첫 입주 앞둔 3기 신도시… 교통·입주 지연에 당첨자 '진땀'

3기 신도시 8년만에 내달 입주 시작
광역교통사업 89개 중 77개 지연
남양주·창릉 등 입주 일정 밀려
잔금 일정, 사업비 증가 등 차질



고양창릉 공공주택지구 GTX-A 창릉역(가칭) 공사 현장. /성채리 기자

다음 달 인천계양에서 3기 신도시 첫 입주를 시작한다. 지난 2018년 첫 사업 발표 이후 8년 만이다. 그러나 철도를 비롯한 교통망 구축과 입주 일정은 계속 늦어지고 있다. 청약 당첨자는 교통편을 기다리는 한편, 바뀐 입주일에 맞춰 전·월세 계약 만기나 분양 잔금 납부도 다시 맞춰야 한다.

22일 최근 발표한 정부의 주택공급 정례브리핑에 따르면 연말까지 고양창릉 약 1100가구, 부천대장 약 500가구, 남양주왕숙 약 400가구가 추가 분양될 예정이다.

3기 신도시 첫 입주 단지인 인천계양 A2·A3블록은 총 1285가구 규모다. 지난달부터 지구 내 정류장과 공항철도·인천1호선 환승역인 계양역까지 시내버스가 운행 중이다. 정부는 입주가 시작되는 다음 달 말에 셔틀버스 3개 노선도 운영할 계획이다. 주요 광역교통시설은 입주 이후 순차적으로 들어선다.

서울 접근성을 체감할 수 있는 3기 신도시 교통시설의 준공은 곳곳에서 밀렸다. LH의 지난 9월 국회 제출 자료에 따르면 3기 신도시 광역교통개선대책 89개 사업 중 77개의 준공 일정이 당초 계획보다 늦어졌다. 고양창릉의 고양은평선과 부천대장의 대장홍대선은 2031년, 남양주 왕숙의 강동하남남양주선과 하남교산의 송파하남선은 2032년 개통이 목표다.

주택건설 사업과 입주도 지연됐다. 국토교통부 사업계획 변경 고시에 따르면 남양주왕숙2 A-6블록(510가구)의 사업 종료 시점은 21개월 늦어진 2030년 1월로, A-7블록(553가구)은 16개월 늦어진 2030년 2월로 각각 바뀌었다. 토지 보상이 늦어지고 공사 일수 등이 다시 산정되면서다.

문제는 입주 일정이 밀릴 경우 당첨자의 전·월세 계약과 자금 계획도 어긋난다는 점이다. 고양창릉 S4블록은 사전청약 당시 2029년 2월 입주를 예고했으나 본청약 공고에선 2030년 3월로 13개월 늦췄다. 기존 계약을 연장하거나 새 전월셋집을 구하는 과정에서 보증금 증액이나 추가 월세, 이사비가 발생할 수 있다. 전세보증금을 돌려받아 분양 잔금을 낼 계획이라면 보증금 반환일과 잔금 납부일도 다시 맞춰야 한다.

늘어난 사업비도 청약자의 자금 계획에 영향을 줄 수 있다. 왕숙2 A-3블록은 사업 기간이 26개월 연장되는 과정에서 사업비가 3333억원에서 4867억원으로 늘었다. 사업비 증가로 본청약 분양가가 사전청약 당시 분양가보다 오르면, 당첨자는 계약금과 잔금을 더 마련해야 한다.

정부는 신규 공공택지의 후보지 발표부터 착공까지 걸리는 기간을 68개월에서 37개월로 줄이고, 보상 기간을 44개월에서 24개월로 단축하겠다고 밝혔다. 교통시설 준공률은 주택 입주율보다 20%포인트 앞서도록 관리한다는 목표를 세웠다.

이미 이주·철거 단계에서 일정이 밀린 사업장은 보상과 퇴거를 둘러싼 갈등이 얼마나 빨리 풀리느냐에 따라 후속 일정이 달라질 수 있다.

/성채리 기자 cr56@metroseoul.co.kr

이번주 6295가구 청약… 물량 3.7배 늘어

분양 캘린더

수도권 2904가구, 지방 3391가구
서울 '해링턴 플레이스 문래' 등

11월 넷째 주에는 전국 15곳에서 6295가구가 청약을 받는다. 지난주보다 물량이 약 3.7배 늘었다.

22일 부동산 전문 리서치업체 리얼투데이에 따르면 이번 주 수도권에서 2904가구, 지방에서는 3391가구가 공급된다.

수도권에서는 서울 영등포구 '해링턴 플레이스 문래'가 218가구를 대상으로 1순위 청약을 받는다. 지하 3층~지상 29층, 3개 동, 전용면적 84㎡ 총 218가구 규모다. 지하철 2호선 문래역과 1호선과 KTX를 이용할 수 있는 영등포역, 2·5호선 영등포구청역, 5호선 영등포시장역을 걸어서 이용할 수 있다. 여의도와 구로·가산 디지털단지로 출퇴근하기 편리하고, 타임스퀘어와 신세계백화점 등 편의시설도 가깝다.

경기 부천 '부천대장 하우스토리 디센트' 공공분양 548가구와 안산 '아르뮤제자이' 984가구, 서울 종로구 '경희궁 에피트' 134가구도 청약에 나선다. 경기 시흥 '시흥 거모 아테라 신혼희망타운' 356가구도 공급된다.

지방에서는 부산 동구 '호반써밋 초량' 236가구가 청약을 받는다. 지하 3층~지상 24층, 5개 동, 총 432가구 규모다. 이 가운데 전용면적 59·70·84㎡ 236가구가 일반분양 물량이다. 부산도시철도 1호선 초량역이 도보권에 있고 KTX 부산역도 가깝다. 부산 북항 재개발사업지와 인접해 있으며 학교와 시장·대형마트 등 생활시설이 주변에 있다.

전북 익산시 '두산위브 트레지움 익산', 경북 '구미 파크원 데시앙', 울산 '화정1지구 아르엘', 충남 '엘리프 논산 디에디션'도 입주자를 모집한다.

견본주택은 경기 고양시 행신동의 '고양 한신더휴 퍼스트원'과 전북 고창군 일원에 조성되는 '고창 데시앙' 등 6곳이 문을 연다.

/성채리 기자

강남 첫 재초환 부담금 눈앞… 조합 집단반발

내달 반포현대 재초환 179억 부과
서울 재건축 52개 단지 2.4조 예정
82개 재건축 조합, 폐지 집회 추진

서울 서초구 반포현대(현 반포센트레빌 아스테리움)의 연내 재건축부담금 부과를 앞두고 부과 대상 단지의 조합들 사이에 긴장감이 커지고 있다. 서울 재건축 단지 52곳의 예상 부담금이 약 2조3550억원에 달하는 가운데, 전국 재건축 조합들은 제도 폐지를 촉구하는 집회를 준비하는 모습이다. 국회에서도 재건축초과이익환수제(재초환) 폐지법안이 다시 발의돼 제도 존폐를 둘러싼 논란이 이어질 전망이다.

22일 서초구에 따르면 국토교통부는 지난 19일 법 개정에 따라 재건축부담금 부과 시한이 연장되지는 않는다는 해석을 서초구에 전달했다. 이에 따라 반포현대의 부담금 부과 시한은 다음 달 30일이다. 이때까지 부담금이 부과되면 2018년 재초환 재시행 이후 강남권 첫 부과 사례가 된다.

서초구는 앞서 지난 9일 반포현대 재건축 조합에 부담금 예정액 179억원을 사전통지했다. 조합원 1인당 평균 2억2000만원대다.

사전통지액 179억원에는 장기보유 감경액이 반영되지 않았다. 요건을 충족한 1세대 1주택 조합원은 보유기간에 따라 부담금의 10~70%를 감경받는다. 서초구 관계자는 "최종 부담금 결정 전까지 반영되도록 검토 예정"이라며 "정확한 감경 금액은 각 조합원별로 제출된 1세대 1주택 증빙서류를 검토해 산정할 것"이라고 밝혔다.

서울시가 국회 행정안전위원회 소속 권영진 국민의힘 의원에게 제출한 자료에 따르면 올해 8월 말 기준 서울에서 재건축 부담금 부과가 예상되는 단지는 52곳이다. 예상 부담금은 총 약 2조3550억원으로, 전체 조합원 2만940명 기준 1인당 평균 약 1억1000만원이다. 단지별로는 서초구 반포3주구가 5149억원으로 가장 많았고, 용산구 한강맨션(4723억원)과 영등포구 신길10단지(1605억원)가 뒤를 이었다.

반포현대의 연내 부과가 가시화하자 재건축 조합들의 반발도 집단행동으로 번지고 있다. 전국 82개 재건축 조합이 참여하는 전국재건축정비사업조합연대는 지난 19일 회의를 열고 공동 대응 방안을 논의했다. 조합연대는 다음 달 16일 오전 청와대 앞에서 재초환 폐지를 촉구하는 기자회견과 집회를 추진하고 있다.

국회에서는 고동진 국민의힘 의원이 지난 19일 '재건축초과이익 환수에 관한 법률 폐지법률안'을 대표 발의했다. 고 의원은 금리와 원자재 가격 상승으로 재건축 사업성이 악화된 상황에서 부담금까지 더해져 사업이 지연되거나 중단될 수 있다고 발의 배경을 설명했다.

부담금 부과를 맡은 서초구도 제도 폐지를 재차 촉구했다. 구는 지난 19일 국토부가 부과 시한에 대한 해석을 내놓자 "주민 부담을 덜 수 있는 방향의 해석이 나오지 않은 데 대해 안타깝다"고 밝혔다.

재건축 조합들은 주택을 팔기 전에 미실현 이익에 부담금을 매기는 제도 자체를 폐지해야 한다는 입장이다.

/이현진 기자 lhj@

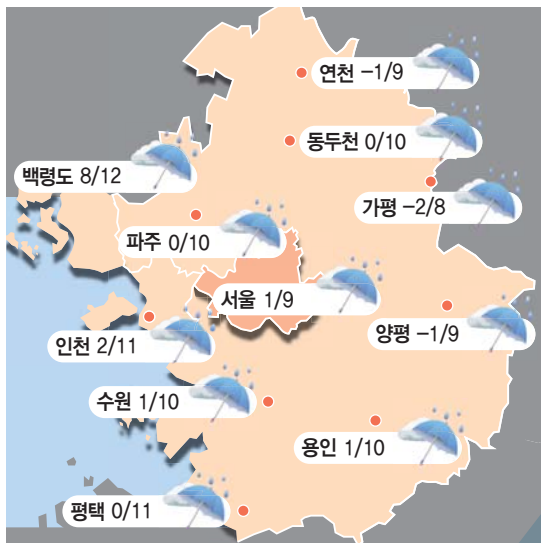
오늘의 날씨

해뜸 / 07:20 | 해짐 / 17:17

11월
23일(月)
음력 : 10월 15일

수도권 날씨
1 ~ 9℃

운동 지수	
빨래 지수	
세차 지수	
외출 지수	



·자료제공 : Kweather 케이웨더(주) www.kweather.co.kr

종로 옥인동 139억 투입… 편의시설 확충

휴먼타운 2.0 도시재생 사업 가결
공영주차장·돌봄시설 등 4곳 조성

재개발이 어려웠던 서울 종로구 옥인동의 노후 주거지가 기존 골목과 마을의 모습을 유지하면서 새롭게 정비된다. 건축규제 완화로 개별 주택을 새로 짓거나 고칠 수 있는 길이 열린 데 이어 공영주차장과 어린이 돌봄시설, 노인복지시설 등 생활기반시설 확충에도 139억5000만원이 투입된다.

서울시는 지난 20일 열린 제3차 도시계획위원회 재생분과위원회에서 '종로구 옥인동 47 일대 휴먼타운 2.0 도시재생 인정사업 계획안'을 조건부 가결했다.

사업 대상지는 옥인동 47 일대 3만 282.5㎡다. 지난 10월 1일 특별건축구역으로 지정·고시된 지 50일 만에 생활기반시설 조성계획까지 심의를 통과하면서 건축규제 완화와 기반시설 확충을 함께 추진할 수 있게 됐다.

서울시와 종로구는 2029년까지 국비 55억8000만원과 지방비 83억7000만원 등 총 139억5000만원을 투입해 공영주차장과 어린이 키즈센터, 노인복지시설, 주민공동이용시설 등 4곳을 조성할 계획이다.

우선 주차난 해소를 위해 공영주차장 29면을 확보한다. 시설이 조성되면 세대당 주차면수는 현재 0.56대에서 0.72대로 약 29% 증가할 전망이다.

옥인동 일대는 인왕산 자락의 경사지에 자리한 노후 저층주거지다. 서울시는 이러한 지역 특성을 고려해 전면 철거 방식의 재개발 대신 기존 주거지의 모습을 유지하면서 개별 주택정비를 지원하는 '휴먼타운 2.0'을 추진하고 있다. /이현진 기자

메트로 한줄뉴스



▲"어머니가 당신을 낙태했어야"…젠슨 황, 직원들에 상습적 폭언 의혹
▲트럼프, 아시아 순방 중 북미 회담 무산…"받아들일 수 없는 조건 때문" /사진 뉴시스
▲佛 주말 시위 6주째 계속…참가 인원 55만 → 8만명 지속 감소
▲네타냐후 당, 연정참여 조건으로 가자· 레바논 등의 완충지대 유지 요구
▲김치 요리가 일본풍?…네덜란드 미술관 식당, 결국 메뉴 정정
▲트럼프 "이란 핵무기 보유 막을 영구 합의 원해"…협상 재개 모색