

평택항 서히스타힐스 상품교육 V-1

'16. 11.07 직원 상품교육용

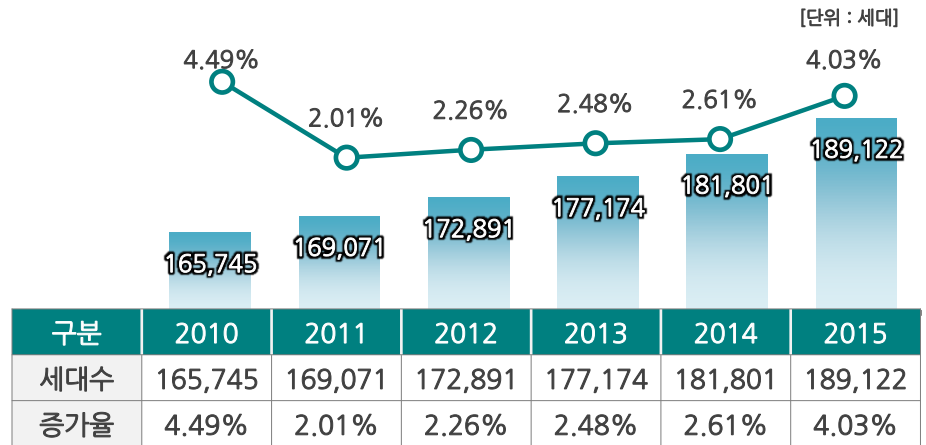
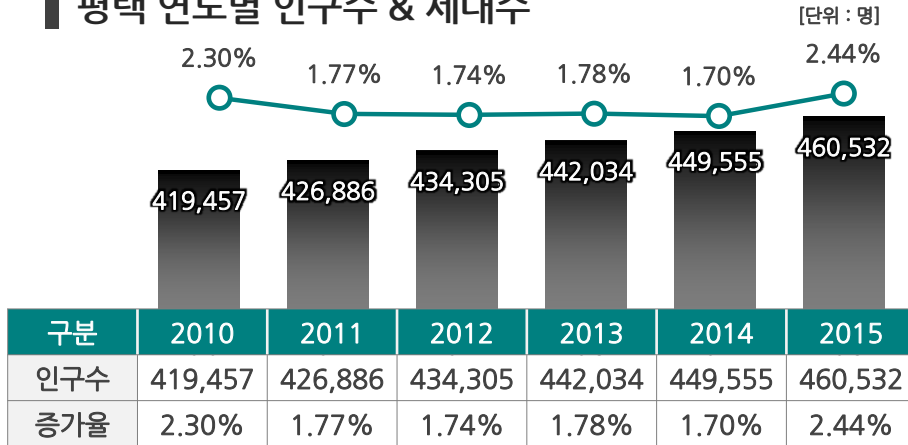
담당자	
Ver.1	2016. .

평택기초조사

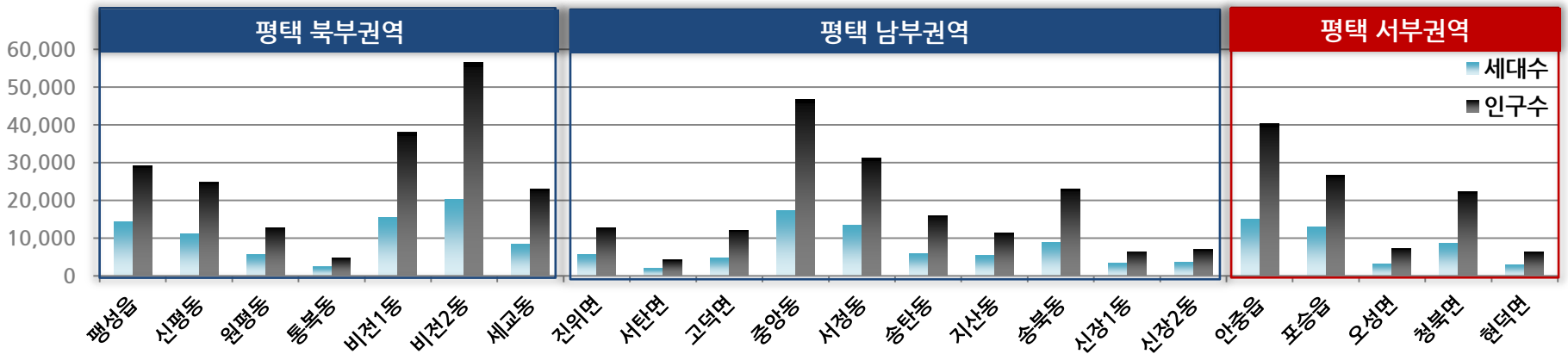
HOUSING DEMAND

2010년 이후 본격적 개발호재로 인한 지속적인 인구 및 세대수 증가 추세 / 평균세대당 2.43명
 특히, 당 사업지가 속한 **평택 서부권역** 역시 꾸준한 인구 증가 추세

평택 연도별 인구수 & 세대수



지역별 인구 및 세대추이

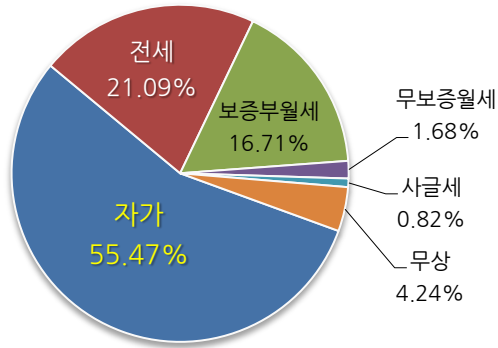


평택기초조사

HOUSING DEMAND

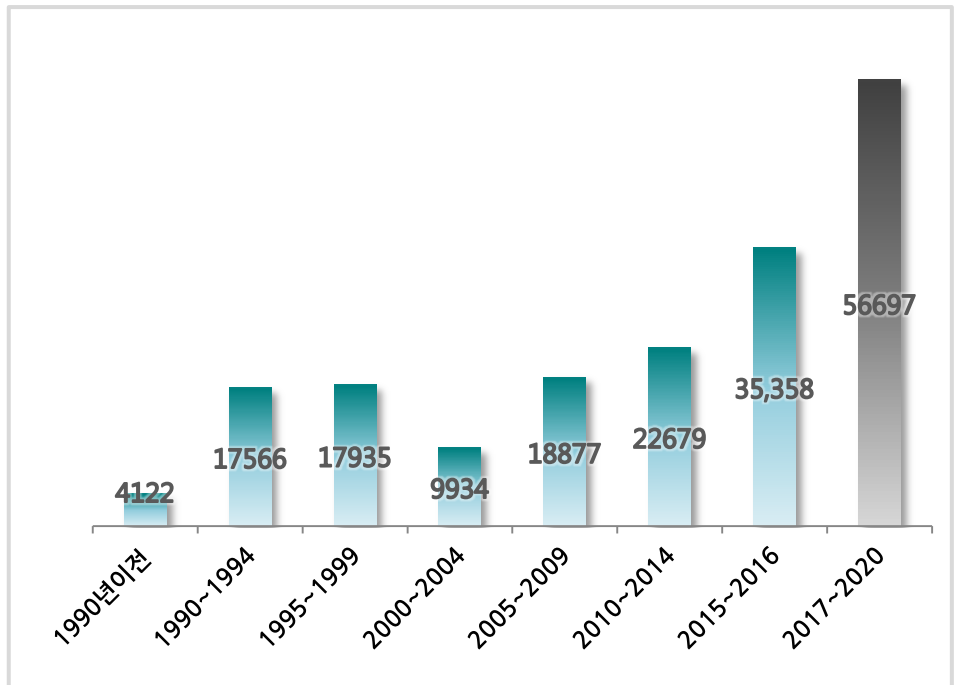
2011년 고덕신도시개발과 더불어 본격적인 평택개발호재로 택지지구를 중심으로 분양
지세역개통, 삼성전자 등 대기업 입주활성화 시 미분양 점진적해소 예상!

평택시 주택점유형태

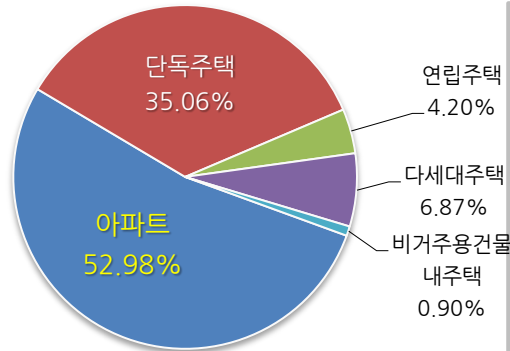


- 평택시 주택 점유형태를 살펴본 결과, 자가비율이 55.47%로 가장 높은 수치를 기록하고 있음
- 이는 구매력을 동반한 수요층이 상당수 존재하고 있음을 시사함

평택시 아파트 공급현황



평택시 주택유형별가구



- 평택시는 주택유형 중 아파트 비율이 52.98%로 가장 높은 수치를 기록 하고 있음
- 이는 기존 노후아파트의 이주 수요 즉, 다수의 대기수요가 존재함을 반증함

• 평택시는 1990년대 이후, 포승국가산업단지를 비롯한 다수의 산업단지, 택지지구 개발로 인해 아파트 공급이 폭발적으로 증가하였음

• 특히, 2011년 고덕신도시개발계획으로 인한 택지지구를 중심으로 2015년 이후 약 8만 여세대의 공동주택이 입주하거나 예정되어 있음.

분양성Point

평택 포승지역 內 각종 산업단지의 조성등으로 인구유입에 대한 기대감이 조성되지만,
평택 內 미분양 적체와 지역주택조합으로서의 단점극복을 위한 공격적,적극적인 마케팅체제 필요

블로그작업금지

[부정적 요인]

평택부동산 동향(미분양 적체), 지역주택조합

수요 견인이 가능한 가격을 책정하고
주변 분양 지역주택조합과의 경쟁력 확보

1

미분양 아파트 적체

평택 서부권역 역시 미분양 소진 중인 아파트 다수

2

現 평택서부권역 지역주택조합2개소 분양 中

화양지구 서히스타힐스, 쌍용예가와의 경쟁 및 비교 불가피
분양가 및 경쟁력 확보 필요

3

2016년 분양 물량 급등

평택시라는 한정적인 수요권내에서
경쟁 체재 불가피

4

지역적 단점 극복

충남 당진과 접한 지역으로 지역주택조합으로서의
수요이탈 극복 및 보완가능 한 전략적 마케팅전략 必



[긍정적 요인]

산업단지 배후수요, 지역 內 신규 아파트
평택시 개발 본격적 개시

사전영업을 통한 외곽 이미지 개선 및
경쟁력 확보를 통한 초기 분양율 극대화

1

직주근접형 배후주거지

아산국가산단, 포승지구, 황해경제자유구역 등 으로
인한 고용효과

2

서부권 內 풍부한 개발호재 예정

반경10km內 안중역, 제2서해안고속도로 등 도심접근성향상기대
.황해경제자유구역, 신평택항확장, 국제관광단지 개발 등
산업단지와 더불어 지속적인 인구유입 기대감 형성

3

포승지역 신규 아파트 희소성

2005년이후 최근 분양상품 전무
또한 25~30평형대 주 공급으로 신규 프리미엄 有

대한민국 1군 건설명가 서히



울산 블루마시티 서히스타힐스

- 2016년 건설사 **시공능력평가 28위**
- 아파트 브랜드 **평판조사 5위**(한국기업평판연구소 2016. 7)
- **전국 최다진행** 지역주택조합 **대표브랜드**
- 한국건축문화대상, LH우수시공사 선정



울산 태화강 서히스타힐스



울산 온양 서히스타힐스



부산 장진 서히스타힐스



서울 상도 서히스타힐스



대구 신천 서히스타힐스



김해 율하 서히스타힐스



청원 마린 서히스타힐스

공급 상품

본 '평택항 서히스타힐스' 지역주택조합은 포승읍 도곡리 328-4 일원에 공급하는 신축 사업으로 전세대 85㎡미만, 특히 25평 비율이 54%이상으로 하는 1,755세대의 대단지 프로젝트

사업개요

대지위치	경기도 평택시 포승읍 도곡리 328-4 일원	
지역지구	계획관리지역	
대지면적	26,419평	
건축면적	3,833평	
건폐율	14.51%	
연면적	지상	52,538평
	지하	18,868평
	합계	71,407평
용적율	198.87% (법정 200%)	
조경면적	13,100㎡	
세대수	1,755세대	
규모	지상19~25층, 지하1층	
동수	아파트 20개동, 복리시설 2개동, 근린생활시설 1개동	



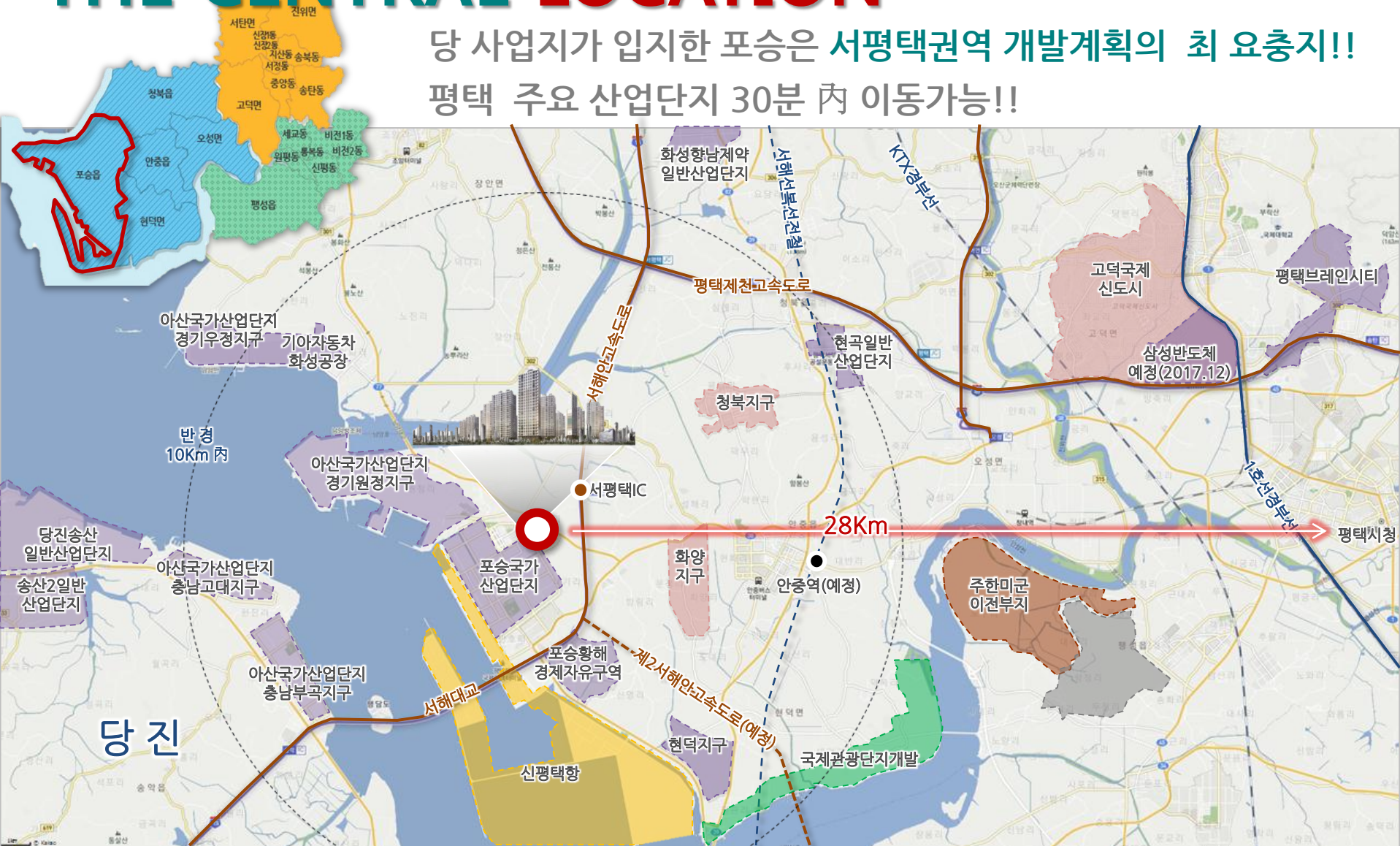
단위세대별 분양면적표

구분	세대수	전용면적		주거공유면적(㎡)			공급면적		기타공유 ㎡	지하주차장 ㎡	계약면적		세대비율
		㎡	py	벽체공유	홀/계단/ 복도	소계	㎡	py			㎡	py	
59A	723	59.6931	18.05	6.2158	16.3327	22.5485	82.2416	24.8781	2.7996	28.6027	112.7463	34.1058	41.20%
59B	229	59.9064	18.1217	7.3008	15.1324	22.4332	82.3396	24.9077	2.8096	28.7049	114.6596	34.6845	13.05%
75A	335	75.8977	22.9591	6.4447	19.1718	25.6165	101.5142	30.708	3.5595	36.3660	142.0598	42.9731	20.63%
75B	122	75.7918	22.957	7.3325	19.145	26.4775	102.2693	30.9365	3.5626	36.3980	143.4823	43.4034	6.95%
84A	289	84.6534	25.6077	6.8205	21.3835	28.204	112.8574	34.1394	3.9703	40.5627	157.9926	47.7928	13.90%
84B	97	84.7197	25.6277	7.6185	21.40025	29.0187	113.7384	34.4059	3.9808	40.6696	159.5946	48.2774	4.27%

광역도

THE CENTRAL LOCATION

당 사업지가 입지한 포승은 서평택권역 개발계획의 최 요충지!!
평택 주요 산업단지 30분 內 이동가능!!



광역도

LOCATION ENVIRONMENT

주변 산업단지 직주근접형 주거단지로 생활인프라 양호

반경 2Km(차량이동 3분) 서평택 IC를 통한 광역교통망, 도심접근성 양호

구분	내용
주거 환경	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주위는 산업단지, 아파트와 녹지인접 ▶ 5분 이내 도보거리에 노선버스 정류장 위치
교육 환경	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 도곡초교, 원정초교, 도곡중학교 ▶ 평택대학교, 국제대학교, 국립한국재활복지대학 ▶ 디자인센터, 한국복지대학교 원격교육지원 센터
생활 환경	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 편의시설 : 한샘쇼핑, 서평택골프클럽, 도곡근린공원, 도곡도서관 ▶ 의료 : 평택 시내 굿모닝병원, 박애병원 이용 가능
교통 환경	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 수서-평택 고속철도 (2016년 완공예정) 수서까지 21분 소요예정 ▶ 고속철도 (지제 KTX)개통에 따른 수도권 접근성 향상 ▶ 다양한 도로망 확충으로 평택시 교통증진 및 도로이용 편리성도모 →동부우회도로, 1번국도 연결도로, 소사벌 연계도로 신설

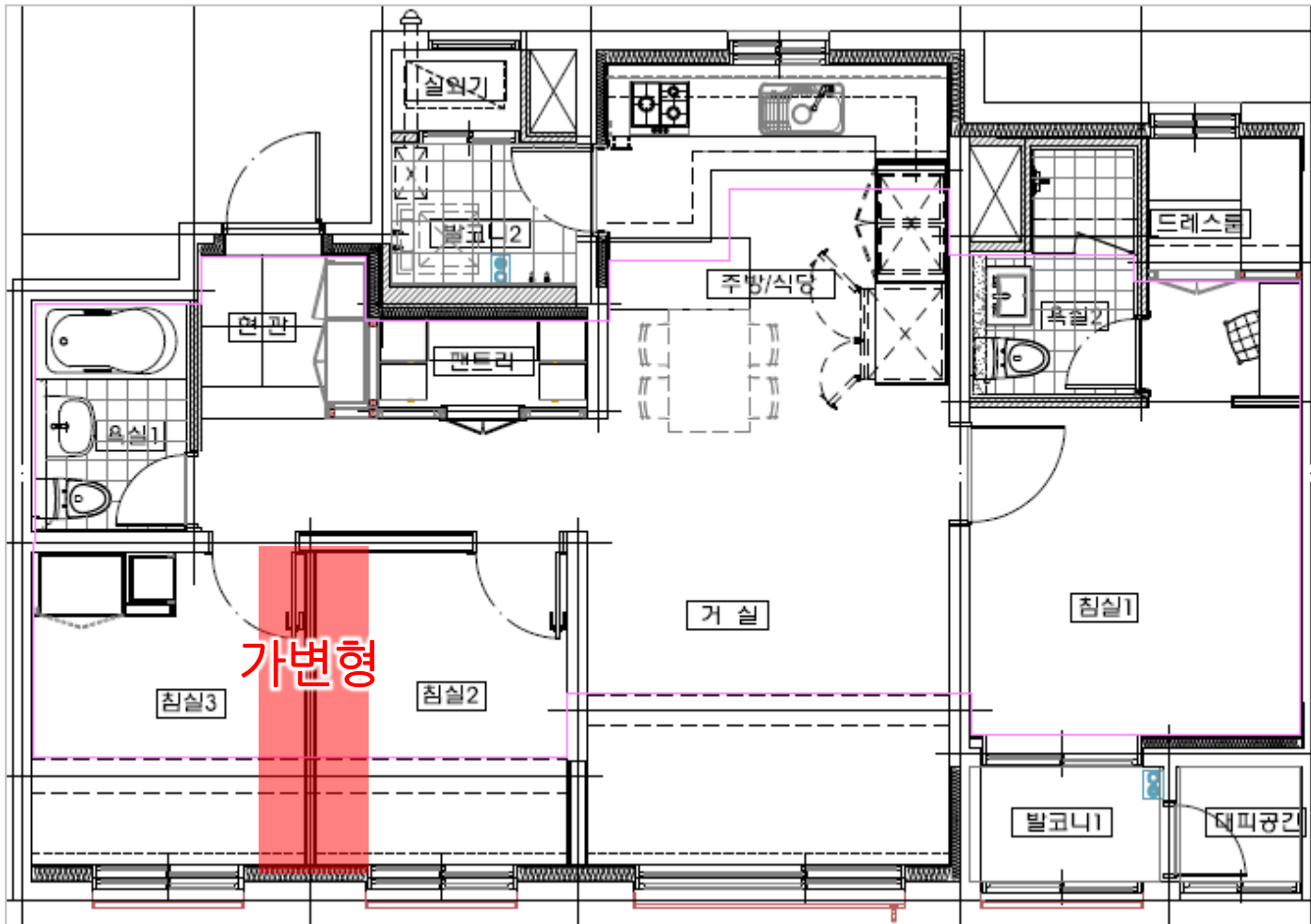
주요시설 접근성

[기준 : 다음 지도 거리 기준 / 차량이동 기준]

구분	평택항 여객터미널	평택역	지제역	서평택IC	안중 버스터미널	도곡초교	도곡중학교	안중시장	평택시청	홈플러스 안중점
거리	5.5km	23.5km	22.9km	2km	8.8km	800m	700m	8.3km	28.7km	6km
소요시간	10분	31분	26분	5분	15분	도보 13분	도보10분	14분	32분	10분

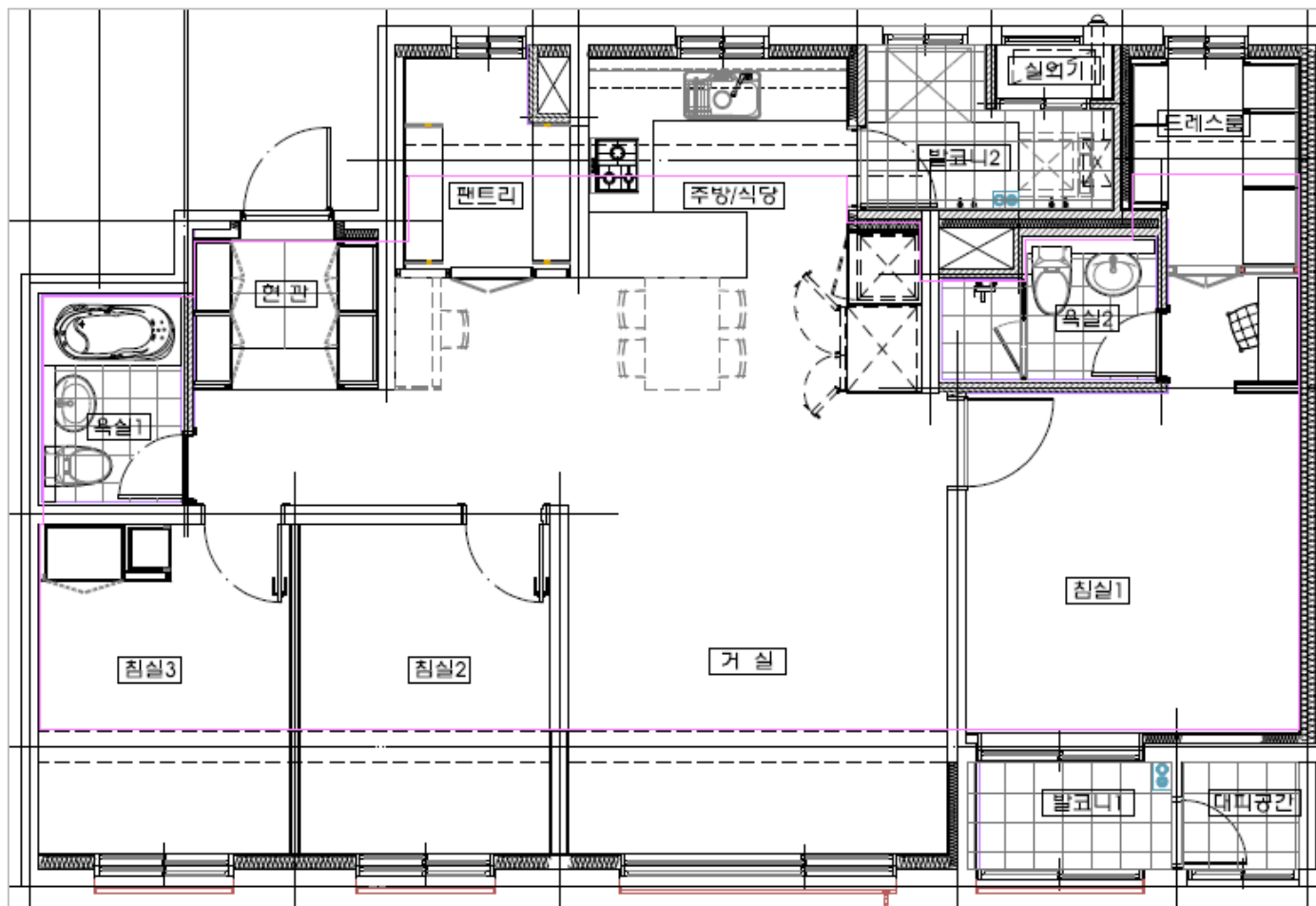
광역도

UNIT PLAN (59A)



	59A형
침실 1	12.9829
침실 2	5.5866
침실 3	5.8447
욕실 1	3.6972
욕실 2	2.6000
현관	2.7717
거실	14.9604
주방/식당	9.2867
발코니(전용)	2.2019
전용면적	59.9321
벽체공유	6.2098
발코니	32.2722

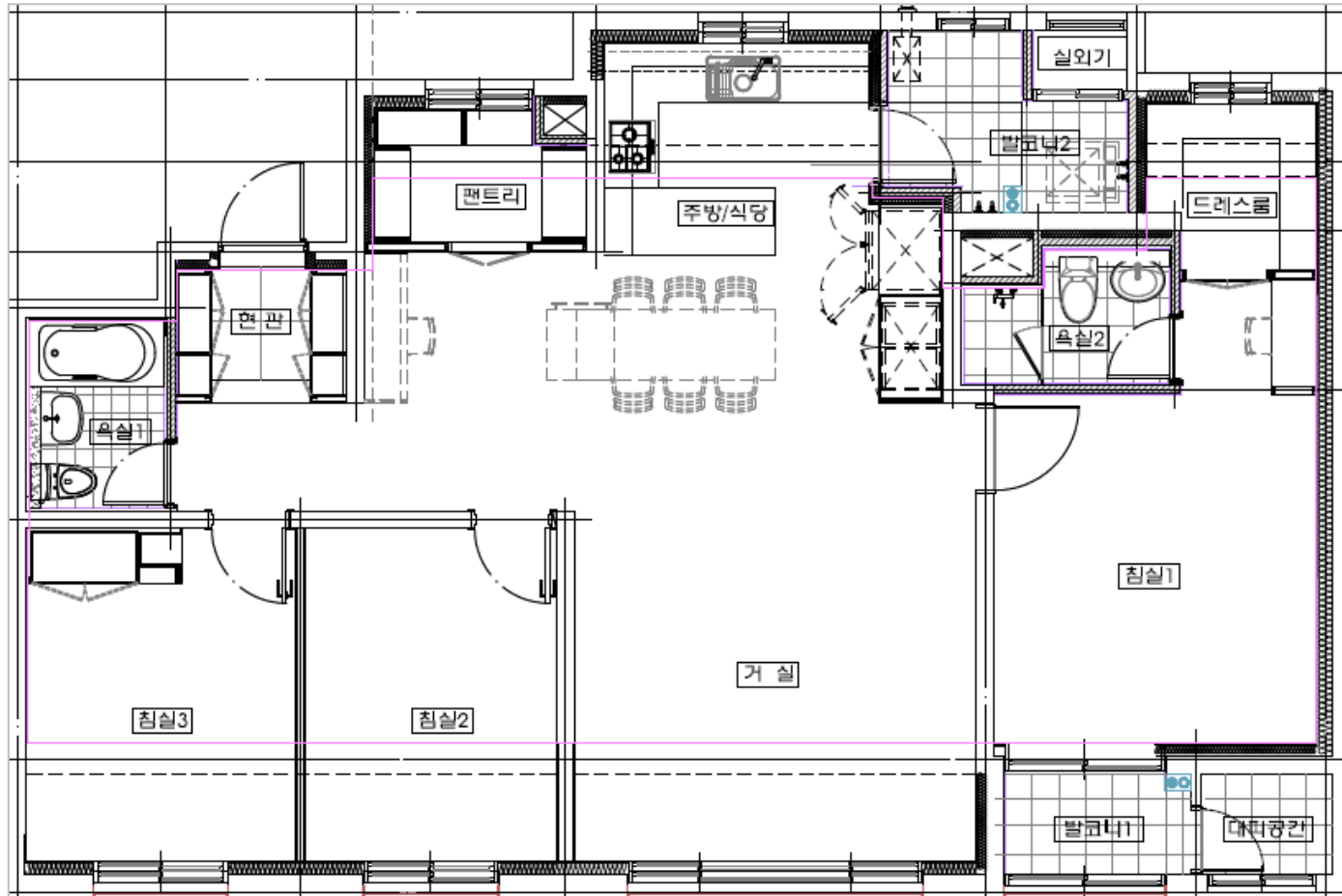
UNIT PLAN (75A)



	75A형
침실 1	17.1436
침실 2	6.6528
침실 3	6.3954
욕실 1	3.6972
욕실 2	3.5944
현관	3.4334
거실	21.3489
주방/식당	12.5215
balcony(전용)	1.1078
전용면적	75.895
벽체공유	6.6147
balcony	35.8800

광역도

UNIT PLAN (84A)



84A형	
침실 1	18.688
침실 2	7.4798
침실 3	7.7024
욕실 1	3.5392
욕실 2	3.5708
현관	3.0401
거실	23.9023
주방/식당	16.5533
발코니(전용)	0.1775
전용면적	84.6534
벽체공유	6.9170
발코니	38.4300

단지배치도

APARTMENT COMPLEX

전세대 남동향 배치 - 4BAY 판상구조 공간특화 설계와 넓은 동간거리 확보!!



개발계획

DEVELOPMENT PLAN

대한민국이 검증하고, 중국이 투자하고, 글로벌이 주목하는 동북아 거점 신도시!!

서 평택 개발 프리미엄



1. 평택항 확장

- 항만 시설 확장 및 대형 크루즈선 입항
- 차이나타운 조성, 황해경제자유구역 개발, 주한미군기지 이전



2. 초대형 차이나타운 조성

- 황해경제자유구역 내, 중화권 친화 도시 형태로 개발될 예정
- 인구 3만여 명 입주와 4만 개의 일자리 창출
- 레지던스 호텔, 특급호텔, 대규모 쇼핑센터 설립 예정



3. 황해경제자유구역 개발

- 대중국 수출 확대를 위한 대규모 물류단지 조성
- 포승지구 내 기아, 현대, 쌍용차 등 자동차 클러스터 형성
- 270여개 기업체 입주로 2만여 주택/주거수요 존재



4. 주한미군 이전 확정

- 부지 면적 1488만 m² 동북아시아 미군기지 중 최대규모
- 2018년까지 군인, 가족 등 약 4만 2천명 이전 예정
- 주한미군 유입으로 인해 10조원에 달하는 경제유발효과



5. 포승국가산업단지 개발

- 아시아 동북아 물류 교역의 중심지
- 입주기업 증가로 배후수요 증가 추세
- 기아자동차 등 포승국가산업단지 근로자 총 5만 명의 배후 수요



평택항 확장



평택항 크루즈시대(2020)



차이나캐슬



황해경제자유구역



미군기지이전



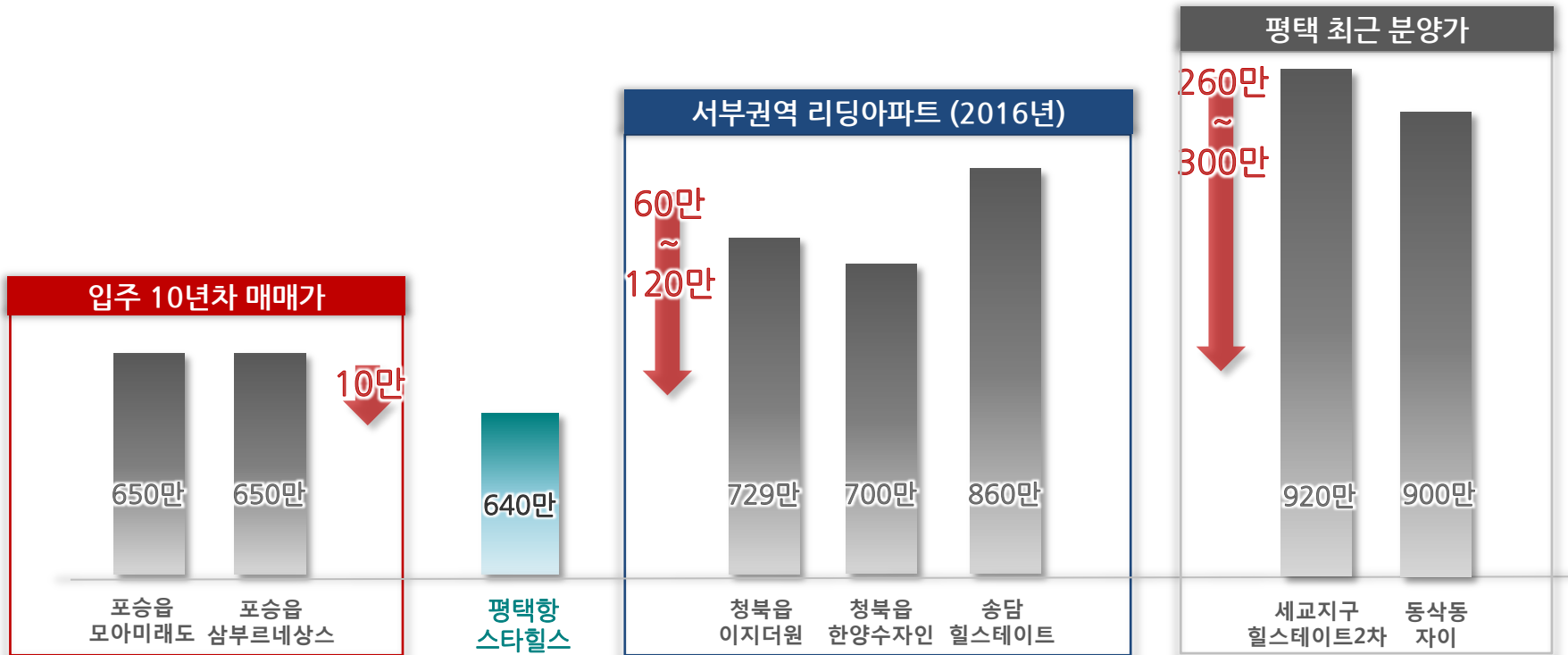
서해선복선전철 안증역

분양가비교

COMPETITIVE PRICE

10년차 아파트보다 착한!!! 분양가로 인한 경쟁력 전세가로 내집 마련과 향후 프리미엄까지

평택권역 아파트 매매가 평균 평단가 비교 (25평기준 매매가, 분양가)



조망권

PROSPECT RIGHT PREMIUM

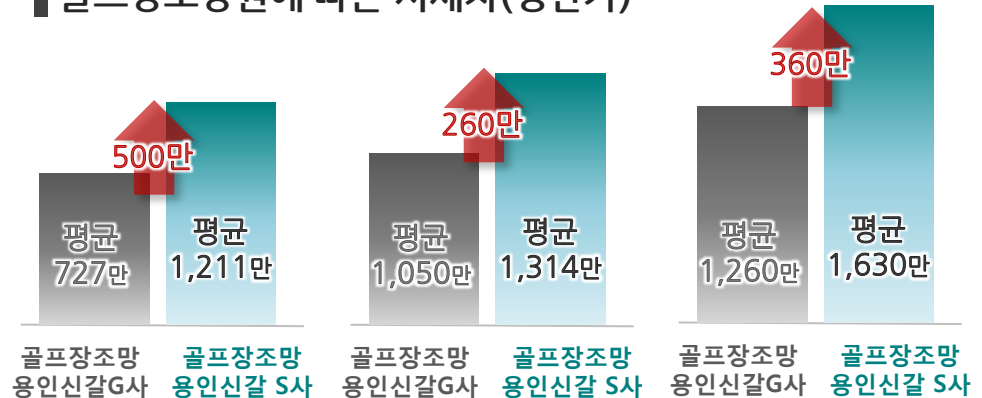
한눈에 들어오는 서해 조망권과 단지 內 근린공원, 골프장 조망까지!!(일부세대)
오직 평택항 서히 스타힐스에서만 누리는 조망권 프리미엄의 가치



바다조망권, 한강조망권에 따른 시세 차(매매가/34평기준)



골프장조망권에 따른 시세차(평당가)



단지 내 공원

EXTERIOR DESIGN

단지 內 약 4,000여평의 공원조성 예정!! 도심 속에 탄생하는 공원 같은 아파트



| 근린공원 | (3161평 예정)

단지 외곽 녹지와 연계된 조경공간을 따라 단지 내,외부를 거닐며 자연을 느낄 수 있도록 수목과 수경시설이 어우러진 공간

| 어린이놀이터 | (747평 예정)

아이들의 창의력을 키워줄 수 있는 흥미로운 활동을 테마로 한 놀이터

커뮤니티

COMMUNITY CENTER

휴식과 문화 그리고 여유와 품격, 저녁이 있는 삶을 위한 한차원 높은 커뮤니티!!

(블로그작성금지)



- 어린이도서관 | 책을 읽고 공부를 할 수 있는 쾌적하고 조용한 학습 공간
- 카페테리아 | 차한잔의 여유와 함께 주민들간의 친목을 도모할 수 있는 공간
- 피트니스센터 | 다양한 운동기구로 활력 넘치는 생활을 제공하는 피트니스 센터

- GX룸 | 건강한 생활을 위한 에어로빅, 요가, 필라테스 등을 즐길 수 있는 GX룸
- 실내골프연습장 | 단지 안에서 필드의 즐거움을 누릴 수 있는 실내골프 연습장 (스크린골프 1개소)

※ 소비자의 이해를 돕기 위한 것이며, 사업인허가에 따라 변동될 수 있습니다.

EDUCATION SPECIALIZATION

유아부터 고등학생까지 단지 안에서 누리는 연령별 교육특화 프로그램!!

(블로그작성금지 FIX전)



단지 內 **에듀센터 시스템 운영**

사교육기관 또는 한국과학창의재단과 연계한 **스터디센터 운영**

입주민을 위한 **맞춤교육혜택**

※ 소비자의 이해를 돕기 위한 것이며, 사업인허가에 따라 변동될 수 있습니다.

분양가책정

SET PRICE OF GOODS

타입, 층에 따른 분양가 차등 (블로그 작업금지)

층별 분양가

	구분		25평A					25평B				
	층별	가격차등비율	평단가	평수	분양가	총매출액	층별세대수	평단가	평수	분양가	총매출액	층별세대수
25평형	21~25	100.00%	6,672	24.88	166,000	20,086,000	121	6,648	25.42	169,000	5,239,000	31
	11~20	97.00%	6,472	24.88	161,020	49,916,200	310	6,451	25.42	163,930	16,393,000	100
	4~10	96.00%	6,405	24.88	159,360	34,581,120	217	6,384	25.42	162,240	11,356,800	70
	3	93.00%	6,205	24.88	154,380	4,785,780	31	6,185	25.42	157,170	1,571,700	10
	2	91.00%	6,072	24.88	151,060	4,682,860	31	6,052	25.42	153,790	1,537,900	10
	1	88.00%	5,871	24.88	146,080	1,899,040	13	5,852	25.42	148,720	1,189,760	8

	구분		31평A					31평B				
	층별	가격차등비율	평단가	평수	분양가	총매출액	층별세대수	평단가	평수	분양가	총매출액	층별세대수
31평형	21~25	100.00%	6,594	31.24	206,000	14,832,000	72	6,570	31.66	208,000	4,576,000	22
	11~20	97.00%	6,396	31.24	199,820	29,973,000	150	6,373	31.66	201,760	10,088,000	50
	4~10	96.00%	6,330	31.24	197,760	20,764,800	105	6,307	31.66	199,680	6,988,800	35
	3	93.00%	6,133	31.24	191,580	2,873,700	15	6,110	31.66	193,440	967,200	5
	2	91.00%	6,001	31.24	187,460	2,811,900	15	5,979	31.66	189,280	946,400	5
	1	88.00%	5,803	31.24	181,280	906,400	5	5,781	31.66	183,040	915,200	5

	구분		34평A					34평B				
	층별	가격차등비율	평단가	평수	분양가	총매출액	층별세대수	평단가	평수	분양가	총매출액	층별세대수
34평형	21~25	100.00%	6,511	34.71	226,000	11,300,000	50	6,485	35.16	228,000	3,420,000	15
	11~20	97.00%	6,316	34.71	219,220	21,922,000	100	6,290	35.16	221,160	6,634,800	30
	4~10	96.00%	6,251	34.71	216,960	15,187,200	70	6,225	35.16	218,880	4,596,480	21
	3	93.00%	6,055	34.71	210,180	2,101,800	10	6,031	35.16	212,040	636,120	3
	2	91.00%	5,925	34.71	205,660	2,056,600	10	5,901	35.16	207,480	622,440	3
	1	88.00%	5,730	34.71	198,880	795,520	4	5,706	35.16	200,640	601,920	3

납부일정

PAYMENT SCHEDULE

분양가 10%면 입주시까지 OK!! (블로그 작업금지)

총별 분양가

타입별	층별	층별세대수	평형	평단가	조합원부담금	계약금			중도금(착공이후)							잔금 (입주지정일)	
						1차 (계약시)	2차 (계약후 30일내)	3차 조합인가 신청시)	1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차		
						500만원	10%-500만	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%		
59A	21~25	121	24.88	6,672	166,000	5,000	11,600	16,600	16,600	16,600	16,600	16,600	16,600	16,600	16,600	16,600	
	11~20	310	24.88	6,472	161,020	5,000	11,110	16,110	16,110	16,110	16,110	16,110	16,110	16,110	16,110	16,030	
	4~10	217	24.88	6,405	159,360	5,000	10,940	15,940	15,940	15,940	15,940	15,940	15,940	15,940	15,940	15,900	
	3	31	24.88	6,205	154,380	5,000	10,440	15,440	15,440	15,440	15,440	15,440	15,440	15,440	15,440	15,420	
	2	31	24.88	6,072	151,060	5,000	10,110	착공시	15,110	15,110	15,110	15,110	15,110	15,110	15,110	금융기관 대출 제외될 경우	15,070
	1	12	24.88	5,871	146,080	5,000	9,610	1까지	14,610	14,610	이자후불제	14,610	14,610	14,610	14,610	14,590	
59B	21~25	31	25.42	6,648	169,000	5,000	11,900	이자지원	16,900	16,900	16,900	16,900	16,900	16,900	16,900	16,900	
	11~20	100	25.42	6,449	163,930	5,000	11,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	5%자납 잔금15%	16,330
	4~10	70	25.42	6,382	162,240	5,000	11,230	16,230	16,230	16,230	16,230	16,230	16,230	16,230	16,230	16,170	
	3	10	25.42	6,183	157,170	5,000	10,720	15,720	15,720	15,720	15,720	15,720	15,720	15,720	15,720	15,690	
	2	10	25.42	6,050	153,790	5,000	10,380	15,380	15,380	15,380	15,380	15,380	15,380	15,380	15,380	15,370	
	1	9	25.42	5,851	148,720	5,000	9,880	14,880	14,880	14,880	14,880	14,880	14,880	14,880	14,880	14,800	

자납금 계산 산출 : 계약 시 500만 정액제+업무추진비 500만
계약 후 30일 이내 10%-500만 + 업무추진비 600만

지역주택조합

1. 만20세이상 세대주 2. 서울, 인천, 경기지역 6개월이상 거주자 3. 무주택자 또는 전용85㎡이하 1주택 소유자
조합원 자격 : 위 3가지 요건을 모두 만족하는 자

주택조합의 개념

- 다수의 구성원(조합원)이 주택을 마련하기 위하여 결성하는 조합
- 무주택이거나 소형주택(당첨자 및 이를 승계한 자를 포함하되, 전용면적 85㎡이하 1채에 한함) 소유자인 세대주의 내집 마련을 위해 일정한 자격요건을 갖춘 조합원에게 청약통장 가입여부와 관계없이 주택을 공급하는 제도

주택조합의 특징

- 무주택세대주 또는 무주택근로자의 주택마련을 위한 제도
- 청약통장 가입자들에게 공급하는 일반 분양제도에 대한 예외적인 제도로서, 조합원 자격을 엄격히 제한 지역주택조합 설립인가 당시의 사업계획서상 주택건설예정세대수(일반분양분 포함)의 이상의 조합원으로 구성하되 조합원은 20명 이상이 되어야 함

사업개요

- 지역주택조합 : [주택법]적용
 - 주 목적 ▶ 무주택 서민들의 내 집 마련을 위함
- 주택 재개발/재건축 조합 : [도시 및 주거환경정비법]적용
 - 주 목적 ▶ 노후, 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경 개선을 위함

지역주택조합

일반 아파트 대비 비용, 이자, 홍보비 감소로 인한 10% ~15% 낮은 분양가 !

지역주택조합APT	구 분	일반분양APT
주택법	적용법령	주택법
지역주택조합	사업주체	주택건설등록업체(시행사)
조합원(조합원 공급후 잔여세대가 20세대 이상 일경우, 청약을 통한 일반분양)	아파트 공급대상	'주택공급에 관한규칙'적용, 일반 청약가입자
없음(조합원에 귀속, 조합원은 사업원가에 주택마련)	사업이익	'주택공급에 관한규칙'적용, 일반 청약가입자
토지물색 → 추진위설립 → 조합원모집 → 조합원설립인가 → 사업계획승인 → 착공 → 사용승인 및 입주 → 청산 및 조합해산	사업절차	토지계약 → 사업계획승인 → 착공 → 일반분양 → 사용승인 및 입주
일반분양APT에 비해 6~12개월 추가소요 (조합원 모집 ~ 조합설립인가 기간)	사업기간	지역주택조합APT에 비해 6~12개월 단축
없음 (직접 조합원에 보존등기)	소유권이전비용	시행사로부터 소유권이전 (입주자 별도 납부)
없음	분양보증수수료	원가항목에 포함
없음 (조합원 납입금으로 토지 매입)	P.F이자	P.F이자 및 수수료 원가항목에 포함
없음 (조합원 개별부담)	보존등기비	시행사 보존등기비 원가항목 포함
P.F 등을 위한 신용공여가 없어 상대적으로 낮음	공사비	P.F 등을 위한 신용공여시 상대적으로 높음.
비용 감소	분양홍보비	조합대비 비용 상승.

♣ 사전계약기간 계약자 계약전환

♣ OPEN 주

♣ 계약자 MGM

Q & A