

화성 동탄신도시 개발 요약 청약가



90년대, 1기 신도시인 수도권 5개 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)가 단순한 서울의 인구분산과 주택공급의 확대에 머물렀다면, 현재 개발되고 있는 2기 신도시(동탄, 판교, 김포, 파주, 이의)는 과거 신도시에 대한 부정적인 이미지를 상쇄하고 남은 만큼, 계획적인 자족도시성격이 강하다. 특히, 강남지역의 주택수요 기능을 분담·대체하게 될 판교신도시와 동탄신도시는 분양시장에 미치는 파급효과가 막강한 편인데다, 작년 첫 분양스타트를 끊었던 동탄신도시의 경우,

향후 공급받을 수 있는 사업장이 얼마 되지 않아, 남은 분양 물량에 대한 관심도가 높은 편이다.

화성 동탄신도시 개발 개요

서울로부터 40km거리권인 경기도 화성시 태안읍, 동탄면 일원에 위치한 동탄신도시는 지구북측으로 수원시, 동측으로 용인시, 서측으로 안산시, 남측으로 오산시와 접하고 있

화성동탄신도시의 최대 장점은 첨단자족형도시라는데 있다. 지구내 벤처 및 연구단지 281천평을 아우를 무공해 첨단산업 클러스터가 조성될 계획이라, 수도권 남부지역 발전을 견인하는 성장거점도시로 육성된다는 것이 매력이다. 동탄 신도시에 인접해 있는 화성지방산업단지와 삼성반도체공장이 신도시내에 친환경 도시형공장과 어울어지며, 직주근접형 첨단T자족 도시로 건설된다는 데 큰 의미가 있다.

다. 주로 동수원 생활권의 영향을 받고 있는 지역으로 총 면적은 9,037천㎡(2,734천평), 인구밀도와 수용인구는 각각 135인/ha와 12만1천명(4만호)으로, 환경친화적인 생태공간(녹지율 24.2%)으로 조성될 계획이다.

교통환경도 뛰어난 편인데, 지구 서측에 국도1호선(1.5km)과 경부선 북복선 철도가 남북으로 통과해 병점역을 이용할 수 있으며, 동측은 경부고속도로 및 기흥IC(2km)가 있고, 북측은 지방도 338호선(4차선), 343호선(4차선), 수원영통지구(신분당선 영통역)와 연결되어 있다. 남측도 지방도 317호선(4차선), 오산IC가 인접하고 있는 등 고속도로 2개노선(경부고속도로, 서해안고속도로), 국도4개선, 국지도 3개선, 지방도 13개 노선이 각 지역으로 연결되는 사통팔달을 자랑한다. 교육시설의 경우도, 학생들이 안전하고 편리하게 통학

할 수 있도록 통학거리와 근린주구에 적당한 배치기준을 설정하여, 총 31개교(유치원 5개원, 초교 14개교, 중교 7개교, 고교 6개교)를 건립할 계획이다.

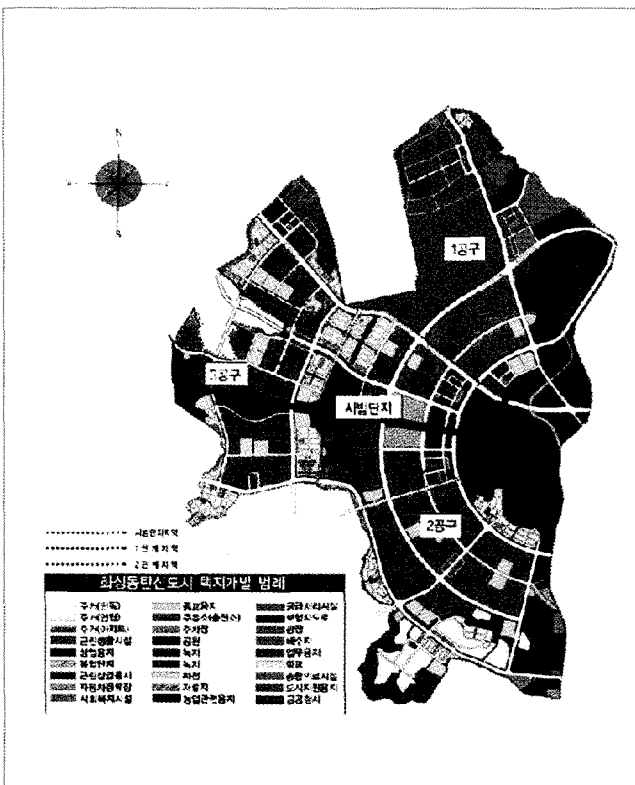
화성 동탄신도시의 장점

일단, 화성동탄신도시의 최대 장점은 첨단자족형도시라는데 있다. 지구내 벤처 및 연구단지 281천평을 아우를 무공해 첨단산업 클러스터가 조성될 계획이라, 수도권 남부지역 발전을 견인하는 성장거점도시로 육성된다는 것이 매력이다. 동탄 신도시에 인접해 있는 화성지방산업단지와 삼성반도체공장이 신도시내에 친환경 도시형공장과 어울어지며, 직주근접형 첨단T자족 도시로 건설된다는데 큰 의미가 있다.

그리고, 여의도공원 길이(1.2km) 두배에 달하는 2.1km의 국내에서 가장 긴 센트럴파크도 눈길을 끈다. 2006년 완공될 예정인 센트럴파크는 동탄신도시의 동서 녹지축인 반석산과 귀봉산을 잇는 총 374,281㎡(약 11만3천평) 규모의 거대 공원으로서 유명한 뉴욕의 '센트럴파크'처럼 도심 한복판을 가로지르는 그린 네트워크(녹색 띠)로 작용할 것이다.

동탄신도시의 대표적인 도시컨셉으로, 자연환경이 수려한 서쪽 귀봉산 부근에는 기존의 자연식생을 보존하는 보존형 공원이, 중앙은 축구장, 문화공연장, 농구장, 인라인스케이트 장 등 7만9천평 규모의 건강 레포츠공원이 조성된다. 반석산에 인접한 동쪽 34,035㎡(약 1만평)은 물, 소리, 빛, 멀티미디어를 주제로 하여 첨단 화성의 미래상을 표현하는 디지털멀티미디어파크와 아이들의 EQ, IQ를 고려한 환경과학놀이시설이 조화를 이뤄 Landmark적 기능을 담당할 조성형공원이 들어선다. 즉, 신도시 동서녹지를 연결하는 녹지네트워크가 구축되어 다원화된 community가 상생하는 Multi-city로 개발된다.

특히 도시전역을 그물망처럼 연결하는 40Km에 이르는 자전거도로로 인하여 도심의 심장부를 길게 관통하는 센트럴파크의 접근성이 보장될 전망이고, 다양한 community가 상생하는 쾌적한 주거환경이 조성될 계획이다.



연내 막바지 공급물량 7,318세대에 다달 듯...

동탄신도시는 2004년 6월 시범단지를 필두로, 같은 해, 10월 1단계(2차) 동시분양에 이어, 올해 초 2단계(3차) 동시분양에 이르기까지 2년간 공급이 연이었다. 구체적인 분양물량을 살펴보면, 시범단지에서 8개 단지 5,306세대, 1단계에서 9개 단지 6,456세대, 2단계에서 8개 단지 5,481세대가 동시분양 돼 총, 17,243세대가 쏟아진 상태다.

특히, 지난 3월 선보인, 2단계(3차) 분양에서는 분양전환되는 민간임대아파트(4개 단지 2,916세대)가 처음 소개되며, 눈길을 끌었다. 현재, 이들 단지 중 4-2블럭(모아건설)과 4-8블럭(모아주택산업)의 24평형 잔여세대가 일부 남아있는 상태다. 모두 동탄신도시 서쪽에 위치해 있는데, 전철 경부선 병점역과는 가까운 반면 동쪽경부고속도로 기흥IC와는 거리가 있어 경부고속도로를 이용한 서울, 분당으로의 접근성은 기존 시범단지나 1단계보다 다소 떨어지는 편이다. 그러나 서쪽의 35만평 화성태안지구와 인접해 있는 특징이 있으며 올 초 착공해 2010년 완공예정인 서수원~오산~평택 고속도로 수혜를 받는 지역이라 메리트가 있다. 게다가,



[2005년 화성 동탄신도시 분양예정 APT]

위치	건설업체	단지규모	평형	일반분양	분양예정일	문의(내선)
화성시 동탄지구 5-4블럭(주상복합)	포스코건설	1,226	30~58	1,226	6	031-203-3800
화성시 동탄지구 4-1블럭	경기지방공사	1,289	23~33	1,289	6	031-220-3283
화성시 동탄지구 3-4블럭	신일건설	626	미정	626	7~8	02-2056-1904
화성시 동탄지구 3-3블럭	롯데건설 롯데기공	1,222	35~58	1,222	9	02-3480-9473
화성시 동탄지구 5-1블럭	우미건설 제일종합건설	1,317	32,40	1,317	9	031-728-1747
화성시 동탄지구 2-3(5년 공공임대)	경기지방공사	455	32	455	10~11	031-220-3252
화성시 동탄지구 2-5(5년 공공임대)	경기지방공사	641	32	641	10~1	031-220-3252
화성시 동탄지구 2-2블럭(임대)	이지건설	542	30,32	542	미정	062-682-7091 031-425-0518

*상기 분양내용은 건설사의 사정에 의해 변경될 수 있습니다

임대아파트 임대보증금이 분양될 당시보다, 700~800만원 가량 인하된 상태이니, 실수요자라면 이들 물량에 눈을 돌려 봄도 좋을 듯 싶다. 임대아파트 마감재가 일반분양 아파트와 비교해 손색이 없는 편이라, 좋은 층과 향만 고르다면, 미분양 사냥의 방편이 될 수 있을 것이다.

연내 남은 공급물량도 있다. 동탄 신도시에 공급되는 막바지 물량은 총 8개, 7,318세대에 이를 전망이다. 이 사업장들은 과거와 달리 동시분양이 아니라, 사업장별로 개별분양 될 예정인데, 5-4블럭에 위치한 포스코건설이 6월 17일 견본주택을 개장하며, 분양의 선봉에 설 요량이다. 뒤이어, 4-1블럭의 경기지방공사가 중소형평형 1,289세대를 공급한 뒤, 7~8월과 9월에 걸쳐 신일건설과 롯데기공이 각각 물량을 토해 낼 계획이다. 10월엔 경기지방공사의 5년 공공임대 사업장도 선보인다.

이중, 신도시 시범단지내 조성될 PF복합단지(포스코건설)가 큰 기대를 모으고 있는데, 29천평 대지에 연면적 236천평, 최고 66층의 아파트, 57층 미디어센터 등 첨단복합단지 프로젝트 파이낸싱 사업방식에 의해 개발된다.

포스코건설의 주상복합 1,266세대를 비롯하여, 할인점, 영화관, 스포츠센터, 교육 및 문화시설 등 주거 및 생활편익시설이 들어서고, 2009년 말 (2단계)에 방송국 등 업무시설, 백화점, 호텔, 도심엔터테인먼트 시설 등 신도시의 자족기능이 강화될 수 있는 시설이 완공될 계획이라, 많은 이들이 이 단지를 눈여겨보고 있다.

특히, 첨단복합단지는 주거, 상업, 업무, 위락 등이 상호 연계하여 복합기능을 수행하는 차별화 된 자족형 도심센터로서 동탄 신도시 입주민은 물론 인근 지역 주민의 생활편익에, 큰 도움을 줄 수 있을 것으로 보인다. 게다가, 약 23만6천평에 이르는 대규모의 다양한 건축물들이 계획적으로 건설되는 사업은 국내에서 유사 사례가 거의 없어 우리나라 신도시 건설의 큰 이정표가 될 전망이다.

화성 동탄신도시 청약가이드

남은 분양물량은 분양가상한제와 채권입찰제의 적용을 피해 감에 따라 국민주택규모(전용면적 25.7평 이하)의 분양가가 여타 분양가상한제 적용 택지지구APT보다 상대적으로 비쌀 것으로 예상되는 등, 평당 800만원대에서 결정될 것으로 보인다. 이전 분양분보다, 분양시기 지연에 따른 금융비용 인상이 있어 좀더 높은 분양가에 공급될 가능성이 높기 때

문이다. 하지만, 동탄3차 동시분양 중 임대아파트의 임대보증금이 높게 책정되자 정부가 세무조사를 앞세워 분양가를 낮춘 경험이 있듯이, 업체의 요량에 따라 분양가가 터무니없이 높게 책정되진 못할 듯싶다. 반면 대형 평형은 분양가 상승을 가져올 채권입찰제 적용 아파트보다 저렴할 것으로 보여 향후 중소형 평형에 비해 수익률이 클 것으로 전망되니, 올해 공급될 40평이상 대형 물량에 관심을 갖는 것도 좋다. 화성시 동탄지구는 투기과열지구이자 20만평 이상의 택지지구이기 때문에 5년내 당첨 사실이 있거나 1가구 2주택자, 2002년 9월 4일 이후 가입된 비가구주는 1순위 청약이 불가능한 상황이다. 때문에 2002년 9월 5일 이후 청약통장 가입자는 최초 모집공고일 전까지 세대주로 전환해 1순위 자격을 갖추는 것이 현명하다.

그리고, 일반 공급 가구수의 30% 물량은 최초 입주자 모집 공고일 현재 화성시 지역에서 1년 이상 거주 사람에 우선 공급된다는 사실을 잊어선 안된다. 물론, 동시분양이 아니므로, 서로 다른 아파트에 중복 청약이 가능하니, 8개 사업장 중 자신에게 맞는 사업장을 시기별로 골라 청약해도 좋다.

지난 3차에 이어, 경기지방공사의 중소형 임대아파트 물량(2-2, 2-5블럭)이 남아 있기 때문에 임대아파트를 청약할 수 있는 청약저축 가입자들은, 이들 물량을 살펴보는 것도 현명하다. 특히 전용면적 60~85㎡는 청약부금, 청약예금 가입자도 청약이 가능하니, 이들에게 유용한 청약시장이 될 전망이다. 반면 여유자금에 있는 이들은 첨단복합단지인 5-4블럭(포스코건설)을 노려도 좋겠다. 분양가부담은 있겠지만, 시범단지인근에 붙어있는데다, 중심상업지구이기 때문이다. 그밖에 단지별 특징은, 4-1, 2-3, 2-5블럭(경기지방공사), 2-2블럭(이지건설)의 위치가, 동탄신도시 서쪽에 태안지구와 가까이 있어 전철 병점역이용이 좋고, 3-4블럭(신일건설), 3-3블럭(롯데건설/롯데기공), 5-1블럭(우미건설/제일종합건설)은 삼성반도체증설예정지와 붙어 있으니, 이곳에서 출퇴근할 이들에게 어필 할 수 있을 것으로 생각된다.

최근 분양시장이 판교의 일괄분양에 초점이 맞춰지면서, 수도권 무주택(최우선·우선)순위나 1순위자들이 청약통장의 아끼고 있는 바람에, 동탄지구의 당첨확률이 높을 것으로 예상된다. 수도권에선 동탄만큼 입지여건이 뛰어나거나 분양가 메리트가 있는 분양물량도 흔치 않으니, 동탄분양물량에 적극적인 관심을 가져도 좋을 듯 싶다. ☺