

	<b>보도설명자료</b>	
	배포일시	2019. 11. 8.(금) / 총 4매(본문 4)
국토교통부	담당자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택정책과장 이명섭, 사무관 최민석</li> <li>• ☎ (044) 201-3324</li> </ul>
보도일시	즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

분양가 상한제 적용지역은  
명확한 기준에 따라서 지정하였습니다.

< 보도내용 (조선일보, 서울경제 등 '19.11.8(목) >

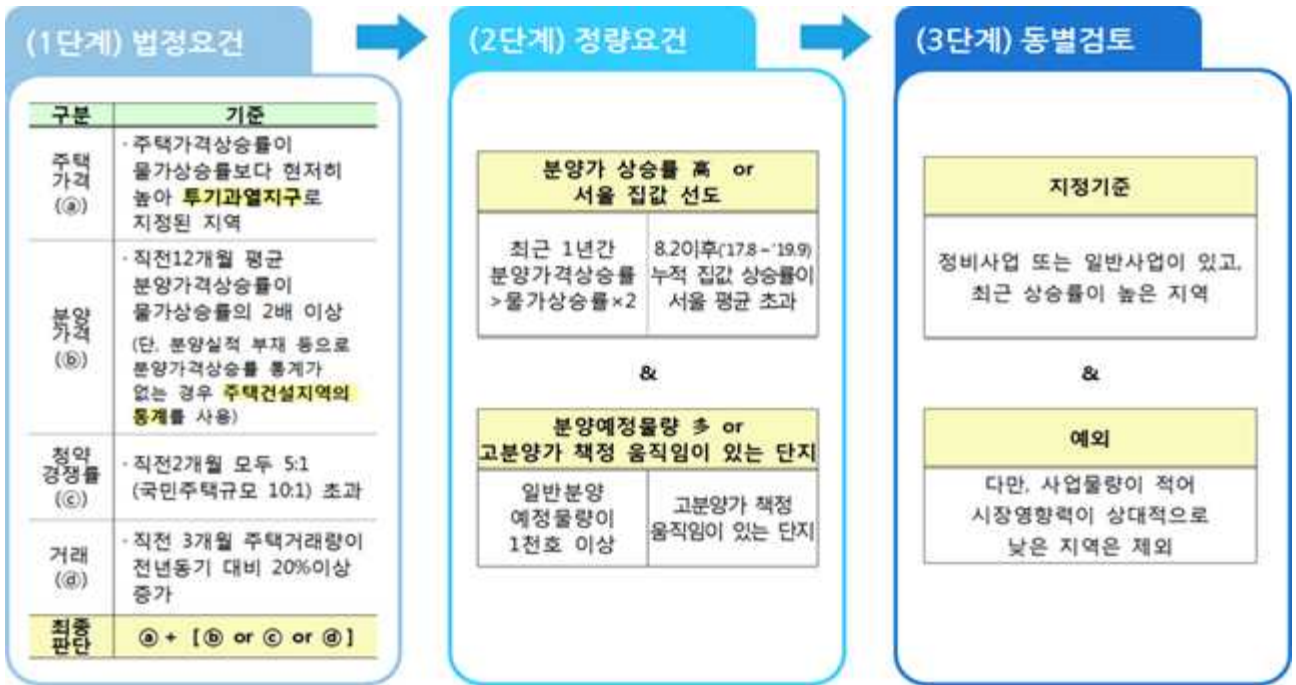
◆ “김수현의 과천, 김의겸의 흑석동…일부러 빼줬나”

- 성수1~4지구 중 1만 대상, 한남 2~5구역 중 5만 빠져
- 일반분양 50가구인 아현동 적용, 일반분양 500가구 공덕동은 제외

□ 민간택지 분양가 상한제는 세제·대출·청약 등의 규제가 종합적으로 적용되는 조정대상지역, 투기과열지구 등 일반적인 규제지역과는 달리 분양물량이 있는 경우에 효과가 발생되게 됩니다.

○ 이러한 점을 고려하여 이번 민간택지 분양가 상한제 적용지역은 법정 요건(주택법 제58조 및 시행령 제61조)을 충족하는 지역 중에서 시장 영향력이 큰 서울을 중심으로,

- 최근 1년간 분양가격 상승률이 높거나, 그간 서울 집값 상승을 선도한 지역 중 일반 분양 예정물량이 많거나, 분양가 관리 회피를 통한 고분양가 책정 움직임이 있는 사업장이 확인되는 구(區)를 선별하고,
- 해당 구(區) 내의 정비사업·일반사업 추진 현황, 최근 집값상승률, 고분양가 책정 우려, 시장 영향력 등을 종합적으로 고려하여 동(洞)단위로 지정한 것입니다.



□ 이번 분양가 상한제 적용지역은 「최근 부동산 시장 점검 결과 및 보완방안(10.1)」을 통해 밝힌 지정 방향에 따라 시장 영향력이 큰 서울을 중심으로 지정한 것입니다.

○ 경기도 투기과열지구 중 미 지정 지역을 구체적으로 살펴보아도 과천의 경우 현재 추진 중인 정비사업 등이 모두 사업 초기 단계로 현재 분양예정물량(관리처분인가 이후)이 1천호에 미치지 못하여 정량요건을 충족하지 못하였습니다.

- 광명의 경우 정량요건은 충족하였으나, 일부 단지는 분양보증 협의 중이며, 그 외에는 이주 전이거나 이주 중으로 고분양가 책정 움직임이 없어 모니터링 후 지정을 검토하기로 하였습니다.

\* 성남분당은 법정 요건 미 충족, 하남은 정량 요건 미 충족

□ 서울의 경우 일반분양물량이 많고, 집값 선도 지역으로 주택가격 수준도 높아 서울 전역에 대한 시장 영향력이 큰 강남4구\*에 대해서는 동별 단위로 자세히 검토하여 지정지역을 선정하였습니다.

\* 일반분양물량이 서울 전체의 약 절반(44.9%), 집값 선도지역으로 최근 6주 0.10% 이상

○ 서울 내 다른 지역은 분양가격 및 집값이 강남4구에 후행하는 경향이 있으므로 동(洞) 전반에 대해서 지정하기보다는 시급히 지정할 필요성이 높은 분양가 관리 회피 움직임이 있는 지역을 중심으로 우선 지정하였습니다.

- 우선, 양천구의 경우 분양가격, 집값 상승률 등 정량기준 요건을 충족하지 못하였으며, 특히, 목동은 안전진단도 통과하지 못하여, 정비구역으로 지정된 사업장이 없어서 제외되었습니다.

- 동작구 흑석동의 경우 흑석9구역은 '19.10월 관리처분인가를 받아 분양까지 이주, 철거 등의 절차가 남아있고, 민간택지 분양가상한제 시행 발표 이후 현재까지 고분양가 책정 움직임이 없어서 제외하였습니다.

- 성동구 성수동1가는 착공 후 분양을 미루고 있어 후분양으로 전환할 우려가 높은 단지\*가 있어 지정하였으며, 성수전략정비구역은 조합 설립 인가 단계 등 아직 사업초기단계이므로 성수동2가는 제외되었습니다.

\* '19.7월 착공신고 완료하였으나, 현재까지 분양이 되지 않은 단지 존재

- 용산구 한남동·보광동은 최근 한남3구역 시공사 선정과정에서 후분양 등 고분양가 책정 움직임이 있어서 지정하였고, 한남3구역이 위치하지 않은 이태원동 등은 지정대상에서 제외된 것입니다.

- 마포구의 경우 아현동은 후분양 등 고분양가 책정 움직임\*이 있어서 지정한 반면, 공덕동은 당장의 분양계획이 없어 제외하였습니다.

\* '19.8월 착공 신고 후 현재까지 분양을 위한 주택도시보증공사(HUG)와의 분양 보증 신청(입주자모집공고 前 단계)도 없는 상황

- 이번 민간택지 분양가상한제 적용 지역에서 제외되었다고 하여도 주택도시보증공사(HUG)가 자체 리스크 관리차원에서 시행하고 있는 고분양가관리를 적용받게 되므로 분양가는 적정 수준으로 유지될 것입니다.
  
- 아울러, 이번 민간택지 분양가상한제 적용 지역은 1차 지정으로, 이번에 지정되지 않은 지역에 대해서도 고분양가 관리 회피 또는 시장 불안 우려가 있는 경우 신속히 추가 지정하여 시장 안정기조를 유지할 것입니다.

		이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 최민석 사무관(☎ 044-201-3324)에게 연락주시기 바랍니다.
---	---	---