

365일 여기가 「

끊이지 않는 손님들로
월세 걱정없는
상가를 찾는다면

답

업종제한 NO
+
확보된 8천여세대
4생활권 배후수요
+
국회의사당, 정부출연기관
대학캠퍼스, 최고수혜상권
+
낮은 상가비율
수익성 극대화

2023년 2월 준공 예정

대지 위치	세종특별자치시 4-1생활권 C5-3BL
대지 면적	1,885.00㎡ (570.21평)
건축 용도	근린생활시설
규 모	지하3층 ~ 지상5층
연 면 적	9,589.26㎡ (2,900.76평)
호 실	근린생활시설(67실)
주 차	67대(법정:64대)



구분		상업업무용지	
해당블록		C5	
위치		삼성천변 수변상업	
용도	허용 용도	저층 부 (2층 이하)	. 「건축법 시행령」별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장, 종교집회장, 제조업소,수리점(차량), 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설제외) 5. 문화 및 집회시설 (예식장, 마권 장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장,경륜장, 경정장, 자동차경기장 제외) 13. 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외)
		상층 부 (3층 이상)	. 「건축법 시행령」별표 1에 의한 다음의 용도 2. 공동주택 3. 제1종 근린생활시설 4. 제 2종 근린생활시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장, 종교집회장, 제조업소 수리점 (차량), 장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외) 5. 문화 및 집회시설 (예식장, 마권 장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장,경륜장, 경정장, 자동차경기장 제외) 13. 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외) 14. 업무시설
	불허 용도	• 허용용도 외 용도	

업종 제한, 임대 제한 NO!



캠퍼스 수변상가 최중심,
준비된상가, 청춘1번가!

5PREMIUM

PREMIUM 01

4생활권 매머드급 배후세대(약 20,000세대)

직접 배후세대 약 8천세대, 수루배마을 1단지~8단지
주상복합과 LH 공사 아파트

PREMIUM 02

생활권 중심 상업권역으로 다양한 업종 가능

복합커뮤니티센터 및 초, 중, 고교 인근의 생활권중심 상업권
영역으로 다양한 업종 가능

PREMIUM 03

국회의사당, 정부출연기관, 대학캠퍼스 최고수혜상권

4-1생활권은 첨단산업단지, 창조벤처밸리, 대학교 입주 시
7,000여명의 배후 수요층 확보, 16개기관 총3,407명 이전 완료예정

PREMIUM 04

수변상가 희소성에 따른 투자가치 극대화!

타 생활권 대비 상업시설의 비중이 낮아 희소성 및
가치 상승과 향아리 상권으로 상업 기능의
활성화를 집중적으로 누릴 수 있습니다.

PREMIUM 05

금강 제일의 캠퍼스 수변상가!

- 테라스로 특화 설계한 프리미엄 상가
- 넘쳐나는 유동인구로 문전성시
- 4생활권 랜드마크 상가 ~ 향후 높은 수익 창출과 시세차익 가능.

캠퍼스 수변 상가 최중심, 준비된 상가 청춘1번가!



**발길이 끊이지않을
안정적 고정수요**

정부기관과 주변2만여
고정수요와 유동인구로
풍부한 배후수요



**남녀노소 즐기는 트
렌디한 MD 구성**

1층대로변 스트리트 상
가와 남녀노소 즐길 수
있는 밤낮 구분없이 붐빌
수 있는 랜드마크 상가

**대학, 연구기관 인접
주택공급 추가, 상가
공급 축소 수혜지**

5,000여 학생의 대학교
후문인접한 위치, 추가수
요인구유입



**생활권 중심 상업권역
으로 다양한 업종가능**

복합커뮤니티와학교,
공원 BRT정류장과 일
반정류장 위치

4-1생활권 유일한 수변 상가!



[4-1생활권 C5-3BL 상업용지 삼성천변 수변상업지역 위치]

- ✓ 주변아파트 직접 배후세대 2만여 세대 입주
- ✓ 세종시에서 가장 선호하는 **생활밀착형 상권** (프랜차이즈, 판매시설, 음식점 등)
- ✓ **수변 천변의 메리트**를 극대화 할 수 있는 상권 개발 가능
- ✓ 차후 대학교부지 개발 완료 시 **대학가 인접상권**

**국책기관/대학상권/산업단지를
기반으로 한 명소화 전략 가능**

**주택용지
4천9백호**



행복청, 4-2생 대학·연구용지에 4900호 주택공급

승인 2021. 05. 04 22:41



주택물량 배정 대학을 포함한 산학연클러스터 복합개발을 위한 것

행정중심복합도시건설청(청장 이문기, 이하 행복청)은 4일(화) 행정중심복합도시(이하 행복도시) 4-2생활권 내 대학·연구용지(대학4-1·6)를 대학·연구·기업·주거·상업 등이 융복합 된 공간으로 조성할 계획이며, 이에 따라 “지난 4월 29일 발표된 행복도시 추가공급물량 1.3만호중 일부(4,900호 예정)가 4-2생활권 대학·연구용지(대학4-1·6)에 산학연클러스터 복합개발 및 배후주거지원을 위해 입지하게 되었다”고 밝혔다.

행복청 김상기 도시성장추진과장은 “행복청은 세종시 등 유관기관과 협력을 통해 양질의 대학 유치에 앞으로도 최선을 다할 것이며, 4-2생활권 산학연클러스터지역이 행복도시의 자족기능을 완성시키는 혁신공간이 될 것으로 기대한다”고 말했다.

창업지원센터, 공유업무공간, 창작지원공간(maker space) 및 문화공간, 상업공간 등을 제공하여 산학연 혁신생태계를 지원할 수 있는 복합공간으로 조성할 예정이다. 행복도시 4-2생활권은 대학·연구소·기업 등이 집적되어 행복도시 자족성장을 이끄는 산학연 클러스터 지역으로 다수의 대학이 공동으로 입주하여 시너지를 낼 수 있는 ‘공동캠퍼스’와 도시첨단산업단지인 ‘세종테크밸리’ 등이 자리하고 있다.

공동캠퍼스는 지난 2월 ‘행정중심복합도시건설추진위원회’의 심의를 거쳐 서울대, KDI, 충남대 등 6개 대학*입주가 발표된 바 있으며, '24년 3월 개교를 목표로 현재 건축 설계 진행 중이다.

*공주대학교, 서울대학교, 충남대학교, 충북대학교, 한밭대학교, KDI국제정책대학원

세종테크밸리에는 네이버데이터센터·자율차연구센터 등 300여개 첨단 기업·연구소와 창업진흥원·중소기업기술정보진흥원 등 기업지원기관이 집적화되어 있다. 행복청은 대학·연구용지가 대학 뿐만 아니라 연구소, 기업, 창업센터 등과 함께 새로운 도시성장 동력으로 조속히 자리매김 할 수 있도록 복합개발방안 마련 및 사업화 전략수립을 위해 연구용역을 진행 중에 있다.

세종시 국회 이전으로 인한 수요 창출 기대



- 여야 합으로 세종의사당 건립비 127억원을 21년도 정부 예산에 반영하였으며 **국회 세종의사당의 유력 후보지는 현 국회 부지 면적의 2배에 가까움**

- 현재, 11개 상임위와 예결의, 국회사무처와 예산정책처, 입법조사처 등이 거론되고 있으며 **건설비용은 총 1조 4,263억원이 투입될 것으로 추산됨**

- 국토연구원에 따르면 세종의사당 건립에 따른 **생산유발효과는 전국적으로 7,550억원이며 부가가치 유발효과는 2,442억원, 고용유발 효과는 4,850명이 발생할 것으로 예상되고 있음**

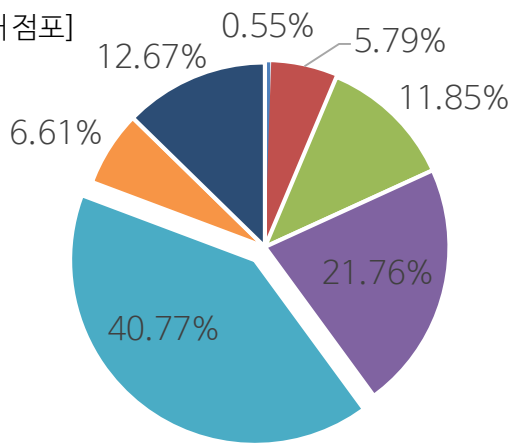


착한 분양가와 생활밀착형 MD구성으로 투자가치 상승!



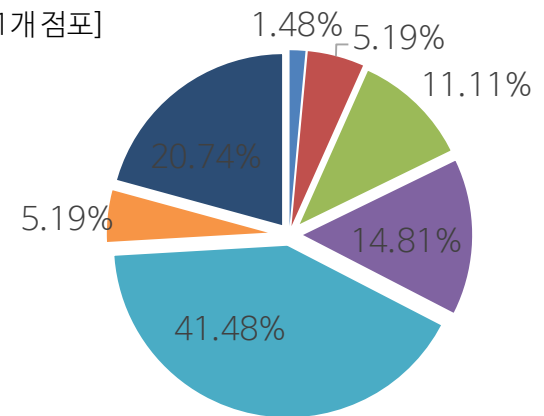
중촌동 [362개 점포]

- 여가/오락
- 부동산
- 생활서비스
- 소매
- 음식
- 의료
- 교육



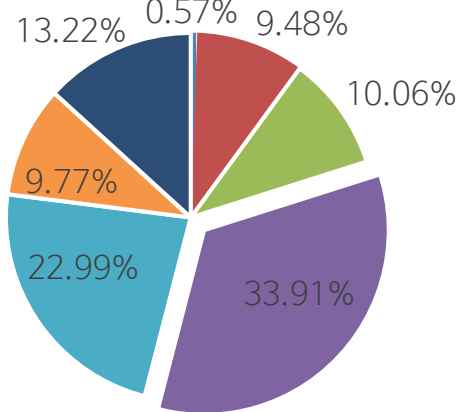
아름동 [321개 점포]

- 여가/오락
- 부동산
- 생활서비스
- 소매
- 음식
- 의료
- 교육



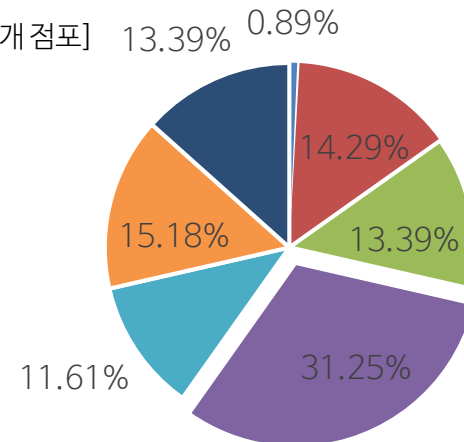
새롬동 [384개 점포]

- 여가/오락
- 부동산
- 생활서비스
- 소매
- 음식
- 의료
- 교육



다정동 [180개 점포]

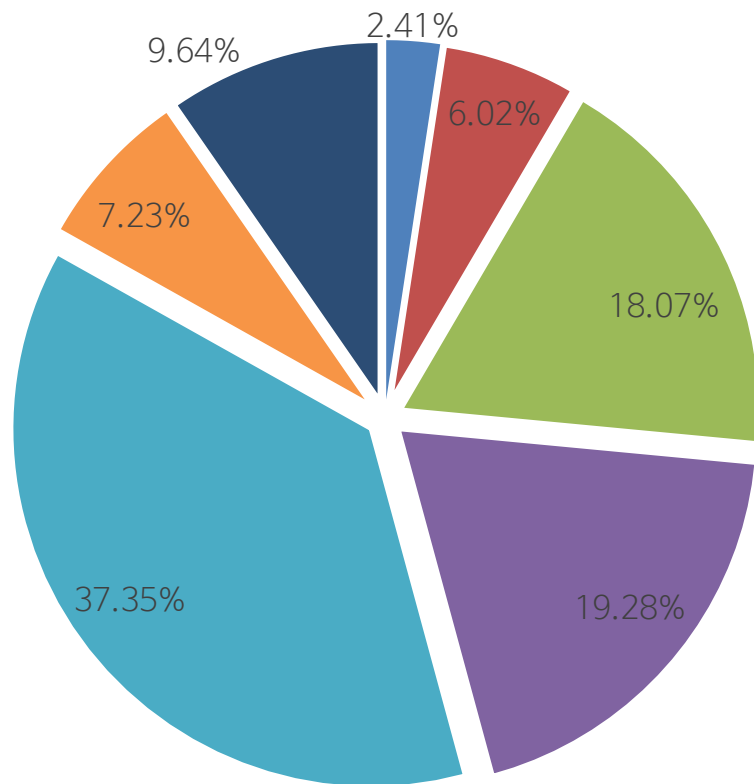
- 여가/오락
- 부동산
- 생활서비스
- 소매
- 음식
- 의료
- 교육



출처: 소상공인시장진흥공단

상권에 따라 약간의 차이는 보이지만 음식점 또는 소매업종이 50% 이상 점유하고 있으며 교육업, 의료업 순

반곡동은 타 상권 대비 약 200여개 점포가 부족하며, 상가 공급이 요구되는 상황



반곡동은 83개 점포로 다른 비교 상권과 비슷한 비율 분포를 형성하고 있으며, 향후 점포 확대 여력 충분함

종촌동 - 362개 점포 (28,205인)

아름동 - 321개 점포 (21,904인)

새롬동 - 384개 점포 (25,097인)

다정동 - 180개 점포 (29,653인)

반곡동 - 83개 점포 (17,579인)

반곡동 상가 임대 시세 현황



층	업종	전용면적(평)	분양면적(평)	보증금	월세
1층	배스킨라빈스	11.97	23.94	50,000,000	3,450,000
		12.35	24.71	50,000,000	3,560,000
	파리바게트	14.16	28.33	60,000,000	4,160,000
		14.86	29.75	60,000,000	4,250,000
2층	태권도	23.67	47.36	35,000,000	2,450,000
		21.59	43.21	25,000,000	2,200,000
3층	병원	36.86	73.76	40,000,000	3,300,000
	병원	22.11	44.24	30,000,000	2,140,000
4층	치과	21.58	43.18	20,000,000	1,710,000
	음악학원	22.11	44.24	30,000,000	1,700,000
	미술교습소	20.06	40.14	20,000,000	1,600,000
5층	민족사관학원	36.86	73.76	30,000,000	2,420,000
	음악학원	21.73	43.47	20,000,000	1,690,000
6층	스터디카페	36.86	73.76	30,000,000	2,300,000
	영수학원	21.73	43.47	24,000,000	1,460,000

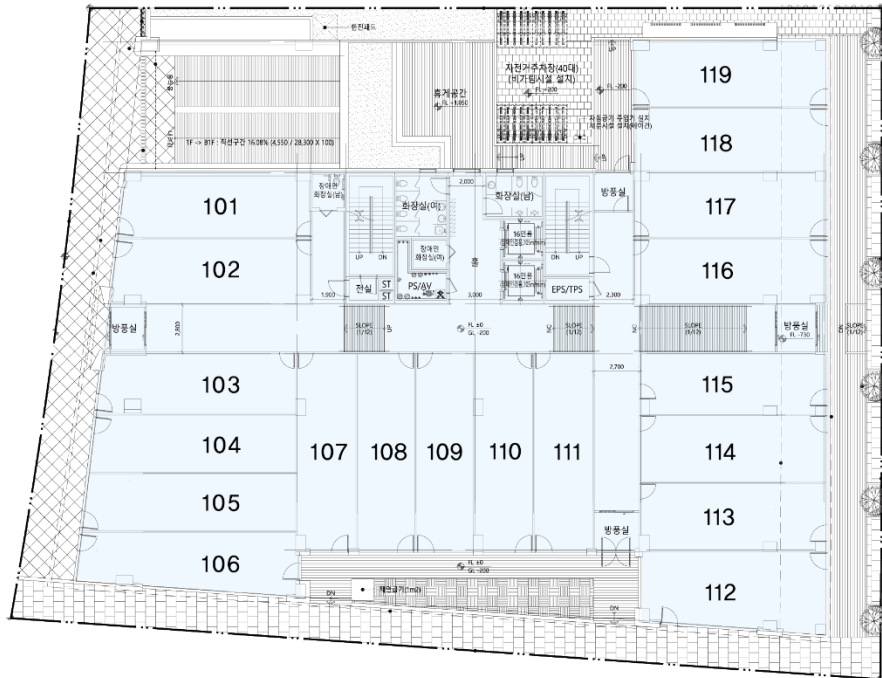
금강수변과 테라스의 트렌디한 상가!



Street Community 유동인구가 365일 애용하는 대로변 스트리트 상가

권장업종

수입자동차 전시관 / 금융 / 편의점 / 유럽피안카페 / 테이크아웃점 /
골프용품샵 / 약국 / 이동통신대리점 등



(단위 : 천원)

호별	전용면적		분양면적		평단가	분양가
	m ²	평	m ²	평		
101	35.44	10.72	79.18	23.95	35,587	852,400
102	45.87	13.88	102.49	31.00	36,928	1,144,900
103	42.06	12.72	93.98	28.43	36,927	1,049,800
104	42.41	12.83	94.75	28.66	35,584	1,019,900
105	43.90	13.28	98.08	29.67	35,584	1,055,800
106	44.11	13.34	98.55	29.81	37,151	1,107,500
107	42.12	12.74	94.10	28.47	34,915	993,900
108	40.95	12.39	91.49	27.68	34,915	966,300
109	40.95	12.39	91.49	27.68	34,915	966,300
110	41.54	12.56	92.80	28.07	34,915	980,100
111	41.54	12.56	92.80	28.07	34,915	980,100
112	50.27	15.21	112.31	33.97	36,927	1,254,600
113	44.96	13.60	100.44	30.38	35,586	1,081,200
114	44.96	13.60	100.44	30.38	35,586	1,081,200
115	41.07	12.42	91.76	27.76	36,481	1,012,600
116	45.23	13.68	101.05	30.57	36,481	1,115,100
117	45.23	13.68	101.05	30.57	35,585	1,087,700
118	44.08	13.33	98.49	29.79	35,586	1,060,200
119	44.66	13.51	99.77	30.18	35,584	1,073,900
소 계	821.33	248.45	1,835.01	555.09	35,820	19,883,500

금강수변과 테라스의 트렌디한 상가!



Restaurant Community

테라스를 이용한 고급 프랜차이즈 전문매장으로 구성시너지 효과를 기대할 수 있습니다.

권장업종

브랜드패밀리레스토랑 / 고기부페 / 한식레스토랑 / 차이나 레스토랑 / 일식다이닝 바 / 피자전문점 / 참치전문점 / 패스트푸드 등



(단위 : 천원)

호별	전용면적		분양면적		평단가	분양가
	m ²	평	m ²	평		
201	98.48	29.79	220.01	66.55	13,338	887,700
202	89.90	27.19	200.84	60.75	13,337	810,300
203	78.88	23.86	176.24	53.31	13,337	711,000
204-1	63.05	19.07	140.87	42.61	13,337	568,300
204-2	72.05	21.80	160.98	48.70	13,874	675,600
205	84.83	25.66	189.51	57.33	11,994	687,600
206	83.07	25.13	185.59	56.14	11,995	673,400
207-1	65.92	19.94	147.28	44.55	16,246	723,800
207-2	38.50	11.65	86.02	26.02	14,992	390,100
208	49.51	14.98	110.61	33.46	14,991	501,600
209	63.36	19.17	141.56	42.82	14,993	642,000
210	84.48	25.55	188.73	57.09	14,993	856,000
소 계	872.02	263.78	1,948.25	589.34	13,791	8,127,400

정부기관과 대학연구기관 인접한 **안정적 고정수요**



(단위 : 천원)



Restaurant Community

생활의 편리함을 더해주는 여유로운 공간

권 장 업 종 한식전문점(한정식, 한우전문점) / 고급 일식 전문점 /
차이니스 레스토랑 / 채식 뷔페 / 의원 등



호별	전용면적		분양면적		평단가	분양가
	㎡	평	㎡	평		
301	98.48	29.79	220.01	66.55	10,339	688,100
302	89.90	27.19	200.84	60.75	10,340	628,200
303	78.88	23.86	176.24	53.31	10,339	551,200
304-1	63.05	19.07	140.87	42.61	10,340	440,600
304-2	72.05	21.80	160.98	48.70	11,728	571,100
305	84.83	25.66	189.51	57.33	9,712	556,800
306	83.07	25.13	185.59	56.14	9,713	545,300
307-1	62.97	19.05	140.69	42.56	12,757	542,900
307-2	36.60	11.07	81.77	24.74	12,310	304,500
308	39.13	11.84	87.42	26.45	12,308	325,500
309	59.00	17.85	131.82	39.87	12,309	490,800
310	64.47	19.50	144.04	43.57	12,308	536,300
소 계	832.42	251.81	1,859.78	562.58	10,987	6,181,300

정부기관과 대학연구기관 인접한 **안정적 고정수요**



TERRACE Community

생활의 여유를 즐길 수 있는 테라스가 함께하는 공간으로 다양한 모임을
즐길 수 있는 새로운 명소가 태어납니다.

권장업종 맥주전문점 / 카페일바 / 와인바 / 학원 / 의원 등



(단위 : 천원)

호별	전용면적		분양면적		평단가	분양가
	㎡	평	㎡	평		
401	98.48	29.79	220.01	66.55	9,041	601,700
402	89.90	27.19	200.84	60.75	9,041	549,300
403	78.88	23.86	176.24	53.31	9,041	482,000
404-1	63.05	19.07	140.87	42.61	9,042	385,300
404-2	72.05	21.80	160.98	48.70	10,385	505,700
405	86.59	26.19	193.47	58.52	8,369	489,800
406	85.25	25.79	190.46	57.61	8,593	495,100
407-1	50.62	15.31	113.09	34.21	11,727	401,200
407-2	34.90	10.56	77.97	23.59	10,608	250,200
408	49.53	14.98	110.66	33.47	10,608	355,100
409	59.41	17.97	132.73	40.15	10,607	425,900
410	71.64	21.67	160.06	48.42	10,608	513,600
소 계	840.30	254.19	1,877.38	567.91	9,605	5,454,900

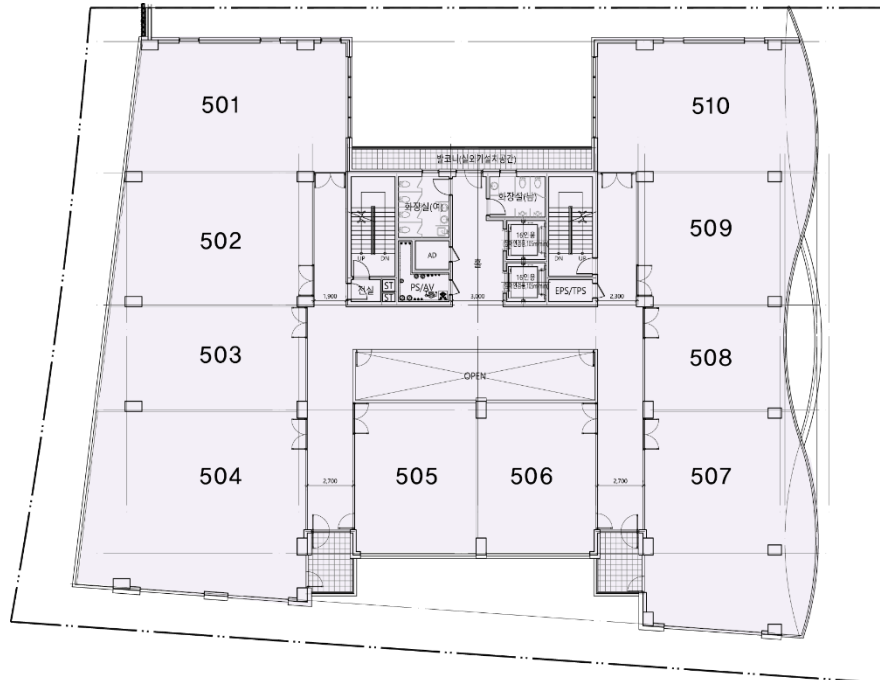
생활권 중심 상업권역으로 다양한 업종 가능!



SkyLounge Community

주말과 평일 토탈 건강문화 공간으로 다양한 모임을 즐길 수 있는 새로운 명소가 태어납니다.

권장업종 스카이라운지 / 뷔페전문점 / 스크린골프 / 당구장 / 노래방 등



(단위 : 천원)

호별	전용면적		분양면적		평단가	분양가
	m ²	평	m ²	평		
501	98.48	29.79	220.01	66.55	8,683	577,900
502	89.90	27.19	200.84	60.75	8,682	527,500
503	78.88	23.86	176.24	53.31	8,683	462,900
504-1	63.05	19.07	140.87	42.61	8,683	370,000
504-2	72.05	21.80	160.98	48.70	10,025	488,200
505	86.59	26.19	193.47	58.52	8,012	468,900
506	85.25	25.79	190.46	57.61	8,236	474,500
507-1	62.97	19.05	140.69	42.56	11,368	483,800
507-2	36.60	11.07	81.77	24.74	10,248	253,500
508	59.00	17.85	131.82	39.87	10,250	408,700
509	39.13	11.84	87.42	26.45	10,251	271,100
510	99.57	30.12	222.46	67.29	10,249	689,700
소 계	871.47	263.62	1,947.02	588.97	9,299	5,476,700