

장현지구 **배후세대의 최종심!** 제일풍경채 **정문 앞!**

단지내 상가 역할을 하는 **생활형 특화상가**

DAON 다온플래티넘 장현
PLATINUM

장현 NO.1

‘완벽한 입지에
미래가치를 더하다’

현장위치: 경기도 시흥시 능곡동 211번지



정한주 부장

※저를 찾아주시면 **특별한 혜택**을 드립니다.

010-8776-2623

분양 · 임대



건축개요

대지위치: 경기도 시흥시 장현지구 상업용지 1-2LT(구지번: 능곡동 211번지)

지역/지구: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역

대지면적: 1,372.00㎡(415.03py)

건축면적: 887.80㎡(268.5595py)

연면적: 9,240.52㎡(2,795.2573py)

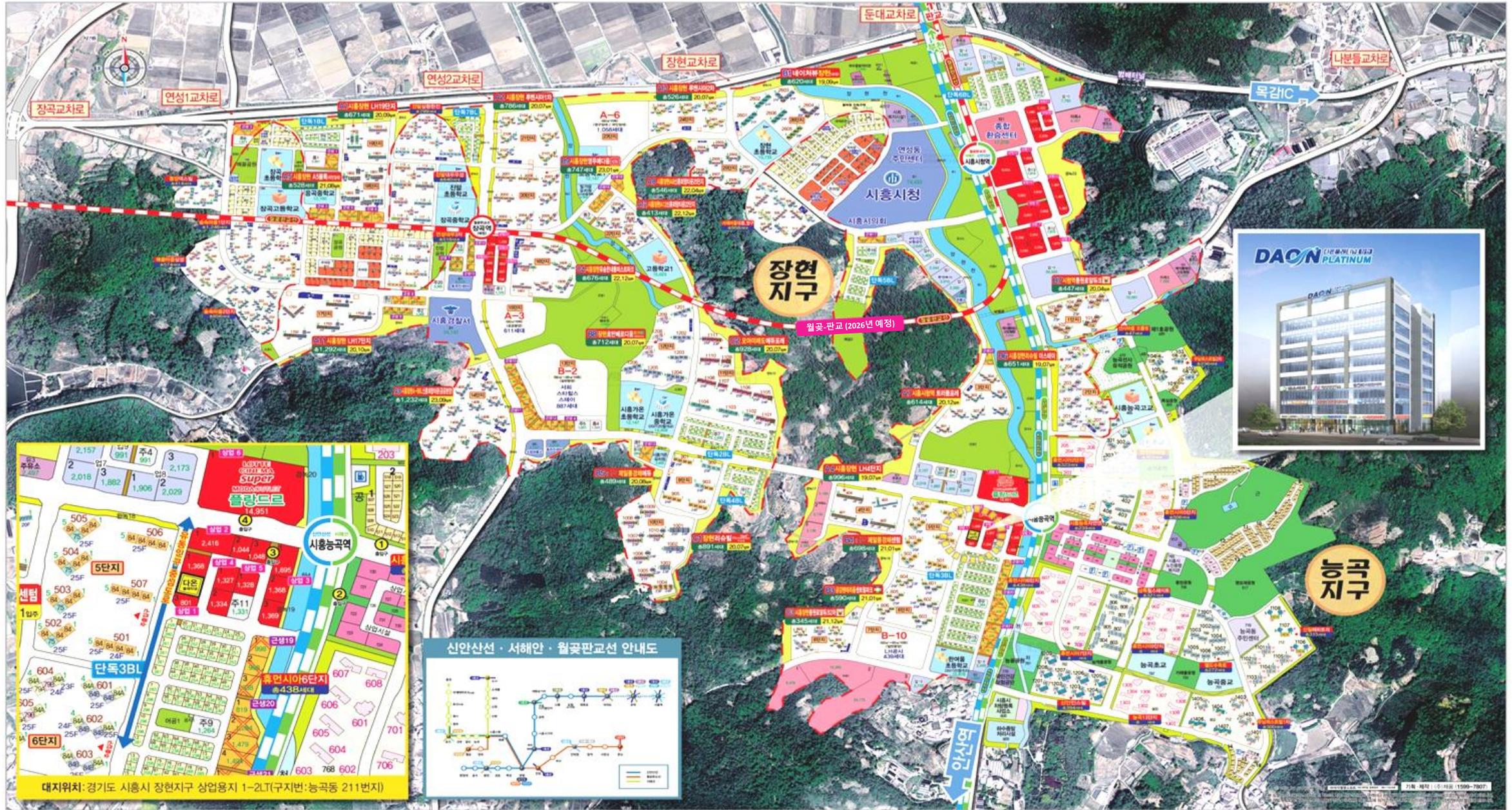
건폐율: 64.71%(법정: 70%이하)

용적률: 496.57%(법정: 500%이하)

건축규모: 지하2층~지상8층

건물구조: 철근 콘크리트조

주차대수: 57대



대지위치: 경기도 시흥시 장현지구 상업용지 1-2L(구지번: 능곡동 211번지)

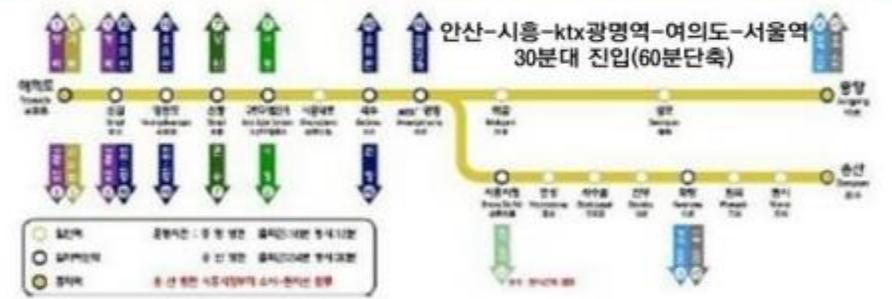
【시흥 장현지구 광역교통 인프라】



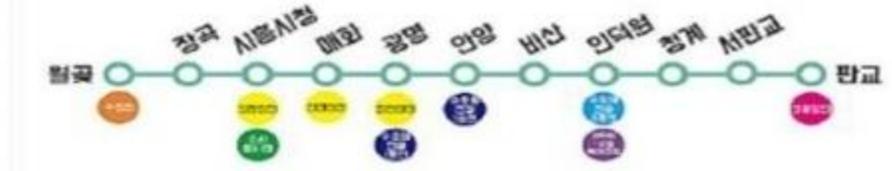
서해(소사~원시)선 개통완료(18년 6월)
 남서부 수도권 통행 시민 교통 편의 증진 / 지역 내 경제 활성화 예상



신안산선 복선전철 (24년 개통 예정)
 수도권 서·남부 → 서울 출퇴근 용이/서울 접근성 향상, 도시간 이동시간 단축



월곶 판교선 (26년 개통 예정)
 수도권 주요 업무지구 접근성 대폭 개선
 인천 남부권, 시흥, 광명 등 광역교통 인프라 형성



월곶-판교 기존 1시간 46분 → 30분대 진입 (1시간이상 단축)

※ 상기 교통망도는 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 다르며, 인허가 및 공사 진행상황에 따라 조정될 수 있습니다.

[장현LH4단지]
(입주 19년 09월)

[장현제일풍경채센터]
(입주 21년 01월 ~)

[시흥장현 금강펜트리움]
(입주 21년 01월 ~)

[동선 내용]
 학교통학로
 상가통행로



[장현 상가주택용지]
(20년 03월 ~ 입주)

[한여울초등학교]
일반25, 특수 6, 병설 7(유치원등)
(21년 3월 개교 예정)

차별화를 위한 주 컨셉은 “안전(safety), 교육(education), 건강(health)”으로 적용!!!

입지여건, 주수요층을 고려한 컨셉 설정(E, H, S)

Education.

학원, 체육관 교육 시설 전문상품
 ⇒ 30~40대 배후세대의 교육열
 ⇒ 한여울초등학교 인접
 ⇒ 성인층 타겟의 자격시험학원
 ⇒ 20~40대 주부들을 위한 필라테스

Health.

병의원 의료시설 전문상품
 ⇒ 아파트 세대의 어린이, 여성층
 ⇒ 단독주택의 50~70대 중장년층
 ⇒ 업무단지, 상업시설 내 상주인구
 ⇒ 주변 상업시설이용객등

적용 컨셉

Safety

접근성, 편의성, 안전성이 확보된 위치(건강한 이미지 제고)
 ⇒ 아파트, 단독주택 초인접지(제2의 단지내상가)
 ⇒ 초등학교 방과후 이동거리(387M) 5분 이내(학원차량 이용 불필요) 위치
 ⇒ 대로변 유흥상권과 분리된 동선(어린이보호구역)
 ⇒ 의료/학원시설 도입에 따른 건물내부 안전시설 강화(방범, 향균, CCTV확대)

장현지구 상업용지

일반상업용지 현황(상1, 2, 3, 4, 5)



- 현재 진행중인 상업시설 공급가격 비교(최고가 기준 평단가) 단위: 만원

구분	풍경	② 다운 플래티넘	센텀	아리떼	에스피	두성	더나은
1층	4,200	3,700	4,200	4,500	4,000	3,960	4,200
2층	1,300	1,290	1,500	1,400	1,400	1,470	1,390
3층	1,200	1,190	1,400	1,300	1,150	1,260	1,087
4층	1,100	920	1,000	900	950	907	1,070
5층	1,000	920	950	900	900	871	1,070
6층	900	850	900	900	900	834	970
7층	800	850	900	900	900	907	970
8층	850	920	950	1,000	950	x	900

※ 주변 상업시설중 각 층별 최고가 기준임.(21.01현재 각 상업시설 홍보물 참조)

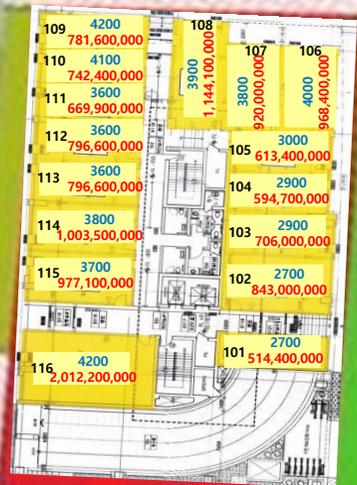
SP타워
1층평균 3800만
최고 4000만

두성타워
1층평균 3800만
최고 3960만

호수	전용(평)	분양(평)	호수	전용(평)	분양(평)
101	12.83	22.76	106	11.98	21.25
102	11.86	21.05	107	11.98	21.25
103	35.27	62.58	108	11.65	20.66
104	11.98	21.25	109	11.65	20.66
105	11.98	21.25	110	10.62	18.85

센텀
1층평균 3700만
최고 4200만

구분	전용(평)	분양(평)
101호	12.62	23.51
102호	12.62	23.51
103호	12.62	23.51
104호	12.62	23.51
105호	12.62	23.51
106호	12.62	23.51
107호	12.62	23.51
108호	12.62	23.51
109호	12.62	23.51
110호	12.95	24.12
111호	12.95	24.12
112호	12.95	24.12
113호	13.07	24.34
114호	13.07	24.34
115호	13.07	24.34
116호	19.29	35.95
117호	13.31	24.79
118호	13.31	24.79
119호	12.83	23.89
120호	13.47	25.09
121호	13.98	26.03
122호	13.31	24.79
123호	13.31	24.79
124호	13.31	24.79
125호	13.31	24.79
126호	13.31	24.79
127호	13.31	24.79



더나은프라자
1층평균 3540만
최고 4200만

구분	전용(평)	분양(평)
101호	9.86	19.05
102호	16.15	31.22
103호	12.59	24.35
104호	10.61	20.51
105호	10.58	20.45
106호	12.52	24.21
107호	12.52	24.21
108호	15.17	29.34
109호	9.63	18.61
110호	9.37	18.11
112호	11.45	22.13
113호	11.45	22.13
114호	13.66	26.41
115호	13.66	26.41
116호	24.78	47.91

↑ **클래식**

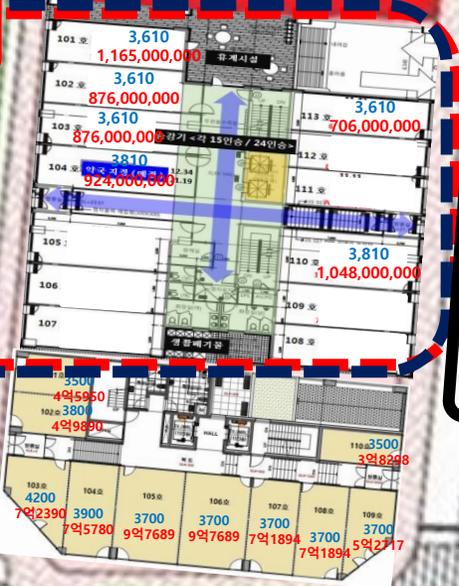
제일봉경채센텀

금강리움

< 예정 >
상업1-3
1층평균 3700 예상
최고 4200만(예상)

다운플래티늄
1층평균 3560만
최고 3700만

호수	전용(평)	분양(평)
101	12.34	21.19
102	13.66	23.45
103	14.16	24.30
104	14.16	24.30
105	16.24	27.89
106	12.34	21.19
107	12.34	21.19
108	12.34	21.19
109	12.34	21.19
110	16.04	27.54
111	11.11	19.06
112	11.11	19.06
113	11.42	19.60



풍경프라자
1층평균 3730만
최고 4200만

호수	전용(평)	분양(평)
101	6.46	13.13
102	6.46	13.13
103	8.48	17.24
104	9.56	19.43
105	12.99	26.40
106	12.99	26.40
107	9.56	19.43
108	9.56	19.43
109	7.01	14.25
110	5.71	11.61

머자골목 A급위치

머자골목 B급위치

머자골목 C급위치



< 예정 >
상업3-2

< 예정 >
상업3-3

아리테
1층평균 3700만
최고 4500만

공용주차장

호수	전용(평)	분양(평)	호수	전용(평)	분양(평)
101	15.19	27.98	101	9.6	15.88
102	11.82	21.76	102	19.24	31.83
103	11.82	21.76	103	15.25	25.22
104	11.82	21.76	104	15.25	25.22
105	11.82	21.76	105	15.25	25.22
106	11.82	21.76	106	17.88	29.57
107	11.82	21.76	107	16.83	27.85
108	11.82	21.76	108	13.34	22.07
109	11.82	21.76	109	13.34	22.07
110	15.19	27.98	110	13.34	22.07
111	18.40	33.87	111	16.83	27.85
112	15.88	29.25	112	10.70	17.69
113	15.88	29.25			
114	15.88	29.25			
115	15.88	29.25			
116	15.88	29.25			
117	22.69	41.78			
118	22.69	41.78			
119	15.88	29.25			
120	15.88	29.25			
121	15.88	29.25			
122	15.88	29.25			
123	15.88	29.25			
124	18.40	33.87			

장한지|구 다운플래티엄 [시흥시 농곡동 211]

2021년 10월 22일 금요일

【태권도 줄넘기클럽 선임대 분양】

(단위 : 원)

구분	호수	분양면적	평당금액(원)	공급금액(원,VAT별도)
상가	602	224.570 m ² 67.93 평	131.040 m ² 39.64 평	8,500,000
				577,000,000

구분	내역		비고
면적	전용면적	131.040 m ² 39.64 평	
	공용면적	93.530 m ² 28.29 평	
	대지지분	33.323 m ² 10.08 평	
	전용률(%)	58.4%	
약정금액	총분양금액(원)		613,543,000
	토지		211,570,000
	건물		365,430,000
	VAT(원)		36,543,000
예상대출내역	용자금	60%	346,200,000
	금리(이자)	1년	9,693,600
		매월	807,800
	실투자금	※	190,800,000
			분-용-보

보증금	월세	년/순이익	월/순이익	수익률(%)
40,000,000	2,150,000	16,106,400	1,342,200	8.4%

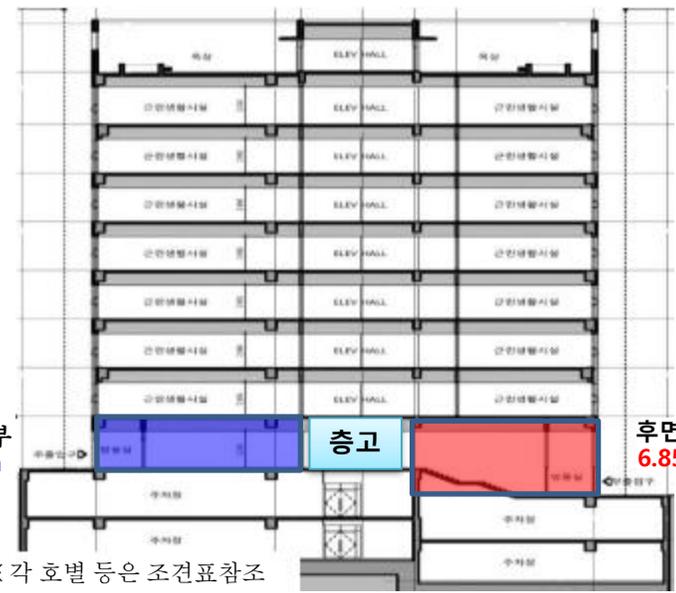
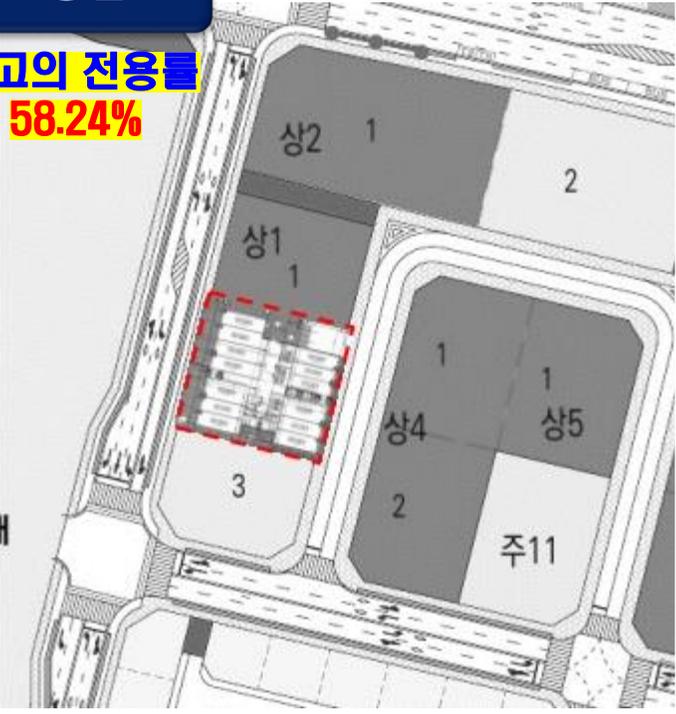
(단위 : 원)

분양대금 내역					
구분	비율	공급금액	부가세	합계	비고
계약금	20%	115,400,000	7,308,600	122,708,600	계약시
중도금(생략)	-	-	-	-	
잔금	80%	461,600,000	29,234,400	490,834,400	지정일
총 납입대금	100%	577,000,000	36,543,000	613,543,000	
계약계좌					작성자
◆ 납부계좌 : 9002-1965-6290-7 새마을금고			정한주 부장		
예금주 : (주)무궁화신탁			010-8776-2623		

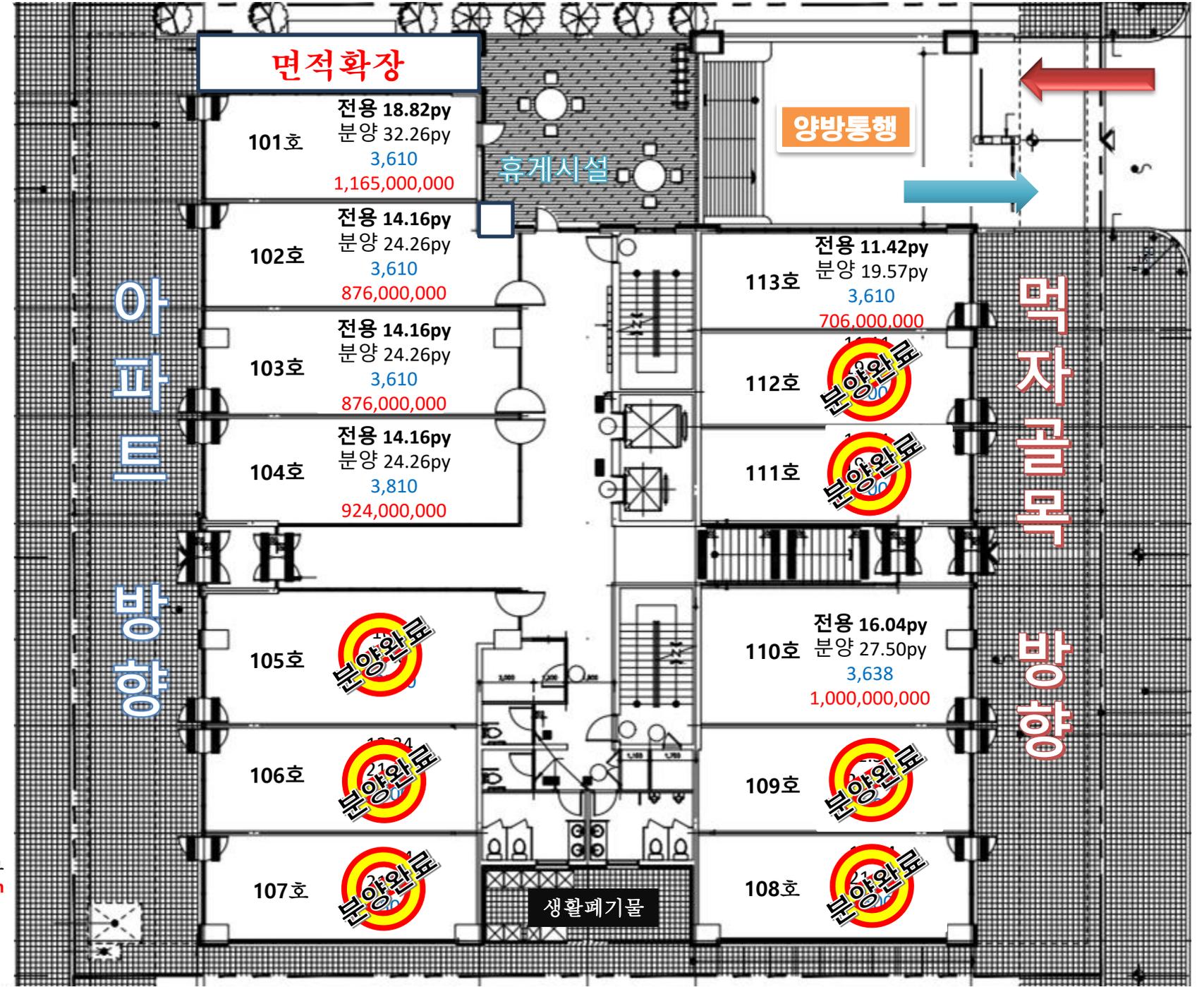
1F 평면도

설계안 분석(지상 1층)

최고의 전용률
58.24%



※ 각 호별 등은 조건표참조



면적확장

101호 전용 18.82py
분양 32.26py
3,610
1,165,000,000

102호 전용 14.16py
분양 24.26py
3,610
876,000,000

103호 전용 14.16py
분양 24.26py
3,610
876,000,000

104호 전용 14.16py
분양 24.26py
3,810
924,000,000

105호

106호

107호

양방향통행

휴게시설

113호 전용 11.42py
분양 19.57py
3,610
706,000,000

112호

111호

110호 전용 16.04py
분양 27.50py
3,638
1,000,000,000

109호

108호

생활폐기물

아파트
방향

역자
골목
방향

2F 평면도

최고의 전용률
58.24%

4층 ~8층 돌출간판 설치불가

1층 ~3층 외부간판 설치가능

▶ 시흥시 간판규정관련 도시조례 참조

1~3호 면적

전용 : 112.38py
분양 : 192.59py

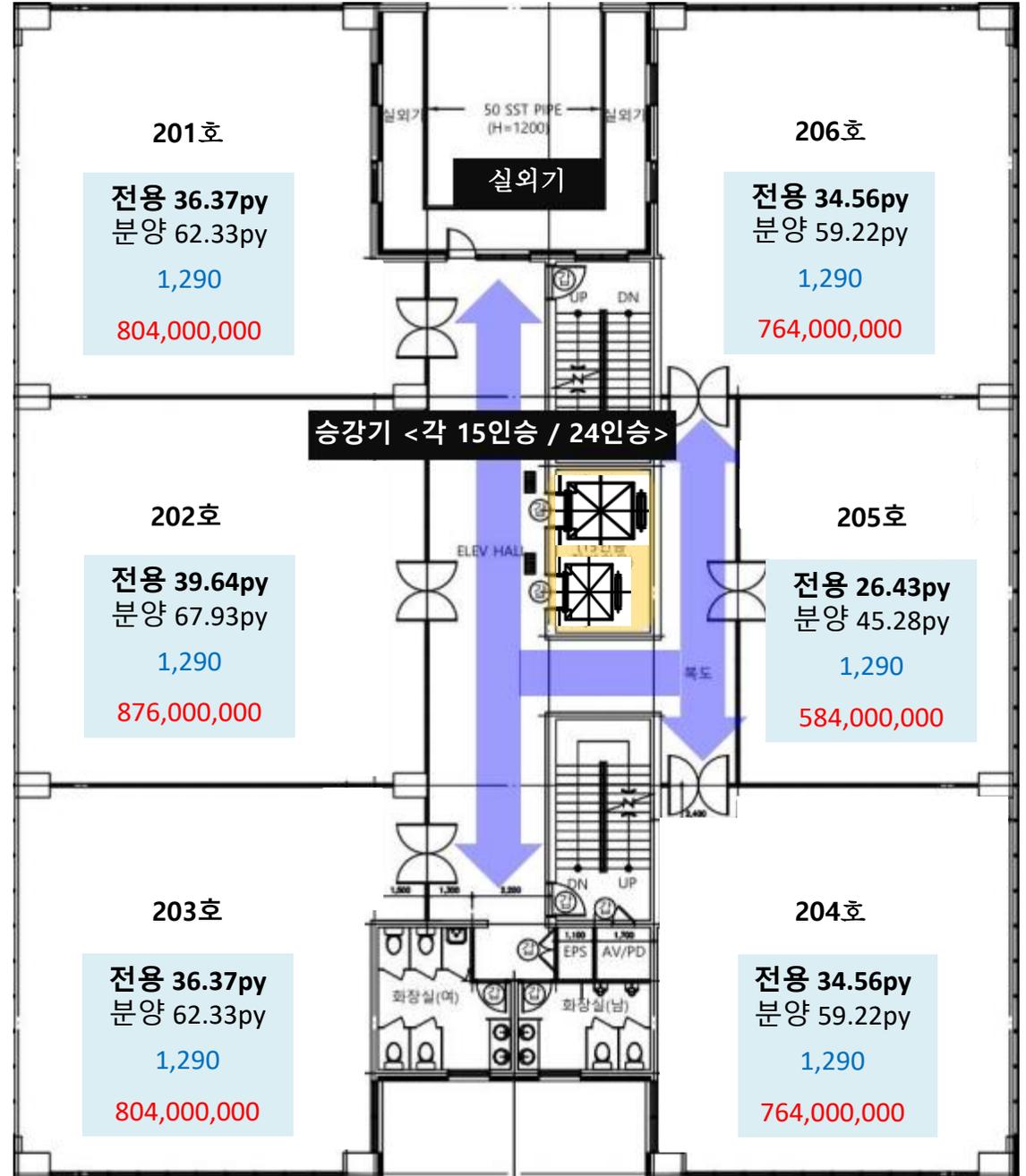
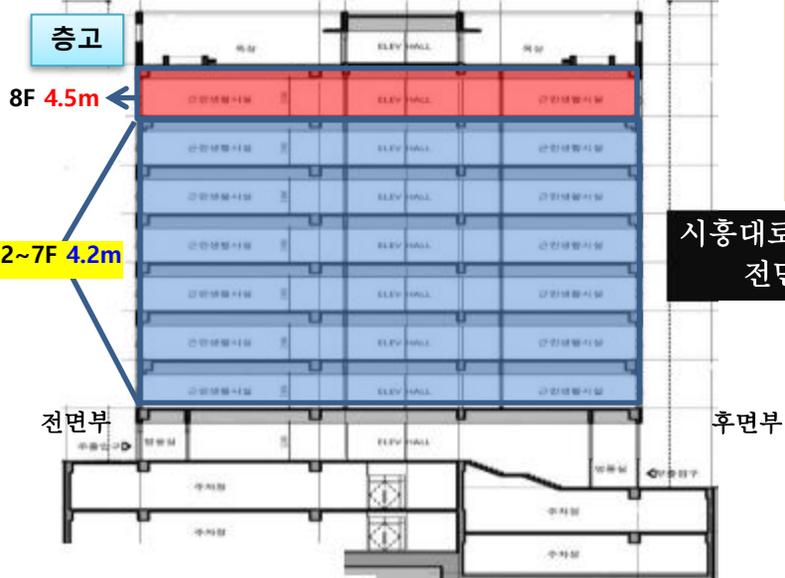
4~6호 면적

전용 : 95.55py
분양 : 163.72py

시흥대로 (능곡역) 방면 노출
전면부 역할 가능

아파트 방향

먹자골목 방향



3F 평면도

최고의 전용률
58.24%

4층 ~8층 돌출간판 설치불가

1층 ~3층 외부간판 설치가능

▶ 시흥시 간판규정관련 도시조례 참조

1~3호 면적

전용 : 112.38py
분양 : 192.59py

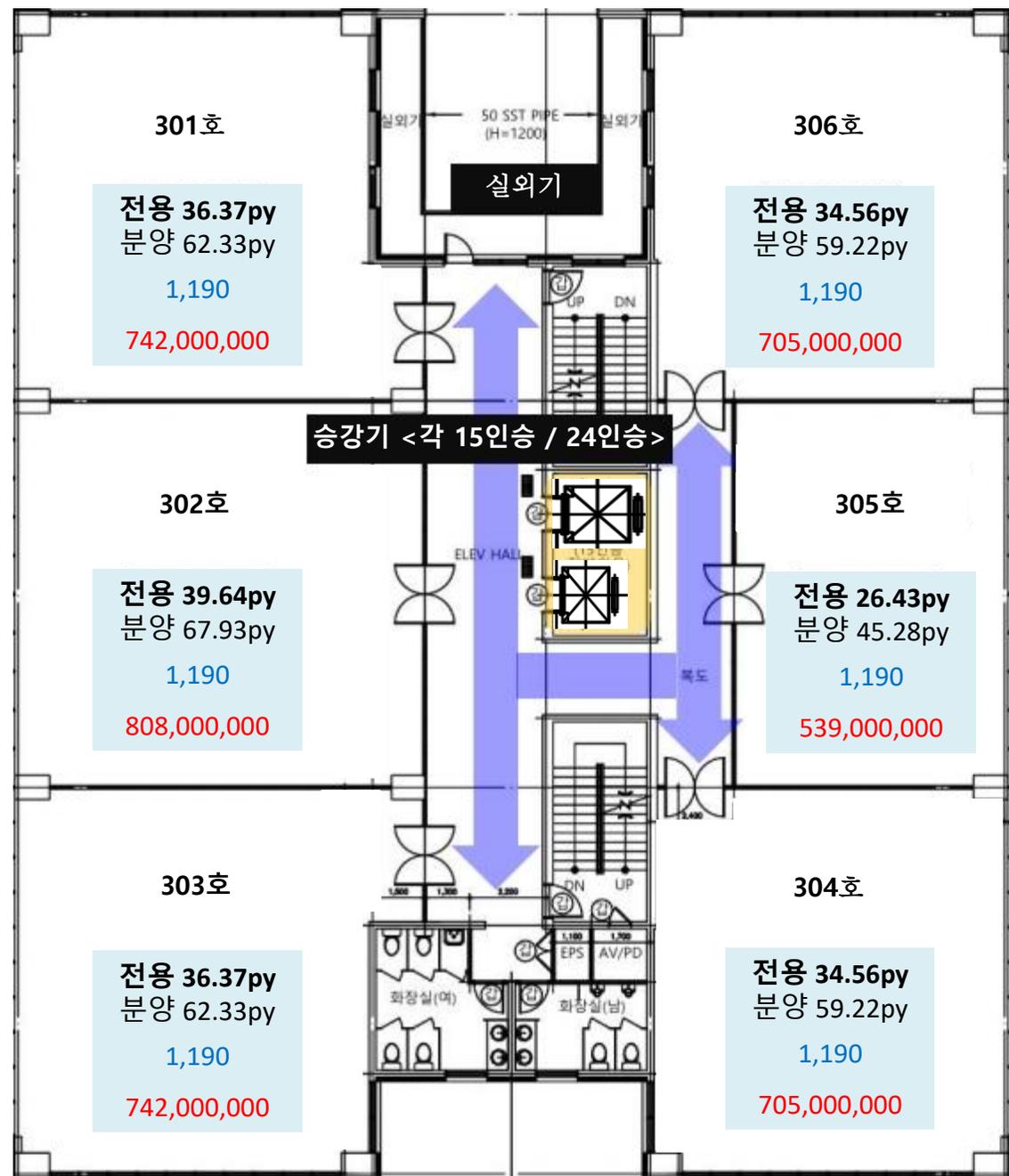
4~6호 면적

전용 : 95.55py
분양 : 163.72py

시흥대로 (능곡역) 방면 노출
전면부 역할 가능

아파트 방향

먹자골목 방향



4~5F 평면도

최고의 전용률
58.24%

4층 ~8층 돌출간판 설치불가

1층 ~3층 외부간판 설치가능

▶ 시흥시 간판규정관련 도시조례 참조

1~3호 면적

전용 : 112.38py
분양 : 192.59py

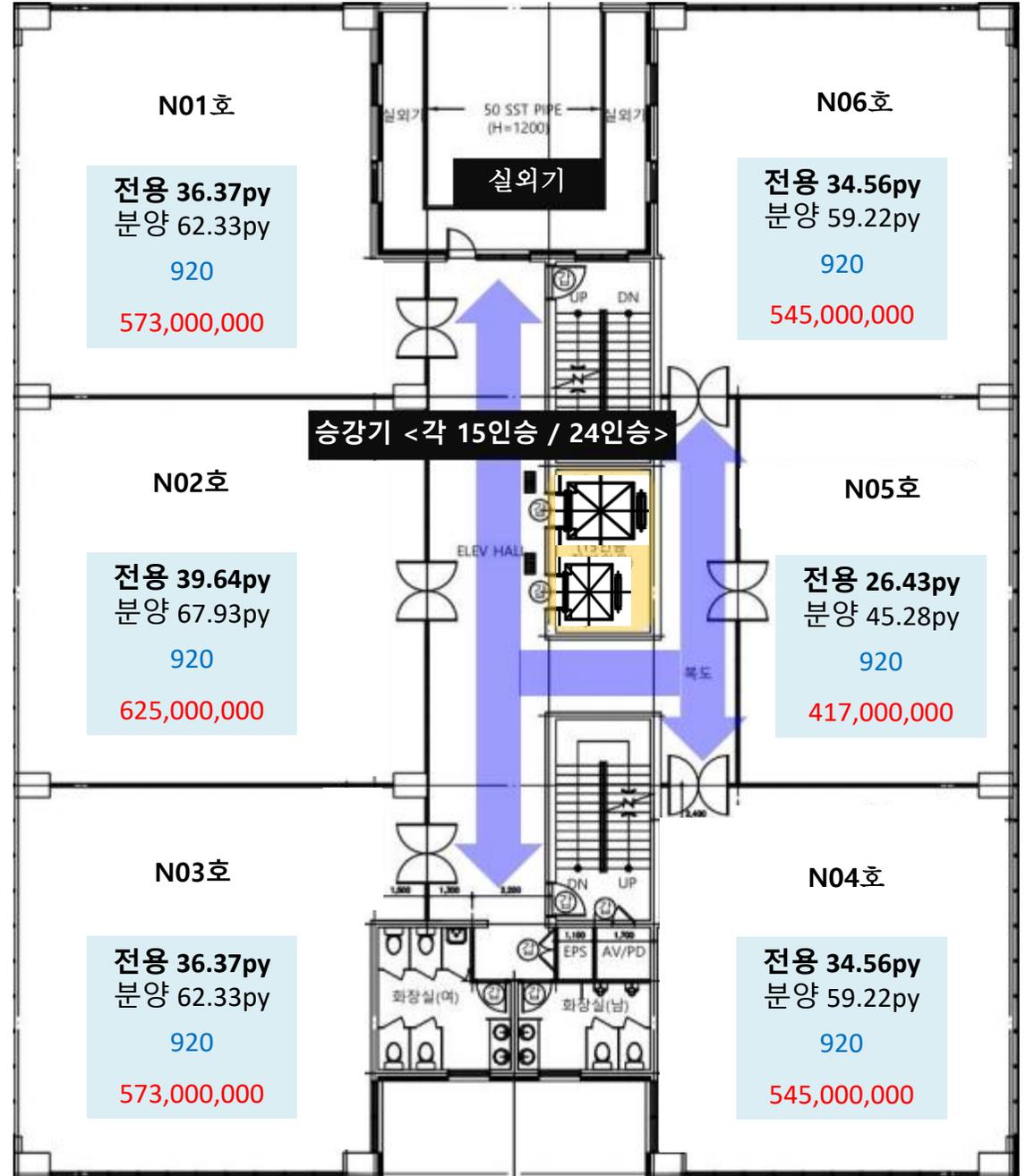
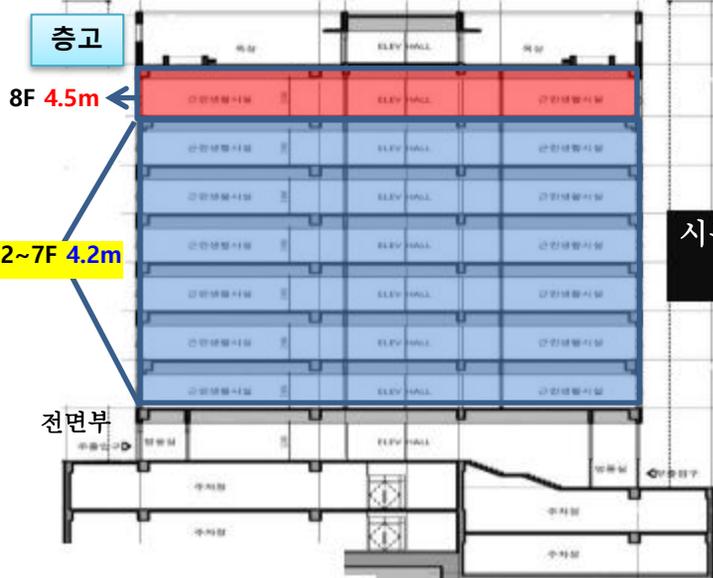
4~6호 면적

전용 : 95.55py
분양 : 163.72py

시흥대로 (능곡역) 방면 노출
전면부 역할 가능

아파트 방향

먹자골목 방향



6~7F 평면도

최고의 전용률
58.24%

4층 ~8층 돌출간판 설치불가

1층 ~3층 외부간판 설치가능

▶ 시흥시 간판규정관련 도시조례 참조

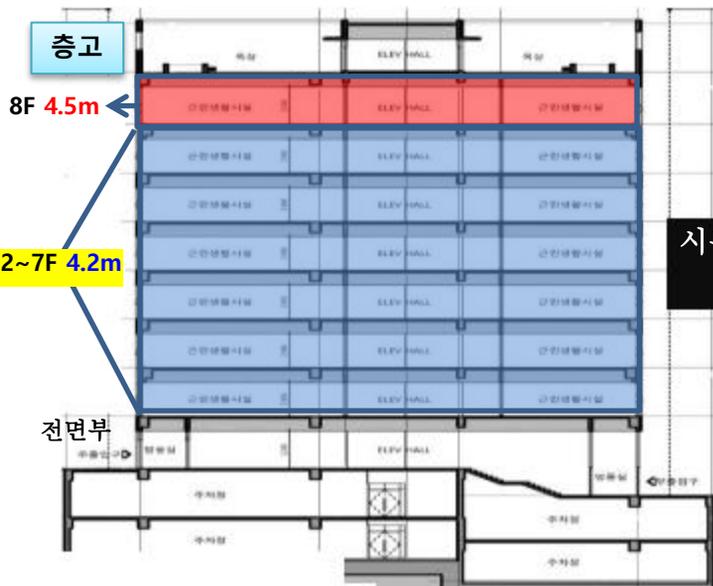
1~3호 면적

전용 : 112.38py
분양 : 192.59py

4~6호 면적

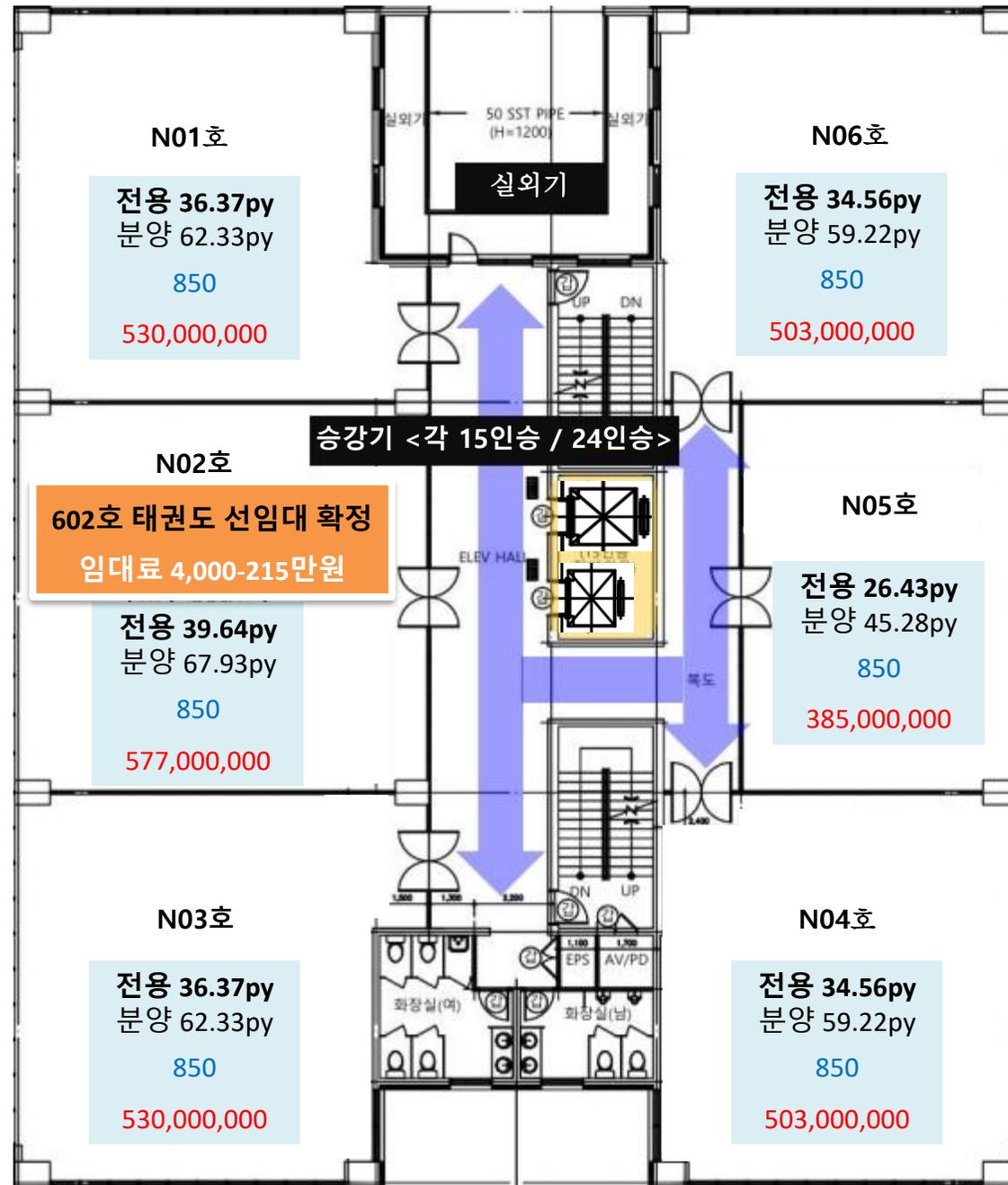
전용 : 95.55py
분양 : 163.72py

시흥대로 (능곡역) 방면 노출
전면부 역할 가능



아파트 방향

먹자골목 방향



8F 평면도

**최고의 전용률
58.24%**

4층 ~8층 돌출간판 설치불가

1층 ~3층 외부간판 설치가능

▶ 시흥시 간판규정관련 도시조례 참조

1~3호 면적

전용 : 112.38py
분양 : 192.59py

4~6호 면적

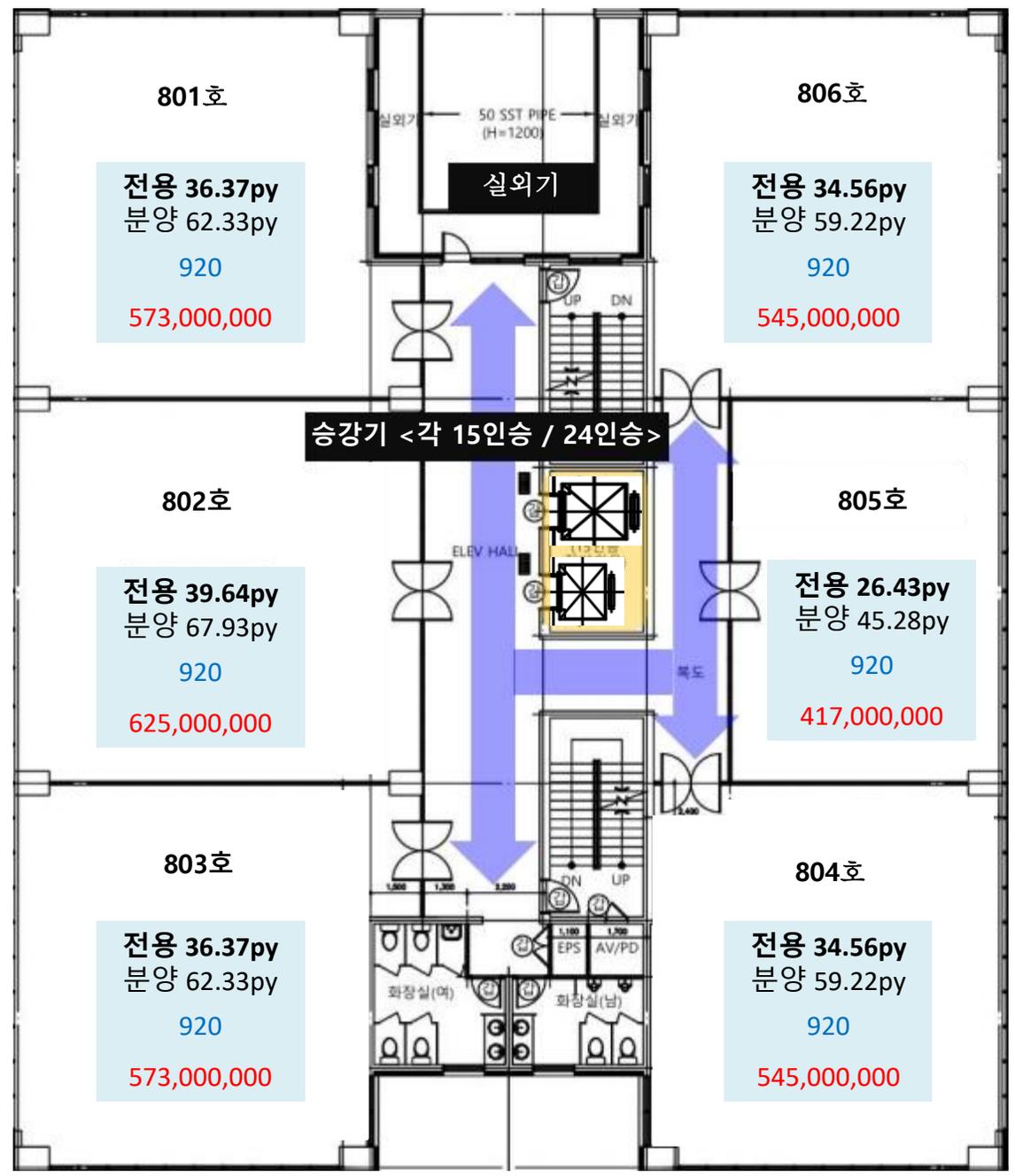
전용 : 95.55py
분양 : 163.72py

시흥대로 (능곡역) 방면 노출
전면부 역할 가능

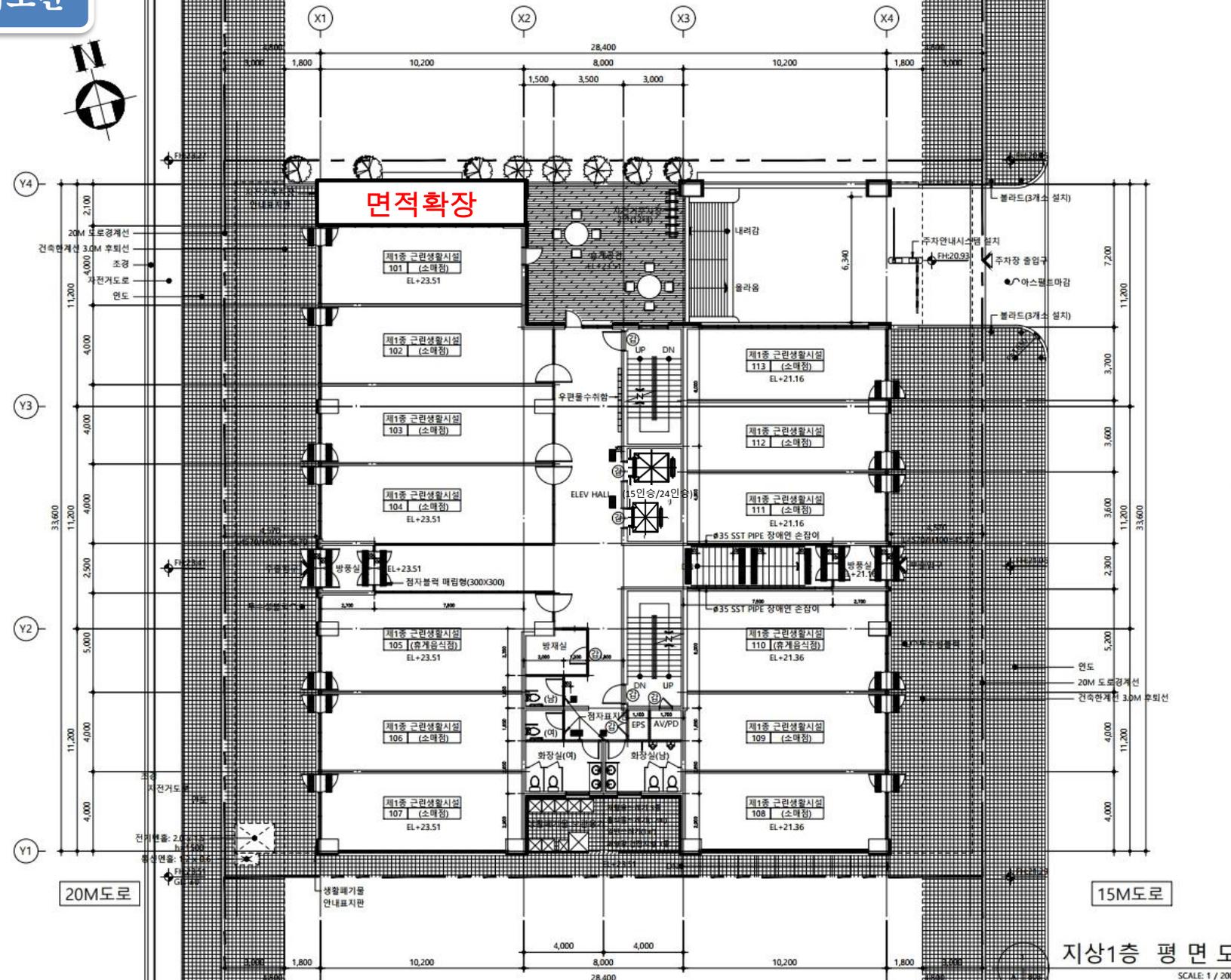


아파트 방향

먹자골목 방향



1F 설계도면



PROJECT TITLE

장현지구 상1-2BL
다운프라자 신축공사

개정내용 REVISION DESCRIPTION

△					
△					
△					
△					
△					
△					
△					
△					
△					

번호 NO.	일자 DATE	제출 DRAWN	검토 CHECK	승인 APPROVAL

수정 및 개정내용
ISSUES & REVISION

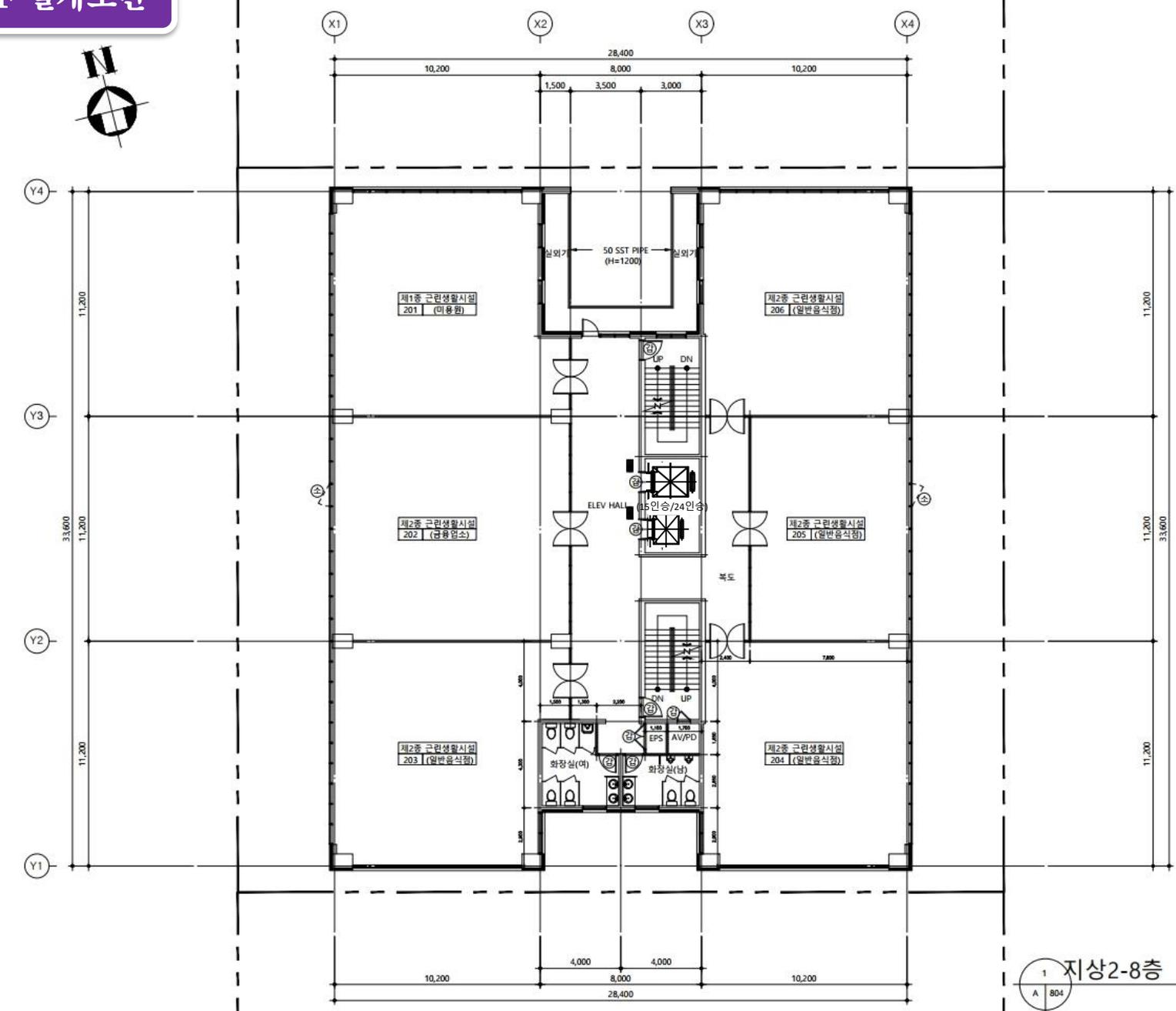
APPROVED BY	승현
CHECKED BY	김보
DESIGNED BY	김계
DRAWN BY	최도
FILE NAME	화일명
DRAWING TITLE	도면명

DATE	2021.01.
SCALE	1 / 200
DRAWING NO.	도면번호
SHEET NO.	시트번호
A - 803	

지상1층 평면도

SCALE: 1 / 200

2~8F 설계도면



(주)명건축사사무소
 MYEONG ARCHITECTURE
 경기도 광주시 곤지암읍 도척로27
 2층 201호 (삼리 43-7)
 TEL 031-765-5466
 FAX 031-765-5468
 E-mail : ispace4977@naver.com

PROJECT TITLE
 장현지구 상1-2BL
 다운프라자 신축공사

개정내용 REVISION DESCRIPTION

△				
△				
△				
△				
△				
△				
△				
△				
△				

번호 NO.	일자 DATE	제출 DRAWN	검토 CHECK	승인 APPROVAL

- 수정 및 개정내용
 ISSUES & REVISION
- ① : 감중방화문
 - ② : 환강기
 - ③ : 소방관침입창

APPROVED BY
 승인
 CHECKED BY
 검토
 DESIGNED BY
 설계
 DRAWN BY
 제도
 FILE NAME
 화일명
 DRAWING TITLE
 도면명

지상2-8층 평면도

DATE
 일자 2021.01.

SCALE
 축척 1 / 200

DRAWING NO.
 도면번호 A - 804

SHEET NO.
 일련번호

1 지상2-8층 평면도
 SCALE: 1 / 200

다운플레이팅[장현] 분양조건표

[시흥강현 최대전용률, 합리적 분양가]

구분	호수	면적		진용율	분양금액(원)			예산 임대금액(원)		수익률	비고			
		전용(평)	분양(평)		평당가격	공급가격	총분양가격	보증금	월차임					
1F	아파트정문	101	18.82	32.26	58.2%	36,100,000	1,165,000,000	1,238,783,000	80,000,000	4,520,000	5.0%	커피올추천(후면테라스)		
		102	14.16	24.26	58.3%	36,100,000	876,000,000	931,480,000	60,000,000	3,400,000	5.0%			
		103	14.16	24.26	58.2%	36,100,000	876,000,000	931,480,000	60,000,000	3,400,000	5.0%			
		104	14.16	24.26	58.2%	36,100,000	924,000,000	982,520,000	60,000,000	3,600,000	5.0%	주출입구 편의점추천		
		105	16.24	27.84	58.2%		분양완료						주출입구 약국확정	
		106	12.34	21.15	58.2%		분양완료						약국확정	
2F	머자골목	107	12.34	21.15	58.2%		분양완료		50,000,000	2,700,000		미용실 확정		
		108	12.34	21.15	58.2%		분양완료		50,000,000	2,810,000				
		109	12.34	21.15	58.2%		분양완료		70,000,000	3,880,000	5.0%	편의점추천		
		110	16.04	27.50	58.2%	36,380,000	1,000,000,000	1,063,333,000	50,000,000	2,620,000		부출입구		
		111	11.11	19.03	58.3%		분양완료		40,000,000	2,620,000				
		112	11.11	19.03	58.3%		분양완료		50,000,000	2,730,000	5.0%			
		113	11.42	19.57	58.3%	36,100,000	706,000,000	750,713,000	50,000,000	2,730,000	5.0%			
		소계		176.58	302.61			5,547,000,000	5,898,309,000	570,000,000	32,280,000			
		3F	아파트	201	36.37	62.33	58.2%	12,900,000	804,000,000	854,920,000	60,000,000	3,100,000	5.0%	[추천 M.D]
				202	39.64	67.93	58.2%	12,900,000	876,000,000	931,480,000	60,000,000	3,400,000	5.0%	
				203	36.37	62.33	58.2%	12,900,000	804,000,000	854,920,000	60,000,000	3,100,000	5.0%	전문식당가, 커피숍
				204	34.56	59.22	58.3%	12,900,000	764,000,000	812,387,000	50,000,000	2,980,000	5.0%	피부관리, 네일아트
				205	26.43	45.28	58.3%	12,900,000	584,000,000	620,987,000	40,000,000	2,270,000	5.0%	동물병원, 애견샵
206	34.56			59.22	58.3%	12,900,000	764,000,000	812,387,000	50,000,000	2,980,000	5.0%			
소계		207.93	356.31			4,596,000,000	4,887,081,000	320,000,000	17,830,000					
4F	아파트	301	36.37	62.33	58.2%	11,900,000	742,000,000	788,993,000	50,000,000	2,880,000	5.0%			
		302	39.64	67.93	58.2%	11,900,000	808,000,000	859,173,000	60,000,000	3,120,000	5.0%			
		303	36.37	62.33	58.2%	11,900,000	742,000,000	788,993,000	50,000,000	2,880,000	5.0%			
		304	34.56	59.22	58.3%	11,900,000	705,000,000	749,650,000	50,000,000	2,730,000	5.0%	병의원		
		305	26.43	45.28	58.3%	11,900,000	539,000,000	573,137,000	40,000,000	2,080,000	5.0%			
		306	34.56	59.22	58.3%	11,900,000	705,000,000	749,650,000	50,000,000	2,730,000	5.0%			
소계		207.93	356.31			4,241,000,000	4,509,596,000	300,000,000	16,420,000					
5F	아파트	401	36.37	62.33	58.2%	9,200,000	573,000,000	609,290,000	40,000,000	2,220,000	5.0%			
		402	39.64	67.93	58.2%	9,200,000	625,000,000	664,583,000	40,000,000	2,440,000	5.0%			
		403	36.37	62.33	58.2%	9,200,000	573,000,000	609,290,000	40,000,000	2,220,000	5.0%			
		404	34.56	59.22	58.3%	9,200,000	545,000,000	579,517,000	40,000,000	2,100,000	5.0%			
		405	26.43	45.28	58.3%	9,200,000	417,000,000	443,410,000	30,000,000	1,610,000	5.0%			
		406	34.56	59.22	58.3%	9,200,000	545,000,000	579,517,000	40,000,000	2,100,000	5.0%			
소계		207.93	356.31			3,278,000,000	3,485,607,000	230,000,000	12,690,000					
6F	아파트	501	36.37	62.33	58.2%	9,200,000	573,000,000	609,290,000	40,000,000	2,220,000	5.0%			
		502	39.64	67.93	58.2%	9,200,000	625,000,000	664,583,000	40,000,000	2,440,000	5.0%			
		503	36.37	62.33	58.2%	9,200,000	573,000,000	609,290,000	40,000,000	2,220,000	5.0%			
		504	34.56	59.22	58.3%	9,200,000	545,000,000	579,517,000	40,000,000	2,100,000	5.0%	스터디카페		
		505	26.43	45.28	58.3%	9,200,000	417,000,000	443,410,000	30,000,000	1,610,000	5.0%	오피스, 키즈카페		
		506	34.56	59.22	58.3%	9,200,000	545,000,000	579,517,000	40,000,000	2,100,000	5.0%	안정점, 동물병원		
소계		207.93	356.31			3,278,000,000	3,485,607,000	230,000,000	12,690,000					
7F	아파트	601	36.37	62.33	58.2%	8,500,000	530,000,000	563,567,000	40,000,000	2,040,000	5.0%			
		602	39.64	67.93	58.2%	8,500,000	577,000,000	613,543,000	40,000,000	2,150,000	4.8%	[추천 M.D] 태권도학원 확정		
		603	36.37	62.33	58.2%	8,500,000	530,000,000	563,567,000	40,000,000	2,040,000	5.0%	외국어학원		
		604	34.56	59.22	58.3%	8,500,000	503,000,000	534,857,000	40,000,000	1,930,000	5.0%	미술,음악학원		
		605	26.43	45.28	58.3%	8,500,000	385,000,000	409,383,000	30,000,000	1,480,000	5.0%	보습,단과,입시학원		
		606	34.56	59.22	58.3%	8,500,000	503,000,000	534,857,000	40,000,000	1,930,000	5.0%			
소계		207.93	356.31			3,028,000,000	3,219,774,000	230,000,000	11,570,000					
8F	아파트	701	36.37	62.33	58.2%	8,500,000	530,000,000	563,567,000	40,000,000	2,040,000	5.0%			
		702	39.64	67.93	58.2%	8,500,000	577,000,000	613,543,000	40,000,000	2,240,000	5.0%			
		703	36.37	62.33	58.2%	8,500,000	530,000,000	563,567,000	40,000,000	2,040,000	5.0%			
		704	34.56	59.22	58.3%	8,500,000	503,000,000	534,857,000	40,000,000	1,930,000	5.0%	외국어학원		
		705	26.43	45.28	58.3%	8,500,000	385,000,000	409,383,000	30,000,000	1,480,000	5.0%	미술,음악학원		
		706	34.56	59.22	58.3%	8,500,000	503,000,000	534,857,000	40,000,000	1,930,000	5.0%	보습,단과,입시학원		
소계		207.93	356.31			3,028,000,000	3,219,774,000	230,000,000	11,660,000					
9F	아파트	801	36.37	62.33	58.2%	9,200,000	573,000,000	609,290,000	40,000,000	2,220,000	5.0%			
		802	39.64	67.93	58.2%	9,200,000	625,000,000	664,583,000	40,000,000	2,440,000	5.0%	[추천 M.D] 실내스포츠		
		803	36.37	62.33	58.2%	9,200,000	573,000,000	609,290,000	40,000,000	2,220,000	5.0%	휘트니스센터		
		804	34.56	59.22	58.3%	9,200,000	545,000,000	579,517,000	40,000,000	2,100,000	5.0%	요가, 필라테스		
		805	26.43	45.28	58.3%	9,200,000	417,000,000	443,410,000	30,000,000	1,610,000	5.0%	스크린골프		
		806	34.56	59.22	58.3%	9,200,000	545,000,000	579,517,000	40,000,000	2,100,000	5.0%	패밀리레스토랑		
소계		207.93	356.31			3,278,000,000	3,485,607,000	230,000,000	12,690,000					

분양대금 납입조건

시흥 능곡역 다운플래티넘

계약금	중도금	잔금(준공후)
20%	생략!! 중도금 대출無	80% (대출60%~가능)

입금은행	계좌번호	예금주	준비서류
새마을금고	9002-1965-6290-7	(주)무궁화신탁	신분증 / 등본 인감증명서 / 인감도장

현장주소 : 경기도 시흥시 능곡동 211번지

VIP
상담

정한주 부장
☎010-8776-2623