

규제지역 및 고분양가/분양가 상한제 적용지역

구분		투기과열지구(49개) 「주택법」 제63조, 규칙 제25조 국토교통부공고 제2020-1649호 [2020. 12. 18]	조정대상지역(111개) 「주택법」 제63조의2, 규칙 제25조의3 국토교통부공고 제2021-1309호 [2021. 08. 30.]	고분양가 관리지역 HUG (2020.12.18.) 공고	분양가상한제적용지역 (주택법 제58조 제3항) 국토부공고 제2019-1733호(19.12.17)	청약과열지역 (주택공급에 관한 규칙 제19조제4항제2호)
서울시	강남구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	서초구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	송파구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	강동구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	영등포구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	마포구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	성동구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	동작구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	양천구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	용산구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	중구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	광진구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	서대문구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	강서구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	노원구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
동대문구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역	
수도권	성북구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	은평구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	관악구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	금천구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	구로구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	중랑구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	도봉구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	종로구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	광진구	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)	전지역	전지역	전지역
	경기도	과천시	과천시('17.8.3), 성남분당('17.9.6), 광명, 하남('18.8.28), 수원, 성남수정, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 동탄2(주11)('20.6.19)	과천, 성남, 하남, 동탄2('16.11.3), 광명('17.6.19), 구리, 안양동안, 광고지구('18.8.28), 수원팔달, 용인수지·기흥('18.12.31), 수원영통·권선·경안, 안양만안, 의왕('20.2.21) 고양, 남양주(주2), 화성, 군포, 부천, 안산, 시흥, 용인처인(주3), 오산, 안성(주4), 평택, 광주(주5), 양주(주6), 의정부('20.6.19) 김포(주7)('20.11.20)파주(주8)('20.12.18) 동두천시('21.8.30)(주9)	전 지역(일부 지역* 제외) *김포(통진읍, 대곡·월곶·하성면), 파주(읍·면 지역), 연천, 동두천, 포천, 가평, 양평, 여주, 이천, 용인처인(포곡읍, 모현·백암·양지면, 원삼면 가재월·사암·미평·좌향·두창·맹리), 광주(초월·곤지암읍, 도척·퇴촌·남종·남한산성면), 남양주(화도읍, 수동면·조안면), 안성(일죽·미양·대덕·양성·고삼·보개·서운·금광·죽산·삼죽면), 양주(백석읍, 남·광적·은현면)	과천시 : 별양, 부림, 원문, 주암, 중앙동 하남시 : 장유, 신장, 덕풍, 풍산동 광명시 : 광명, 소하, 철산, 하안동
인천		연수, 남동, 서('20.6.19)	중(주10), 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서('20.6.19)	전 지역(강화·옹진군, 중구 율왕·남북·덕교·무의동 제외)	해당없음	중구(율왕·남북·덕교·무의동 제외), 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구
부산		해당없음	해운대, 수영, 동래, 당, 연제('20.11.20) 서구, 동구, 영도구, 부산진구, 금정구, 북구, 강서구, 사상구, 사하구('20.12.18)	전 지역(중구·기장군 제외)	해당없음	해운대구, 수영구, 동래구, 연제구, 남구, 서구, 동구, 영도구, 부산진구, 금정구, 북구, 강서구, 사상구, 사하구
광역시	대구	수성('17.9.6)	수성('20.11.20), 중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군(주11)('20.12.18)	전 지역(일부 지역* 제외) *달성군(가창·구지·하빈면, 논공·옥포·유가·현풍읍)	해당없음	수성구, 중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군(가창·구지·하빈면, 논공·옥포·유가·현풍읍 제외)
	광주	해당없음	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구('20.12.18)	전 지역	해당없음	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구
	대전	동, 중, 서, 유성('20.6.19)	동, 중, 서, 유성, 대덕('20.6.19)	전 지역	해당없음	동구, 중구, 서구, 유성구, 대덕구
	울산	해당없음	중구, 남구('20.12.18)	남구, 중구	해당없음	중구, 남구
기타	세종시	세종('17.8.3)	세종(주12)('16.11.3)	전지역	해당없음	행정중심복합도시 건설 예정지역
	충청북도	해당없음	청주(주13)('20.6.19)	청주(동 지역, 오창·오송읍)	해당없음	청주시(남성·미원·가덕·남일·문의·남이·현도·강내·옥산·북이면, 내수읍 제외)
	충청남도	해당없음	천안동남(주14)·서북(주15), 논산(주16), 공주(주17)('20.12.18)	천안(동 지역), 논산(동 지역), 공주(동 지역)	해당없음	천안시 동남구(목천읍, 풍서·광덕·북·성남·수신·병천·동면 제외), 서북구(성환·성가·직산읍, 입장면 제외), 논산시(강경·연무·성동·광석·노성·상월·부적·연산·별곡·양촌·가야곡·은진·채운면 제외), 공주시(유구·이인·탄전·계룡·반포·의당)
	전라북도	해당없음	전주완산·덕진('20.12.18)	전주	해당없음	전주시 완산구·덕진구
	전라남도	해당없음	여수(주18), 순천(주19), 광양(주20)('20.12.18)	여수(동 지역, 소라면), 순천(동 지역, 해룡·서면), 광양(동 지역, 광양읍)	해당없음	여주시(돌산읍, 활촌·화양·남·화정·삼산면 제외), 순천시(증주읍, 황전·월등·주암·송광·외서·낙안·별랑·상사면 제외), 광양시(봉강·육룡·옥곡·진산·진월·포항시 남구(구룡포·연일·오전읍, 대송·동해·정기·호미곶면 제외), 경사(하양·진량·압량읍, 와촌·자인·용성·남산·남천면 제외)
	경상북도	해당없음	포항남(주21), 경산(주22)('20.12.18)	포항 남구(동 지역), 경산(동 지역)	해당없음	포항시 남구(구룡포·연일·오전읍, 대송·동해·정기·호미곶면 제외), 경사(하양·진량·압량읍, 와촌·자인·용성·남산·남천면 제외)
	경상남도	창원외장(주23)('20.12.18)	창원성산('20.12.18)	창원 성산·외장(동 지역, 북면, 등읍)	해당없음	창원시 성산구

주1) 화성시 반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산적리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 동탄2택지개발지구에 한함

주2) 화도읍, 수동면 및 조안면 제외

주3) 포곡읍, 모현읍, 백암면, 양지면 및 원삼면 가개울리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리 제외

주4) 일죽면, 죽산면, 삼죽면, 미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면 및 금광면 제외

주5) 초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외

주6) 백석읍, 남면, 광적면 및 은현면 제외 주7) 통진읍, 대곶면, 율곡면 및 하성면 제외

주8) 문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 율령면, 탄현면, 광탄면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면, 진동면 및 진서면 제외

주9) 광암동, 결산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동 및 탑동동 제외 주10) 율왕동, 남북동, 덕교동 및 무의동 제외

주11) 가창면, 구지면, 하빈면, 논공읍, 옥포읍, 유가읍 및 현풍읍 제외

주12) 건설교통부고시 제2006-418호(2006.10.13.)에 따라 지정된 행정중심복합도시 건설 예정지역으로, 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제15조제1호에 따라 해제된 지역을 포함

주13) 남성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외

주14) 목천읍, 풍세면, 광덕면, 복면, 성남면, 수신면, 병천면 및 동면 제외

주15) 성환읍, 성거읍, 직산읍 및 임창면 제외

주16) 강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 벌곡면, 양촌면, 가야곡면, 은진면 및 채운면 제외

주17) 유구읍, 이인면, 탄천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면 및 신평면 제외

주18) 들산읍, 율촌면, 화양면, 남면, 화정면 및 삼산면 제외 주19) 승주읍, 황전면, 율동면, 주암면, 송광면, 외서면, 낙안면, 별랑면 및 상사면 제외

주20) 봉강면, 옥룡면, 옥곡면, 진상면, 진월면 및 다압면 제외

주21) 구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면 및 호미곶면 제외

주22) 하양읍, 진량읍, 압량읍, 와촌면, 자인면, 용성면, 남산면 및 남천면 제외

주23) 대산면 및 동읍, 복면 제외(복면 감계리 일원 감계지구*, 무동리 일원 무동지구**는 투기과열지구 지정 유지)

*「창원도시관리계획(감계지구 지구단위계획)결정(변경) 및 지형도면 고시(창원시 고시 제2020-379호, 2020.12.31.)」, 「창원도시관리계획(감계지구 지구단위계획)결정(변경) 및 지형도면 고시에 대한 정정지구(창원시 고시 제2021-11호(2021.1.29))」에 따른 구역

지역별 가점 Vs 추첨 비율								
추첨 방식	85㎡이하				85㎡초과			
	투기과열	조정지역	비규제지역	청약과열	투기과열	조정지역	비규제지역	청약과열
가점	100%	75%	40%	75%	50%	30%	0%	30%
추첨	0%	25%	60%	25%	50%	70%	100%	70%
〈 예비입주자 선정비율 개선(안) 〉								
기 존(~21.03.15)		개 선 안(21.03.16~)					비 고	
①투기과열지구: 500%	① 투기과열지구 : 500%				금번에 확대된 지역 중 투기과열지구와 중복된 경우 에는 강화된 500% 비율 적용			
②그 외 지역: 40%	② 청약과열지역* : 300%							
	③ 수도권 (인천, 경기) : 300%							
	④ 지방 광역시 : 300% (부산, 대구, 대전, 광주, 울산)							
	⑤ 그 외 지역 : 40%							

「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역 중 청약이 과열되었거나 우려가 되는 지역으로, '20.3월 기준으로 조정대상지역은 청약과열지역과 동일

주택담보대출 취급 시 LTV, DTI / (단위 %)							
금액	구분	규제지역				비규제지역	
		투기과열지구	조정대상지역	LTV	DTI	LTV	DTI
9억 이하	서민 실수요자	50	50	60	60	70	60
	무주택 세대	40	40	50	50	70	60
	1주택 세대	-	-	-	-		
	1주택 세대 예외	40	40	50	50	60	50
9억 초과	원칙	-	-	-	-	시가 9억원 이하 기존과 동일	
	예외: 0~9억원 구간	40	40	50	50		
	예외: 9억~15억미만	20	40	30	50		
15억 초과	초고가 아파트	-	-	해당 없음			

구분	투기과열지구	조정대상지역
금용	<ul style="list-style-type: none"> 2주택 이상 보유세대는 주택신규 구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%) 주택 구입시 살거주택적 제외 주담대 금지 (예외) 무주택세대가 구입 후 6개월내 전입, 1주택세대가 기존주택 6개월내 처분 및 전입 시 LTV : 9억이하 40%, 9억초과 20%, 15억초과 0% (서민 실수요자 우대) 최대 4억원 한도 6억이하 60%, 6~9억이하 50% DTI 40% (서민 실수요자) 20%p 우대 	<ul style="list-style-type: none"> LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30% (서민 실수요자 우대) 최대 4억원 한도 5억이하 70%, 5~8억 이하 60% DTI 50% (서민 실수요자) 10%p 우대
	<ul style="list-style-type: none"> 주택매매임대업 이외 업종 사업자의 주택구입목적의 주택담보 기업자금대출 신규 취급 금지 민간임대매입(신규) 기금용자 중단 	-
세제	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 조합원 지위양도 제한 조합설립인가~소유권이전등기 재개발 조합원 지위양도 제한 관리처분계획인가~소유권이전등기 정비사업 분양 해당침 제한 재건축사업 주택공급수 제한 1인이 여러채를 소유한 경우에도 1주택만 공급 	<ul style="list-style-type: none"> 다주택자 양도세 증과-장특공 배제 - 2주택 +20%p, 3주택 +30%p *분양권도 주택수에 포함 2주택 이상 보유자 증부세 추가과세 +0.6~2.8%p 추가과세 2주택 이상 보유자 보유세 세부담 상한 상향 - 2주택자(300%), 3주택자(300%) 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간 - 1년 이내 신규주택 전입 및 1년 이내 양도 분양권전매시 양도세율 60%(1년미만 70%) 1주택 이상자 신규 취득 등 임대주택 세제 혜택 축소 - 임대세 증과, 증부세 합산과세 재건축사업 주택공급수 제한 - 1인이 여러채를 소유한 경우에도 1주택만 공급
	<ul style="list-style-type: none"> 주택-분양권 전매제한 - 소유권이전등기(최대 5년) - 분양가상한제 적용주택 전매제한기간 강화 	<ul style="list-style-type: none"> 분양권 전매제한 - 소유권이전등기(최대 3년)
기타	<ul style="list-style-type: none"> 주택 취득 시 자금조달계획서 신고 의무화 - 기존 주택보유현황, 현금증여 등 * 투기과열지구는 증명자료 제출 	