

아파트 20개동 1,846세대 단지내 상업시설 분양/임대

화성시청역 서히스타힐스 4차



투에이치솔루션

(주)투에이치솔루션

© 2023 2H solution Co., Ltd. All Rights Reserved.

ADD 서울특별시 강남구 봉은사로 68길 45, 3층 (삼성동, 영경빌딩)
TEL(FAX) 02.508.2922



화성시청역 서히스타힐스4차

STARHILLS **숲속의 상가**

투시도



사업 개요

구분	내용
대지위치	경기도 화성시 남양읍 신남리 산 96-8번지 일원
건축면적	15,346.65㎡ (4,642.36평)
대지면적	96,254.00㎡ (29,116.84평)
건폐율 / 용적률	15.94% / 196.12%
건축규모	공동주택(아파트 최고 42층) 1,846세대 및 부대복리시설
단지내 상가	2개동 / 22호실 / 2,161.42㎡(653.83평)

1단지						2단지							
구분	전용면적		분양면적		전용률	구분	전용면적		분양면적		전용률		
	㎡	평	㎡	평			㎡	평	㎡	평			
지하 2층	1	78.4	23.7	122.2	37.0	64.1%	지하 1층	1	86.8	26.3	122.3	37.0	71.0%
	2	99.9	30.2	155.7	47.1	64.1%		2	67.8	20.5	95.4	28.9	71.0%
	3	62.9	19.0	98.0	29.6	64.1%		3	26.4	8.0	37.2	11.3	71.0%
	4	51.9	15.7	80.9	24.5	64.1%		1층	1	43.0	13.0	62.8	19.0
	5	51.5	15.6	80.3	24.3	64.1%	2		36.5	11.0	53.4	16.2	68.4%
	6	47.0	14.2	73.2	22.1	64.1%	3		61.4	18.6	89.8	27.2	68.4%
	7	45.9	13.9	71.6	21.7	64.1%	2층		1	59.2	17.9	82.4	24.9
	8	45.2	13.7	70.5	21.3	64.1%		2	27.2	8.2	37.8	11.4	71.8%
지하 1층	1	71.1	21.5	110.9	33.5	64.1%		3	67.4	20.4	93.8	28.4	71.8%
	2	79.9	24.2	124.5	37.7	64.1%							
	3	114.8	34.7	178.9	54.1	64.1%							
	4	118.5	35.9	184.8	55.9	64.1%							
	5	86.5	26.2	134.8	40.8	64.1%							

‘23년 10월 입주 예정 화성시청역 서희스타힐스 4차 **단지내상가 22호실**

대단지 1,846세대 단지내 고정수요 독보적인 스케일/시선을 압도하다!



- 1 서해안 고속도로(남비봉 IC)
 
- 2 평택-시흥 고속도로(마도 JC)
 
- 3 봉담-송산고속도로 (남양 JC)
 
- 4 서해안복선전철(24년 하반기 예정)
 

구분	구간	거리	역	거리	역	거리	역	거리	역
서해안-4호선	서해안-4호선	약 1.2km	서해안	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희
	서해안-4호선	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희
	서해안-4호선	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희
서해안-7호선	서해안-7호선	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희
	서해안-7호선	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희
서해안-8호선	서해안-8호선	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희
	서해안-8호선	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희	약 1.2km	서희

서해안 고속도로, 평택-시흥고속도로, 봉담-송산고속도로가 교차하는 사통팔달 광역 교통망

서해안복선전철(예정) 개통시 여의도 약 30분, 강남 약 1시간!!



쾌적한 숲속의 상가

진입광장, 산책로 등 테마파크형 설계 및
360도 숲으로 둘러 쌓인 쾌적한 숲속의 상가



압도적 배후수요

'23년 10월 입주 예정
1,846세대 대단지 단지내 독점 상가



안정적 향아리 상권

배후수요 외부 상권 접근성 低
충성도 높은 고정수요 확보 가능 향아리 상권



높은 희소가치

세대당 점포비율 약 1.2%
모든 호실 독점 가능 희소성 높은 단지내상가

쾌적한 자연환경을 품에 안은 1,846세대 압도적 배후수요의 대단지 단지내 상가

안정적 향아리 상권에 희소가치높은 **화성시청역 서히스타힐스4차 숲속의 상가**



도심과 자연이 만나는 힐링 숲세권 단지

단지 360도 어디든 함봉산 자락 연결
쾌적한 자연환경을 갖춘 단지

이미지컷

단지 전체가 공원이 되는 테마파크형 단지

단지 전체를 순환하는 산책로 및
주출입구와 연계된 진입 광장 조성
(단지내 상가 연결)



중앙광장



생활 편의와 힐링을 함께하는 숲속의 단지내상가

단지내 공원, 숲속 자연을 누리며
여가, 쇼핑, 생활을 한번에 해결하는
원스톱 힐링 라이프 숲속의 상가

이미지컷

도심과 자연이 만나는 숲으로 둘러 쌓인 입지 및 테마파크형 단지 설계

자연속 여유를 누리며 생활편의를 한번에 해결하는 **원스톱 힐링 라이프, 숲속의 상가!!**



단지내 상가란?

- 주택법의 적용을 받아 건축하는 아파트 단지 내에 설치하는 상가를 말합니다.
- 구매시설 및 생활시설로 편의품, 생활서비스 제공이 목적인 상점이 입지합니다.
- 배후지는 아파트 단지로 비교적 좁은 편이나, 단골 고객과 가족단위고객을 잘 유치하면 매출의 변동이 안정적이라는 장점이 있습니다.
- 편의점, 청과점, 안경점, 세탁소, 인테리어점 등 생활편의형업종이 입점합니다.

③ 단지내상가 투자 Tip!

단지 세대수

- A** 1,000세대 이상
 - B** 500~1,000세대
 - C** 500세대 미만
- 당 상품 1,856세대!!

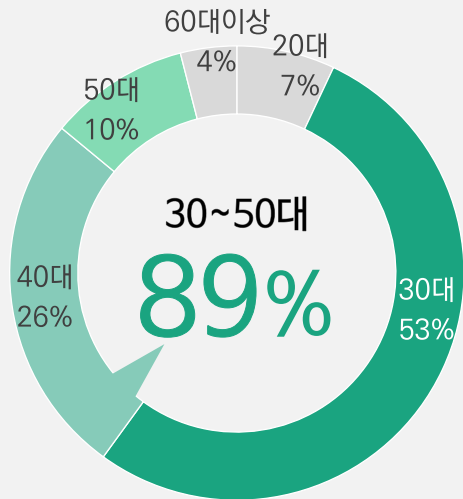
30~50대 비율

- A** 70% 이상
 - B** 65 ~ 70%
 - C** 65% 이하
- 당 상품 89%!!

1,846세대 대단지 배후수요 + 30~50대 비율 약 90% 육박

소비력 높은 30~50대 고정수요를 품은 대단지 단지내상가!!

예비 입주자 연령 분석



[홈페이지 공고예비 입주자명단 분석]

영유아 동반 성장 세대 다수



주거인구 소득/소비

- 월 소득 336만원 / 월 지출 200만원 → 소비율 59.5%

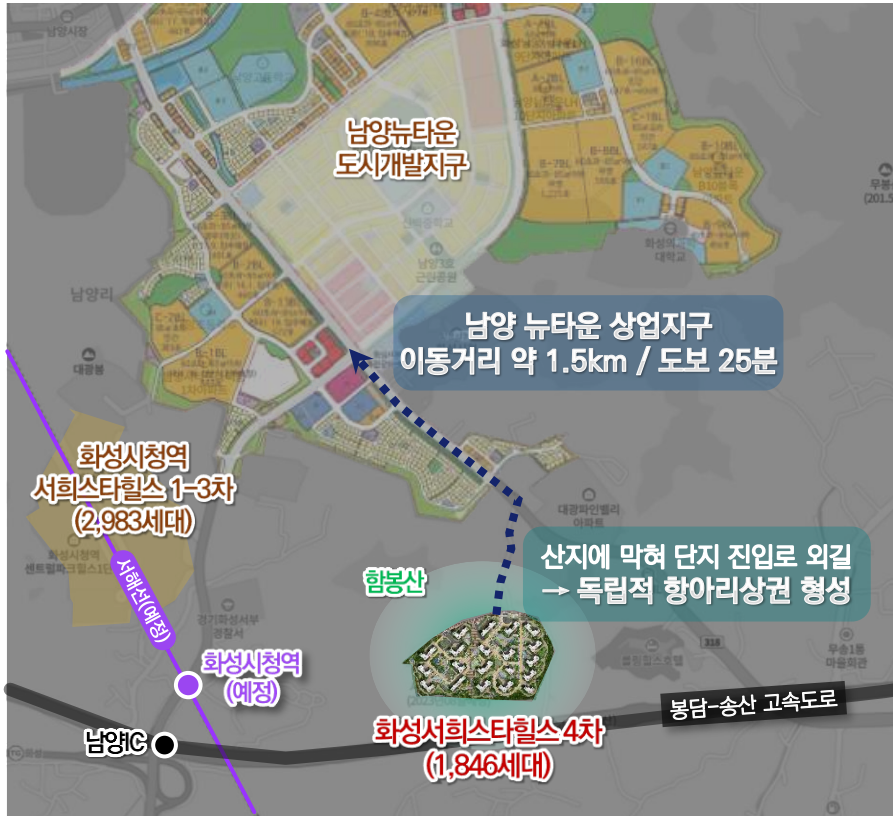
직장인구 소득/소비

- 월 소득 486만원 / 월 지출 286만원 → 소비율 58.8%

- ✓ 1,846세대 월 소비 총액 **36.9~52.8억원** 규모
- ✓ 월 소비액의 **약 40%(14.7~21.1억원)** 식료품, 생활용품, 교육비, 교양오락비 등 차지
→ 단지내상가 입점 가능 업종
- ✓ 향아리 상권 단지내상가 특성 고려 단지내상가 소비실현율 70%가정
→ 단지내상가 매출 규모 약 **10.3~14.8억원**

현대차 남양연구소, 국토정보공사 등 남양읍 소재 법인 2,000개 이상! → 우수한 소득수준 보유 30~50대 중심 입주 예정

높은 소비 실현율 기대 가능한 향아리상권 대단지 단지내상가!!



향아리상권이란?

- 상권이 한정되어 커지지는 않지만 주변인구가 외부로 유출 되지 않는 상권
- 상권 주변을 주거 배후세대가 둘러싸고 있고, 도보로 접근이 용이한 곳에 형성됩니다.
- 지역을 중심으로 한 상권으로 고객의 유입, 유출이 적은만큼 배후세대 특징 파악이 중요합니다.
- 주거지를 대상으로 학원, 약국, 반찬가게 등 생활 밀착형 업종이 입점합니다

향아리상권의 장점



고정적 배후수요

인근 거주 수요 독점 및 고정수요층 외부 이탈 低
→ 안정적 수익 창출 가능!!



모든 업종 독점 상권 가능

대체로 규모가 크지 않아 업종경쟁이 심하지 않으며,
생활 밀착형 업종 입점 유리

남양뉴타운 상업지구 약 1.5km이격, 함봉산 자락에 둘러 쌓인 배타적 독립상권 형성 가능 입지

거대단지를 품은 **향아리상권 독점 단지내상가** 성공투자를 완성하다!!

일반 단지내 상가

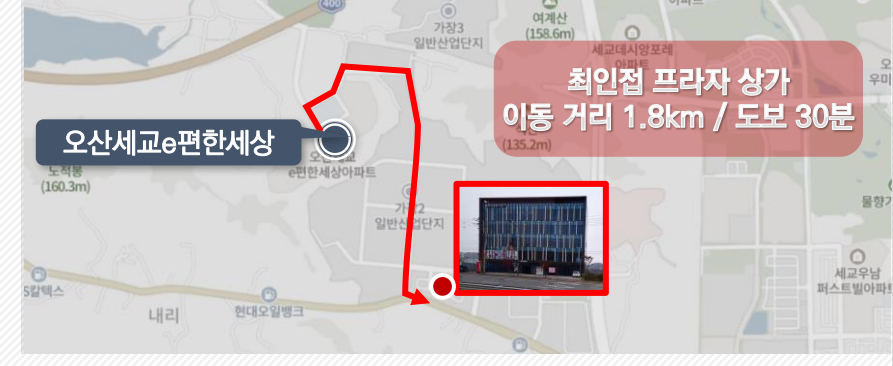
화성남양시티프라디움4차			
위치	화성시 남양읍 남양리		
세대수	556세대		
상가 규모	1동	14호실	27호실
	2동	13호실	
상가비율	세대수 대비 4.9%		
공실률	55.5%		



기존 상권 연계 **高**
 단지 인근 상업시설 **多** ⇒ 배후수요의 외부 상권 유출
 ⇒ **단지내 상가 공실**

항아리상권 단지내 상가

오산세교e편한세상			
위치	오산시 지곶동		
세대수	2,050세대		
상가 규모	2층	19호실	58호실
	1층	34호실	
	B1층	5호실	
상가비율	세대수 대비 2.8%		
공실률	"0" 제로		



인근 상권 연계 **低**
 단지 인근 상업시설 **無** ⇒ 배타적 항아리상권 형성
 ⇒ **단지내상가 공실률 "0"**

사례로 확인한 **항아리상권** **독점** **단지내상가**의 높은 투자가치!!

'22.09 입주 | 아파트 2,938세대

서희스타힐스 1~3차



외부 상권 이용 용이

단지 초입 대규모 프라자 상가

수요층 독점 불가
배후수요 외부 유출 高

'23.10 입주예정 | 아파트 1,846세대

서희스타힐스 4차



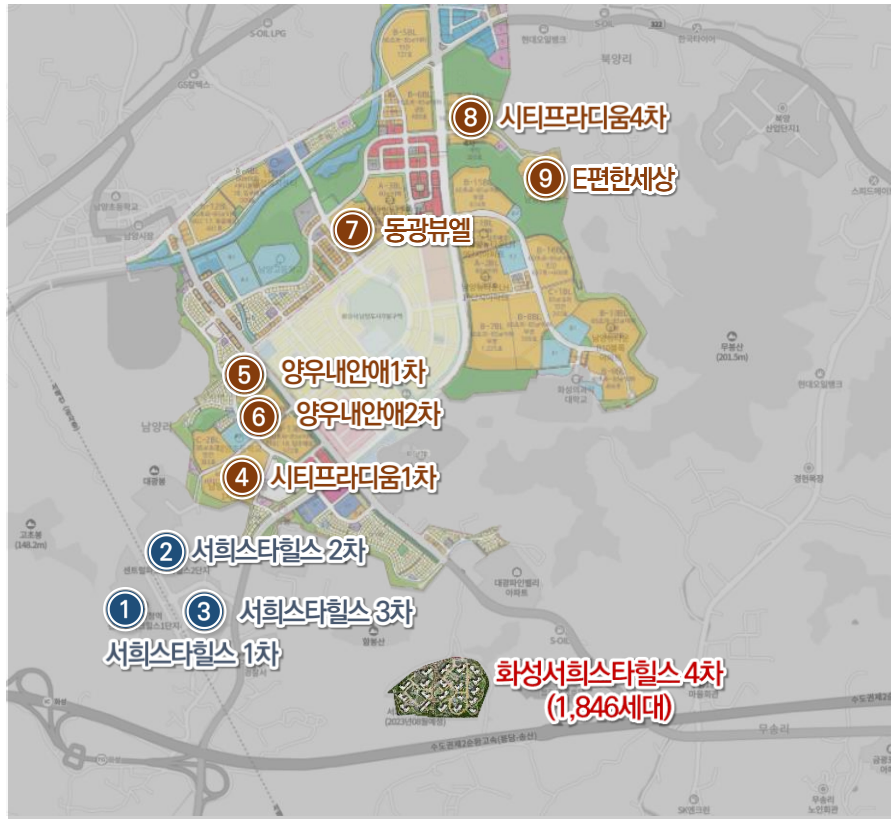
반경 500m 내 외부상권 全無

외부 추가 배후수요 유입 可

충성도 높은 고정수요 확보
안정적 수익 실현 가능

'22년 8월 분양 시작 서희 1~3차 배후수요 외부 유출 높은 입지로 분양률 저조 및 현재 공실률 약 34%

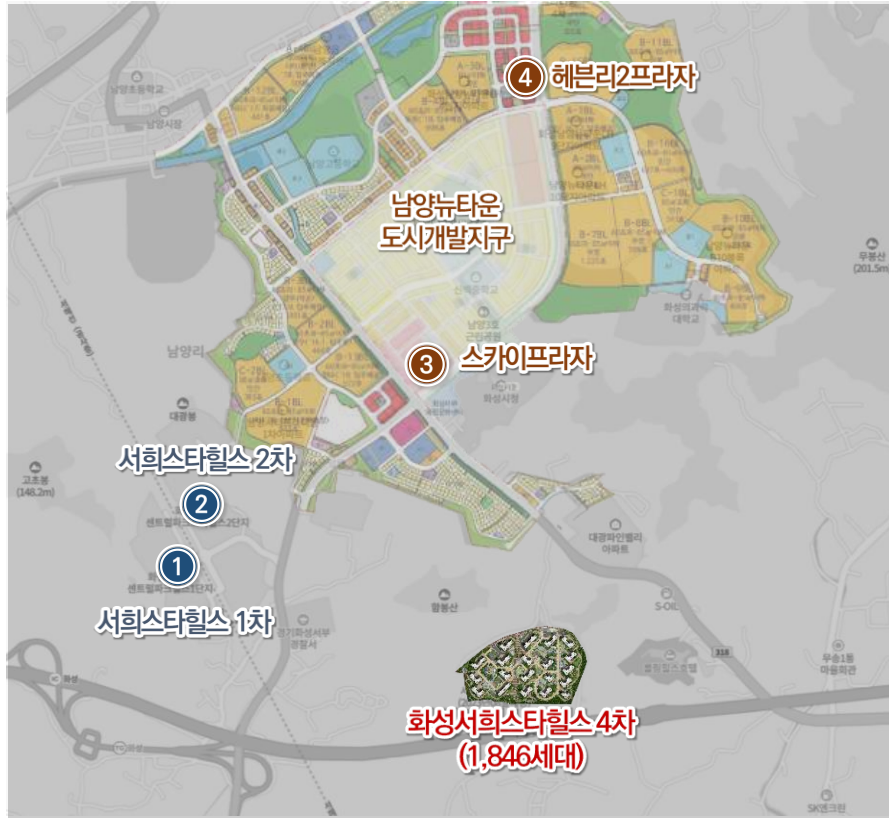
독점적 향아리 상권 + 외부 수요 유입 → 경쟁 상품 대비 높은 경쟁력 확보



단지	입주	세대수	점포수	비율	비고
화성서희스타힐스 4차	'23.08(예정)	1,846	22	1.2%	
① 서희스타힐스 1차	'22.09	1,131	9	0.8%	
② 서희스타힐스 2차	'22.09	1,005	22	2.2%	
③ 서희스타힐스 3차	'22.09	847	7	0.8%	
합계		2,983	38	1.3%	
④ 시티프라디움 1차	'18.01	813	18	2.2%	
⑤ 양우내안에 1차	'16.01	398	5	1.3%	
⑥ 양우내안에 2차	'17.08	460	6	1.3%	
⑦ 동광뷰엘	'18.05	673	13	1.9%	
⑧ 시티프라디움 4차	'23.04	556	27	4.9%	
⑨ E편한세상남양	'22.11	606	7	1.2%	

인근 상업지구와 상권 연계 가능한 남양뉴타운 주요단지 세대당 점포비율 1.2~4.9%(평균 약 1.5%)

BUT, 총 1,846세대 독점 향아리 상권 당 상품 약 1.2% → 희소가치 높은 상가 선점기회!!



① 서희스타힐스1차

구분	전용면적 (평)	매매가	임대료		수익률
			보증금	월세	
1층	12.7	45,000	4,000	220	6.4%

② 서희스타힐스2차

구분	전용면적 (평)	매매가	임대료		수익률
			보증금	월세	
1층	11.3	40,000	4,000	190	6.3%

③ 스카이프라자

구분	전용면적 (평)	매매가	임대료		수익률
			보증금	월세	
1층	11.3	52,000	3,000	240	5.9%

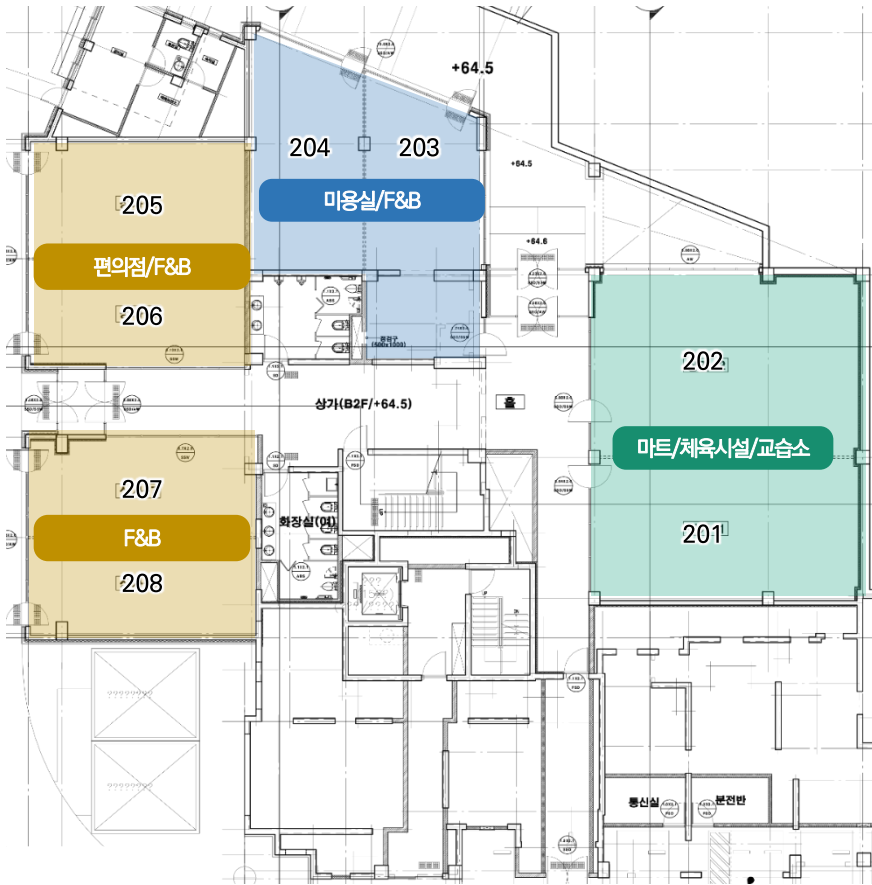
④ 헤븐리2프라자

구분	전용면적 (평)	매매가	임대료		수익률
			보증금	월세	
1층	19.6	60,000	3,000	200	4.2%

대단지 단지내상가 수익률 6.3~6.4%로 남양뉴타운 상업지구 내 프라자상가(4.2~5.9%) 대비 높은 수익률 형성

상업지구 내 프라자 상가 대비 **안정적인 투자수익 기대 가능!**

1단지 지하 2층 MD 구성



편의점

마트(야채, 정육, 청과, 생선 포함)

emart everyday GS THE FRESH
No Brand
LOTTE Super Homeplus express

- 외부 상권 연계 저조
→ 입주민을 위한 쇼핑시설 必

미용실/F&B

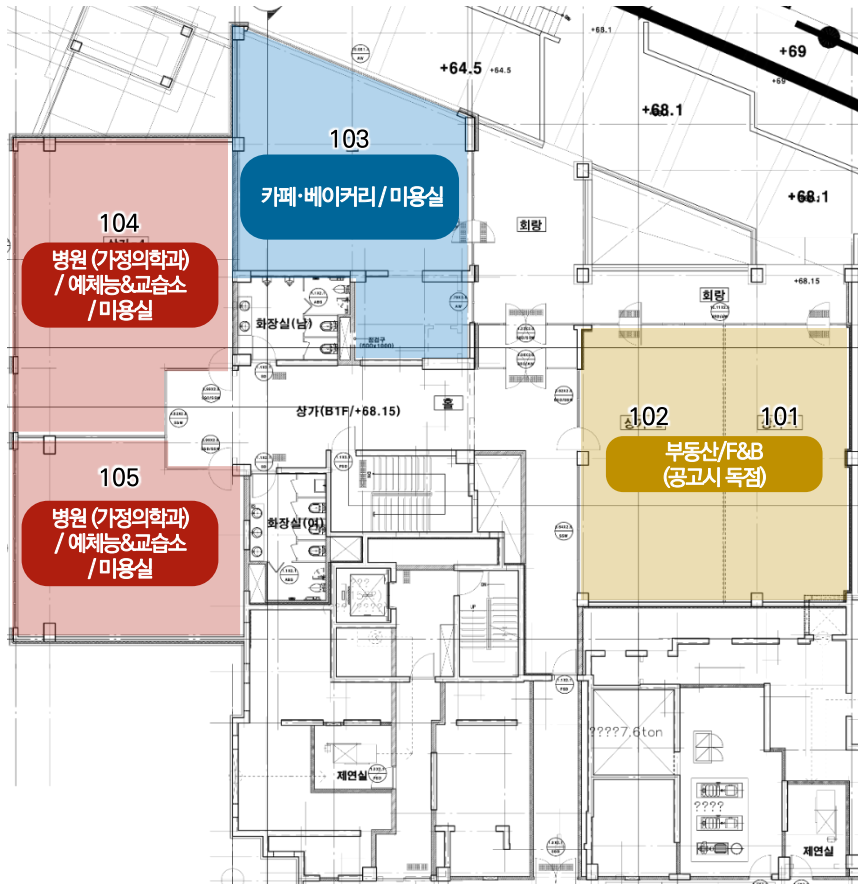
- 외부 연결 가능 호실
- 미용실, 주요 분식, 피자 F&B 제안

음악교습소, 체육시설 등 교육업종

- 영유아 동반세대 다수 예상
- 음악 교습소, 태권도장 등

구분	전용 면적		분양면적		비고
	㎡	평	㎡	평	
201호	78.39	23.71	122.22	36.97	
202호	99.85	30.20	155.67	47.09	
203호	62.87	19.02	98.01	29.65	
204호	51.90	15.70	80.92	24.48	
205호	51.49	15.58	80.28	24.28	
206호	46.95	14.20	73.19	22.14	
207호	45.93	13.89	71.61	21.66	
208호	45.22	13.68	70.50	21.33	

1단지 지하 1층 MD 구성



음악교습소, 체육시설 등 교육업종

- 영유아 동반세대 다수 예상
- 음악 교습소, 태권도장 등

병원(가정의학과)

- 도보 이용 가능한 Medical 시설 부재
- 가정의학과 제한

F&B/부동산

- 주요 프랜차이즈 중식
- 부동산 제안

카페·베이커리

- 단지 진입로 코너입지
- 카페/베이커리 등

구분	전용 면적		분양면적		비고
	㎡	평	㎡	평	
101호	71.12	21.51	110.88	33.54	
102호	79.86	24.16	124.50	37.66	
103호	114.77	34.72	178.93	54.13	
104호	118.52	35.85	184.79	55.90	
105호	86.47	26.16	134.81	40.78	

2단지 MD 구성



병원(가정의학과)

- 도보 이용 가능한 Medical 시설 부재
- 가정의학과 제안

SSM(대형마트)

E-mart everyday GS THE FRESH
No Brand
LOTTE Super Homeplus express

- 외부 상권 연계 저조
→ 입주민을 위한 쇼핑시설 必
- 야채, 정육, 청과, 생선 포함

중식 F&B

- 주요 프랜차이즈 중식
- 예체능 교습소 가능

부동산/약국

- 단지 진입로 최우선 노출 입지
- 부동산/약국

구분	전용 면적		분양면적		비고
	㎡	평	㎡	평	
B101호	86.84	26.27	122.32	37.00	
B102호	67.76	20.50	95.45	28.87	
B103호	26.44	8.00	37.25	11.27	
101호	42.98	13.00	62.82	19.00	
102호	36.53	11.05	53.39	16.15	
103호	61.44	18.59	89.81	27.17	
201호	59.17	17.90	82.42	24.93	
202호	27.16	8.21	37.83	11.44	
203호	67.35	20.37	93.82	28.38	