



직원교육자료

e편한세상 헤이리

2023.02.

담당자

11~12월 언론기조

2022년은 거래 실종의 해 “소유권 이전등기 역대 최저 금융위기 때보다 침체 심해”

한경'22.11.21

“집값 수억 내려도 종부세는 올랐다”

MBN'22.11.22

치솟는 대출금리에 ‘영끌족’ 눈물… “급매로 내놓아도 안팔려”

매일일보'22.11.23

기대했던 둔촌주공 ‘청약 실패’… 건설업계 커지는 미분양 공포

매일경제'22.12.19

“더 떨어지나” 부동산 멈출 줄 모를 추락에 ‘곡소리’ 커진다

매일일보'23.12.19

부정적언론 기조로 규제완화 여론 분위기 조성 가속화

최근 언론기조

긍정적

중앙일보 '23.01.30

급매물은 조금씩 손바뀜... **부동산 시장 빙하기 끝나나**

중앙일보 '23.01.31

다주택 주담대 허용 ... **부동산 규제 더 푼다**

한국경제 '23.01.03

노도강 규제 사라지면 **거래절벽 다소 풀릴 듯**

한국경제 '23.01.03

송파 강남 급매 속속 나간다... **거래량 반등 조짐**

이데일리 '22.11.28

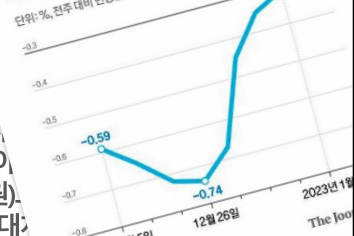
내놔던 매물 다시 거둬 들여... **팔려던 집주인 '버티기 모드'**

규제완화와 더불어 긍정여론 증가

중앙일보

급매물은 조금씩
부동산 시장 빙하기

서울 아파트값 낙폭 줄고
단위: %, 전주 대비 변동률



“거래가 성사되고 가격도

초도 급매물 건, 9·10월
자는 “인기
리센츠 전용
물 호가는 1
시 작년 11월
동은 토지거래
락기를 틈타

1·3 대책 이후 가장 눈
보광장에 따르면 서울
월 559건으로 역대
달 거래량은 428건
이 한 달가량 남은

한국경제

규제 사라지면
다소 풀릴 듯

23.01.03

건 대거 규제 지역을 풀었지만
서울 아파트값은 8주 연속 역대
속도가 빨라지고 있다. 경기 광
에 포함되지 않아 상대적으로
고 있다. 특히 광명·은진해
한 달 반 만에 아파트 가격

에서 풀지 않으면 규제 완
부동산 매수 심리를 회복

도 강남 3구와 용산구
주변 지역의 파급 효
로 알려졌다.

노도강(노원·도봉
(금천·관악·구로구)
이다. 한국은행이
왔 하락 폭은 서
토지거래허가
가구역은 서울
제정의 허락을

풀이
당장
하고 있
의 정책
성주택포
전망이 복
세 주는 게
않겠냐는 기
석했다.

담을 이유로
조정대상지역
매각 여부를 결

공동주택 전 세대 선호도 높은 전용 85㎡ 이하 중소형 평형
1,057세대 대단지로 쾌적한 단지생활과 여유로운 주차공간 활용

사업개요



구 분	내 용
대지위치	경기도 파주시 탄현면 축현리 868-6번지 일원
용도지역	제 2종 일반주거 지역
대지면적	61,920.00㎡(18,730.80평)
연면적	170,706.96㎡(51,638.86평)
건축규모	지하 3층 ~ 지상 19층~25층, 8개동 총 1,057세대
용적률(%) / 건폐율(%)	189.91% / 13.67%
주차대수	APT : 1,548대 (지상 171대 포함 /세대당 1.46대)

분양면적표

타입	세대수	전용면적		공급면적		기타공용면적 (㎡)	세대수 비율 (%)	비고
		㎡	평	㎡	평			
84A	537세대	84.9820	25.71	109.4141	33.10	50.9534	50.80%	판상형
84B	520세대	84.9563	25.70	109.9553	33.26	50.9379	49.20%	탑상형
합 계	1,057세대	89,812.61	27,168.32	115,932.18	35,069.48		100.00%	

84m² A Type_537세대

전 용 면 적	84.98m ²	25.70py
주 거 공 용 면 적	24.43m ²	7.39py
공 급 면 적	109.41m ²	33.09py
계 약 면 적	160.36m ²	48.51py
대 지 지 분	58.27m ²	17.62py
발 코 니 면 적	38.70m ²	11.70py
확 장 면 적	30.42m ²	9.2py

전체 남향(남서,남동) : 거실(남향) + 침실1(남향)+침실2(남향)+침실3(남향)
→ 풍부한 일조량 확보

넓은 주방창으로 맞통풍에 용이. 11자형 구조로 넓고 효율적인 공간 활용

전실 맞통풍 가능 쾌적한 실내 환경 조성

넓은 현관 펜트리로 캠핑용품, 자전거 등 사용의 다양화 및 편리한 이용 가능

- 가변형 벽구조 도입으로 입주자에 니즈에 맞춰 구조변경가능(거실, 침실2, 침실3)
- 4bay 장점
 - ① 채광이 우수하다
 - ② 집분위기가 전체적으로 밝다
 - ③ 관리비 절감 효과(겨울 난방비 등)

※ 천장형 시스템에어컨 및 빌트인 가전제품, 광폭 동조 플렉스 강마루 및 침실 색온도 디밍 시스템은 별도 확인 바랍니다.

※ 추가선택품목 관련 자세한 사항은 입주자모집공고를 참조하시기 바랍니다.

※ 해당 타입별 치수는 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 건축설계변경 및 그 외의 사유로 변경 될 수 있습니다.

- ✓ 4Bay 3Room 판상형 / '11자형' 오픈형 주방
- ✓ 거실, 주방 맞통풍 가능(채광,환기,통풍 우수)
- ✓ 우수한 개방감과 여유로운 공간구성
- ✓ 주방 원스톱 세탁실 등 생활 편리함 우수
- ✓ 발코니 확장면적 9.20평

[기본형]



[확장형]



84m² B Type_520세대

전 용 면 적	84.95m ²	25.70py
주 거 공 용 면 적	24.99m ²	7.56py
공 급 면 적	109.95m ²	33.26py
계 약 면 적	160.89m ²	48.67py
대 지 지 분	58.25m ²	17.62py
발 코 니 면 적	33.09m ²	10.01py
확 장 면 적	24.41m ²	7.38py

판상형 대비 조망권으로 넓게 누릴 수 있음

세대에서 남동향과 남서향 방향으로 채광을 양쪽으로 누릴 수 있음

상대적 **넓은 거실**을 활용하여 공간활용도가 높음

공간별 프라이버시가 확보 되어 있으며 사생활 침해가 비교적 낮음

복도 펜트리로 캠핑용품, 자전거 등 사용의 다양화 및 편리한 이용 가능

- 가변형 벽구조 도입으로 입주자에 니즈에 맞춰 구조변경가능(거실, 침실2, 침실3)
- A타입에 비해 상대적으로 저렴

※ 천장형 시스템에어컨 및 빌트인 가전제품, 광폭 동조 플렉스 강마루 및 침실 색온도 디밍 시스템은 별도 확인 바랍니다.

※ 추가선택품목 관련 자세한 사항은 입주자모집공고를 참조하시기 바랍니다.

※ 해당 타입별 치수는 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 건축설계변경 및 그 외의 사유로 변경 될 수 있습니다.

[기본형]



- ✓ 열린 거실과 'ㄱ자형' 동선최소화 주방을 갖춘 탑상형
- ✓ 공간의 분리로 공간별 프라이버시 확보
- ✓ 대형 현관팬트리, 드레스룸, 복도팬트리(유상옵션) 등 풍부한 수납공간
- ✓ 발코니 확장면적 7.39평

[확장형]



입주민의 삶을 더욱 편리하게 누리다! 입주민의 편의를 높이는 셔틀버스 운영(예정)

입주민전용 셔틀버스



※ 상기 이미지는 'e편한세상 세종'에서 실제 운영하는 셔틀버스 이미지.
※ 셔틀버스는 시행사 제공예정으로 변경될 수 있음.



※셔틀버스 운영계획(노선, 시간 등)은 입주민이 협의 후 결정(예정).

기존 자유로이용과 더불어 개통예정인 교통환경 사업지 준공시점 완공

서울 · 수도권 · 광역적 지역 교통망 향상

제2외곽 순환고속도로

2025년 개통예정

운정 IC(가칭)

8.7 Km

12 분 거리

서울 ~ 문산고속도로

2020년 개통완료

산단 IC

12 Km

15 분 거리

자유로

성동 IC

5 Km

7 분 거리



359지방도

2027년 개통예정

운정역 GTX-A 역

11 Km

10 분 거리(예정)

동서 평화 고속도로

2차 국가도로망종합계획(21.09발표)

낙하 IC

5 Km

7 분 거리

제 2 자유로

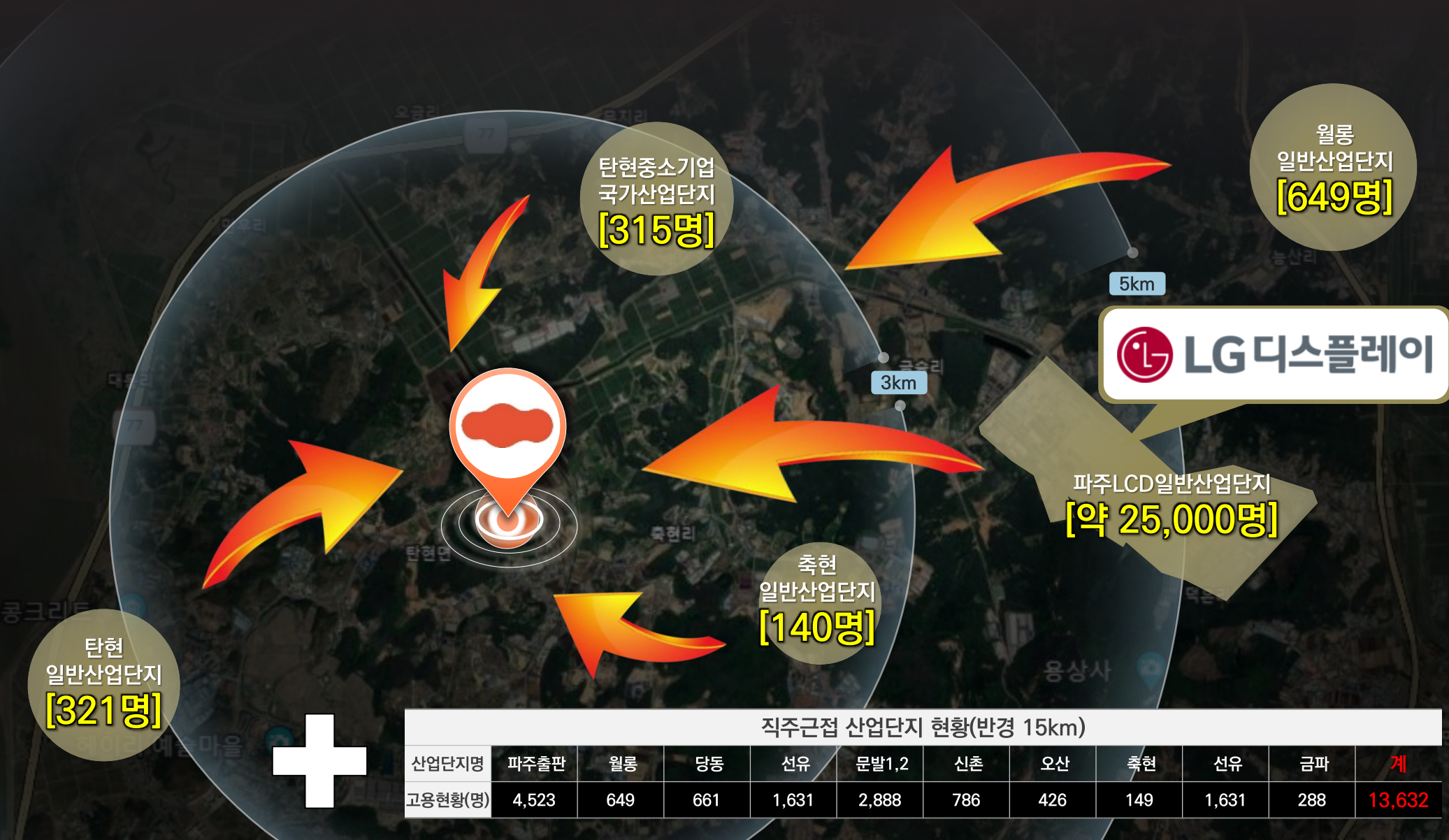
탑골 IC

13 Km

15 분 거리

약 1만8천명[직주근접 종사자] + 1만 9천명 [반경15Km 내 종사자]

직주근접 종사자 총 3만 7천여명 → 풍부한 임대수요



일상의 모든 순간까지 즐거움과 자부심이 느껴질 **품격 높은 커뮤니티 문화**를 누립니다.

주민공동시설2 (B2)



실내골프연습장	295.19 (89.3평)	파티존	65.01 (19.66평)
피트니스센터	658.99 (199.34평)	작은도서관	135.39 (40.96평)
샤워실	98.09 (29.67평)	관리실/방재실 /MDF실	412.55 (124.8평)
실내놀이터	108.44 (32.8평)	용역원실	47.92 (14.49평)
주민회의실	61.16 (18.5평)	공용공간	567.01 (171.52평)
합 계		2,449.73 (741.04평)	

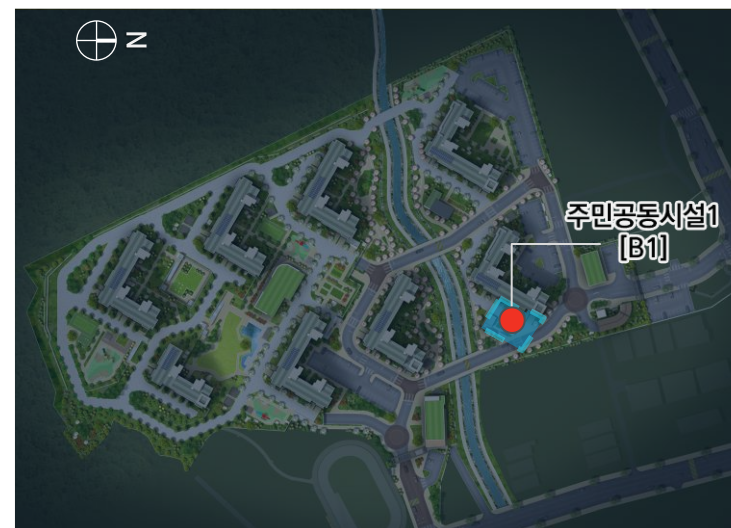


일상의 모든 순간까지 즐거움과 자부심이 느껴질 **품격 높은 커뮤니티 문화**를 누립니다.

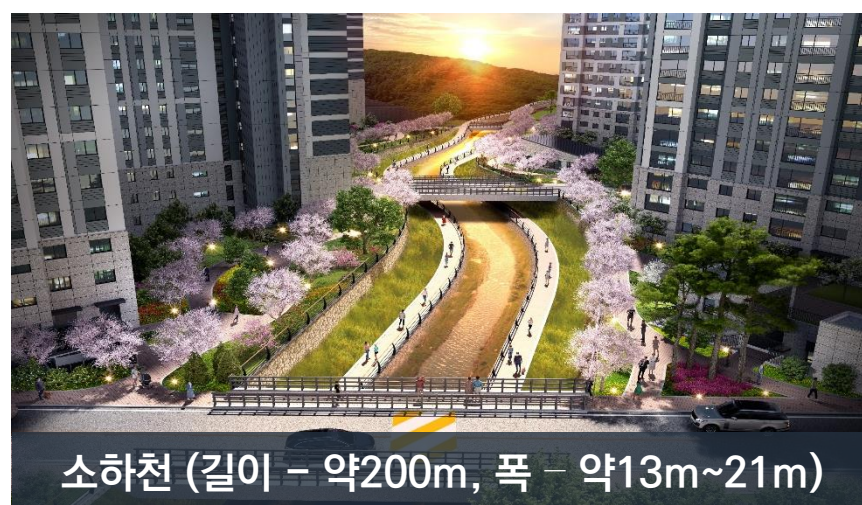
■ 주민공동시설1 (B2)



비즈니스룸 & 방과후교실	170.69 (51.63평)
주민회의실	35.02 (10.59평)
관리실/방재실/MDF실	156.39 (47.31평)
공용공간	215.49 (65.19평)
합 계	577.59 (174.72평)



단지내 다채로운 외부공간 및 휴게시설 반영 → **지상공원화 단지 조성**





동간거리

단지 외부 둘레 : 1421m

약 350m

POINT 1.

남향위주 클러스터형 배치

POINT 2.

풍부한 커뮤니티 공간

POINT 3.

단지내 소하천(금산천)
조경으로 쾌적한 자연환경

POINT 4.

최고 79m의 넓은 인동거리

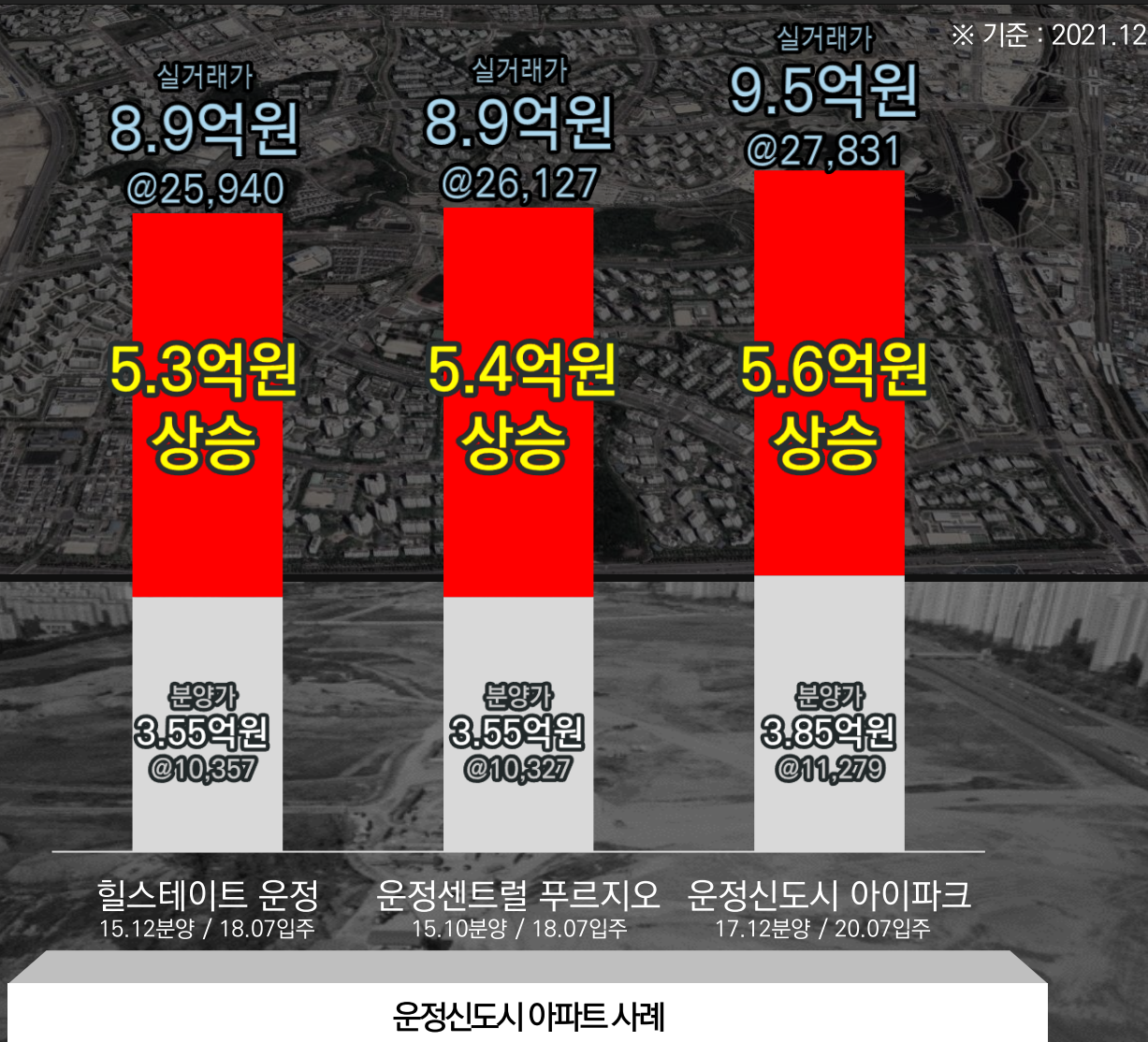


운정신도시 기 분양단지 비교

구분	e편한세상 헤이리	운정 강남아너스빌 디원	운정 호반써밋 이스트파크	운정 호반써밋 웨스트파크	운정 시티프라디움
조감도					
위치	탄현면 축현리 868-6	운정3지구 A18BL(목동동)	운정3지구 A2BL(당하동)	운정3지구 A39BL (다율동)	운정3지구 A49BL(동패동)
분양/입주	22.10 / 25.05	22.10 / 25.06	22.11 / 25.06	22.10 / 24.11	22.10 / 25.02
분양가 (최고가기준)	84㎡A 4.39억원(@1,329만원) 84㎡B 4.31억원(@1,295만원) (평균 @1,287만원)	84㎡A 4.88억원(@1,464만원) 84㎡B 4.91억원(@1,462만원) (평균 @1,386만원)	84㎡A 5.09억원(@1,516만원) 84㎡B 4.99억원(@1,454만원) (평균 @1,485만원)	84㎡A 5.09억원(@1,520만원) (평균 @1,425만원)	84㎡A 4.74억원(@1,394만원) 84㎡B 4.74억원(@1,392만원) (평균 @1,394만원)
balcony 확장비	무상	84㎡A, 84㎡B : 860만원	84㎡A : 930만원 84㎡B : 340만원	84㎡A : 930만원	84㎡A : 1.019만원 84㎡B : 978만원
중도금	무이자	이자 후불제	이자 후불제	이자 후불제	이자 후불제
입지	GTX운정역 약 9Km	GTX운정역 약 1Km	GTX운정역 약 4Km 금릉역 약 1Km	GTX운정역 약 2.2Km	GTX운정역 약 1.4Km
전매유무	분양권 전매가능	전매 불가능	전매 불가능	전매 불가능	전매 불가능
기타					

운정신도시 수도권 서북부 최대 도시로 급부상

‘초기 허허벌판’ → ‘천지개벽 신도시’ 탈바꿈



“외지다 / 파주다 / 비싸다” 라는 이유로 당시 미분양 났던 현장
현재 “쭈쭈”해갔던 단지 현황

연도	단지	정당 계약 시	쭈쭈 대비 현 시세 상승률	비고 1	비고 3
2013	백석 요진 와이시티	미분양	250% 상승	주복	아파트
2014	풍무 푸르지오	미분양	100% 상승	대단지	아파트
2015	김포 한강 센트럴 자이	미분양	100% 상승	대단지	아파트
2015	파주 야당 롯데캐슬	미분양	100% 상승	일반	아파트
2015	탄현 에듀포레 푸르지오	미분양	80% 상승	일반	아파트
2015	일산 센트럴 아아파크	미분양	100% 상승	일반	아파트
2016	운정 푸르지오	미분양	130% 상승	대단지	아파트
2017	운정 힐스테이트	미분양	120% 상승	대단지	아파트
2017	킨텍스 원시티	미분양	250% 상승	주복	아파트
2018	킨텍스 그라비스타 & 힐스테이트	미분양	250% 상승	주복	84 아파텔
2019	일산역 대림	미분양	230% 상승	주복	일부 아파텔
2022	이편한세상 헤이리		??	일반	아파트

실수는 한번이면 됩니다... 3년뒤, 같은 실수로 지금과 같은 후회 하지마세요. 마지막 기회 입니다.



인근신도시 동반상승 사례

동탄신도시가 GTX-A노선호재 등으로 아파트 가격이 상승하였을때

동탄신도시 30분거리 분양단지 실거래가 동반 상승



인근신도시 동반상승 사례

동탄신도시가 GTX-A노선 호재 등으로 아파트 가격이 상승하였을때

동탄신도시 30분거리 분양단지 실거래가 동반 상승

구분	봉담 한신더휴에듀파크	봉담 중흥S클래스	봉담 자이라젠느
조감도			
위치	화성시 봉담읍 와우리 220-12번지 일원	화성시 봉담2지구 B-2블록	화성시 봉담동화지구 A-1
분양/입주	17.05 / 19.05	19.06 / 22.06	22.08 / 25.05
단지규모	총 11개동 1,140세대	10개동 784세대	7개동 862세대
분양가 (기준층 기준)	84㎡A 3.05억원(@910만원)	84㎡A 3.62억원(@1,083만원)	84㎡A 5.42억원(@1,637만원)
balcony 확장비	84㎡A : 1,200만원	84㎡A : 800만원	84㎡A : 1,085만원
중도금	이자 후불제	이자 후불제	이자 후불제
입지	GTX동탄역 약 16Km	GTX동탄역 약 16Km	GTX동탄역 약 16Km
기타	1차 계약금 1,500만원 + 10% 잔금	계약금 10%	계약금 10% + 중도금대출 50% + 중도금 6차 10%자납

시장변화에 부응하는 부동산 시장 정상화 정책 방안

취득세 · 양도세 및 전매제한 등 부동산 규제 완화

주택 취득세율 개편

구분	개편 후
1~2 주택	1.1%
3주택	4%
4주택 이상, 법인	6%

전매제한 기간 개선안

수도권	공공택지 또는 규제지역	과밀억제권역	기타
	3년	1년	6개월
비수도권	공공택지 또는 규제지역	광역시(도시지역)	기타
	1년	6개월	없음

※ 시행령 개정 이전에 분양을 받았더라도 아직 전매제한이 남아 있는 경우에는 개정된 시행령 소급적용하여 완화된 규정이 적용 될 예정

중도금 대출

비규제지역
보증건수 세대당 2건
개편 후
분양가 관계없이 가능

중도금 대출 예시

비규제지역(1) + 비규제지역(2) = 2건
규제지역(1) + 비규제지역(2) = 2건

※ 규제지역 1건 먼저 받고, 비규제지역 1건 추가 가능

※ 분양권을 2건을 살수 있지만, 양도세, 취득세 계산시 주택수 포함이 되니 주의필요

시장변화에 부응하는 부동산 시장 정상화 정책 방안

취득세 · 양도세 및 전매제한 등 부동산 규제 완화

■ 단기 양도세 종과세율 완화

구분	보유기간	세율
분양권	1년 미만	45% 단일세율
	1년 이상	기본세율적용 6~45%
비고	※ 1년 미만 보유 → 매매시 45% 과세 1년 이상 보유 → 매매시 6~45% 과세	

■ 규제해제지역세제

구분	개편 후
다주택자 양도세 종과	6~45% 기본세율
1세대 1주택자 주택처분 비과세 요건	2년 보유시 비과세 (실거주 요건 폐지)
일시적 2주택자 양도세 · 취득세 특례 적용	3년 이내 기존 주택 처분

■ 다주택 양도세 종과세율

조정대상지역	2016년	2017년 8 · 2대책	2020년 7 · 10대책	22년 5월 9일 ~ 24년 5월 9일
2주택	기본세율 (6~40%)	기본세율 + 10%p	기본세율 + 20%p	기본세율 (한시적용)
3주택 이상		기본세율 + 20%p	기본세율 + 30%p	

KEY POINT

『e편한세상 헤이리』

1. 다양한 커뮤니티, 저렴한 관리비, 대기수요 UP! **1,057세대 선호도 높은 대단지!**
2. 1.3 부동산 정책에 의거 **분양권 무제한 전매 가능**
3. 교통여건 개선을 위한 e편한세상 헤이리 입주인만을 위한 **셔틀버스 2대 운영**
4. 분양가 상한제 아파트 보다 **저렴한 분양가** | 운정신도시 **전세가 수준으로 내집마련**
5. 생활편의를 위한 조식, 아이돌봄, 방문세차, 하우스 키핑 등 최신 **주거서비스 제공**
6.

1無 중도금 무이자	2無 발코니 확장 무상	3無 계약금 5% 무이자 대출
----------------------	------------------------	----------------------------