

「주택공급에관한규칙」 개정 추진

앞으로 아파트 분양가에 가전제품 등을 포함하지 못하고, 투기과열지구내에서의 무주택 우선공급물량도 현행 50%에서 75%까지로 확대한다.

건설교통부는 지난 11월 13일 이 같은 플러스옵션제 도입 등을 골자로 한 주택공급에관한규칙 개정안을 확정, 11월 15일 입법 예고한 뒤 관련 절차를 밟아 12월중 시행할 예정이라고 밝혔다. 건교부는 플러스 옵션제가 시행될 경우 아파트분양가가 평형별로 약 45만~80만원 정도 낮아져 분양가 인하 효과도 있을 것으로 예상했다.

이에 건설교통부 주택정책과 강팔문 과장을 만나 자세하게 들어 보았다.

◎ 먼저 이번에 입법 예고한 「주택공급에관한규칙」을 보면 선택품목(옵션)을 주택분양가에 포함시키지 못하도록 하였는데 이유는 무엇인가

현재는 주택분양가 산정시에 선택품목을 당연히 포함시키고 있어 분양가가 높아질 뿐만아니라, 입주자들은 강제적으로 책정된 가격에 분양을 받아 입주를 할 수밖에 없는 실정이다.

따라서 선택품목을 분양가에 포함시키지 못하도록 제도화함으로써 설치가 불필요한 입주자들의 부담을 줄이고, 자원의 낭비도 방지하는 효과를 거두기 위함이다.

◎ 어떠한 것이 선택품목에 해당되며, 설치가 필요한 입주자들은 어떻게 해야 되는가

사업계획 승인내용에 포함되지 않은 가구제품, 가전제품, 위생 용품 등이 선택품목에 해당된다.

선택품목으로는 거실장, 붙박이장, 옷장, 드레스

장, 화장경장, 서재장, 싱크대상판 인조석, 현관대리석, 보조주방장, TV, 식기세척기, 김치냉장고, 에어컨, 비데, 안마사위기, 가스오븐렌지, 음식물탈수기 등이다. 다만 사업승인에 포함된 기본적인 품목(변기, 욕조 등)은 분양가에 포함 가능하다.

그리고 선택품목에 대해 개별적으로 설치가 필요한 경우 사업자와 별도의 옵션계약에 의해 설치가 가능하다.

◎ 그렇다면 어떠한 방법으로 이를 확인하고 이행토록 할 것인가

주택공급을 위한 입주자 모집시는 신청자격·분양가격·입주예정일 등이 포함된 공고안을 구비하여 시장 등의 승인을 받도록 하고 있다.

따라서 앞으로 시장 등은 입주자모집 승인전에 분양가격에 선택품목이 포함되었는지 여부를 확인한 후 입주자모집 승인을 하게된다.

◎ 선택품목(플러스 옵션제)에 대한 효과는 어떠한가

선택품목을 일반분양가에서 제외할 경우 평형에 따라 최대 약 45만~80만원 정도의 분양가 인하가 예상된다. 하지만 실질부담의 감소는 소비자의 선택에 따라 결정될 것이다.

또한 종전의 옵션품목을 모두 선택하더라도 입주자는 최소한 취·등록세의 절감(인하된 일반분양가×5.8%) 혜택을 받을 수 있다.

선택품목 설치가격(추정가액)

- 33평형 : 옵션 1,500만원 (평당 45만원)
- 43평형 : 옵션 2,100만원 (평당 48만원)
- 53평형 : 옵션 3,400만원 (평당 65만원)
- 63평형 : 옵션 5천만원 (평당 80만원)

◎ 무주택자 우선공급 물량 확대가 무주택자에게 혜택을 주는 것은 좋으나 평수를 늘려가려는 자에게는 기회가 줄어드는 것이 아닌가

무주택 세대주에 대한 주택 우선공급은 투기과열지구내에서 85㎡ 이하의 주택에 한하여 공급하는 것이며, 우선공급제도가 무주택자의 내집 마련에 혜택을 주는 취지임을 감안할 때 우선공급 물량의 75% 확대는 필요하다.

그리고 유주택자가 집을 늘려가는 경우에는 85㎡ 초과나 투기과열지구밖의 주택에 대하여 공급을 받을 수 있다.

◎ 정부재정이 지원되는 국민임대주택에 전년도 도시근로자 월평균소득의 100% 이하인 자까지 입주토록 하는 것은 잘못된 것이 아

닌가

국민임대주택에 대한 정부재정은 18평 이하에 대하여만 지원되고 있으며, 앞으로는 지역실정에 따라 해당 지자체의 재원으로 18평을 초과하여 건설하는 경우도 있을 것이다.

따라서 지자체에서 건설하는 18평을 초과하는 국민임대주택에 대하여는 소득수준이 다소 높은 계층의 지역주민도 입주가 가능하도록 대상계층을 확대하는 것이다.

◎ 국민임대주택 입주계층을 확대하면 서민층이 국민임대 주택에 입주하는 것이 어려워지지 않는가

이번에 입주계층을 확대하는 것은 60㎡(18평)를 초과하는 국민임대주택에 한정하는 것으로 주택평형이 커질 경우 수요층도 소득수준이 다소 높아진 계층이 되므로 이에 걸맞게 입주계층을 약간 확대한 것이다.

또한 도시근로자 월평균소득 100% 이하인 자는 누구든지 청약자격이 있으므로 저소득계층의 입주 기회를 박탈하는 것은 아니다.

◎ 견본주택 설치규정을 마련하면 완공주택과 견본주택이 서로 달라 발생하는 민원이 줄어들 것으로 보는가

현재 견본주택과 완공주택의 사양이 달라 입주자들의 민원이 발생하고 있는 것으로 알고 있다.

이번에 견본주택에 대한 법적근거가 마련되면, 이에 근거하여 보다 구체적인 「견본주택설치에 관한 지침」을 수립하여 운영할 계획이므로 견본주택과 완공주택의 사양이 달라 발생하는 입주자들의 불만은 줄어들 것으로 판단된다. ☺