

올해 분양 시장의 화두는 단연 판교신도시다. 판교신도시의 분양 시기가 임박하면서 청약통장 소지자들의 마음이 들뜨고 있다. 판교는 입지 여건이 뛰어나 청약 대기자들의 관심을 한 몸에 받고 있다. 하지만 판교신도시는 블록별 분양 및 임대 아파트의 성격과 그에 따른 청약 자격, 전매 금지 여부 등 알아둬야 할 사항이 너무나 많다. 판교신도시의 성공적인 청약 전략을 짜본다. 에디터 양지영

상반기 부동산 재테크-판교신도시

판교신도시 청약 집중 분석



판교신도시의 개발 목적은 성남시의 지역 발전 및 도시 중심성을 확보할 수 있는 도시 공간 구조를 마련하기 위한 친환경적 도시 환경 조성으로 성남시의 발전을 도모한다는 데서 출발했다.

판교신도시는 총 281만 평에 총 2만9250가구가 공급되어 인구 8만8050명을 수용할 수 있는 강남 대체형 도시이다. 20만 평 규모의 벤처단지가 들어서 자족 도시로 발돋움할 계획이며 5만 평 규모의 친수테마파크와 판교역사 주변 집회광장 등 다양한 편의시설도 들어설 예정이다.

판교신도시는 우선 주변 입지 여건이 뛰어나다는 점에서 투자자들의 이목을 집중시키고 있다. 주변 지형은 북측의 청계산 지류와 남측의 백운산 지류로 둘러싸여 있고, 개발계획지 내부는 금토산 등의 양호한 수림이 남북으로 다수 분포되어 있어 천혜의 자연 환경을 자랑한다.

서울에서 15 km 거리로 강남권 진입이 용이하고, 분당신도시와 인접해 있어 입지 면에서 상당한 강점을 가지고 있다. 교통 여건도 뛰어나다. 기존의 경부고속도로 및 분당-내곡, 분당-수서 간 도시고속화도로의 기능을 유지하고 광역 교통개선 대책으로 제시한 영덕-양재 간 도시고속도로화를 활용하며 지구로의 접근성을 확보하고 있다. 향후에는 판교와 서울을 연결하는 신분당선의 이용률을 높이는 접근 도로망 건설과 대중교통 이용이 편리하도록 보행자 전용 도로망 체계를 구축할 계획이다. 분당지구의 기본 골격 체계를 수용해 기존 도시와의 연계성을 강화, 규모면에서는 분당(595만평)의 절반에도 미치지 못하지만 녹지 비율은 35%로 분당(19.3%)보다 2배가량 높아 쾌적한 환경이 조성될 전망이다.

판교신도시 분양 물량 판교신도시는 3월에 9420가구(분양:5844가구, 임대:3576가구)가 공급된다. 3월 24일 분양 공고, 3월 29일 청약 접수를 시작으로 총 2만9250가구가 2008년까지 분양될 예정이다. 공급 주택을 유형별로 보면 공동주택 2만4926가구, 단독주택 2078가구, 주상복합 1266가구, 협의양도 980호이다. 2007년 후 분양될 예정인 국민 임대 5784가구, 공무원 임대 473가구를 제외하고 3·8월에 분양될 공동주택은 총 1만8669가구. 전용면적 85㎡² 이하는 3월에 9420가구, 8월에 1774가구로 총 1만1194가구가 분양될 예정이고, 85㎡² 이상은 8월에 7475가구가 분양될 예정이다. 판교신도시는 20만 평 이상의 대규모 택지개발지구이므로 주택예금 청약시 전체 공급 물량의 30%를 성남지역 거주자에게 우선 분양하고, 나머지 70%를 수도권 지역 내 거주자에게 분양한다.

공급 물량 판교신도시(281만 평)에는 공동주택 2만4926호, 단독주택 2078호, 주상복합 1266호, 협의양도 980호가 건설되어 총 2만9250호, 8만8050명이 거주하게 된다. 평균 용적률은 동판교 175%, 서판교 148%이다.

기대 효과 1. 자연과 인간이 공존하는 저층, 저밀도의 친환경 시가지 조성 2. 지속 가능한 도시 환경을 조성할 수 있도록 대중교통 중심의 교통체계 구성 3. 자족 기능을 위한 도시 생산 기능 확보(수도권 동남부의 업무 거점 육성)

추진상황

2001. 10	성남 판교 택지개발 예정지구 지정 주민공람공고
10	성남 판교 택지개발 예정지구 지정고시
2003. 3	판교신도시 개발 공청회 개최
9	토지보상계획 및 조서열람 공고
11	물건보상계획 및 조서열람 공고
12	성남 판교지구 택지개발계획 승인고시
2004. 12	실시계획 승인
2005. 5	실시계획 변경승인
9	개발계획 변경 및 실시계획 변경승인
11	택지개발계획 변경 및 실시계획 변경승인

판교 사업개요

사업 기간	2003. 12 ~ 2009. 12
사업 구역	성남시 분당구 판교·운중동, 수정구 사송동 일원 (13개동)
사업 면적	9307천㎡ (2815천 평)
사업 주관	성남시, 한국토지공사, 대한주택공사, 경기도(벤처단지 20만 평)
수용 인구	인구: 8만412 가구: 2만6804세대(지구당 3.0인 적용) 성남시 도시 기본 계획상 2001년 가구당 인구

인구 및 주택 건설계획

구 분	부지 면적(㎡)	구성비(%)	수용 세대수(호)	수용 인구(인)	
단독 주택	일반 단독	529,890	21.9	2,098	6,294
	블록형 단독	262,224	10.8	515	1,545
	계	792,114	32.7	2,613	7,839
공동 주택	연립	108,201	4.5	511	1,533
	아파트	1,429,796	59.1	22,414	67,242
	계	1,537,997	763.6	22,925	68,775
주상복합	89,000	3.7	1,266	3,798	
총계	2,419,111	100.0	26,804	80,412	

평형별 계획

규모별 배분	평균 평형	필지 면적(㎡)	면적(평)	세대 수(호)	
아파트	60㎡ 이하	20~24	382,744	115,781	8,852
	60~85 이하	33	599,913	181,474	8,699
	85초과	45~50	447,139	135,259	5,374
	계	20~50	1,429,796	432,513	22,414
연립	50	108,201	32,731	511	
주상복합	48~50	89,000	26,922	1,266	
총계	-	1,626,997	492,166	24,191	

토지 이용 계획표

구 분	면 적		구성비 (%)	비 고	
	㎡	평			
주택 건설 용지	총계	9,307,148	2,815,412	100	
	소계	2,361,308	714,296	25.38	
	단독주택	792,114	239,614	8.51	
상업 업무 용지	공동주택	1,537,997	465,244	16.53	
	근린생활 시설	31,197	9,437	0.34	
	소계	920,452	278,437	9.89	
공공 시설 용지	상업업무용지	133,460	40,372	1.44	
	주상복합	89,000	26,923	0.96	
	도시지원시설	636,905	192,664	6.84	교육·연구 시설, 에듀파크 포함
공공 시설 용지	업무시설	61,087	18,479	0.65	
	소계	6,025,388	1,822,680	64.73	
	도로	1,471,299	445,068	15.81	보행자 전용 도로 94,695㎡ 포함
	주차장	56,893	17,210	0.61	27개소
	공원, 녹지	2,751,225	832,246	29.56	근린9개(2,217,083㎡), 체육3개(34,681㎡), 어린이17(86,597㎡), 도서관2, 박물관
					홍보관, 청소년 수련시설, 장애인 체육시설
	학교	287,974	87,112	3.09	유(3개) 초(9개), 중(6개), 고(6개)
	하천, 저류지	420,414	127,175	4.51	
	기타	1,037,583	313,869	11.15	기타 공공·처리시설 등