




행정중심복합도시 3-3생활권 C9-2BL
근린생활시설 신축 프로젝트
Marketing proposal
[사업계획서]

2021. 09. 28



01

행정중심복합도시 4-1생활권 C9-2BL 근린생활시설 신축 Project

Project Outline

1. 프로젝트 개요
2. 공급 계획
3. 사업 일정

1. 프로젝트 개요

- 건축개요

당 사업은 세종시 3-3생활권 C9-2BL 오피스텔 및 근린생활시설 공급 사업

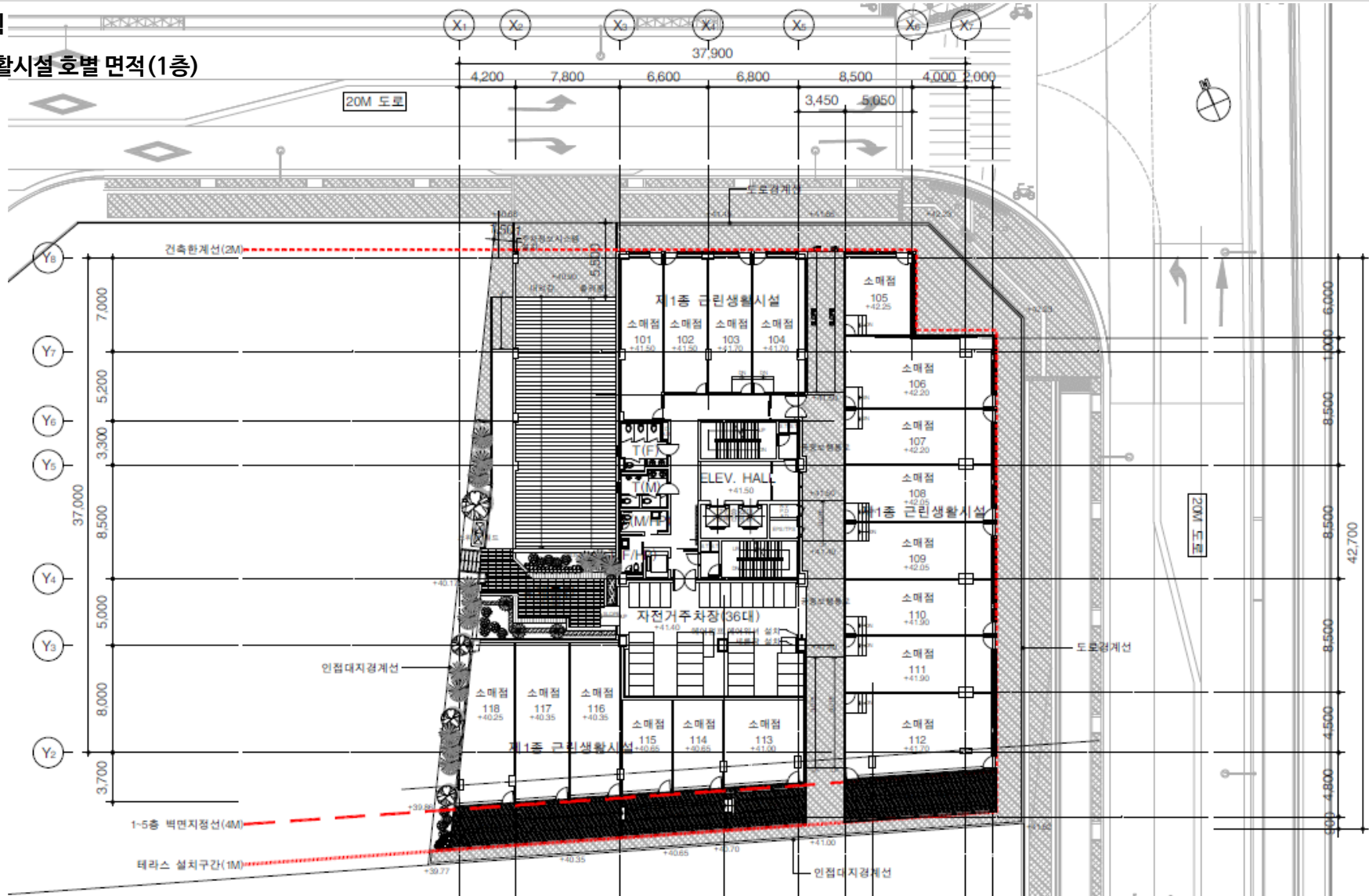


구분	내 용		
대지위치	세종시 3-3생활권 C9-2BL		
대지면적	1,922.10㎡		581.43평
지역지구	일반상업지역		
전면도로폭	20m도로, 20m도로에 접함		
규모	지하4층 / 지상7층		
구조	철근콘크리트조		
건축면적	1,329.700㎡		402.234평
연면적	지하층 연면적	6,273.230㎡	1,897.652평
	지상층 연면적	7,639.970㎡	2,311.091평
	전체 연면적	13,913.200㎡	4,208.743평
건폐율	69.18%		법정 70%
용적율	397.48%		법정 400%
주차대수	계획	120대	
	법정	117.401대	
조경	계획	290.00 ㎡ (대지면적의 15.09%)	
	법정	288.315㎡ (대지면적의 15% 이상)	

PART I . Project Outline

2. 공급계획

- 근린생활시설 호별 면적(1층)

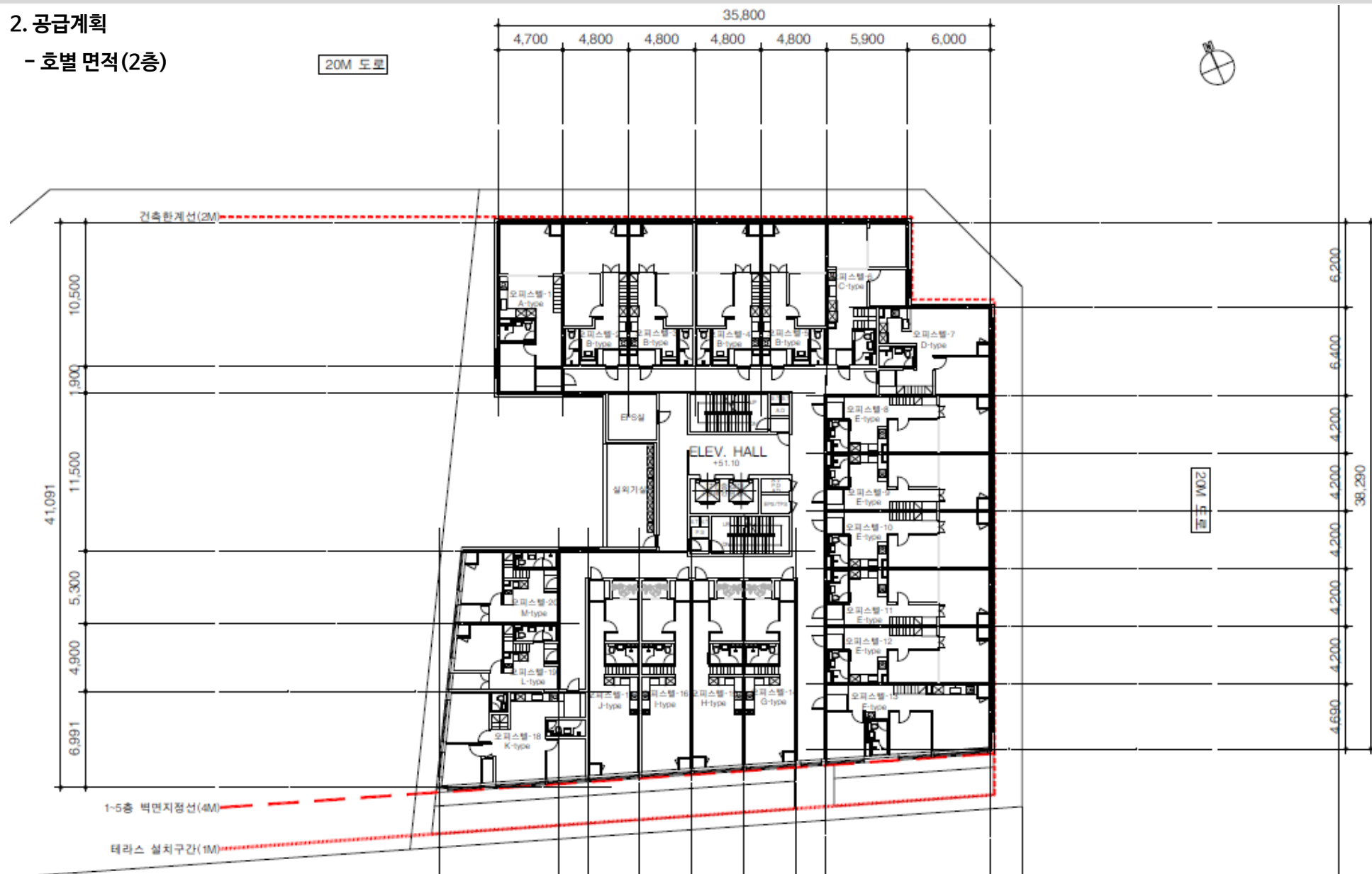


TYPE	층수	전용 면적		공급면적		기타 공용		주차	계약면적		전용률
		m ²	평	m ²	평	m ²	평		m ²	평	
지상1층	1	769.560	232.792	942.221	285.022	42.864	12.966	469.958	1,455.043	440.151	52.889%

2. 공급계획

- 호별 면적(2층)

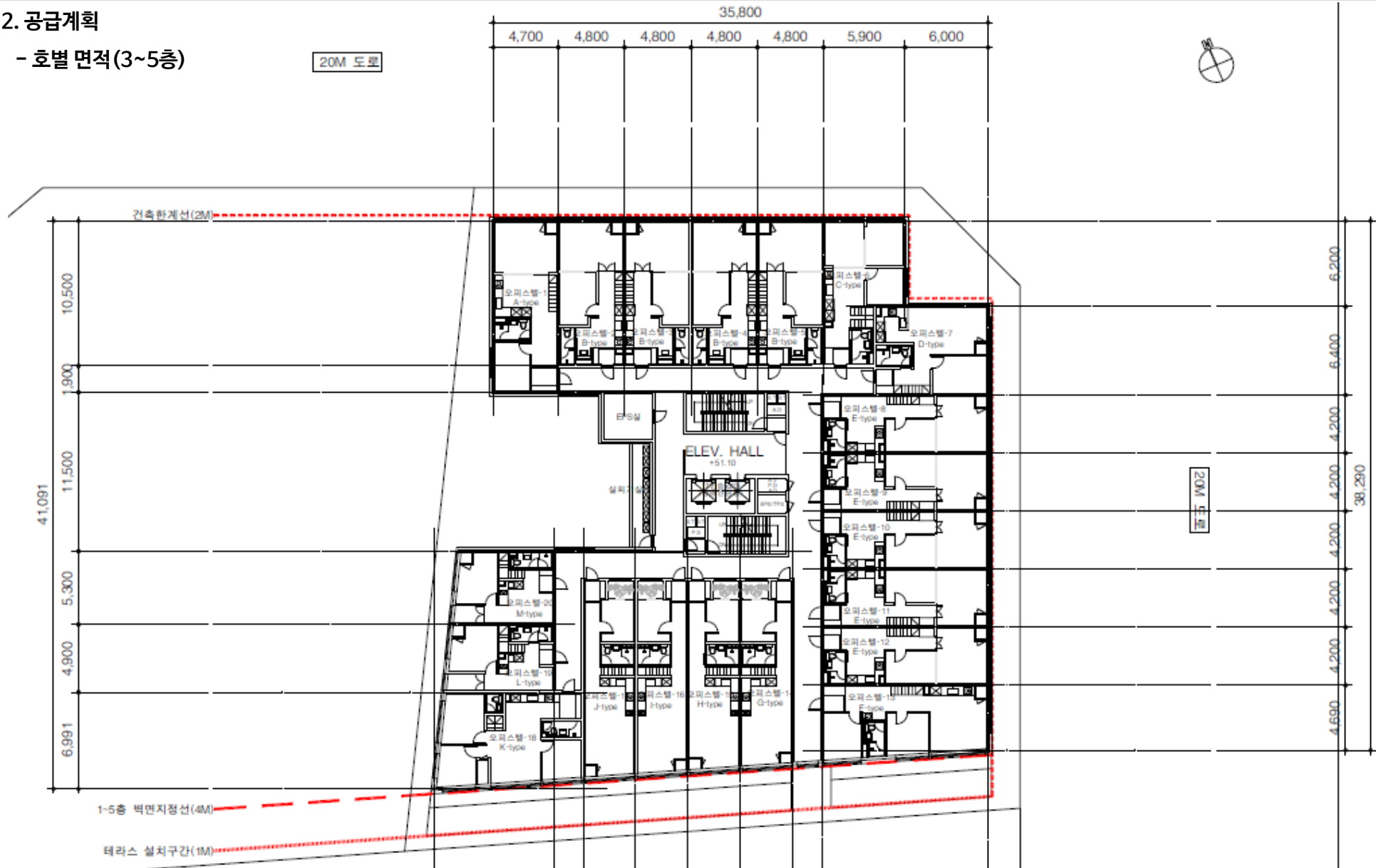
20M 도로



2. 공급계획

- 호별 면적(3~5층)

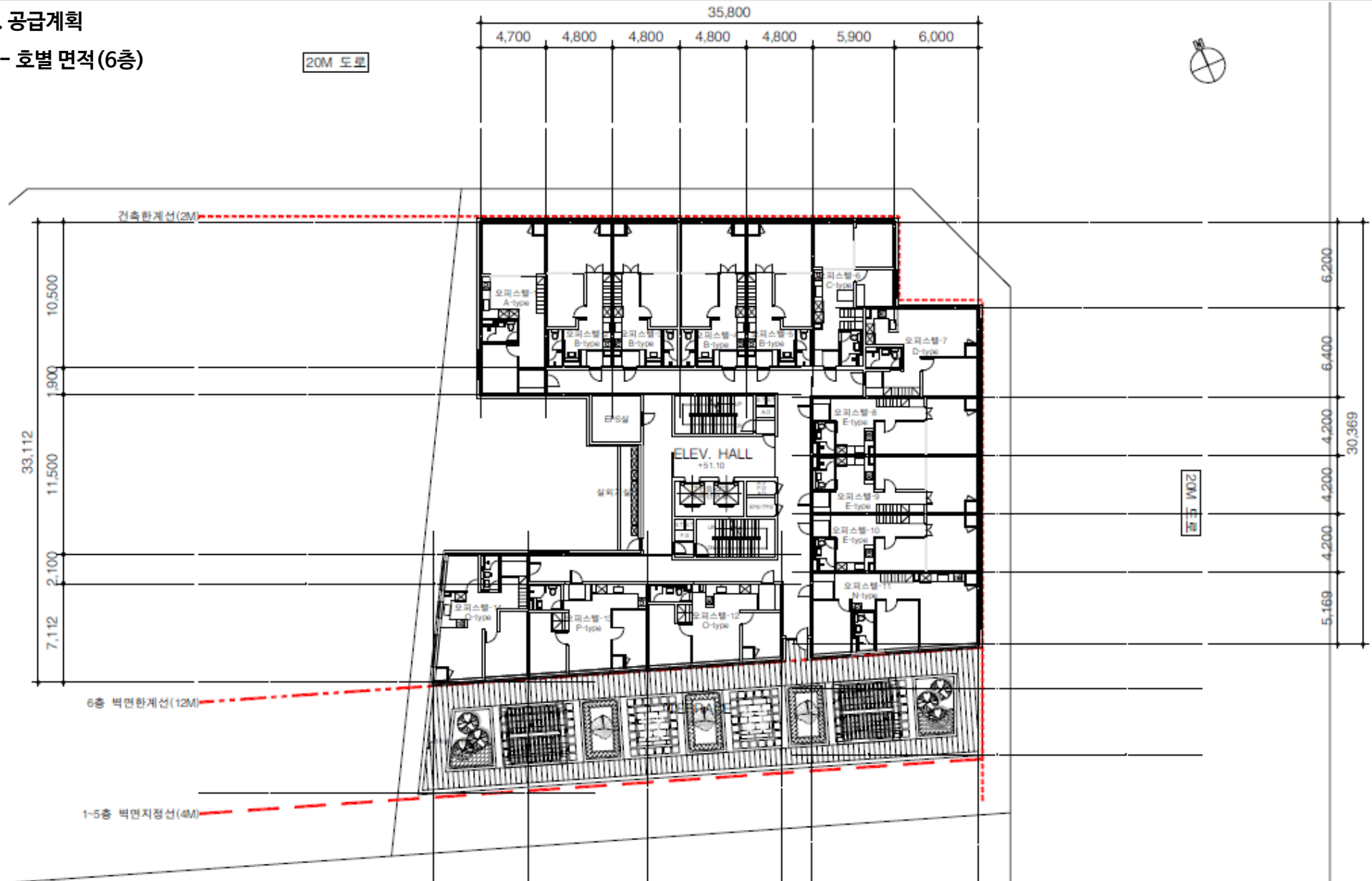
20M 도로



2. 공급계획

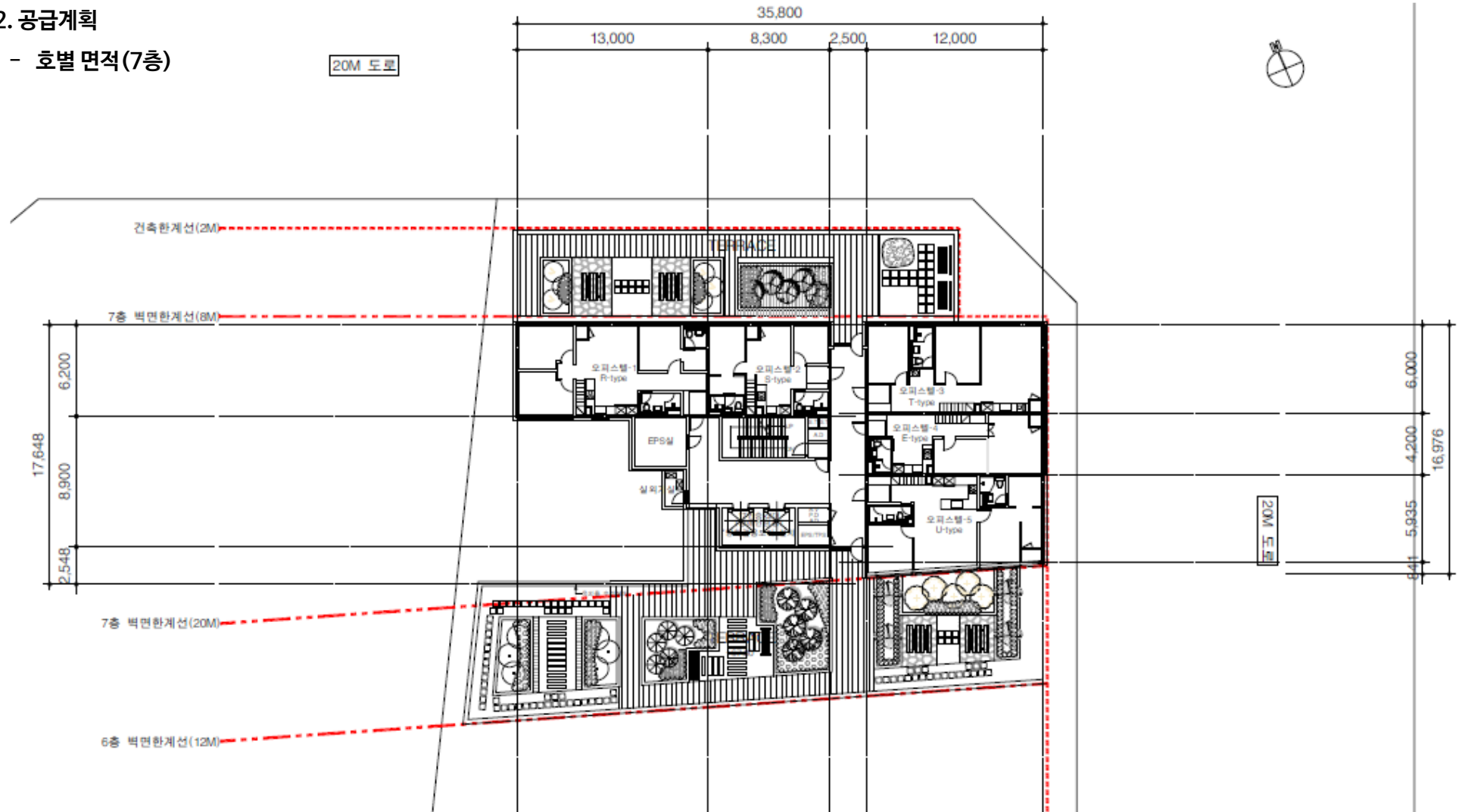
- 호별 면적(6층)

20M 도로



2. 공급계획

- 호별 면적(7층)



2. 공급계획

- 오피스텔 호별 면적(전 타입 복층 설계)

TYPE	평형	호수	전용 면적		공급면적		기타 공용		주차	계약면적		전용률
			㎡	평	㎡	평	㎡	평		㎡	평	
A type	43 평형	5	57.870	17.506	79.177	23.951	3.223	0.975	58.443	140.843	42.605	41.09%
B type	37 평형	20	49.600	15.004	67.862	20.528	2.763	0.836	50.091	120.716	36.517	41.09%
C type	38 평형	5	51.790	15.666	70.858	21.435	2.885	0.873	52.303	126.046	38.129	41.09%
D type	38 평형	5	51.780	15.663	70.845	21.430	2.884	0.872	52.293	126.022	38.122	41.09%
E type	37 평형	24	49.710	15.037	68.012	20.574	2.769	0.838	50.202	120.984	36.598	41.09%
F type	43 평형	4	58.590	17.723	80.162	24.249	3.263	0.987	59.170	142.596	43.135	41.09%
G type	37 평형	4	49.820	15.070	68.163	20.619	2.775	0.839	50.314	121.251	36.679	41.09%
H type	37 평형	4	50.830	15.376	69.545	21.037	2.831	0.856	51.334	123.710	37.422	41.09%
I type	38 평형	4	51.840	15.682	70.927	21.455	2.887	0.873	52.354	126.168	38.166	41.09%
J type	39 평형	4	52.850	15.987	72.308	21.873	2.944	0.890	53.374	128.626	38.909	41.09%
K type	49 평형	4	66.210	20.028	90.587	27.403	3.688	1.116	66.866	161.141	48.745	41.09%
L type	27 평형	4	37.090	11.220	50.746	15.351	2.066	0.625	37.457	90.269	27.306	41.09%
M type	27 평형	4	37.320	11.289	51.061	15.446	2.079	0.629	37.690	90.829	27.476	41.09%
N type	49 평형	1	66.330	20.065	90.752	27.452	3.695	1.118	66.987	161.433	48.834	41.09%
O type	40 평형	1	54.880	16.601	75.086	22.713	3.057	0.925	55.424	133.566	40.404	41.09%
P type	40 평형	1	53.990	16.332	73.868	22.345	3.007	0.910	54.525	131.400	39.749	41.09%
Q type	41 평형	1	56.060	16.958	76.700	23.202	3.123	0.945	56.615	136.438	41.273	41.09%
R type	59 평형	1	79.870	24.161	109.277	33.056	4.449	1.346	80.661	194.387	58.802	41.09%
S type	37 평형	1	50.440	15.258	69.011	20.876	2.809	0.850	50.940	122.760	37.135	41.09%
T type	52 평형	1	71.290	21.565	97.538	29.505	3.971	1.201	72.00	173.505	52.485	41.09%
U type	56 평형	1	75.530	22.848	103.339	31.260	4.207	1.273	76.28	183.824	55.607	41.09%
합 계		99	5,118.830	1,548.446	7,003.499	2,118.558	285.116	86.248	5,169.542	12,458.157	3,768.592	

3. 사업 일정

- 토지 매입 완료 / 본 도면 설계 중

기간 항목	2021년				2022년												2023년										
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
건축 심의	심의 준비	심의																									
건축 허가				허가																							
PF					수주 심의	기표 완료																					
분양승인							승인																				
일반 분양							분양																				
착공 및 준공							시공																				
정산																							정산				



02

행정중심복합도시 4-1생활권 C9-2BL
근린생활시설 신축 Project

Market Environment Analysis

1. 개발 환경 분석
2. 상권 분석
3. 공급 현황

1. 개발 환경 분석

- 세종시 도시 개발 계획

■ 생활권별 주요 도시 기능

2018년 7월 현재 1~3생활권 개발이 진행되었으며, 4생활권 개발 초기 단계
당 사업지는 도시행정지역 3생활권 내 상업지역에 위치함

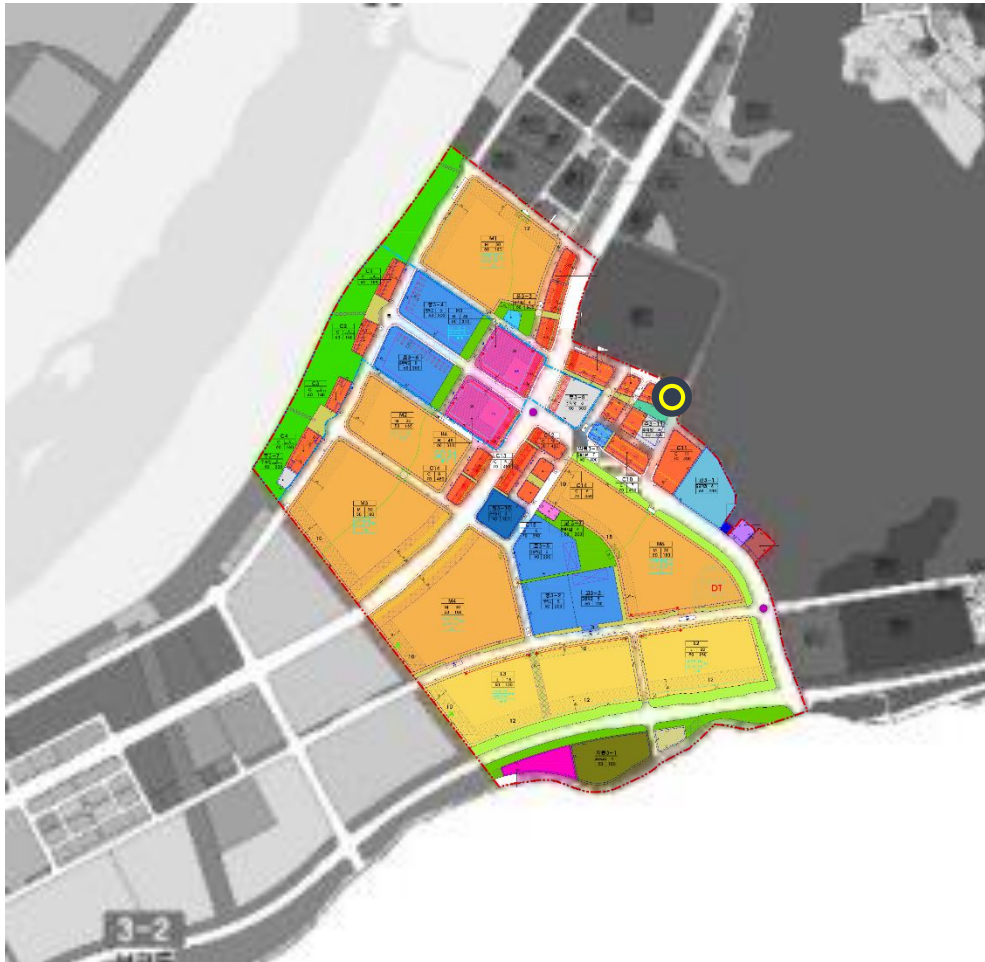
- 시간적 범위 : 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」이 제정된 2005년을 기준으로 하며, 2030년을 목표연도로 하여 계획을 수립
- 공간적 범위 : 충청남도 연기군 남면, 금남면, 동면 일원 및 공주시 장기면, 반포면 일원(약 72.91km²)
- 현재 2단계 사업 기간이며, 2018년 7월 현재 세종시 주민등록인구 약 30만명으로 최초 목표와 비교하여 목적 돌파
- 행복도시내 인구 약 20만명으로 전체 세종시 인구 66% 돌파
- 세종시 인구계획 최초 50만명에서 80만명으로 상향 조정

단계	1단계('07~'15)	2단계('16~'20)	3단계('21~'30)
기능	중앙행정·도시행정기능 정부출연연구기능 국제교류 및 문화기능	대학기능 의료·복지기능 첨단지식기반기능	도입기능의 완비
규모	15만	30만	50만(80만)
개발방향	초기집중개발 유도	자족기능 중심의 개발확대	주거지 확충 도시 기반시설 완비

1. 개발 환경 분석

- 세종시 도시 개발 계획

■ 3-3생활권 위치도



위치

- 세종시 소담동 3-3생활권
- 법원, 검찰청 인접, 아파트 밀집지역
- BRT, 세종시청, 교육청 근접
- 정부연구기관, 대학연구기관예정지 인접

면적

- 대지면적 : 총 1,221,461㎡ (약 369,491평)
- 인구 약 30,037인
- 주택수 : 12,029호 (민영 8,913호)
- 상업지면적 : 61,045㎡ (약 18,466평)

접근성

- 45m BRT, 세종-대덕간 연결도로 개통예정
- 도심 및 광역 대중교통의 중심선상에 위치
- 법원, 검찰청 이전예상부지 인접

1단계(14권역)
2007~2015

15만 ▶ 34만명

2단계(4권역)
2016~2020

30만 ▶ 41만명

3단계(4권역)
2021~2030

80만명

1. 개발 환경 분석

- 세종시 도시 개발 계획

■ 3생활권 주요 시설



세종시 도시행정의 중심지역

- 주요 시설: 시청, 교육청, 법원, 검찰청, 세무서
선거관리위원회 등

- 연구, 교육, 산업기능이 복합된 과학비즈니스벨트 지구

- **국책연구기관(15개 기관) 이전**

(국토연구원, 한국개발연구원, 한국법제연구원, 한국조세연구원,
경제·인문사회연구회, 과학기술정책연구원, 한국직업능력개발원,
한국노동연구원, 대외경제정책연구원, 산업연구원,
한국교통연구원, 한국청소년정책연구원, 한국보건사회연구원,
한국환경정책평가연구원, 기초기술연구회, 산업기술연구회)

1. 개발 환경 분석

- 세종시청 법원·검찰청 유치 백지화 보도 관련 해명자료

대한민국의 새로운 중심 행복도시 세종 세상을 이끄는 세종특별자치시			
보도자료			
보도일시	즉시 보도될 수 있도록 협조 부탁드립니다		
담당부서	세종특별자치시 행정도시지원과	담당자	신문호 사무관 (044-300-2211)

<해명자료> '세종 법원·검찰청 유치 백지화' 보도 관련

충청투데이 2018년 2월 28일자 '세종 법원·검찰청 유치 프로젝트 백지화 되나' 보도에 대해 세종시 입장을 밝힙니다.

□ 보도 내용

- 사법수요 부족과 법원측 부정적 입장이 맞물리면서 세종시가 법원과 검찰청 유치에 대해 전면 보류를 결정하였다
- 그 대신 행정법원 설치를 대체 안으로 내세워 공격적 움직임을 보이고 있다.

□ 해명 내용

- 신도시지역 4생활권에 법원·검찰청 설치에 중앙정부가 행정중심복합도시건설사업 기본계획에 반영한 사항으로
 - 지방자치단체인 세종시가 임의로 보류·변경·백지화할 수 있는 사안이 아님
 - 현재 우리 시는 법원·검찰청 유치를 위해 지속적인 노력(작년도 대법원 2회 방문 등)을 기울이고 있으며,

- 앞으로도 개헌을 통해 행정수도로의 위상이 높아지는 것 등을 고려하여 그 격(格)에 맞게 법원 및 검찰청 유치를 시정핵심 과제 삼아 적극 노력할 것임.

- 우리 시는 법원·검찰청과 별도로 행정소송 전담법원 유치를 추진하고 있음

- 행복도시 정부부처 4단계('12~'16년) 이전으로 세종시에 40개 정부기관이 입주했고, 새 정부의 방침에 따라 행정수도로서의 기능이 한층 강화되고 있는 상황임

- 행정안전부와 과학기술정보통신부 추가 이전이 확정되고, 국회분원 설치(타당성 용역 중)도 추진되고 있음

- 세종시로 이전한 정부부처 및 행정심판위원회 등과 관련된 행정소송이 계속 증가함에 따라, 서울 외에 세종시에도 행정법원을 설치하자는 것임

- (소송분야) 일반행정(33.1%), 조세(9.9%), 공무상징해(9.1%), 영업정지·취소(8.4%) 등
- (소송건수) '16년 기준 19,541건(지난 10년간 32.8% 증가) 제기, 서울행정법원이 48.3% 담당

- 세종시와 중앙정부가 세종시 법원·검찰청 설치에 대해 보류나 백지화를 검토한 바 전혀 없으며, 행정법원 유치가 법원·검찰청 설치에 걸림돌로 작용하지도 않을 것임.

- 오히려 법원·검찰청에 행정법원까지 입지하면 행복도시 4생활권 범조타운의 위상이 더 높아지고 규모도 확대될 것임.

1. 개발 환경 분석

- 사업지 인근 아파트 입주 계획 (완료포함)

■ 약 8,500여 세대 세대 입주 완료



2. 상권 분석

- 상권 예측

법원·검찰청 이전이 늦어짐에 따라 상권 기대심리가 낮아짐
입주 공공기관/인근 공동주택 수요를 대상으로 하는 상권으로 포지셔닝



상권 규모

- 3-3, 4-1 생활권 배후 생활 편의시설 (업종제한 없음)
- 법원 및 검찰청 등 법조타운 입주 지연이 장기화 되면서 상권에 대한 기대심리가 떨어짐

주요 수요 예측

- 법원 및 관련 업체
- 국책연구기관(KDI) - 상주인원 약 3천여명
- 인근 아파트 거주자 - 약 1만여세대 이상
- 대학 및 첨단산업단지 벤처파크 형성 - 단지 내 8천여명 상주
- 과학 비즈니스벨트 유입 수요

2. 상권 분석

- 사업지 동선 및 상권

■ 사업지 위치도



주변도로 예상동선

구 분	동선	내 용
①	BRT 대로	세종시 전체 교통의 핵심 축(세종시 전체순환로)
②	생활권 메인도로	생활권 남북 관통 도로 (금강수변, BRT, 대덕간 도로 연결)
③	보행소로	생활권 내부 연결 도로(법원 검찰청, 상업지, 주차장)

입지별 상권분석

구 분	예상주력	상권특징	주요수요
C5 ~ C9	업무시설 근생시설	업무시설 및 업무보조시설 중심 상가형성 (오피스텔, 오피스, 문구, 변호사, 법무사 등)	직장인 아파트 주민
C12 C13	업무시설 근생시설	오피스, 오피스텔 밀집 F&B, 판매시설 등	직장인 아파트 주민
C15 C16	근생시설 목적형시설	식음 및 판매시설 학원, 병원 등 위치	직장인 아파트주민 학생

- BRT노선과 대덕간 도로 합류지점으로서의 상권 접근성이 용이
- 단, 주변 상업용지의 공급량이 포화상태로 인한 경쟁이 우려
- 상권 내 가장 안쪽에 위치하고 있어 접근성이 낮음

2. 상권 분석

- 사업지 동선 및 상권

■ 사업지 주변 현황



3. 공급 현황

- 사업지 인근 토지 낙찰가



공급용도	생활권	NO.	도면6번호	예정지번	입찰결과	낙찰자	면적(평)	예정가	공급단가	낙찰금액(원)	낙찰단가	낙찰율	현장명
상업업무	3-3	1	C7-1	3321-7001	낙찰	대*****(주)	902.96	11,641,500,000	12,892,562	23,865,075,000	26,429,752	205%	미정
		2	C7-2	3321-7002	낙찰	대*****(주)	933.21	11,321,950,000	12,132,231	22,077,802,500	23,657,851	195%	미정
		3	C8-1	3321-8001	낙찰	(주)종*****	613.77	7,223,240,000	11,768,595	21,092,320,000	34,365,046	292%	리치타워2
		4	C8-2	3321-8002	낙찰	봄*****	670.34	7,822,480,000	11,669,421	13,688,888,800	20,420,815	175%	거북선1
		5	C9-2	3321-9002	낙찰	(주)제***	581.41	6,323,380,000	10,876,033	11,445,317,800	19,685,620	181%	사업지

3. 공급 현황

- 세종시 2-1생활권(다정동) 토지낙찰가

(단위 : 원)



블록	면적		공급 예정가	토지 낙찰가격		낙찰률
	m ²	평		총 낙찰가격	평당 낙찰가	
CR1-1	1,279.00	386.90	4,937,000,000	16,360,000,000	42,285,101	331.38%
CR1-2	1,170.00	353.93	4,071,600,000	12,744,108,000	36,007,934	313.00%
CR1-3	1,141.00	345.15	4,130,500,000	13,260,000,000	38,417,801	321.03%
CR2-1	1,071.00	323.98	4,134,100,000	13,370,000,000	41,268,298	323.41%
CR2-2	1,081.00	327.00	3,761,900,000	13,129,031,000	40,149,635	349.00%
CR2-3	1,139.00	344.55	4,123,200,000	13,853,952,000	40,209,121	336.00%
CR3-1	1,323.00	400.21	4,683,500,000	13,610,000,000	34,007,359	290.59%
CR3-2	1,486.00	449.52	5,632,000,000	17,670,000,000	39,309,033	313.74%
CR4-2	1,630.00	493.08	6,242,900,000	19,279,232,500	39,100,000	308.82%

3. 공급 현황(근린생활시설)

- 최근 상품 공급사례

구분	거북선1	리치타워2
조감도		
위치	3-3생활권 C8-2BL	3-3생활권 C8-1BL
규모	지하4층~지상7층	지하3층~지상7층
세대수	근생/업무시설 121호실	근생/업무시설 101호실
특징	업종제한 無 BRT환승 정류장 대형 환승주차장 옆	업종제한 無 BRT환승 정류장 대형 환승주차장 옆
낙찰가(율)/ 평당가	13,688,888천원(175%)/ 20,420천원	21,092,320천원(292%)/ 34,365천원
평균 평당가	1층 3,850만원	1층 4,350만원

3. 공급 현황(근린생활시설)

- 최근 상품 공급사례

구분	행복드림타워	시드니블루
조감도		
위치	4-1생활권 C4-1BL	4-1생활권 C4-5BL
규모	지하2층~지상6층	지하3층~지상6층
세대수	근린생활시설 81실	근린생활시설 53실
특징	3층 근린생활시설 연결 통로 BRT 정류장	3층 근린생활시설 연결 통로 BRT 정류장
평균 평단가	1층 4,414만원	1층 4,300만원

3. 공급 현황(오피스텔)
- 최근 상품 공급사례

사업명	공급호실(수)	전용면적		계약면적		분양가/ 매매가(천원)	평단가 (천원)
		(㎡)	(평)	(㎡)	(평)		
힐스테이트 오피스텔(매매)	32세대	79.75	24.12	172.45	52.17	60,000	1,150
		79.44	24.03	172.49	52.18		
		79.75	24.12	173.14	52.37		
	32세대	79.75	24.12	172.48	52.18		
		79.44	24.03	172.52	52.19		
		79.75	24.12	173.17	52.38		

- 사업지 인근에 위치한 힐스테이트 오피스텔은 현재 매매가 평당 1,150원에 거래되고 있음

3. 공급 현황(오피스텔)

- 최근 상품 공급사례(하늘채 펜트라움)

사업명	타입	전용면적		계약면적		분양가/ 매매가(천원)	평단가 (천원)
		(㎡)	(평)	(㎡)	(평)		
하늘채 펜트라움	O-46	46.97	14.21	111.35	33.68	329,674	23,200
						326,377	22,968
						323,113	22,738
						319,850	22,509
	O-48	48.75	14.75	115.99	35.09	327,678	22,215
	O-50A	50.93	15.41	121.41	36.73	324,203	21,038
	O-50B	50.88	15.39	122.36	37.01	333,475	21,668
	O-50C	50.88	15.39	122.19	36.96	333,475	21,668
	O-45	45.07	13.63	107.07	32.39	311,519	22,855
	O-83	83.01	25.11	195.98	59.28	512,681	20,417
	O-81	81.52	24.66	192.76	58.31	510,694	20,709
	O-51	51.44	15.56	122.63	37.10	347,170	22,312
	O-74B	74.86	22.64	177.95	53.83	461,948	20,404

- 2021년 8월 6-4생활권에 도생 329세대, 오피스텔 62세대 공급 예정인 상품은 전 타입 복층 구조로, 오피스텔의 분양가는 전용면적 기준 평당 2,000만원 ~ 2,300만원에 책정 되어있음



03

행정중심복합도시 4-1생활권 C9-2BL
근린생활시설 신축 Project

Marketing Promotion Strategy

1. SWOT 분석
2. 마케팅 과제 도출
3. 표적시장 설정
4. 적정 분양가 산정
5. 예상 매출 및 지출 내역

1. SWOT 분석

입지적 특성

법원 경찰청 건설 예정지역의 바로 앞 블록에 위치하고
있어 투자 선호도 높음

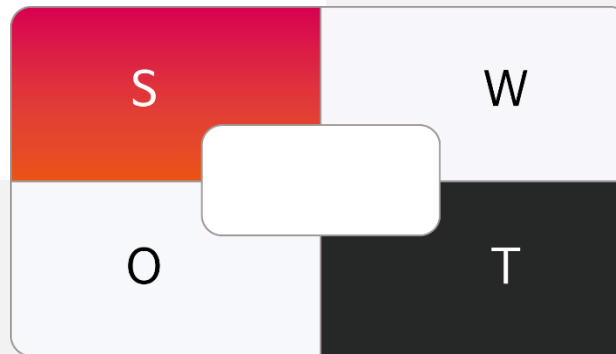
업종제한 無 에 따른 향후 도담동→나성동→
소담동으로 이어지는 신흥 상권형성 가능성

인구증가

인구증가에 따른 수요층 증가

개발이슈

3생활권 법원 경찰청 등 개발 이슈에 따른 생활권 관심 증가



임대 불안

미임대 상품 증가로 인한 투자심리 불안 증가

경쟁 심화

미분양 적체물량 증가로 인한 경쟁 심화 예상

상권 형성 초기

상권 형성 초기 시기에 따른 불안심리 고조

금리상승 우려

대출 금리 인상으로 인한 투자 심리 위축

부동산 경기 위축

부동산 경기 위축 및 대출규제 강화로
인한 투자심리 불안

COVID-19로 인한 투자수요 위축

코로나 확산으로 인한 수요위축 영향

2. 마케팅 과제 도출

- 프로젝트 종합 분석 및 과제 도출

■ 프로젝트 종합 분석

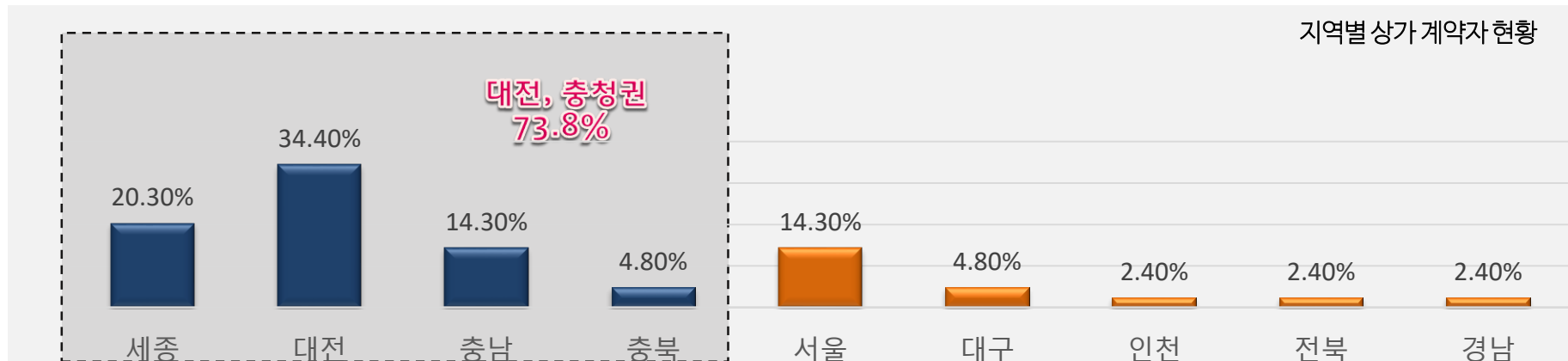
종합 1	당 프로젝트는 세종시 3-3생활권C9-2BL 근린생활시설, 오피스텔 공급 상품(분양)이며, 건축규모는 지하 4층~지상 7층, 지상 1층 근린생활시설, 2~7층 주거형 오피스텔(복층) 분양 대상으로 하는 상품임
종합 2	법원 경찰청 바로 앞 (업종제한 無) 좋은 입지적 특성으로 인해 선호도가 높을 것으로 사료됨 [당 사업지의 활성화를 위하여 특화된 시설 및 분양가 책정 시 반영되어야 할 것임]
종합 3	분양시 사업지 인근 물량 증가로 인해 상품간 경쟁이 예상되며, 가격 및 분양 조건에 따라 분양률에 차이가 크게 나타남 [타 필지 동일시기 분양 시 상품간 경쟁이 치열할 것으로 예상됨]

■ 프로젝트 과제 도출

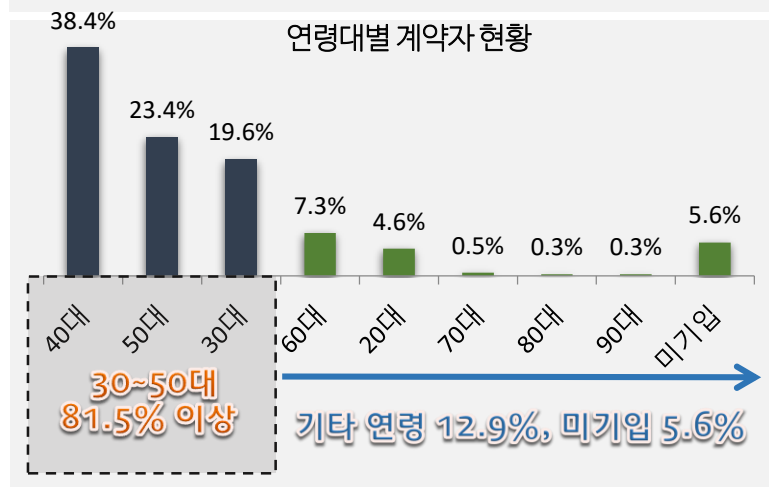
과제 1	사전 전문적인 MD 컨설팅을 통한 상품 차별화 및 임대 활성화 계획 수립
과제 2	투자자를 고려한 합리적 가격책정 및 조건 수립
과제 3	투자 수요 예측을 통한 타겟 설정과 효과적인 마케팅 방안 수립

3. 표적시장 설정

- 세종시 실투자자 대상 성향 분석



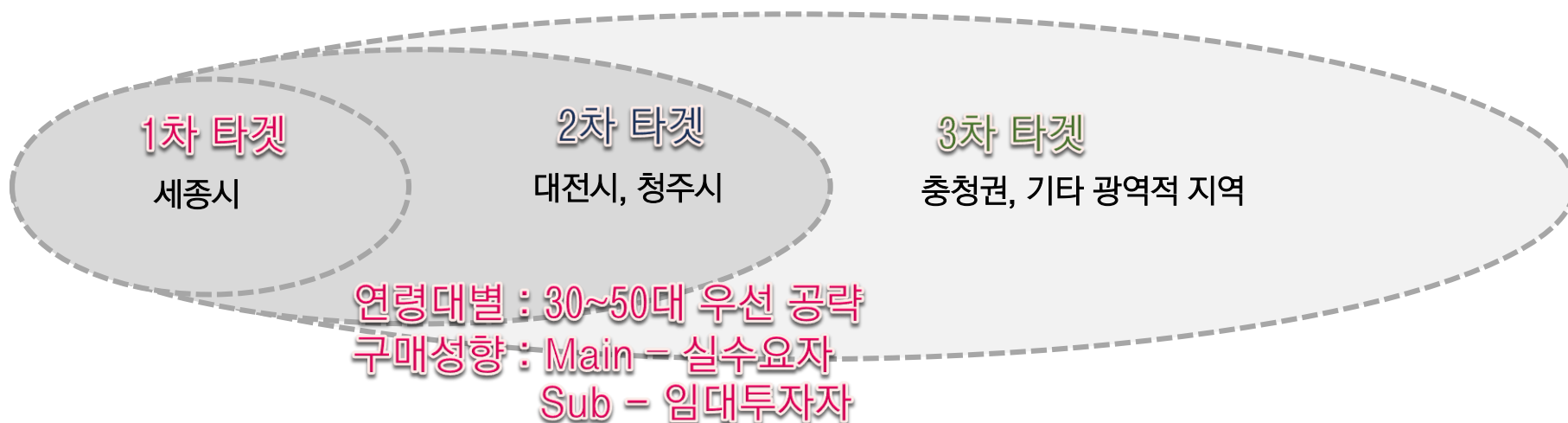
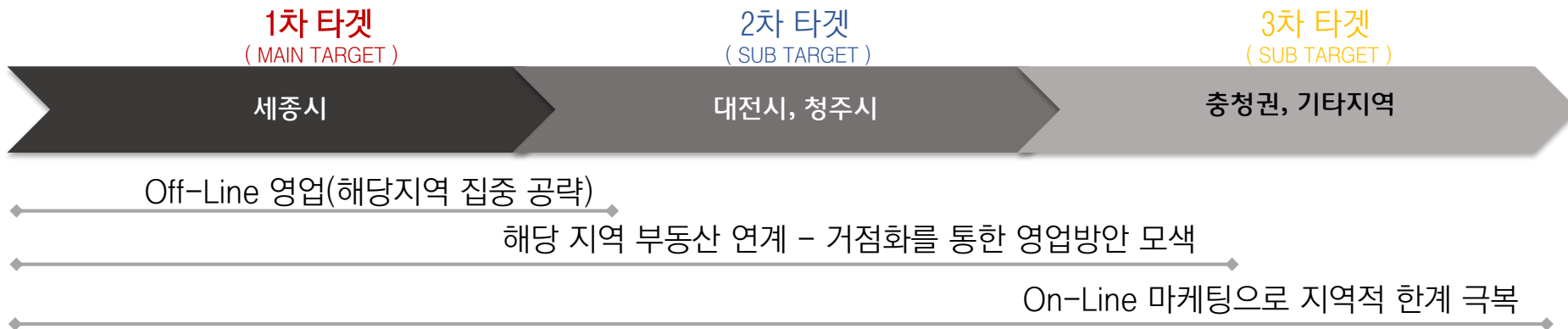
표본 : 세종의아침, 웰시티 상가 계약자, 갤러리세종프라자, 파이낸스센터 1차, 리치타워



- 광역적인 관심지역이나 **대전 충청권 비중이 73.8% 이상**으로 타지역과 비교하여 월등히 많은 비중을 차지하고 있음
- **여성**의 계약비율이 **55.4% 이상**으로 남성에 비해 월등히 많은 비중을 차지함
- **30~50대의 비중이 81.5% 이상**으로 젊은 층의 소비가 두드러짐
- 상가는 **대전 충청권이 73.8%**이며, **서울지역 14.3%**의 비율을 나타냄

3. 표적시장 설정

- 지리적 위치에 근거한 타겟 설정



4. 적정 분양가 산정

- 예정 분양가(매출액)

(단위 : 원)

층별	전용면적	분양면적	전용률	분양가(원)		비고
	PY	PY		평단가	매출액	
상가 (1층)	207.717	440.151	52.89%	42,700,000	18,794,448,000	
오피스텔 (2~7층)	1,567.470	3,768.592	41.09%	10,500,000	39,565,649,000	복층 구조
합계	5,389.438	4,208.743			58,360,096,000	

* 복층 +@면적

- 계약 조건

구분	계약금	중도금 (무이자)	잔금
근린생활시설	10%	40%	50%
오피스텔	10%	60%	30%

4. 적정 분양가 산정

- 예정 분양가(오피스텔)

(단위 : 천원)

TYPE	평형	호수	전용 면적		공급면적		계약면적		평단가	분양가	전용률
			㎡	평	㎡	평	㎡	평			
A type	43 평형	5	57.870	17.506	79.177	23.951	140.843	42.605	10,500	447,353	41.09%
B type	37 평형	20	49.600	15.004	67.862	20.528	120.716	36.517	10,500	383,429	41.09%
C type	38 평형	5	51.790	15.666	70.858	21.435	126.046	38.129	10,500	400,355	41.09%
D type	38 평형	5	51.780	15.663	70.845	21.430	126.022	38.122	10,500	400,281	41.09%
E type	37 평형	24	49.710	15.037	68.012	20.574	120.984	36.598	10,500	384,279	41.09%
F type	43 평형	4	58.590	17.723	80.162	24.249	142.596	43.135	10,500	452,918	41.09%
G type	37 평형	4	49.820	15.070	68.163	20.619	121.251	36.679	10,500	385,130	41.09%
H type	37 평형	4	50.830	15.376	69.545	21.037	123.710	37.422	10,500	392,931	41.09%
I type	38 평형	4	51.840	15.682	70.927	21.455	126.168	38.166	10,500	400,743	41.09%
J type	39 평형	4	52.850	15.987	72.308	21.873	128.626	38.909	10,500	408,545	41.09%
K type	49 평형	4	66.210	20.028	90.587	27.403	161.141	48.745	10,500	511,823	41.09%
L type	27 평형	4	37.090	11.220	50.746	15.351	90.269	27.306	10,500	286,713	41.09%
M type	27 평형	4	37.320	11.289	51.061	15.446	90.829	27.476	10,500	288,498	41.09%
N type	49 평형	1	66.330	20.065	90.752	27.452	161.433	48.834	10,500	512,757	41.09%
O type	40 평형	1	54.880	16.601	75.086	22.713	133.566	40.404	10,500	424,242	41.09%
P type	40 평형	1	53.990	16.332	73.868	22.345	131.400	39.749	10,500	417,365	41.09%
Q type	41 평형	1	56.060	16.958	76.700	23.202	136.438	41.273	10,500	433,367	41.09%
R type	59 평형	1	79.870	24.161	109.277	33.056	194.387	58.802	10,500	617,421	41.09%
S type	37 평형	1	50.440	15.258	69.011	20.876	122.760	37.135	10,500	389,918	41.09%
T type	52 평형	1	71.290	21.565	97.538	29.505	173.505	52.485	10,500	551,093	41.09%
U type	56 평형	1	75.530	22.848	103.339	31.260	183.824	55.607	10,500	583,874	41.09%
합 계		99	5,118.830	1,548.446	7,003.499	2,118.558	12,458.157	3,768.592			

*추후 층, 향 별로 차등 책정

5. 예상 매출 및 지출 내역

- 예상 매출액

(단위 : 천원)

층별	전용면적	분양면적	전용률	분양가(천원)		비고
	PY	PY		평당가	매출액	
상가 1층	207.717	440.151	52.89%	42,700	18,794,448	
오피스텔 2~7층	1,567.470	3,768.592	41.09%	10,500	39,565,649	복층 구조
합계	5,389.438	4,208.743			58,360,096	

- 예상 지출액

(단위 : 천원)

층별		지출액	내역	비고
토지비		13,344,238	토지 매입비, 토지 브릿지 대여금, 제세공과금(취등록세), 등기대행료	
건축비		21,401,399	공사비, 각종 인입비, 감리비, 설계비, 기타용역비	
판매비		4,879,151	오피스 대행수수료, 분양수수료, 홍보관 운영비, 설치비, 광고 홍보비, PM수수료	
부대비	일반 부대비용	1,502,942	관리신탁수수료, 민원처리비, 시행사 일반 관리비	
	제세 공과금	1,322,517	보존등기비, 개발부담금, 광역교통시설 부담금, 재산세, 도시계획세 등	
금융비		5,971,922	B/L이자, B/L취급수수료, PF이자, PF수수료, 증권사 주관 수수료, 중도금 무이자	
합계		48,422,168		

세전이익	수익률
9,937,928	17.0.%



04

행정중심복합도시 4-1생활권 C9-2BL
근린생활시설 신축 Project

Marketing Details Plan

1. 광고 홍보 방안
2. 기타 홍보 방안
3. 수지분석(안)

1. 광고 홍보 방안

- 주요 영업 홍보 방안

■ 현수막

목적

- 타겟지역 지역거점을 중심으로 사전홍보 및 In-Bound D/B 확보
- 오픈 예정 부터 분양완료 시 까지 지속적 홍보

Target

- Main-Target : 사업지 주변
- Sub-Target : 세종시, 공주 / 조치원 권역

게릴라 현수막

- 일시 : 지속적 운영
- 장소 : 세종시 차량 정체구역, 유동인구 밀집지역
- 대상 : 지역거주자, 운전자
- 실행 : 매주 금요일 저녁 설치
- 효과 : 인지성 높은 도로주변 활용한 게릴라식 현수막 홍보, 인지도 극대화 목적

외벽 현수막

- 일시 : 지속적 운영
- 장소 : 사업지 현장, 홍보관 및 동선 내 주요 아파트 외벽
- 대상 : 지역거주자, 운전자
- 실행 : 대로변 현수막 부착
- 효과 : 차량 통행량이 많아 노출 높음

◇ M/H 외벽 현수막 시기별 게시내용

사전, 오픈	선착순 시점	이후
그랜드오픈	마감임박	상황에 따른 문구 게시

1. 광고 홍보 방안

- 주요 영업 홍보 방안

■ 전단 광고

1. 목 적
 - 매체광고 및 삽지광고와 병행하여, 지역 밀착마케팅 차원의 홍보 활동
2. 수 량
 - 영업투입 시점 상황에 따라 수량 조정
3. 홍보방안
 - 단계별 일정에 따라 전단의 내용 및 규격 차등화하여 홍보 실시
 - 지역특성을 고려하여 타겟 지역을 세분화하여 배포지역 설정

◆ 전단지투

- 1) 홍보인원 : 팀별 1~2인(수의계약 예정일 집중 투입)
 - 2) 기 간 : 분양 일정에 따라 실행
 - 3) 준 비 물 : 홍보용 전단, 어깨띠
 - 4) 홍보수량 : 4,000부 / 1일 (500부*1인*8명)
 - 5) 일 정 별 세부 홍보지역 및 운영계획
- ※ 지역별 반응도 확인 후 배포 지역 재편성



1. 광고 홍보 방안

- 주요 영업 홍보 방안

■ 지역 밀착 마케팅

1. 목 적

- 지역 밀착마케팅 차원의 지역민 집객지 홍보 활동

2. 홍보방안

- 집객예상 지역 컨택을 통한 효과적인 운영방안 검토
- 이동식 홍보부스 설치 후 이용 및 집객 지역주민 대상의 홍보 활동 실시
- 관심고객 및 유동인구 대상 설문조사 유도
- 상담고객 전단 및 소정의 사은품 증정

◆ 지역 행사장 방문 거점 홍보

- 1) 홍보 인원 : 각 행사장별 2~3명 구성
- 2) 기 간 : 상시 운영(거점영업 병행)
- 3) 준 비 물 : 사은품(물티슈), 이동부스, 물통배너, 전단, 어깨띠

※ 지역 내 행사장 체크를 통한 계획적인 운영



1. 광고 홍보 방안

- 주요 영업 홍보 방안

■ 방문 홍보 마케팅 _주요 집객지역

1. 목 적
 - 체류시간이 긴 업종(음식점, 미용실, 스크린 골프 등)을 대상으로 인지도 제고
2. 대상지역
 - 세종/대전/공주/조치원 내 주요 음식점 및 영업소
3. Setting
 - 준비물 : 전단, 각티슈
4. 홍보방법
 - 대기고객이 잠시 보는 잡지 꽃이 옆에 전단 비치
5. 기대효과
 - 당 사업에 대한 인지도 및 브랜드 이미지 제고/ 홍보
 - 다수의 잠재 고객에 대한 분양 사실 고지



1. 광고 홍보 방안

- 주요 영업 홍보 방안

■ 출장 상담

1. 목 적
 - 구매 고객 맞춤 서비스
2. 대상지역
 - 세종시 및 기타 지역
3. Setting
 - 준비물 : 브로슈어, 상담 자료 등
4. 홍보방법
 - 구매 고객의 요청 시 출장 상담 실시
5. 기대효과
 - 출장 상담 서비스를 통한 지역적 한계 극복



1. 광고 홍보 방안

- 주요 영업 홍보 방안

■ DM 발송

- 1. 목 적 · 구매 고객 맞춤 서비스
- 2. 대상 · 세종시 고가 아파트 소유주, 사업체 및 병원 임직원
- 3. 홍보 방법 · 리스트 확정 후 DM 발송
- 4. 실행 시기 · 사업초기 및 토목 공사 완료 시



■ SMS 발송

- 1. 목 적 · 구매 고객 맞춤 서비스
- 2. 대상 · 세종시 동호회 및 투자자 대상
- 3. 홍보 방법 · 동호회 및 투자자 오더 리스트 확정 후 SMS 발송
- 4. 실행 시기 · 사업초기 및 지속적 발송



1. 광고 홍보 방안

- 주요 영업 홍보 방안

■ 지역 밀착 마케팅

◆ 휴일 타겟 홍보

◆ 종교행사 홍보

- 1) 홍보인원 : 2~3인 1조 운영 3개팀 운영
- 2) 기 간 : 주말 운영
- 3) 내 용 : 타겟지역 대형교회 주일 예배 참석 신자들 대상 홍보
- 4) 타 겟 : 지역 내 교회, 성당 등
- 5) 준 비 물 : 사은품(물티슈), 물통배너, 전단, 어깨띠

◆ 주말 여가시설 홍보

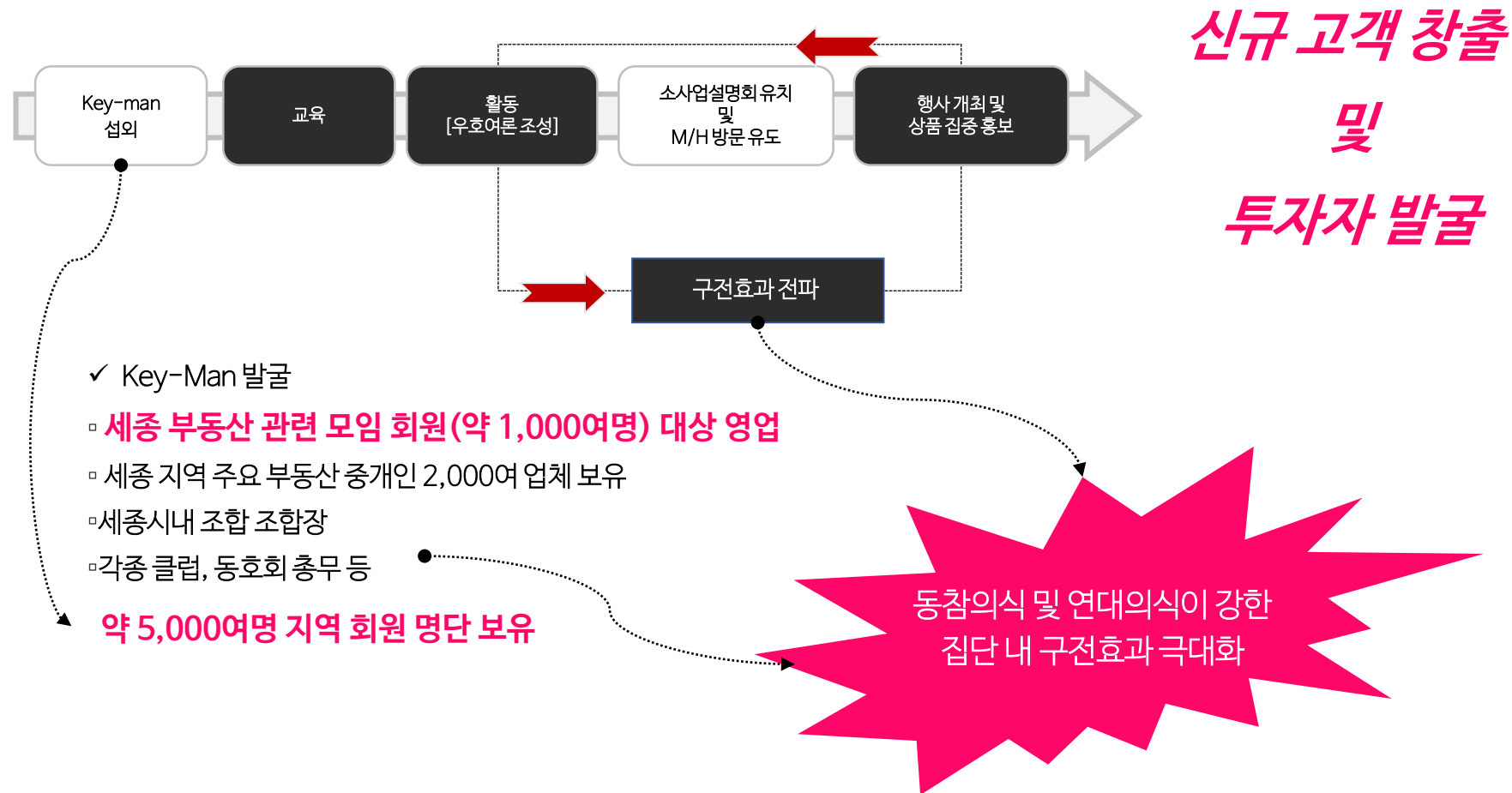
- 1) 홍보인원 : 2~3인 1조 운영 3개팀 운영
- 2) 기 간 : 주말 운영
- 3) 내 용 : 지역민이 자주 이용하는 주말
여가시설에서의 홍보
- 4) 준 비 물 : 사은품, 전단, 어깨띠



1. 광고 홍보 방안

- 주요 영업 홍보 방안

■ Key - man 마케팅



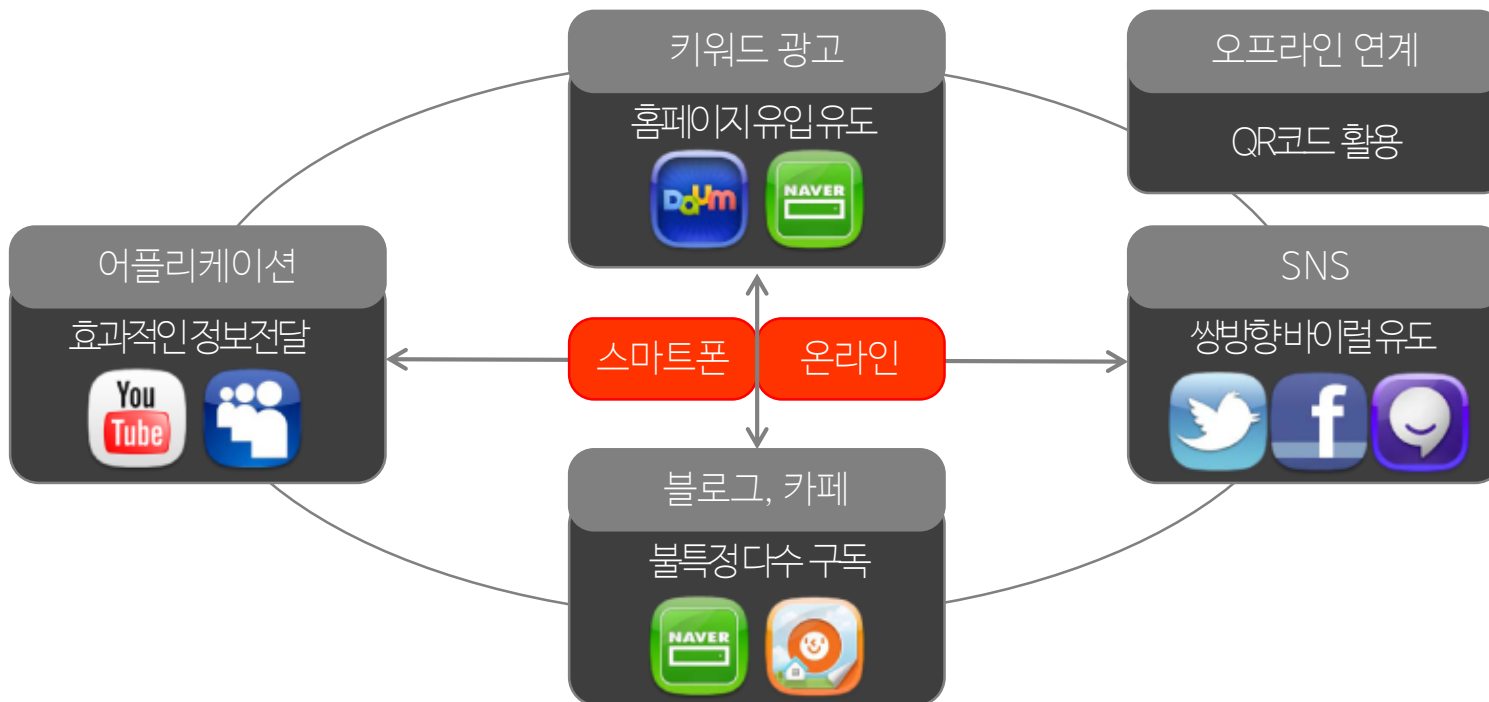
1. 광고 홍보 방안

- 바이럴 마케팅

■ 기본 개념

인터랙티브 바이럴 유도 (Interactive Viral)

‘Push’ 형태의 온라인 정보 확산이 아닌 고객과의 “Interactive” 형태로 온·오프라인 바이럴 유도



1. 광고 홍보 방안

- 바이럴 마케팅

키워드 광고

파워링크 '세종의아침' 관련 광고입니다. 

클릭초이스 등록 >

세종시 세진팰리스 분양사무실 sejin-palace.kr
세종시책특정 맞은편 누구나 인정하는 명당 분양 도시형생활주택 및 상가 분양

세종시 삼성래미안 부동산 blog.naver.com/s9993300
세종시삼성래미안부동산 044-999-3300 **세종의아침** 아파트 상가

세종시 무지개 blog.naver.com/jihdiary
세종의아침 세종시 상가에 관한 분양 매대 임대에 관한 실시간 정보제공

더리치 세종의아침 상가분양 blog.naver.com/theislands
세종시 중심상업지구 BRT정류장 바로앞, **세종의아침** 상가분양안내, 최적의 투자위치

세종시 불우지움 공익홈페이지 www.불우지움.com
2-4생활권, 세종최저평단가, BRT사거리코너, 사간매역, 모델하우스 및 분양가

세종의 아침 상가분양 blog.naver.com/apt_bank
세종시 중심상업지역! 2014년 중앙행정기관 입주!국세청, 우정사업본부,BRT역!

더리치 세종의 아침 특별분양 blog.naver.com/jeanjuan00
세종시 핫마를 바로앞2-4생활권, 세종시 중심상업지구 최초, 협단단지, 인기분양!

사이트 사이트 검색토록

더리치 세종의아침 신원자작성
더리치 **세종의아침** 분양, 충남 세종시 위치, 사업개요, 입지, 교통환경 등 분양 안내
PC: www.sjmorning.co.kr/ 부동산> 동시 분양

세종의 아침
세종시 아를동 위치, 아파트, 원룸, 오피스텔, 토지, 상가, 견세, 월세 등 부동산정보 제공 및 투자상담.
PC: blog.naver.com/roughd 부동산 중개소> 세종특별자치시

더리치 호수의아침 분양안내
충남 세종시 위치, 사업개요, 입지, 교통환경 등 분양 안내.
PC: www.therich.kr/ 부동산> 동시 분양

세종시 호수의아침 입주자 모임 신명자작성
세종시 호수의아침 입주자 모임 **세종시** 오피스텔 원룸 견세 월세
PC: cafe.naver.com/sejonghosu 커뮤니티> 친목, 모임

세종시 세종의 아침 분양예정안내.
호수의 아침 도시형 생활주택 과 오피스텔이 상당히 큰 인기를미를 하면서 꽃분양 을 하였는데요, 이번달에는 우석건설에 진행하는 "더 리치 **세종의 아침**..."
블로그 | 세종시 부동산 일터 | 2013.08.01

클릭보기 >

블로그

세종시 "더리치 세종의 아침 " 대박! 2013.08.26
했습니다ㅠ 낮에는 폭폭지는 여름날짜~ 밤에는 시원한 가을 날씨~ 오늘은 오후 3시부터 세종시 2-4생활권 **세종의 아침** 도시형 생활주택 & 오피스텔 부동산 사업 설명회 가 있었습니다. 낮에는 너무 더워서ㅠ 더군다나...
blog.naver.com/audi2100/10175156044 세종시 갈사랑 부동산..

[공지]세종시상가 투자 성공 세종의아침 상가 잔여세대 분양합니다. 2014.03.05
세종시 상가 **세종의아침** 2층 대박 상가 분양 코너자리 세종시는 최신 도시공화적인 모든 면을 동원해서 세계적인 명품도시로 만들어지고 있습니다. 간판하나도 세심한 규약이 정해져있고, 견뎌도 모두 제거되고 주택 상가...
blog.naver.com/bayaba71love/20206357531 세종특별자치시부동산 기..

세종의아침 더리치 오피스텔 고수익률 2013.10.07
세종의아침 더리치 오피스텔의 수익율을 보이고 세종시 오피스텔의 투자자치를 보시기 바랍니다. 우석건설이 세종시의 문화 교류 중심상업지구에 분양중인 '더리치 **세종의 아침**'은 지역적으로 세종시의 중심상업지역이라는...
blog.naver.com/yeon2623/110177335366 분양정보

세종시 상가- 더리치 세종의 아침 분양/임대 2014.01.28
세종시 상가 분양/ 임대 세종대왕 김현수 ***** 안녕하세요~~~ 오늘은 [더리치 **세종의 아침**] 입니다. 1. 위치 [**세종의 아침**]은 세종시의 중심 상업지구에 있으며 BRT노선을 끼고 있습니다. 세종시에 유일한 중심상...
blog.naver.com/jangvirus1/40205496897 ♥세종대왕 김현수♥

더리치 세종의 아침 투자유망 2013.09.28
더리치 **세종의 아침**이 세종시 중심상업 업무지구 인근의 입지와 적주점근성이 우수하며 주목받고 있습니다. 더리치 **세종의 아침**은 우석건설이 세종시의 명동이라 일컫는 2-4생활권 CB4-1, 2블럭에 건설하는 오피스텔과...
blog.naver.com/yeon2623/110176806799 분양정보

- 세종시 상가, 세종시 투자, 세종시 분양, 오피스텔 등 다양한 키워드 등록
- 포털사이트 검색 시 키워드 검색 S.E.O에 맞춘 파워링크 사이트 상위 노출
- 해당 카페 및 블로그 연계를 통한 콘텐츠 노출, 정보 전달 효과 상승
- 블로그 상위노출과 마찬가지로 콘텐츠에 대한 높은 신뢰도로 BI 인지도 상승

1. 광고 홍보 방안

- 바이럴 마케팅

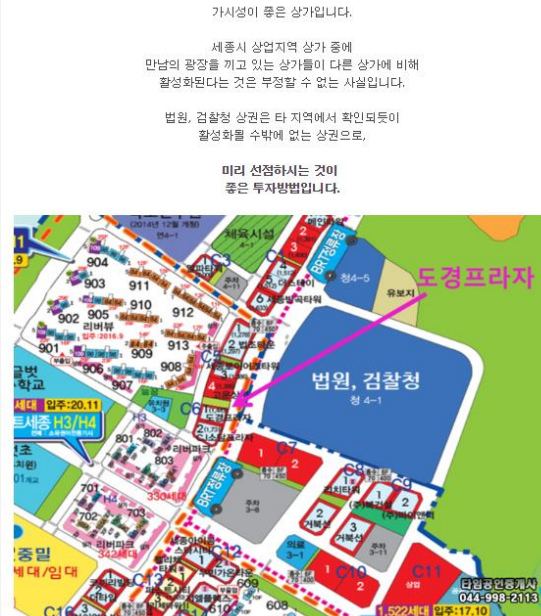
■ 블로그 홍보



얼마 전 안내해드린
도경프라자 분양 소식과 더불어
오늘은 현재 공사 진행 상황과
법원, 검찰청 예정부지 현장답사 다녀왔습니다.



먼저 도경프라자에 대해
간단하게 설명부터 드립니다.



세종시 법원, 검찰청 상권의 중심!!
"도경프라자"



《세종시 상가》세종시 법원, 검찰청 상권의 중심 도경프라자 분양
안녕하세요, 세종시 타임부동산입니다. 세종시 3생활권 법원, 검찰청 상권의 중심 '도경프라자' 분양안..
blog.naver.com

세종시에 중개사무소를 하면서
임장활동을 하다 보면

세종시는 하루가 다르게 변한다는 것을 몸으로 직접 체험합니다.

하루가 다르게

공사가 시작되고, 골조가 올라가고, 건물이 준공되고..

활랑한 별판이 멋진 공원으로 탈바꿈하고..

초라한 모습의 아파트 외벽들이
화사한 색으로 옷을 갈아입고 입주자 맞을 준비를 하고..

정말 빠르게 변해가고 있는 세종시입니다.

- 사업지에 대한 주요 정보 및 이벤트 등을 실시간으로 홍보
- 관리를 통해 상품의 정보를 지속적으로 노출 시킬 수 있음
- 키워드검색 광고와 연계하여 연관 검색어 검색 시 노출

2. 기타 홍보 방안

계약률 극대화를 위한 마케팅 집중

중개업소 영업 및 우군화



- 부동산 간판 현수막 설치, 지속적인 방문 영업으로 우군화 진행.
- 사업지 붐업 조성의 일환
- 부동산 DB확보로 SNS정보 전달

현수막 홍보



- 주요 거점지역에 인간현수막, 게릴라현수막, 외벽현수막, 지정계시대 현수막 등을 이용하여 홍보관 방문 유도 및 정보 전달

소규모 설명회 실행



- 타깃 지역 부동산 대상으로 한 소규모 사업 설명회 개최 관심 증폭

이동 상담소 운영



- 타깃 지역내 이동상담소 운영
- 주요 관공서 및 집객시설

CRM 운영



- 잔여세대 발생을 대비, CRM 시스템을 운영하여 체계적으로 고객 Data 정보 수집 및 관리

가망투자 고객 DM 발송



- 지역 로터리클럽, 병원원 등 고소득자 대상
- 세종시 상가 투자자 대상

각종 프로모션 이벤트 진행



- 계약자 및 내방 고객 대상으로 한 이벤트 진행
- 청약에 의한 계약자 대상 이벤트 진행
- 이벤트 진행 방식 등 구체적인 사항은 별도 협의.



3. 수지분석(안)

별도 첨부

(주)에이스플레닝의 가장 큰 장점은

처음과 같은 모습으로
사업을 마무리 할 수 있다는 것!

그 믿음 저버리지 않을 것을 약속드립니다.

주식회사 에이스플레닝

세종특별자치시 한누리대로 165, 509호(나성동, 세종메디피아)
E-mail:woorigadnc@hanmail.net

귀한 현장에 파트너로 생각해 주신다면
신의와 책임을 바탕으로
(주)에이스플레닝의 모든 역량을 다해
프로젝트의 성공을 이루어 내겠습니다.
감사합니다.

(주)에이스플레닝 대표이사 조예상 拜上