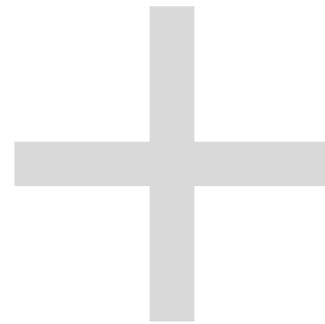


장현센텀시티 **앤티앤스** 입점제안서

경기도 시흥시 장현공공주택지구 상업시설용지 2블럭 1로트



2021.03.02

CONTENTS

I. 사업의 개요

- 건축개요
- 사업개요

II. 개발환경 분석

- 교통환경
- 수요공급계획
- 상권분석

III. 상품기본계획

- 상품 MD구성
- 언택트 공략
- 입점제안

| | |
|------|---------------------------------|
| 사업명 | 경기도 시흥시 장현지구 근린상업시설 |
| 사업위치 | 경기도 시흥시 장현공공주택지구 상업시설용지 2블럭 1로트 |
| 지역지구 | 상업시설용지, 지구단위계획구역(장현지구) |
| 용도 | 제 1,2종 근린생활시설 / 교육연구시설 |
| 건축규모 | 지하3층 / 지상8층 |
| 대지면적 | 2,416,00㎡ [730.84평] |
| 건축면적 | 1,632.38㎡ [493.79평] |
| 연면적 | 18,173.49㎡ [5,497.48평] |
| 건폐율 | 67.58%(법정:70%) |
| 용적율 | 493.03%(법정:500%) |
| 주차대수 | 117대(법정:92대) |



장현지구 사업개요

“ 89만평 규모의 택지에 약 5만명의 인원을 수용하는 개발 사업 ”

서울과 수도권을 잇는 지하철과 광역도로망.



사업 소개

- 시흥을 대표하는 시흥시청 소재도시 (기 개발된 능곡, 연성지구와 연계된 약 490만㎡규모의 시흥시 중심도시)
- 서울과 수도권을 잇는 지하철과 도로망이 입체적으로 펼쳐진 도시
- 반경 10km 내외 광명, 안양, 안산시, 인천 남동구가 인접한 서남 경기권의 중심으로 개발될 예정.

사업 개요

- 사업명 : 장현지구
- 위 치 : 경기도 시흥시 장곡동 일대
- 면 적 : 2,938,958.7㎡(889,0356.01평)
- 계획인구 : 47,518인
- 계획호수 : 18,659세대

사업 추진경위

- 2004. 06. 18 지구지정제안
- 2006. 07. 11 택지개발예정지구 지정
- 2008. 09. 03 보상개시
- 2009. 12. 30 지구단위계획변경승인
- 2019. 08. 13 5차 변경 승인
- 2021. 12. 31 사업준공(예정)

장현지구 교통인프라

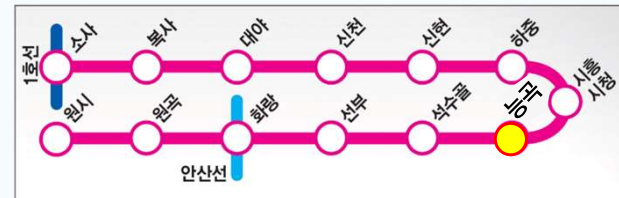


“ 소사원시선 / 월곶판교선 / 신안산선 개통 ”

생활환경(입지, 교통, 환경 등)

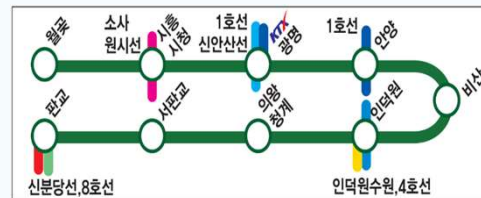
- 수도권 서남부 중심지역인 시흥 장현지구는 제3경인, 영동고속도로, 서해안 고속도로, 시흥 평택고속도로, 외곽순환도로 등으로 연결된 다양한 교통
- 시흥, 광명, 안양, 성남 판교를 동서로 연결하는 월곶-판교선 2025년개통예정.
- 시흥시청 위치한 행정도시, 환승역 완공 시 인구유입은 빠르게 증가예상
- 그린벨트를 해제한 자리에 세워져 쾌적하고 아름다운 청정도시, 녹지공간 풍부
- 시화MTV, 매화일반산업단지, 시흥광명테크노밸리, 반월국가산업단지, 등 다수의 산업단지 위치로 관련 종사자 인구유입 기대.

소사원시선 노선도



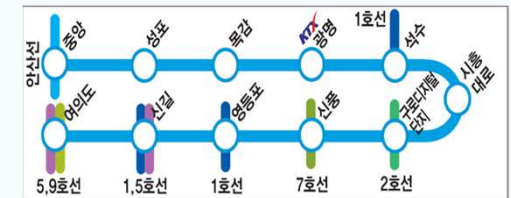
- 2018년 6월 소사~원시선 개통

월곶판교선 노선도



- 사업구간 > 월곶~판교(40.3km, 정거장 11개소)
- 총사업비 > 2조 664억원
- 사업기간 > 2021~2025

신안산선 노선도



- 사업구간 > 안산. 시흥~여의도(44.7km, 정거장 15개소)
- 총사업비 > 3조 3,465억원(13년말 불변가)
- 사업기간 > 2019~2024

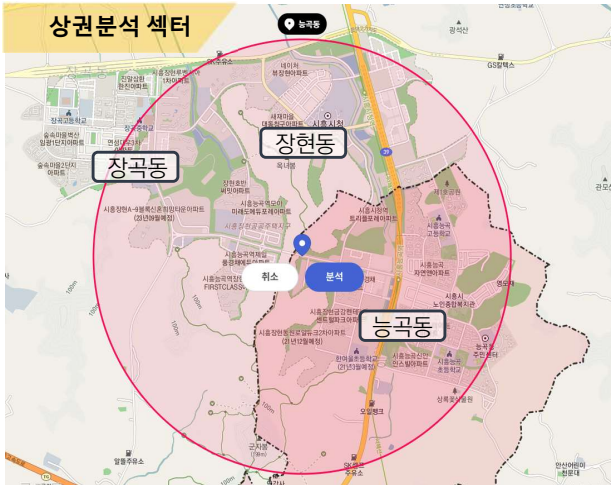
장현지구 입주현황



| 구분 | 아파트명 | 세대수 | 입주시기 | 비고 |
|------|--------------|--------|---------|----|
| A-1 | L.H공사 | 671세대 | 2020.03 | 임대 |
| A-2 | 루벤시아1차 | 786세대 | 2020.07 | 임대 |
| A-3 | L.H공사 | 534세대 | 미정 | |
| A-4 | 행복주택 | 996세대 | 2019.07 | 임대 |
| A-5 | L.H공사 | 528세대 | 2021.08 | 임대 |
| A-6 | L.H공사 | 1058세대 | 2023.03 | 임대 |
| A-7 | L.H공사 | 614세대 | 2020.02 | |
| A-8 | 신혼희망타운 | 546세대 | 2020.04 | |
| A-9 | 신혼희망타운 | 1232세대 | 2020.01 | |
| A-10 | 루벤시아2차 | 526세대 | 2020.07 | |
| A-11 | L.H공사 17단지 | 1292세대 | 2020.1 | |
| A-12 | 신혼희망타운 | 413세대 | 2020.12 | 임대 |
| B-1 | 네이처뷰 | 620세대 | 2019.09 | 임대 |
| B-2 | 서희스타힐스 뉴스테이 | 826세대 | 2022.04 | |
| B-3 | 금강펜테리움 | 590세대 | 2021.01 | |
| B-4 | 제일풍경채 센텀 | 698세대 | 2021.01 | |
| B-5 | 제일풍경채 에듀 | 489세대 | 2020.08 | |
| B-6 | 계룡리슈빌 더스테이 | 551세대 | 2019.07 | |
| B-7 | 동원로알듀크 | 447세대 | 2020.04 | |
| B-8 | 호반써밋 | 712세대 | 2020.07 | |
| B-9 | 영무에다움 | 747세대 | 2023.01 | |
| B-10 | L.H공사 | 439세대 | 미정 | |
| C-1 | 계룡리슈빌 퍼스트클래스 | 891세대 | 2020.07 | |
| C-2 | 모아미래도 | 928세대 | 2020.07 | |
| C-3 | 동원로알듀크2차 | 345세대 | 2021.12 | |
| C-4 | 유승한내들 | 676세대 | 2022.12 | |

구매력과 성장성

■ 유사상권 대비 구매력과 성장성 비교, 직장인구기준 소득수준 및 소비수준 파악

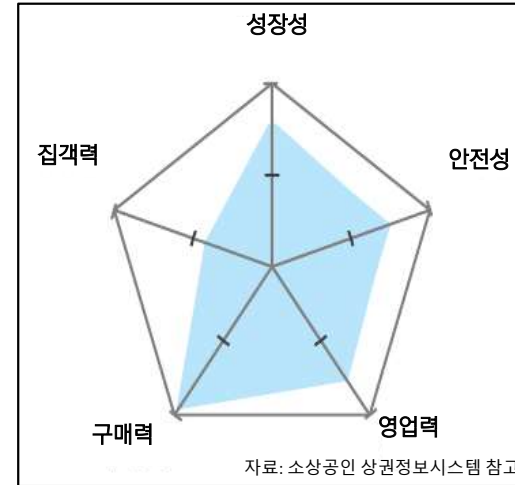


장현지구지역

- 장현동
- 장곡동
- 능곡동

기타 유사상권

- 연성동
- 목감동
- 군자동
- 선부3동



시흥시 지역(비교대상)중 상위 소득수준이며 소득대비 높은 소비율이 통계로 확인됨. **구매력 및 성장 기대치가 높음.**
개발 전 능곡동 주변상권의 경우 유사상권 대비 대중적인 프랜차이즈가 자리잡고있지 않은 상태로 집객력이 부족했으나 장현지구 개발로 세대수가 급격히 증가. 도로정비 및 지하철개통 등 교통여건 개선, 대형몰 입점 이슈로 내부수요 증가 뿐만 아니라 외부수요 유입으로 **집객력이 우수해질 전망**

주거인구 소득대비 소비비율(%)

2020년11월 기준, 단위 : 인당 평균 월 소득액, 만원/월

| no. | 행정동 | 주거인구 소득 | | 비율 | no. | 행정동 | 주거인구 소비 | |
|-----|------|-----------|-----------|---------|-----|------|-----------|-----------|
| | | 2019년 하반기 | 2020년 상반기 | | | | 2019년 하반기 | 2020년 상반기 |
| 1 | 장곡동 | 306~356 | 309~359 | 약 48% → | 1 | 목감동 | 178~206 | 185~215 |
| 2 | 능곡동 | 305~355 | 308~358 | | 2 | 능곡동 | 149~173 | 148~172 |
| 3 | 연성동 | 299~347 | 302~350 | | 3 | 장곡동 | 145~169 | 144~168 |
| 4 | 목감동 | 294~342 | 298~346 | | 4 | 연성동 | 140~162 | 139~161 |
| 5 | 선부3동 | 268~312 | 271~315 | | 5 | 선부3동 | 124~144 | 123~143 |
| 6 | 군자동 | 261~303 | 264~306 | | 6 | 군자동 | 122~142 | 120~140 |

자료: 소상공인 상권정보시스템 참고.

직장인구 소득대비 소비비율(%)

2020년11월 기준, 단위 : 인당 평균 월 소득액, 만원/월

| no. | 행정동 | 직장인구 소득 | | 비율 | no. | 행정동 | 직장인구 소비 | |
|-----|------|-----------|-----------|---------|-----|------|-----------|-----------|
| | | 2019년 하반기 | 2020년 상반기 | | | | 2019년 하반기 | 2020년 상반기 |
| 1 | 장곡동 | 307~357 | 310~360 | 약 60% → | 1 | 능곡동 | 179~209 | 178~206 |
| 2 | 연성동 | 298~346 | 302~350 | | 2 | 목감동 | 170~198 | 168~196 |
| 3 | 능곡동 | 294~342 | 297~345 | | 3 | 장곡동 | 170~198 | 167~194 |
| 4 | 목감동 | 291~339 | 294~342 | | 4 | 연성동 | 167~195 | 166~192 |
| 5 | 군자동 | 286~332 | 289~335 | | 5 | 군자동 | 157~183 | 155~181 |
| 6 | 선부3동 | 276~320 | 278~324 | | 6 | 선부3동 | 152~176 | 149~173 |

자료: 소상공인 상권정보시스템 참고.

상품 MD 구성

- 중소형 F&B, 목적형 소비시설, 생활밀착형 소비시설, 대형면적 사용 업종군으로
- 블록 Zoning - 입지환경, 매장특성, 분양성, 접근성 등을 고려 층별 M/D 계획 수립

“ 생활권내 대중적인 프랜차이즈 및 편의시설을 유치하여 소비 갈등을 해소 ”



7,8층_근린생활시설
[대형외식, 운동시설]

스카이 라운지, 패밀리레스토랑, 휘트니스센터, 요가등



5,6층_교육전문시설
[보습학원, 대형학원]

영어,수학학원, 외국어학원, 입시학원, 태권도학원, 미술학원, 음악학원, 발레학원 등



3,4층_의료시설
[병/의원, 여성미용]

이비인후과, 치과, 소아과, 성형외과, 비만클리닉, 피부과. 한의원
신경정신과, 통증클리닉, 안과, 내과, 정형외과, 재활의학과 등



2층_근린생활시설
[목적형소비, 중형음식]

미용실, 어린이사진관, 퓨전음식점, 샤브샤브전문점,
중식전문점, 일식전문점, 한식전문점 등



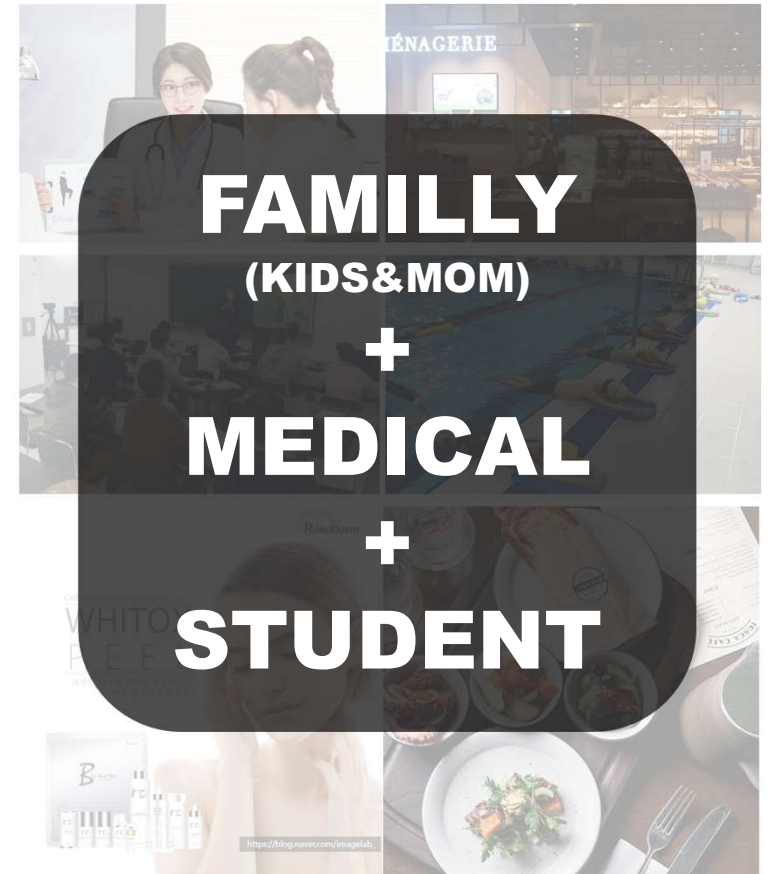
1층_근린생활시설
[중동형, 생활밀착, 소형음식]

커피전문점, 편의점, 분식, 베이커리, 약국, 이동통신사, 안경점,
아이스크림전문점, 프랜차이즈업종 등



B1_스포츠시설, 판매시설

어린이수영장, 스크린골프, 중형마트



언택트 공략 (NEW NORMAL)

배달 매출을 잡아야 위기에 도 안정적인 매장운영이 가능.



앤티앤스 입점제안 1F (단층)

■ 홀 매출과 배달매출을 모두 잡을 수 있는 입지.



- 장현지구의 18,000세대거주, 기본적인 내부수요.
- 업무시설(평일), 시흥 플라자드(주말) 외부수요.
- 지하철역, 버스정류장과 인접 (출/퇴근 수요)
- 대로변 브랜드 노출.
- 아파트 생활권과 밀접.



1층 단층 매장

| 층 | 호별 | 전용면적 | | 임대조건(조정가) | |
|----|-------|----------------|-------|------------|-----------|
| | | m ² | 평 | 보증금 | 월차임 |
| 1F | 123호 | 44.00 | 13.31 | 70,000,000 | 3,400,000 |
| 합계 | 1개 호실 | 44.00 | 13.31 | 70,000,000 | 3,400,000 |



입점 제안서

- 귀사의 일익 번창하심을 기원합니다.
- 당사는 시흥시 장현공공주택지구 상업시설용지 2블럭 1로트에 있는 '장현센텀시티' 건물에 대해 아래와 같은 조건으로 **앤티앤스** 입점을 희망하오니 검토하여 주시기 바랍니다.

| | 구 분 | 내 용 | 비 고 |
|--------|-----------------------|------------------------------|--------|
| 브랜드 정보 | 브랜드 | 앤티앤스 | |
| | 업체명 | (주)재원푸드 | |
| | 업종 | 카페&베이커리 | |
| | 브랜드소개 | | |
| 임대조건 | 호수 | 123호 | 약국 옆자리 |
| | 면적(m ² /평) | 44.00m ² / 13.31평 | 전용면적 |
| 입점조건 | 보증금 | 70,000,000원 | |
| | 임대료(월) | 3,400,000원 | |
| | 희망임대기간 | 3年 이상 | |
| | 입점 방식 | 가맹 | |
| | 기타 특이사항 | 호실 및 임차조건에 대하여 협의 가능합니다. | |

* 상기 조건으로 본 입점 진행을 희망합니다

2021년 03월 02일

Thank you

Thank you

귀사의 사·업·성·공을 기원합니다.

