운정신도시가 뜬다!
GTX A 노선 착공, 지하철 3호선 연장 수혜

최종환 파주시장 "운정신도시, 수도권 서북부 대표 명품신도시로"

파주시 운정3지구 GTX 역세권 개발계획 수립

파주시는 공동주택용지는 축소하고 주상복합용지를 늘리는 등 운정3지구 개발계획 변경안이 국토교통부 승인을 받았다고 14일 밝혔다. 이에 따라 GTX운정역 역세권에 교통광장, 문화공원, 수변공원 등 '트리플' 광장이 조성된다. GTX역사 상부에는 광화문광장 1.5배 규모의 교통 보행광장(2만8천㎡)이 조성돼 GTX 이용객에 편의를 제공한다. 랜드마크 경관도 연출하는 열린 공간으로 거듭난다. 교통 보행광장은 GTX역사 북측의 문화공원 광장과 좌측의 청룡두천 수변공원 광장까지 연결돼 다채로운 문화행사와 전시공연을 아우르는 시민문화광장이 될 것으로 기대된다.

GTX역세권 중심상권 형성에 따라 기존 상업용지 공간구조가 재편됐다. 업무복합용지(2만6천㎡), 문화시설용지(1만8천㎡), 주상복합용지(11만4천㎡) 등이 추가 신설되는 등 GTX역세권 전체구역(36만㎡)이 특별계획구역으로 확대 지정됐다. 특별계획구역 지정을 통해 GTX역세권 필지는 개별분양이 아닌 현상설계 공모 등 창의적 건축설계안이 반영될 수 있도록 공모절차가 진행된다. GTX운정역 환승센터는 상업·업무·문화·주상복합 용지가 연계돼 복합기능이 발휘되는 환승시설로 개발된다.

운정3지구는 이번 변경계획 승인으로 공동주택용지가 다소 축소(8만6천㎡)되고 주상복합용지가 신설(11만4천㎡)됐으며, 타 신도시 대비 평균용적률이 낮았던 밀도계획을 주택수요를 반영, 공동주택 7개 블록의 용적률을 상향하고 평균평형을 조정, 정부 주거복지 로드맵에 따른 인구계획(3천162호 5천869명 증가)이 수립됐다.

시는 향후 신도시 주요거점에 생태육교 등을 설치해 신도시 전체를 아우르며 심학산까지 이어지는 녹지축을 형성한다. 상업·업무·도시지원 용지 등을 통해 자족기능도 강화될 수 있도록 LH와 지속적으로 업무협의를 추진한다는 계획이다.

이외에 공공·편익사업으로 운정3지구 A37블록 공동주택 부지에 독립된 종합사회복지관을 건립해 다양한 사회복지프로그램, 생활체육실, 복지상담실 등을 운영한다. 심학산 인근 문화공원부지 내 파크골프장(18홀 규모)과 각종 조경시설 설치, 청룡두천 인근 체육공원 부지에 다양한 체육시설과 파주시 자체 다목적체육관 건립 등으로 시민들의 건강증진과 여가생활공간도 제공할 계획이다. 최종환 파주시장은 "이번 개발계획 변경으로 운정3지구 개발이 더 완성도 높게 이뤄질 것으로 기대한다"고 말했다.

서울~문산 11월 개통… 수도권 서북부 집값 '호재'

운정 · 일산신도시 통과 서울 접근성 크게 나아질 듯

수도권 서북부 핵심 교통망으로 자리 잡을 '서울~문산고속도로'가 오는 11월 완공된다. 서울과의 접근성이 크게 개선되는 파주 운정신도시, 고양 등 수도권 서북부권역 부동산 시장에 호재로 작용할 전망이다. 민자고속도로 법인 서울문산고속도로는 "서울~문산고속도로 공사의 공정률이 96%를 넘어 예정대로 올해 11월 개통할 예정"이라고 15일 밝혔다. 서울~문산고속도로는 경기 파주시 문산읍 내포리와 고양시 덕양구 강매동을 잇는 도로다. 총 길이 35.2㎞로, 왕복 2~6차로로 조성된다. 서울~문산고속도로의 총 투자비는 2조1971억원에 달한다.

서울~문산고속도로노선도

토지보상비 등 일부 비용을 국가가 지원하고 나머지는 민간이 부담하는 민자사업방식으로 추진되고 있다. 서울문산고속도로가 사업시행자를 맡고 오는 11월 준공과 동시에 시설물을 모두 국가에 기부채납한 뒤 30년간 관리운영하는 형식이다. 컨소시엄으로 사업에 참여한 건설사 중 GS건설이 주관사로 지분(45.5%)이 가장 많다.

11월 개통되면 고속도로 인프라가 부족한 파주 운정신도시 등 수도권 서북부권역의 핵심 교통망으로 자리잡을 전망이다. 고속도로 주변 아파트 단지도 주목받고 있다. 경기 북부 지역과 서울 및 경기 남부 지역 간 접근성도 크게 개선된다. 서울~광명고속도로까지 완공되면 파주와 고양, 서울, 광명, 수원, 평택 등으로 이어지는 고속도로가 구축돼 물류 여건이 개선되고 지역 균형 발전 등도 도모할 수 있을 것으로 예상된다.

대학병원 · 의료연구센터 갖춘 파주메디컬클러스터 2024년 조성으로 미래 신성장 동력 집중 육성

경기 파주시는 2024년까지 운정신도시 인근 서패동 일대에 46만㎡ 규모로 메디컬클러스터(이하 클러스터)를 조성한다고 11일 밝혔다. 파주시는 클러스터를 4차산업 중심의 미래 신성장 동력으로 집중 육성할 방침이다. 클러스터는 국내 처음으로 연구단지 내 대학병원과 혁신 의료연구센터를 중심으로 산·학·연·병원 공동연구 협업체제를 구축해 차별화된 개방형으로 조성된다. 민간자본 1조7천억 원을 들여 조성되는 클러스터 내에는 국립암센터 중심 혁신 의료연구센터와 아주대학교병원이 건립되고, 의료·바이오 연구소 및 기업이 들어설 예정이다. 2026년 병원 건립공사에 들어가 2028년 준공 예정이다. 대학병원은 500병상 규모로 시작해 추후 확장을 통해 수도권 서북부 거점병원으로 육성해 남북보건의료 협력의 선도적 역할과 함께 혁신 의료연구센터 내 임상 연구의 중추적 역할을 담당할 계획이다.

최종환 시장은 "클러스터에 유수의 제약회사와 연구소와 의료·바이오 기업이 입주해 약 1만개의 양질의 일자리가 만들어지면 운정신도시의 자족 기능이 한층 강화될 것"이라며 "차질없이 사업을 추진하고 조기 안착을 적극 지원해 차별화된 메디컬 클러스터로 조성하겠다"고 밝혔다.

아파트 규제 풍선효과 누리는 알짜 오피스텔

대출, 세금, 실거주 의무 규제 등 아파트에 대한 규제로 오피스텔 풍선효과 누려

주택시장 내 오피스텔 풍선효과가 계속되고 있다. 투자 대안으로 떠오른 오피스텔의 열기가 채 식기도 전에 아파트를 대상으로 고강도 규제가 잇따르고 있어서다. 이에 따라 최근 공급되고 있는 신규 오피스텔에도 수요자들의 관심이 집중되고 있다. 지난 6.17대책과 함께 정부는 투기과열지구 및 조정대상지역을 전국적으로 확대하고, 규제지역 내 주택담보대출(LTV) 취급 시 전입·처분 요건을 한층 강화했다. 동시에 아파트를 향하던 투자 수요가 크게 움직이면서, 6월 들어 오피스텔 거래량은 큰 폭 증가하는 모습을 보였다. 한국감정원 자료를 보면 지난 6월 오피스텔 거래량은 전월대비 약 43.27%(1만281건→1만4,730건) 상승했다. 고강도 부동산 규제가 아파트 시장을 강타하자, 많은 수요자 및 투자자들이 오피스텔로 눈을 돌렸기 때문으로 분석된다. 이 같은 상승세는 다음 달에도 이어지면서 7월의 거래량은 전월 대비 약 28.93%(1만4,730건→1만8,992건) 증가했다.

얼마 되지 않아 추가 발표된 7.10대책에서는 아파트 다주택자의 세금 부담이 크게 늘었다. 정부가 조정대상지역 2주택자의 종합부동산세 최고세율을 현행 0.6%~3.2%에서 1.2%~6%까지 인상하기로 했기 때문이다. 조정대상지역 내에서 2주택자가 주택을 양도하게 되면 20%p, 3주택자는 30%p 높아진 양도세를 부과키로 했다. 더불어 수도권뿐 아니라 지방광역시 내에도 분양권 전매제한 기간이 소유권이전 등기 시까지 강화돼 사실상 전국적으로 아파트 분양권 전매가 금지될 예정에 있다. 규제지역을 피해간 지방에서 시세차익을 기대하던 투자자들 역시 전매가 어려워지게 되면서, 오피스텔이 한번 더 풍선효과를 얻을 것으로 전문가들의 예측한다.

상황이 이렇자 매매가도 상승세를 타고 있다. 부동산 114 자료를 보면 올해 8월 전국 오피스텔 3.3㎡당 평균 매매가는 전년 동월대비 2.98% 증가했다. 지난달과 비교하더라도 0.42% 오른 수치다. 운정신도시 '힐데스하임 케멜라스'는 부동산 규제 청정지역이라 불리는 운정신도시에 에 들어서 대출규제나 금리 인상 등의 여파에도 중도금 60% 무이자, 분양권 전매 무제한 혜택까지 제공해 8천만 원대부터 책정된 분양가로 소액투자가 가능하다. 또한, 2020 한국의 소비자대상 부동산임대관리 서비스 부문 대상을 수상한 굿하우스에서 10년간 임대관리위탁계약을 맺어 공실을 최소화하고 임대 관련 업무 일체를 대행하게 된다. 운정신도시 힐데스하임 케멜라스의 모델하우스는 서울시 종로구 일대에 마련되어 있다.

분양문의 1811-1972

시가표준액(공시지가) 1억원 이하 주택수 산정 제외

서울에 아파트 두 채를 보유 중인 A씨. 최근 세법이 바뀌어 종합부동산세·재산세 등 보유세 부담이 커져 시세 10억원(공시가격 6억원)쯤 되는 은평구 아파트 한 채는 아내에게 증여하려고 맘을 먹었다. 배우자 증여 공제 6억원을 적용하면 증여세 부담이 크지 않다는 조언을 들었기 때문이다. 그런데 막상 부동산 등기를 진행하던 중 예상치 못한 일이 벌어졌다. 취득세가 중과되면서 증여에 따른 취득세(7200만원)가 증여세(3880만원)보다 커진 것. 배보다 배꼽이 커지면서 결국 증여를 포기하고 말았다.

최근 지방세법 개정으로 지난 8월 12일부터 주택을 매매하거나 증여할 때 인상된 취득세율이 적용되고 있다. 또한 그동안 취득세를 매길 때 주택 수에 포함하지 않았던 입주권·분양권 등도 포함한다. 다만 공시가격 1억원 이하 오피스텔과 오피스텔 분양권은 주택수로 산정되지 않는다.

해당 내용의 쉬운 Q&A

Q. 시가표준액 1억원 이하 오피스텔은 주택수에 포함되나요?

A. 2020. 08. 12 시행된 지방세법시행령 제28조의 45항에 따라 시가표준액 1억원 이하인 오피스텔은 주택수 산정에서 제외됨.

Q. 오피스텔 분양권도 주택 수에 포함되는지?

A. 오피스텔 취득 후 실제 사용하기 전까지는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않으므로 오피스텔 분양권은 주택 수에 포함되지 않음