

서울특별시 구로구 구로동 609-9외 3필지
한영 IT 타워 지식산업 센터
Information Memorandum



문의 : 02-6299-5454

구로 한영IT타워 지식산업센터

문의 : 02-6299-5454



문의 : 02-6299-5454



1. 사업 개요

연면적 5,278평 규모의 구로역 역세권 지식산업센터

구로역 재래공장 단지가 달라진다 구로역 준공업 지역 일대, 대변화의 첫걸음

▶ 사업지 위치

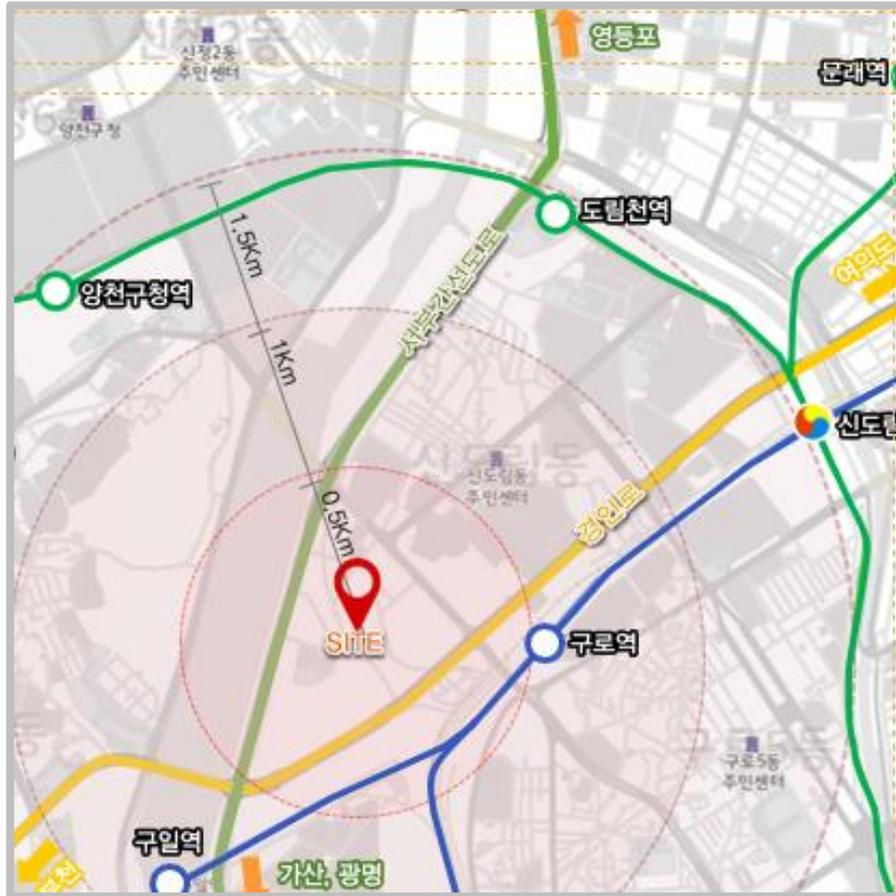


▶ 설계 개요

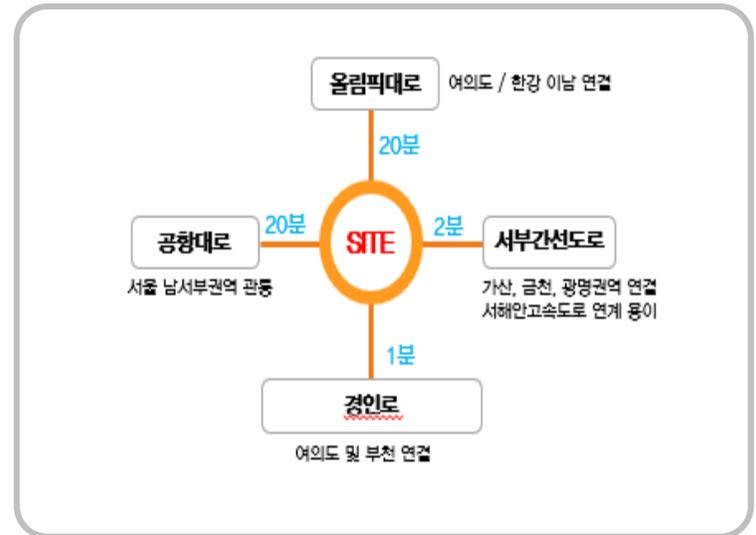
구분	내용
대지위치	서울특별시 구로구 구로동 609-9, 617-1, 617-2, 616-2
건축규모	지하 4층 ~ 지상 11층
대지면적	2534.00㎡ (766.54평)
사용면적	2,534.00㎡ (766.54평)
연면적	17,449.42㎡ (5,278.45평)
주차대수	107대 (법정주차대수의 166.18%)
건폐율	46.35% (법정 : 60%)
용적률	399.80% (허용 : 400%)

구분	전용면적(평)	전체 연면적(평)	시설별 비율
공장	2,467.20	4,967.89	94.12%
근린생활시설	154.23	310.56	5.88%
합계	2,621.43	5,278.45	100.00%

I호선 구로역 역세권, 서부간선도로, 경인로를 통한 서울 전역 접근성 우수
1,2호선 + GTX-B노선 (신도림역), 구로역 도보 7분



▶ 주요 교통망 접근성



구로역 및 신도림역 지구단위계획



구분	내용
개발계획 명	구로역 및 신도림역세권 지구단위계획
규모	1,060,676.5㎡ (320,854평)
개발 주체	서울시
비고	<ul style="list-style-type: none"> - 구로역 주변 준공업지역, 노후건축물 밀집 ▶ 저개발 주거지역에 대한 정비계획 - 구로역 주변에 대한 활성화 목표

GTX-B 노선



구분	내용
개발계획	수도권광역급행철도 건설사업 B노선
규모	총 80.08 Km
개발 주체	국토교통부
비고	<ul style="list-style-type: none"> - 2022년 말 착공 ~ 2027년 완공 예정 - 57.22km 신설, 기존선 활용 22.86km - 마석 ~ 신도림 ~ 여의도 ~ 송도 등 13개 정거장

구로 차량기지 이전사업



구분	내용
개발계획 명	구로차량기지 이전사업
규모	253,224㎡ (76,600.26평)
개발 주체	서울시
비고	<ul style="list-style-type: none"> - 구로차량기지 → 광명시 노은사동 이전 - 2026년 철도기지창 이전 및 복합단지 개발 예정

▶ 구로 생각공장(구 롯데마트)



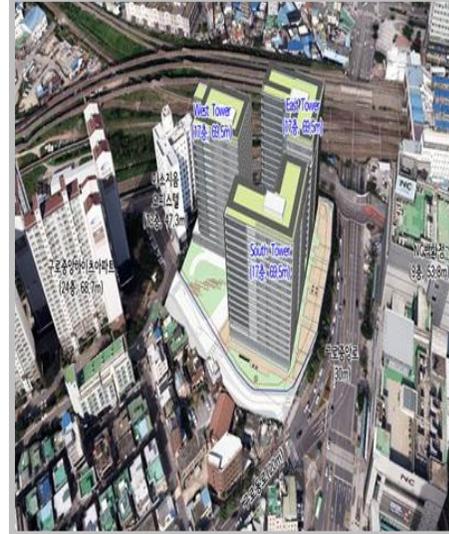
구 분	내 용
사업명	구로 생각공장 지식산업센터 신축사업
위 치	구로구 구로동636-89
규 모	지하4층,지상19층
대지면적	4,848평
연면적	40,150평
분양시기	2022년8월-분양완료
분양가	평균2350만원/평

▶ 고척동 하이큐브 (구 돈까스 클럽 부지)



구 분	내 용
사업명	고척동 지식산업센터 신축
위 치	구로구 고척동85-15 외
규 모	지하1층,지상18층
대지면적	1,252평
연면적	8,404평
분양시기	2023년
분양가	평균2650만원/평 예정

▶ 구로 쌍용자동차A/S센터 부지



구 분	내 용
사업명	구로역 쌍용자동차 부지 지식산업센터 신축사업
위 치	구로구 구로동 584-12
규 모	지하4층,지상17층
대지면적	5,689평
연면적	36,680여평 예상
분양시기	2023년 하반기 예정
분양가	2500~2600 추정

▶ 당사 구로 한영 it 타워



구 분	내 용
사업명	구로 한영it타워 지식산업센터 신축사업
위 치	구로구 구로동609-9
규 모	지하4층,지상11층
대지면적	766.54평
연면적	5278평
분양시기	2023년6월 예정
분양가	평균1930만원/평 예정

디 스페이스 구로



구 분	내 용
사업명	구로 더헤리티지 지식산업센터 신축사업
위 치	구로구 개봉동144-5
규 모	지하5층,지상13층
대지면적	600.76평
연면적	5,100평
분양시기	2023년4월 분양시작
분양가	평균2700만원/평) 예정

구일역 지식산업센터



구 분	내 용
사업명	고척동 지식산업센터 신축
위 치	구로구 구로동 646-5일원
규 모	
대지면적	2,500평
연면적	16,000평 추정
분양시기	2023년
분양가	평균2700만원/평) 예정

4-1, 2 의 경쟁상품 비교 총평

- 1 구로 생각공장
2022년 8월 분양시작 d-6개월 완판
구로역 권역 분양가 최초 2천만원대 완판
의의
- 1 구로 하이큐브 지식산업 센터
고척동 최초의 지식산업센터로 지역대비 고분양가
분양성 의문 2023년 예정
- 1 디스페이스 구로 지식산업 센터
개봉 역 도보6분 역세권,경인로 접함 -교통양호
구로 하이 큐브 와 분양가 유사 고분양가 책정
2023년 4월 본 분양 예정

당 사업지 구로 한영 it타워 의 분양성 우위

인근 직접 경쟁상품 대비 입지,분양가,배후수요 등 모든 항목에서 비교 우위에 있음으로 가장 먼저 분양 완료될 것으로 판단됨



Drive-in 호실 앞 주차 화물이동 최적 동선 제공

▶ 지하 2층



구 분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호 수	용 도				
B201	지식산업센터	26.95	54.27	8,350	453,200,000
B202	지식산업센터	22.76	45.83	8,350	382,730,000
B203	지식산업센터	22.76	45.83	8,350	382,730,000
B204	지식산업센터	29.45	59.30	8,115	481,240,000
B205	지식산업센터	22.87	46.05	8,350	384,520,000
B206	지식산업센터	32.44	65.32	8,115	530,120,000
소 계		157.24	316.62	8,272	2,614,540,000

Drive-in 호실 앞 주차 화물이동 최적 동선 제공

▶ 지하 1층



구 분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호 수	용 도				
B101	지식산업센터	26.95	54.27	9,150	496,620,000
B102	지식산업센터	22.76	45.83	9,150	419,390,000
B103	지식산업센터	22.76	45.83	9,150	419,390,000
B104	지식산업센터	29.45	59.30	8,880	526,610,000
B105	지식산업센터	28.86	58.11	9,150	531,690,000
B106	지식산업센터	32.44	65.32	8,880	580,090,000
소 계		163.23	328.68	9,060	2,973,790,000

양문 개방형 화물E/L 시스템, 넉직한 공개공지 근린생활 시설

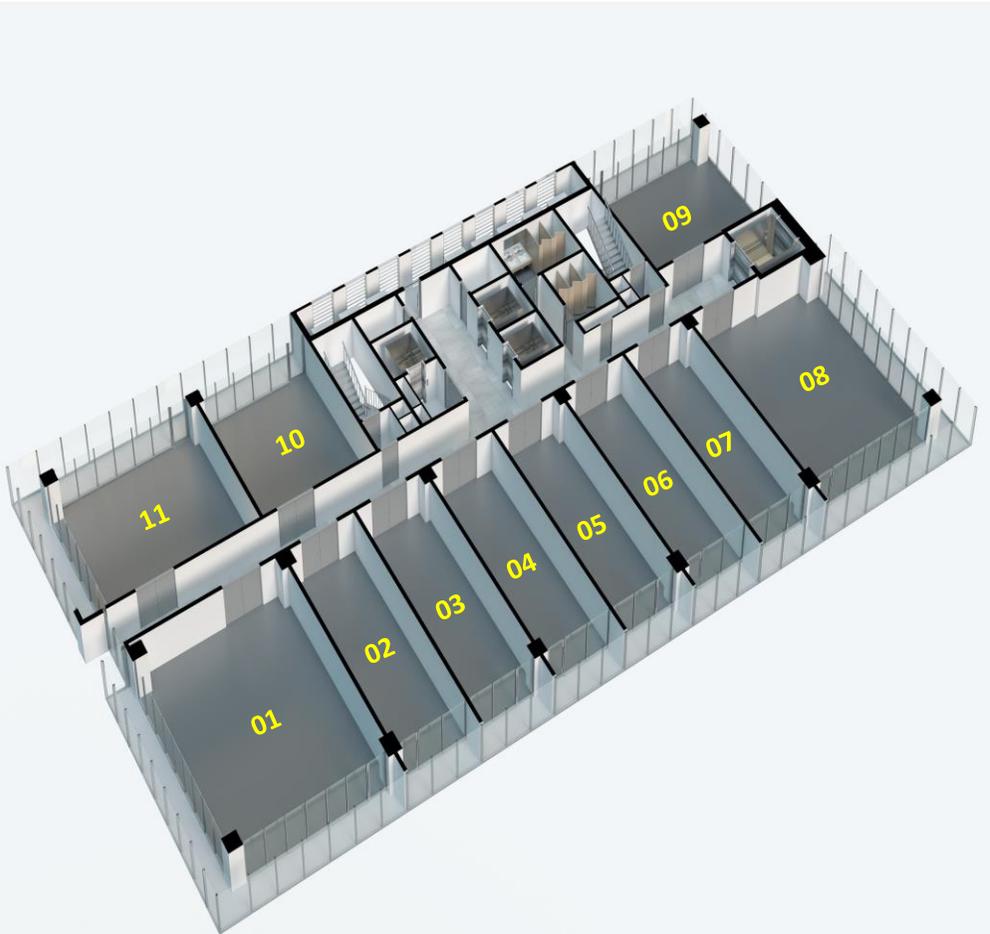
▶ 지상 1층



구 분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호 수	용 도				
101	근린생활시설	17.64	35.52	29,000	1,029,980,000
102	근린생활시설	15.68	31.57	30,000	946,980,000
103	근린생활시설	15.86	31.93	31,300	999,470,000
104	근린생활시설	15.86	31.93	31,600	1,009,050,000
105	근린생활시설	14.73	29.65	32,000	948,840,000
106	근린생활시설	16.30	32.82	32,000	1,050,180,000
107	근린생활시설	15.86	31.93	31,200	996,280,000
108	근린생활시설	15.73	31.67	31,200	987,970,000
109	근린생활시설	15.71	31.62	31,300	989,810,000
110	근린생활시설	10.89	21.92	32,900	721,140,000
111	지식산업센터	19.06	38.37	20,000	767,440,000
소 계(근린생활시설)		154.23	310.56	31,250	9,679,700,000
소 계(공장)		19.06	38.37	20,000	767,440,000
합 계		173.29	348.93		10,447,140,000

분양금액 의 70%~80%대출 , 정책자금 사용 가능

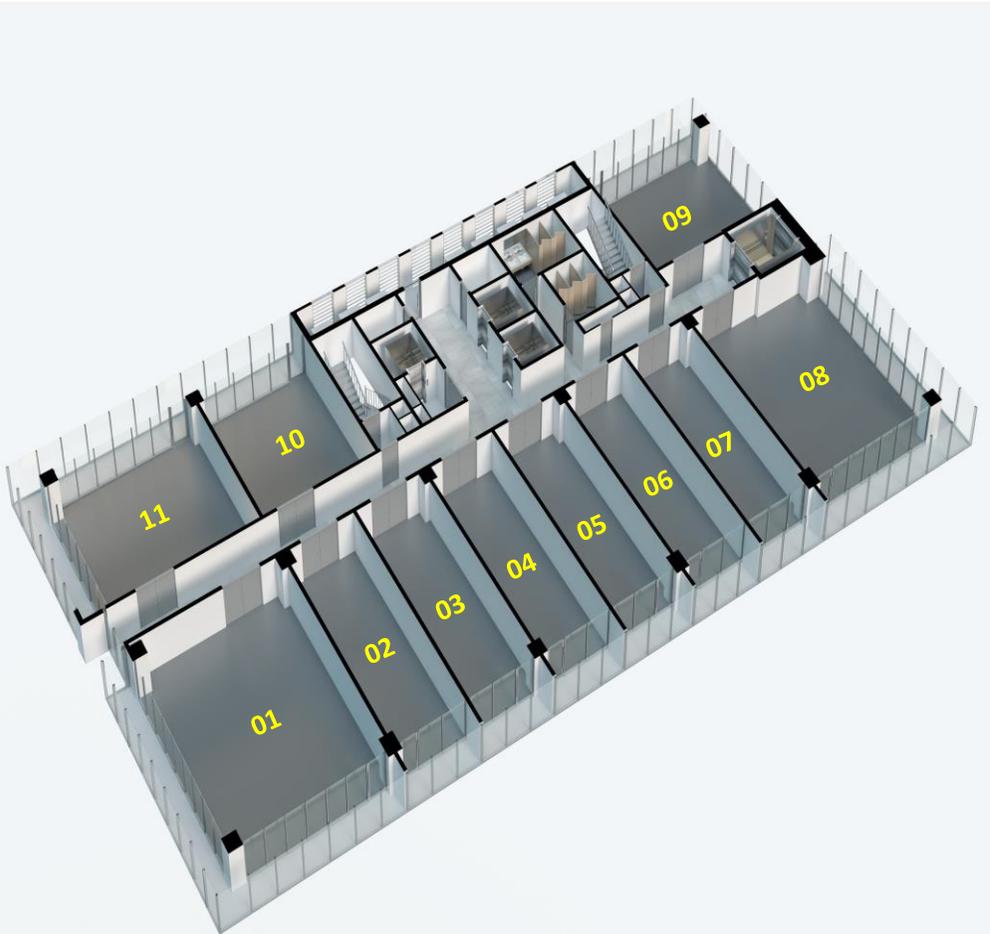
▶ 지상 2층



구 분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호 수	용 도				
201	지식산업센터	32.26	64.96	19,282	1,252,570,000
202	지식산업센터	15.26	30.74	19,133	588,100,000
203	지식산업센터	15.26	30.74	19,133	588,100,000
204	지식산업센터	15.26	30.74	19,133	588,100,000
205	지식산업센터	15.26	30.74	19,133	588,100,000
206	지식산업센터	15.26	30.74	19,133	588,100,000
207	지식산업센터	15.26	30.74	19,133	588,100,000
208	지식산업센터	32.00	64.43	19,282	1,242,250,000
209	지식산업센터	19.49	39.25	18,985	745,150,000
210	지식산업센터	18.04	36.33	18,985	689,680,000
211	지식산업센터	23.55	47.42	19,282	914,340,000
소 계		216.93	436.81	19,147	8,372,590,000

분양금액 의 70%~80%대출 , 정책자금 사용 가능

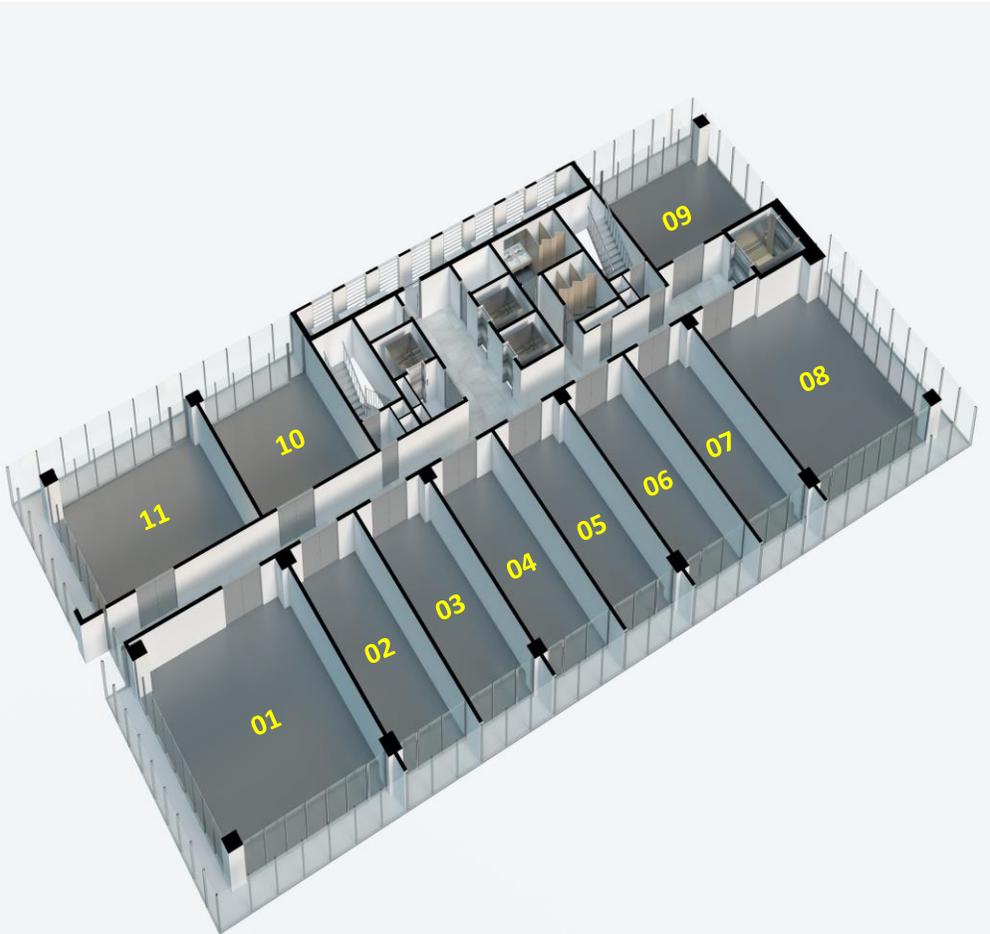
▶ 지상 3층



구 분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호 수	용 도				
301	지식산업센터	32.26	64.96	19,282	1,252,570,000
302	지식산업센터	15.26	30.74	19,133	588,100,000
303	지식산업센터	15.26	30.74	19,133	588,100,000
304	지식산업센터	15.26	30.74	19,133	588,100,000
305	지식산업센터	15.26	30.74	19,133	588,100,000
306	지식산업센터	15.26	30.74	19,133	588,100,000
307	지식산업센터	15.26	30.74	19,133	588,100,000
308	지식산업센터	32.00	64.43	19,282	1,242,250,000
309	지식산업센터	19.49	39.25	18,985	745,150,000
310	지식산업센터	18.04	36.33	18,985	689,680,000
311	지식산업센터	23.55	47.42	19,282	914,340,000
소 계		216.93	436.81	19,147	8,372,590,000

서울의 마지막 1000만원대 지식산업 센터

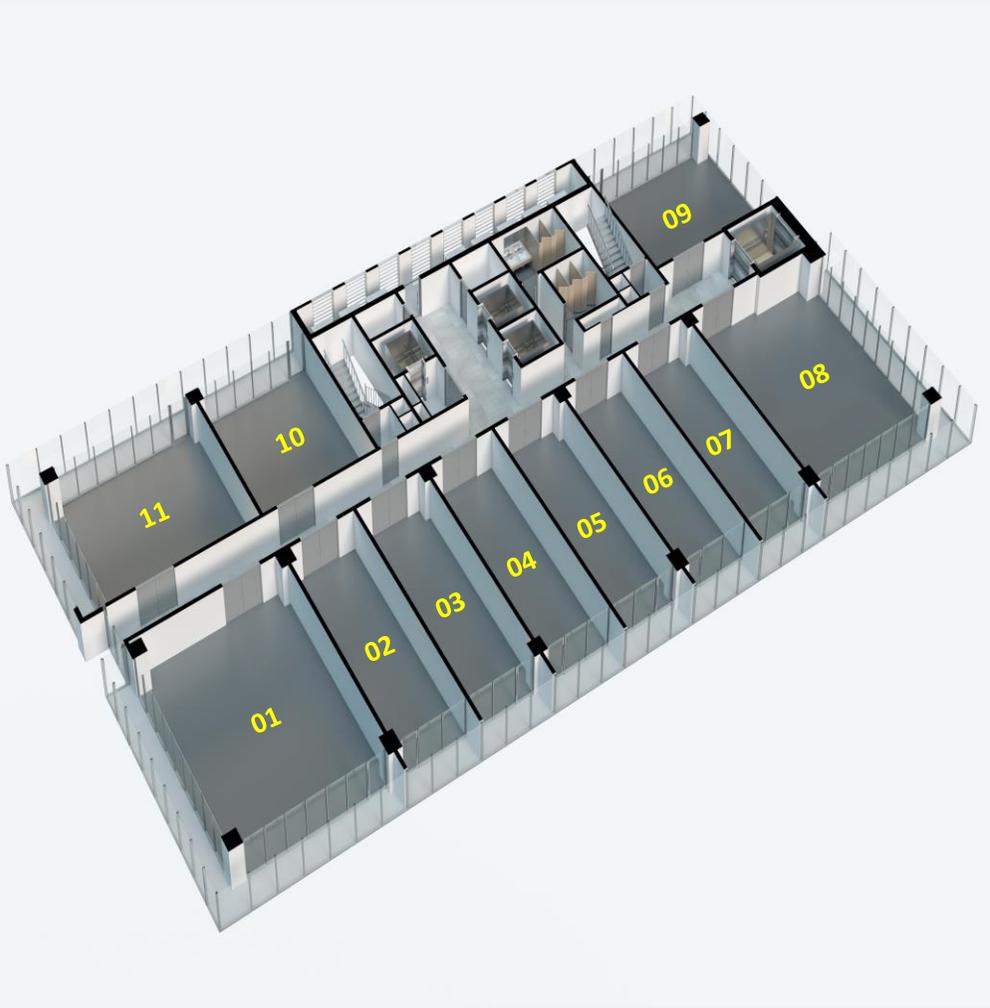
▶ 지상 4층



구 분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호 수	용 도				
401	지식산업센터	32.26	64.96	19,183	1,246,150,000
402	지식산업센터	15.26	30.74	19,034	585,070,000
403	지식산업센터	15.26	30.74	19,034	585,070,000
404	지식산업센터	15.26	30.74	19,034	585,070,000
405	지식산업센터	15.26	30.74	19,034	585,070,000
406	지식산업센터	15.26	30.74	19,034	585,070,000
407	지식산업센터	15.26	30.74	19,034	585,070,000
408	지식산업센터	32.00	64.43	19,183	1,235,880,000
409	지식산업센터	19.49	39.25	18,886	741,270,000
410	지식산업센터	18.04	36.33	18,886	686,080,000
411	지식산업센터	23.55	47.42	19,183	909,650,000
소 계		216.93	436.81	19,048	8,329,450,000

전용15py, 18py, 위주의 지역 최다 수요 평형 구성

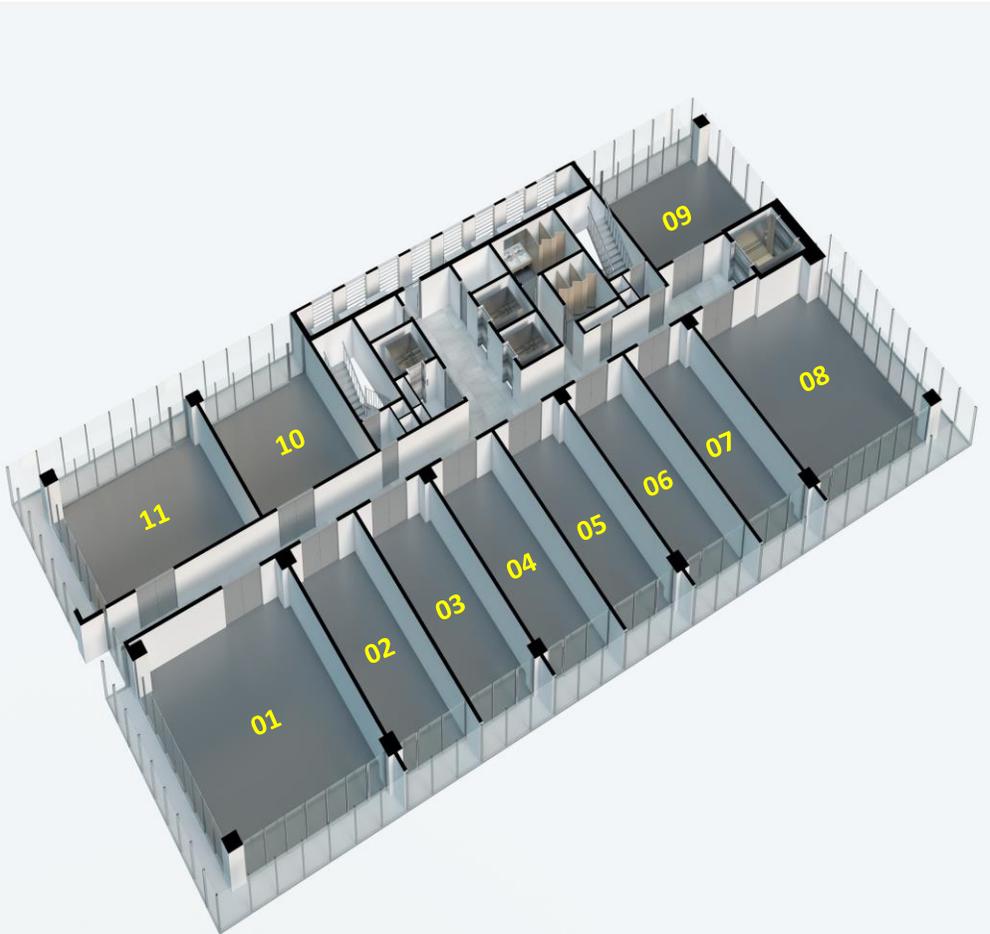
▶ 지상 5층



구 분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호 수	용 도				
501	지식산업센터	32.26	64.96	19,380	1,259,000,000
502	지식산업센터	15.26	30.74	19,232	591,140,000
503	지식산업센터	15.26	30.74	19,232	591,140,000
504	지식산업센터	15.26	30.74	19,232	591,140,000
505	지식산업센터	15.26	30.74	19,232	591,140,000
506	지식산업센터	15.26	30.74	19,232	591,140,000
507	지식산업센터	15.26	30.74	19,232	591,140,000
508	지식산업센터	32.00	64.43	19,380	1,248,620,000
509	지식산업센터	19.49	39.25	19,084	749,030,000
510	지식산업센터	18.04	36.33	19,084	693,270,000
511	지식산업센터	23.55	47.42	19,380	919,030,000
소 계		216.93	436.81	19,246	8,415,790,000

광폭 발코니 적용(서비스면적), 커튼월 방식의 시원한 개방감 제공

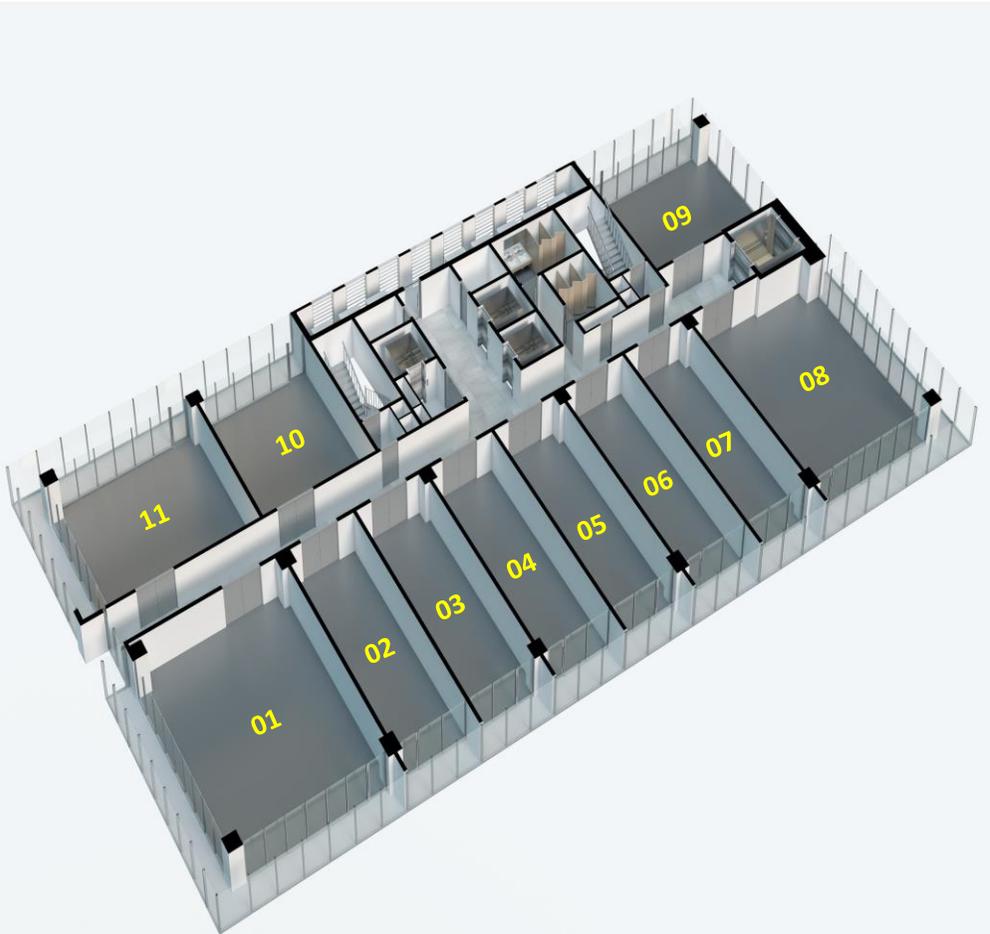
▶ 지상 6층



구분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호수	용도				
601	지식산업센터	32.26	64.96	19,380	1,259,000,000
602	지식산업센터	15.26	30.74	19,232	591,140,000
603	지식산업센터	15.26	30.74	19,232	591,140,000
604	지식산업센터	15.26	30.74	19,232	591,140,000
605	지식산업센터	15.26	30.74	19,232	591,140,000
606	지식산업센터	15.26	30.74	19,232	591,140,000
607	지식산업센터	15.26	30.74	19,232	591,140,000
608	지식산업센터	32.00	64.43	19,380	1,248,620,000
609	지식산업센터	19.49	39.25	19,084	749,030,000
610	지식산업센터	18.04	36.33	19,084	693,270,000
611	지식산업센터	23.55	47.42	19,380	919,030,000
소계		216.93	436.81	19,246	8,415,790,000

전용15py, 18py, 위주의 지역 최다 수요 평형 구성

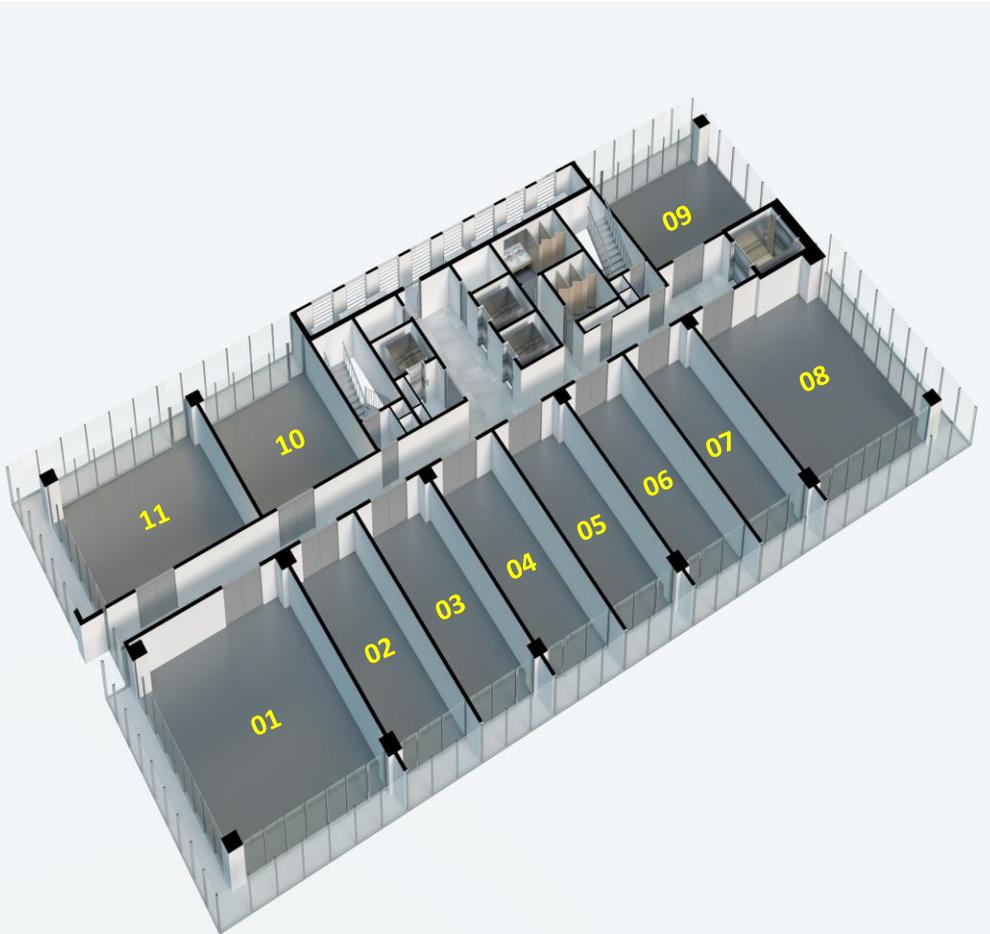
▶ 지상 7층



구 분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호 수	용 도				
701	지식산업센터	32.26	64.96	19,479	1,265,420,000
702	지식산업센터	15.26	30.74	19,331	594,180,000
703	지식산업센터	15.26	30.74	19,331	594,180,000
704	지식산업센터	15.26	30.74	19,331	594,180,000
705	지식산업센터	15.26	30.74	19,331	594,180,000
706	지식산업센터	15.26	30.74	19,331	594,180,000
707	지식산업센터	15.26	30.74	19,331	594,180,000
708	지식산업센터	32.00	64.43	19,479	1,254,990,000
709	지식산업센터	19.49	39.25	19,183	752,920,000
710	지식산업센터	18.04	36.33	19,183	696,860,000
711	지식산업센터	23.55	47.42	19,479	923,710,000
소 계		216.93	436.81	19,345	8,458,980,000

광폭 발코니 적용(서비스면적), 커튼월 방식의 시원한 개방감 제공

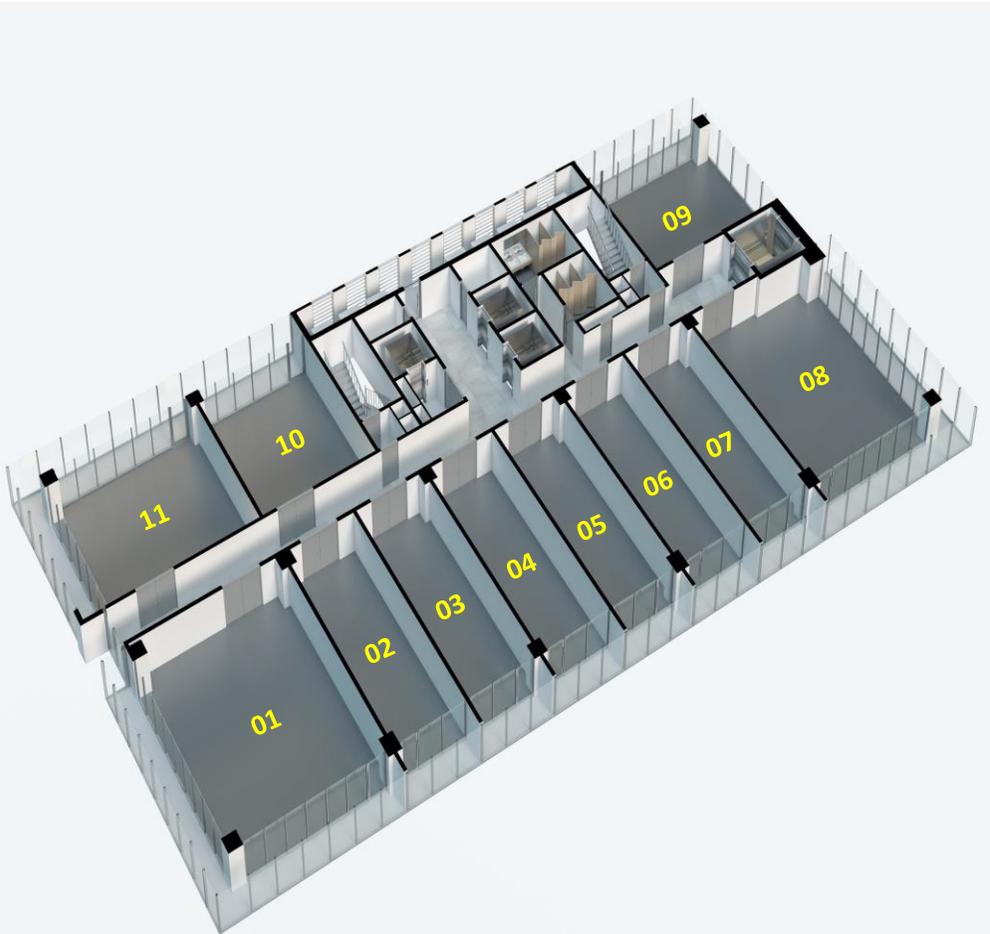
▶ 지상 8층



구분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호수	용도				
801	지식산업센터	32.26	64.96	19,529	1,268,630,000
802	지식산업센터	15.26	30.74	19,380	595,700,000
803	지식산업센터	15.26	30.74	19,380	595,700,000
804	지식산업센터	15.26	30.74	19,380	595,700,000
805	지식산업센터	15.26	30.74	19,380	595,700,000
806	지식산업센터	15.26	30.74	19,380	595,700,000
807	지식산업센터	15.26	30.74	19,380	595,700,000
808	지식산업센터	32.00	64.43	19,529	1,258,180,000
809	지식산업센터	19.49	39.25	19,232	754,860,000
810	지식산업센터	18.04	36.33	19,232	698,660,000
811	지식산업센터	23.55	47.42	19,529	926,060,000
소계		216.93	436.81	19,394	8,480,590,000

전용15py, 18py, 위주의 지역 최다 수요 평형 구성

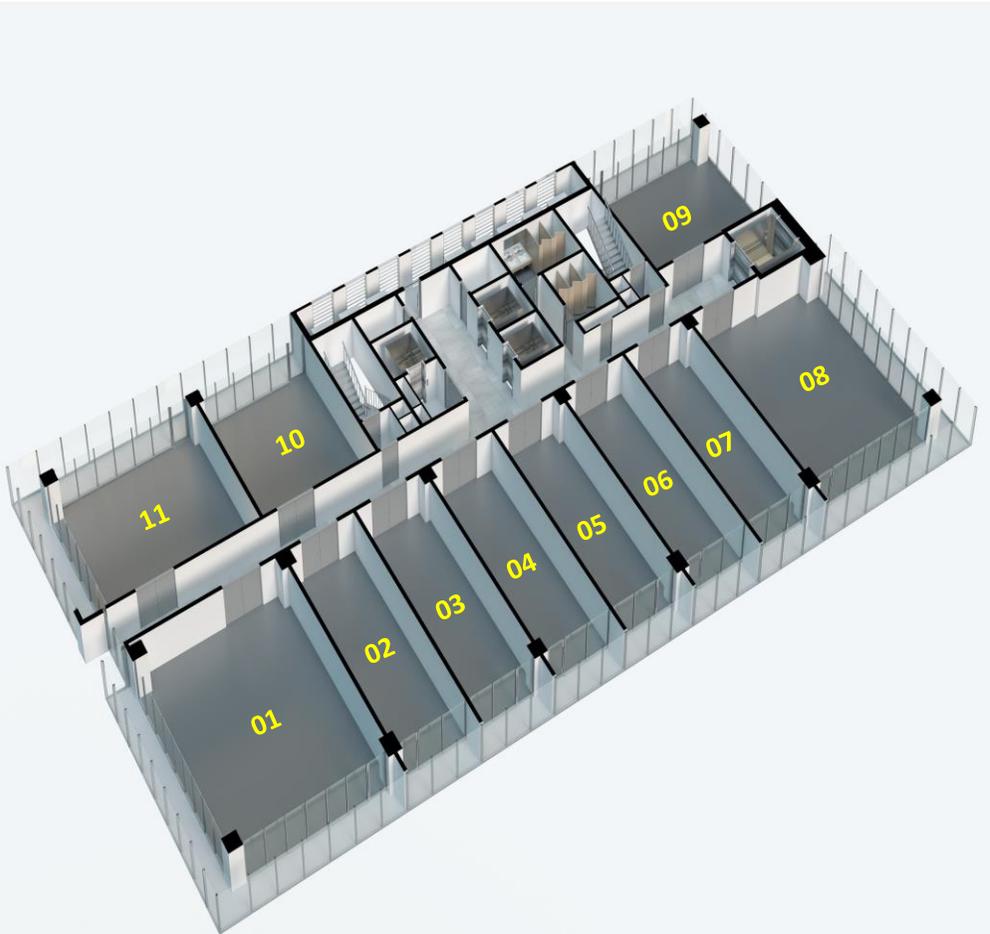
▶ 지상 9층



구 분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호 수	용 도				
901	지식산업센터	32.26	64.96	19,578	1,271,840,000
902	지식산업센터	15.26	30.74	19,430	597,220,000
903	지식산업센터	15.26	30.74	19,430	597,220,000
904	지식산업센터	15.26	30.74	19,430	597,220,000
905	지식산업센터	15.26	30.74	19,430	597,220,000
906	지식산업센터	15.26	30.74	19,430	597,220,000
907	지식산업센터	15.26	30.74	19,430	597,220,000
908	지식산업센터	32.00	64.43	19,578	1,261,360,000
909	지식산업센터	19.49	39.25	19,282	756,800,000
910	지식산업센터	18.04	36.33	19,282	700,450,000
911	지식산업센터	23.55	47.42	19,578	928,400,000
소 계		216.93	436.81	19,443	8,502,170,000

광폭 발코니 적용(서비스면적), 커튼월 방식의 시원한 개방감 제공

▶ 지상 10층



구분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호수	용도				
1001	지식산업센터	32.26	64.96	19,628	1,275,060,000
1002	지식산업센터	15.26	30.74	19,479	598,740,000
1003	지식산업센터	15.26	30.74	19,479	598,740,000
1004	지식산업센터	15.26	30.74	19,479	598,740,000
1005	지식산업센터	15.26	30.74	19,479	598,740,000
1006	지식산업센터	15.26	30.74	19,479	598,740,000
1007	지식산업센터	15.26	30.74	19,479	598,740,000
1008	지식산업센터	32.00	64.43	19,628	1,264,550,000
1009	지식산업센터	19.49	39.25	19,331	758,740,000
1010	지식산업센터	18.04	36.33	19,331	702,250,000
1011	지식산업센터	23.55	47.42	19,628	930,750,000
소계		216.93	436.81	19,493	8,523,790,000

광폭 발코니 적용(서비스면적), 커튼월 방식의 시원한 개방감 제공

▶ 지상 11층



구 분		전용면적 평	분양면적 평	평당가 (천원)	공급가(원) VAT별도
호 수	용 도				
1101	지식산업센터	32.26	64.96	19,924	1,294,330,000
1102	지식산업센터	15.26	30.74	19,776	607,860,000
1103	지식산업센터	15.26	30.74	19,776	607,860,000
1104	지식산업센터	15.26	30.74	19,776	607,860,000
1105	지식산업센터	15.26	30.74	19,776	607,860,000
1106	지식산업센터	15.26	30.74	19,776	607,860,000
1107	지식산업센터	15.26	30.74	19,776	607,860,000
1108	지식산업센터	32.00	64.43	19,924	1,283,660,000
1109	지식산업센터	19.49	39.25	19,628	770,380,000
소 계		175.34	353.06	19,792	6,995,530,000