

# 임대주택 분양전환가 산정기준 개선 촉구 건의안

(대표발의 : 강성삼 의원)

의안 번호	2438
----------	------

발의년월일 : 2022. 4. 6.

발 의 자 : 강성삼, 방미숙, 이영준,  
박진희, 김은영, 이영아,  
오지훈, 정병용, 김낙주  
의원

1. 주 문 : 별첨 “건의문” 과 같음

2. 제안이유

- 가. 서민들의 보금자리로 여겨졌던 임대주택과 관련하여 임대사업자는 공공의 택지를 저렴한 가격에 공급받고, 각종 세제 혜택을 받고 있음에도 서민들의 주거 안정이라는 그 근본적인 목적보다는 사업자의 이윤만을 추구함.
- 나. 10년 공공임대주택의 경우 감정평가 금액을 분양전환 가격으로 산정하여 인근 주택의 시세와 함께 공급가격이 상승할 수밖에 없는 구조이기에 매년 주택가격이 치솟고 있는 우리 시의 현재 시장 상황을 고려한다면 서민을 위한 주거정책이라는 말이 무색한 실정임.
- 다. 이러한 불합리한 분양전환가 산정방식 때문에 임차인들은 10년 후 폭등한 가격을 기준으로 자금을 부담해야만 하고, 자금을 쉽게 마련하지 못하는 임차인은 감당하기 힘든 대출을 받거나 분양전환을 받지 못해 집을 비워주어야만 함.

- 라. 민간임대주택의 경우에는 분양전환가 산정방식에 대한 근거조차 없는 상황에서 건설사의 주관적이고 일방적인 분양가 책정으로 인해 주민들은 보금자리를 빼앗길 위기에 처해 생존권을 위협받고 있음.
- 마. 이에 하남시의회는 국회에 계류 중인 10년 공공임대주택 분양전환가 산정방식에 대한 개정 법률안의 조속한 통과와 민간임대주택의 분양전환가 산정방식에 대한 합리적인 기준과 방안 마련을 촉구함.
- 바. 또한, 공공택지 개발사업 추진 시 공공성 훼손 방지대책을 수립할 것을 촉구하고, 하남시는 관련 법령을 적극적으로 해석하여 주민들에게 이익이 될 수 있는 방향으로 적용하기를 촉구함.

3. 송부대상 : 대통령 비서실, 대통령직인수위원회, 대한민국 국회,  
국토교통위원회, 국토교통부, 전국 시군구의회, 경기도,  
하남시

4. 붙임 : 건의문 전문

## 임대주택 분양전환가 산정기준 개선 촉구 건의문

정부는 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하기 위하여 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택 특별법」에 따라 다양한 형태의 임대주택을 공급하는 주거복지 정책을 시행하고 있습니다.

이러한 임대주택은 임차인에게 일정한 기간 임대한 후 분양전환을 통해 내 집을 마련할 수 있는 서민들의 보금자리로 여겨졌지만, 임대사업자는 공공의 택지를 저렴한 가격에 공급받고 각종 세제 혜택을 받고 있음에도 서민들의 주거 안정이라는 그 근본적인 목적보다는 사업자의 이윤만을 추구하려고 하는 상황입니다.

공공임대주택의 분양전환 가격 산정 방식은 임대 의무기간이 5년인 경우와 10년인 경우로 구분되며, 5년 분양전환 임대주택은 건설 원가와 감정평가금액을 산술평균한 금액을 분양전환 가격으로 산정하고, 10년 임대주택의 경우 감정평가 금액을 분양전환 가격으로 산정하고 있습니다. 즉, 10년 임대주택은 인근 주택의 시세와 함께 공급가격이 상승할 수밖에 없는 구조이기에 매년 주택가격이 치솟고 있는 우리 시의 현재 시장 상황을 고려한다면 서민을 위한 주거정책이라는 말이 무색한 실정입니다.

이러한 불합리한 분양전환가 산정방식 때문에 임차인들은 10년 후 폭등한 가격을 기준으로 자금을 부담해야만 하고, 자금을 쉽게 마련하지 못하는 임차인은 감당하기 버거운 대출을 받아야만 하는 처지에 이르게 되거나 결국에는 분양전환을 받지 못해 집을 비워주어야 할 것입니다.

또한, 민간임대주택의 경우에는 분양전환가 산정방식에 대한 근거조차 없는 상황에서 건설사의 주관적이고 일방적인 분양가 책정으로 인해 얻는 막대한 수익에 반해 주택 건설이 시작되는 초기부터 엄청난 재정적 부담을 감당했던 주민들은 보금자리를 빼앗길 위기에 처해 생존권을 위협받고 있습니다.

이에 하남시의회는 서민들의 내 집 마련에 대한 꿈을 실현하고, 정부와 하남시의 임대주택 정책의 방향성을 바르게 정립할 수 있도록 무주택 서민들의 애환을 담아 다음과 같이 촉구합니다.

하나, 국회에 계류 중인 10년 공공임대주택 분양전환가 산정방식에 대한 개정 법률안의 조속한 통과를 촉구한다.

하나, 민간임대주택의 우선 분양권과 합리적 산출기초에 의한 분양전환가 산정방식에 대한 기준과 방안을 마련해 줄 것을 촉구한다.

하나, 공공택지 개발사업 추진 시 공공성 훼손 방지대책을 수립할 것을 촉구한다.

하나, 하남시는 관련 법령을 적극적으로 해석하여 주민들에게 이익이 될 수 있는 방향으로 적용하기를 촉구한다.

2022. 4. 6.

경기도 하남시의회 의원 일동