

Q&A

Question

Answer

↳ - 채권입찰제 - 란 ?

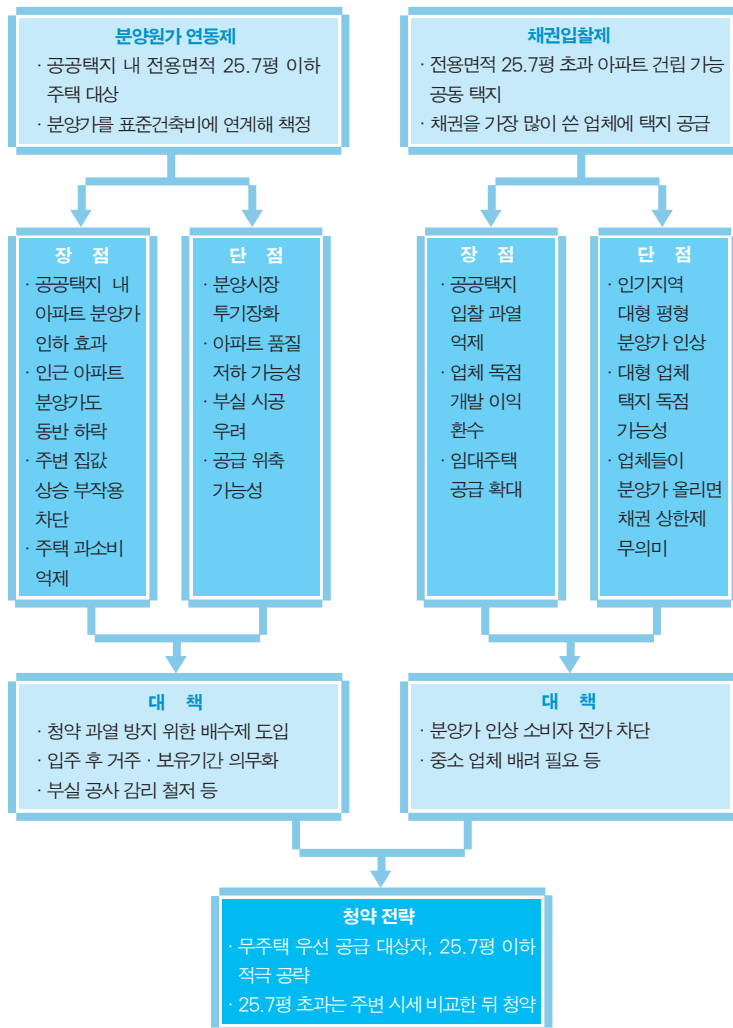
1. 정의

채권입찰제는 택지지구에서 공급되는 전용 25.7평 초과 아파트 용지를 채권을 많이 쓰내는 업체에 공급하는 제도다. 따라서 중대형 아파트의 분양가 상승 요인이 된다

2. 시행예정

아파트 분양가를 규제하는 원가연동제 및 채권입찰제가 예정대로 2005년 초부터 시행예정 (2004년 안으로 주택법 시행령 및 시행규칙이 개정돼 2005년 1~2월부터 원가연동제와 채권입찰제가 시행될 방침)

3. 분양원가 연동제와 채권입찰제 비교





- 주택 리모델링 - 입법예고 수정안의 주요내용은 ?

1. 입법예고 수정

주택법, 동시행령 및 시행규칙개정안 입법예고 수정안 (2004년 11월 4일)

2. 시행예정

2005년 4월 시행예정

3. 주요내용

아파트를 리모델링할 때 전용면적의 30%, 최대 9평까지 늘릴 수 있게 된다.

이에 따라 현재 25평형 아파트는 30평형, 35평형은 45평형, 55평형은 65평형 정도로 각각 늘려 지을 수 있다.

건설교통부는 리모델링 증축 가능 범위를 전용면적 기준 20% 이내(최대 7.6평)에서 30% 이내(최대 9평)로 확대하는 주택법 시행령 및 시행규칙 개정안을 마련했다고 11월 4일 발표했다.

건교부는 2004년 9월 24일자 입법예고안에서 현재 아무 제한이 없는 리모델링 증축 가능 범위를 전용면적의 20%까지 최대 7.6평으로만 허용하겠다고 발표했으나, 이에 대한 문제점이 많아 입법예고 수정안을 발표하게 되었다.

이번에 완화된 개정안은 전용면적의 30%까지 늘릴 수 있되 9평 이내로 제한했다.

또 계단이나 엘리베이터 등 공용면적에 대해서는 증축 규모를 제한하지 않고 발코니(베란다)에 대해서도 건축법이 허용하는 범위(1.5m, 화단 설치시 2m) 내에서 최대한 늘릴 수 있도록 했다.

개정안은 이 밖에 재건축 추진을 위해 형식적으로 안전진단을 받은 단지는 다시 안전진단을 받아 리모델링으로 전환할 수 있는 길을 터놓았다. 단 구조적인 안전에 문제가 있어 재건축 판정(구조분야에서 D나 E등급)을 받은 아파트는 리모델링을 할 수 없다.

■ 주택 리모델링 어떻게 바뀌나

현 행	증축범위 제한없음	재건축에서 전환여부 제한없음
당초 입법 예고안 (2004.9.24)	전용면적의 20%까지, 최대 7.6평 계단, 엘리베이터, 복도, 주차장 등 공용면적과 발 코니 면적은 증축 불가	재건축 판정 받은 아파트는 리모델링 금지
입법 예고 수정안 (2004.11.4)	전용면적의 30%까지, 최대 9.0평 공용면적과 발코니 면적도 증축 대상에 포함	구조적으로 취약해 재건축 판정 받은 단지는 리모델링 전환 금지하되, 재건축 추진을 위해 형식적으로 안전진단을 받은 경우는 다시 안전 진단을 받아 리모델링 추진 가능

자료 : 건설교통부