주간 부동산 투자 브리핑

2026-W46 · 2026-11-09(월) ~ 2026-11-14(토)

서울 전역 · 경기 7시 · 인천 3구

정비사업 고시 · 경매 물건 · 정책 동향

생성 2026-11-14 07:41 · JAVIS

> 기간: 2026-11-09(월) ~ 2026-11-14(토) 고시·공고·체결 · 대상: 서울 전역 + 경기 7시(광명·부천·고양·성남·안양·구리·하남) + 인천 3구(부평·계양·미추홀) · 모든 수치는 표 아래 출처·수집일 기준.

이번 주 한 줄 요약

이번 주(11-09~11-14)는 "서울 고시가 28건(지난 호 43건)으로 줄고, 재개발 쪽 새 움직임은 도림동 133-1번지 일대 '정비구역 지정' 공고(영등포 · 진전 후보) 1건과 지정 공람 2건이며, 경매는 신규 본표가 0이라 다음 주(11-16~11-19) 기일은 지난 일요일(11-08) 수집분의 신림동 두 건이 중심인 주"다. 1절은 **도림동 133-1번지 일대 주택재개발 정비구역 지정(공고 제2026-2137호 · 레지스트리 정비계획 수립 → 지정 · '공고' 번호라 고시·공람 구분은 원문)**, 지정 공람 2건(강동역세권2구역 도시정비형 · 성북동 3-38 일대), 재개발·재건축 사업시행 단계 공람 3건(가재울9 · 상계1 · 방배15), 방화재정비촉진지구(방화2구역) 촉진계획 고시이고, 한남3 사업시행자 지정(고시 제2026-147호)은 지난 호와 같은 번호가 다시 실린 것이다. 2절은 다세대 14/22쪽(558/848건 · 매각기일 ~11-19)을 받아 신규 525건 중 **본표 0 · 부표 16행(13개 사건) · 판정불가 495 · 해당없음 14**다 — 판정불가는 '해당없음'이 아니다. 다음 주 기일의 본표는 지난 일요일 수집분에 있는 **신림동 650-57(신림8 · '확정' · 2억 5,840만 · 11-17)**과 **신림동 306-19(재정비촉진지구 · 구역미상 · 2억 9,040만 · 11-18)**이고, 이번 주 신규 가운데 조합설립 전 재개발에 닿는 주거 물건은 **신월동 157-8(신월1구역 추진위 · 3억 8,320만 · 11-17 · '후보')** 하나다. 3절 ★ 강 신호 0(본표 18건 모두 추진위 단계), 3-B는 조합설립인가 고시 0 · 관리계획 공람 2건(상도동 279번지 일대 수립(안) · 마장동 457 변경(안))이다. 4절은 **국토부 '공공재개발 사업수수료 3%→1% 한시 인하'(11-12 · 2027년 말까지 LH 신규 후보지 신청 사업)** 1건이 내용상 닿는다. 신림1구역은 경보·조합 소식 0이고 구역 내 확정 거래 4건·토지 거래 5건이 지난 호와 같으며, 이번 주 신림동 경매 35행은 신림1 토지조서 지번과 일치 0건이다. 세금은 신규 1건(조심2025지2513)이 잡혔으나 **취득세 사건이라 오너 건(양도소득세)과 세목이 달라 관련성이 낮고**, 선행 신호는 의원안 11건(제목만)이다.

> 여섯째 정식 호 · 07:30 정시(수집 07:00~07:08 · 작성 07:3x) · 자동 수집 16소스 전부 OK · 실패 표기는 2절 판정(VWorld 상한) 1건 + 3절 한국주택경제 수집 공백 5구간 · 2절은 다세대 14/22쪽 부분 수집이고 15~22쪽은 일요일(11-15) 이어받기 · **판정불가 495건은 '해당없음'이 아니다** · 수치는 각 절 표와 출처가 정본이다.

1. 정비사업 단계 변화

> 출처: 서울시 주택뉴스 주간 고시 글 · 토지이음 고시정보 · 구청 고시공고(용산·영등포·관악 — 송파·성동은 robots 로 OFF) — `weekly_digest.py` (임무 12) · 레지스트리 매칭은 구역명·지번 토큰 추정(오너 확인 등급) · 단계 변화는 레지스트리 현재 단계 대비 · 주택뉴스 항목의 '게시'는 주간 글 게시일(고시일 아님).

서울 (28건)

게시	자치구	구역	공고 종류	단계 변화	레지스트리 ID	원문
2026-11-13	용산구	한남동 한성아파트 가로주택정비사업	조합설립 변경	—	C:hsapt294	고시 제2026-159호 · not_ancmt_mgt_no=24358
2026-11-12	영등포구	소규모주택정비사업 (자율주택정비사업)	사업시행인가	—	미매칭	고시 제2026-181호 · not_ancmt_mgt_no=40020

게시	자치구	구역	공고 종류	단계 변화	레지스트리 ID	원문
2026-11-12	영등포구	도림동 133-1번지 일대 주택재개발사업	정비구역 지정	레지스트리 정비계획 수립 → 고시 정비구역지정 (진전 후보)	C:dorimdong1331	공고 제2026-2137호 · not_ancmt_mgt_no=40004
2026-11-12	관악구	신림9구역 재개발정비사업	기타	—	C:sinlim9	공고 제2026-2171호 · not_ancmt_mgt_no=42255
2026-11-10	광진구	화양동 32-12번지 가로주택정비사업	기타	—	C:deokhwamansion	구 고시 제2026-91호
2026-11-10	강동구	성내동 288번지1호 일원 가로주택정비사업	사업시행 변경	—	미매칭	고시 제2026-196호
2026-11-10	강남구	역삼동(758,은하수,760) 주택재건축정비사업조합	관리처분 변경	—	C:ysdong758	고시 제2026-206호
2026-11-10	강남구	압구정 4구역(현대8차, 한양3,4,6차 아파트) 재건축정비사업 정비계획	지구단위계획	—	미매칭	고시 제2026-207호
2026-11-10	동대문구	청량리미주아파트 주택재건축정비사업	지구단위계획	—	C:mizu01	고시 제2026-162호
2026-11-10	동대문구	휘경3재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합	관리처분 변경	—	C:hwikyung3(종료: 준공인가)	고시 제2026-169호
2026-11-10	성북구	장위11-2구역 가로주택정비사업 조합	기타	—	C:jang112	고시 제2026-159호
2026-11-10	송파구	가락현대6차아파트 가로주택정비사업	사업시행인가	레지스트리 조합설립인가 → 고시 사업시행인가 (진전 후보)	C:grhd6ch	고시 제2026-132호
2026-11-10	송파구	도시관리계획 (잠실아파트지구 지구단위계획(변경), 특별계획구역3 세부개발계	정비계획 결정	—	미매칭	고시 제2026-133호
2026-11-10	양천구	목동2단지아파트 재건축정비사업	사업시행 변경	—	C:mokdong2	고시 제2026-101호
2026-11-10	은평구	녹번동 83-7 자율주택정비사업	준공인가	—	미매칭	고시 제2026-110호
2026-11-10	강동구	강동역세권2구역 도시정비형 재개발사업	정비구역 지정 (공람·열람)	—	C:gangdong2-150-7	공고 제2026-2154호
2026-11-10	노원구	상계1재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합	사업시행 변경 (공람·열람)	—	C:sg1apt	공고 제2026-1838호
2026-11-10	동작구	상도15구역 주택정비형 재개발사업	모아타운 관리계획(공람·열람)	—	C:sangdo15	공고 제2026-139호

게시	자치구	구역	공고 종류	단계 변화	레지스트리 ID	원문
2026-11-10	동작구	노량진6재정비촉진구역 조합	기타	—	C:noryangjin6	공고 제2026-1827호
2026-11-10	서대문구	가재울9(좌원상가) 도시재생형 재개발사업	사업시행인가 (공람·열람)	—	C:gajaeul	공고 제2026-1533호
2026-11-10	서대문구	홍은동 크로바빌라 가로주택정비사업	사업시행 변경 (공람·열람)	—	미매칭	공고 제2026-1554호
2026-11-10	서초구	방배15 재건축정비사업조합	사업시행인가 (공람·열람)	—	C:cleanup43-9	공고 제2026-2214호
2026-11-10	성동구	마장동 457번지 일대 소규모주택정비 관리계획 (모아타운 관리계획) 변경(	모아타운 관리계획(공람·열람)	—	미매칭	공고 제2026-1523호
2026-11-10	성북구	(성북구) 성북동 3-38 일대	정비구역 지정 (공람·열람)	—	S:743819d5	공고 제2026-1767호
2026-11-10	서울특별시	소공4구역 소단위정비 8지구 도시정비형 재개발사업	정비계획 결정	—	미매칭	고시 제2026-627호
2026-11-10	서울특별시	방화재정비촉진지구 (방화2구역)	재정비촉진계획	—	미매칭	고시 제2026-628호
2026-11-10	용산구	한남 제3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합	사업시행자 지정	—	C:HIZF6k01	고시 제2026-147호
2026-11-10	강동구	삼익파크아파트 재건축사업조합	기타	—	C:samikpark	공고 제2026-2189호

신속통합기획 선정·변화 (지난주 registry_sintong_2026-W45.json 대비)

- 이번 주 변화 없음.

수도권(경기·인천) 요약 (1건)

게시	지역	기관	공고 종류	구역(매칭)	원문
2026-11-13	인천	인천광역시 계양구	기타	상록삼익세림	고시 제2026-146호

2. 신규 경매 물건 (정비구역 안)

> **판정불가 495건(VWorld 상한 60/실행 495)** — 정비구역 포함 여부를 판정하지 못했다. '해당없음'으로 세지 않았고 아래 판정불가 표에 그대로 둔다(다음 실행 때 재판정).

> **이번 주 수집 범위(부분 수집)**: 소재지 서울 · 건물 > 주거용건물 > 소분류별(아파트·오피스텔 제외 · 토요일은 다세대부터) · 매각기일 오름차순 · 쪽당 40줄 — 다세대주택 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14/22쪽(총 물건수 848건) · 받은 물건 558 · 매각기일 ~11-19 까지. 못 받은 쪽·유형은 다음 실행(일요일 이어받기)에서.

> 출처: 자동(브라우저 화면 조작 · 법원경매정보) · 매각기일 2026-11-14~2026-11-28(2주 = 사이트 검색 상한 · 3~4주차는 다음 호) · 신규 = 지난주 courtauction_2026-W45.json 대비 · 판정 = `auction_match --land-use` (국토부 토지이용계획 UDT100 정비구역 · UDA100·UDA999 재정비촉진지구 + 레지스트리) · 입찰가 산식은 적용하지 않음.

- 목록 558건 · 기간 내 558건 · 신규 525건 → 본표(확정·촉진) 0 · 부표(후보) 16 · 판정불가 495 · 해당없음 14
- 판정의 두 단계: 레지스트리 본번 일치(A · 같은 법정동·본번 · 부번 미대조) 3건 중 토지이용계획까지 확인해 등급 확정 3 · 미확인 0(부표에 '후보-본번일치(부번·토지이용계획 미확인)'로 표시 · 다음 주 재판정) · VWorld 상한 60요청/실행.
- 본표 해당 없음.

부표 — 후보(필지는 정비구역 밖이나 레지스트리 근접 구역 있음 · 또는 본번 일치이나 부번·토지이용계획 미확인)

사건번호	법원	소재지	용도	최저가	매각기일	근접 구역(단계)	등급
2025타경476	서울남부지방법원	서울특별시 강서구 방화동 247-158	다세대	9,765만	2026-11-19	방화동 247-71번지 일대 가로주택정비사업(조합설립인가); 방화동 598-146번지 일대 가로주택정비사(조합설립인가)	후보
2025타경13637	서울남부지방법원	서울특별시 강서구 화곡동 424-39	다세대	8,602만	2026-11-19	(가칭)화곡1지역주택조합(조합원 모집신고) — 지역주택조합·정비사업 아님; 화곡1동 354 일대 모아타운 A2-4구역 (조합설립인가)	후보
2026타경3498	서울남부지방법원	서울특별시 금천구 시흥동 1-10	기타	1억 803만	2026-11-19	금천구 시흥동 1 일대(신속통합기획 선정)	후보
2025타경104605	서울중앙지방법원	서울특별시 강남구 논현동 222-30	연립주택, 다세대, 빌라	3억 2,358만	2026-11-17	대성연립주택재건축정비사업조합(조합설립인가)	후보
2025타경51958	서울동부지방법원	서울특별시 강동구 암사동 422-7	연립주택, 다세대, 빌라	3억 9,872만	2026-11-16	천호우성아파트 주택재건축정비사업 조합(관리처분인가)	후보
2025타경104262	서울중앙지방법원	서울특별시 강남구 논현동 222-30	연립주택, 다세대, 빌라	3억 1,027만	2026-11-17	대성연립주택재건축정비사업조합(조합설립인가)	후보
2025타경52473	서울동부지방법원	서울특별시 송파구 오금동 52-6	연립주택, 다세대, 빌라	5억 8,900만	2026-11-16	오금아남아파트 리모델링주택조합()	후보

사건번호	법원	소재지	용도	최저가	매각기일	근접 구역(단계)	등급
2025타경51958	서울동부지방법원	서울특별시 강동구 암사동 422-7	연립주택, 다세대, 빌라	3억 7,376만	2026-11-16	천호우성아파트 주택재건축정비사업 조합 (관리처분인가)	후보
2026타경100913	서울중앙지방법원	서울특별시 동작구 상도동 212-101	연립주택, 다세대, 빌라	3억 6,726만	2026-11-17	대광연립 소규모주택재건축정비사업 (관리처분인가)	후보
2025타경51958	서울동부지방법원	서울특별시 강동구 암사동 422-7	연립주택, 다세대, 빌라	3억 4,944만	2026-11-16	천호우성아파트 주택재건축정비사업 조합 (관리처분인가)	후보
2025타경51958	서울동부지방법원	서울특별시 강동구 암사동 422-7	연립주택, 다세대, 빌라	3억 4,944만	2026-11-16	천호우성아파트 주택재건축정비사업 조합 (관리처분인가)	후보
2025타경103920	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 신림동 676-2	상가, 오피스텔, 근린시설	3억 2,576만	2026-11-18	관악난곡 A2 공공시행 가로주택정비사업 (조합설립인가)	후보
2025타경51132	서울동부지방법원	서울특별시 송파구 송파동 85	연립주택, 다세대, 빌라	2억 603만	2026-11-16	(가칭)석촌역지역주택조합(조합원 모집신고) — 지역주택조합·정비사업 아님	후보
2025타경52443	서울동부지방법원	서울특별시 광진구 중곡동 605-4	연립주택, 다세대, 빌라	5억 300만	2026-11-16	중곡동 대원빌라 소규모재건축(조합설립인가)	후보
2026타경4642	서울남부지방법원	서울특별시 강서구 화곡동 1018-3	다세대	3억 8,560만	2026-11-17	유풍연립주택재건축정비사업조합설립추진위원회 (추진위원회승인)	후보
2026타경4328	서울남부지방법원	서울특별시 양천구 신월동 157-8	다세대	3억 8,320만	2026-11-17	신월1구역 주택재개발정비사업 조합설립추진위원(추진위원회승인); 가칭) 현대빌라 일원 가로주택정비사업 (추진위원회승인)	후보

판정불가 — 정비구역 포함 여부 미판정(해당없음 아님)

사건번호	법원	소재지	용도	최저가	매각기일	레지스트리 1차 후보 (참고)	등급	사유
2024타경124272	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 봉천동 1620-36	연립주택, 다세대, 빌라	3억 592만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정

사건번호	법원	소재지	용도	최저가	매각기일	레지스트리 1차 후보 (참고)	등급	사유
2026타경100804	서울중앙지방법원	서울특별시 중구 신당동 400-3	연립주택, 다세대, 빌라	3억 400만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2024타경124272	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 봉천동 1620-36	연립주택, 다세대, 빌라	2억 4,218만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2024타경124272	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 봉천동 1620-36	연립주택, 다세대, 빌라	3억 144만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경51526	서울서부지방법원	서울특별시 마포구 연남동 564-25	다세대	3억 7,440만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경50384	서울서부지방법원	서울특별시 마포구 서교동 474-23	연립주택, 다세대, 빌라	2억 9,568만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경102723	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 봉천동 635-318	연립주택, 다세대, 빌라	2억 3,296만	2026-11-19	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경103834	서울중앙지방법원	서울특별시 종로구 구기동 21-2	다세대	4억 5,300만	2026-11-19	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경51769	서울서부지방법원	서울특별시 은평구 갈현동 436-20	다세대	1억 8,514만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경50221	서울서부지방법원	서울특별시 마포구 성산동 200-312	연립주택, 다세대, 빌라	2억 8,800만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경50496	서울서부지방법원	서울특별시 마포구 서교동 377-14	연립주택, 다세대, 빌라	2억 8,672만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경11244	서울남부지방법원	서울특별시 강서구 화곡동 371-23	다세대	3억 5,760만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정

사건번호	법원	소재지	용도	최저가	매각기일	레지스트리 1차 후보 (참고)	등급	사유
2025타경103406	서울중앙지방법원	서울특별시 동작구 사당동 443-3	연립주택, 다세대, 빌라	3억 5,200만	2026-11-19	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경51677	서울동부지방법원	서울특별시 송파구 송파동 85	다세대	3억 4,800만	2026-11-16	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경51701	서울동부지방법원	서울특별시 광진구 구의동 207-32	연립주택, 다세대, 빌라	3억 4,720만	2026-11-16	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경103525	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 신림동 750-38	연립주택, 다세대, 빌라	2억 7,776만	2026-11-19	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경52120	서울동부지방법원	서울특별시 강동구 천호동 163-21	다세대	3억 4,640만	2026-11-16	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경101109	서울중앙지방법원	서울특별시 동작구 상도동 301-19	연립주택, 다세대, 빌라	3억 3,760만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경51158	서울서부지방법원	서울특별시 은평구 녹번동 156-29	다세대	2억 7,008만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경104676	서울중앙지방법원	서울특별시 종로구 부암동 44-9	연립주택, 다세대, 빌라	2억 6,816만	2026-11-19	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경12804	서울남부지방법원	서울특별시 강서구 화곡동 792-6	다세대	3억 3,520만	2026-11-19	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경52054	서울동부지방법원	서울특별시 송파구 방이동 113	다세대	3억 3,360만	2026-11-16	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경101060	서울중앙지방법원	서울특별시 동작구 상도동 212-135	연립주택, 다세대, 빌라	2억 6,432만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정

사건번호	법원	소재지	용도	최저가	매각기일	레지스트리 1차 후보 (참고)	등급	사유
2026타경4047	서울남부지방법원	서울특별시 강서구 화곡동 831-12	다세대	2억 6,048만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경103798	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 남현동 1079-22	연립주택, 다세대, 빌라	2억 5,856만	2026-11-18	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경101138	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 신림동 98-243	연립주택, 다세대, 빌라	3억 2,080만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경101172	서울중앙지방법원	서울특별시 동작구 대방동 378-21	연립주택, 다세대, 빌라	3억 2,080만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경104403	서울중앙지방법원	서울특별시 동작구 상도동 299-30	연립주택, 다세대, 빌라	3억 2,000만	2026-11-18	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경102684	서울중앙지방법원	서울특별시 동작구 상도동 7-9	연립주택, 다세대, 빌라	3억 1,920만	2026-11-18	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경50306	서울서부지방법원	서울특별시 은평구 갈현동 513-9	연립주택, 다세대, 빌라	3억 1,760만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경102295	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 봉천동 457-161	연립주택, 다세대, 빌라	2억 173만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경103646	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 신림동 1491-13	연립주택, 다세대, 빌라	2억 5,152만	2026-11-18	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경101083	서울중앙지방법원	서울특별시 동작구 대방동 378-21	연립주택, 다세대, 빌라	2억 5,024만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경104353	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 신림동 10-559	연립주택, 다세대, 빌라	3억 1,280만	2026-11-18	—	판정불가 (VWorld 상한 60/ 실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정

사건번호	법원	소재지	용도	최저가	매각기일	레지스트리 1차 후보 (참고)	등급	사유
2025타경52424	서울동부지방법원	서울특별시 광진구 구의동 239-120	연립주택, 다세대, 빌라	3억 9,000만	2026-11-16	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2025타경104441	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 신림동 10-559	연립주택, 다세대, 빌라	3억 1,200만	2026-11-18	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경50180	서울동부지방법원	서울특별시 강동구 천호동 330-1	다세대	3억 8,900만	2026-11-16	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경50436	서울서부지방법원	서울특별시 은평구 대조동 93-3	연립주택, 다세대, 빌라	2억 4,832만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경101054	서울중앙지방법원	서울특별시 관악구 신림동 659-2	연립주택, 다세대, 빌라	3억 8,300만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정
2026타경5391	서울남부지방법원	서울특별시 영등포구 양평동4가 153-3	다세대	3억 8,200만	2026-11-17	—	판정불가 (VWorld 상한 60/실행)	우선순위(A 승격 → 주거용·감정가) 밖 — 다음 실행 때 재판정

> … 외 455행은 인쇄본에서 접었다 — 전체 표는 정본 md(04_결과/01_부동산재개발/주간브리핑) · 데이터.json 에 그대로 있다.

3. 초기 재개발 시그널 (준비위·추진위 협력업체 선정 공고)

> 출처: 하우징헤럴드 입찰공고란 · 위클리한국주택경제신문 입찰 섹션(제목·링크·게시일만 — 본문은 공고 이미지라 원문 열람) · 누리장터(전자조달 정식 채널 — API 미연결 · 오너 연결 예정) · 분류는 제목 정규식(추정 등급) · 레지스트리 매칭은 구역명 토큰 추정 · 전문지 게재는 발주처 광고 의뢰에 의존해 누락 가능. 강의 근거: 2026 기초 1-1강 — "PM업체 선정이 타이밍".

> **수집 공백 5구간** — 한국주택경제 2026-11-09 00:00 ~ 2026-11-09 12:47 · 한국주택경제 2026-11-09 13:40 ~ 2026-11-09 14:38 · 한국주택경제 2026-11-09 20:40 ~ 2026-11-10 12:53 · 한국주택경제 2026-11-10 20:40 ~ 2026-11-11 10:31 · 한국주택경제 2026-11-11 20:40 ~ 2026-11-12 12:27 · 그 사이 공고는 빠졌을 수 있다(부록 '실패 소스').

본표 (18건 · ★ 강 신호 0건)

게시	매체	트랙	단계	구역·사업명	선정 대상	지역	레지스트리	원문
2026-11-12	하우징헤럴드 + 한국주택경제	재개발	추진위	호원권역4구역 재개발	정비업체	의정부시 (레지스트리)	호원권역4구역 (의정부시 · 추진위원회승인) (추정)	하우징헤럴드 63445 한국주택경제 69434
2026-11-12	한국주택경제	재개발	추진위	호원권역4구역 재개발	도시계획	의정부시 (레지스트리)	호원권역4구역 (의정부시 · 추진위원회승인) (추정)	한국주택경제 69432
2026-11-12	한국주택경제	재개발	추진위	호원권역4구역 재개발	설계	의정부시 (레지스트리)	호원권역4구역 (의정부시 · 추진위원회승인) (추정)	한국주택경제 69433
2026-11-12	한국주택경제	재개발	추진위	하정초동측(십정6) 구역 재개발	설계	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69448
2026-11-12	한국주택경제	재개발	추진위	하정초동측(십정6) 구역 재개발	추정분담금	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69449
2026-11-12	한국주택경제	재개발	추진위	하정초동측(십정6) 구역 재개발	정비업체	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69450
2026-11-12	한국주택경제	재건축	추진위	합성동 무학아파트 재건축	기타	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69475
2026-11-12	한국주택경제	도심복합	추진위	(가칭)도곡3 도심복합개발사업	설계	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69479
2026-11-12	한국주택경제	도심복합	추진위	(가칭)도곡3 도심복합개발사업	도시계획	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69480

게시	매체	트랙	단계	구역·사업명	선정 대상	지역	레지스트리	원문
2026-11-11	하우징헤럴드 + 한국주택경제	재건축	추진위	용호1 재건축	정비업체	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	하우징헤럴드 63441 한국주택경제 69408
2026-11-11	한국주택경제	재건축	추진위	하남 꿈동산신안아파트 재건축	PM	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69397
2026-11-11	한국주택경제	재건축	추진위	하남 꿈동산신안아파트 재건축	도시계획	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69398
2026-11-11	한국주택경제	재건축	추진위	용호1 재건축	설계	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69409
2026-11-10	한국주택경제	재개발	추진위	남산3 재개발	설계	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69326
2026-11-10	한국주택경제	재개발	추진위	남산3 재개발	정비업체	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69328
2026-11-10	한국주택경제	재개발	추진위	남산3 재개발	추정분담금	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69329
2026-11-09	한국주택경제	재건축	추진위	우면코오롱아파트 재건축	도시계획	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69255
2026-11-09	한국주택경제	재건축	추진위	석사근로복지아파트 재건축	기타	지역 미상(서울·경기·인천 토큰·레지스트리 매칭 없음 — 대상권 밖 가능)	레지스트리 미등재(구역 지정 전이면 정상)	한국주택경제 69280

- ★ 강 신호 = 재개발 · 준비위 단계 · PM 또는 정비업체 선정(강의 근거와 같은 유형).

참고 — 조합 단계 PM·용역 선정 · 기사형 제목 (17건)

- 2026-11-09 · 한국주택경제 · 돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 건축설계업체 선정 입찰공고(설계)
- 2026-11-09 · 한국주택경제 · 해운대 특별정비예정 11구역 재건축사업 주민대표단 행정용역컨설팅(PM) 입찰공고(PM)
- 2026-11-09 · 하우징헤럴드 · 사당동 318-99번지 재개발 건설사업관리(PM/CM) 선정(PM)
- 2026-11-09 · 한국주택경제 · 사당동318-99번지일대 재개발조합 건설사업관리(PM/CM)용역업체 선정 재입찰공고(PM)
- 2026-11-09 · 한국주택경제 · 서계 통합구역 재개발조합 정비사업전문관리업자 선정 입찰공고(정비업체)
- 2026-11-09 · 한국주택경제 · 괴안3-6, 괴안3-7구역 재건축조합 감정평가법인 선정 입찰공고(추정분담금)
- 2026-11-10 · 하우징헤럴드 · 사당17구역 주택정비형 재개발사업 시공자·정비사업전문관리업자 선정(정비업체)
- 2026-11-10 · 한국주택경제 · 사당17구역 재개발조합 정비사업전문관리업자 선정 입찰공고(정비업체)
- 2026-11-11 · 하우징헤럴드 · 우석아파트 재건축사업 시공자·설계자·정비사업전문관리업자·감정평가법인 선정(정비업체)
- 2026-11-11 · 한국주택경제 · 돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 도시계획업체(정비계획 변경) 선정 입찰공고(도시계획)
- … 외 7건(데이터.json)

누리장터(전자조달) — 미연결

- 미연결(오너 API 연결 예정) — 누리장터(전자조달 정식 채널 · 「정비사업 계약업무 처리기준」 제2조 3호·제20조) 공공데이터포털 API 15129456 활용신청 전 · 호출 0

3-B. 모아타운(모아주택) 조합설립 직전 신호

> 근거: 빈집법 제24조②(투기과열지구 · 조합설립인가 후 양수자 조합원 불가 → 현금청산) · 시행령 제22조 예외 · 서울 전역 투기과열지구(2025-10-16~) · 강의: 2026 기초 1-1강 "관리계획 나오고 조합설립 될 때쯤 매수 · 설립 직전 급매". 분류·매칭은 제목·레지스트리 토큰 추정(오너 확인 등급). 동의율 진행은 공개 소스로 알 수 없음(정직 고지).

조문(질의응답 기록 2026-10-05 문구 그대로)

- **「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제24조 제2항**(법률 MST 284083 · 현행 시행 2026-07-01):「주택법」 제63조①의 **투기과열지구**에서 **가로주택정비사업·소규모재건축사업·소규모재개발사업**을 시행하는 경우, **조합설립인가 후** 그 사업의 건축물 또는 토지를 **양수**(매매·증여 그 밖의 권리변동을 수반하는 모든 행위 · 상속·이혼 제외)한 자는 **조합원이 될 수 없다**.
- 같은 조 **제3항**: 조합원 자격을 취득할 수 없는 양수인에게 사업시행자는 **제36조를 준용해 손실보상**(= 현금청산).
- 시행령 제22조③(장기 지연 등): 1. **조합설립인가일부터 2년 이상 사업시행계획인가 신청 없음 + 2년 이상 계속 소유** 2. 사업시행계획인가일부터 **2년 이상 착공신고 없음 + 2년 이상 소유** 3. 착공일부터 **3년 이상 준공인**

가 없음 + 3년 이상 소유 4. 국가·지자체·금융기관 채무불이행으로 **경매·공매** 5. **투기과열지구 지정 전 거래계약 체결** + 지정 후 부동산 거래신고.

- 정확한 표현: 법은 "매도 금지"가 아니라 **"매수자가 조합원 지위를 승계하지 못함(현금청산 대상)"**이다.

이번 주 신호 (2건)

게시	신호 단계	구역·사업명	자치구	내용(제목)	레지스트리	출처
2026-11-10	②관리계획 공람	상도15구역 주택정비형 재개발사업	동작구	상도동 279번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안) 주민 공람 공고	C:sangdo15	절1 주택뉴스
2026-11-10	②관리계획 공람	마장동 457번지 일대 소규모주택정비 관리계획 (모아타운 관리계획) 변경(	성동구	마장동 457번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민 공람 공고	미매칭	절1 주택뉴스

- 신호 단계: ①대상지 선정 ②관리계획 공람 ③관리계획 고시 ④협력업체 선정 ⑤창립총회 임박(★ — 조합설립인가 신청 직전) ⑥조합설립인가(제한 발효).
- 창립총회 소스: 전문지 창 안 '창립총회' 제목 0건(소규모 토큰 일치분만 표에) · 정보몽땅 조합입찰공고 '창립총회' 검색 전체 52건 중 1쪽 10행(공고일 2026-05-20~2026-11-10) 중 소규모 0건 — 0건(재개발·재건축 창립총회 10건은 절 3-B 범위 밖).

워치리스트 — 소규모·모아타운 구역 (28건 · 레지스트리 기준 · 지난주 moa_watch_2026-W45.json 대비)

> 구성(검산): 조합설립 전(창 열림) 7건 + §24② 적용 외 7건 + 발효됨 14건 = 28건(대상: 소규모 사업 중 조합설립 전 단계 14 + 구역명·비고에 '모아'가 든 나머지 14 + 단계 순서 미상 0). **창이 열린 곳은 '조합설립 전' 블록뿐이다** — 발효됨 블록은 조합설립인가(또는 그 뒤 단계)라 지금 양수하면 조합원이 될 수 없고(§24②), 적용 외 블록은 자율주택정비(§24② 이 든 사업 아님) 또는 투기과열지구 밖이라 지위제한 대상이 아니다. 조합설립 전 = 단계 순서상 조합설립인가 앞(정비계획 수립·정비구역지정·추진위원회승인) + 주민합의체 구성·빈칸 · 건축심의는 조합설립 뒤 · 사업시행자지정은 제한 발효 상당이라 워치리스트에서 빼고 아래 '지위제한 발효' 표에 둔다(master 10-06).

조합설립 전(창 열림 — 조합설립인가 전 매수 시 조합원 지위 가능) — 7건

구역ID	구역명	자치구	사업구분	진행단계	이번 주 변화	링크
C:jangwi118	가칭)장위11-8구역 가로주택정비사업 준비위원회	서울 성북구	가로주택정비	추진위원회승인	—	링크
C:savog1004	가칭)현대빌라 일원 가로주택정비사업	서울 양천구	가로주택정비	추진위원회승인	—	링크
C:dsamik	당산삼익 가로주택정비사업	서울 영등포구	가로주택정비	추진위원회승인	—	링크
C:se-won	세원빌라 소규모재건축	서울 영등포구	소규모재건축	추진위원회승인	—	링크
C:yeouidaebang	여의대방 가로주택정비사업	서울 영등포구	가로주택정비	추진위원회승인	—	링크
C:young34-81	영등포동2가 34-81 가로주택정비사업	서울 영등포구	가로주택정비	추진위원회승인	—	링크
C:young7	영등포동7가 64-3 가로주택정비사업	서울 영등포구	가로주택정비	추진위원회승인	—	링크

§24② 적용 외(자율주택정비 또는 투기과열지구 아님 — 지위제한 대상 아님 · 참고) — 7건

구역ID	구역명	자치구	사업구분	진행단계	이번 주 변화	링크
I:79245b07	계산동 928-17	인천 계양구	자율주택정비	주민합의체 구성	—	—
I:f3fd4c6e	도화동89-23, 24	인천 미추홀구	자율주택정비	주민합의체 구성	—	—
I:9afdc826	주안동 917-11, 917-39	인천 미추홀구	자율주택정비	주민합의체 구성	—	—
I:f7fce47c	부개동 327-9번지 일원	인천 부평구	자율주택정비	주민합의체 구성	—	—
I:8826a2e6	부평동 324-2번지 일원	인천 부평구	자율주택정비	주민합의체 구성	—	—
I:428422ae	일신동 107-10번지 일원	인천 부평구	자율주택정비	주민합의체 구성	—	—
I:3fa5a436	일신동 107-17번지 일원	인천 부평구	자율주택정비	주민합의체 구성	—	—

발효됨(조합설립인가·사업시행인가 등 조합설립 뒤 — 지금 매수하면 현금청산 대상) — 14건

구역ID	구역명	자치구	사업구분	진행단계	이번 주 변화	링크
C:moa1-1	등촌2동 모아타운 제1-1구역 가로주택정비사업조합	서울 강서구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크
C:moa1-3	등촌2동 모아타운 제1-3구역 가로주택정비사업조합	서울 강서구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크
C:moa2-1	등촌2동 모아타운 제2-1구역 가로주택정비사업조합	서울 강서구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크
C:hwagok2-2	화곡1동 354 일대 모아타운 A2-2구역 가로주택정비사업조합	서울 강서구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크
C:hwagok2-4	화곡1동 354 일대 모아타운 A2-4구역 가로주택정비사업조합	서울 강서구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크
C:hwagok_a1	화곡6동 957-1 일대 모아타운 A1구역 가로주택정비사업조합	서울 강서구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크
C:KUKMOA3	자양1동 226-1번지 일대 모아타운 3구역 가로주택정비사업조합	서울 광진구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크
C:KUKMOA1	자양1동 772-1번지 일대 모아타운 1구역 가로주택정비사업조합	서울 광진구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크
C:KUKMOA2	자양1동 772-1번지 일대 모아타운 2구역 가로주택정비사업조합	서울 광진구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크
C:cy_moa	천연동 89-16번지 일대 소규모주택정비 관리지역 (모아타운) 가로주택정비사업	서울 서대문구	가로주택정비	사업시행인가	—	링크
C:hyunjeodong	현저동 1-5번지 일대 모아타운 가로주택정비사업 조합	서울 서대문구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크
C:hongeun9331	홍은동 10-18번지 일대 모아타운 가로주택정비사업	서울 서대문구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크
C:shinwol123	신월1동 144-20번지 일원 가로주택정비사업조합(신월1동 모아타운 1구역)	서울 양천구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크
C:sw99103	신월1동 99-1번지 일원 가로주택정비사업(신월1동 모아타운 3구역)	서울 양천구	가로주택정비	조합설립인가	—	링크

- 레지스트리 더미 행 1건 제외(C:df2fd32 'test' — 구역명 test/테스트 류 · 정보몽땅 테스트 데이터 추정 · 레지스트리 정본은 그대로 · 워치리스트·스냅샷·예외 후보·지위제한 표 모두에서 뺌).

예외 열림 후보 (0건 · 인가 후 2년↑ 사시인가 미신청)

- 레지스트리 '조합설립인가' 단계 소규모 구역 중 인가일을 기록에서 읽을 수 없는 구역 **날짜 미상 203건**(집계하지 않음 · 추정 금지) · 인가 후 2년 미만 4건.

지위제한 발효 (이번 주 조합설립인가 고시 — 소규모·모아) (0건)

- 없음.

지위제한 발효 상당 — 사업시행자 지정 소규모 구역 (9건 · 레지스트리 기준)

> 빈집법 제24조 제1항 제3호 괄호: "조합설립인가(조합설립인가 전에 제19조제1항에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다)"(법제처 MST 284083 · 시행 2026-07-01). 괄호는 신탁업자만 적시하므로 공공시행자(LH·SH) 지정은 '확인'. 레지스트리에는 시행자 종류가 없어 구역명·비고 글자로만 가른다(추정 안 함).

구역ID	구역명	자치구	사업구분	표기
C:cheonho337	천호동 337-30번지 일대 가로주택정비사업	서울 강동구	가로주택정비	지위제한 발효(사업시행자 지정 = §24①3호 괄호) · 시행자 종류 미확인(신탁업자일 때만 괄호 적용 — 공공시행자면 확인)
C:tjdgus1021	성현동 1021일대 모아타운 1구역 가로주택정비사업	서울 관악구	가로주택정비	지위제한 발효(사업시행자 지정 = §24①3호 괄호) · 시행자 종류 미확인(신탁업자일 때만 괄호 적용 — 공공시행자면 확인)
C:tjdgus10212	성현동 1021일대 모아타운 2구역 가로주택정비사업	서울 관악구	가로주택정비	지위제한 발효(사업시행자 지정 = §24①3호 괄호) · 시행자 종류 미확인(신탁업자일 때만 괄호 적용 — 공공시행자면 확인)
C:tjdgus10213	성현동 1021일대 모아타운 3구역 가로주택정비사업	서울 관악구	가로주택정비	지위제한 발효(사업시행자 지정 = §24①3호 괄호) · 시행자 종류 미확인(신탁업자일 때만 괄호 적용 — 공공시행자면 확인)
C:tjdgus10214	성현동 1021일대 모아타운 4구역 가로주택정비사업	서울 관악구	가로주택정비	지위제한 발효(사업시행자 지정 = §24①3호 괄호) · 시행자 종류 미확인(신탁업자일 때만 괄호 적용 — 공공시행자면 확인)
C:gochoek_6	고척6구역 가로주택정비사업	서울 구로구	가로주택정비	지위제한 발효(사업시행자 지정 = §24①3호 괄호) · 시행자 종류 미확인(신탁업자일 때만 괄호 적용 — 공공시행자면 확인)
C:gocheok5	고척동 241-337번지 일대 가로주택정비사업	서울 구로구	가로주택정비	지위제한 발효(사업시행자 지정 = §24①3호 괄호) · 시행자 종류 미확인(신탁업자일 때만 괄호 적용 — 공공시행자면 확인)
C:siheung-dong920	시흥동 920번지 일원 가로주택정비사업	서울 금천구	가로주택정비	지위제한 발효(사업시행자 지정 = §24①3호 괄호) · 시행자 종류 미확인(신탁업자일 때만 괄호 적용 — 공공시행자면 확인)
C:mangwon456	망원동 456번지 가로주택정비사업	서울 마포구	가로주택정비	지위제한 발효(사업시행자 지정 = §24①3호 괄호) · 시행자 종류 미확인(신탁업자일 때만 괄호 적용 — 공공시행자면 확인)

4. 정책·제도 동향

> 출처: 국토교통부 보도자료 목록 · 국민참여입법센터 입법예고 · 서울시 고시·공고 목록(www.seoul.go.kr — 옛 seoulboard RSS는 robots 금지로 OFF) · 서울시 주택뉴스 RSS — 제목 키워드 일치분만 · '핵심'은 원문 요약문 앞부분 또는 일치 키워드(해석은 5절).

날짜	기관	제목	핵심	링크
2026-11-12	국토교통부(주택토지)	공공재개발 사업수수료 3%→1% 한시 인하	키워드: 재개발·공공재개발	원문
2026-11-11	국토교통부(주택토지)	「제11회 부동산산업의 날」"국민 신뢰와 산업 혁신 다짐"	키워드: 부동산	원문
2026-11-09	국토교통부(모빌리티자동차)	도심항공교통(UAM) 실증, 기술검증 넘어 지역 상용화로 확대	키워드: 도심	원문

5. 해설·투자 포인트

> 해설 원칙: 아래 판단은 1~4절·6절·7절 표와 데이터.json, 그리고 학습 라이브러리 지식노트(재개발 노트 §1·§2·§3·§4·§8-7 · 경매실전 물건분석 시스템 §2·§6)에만 기댄다. 표에 없는 사실은 '표 밖', 추정은 '추정'으로 적었다. 조문은 지식노트에 적힌 확인본(도정법 §39·시행령 §37 — 2026-10-05 조회 · 도정법 §77 — 2026-09-29 확인 · 빈집법 MST 284083 · 시행 2026-07-01)을 쓰고 이번 호에서 새로 조회하지 않았다. 이번 호에서 새로 연 원문은 4절 국토부 보도자료 머리(2026-11-14 열람) 하나다. 이번 주 신규 본표가 0이라, 다음 주 기일 물건 일부는 **지난 일요일(11-08) 이어받기분(W45 데이터.md 갱신본 2절)**에서 옮겨왔고 이번 주 수집 원문(11-14 07:0x)으로 기일·최저가가 그대로인 것을 대조했다. 지난 호 캘린더(11-10~11-13) 물건의 낙찰·유찰 결과는 수집 범위 밖이라 적지 않는다. 투자 결정은 오너 몫이며 이 글은 판단 재료다.

5-1. 주목 구역 3

① 도림동 133-1번지 일대 주택재개발(영등포구) — '정비구역 지정' 공고(게시 11-12 · 공고 제2026-2137호 · 레지스트리 '정비계획 수립' → 진전 후보 · C:dorimdong1331)

- 무엇이 보였나: 이번 주 1절 28건 가운데 재개발 '정비구역 지정' 분류에서 '(공람·열람)' 꼬리표가 붙지 않은 것은 이것 하나다. 다만 번호가 '고시'가 아니라 **'공고'**라, 지정 고시인지 지정(안) 공람 공고인지는 원문으로 갈라야 한다(분류는 제목 추정). 꼬리표가 붙은 지정 공람은 **강동역세권2구역 도시정비형 재개발(강동 · 공고 제2026-2154호)**과 **성북동 3-38 일대(성북 · 공고 제2026-1767호 · 신속통합기획 레지스트리 항목 S:743819d5)** 둘이다.
- 왜 중요한가: 정비구역 지정은 추진위원회 승인 앞 단계라 매수 창의 가장 이른 자리다(지식노트 §1 단계 어휘). 강사 원칙은 "재개발 가격은 구역 지정 때 크게 뛰고 이후 조금씩 오른다 — 초기 구역은 끝까지 가져가는 물건이 아니다"(지식노트 §1)이므로, 지정이 확정이면 값이 움직이는 시점이다. 지정 고시와 함께 권리산정기준일이 정해지고(도정법 §77① · 지식노트 §4), 그 뒤 신축 빌라는 여러 명이 분양대상 1명으로 묶일 수 있다(§77①4호 · 지식노트 §2 "신축 빌라는 권리산정기준일 이전에 지었는지 반드시 확인"). 2절 이번 주 목록(부표·판정불가 포함)에 도림동·성북동 물건은 없다.
- 무엇을 더 봐야 하나: ⓐ 공고 원문에서 고시/공람 구분·구역계·권리산정기준일 ⓑ 확정이면 레지스트리 단계 갱신(지금은 '진전 후보') ⓒ 일요일 이어받기(15~22쪽)와 다음 호 2절에서 도림동 지번이 뜨는지.

② 신월1구역 주택재개발(양천구 · 추진위원회승인) — 부표 경매 신월동 157-8(2026타경4328 · 감정 4억 7,900만 → 3억 8,320만 · 1회 유찰 80% · 11-17)

- 무엇이 보였나: 이번 주 신규 부표 16행 가운데 '조합설립 전 재개발'에 닿는 주거 물건은 이것 하나다(시흥동 1-10은 신속통합기획 '선정' 단계 · 용도 '기타'). 근접 구역이 둘 적혔다 — **신월1구역 재개발(추진위원회승인)**과 **가칭 현대빌라 일원 가로주택(추진위원회승인)**. 뒤의 것은 3-B 워치리스트 '조합설립 전(창 열림)' 7건 중 하나(C:savog1004)다. 등급은 '후보'로, 필지가 토지이용계획상 정비구역 안으로 확인된 것이 아니다.
- 왜 중요한가: 재개발은 투기과열지구(서울 전역 · 2025-10-16~)에서 **관리처분계획인가 후** 양수자만 조합원이 될 수 없으므로(도정법 §39② · 지식노트 §8-7) 추진위 단계는 창 안이다. 가로주택 쪽이라면 조합설립인가 전이라 아직 빈집법 §24② 발효 전이지만, 강사는 모아·가로주택을 후순위로 둔다(지식노트 §1). 어느 구역계 안인지에 따라 사업 종류와 지위 제한 시점이 달라진다. 최저가 3억 8,320만은 강사 '소액' 기준의 위쪽이다.
- 무엇을 더 봐야 하나: ⓐ 157-8이 신월1 재개발 구역계 안인지, 가로주택 구역계 안인지, 둘 다 아닌지(토지이용계획확인원 · 경매실전 P8 "구역지정되면 입찰 / 안 되면 한 번 더 유찰") ⓑ 건축 연도 — 표에 없다. 신축이면 권리산정기준일이 먼저다(지식노트 §2) ⓒ 1회 유찰 80%라 한 번 더 내려갈 수 있는 자리(경매실전 2-3).

③ 상도동 279번지 일대(동작구) — 모아타운 관리계획 수립(안) 주민 공람(게시 11-10 · 공고 제2026-139호) + 경매 상도동 279-475(2026타경100814 · 감정 3억 200만 → 2억 4,160만 · 80% · 11-17 · 지난 일요일 수집분 부표)

- 무엇이 보였나: 1절과 3-B에 「상도동 279번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안) 주민 공람 공고」가 떴는데, 레지스트리 매칭은 지번 토큰으로 **상도15구역 주택정비형 재개발사업(C:sangdo15)**에 붙었다. 지난 일요일 부표의 279-475 행도 근접 구역을 '상도15구역 주택정비형 재개발사업(사업시행자지정)'으로 적었다. 같은 본번 279에 **재개발과 모아타운 두 이름**이 걸린 셈이다. 이 공람이 상도15와 같은 땅인지 옆 땅인지는 원문 구역계 도면으로만 가를 수 있다(추정하지 않는다).
- 왜 중요한가: 상도15 재개발이면 사업시행자 지정 단계라도 관리처분 전이라 §39② 창 안이다. 모아타운 안 가로주택이면 조합설립인가 때 빈집법 §24②가 발효되고, 관리계획 '수립(안) 공람'은 3-B 신호 단계 ②라 아직 조합설립 전이다. 같은 지번이라도 어느 사업에 드느냐에 따라 입주권 판단이 달라진다.
- 무엇을 더 봐야 하나: ⓐ 공람 원문의 구역계와 상도15 구역계의 관계 ⓑ 279-475 필지의 토지이용계획(등급 '후보' = 정비구역 안으로 확인되지 않음) ⓒ 같은 행에 적힌 약수터 지역주택조합 근접 — 지주택은 정비사업이 아니고 감점 요소다(경매실전 P29).

주의(1절 그 밖): **한남3 사업시행자 지정 고시(용산 · 고시 제2026-147호)**는 지난 호와 같은 고시 번호가 이번 주 주간 글(11-10 게시)에 다시 실린 것으로 새 고시가 아니다(추정 — 번호 동일). 재개발·재건축 사업시행 단계 공람 3건 가운데 **가재울9(좌원상가) 도시재생형 재개발 사업시행인가 공람(서대문 · 공고 제2026-1533호)**과 **상계1재정비촉진구역 사업시행 변경 공람(노원 · 공고 제2026-1838호)**은 재개발이라 관리처분 전이면 창 안이고, **방배15 재건축 사업시행인가 공람(서초 · 공고 제2026-2214호)**은 재건축이라 조합설립인가 뒤 양수자가 조합원이 될 수 없는 구간이다(지식노트 §2 매수 전 3종 확인). **가락현대6차 가로주택 사업시행인가(송파 · 고시 제2026-132호 · 진전 후보)**는 빈집법 §24② 발효 구간이다. 관리처분 변경 2건(역삼동 758·은하수·760 재건축 · 휘경3 — 레지스트리 '종료: 준공인가')은 창 밖이다. 재건축 쪽 고시 4건(압구정4구역·청량리미주 지구단위계획 · 잠실아파트지구 특별계획구역3 정비계획 결정 · 목동2단지 '사업시행 변경' — 분류는 제목 추정)은 건물과 토지를 함께 가져야 조합원이 되는 재건축이고(지식노트 §3) 아파트는 2절 대상이 아니다. 서울시 고시 2건 중 **방화재정비촉진지구(방화2구역) 재정비촉진계획(고시 제2026-628호)**은 촉진지구 계획 변경이라 구역계·용적률이 바뀔 수 있고(추정 · 원문), 소공4구역 소단위정비 8지구는 도심 도시정비형이다. 분류 '기타' 5건(신림9 · 화양동 32-12 가로주택 · 장위11-2 가로주택 · 노량진6 · 삼익파크 재건축)은 제목만으로 종류를 가르지 못한 것이라 원문을 본다. 신속통합기획은 변화가 없고 수도권은 1건(인천 계양 상록삼익세림 · '기타')이다. 3절 본표 18건은 ★ 강 신호 0이다 — 재개발 추진위 선정은 호원권역4구역(의정부 · 레지스트리 추진위원회승인 — 이 브리핑 대상 지역 밖) · 하정초동측(십정6)구

역 · 남산3 세 곳이고 모두 추진위 단계라 강 신호 기준(준비위) 밖이다. 본표 18건 중 15건은 지역 칸이 '미상'이다.

3-B(모아타운) 이번 주: 조합설립인가 고시는 0건이다(지난 호 2건). 관리계획 공람 2건 — **상도동 279번지 일대 수립(안)**(주목 ③)과 **마장동 457번지 일대 변경(안)(성동 · 공고 제2026-1523호 · 레지스트리 미매칭)** — 은 신호 단계 ②라 조합설립까지 거리가 있다. 워치리스트 28건은 변화가 없고 '조합설립 전(창 열림)' 7건도 그대로다(그 중 가칭 현대빌라 일원 가로주택이 주목 ②의 근접 구역). 창립총회 신호는 0건이다. 강사는 모아타운 자체를 "가능한 하지 않는다"고 했다(지식노트 §1).

5-2. 물건 3 — 다음 주 기일 본표 2건 + 이번 주 신규 1건

이번 주 2절은 다세대 14/22쪽(558건 · 매각기일 ~11-19)이고 신규 525건 중 판정은 30건(부표 16행 · 해당없음 14)뿐이며 **본표는 0**이다. **판정불가 495건은 '해당없음'이 아니다.** 그래서 물건 3은 '다음 주에 기일이 잡힌 것' 기준으로 골랐다. 물건 1·2는 지난 일요일(11-08) 이어받기분 본표라 **이번 호 2절 표에는 없다**(신규 대조 기준이 그 파일이기 때문). 물건 3은 이번 주 신규 부표다. 셋 모두 구역 안 여부와 권리관계는 매각물건명세서·토지이용계획 확인원으로 확인해야 한다(경매실전 §6 1~4단계).

구분	사건	소재지 · 용도	최저가	매각기일	겹치는 구역(단계) · 등급	읽는 법
물건 1	2026타경101124 (서울중앙)	관악구 신림동 650-57 · 연립· 다세대	감정 3억 2,300만 → **2억 5,840만 (1회 유찰 · 80%)**	11-17(화)	신림8구역 재개발 (추진위원회승인) · 신림동 655-78 가로주택 (조합설립인가) · **확정**	다음 주 기일 가운데 구역명이 특정된 유일한 본표. 신림8 재개발이면 창 안, 겹쳐 적힌 655-78 가로주택(조합설립인가)이면 빈집법 §24② 발효다 — 어느 쪽인지가 먼저. 같은 지번의 다른 사건 (2024타경114268 · 7,026만 · 6회 유찰)이 11-03 기일이었다(W44 캘린더 · 결과 수집 밖). 공시가 1억 6,300만~2억 4,200만(27건)
물건 2	2025타경104151 (서울중앙)	관악구 신림동 306-19 · 연립· 다세대	감정 3억 6,300만 → **2억 9,040만 (1회 유찰 · 80%)**	11-18(수)	(가칭)신림4재정비촉진구역 (정비계획 수립) · 신림2재정비촉진구역(철거) · **확정-구역미상 (재정비촉진지구)**	필지가 재정비촉진지구 안인 것까지만 확정이다. 신림2(철거 단계 = 관리처분 뒤)에 들면 §39② 창 밖이라 금융기관 채무 경매 예외(시행령 §37③ · 경매실전 P12)만 남고, (가칭)신림4에 들면 정비계획 수립 단계라 창 안이다. 구역 귀속이 입찰 가부를 가른다. 공시가 1억 7,100만~2억 500만(11건)
물건 3	2026타경4328 (서울남부)	양천구 신월동 157-8 · 다세대	감정 4억 7,900만 → **3억 8,320만 (1회 유찰 · 80%)**	11-17(화)	신월1구역 재개발 (추진위원회승인) · 가칭 현대빌라 일원 가로주택 (추진위원회승인) · **후보**	주목 구역 ②. 필지가 정비구역 안으로 확인된 것이 아니라 편입 확인이 먼저(P8). 건축 연도 미상 — 신축이면 권리산정기준일 확인

- **이번 주 신규 부표 16행(13개 사건) 읽기**: 16행 모두 등급 '후보'다 — 필지가 정비구역 안으로 확인되지 않았다는 뜻이라 편입 확인 전에는 재개발 물건으로 보지 않는다(P8). 레지스트리 지번이 일치했던 3건(방화동 247-158 · 화곡동 424-39 · 시흥동 1-10)은 토지이용계획에서 정비구역 밖으로 나와 부표로 내려왔다(비고 '어긋남').
- 창 안 근접: **시흥동 1-10(금천 · 시흥동 1 일대 신속통합기획 선정 · 감정 2억 1,100만 → 1억 803만 · 3회 유찰 51% · 11-19)** — 신통 '선정'은 구역 지정이 아니고(지식노트 §3 용어 '신속통합기획' — 선정 뒤 계획이 나

오고 약 1년 뒤 지정 · 강사 설명), 소액·초기라 "초기 구역이어도 후보로 본다"(경매실전 P17 반례) 자리다. 다만 용도가 '기타'라 주택인지부터 본다. **화곡동 1018-3(강서 · 유풍연립 재건축 추진위 · 4억 8,200만 → 3억 8,560만 · 80% · 11-17)**은 재건축 추진위 단계라 지위 제한 전이지만, 재건축은 그 구역의 건물·토지 소유자여야 하므로(지식노트 §3) 근접 필지인 다세대가 대상일 가능성은 낮다(추정).

- 지위 제한 구간: 암사동 422-7 한 사건 여러 물건(천호우성 재건축 · 관리처분인가 · 3억 4,944만~4억 448만 · 11-16) · 상도동 212-101(대광연립 소규모재건축 · 관리처분인가 · 5억 7,385만 → 3억 6,726만 · 64% · 11-17) · 논현동 222-30 두 사건(대성연립 재건축 · 조합설립인가 · 3억 1,027만 · 3억 2,358만 · 11-17) · 중곡동 605-4(대원빌라 소규모재건축 · 조합설립인가 · 5억 300만 · 11-16) · 방화동 247-158(가로주택 2곳 조합설립인가 · 2억 9,800만 → 9,765만 · 5회 유찰 33% · 11-19) · 화곡동 424-39(화곡1동 354 모아타운 A2-4 조합설립인가 · 지주택 근접 · 2억 1,000만 → 8,602만 · 4회 유찰 41% · 11-19) · 신림동 676-2(관악난곡 A2 공공시행 가로주택 · 조합설립인가 · 상가 · 3억 2,576만 · 11-18). 이 구간 물건은 금융기관(대부업 제외) 채무 불이행 경매일 때만 예외가 열리므로(도정법 시행령 §37③ · 빈집법 시행령 §22③4호 · 경매실전 P12) 등기부의 경매 신청 채권자가 첫 확인 사항이다. 5회 유찰 33%·4회 유찰 41%는 권리·점유 문제 신호라 경매실전 §6 2~4단계가 먼저다.
- 정비사업 아님: 송파동 85(석촌역 지역주택조합 근접 · 2억 603만 · 11-16) · 오금동 52-6(오금아남 리모델링주택조합 근접 · 5억 8,900만 · 11-16). 지주택·리모델링 조합 근접은 도정법 입주권 판단 틀 밖이고 지주택은 감점이다(P29).
- **지난 호 캘린더 물건의 결과(11-10~11-13 · 길음동 1238 10호 · 고척동 253-5 · 오류동 4-75 등)**는 수집 밖이다. 유찰됐다면 다음 기일(통상 약 4~5주 뒤)에 2절에 다시 뜬다(추정).
- 결론: 입찰가 산식(경매실전 §4·§6)은 구역 안이 확인된 물건에만 쓴다. 물건 1은 '확정'이지만 두 구역 중 귀속 확인 전, 물건 2는 구역 귀속 확인 전, 물건 3은 편입 확인 전이라 셋 다 아직 산식을 적용하지 않는다.

5-3. 정책 영향

- 4절 일치 3건 중 내용이 닿는 것은 1건 — **국토부「공공재개발 사업수수료 3%→1% 한시 인하」(등록 2026-11-12 11:00 · 11-13 조간 · 주택정비정책과)**. 보도자료 머리(2026-11-14 열람)의 부제는「'27년 말까지 한국토지주택공사(LH) 신규 후보지 신청 사업에 적용」「구역당 평균 약 130억원 절감, 수수료의 최대 15% 국비 지원은 유지」다. 첨부 본문은 열지 않아 적용 요건·기산일은 미확인이다(확인 방법: 원문 첨부 pdf). 읽기: 공공재개발 신규 후보지 신청을 늘리려는 조치이고, 수수료는 주민 쪽 사업비라 인하분은 사업성에 보탬이 된다(추정). 다만 강사 기준에서 공공재개발은 후순위이고(지식노트 §1 · 경매실전 P22 '공공재개발·3080 X' · 소형 평형 위주 사례 §5), 대상이 '신규 후보지'라 이미 진행 중인 구역의 값에 바로 닿는 내용은 아니다. 앞으로 1절에 공공재개발 후보지 공고가 늘 수 있다(추정). 나머지 2건(부동산산업의 날 · 도심항공교통 실증)은 키워드만 일치했고 정비사업과 무관하다.
- 1절의 재정비촉진계획 고시는 방화재정비촉진지구(방화2구역 · 서울시 고시 제2026-628호) 1건이다. W44 3건 · W45 4건에 이어 3주 연속 촉진계획 손질이 이어진다.
- 세제 선행 신호(7절): 국회 의원안 11건(소득세법 1건 — 의안 2222597 · 11-10 / 조세특례제한법 10건 — 11-10~11-14)이 새로 잡혔다. 제목만 있고 내용은 열지 않았다. 지난 호에 적은 소득세법 시행령 입법예고(11-03~12-14)는 의견 기간 중이며 이번 주 표에 새 변화는 없다.

5-4. 보유 물건 — 신림1구역 290-2(6절 요약)

- ★ 경보 0 · 조합·구청 소식 0(조합 카페 최근 8주 조합 고유 글 0) · 전문지 기사 0. 1절 관악구 고시는 **신림9구역 재개발정비사업 '기타'(11-12 · 공고 제2026-2171호)** 하나 — 신림1이 아니다(공고 종류는 원문).

- 시세: 10월 창이 85건(지난 호 78건)으로 더 채워졌고 신림동 전체 중위 3억 6,000만은 그대로, 전용㎡당 중위는 906만(지난 호 888만)이다. 구역 내 확정 4건(중위 5억 7,000만 · ㎡당 중위 1,937만)은 지난 호와 같은 거래이고 새로 확정된 구역 내 거래는 없다.
- 토지 거래 5건도 지난 호와 같은 행이다(10-31 잡종지 135㎡ 지분 6억 9,000만 포함 · 새 행 없음).
- 매도 창 카운트다운: 변화 없음(언론 '2026년 말 총회' / 중개 '2027 상반기 총회' · 조합 확정 공지 없음). 잔금(2027-02-05) 전에 관리처분(안) 공람 공고가 뜨면 ★ 경보로 올라온다 — 이 경보의 의미는 '잔금 전 §39② 발효 → 매수인 지위 문제'다(본계약 특약 5-라 관련 · 2026-11-04 기록).
- 이웃 경매(다음 주): 신림8 650-57(11-17 · 본표 확정) · 신림2/(가칭)신림4 306-19(11-18 · 구역미상) · 신림10 본번 610에 여섯 건(11-17~11-19 · 1억 6,320만~2억 9,200만 · 모두 '후보') — 지난 일요일 수집분이고 이번 주 원문에 그대로 있다. 이번 주 신규 판정불가 안의 **신림동 35행(24개 지번)은 신림1 토지조서 지번 1,408건과 대조해 일치 0건**이다(이번 호 작성 중 로컬 대조 · 외부 요청 0) — 신림1 구역 안 경매는 이번 주 목록에 없다.

5-5. 세금 추적(7절) — 이번 주 신규 1건(관련성 낮음)

- 신규 1건: **조심2025지2513(결정 2026-09-09 · 점수 4 · 가판정 '불리(추정)')**. 11-13 알림 때 전문을 읽은 결과 **지방세(취득세) 사건**이다 — 신규주택 취득(2022-02-18) 뒤 3년 안에 종전주택을 처분하지 못한 경우 취득세 중과세율 추징이 적법하다고 본 기각 결정이다. 오너 건(양도소득세 · 소득령 §156의2)과 세목·조문이 달라 **관련성이 낮다**. 자동 점수 4는 '일시적 2주택' 문구가 겹친 결과다. 예상답변 문서는 바꾸지 않았다. 전문: `D:\JAVIS\문서\2026-10-15_보유주택_양도세_국세청질의_예상답변\02_자료\심판례_조심2025지2513_전문.md`.
- 누적 핵심 표에는 위 건이 새로 들어왔고 나머지는 지난 호와 같은 계열이다(0820·0769 '대체주택 취득일 현재 1주택' 불리 계열 · 0922·0177·0811·1413 구별필요 · 서울행정법원 2025구단54585). 지난 호 과제(0777 날짜 빈칸 · 2025구단54585 원문 확인)는 그대로다.
- 오너 건의 가능성 수치는 양도세 폴더 정본(C1 0.55 · 플랜 A 약 51% · 2026-11-05 리뷰 반영 · 11-07 추가 확인 절)에 있고 이번 호에서 바꾸지 않는다.
- 국세법령정보 개정세법해설(epn) 경로는 지난 2주 읽기 시간 초과였는데, 이번 실행 기록에는 「epn 기준선 제155조 55 · 제156조의2 17(첫 실행 — 알림 없음)」이 남았다 — 이번 주에 처음 응답해 기준선을 잡은 것이고 변동 감시는 다음 주부터다.

다음 주 매각기일 캘린더(11-16~11-19)

- 바로 아래 자동 표는 **이번 주 신규 본표**만 담아 '본표 물건 없음'으로 나온다. 아래 표는 ⓐ 지난 일요일(11-08) 수집분 가운데 기일이 11-16 이후인 본표·부표와 ⓑ 이번 주 신규 부표를 합쳐, **조합설립 전·관리처분 전 구역에 닿는 것**만 추린 것이다. ⓐ는 모두 이번 주 수집 원문(11-14 07:0x)에서 기일·최저가가 그대로인 것을 대조했다. 모두 '구역 안·권리관계 확인 전'이라 입찰 권고가 아니다.

기일	사건	소재지	최저가	겹치는 구역(단계) · 등급
11-16(월)	2025타경51561 (동부)	강동구 천호동 166-76	1억 6,704만(64%)	천호8 촉진(조합설립인가) · 천호동 532-2 재개발(조합설립인가) · 부표
11-17(화)	2026타경101124 (중앙)	관악구 신림동 650-57	2억 5,840만(80%)	신림8(추진위) · 655-78 가로주택(조합설립인가) · **본표 확정**

기일	사건	소재지	최저가	겹치는 구역(단계) · 등급
11-17(화)	2026타경4328 (남부)	양천구 신월동 157-8	3억 8,320만(80%)	신월1 재개발(추진위) · 현대빌라 가로주택(추진위) · 부표(신규)
11-17(화)	2026타경100814 (중앙)	동작구 상도동 279-475	2억 4,160만(80%)	상도15 재개발(사업시행자지정) · 지주택 근접 · 부표
11-17(화)	2026타경4786 · 2026타경5129 (남부)	구로구 구로동 466-299(두 사건)	2억 7,200만(80%) · 3억 3,200만(신건)	구로동 466 일대 주택정비형(정비계획 수립) · 구로동 400 일대(신통 선정) · 부표
11-17(화)	2026타경101119 · 101061 · 100938 (중앙)	관악구 신림동 610-12 · 610-168 · 610-179	2억 6,960만 · 2억 9,200만 · 1억 9,920만	신림10(추진위) · 부표
11-17(화)	2026타경4642 (남부)	강서구 화곡동 1018-3	3억 8,560만(80%)	유풍연립 재건축(추진위) · 부표(신규)
11-18(수)	2025타경104151 (중앙)	관악구 신림동 306-19	2억 9,040만(80%)	(가칭)신림4(정비계획 수립) · 신림2(철거) · **확정-구역미상(촉진지구)**
11-18(수)	2025타경103866 (중앙)	관악구 신림동 610-246(상가)	2억 3,680만(80%)	신림10(추진위) · 부표
11-19(목)	2026타경100181 · 2025타경103429 (중앙)	관악구 신림동 610-213 · 610-249	2억 1,120만(64%) · 1억 6,320만(64%)	신림10(추진위) · 부표
11-19(목)	2026타경3498 (남부)	금천구 시흥동 1-10	1억 803만(51%)	시흥동 1 일대(신통 선정) · 부표(신규)

- 지위 제한 구간·지주택 근접이라 표에서 뺀 것(같은 기간): 11-16 암사동 422-7(여러 물건) · 중곡동 605-4 · 송파동 85 · 오금동 52-6 / 11-17 등촌동 649-13 · 등촌동 365-75 · 대조동 91-86(8,745만 · 21%) · 화곡동 354-59 · 354-76 · 상도동 211-185 · 212-101 · 신월동 99-16(세 사건) · 사당동 206-127(9,600만) · 논현동 222-30(두 사건) / 11-18 봉천동 1535-52 · 화곡동 424-39(2025타경14250) · 신림동 676-2(상가) / 11-19 방화동 247-158 · 화곡동 424-39(2025타경13637) · 신림동 475-73. 가격·구역은 2절 부표(이번 호)와 W45 데이터.md 갱신본 2절에 있다.
- 응암동 697-1 지분(2025타경2220 · 서울서부 · 11-17)은 별도 검토 건으로, 이 표의 수집 범위(다세대 목록) 밖이다. 결과는 그 검토 폴더에 기록한다.
- 기일 11-19 이후와 다세대 15~22쪽·그 밖의 소분류는 일요일(11-15) 이어받기 뒤 다음 호에 싣는다.

이번 호의 한계(정직 고지)

- **2절은 부분 수집이다.** 다세대 14/22쪽(558/848건 · 매각기일 ~11-19)이고, 신규 525건 중 판정 예산 60요청으로 30건만 판정돼 **판정불가 495건**이 남았다 — '해당없음'이 아니다. 부표 16행은 13개 사건이고 암사동 422-7은 한 사건의 여러 물건이다. 아파트·오피스텔은 설계상 제외다.
- **물건 1·2와 캘린더의 '지난 일요일 수집분'은 이번 호 2절 표에 없다.** 일요일 이어받기 물건이 PDF 표에 실리지 않는 구조는 그대로이고, 이번 호에서는 손으로 옮겨 기일·최저가만 이번 주 원문과 대조했다. 그 물건들의 등급·구역은 11-08 판정 그대로다.
- 지난 호 캘린더 물건(11-10~11-13)의 결과는 수집하지 않았다.
- 1절 구청 고시는 용산·영등포·관악만 자동 수집한다(송파·성동은 robots OFF). 그 밖의 구는 서울시 주택뉴스 주간 글로만 잡히고 '게시'는 주간 글 게시일이지 고시일이 아니다. 공고 종류와 레지스트리 매칭은 제목·지번 토큰 추정이다 — 도림동은 '공고' 번호라 고시·공람 구분이 미확정이고, 상도동 279 모아타운 공람의 상도15 매칭도 같은 추정이다.

- 3절은 한국주택경제 수집 공백이 5구간(11-09~11-12)으로 지난 호 4구간보다 늘었다. 실패 표에 '사전수집 중단·RSS 깊이 부족 의심'이 적혀 있어 다음 주 보수 과제다. 그 사이 공고는 빠졌을 수 있고, 선정 대상 분류는 제목 정규식 추정이며 누리장터 API는 미연결이다.
- 4절 국토부 보도자료는 머리(제목·부제·등록일)만 열람했다. 수수료 인하의 요건·기산일은 첨부 본문 확인 전이다.
- 6절 신림동 경매 행의 신림1 대조는 2025-03-13 토지조서 스냅샷 기준이다(이후 분할·합병 미반영).
- 7절 요지는 자동 절단돼 있고 가판정은 추정이다. 조심2025지2513의 '관련성 낮음'은 master가 전문을 읽고 내린 판단이다.

다음 주 매각기일 캘린더

- 2026-11-16~2026-11-22 본표 물건 없음.

6. 보유 물건 모니터 — 신림1구역(신림동 290-2 · ㈜헤세드존)

> 물건: 서울 관악구 신림동 290-2 잡종지 405㎡ 중 1/3 지분(135㎡) · 건물 없음 · 소유자 연번 2167 · 종전자산 444,825,000원 · 비례율 100.92% · 권리가 448,917,390원 · 84D 신청 · 매도 창 = 관리처분인가 전(총회 일정은 아래 카운트다운 · 조합 확정 공지 없음) · 출처·추정 라벨 규약은 절 1·3 과 동일 · 정본 `D:\JAVIS\문서\2026-10-05_신림1구역_법인보유물건_매각검토\04_결과\신림1구역_290-2_헤세드존_신축매수가_분석_2026-10-05.md` . 관리처분인가 전 매도 창 · 인가 고시 시 시 도정법 §39② 발효(투기과열지구 관악구 2025-10-16 지정 — 관리처분인가 후 양수자 조합원 불가).

★ 경보 (관리처분·총회·이주·분양 관련 신규 고시/공지) (0건)

- 없음.

조합·구청 소식 (0건)

- 이번 주 없음(절 1 고시 · 절 3 공고 · 절 4 정책 · 조합 카페 공개 목록 기준).
- 조합 카페: 메뉴 3개(정보공개·공지사항·조합입찰공고) · 목록 2개 수집(목록 전체 20행 중 서울시 공용 9 · 최근 8주 조합 고유 0 · 공용 제외 0) · 로그인 필요 정보공개 — 수집 0 · 카페 열기

전문지 기사 (0건)

- 이번 주 없음(하우징헤럴드·한국주택경제 RSS 창 안 · 제목에 신림1·신림뉴타운).

시세 추이 — 신림동 연립다세대·토지 (국토부 실거래 · 신림동 전체)

> 신림동 전체 거래다 — 연립다세대는 공개 지번으로 ㎡당 상위 10건만 구역 판정(아래 '구역 판정'), 월별 표는 구역 내외 미구분 · 토지는 지번이 가려져(예: 5**) 판정 불가. 금액 단위 원(표시는 억·만). 해제 신고 거래는 집계에서 뺐다. 연립다세대 최근 2개월 · 토지 최근 1개월(요청 상한 3). 관악구 연립다세대 응답 302건 중 신림동 161건(해제 5건 제외) · 토지 응답 45건.

월	건수	중위가	전용㎡당 중위	상위 거래 3건(전용㎡당)
2026-10	85	3억 6,000만	906만	10-11 신창빌라(신림동 398-1) 31.92㎡ 6억 1,000만(㎡당 1,911만) / 10-30 신일(신림동 359-75) 53.00㎡ 7억 1,500만(㎡당 1,349만) / 10-03 (415-47)(신림동 415-47) 24.54㎡ 3억 2,000만(㎡당 1,304만)
2026-09	71	3억 2,300만	781만	09-12 명훈당빌라(신림동 378-16) 22.04㎡ 5억 3,000만(㎡당 2,405만) / 09-05 쎈추리로즈빌(신림동 396-13) 27.01㎡ 5억 3,000만(㎡당 1,962만) / 09-19 리더스빌(신림동 1627-8) 34.11㎡ 4억 7,000만(㎡당 1,378만)

구역 판정 — ㎡당 상위 10건(관악구 고시 제2025-30호 토지조서 지번 대조 · 요청 0)

> 라벨: 구역 내 확정(사업시행계획인가 고시 첨부 '수용 또는 사용할 토지·건축물 명세' 지번 1,408건에 있음) · 보유 구역 아님(목록에 없음) · 판정불가(사유 — 해당없음 아님). 목록은 2025-03-13 고시 기준 1회 스냅샷(이후 분할·합병 미반영) · 괄호 안 VWorld 라벨은 캐시가 있을 때만 참고로 적음. 판정 10건 → 구역 내 확정 4 · 보유 구역 아님 6 · 판정불가 0 · 이번 실행 VWorld 요청 0.

- **구역 내 확정 거래 소계(상위 10건 중)**: 4건 · 중위가 5억 7,000만 · 전용㎡당 중위 1,937만.

계약	단지	지번	전용㎡	거래금액	㎡당	구역 판정
2026-09-12	명훈당빌라	신림동 378-16	22.04	5억 3,000만	2,405만	구역 내 확정 — 서울특별시 관악구 고시 제2025-30호(2025-03-13) 토지조서 지번 일치
2026-09-05	쎈추리로즈빌	신림동 396-13	27.01	5억 3,000만	1,962만	구역 내 확정 — 서울특별시 관악구 고시 제2025-30호(2025-03-13) 토지조서 지번 일치 (VWorld 참고: 구역 내 후보)
2026-10-11	신창빌라	신림동 398-1	31.92	6억 1,000만	1,911만	구역 내 확정 — 서울특별시 관악구 고시 제2025-30호(2025-03-13) 토지조서 지번 일치
2026-09-19	리더스빌	신림동 1627-8	34.11	4억 7,000만	1,378만	보유 구역 아님 — 서울특별시 관악구 고시 제2025-30호(2025-03-13) 토지조서 미등재
2026-10-30	신일	신림동 359-75	53.00	7억 1,500만	1,349만	구역 내 확정 — 서울특별시 관악구 고시 제2025-30호(2025-03-13) 토지조서 지번 일치
2026-09-16	(412-335)	신림동 412-335	29.73	3억 9,000만	1,312만	보유 구역 아님 — 서울특별시 관악구 고시 제2025-30호(2025-03-13) 토지조서 미등재 (VWorld 참고: 보유 구역 아님)
2026-10-03	(415-47)	신림동 415-47	24.54	3억 2,000만	1,304만	보유 구역 아님 — 서울특별시 관악구 고시 제2025-30호(2025-03-13) 토지조서 미등재
2026-10-17	늘조은빌	신림동 611-83	32.66	3억 9,900만	1,222만	보유 구역 아님 — 서울특별시 관악구 고시 제2025-30호(2025-03-13) 토지조서 미등재
2026-10-23	동산빌라	신림동 1629-96	29.32	3억 5,000만	1,194만	보유 구역 아님 — 서울특별시 관악구 고시 제2025-30호(2025-03-13) 토지조서 미등재
2026-10-19	다솜(1617-4)	신림동 1617-4	28.44	3억 3,000만	1,160만	보유 구역 아님 — 서울특별시 관악구 고시 제2025-30호(2025-03-13) 토지조서 미등재

토지 거래 — 지목 대·잡종지 (5건)

계약	지목	면적㎡	거래금액	지분 거래	용도지역	해제
2026-10-31	잡종지	135	6억 9,000만	지분	제1종일반주거지역	—
2026-10-22	대	6.64	1억	지분	자연녹지지역	—
2026-10-22	대	30.15	4억 1,000만	지분	제2종일반주거지역	—
2026-10-23	대	3.3	1,600만	지분	제2종일반주거지역	O
2026-10-24	대	76	5억 6,300만	—	제2종일반주거지역	—

매도 창 카운트다운

- 총회 예정: 2026-12(언론 7/1 — 헤럴드경제 '관리처분계획 총회 2026년 말 예정 · 이주 2027 예정')
- 총회 예정: 2027년 상반기 총회 → 하반기 인가(중개 블로그 9/30 — 파크부동산) · 조합 확정 공지 없음
- D-day 없음 — 조합이 총회·관리처분 공람 일자를 공지하면(★ 경보) 그 날짜로 셈한다. 관리처분인가 고시 시 매도 창 종료(인가 고시 시 도정법 §39② 발효(투기과열지구 관악구 2025-10-16 지정 — 관리처분인가 후 양수자 조합원 불가)).
- 일정 정본: `D:\JAVIS\문서\2026-10-05_신림1구역_법인보유물건_매각검토\04_결과\신림1구역_290-2_매도전략_시세추이_대출승계_2026-10-06.md` §2 · 단계: 사업시행계획인가 고시 2025-03-13(관악구 고시 2025-30호) → 조합원 분양신청 2026-07-06~09-03(연장 09-18 17:00 만료) → 관리처분계획 총회(일정은 위 두 줄 · 조합 확정 공지 없음) → 관리처분계획인가.

7. 세금 — 해석례·심판례 추적

> 추적 대상: 오너 건(1세대1주택 비과세 · 소득령 §156조의2③④⑦ · §155①⑳㉓ · 대법원 2024두55426 이후 '먼저 처분 후 특례' 쟁점)과 관련된 조세심판 결정례 · 판례 · 국세청 해석례. 점수는 문언 기준 자동 1차(조문 +2 · 판정 시점 +2 · 먼저 양도 +2 · 상속·임대·입주권 2요소 +1 · 2024두55426 +2) — 4점 이상은 받는 즉시 알림. 유불리는 **추정**이며 오너 건과의 사실 차이는 해설(절 5)에서 본다.

이번 주 신규(점수 2 이상)

일자	기관	번호	요지	관련 조문·근거	점수	가판정	링크
2026-09-09	조세심판원	조심2025지2513	점신규주택을 취득한 날(22.2.18.)부터 3년이 지난 시점까지도 종전주택을 처분하지 아니하였을 뿐만 아니라, 종전주택을 유예기간 내에 처분하지 아니한 부득이한	판정시점 · 선처분	4	불리 (추정)	원문

누적 추적 중 핵심 건(점수 4 이상 · 최근 순 23건 중 10건)

일자	기관	번호	요지	점수	가판정
2026-10-01	국세청	사전-2026-법규재산-0922	국내에 1주택(A주택)을 소유한 1세대가 그 주택이 재해로 전파된 후 다른 주택(B주택)을 취득하고 B주택 취득 이후 A주택을 철거 및 멸실한	7	구별필요 (추정)

일자	기관	번호	요지	점수	가판정
2026-10-01	국세청	사전-2026-법규재산-0177	대체주택 특례와 공동상속주택 특례는 중첩 적용할 수 있으나, 3채 이상의 주택을 공동상속 받은 경우 선순위 1주택에 대해서만 공동상속주택 특례가	7	구별필요(추정)
2026-09-28	국세청	사전-2026-법규재산-0811	세대원 중 1세대의 구성요건을 갖춘 자가 별도의 세대를 구성한 경우 나머지 세대원 전원이 이사하고 1년 이상 계속하여 거주하는 경우 소득령§15	4	구별필요(추정)
2026-09-28	국세청	사전-2026-법규재산-1413	세대원 중 1세대의 구성요건을 갖춘 자가 별도의 세대를 구성한 경우 나머지 세대원 전원이 이사하고 1년 이상 계속하여 거주하는 경우 소득령§15	4	구별필요(추정)
2026-09-09	조세심판원	조심2025지2513	점신규주택을 취득한 날(22.2.18.)부터 3년이 지난 시점까지도 종전주택을 처분하지 아니하였을 뿐만 아니라, 종전주택을 유예기간 내에 처분하	4	불리(추정)
2026-08-21	서울행정법원	서울행정법원-2025-구단-54585	원고의 이 사건 종전주택 양도에 이 사건 시행령 조항에 따른 일시적 2주택자에 대한 1세대1주택 비과세 특례를 적용할 수 없으므로, 원고의 주장	4	구별필요(추정)
2026-08-20	국세청	사전-2026-법규재산-0820	대체주택 취득일 현재 1주택이 아닌 경우에는 소득령 §156의2⑤을 적용할 수 없음	5	불리(추정)
2026-06-29	국세청	사전-2026-법규재산-0769	대체주택 취득일 현재 2주택 이상을 소유한 경우에는 특례규정이 적용되지 않는 것임	9	구별필요(추정)
2026-06-22	국세청	서면-2024-법규재산-3773	임대의무기간의 1/2을 충족하지 못하고 자진말소된 임대주택을 먼저 양도하고 자동말소된 임대주택만 있는 경우 자동말소 후 5년이내 거주주택 양도하	7	구별필요(추정)
2026-05-18	조세심판원	조심2026지0177	쟁점주택을 일시적 2주택으로하여 신고 후 유예기간(3년) 내 종전주택을 미처분하여 추징한 처분	4	불리(추정)

선행 신호(입법예고 · 해석례 상태 · 집행기준/기본통칙)

일자	구분	내용	점수
2026-11-10	국회 의안	신규 의원안 2222597 소득세법 일부개정법률안(안도걸의원 등 10인)	2
2026-11-10	국회 의안	신규 의원안 2222593 조세특례제한법 일부개정법률안(안도걸의원 등 10인)	2
2026-11-10	국회 의안	신규 의원안 2222585 조세특례제한법 일부개정법률안(배준영의원 등 13인)	2
2026-11-11	국회 의안	신규 의원안 2222647 조세특례제한법 일부개정법률안(안상훈의원 등 11인)	2
2026-11-11	국회 의안	신규 의원안 2222631 조세특례제한법 일부개정법률안(문금주의원 등 17인)	2
2026-11-11	국회 의안	신규 의원안 2222605 조세특례제한법 일부개정법률안(배준영의원 등 12인)	2
2026-11-13	국회 의안	신규 의원안 2222755 조세특례제한법 일부개정법률안(임호선의원 등 11인)	2
2026-11-13	국회 의안	신규 의원안 2222732 조세특례제한법 일부개정법률안(이언주의원 등 10인)	2
2026-11-13	국회 의안	신규 의원안 2222705 조세특례제한법 일부개정법률안(김은혜의원 등 12인)	2
2026-11-14	국회 의안	신규 의원안 2222801 조세특례제한법 일부개정법률안(김주영의원 등 11인)	2
2026-11-14	국회 의안	신규 의원안 2222796 조세특례제한법 일부개정법률안(김우영의원 등 14인)	2

- **판결(2025-02-13) 후 §156조의2(③④) 직접례**: 10건 — 사전-2026-법규재산-0922(2026-10-01 · 구별필요(추정)) · 사전-2026-법규재산-0177(2026-10-01 · 구별필요(추정)) · 사전-2026-법규재산-0811(2026-09-28 · 구별필요(추정)) · 사전-2026-법규재산-1413(2026-09-28 · 구별필요(추정)) · 사전-2026-법규재산-0769(2026-06-29 · 구별필요(추정))
- 오너 건 가능성 수치는 해설(절 5)에서 master 가 적는다(이 표는 수치를 내지 않는다).
- 출처: 법제처 국가법령정보 공동활용 DRF(조세심판원 결정례 · 판례) · 국세법령정보시스템(질의 검색) · 이번 주 실행 6회 · 요청 taxlaw.nts.go.kr 36 · www.law.go.kr 55.

부록

데이터 출처·수집 시각

소스	상태	수집	소요(초)
소스대장 robots 재검	OK	2026-11-14T07:00	8.2
절1 정비사업 고시(weekly_digest 소스 3종)	OK	2026-11-14T07:00	45.2
법원경매정보 정직 UA 확인 생략(브라우저 경로)	OK	2026-11-14T07:00	0.0
절2 경매 물건(브라우저 화면 조작)	OK	2026-11-14T07:06	316.0
절3 초기 재개발 시그널(하우징헤럴드)	OK	2026-11-14T07:06	0.4
절3 초기 재개발 시그널(한국주택경제)	OK	2026-11-14T07:06	0.4
절4 국토부 보도자료	OK	2026-11-14T07:06	1.0
절4 입법예고(국민참여입법센터)	OK	2026-11-14T07:06	1.6
절4 서울시 고시·공고(www.seoul.go.kr 목록)	OK	2026-11-14T07:06	0.6
절4 서울시 주택뉴스 RSS	OK	2026-11-14T07:06	0.9
절3-B 서울시 주택건축실 보도자료(housing.seoul.go.kr)	OK	2026-11-14T07:06	0.4
절3-B 정보몽땅 조합입찰공고 '창립총회'(cleanup.seoul.go.kr)	OK	2026-11-14T07:06	0.5
절6 정보몽땅 조합 카페(slone1)	OK	2026-11-14T07:06	7.8
절6 국토부 실거래(신림동 연립다세대 2개월·토지 1개월)	OK	2026-11-14T07:06	4.4
절7 세금 추적 점검(법제처 DRF·국세법령정보)	OK	2026-11-14T07:08	114.7
절7 세금 추적 표	OK	2026-11-14T07:08	0.0

실패 소스

소스	내용
절2 정비구역 판정(VWorld)	판정불가 495건(VWorld 상한 60/실행 495) — 해당없음으로 세지 않음 · 다음 실행 때 재판정
절3 초기 재개발 시그널	한국주택경제 수집 공백 2026-11-09 00:00 ~ 2026-11-09 12:47 — 그 사이 공고는 누락 가능(RSS 2026-11-12 13:44~ · 사전수집 배치 21 · 사전수집 중단·RSS 깊이 부족 의심)
절3 초기 재개발 시그널	한국주택경제 수집 공백 2026-11-09 13:40 ~ 2026-11-09 14:38 — 그 사이 공고는 누락 가능(RSS 2026-11-12 13:44~ · 사전수집 배치 21 · 사전수집 중단·RSS 깊이 부족 의심)

소스	내용
절3 초기 재개발 시그널	한국주택경제 수집 공백 2026-11-09 20:40 ~ 2026-11-10 12:53 — 그 사이 공고는 누락 가능(RSS 2026-11-12 13:44~ · 사전수집 배치 21 · 사전수집 중단·RSS 깊이 부족 의심)
절3 초기 재개발 시그널	한국주택경제 수집 공백 2026-11-10 20:40 ~ 2026-11-11 10:31 — 그 사이 공고는 누락 가능(RSS 2026-11-12 13:44~ · 사전수집 배치 21 · 사전수집 중단·RSS 깊이 부족 의심)
절3 초기 재개발 시그널	한국주택경제 수집 공백 2026-11-11 20:40 ~ 2026-11-12 12:27 — 그 사이 공고는 누락 가능(RSS 2026-11-12 13:44~ · 사전수집 배치 21 · 사전수집 중단·RSS 깊이 부족 의심)

법원경매정보 복구 상태

> 이번 실행은 브라우저 화면 조작 경로를 썼다 — 정직 UA 복구 확인(GET+POST)은 생략(요청 0 · 원장 연속 실패를 늘리지 않기 위함).

실행	요청(문서+.on)	받은 쪽	중단(stop)
브라우저 실행	44	다세대주택 1~14쪽(14쪽)	없음(정상 종료)

미수집 소스(소스대장 OFF)

- seoulboard.seoul.go.kr — 절4 서울시 고시·공고 RSS(rss_watch · bbsNo=277): robots Disallow /(감사 R1 01:5x · R1-2 02:29 재확인 · 원문 `robots\seoulboard.seoul.go.kr.txt`) → rss_watch OFF. 대체 www.seoul.go.kr/rss/... 도 robots 금지(10-04 02:09 실측) · 302 오류
- www.sd.go.kr — 절1 구청 고시공고(성동 · 자체 게시판 GET): robots `User-agent: *` Disallow / · 허용 봇(Yeti·Googlebot·Daumoa)에게도 /selectBbsNttList.do 금지 → 자동 수집 OFF
- www.songpa.go.kr — 절1 구청 고시공고(송파 · 자체 게시판 GET): robots Crawl-delay 3600(1시간에 1요청) — 기존 2초 간격 9쪽은 위반. 저속 모드(금 18:00부터 1쪽/시간)는 v2 · v1 OFF(master 허용)
- 네이버 부동산 매물: 약관상 미수집 — 네이버파이낸셜 서비스 이용약관 제10조 ① 6호(2025-05-28 적용) "네이버파이낸셜의 동의 없이 API 서버 등에 접근하거나 크롤링, 명령어 확장 등을 통해 정보를 수집 및 이용하는 행위" 금지 · 원문 `_주간브리핑\_naver_terms\`

용어

- **판정 등급(2절)**: 확정(필지가 정비구역 안 + 레지스트리 지번 일치 1개) · 후보-본번일치(부번·토지이용계획 미확인)(레지스트리 대표지번과 같은 법정동·본번 1개 일치 · 부표 — VWorld 예산이 남으면 토지이용계획까지 확인해 '확정' 등으로 승격 · 못 하면 다음 주 재판정 · '확정' 어휘는 토지이용계획 확인 때만) · 확정-구역미상(정비구역 안 · 구역명 미확정) · 확정-구역미상(재정비촉진지구) · 후보(정비구역 밖이나 근접 구역 있음) · 판정불가(사유 — VWorld 상한·중단·조회 실패로 미판정 · 해당없음 아님) · 해당없음. 준공·이전고시·조합해산·청산 구역은 '종료구역'으로 등급에서 제외.
- **단계 어휘(1절)**: 정비계획 수립 → 정비구역지정 → 추진위원회승인 → 조합설립인가 → 사업시행인가 → 관리처분인가 → 이주·철거·착공 → 준공인가 → 이전고시 → 조합해산·청산. '진전 후보'는 고시 단계가 레지스트리보다 뒤인 경우(오너 확인).