



3·30 부동산 대책 발표 재건축 개발이익 최대 50% 환수 주택 공급은 확대

에디터 박준형



건설교통부는 3·30부동산 후속대책으로 서민 주거 안정 및 주택 공급 확대 방안을 구체화하고, 재건축이 합리적으로 진행될 수 있도록 투명성을 강화하기로 했다.

이번 대책에서 가장 눈에 띄는 대목은 재건축 개발이익 환수 방안. 대책에 포함된 재건축 아파트의 개발이익 환수 방안에 따르면 재건축 아파트에 대해 '조합원당 평균 개발이익'을 기준으로 0~50%의 부담금이 매겨진다. 건교부가 제시한 부담금의 면세점은 3000만 원으로 이를 넘지 않을 경우 부담금을 부과하지 않을 계획이다.

개발이익이 3000만 원을 초과할 경우 현행 소득세율과 비슷한 방식으로 2000만 원씩 단계별 구간을 두고 10%씩 누진적으로 부담금을 적용, 1억 1000만 원을 초과할 경우 최대 50%의 부담금을 부과하는 식으로 제도를 마련할 계획이다. 이 밖에도 재건축 진행 과정을 투명하고, 공정하게 진행시키기 위해 제도적 장치를 마련해 올 상반기 중에 시행하기로 했다.

서민의 주거 안정을 위해서는 영세민 전세자금의 수혜 대상을 지난해 1만 9000가구에서 연간 2만 5000~3만 가구로 확대하기로 했다. 또 연 4500가구의 도심 내 다가구 주택을 사들여 임대주택으로 공급하되 수도권에 많은 물량을 배정하고, 장애인 등 특수 계층에 우선 공급하기로 했다. 저소득 취약층 등 수요자가 원하는 집을 주공이 전세를 얻어 제공하는 '전세임대' 도 올해부터 4500가구씩 공급한다.

정부는 이와 함께 국민 임대주택, 도심 내 다가구 매입임대, 전세임대 등을 통해 2012년까지 소형 임대주택 75만 가구를 추가로 확보하고, 중대형 임대도 2012년까지 연평균 6000가구를 비축해두기로 했다.

중소형 평형 분양가 인하 분양가를 낮추기 위해서는 공공택지 개발시 감정평가 기준을 강화하고, 행위제한 시점을 지구 지정일에서 공람공고일로 앞당겨 용지보상을 합리화하기로 했다.

또 광역기반시설 비용을 합리적으로 부과하고, 전용 25.7평 이하 서민용 분양주택 용지의 공급 가격을 현행 감정가 대신 조성원가에 일정률(수도권 10%, 광역시 0%, 지방 -10%)을 가감해 책정하는 방식으로 변경, 택지 공급 가격을 낮추기로 했다.

이와 함께 분양가 상한제를 적용하는 주택에 대해서는 지자체에서 건축·토목·회계 등 전문가의 검토를 거쳐 분양 승인을 내줄 방침이다. 건교부는 이런 방법으로 택지 가격을 인하하면 중소형 아파트 분양가가 평균 10% 정도 낮아질 것으로 예상하고 있다.

수도권 택지 공급 확대 정부는 서울, 수도권의 집값을 안정시키기 위해 수도권 택지 공급을 늘리고, 기존 도심을 재정비하기로 했다. 8·31정책에서 목표한 수도권 택지 1500만 평 중 송파, 양주, 김포 신도시 등 542만 평의 택지 공급을 차질 없이 추진하고 나머지 958만 평도 지자체 협의 등을 통해 2007년까지 모두 확보하기로 했다.

이를 토대로 향후 5년간 수도권에 연평균 900만 평의 택지를 공급, 연 30만 가구를 건설할 계획이다. 오는 7월 시행되는 '도시재정비촉진을위한특별법'을 통해 비강남권 지역의 교육·문화·교통 등도 획기적으로 개선하는 방안도 추진된다.

정부는 재정비촉진구역 지정 요건을 20% 범위 내에서 완화해 주고 용도 지역, 용적률, 층수제한도 대폭 풀어주기로 했다. 병원, 학교, 본사 사무소 등 생활권 시설에는 취·등록세가 감면되고, 과밀부담금 감면 혜택 등도 주어진다.

이 밖에 정부는 올 1월부터 부동산 실거래가 신고제 도입으로 주택거래신고지역 제도의 역할이 줄어들었다고 판단, 앞으로 이 지역 내 주택을 거래할 때는 실거래가 외에 자금조달계획과 당해 주택 입주 여부 등을 추가로 신고하도록 했다. 이는 투기 수요 유입을 차단하려는 취지로, 주택법 시행령을 개정해 올 상반기 중 시행할 방침이다.



정부가 부동산대책의 결정판이라고 호언장담했던 '8·31부동산 종합대책'의 후속대책이 지난달 30일 발표됐다. 8·31대책에도 불구하고 지난해 말부터 불안 조짐을 보이던 서울, 수도권외 아파트 값을 다시 한 번 잡겠다는 뜻이다. 시장에 큰 파장을 몰고 올 3·30 부동산 후속대책의 주요 내용을 정리했다.

8·31 정책 관련 입법 추진현황

개정법령	주요 내용	시행 시기
주택법	분양가 상한제 확대(모든 평형)	'06.2.24
	원가 공개 대상 및 항목 확대	
	전매제한 기간 확대(5 → 10년)	
	주택공영개발지구 지정	
국민임대	국민임대단지 규모 확대(60만 평)	'05.12.7
특별조치법	국민임대주택 비율 축소	
도시재정비	도심지 광역 재개발 추진	'06.7.1 예정
촉진특별법	이용의무 위반에 대한 벌금 강화	'06.3.23
	이용의무 위반 신고포상제 도입 非도시 지역 개발행위 허가 적용	
개발이익	개발부담금 부과	'06.1.1
환수법	- '06.1.1 이후 사업인가분부터 적용	
토지보상법	투기 우려 지역 부채 지주 채권보상	'06.3.24
기반시설	기반시설부담금 부과	'06.7.12 예정
부담금법	종부세 과세 강화 (기준 금액 등)	'06.1.1
	*실제 '06.12월 부과	
소득세법	양도세 과세 강화 (실가과세 등)	'06.1.1
	*모든 주택 실가과세, 2주택 과세 강화는 '07년부터	
지방세법	거래세 1% 완화	'06.1.1
	재산세 과표 적용률 5%p 상향 *재산세 실제 부과는 7·9월, 과표 상향은 '08년부터	
부동산등기법	부동산등기부 실거래가 기재	'06.6.1

자료 : 건설교통부