

| 동대문구 전농동 620-15번지 일원 |

청량리역 우남 SL타워 300 사업소개서

2020. 08

I. 상품개요

1. 사업개요

지하5층~지상20층 / 오피스텔 300실 / 상업시설 1,051평 규모 계획

오피스텔 1룸형 105호실 / 1.5룸형 120실 / 2룸형 75호실 공급 계획

○ 설계개요

위 치	서울특별시 동대문구 전농동 620-15번지 일원
지역 지구	일반상업지역, 방화지구, 청량리재정비촉진지구
용 도	오피스텔(지상6~20층), 근린생활시설(지하1~지상5층)
규 모	지하4층, 지상20층, 1개동, 오피스텔 300실
대지면적	1,948.90㎡ (589.54평)
건축면적	1,149.83㎡ (347.82평)
전체 연면적	21,917.91㎡ (6,630.17평)
건폐율 / 용적율	59% / 879.46%
주차시설	193대(자주식:28대, 기계식:165대)

○ 오피스텔 면적

(단위: 평)

타입	호실	전용면적	계약면적	전용율	공급비율
A	105	5.57	10.92	51.04%	35%
B	60	7.75	14.99	51.04%	20%
C	60	7.76	15.22	51.04%	20%
D	60	11.82	23.16	51.04%	20%
E	15	12.41	24.31	51.04%	5%
계	300	2,406.62	4,714.70	51.04	

○ 상업시설 면적

(단위: 평)

층	용도	전용면적	계약면적	전용율(%)
5F	근린생활시설	175.35	315.22	55.63%
4F	근린생활시설	182.39	327.88	55.63%
3F	근린생활시설	150.62	270.77	55.63%
2F	근린생활시설	187.60	337.24	55.63%
1F	근린생활시설	172.74	310.54	55.63%
B1	근린생활시설	196.80	353.748	55.63%
계		1,065.52	1,915.46	55.63%

1. 사업개요

지하5층~지상20층 / 오피스텔 300실 / 상업시설 1,051평 규모 계획
오피스텔 1룸형 105호실 / 1.5룸형 120실 / 2룸형 75호실 공급 계획



청량리 오피스-A-TYPE-1015 copy



청량리 오피스-B1-TYPE-1015 copy



청량리 오피스-B2-TYPE-1015 copy



청량리 오피스-C1-TYPE-1015 copy



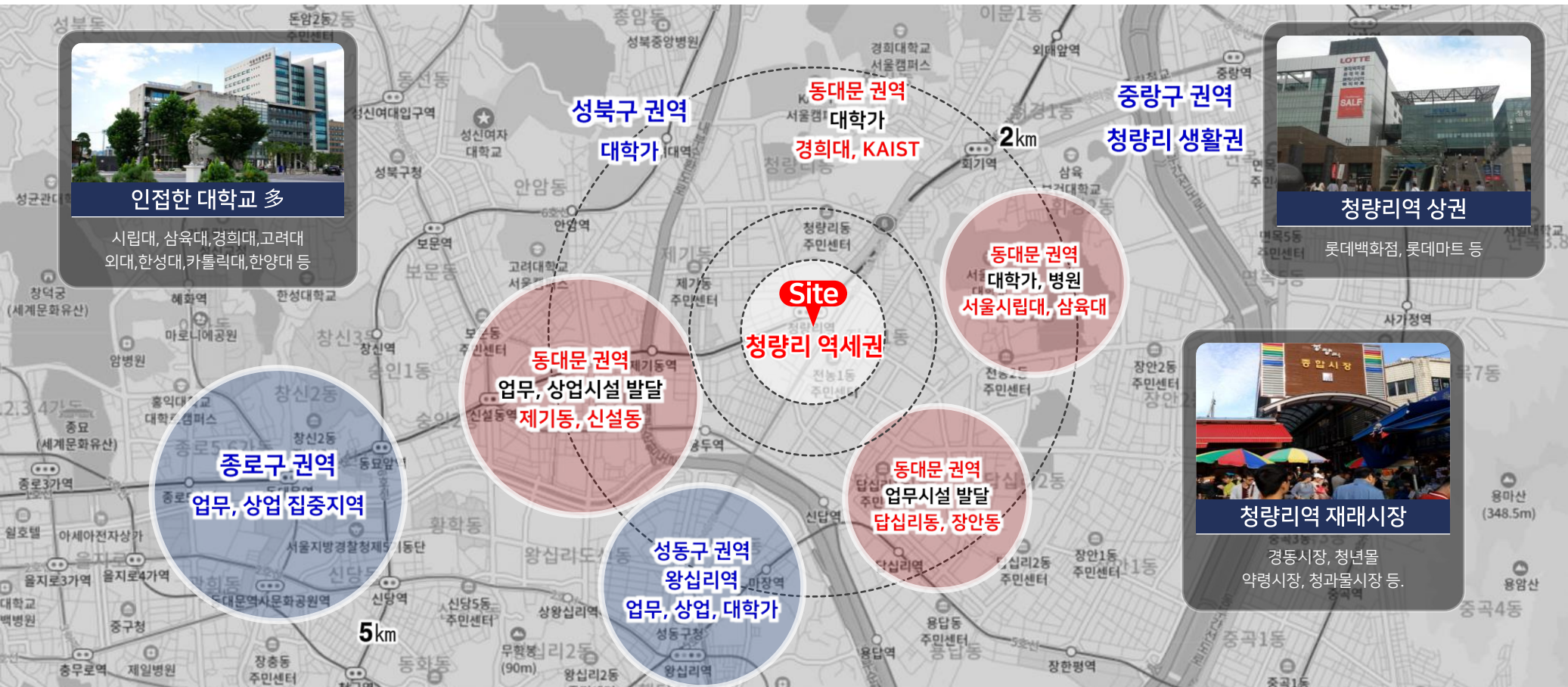
청량리 오피스-C2-TYPE-1015 copy

1. 상품개요

2. 사업지 위치

“강북지역 업무, 상업시설의 중심 → 종로구, 동대문구 중심 권역”

반경 2km 이내 업무시설, 대학교, 주거시설 밀집 !

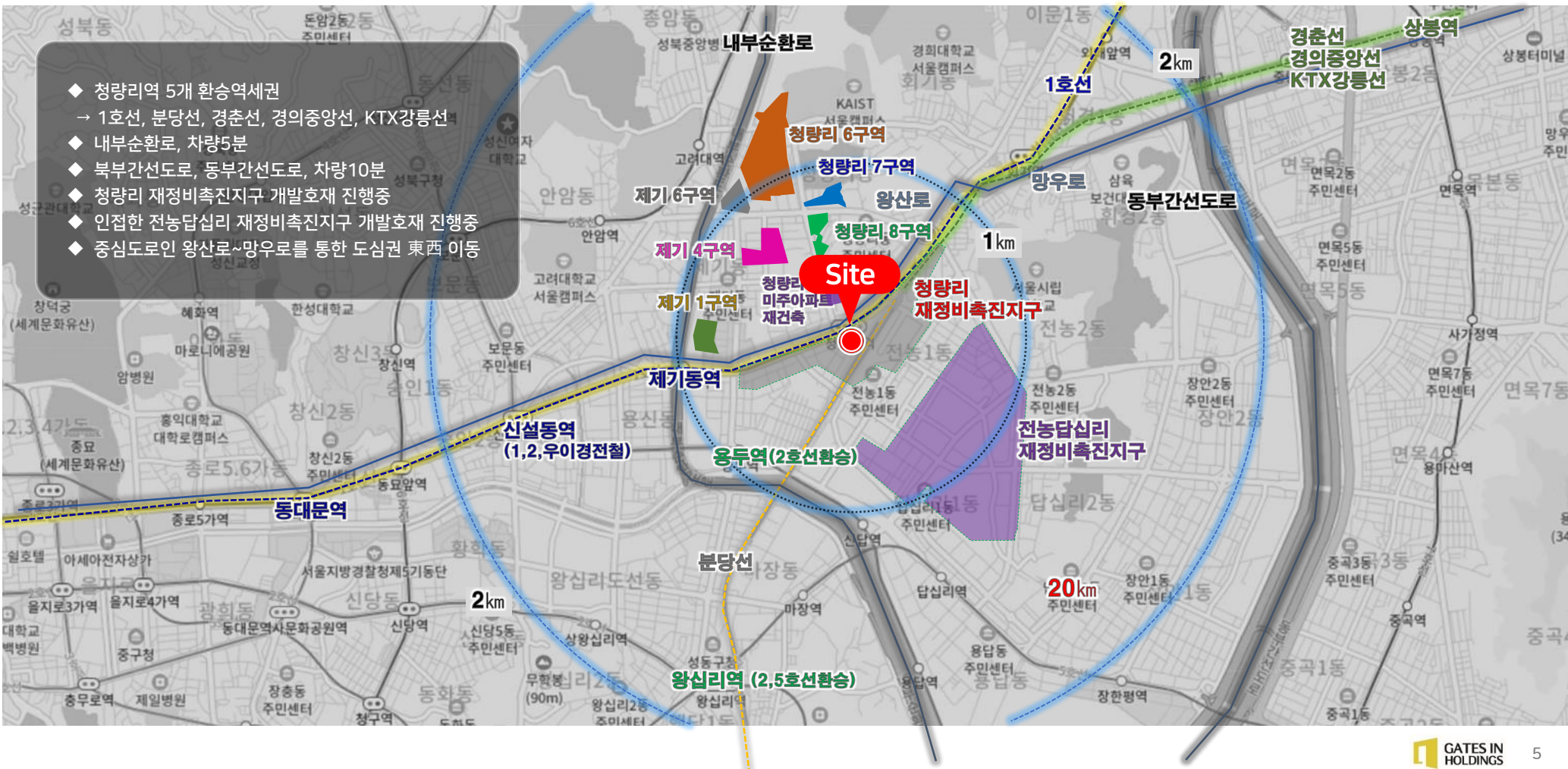


1. 상품개요

2. 사업지 위치

“ 동대문의 교통, 업무 중심입지 → 1호선, 분당선, 경의중앙선, 경춘선, KTX ”

망우로~왕산로를 통한 종로~청량리~구리 30분대 생활권 !



1. 상품개요

3. 사업지 전경

“ 모든 것이 도보3분 거리 → 롯데백화점, 지하철1호선, 약령시장, 버스 ”

성바오로병원 부지(힐스테이트 청량리 더 퍼스트) 성공분양! **지역이미지 상승, 진입로 확장 기대!**



▶ 사업지 전면 전경



① 사업지 앞 왕산로 전경



② 사업지 맞은편 상업시설 전경



※ 성바오로병원 부지 개발 현황

- * 부동산개발업체 STS에 매각, 토지대1,300억원, 면적1,878평
- * 힐스테이트 청량리 더퍼스트 오피스텔 및 상업시설 분양완료
- * 2023년 입주예정
- * 병원이 이전하면서 인근 약국 폐업 多



③ 사업지 진입로 전경 (일방통행)



④ 사업지 진입로 뒷편 전경



⑤ 청량리역 1호선 6번출구 전경

4. 입지분석

청량리역세권 → Complex 기능이 집중된 입지강점

노후 도심에서 New 강북 핵심 도심권으로 이미지 재고 중!

입지 여건 Location	<ul style="list-style-type: none"> ● 주거시설, 업무시설, 상업시설 분양성 우수 입지 (청량리재정비촉진지구 內 청량리4구역에 위치) ● 주요 도심지 접근성 우수, 높은 지역 인지도 (청량리역 5개 환승역세권, 롯데백화점) ● 반경2km 인근에 사무실, 대학교, 상업시설 밀집 	★★★★★
교통 여건 Trans	<ul style="list-style-type: none"> ● 초역세권 청량리역 1호선 6번출구 60m, 청량리버스환승센터 ● 환승역세권 → 청량리역 (1호선, 분당선, 경춘선, 경의중앙선, KTX강릉선 등) ● 도로망 우수 → 왕산로(도심東西이동, 종로~동대문~상봉~구리), 내부순환로, 동·북부간선도로 	★★★★★
수요 환경 Target	<ul style="list-style-type: none"> ● 도심권 기업체, 업무시설, 대학교, 각종 산학연 인프라 풍부 ● 실거주, 투자자 동시에 관심 높은 입지, 기업체숙소, 사무실 등의 풍부한 임대수요 확보 가능 ● 직·간접 개발호재 多 → 임대수요 지속적 상승 기대 지역 	★★★★★
미래 가치 Value	<ul style="list-style-type: none"> ● 인접 주거환경 개발이슈 풍부로 투자가치 Up → 청량리구역, 용두구역, 답십리구역, 제기구역, 성바로오병원 부지 개발 등 ● 평가 상승중인 청량리 권역 지역인지도의 추가 가치상승 기대 	★★★★★

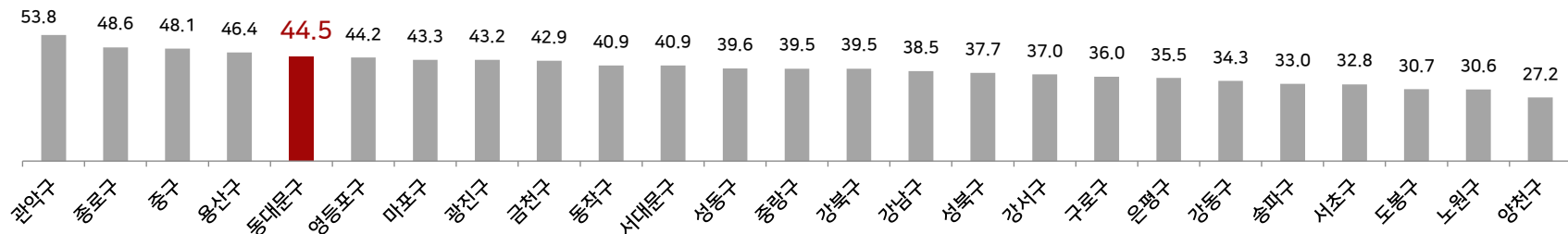
II. 분양환경 분석

1. 인문환경 분석

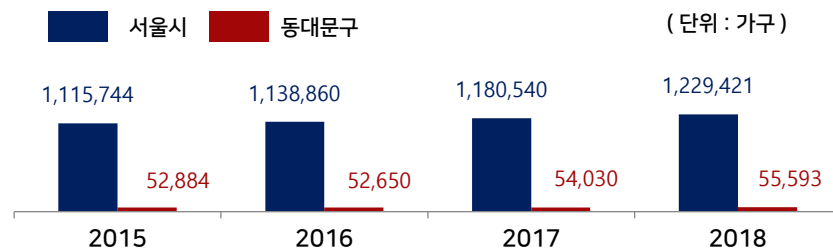
동대문구 1인가구, 서울시 25개구 중에서 5번째로 多 !

소형 주거시설, 업무시설에 대한 수요 증가, 공급 타당성 높은 동대문구 지역 !

○ 서울시 구별 1인 가구 비율 (2018년 기준)



○ 1인 가구수 현황 (서울 / 동대문구)



- 서울시 1인 가구수는 서울시 전체의 32%를 차지함.
- 서울시 1인 가구수는 2010년 대비 약 10% 상승함.
- 서울시 1인 가구의 77.3%는 전월세로 거주하며, 향후 자가비율 상승을 기대할 수 있음. (전문직종사자, 화이트칼라 등.)
- 서울시 1인 가구 연령층은 청년층 48% > 중장년 27% > 노년층 25%
- 서울시 1인 가구 성별은 여성 53% > 남성 47%로 나타남.
- 동대문구 1인 가구수는 서울시 25개구 중에서 다섯번째로 많음.

II. 분양환경 분석

2. 지역개발 현황

청량리역 일대 재정비사업 약7,600세대 + @ 진행중 !

청량리역 인근 약15개 이상, 재정비, 재개발 사업 추진중, 지역 Up-Grade !



○ 청량리 재정비촉진지구

- ▶ 면적 : 813,150 m²
- ▶ 세대수 : 13,900세대
- ▶ 수용인구 : 34,900명



사업명	추진일정 및 입주예정	
청량리 1 재정비구역	BYC빌딩	2015년 입주
청량리 2 재정비구역	삼성화재청량리사옥	2007년 준공
청량리 3 재정비구역	효성해링턴플레이스	2023년 입주예정
청량리 4 재정비구역	청량리역롯데캐슬L65	2023년 입주예정
동부청과시장재정비사업	한양수자인192	2023년 입주예정
용두1구역	추진위원회	공동주택324세대
전농구역	조합설립인가	주상복합 예상
전농12구역	추진위원회	공동주택474세대



힐스테이트

Harrington Place

...

New 청량리, New Value
새로운 아파트, 오피스텔, 오피스, 상가 공급 !

II. 분양환경 분석

2. 지역개발 현황

청량리역 일대 재래시장 특화조성 & 청량리역사 진출입 수월 & R&D 수요 유입 기대

특히, 연결고가로써 청량리역 일대, 접근경로 개선 및 왕산로, 망우로 교통량 분산 기대!

● 청량리 종합시장 일대 도시재생활성화 추진



위치	서울 동대문구 청량리동, 제기동 일대 서울 최대 전통시장 밀집지역
면적	약420,000㎡
개발사유	소비패턴 변화, 유통채널 다변화 상인, 고객 고령화에 따른 경쟁력 약화
청사진	새로운 소비자 유치, 도시한옥을 활용한 복합문화 공간 조성, 환경개선, 편의성 증대 목적
추진일정	2017년-서울형 2단계 도시재생활성화지역 지정 2018년-상인간담회, 행정협의회, 전문가자문 2019.09-활성화사업 수정안 가결

● 전동588~배봉로~답십리길 연결고가 추진



목적	전동답십리 뉴타운 및 청량리일대 차량 및 보행자 등 접근경로 다양화, 주민 교통편의 제공
비용	443억원
구 간	現 2차로를 4~6차로 개선 전동배봉로 : 길이455m, 20m 답십리길 : 길이185m, 폭18m
추진일정	1단계-전동588로~배봉로 연결고가 2단계-답십리길 연결고가 2019년 착공 ~ 2021년 12월 개통 목표

● 홍릉 메디컬 클러스터 조성 추진



위치	동대문구 회기로 117-3
면적	지하2층, 지상4층, 3개동 대지 21,937㎡, 연면적 10,058㎡
목 표	서울 홍릉에 바이오허브 조성 바이오, 의료, 연구시설 집중 現 20개 기업입주공간, 22년까지 130개 목표 박사급 연구인력 약5,000여명 근무하는 아시아 최대 연구클러스터 조성 목표
추진	18년 개관, 23년까지 글로벌협력동 추가 예정

II. 분양환경 분석

2. 지역개발 현황

★ 기업이전 → 청량리역~신내역간 개발호재로 강북경제 활력 기대!

공기업 SH공사 본사, 강남 개포동에서 신내동 이전 확정, 자산규모 5조 8천억, 연매출 2조원!

중견기업 (주)모다이노칩, 안산에서 강북으로 이전 확정, 전자부품제조, 모다아울렛 본사, 첨단 R&D센터 조성!

○ 개포동 SH공사 신내동으로 이전 확정!



위치	신내동 능산사거리 (신내역500m)
규모	자산 5조8천억, 연매출 2조원의 공기업
유동인구	임직원 1,300명, 연간 유동인구 10만명
이전효과	평균연봉 5,214만원, 지역경제 활발
추진일정	2022년 착공, 2024년 초 이전완료

○ 모다이노칩, 모다아울렛 본사 신내동 이전 확정!



위치	신내동 능산사거리 (신내역500m)
규모	자산 1,370억, 연매출 3,200억 중견기업
유동인구	종업원수 565명
이전효과	평균연봉 4,270만원
추진일정	2019.12 계약완료, 2023년 이전완료



II. 분양환경 분석

2. 지역개발 현황

청량리역으로 집중되는 광역교통 노선 多

(1,2,5,6호선, 분당선, 경춘선, 경의중앙선, 면목선, 동북선, 우이신설선, GTX-B,C노선, KTX강릉선 등)

서울 동북권 주거, 업무, 상업 중심지역으로 빠르게 Up-Grade 개발진행 중 !

○ 청량리역 인근 광역교통망 개발



동북선 경전철

19년 착공 ~ 24년 완공예정 / 제기동역 3번출구 도보10분



면목선 경전철

22년 착공 ~ 27년 완공예정



GTX - B 노선

22년 착공 ~ 27년 완공예정



GTX - C 노선

21년 착공 ~ 27년 완공예정



III. 공급현황 분석

4. 사업지 인근 분양 현황



III. 공급현황 분석

4. 사업지 인근 분양 현황

구 분	힐스테이트 청량리역(에비뉴)	힐스테이트 청량리 더퍼스트		청량리역 롯데캐슬 SKY-L65
		메트로 (A BL)	헤리티지(B BL)	
조 감 도				
위 치	동대문구 청량리동 235-6	동대문구 전농동 620-56		동대문구 전농동 620-47
대지면적	4,194.00㎡(1,268.68PY)	11,648.90㎡(498.79PY)	4,565.60㎡(1,381.09PY)	41,062.50㎡(12,421.41PY)
건축면적	2,475.10㎡(748.71PY)	987.62㎡(298.75PY)	2,686.29㎡(812.60PY)	-
연 면 적	64,523.52㎡(19,518.28PY)	22,309.59㎡(6,748.79PY)	60,753.85㎡(18,378.03PY)	-
건축규모	B7~20F 오피스텔 : 954호실 / 근린상가 : B1~4F	B5~23F 오피스텔 : 5~23F(171호실) 근린상가 : 1~4F(37호실)	B5~43F 오피스텔 : 3~43F(315호실) 근린상가 : 1~2F(44호실)	B7~65F APT : 1,425세대 / 오피스텔 355호실 / 오피스 등
건 폐 율	59.01%	59.90%	58.84%	
용 적 륜	958.02%	959.97%	959.90%	
주차대수	563대	145대	378대	
비 고	상업시설 100% 분양완료 오피스텔 8월말 기준 70% 분양	오피스텔 100% 분양완료 / 상업시설 100% 분양완료		APT 분양 완료 / 오피스텔 95% 분양 상업시설, 오피스 분양 예정

4. 사업지 인근 분양 현황

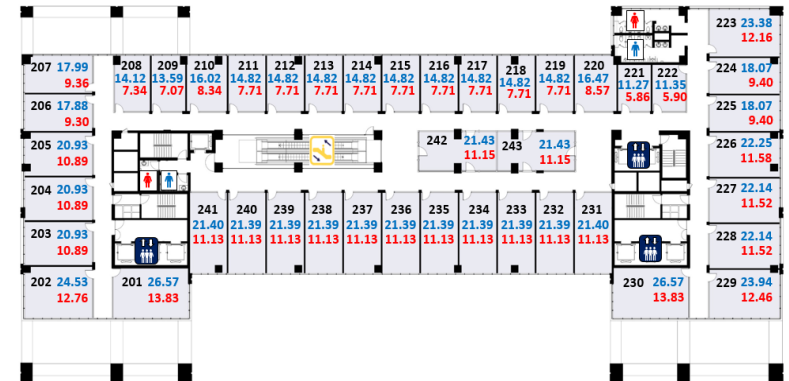
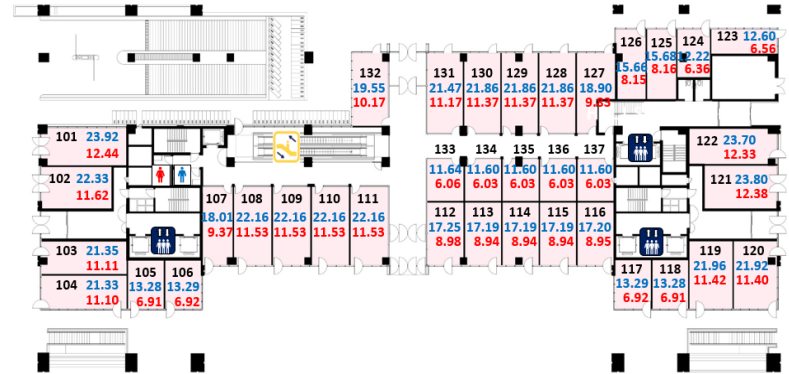
현장명	구분	분양일정	비고																																								
힐스테이트 청량리역 - 舊 미주상가	오피스텔	<div>■ 오피스텔 일정 오픈일 : 6월 12일(금) 청약 신청일 : 6월 16(화) 당첨자 발표 : 6월 19(금) 계약일 : 6월 22일(월)~25일(목) 6월말 기준 50% 분양</div> <div>■ 8월말기준</div> <table><tr><th>TYPE</th><th>판매율</th><th>잔여호실</th><th>비고</th></tr><tr><td>1룸</td><td>70%</td><td>250EA</td><td>잔여 호실 판매 중</td></tr><tr><td>1.5룸</td><td>100%</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>	TYPE	판매율	잔여호실	비고	1룸	70%	250EA	잔여 호실 판매 중	1.5룸	100%	-	-	<div>■ 힐스테이트 청량리역 오피스텔 호실 구성 (단위 : m²)</div> <table><tr><th colspan="7">힐스테이트 청량리역 오피스텔 호실 구성</th></tr><tr><td>TYPE</td><td>20m²</td><td>21m²</td><td>34m²</td><td>41m²</td><td>44m²</td><td>계</td></tr><tr><td>호실수</td><td>96</td><td>724</td><td>32</td><td>64</td><td>38</td><td>954</td></tr><tr><td>구성</td><td>10.1%</td><td>75.9%</td><td>3.4%</td><td>6.7%</td><td>4.0%</td><td>1</td></tr></table>	힐스테이트 청량리역 오피스텔 호실 구성							TYPE	20m ²	21m ²	34m ²	41m ²	44m ²	계	호실수	96	724	32	64	38	954	구성	10.1%	75.9%	3.4%	6.7%	4.0%	1
	TYPE	판매율	잔여호실	비고																																							
1룸	70%	250EA	잔여 호실 판매 중																																								
1.5룸	100%	-	-																																								
힐스테이트 청량리역 오피스텔 호실 구성																																											
TYPE	20m ²	21m ²	34m ²	41m ²	44m ²	계																																					
호실수	96	724	32	64	38	954																																					
구성	10.1%	75.9%	3.4%	6.7%	4.0%	1																																					
	상업시설	<div>· 4월 말 오픈 / 5월 6일 선착순입금 진행 · 5월 7~8일 정당계약 · '20. 5. 10일 기준 상업시설 100% 분양완료 (성공요인 : 타사 대비 저렴한 분양가 이슈)</div>	<div>· 단일 본부 6팀(60명) 투입 · 50% 선착순 계약 / 50% 영업팀 배분 → 본부별 배분 물건, 경쟁물건으로 구분 · 사전 의향서 1,700건 접수</div>																																								
힐스테이트 청량리 더퍼스트 - 舊 성바오로	오피스텔	<div>· 계약일 : 6월 4일(목)~5일(금) 정당계약일 40% 계약 6월 13일 기준 100% 분양완료</div>	<div>■ 힐스테이트 청량리 더퍼스트 오피스텔 호실 구성 (단위 : m²)</div> <table><tr><th colspan="9">힐스테이트 청량리 더퍼스트 오피스텔 호실 구성</th></tr><tr><td>TYPE</td><td>37m²</td><td>38m²</td><td>53m²</td><td>56m²</td><td>59m²</td><td>71m²</td><td>84m²</td><td>계</td></tr><tr><td>호실수</td><td>19</td><td>38</td><td>76</td><td>19</td><td>19</td><td>1</td><td>314</td><td>486</td></tr><tr><td>구성</td><td>3.91%</td><td>7.82%</td><td>15.64%</td><td>3.91%</td><td>3.91%</td><td>0.21%</td><td>64.61%</td><td>100%</td></tr></table> <div>· 총 486호실 중 84m² 314호실로 전체 호실의 64.61% 적용 · 84m² 4Bay 평면 설계 맞춤형 구조</div>	힐스테이트 청량리 더퍼스트 오피스텔 호실 구성									TYPE	37m ²	38m ²	53m ²	56m ²	59m ²	71m ²	84m ²	계	호실수	19	38	76	19	19	1	314	486	구성	3.91%	7.82%	15.64%	3.91%	3.91%	0.21%	64.61%	100%				
	힐스테이트 청량리 더퍼스트 오피스텔 호실 구성																																										
TYPE	37m ²	38m ²	53m ²	56m ²	59m ²	71m ²	84m ²	계																																			
호실수	19	38	76	19	19	1	314	486																																			
구성	3.91%	7.82%	15.64%	3.91%	3.91%	0.21%	64.61%	100%																																			
	상업시설	<div>· 5월 22일 M/H 오픈 100% 분양완료</div>	<div>· 4개 본부 총 100명 투입</div>																																								
청량리역 롯데캐슬 SKY-L65	오피스텔	<div>■ 오피스텔 일정 청약신청 : 8월 10~11일 당첨자 발표 : 8월 12일 계약서 발행 : 8월 13~14일 8월말 기준 : 95% 분양</div>	<div>■ 힐스테이트 청량리 더퍼스트 오피스텔 호실 구성 (단위 : m²)</div> <table><tr><th colspan="8">Type</th></tr><tr><td>Type</td><td>24.30m²</td><td>24.06m²</td><td>24.12m²</td><td>26.19m²</td><td>31.31m²</td><td>29.73m²</td><td>계</td></tr><tr><td>호실수</td><td>44</td><td>73</td><td>13</td><td>20</td><td>16</td><td>32</td><td>198</td></tr><tr><td>구성</td><td>22.22%</td><td>36.87%</td><td>6.57%</td><td>10.10%</td><td>8.08%</td><td>16.16%</td><td>100.00%</td></tr></table>	Type								Type	24.30m ²	24.06m ²	24.12m ²	26.19m ²	31.31m ²	29.73m ²	계	호실수	44	73	13	20	16	32	198	구성	22.22%	36.87%	6.57%	10.10%	8.08%	16.16%	100.00%								
Type																																											
Type	24.30m ²	24.06m ²	24.12m ²	26.19m ²	31.31m ²	29.73m ²	계																																				
호실수	44	73	13	20	16	32	198																																				
구성	22.22%	36.87%	6.57%	10.10%	8.08%	16.16%	100.00%																																				

III. 공급현황 분석

4. 사업지 인근 분양 현황 _ 힐스테이트 청량리역

○ 상품 개요

구분	힐스테이트 청량리역 (에비뉴)	
조감도		
위치	서울시 동대문구 청량리동 235-6	
공급규모	지하 7층 ~ 지상 20층 오피스텔 954실	
용도	지하1층 ~ 지하4층 근린생활시설, 5~20 오피스텔	
주차대수	총 563대	
분양 정보	<ul style="list-style-type: none"> · 2월에 최초 영업, 코로나여파로 인하여 한달 휴무 후 4월부터 영업 재개 · 단일 본부 6팀(60名)으로 영업 · 45개 브랜드 입점의향서 확보 · 본부별 배분 물건, 경쟁물건으로 구분하여 4월 재오픈. · 오피스텔 8월말 기준 70% 분양 · 1R 위주 잔여물량 분양중 : 분양대행 수수료 300만원 인상 결정 · 시공사 현대건설 · '20. 5. 10일 기준 상업시설 100% 분양 완료 	



III. 공급현황 분석

4. 사업지 인근 분양 현황 _ 힐스테이트 청량리 더퍼스트

○ 상품 개요

구분	힐스테이트 청량리역 더퍼스트	
조감도	 	
위치	동대문구 전농동 620-56	
공급규모	2개필지 / A-BL : B5~23F / B-BL : B5~43F / 오피스텔 486실	
메트로동 (A BL)	23층 - 오피 171세대, 1F~4F 상가 37실	
헤리티지동 (B BL)	43층 2개동 - 오피스텔 315세대, 1F~4F 상가 4실	
분양 정보	<ul style="list-style-type: none"> · 상업시설 전용율 A블럭 64.7% / B블럭 59.6% · 상업시설 영업사원 4개 본부 총100명 투입 (20.04.13투입) · 상업시설 5/22(금) M/H 오픈 / 100% 청약 완료 · 오피스텔 계약일 : 6월 4일(목)~5일(금) 정당계약일 40% 계약 6월 13일 기준 100% 분양완료 · 시공사 현대엔지니어링 	



III. 공급현황 분석

4. 사업지 인근 분양 현황 _ SKY-L65

● 상품 개요

구분	청량리역 롯데캐슬 SKY-L65	
조감도		
위 치	동대문구 답십리로 1길 48(620-47번지)일대	
공급규모	오피스텔 지상 27층~42층 / 총 528실 중 일반분양 198실	
용도	일반업무시설(오피스텔)	
주차대수	총 1,691대 중 오피스텔 312대	
분양 정보	<ul style="list-style-type: none"> · 데스크 상담사 7명 사전 투입 · 자체 청약 실시(자체 공표 경쟁률 : 16대1) · 8월말 기준 : 총 125호실, 95% 계약 	

