





광주 수완지구 총 8만 여 세대 동시분양

## 교육 · 교통 · 편의시설 3박자 고루 갖춰

전라남도 광주 수완지구의 동시분양이 곧 시작된다. 광주, 전남 일대 최대 규모의 택지지구로 조성되는 수완지구에 수요자들의 관심이 몰리고 있다. 광주시에서 최초로 분양되는 동시분양, 광주 수완지구의 개발 계획안 등에 대해 알아보자. 에디터 김소진

오는 8월 말 광주시 최초로 수완지구의 동시분양이 실시될 예정이다. 광주 수완지구는 광주시 광산구 수완·신가·장덕·운남·흑석동 일대 140만 평에 총 8만 여 세대 규모로 개발된다. 총 사업비 9830억 원이 투입되는 광주 수완지구는 전남 일대 최대 규모의 택지지구로, 여의도 면적의 1.4배에 달한다. 2008년까지 조성되는 수완지구는 2004년 착공해 현재 40%의 공정률을 보이고 있으며 수용 인구는 7만 9000여 명이다. 수완지구는 프랑스의 라데팡스, 브라질의 쿠리치파처럼 단순히 자족 도시가 아닌 환경과 문화, 기술이 조화를 이루는 세계적인 명품 도시를 지향한다.

광주 수완지구에는 코오롱건설, (주)한양, 진흥기업(주), GS건설을 비롯해 11개 민간 건설업체들이 참여한다. 코오롱건설 등 3개사는 별도 견본주택을 짓고 대방건설(주), (주)모아주택산업 등 8개사는 통합 모델하우스를 통해 8월 말 분양할 예정이다. 광주 수완지구는 첨단, 신창 등 인근 택지지구와 연계된 광주 서북부 지역의 중심축에 위치한 광주시 최대 규모의 택지지구이며, 평동·하남·첨단 등 산업단지 와 연계된 광주시 최대의 자족형 택지지구이다.

수완지구는 호남고속도로 산월IC에서 5분 거리이며, 2007년 개통 예정인 제2순환도로와 인접해 있어 고속도로와 도심으로의 접근성이 높다. 무진로를 통한 도심 및 서구 중심지로의 접근성 또한 좋다. 제2순환도로, 첨단지구와 연결되는 광로 2-9호선(왕복 6차선)과 산월JCT 등이 2007년 개통을 앞두고 있다. 수완지구는 광주여대, 전남대, 가톨릭대, 서강전문대, 보건전문대, 송원대 등 다수의 주요 대학과 가깝다. 또한 택지지구내에 초등학교 9개~고등학교 4개를 설립해 우수한 교육 환경을 확보할 계획이다.





**분양가 평당 550만 원 안팎으로 일부 분양가 상한제 적용돼** 수완지구는 광주, 전남지역 최초로 택지지구 전체를 문화와 예술이 살아 있는 '디자인 시티' 로 조성할 계획이어서 기존의 무분별하고 삭막한 도시 환경과는 다른 면모를 보일 것으로 예상된다. 수완지구에는 풍영정천을 포함해 택지의 22.7%인 32만 평 규모의 녹지를 구성하고 인구 밀도가 1헥타르(ha)당 172명으로 일산(176명), 분당(198명)보다 낮으며 공해가 발생하지 않는 열병합발전소가 들어설 예정이다.

이곳에는 풍영정천의 자연 하천과 2만 6000평 규모의 호수공원, 국제 규모의 인라인 경기장 등이 들어서는 중앙공원이 조성돼 풍부한 녹지 공간을 확보할 것으로 보인다. 이와 함께 수완지구 주변에 문화공원과 조각공원 등 테마가 있는 공원을 조성하고 소음을 줄이기 위해 가로변에 완충녹지대를 구축할 계획이다.

택지지구 내에는 대형 마트 2곳과 한국전력공사 등 대형 공공 기관이 이전할 계획이다.

또 광주, 전남 지역 최초로 공공 민간 합동형 프로젝트 파이낸싱을 도입하는 쇼핑몰을 설립할 예정이다. 이 쇼핑몰은 약 4만 2000여 평 규모로, 아파트 입주 시점에 맞춰 건설돼 초기 입주자들의 불편함이 해소될 전망이다.

수완신도시는 전용면적 25.7평 이하의 경우 분양가 상한제가 적용돼 평당 550만 원 안팎에서 분양가가 형성될 전망이다. 25.7평을 초과할 경우는 분양가 상한제가 적용되지 않으며 마감재와 업체별 옵션 등에 따라 건설사별로 다소 분양가 차이가 있을 것으로 예상된다. 전용면적 25.7평 이하는 전매제한 기간 5년을 적용하고 25.7평을 초과할 경



우는 전매제한 1년을 적용한다.

이와 같이 교육, 교통, 생활 편의성 등이 골고루 갖춰지는 수완지구에 대한 수요자들의 호응도가 높은 것으로 나타났다. 한국리서치 조사에 따르면 응답자의 56.6%가 수완신도시에 대해 긍정적인 반응을 보였다. 수완신도시가 주거지역으로 '좋을 것 같다'고 생각하는 이유로는 '공원이나 자연 녹지가 많을 것 같다'가 26.0%로 가장 높았고, 그다음으로는 '생활 환경이 쾌적할 것 같다'가 20.3%로 나타났다. 그 외에 '교통이 편리할 것 같다(19.0%)' '생활 편의시설이 많을 것 같다(13.5%)'는 의견도 많았다. 수완신도시 건설시 가장 신경 써야 할 사항으로는 '자연 녹지(31.4%)'라는 응답이 가장 많았고, 그다음으로 교통(25.1%), 교육 여건(23.4%) 등의 순서로 나타났다. ☺

### 수완지구 주변의 경쟁지구 비교

구분	첨단지구	신창지구	하남 2지구	수완지구
사업위치	월계동, 산월동 일원	신가동, 신창동 일원	하남동, 산정동, 흑석동 일원	수완·신가·청역·운남·흑석동 일원
사업규모	240만평(첨단산업단지 포함)	37만 평	29만평	139만 평
건설 호수	2만 6307세대	8847세대	6237세대	2만 6465세대
수용인구	8만 9443인	3만 775인	1만 8711인	7만 9395인
주요 유입 수요	- 첨단·하남 산업단지 근로자 및 광신구 기존 아파트 이전 대기 수요	- 첨단·하남 산업단지 근로자 및 광신구의 기존 아파트 이전 대기 수요	- 하남·평동 산업단지 근로자 및 운남 하남지구 이전 대기 수요	- 하남·첨단·평동 산업단지 근로자 및 광신구 전역 이전 대기 수요 - 광주시 전역의 이전 대기 수요
06년 분양 물량	1개 단지 664세대	3개 단지 1696세대	1개 단지 572세대	14개 단지 9992세대
특징	- 첨단 산업단지와 연계된 생산, 소비가 이뤄지는 자족형 택지지구 - 대중교통 여건 및 도심으로의 접근성 불리해 광역 수요 흡수 한계	- 첨단 지구보다 규모 및 도심 접근성 우수 - 첨단시설 대비 상대적으로 편의시설 등이 열악해 시세는 비슷한 수준 형성	- 지구 인근에 기존에 공급된 운남, 하남 지구의 지역 특성상 저소득층 주거지라는 인식 형성으로 입지특성상 인근 이전 수요 외에 외부 중산층 이상의 이전 수요 유입은 어려울 것으로 예상	- 대규모의 택지지구로 광신구 내 경쟁지구 대비 가장 분양성이 높은 지역이다. 하지만, 한정된 수요지역에서 과도한 공급 물량으로 지구 내 상품 간의 경쟁 심화 우려
경쟁력	중	중상	하	상