

2020. 2. 10.

ERA KOREA



## 성남고등지구 신규매장 입점제안



※ ICG는 입주자의 지위를 갖는 것으로 설계와 타협 수 있습니다.

성남고등지구는 판교테크노밸리 직주근접한 복합 자족형 향아리 상권입니다. 해당지구의 오피스 블록에 위치한 **현대지식산업센터**는 호반써밋판교밸리 APT(768세대), 판교밸리포레 자이APT(603세대, 2021년 9월 준공예정), 판교밸리 제일풍경채(543세대)를 도보 3~6분 거리 이내에 두고 있으며, 6차선 청계산로를 사이에 두고 반도아이비벨리 지식산업센터(2020년 2월 준공완료), HP R&D센터(2021년 10월 준공예정)를 이웃하고 있어 주거 배후 뿐만 아닌 직장인 오피스 배후수요까지 품고 있습니다. 지구단위계획 블록 내 도보 3 ~ 5분 거리 이내 초중등 학교가 이미 설립, 혹은 예정되어 있어 자족인구 유동이 그대로 계획단지 내에서 소비지출을 할 수 있는 구조입니다. 해당 현대지식산업센터는 오는 2021년 2월 15일부터 입주가 가능합니다.

# CONTENTS

- 1 · 임대차 대상지 개요 | 현대지식산업센터
- 2 · 성남고등 | 지구계획 개요 · 지역상권
- 3 · 배치도면 · 임대가산정표 | B1F
- 4 · 배치도면 · 임대가산정표 | 1F
- 5 · 성남고등 | 오피스수요현황
- 6 · 성남고등 | 주거수요현황
- 7 · 성남고등 | 도로현황\_청계산로 일대



대지 위치      경기 성남시 수정구 고등동 572  
 대지 면적      7,290.00㎡ (2,205.22평)  
 연 면 적      49,918.59㎡ (15,100.37평)  
 건물 규모      지상 8층/지하 4층  
 건물 구조      철골철근콘크리트  
 주 차 장      옥내자주식 334대  
 승 강 기      9대  
 준공 년도      2021년 1월 11일



## | 임대면적 및 비용

단위: 3.3㎡/원

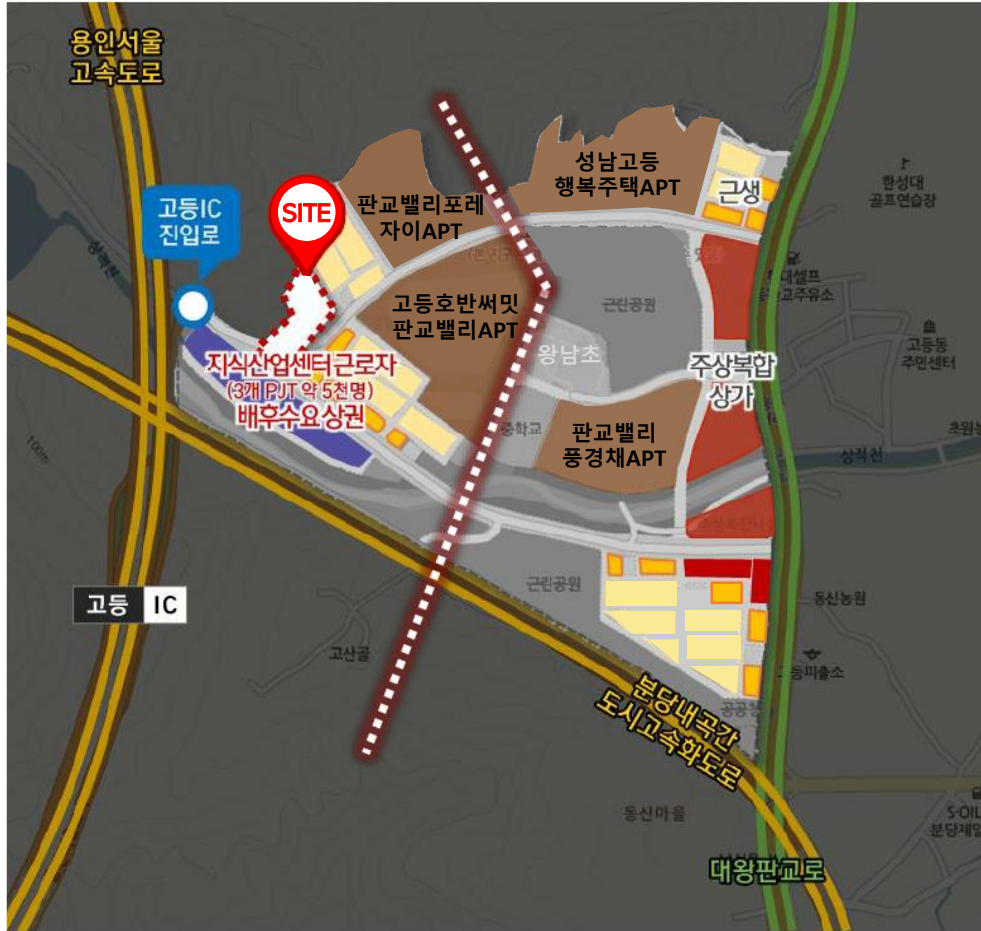
## | NOTES

제안호실	임대면적	전용면적	보증금	월임대료	관리비	월비용
B103	88.72	44.50	200,000,000	8,000,000	450,000	8,450,000
B104	89.92	45.15	200,000,000	8,000,000	450,000	8,450,000
103	34.41	17.28(+DECK)	50,000,000	2,200,000	170,000	2,370,000
104	36.87	18.51(+DECK)	50,000,000	2,500,000	180,000	2,680,000
105	178.64	89.71	300,000,000	9,000,000	900,000	9,900,000

- 2021. 2. 15 입주 가능
- 강남역 - 분당내곡간고속도로 - 고등동 13.8KM
- 오피스·주거 배후 복합자족 항아리상권
- 반경 100M 5,000명 오피스 인구 집객+배후 주거지 (HP R&D센터/현대지식산업센터/반도아이비밸리)
- 오피스 3개동 전체 연면적 36,475평
- HP R&D 전층 오피스 용도> 현대 리테일 이용예상
- 렌트프리 협의 가능, 월임대료 유동 고려
- 제안층: B1 > 전면 가로변 노출, 사실상 1F  
1F > 가로변 1F 직출입계단 설치
- 제안층 고 4.3M(B1F)/6.0M(1F)

지식산업센터 + HP R&D 5,000명 고정 외피스 수요 기반  
APT 배후 4,092세대를 포함하는 복합 자족 향아리 상권

### 성남 고등지구



### 지구계획 개요

구분	내용
지구명	성남 고등 공공주택지구
위치	경기도 성남시 수정구 고등동, 시흥동 일원
면적	569,201㎡ (172,183평)
사업기간	2010.05 ~ 2018.12
세대수	4,092세대 (9,908명)

### 토지이용에 관한 계획 (사업시설)

구분	면적	비고	
주택건설 용지	주상복합	28,830㎡ (8,721평)	주거부분 70%미만
	근린생활시설	14,555㎡ (4,403평)	
도시지원 시설용지	사업시설	4,592㎡ (1,389평)	
	자족시설	7,290㎡ (2,205평)	
	자족시설 및 유통판매시설	15,921㎡ (4,816평)	2개 지식산업센터 용지(반도, 오반)
합계	71,188㎡ (21,534평)		

성남 고등 현대지식산업센터, 반도아이비, HP R&D센터  
상근 인구 수요와 인근 거주단지의 거주민 대상 활성화 상권

### ※ 고등지구 토지이용계획도



### • 주상복합 상권

주상복합 2개블럭 및 근린생활시설 상권  
스트리트 상가 형성 예상

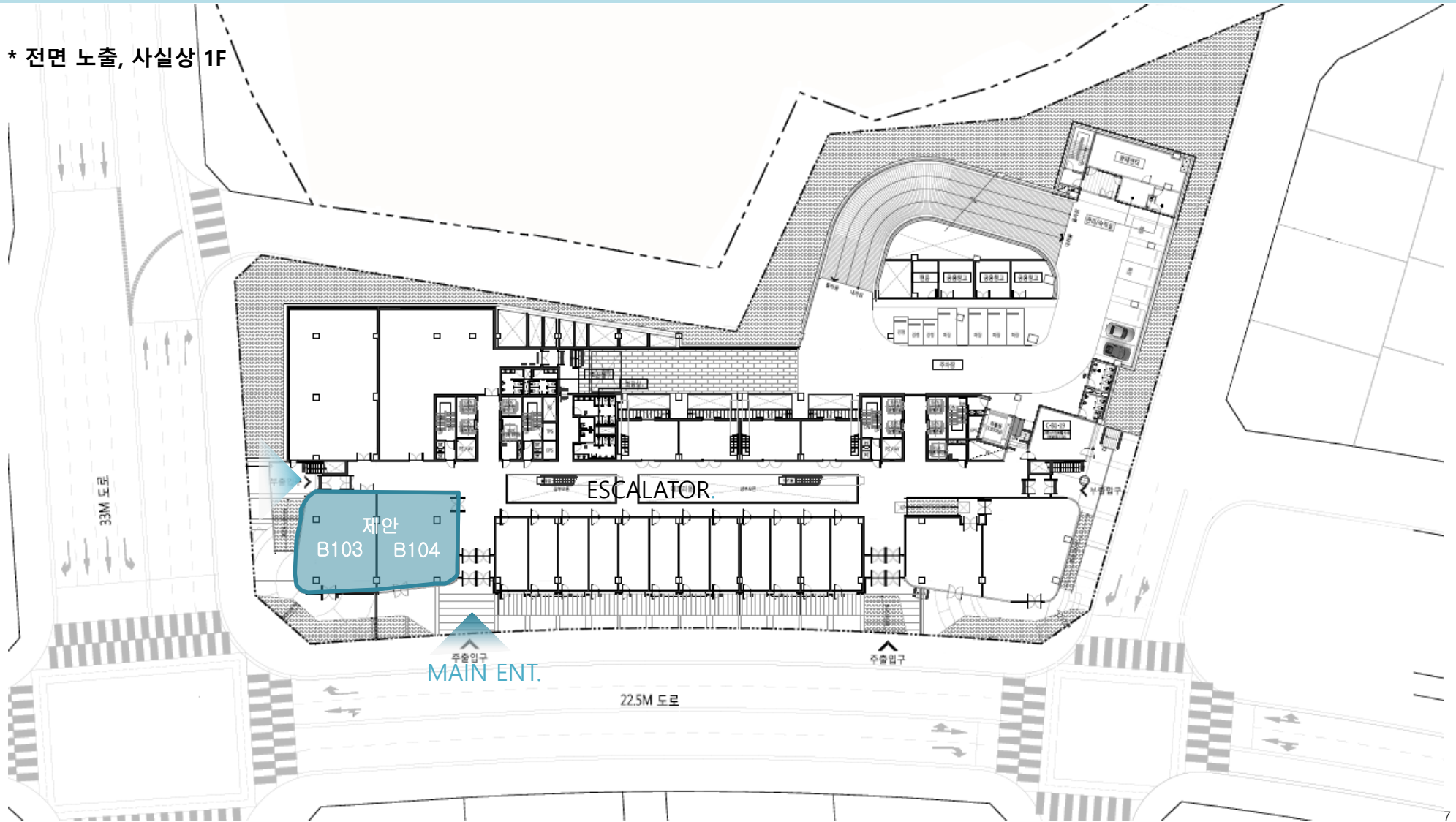
### • 지산 + 근린 복합 상권

지산산업센터 고정수요 주중 상권  
점포주택 + 먹자상권의 주말 상권  
주중 + 주말 핵심상권으로 성장 가능  
대왕저수지 공원화 및 상적천 정비로 인한  
수변상권형성 예상

### • 근린 상권

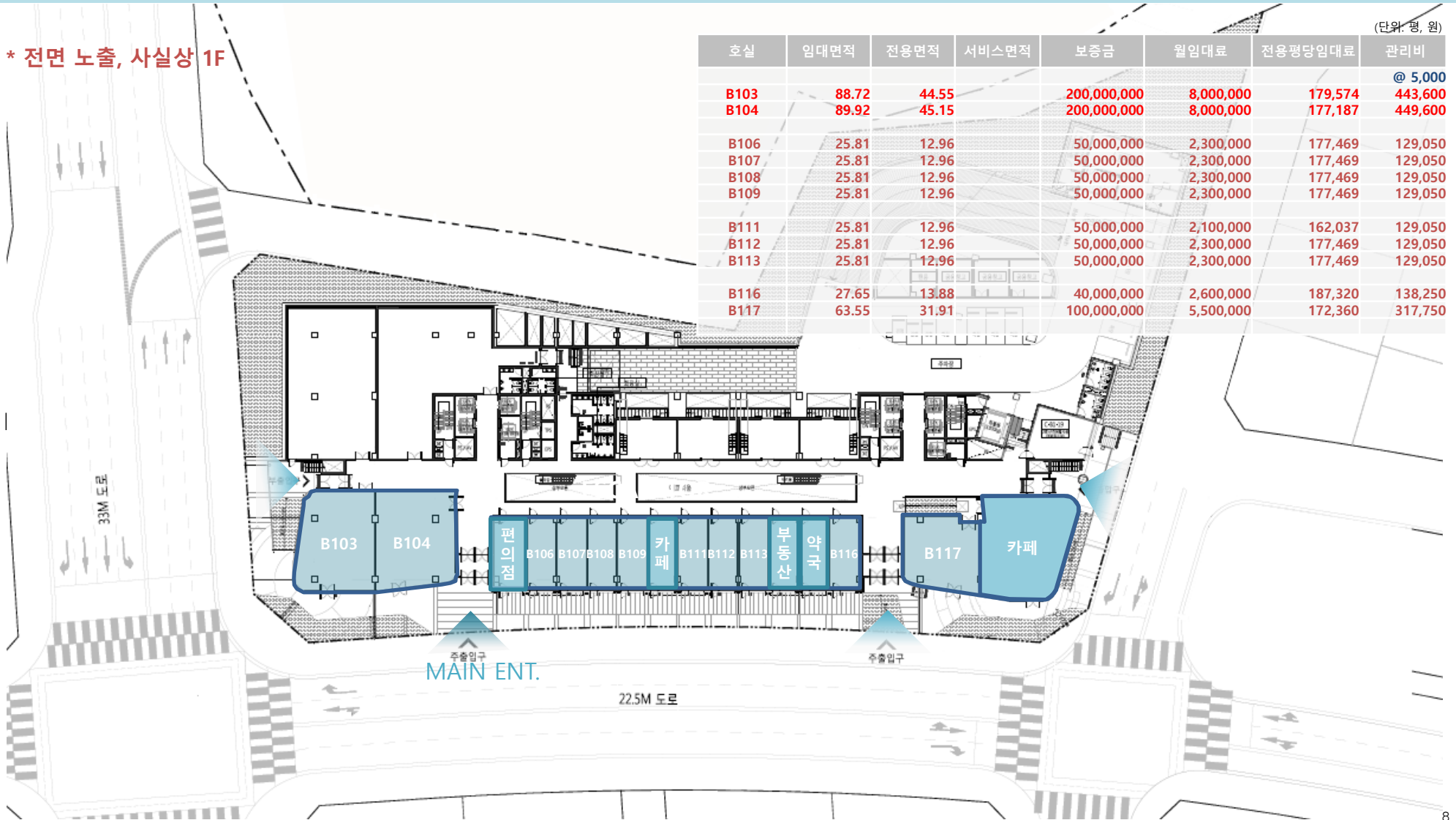
근린상가, 프라자상가, 단독택지의 상권  
먹자 및 필수 근생 위주 상권 형성 예상  
배후세대 단점으로 평일 낮 상권 미비 예상

\* 전면 노출, 사실상 1F

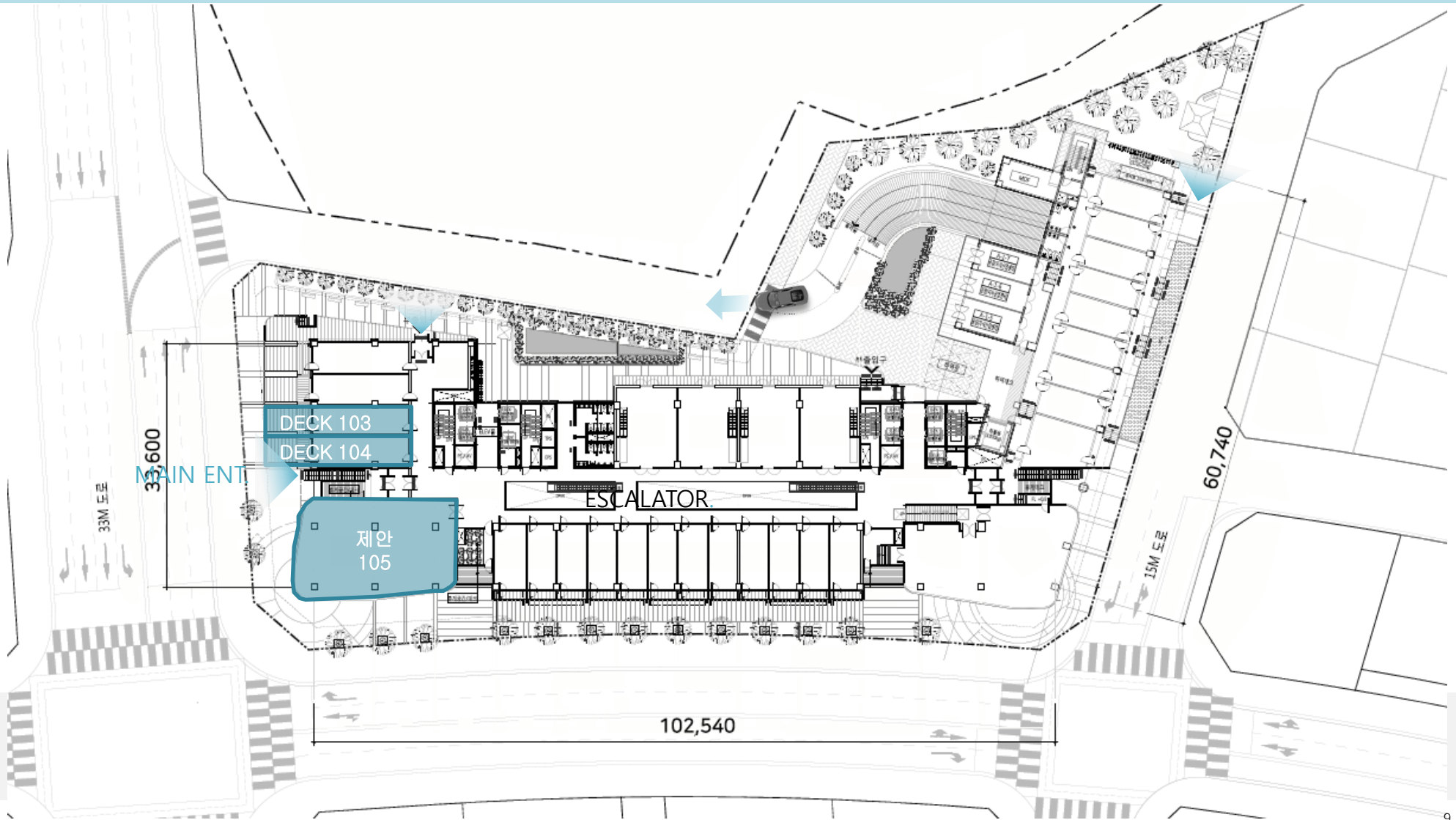


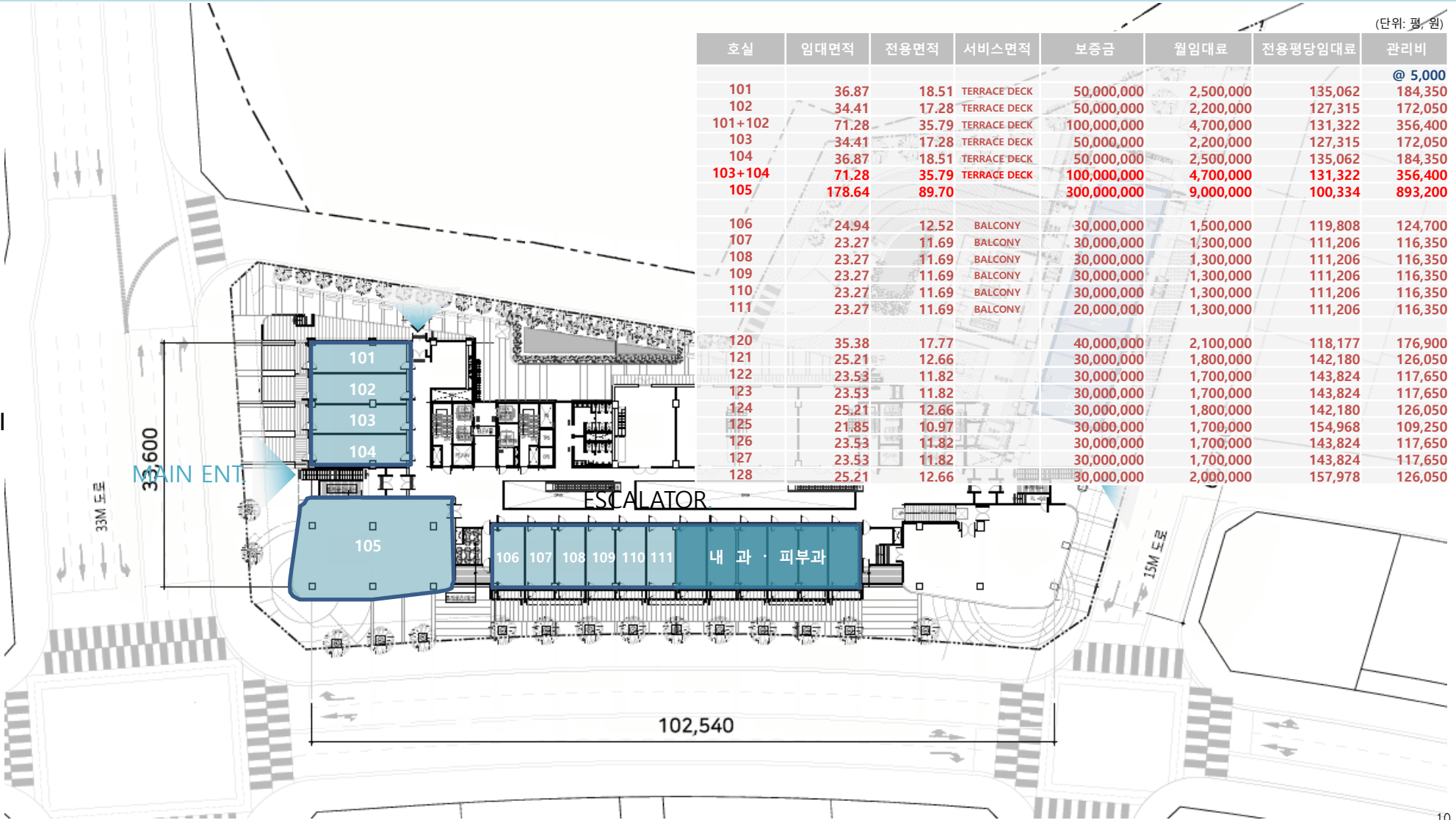
\* 전면 노출, 사실상 1F

호실	임대면적	전용면적	서비스면적	보증금	월임대료	전용평당임대료	관리비 (단위: 평, 원)
B103	88.72	44.55		200,000,000	8,000,000	179,574	@ 5,000
B104	89.92	45.15		200,000,000	8,000,000	177,187	443,600
B106	25.81	12.96		50,000,000	2,300,000	177,469	129,050
B107	25.81	12.96		50,000,000	2,300,000	177,469	129,050
B108	25.81	12.96		50,000,000	2,300,000	177,469	129,050
B109	25.81	12.96		50,000,000	2,300,000	177,469	129,050
B111	25.81	12.96		50,000,000	2,100,000	162,037	129,050
B112	25.81	12.96		50,000,000	2,300,000	177,469	129,050
B113	25.81	12.96		50,000,000	2,300,000	177,469	129,050
B116	27.65	13.88		40,000,000	2,600,000	187,320	138,250
B117	63.55	31.91		100,000,000	5,500,000	172,360	317,750











건물명	고등현대식산업센터	건물명	반도아이비밸리	건물명	HP R&D센터
위치	성남시 수정구 고등동 572	위치	성남시 고등동 518-10	위치	경기도 성남시 고등동 602
완공시점	2018.7 ~ 2021.1	완공시점	~ 2020. 10	완공시점	2019.3 ~ 2021.10
오피스연면적	15,100.37 평	오피스연면적	21,355.91 평	오피스연면적	18,639.79 평
예상상주인구	1,500 명	예상상주인구	2,000 명	예상상주인구	2,000 명



건물명	호반써밋 판교밸리APT	건물명	판교밸리 제일풍경채APT	건물명	판교밸리포레 자이APT
위치	성남시 수정구 고등동 494-5	위치	성남시 수정구 고등동 590	위치	성남시 수정구 고등동 576
완공시점	2019. 8.	완공시점	2019. 4.	완공시점	2021. 9.
세대면적	110 / 112 m <sup>2</sup>	세대면적	84 m <sup>2</sup>	세대면적	81 m <sup>2</sup>
現. 매매가	12억 5,000만 ~ 15억	분양가	8억 550만	분양가	4억 5,000만
세대수	768세대 (19개동)	세대수	543세대 (19개동)	세대수	603세대 (12개동)

**\*판교밸리자이 오피스텔(입주 2023.2) 282세대/59~84m<sup>2</sup> 2020.12월 분양가 6억 7,000만 ~ 10억 7,000만**



**\*약 350~400세대 \_ 2룸전세가: 3.5억 / 3룸전세가: 5억**



1



2



3



4



5



6

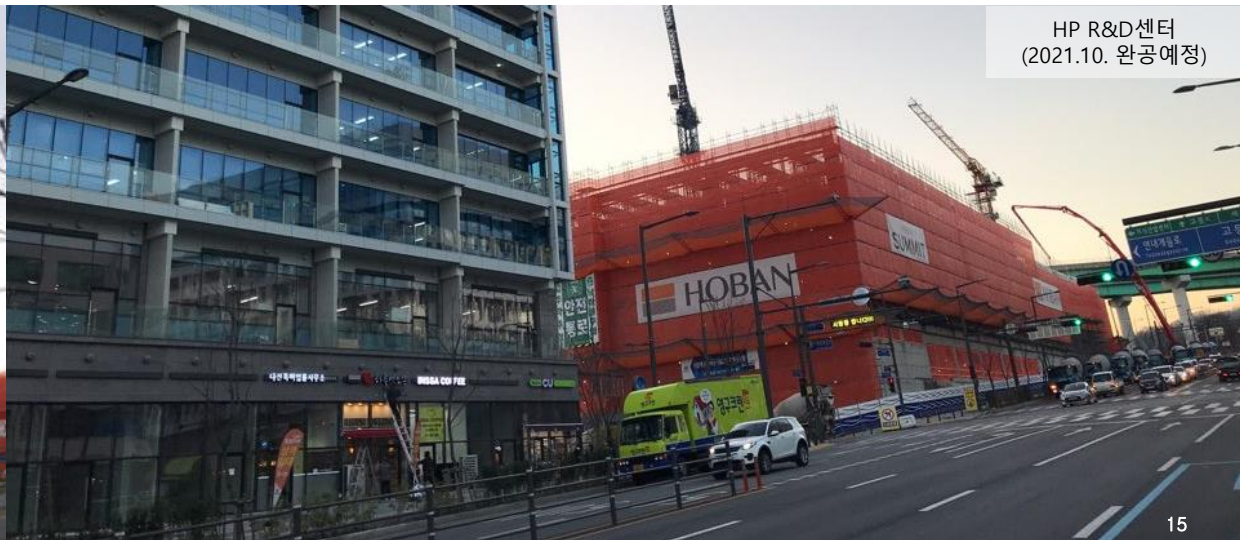
현대지식산업센터  
(2021.11 준공허가)



반도아이비밸리  
(2020.10.완공)



HP R&D센터  
(2021.10. 완공예정)





THANK YOU

PRESENTED FOR 현대옥 예비창업주께 +

Contact:

김 지 연

Marketing Associate

**Mobile. 010. 8740. 4212**

Tel. 02. 2222. 6124

Fax. 02. 2222. 6001

E-mail. [jja20110@erakorea.com](mailto:jja20110@erakorea.com)

Website. [www.erakorea.com](http://www.erakorea.com)



ALL RIGHTS RESERVED @ERA KOREA Co., Ltd. 2021