

최근 새롭게 바뀐 부동산 법령 및 정책

부동산 정책과 법령이 자주 바뀌는 가운데 이를 잘 챙기지 못할 때가 많다. 부동산 시장을 제대로 바라보고 투자를 할 때 반드시 알아야 하는 부동산 법령과 새롭게 바뀐 정책 및 법규를 알아본다.

주택 공급에 관한 규칙 개정

건설교통부는 지난 7월 입법 예고한 3자녀 이상 가구의 무주택 세대주에 대한 주택특별공급, 분양가상한제 자문위원회 구성, 공공기관 건설·공급 주택의 후분양제 실시 등을 주요 내용으로 하는 '주택공급에 관한 규칙' 개정령을 8월 18일부터 공포, 시행한다고 밝혔다.

모든 분양 주택의 3%는 3자녀 이상 무주택 가구에 특별 공급된다. 경쟁이 있는 경우는 배점표(100점 만점)가 적용돼 자녀 수(50점)와 무주택 기간, 당해 시·도 거주 기간(이상 각 20점), 세대 구성(10점) 등 배점에 따라 우선 순위가 달라지기 때문에 영유아가 있거나 무주택 기간이 긴 가구가 절대적으로 유리하다.

수도권 거주자(서울 포함)는 수도권 내 전 지역에서 건설·공급되는 주택에 신청이 가능하고, 그 외 지역 거주자는 해당 시·도에서만 신청할 수 있다. 과거 주택 청약에 당첨이 된 경우에도 현재 무주택자이면 신청할 수 있지만, 분양가상한제가 적용되는 주택 당첨자는 재당첨 제한 기간 동안 신청할 수 없다.

또 국민임대주택제도도 개편돼 소년·소녀 가정, 저소득 모·부자가 정, 3자녀 이상 가구를 우선 입주 대상에 추가하고 우선 공급 물량을 15%에서 20%로 늘리기로 했다. 영구임대주택의 자진 퇴거자에게는 국민임대주택의 5% 범위 내에서 우선 입주할 수 있도록 하고, 도시계획시설사업으로 철거되는 주택 소유자와 세입자 등도 10% 범위 내에서 우선 입주 대상에 추가된다. 2007년부터는 공공 부문 건설 및 공급 주택 전체 공정의 10%에 도달한 경우 입주자를 모집하는 후분양제가 시행돼 주상복합 아파트로 주택 개건축 사업을 할 때 사업부지 소유자에게 적용해온 1가구 1주택 우선 공급 규정이 폐지된다.

일반 주택으로 매년 신규 주택 6000여 가구가 3자녀 이상 무주택 가구에 특별 공급될 예정이다. 8월 판공 분양 때는 204가구를 배정할 계획이다. 이 같은 배 개정으로 인해 투기성 수요자들보다 무주택자들의 주택 보유 기회가 늘어날 것으로 보인다.

지능형 건축물 인증제도 시행 지침

8월부터 정부가 공인하는 지능형 건축물로 인증받으면 용적률을 15% 이내에서 더 높일 수 있다. 건설교통부는 지능형 건축물의 건설을 유도·촉진하기 위해 '지능형 건축물 인증제도 시행 지침'을 마련하고 건축주의 자발적인 참여에 의한 '지능형 건축물 인증제도'를 시행한다고 밝혔다. 지능형 건축물이란 건축 환경과 설비, 정보통신 등 주요 시스템을 유기적으로 통합해 첨단 서비스를 제공, 쾌적하고 안전하며 친환경 거주 공간을 제공하는 건축물을 말한다. 건설교통부는 건축계획 및 환경, 기계, 전기, 정보통신, 시스템 통합, 시설 경영관리 등 각 분야의 전문가로 구성된 지능형 건축물 인증운영위원회를 설치하고 인증기관의 지정과 평가기준을 만들기로 했다. 인증 유효기간은 5년, 1회 5년간 인증 연장이 가능하며 인증마크를 건축물 외부에 부착할 수 있다.

건교부는 지능형 건축물의 인증을 공공 및 일반 업무용 건축물을 대상으로 우선 시행하고 공동주택, 주상복합 건축물, 상업용 건축물에까지 단계적으로 확대 시행할 방침이다. 또 시행 효과가 입증되면 관련 법을 개정해 인증 건축물에 대해 높이, 용적률, 세계 감면 등의 인센티브를 부여하는 방안을 추진키로 했다.

건교부 관계자는 "지능형 건축물은 일반 건축물에 비해 10%의 추가 공사비가 소요되지만 건물 에너지 및 운영 비용 절감률이 20%에 달해 건물의 에너지 절약과 수명이 길어지는 효과가 크다"고 말했다.

새 고층아파트 소음기준 강화 건축법 개정

내년 하반기부터 신규 고층 아파트의 6층 이상에 대한 실내 소음기준(45dB)이 도입된다. 현행 건축법에 따르면 고층 건축물의 경우 1~5층까지는 실외 소음기준이 65dB 이하(야간 55dB)로 규정돼 있지만 6층 이상의 주택에는 명확한 규정이 없었다. 2007년 하반기부터 신규 증축하는 6층 이상의 건물에 대해서는 소음기준이 실내 45dB에 부합해야 건축 허가가 난다. 정부는 도로변 지역이라도 창을 닫고 생활이 가능한 실

비를 갖춘 주택의 경우 6층 이상에 대해서는 실내 소음도(45dB)를 적용하도록 했다. 정부가 정한 '창을 닫고 생활이 가능한 설비'란 집안 내에 환기시설 및 온도조절장치를 설치한 경우를 말한다.

그동안 고층아파트에 사는 공동주택 주민들은 소음 저감을 위해 민원을 제기해왔고 도로공사는 도로를 관리하는 데 어려움을 겪었다. 이번 법 개정으로 도로변 고층 아파트의 소음에 대한 규제가 합리적으로 개선돼 주민들의 생활 환경을 실질적으로 개선하고 도로 관리상의 어려움을 해소하는데 기여할 것으로 보인다.

재건축 초과이익 환수에 관한 법률 시행령 및 시행규칙

건설교통부는 '3·30 부동산정책'에 따라 제정·공포된 '재건축 초과이익 환수에 관한 법률'의 시행령과 시행규칙을 입법 예고하고 9월 25일부터 시행한다고 밝혔다. 재건축 사업에서 조합원당 3000만 원을 초과하는 이익에 대해서는 최고 50%까지 부담금을 내야 한다. 관리처분계획 인가신청 이전 단계의 모든 단지에 적용돼 현재 사업 추진 단계에 있는 서울 강남지역 재건축단지 대부분이 포함될 전망이다.

개발 이익 산정 방법은 준공 시점의 주택 가격에서 착수 시점(추진위원회 승인 시점)의 주택 가격과 기반시설부담금, 임대주택에 따른 지분 감소액, 건축비 등 각종 개발비와 정상 집값 상승분을 뺀 뒤 0~50%의

부담률(조합원 평균 개발이익 기준)을 곱해 산정된다. 정상 집값 상승분은 국민은행 통계상 구별 집값 상승률을 기준으로 하되, 구별 통계가 없는 경우는 건교부 장관이 한국감정원에 의뢰해 조사·산정한 뒤 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 별도로 고시하기로 했다. 또 개발이익의 이중 환수를 방지하기 위해 재건축 임대주택 의무건설에 따른 소요비용을 개발비용으로 공제하기로 했다.

재건축 조합이 제출한 금액이 공공택지에서 시행되고 있는 분양가 상한제 적용을 위한 기본형 건축비 수준에 비해 적정 범위를 초과할 때는 부과권자가 개발비용의 적정성을 검증하도록 했다. 재건축 조합의 전체 개발 이익은 개시 시점(추진위원회 인가)부터 종료 시점(준공시점)까지의 초과이익을 기준으로 부담금을 산정하고 이를 일단위로 안분해 법 시행일부터 종료 시점까지 해당하는 만큼만 부과한다. 부담금은 사업 종료 시점 4개월 이내에 부과하고, 부과일로부터 6개월 내에 납부해야 하며 분납·물납이 가능하다. 징수된 부담금은 도시재정비 사업과 서민주택 건설 등에 사용된다.

법 시행을 앞둔 지금, 강남의 재건축단지 조합원들은 사업 추진 여부를 두고 입장 차이를 보이고 있으며, 관련 업체들도 사업 수익성을 계산하면서 사업을 계속 추진할지 여부를 판단하고 있는 상황이다. 이에 따라 재건축 대신 리모델링 등 개보수를 하거나 재건축 사업 추진 일정을 무기한 연기하는 단지가 속속 나올 것으로 예상된다. ☞

