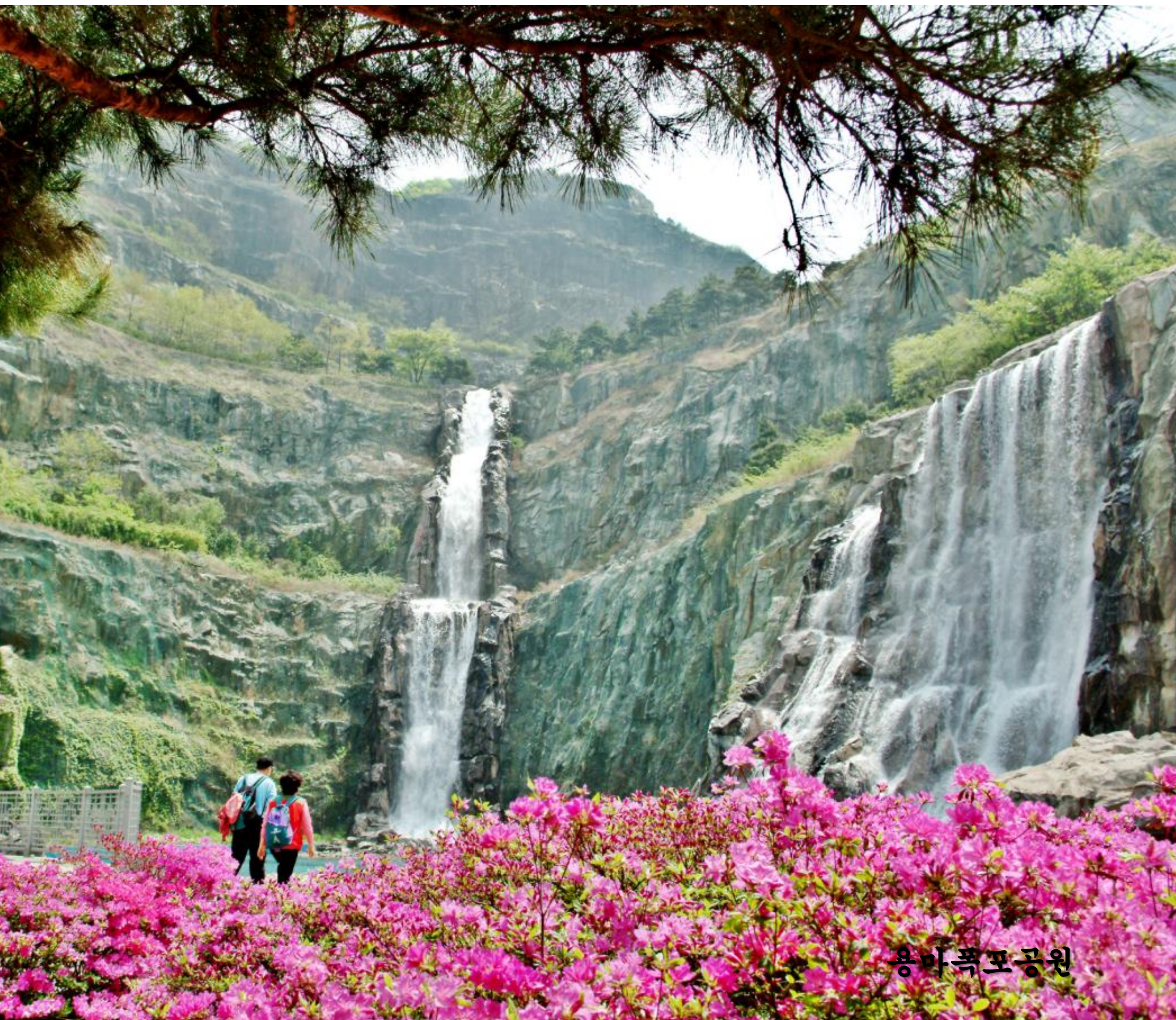




용마폭포공원

2 중랑구 지가동향
· 2018년도 표준지공시지가

3 생활법률
· 상속세 및 증여세

4~5 생활정보
· 미납국세 확인 편
· 주택종합상담실 운영 안내

6~7 우리동네 이야기

8~10 중랑명예기자칼럼

11~12 중랑부동산동향



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

QR코드 인식 애플리케이션으로
중랑구청 부동산정보과에 접속하세요.

중랑구청 부동산정보과 홈페이지
[http://dept.jungnang.go.kr/dept/main.do?
dept=11](http://dept.jungnang.go.kr/dept/main.do?dept=11)

서울부동산정보광장
<http://land.seoul.go.kr>

2018년 표준지 공시지가

■ '18년 표준지 공시지가 변동률

(단위 : %)

전국	서울시	중랑구	광진구	노원구	동대문구
6.02	6.89	5.87	5.25	5.19	4.36

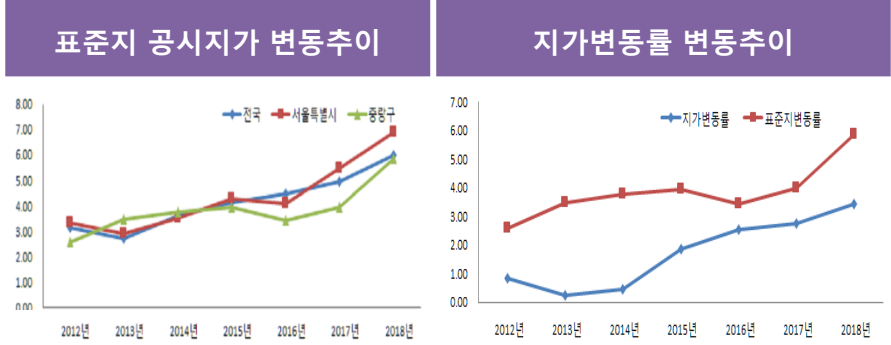
■ 중랑구 용도지역별 변동률

(단위 : %)

평균	주거지역	상업지역	자연녹지	개발제한
5.87	5.99	3.87	7.04	5.71

■ 표준지 공시지가 변동추이

(단위 : %)



■ 중랑구 용도지역별 최고 최저 지가

(단위 : 천원)

용도지역	최고지가		최저지가	
	소재지	2018지가	소재지	2018지가
주거지역	상봉동 102-63	4,650	망우동 1지구 BL 19-3	1,520
상업지역	면목동 496-4	11,400	망우동 506-5	3,610
녹지지역	망우동 81-2	1,210	신내동 산142	52
개발제한	신내동 287-9	641	면목동 산57-7	36

■ 중랑구 지역 분석

위치	용도지역 용도지대	표준적 사용현황 및 가격형성요인 분석/ 지역성숙도 및 전망/ 가격수준 및 증화 변동추이	표준지 변동률 분포(%)
면목동	주거지역 주거지대	- 중랑구의 지리적 중심지로서 생활환경 무난하고 지하철 및 대중교통 등도 편리한 편이나 인구는 크게 변동이 없는 지역으로 주거환경은 무난한 편임. - 면목역 주변 및 간선도로변은 어느 정도 성숙되어 있고 면목천길을 중심으로 사유지 등이 아파트용지로 개발되었음. - 대중교통접근이 비교한 양호한 지역, 차량출입이 비교적 용이한 기존주택지대 및 대중교통이 비교적 불편한 경사지대 내 형성된 기존주택지로, 가격 증화가 이루어져 있으며 다세대신축을 위한 거래량의 증가로 지가는 상승세를 보이고 있음.	7 ~ 13
상봉동	주거지역 주거지대	- 경춘선 상봉역, 망우로 남측에 위치하는 기존주거지대로서 망우로, 동2로 및 봉우재길과 상봉역이 인근에 소재하여 대중교통 사정이 보통인 지역임. 망우역과의 연계성의 향상으로 교통여건이 개선되었으며, 도로 등 기반 시설 확충사업이 꾸준히 진행되고 있어 주거 및 교통여건이 개선되고 있음. - 상봉역 등 대중교통접근이 비교한 양호한 지역과 차량출입이 비교적 용이한 기존주택지대를 중심으로 주택 신축이 활발하게 이루어지고 있으며 지가도 상승세를 보이고 있음.	4 ~ 13
중화동	주거지역 주거지대	노후주택 밀집지역이 대부분 중화 재정비촉진지구로 지정된 이후 중화1재정비촉진구역은 조합 설립 및 사업 시행인가를 받고 관리처분계획인가를 준비 중이며 중화2재정비촉진구역은 2014년 11월에 지구 해제됨에 따라 해제지역과 촉진지구 밖을 중심으로 활발한 다세대신축 등이 이루어져 지가는 상승세를 보이고 있음.	2 ~ 11
묵동	주거지역 주거지대	- 기존주택지대로서 약100~130㎡ 규모의 단독·다가구주택으로 이용 중이며, 동1로 동측 화랑마을은 130~160㎡규모의 표준적 사용을 보이고 있음. - 중랑구에서 비교적 주거환경이 양호한 주거지대로서 대중교통 이용 상황이 양호한 역세권 위주로 다세대 신축이 활발히 이루어지고 있음. - 역세권 주변으로 다가구주택 및 다세대주택 신축을 위한 거래량의 증가로 지가는 상승세를 보이고 있음.	5 ~ 13
망우동	주거지역 주거지대	간선도로인 망우로와 용마산길 주변으로 광범위하게 형성되어 있는 기존주택지대이며, 망우로에 각종 노선 버스가 활발하게 운행하고 경춘선 망우역, 상봉역 등과의 접근성이 무난하여 다가구 또는 다세대주택 신축 사업이 지속적으로 이루어지고 있는 지역으로 지가는 상승세를 보이고 있음.	5 ~ 11
신내동	주거지역 주거지대	- 중랑구청 인근의 대규모 아파트 및 주택 혼재지역과 망우로 북측의 기존주택지로, 남양주시와 경계를 이루는 새우개마을 내 주거지대가 형성되어 있으며 다른 동보다 비교적 가격의 변동폭이 작은 지역으로 안정적인 가격동향을 보이고 있음. - 새우개마을은 인근 신내3국민임대주택단지조성사업의 완공과 새우개마을 도로개설공사의 준공 이후 신축 수요 등으로 지가가 상승세를 보이고 있음.	4 ~ 10

알아두면 쓸모 있는 정보들!

2018년도 상속세 및 증여세

상속세 란

사망으로 그 재산이 가족이나 친족 등에게 무상으로 이전되는 경우에 당해 상속재산에 대하여 부과하는 세금을 말합니다. 상속세 납세의무가 있는 상속인 등은 신고서를 작성하여 신고기한까지 상속세를 신고·납부하여야 합니다.

상속세 신고·납부 기간

상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내

증여세 란

타인으로부터 재산을 무상으로 받은 경우에 당해 증여재산에 대하여 부과되는 세금을 말합니다. 증여를 받은 사람, 즉 수증자는 증여세 납세의무가 있으므로 주소지 관할세무서에 증여세를 신고·납부하여야 합니다.

증여세 신고·납부 기간

재산을 증여 받은 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내

상속세 순위

제1순위	직계비속과 배우자	
제2순위	직계존속과 배우자	제1순위가 없는 경우
제3순위	형제자매	제1,2순위가 없는 경우
제4순위	4촌 이내의 방계혈족	제1,2,3순위가 없는 경우

상속세 및 증여세 세율

과세표준	세율	누진공제
1억이하	10%	0원
1억초과 ~ 5억이하	20%	1천만원
5억초과 ~ 10억이하	30%	6천만원
10억초과 ~ 30억이하	40%	1억6천만원
30억초과	50%	4억6천만원

증여세 배제 기준 양도액

변 경 전				
구 분	취득재산		채무상환	총액한도
	주택	기타재산		
1. 세대주인 경우 가. 30세 이상인자 나. 40세 이상인자	2억원 4억원	5천만원 1억원	5천만원	2억5천만원 5억원
2. 세대주가 아닌 경우 가. 30세 이상인자 나. 40세 이상인자	1억원 2억원	5천만원 1억원	5천만원	1억5천만원 1억원
3. 30세 미만인 자	5천만원	5천만원	5천만원	1억원

변 경 후				
구 분	취득재산		채무상환	총액한도
	주택	기타재산		
1. 세대주인 경우 가. 30세 이상인자 나. 40세 이상인자	1억5천만원 3억원	5천만원 1억원	5천만원	2억원 4억원
2. 세대주가 아닌 경우 가. 30세 이상인자 나. 40세 이상인자	7천만원 1억5천만원	5천만원 1억원	5천만원	1억2천만원 2억5천만원
3. 30세 미만인 자	5천만원	5천만원	5천만원	1억원

문의 국세청 상담센터 126

제2기 중랑부동산CEO과정 워크숍 개최

- 일시 : 2018. 3. 9. ~ 3. 10.
- 장소 : 더메이호텔(경기도 별내)
- 목적 : 중랑발전방향 주제발표와 토론을 통해 지식 나눔의 장을 만들고 구민의 평생교육 활성화
- 특강 : 김재수(미술과 디자인 오딧세이), 황종석(지가와 지방자치단체 정책)
- 중랑구 발전방향 연구과제 주제발표

1팀 : 알쏭달쏭 가족생활법률 Q&A

2팀 : 스트레스와 친구되기

3팀 : 부동산거래에도움이되는 기본적인 건축상식

4팀 : 시골을 만들어 주고 싶다



(부동산정보과 부동산행정팀 ☎02-2094-1473)

미납국세 확인 편

미납국세가 뭐길래?

매사에 꼼꼼함이 지나쳐
소심하기까지 한 가장 한소심 씨

아내와 함께 계약할 집 구경을 하고 있다.

자기야! 나 이 집
정말 마음에 들어!

더 다닐 필요도 없겠어.

맞습니다! 이 가격에
이 정도면
딱 좋죠!

그러나 한소심 씨,
선택 결정을 내릴 수
없어 고민이다

전망도 좋고!

이 집으로 하자.
자기야!

등기부등본도
확인해봐야 하고...

그럼요!
확인해보셔야죠!
당연하죠.

그런데 확인해보나 마나

근저당이 약~간 있긴 한데,

현 시세로 매매가의
99%도 안 되죠.

요즘은 근저당이 전혀
없는 집까지 유통중

그날 밤

자기야, 빨리 등기부

인터넷으로도

현 시세 매매가의
70%가근저당 설정되어
있으니마!
매매가 ***,000,000원
× 70% = ... 하면

※,000,000원을 배도
우리 전세보증금의
1.5배가 남으니깐...

아파트 시세가 지금보다
조금 떨어진다고 해도
@비룡@

11개월 후 어느 날

△△무역의
유상무 상무입니다.
이전에...

네! 네!

XX무역 김이사
이사님이 전화해달라고요!

한대리
기획서 초안요?

우리 전세보증금을 떼일 거 같다고?

데일 거 같다고?

그게 대체 무슨 소리야!!

분명 매매가의 20%
밖에는 저당권 설정된 게
없었던 말이야

확정일자까지 받아서
우선변제권도 있는데 이게
무슨 소리야

2-11-2

7-11 7-11

2/14/2017

미납국세가 도다

admission



주락을 임치할 때는 저당권 등 담보물권 설정 여부와 그 금액뿐 아니라 납부하지 않은 국세가 있는지 임대인에게 꼭 확인 요청하세요!

내가 그때 집주인에게
난세종명원 환이 요청만 했어도

서울시 도시공원 음주청정지역 지정



시행일 : 2018년 1월 1일부터, 시 직영 도시공원 22개소 전 지역

새롭게
시작해요

- 사업취지 : 건전한 음주문화 조성 및 음주 폐해로부터 안전한 사회 환경을 구축하기 위함
- 사업내용 : 시 직영 22개소 도시공원을 음주청정지역으로 지정하여, 음주로 인한 심한 소음 및 악취 등의 행위로 다른 사람에게 혐오감을 주는 행위자에게 10만 원 이하의 과태료를 부과

자세히
알아보아요

- 서울시 음주청정지역은 어떻게 운영되나요?
 - 2018년 1월 1일부터 운영
 - 2018년 1월 1일부터 3월 31일까지는 시민계도 기간 후 4월 1일부터는 위반자에 대해 10만 원 이하의 과태료 부과
- 기대효과는 무엇인가요?
 - 도시공원은 서울시민의 당연히 누려야 할 쾌적하고 안전한 생활 쉼터로 음주청정지역 추가 지정을 통해 시민의 건강과 안전을 보장



생활정보 꿀팁 - '주택종합상담실운영' 안내

전월세보증금지원센터 02) 2133-1200~1208

- 전월세보증금 대출지원
- 일반 주택임대차 상담
- 주택임대차 분쟁 조정

공동주택상담실

- 공동주택상담 02)2133-1218~9
- 층간소음상담 02)2133-7298
- 중랑구 층간소음상담 02)2094-2125

주택개량상담실 02) 2133-1216~7

위 치 : 서울 중구 덕수궁길 15 (서소문별관 1동 1층)



12월 ~ 2월 공인중개사사무소 신규 개설업소

◎ 면목동

- 다운 공인중개사사무소 (대표: 허지회)
- 프라임 공인중개사사무소 (대표: 주연상)
- 미래 공인중개사사무소 (대표: 임범진)
- 성심부동산 공인중개사사무소 (대표: 조행자)
- 길 공인중개사사무소 (대표: 홍준호)
- 늘푸른 공인중개사사무소 (대표: 최은영)
- 신행운 공인중개사사무소 (대표: 장신약)
- 나무 공인중개사사무소 (대표: 이선희)

◎ 상봉동

- 다모아 공인중개사사무소 (대표: 정재원)
- 흙사랑 공인중개사사무소 (대표: 박민환)
- 한빛부동산 공인중개사사무소 (대표: 안소연)
- NEW햇살 공인중개사사무소 (대표: 김순화)
- 엔터 공인중개사사무소 (대표: 최학재)
- 롯데부동산 공인중개사사무소 (대표: 이수아)
- 한일엠코 공인중개사사무소 (대표: 김상엽)

◎ 중화동

- 성현공인중개사사무소 (대표: 이동호)
- 래미안 공인중개사사무소 (대표: 임지형)
- 가을 공인중개사사무소 (대표: 김연수)
- 미소 공인중개사사무소 (대표: 박영임)
- 박사 공인중개사사무소 (대표: 서종욱)

◎ 목동

- 골드 공인중개사사무소 (대표: 김경숙)
- 까치부동산 공인중개사사무소 (대표: 이명옥)
- 팔복 공인중개사사무소 (대표: 정현철)
- 청우 공인중개사사무소 (대표: 전승규)

◎ 망우동

- 한국 공인중개사사무소 (대표: 조미옥)
- 벼락부자Ⅱ 공인중개사사무소 (대표: 이순희)
- 사거리공인중개사사무소 (대표: 안희주)
- 부자 공인중개사사무소 (대표: 김복심)
- 포스코리젠시 공인중개사사무소 (대표: 백지현)

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

중랑구 지명 유래



중화동(中和洞)

구의 서쪽에 위치한 동으로
동 이름은 이 지역에 있는
자연촌의 중리와 하리에서
한 글자씩을 합하여 만든 것이다.
중리는 마을이 상리와 하리
중간에 위치한다고 해서,
또 하리는 마을이 아래쪽에
위치한다고 해서 붙여진 이
름이다. 이후 중리와 하리가

서울특별시에서 편입됨에 따라 중화동으로 바뀌었다.

당시 지역주민들이 아래(下)를 나타내는 글자 대신 화합(和)을 뜻하
는 글자를 요구하였기 때문이다.

중화동은 일제강점기에 경기도 양주군 망우리면에 속하였다.

1941 경기도 양주군 구리면 중하리

1963 서울특별시에 편입되어 동대문구 중화동

1988 중랑구 신설로 중랑구 중화동이 됨

중랑구 주민등록 인구 현황

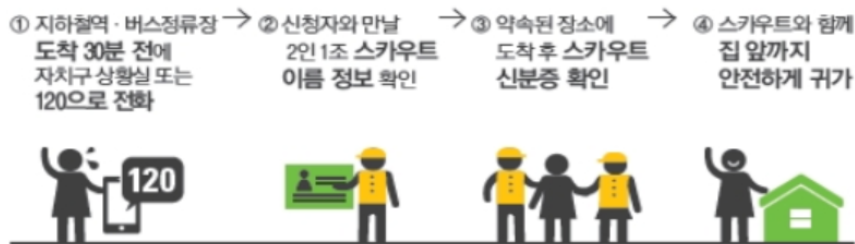
동명	인구수	남자	여자	세대수	세대수 증 감 (전월대비)
면목 본동	36,029	17,984	18,045	17,401	67
면목 2동	26,616	13,368	13,248	12,229	- 26
면목3.8동	27,149	13,631	13,518	12,562	- 16
면목 4동	20,790	10,332	10,458	9,482	20
면목 5동	10,372	5,305	5,067	4,711	6
면목 7동	22,316	11,124	11,192	10,098	- 11
상봉 1동	25,737	12,579	13,158	10,078	11
상봉 2동	18,374	9,085	9,289	9,726	31
중화 1동	20,988	10,395	10,593	8,800	- 5
중화 2동	28,024	14,519	13,505	14,165	17
목 1동	36,130	17,703	18,427	14,311	56
목 2동	20,270	10,060	10,210	9,138	25
망우 본동	31,946	16,130	15,816	14,696	3
망우 3동	18,435	9,268	9,167	8,496	12
신내 1동	41,184	20,219	20,965	14,467	-
신내 2동	22,777	11,037	11,740	9,005	- 9
총 계	407,137	202,739	204,398	179,365	181

(기준: 2018년 2월)

✓ 이것만은 알아두세요!

밤길 귀가 무섭다면 여성안심귀가스카우트와 함께하세요!

- * 신청방법 : 지하철역·버스정류장 도착 30분전
중랑구청 상황실(☎2094-1148), ☎120다산콜
또는 '안심이' 앱으로 신청
- * 운영시간 : 월(밤10시~12시), 화~금(밤10시~새벽1시)
※토, 일, 공휴일 제외
- * 운영지역 : 관내 11개 모든 지하철역
(용마산역, 사가정역, 면목역, 상봉역, 망우역, 중화역,
중랑역, 먹골역, 양원역, 봉화산역, 신내역)



제14회 사이버 중랑신춘문예 공모

공모기간	3.1.(목) ~ 5. 31.(목)
공모주제	중랑구(자연환경문화생활상 등 자유)를 소재로 한 작품
공모분야	4개 분야(시, 수필, 아동문학, 단편소설)
대 상	문학지 등 미등단자(지역·나이제한 없음)
응모방법	구청 홈페이지에서 응모
시상내역	- 최우수상 : 부문 통합 1명, 상장 및 상금 70만원 - 우수상 : 각 부문별 1명, 상장 및 상금 30만원 - 장려상 : 각 부문별 2명, 상장 및 상금 20만원
문 의	문화체육과(02-2094-1835)



볼 만 한 전시회

- 전 시 명 : 캔버스 위의 언어展
- 전시기간 : 2018. 3. 14.(수) ~ 4. 27.(금) 10:00 ~ 19:00
※ 주말 10:00 ~ 18:00, 매주 월요일은 휴관
- 전시장소 : 중랑아트센터 제1.2.3 전시실
- 전시작가 : 김구림, 김정환, 임옥상, 신학철, 장 콕토,
자크 프레베르, 몽크, 고갱 등
- 전시작품 : 음양 시리즈(김구림), 황색예수(김정환),
영화 '무서운 아이들'(장 콕토) 등
- 관 램 료 : 무료

LANGUAGE SUR LE TOILE

2018.03.14 - 04.27

캔버스 위의
언어
sur le toile

전·월세 계약시

꼭!~
확인하세요



☑ 실제 소유자 여부 직접 확인

- 등기권리증, 신분증, 공과금영수증 등으로 실제 소유 여부
등을 직접 확인

☑ 소유자 명의 통장으로 입금

- 계약금, 전세보증금 등은 반드시 등기부상 소유자명의
통장으로 입금해야 안전
(건물관리인, 개업공인중개사 등에게 거래금액 입금은
절대 금물)

☑ 중개업소의 등록여부·개업공인중개사 신분을 확인

- 중개업소에 게시되어 있는 자격증(사진)과 개업공인중개사가 일치하
는지 확인(중개보조원은 계약서 작성 등 중개행위를 할 수 없습니다.)
※서울 부동산 정보광장(<http://land.seoul.go.kr>)에서 중개업소 조회

☑ 동주민센터 전입신고 시 임대차계약서에 확정일자를 날인받아 우선변제권 취득

행복한 중랑의 길 “친화적인 도시활성화”



유 상 중
중랑명예기자



정책은 빠르게 변화하고 있는 현대 사회에서는 실패 할 수밖에 없다고 볼 수 있다.

2000년 이후 부동산 시장은 급등세를 보이며 서울 아파트를 중심으로 부동산 투기가 이루어 졌다. 이러한 현상은 권력의 중앙 집권으로 모든 부동산 개발 정책이 중앙 정부의 계획아래 진행 된 산물이라 볼 수 있다. 지방의 고유문화와 특성을 고려하지 않은 개발 정책은 빠르게 변화하고 있는 현대 사회에서는 실패 할 수밖에 없다고 볼 수 있다.

중앙 정부에서도 부동산 가격 상승 및 부동산 투자를 막으려 행정수도 이전 사업 및 뉴타운 정책, 공기업의 지방으로의 이전 등 많은 지역균등화 정책을 실시하였으나 2007년까지 주택가격 급등을 막지 못하였다. 2008년 금융위기로 부동산가격이 급 하락하자 규제완화정책으로 2009년에는 부동산 시장이 회복세를 보이자 규제 정책으로 그때그때 땀질하는 임시 대응책으로 부동산 문제를 해결 하려고 하였다. 이러한 현상은 중앙정부의 정책으로는 복잡한 현대사회에서 능동적이고

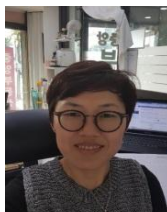
빠른 대처를 할 수 없다는 것이다.

이제 지방분권화로 지방의 부동산 정책을 지방 정부가 능동적이고 주도적으로 해결해 나아가야 할 시점이다.

중랑구는 중랑천과 용마산, 봉화산 등 주거지역으로 자연적인 좋은 환경을 가지고 있다.

자연환경을 이용하여 단독주택단지, 아파트단지, 빌라단지를 구분하여 조화 있게 개발 한다면 타 자치구보다 살기 좋은 도시로 만들 수 있다. 도심지는 면목동에 추진하는 복합행정타운 건설 추진과 같이 공유지에 싸게 아파트를 지어 젊은 층 및 신혼부부를 유입시켜 도시를 활성화 하고 양원지역 개발 중화 뉴타운 및 면목동 아파트 재개발을 자연 환경과 조화 있게 조성하여 자연 친화적인 도시로 만들어 나아가야 한다. 또한 구리, 노원 및 다산신도시 등 인근 도시와의 협력을 통해 지하철 및 기반시설들을 확충하여 편리한 도시로 만들어 나갈 계획을 실현 하여야 한다.

신내동 아파트 수요자 흐름은?



송 선 화
중랑명예기자



정부가 연일 각종 부동산 규제를 대동해서 부동산가격을 잡으려고 하고 있습니다. 중랑구는 다른 지역의 가격상승을 구경만하고 겨우 기지개를 펴려고 하다 주춤하고 있는 상황으로 보입니다.

8.2대책 등으로 발표된 다주택자 양도세 중과와는

무관치 않으나 최근 발표된 안전진단 강화와 올해부터 부활한 초과이익환수제까지 더해져 서울 강남을 비롯한 인기지역 재건축사업 추진 단지의 반발이 심해진 가운데 현실적으로 가격 하락세가 두드러졌습니다.

이런 주변상황의 변화에 중랑구 신내동 상봉동일대 아파트거래 동향을 살펴보려 합니다. 2017년 연말부터 2018년2월까지의 신내동 주변 아파트 거래동향을 살펴볼 것입니다.

작년 말부터 소형평수 위주로 꾸준한 상승세를 보이고 거래도 활발한 편이었습니다. 신내동 시영단지들에 속한 14평 17평등의 소형 평형들은 전세가 상승률과 가족분화에 따른 선호도 상승에 감안한 희소성 때문에 작년 일찌감치 평당1300만원을 넘어서며 매물을 찾기 어려웠습니다. 뒤를 이어 주변 1000만원을 밑돌던 20평형대가격이 상승세를 타며 단지별 차등적으로 1200만원을 넘어섰습니다.

그에 비해 전세가의 고공행진은 잠시 멈춘 상태로 약간 하향 안정세를 보이고 있습니다. 20년을 넘어서 신내동 주변 30평형대도 단지별로 1200만원~1300만원 선으로 평형별 겨우 1000만원을 넘나들던 1~2년 전에 비하여 꾸준한 상승세를 보이고 있습니다.

반면에 학군과 교통 편의로 인기가 꾸준한 봉화산역 인근 대형평수는 꾸준한 상승과 거래를 이어왔으나 중랑구청 사거리 주변의 40평형대는 수요가 떠받쳐 지지 못해 가격부진을 이어온 것이 사실입니다.

하지만 최근 몇 개월간 하위 평수의 가격 상승으로 상대적으로 저렴해진 대형 평수의 인기가 반짝하는 상황입니다.

저렴하던 40평형대 급매물들이 급 소진 돼 버리고 이미 앞서 가격상승이 이루어져 거의 40평형대와 가격이 맞닿아 버린 30평형대에서 그동안 필요하지만 가격차등의 억제 수요에 의한 움직임으로 빠른 소진으로 입주 가능한 대형평수 매물이 귀해지고 가격도 상승하여 소형평수 가격상승이전의 가격차이로 벌어지고 있는 상황입니다.

내 집의 규모를 늘리거나 구역 내에서 새로운 환경으로 이전계획이 있으신 소비자라면 아직 가격의 상승여력에 눌러 있는 전세를 깬 매물 등으로 매수 계획을 세워 이전시기를 조절해 본다면 나름 가격적인 면에서 혜택을 볼 수 있을 거라 생각이 듭니다.

현 가격상승은 현재 실거주자 위주로 이루어진 것이 많고 2018년4월1일자 시행의 다주택자 양도세 중과를 피해 나온 전세만기 매물들이 많은 상황입니다. 강력해진 세제개편을 피하고자 하는 매도매물과 자금여력이 부족한 매도매물 현지 시세에 둔감한 원거리 매도인 등에 의한 다소 저렴한 1년 이상 남은 전세깬 매물을 타깃으로 한다면 가격의 상승으로 부담스러웠던 가격을 조금이나마 덜 수 있는 지혜로 보입니다.

대형평수의 시장원리



임응택
중랑명예기자



인간이 살아가는데 3대 필수품 중 음식의 포장과 아파트(주택)의 평수가 작아지고 있다. 단순하고 가벼운 삶을 추구하는 ‘미니멀 라이프’가 부동산 시장에서도 예외는 아니다. 2008년 리먼 사태 이후 중·대형 평수 선호도는 사라지고, 소형 면적의

주거지는 1인~2인 가구 증가 등의 이유로 주목받고 높은 수익률과 투자 진입장벽이 낮아 대세가 됐다. 신혼부부, 은퇴자 등이 가세하여 수요는 더욱 늘었다.

그런데 신규아파트의 경우 소형평수가 부족하다. 상봉동 지역을 살펴보면 우정, 한일, 태영데시앙까지는 20평대가 있으나 건영캐스빌에는 20평대가 없다. 그 이유는 건설사가 큰 평수의 수익률이 높아 소형의 공급을 줄였고 10여 년 동안 “소형주택 의무비율” 완화의 영향이 있어서다. 물론 지금은 부활시켜서 다시 공급이 늘고 있다.

다만 지난 10여 년간 계속되왔던 소형평수 주택시장으로 건설사는 소형주택의 공급을 늘림으로 대형평수의 공급이 줄어든 희소성과 8.2대책으로 인한 다주택자 양도세 강화 등은 중·대형평수의 호재가 될 수도 있다.

일반적으로 그래도 소형이 대세다 하겠지만 요즘 “부분 임대형 아파트”라는 진화된 아파트가 등장하였다. 1채를 2채로 나눠 각각 욕실·주방공간을 마련하여 독립적인 생활이 가능하도록 하였으며 나아가 3가구(집주인+세입자2가구)가 살 수 있는 “더블임대형 아파트”까지 등장하였다.

꼭 대형평수가 아니라도 이런 부분 임대형(또는 게스트하우스)이 대세로 자리 잡지 않을까 예상해보며, 우리지역에 “가로주택 정비사업”으로 추진 중인 중화1동 대명, 삼보연립의 경우 일부 평형에 부분임대 가능한 평형을 공급하니 관심을 가져볼 만하다.

알송달송 양도소득세... 절세효과



이상현
중랑명예기자



2018년4월 개정 시행되는 양도소득세 오늘은 8.2부동산 대책 중 2018년 4월 1일부터 시행되는 양도소득세 강화 부분을 살펴보도록 하겠습니다.

먼저 조정대상지역 내에서 1세대 1주택 비과세 대상자의 요건이 조정되었습니다.

기존의 1세대 1주택자의 비과세 요건은 2년 이상 보유만 하면 비과세대상이었지만 4월1일 개정시행부터는 2년 이상 보유와 2년 이상 거주를 겸하여야 비과세대상이 될 수 있습니다.

물론 수용을 당하거나 협의매수 등 거주요건을 배제하는 적용특례주택도 있습니다.

두 번째 소득세 구간이 늘어나면서 소득세 최고세율이 조정되었습니다. 개정 전까지는 1년 미만 보유주택을 양도할 때 40%의 세율을 적용하였으나, 개정 이후부터는 40%의 세율과 누진세율을 적용한 세율 중 큰 세율을 적용합니다. 또한 과세표준 5억을 초과분에 대하여 40%세율을 부과하였지만 개정시행부터는 3억~5억 미만이 40%세율과 5억 초과분에 대해서는 42% 세율을 부과하게 됩니다.

세 번째로 다주택에 대한 조정대상지역 내에서 양도소득세 중과입니다. 조정대상지역내(서울 전지역, 경기 7개지역, 부산 7개구, 세종시) 주택양도시 양도소득세를 중과한다는 이야기다.

1세대 2주택 보유자에 대해서는 기본세율에 10%를 가산하고 1세대 3주택이상 보유자에 대해서는 기본세율에 20%를 가산하여 세금을 부과합니다.

또한 중과대상의 다주택자는 중과대상주택을 양도할 때 장기보유 특별공제가 배제됩니다. 이 또한 적용배제 특례규정이 존재합니다. 1세대 3주택이상 보유자도 지방(수도권·광역시·세종시 외 지역)의 경우 3억 원 이하 주택은 양도세 중과 대상에서 제외하는 예외 규정을 추가했으며, 취학이나 질병·요양, 근무상 형편 등으로 지방에 취득가액 3억이 하로 취득한 후 1년 거주하고 3년 이내 양도하는 2주택 보유자도 양도세 중과를 면제받습니다.

조정대상지역 내에서 분양권 양도 시에도 양도소득세가 중과됩니다. 보유기간에 관계없이 분양권 전매는 50%의 양도소득세가 적용됩니다.

다른 분양권이 없고, 무주택자이거나 30세 이상인 자(30세 미만 이어도 배우자가 있는 경우포함)가 분양권을 양도할 때도 양도세가 중과되지 않는다는 적용배제 특례규정이 존재합니다.

오늘은 2018년 4월 1일 개정시행 될 양도소득세의 주요변경 핵심 내용만 간추려 보았습니다.

중랑구에 살면서 주택을 양도하실 경우가 이외 다른 규정들도 꼼꼼히 잘 살펴서 매매가를 산정하여 탈세가 아닌 절세의 효과를 거둘 수 있도록 하시길 바랍니다.

「상가임대차보호법 시행령 개정」 알고 계시나요?



우순자
중랑명예기자



개정된 상가임대차보호법 일부가 국무회의 심의를 통과하여 2018. 1. 26일부터 시행되고 있다.

주요내용으로는 환산보증금액수를 대폭 인상하여 상가임대차보호의 사각지대를 축소할 것을 들 수 있다. 서울지역은 현행 4억에서 6억1000만원으로 2억 원 이상 인상되었다, 광역시에 속한 부산은 과밀억제권역으로 2억4000만원에서 5억으로, 세종과 경기 파주 화성은 광역시 등으로 각 각 1억800만원에서 3억 9000만원으로 상향 조정되었다.

환산보증금 범위에 포함되어 상가임대차보호법을 적용 받게 되는 임차인은 임대료인상을 상한 제한, 우선 변제권, 월세 전환 시 산정률 제한 등의 규정을 적용 받게 된다. 또한 환산보증금을 초과하는 상가 임차인에게도 계약갱신청구권, 대항력, 권리금 보호규정은 적용되게 하였다. 또 상가임대료 인상을 상한을 현행 9%에서 5%로 하향 조정하여 안정적인 임차환경이 가능하도록 하였다. 이는 물가상승률과 시장금리등 지표와 임대차시장동향, 전반적 경기상황 등을 종합적으로 반영한 결과이다.

또 개정안 시행 후 임대인의 임대료기습인상을 사전에 차단하기 위해 존속 중인 임대차에도 개정규정이 적용되도록 부칙을 두었다.

앞으로는 임대료 폭등으로 골목상권을 일구어 낸 소상공인들이 쫓겨나는 소위 젠트리피케이션 현상이 완화되고 마음 놓고 장사 할 수 있는

임차 환경이 조성되는데 이 개정안이 크게 기여할 것으로 보인다.

이번 상가임대차보호법 개정안은 임대인이 일방적으로 우월적 지위에 있는 경우가 많은 상가건물 임대 시장에서 임대인들에게 적절한 규제를 가해 임차인을 보호하고 사회전체적인 이익을 구현하려는 별도의 법률의 필요로 인해 제정된 상가임대차보호법의 취지에 부합하는 개정안으로 평가 받고 있다.

그러나 한편으로는 신도시 등에 한꺼번에 입점 물량이 쏟아져 나와 우선 낮은 금액으로 임차인을 구한 상가 임대인들이 어느 정도 상권이 활성화되는 입점 2,3년 후 재계약시점에 임대료상한선인 5%에 묶여 투자 수익률을 맞추지 못하고 낭패감에 빠지는 등의 부작용도 우려된다. 일괄시행보다는 신도시 또는 상가의 기대수익률이 작은 곳에 한해 예외적 조항을 뒤야 한다는 임대인들의 목소리도 참작해야 하지 않을까 하는 의견도 만만치 않다.

면목 패션(봉제) 특정 개발진흥지구 핵심정리



정성자
중랑명예기자



패션(봉제)산업의 경쟁력 강화와 발전을 위해 상봉동과 면목동 일부 지역을 패션(봉제)특정개발진흥지구로 지정하고 2017년 6월 서울시로부터 진흥계획을 최종 승인 받았다.

특정개발진흥지구란 산업환경개선을 통한 경쟁력 강화를 위해 특정한 목적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구를 말하며 위치는 중랑구 봉우재로20가길 58(면목동 136번지) 일대이며 면적은 292,000㎡, 권장업종은 76종(의복, 의복액세서리 및 섬유제품 제조업 등)이다.

보통 주민들은 지구 지정에 따라 집값 상승과 차익 기대감으로 인해 매물을 거둬들이거나 평당 단가를 높여 내놓기도 하는데 특정개발진흥지구지정을 지역

재개발 사업과 혼동하거나 오해를 하는 경우가 있어서 주변 부동산은 어려움이 있다.

진흥지구 지정으로 인한 기존 건축물 및 신규 증개축에 대한 제한사항은 없으며, 지구 내 건물주·사업주·종사자, 일반주민들에게 혜택을 드리는 사업이라고 설명한다. 진흥지구 지정으로 인한 혜택은 진흥지구 내 건물 신축이나 증축 시 권장업종 유치비율에 따라 최대 120%의 용적률, 저리의 중소기업 육성자금 융자 혜택, 양질의 일자리 창출, 봉제업의 메카로 도시브랜드 가치상승을 기대하고 있다.

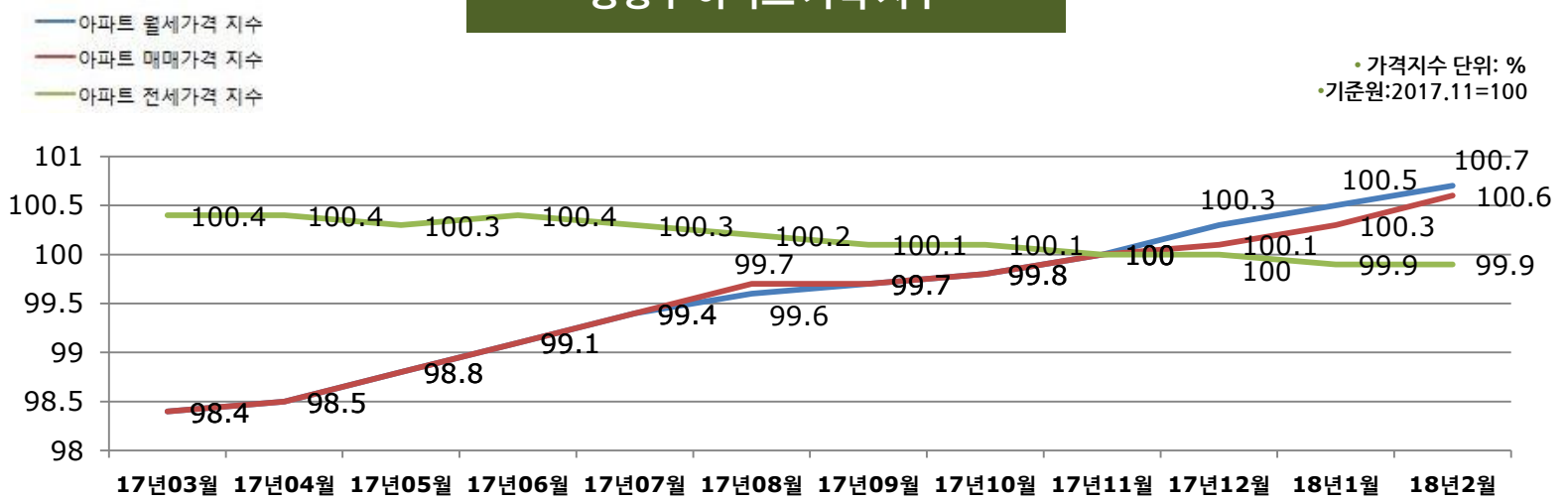
관련 문의는 중랑구청 기업지원과(02-2094-1273)로 할 수 있다.

중랑구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 동.호수>

건물유형	2017년 1월	2017년 2월	2017년 3월	2017년 4월	2017년 5월	2017년 6월	2017년 7월	2017년 8월	2017년 9월	2017년 10월	2017년 11월	2017년 12월	2018년 1월	2018년 2월
합계	549	624	785	862	979	1,106	1,265	1,107	1,061	613	877	1,119	1,595	933
단독주택	66	60	86	86	128	117	101	87	93	58	63	59	63	64
다가구주택	47	32	39	39	40	48	51	66	43	34	27	39	17	26
다세대주택	188	242	297	371	286	318	315	353	355	244	197	225	157	214
연립주택	20	17	28	28	41	42	38	22	33	14	22	18	15	27
아파트	162	210	272	257	411	512	641	487	438	183	520	727	1,272	520
상업업무용	56	58	50	77	67	65	75	87	95	76	45	47	62	40
공업용	1	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-
기타건물	9	5	13	4	6	4	42	5	4	4	3	4	9	42

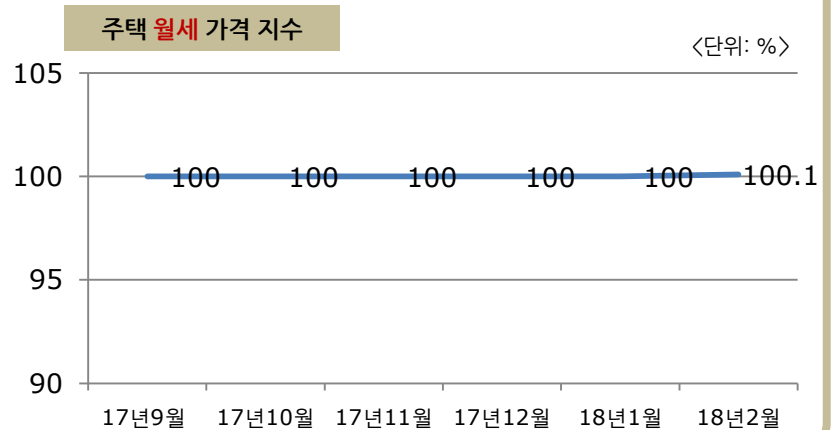
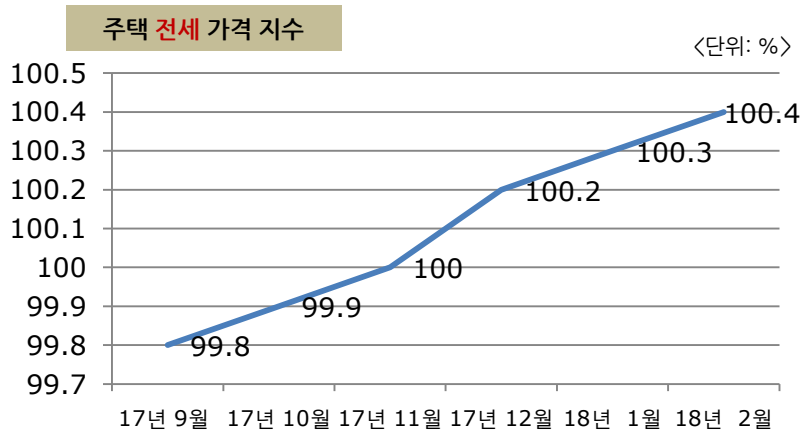
중랑구 아파트 가격 지수



중랑구 아파트 가격 동향

구분		2017년 3월	2017년 4월	2017년 5월	2017년 6월	2017년 7월	2017년 8월	2017년 9월	2017년 10월	2017년 11월	2017년 12월	2018년 1월	2018년 2월
아파트 평균 매매가격	천 원/ ㎡ 당	4,265	4,271	4,284	4,299	4,312	4,324	4,326	4,331	4,339	5,113	5,123	5,137
	천 원/ 평당	14,099	14,119	14,162	14,212	14,255	14,294	14,301	14,317	14,344	16,902	16,936	16,982
아파트 평균 전세가격	천 원/ ㎡ 당	3,228	3,233	3,243	3,254	3,263	3,269	3,275	3,277	3,284	4,070	4,075	4,083
	천 원/ 평당	10,671	10,688	10,721	10,757	10,787	10,807	10,826	10,833	10,856	13,455	13,471	13,498
아파트 평균 전세가 비율		75.69%	75.70%	75.70%	75.69%	75.67%	75.60%	75.71%	75.66%	75.69%	79.60%	79.54%	79.48%

중랑구 주택(아파트, 단독, 다세대 등) 전월세 가격 지수



중랑구 주요 아파트
매매 & 전월세 가격 현황

아파트 매매 최저·최고가

- 아파트 매매 최저가
목동1차신도아파트 13평형 (약 1억 5,000만 원)
- 아파트 매매 최고가
목동자이1단지 65평형 (약 11억 1,250만 원)
- 아파트 평당 매매 최저가
면목8동 진로아파트 32평형 (평당 약 765만 원)
- 아파트 평당 매매 최고가
상봉동 프리미어스 엠코 25평형 (평당 약 1,880만 원)
목동 용마산 하늘채 25평형 (평당 약 1,880만 원)

아파트 전세 최저·최고가

- 아파트 전세 최저가
망우동 염광아파트 20평형 (약 9,500만 원)
- 아파트 전세 최고가
목동자이1단지 65평형 (약 6억 7,000만 원)
- 아파트 평당 전세 최저가
망우동 염광아파트 32평형 (평당 약 414만 원)
- 아파트 평당 전세 최고가
면목동 용마산하늘채 25평형 (평당 약 1,540만 원)

연번	아파트명	면적		매매가격(만원)		전세가격(만원)		전세가격 비율 (%)
		전용면적 (㎡)	평형	평균가	변 동 (전분기 대비)	평균가	변 동 (전분기 대비)	
①	e편한화랑대 (목동 81-17) 719세대	59.95	25	46,500		36,250		77.96%
		76	31	49,750		39,500		79.40%
		85	34	57,500		46,500	↑2500	80.87%
		85	35	57,500		46,500	↑2500	80.87%
		96	39	65,500		54,000		82.44%
②	대림두산 (목동 20) 1,244세대	102.7	38A	53,500		43,250	↑2000	80.84%
		107.05	38B	50,500	↓1500	41,250	↓1000	81.68%
		126.28	46	57,500		46,000	↑500	80.00%
③	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	58,750	↑250	50,250	↑2000	85.53%
		101.91	40B	59,500	↑250	50,250	↑1500	84.45%
		111.73	43	65,000		50,250	↑1000	77.31%
		157.85	61	107,750		66,750	↑500	61.95%
④	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	34	44,500	↑1000	36,000		80.90%
		101.4	41	52,000		38,000		73.08%
		135	55	62,250		45,000		72.29%
⑤	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	34,500	↑500	30,500	↑500	88.41%
		84.67	32	38,000	↑750	32,750	↑1500	86.18%
⑥	건영2차 (상봉동 63) 1,113세대	57.3	22	30,500	↑1250	23,500		77.05%
		74.25	29	35,250	↑250	28,750		81.56%
		74.9	30	37,000	↑250	29,000		78.38%
		84.96	33	40,500	↑1500	32,000		79.01%
⑦	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	58.64	25	47,000	↑2000	37,000	↑3000	78.72%
		74.09	32	57,500	↑1500	42,000	↑1000	73.04%
		76.66	34	58,000	↑1750	42,000	↑1000	72.41%
		79.73	35	59,000	↑1000	43,500	↑1500	73.73%
		84.83	37	61,500	↑2000	45,500	↑2000	73.98%
		101.97	44	65,000	↑750	48,000	↑2000	73.85%
		107.12	46	69,000	↓250	53,500	↑1500	77.54%
⑧	한신1차 (중화동 450) 1,544세대	111.56	48	72,500	↑1500	55,500	↑2000	76.55%
		50.37	21	32,500	↑500	24,250		74.62%
		59.76	25	35,500	↑500	28,250		79.58%
		84.03	33	45,250	↑2000	33,000		72.93%
⑨	한신 (면목동 193-1) 1,362세대	84.87	35	43,750	↑2250	33,000		75.43%
		27	11	16,750	↑750	12,500	↑500	74.63%
		35.3	14	20,250	↑1000	14,250	↑750	70.37%
		44.5	18	24,750	↑500	17,000	↑750	68.69%
		45.44	19	24,750	↑500	17,000	↑750	68.69%
⑩	현대 (면목동 1502) 626세대	58.46	24	28,250	↑250	21,750	↑500	76.99%
		66.56	28	31,750	↑1250	22,500	↑250	70.87%
		84.92	31	37,250	↑2250	28,500	↑750	76.51%
		74.79	32	37,000	↑1000	28,000	↑500	75.68%
		84.81	37	40,000	↑500	34,250	↑500	85.63%
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	59.96	23	34,250	↑1250	25,250		73.72%
		59.96	24	34,250	↑1250	25,250		73.72%
		84.93	31B	39,500	↑1000	31,500		79.75%
		84.93	31C	40,000	↑1000	31,500		78.75%
		84.94	31A	39,500	↑1000	31,500		79.75%
⑫	대시앙 (신내동 317) 1,326세대	94.94	31D	40,000	↑1000	31,500		78.75%
		115.28	41	46,000		37,000		80.43%
		59.99	24	39,500	↑1500	33,000	↑3000	83.54%
		84.99	32	47,000	↑500	39,500	↑1500	84.04%
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1,402세대	114.71	42	55,000		44,500	↑2250	80.91%
		59.99	25	40,000	↑1750	31,250		78.13%
		84.65	35	45,000	↑1000	36,500	↓1000	81.11%
		84.94	36	45,000	↑1000	36,500	↓1000	81.11%
		101.65	43	50,000		40,500	↓500	81.00%