

1 중랑 부동산 사업

- 한눈에 보는 중랑구 주요 부동산 사업
- 준공예정 사업 현황

2 중랑 부동산 뉴스

- 달라지는 부동산 제도 · 법령
- 중랑부동산 최고경영자 과정 수강생 모집

3 중랑 부동산 상식

- 임대차 계약시 주의사항
- 임대차 상담사례

4~5 중랑 부동산 동향

- 중랑구 부동산 매매 & 전월세 거래 현황
- 중랑구 주요 아파트 가격 현황



모바일로 만나는
중랑구 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/land>



면목동 복합행정타운 조감도

1 중랑 부동산 사업

한눈에 보는 중랑구 주요 부동산 사업



준공예정 사업 현황

"e-편한세상 화랑대 아파트" - 목1구역 주택재건축정비사업 -

위치	면적(㎡)	건축규모	규모(전용면적)별 현황(㎡)				건폐율/용적률(%)
			59㎡	68㎡	84㎡	95㎡	
목1동 81-17일대	37,334.70	아파트 12개동 지상12~25층 719세대	236세대	34세대	401세대	48세대	23.20/247.80

• 사업 현황



2017.1.1. 시행

『공인중개사법 시행령 및 시행규칙』 개정

- 일몰(재검토) 기한 만료에 따른 기한 연장 및 중개대상물 확인설명서, 중개사무소 개설·등록 및 고용인 신고 등 서식 개정을 주요 내용으로 하는 공인중개사법 하위법령(시행령, 시행규칙)이 아래와 같이 2016.12.30.자로 개정·공포되어 2017.1.1.시행됩니다.
- ※ 개정된 법률 및 서식은 “국가법령정보센터”에서 다운로드 가능

- 일몰(재검토) 기한 만료에 따른 기한 연장 등 : 공인중개사법 시행령(대통령령 제27751호) 및 시행규칙(국토교통부령 제382호) 개정
- 중개대상물 확인·설명서 등 서식 개정 및 기타 미비점 보완 : 공인중개사법 시행규칙 개정(국토교통부령 제383호)

부동산정보과 황상인 ☎ 02-2094-1483

2017.1.20. 시행

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제정·공포

부동산정보과 차원진 ☎ 02-2094-1484

1. 부동산 거래신고법을 기반으로 외국인 토지제도, 토지거래허가 등을 통합

2. 부동산 실거래 신고대상 추가 (법 제3조, 시행령 제3조)

- 부동산 매매
- 주택 분양권·입주권 전매 + 7개 법률(★)에 따른 주택, 상가, 토지 등 최초공급(분양)계약 및 분양권 전매
- 계약체결일부터 60일 이내 해당 시·군·구청에 거래신고

- ★ (7개 법률) → '17.1.20. 체결한 공급(분양)계약부터 신고대상
- 주택법 : 「주택법」제15조 제1항 및 같은법 시행령 제27조 제1항에 규정된 주택 및 복리시설 등
예) 단독주택(30호 이상), 공동주택(30세대 이상), 단지형 연립/다세대(50세대 이상) 등
- 건축물의 분양에 관한 법률 : 「건축물의 분양에 관한 법률」제3조 제1항 및 같은법 시행령 제2조에 해당하는 건축물
예) 오피스텔(30실 이상), 건축물(바닥면적 3천㎡ 이상)
- 택지개발촉진법 : 택지의 공급(분양)계약 및 분양권 전매
- 공공주택특별법, 도시개발법, 도시 및 주거환경 정비법, 산업입지 및 개발에 관한 법률 : 주택, 토지, 기타 건축물 등의 공급(분양)계약 및 분양권 전매

3. 외국인 부동산 취득·계속보유 신고대상 확대 (법 제8조)

- 토지 + 건축물 + 분양권 취득 (증여·교환·상속·경매 등) 신고
※ 매매는 부동산거래신고(법 3조)로 같음
- 토지 + 건축물 + 분양권 계속보유 신고 (외국국적 취득 시)

4. 국가 등의 부동산 거래 단독신고의무 (법 제3조, 시행령 제3조제2항)

- 거래당사자 중 일방이 국가 등(국가, 지자체, 공공기관 등)인 경우, 국가 등이 단독신고

5. 자진신고자에 대한 과태료 감면제도 (법 제29조, 시행령 제21조)

- 조사 전 단독·최초로 허위신고 사실을 신고하고, 자료제공·협조 시 100% 면제 - 조사 개시 후 단독·최초로 자료제공·협조 시 50% 감경
- 법 시행 전 위반행위라도 자진신고 감면 대상임
※ 거래신고에 따른 과태료만 감면됨 (기타 관련 법령에 따른 행정처분, 세금 등은 감면대상이 아님)

『중랑부동산 최고경영자 과정』 수강생 모집

수강생 모집

- 모집인원 : 50명
- 모집대상 : 구민, 중랑구 소재 직장인(기업CEO, 전문직)
- 전형기준 : 직종별, 성별, 연령별 등을 고려하여 선발
- 수 강 료 : 40만원

신청 접수

- 접수기간 : 2017. 1. 11.(수) ~ 2. 10.(금)
- 접 수 처 : 중랑구청 부동산정보과
- 접수방법 : 방문·우편·팩스(2094-1469).
이메일(limtb500@jn.go.kr)
- 합격자 발표 : 2017. 2. 15. (개별통보 : 휴대폰 문자)



강좌 일정

- 강의기간 : 2017. 3월 ~ 7월 (매주 수요일 오후 7시 ~ 9시)
- 강의장소 : 망우본동복합센터 평생학습관 강의실 (5층)
- 강 사 진 : 국내 대학교수, 박사학위자 및 전문가(기업CEO 등)

부동산정보과 임택범 ☎ 02-2094-1472

『우리집 도로명주소 써보기 체험 행사』

행사 일시 & 장소

- 매월 셋째 주 수요일, 중랑구청 1층 로비

참여 대상

- 중랑구민, 직원

행사 내용

- 도로명주소의 개념, 필요성, 부여체계 및 표기방법 등 홍보
- 주소찾아(App) 설치 독려 사용법 안내
- 로비 스크린 활용 홍보동영상 상영
- 자석책갈피를 활용한 우리집 도로명주소 써보기
- 홍보 안내문 및 홍보물품 (투명 홀더파일, 치약·칫솔 세트 등) 배부



부동산정보과 하현민 ☎ 02-2094-1513

주택임대차 관계에서 임차인이 주의하여야 할 사항

계약의 주체 확인

우선, 임차인은 목적 부동산인 주택이 소유자와 임대인이 동일한 사람인지, 동일한 사람이 아니라면 소유자의 적법한 위임장을 받았는지 여부를 확인하여야 한다.

목적물의 확인

임대차계약시 지급되는 보증금은 임차인에게는 매우 소중한 종잣돈인 경우가 많으므로 보증금확보를 위하여 주택의 등기사항증명서를 발급받은 후, 지당권 등 선순위권리가 설정되어 있는 것은 아닌지를 확인할 필요가 있다.

또한, 주택을 주거로 사용하기에 어려운 점은 없는지를 확인할 필요가 있다.

계약체결시 주의사항

임대차계약서 작성시 누락된 내용이 있는지 확인하여야 하고, 하자 등에 대하여 충분히 임대인과 협의하여 근거로 남겨야 한다.

중개수수료는 법으로 정하여 있고, 초과 수수료 요구시 형사처벌 대상이므로 검찰청이나 경찰서에 고발할 수 있으며, 중개과오로 손해를 입은 경우 공인중개사를 상대로 손해배상청구가 가능하다.

주택임차인이 보증금을 지급하고 입주하는 경우에는 주택이 제3자에게 양도되거나 경매될 경우를 대비하여, 대항력 및 우선변제권을 갖추기 위하여 동주민센터에 전입신고를 하고, 확정일자 를 받아야 한다.

주택임대차 관계에서 임대인이 주의하여야 할 사항

계약체결시 주의사항

계약체결시 일반적인 임대차계약서 양식 중 누락이 있는지 확인하여야 하고, 주택에 유형적 하자(수리를 요하는 손상) 또는 무형적 하자(접근성 등)가 있는지 여부에 대하여 충분히 임차인과 협의하여 근거로 남겨 두면 추후 분쟁을 줄일 수 있다.

임대차 계약기간 종료 전 주의사항

임대차 기간 종료시로부터 1개월~6개월 전에 해지의 통지를 하지 아니하면 묵시의 갱신이 되어 추가로 2년간의 임대차 계약이 개시되므로 내용증명우편 등을 통하여 계약의 해지 여부에 대한 의사표시를 명확히 할 필요가 있다.

임대차 계약기간 종료 후 주의사항

보증금 약정이 없거나, 월세체납으로 보증금 잔액이 없어졌음에도 임차인과 연락이 두절되는 등으로 짐을 빼지 않은 경우라도, 임대인은 부동산명도청구소송 등 법적 절차를 거쳐 문제를 해결하여야 하며, 신불리 짐을 폐기할 경우 재물손괴, 주거침입 등 송사에 휘말리는 경우가 있으므로 유의하여야 한다.

- 서울시 주택임대차 상담센터 ☎ 02-2133-1200~1208
- 서울시 상가임대차 상담센터 ☎ 02-2133-1211, 1213
- 대한법률구조공단 (국번없이) ☎ 132

- 임대차 상담사례 -

전세계약 집에 대한 하자를 사유로 계약을 해지할 수 있다 !!

Q

1982년에 준공된 아파트에 전세계약을 해서 들어갔습니다.

집이 중앙난방이고, 보일러가 있는데 작동이 전혀 되지 않더라고요. 계약시에는 집이 중앙난방 방식이고 보일러가 작동되니 않는다는 고지가 전혀 없었고, 이사한 이후 문제점을 발견하고 집주인에게 이의를 제기하였습니다.

집주인 측에서 보일러 전문 업체를 불렀으나 오래된 아파트여서 전체 배관이 연결되어 있고, 노후해서 보일러 기능 회복을 위해 취할 수 있는 방법(배관 청소도 불가능)이 전혀 없다고 하였습니다. 전열기를 구입(20만원 상당)하며 버텨보려 하였지만, 전기난로로는 추위가 도저히 해결되지 않아 겨울을 날 수 있도록 70만원 상당의 난방기 설치를 건의하였으나 집주인이 거절하였습니다.

이 때 집의 하자를 사유로 계약을 해지할 수 있는지 궁금합니다.

A

임대인은 임차인이 목적물인 주택을 사용·수익할 수 있도록 할 의무를 집니다(「민법」 제618조).

이를 위해 임대인이 주택을 임차인에게 인도해야 하며, 임차인이 임대차기간 중 그 주택을 사용·수익하는데 필요한 상태를 유지하게 할 수선의무를 집니다(「민법」 제623조).

그러나 임대인은 주택의 파손·장해의 정도가 임차인이 별 비용을 들이지 않고 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 그 수선의무를 부담하지 않습니다. 다만, 그것을 수선하지 않아 임차인이 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담하게 됩니다(대법원 2004. 6. 10. 선고 2004다2151, 2168 판결).

임차인은 임대인이 주택을 수선해주지 않는 경우 ① 손해배상을 청구할 수 있고, ② 수선이 끝날 때까지 차임의 전부 또는 일부의 지급을 거절할 수 있으며, ③ 사용수익할 수 없는 부분의 비율에 따른 차임의 감액을 청구하거나 ④ 나머지 부분만으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있습니다(「민법」 제627조 및 대법원 1997. 4. 25. 선고 96다44778, 44785 판결 참조).

4

중랑 부동산 동향

살고 싶고 자라고 싶은 행복도시



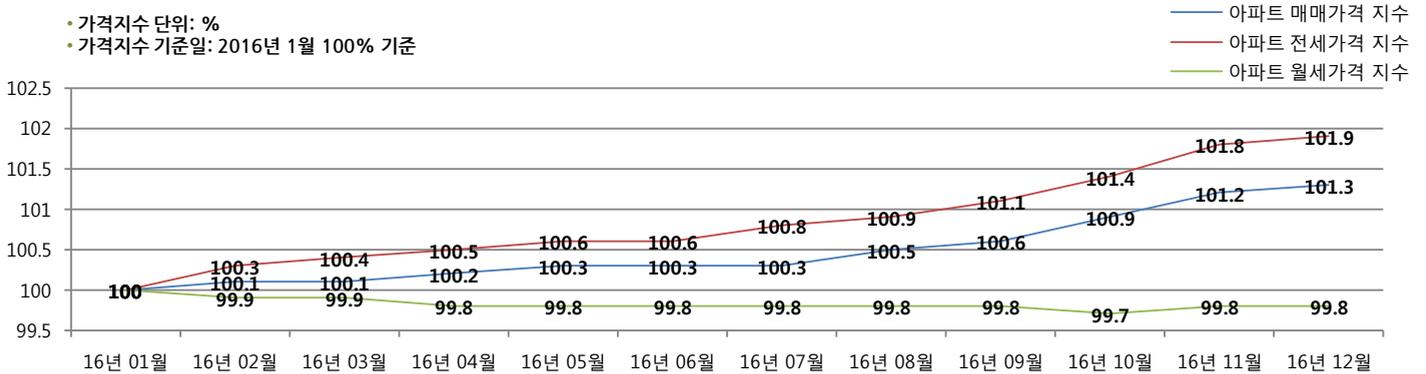
중랑구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 동.호수>

건물유형	2016년 01월	2016년 02월	2016년 03월	2016년 04월	2016년 05월	2016년 06월	2016년 07월	2016년 08월	2016년 09월	2016년 10월	2016년 11월	2016년 12월
합계	585	621	940	942	962	1,156	1,343	1,154	888	1,193	1,073	1,125
단독주택	54	46	65	103	67	82	71	87	67	69	106	74
다가구주택	64	45	55	76	104	78	98	83	81	71	80	84
다세대주택	191	241	387	371	379	534	611	583	273	529	454	292
연립주택	22	12	24	44	40	40	35	43	30	45	27	45
아파트	196	220	364	278	299	340	349	314	362	413	349	547
상업업무용	50	31	36	56	68	68	176	38	65	57	52	67
공업용	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	2
기타건물	7	26	9	13	5	14	3	5	10	9	4	14

중랑구 아파트 가격 지수

- 가격지수 단위: %
- 가격지수 기준일: 2016년 1월 100% 기준

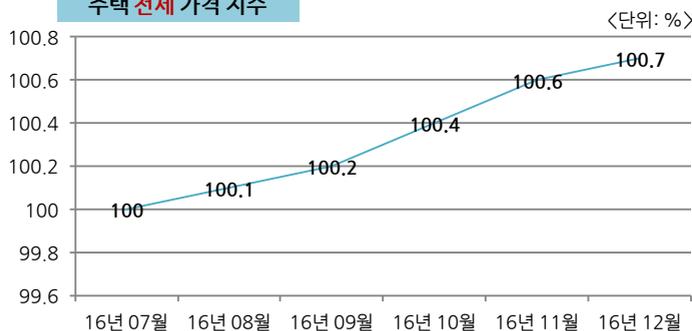


중랑구 아파트 가격 동향

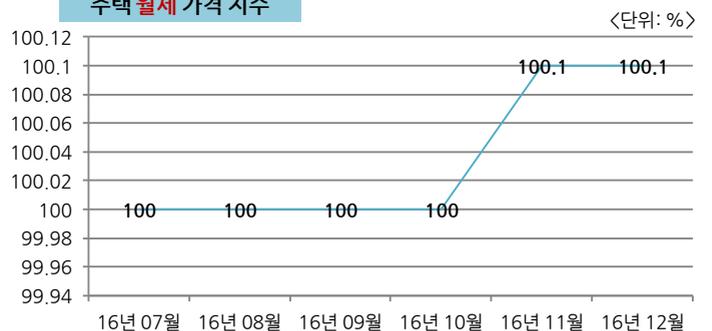
구분	2016년 01월	2016년 02월	2016년 03월	2016년 04월	2016년 05월	2016년 06월	2016년 07월	2016년 08월	2016년 09월	2016년 10월	2016년 11월	2016년 12월
아파트 평균 매매가격	4,171	4,176	4,176	4,178	4,183	4,185	4,186	4,192	4,236	4,247	4,261	4,264
아파트 평균 전세가격	13,764	13,781	13,781	13,787	13,804	13,811	13,814	13,834	13,979	14,015	14,061	14,071
아파트 평균 전세가 비율	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	76%	76%	76%	76%

중랑구 주택(아파트, 단독, 다세대 등) 전월세 가격 지수

주택 전세 가격 지수



주택 월세 가격 지수



5

중랑 부동산 동향



중랑구 주요 아파트 매매 & 전월세 가격 현황



아파트 매매 최저·최고가

- 아파트 매매 최저가
면목한신아파트 11평형 (약 1억 2,850만원)
- 아파트 매매 최고가
목동자이1단지 65평형 (약 11억 1,000만원)
- 아파트 평당 매매 최저가
면목8동 진로아파트 32평형 (평당 약 719만원)
- 아파트 평당 매매 최고가
면목동 용마산하늘채 25평형 (평당 약 1,790만원)

아파트 전세 최저·최고가

- 아파트 전세 최저가
면목한신아파트 11평형 (약 8,000만원)
- 아파트 전세 최고가
목동자이1단지 65평형 (약 6억 5,500만원)
- 아파트 평당 전세 최저가
망우동 염광아파트 32평형 (평당 약 406만원)
- 아파트 평당 전세 최고가
면목동 용마산하늘채 25평형 (평당 약 1,520만원)

연번	아파트명	면적		매매가격 (만원)		전세가격 (만원)		전세가격 비율 (%)
		전용면적 (㎡)	평형	평균가	변동 (전분기 대비)	평균가	변동 (전분기 대비)	
①	대림두산 (목동 20) 1,244세대	102.7	38A	50,500	↑1,500	42,250	↑2,250	83.7%
		107.05	38B	47,500	↓1,500	41,500	↑500	87.4%
		126.28	46	55,000		46,000	↑750	83.6%
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	58,000	↓250	47,750	↑750	82.3%
		101.91	40B	58,250	↓500	48,250	↑750	82.8%
		111.73	43	64,750	↑250	48,750	↑750	75.3%
③	아이파크 (목동 385) 601세대	157.85	61	107,500		61,250	↑1,250	57%
		84.97	34	42,500		33,500		78.8%
		101.4	41	52,000		38,000	↑500	73.1%
④	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	135	55	60,750		44,500		73.3%
		68.12	28	30,500		27,500		90.2%
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1,113세대	84.67	32	36,500		30,750		84.2%
		57.3	22	26,250	↑1,250	22,750	↑1,250	86.7%
		74.25	29	31,250	↑1,000	25,500	↑500	81.6%
⑥	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	74.9	30	32,750	↑750	27,000	↑500	82.4%
		84.96	33	36,250	↑1,250	30,500	↑1,500	84.1%
		58.64	25	40,000	↑500	30,500	↑2,000	76.3%
		74.09	32	53,000	↑1,000	37,500	↑500	70.8%
		76.66	34	53,250	↑1,000	38,000	↑500	71.4%
		79.73	35	54,000	↑500	38,000		70.4%
		84.83	37	56,000	↑500	40,000		71.4%
⑦	한신1차 (중화동 450) 1,544세대	101.97	44	62,000	↑1,000	45,500		73.4%
		107.12	46	66,500	↑1,500	50,000	↑2,000	75.2%
		111.56	48	68,250	↑1,250	51,500	↑2,000	75.5%
		50.37	21	27,750	↑500	23,500		84.7%
⑧	한신 (면목동 193-1) 1,362세대	59.76	25	32,000		27,750	↑500	86.7%
		84.03	33	39,250	↑500	32,000	↑1,000	81.5%
		84.87	35	38,250	↑1,000	32,000	↑1,000	83.7%
		27	11	12,850	↑100	8,000		62.3%
		35.3	14	16,600	↑600	11,000		66.3%
		44.5	18	20,850	↑850	13,850	↑100	66.4%
⑨	현대 (면목동 1502) 626세대	45.44	19	20,850	↑850	13,850	↑100	66.4%
		58.46	24	26,350	↑350	19,600	↑350	74.4%
		66.56	28	28,150	↑400	20,100	↑350	71.4%
		84.92	31	33,000	↑250	23,500	↑250	71.2%
		74.79	32	33,000		24,000		72.7%
⑩	금호어울림 (망우동 580) 686세대	84.81	37	36,750		29,000		78.9%
		59.96	23	31,250	↑250	24,750	↑500	79.2%
		59.96	24	31,250	↑250	24,750	↑500	79.2%
		84.93	31B	37,000		30,750	↑250	83.1%
		84.93	31C	37,000		30,750	↑250	83.1%
		84.94	31A	37,000		30,750	↑250	83.1%
⑪	데시앙 (신내동 317) 1,326세대	94.94	31D	37,500		30,750	↑250	82%
		115.28	41	46,000		36,500	↑2,500	79.3%
		59.99	24	36,000		30,000		83.3%
		84.99	32	44,000		36,500		83%
⑫	우디안1단지 (신내동 816) 1,402세대	114.71	42	52,000	↑1,000	39,000		75%
		59.99	25	36,000	↑250	30,500		84.7%
		84.65	35	43,250		35,500	↑500	82.1%
		84.94	36	43,250		35,500	↑500	82.1%
		101.65	43	46,250		39,750		85.9%