

## 6. 新都市 債權入札 對象住宅 擴大

資料提供：建設部

### 1. 채권입찰제는 어떤 경우에 적용되며 조성재원은 어떻게 활용되는가?

- 채권입찰제는 '83. 5월 부동산 투기억제시책의 일환으로 시행한 제도로서 인근 기존 아파트 가격과 분양가격과의 차이가 30% 이상인 민영주택에 대하여 청약과열이 예상되는 경우에 실시됨.
- 이 경우 발행되는 제2종 국민주택채권은 연리 3%, 20년 상환조건이며 채권입찰로 조성된 자금은 공공주택 건설자금으로 활용되고 있음.

### 2. 신도시지역의 채권입찰대상 주택을 40.8평에서 25.7평으로 확대한 이유는 무엇인가?

- 현재 주택시장은 공급이 수요에 비하여 절대적으로 부족하여 대도시의 경우 신규주택의 분양가격은 평당 300~400만원이나 기존 주택은 1,000~1,500만원까지 거래되는 등 주택시장이 비정상적으로 왜곡되어 있으며
- 아파트 당첨과 동시에 막대한 불로소득이 발생하여 주택에 대한 청약과열 현상 및 프리미엄부 불법전대 등 투기현상이 만연되고 있음.
- 따라서 채권입찰제를 통하여 주택분양가격과 시장가격을 접근시켜 지본이득 발생의 소지를 없앴으로써
  - 투기지방적인 국민심리를 바로잡아 제조업 중심의 경제성장 가능
  - 주택부문의 과투자를 방지하여 자재·인력난 완화

- 조성자금으로 공공주택을 건설하여 저소득층의 주거안정 도모
- 통화환수로 물가인상요인을 흡수
- 시중 부동산자금을 주식시장으로 유입시켜 자본시장 육성에 기여 등을 도모하고자 실시하게 되었음.

**3. 신도시개발 당시부터 분당·일산 등에서는 40.8평 이상 주택에 대해서만 채권입찰제를 실시하다가 갑자기 25.7평 이상의 모든 주택에 적용하는 것은 기존 당첨자와의 형평성, 정부정책의 일관성 및 신뢰성에 문제가 있는 것이 아닌가?**

- 주택분양가와 기존 주택가격과의 격차인 프리미엄은 불로소득으로서 최초 입주자에게 그대로 귀속시킬 경우 투기목적의 주택가수요가 증가하여 기존 주택가격을 또 다시 상승시킬 우려가 있으므로 이를 채권입찰을 통해 국민주택기금으로 흡수하고 공공주택건설을 확대하는 것이 바람직하며
- 분당 등 신도시의 경우 초기에는 분양가와 시가의 차이가 크지 않았으나 주택가격 상승에 따라 분양가와 시가의 격차가 커지게 되었으며, 이에 따른 청약과열 및 가수요 유발 등 문제점이 발생하였음.  
그러므로 주택을 통한 불로소득을 방지하고 주택가격 안정에 기여하고자 채권입찰제를 확대·적용하는 것임.
- 이번 채권입찰제 확대실시는 제도의 변경은 아니며, 현재 서울에서도 25.7평 이상의 모든 주택에 대하여 실시해 오고 있음.  
(주택공급에 관한규칙 제13조의2)

**4. 채권입찰제의 확대실시는 청약예금 가입자들의 부담을 가중시키고 기존 주택가격의 상승을 부채질하는 것이 아닌가?**

- 채권입찰제의 확대실시는 준조세적 성격의 부담증가와 주택가격을 인상시킨다는 비난도 있을 수 있으나 채권입찰제의 실시로 주택가격을 인상시킨다는 일부의 주장은

현재의 주택투기과열 현상을 정확히 이해하지 못하는 데 기인하고 있음.

- 채권입찰제는 분양가와 시가의 차액을 줄임으로서 주택을 통한 불로소득을 배제하고 투기적 수요를 감축시켜 주택시장의 정상화와 장기적인 주택가격 안정에 기여함.
- 또한 채권입찰로 조성되는 재원으로 공공주택을 건설하여 저소득층의 주거안정을 도모할 수 있는 장점이 있음.
- 다만, 과거와 같은 고액입찰에 따른 주택가격 상승을 방지하고자 채권입찰상한제를 실시, 운영해 오고 있으며 주택규모에 따라 채권상한을 차등 적용함으로써 실수요자의 부담을 완화하고자 함.

## 5. 이번 채권입찰제 확대실시 조치로 평촌과 증동의 경우 채권액은 구체적으로 얼마가 되는가?

- 기존 주택가격과 분양가 차액의 30~70% 이내에서 주택규모별로 상한액으로 정하도록 하였으므로 구체적인 채권액의 결정은 신도시 분양공고시 인근의 유사한 기존 주택 가격과 분양가격 등을 감안하여 적절한 수준으로 정할 것임.

## 6. 근본적으로 채권입찰제를 폐지하고 분양가를 자율화할 용의는?

- 주택시장의 정상화를 위하여는 장기적으로 분양가격을 자율화시켜야 하나 주택부족이 심한 현실에서 일시에 분양가격을 자율화하면, 특히 대도시의 경우 가용택지의 부족으로 주택공급은 한계가 있으므로 주택가격 상승과 물가상승을 초래할 우려가 있음.
- 따라서 현행 원가연동제를 보완함으로써 주택건설을 원활히 하고 채권입찰제를 확대 실시하여 지나친 불로소득으로 인한 주택가수요를 방지하고자 함.