

청라 SK V1 지식산업센터

2026.03.19(목)

1. 현장 설명

주소 : 인천광역시 서구 파랑로 451 / 준공 : 2025년 03월 / 잔여물건 : 461개실 / 약 2천억 규모 잔여
연면적/규모 : 약 38,118평 / 지하2층 ~ 지상10층 (지하2층~7층 드라이브인, 8~9층 섹션, 10층 라이브)
층고/전용률 : 1층 6m, 2~9층 5.6m, 10층 4.8m / 전용률 49.6% / 5톤 진입가능 (장축은 불가)

현장장점

- ① 직선형 드라이브인 (3번회전으로 7층까지)
- ② 성장관리권역 내 입지 : (수도권 과밀억제권역에서 이전시) 법인세, 소득세, 취득세, 재산세 혜택
- ③ 청라 호재 : 지하철7호선 연장선(27년예정), 아산병원(29년)/스타필드(27년)/하나금융타운(26년) 등
제3연육교 개통으로 공항접근성 高 / 인천북항 근접으로 물류 강점 지역

주변현황 (당사업지 포함 3개 지식산업센터 약 10만여평 공급)

- ① 청라에이스하이테크시티(3.2만평, 21년준공) / ② 청라더리브티아모(3.2만평, 23년준공)
- 2개현장 모두 공실 거의 없음 / 임대료 약 2만원/평 / 실거래가 공장기준 500~630만원/평 수준

2. 잔여호실 및 분양가 안내

층별/호실별 차등에 따라 평균 23% 직접할인 _ 할인된 금액으로 분양계약서 작성

층	형태	잔여호실	평균할인	최소	최대	원평단가	주력분양평형(전용)	주력분양외형	할인평균 평단가
10F	라이브	56실	23.9%	20.7%	24.7%	10,639,287	12평 ~ 21평	1억9천~3억7천	8,097,120
9F	섹션	64실	23.3%	21.7%	25.7%	9,528,643	16평 ~ 30평	2억3천~4억5천	7,312,838
8F	섹션	53실	21.6%	19.7%	23.7%	9,126,390	16평 ~ 41평	2억3천~5억8천	7,158,665
7F	드라이브인 제조	33실	24.1%	21.7%	25.7%	9,204,995	18평 ~ 43평, 코너호실 77평 (11억~12억)	2억6천~6억1천	6,986,149
6F		41실	23.6%	21.7%	25.7%	9,382,835		2억6천~6억3천	7,164,445
5F		36실	24.0%	21.7%	25.7%	9,601,929		2억7천~6억4천	7,296,262
4F		43실	23.8%	21.7%	25.7%	9,795,222		2억7천~6억5천	7,468,647
3F		34실	22.5%	19.7%	23.7%	10,003,116	전층판매호실 1,550평	약 243억	7,748,905
2F		40실	22.0%	19.7%	23.7%	10,165,036	18평 ~ 43평, 77평	2억7천~7억	7,931,854
1F		14실	22.6%	19.7%	23.7%	11,015,042	28평 ~ 52평	4억8천~8억9천	8,530,762
B1F	공장	25실	21.7%	19.7%	23.7%	6,148,421	24평 ~ 64평	2억4천~6억1천	4,815,266
B2F	창고	22실	22.8%	21.7%	23.7%	5,531,834	22평 ~ 57평	1억8천~5억	4,268,940
소 계		461실	23.0%	19.7%	25.7%	9,224,176	-	-	7,102,277
지상층 공장						9,757,987	평균 할인을 23%		7,505,328

3. 분양조건 및 분양수수료 안내

- 최근 전국적으로 지식산업센터 잔금대출 관련 이슈사항 有 → 잔금치르고 싶어도 대출이 많이 나오지 않아 분양검토단계에서부터 포기 → 잔금대여를 통해 잔금납부가 가능하도록 대여조건 실행 (대여조건 25년12월부터 실행 → 25년12월 ~ 26년2월 11개호실 계약 완료)
- 지식산업센터에 대한 인식 저하, 더 할인해주거나 시세가 더 떨어질 것에 대한 불안감 → 환매 조건 제공을 통해 적어도 손실은 보지 않겠다라는 안정성 부여
- 고객의 실질적 비용(자부담금) 경감을 위한페이백 가능 구조 : 본부수수료 인상 → 페이백 가능

구분	ALT 1 (BASIC)		ALT 2 (대여)		ALT 3 (환매)	
기본조건	층별/호실별 차등에 따라 평균 23% 직접할인 _ 할인된 금액으로 분양계약서 작성 (호실별 최소 20% ~ 최대 26%)					
선택조건	미대여 / 미환매 조건		할인분양가의 30% 대여 가능		환매(재매입) 조건 (환매수수료 6.5% 계약자 부담)	
수수료	본부 13.5 %		본부 12 %		본부 12 %	
	계약시 7%	잔금시 6.5%	계약시 7%	잔금시 5%	계약시 7%	잔금시 5%
	건바이건 계약금 수수료 10% 변경 협의 가능 단, 계약해제 시 계약 수수료 10% 중 3% 환수조건 (환수관련 별도확약서 제출 필요)					
추가수수료	특화판매호실(분양현황판 참조) 분양 시 추가수수료 1.0% 지급 (잔금시 지급조건)					
상주본부우대	모든 계약은 상주 본부를 통해서 계약 진행 (사이드는 상주본부와 수수료 협의) 상주본부 : 일주일(워킹데이 5일) 기준 3일 이상 출근 인력 상주 시 인정					
ALT 1,2,3 공통조건	① 가계약 통한 호실선점 가능 (가계약금 호실당 100만원, 가계약기간 1개월) ② 계약 시 10% 계약 or 5% 계약 선택 가능 (수수료 상이_대대행계약서 참조) ③ 계약금 분납 가능 (1차계약금 1천만원, 1차계약금납부일로부터 30일 이내 잔여계약금 납부) - 1차계약금 납부 시 계약서 작성/불출 가능, 계약서 작성 시 환불불가 ④ 계약서 작성일로부터 2개월 이내 잔금 납부 - 최장 6개월까지 잔금기간 연장 가능 (단, 3개월차에 중도금 1,000만원 납부조건)					
ALT 2 대여조건 상세안내	① 대여기간 2년, 만기 시 일시상환 조건 (금리 4.5% 고정금리, 이자후불제(만기시 일시납)) ② 계약자 자납비율 20% 필수 (페이백 포함) ex) 은행 대출 + 대여금액 = 80% (대출이 늘어나면 대여가 줄어드는 구조) 대출 50% 시 대여 30% / 대출 60% 시 대여 20% / 대출 70% 시 대여 10% 대여는 MAX 30% 까지 가능					
ALT 3 환매조건 상세안내	① 환매 주체는 시행사인 주식회사 진성디엘피 ② 계약 시 계약서 작성 및 부동산 환매특약 계약서 작성 ③ 환매특약 계약서 내용 - 계약자 환매청구권 부여 (최초계약자 한정 _ 전매 시 승계 불가) - 환매청구권 행사 : 본계약체결일로부터 22개월~24개월내 (미행사시 소멸) - 환매청구 시 6개월 내 환매 조건 - 환매청구 시 계약자가 환매청구권 수수료 6.5% 납부 필요(미납부 시 공제 후 반환)					