

# 오피스텔 실제 분양면적 늘어난다

이르면 올 연말부터 분양되는 오피스텔은 실제 분양면적이 3.3㎡ 정도 늘어날 전망이다.

국토교통부는 지난 7일 오피스텔 같은 건축물의 분양면적을 산정할 때 건축물 외벽의 내부선을 기준으로 삼도록 하는 내용 등을 담은 '건축물의 분양에 관한 법률' 시행령·시행규칙 개정안을 마련해 8일 입법 예고했다.

개정안은 오피스텔, 상가 같은 건축물의 분양 규제를 주택 수준으로 완화했다.

국토부에 따르면 지금까지는 오피스텔이나 상가의 경우 분양면적 산정의 기준이 없어 경우에 따라 건축물 외벽의 중심선 또는 내부선을 기준으로 혼용해왔다.

국토부 관계자는 "혼란을 없애기 위해 공동주택 면적 산정 때와 마찬가지로 외벽의 내부선을 기준으로 삼도록 했다"며 "중심선을 기준으로 면적을 따질 때보다 분양면적이 넓어지는 효과가 있을 것"이라고 말했다.

분양면적이 115㎡인 아파트의 경우 외벽의 중심선을 기준으로 할 때와 비교해 외벽의 내부선을 기준으로 삼으면 실제 면적은 8.3㎡가량 넓어지는 것으로 알려져 있다.

국토부 관계자는 "오피스텔은 보통 아파트보다 면적이 작고 벽이 많은 구조가 아니라서 3.3㎡ 안팎 실제 면적이 늘어나는 효과가 있을 것으로 보인다"고 말했다.

개정안은 또 오피스텔의 분양 신고 대상을 주택 분양과 마찬가지로 20호실 이상에서 30호실 이상으로 완화했다. 또 오피스텔이나 상가를 수의계약으로 분양할 수 있는 요건을 없애 1차례만 공개모집을 하면 남은 미분양 물량은 곧장 수의계약으로 매각할 수 있도록 했다.

프로젝트금융투자회사(PFV)가 건축물 분양사업을 할 때 체결해야 하는 신탁계약의 범위에 자산관리 사무를 포함시키기로 했다.

분양사업자가 건축물을 분양하려면 ▲토지 소유권의 관리·처분 등을 정한 신탁계약과 ▲자산관리 및 자금관리를 위한 대리사무계약을 별도로 맺어야 하는데 분양사업자가 PFV일 경우 자산관리를 신탁계약에 포함시켜 계약할 수 있도록 하는 것이다.

이렇게 하면 PFV는 신탁 수수료를 절감하면서 법 인세 감면 혜택을 볼 수 있게 된다.

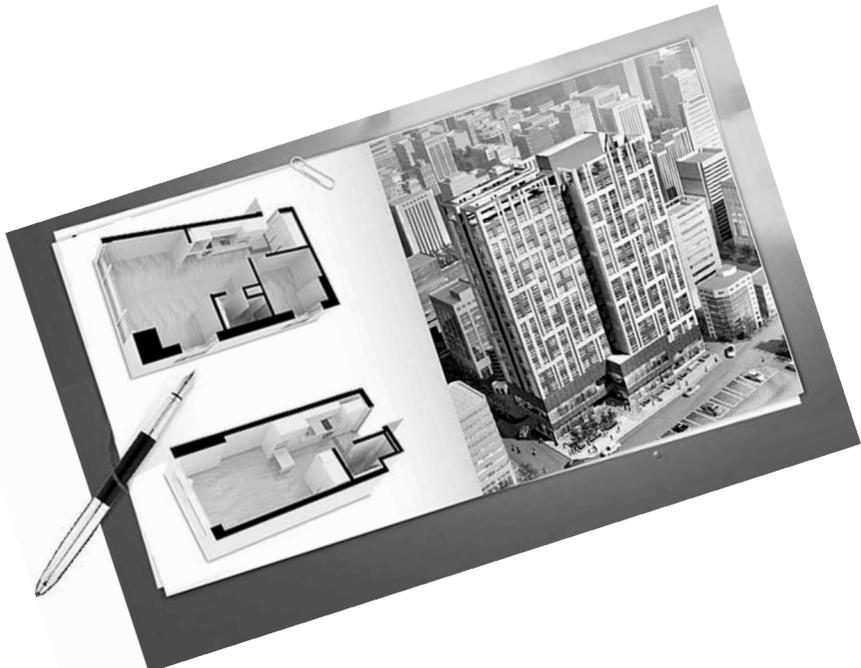
국토부 관계자는 "PFV는 통상 페이퍼 컴퍼니여서 투자자 보호를 위해 자산관리와 자금관리를 각각 다른 회사에 위탁하도록 하고 이때 법인세 감면 혜택을 주고 있다"며 "자산관리를 신탁계약에 포함시키면 PFV의 건축물 분양시장 진출이 확대될 것"이라고 말했다.

개정안에 의견이 있는 사람은 다음 달 18일까지 우편, 팩스(044-201-5574) 또는 국토부 홈페이지(www.molit.go.kr)를 통해 의견을 내면 된다. 국토부는 이르면 연내에 시행령·시행규칙 개정안을 시행할 계획이다. /연합뉴스

## 산정기준 외벽중심선→내부선

연말부터 50㎡ 기준 3.3㎡ ↑

국토부, 분양법개정안 입법 예고



# 임대주택 고소득자, 임대료 부담 증가

국토부, 소득·자산 등 기준 초과자에 할증률 높이기로

소득이 많은 국민임대주택 입주자에게 적용되는 임대료 할증률이 크게 올라가는 등 임대주택 관리가 간간해진다.

적정한 자격 요건을 갖춘 사람에게 임대주택이 돌아가도록 하자는 취지에서다.

국토교통부는 올해 연말까지 국민임대주택에 입주한 뒤 소득·자산이 증가해 입주 기준을 넘긴 사람들에게 적용되는 임대료 할증률을 높이는 방안을 마련하기로 했다고 지난 6일 밝혔다.

지금도 입주 뒤 입주자의 소득·자산이 증가해 입

주 기준을 초과했을 때 임대료가 할증되고 있지만 이를 더 높여 현실화한다는 것이다. 지금은 소득이 입주 기준을 초과했지만 초과 비율이 150% 이하일 경우 처음 갱신계약을 할 때는 최대 20%, 두 번째 이상 갱신계약을 할 때는 최대 40% 임대료가 할증된다.

150%를 초과할 때는 임대차 기간이 끝난 뒤 6개월 내에 임대주택에서 나가야 한다.

이 가운데 초과 비율이 150% 이하일 때 적용되는 할증률을 확 끌어올린다는 게 국토부 방침이다.

이를 통해 시장 임대료와 공공 임대료 간 격차를 줄인다는 것이다.

정부가 이처럼 임대주택 관리를 까다롭게 하려는 이유는 적절한 요건을 가진 사람들에게 임대주택이 돌아가도록 하기 위해서다.

소득이 증가한 만큼 임대료 부담이 늘지 않으면 임대주택 입주 요건에 맞는 사람보다 이를 초과한 사람에게 정부가 상대적으로 더 많이 지원해주는 꼴이 된다는 것이다. 이렇게 하면 소득·자산이 요건 이상인 사람들이 민간 임대주택으로 자연스럽게 옮겨가는 부수적인 효과도 있을 것으로 국토부는 기대하고 있다. /연합뉴스

■ 광주지역 주요 아파트 실거래가 (7월4일 기준)

(단위:㎡, 백만원)

구	지역	아파트명	전용면적	매매		등락폭	임대		등락폭
				하한	상한		하한	상한	
동구	운림	라인 3차	60	115	130	0	95	105	0
		무등파크맨션1차	85	145	150	0	120	125	0
	학동	금호베스트빌	127	235	270	0	190	220	0
		삼익세라믹	77	130	145	0	110	120	0
서구	광천	e-편한세상	85	275	285	0	230	240	0
		현대	114	320	345	0	270	290	0
	금호	대주파크빌1차	60	148	158	0	122	132	0
		치평	85	175	190	0	135	155	0
남구	노대	휴먼시아5단지	76	220	240	0	172	192	0
		포스코the#	60	210	230	0	160	180	0
	봉선	한국아델리움1단지	85	300	330	0	240	265	0
		주월	130	450	490	0	350	400	0
북구	각화	호반베르디움2차	156	460	530	0	390	405	0
		한국아델리움	85	250	280	0	210	230	0
	동림	현대1차	120	300	335	0	240	260	0
		한국아델리움	94	270	290	0	220	240	0
광산구	문흥	현대1차	137	330	380	0	246	304	0
		금호타운	85	140	155	0	115	130	0
	송정	금호타운	109	150	175	0	120	140	0
		금호타운	82	110	120	0	80	90	0
완주	운암	삼익	42	130	140	0	90	100	0
		쌍용예가	60	90	105	0	75	85	0
	일곡	롯데낙천대	85	130	140	0	108	120	0
		동아1차	85	170	185	0	140	150	0
영광	송정	금호타운	116	210	225	0	170	180	0
		쌍용예가	115	265	285	0	190	200	0
	임동	롯데낙천대	126	325	345	0	225	240	0
		한국아델리움2차	77	195	215	0	150	170	0
완주	송정	동아1차	123	235	265	0	195	225	0
		한국아델리움2차	100	190	205	0	150	170	0
	송정	한국아델리움2차	135	230	250	0	195	210	0
		송정	85	205	225	0	165	180	0
완주	송정	라인2차	123	245	265	0	180	200	0
		송정	60	88	98	0	73	83	0
	송정	코오롱하늘채	85	130	143	0	106	116	0
		송정	104	295	305	0	250	260	0
송정	송정	124	323	353	0	270	290	0	
	송정	92	160	180	0	125	145	0	
송정	송정	127	200	235	0	170	195	0	

〈한국감정원 광주전남지사〉



## 광주·전남 관심 물건



◇광주시 광산구 쌍암동 아울렛코리아 상가  
-소재지:광주시 광산구 쌍암동 688-4 아울렛코리아 첨단점 3층 308-1호, 308-2호  
-관리번호:2013-02848-003  
-면적:[308-1호] 대지(지분) 142.72㎡, 건물 360㎡, [308-2호] 대지(지분) 142.72㎡, 건물 360㎡  
-감정가격 : 금 2,160,000,000원  
-최저입찰가격 : 금 2,160,000,000원  
-입찰기간 : 2014.7.21~23  
-내용:차량출입 가능하고, 인근 시내버스 정류장이 있어 대중교통 양호.

◇여수시 화정면 낭도리 밭  
-소재지:여수시 화정면 낭도리 426-1  
-관리번호:2014-01915-001  
-면적:전 1,894㎡  
-감정가격:금 34,092,000원  
-최저입찰가격:금 34,092,000원  
-입찰기간:2014.7.21~23  
-내용:여수시 화정면 낭도리 낭도항 남 동측에 있다. 부근은 농경지가 주류를 이루는 산간농경지이다. 동쪽과 서쪽으로 노폭 2m의 비포장도로가 있어 차량 접근이 가능하다.

인터넷 입찰은 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 가능하고 현장입찰은 없다. 문의(1588-5321) 〈한국자산관리공사 광주전남본부 제공〉

### 신축원룸(용봉지구) 신축원룸(전대2분)

전대 상대 5분 르까프 매장 뒀 용봉지구 미래도 APT코너

**룸21개**

1층상가 2칸 4층 주택 옥탑 1개

월수익 900만 (1년 수익 1억1천)

매가 11억8천 (보2억 용3억)

엘리베이터완비, 입주 90% 정남향, 코너 최고위치

참신한 010-6670-9800 / 062)952-5584

### 신축 4층 전대 정문 2분 전대후분 2분

**룸12개** 1층 점포2개 4층 주택

월수익 500만 매가 6억7천 (보4천 용1억2천)

▶신축 4층 원룸 매매 룸18개(1층 상가, 룸 18개) 월수 800 매가 8억

▶신축 4층 원룸 매매 룸18개(4층 고급주택) 월수 800 매가 12억

▶전대 예술대 룸 10개 매가 4억 2천

▶원룸(3억~20억) 다양 있습니다.

## (주)대신경매

경매의 모든것을 가족처럼 편안하게 컨설팅 합니다. 건축분야 · 신축 · 설계 · 리모델링 무료 컨설팅 해드립니다.

### 근린시설 ▶ 수익성 물건

- 서구 화정동 근린시설(대 1094㎡ 건4489㎡) 감정가 41억6, 최저28억화정동 금호월드 옆
- 동구 수기동 근린시설(대330㎡ 건1283㎡) 감정가11억7, 최저5억2 동구 수기동 시내중심지
- 동구 대인동 근린시설(대780㎡ 건1992㎡) 감정가124억7 최저24억, 8차선 도로점 본사사옥
- 북구 매곡동 근린시설(대1735㎡ 건23.3㎡) 감정가30억 최저21억, 대형마트 도시형 주택
- 북구 신안동 근린시설(대951㎡ 건2652㎡) 감정가26억, 최저11억 주택조합 본사사옥
- 무안군 해제 근린시설(대578㎡ 건308㎡) 감정가11억3, 최저3억2, 투자적합
- 순천시 장천동 근린시설(대423㎡ 건738㎡) 감정가12억, 최저6억9, 순천티미널 옆
- 화순군 능주 근린시설(대879㎡ 건1447㎡) 감정가10억, 최저4억6, 투자적합
- 영광군 법성 근린시설(대3658㎡ 건4309㎡) 감정가34억, 최저9억1, 대형사우나
- 광양시 봉성 근린시설(대31976㎡ 건792㎡) 감정가40억, 최저18억, 전월지 골프장
- 목포시 용영동 근린시설(대221㎡ 건866㎡) 감정가6억6, 최저2억3, 상가적합지
- 장성 성계 근린시설(대1068㎡ 건631㎡) 감정가2억5, 최저1억7, 전원 상가지

### 오피스텔 및 특수물건

- 서구 치평동 상무지구 골든오피스텔(대428㎡, 건1907㎡) 감정 3억5천 최저 1억6
- 동구 수기동 제일오피스텔(대205㎡, 건75㎡) 감정 1억 최저 4천5백
- 동구 수기동 제일오피스텔(대32.8㎡, 건119.3㎡) 감정 1억4천3 최저 6천4
- 북구 신안제일오피스텔 (대5.81㎡, 건21.7㎡) 감정 3천9백 최저2천7백9십

### 건축시공 설계부터, 임대 매매 리모델링까지 책임지고 무료상담해드립니다.

### 근린주택 ▶ 수익성 물건

- 북구 신안동 근린주택(대138㎡, 건202㎡) 감정 2억4 최저 2억4
- 북구 중흥동 근린주택(대156㎡, 건97㎡) 감정 1억2 최저 8억2 코너 주택 상가
- 북구 유동 근린주택(대229㎡, 건608㎡) 감정 3억8 최저 2억6
- 서구 능성동 근린주택(대398㎡, 건328㎡) 감정 7억2 최저 5억
- 동구 신수동 근린주택(대179㎡, 건118㎡) 감정 1억3 최저 9천
- 북구 오치동 근린주택(대127㎡, 건148㎡) 감정 1억 최저 7억4

### 경매 함께 가족처럼 같이 공동하실 분

상가, 대지, 근린시설 주택, APT, 전문취급함

010-6832-9700 / 062)512-8080

### 상가매매(7층사우나)

북구 우산동 구호전 앞 무등정맥상사이 7층 건물 사우나 건물 대지 96평 건평 570평 월수익 800만

주인직접 운영시 1,100만 매가 11억 (보2억 용4억5)

### 상가매매(수익성상가)

수원지구 상가매매3층 한솔빌딩(4층중 3층) 85평 (신한은행 두시,모아텔가A 상가임) 매가13억5천(보3천 용2억5) (월수익 200만, 1년 2400만)

수원지구 상가 매매 3층 (엘스타빌딩)4층중 3층) 62평 (롯데마트 옆 서해남공단 쪽) 매가 2억5천(보2천 용 120 용9천)

첨단지구 상가매매2층 (대상오션스파)8층중 2층) 62평(부영APT임) 매가1억7천(보1천 용70 용9천)

나주시 삼영동 2층 학원건물매매 매가1억9천 (토지205평 건135평 용1억2천)

북구 신안동 2층 상가주택매매 매가 4억2천 (신안사거리 무등경기장 쪽)

생촌동원룸형 오피스텔매매(2층) 운전역 1번 출구 2번(울수리 전제제출 신규구제 임대원로 주인거주가능) ①11평 매가3천4백(보200 용27 용1천) ②12평 매가3천5백(보200 용30 용1천)

상무지구 오피스텔매매(3층 정면) (한국은행 앞 상무지구 현대 APT) 30평 매가 1억8천(월1천) - 1억5천(용 6천기)

수기동 제일오피스텔 6층 매매48평 (사무실인테리어 무료제공) 매가 1억5천(월1천) - 1억2천 (즉시입주가능 사비없음)

### 목포시 용해동 전원주택

목포시 용해동APT 단지 옆 전원주택 대지 310평 주택 2채 50평 무화과 나무 식재됨 매가 3억

나주 삼영동 (2층 건물) 나주 영산초교 앞 대지 130평 주택 2층 200평 매가 1억9천

주)수아 010-6832-9700 / 062)512-8080