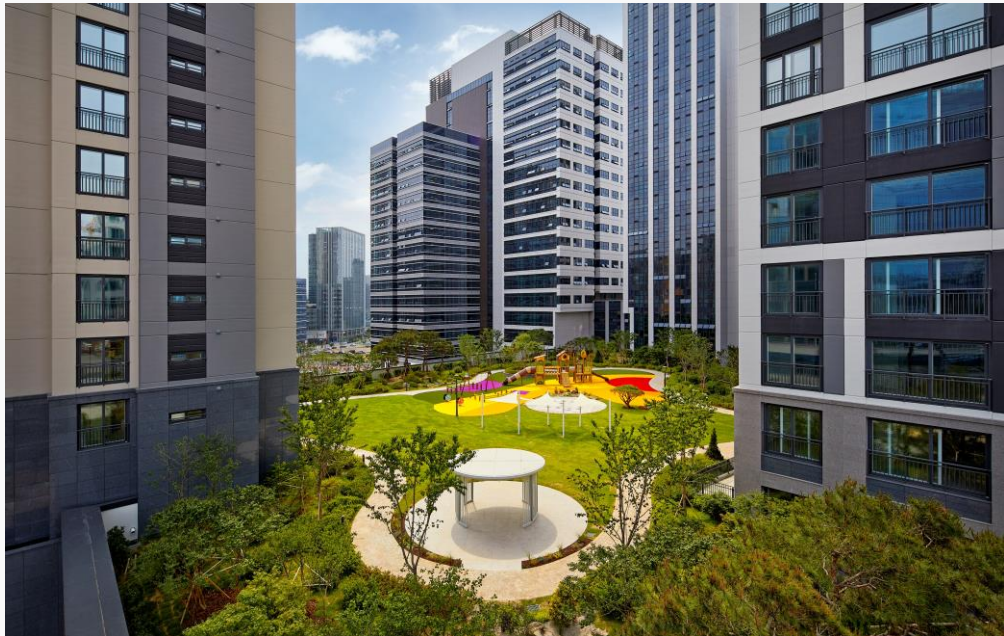


치과 유치 검토

[2026. 01]



힐스테이트 동탄역 멀티플라이어



입 지

- ✓ 판교 대비 약 3.4배, 광고대비 약 5.7배
대규모 산업클러스터 동탄테크노밸리 위치
- ✓ 단지 바로 앞 버스정류장 - 인근 및 서울 교통 편리
- ✓ **선남숲 공원**으로 이어지는 녹지축 형성

상 품 성

- ✓ **전면 스트리트형 설계**, 유동인구 흡입력 높은 대로변
- ✓ 주차 대수 여유 및 이동 동선 최소 설계
現 방문객 무료주차 3시간
- ✓ 높은 층고(최고 6.4m)로 쾌적한 이용 가능

가 격

- ✓ 주요 상권(동탄역, 11자 상가 등) 대비 저평가
→ 전용 평당가 비교 1/2 ~ 2/3 수준
[당 사업지 최고 @46,000천원 선
동탄역 @96,800천원 / 11자상가 @87,800천원]

개 발 호 재

- ✓ **분당선 연장**에 따른 유동인구 확대
- ✓ **기흥 IC 인근** 동탄신도시 초입에 위치
- ✓ **트램** 완공에 따른 교통 편의성 확대



■ 동탄(1,2) 신도시 개요

1. 토지 : 990만평 (1신도시 273만평, 2신도시 726만평)
2. 인구 : **42만명**

■ 교통

1. 광역 교통망 우수
 - 경부고속도로 (기흥 IC, 기흥동탄 IC)
 - 용인~서울 고속도로 (동탄 IC)
 - 제2외곽순환고속도로 (동탄 IC)
2. SRT 동탄역 : 수서역 15분, 목포 2시간, 부산 2시간 20분
3. GTX-A(동탄~삼성) 공사중 (2028년 개통)
4. 분당선 연장 (테크노밸리역 신설 예정)
5. 동탄 트램 추진중(1,2호선)

■ 산업

1. 삼성전자 나노시티 화성 캠퍼스, 삼성SDI
2. 현대트랜시스, 두산중공업, ASML3M, 다우케미칼, 한미약품 등
3. 동탄 테크노밸리 내 우량 반도체 기업 입주
(ASM, ASML, 플란제코리아, 서린바이오, 바이오포아 등)

■ 생활 편의시설

1. 롯데 프리미엄아울렛(기흥점), 코스트코(공세점) 운영중
2. 이케아, 리빙파워센터 오픈
3. 동탄역 롯데백화점
4. 골프장 인접 (리베라, 코리아, 골드, 기흥, 상록, 프라자CC 등)

동탄 2신도시 테크노밸리에 위치, 오피스 693호실, 오피스텔 166호실, 상업시설 64호실
지하 1층~지상 1층 2개층으로 구성된 STREET형 상업시설

조감도



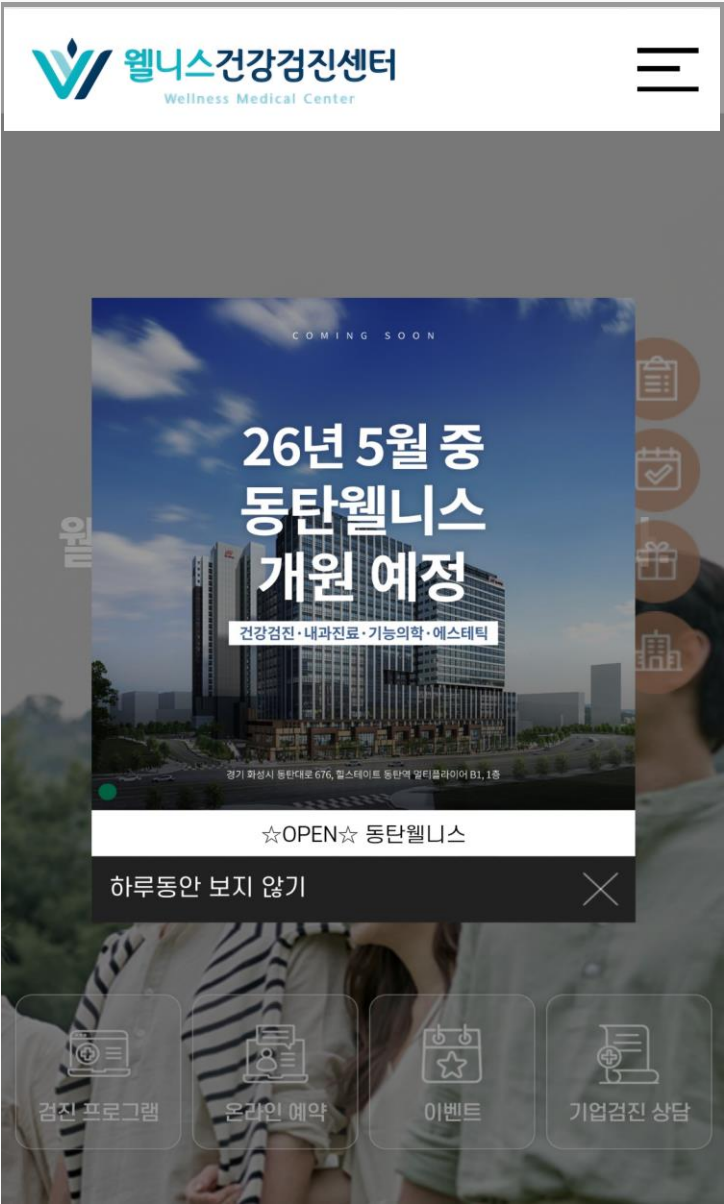
사업 개요

구분	내용
대지위치	화성 동탄 2신도시 지원시설용지 39BL
지역/지구	준주거지역, 지구단위계획구역, 도시지원시설용지
대지면적	15,580.00㎡ (4,712.95평)
건축규모	지하3층 ~지상 최고 26층 근린생활시설 64호실, 오피스텔 166실, 업무시설 693실
건축면적	8,508.58㎡(2,573.84평)
연면적	94,047.60㎡ (28,449.39평)
건폐율/용적률	54.61% / 359.59%
분양율	오피스텔 100% / 오피스 100% (D+2주 이내)
분양/입주시기	2021. 07 / 2024. 06

층별 면적표

층구분	호수	전용면적		계약면적		전용률
		㎡	평	㎡	평	
1F	26	1,526.70	461.83	2,926.03	885.12	52.34%
B1F	38	1,936.84	585.89	3,690.82	1,116.47	52.34%
합계	64	3,463.54	1,047.72	6,616.85	2,001.60	52.34%

구 분	내 용
계 약 일	2025년 12월 2일
임 대 인	다음개발(주)
임 차 인	정도감 (동탄웰니스 대표원장)
임대 호실	21개 호실 (B1~1F)
면 적	전용 371평
오픈 일정	2026년 1월~2월 : 인테리어 설계 및 인허가 3월~4월 : 인테리어 공사 및 의료장비 반입 4월 - 5월 : 오픈

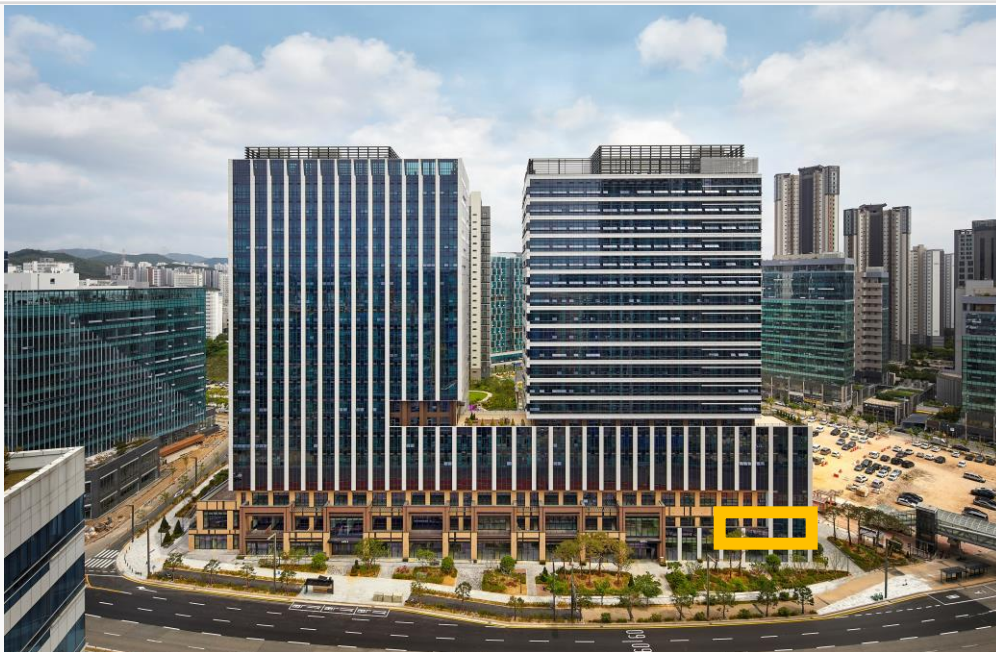


17개 호실 / 전용 89평 (약국,안내데스크)



총 16개호실 / 전용 282평 (검진센터, 에스테틱)





호실별 면적표

층구분	호수	전용면적		계약면적		전용률
		m ²	평	m ²	평	
1F	120	43.71	13.22	83.50	25.26	52%
1F	121	43.71	13.22	83.50	25.26	52%
1F	122	54.90	16.60	104.88	31.72	52%
1F	123	91.09	27.54	173.98	52.62	52%
합계	4개	233.39	70.60	445.87	134.87	52%

임대 검토(안)

구 분	내 용
1안	임대차 계약 (인테리어비용 지원)
2안	공동 사업 방식 (월 매출의 일정 비율 임대료 지급)
3안	임차인 제안

판교테크노밸리 대비 약 3.4배 광고테크노밸리 대비 약 5.7배 규모

대규모 산업클러스터 동탄테크노밸리

구분		동탄2 테크노밸리	판교 테크노밸리	광고 테크노밸리
조감도				
도로접근성	서울도심	45분(경부고속)	30분(경부고속)	50분(경부고속)
	인천공항	60분(제2외곽)	70분(외곽/제3경인)	60분(제3경인)
	세종시	90분(경부고속)	120분(경부고속)	120분(경부고속)
광역교통수단		경부고속도로, SRT, GTX-A(예정) 용인~서울고속도로, 제2외곽순환고속도로(예정)	경부고속도로, 외곽순환도로, 신분당선, GTX-A(예정)	영동고속도로, 용인~서울고속도로, 신분당선
면적		1,555,831㎡ (약 47만평)	454,964㎡ (약 14만평)	269,404㎡ (약 8만평)
산업직접지		삼성반도체(기흥, 화성), LG전자, 화성동탄일반산업단지 등	성남산업단지	영통삼성전자단지
입주기업		약 4,500개 기업 예정	약 1,270개 기업	약 200개 기업
상주인구		약 200,000명	약 90,000명	약 35,000명

개발계획 : 분당선 연장

동탄역(트램, 계획)과 버스정류장, 분당선역(신설시) 테크노밸리 內 대중교통 도보 이용 가능

분당선 노선 연장(계획)으로 테크노밸리 內 역사 신설시 더블 역세권 수혜 예상

 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2021. 6. 29(화)	
담당 부서	국토교통부 철도정책과	담 당 자	· 과장 이우재, 서기관 백승록, 주무관 송명근 · ☎ (044) 201-3938, 3940, 4641	
보도일시		2021년 6월 29일(화) 15:00 이후부터 보도 가능합니다.		

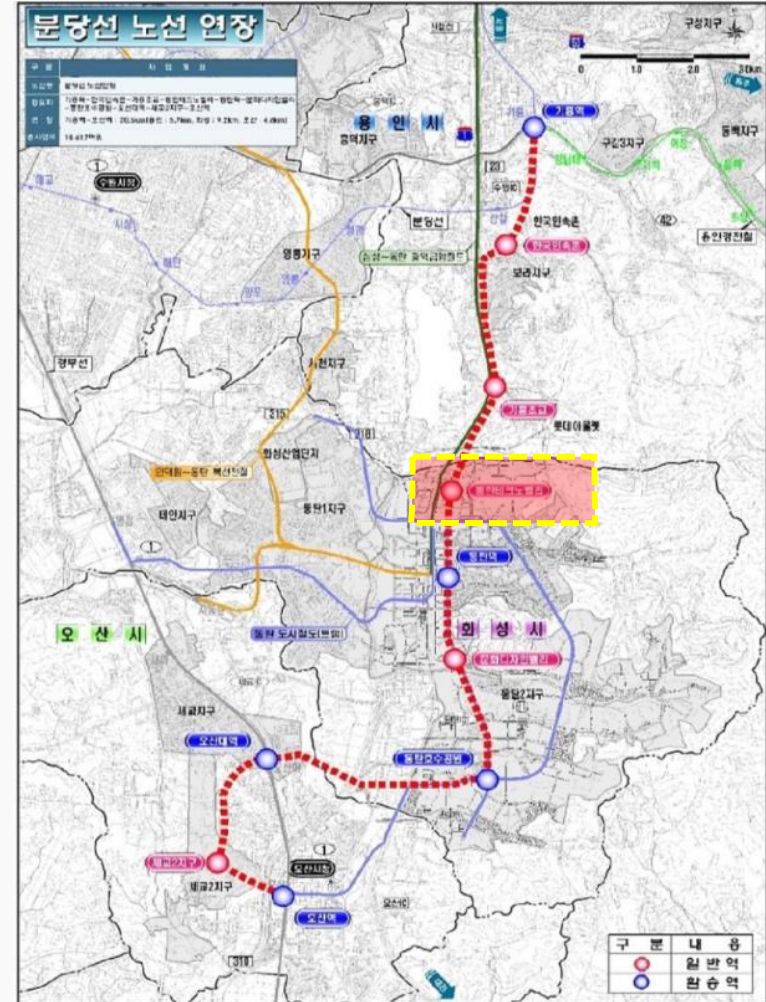
비수도권 광역철도 확대 등 중장기 철도 투자방향 제시

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 향후 10년간(‘21~’30년)국가철도망에 대한 투자계획을 담은 「제4차국가철도망 구축 계획(안)」을 마련, ‘철도 산업위원회’의 심의를 거쳐 최종 확정하였다고 밝혔다.

○ 이번 「제4차 국가철도망 구축계획」은 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 10년 단위 중장기 법정계획으로, 철도망 구축의 기본 방향과 노선 확충계획, 소요재원 조달방안 등 내용을 담고 있으며,

○ 전문 연구기관인 한국교통연구원의 용역결과를 토대로 공청회(‘21.4.22), 전문가 토론회, 지자체를 포함한 관계기관의 폭 넓은 의견수렴 등을 거쳐 확정되었다.

수도권 교통혼잡 해소 사업					
노선명		사업구간	사업내용	연장(km)	총 사업비(억원)
광역	서부권 광역급행철도	장기역~부천종합운동장역	복선전철	21.1	22,475
	별내선연장	별내역~별가람역	복선전철	3.2	2,384
	송파하남선	오금~하남시청	복선전철	12	15,401
	강동하남남양주선	강동~하남~남양주	복선전철	18.1	21,032
	위례과천선	복정~정부과천청사	복선전철	22.9	16,990
	고양은평선	새절~고양시청	복선전철	13.9	14,100
	인천 2호선 고양연장	인천 서구~고양 일산 서구	복선전철	18.5	17,502
	위례삼동선	위례~삼동	복선전철	10.4	8,168
	일산선연장	대화~금릉	복선전철	10.9	12,127
	분당선연장	기흥~오산	복선전철	16.9	16,015
	신분당선	호매실~봉담	복선전철	7	4,374
	신분당선 서북부 연장	용산~삼송	복선전철	20.2	18,002
	대장호대선	부천대장~호대입구	복선전철	20	21,526
제2경인선	청학~노온사	복선전철	21.9	16,879	
신구로선	시흥대야~목동	복선전철	12.4	9,430	
소계(12개사업)				229.4	216,405



※본 노선도는 향후 사업추진 과정에서 변동 가능

동탄 트램역(계획) 당 사업지 400m 이격

트램 개통시 동탄신도시 일대의 교통망 확보로 교통편의성 대폭 향상

동탄신도시 트램 노선



사업 구간

- ✓ 1호선 : 반월교차로~삼성전자~동탄역~동탄대로~오산역(19개)
- ✓ 2호선 : 병점역 ~ 동탄역 ~ 동탄순환대로~공영차고지 (17개)

사업 규모

- ✓ L=34.09Km

진행상황

- ✓ 기본계획안 승인 : 2021년
- ✓ 실시 설계 및 착공 : 2023년 계획
- ✓ 시운전 및 준공 : 2027년 계획

내용

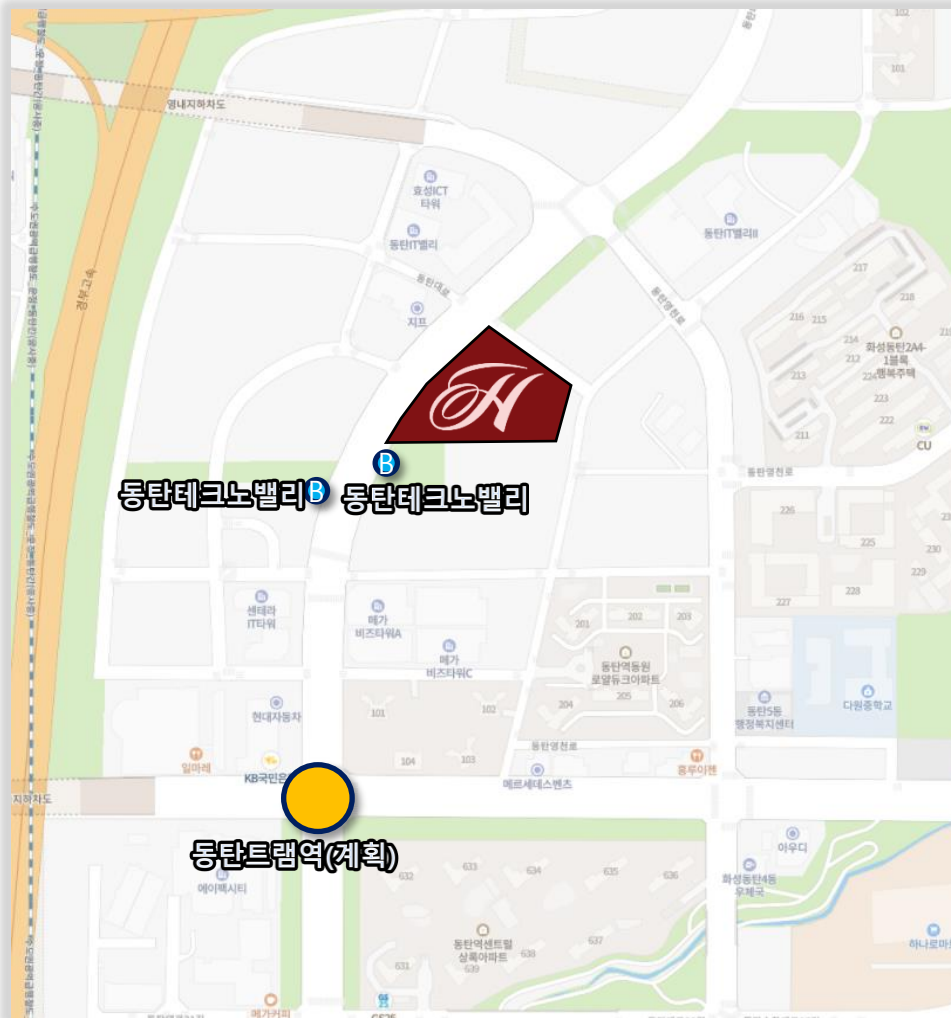
- ✓ 동탄역 SRT, GTX-A노선, 인덕원선과 연계 환승
- ✓ 동탄 신도시 거주민 교통편의 및 첨단도시 이미지 효과

입지 : 단지 앞 버스노선

광역버스노선정류장 사업장 앞 위치

버스정류장과 동탄트램역(계획) 이용 동선 위치 유동인구 多

대중교통



항목	노선번호	운행노선
광역버스	M4137	아이파크 ← 동탄테크노밸리 → 서울시청 → 신한은행본점 → 서울역버스환승센터
	M4448	아이파크 ← 동탄테크노밸리 → 신논현역 → 양재역 → 강남역
	G6009	호수자이파밀리에 ← 동탄테크노밸리 → 장지역 → 가락시장역 → 석촌역 → 잠실광역환승센터
일반버스	712	동탄2LH4단지 ← 동탄테크노밸리 → 서동탄역 → 병점역사거리
	H102	동탄2차고지 ← 동탄테크노밸리 → 동탄역 → 반월체육센터
마을버스	H12	장지동농협 ← 동탄테크노밸리 → 동탄역 → 반월동행정복지센터



입지: 근린공원 인접

동탄2 신도시 계획시 공모를 통해 1,2공원 연계 공원축 완성
선납숲 공원과 연계하여 주거 및 근무 여건 쾌적함

■ 근린공원 및 인근 녹지축 현황



■ 근린공원 대학생 아이디어 공모전 당선작



■ 선납숲 공원



동탄 2신도 4대 상권 중 테크노밸리 상권의 중심에 위치해 있으며, 주거와 인접하여 있음.
기흥 IC 초입에 위치하여 접근성 양호하고, 최적의 가시성 확보

동탄2신도시 주요 상권 분석

테크노밸리	동탄역	11자상가	호수공원
● 대규모 산업트러스터 동탄테크노밸리 → 입주기업 약 4,500개 예정, 상주인구 약 20만명이 예상 ● 입주가 순차적으로 진행중, 완성 시 오피스 업무인구 증가로 대규모 상권 형성 기대	● 동탄역을 중심으로 상권 형성 → 업무 및 상업시설 밀집, 상주인구 및 동탄역 이용객, 배후주거단지 등 유동인구 ● 대형 앵커시설 입점(롯데백화점)으로 유동인구 증가	● '15년도 입주한 배후주거단지를 중심으로 상권 형성(대로변 프라자 상가 다수) → 입주 초기부터 형성된 안정적인 수요를 가진 상권 ● 중심상권 외 인근 상가주택 상권 형성	● 동탄호수공원과 인접, 유통 수요를 지닌 상권 → 그랑파사주, 라크몽 등 대형 상업시설 입점, 테마형 신규상권 형성 (대형앵커시설)
[리딩단지 - 1층기준] ● <u>당사 B127: 전용 141평형 69억</u> (전용평당 46,110천원)	[리딩단지 - 1층기준] ● 라스플로레스: 전용 124평형 12억 (전용평당 96,800천원) ● 우성르보아시티: 전용 133평형 102억 (전용평당 76,600천원)	[리딩단지 - 1층기준] ● 서건1: 전용 159평형 14억 (전용평당 87,800천원) ● SR리버스빌: 전용 210평형 135억 (전용평당 64,200천원)	[리딩단지 - 1층기준] ● 레이크꼬모(송동): 전용 98평형 10억 (전용평당 102,000천원) ● 우성메디피아(산척동): 전용 122평형 12억 (전용평당 98,000천원)
			
상권세력 → 中·上	상권세력 → 上	상권세력 → 中·上	상권세력 → 上