



전자대륙 테크노마트 이야기

전자대륙 테크노마트 이야기

개요

위 치	서울특별시 광진구 구의동 546-4
대지면적	8,000평
지 역	준주거지역
건축면적	4,029평
연면적	78,568평 판매시설 : 38,390평 업무시설 : 14,172평 운동시설 : 673평 관람집회 : 1,967평 주차대수 : 2,184대
중투자비	3,627억원



전자대륙 테크노마트 이야기



● 사업초기에서 개점까지

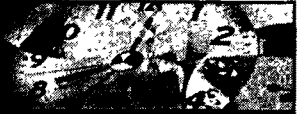
연대건설과의 계약

- 현재 프라이마파트부지까지 약 3,500평 부지에 일본의 아끼하바라를 벤치마킹한 서울전자유통단지개발을 목적으로 부지매입 협상 (최고의 주거지역으로 평가되던 곳)

세운전자상가 입주들로 사업단 구성

- 계약금 지불 후 중도금 납부를 위한 사업계획서 작성 및 사업단 설득 (세운상가 재개발로 인해 용산으로 이전계획 중이었음)
- 투자자이지 사업단으로 구분되어 소유자 역할
- 초기 분양의 안정성 확보와 최종분양을 70% 선 확보
- 개발 사업자가 최고 지분 유치하면서 관리·운영 주체가 됨
- 소프트웨어 진흥구역 지정

전자대륙 테크노마트 이야기



● 사업초기에서 개점까지

중주거지역에서의 건축물 높이 확보 전략

- 단지 양면에 4차선 이상 도로 확보시 건축물 높이 완화 조항 신설 유도

분양가격 단계적 상승 (부동산가격 상승 추세)

- 평당 760만원에서 1,400만원까지

파격적인 임대료

- 직영사업자 최대화 및 초기 임대사업자를 위한 파격적인 임대료 제안

전자대륙 테크노마트 이야기

개점과 제2테크노마트

- 세계 제일이 아니면 동양 제일의 시설 개발**
 - 63빌딩의 1.5배
- 사위요괴와 분수요괴가 큰 Key테너트 개발**
 - CGV11과 롯데마트
- IMF와 개점**
 - 1997년 말과 1998년 초
 - 실적자 지원 임대사업자 프로그램 운영
- 제2테크노마트**
 - 제1테크노마트는 게임의 메카로의 변신 유도
 - 스카이스티(김포공항)
 - 신도림 제2테크노마트 (연면적 10만평)

「오랫지자」 모티브

- 한강변 대형 현수막
- IT산업관련 업종의 분화

상권활성화의 개점

- 개점 광고 홍보비 과감한 투자
- 게임관련 진흥원, 연구소, 개발업체 등을 임점시켜 판매, 개발, 지원센터 등이 삼위 일체 시스템 구축

상권장악력이 강한 개상 확보


- 전자관련 대형 도매상 유치
- e-business 구축

전자대륙 테크노마트 이야기

개발 및 운영의 성공조건

대규모 프로젝트 개발 성공의 필수조건으로서 리더십이 강하고 의사결정력이 대담한 CEO

- 열정과 추진력이 강한 CEO
- 최종 의사결정력이 과감한 CEO
- 개발흐름의 파악과 미래에 대한 예찰력을 소유한 CEO
- 투자자에 대한 신뢰감을 100% 활용가능한 CEO (ALL IN 투자)
- 관리단과 상우회 장악
- 원칙이 있는 리더십 (임지창출)



전자대륙 테크노마트 이야기



● 개발 및 운영의 성공조건

운영관리 전문회사 프라임개발 운영

- 최대 주주권 적극적 활용
- 전문인력에 의한 BMS 시스템 구축
- 영업활성화에 최우선 전략 포커스
- 초고속 광통신 설비 구축
- 오피스기능과 판매기능의 시너지효과 극대화

미래지향적 업종 및 사업화

- 전자 및 IT산업
- 게임산업