

최근 새롭게 바뀐 부동산 법령과 정책

부동산 시장을 제대로 바라보고, 투자할 때 반드시 알아야 하는 부동산 법령과 바뀐 정책 및 법규에 대해 알아본다.

주택법 시행령 및 시행규칙 개정 입법예고

건설교통부는 민간택지에 대한 분양가상한제와 분양원가공시를 9월부터 시행하기 위해 주택법 시행령 및 시행규칙 개정안을 입법예고 했다.

등기부 기재 가격도 택지비로 인정 - 토지의 실제 매입가격을 택지비로 인정받는 범위에 '2006년 6월 1일 이후 부동산등기법에 따라 부동산등기부에 기재된 가격' 이 포함됐다. 인정한도는 주택법 개정안 공포일인 4월 20일 이후 매입한 경우는 감정평가방식으로 산정한 가격(감정평가액+가산비)의 120%까지며, 법 공포일 이전에 매입한 경우는 매입가 전액이다.

실매입가로 택지비 산정 때는 필요경비만 가산 - 택지비를 산정할 때 고려되는 가산비는 공공택지의 경우 현재 인정되는 연약지반 공사비, 암석지반 공사비, 택지 선수공급에 따른 기간이자, 등기수수료, 제세공과금, 택지명의 변경비 외에 차수벽 설치비와 방음 시설 설치비가 추가된다. 민간택지의 경우에는 과거 원가연동제때와 동일하게 연약지반 공사비, 암석지반 공사비, 차수벽 설치비, 방음 시설 설치비, 지장물 철거비, 간선 시설 설치비, 진입도로 개설 시 편입 택지비, 감정평가수수료 등이 추가된다. 민간택지 중 실매입가를 택지비로 산정하는 경우에는 택지매입에 따르는 제세공과금과 법정수수료 등만 인정된다.

감정평가기관 시·군·구청장이 선정 - 감정평가기관은 평가의 공정성을 담보하기 위해 사업 주체가 아닌 시·군·구청장이 선정한다. 건교부가 지정한 우수감정평가업자 중 2개업자가 선정되며 이 중 1개업자는 공동주택가격 조사·산정에 관한 전국적인 업무수행능력을 갖춰야 한다. 감정평가 기준은 공시지가를 기준으로 하되 농지·임야 등은 택지조성이 완료된 대지 상태로 감정한다.

기본형 건축비 지자체가 5% 범위에서 조정 - 건교부장관이 정한 기본형 건축비를 해당 지역의 특성에 따라 시·군·구별로 탄력적으로 조정할 수 있는 범위는 상하 5%로 정해졌다. 구체적인 기본형 건축비 금액과 구성내역 등은 7월 중 확정된다.

지하층 건축비는 기본형 건축비로 전환 - 현재 친환경인증을 받았을 경우 기본형 건축비의 3%, 소비자만족도 10위 이내 업체에 2%를 가산해주는 제도는 주택성능등급제도로 통합된다. 이에 따른 구체적인 가산비율은 7월 고시된다. 현재 라멘조나 철골조로 지을 때에만 가산이 허용되고 있으나 SRC(철골철근콘크리트)구조에 대해서도 가산된다.

수도권 투기과열지구는 분양 가격 공시 - 수도권 지역은 투기과열지구에서 분양하는 모든 주택을 분양 가격 공시 대상에 포함시켰다. 수도권 이외 지역에 대해서는 투기과열지구 중에서 집값상승률, 청약경쟁률 등을 고려해 건교부장관이 별도로 정하는 기준에 해당되는 지역과 시·군·구청장이 분양가 상승 우려가 크다고 판단해 지정을 요청하는 지역 중에서 건교부장관이 주택정책심의위를 거쳐 지정한다.

분양가 심사위원 10명 중 6명 이상은 민간인 - 10명 이내인 분양가 심사위원 중 민간위원은 6명 이상으로 구성토록 하고 민간위원이 위원장을 맡는다. 민간위원의 임기는 2년으로 연임이 가능하다. 심사위원회는 공동주택 사업계획 승인 신청이 있는 날부터 20일 이내에 설치되며, 법정 분양 승인 기간(10일 이내, 부득이할 경우 5일 연장 가능)이 지난 경우에는 승인된 것으로 간주된다.

지방 비투기과열지구 6개월 전매제한 - 수도권은 1.11 대책 때 밝힌 대로 전매제한 기간이 공공주택은 10년(85㎡ 이하), 7년(85㎡ 초과), 민간주택은 7년(85㎡ 이하), 5년(85㎡ 초과)으로 정해졌다. 지방의 경우는 지금처럼 공공주택은 5년(85㎡ 이하), 3년(85㎡ 초과), 민간주택은 투기과열지구의 경우 충청권은 3년, 기타 지방은 1년이다. 지방 비투기과열지구는 전매제한이 없었으나 6개월로 신설됐다.

반값 아파트 10월 분양 - 토지임대부와 환매조건부 분양주택은 수도권 내 주택공사의 사업장에서 10월 중에 시범 공급된다. 이들 주택의 공급 대상은 일반 분양주택 청약 자격자와 동일하다. 토지임대부 분양주택의 토지 부분 임대료는 현 공공택지 공급 가격을 기준으로 주공의 자본비용율을 고려해 책정된다. 토지 임대 기간은 30년이며 임대료는 2년마다 갱신하되 증액한도는 2년간 5%를 넘지 못한다. 환매조건부 분양주택의 분양가는 택지공급 가격 조정 등을 통해 일반 분양주택에 비해서는 다소 낮은 가격으로 공급된다. 환매 기간은 20년이며 환매 기간 내 환매할 때의 가격은 최초 공급가격에 1년 만기 예금이자율이 적용된다. 주택법에 따라 질병, 해외 이주, 직장 이동 등의 사유가 발생했을 경우에는 10년 이내에 전매가 허용되고, 10년 이후에는 별도 사유 없이 환매 가능하다.

마이너스 옵션 선택자는 같은 동에 - 마이너스 옵션으로 설정할 수 있는 품목과 마이너스 옵션이 적용되는 아파트의 기본형 건축비는 7월 중 별도로 고시된다. 마이너스 옵션 선택 세대는 동별로 그룹화해 추첨·배정된다. 플러스 옵션은 발코니 확장 공사에 한해서만 인정된다.

주택조합 설립 요건 강화 - 지역 또는 직장주택조합을 설립하기 위해서는 사업예정지의 소유권을 80% 이상 확보해야 하고, 건설예정 세대수의 80% 이상을 조합원으로 확보해야 한다. 청약당첨자는 조합원에 가입하지 못하며, 사업예정지가 투기과열지구인 경우에는 1년 이상 무주택이어야 하며, 공시가격이 5000만 원 이하인 소형주택 소유자만 가입이 허용된다. 등록사업자가 소유한 택지는 조합주택용 대지로 사용할 수 없다.

역모기지제도 활성화 - 역모기지제도 활성화를 위해 고령자가 주택금융공사의 보증을 받아 주택을 담보로 금융기관으로부터 노후 생활자금을 대출(역모기지)받는 경우 담보로 제공하는 주택에 대한 근저당권설정 등기 시 제1종국민주택채권 매입의무(설정금액의 1%)가 면제된다. 또 건축법에 따른 150세대 이상의 주상복합주택에 대해서도 주택법에 의한 공동주택 관리규정을 적용받도록 해 공동주택의 입주자가 입은 재산상 손해를 배상하기 위해 3000만~5000만원의 보장금액을 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁해야 한다. ☞