

GLAnZ

R I V E R P A R K

직 원 교 육 자 료

※ 외부 유출 금지

No.		소속	
성명			

※ 본 자료는 분양승인 전자료로 사업 절차에 따라 변경될 수 있으며, 상기 내용은 소비자 이해를 돕기 위해 제작된 것이므로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

※ 본 자료에 표현된 개발 현황, 계획, 예정사항 등은 관계기관의 홈페이지 및 해당기관의 고시 등을 참조하여 작성된 것으로 사업계획 및 일정은 당사와는 무관하며 사업주체 및 해당관청의 사정에 의해 지연, 변경 또는 취소될 수 있습니다.

CONTENTS

1. 사업개요	...3p
2. 시장환경	...16p
3. 상품안내	...35p
4. 셀링포인트	...72p

사업개요

GLAnZ
그란츠 리버파크

청담동 소재 최고급 주거단지 '위너청담' 시행 대한민국 하이엔드 주거문화를 선도하는 DH 그룹

ONE·R
CHEONGDAM
[위 너 청 담]



위너청담	
위치	서울시 강남구 청담동 106-16 일원
규모	B4~20F, 총 16세대
분양가	세대당 120억원~350억원

DH그룹 ▶ 청담동 SM엔터테인먼트 사옥 '위너청담' 개발
대한민국 최초의 스카이 가라지(SKY GARAGE) 탑재

85년의 전문성과 기술력을 바탕으로 최상의 하이엔드 시공 능력을 갖춘 DL 이앤씨

85년의 전문성과 기술력, 건설 분야의 대표주자

DL E&C



대한민국의 건설회사 1호

1939년에 설립된 DL이앤씨는 국내 첫 건설회사로 출발해 국내 건설 산업을 이끌어 온 기업입니다.

모기업인 DL그룹은 건설/석유화학/에너지/제조/레저/교육 문화 등 다양한 분야에서 높은 품질과 서비스를 제공하고 있습니다.



글로벌 EPC 선두주자

DL이앤씨는 1966년 베트남에 최초로 진출한 이래 세계 40여 개국에서 건축, 토목, 플랜트 등 다양한 프로젝트를 성공적으로 수행했습니다. 수많은 해외 현장에서 기술력과 가격 경쟁력으로 신뢰와 인정을 받고 있습니다.

건축전문 디벨로퍼



우리나라의 건축 문화를 이끌어 온 DL이앤씨는 국회의사당, 올림픽주경기장 등 시대별 대표 상징물을 창조해 왔습니다. 이제는 건설 전문 디벨로퍼로서 건설문화를 선도하는 비전을 제시합니다.

토탈 리빙 솔루션



국내 최초의 아파트 브랜드 'e편한세상'은 주거문화의 새로운 장을 열어왔습니다. 단순한 주거 공간이 아닌 환경, 복지, 건강, 사회, 문화, 경제 등 삶의 모든 부분을 고려하여 설계된 진일보한 삶의 터전을 제공합니다.

인프라 디벨로퍼



사회간접자본 건설에 힘쓰며 우리나라 지도를 다시 그리는 DL이앤씨는 국내 최고 수준의 실적과 노하우를 보유하고 있으며, 그 경험과 기술력으로 인간과 자연이 공존하는 친환경 건설에 앞장 섭니다.

글로벌 디벨로퍼



오일&가스, 정유, 석유화학, 발전 등 다양한 분야에서 세계 최고 수준의 기술력을 보유하고 있는 DL이앤씨는 1973년 국내 건설업체 최초로 해외플랜트 시장에 진출한 이후 세계에서 인정받는 Global Contractor로 자리매김 하였습니다.

대한민국 주거문화를 선도하는 TOP-Tier 들의 함께하는 주거 명작 차세대 하이엔드 아파트 '그란츠 리버파크'



워너 청담

청담동 최상층 350억대 최고가/최고급 주거단지
'워너청담' 시행 ▶ DH그룹



아크로 서울포레스트

전문성과 기술력을 바탕으로
대한민국의 랜드마크를 만들어 온 DL이앤씨



압구정 3구역

세계적인 건축 설계회사
압구정 3구역 설계의 희림종합건축사사무소

GLAnZ

그란츠리버파크

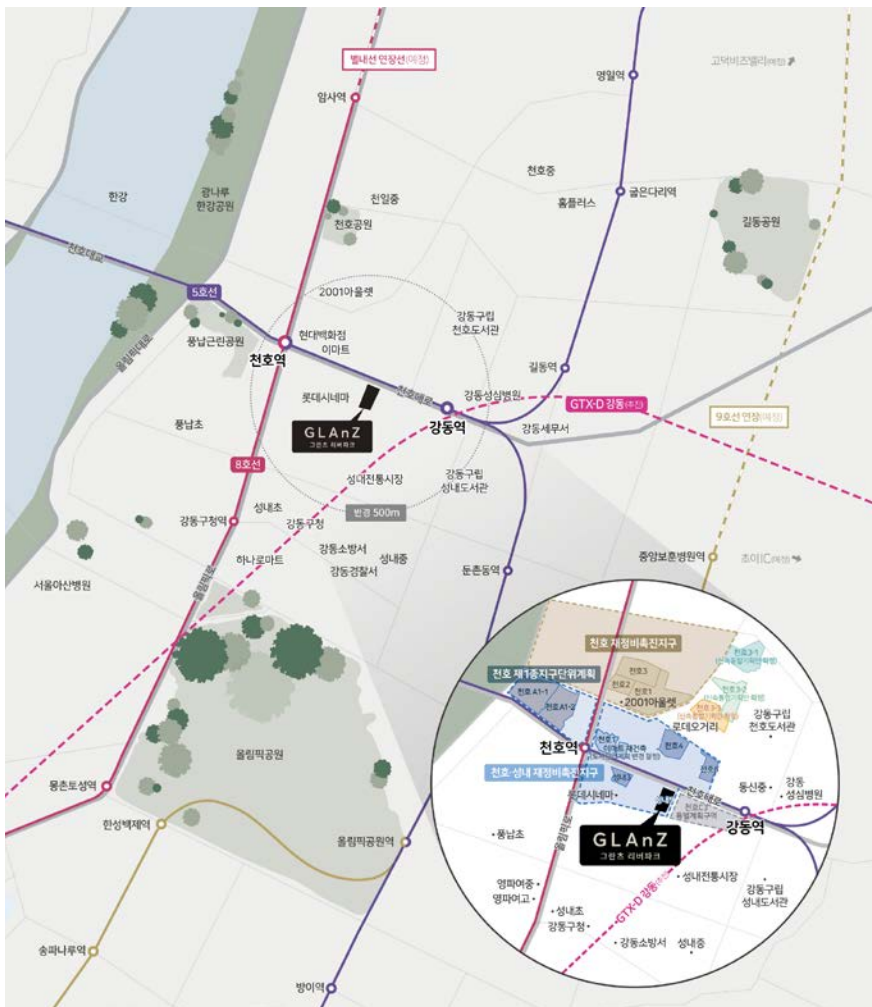
‘그란츠(GLAnZ)’란 Great Life, A and Z – 일상과 가치의 A부터 Z까지, 모든 삶을 더 위대하게 빛내는 New Great 주거 브랜드
하이엔드 주거의 선도주자 ‘워너청담’의 DH그룹이 시행, 대한민국 주거 문화를 리드하는 ‘아크로’의 DL이앤씨가 시공, 압구정 3구역의 희림종합건축사사무소가 설계합니다.

서울 동남권 교통허브 중심지 천호~강동 메인 상업지역 내 위치

송파와 인접한 강동 | 수도권제1순환고속도로 인접 등 교통환경 우수



천호역(5·8호선) & 강동역(5호선) 더블 역세권 입지 백화점, 이마트 등 대형 편의시설 인접 & 정비사업 진행으로 미래가치 기대 지역



교통 여건

- 천호역(5·8호선) & 강동역(5호선) 더블 역세권 입지
- 천호대로, 올림픽대로, 수도권제1순환 고속도로 인접 → 광역 교통망 우수
- '24.01.25 국토부 2기 GTX추진계획 내 GTX-D 강동구 경유 노선 반영
- 서울~세종 고속도로(안성 - 구리 구간) '24년 개통 예정

교육 여건

- 반경 1KM 內 성내초, 성일초, 성내중, 영파여고 등 다수의 학군 위치
- 사교육시설 이용 시 성내동, 둔촌동 일대 학원가 이용 가능
- 강동구 내 서울 100대 고등학교인 한영외고, 상일여고, 한영고, 배재고 위치

편의 여건

- 강동구 메인 상업지역 內 위치하여 기형성된 주거 인프라 이용가능
→ 현대백화점, 강동성심병원, 이마트, 롯데시네마 등 대형 편의시설 도보이용 가능
- 당 PJT 천호역 & 강동역 일대 '공영주차장'과 지하연결통로 설치 예정
- 서측 한강 & 풍납근린공원 및 한강공원 위치 → 주거 쾌적성·조망권 우수

입지 종합

- 강동구 메인 상업지역(로데오거리, 먹자골목 인접) 內 위치하여 유동인구 多
- 現 시점 일대 약 8.5천 가구 재정비촉진사업 진행 中 → 향후 신형주거타운으로 부상 기대
- 생활편의 시설 우수, 주거환경 개선 기대, 다수의 개발호재 내재 등의 요인으로
향후 수요선호도 상승, 실거주 수요 및 투자 수요층 관심 확대 기대

강동구, '16~'18년 고덕·상일동 일대 재건축사업 활발



※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실재와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체 시정에 따라 변경 될 수 있습니다.

서울 강동구 성내5구역 도시정비형 재개발사업 → 총 407세대(일반 327세대 | 임대 80세대) 공급 계획 지하 7층 ~ 최고 42층 | 한강조망 가능한(일부세대) 리버 + 시티뷰 아파트



※상기 이미지는 모집공고전의 버전으로 이해를 돕기위한 최종 컨펌 전의 컷입니다.
현재 퀄리티 제고를 위해 이미지 작업중이니 외부 유출을 금하며, 교육용으로만 사용 바랍니다.

구분	내용
사업명	천호·성내 재정비 촉진지구 성내5구역 도시정비형 재개발사업
대지위치	서울특별시 강동구 성내동 15번지 일대
지역지구	근린상업지역, 도시지역
주용도	공동주택 407세대(임대 80세대 포함), 근린생활, 공공시설
건폐율/용적률	48.29% 649.84%
규모	지하7층 ~ 지상 42층, 아파트 2개동 407세대 (일반분양 327세대, 임대 80세대)
대지면적	1,939.47평
연면적	22,422.85평
주차대수	주거 총 407대(세대당 1.00대) 비주거 총 47대
입주예정	2025년 04월 예정

구분	전용면적 ㎡	공급면적		세대수		비율
		㎡	평			
36	36.99	54.63	16.53	12	20	6.1%
44A	44.88	64.97	19.65	4		
44B	44.98	64.70	19.57	4		
59A	59.98	85.71	25.93	68	189	57.8%
59B	59.83	86.38	26.13	56		
59C	59.98	86.00	26.01	38		
59D	59.90	85.31	25.81	27		
84A	84.99	121.61	36.79	60	106	32.4%
84B	84.99	121.12	36.64	46		
104	104.43	148.30	44.86	7	12	3.7%
108	108.87	156.41	47.31	2		
113	113.36	164.68	49.82	2		
180P	180.92	260.28	78.74	1		
계				327		100%



※상기 이미지는 모집공고전의 버전으로 이해를 돕기위한 최종 컨펌 전의 것입니다.
현재 퀄리티 제고를 위해 이미지 작업중이나 외부 유출을 금하며, 교육용으로만 사용 바랍니다.



※상기 이미지는 모집공고전의 버전으로 이해를 돕기위한 최종 컨펌 전의 것입니다.
현재 퀄리티 제고를 위해 이미지 작업중이니 외부 유출을 금하며, 교육용으로만 사용 바랍니다.



※상기 이미지는 모집공고전의 버전으로 이해를 돕기위한 최종 컨펌 전의 것입니다.
현재 퀄리티 제고를 위해 이미지 작업중이니 외부 유출을 금하며, 교육용으로만 사용 바랍니다.



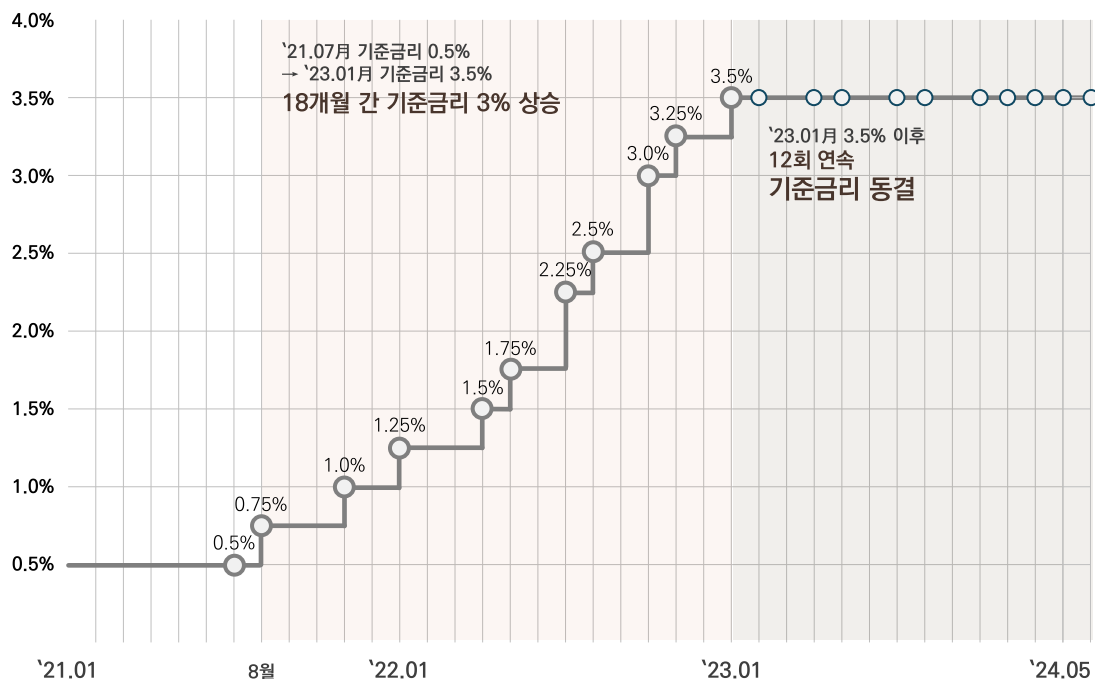
※상기 이미지는 모집광고전의 버전으로 이해를 돕기위한 최종 컨펌 전의 것입니다.
현재 퀄리티 제고를 위해 이미지 작업중이니 외부 유출을 금하며, 교육용으로만 사용 바랍니다.

시장환경

GLAnZ
그란츠 리버파크

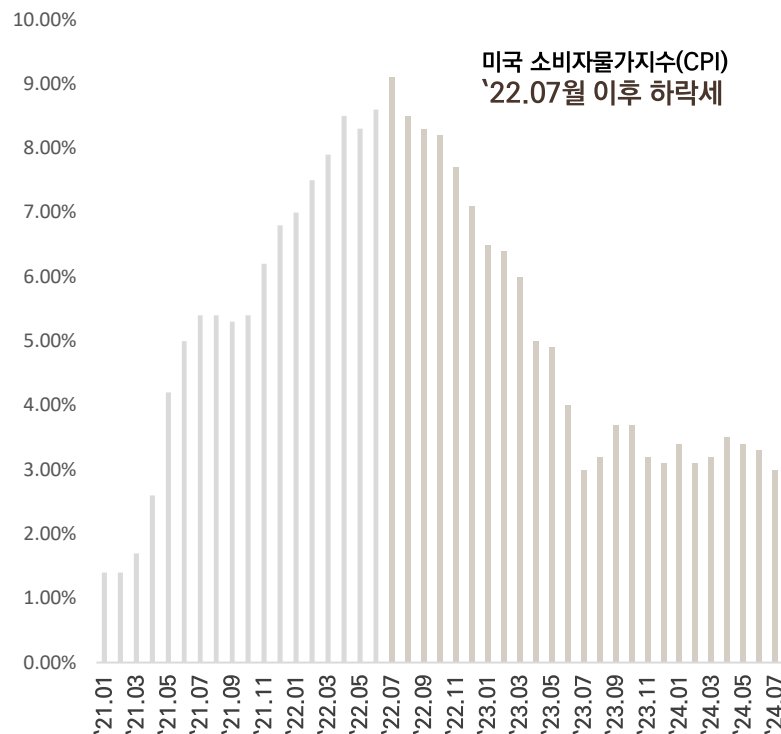
미연준 금리인상 중에도 한은 금리 동결지속 → 부동산 시장 안정화 최우선 과제 기준금리 결정의 주요 요소인 'CPI' 하락세 → 시장지표 개선 기대

한국은행 기준금리 추이



미국 소비자물가지수

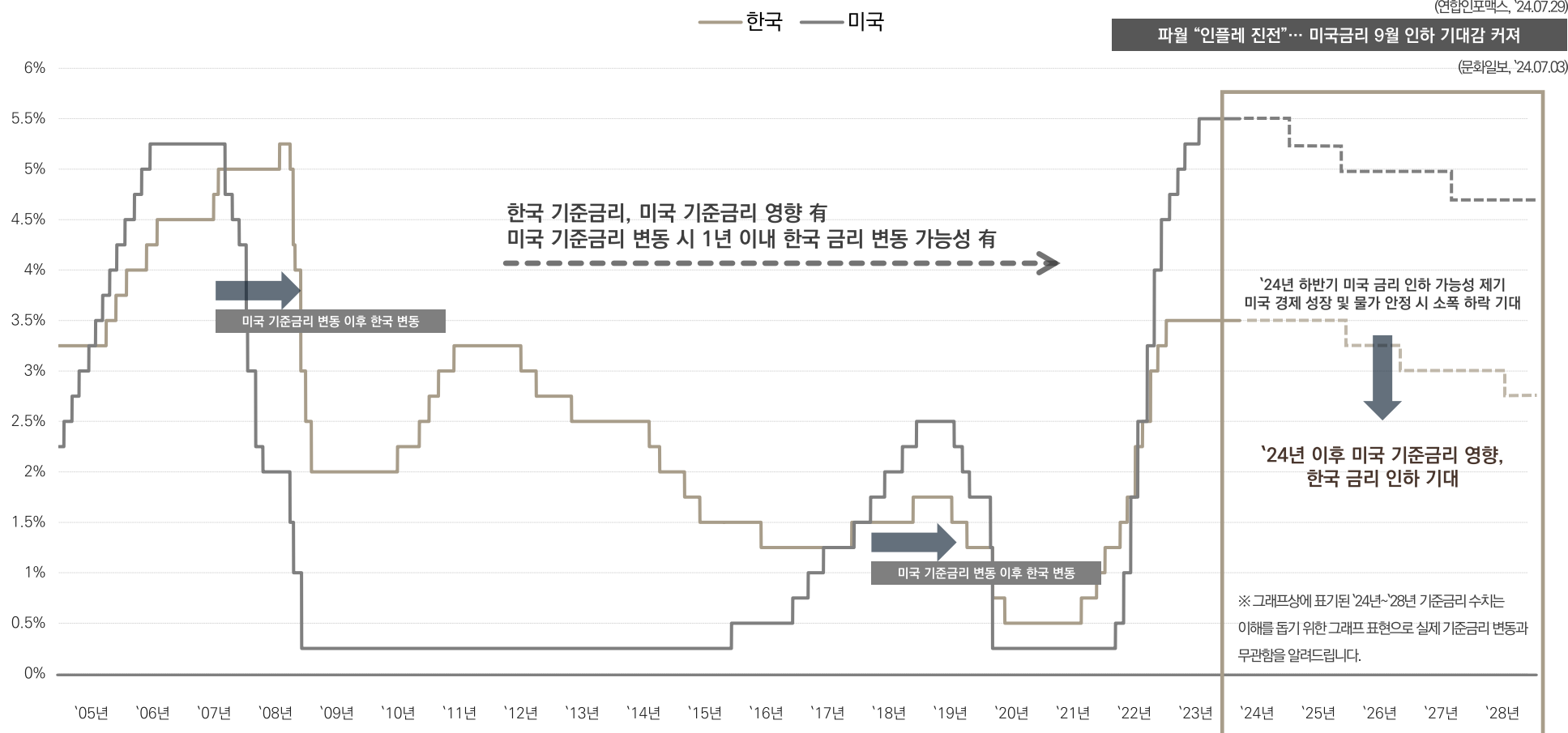
(자료: Investing.com | 단위: %)



'21.07월 이후 '23.1월까지 18개월간 기준금리 3% 상승 → '23.01월 이후 한국은행 기준금리 12차례 연속 동결
기준금리 결정의 주요 요소 중 하나인 미국 소비자물가지수 'CPI' 하락세 → 시장 안정세 돌입 & 금리 인하 기대감 상승

'05년 이후 한미 기준금리 추이 분석 → 미국 기준금리 변동 시 한국 유사 변동 '24.하반기 미국 기준금리 인하 가능성 제기 → 한국 금리 인하 기대

미국 및 한국 기준금리 추이



[FOMC 풀] 7월 동결·9월 인하 '확실시'...폭·횟수에 관심

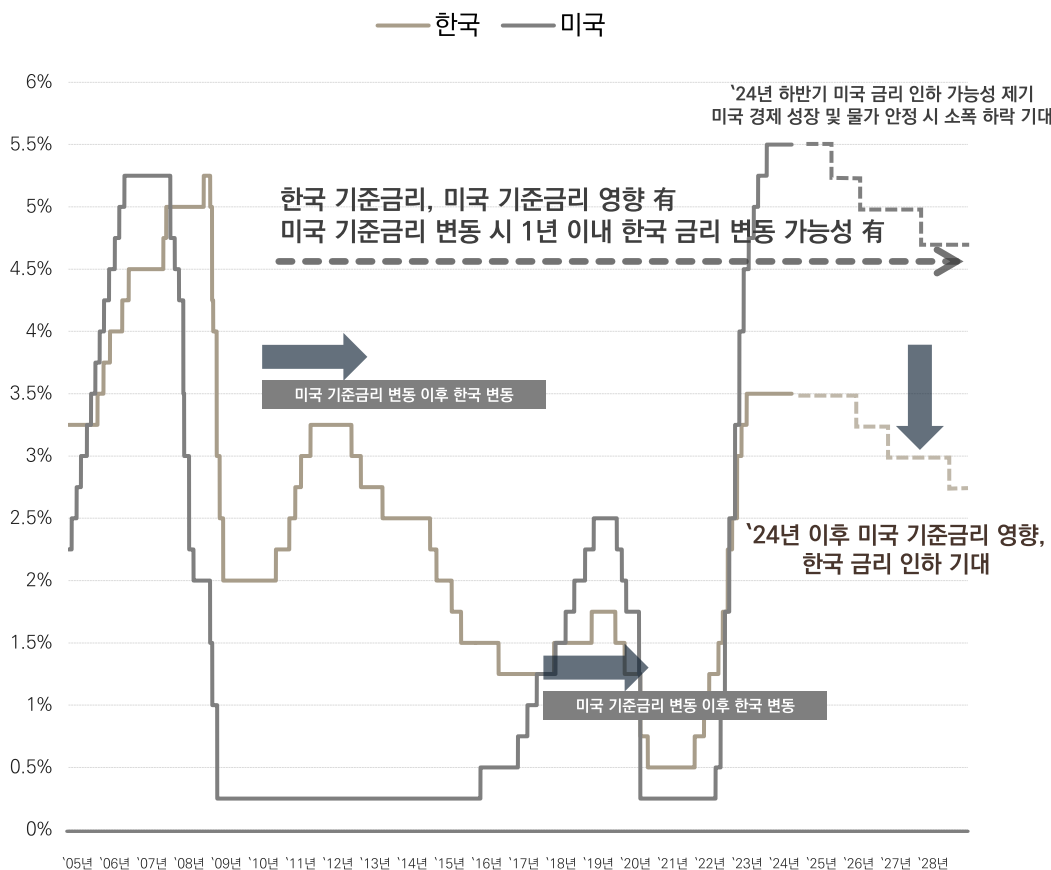
(연합인포맥스, '24.07.29)

파월 "인플레이션 진전"... 미국금리 9월 인하 기대감 커져

(문화일보, '24.07.03)

'05년 이후 한미 기준금리 추이 분석 → 미국 기준금리 변동 시 영향 반영 '24.하반기 미국 기준금리 인하 가능성 제기 → 한국 금리 인하 기대

미국 및 한국 기준금리 추이



※ 그래프상에 표기된 '24년~'28년 기준금리 수치는 이해를 돕기 위한 그래프 표현으로 실제 기준금리 변동과 무관함을 알려드립니다.

2024.08.22

매일경제

“내수침체 심상찮다” 초조한 대통령실... 한은 향해 “금리 미리 내렸어야”

한은 최장기 금리동결에 대통령실 “선제 대응 아쉬워”

역대 정부-한은 불협화음 “한은법에 고용안정 목표 넣어야”

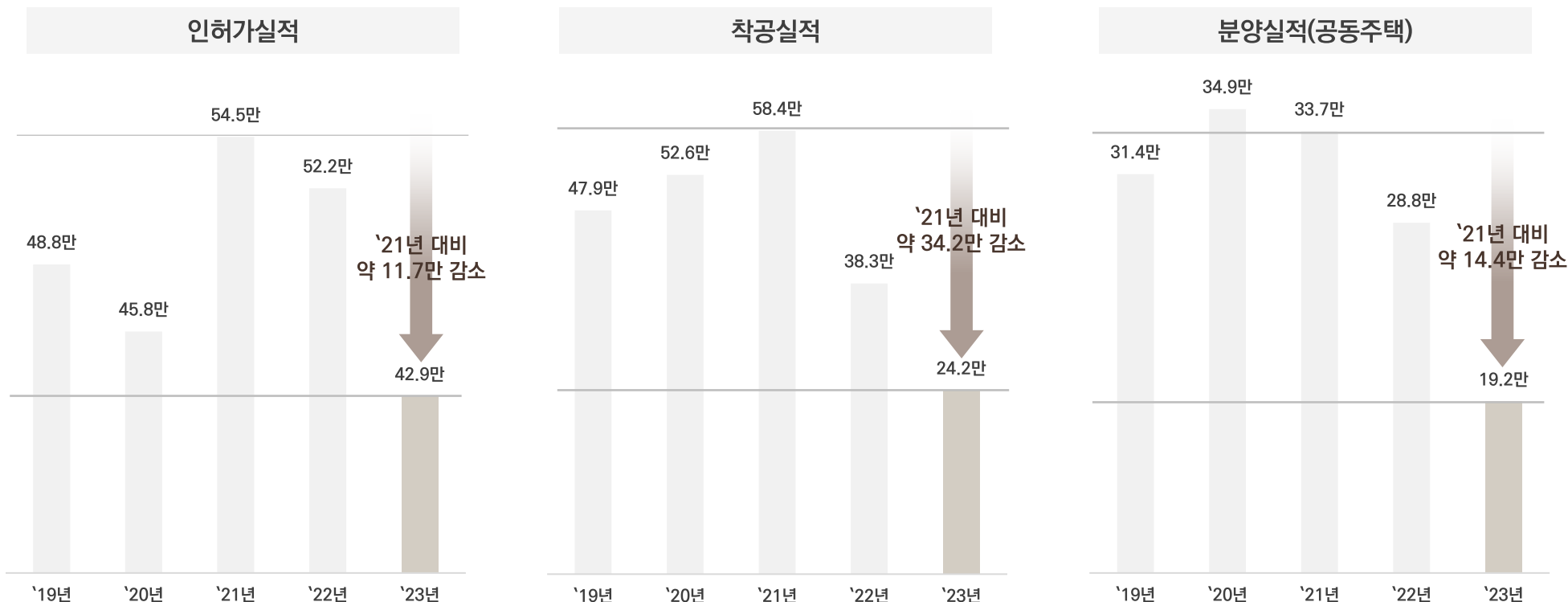
한국은행 금융통화위원회가 22일 기준금리 동결 결정을 내린 뒤 두 시간여 만에 대통령실이 이례적으로 유감을 표명하는 상황이 빚어졌다. 그동안 대통령실은 글로벌 경기둔화 흐름 속에 내수경기 침체 가능성을 우려해왔고, 통화정책 결정권을 전 한국은행을 향해 ‘간접적으로’ 선제적 금리인하 필요성을 제안해왔다. 일각에선 한은에 대한 누적된 불만이 폭발한 것 아니냐는 해석이 나왔고, 경기침체가 현실화될 경우 통화정책 실행에 대한 책임을 분명히 하라는 취지라는 분석도 제기됐다.

22일 대통령실 고위 관계자는 매일경제와 통화에서 “한은에 압박을 가하거나 독립성을 침해할 생각은 없다”고 전제하면서도 “미국 연준(연방준비제도·Fed)이 9월에 0.25%포인트, 혹은 0.5%포인트 금리를 내린다는데 선제 대응할 수도 있는 것 아니냐”고 안타까움을 나타냈다.

한은의 기준금리 결정 이후 대통령실에서 즉각적으로 아쉬움을 표한 것은 상당히 이례적이다. 대통령실과 한은이 기준금리 결정을 앞두고 기싸움을 벌이는 경우는 역대 정부에서도 종종 있었지만, 결정 이후에는 한은의 독립성을 존중하는 차원에서 평가를 자제하는 것이 일종의 관례였기 때문이다.

'23년 인허가 · 착공 · 분양물량 '19년도 이후 최저치 기록 공급 부재로 인한 신규 아파트 가치 지속적 상승

(출처 : 국토교통 통계누리_2023년 주택건설 실적, 국토교통부_'23년 12월 주택 통계 발표)



구분	주택전국 인허가실적				주택건설 착공실적				주택건설 분양실적(공동주택)			
	2021년	2022년	2023년		2021년	2022년	2023년		2021년	2022년	2023년	
			실적	2021년 대비			실적	2021년 대비			실적	2021년 대비
전국	545,412	521,791	428,744	-116,668 (-21.4%)	583,737	383,404	242,188	-341,549 (-58.5%)	336,533	287,624	192,425	-144,108 (-42.8%)

서울경제

(※출처 : 2024.08.30. 서울경제 기사)

신축, 구축 가격 상승률 29배...바로 옆인데도 '신축'만 크게 올라

신축 아파트와 구축 아파트의 가격 상승률이 29배 차이로 벌어졌다.

30일 부동산R114의 지난 1년간(2023년 8월~2024년 7월) 수도권 가구당 평균 가격을 살펴본 결과 입주 5년 이하 아파트가 9억 117만원에서 10억 3171만원으로 14.49%(1억3054만원) 상승한 반면 10년 초과 아파트 0.52%(8억187만원→8억605만원)에 그쳤다. 29배 차이다. 6~10년 이하인 비교적 신축 아파트의 가격 상승률도 0.58%(9억9122만원→9억9700만원)에 머물렀다.

신축 선호 현상은 같은 생활권을 공유하더라도 나타났다. 국토교통부 실거래가 자료에 따르면 2021년 입주한 '상도역롯데캐슬파크엘'의 전용 84㎡는 이달 15억 3800만원에 거래됐다. 단지과 불과 200m가량 떨어진 입주 21년차 'J아파트'의 전용 84㎡는 지난 7월에 10억5000만원에 매매돼 4억8000만원 이상 차이를 보였다.

경기 지역도 마찬가지다. 남양주시 다산동에 위치한 '다산푸르지오(2021년 입주)'의 전용 59㎡는 6억8000만원(8월)에 거래됐지만 같은 생활권의 입주한 지 10년이 넘는 'B아파트(2013년 입주)'의 동일 면적은 5억3500만원(4월)에 거래돼 1억원 이상의 가격 차이를 보였다.

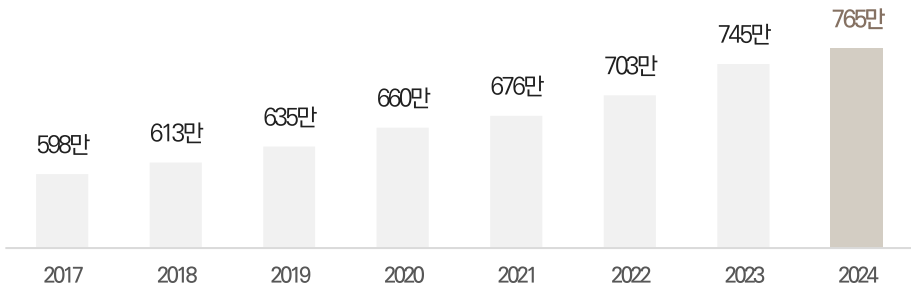
입주연차가 적을수록 거래량도 많다. 부동산 빅데이터 업체 아실에 따르면, 올해 초부터 8월 20일까지 수도권에서 가장 많이 거래된 아파트는 모두 입주 5년 이하 아파트로 나타났다. 서울에서 가장 많이 거래된 아파트는 '헬리오시티(2018년 12월 입주)'로 266건이 거래돼 1위를 차지했다. 같은 기간 경기의 경우 성남의 위치한 '산성역포레스티아(2020년 7월 입주)'가 199건, 인천은 '힐스테이트인천시청역(2024년 6월 입주)'이 192건으로 가장 많이 손바뀜됐다.

〈출처 : <https://www.sedaily.com/NewsView/2DD7TTYDO7>〉

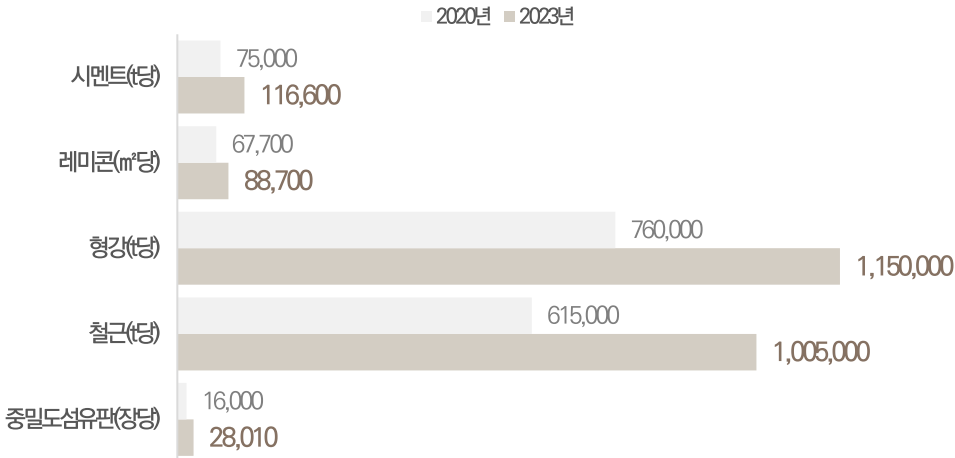
표준 건축비 지속 상승 & '25년 이후 '제로에너지 건축물 인증'(30세대 이상 민간아파트) 의무화

당 사업지 분양가 인상 전 마지막 기회

표준 건축비 동향



아파트 주요 건축자재 가격



(출처 : 국토교통부, 대한건설협회 | 기준 3.3㎡ | 단위 : 원)

한국경제

2024.04.19_유오상 기자

공사비 대란에 기름 붓는 '제로에너지' 의무화

내년 민간도 제로에너지 의무 시행
'최악' 건설경기에 속도조절 필요

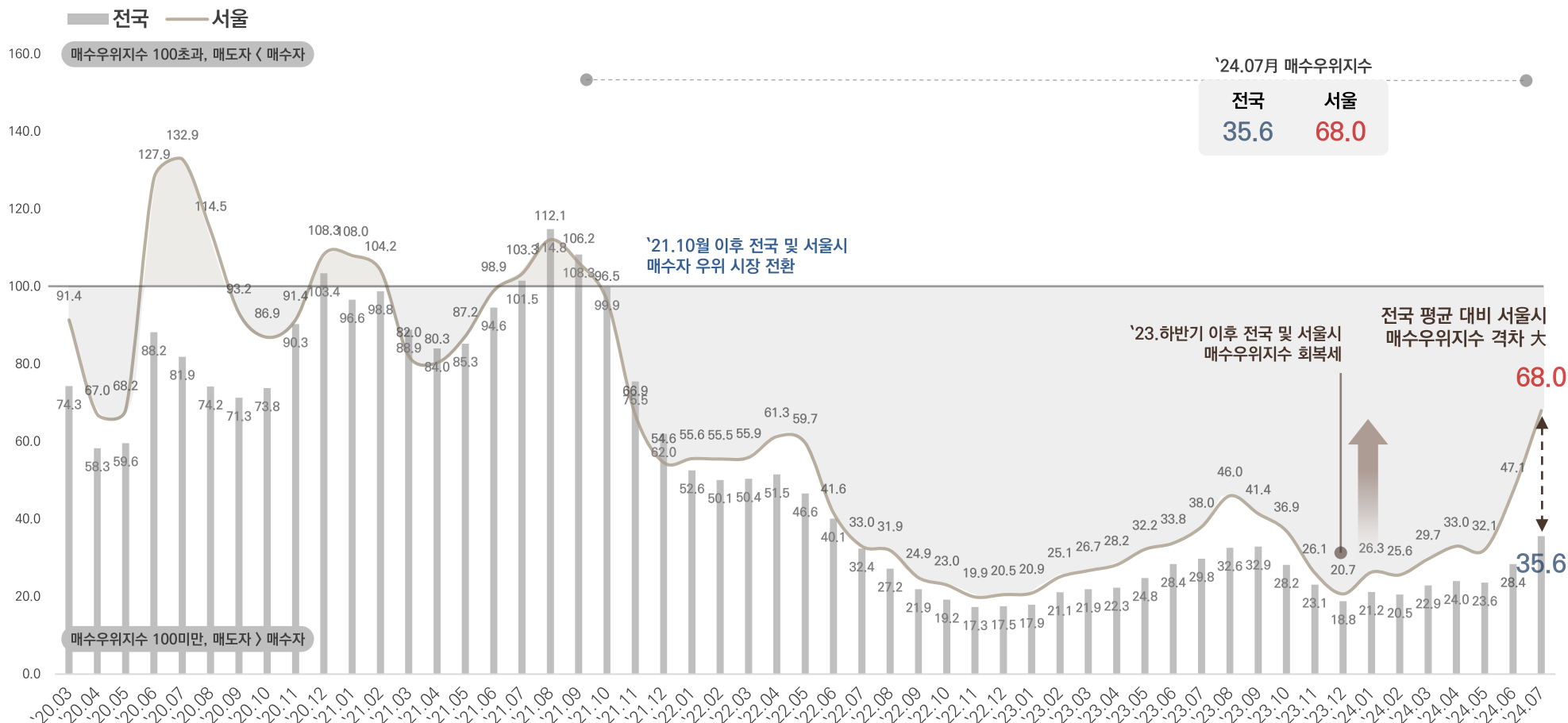
업계에서는 내년부터 의무화되는 '제로에너지 건축물 인증'이 복병이라고 입을 모은다. 온실가스를 줄이기 위해 건물을 지을 때 단열·환기 성능을 높이고, 에너지 자립률도 최대 40%를 충족해야 한다는 게 주요 내용이다.

30가구 이상 민간 아파트가 대상인 만큼 사실상 대부분의 신축 아파트에 적용될 전망이다. 정부는 이번 정책에 따라 전용면적 84㎡ 기준 130만원의 추가 공사비가 들어갈 것이라고 설명했다. 신재생에너지 사용으로 매년 절약하는 금액을 따지면 6년 안에 추가 비용을 모두 회수할 수 있다고 덧붙였다.

그러나 현장의 반응은 들끓고 있다. 올해부터 중대재해처벌법이 50인 미만 사업장으로 확대 시행된 데 이어 제로에너지 의무화 등이 한꺼번에 겹치면 공사비 상승을 감당하기 어려울 것이라는 얘기가.

서울시 및 전국 매수우위지수 '23.하반기 이후 회복세 서울시 매수우위지수 전국 평균 대비 상회 & 회복률 高

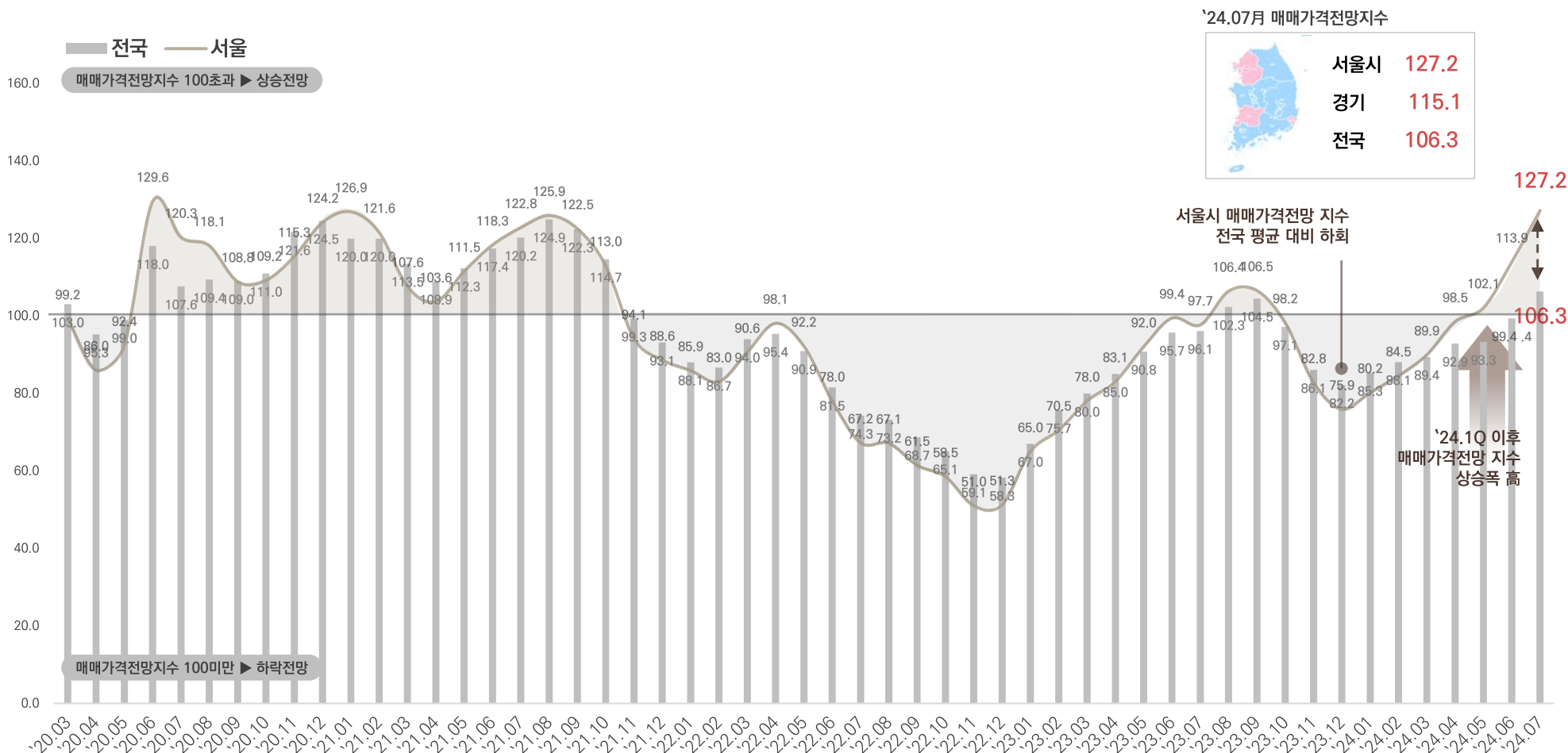
(출처: KB부동산)



서울시 매매가격전망지수 '24.07월 기준 127.2 기록

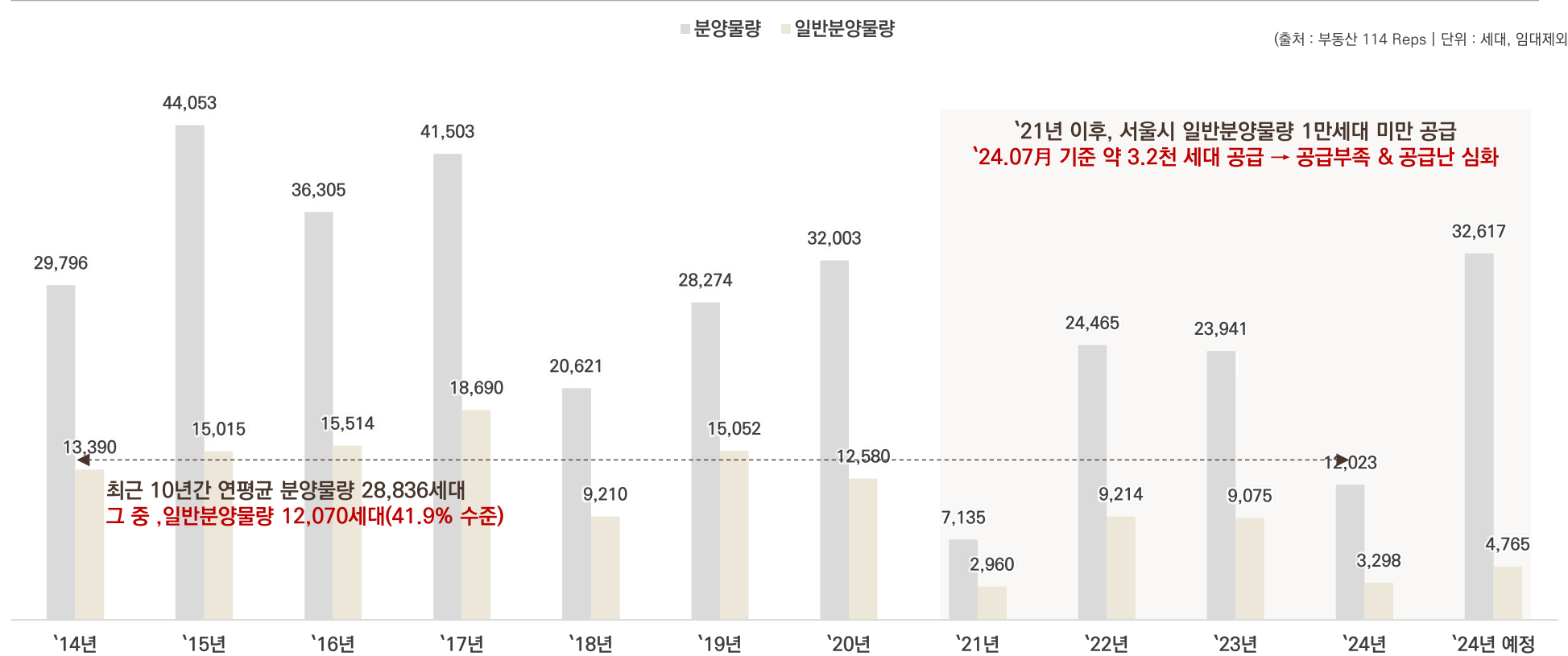
전국 평균 대비 상승폭 高 & 아파트 매매가 상승 기대

(출처: KB부동산)



최근 10년간 연평균 분양물량 약 2.8만 세대 → 일반분양 1.2만세대 수준

'21년 이후 일반분양 1만 세대 미만 공급 → 공급부족에 따른 공급난 심화 전망



구분	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'24.예정
분양물량	29,796	44,053	36,305	41,503	20,621	28,274	32,003	7,135	24,465	23,941	12,023	32,617
일반분양물량	13,390	15,015	15,514	18,690	9,210	15,052	12,580	2,960	9,214	9,075	3,298	4,765
일반분양물량 비율	44.9%	34.1%	42.7%	45.0%	44.7%	53.2%	39.3%	41.5%	37.7%	37.9%	27.4%	14.6%

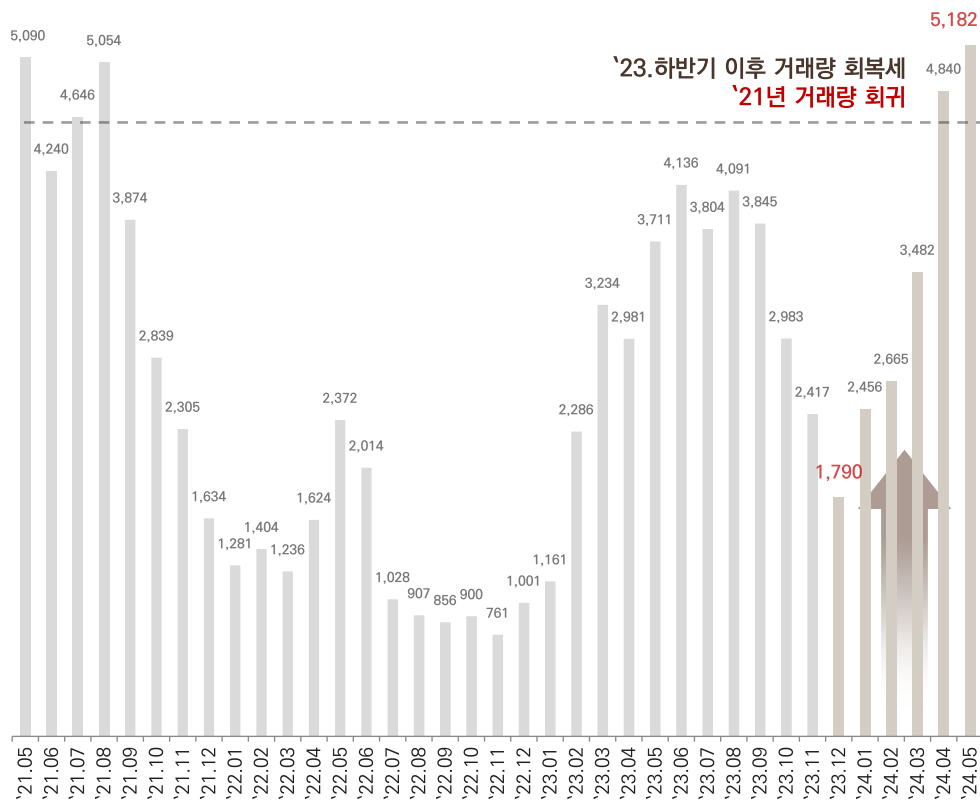
※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체 사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

금리 인하 기대감 & 시장지표 개선 & 신규 아파트 공급 축소 → 실수요 및 관망수요 매수심리 자극

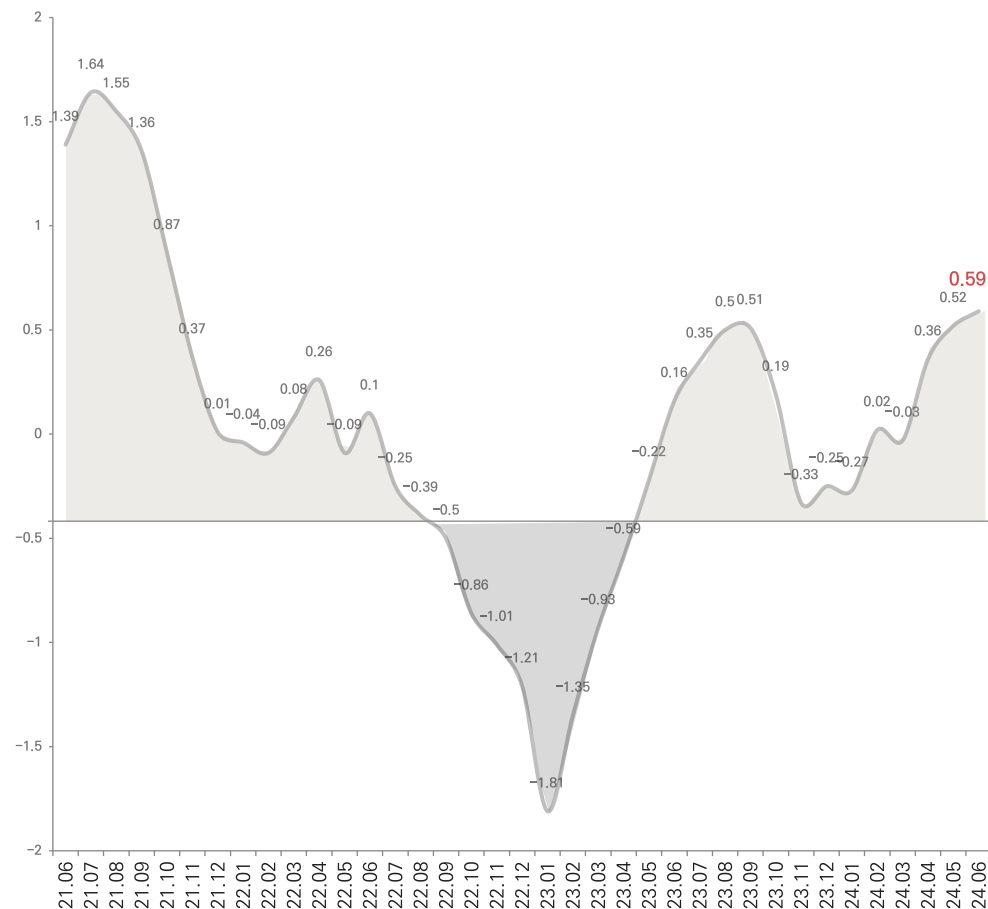
'23.하반기 이후 아파트 거래량 및 매매가 변동률 상승세 전환

(출처: 부동산 114)

■ 서울시 월별 아파트 매매거래량



■ 서울시 월별 매매가 변동률



'24년 서울시 주요 분양단지 대다수 초기 100% 분양완료 & 분양가 상승세

평균 분양가 1억원 돌파단지 등장 & 4천만원 이상 공급단지 多

(출처 : 각 모집공고 참조, 단위 : 천원)

구분	포세스 한강			메이플자이			경희궁 유보라			강변역 센트럴 아이파크			마포자이힐스테이트 라첼스			래미안 원펜타스			래미안 레벤투스			라체르보 푸르지오 써밋		
조감도																								
위치	광진구 광장동 188-2번지 일대			서초구 잠원동 60-3번지 일대			서대문구 영천동 69-20번지 일원			광진구 구의동 592-39번지 일원			마포구 공덕동 105-84번지 일원			서초구 반포동 12번지 일원			강남구 도곡동 540번지 일원			성동구 행당동 128-1번지 일원		
분양 입주	'24.01 '25.09			'24.01 '25.06			'24.02 '26.07			'24.05 '26.11			'24.06 '27.03			'24.07 '24.08			'24.07 '26.10			'24.08 '25.07		
세대수	총 128세대			총 3,307세대 (일반분양 162세대)			총 199세대 (일반분양 108세대)			총 215세대 (일반분양 68세대)			총 1,101세대 (일반분양 463세대)			총 641세대 (일반분양 292세대)			총 308세대 (일반분양 133세대)			총 958세대 (일반분양 138세대)		
분양가 (확장비 별도)	공급평형	분양가	평단가	공급평형	분양가	평단가	공급평형	분양가	평단가	공급평형	분양가	평단가	공급평형	분양가	평단가	공급평형	분양가	평단가	공급평형	분양가	평단가	공급평형	분양가	평단가
	34.68	4,400,000	126,882	18.65	1,205,000	64,608	25.69	1,048,750	40,825	32.28	1,274,800	39,486	24.95	1,340,700	53,727	24.13	1,746,100	72,348	21.37	1,334,400	62,429	18.75	894,700	47,717
	46.83	5,200,000	111,050	21.82	1,530,000	70,110	34.92	1,348,750	38,629	32.28	1,274,800	39,489	33.45	1,745,100	52,176	33.47	2,333,100	69,699	24.99	1,719,900	68,825	24.62	1,454,000	59,057
	86.39	13,650,000	158,005	25.35	1,742,000	68,730	34.72	1,346,750	38,793	32.03	1,272,020	39,717	43.86	2,141,200	48,818	42.71	2,975,900	69,684	32.10	2,094,900	65,259	26.93	1,630,600	60,540
	100.98	16,000,000	158,448							50.00	1,962,300	39,244				74.22	5,199,900	70,061	35.19	2,276,800	64,706			
평균평당가	@115,650천원			@67,049천원			@39,637천원			@39,047천원			@51,500천원			@67,362천원			@64,810천원			@52,319천원		
분양조건	계약금10% 중도금60%(이자후불제)			계약금20% 중도금60%(50% 이자후불제)			계약금 10% 중도금 60%(이자후불제)			계약금 10% 중도금 60%(이자후불제)			계약금 10% 중도금 60%(이자후불제)			계약금 20% 잔금 80%			계약금20% 중도금60%(50% 이자후불제)			계약금 10% 중도금 60%(이자후불제)		
청약경쟁률 (1순위)	평균 6.09 : 1 (646건)			평균 442.32 : 1 (35,828건)			평균 124.37 : 1 (7,089건)			평균 494.11 : 1 (22,235건)			평균 163.95 : 1 (40,988건)			평균 527.33 : 1 (93,864건)			평균 402.97 : 1 (28,611건)			평균 240.85 : 1 (17,582건)		
분양률	미분양			예당 100% 분양완료			예당 100% 분양완료			예당 100% 분양완료			예당 100% 분양완료			예당 100% 분양완료			예당 100% 분양완료			정당계약일 '24.09.23~25		
비고	前 한강호텔 부지			신반포4지구 재건축			영천구역 재개발			한양연립 일대 가로주택 서울시 1호 모아타운			공덕1구역 재건축			신반포15차아파트 재건축			도곡삼호아파트 재건축			행당7구역 재개발		

※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체 사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

'23.01.05 서울시 일부지역(강남·서초·송파·용산) 외 6년 만에 규제지역 해제

강동구, 강남 4구 유일 비규제지역 → 취득세, 대출규제 완화 등 수혜 기대

'23.01.05 이후 서울시 규제지역 현황



구분		비규제 지역 (당 PJT)	조정대상지역 (청약과열지역)	투기과열지구
청약 관련사항	1순위 청약통장 가입기간	수도권 : 1년 (지역면적별 예치금 충족)	청약통장 가입기간 2년경과 (지역면적별 예치금 충족)	
	1순위청약 제한	해당없음	5년내 당첨사실이 있는 자의 세대에 속한 자 세대주가 아닌 자, 2주택 이상 소유 세대에 속한 자	
	재당첨 제한	해당없음	당첨자 선정 시 7년	당첨자 선정 시 10년
	무주택 우선공급 (1주택자, 추첨제 해당)	해당 (수도권,광역시) 무주택자 우선공급 : 75% 1주택자(처분서약 폐지) : 25%	무주택자 우선공급 : 75% 1주택자(처분서약 폐지) : 25%	
	분양권 전매제한	수도권 (과밀억제권 1년, 기타 6개월)	소유권 이전 등기일 까지 (수도권 분양가상한제 적용지역 공급가격 편차에 따른 최장 3년)	
	자금조달계획 등	6억원 이상 주택 취득 시 (증빙자료 제출X)	필수/가격 무관, 주택 취득 시	필수/가격 무관,주택 취득 시 (증빙자료 제출 필요)
	중도금 대출 보증건수 제한 (HUG / HF)	세대당 2건 (건당 한도 폐지)	세대당 1건	
	주택담보 대출 비율	LTV60%(최대 70%)	무주택, 1주택 처분 50% 1주택자 이상 30%	
대출규제 관련 규제 사항	전입 의무 기간	해당없음	해당없음	
	스트레스DSR	※ '24년 8월 31일까지 임주자모집공고가 시행된 집단대출과 부동산 매매계약이 체결된 일반 주택담보대출은 1단계 스트레스 DSR이 적용됩니다.		
부동산 세제 비교	취득세 증가	2주택자 기본 세율, 3주택자 8%	2주택자 8%, 3주택자 12%	

※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

강동구, 서울시 25개구 행정구역 中 최근 5년간 인구수 증가 1위 기록

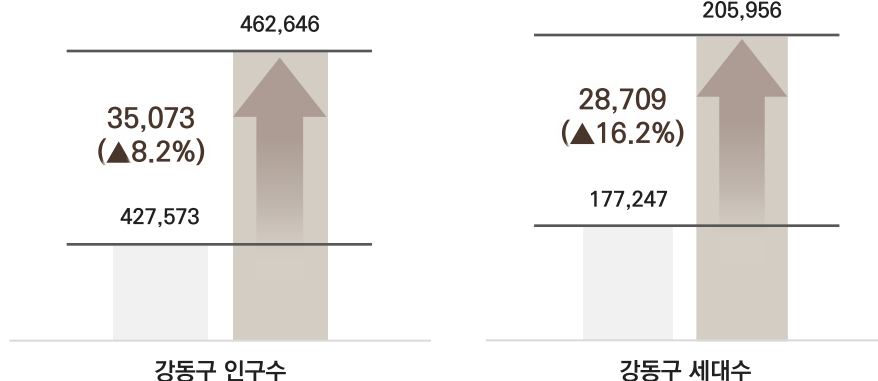
그중, 주택 구매력 높은 중장년 비율 절반 수준

(출처 : 통계청_ '24.06월 기준)

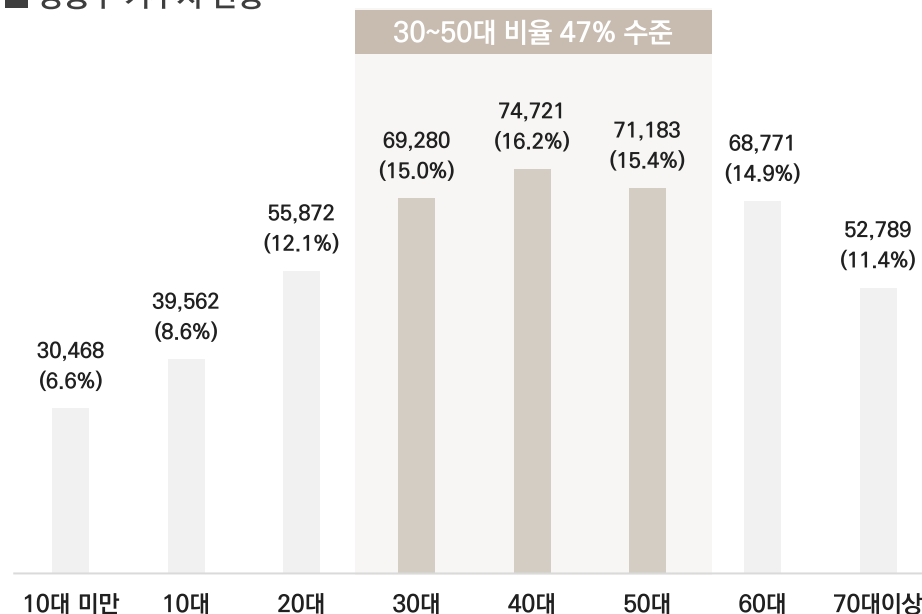
서울시 및 사업지 인근 주요지역 인문환경

'18년

'24.06월



강동구 거주자 연령



구분	행정구역 (시군구)별	2018	2024.06	2018년 대비
-	서울특별시	9,765,623	9,366,283	-399,340(▼4.1%)
인접구군	성동구	308,221	276,597	-31,624(▼10.3%)
	광진구	355,559	334,159	-21,400(▼6.0%)
	서초구	433,951	407,404	-26,547(▼6.1%)
강남4구	강남구	542,364	556,570	14,206(▲2.6%)
	송파구	666,635	652,752	-13,883(▼2.1%)
	강동구	427,573	462,646	35,073(▲8.2%)

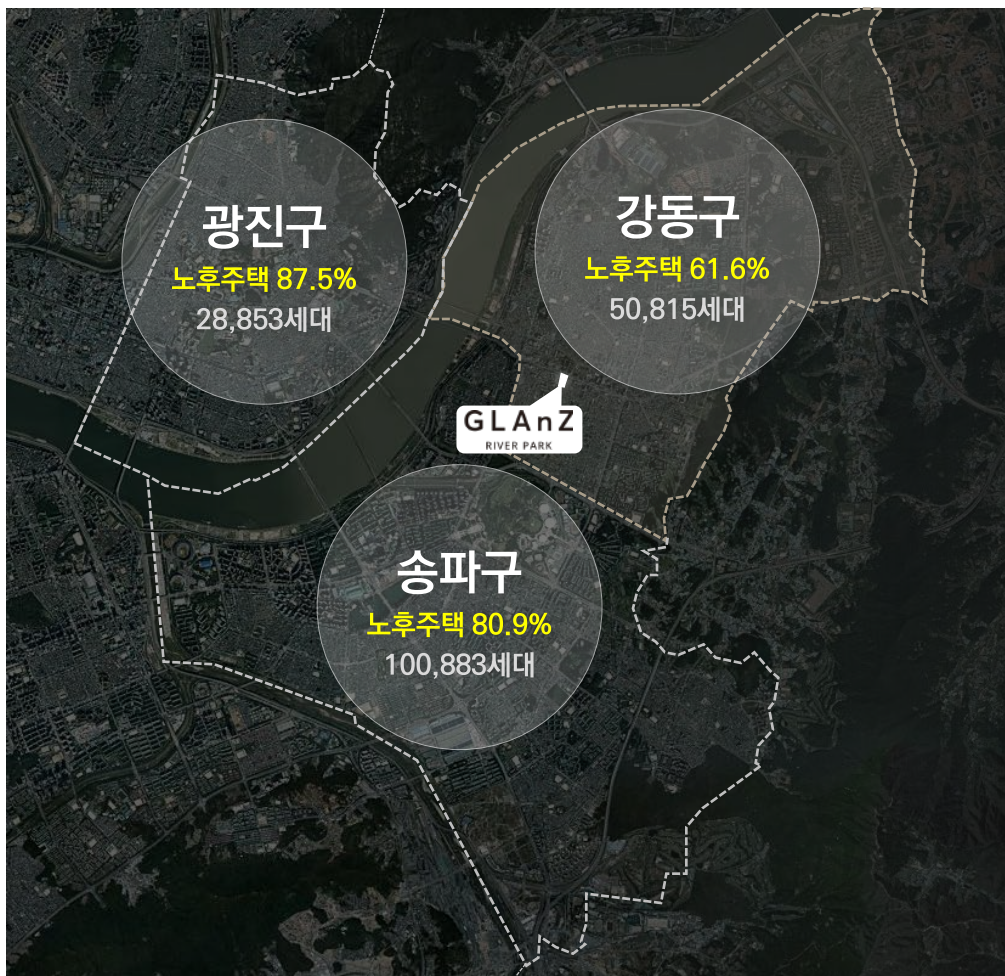
연령대	인구수	비율
10대 미만	30,468	6.6%
10대	39,562	8.6%
20대	55,872	12.1%
30대	69,280	15.0%
40대	74,721	16.2%
50대	71,183	15.4%
60대	68,771	14.9%
70대 이상	52,789	11.4%
계	462,646	100.0%

※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체 사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

강동구 및 인근 지역 주택 노후도 현황 분석

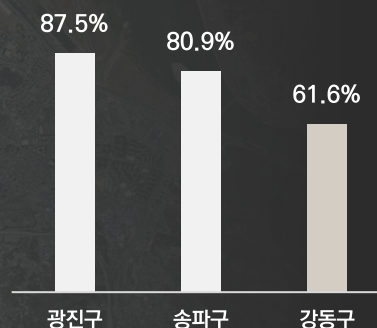
10년 초과 노후주택 약 18만 세대(75.2% 수준) → 신규주택 희소성 高

(출처 : 부동산114_Reps, 단위: 세대)

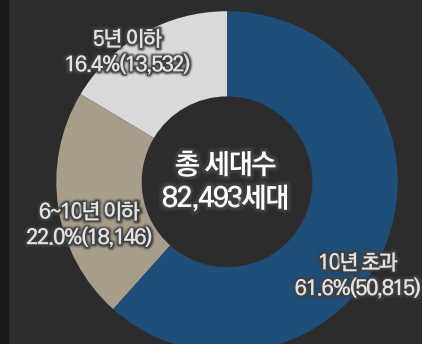


사업지 인근 주택 노후도 분석

인근권역 10년초과 노후주택



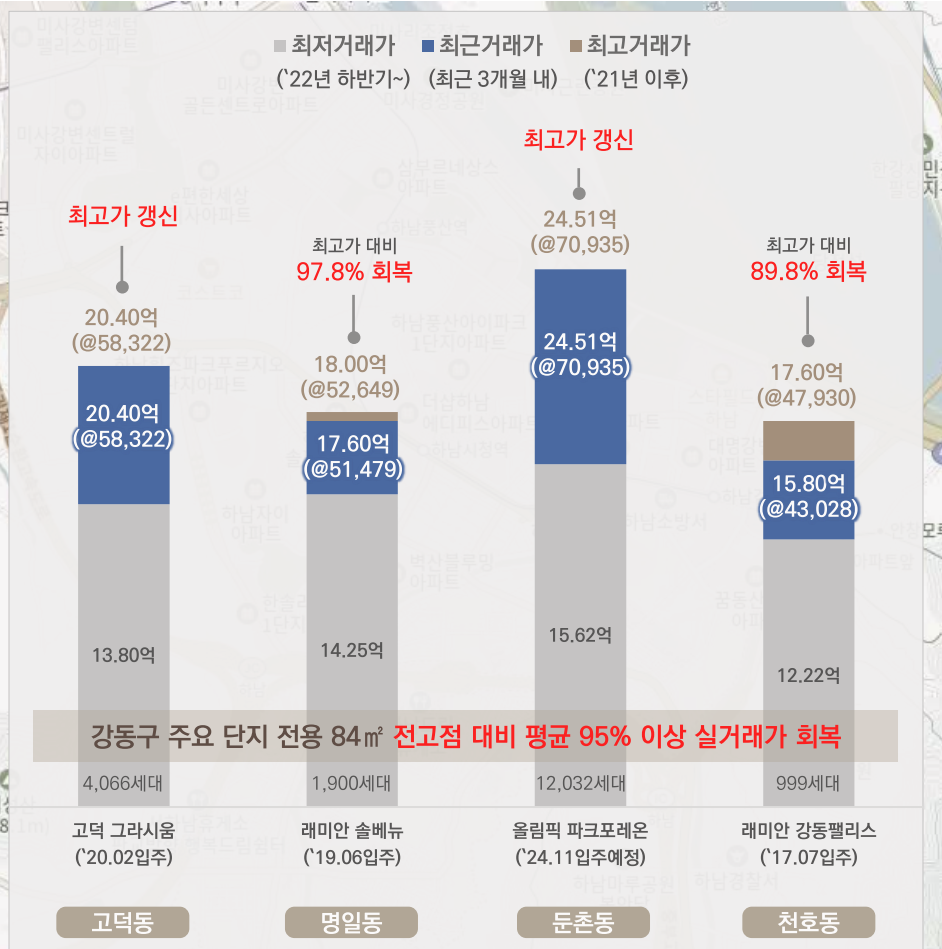
강동구 노후주택 비율



구분		총 세대수	입주년차별 세대수		
			5년이하	6~10년이하	10년초과
강동구	전체	82,493	13,532	18,146	50,815
			16.4%	22.0%	61.6%
	명일 · 길동권역	18,421	646	2,290	15,540
			3.5%	12.4%	84.4%
	고덕 · 상일권역	24,935	8,962	12,881	3,092
광진구			35.9%	51.7%	12.4%
	천호 · 성내권역	17,626	701	2,308	14,847
			4.0%	13.1%	84.2%
송파구	전체	124,723	2,384	1,754	28,853
			7.2%	5.3%	87.5%
			7.598	16,242	100,883
			6.1%	13.0%	80.9%

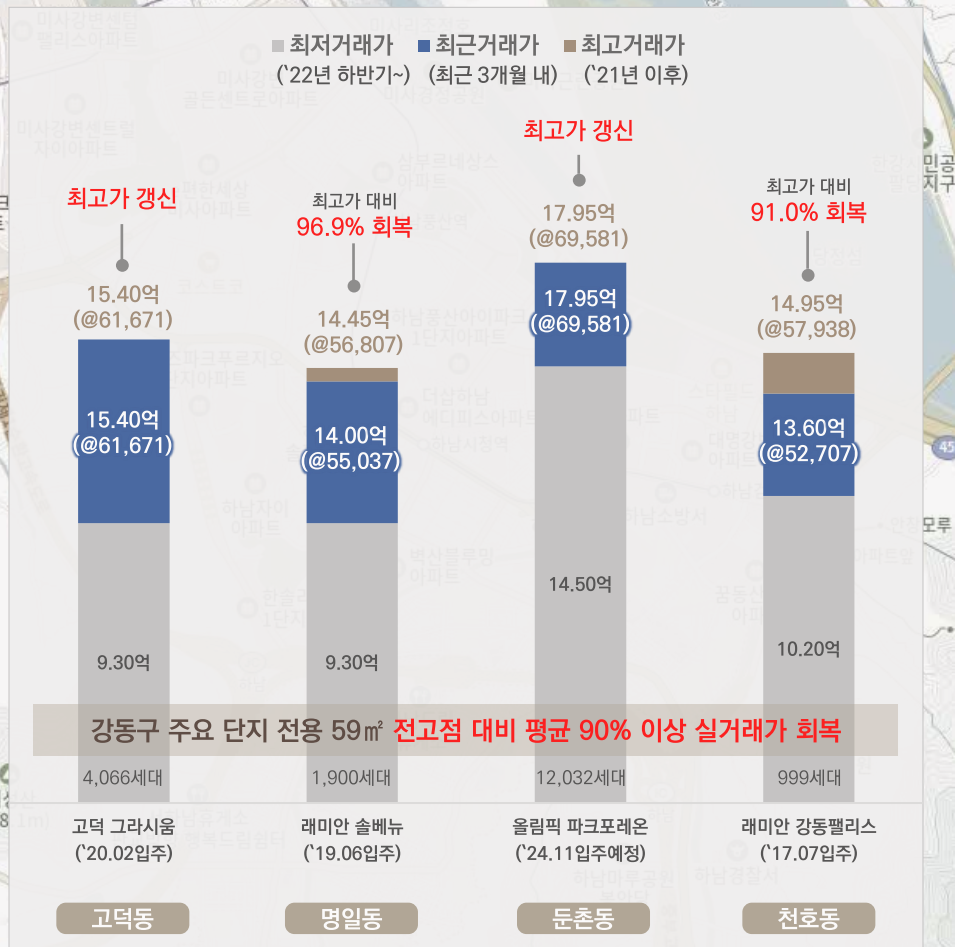
강동구 권역별 리딩단지 전용 84㎡ 시세 분석 → @43,028~@70,935천원 시세 형성 전고점 대비 평균 90% 이상 시세 회복 | 올파포·그라시움 최고가 갱신

(자료 : 국토교통부 실거래가, 단위 : 천원)



강동구 권역별 리딩단지 전용 59㎡ 시세 분석 → @52,707~@69,581천원 시세 형성 전고점 대비 평균 90% 이상 시세 회복 | 올파포·그라시움 최고가 갱신

(자료 : 국토교통부 실거래가, 단위 : 천원)



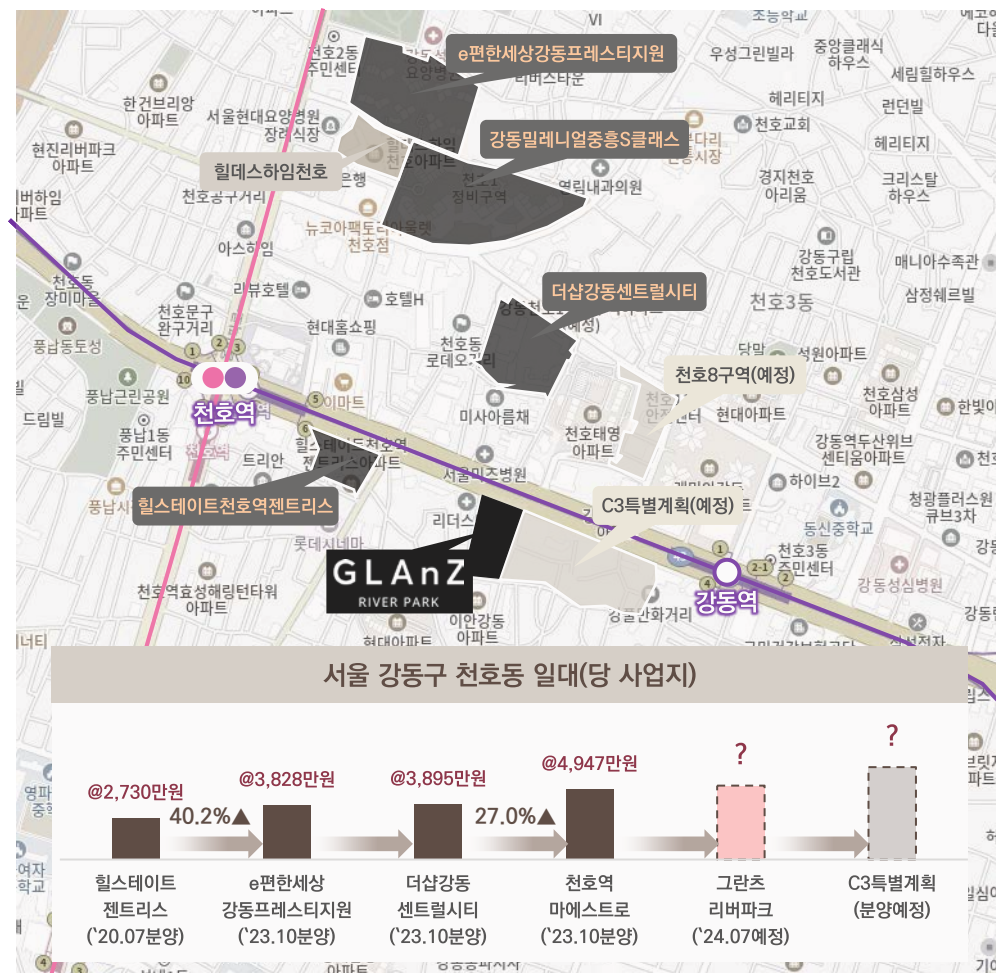
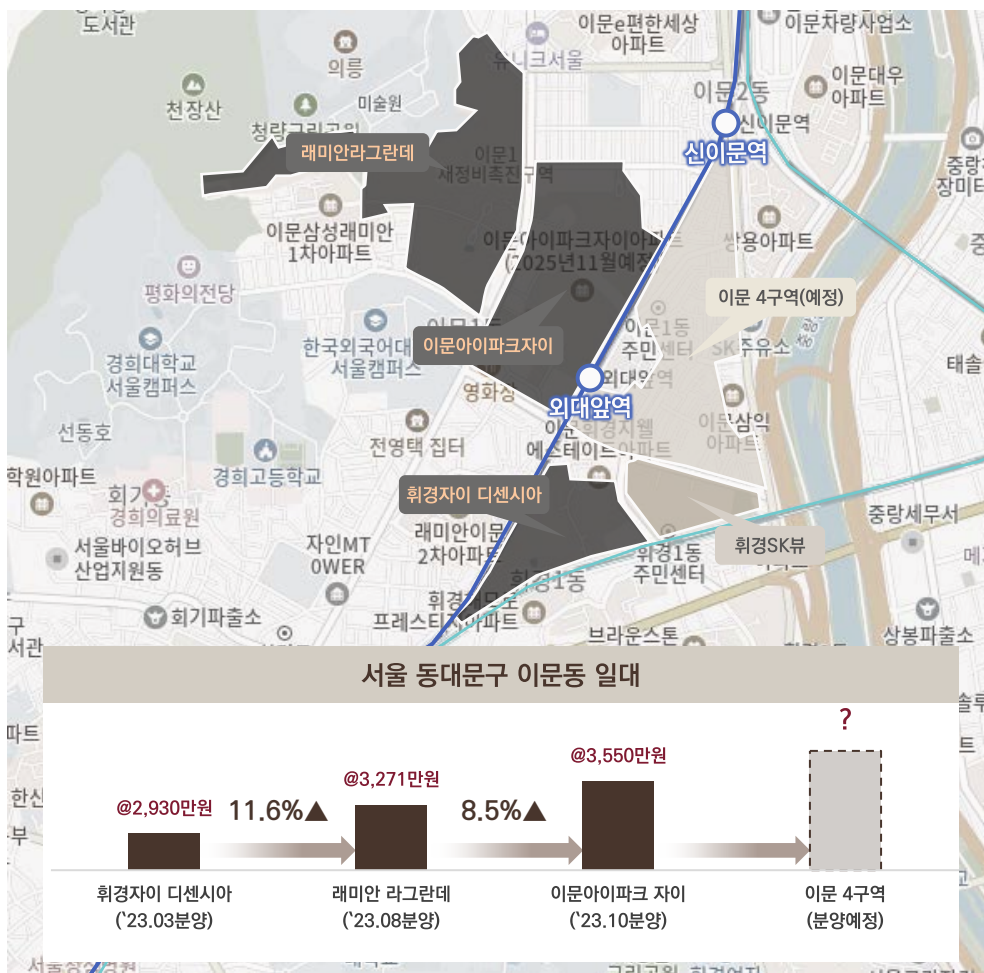
서울시 부동산 시장 → 강남 접근성에 따른 부동산 가격 형성 사업지 권역, 강남권 접근성 우수한 핵심 입지 → 가격 저평가 & 시세 상승 기대

(자료 : 국토교통부 실거래가, 최근 3개월 내 실거래가 기준, 단위 : 천원)



비규제지역의 경우 신규 분양상품의 분양가에 대한 규제 無 비규제지역 아파트의 분양가 인상 불가피

(출처: 각사 모집공고 | 기준: 평균 평당가 기준)



※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체 사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

'22.하반기 이후 강동구 신규분양단지 분석 시 → @38,292천원~@54,842천원 공급 사업지 인근 더샵 강동 & e편한 강동 → 높은 청약 경쟁률 & 단기간 내 분양완료

(출처 : 각 모집공고 참조, 단위 : 천원)

구분	올림픽파크 포레온			더샵 강동센트럴시티			천호역 마에스트로			e편한세상 강동 프레스티지원			에스아이팰리스 올림픽공원			더샵 둔촌포레		
조감도																		
위치	강동구 둔촌1동 170-1			강동구 천호동 410-100			강동구 천호동 334-2			강동구 천호동 423-76			강동구 성내동 459-3			강동구 둔촌동 30-4		
분양 입주	'22.12 / '25.01			'23.10 / '25.12			'23.10 / '25.02			'23.10 / '26.01			'24.02 / '24.03			'24.02 '24.11		
세대수	총 12,032세대(일반 4,786세대)			총 670세대(일반분양 168세대)			총 77세대			총 535세대(일반분양 263세대)			총 58세대			총 572세대(일반분양 74세대)		
분양가 (확장비 별도)	공급평형	분양가	평당가	공급평형	분양가	평당가	공급평형	분양가	평당가	공급평형	분양가	평당가	공급평형	분양가	평당가	공급평형	분양가	평당가
	18.83	715,200	37,987	25.35	1,026,000	40,468	14.47	735,000	50,790	18.42	696,700	37,818	21.18	1,200,000	56,649	33.47	1,368,000	40,868
	22.96	881,000	38,371	35.90	1,426,400	39,728	16.31	716,000	43,894	24.38	981,000	40,235	21.18	1,370,000	64,674	33.25	1,393,000	41,900
	25.80	1,047,000	40,586	36.32	1,420,600	39,117	18.42	912,000	49,507	30.74	1,183,000	38,484	21.18	1,140,000	53,816	43.82	1,695,200	38,689
	34.09	1,296,000	38,018	36.17	1,415,000	39,117	23.51	1,298,000	55,207	33.91	1,364,400	40,236						
평균 평당가	@38,292천원			@38,950천원			@49,467천원			@38,283천원			@54,842천원			@39,668천원		
분양조건	계약금 20% 중도금 60% 이자후불제			계약금 10% 중도금 60% 이자후불제			계약금 10%(1천만원+잔액) 중도금 40% 무이자			계약금 20%(10%+10%) 중도금 60% 이자후불제			계약금 10% 잔금 90%			계약금 10% 중도금 30%(이자후불제)		
청약률 (총 접수건)	평균 5.45 : 1 (총 20,153건)			평균 59.29 : 1 (총 5,751건)			평균 10.08 : 1 (총 403건)			평균 85.99 : 1 (총 11,437건)			평균 10.00 : 1 (총 370건)			평균 93.06 : 1 (총 4,374건)		
분양률	D+3월 분양완료 정당 60%, 59~84㎡ 예당완료			무순위 100% 분양완료			분양중			무순위 100% 분양완료			분양중			무순위 100% 분양완료		

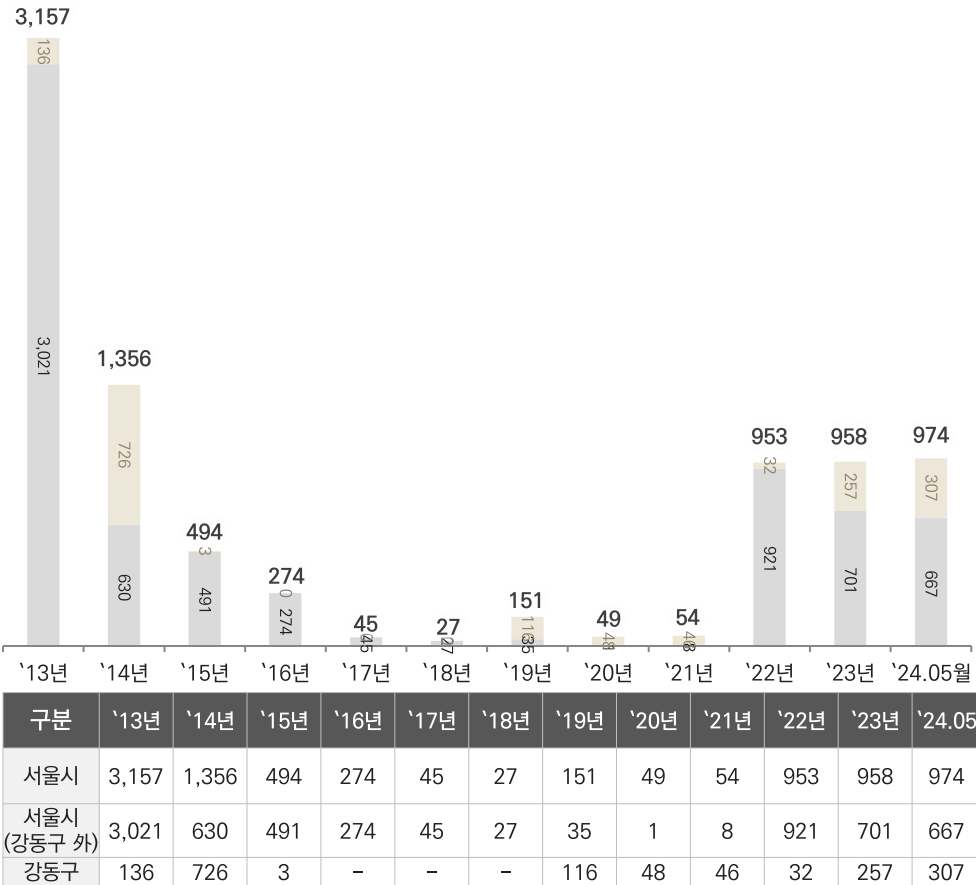
서울시 '22년 이후 미분양 증가→ 그 중, 강동구 내 미분양물량 307세대(31.5% 수준)

BUT 강동구 미분양 물량 대다수 → 전용 40㎡이하 소형 상품 위주

■ 서울시 연간 미분양 현황

서울시_강동구 외

강동구



■ 강동구 월간 미분양 현황

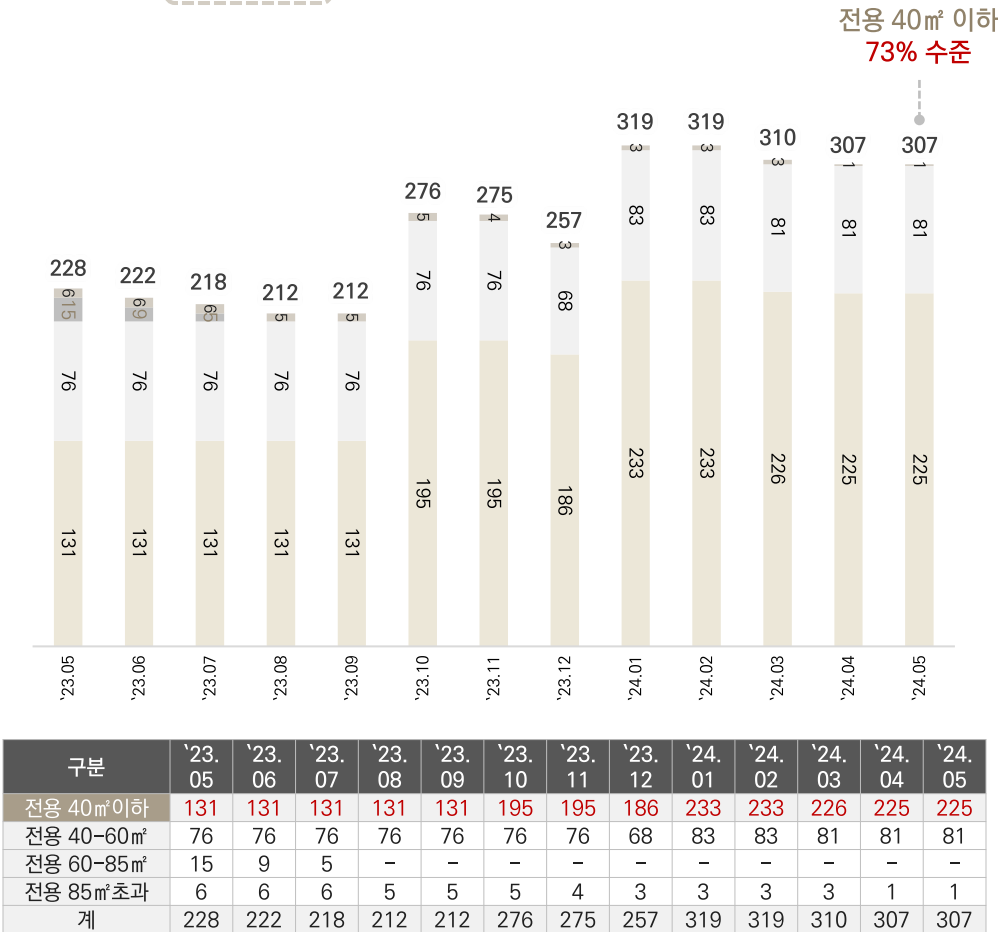
(출처: 부동산114, 서울시청)

전용 40㎡이하

전용 40-60㎡

전용 60-85㎡

전용 85㎡초과



※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체 사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

상품안내

GLAnZ
그란츠 리버파크



타입	세대
36	12
44A	4
44B	4
59A	68
59B	56
59C	38
59D	27
84A	60
84B	46
104	7
108	2
113	2
180P	1
일반분양 세대수	327

그란츠 리버파크

[illegible]

- 38 -

그란츠 리버파크가 제공하는 특별한 혜택 주거부터 상업공간까지 럭셔리 어메니티 구현

1. 루프탑 가든



루프탑 가든에서 바라보는
서울의 야경과 한강조망
단지 내 5개소 조성

2. 프리미엄 조식 서비스(예정)



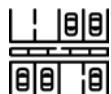
영양과 입맛을 고려한
신세계푸드의 프리미엄 조식 서비스
입주지정기간 종료일로부터 1년간 운영(예정)
조식서비스 이용자 부담

3. 비서·주거 서비스(예정)



컨시어지 운영사 SLP의
비서 서비스 | 주거 서비스 제공
비서 서비스는 입주지정기간 종료일로부터 1년간 무상 제공(예정)
비서 서비스 이외의 기타 서비스는 사용자 부담

4. 발렛 주차 서비스(예정)



단지 내 근린생활시설의 전용 주차면을
활용한 발렛 주차 서비스
발렛주차 서비스 운영사와 별도 협약 및 운영 계획
사용자 부담 | 1년 약정(예정)

5. 양양 더앤리조트 VVIP 멤버십(예정)

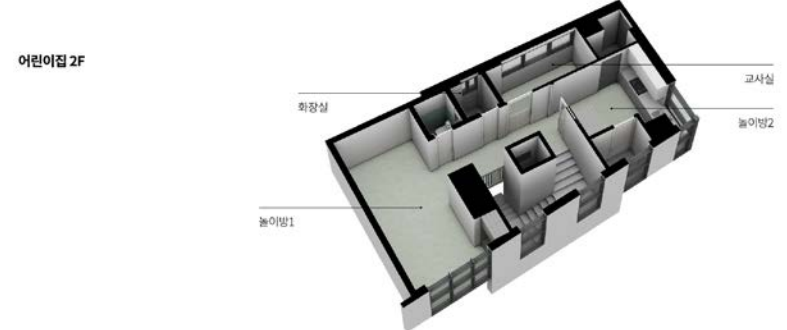
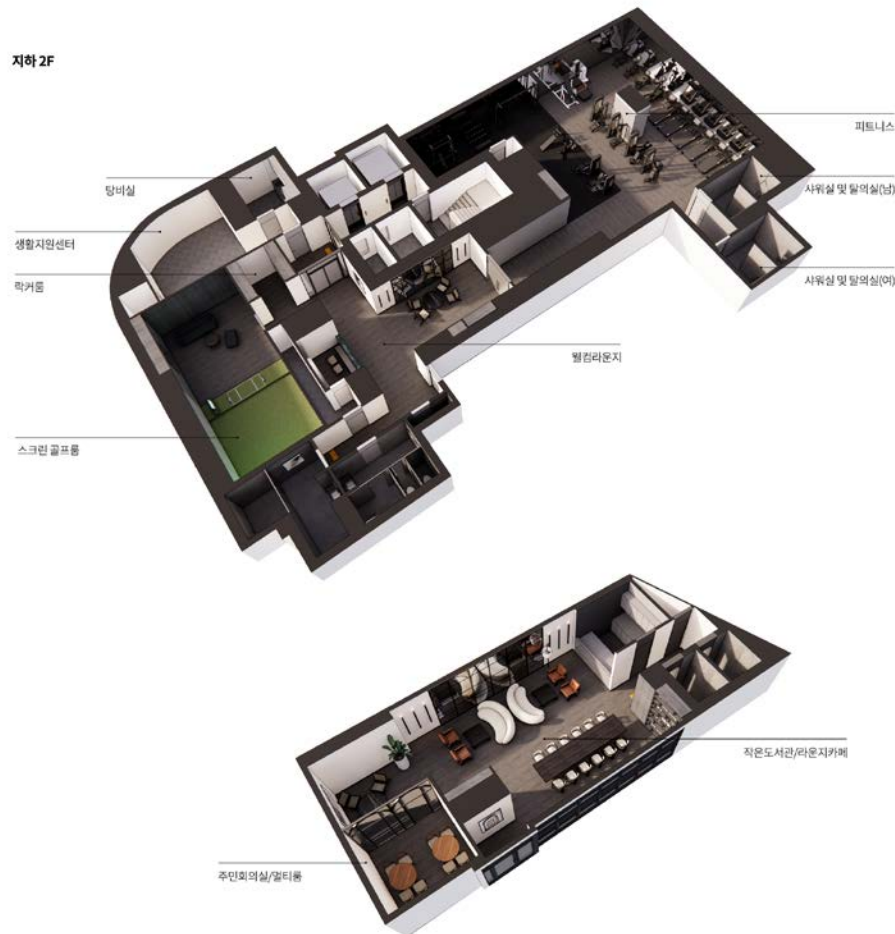


DH그룹에서 직영 운영하는
양양 더앤리조트 VVIP 멤버십 혜택
'25.01.01~'27.12.31 제공(예정)
계약세대의 전용면적에 따라 혜택 상이

※ 상기 표기된 어메니티 서비스는 모집공고의 일부 내용을 축약한 내용으로 자세한 유의사항 및 협약 내용은 입주자모집공고를 확인하시기 바랍니다.

※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체 사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

강동구에서 처음 선보이는 고품격 커뮤니티 그란츠 리버파크 입주민을 위한 특별한 럭셔리 공간



※ 커뮤니티 CG이미지(작은도서관/라운지카페, 주민회의실/멀티룸, 컨시어지라운지)의 테이블/의자 등의 이동식가구, 디스플레이(액자, 화분 등), 일부 조명(벽부등, 팬던트)는 본 사업 시행자의 제공품목으로 향후 품목의 디자인,종류,수량이 변경될 수 있습니다.
 ※ 커뮤니티 배치도는 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 형태, 구성, 사용자 동선, 실내구획 및 마감재는 인허가 과정이나 실제 시공 시 현장 여건 등에 따라 일부 변경될 수 있습니다.
 ※ 커뮤니티 시설의 운영방식은 향후 입주자대표회의에서 결정됩니다.

※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체 사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

작은 도서관

웰컴라운지

피트니스

스크린 골프룸

라운지(작은 도서관)

프라이빗한 공간에서

독서문화를 즐길 수 있는 라운지(작은 도서관)



※ 커뮤니티 CG이미지(작은도서관/라운지카페, 주민회의실/멀티룸, 컨시어지라운지)의 테이블/의자 등의 이동식가구, 디스플레이(액자, 화분 등), 일부 조명(벽부등, 팬던트)는 본 사업 시행자의 제공품목으로 향후 품목의 디자인,종류,수량이 변경될 수 있습니다.

작은도서관/라운지카페

주민회의실/멀티룸



작은 도서관

웰컴라운지

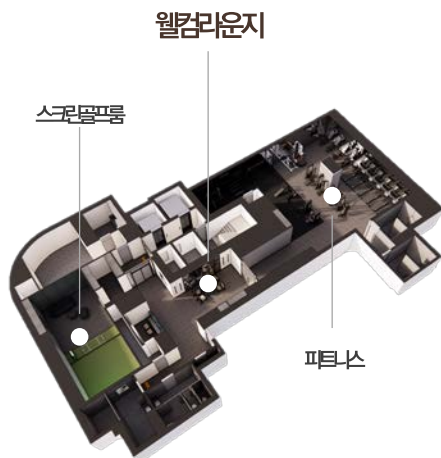
피트니스

스크린 골프룸

웰컴라운지

호텔식 디자인을 통한 럭셔리한 공간 연출

편안한 분위기에서 휴식을 취할 수 있는 웰컴라운지



※ 커뮤니티 CG이미지(작은도서관/라운지카페, 주민회의실/멀티룸, 컨시어지라운지)의 테이블/의자 등의 이동식가구, 디스플레이(액자, 화분 등), 일부 조명(벽부등, 팬던트)는 본 사업 시행자의 제공품목으로 향후 품목의 디자인,종류,수량이 변경될 수 있습니다.

작은 도서관

웰컴라운지

피트니스

스크린 골프룸

피트니스

유산소부터 근력운동까지 체력과 건강을
관리할수 있는 프라이빗한운동 공간



※ 커뮤니티 CG이미지(작은도서관/라운지카페, 주민회의실/멀티룸, 컨시어지라운지)의 테이블/의자 등의 이동식가구, 디스플레이(액자,화분 등), 일부 조명(벽부등, 팬던트)는 본 사업 시행자의 제공품목으로 향후 품목의 디자인,종류,수량이 변경될 수 있습니다.

작은 도서관

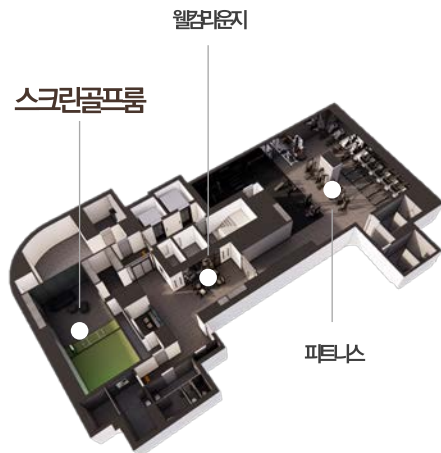
웰컴라운지

피트니스

스크린 골프룸

스크린 골프룸

날씨와 관계없이 스크린 골프를 즐길 수 있는
고품격 스크린 골프룸



※ 커뮤니티 CG이미지(작은도서관/라운지카페, 주민회의실/멀티룸, 컨시어지라운지)의 테이블/의자 등의 이동식가구, 디스플레이(액자, 화분 등), 일부 조명(벽부등, 팬던트)는 본 사업 시행자의 제공품목으로 향후 품목의 디자인, 종류, 수량이 변경될 수 있습니다.

GLAnZ

그란츠 리버파크



Le
PREMIER

(주)에스엘플랫폼에서 런칭한 전용 비서서비스로
VVIP를 위한 맞춤형 서비스

브라이트 N40 등 하이엔드 단지에 적용중인 컨시어지 비서 서비스 적용 하이엔드 상품의 가치 및 VVIP를 위한 맞춤형 서비스 제공



※ 이미지 컷

신청방법

그란츠 리버파크 입주민 전용

(예시) 1588-0000 전화 연결

· 서비스 상담 및 접수

· 전담 서비스팀의 맞춤형 서비스 제공

비서 서비스 예시

- 라이프케어 : 자녀 학습 공간을 위한 인테리어 제안 및 업체 연결
- 생활편의 서비스 : 건강검진 후 울산으로 이동하기 위한 항공편 예약
- 여행/ 문화 예약 서비스 : 스페인 산티아고 도보여행 상품 및 관련 정보 제공
- 비즈니스 지원 서비스 : 회사임원 동반 관광을 위한 공연정보 및 워크샵 시설 정보 제공 및 예약
- 이벤트 서비스 : 요트 선상파티를 위한 업체 섭외

입주민 대상 VVIP컨시어지 전담 매니저의 프리미엄 서비스 1년 무상 제공

이용가능 서비스



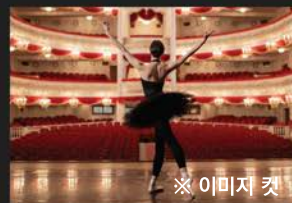
※ 이미지 컷

라이프케어 서비스



※ 이미지 컷

생활편의 서비스



※ 이미지 컷

여행 / 문화 예약 서비스



※ 이미지 컷

비즈니스 지원 서비스



※ 이미지 컷

이벤트 서비스

※ 본 사업의 시행위탁사인 (주)디에이치프라퍼티원이 입주민 대상의 컨시어지 서비스업체인 'SLP'와 운영협약하여 입주민 대상의 '비서 서비스'를 입주지정기간 종료일로부터 1년간 무상 제공할 예정이며, '비서 서비스' 이외의 기타 컨시어지 서비스의 비용은 사용자가 부담해야 합니다. 추가적으로 본 사업의 시행위탁사인 (주)디에이치프라퍼티원이 해당 업체와 협의 중 있는 사항으로, 협의 상황에 따라 운영개시일, 운영업체, 서비스 내용, 서비스 기간 등이 변동될 수 있습니다.

GLAnZ

그란츠 리버파크

컨시어지 운영사 SLP의 전용앱을 통한 프리미엄 주거 서비스 제공 라이프케어 서비스 등 입주민의 편안한 삶을 영위



SLP

PLATFORM & LIVING SERVICE

GLAnZ 그란츠
입주민 전용 어플리케이션



※ 이미지 컷



※ 이미지 컷

가정식 딜리버리 서비스



※ 이미지 컷

라이프케어 서비스



※ 이미지 컷

카셰어링 서비스



※ 이미지 컷

공동구매 서비스



※ 이미지 컷

물품보관 서비스



※ 이미지 컷

IoT가전 제어 연동 서비스



※ 이미지 컷

방문 세차 서비스

럭셔리 어메니티

※ SLP 컨시어지 서비스는 본 사업의 시행위탁사인 (주)다에이치프라퍼티원이 각 해당 업체와의 협의에 있는 사항으로, 협의 상황에 따라 운영개시일, 운영업체, 서비스 내용, 서비스 기간 등이 변동될 수 있습니다.

※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체 사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

PLATFORM SERVICE

그란츠 리버파크

입주민전용 어플리케이션

입주민 전용 APP을 통해, 커뮤니티 시설 예약 및
주거서비스 신청 결제 등 다양한 서비스를
ONE STOP으로 제공해 드립니다.



주요 기능 소개



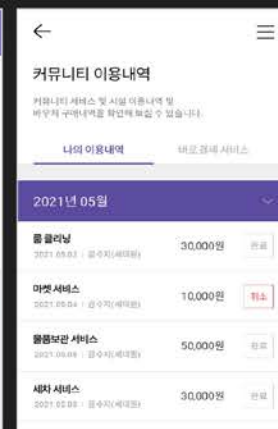
서비스 소개



공지사항



결제



이용내역



프로그램 안내



서비스 신청



예약 시스템



알림

GLAnZ

그란츠 리버파크



THE N RESORT
HOTEL AND HOT SPRING

럭셔리 어메니티



디럭스패밀리 스위트



가든온



스파온온천사우나



레스토랑 파인

최초 계약자 대상 양양 더앤리조트 VIP 멤버십 혜택 3년간 제공

더앤리조트
VIP 카드 발급

+2Night 숙박권
추가 지급

객실 숙박 + 가든온
+ 전담 Butler 서비스
+ 부대시설 할인

VVIP 멤버십 특전

- 혜택 1. 기념일 : 해당월 방문 시, 객실 내 샴페인 or 와인 셋팅(년 1회 제공)
- 혜택 2. 파티룸 무료제공 : PDR2 기준(년 1회 제공, 약 30명 수용 가능)
- 혜택 3. 전담 Butler 서비스 : Welcome Drink 제공 / 고객 요청 사항 정보 제공 및 예약 진행

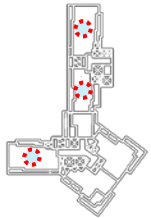
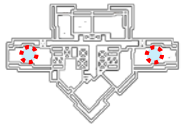
타입별 연간지원 숙박일 수

객실 타입	계약타입	연간지원	인원
Deluxe Family Twin 이상	36.44㎡	주중 3박 / 주말 3박	객실 + 2인 가든온
	59㎡	주중 6박 / 주말 6박	
	84㎡	주중 8박 / 주말 7박	
	84㎡초과	주중 8박 / 주말 7박	

※ 본 사업의 시행위탁사인 (주)디에이치프라퍼티원은 최초 계약자 대상(전매 매수 계약자는 제외)으로 양양 더앤리조트 멤버십 혜택 (2025년 1월 1일부터 2027년 12월 31일까지)을 제공하고 더앤리조트 멤버십 혜택의 경우 계약세대의 전용면적에 따라 혜택이 다르니 자세한 혜택내용은 청약 및 계약 전 확인하시기 바랍니다.

GLAnZ

그란츠 리버파크



루프탑 가든

럭셔리 어메니티

루프탑 가든 | 루프탑가든에서바라보는 서울의 야경과 한강조망





E/V홀



옥상조경



동출입구



문주



삼성스토어(예정)

※ 이미지컷



스타벅스(예정)

※ 이미지컷



신세계푸드 조식서비스(예정)

※ 이미지컷

ANCHOR TENANT

- 삼성스토어 MOU 체결
- 스타벅스 입점 예정
- 신세계푸드 조식 서비스 예정 (약정 1년, 이용자 부담)

앵커시설 유치로
천호대로 핵심 상권으로 발전
입주민의 편리함 증대 기대

※ 단지내 삼성스토어, 스타벅스 입점 계획은 본 사업의 시행위탁사인 ㈜디에이치프라퍼티원과 입점예정 업체와의 입점협약에 따라 변경될 수 있습니다.
※ 본 사업의 시행위탁사인 ㈜디에이치프라퍼티원이 신세계푸드와 협약하여 단지 내 근생시설에 신세계푸드 조식서비스를 입주지정기간 종료일로부터 1년간 운영할 예정이며, 조식서비스 비용은 입주민 중 조식서비스 이용자가 부담해야 합니다.

강동구의 랜드마크가 될 그란츠 리버파크 하이엔드 이름에 걸맞는 외관특화

[외관 특화 품목]

PREMIUM 1. | 전 세대 전면부 유리난간

PREMIUM 2. | 저층부 옥상, 루프탑 유리난간

PREMIUM 3. | 경관조명 특화

PREMIUM 4. | 문주·주출입구 디자인 특화

PREMIUM 5. | 전이층 고급석재 마감

PREMIUM 6. | 외벽 커튼월록

PREMIUM 7. | 옥상 루프탑 가든

세대 유리난간(전면부)

외벽 커튼월록

경관조명 특화

문주 디자인 특화

루프탑가든

전이층 마감 고급석재

저층부 옥상 유리난간

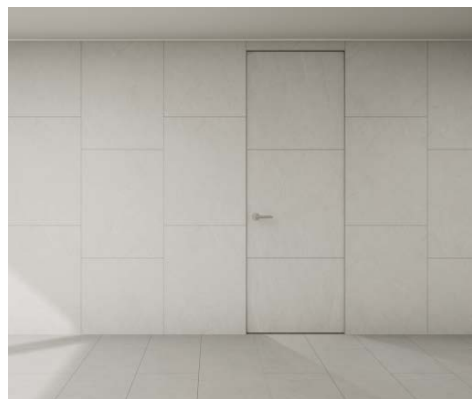
이탈리아 명품 주방가구, AI 에어컨, 비스포크 가전, 히든도어 등 기본 제공 상품 고급화를 위한 '그란츠 리버파크'만의 특별한 혜택



유로모빌 LAIN
(이탈리아 명품 주방가구 기본제공 | 59타입이상)



스윙도어·슬라이딩 도어
(현관 중문 기본제공 | 59타입 이상_타입별 상이)



인방문 히든도어
(히든도어 기본제공 | 59, 84타입에 한함)



거실·복도 디자인패널, 거실 우물천정
(거실·복도 디자인패널, 거실 우물천정 기본제공 | 59타입이상)



삼성 AI 인피니트 에어컨
(시스템 에어컨 기본제공 | 59타입이상)



삼성 주방가전
(삼성 비스포크 냉장·냉동·감치·인덕션·오븐 기본제공 | 59타입이상)
(삼성 식기 세척기 추가제공 | 84타입이상)



욕실 특화
(아메리칸 스탠다드 수전/도기류[일체형 양변기 포함] + 욕실 천장/욕실장 간접조명, 샤워부스 기본제공 | 59타입이상)



바닥재 특화
(플렉스 스퀘어 마루_복도/거실/주방 + 광폭 동조플렉스 강마루(143mm)_침실 | 59타입이상)

※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 시업주체 사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

Euromobil

LAIN COLLECTION



강남권하이엔드주택중심으로 1,000세대 이상의 본납 레퍼런스 보유

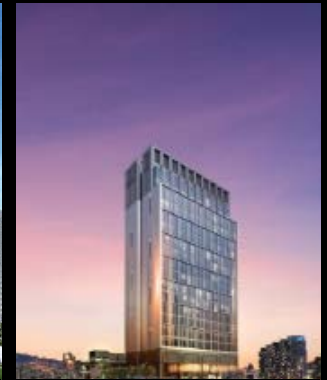
하이엔드 상품 적용사례



위너청담



디에이치 퍼스트 아이파크



펜트힐 캐스케이드

이태리 명품 주방가구 유로모빌의
감동을 강동에서 누리다.

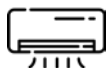
삼성전자와의 협업 및 AI · IoT 시스템을 적용한 차세대 아파트 아파트 가치제고 & 입주민 편의성 극대화

01

AI 에어컨
&
삼성 IoT 시스템



전세대 삼성 IoT 기반 특화 서비스
'스마트 싱스' 솔루션 제공



전용 59㎡ 이상
삼성 AI 에어컨 기본 제공

02

삼성 복지물
(입주민 전용)
&
통합형 APP



통합형 APP 하나로 주거관리
+ 스마트싱스 + 컨시어지 까지



GLAnZ 입주민 전용
삼성전자 인터넷 복지물 운영(예정)

03

AI 주차
관제 시스템



주차장 진입 시 입주민이 지정된
위치와 가장 가까운 주차 위치를
알려주는 AI 주차 관제 시스템

04

AI
Baggage 로봇



주차장에서 세대 문 앞까지 짐을
옮겨주는 AI Baggage 로봇 배치(예정)

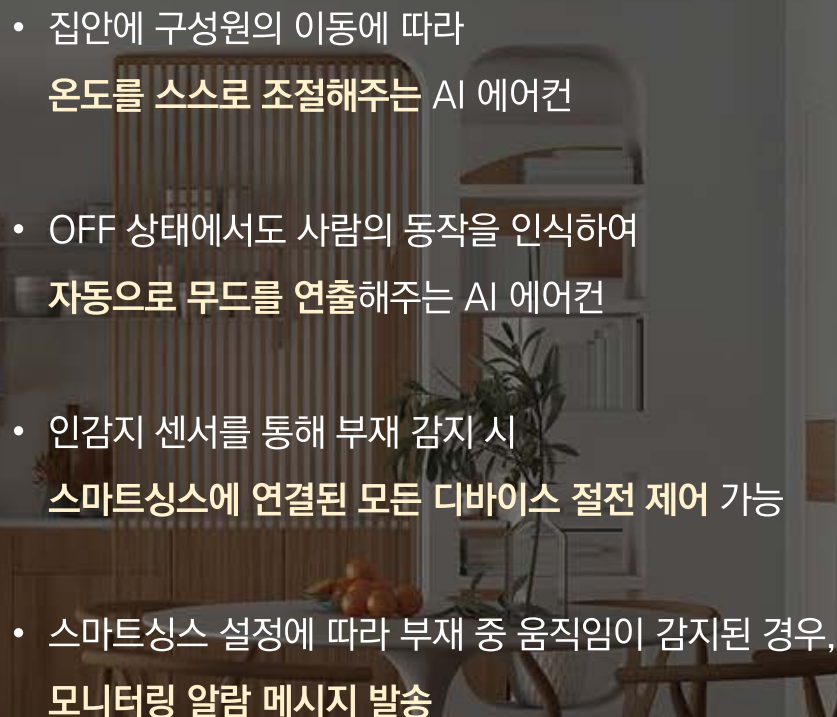
※ "AI/IoT, AI Baggage로봇 배치"는 본 사업의 시행위탁사인 (주)디에이치프라퍼티원이 각 해당 업체와 협의 중에 있는 사항으로, 협의 상황에 따라 운영개시일, 운영업체, 서비스 내용, 서비스 기간 등이 변동될 수 있습니다.
※ 통합형 APP, 삼성 복지물(입주민 전용)운영 계획은 본 사업의 시행위탁사인 (주)디에이치프라퍼티원과 입점예정 업체와의 협의 중에 있는 사항으로, 협의 상황에 따라 운영개시일, 운영업체, 서비스 내용, 서비스 기간 등이 변동될 수 있습니다.

※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체 사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

BESPOKE 무풍 시스템에어컨
Infinite Line

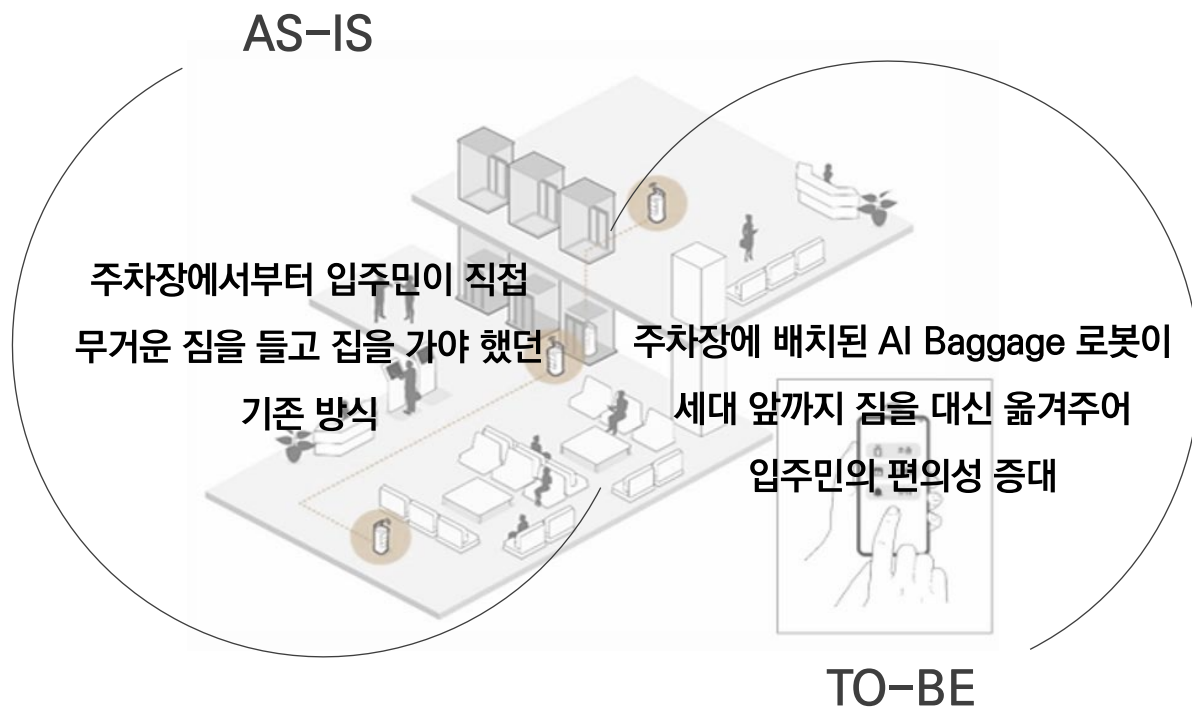


인감지 센서

- 
- 집안에 구성원의 이동에 따라 온도를 스스로 조절해주는 AI 에어컨
 - OFF 상태에서도 사람의 동작을 인식하여 자동으로 무드를 연출해주는 AI 에어컨
 - 인감지 센서를 통해 부재 감지 시 스마트싱스에 연결된 모든 디바이스 절전 제어 가능
 - 스마트싱스 설정에 따라 부재 중 움직임이 감지된 경우, 모니터링 알람 메시지 발송

※ 삼성 AI 무풍 시스템 에어컨 기능 및 성능에 관한 내용은 본 사업의 시행위탁사인 (주)디에이치프라퍼티원이 전달받은 자료와 삼성전자 공식 홈페이지의 내용을 토대로 작성된 페이지임을 알려드립니다.

고급 호텔에서만 볼 수 있는 AI Baggage 로봇 단지 주차장 내 배치 예정 주차장에서 세대 앞까지 짐을 대신 옮겨주어 입주민 만족도 제고



구분	주요 스펙
로봇크기 (W x D x H)	약 55cm x 56cm x 130cm
적재 공간 (W x D x H)	한 칸(20cm x 38cm x 33cm) 통합 칸(41cm x 38cm x 70cm)
최대 적재 무게	30Kg
충전 시간	자동충전 6시간, 수동충전 8시간
네트워크	LTE, Wifi
센서	라이다/3D 카메라/ToF/범퍼
디스플레이	10.1인치 터치 LCD 2개
특장점	- 스스로 장애물 회피 및 스스로 충전대 복귀 - 안정적인 엘리베이터 승/하차 - 효율적인 멀티배송과 원격 관제서비스
제품 특징	- 착탈 가능한 1~4칸의 다양한 수납 공간 - 외부 콘텐츠 및 솔루션 연동 기능 제공 - 사회적 약자 배려를 위한 음성인식 기능

※ AI Baggage로봇배치"는 본 사업의 시행위탁사인 (주)디에이치프라퍼티원이 각 해당 업체와 협의 중에 있는 사항으로, 협의 상황에 따라 운영개시일, 운영업체, 서비스 내용, 서비스 기간 등이 변동될 수 있습니다

※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체 사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

셀링포인트

GLAnZ
그란츠 리버파크

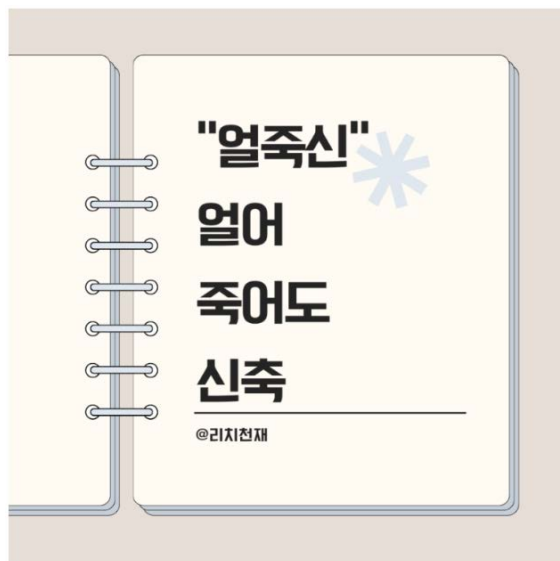
GLAnZ

그란츠 리버파크

1. 신축 취소성

얼죽신

신축, 구축대비 가격상승률 29배



2. 근생시설 분양 X

호텔식 어메니티

루프탑가든, 신세계푸드 조식서비스(사용자부담)

B2F 호텔식사우나, 피트니스센터, 스크린 골프 (사용자부담)

BAGGAGE 로봇

더앤리조트 VIP회원 이용권 3년

3. 비규제지역

1주택자 LVT 60% 대출가능

(무주택자 70%가능)

스트레스DSR2단계 미적용 단지

스트레스 DSR 단계별 시행방식

	1단계	2단계	3단계 (예정)
시행시기	2024년 2월 ~ 8월	2024년 9월 1일	(잠정) 2025년 7월
적용 대상	은행권	주택담보대출 + 신용대출	주택담보대출 + 신용대출 + 기타대출
	2금융권	-	주택담보대출

★ 8월 31일까지 입주자모집공고가 시행된 집단대출과 부동산 매매계약이 체결된 일반 주택담보대출은 1단계 스트레스 DSR이 적용됩니다.



위대한 변화를 이끄는 강동 첫 하이엔드 아파트 '그란츠 리버파크' PREMIUM 8

Premium 1



리버·시티 트윈뷰(일부세대)

한강과 서울의 야경을 바라보는 리버·시티 트윈뷰

Premium 2



더블역세권·직주근접 단지

천호역(5·8호선), 강동역(5호선) 더블역세권 입지
잠실(3정거장), 삼성(6정거장), 강남(9정거장) 접근 가능

Premium 3



지품아·슬세권 단지

연결통로를 통한 지하철, 백화점 등 원스톱 진입

Premium 4



다채로운 생활 인프라

현대백화점, 강동성심병원, 광나루 한강공원 등

Premium 5



초고속 멀티 교통망

천호대로, 올림픽대로, 서울-세종고속도로(예정) 등

Premium 6



그란츠만의 특화마감

이탈리아 명품 주방가구 유로모빌(LAIN), 히든도어,
거실·복도 디자인패널 등 기본 제공(전용 59㎡ 이상)

Premium 7



눈부신 미래가치

상전벽해의 최중심, 천호동·성내동 일대
약 8천여 가구 정비사업 진행 및 예정

Premium 8



프리미엄 럭셔리 라이프

SLP비서 서비스·프리미엄 조식·발렛 주차 서비스,
AI Baggage 로봇, 더앤리조트 VIP 멤버십

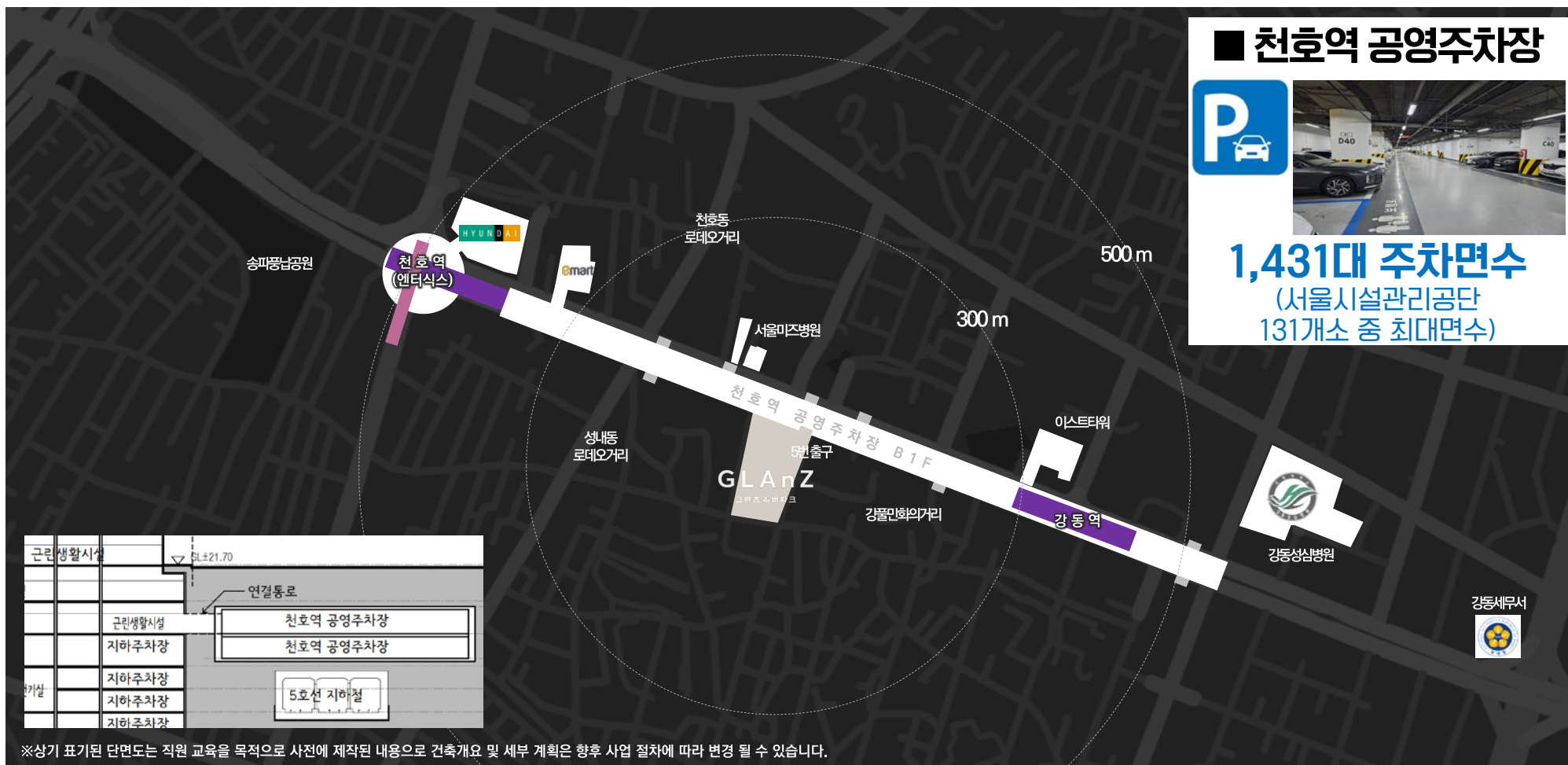
13개 라인 중 9개 라인이 한강을 바라보는 단지 배치 한강조망 외에도 서울의 도심 조망이 가능한 명품 아파트



※ 상기 이미지는 당 PJT 130M(최상층) 상공에서 드론으로 촬영된 이미지로 타입, 층, 방향 등의 요인에 따라 첨부된 사진과 다소 다른 조망이 연출될 수 있습니다.

※ 본 자료는 직원 교육을 목적으로 사전 제작된 것으로서 수록된 이미지 및 내용 등은 실제와 다를 수 있으며, 건축개요 및 세부 계획은 향후 사업주체 사정에 따라 변경 될 수 있습니다.

그란츠 리버파크 B2층 천호·강동역 공영주차장과의 연결통로 신설 예정 외부 이동 없이 천호역, 강동역, 현대백화점 등 인프라 이용 가능



지품아 단지, 역세권 단지 대비 높은 가격 형성 서울시 아파트 단지 중 1% 미만의 단지에서만 누릴 수 있는 희소성 보유

(출처 : 국토교통부 실거래가 사이트, 통계청_주택총조사('23년 기준 서울시 아파트 1,025,192호) | 단위: 천원)



지역	강동구 고덕 권역
역세권	단지명 고덕권역 A사 ('20.02입주 4,066세대) 공급가(평당가) 34.48평 1,800,000(@52,206) 거래시기 '24.07월
지품아	단지명 고덕권역 G사 ('19.09 입주 4,932 세대) 공급가(평당가) 34.98평 2,010,000(@57,465) 거래시기 '24.07월
역세권 단지 대비	▲210,000천원



지역	서초구반포 권역
역세권	단지명 반포권역 X사 ('20.04입주 757세대) 공급가(평당가) 35.23평 3,500,000(@99,358) 거래시기 '24.06월
지품아	단지명 반포권역 R사 ('09.07 입주 2,444 세대) 공급가(평당가) 34.23평 4,100,000(@119,785) 거래시기 '24.07월
역세권 단지 대비	▲600,000천원



지역	대치 권역
역세권	단지명 대치권역 L사 ('06.01입주 3,002세대) 공급가(평당가) 50.61평 4,100,000(@81,005) 거래시기 '24.06월
지품아	단지명 대치권역 D사 ('05.01 입주 805세대) 공급가(평당가) 46.14평 4,300,000(@93,188) 거래시기 '24.05월
역세권 단지 대비	▲200,000천원

풍부한 인프라를 갖춘 원스톱 생활환경



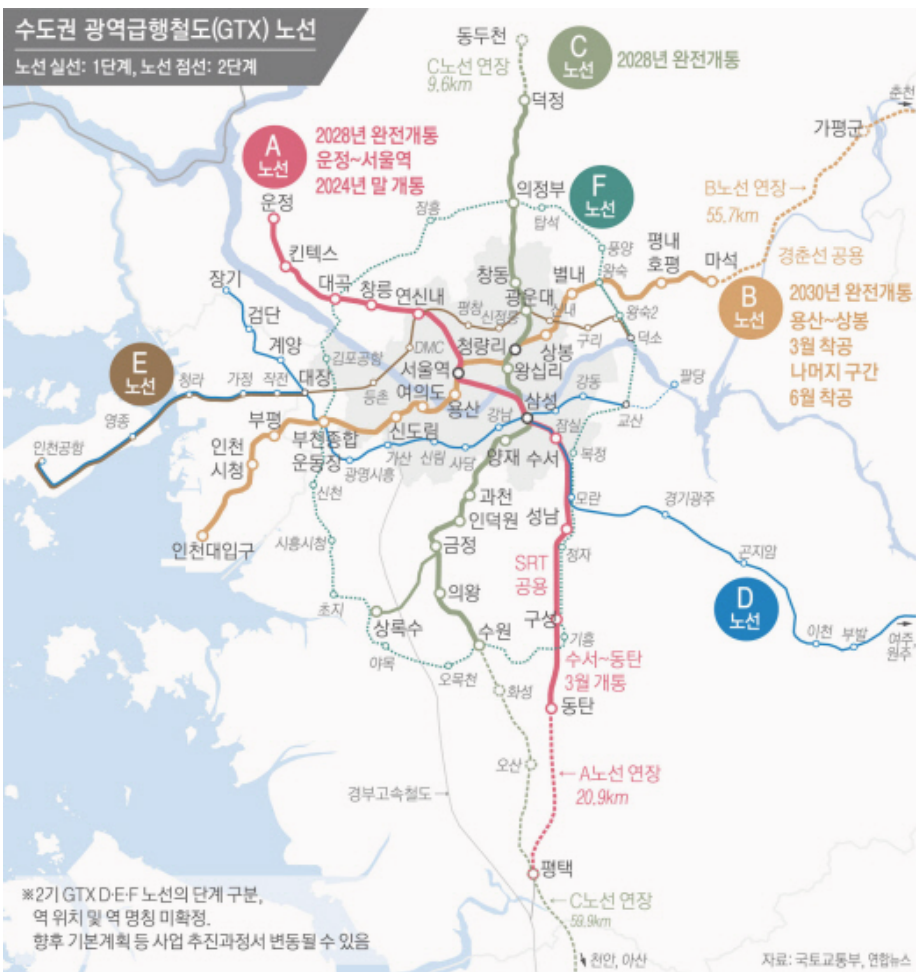
지하철 8·9호선 연장 & 서울-세종 고속도로 등 교통호재 내재 개통 시 광역 교통망 이용 편의성 증가 & 동남권 교통의 중심지 역할기대

(출처 : 강동구청, 국토교통부)



'24.01월 GTX 신설 노선 발표 → 강동 GTX-D 경유 추진 & 2035년 개통(1단계 구간) 목표 강동역 개통 시 당 사업지~강남역 3정거장 접근가능

(출처 : 국토교통부)



GTX 사업 주요 내용

GTX 개통 시작

A노선 (파주 운정~동탄)
2024년 3월 수서~동탄 구간
2024년 중 파주 운정~서울역 구간
2028년 전 구간 개통 예정

B노선 (인천대입구~마석)
2030년 개통 예정

C노선 (덕정~수원)
2028년 개통 예정

2기 GTX 사업 추진

A노선 (동탄~평택 지체 연장)

B노선 (마석~춘천 연장)

C노선 (덕정~동두천 연장, 수원~아산 연장)

D노선 (김포/인천~팔당/원주 + 광명시흥, 강동구)

E노선 (인천~대장~덕소 + 연신내)

F노선 (교산~왕숙2)

※D-E-F 노선은 5차 국가 철도망 계획에 전체 노선 반영

지방권 광역급행철도(x-TX) 도입

- 선도사업으로 대전~세종~충북 광역철도(가칭 CTX) 추진
- 타 권역도 사업 추진 가능한 노선 발굴해 5차 철도망 계획 반영 검토

■ 수도권 광역급행철도 GTX-D노선

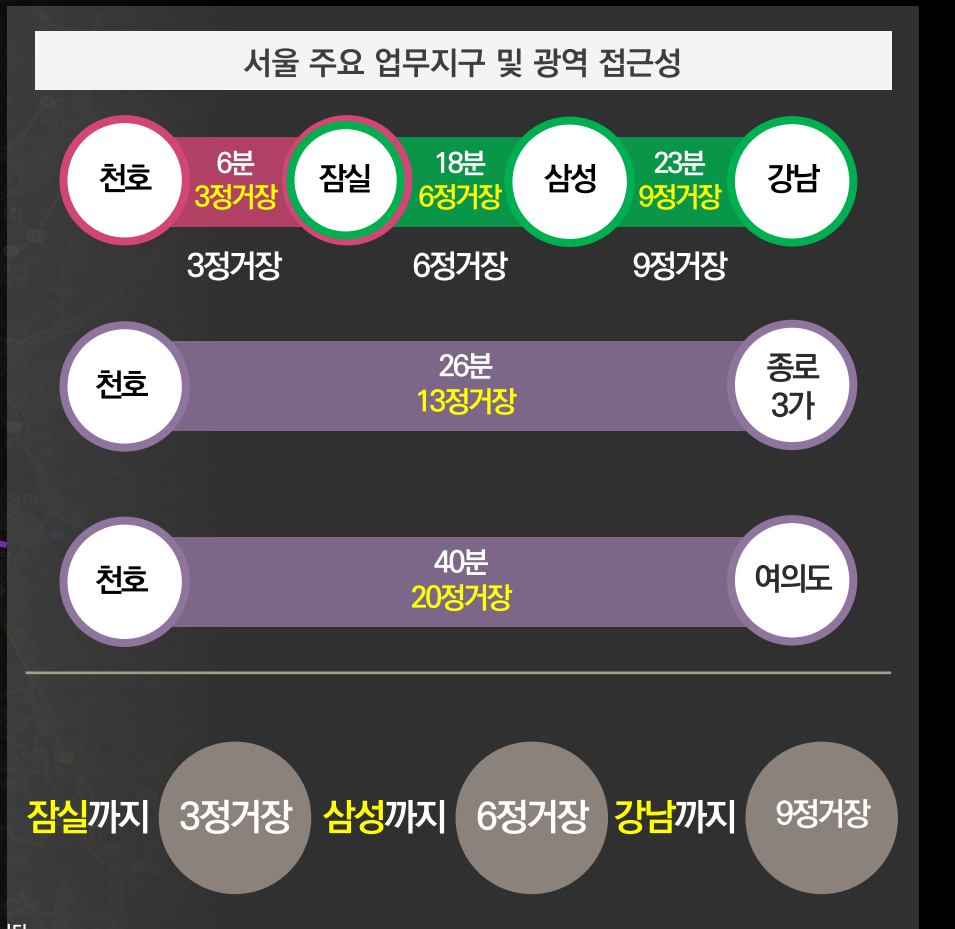


구분	내용
사업목표	- 수도권 GTX 본격화를 통한 출퇴근 30분대 구현
사업구간	- 김포/인천~팔당/원주 + 광명시흥, 강동구
사업기간	- 1단계 구간은 '35년 개통 목표 - 임기 내 동시 예타 통과 추진
기대효과	- 서울과 수도권 이동시간의 단축과 신설역을 중심으로 한 도시개발에 따른 지역 부동산 상승 효과 예상

단순한 베드타운이 아닌 서울 업무지구 접근성 우수한 핵심 입지

잠실(3정거장), 삼성(6정거장), 강남(9정거장) 접근 용이 & 직장이 어디든 40분 대 이동 가능

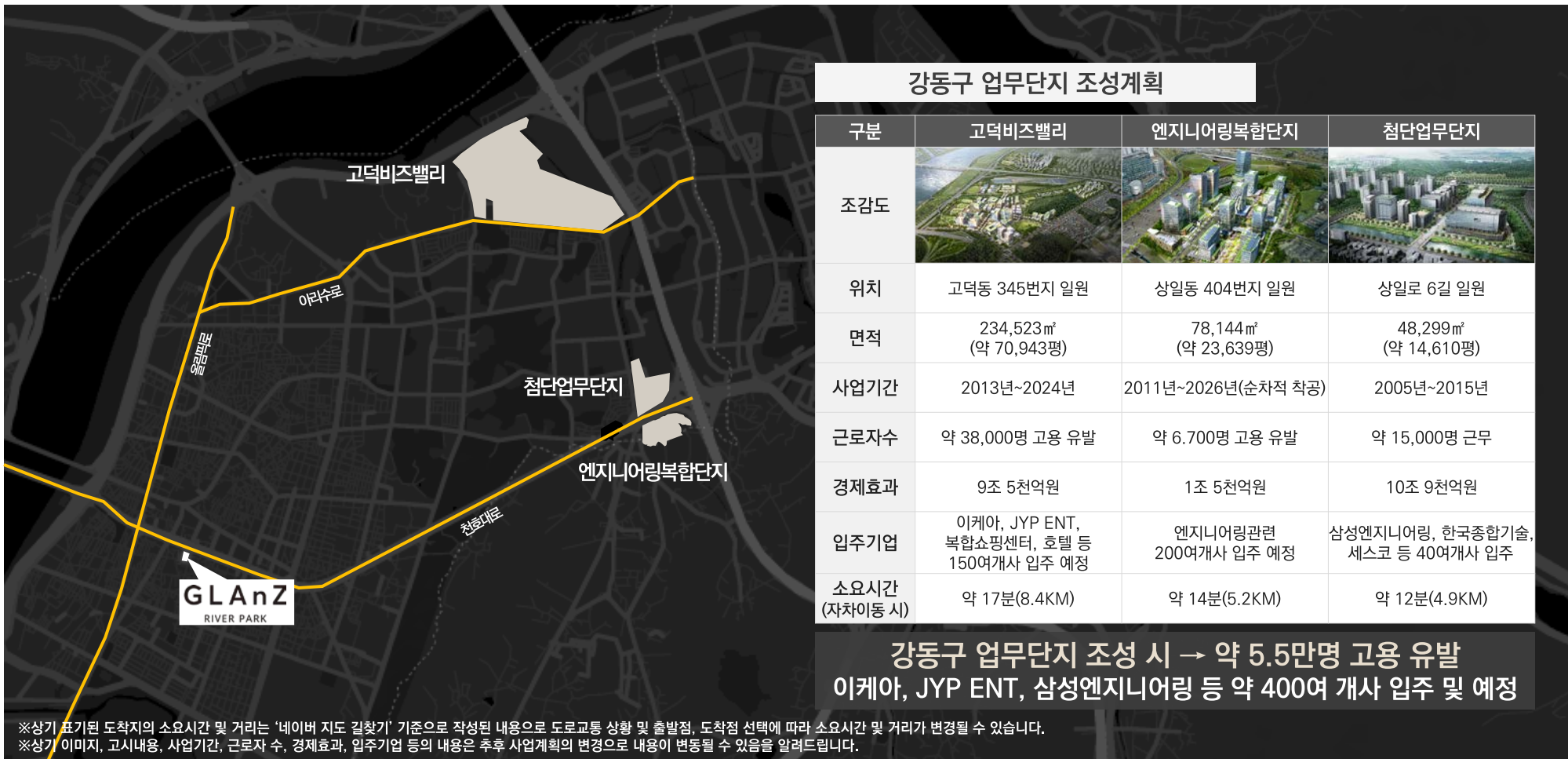
(출처 : 서울교통공사 사이버스테이션, 네이버지도_길찾기)



강동구 고덕 비즈밸리 등 업무단지 조성 활발 → '25년 조성 목표

당 사업지 ~ 주요 업무단지, 차량 15분 내외 거리 위치 → 직주근접 우수

(출처 : 강동구청)



천호~강동역 일대 재정비촉진사업 진행 활발 → 총 13개 구역(약 8.5천 가구) 공급완료 및 예정 現 사업지 일대 노후도 심화 → 향후 신흥 주거타운으로 변모 기대



구분	구역		진행현황	건축계획		비고
				APT	OT	
1	천호재정비 촉진지구	천호 1구역	공사 진행 중	999	264	'24년 09월 입주 예정
2		천호 2구역	공사 완료 (입주)	188	-	'22년 07월 준공
3		천호 3구역	공사 진행 중	535	-	'26년 01월 입주 예정
4	천호·성내 재정비 촉진지구	천호 4구역	공사 진행 중	670	324	'25년 12월 입주 예정
5		천호 8구역	추진위원회 승인	520	-	조합설립 인가
6		성내 5구역 (그란츠 리버파크)	공사 진행 중	407	-	'25년 4월 입주 예정
7		성내 3구역	공사 진행 중	160	182	'24년 3월 입주 예정
8	천호지구 지구단위 계획구역	천호 A1-1구역	정비구역 지정	747	-	
9		천호 A1-2구역	정비구역 지정	781	-	
10	-	천호 3-1구역	신속통합기획 확정	634	-	정비구역 지정 진행 중
11	-	천호 3-2구역	정비구역 지정	420	-	조합설립 추진 중
12	-	천호 3-3구역	정비구역 지정	568	-	
13	천호지구 C3 특별계획구역	역세권 활성화사업	건축위원회 심의 통과 (조건부 의결)	294	824	'23.10 정비계획 변경(안)입안 제안
소계				6,923	1,594	총 8,517가구

사업지 인근 도시정비사업 진행 활발
약 8,517가구 공급완료 및 예정 → 향후 신흥 주거타운으로 변모

천호대로 일대 스카이라인 형성 | C3특별계획구역 내 수영장·빙상장 등 조성 계획 C3특별계획구역과의 시너지로 변화의 중심에서 미래가치 주도 기대

(출처 : 강동구청)

C3 특별계획구역



구분	내용
위치	성내동 19-1번지 일대 외 128필지
면적	21,461㎡ (6,491.95평)
사업방식	도시정비형재개발사업 / 사업시행인가
사업기간	2020. 05 ~ 2027. 12 (예정)
용도지역	제3종일반주거/근린상업지역 → 일반상업지역 (종상향 예정)
사업규모	지하 7층 ~ 지상43층 공공주택 294세대, O/T 824실
개발계획	공동주택, 공공주택, 주거형 오피스텔, 판매/근생, 지역필요시설
건폐율	60% 이하
용적률	800% 이하
공공기여	수영장/빙상장, 글로벌체험센터, 생활문화센터, 키움센터, 만화카리움
추진단계	정비구역 지정 고시('22년 11월), 사업시행계획(案) 수립 및 각종 심의 신청

※상기 이미지 및 고시내용은 추후 사업계획 변경으로 일부 변경될 수 있습니다.



아주경제

수도권 휩쓴 '얼죽신'...5년 이하 신축 집값 15% '쑥'

| 수도권 최다 거래 단지도 신축...수요 쏠림 '뚜렷'

2024.08.31_우주성 기자

서울에 이어 수도권 전체 아파트 시장에서도 입주 5년 이하 신축 아파트에 대한 수요 쏠림이 심화되고 있는 것으로 나타났다.

30일 업계에 따르면 수도권 내 입주 단지 중 5년 이하 아파트들의 가격 상승세가 가장 두드러졌다. 부동산R114의 수도권 가구당 평균 가격을 살펴본 결과, 입주 5년 이하 아파트의 경우 지난해 8월 9억117만원에서 올해 7월 10억3171만원으로 가격이 14.5%(1억3054만원) 상승했다. 반면 같은 기간 6~10년 이하 아파트는 9억9122만원에서 9억9700만원으로 0.6%, 10년 초과 아파트는 8억187만원에서 8억605만원으로 오르며 0.5% 상승하는 데 그쳤다.

오름세가 가팔랐던 서울 내에서도 입주 연차에 따라 주택 가격에서 상당한 격차가 났다. 국토교통부 실거래가 자료를 보면, 2021년 2월 입주한 동작구 상도동 '상도역 롯데캐슬 파크엘' 전용면적 84㎡ 매물은 이달 15억3800만원에 거래됐다. 반면 불과 200m가량 떨어진 입주 21년차 단지의 경우, 전용 84㎡ 매물이 7월에 10억5000만원에 매매돼 4억8000만원 이상의 차이를 보였다.

입주 연차에 따라 거래량 역시 상당한 차이를 보이고 있다.

부동산빅데이터 업체 아실에 따르면, 올해 초부터 지난 20일까지 수도권(서울·인천·경기)에서 가장 많이 거래된 단지들은 모두 신축 아파트였다.

서울의 경우, 2018년 입주한 '헬리오시티'가 266건 매매되며 가장 많은 거래량을 보였다. 인천에서도 올해 6월 입주를 시작한 '힐스테이트 인천시청역'이 단지 중 가장 많은 192건의 거래 건수를 보였다. 경기 역시 2020년 입주한 성남시 '산성역 포레스티아'가 199건의 매매거래를 기록하며, 경기 내 단지에서 가장 많은 손바뀜을 나타냈다.

이 같은 현상은 아파트 매매가격지수에서도 확인 가능하다. 한국부동산원에 따르면 올해 6월 준공 5년 이하 서울 아파트 매매가격지수는 95.8을 기록했다. 반면 준공 20년 초과 아파트의 매매가격지수는 93.7에 그쳤다.

수도권 내 주택 인허가 물량이 감소하면서 이런 신축 수요 쏠림세는 더욱 심화될 것이라는 분석이다.



9월 스트레스 DSR 2단계 적용 비껴간 마지막 서울 분양단지 ‘눈길’

| 그란츠 리버파크 스트레스 DSR 2단계 적용 전 마지막 서울 신축아파트

2024.08.30_이경운 기자

9월부터 대출받는 사람이 은행 등 금융회사에서 최대로 빌릴 수 있는 금액(대출 한도)이 줄어든다. 올해 초 정부가 도입한 '스트레스 DSR(총부채원리금상환비율)' 1단계에 이어 스트레스 DSR 적용 범위를 넓히고 대출 한도를 줄이는 2단계가 시행(25년 3단계 시행)되기 때문이다. 이에 스트레스 DSR 적용을 피한 일부 분양아파트는 몸값을 크게 올리며, 계약에도 속도가 붙고 있다.

이처럼 대출 문턱을 높이는 것은 집값 급등세를 막기 위한 정부의 조치다. 9월 1일 이전에 입주자모집공고가 시행된 집단대출(잔금대출)과 부동산매매계약이 체결된 일반 주담대는 현 수준(스트레스 DSR 1단계, 스트레스 금리 0.38%)을 적용하고, 9월 1일 이후 입주자모집공고가 시행되는 상품 등은 스트레스 금리 1.2%(비수도권 0.75%, 3단계 1.5%)가 적용된다. 즉, 수도권에서 스트레스 DSR 1단계가 적용되는 상품이 스트레스 DSR 2단계가 적용되는 상품보다 70% 가량 스트레스 DSR의 영향을 덜 받는 이점이 있다.

부동산업계 관계자는 "9월부터 스트레스 DSR 2단계가 적용돼 대출 부담이 심화될 것으로 예상된다"며 "이에 따라 스트레스 DSR 적용을 피한 아파트는 반사이익을 받아 몸값이 오를 것으로 예상된다"고 전했다.

이 가운데, 스트레스 DSR 2단계 적용을 피한 하이엔드 아파트 '그란츠 리버파크'에 이목이 집중된다. 단지는 지상 최고 42층, 2개동, 총 407가구 규모로, 36~180㎡P, 327가구가 일반 분양되며, 하이엔드 아파트에 걸맞은 고품격 특화설계 및 다양한 고급 옵션이 무상 적용됐다. 그란츠 리버파크는 강동·천호역 더블역세권, 한강조망(다수세대)을 갖추고 있다. 전용 59㎡타입 이상의 경우 풀옵션/풀가전(무상으로 기본제공)으로, 삼성 A에어컨, 이태리 명품 주방가구 유로모빌 Lain 모델 등이 무상으로 제공된다.

하이엔드 단지임에도 불구하고 전용 59타입 11억원대부터, 84타입 15억원부터라는 합리적인 금액으로 공급됐다. 이는 부동산 상승기 이전인 지난해에 대부분 열위세대(저층부/기본마감) 위주로 분양했던 천호3·4구역이 전용 59타입 10억원대, 84타입 14억원대와 비교하면 가격 메리트가 있는 것으로 평가된다. 실제 인근 올림픽파크포레온 전용 84타입 입주권이 24.5억원에 실거래(최초분양가 13억원대, 호가는 24~26억원 수준)되고, 중흥 S클래스의 경우 매물이 들어가고 공급면적 평당 6,300만원의 매물만 나와있는 등 인근 입주권 가격이 7~10억원 가량 상승하고 있다. 구축인 고덕 그라시움 전용 84타입의 실거래가도 20억원이 넘는 등 상승세가 계속되고 있다.