




## Information Memorandum

- 지축 서연주차타워

---

 경기도 고양시 지축동 476-21  
경기도 고양시 덕양구 지축2로 21



## Confidentiality & Disclaimer

본 보고서는 당사 고객들의 투자에 관한 정보를 제공할 목적으로 당사 고객에 한하여 배포되는 자료입니다.

보고서에 사용된 자료는 당사가 신뢰할 수 있는 출처 및 정보로부터 작성된 것이나, 본문에 수록된 일체의 내용에 대해, 정확성과 완전성을 보장하지 않습니다.

따라서, 본 자료와 관련한 투자 의사 결정은 투자자 판단에 있으며 어떠한 경우에도 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

또한 본 보고서의 지적재산권은 당사에 있으므로 무단복제 및 배포될 수 없습니다.

The depiction in the included photograph of any person, entity, sign, logo or property, other than client and the property offered by Urban Property Inc. , is incidental only, and is not intended to connote any affiliation, connection, association sponsorship or approval by or between that which is incidentally depicted and Urban Property Inc., or its client. This listing shall not be deemed an offer to lease, sublease or sell such property; and, in the event of any transaction for such property, no commission shall be earned by or payable to any cooperating broker except of otherwise provided pursuant to the express term, rates and conditions of Urban Property Inc., agreement with its principal, (A copy of the rates and conditions referred to above with respect to this property is available upon request

# 01. 사업 개요

## ■ 건축 개요

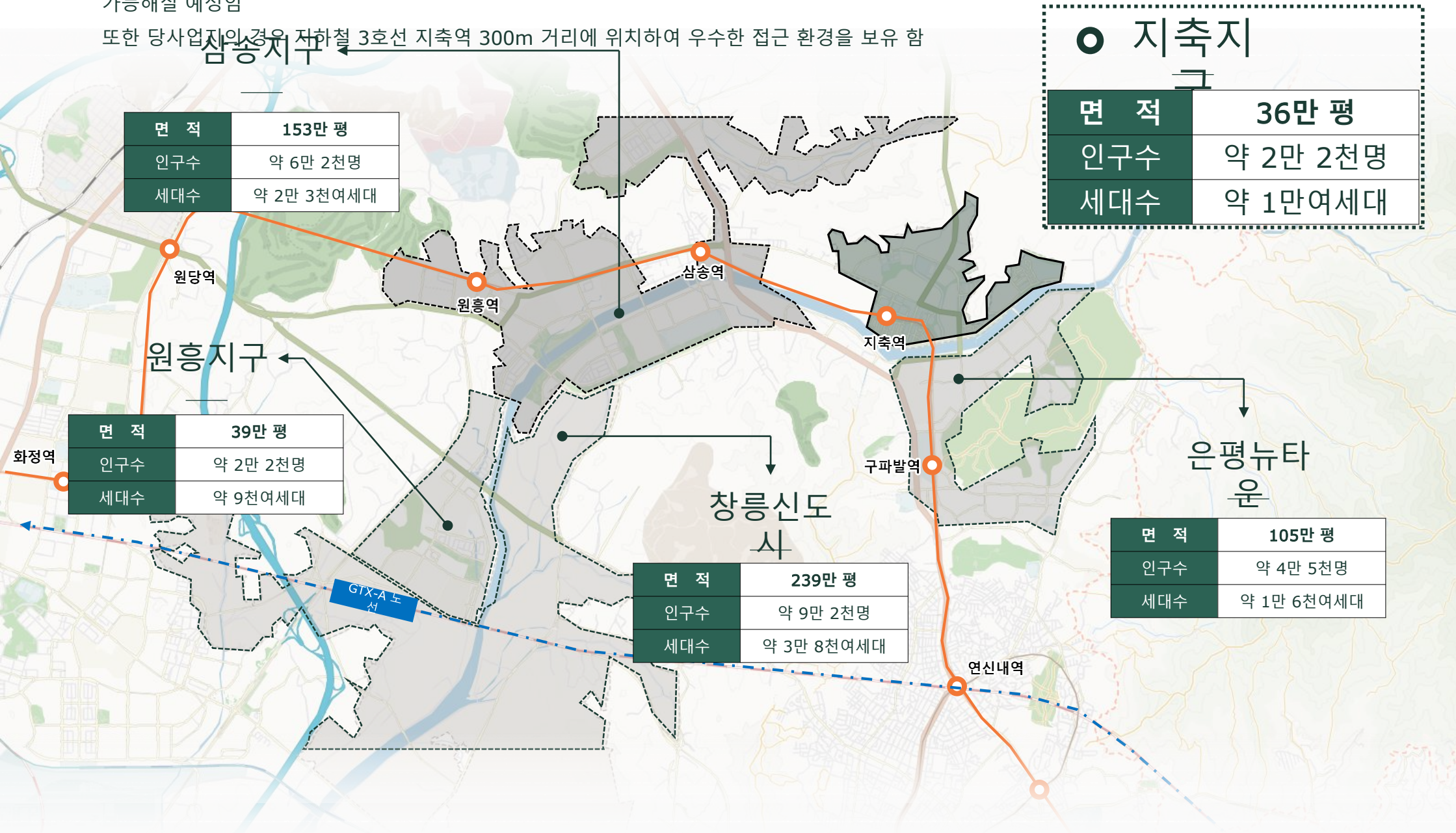
서연주차타워	
대지위치	경기도 고양시 덕양구 지축2로 21
용도	근린생활시설
대지면적	1238.00㎡(374.49평)
건축면적	1067.36㎡(322.87평)
연면적	7,236.75㎡(2,189.88평)
건폐율	86.22%
용적률	584.55%
건축규모	지상 1층~7층
주차대수	총 83대



## 02. 환경 분석 환경 분석

경기도 고양시 지축지구는 은평·삼송·원흥까지 연계된 약 16만여명의 배후 수요를 흡수하며 GTX-A 개통 시 강남까지 30분대 진입이 가능해질 예정임

또한 당사업지의 경우 지하철 3호선 지축역 300m 거리에 위치하여 우수한 접근 환경을 보유 함



## 02. 환경 분석 인구 분석

경기도 고양시 지축지구는 약 1만여세대의 가구 형성을 목표로 구성된 단지이며 약 23,000명의 거주 인구를 예상함  
 현재 약 6,000여세대가 입주를 완료했으며 2023년7월까지 대부분 입주가 완료 될 것으로 예상됨



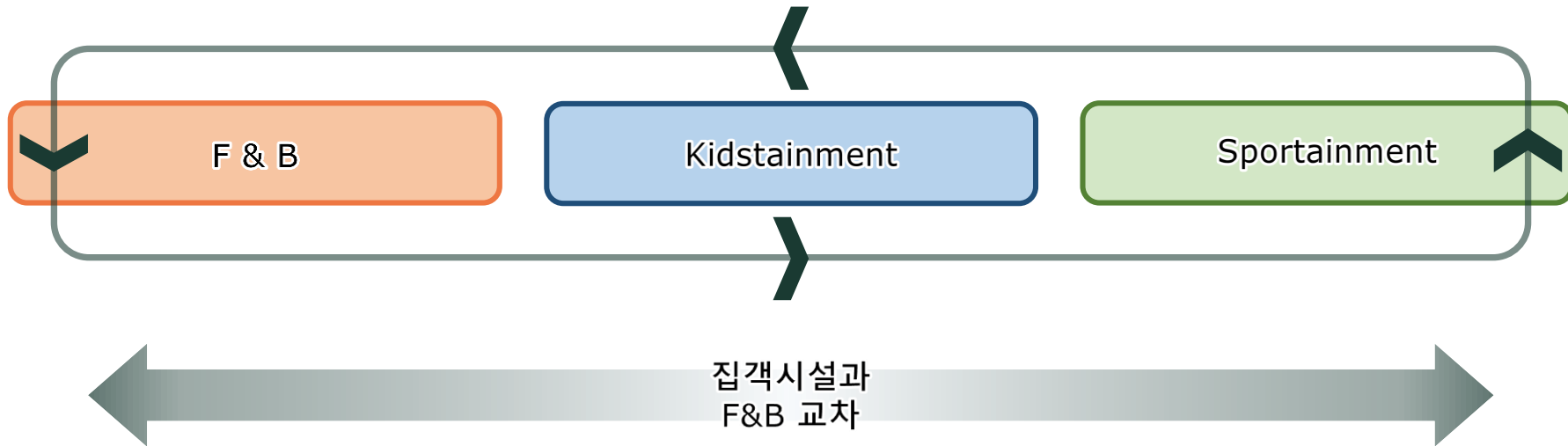
## 02. 환경 분석 상권 분석

당 사업지 인근 상업시설을 조사한 결과 2022년 2분기 이후에 12개의 프라자 상가가 준공 완료될 예정이며 표시되지 않은 곳은 미착공 부지임  
 현재 하나의 상가만 준공 완료되었으며 준공 예정인 상가는 대부분 메디컬 특화 상가로 선임대 또는 분양중임  
 당 사업지가 두번째로 준공되는 상업시설로 필수 업종 선점이 가능할 것으로 보임



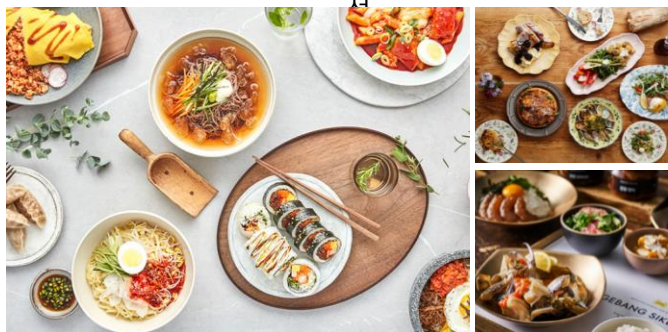
NO	상가명	준공 예정일
1	미정	착공 미정
	스타스퀘어	2022.06
	지축성산타워	2022.08
2	아인시티프라자	2022.03
	청우스타시티	2021.09
3	푸리마타워	2022.05
	미정	미착공
	펜타필 타워	2022.11
	미정	미착공
	미정	미착공
4	지에스프라자	2022.06
	미정	미착공
	미정	
	미정	
5	미정	미착공
6	입찰예정	
7	미정	미착공
8	미정	
9	서연 주차타워	2022.01
	JS스퀘어	2022.06
	지축 공감타워	2022.12
	지축프라자	2023.03
10	대경스퀘어	2022.04
	로로프라자	2022.12
	미정	미착공
	미정	미착공
	삼화프라자	2022.06

# 03. MD Plan MD Concept



## Casual Dining

높지 않은 객단가의  
소규모 Local Food 맛집으로  
인근 거주민과 근로자들의  
꾸준한 수요를 선점할 수 있는 F&B MD 구



## Kidstainment

가족단위 이용객을 집객 시킬 수 있는  
영어 놀이학원/키즈 테마파크/유아 체육시  
설 등의  
체험시설 형태의 MD 구성



## Sportainment

광역적인 수요를 고려한  
스크린골프/필라테스/피트니스센터 등의  
운동시설 형태의 MD 구성



# 03. MD Plan

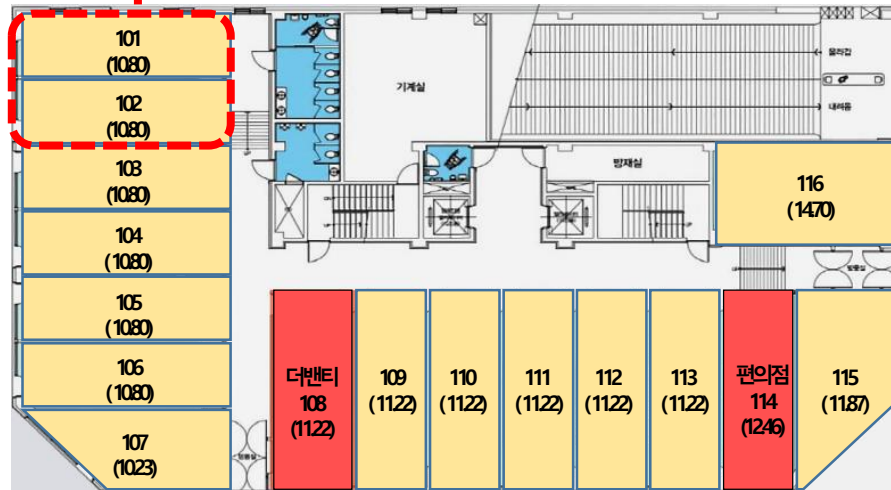
## 1F F&B & 판매시설

전용면적: 21.6 PY  
 보증금: 98,000,000원  
 월세: 6,520,000원  
 지원금 평당 4,797,778원

회사 사옥 착공 예정지

- 3층, 7층 이용객 및 직장인 타켓
- 타켓 업종
  - 108~116 중소형 Casual dining & 회식 (점심 판매 필수)  
(ex. 고깃집, 닭갈비, 중식, 피자&파스타등)
  - 101~107 간단한 점심 저녁 메뉴  
(ex. 코다리찜 전문점, 해장국, 감자탕, 돈까스&분식 등)

섹션 오피스  
 착공 예정지



■ 계약완료 ■ LOI 수령 ■ 협의중

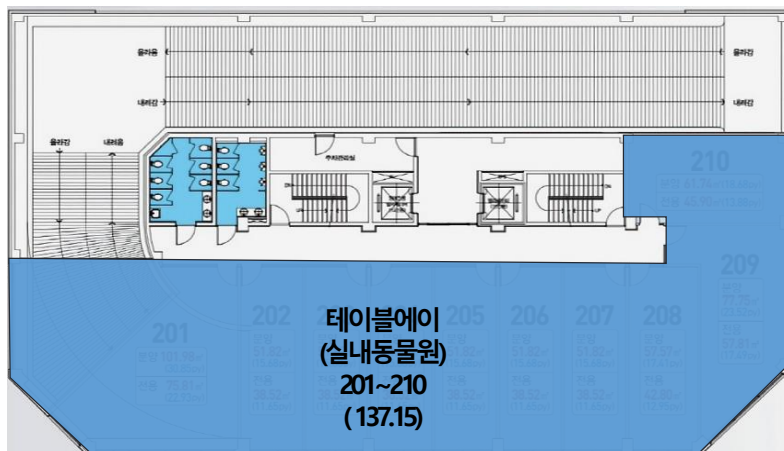




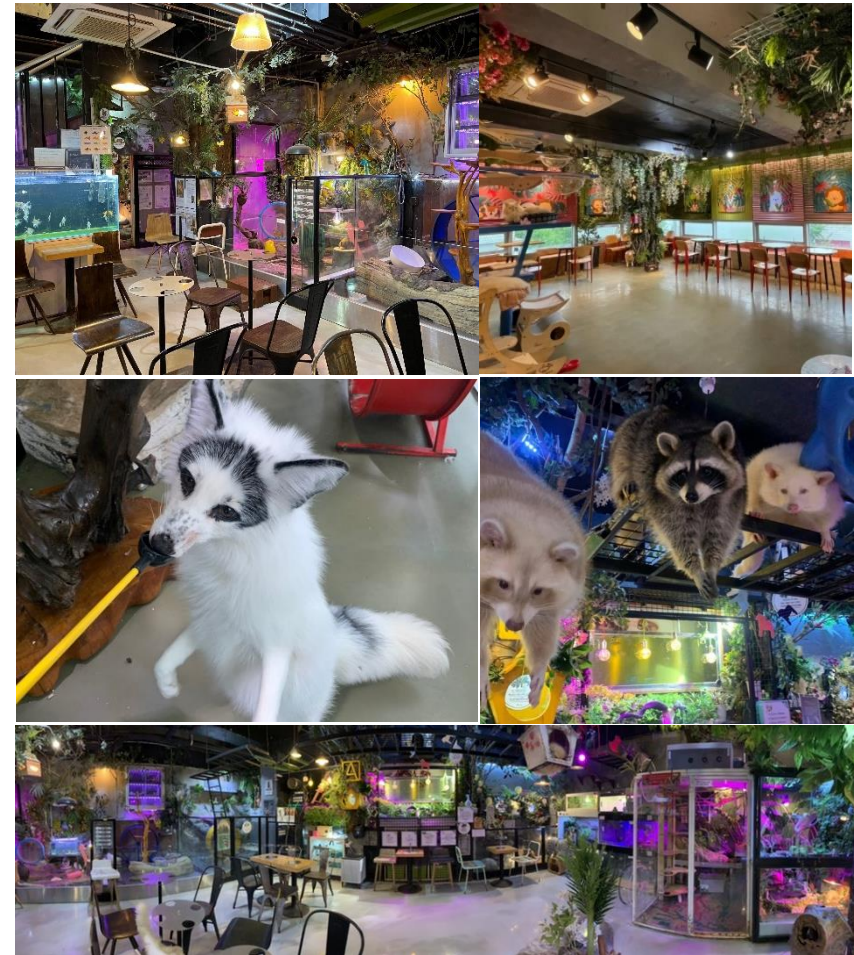
## 03. MD Plan

### 2F Family Entertainment

- 가족 단위가 주요인 거주민 타켓
- 사업지로의 집객을 위한 목적형 시설
- 타켓 업종
  - 실내 동물원 (테라스를 활용한 인테리어 예정)



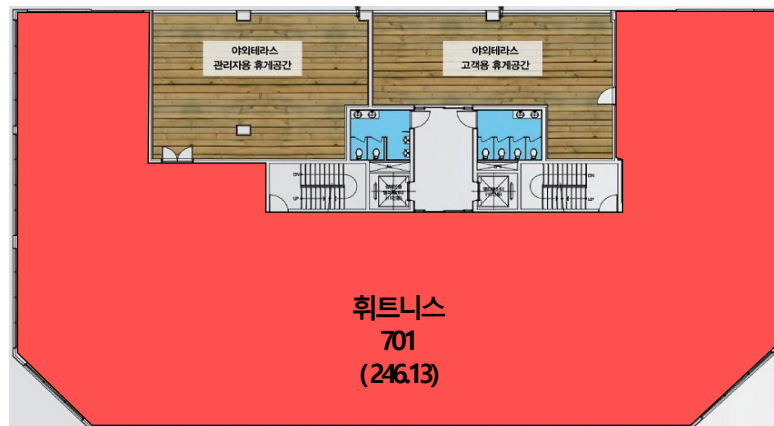
■ 계약완료  
 ■ LOI 수령  
 ■ 협의중



## 03. MD Plan

### 7F Sports-Entertainment

- 성인을 위한 실내 스포츠 운동시설
- 다양한 고객층 유입을 위한 스포츠 엔터테인먼트 시설
- 티켓 업종
  - 필라테스, 퍼스널 트레이닝 등 프라이빗한 운동 시설



who  
we  
are

어반프라퍼티는

what  
we  
do

새로운 시대, 'WHAT'S NEXT?' 라는 질문에



# URBAN PROPERTY

도시의 감성을 더하다

what  
we  
make

완벽한 부동산 솔루션을 제공합니다.