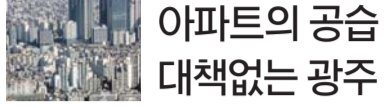


# 한달 새 2배 넘게 폭등...광주 3.3㎡ 당 2367만원까지



아파트의 공급 대책없는 광주

## <2> 치솟는 분양가 방치할 건가

광주지역 아파트 분양가격이 통제되지 않고 있다. 같은 지역인데도 단지별 분양 가격 격차가 145%까지 벌어지는 사례가 등장했다.

분양가가 가파르게 오르면서 급기야 '광주 투기과열지구로 지정해달라'는 청와대 청원까지 등장했다. 전문가들은 주택도시보증공사(HUG)의 '고분양가 관리지역'에 광주를 포함해야 한다고 제기하고 있다.

HUG가 발표한 '민간아파트 분양가격 동향'에 따르면, 5월말 기준 광주의 3.3㎡ 당 평균 분양가는 1160만원이다. 전달(1093만원)보다 67만원 오르며 1100만원을 돌파했다. 지난해 5월말 959만원보다는 무려 20.9% 상승했다. 전국에서 가장 높은 상승률이다.

하지만 여기에는 최근 고분양가 논란을 부른 HDC현대산업개발의 '화정 아이파크'와 신세계건설의 '빌리브 트레비제'는 빠져 있다. 분양은 했지만 5월에 분양계약은 하지 않았기 때문이다. 다음달 발표될 '6월 분양가격 동향'에 광주 분양가격은 급등할 것으로 예상된다.

서구 화정동에 짓는 '화정 아이파크'는 3.3㎡당 1632만원으로 공급하면서 역대 최고 분양가를 기록했다. 그러나 불과 일주일만에 신세계건설이 이보다 145% 가격을 올린 '빌리브 트레비제'를 내놨다. 상위 0.1%의 고급주택을 표방한 이 아파트는 분양가가 3.3㎡당 평균 2367만원으로 직전 최고 분양가보다 무려 735만원이나 뛰었다. 땅값이 비싼 서울 아파트 분양가와 버금갈 정도다.

2개 단지가 높은 가격임에도 분양에 성공하면서 앞으로 광주에서 분양되는 아파트의 가격을 끌어올릴 것이라는 전망이다. 광주지역 분양가가 급등한 데는 재개발·

구청 뒷집진 사이 전국최고 상승 고분양가 관리지역 지정도 안해 "아파트가 투기장" 시민들 분노 "투기과열지구 지정" 청정원 등장

재건축 등 도시정비사업이 활발히 진행되고, '광주 지하철 2호선' 개발 호재까지 겹치면서 집값이 올랐다. 또 광주는 조정대상지역 등 규제지역으로 지정되지 않아 투기자본도 몰려들었다.

이는 청약 경쟁률이 말해준다. 1-6월 광주에서 분양된 아파트는 8개 단지 총 1569가구 모집에 5만4202명이 1순위 청약 통장을 가지고 몰렸다. 상반기 평균 경쟁률만 34.5대 1에 달했다. 이 중 최고 경쟁률은 지난달 말 분양한 서구 화정 아이파크가 기록했다. 총 240가구의 청약신청을 받은 화정 아이파크 1단지는 1순위에서 1만 305명이 몰려 평균 67.94대 1의 경쟁률을 보였다.

분양가가 폭등하자 청와대 홈페이지에 "광주 아파트 분양시장이 투기장으로 변하고 있다"며 "투기과열지구로 지정해달라"는 내용의 국민 청원이 게시돼 투표가 진행 중이다. 20일 오후 5시 현재 1093명이 동의했다.

국민청원을 제기한 이는 "터무니 없는 고분양가 때문에 작년 1년 동안 광주 아파트 가격이 급등했다"면서 "광주시민을 분노케 하고 있으며 아무 제재도 가하지 않는 서구청도 문제가 심각하다"고 주장했다.

고분양가 논란은 HUG가 지정하는 '고분양가 관리지역' 형성성 논란으로 이어지고 있다. HUG는 광주를 고분양가 관리지역으로 지정하지 않았다. 분양가 상승률이 더 낮은 다른 지역은 고분양가 관리지역으로 지정해 해당 지역에서 분양하는 업체들에 분양가 책정에 부담을 주는 반면, 광주가 지정되지 않는 건 형평성이 맞지 않다는 지적이다.

/\*박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr



광주지역 신규 아파트 아파트 분양가격이 크게 치솟았다. 재개발·재건축이 활발한 데다 '지하철 2호선 개발' 호재가 겹치고, 규제지역 지정이 되지 않아 투기자본도 몰리면서다. 광주 도심에 빼곡히 들어선 아파트. <광주일보 자료사진>

## “새 아파트 입주 전 하자 점검 의무화” 입주민 권리 강화

### 지자체 품질점검단 도입...시정명령·과태료 부과 등 명시 단지내 도로 포함 등 하자 기준 확대...입주자 구제 쉬워져

이르면 내년 상반기부터 아파트 등 공동주택 건설사는 입주민들이 하자 점검표에 기록한 주요 결함들을 반드시 입주 전까지 고쳐야만 최종 입주를 위한 사용검사 확인을 받을 수 있게 된다.

정부는 20일 국정현안점검조정회의에서 새집 마련의 꿈을 '약몽'으로 바꾸는 아파트 하자 관련 피해-분쟁을 줄이기 위해 이런 내용을 포함한 '아파트 등 공동주택 하자 예방 및 입주자 권리 강화 방안'을 추진하기로 했다. 방안에 따르면 우선 아파트 입주에 앞서 입주자들이 먼저 집을 둘러보는 '사전방문제도'가 법으로서 정식 점검 절차로 규정된다.

건설사 등 사업 주체는 전문 지식이 부족한 입주민에게 '사전방문 점검표'를 나눠주고, 그 결과를 반영해 보수가 필요하다고 인정되는 건에 대해 사용검사 또는 입주 전까지 보수를 마쳐야 한다. 정해진 시점까지 보수가 완료되지 못하면 일단 과태료가 부과된다.

명확한 부실시공에 대해 사용검사관자가 시정명령·과태료를 부과하거나, 정상적 주거생활이 곤란한 수준의 하자가 해

결되지 않으면 사용검사 자체를 유보할 수 있도록 사용검사관자(시장·군수·구청장)의 권한이나 사용검사 기준도 손질될 예정이다.

아울러 건설사 등 사업 주체는 이 모든 종합적 보수 결과를 '조치결과 확인서' 형식으로 입주민에게 반드시 제공해야 한다. 다만 입주 전 방문제도가 법제화하더라도 '보수 필요 인정' 주체가 건설사인 만큼, 입주민들과 하자 여부를 놓고 이견이 생기면 결국 하자심사분쟁조정위원회가 조정해 나셔야 하는 것은 지금과 마찬가지로 같다.

지방자치단체가 전문가로 구성된 '품질점검단'을 운영할 수 있는 법적 근거도 곧 마련된다. 이미 경기도 등에서 도입한 품질점검단 제도는 이들 전문가가 아파트 개별 가구 공간과 공용 공간 등을 점검해 객관적·전문적 하자 판단을 내리고 이를 사용검사관자도 참고하도록 하는 방식이다.

하자에 대한 건설사와 입주민 간 이견으로 갈등이 빚어졌을 때, 하자 여부를 판정하는 기준도 개선된다.

지금까지는 하자심사위가 적용하는

'공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자 판정 기준' (이하 하자 판정 기준)상 하자의 범위가 법원 판례, 건설감정 실무 등 다른 기준보다 좁은 경우가 많아 입주민에게 불리한 측면이 있었다.

예를 들어 석재 하자, 지하주차장 시공 불량, 단지내 도로·보도 하자, 가구 하자, 보존재 미시공 등은 현재 하자 판정 기준에서 하자 범위에 들어있지 않다.

이에 따라 정부는 앞으로 하자 기준 범위를 넓힐 방침이다. 소송까지 가지 않고 하자심사위 결정만으로도 되도록 많은 입주민이 구제를 받을 수 있는 길을 터주는 취지다.

입주 후 하자 보수를 받기도 수월해진 다. 관리사무소 등 아파트 관리 주체는 앞으로 입주민들이 요청한 '하자 보수 청구' 명세를 각 공사 종류별 하자보수 청구 기간 만료 시점 후 5년까지 반드시 의무적으로 보관해야 한다. 현행 공동주택관리법은 하자담보책임 기간 내 하자보수 청구 명세가 확인되는 경우에만 하자담보책임 기간 이후에도 청구가 가능하도록 규정하고 있기 때문에, 명세의 장기 보관이 매우 중요하다.

하자심사위가 하자로 판정한 경우, 이 결정을 관할 관청(지방자치단체)과 즉시 공유해 바로 보수 공사 명령이 내려질 수 있도록 시스템도 개선된다.

아울러 하자 분쟁을 신속하게 해결하기 위해 현재 조정 역뿐만 하자심사위에 재정 기능도 추가된다.

조정 제도는 어느 한 당사자가 조정안을 반대하면 어떤 결정도 내려질 수 없기 때문에 결과적으로 많은 경우 소송을 거쳐야만 분쟁이 해결된다.

하지만 재정 제도는 재정 결정 시점부터 일정 기간 내 어느 쪽이 소송을 제기하지 않으면 재판상 '화해'의 효력이 발생하기 때문에 하자심사위 단계에서 분쟁이 끝나는 사례가 늘어날 전망이다.

이밖에 하자 분쟁의 원인이 대부분 공사 기한에 쫓긴 마감 공사 부실인 만큼, 건설 공정상 앞서 진행되는 다른 종류의 건설 작업에서 지연이 발생하지 않도록 감리자 등의 감독을 강화하는 방안, 업체별 하자 이력을 현장점검 대상 선정과 하자보수 보증료를 차별화 등에 활용하는 방안 등도 이번 대책에 포함됐다.

국토부에 따르면 2012년부터 2018년까지 7년간 모두 2만495건의 하자 분쟁 건이 하심위에 접수됐고, 이 가운데 49.9%(1만226건)에 대해 하자 판정이 내려졌다. 나머지 가운데 10.9%(2244건)에서는 조정이 성립됐지만 7.2%(1485건)는 결국 조정이 결렬돼 소송 등으로 이어졌다.

/\*박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr

## 마을정비형 공공주택 올해 1000호 공급

국토교통부와 한국토지주택공사(LH)가 지방 중소도시와 읍·면지역에 '마을정비형 공공주택사업'을 통해 장기공공임대주택 1000호를 공급한다고 20일 밝혔다.

이 사업은 지자체가 해당지역에 필요한 영구임대, 국민임대, 행복주택 등 임대주택의 유형과 공급호수를 먼저 제안하면 150호 내외의 임대주택을 공급하는 수요 맞춤형 방식으로 진행된다.

지자체는 건설사업비의 일정부분(10%이

상)만 부담하며 나머지는 건설비용과 임대주택 건설·관리·운영 등은 정부 자원을 받은 사업시행자 LH가 부담한다.

사업 대상지로 선정되면 공공임대주택 건설사업과 함께 대상지 주변의 낙후지역의 활성화와 주민복지 증진을 위한 정비계획 수립도 지원받을 수 있다. 국토교통부는 현장 조사 결과 및 입지 적정성, 수요 타당성 등을 종합 평가해 11월까지 사업 대상지를 결정할 계획이다. /\*박정욱 기자 jwpark@

# 풍암동, 동부 센트레빌, 근린상가, 매매/임대

- 서구 풍암동 664-6번지, 정문 앞 상가1층 101, 102, 109, 110호
  - 분양평수 70평, 실평수 36평
  - 현재, 대형 할인마트 입점중 (보 8천만원에 월300만원)
  - 임대기간 만료후 월세 100만원 인상가능
  - 매매 - 9억원
  - 임대 - 보5천만원에 월세 400만원
- 문의. 010-6834-7400

