청주시 청원구 내덕동 · 민간임대 아파트 1,565세대

청주 센트럴 더 파이브 마케팅 제안

청주 원도심의 새로운 스카이라인,
10년 미리 사는 내 집

조은디앤씨 · 2026.10

79.2%가 낡은 구축 내덕동,

누구를 타겟해야 할까요?

내덕동 건물 5,757동 가운데 4,559동이 지은 지 30년을 넘었습니다.

자료: 국토교통부 건축물대장(내덕동 표제부 · 2026.10 조회) · 이미지: 이 현장 2025년 1월 사업계획서의 이미지


사업지 주변(2025년 1월 사업계획서 수록)



사업지 주변(2025년 1월 사업계획서 수록)


사업지 주변(2025년 1월 사업계획서 수록)

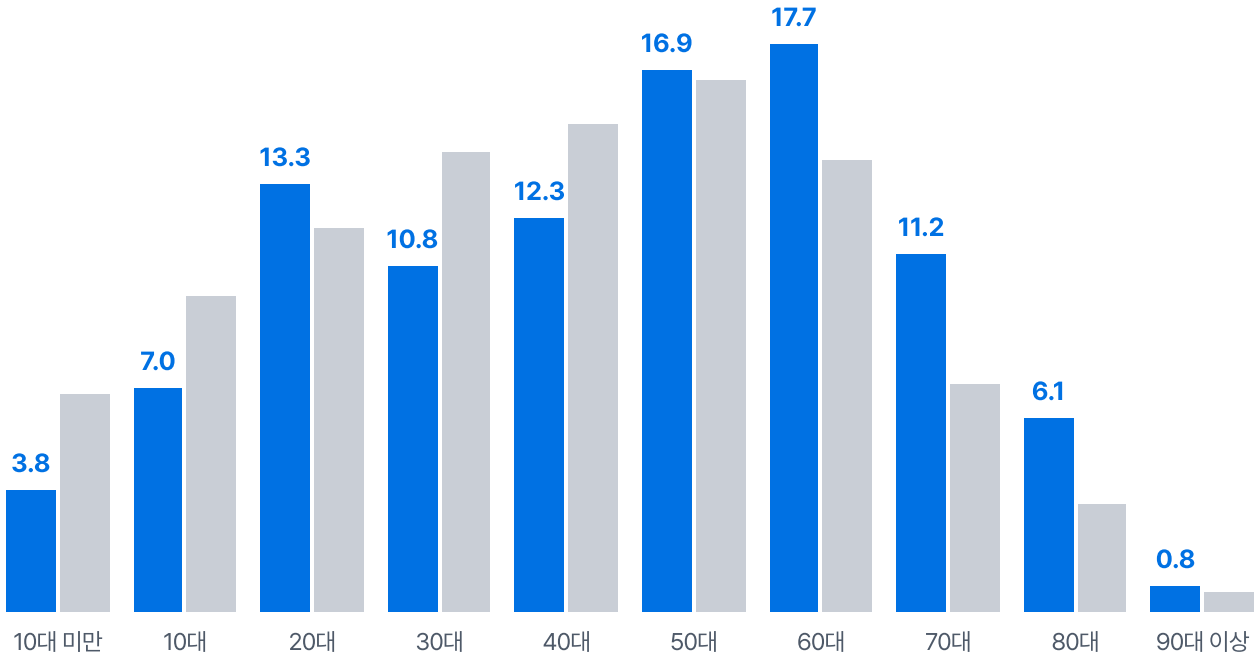


사업지 주변(2025년 1월 사업계획서 수록)

내덕동의 인구와 세대를 청주시와 견줬습니다.

내덕동 인구는 4년 사이 6.9% 줄었고, 1인 세대가 51.2%입니다.

연령대별 인구 비중(%) · 내덕동(색) ↔ 청주시(회색) · 숫자는 내덕동



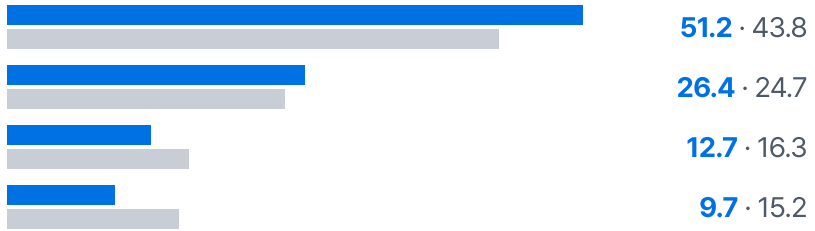
인구 변화(2021 → 2025)

내덕동 **−6.9%** 청주시 **+0.9%**

세대 수 변화(2021 → 2025)

내덕동 **+0.5%** 청주시 **+5.7%**

세대원 수별 세대 비중(%) · 내덕동(색) ↔ 청주시(회색)



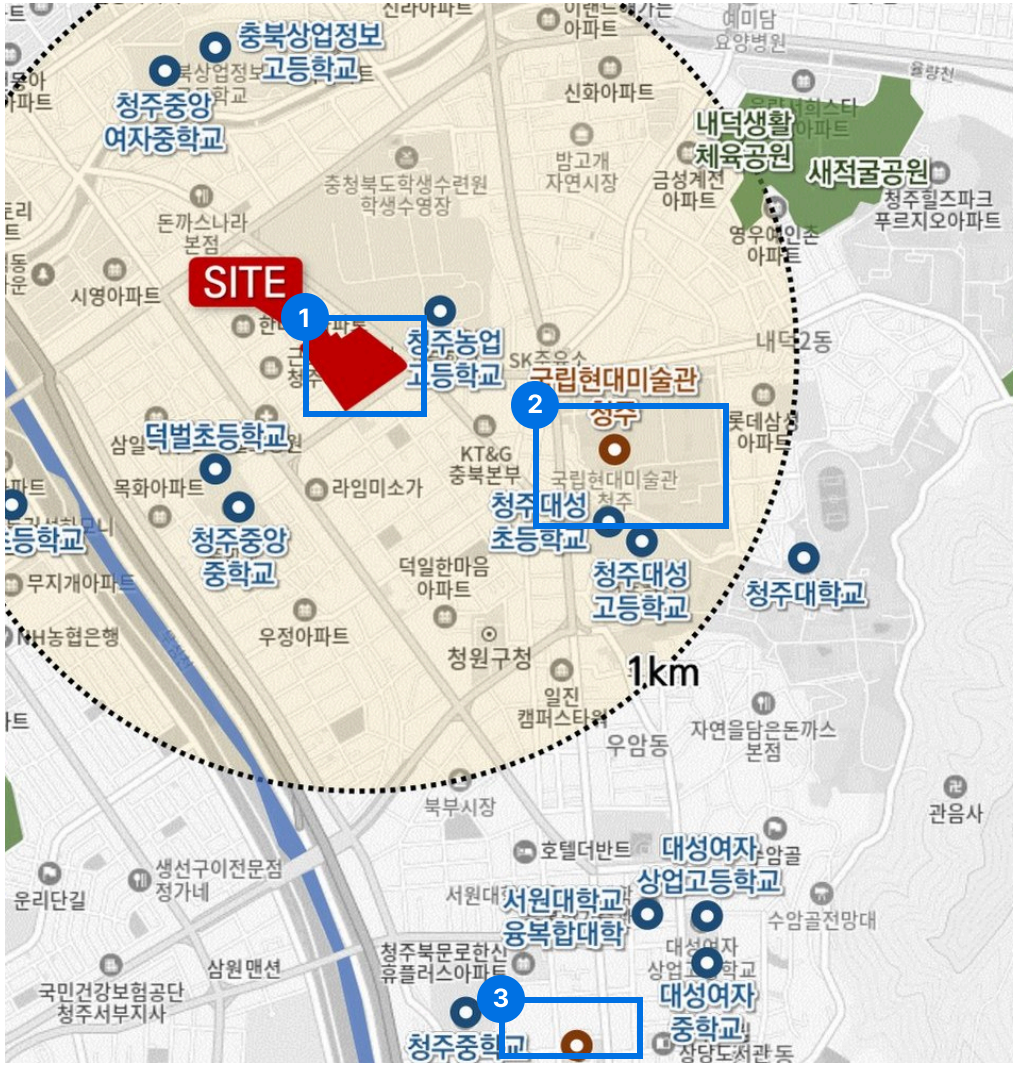
내덕동은 60대가 17.7%, 청주시는 14.1%입니다.

자료: 통계청 주민등록인구(행정동 · 연령별 · 2021 · 2025) · 행정안전부 주민등록 인구통계(세대 수 2021.12 · 2025.12 · 세대원 수별 세대 2026.09) · 내덕동 = 내덕1 · 2동 합(20,335명 · 10,845세대)

사업지는 원도심 한가운데 일반상업지역입니다.

문화제조창과 국립현대미술관이 운영 중이고, 시청 신청사 공사는 24% 진행됐습니다.

1. **사업지** 내덕동 646-3 일원
2. **국립현대미술관 청주 · 문화제조창** 운영 중
3. **청주시청 신청사** 공사 중. 2026년 9월 공정률 24%, 준공은 2029년 3월께 전망입니다.




국립현대미술관 청주 · 사진 청주시


청주시청 신청사 조감도 · 청주시



청주대학교 정문 · 사진 청주시(2001년)

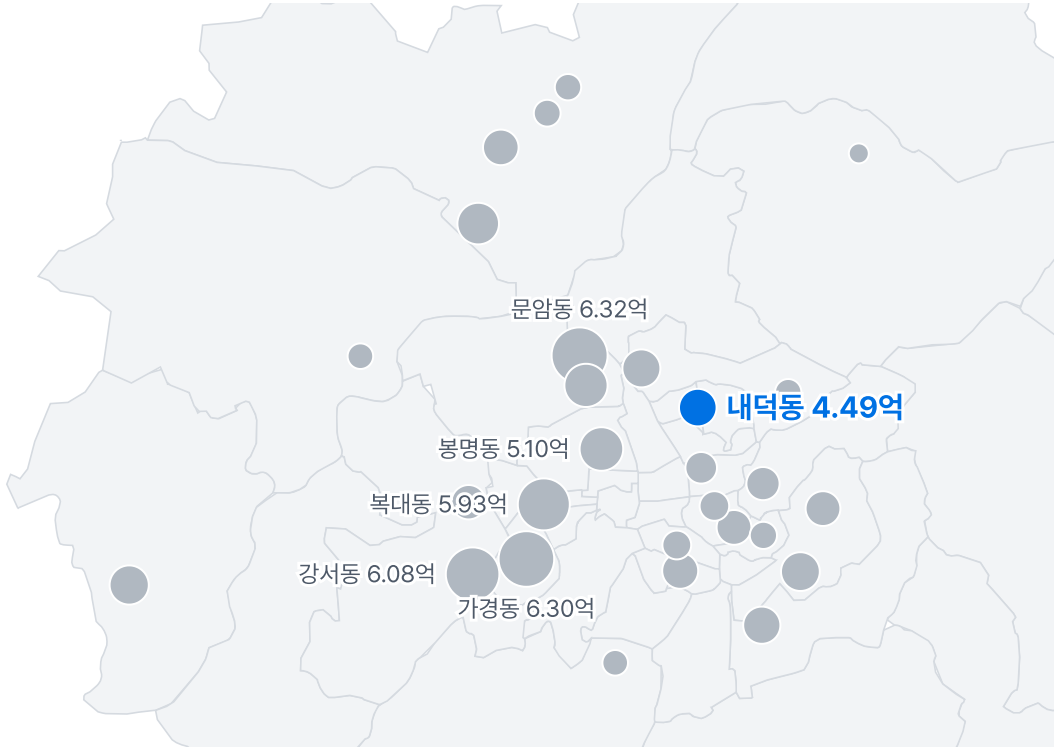
사업지는 미술관과 문화제조창, 시청 신청사가 모인 원도심 한가운데입니다.

자료: 연합뉴스 2026.09.23(신청사 공정률 · 준공 전망) · 이미지: 이 현장 2025년 1월 사업계획서의 이미지(세부 위치도의 일부) · 주변 사진과 조감도: 청주시 사진DB · 청주시 2025.06.12 보도자료(공공누리 제2유형 — 출처 표시 · 상업적 이용 금지)

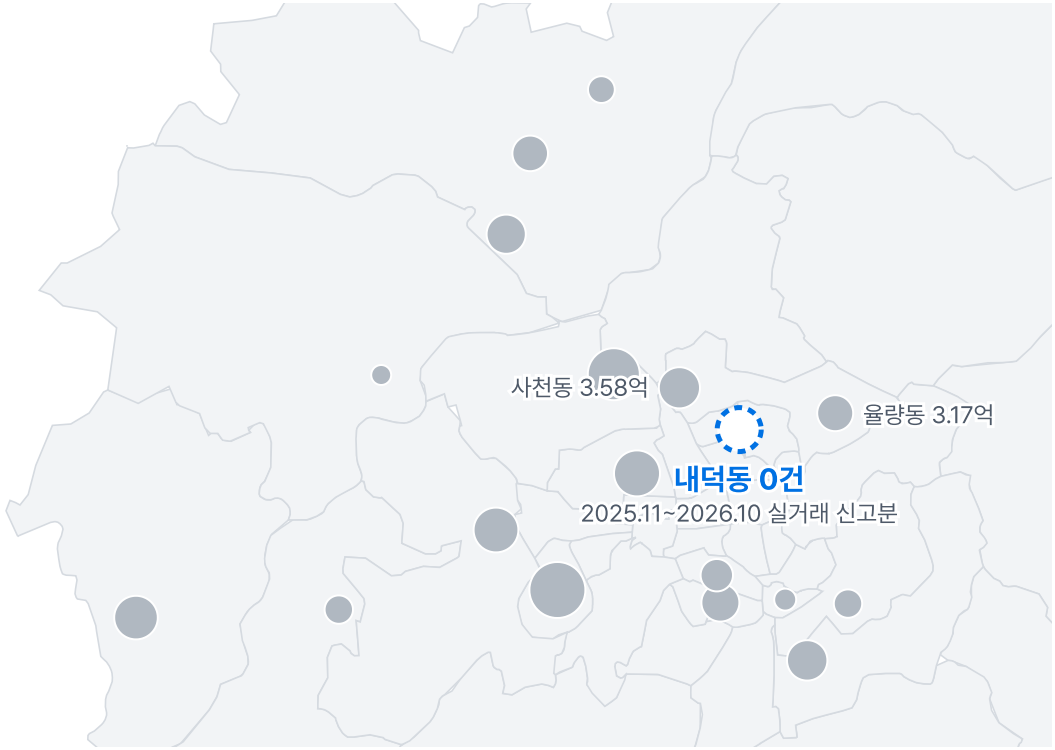
신축 아파트만 놓고 보면,

내덕동 84형 매매가는 4.49억, 청주 28개 동 · 리 가운데 11위입니다.

신축 84형 매매가 · 28개 동 · 리 · 청주 중앙값 4.55억

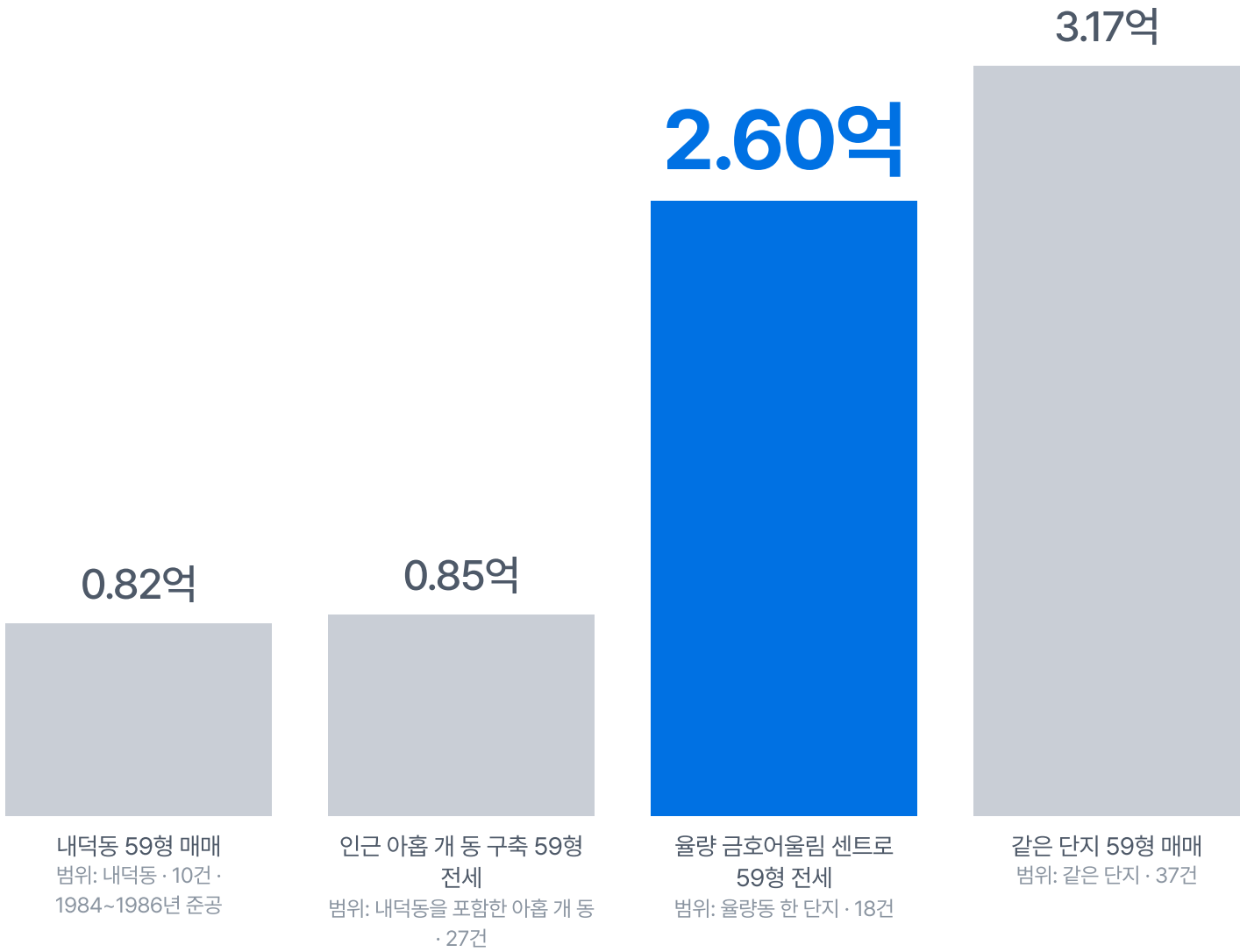


신축 59형 매매가 · 17개 동 · 리 · 내덕동은 거래 0건



신축 84형만 놓고 보면 내덕동은 싼 동네가 아니라 낡은 동네입니다.

자료: 국토교통부 실거래가(준공 10년 이내 · 2025.11~2026.10 · 84형 1,812건 · 59형 678건) · 순위는 거래 10건 이상인 동 · 리만, 건수는 순위에 없는 곳까지 포함 · 구축까지 넣은 84형 전체로는 44곳 가운데 공동 30위



내덕동 59형 매매가는 0.82억입니다.

율량동 신축 59형은 전세가 2.60억입니다.

인근 신축 59형 전세 신규 계약은 1년에 24건입니다(준공 5년 이내 18건 · 6~10년 6건).

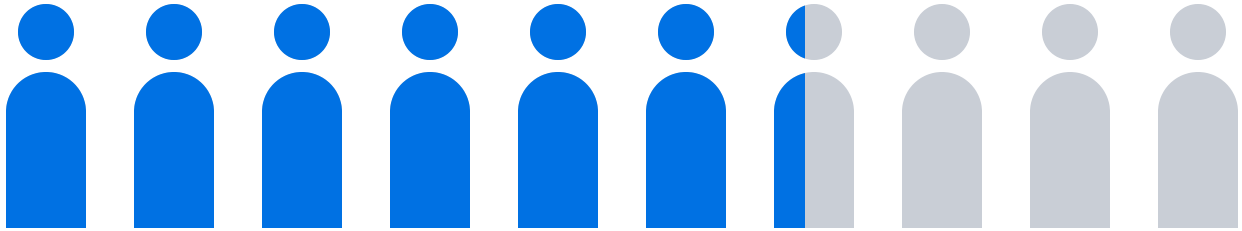
자료: 국토교통부 실거래가(2025.11~2026.10 · 2026년 10월은 12일까지 신고분) · 매매는 해제 거래 제외 · 전세는 신규 계약 · 인근 아홉 개 동 = 내덕 · 우암 · 율량 · 사천 · 주성 · 주중 · 정상 · 정하 · 정북동

조은디앤씨가 모집한 가경동 민간임대 정계약 514건,

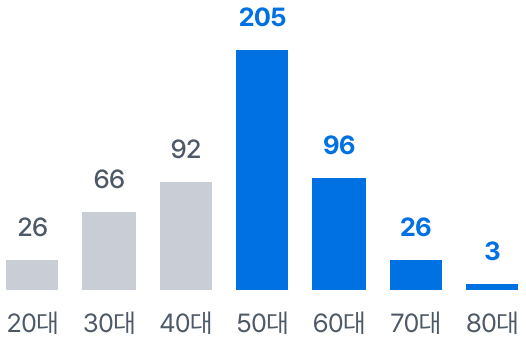
64.2%가 50대 이상이었습니다.

59형 계약자도 64.3%가 50대 이상입니다. 전체 계약자 나이 중앙값은 53세입니다.

64.2%



계약자 열 명 가운데 50대 이상

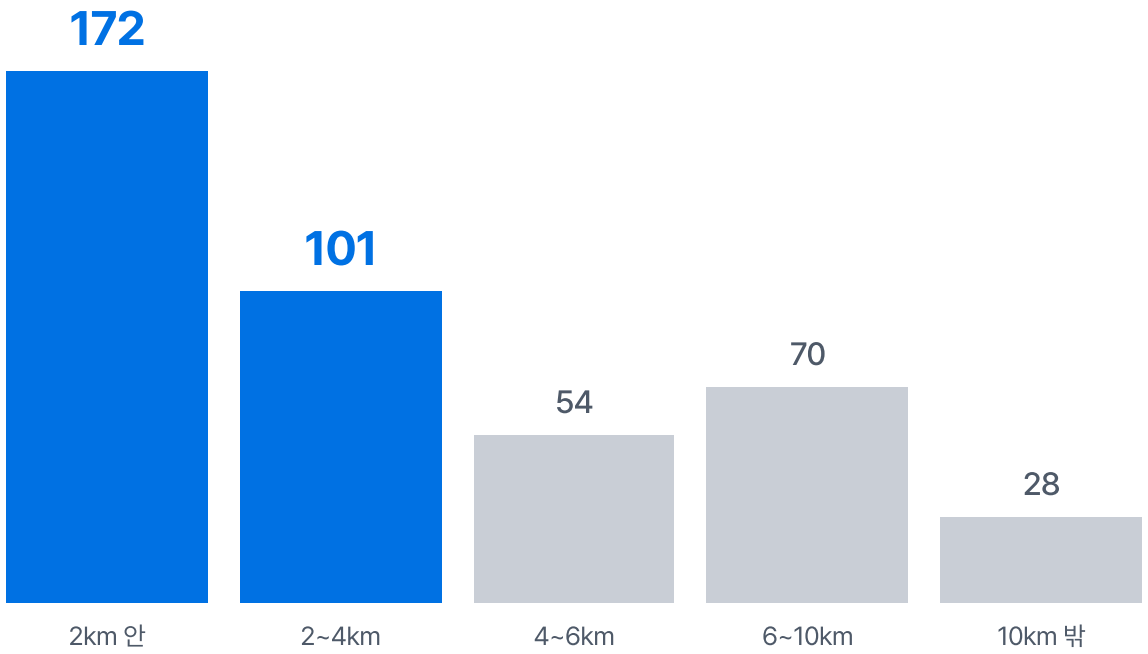


자료: 쌍용 더 플래티넘 청주 센트럴(가경동) 관리대장 · 2026.04 기준 정계약 514건 · 아래 막대는 연령대별 계약 건수

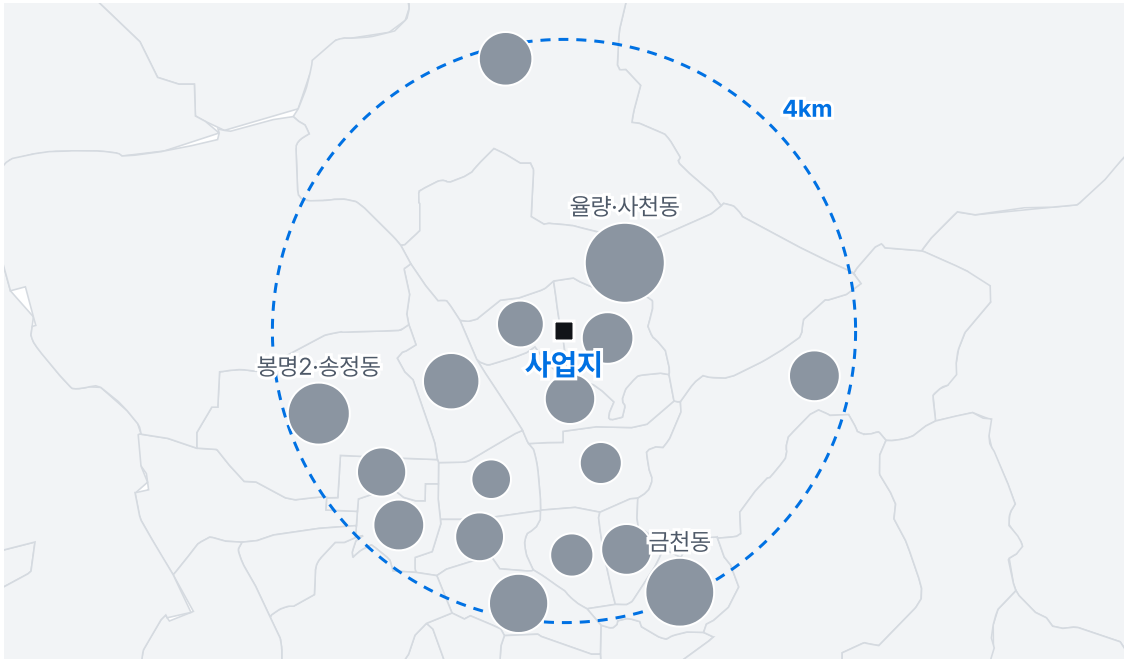
가경동 계약자는 살던 곳 가까이에서 왔습니다.

거주 동이 확인된 청주 계약자 425건 가운데 273건이 4km 안에 살았습니다.

가경동 계약자가 살던 곳까지의 거리(425건 · 행정동 중심 사이 거리)



내덕동 중심 4km 안 17개 동 · 원 크기는 50~69세 인구



내덕동 4km 안 17개 동에 26.0만 명이 살고, 40~69세가 11.9만 명입니다.

자료: 쌍용 더 플래티넘 청주 센트럴(가경동) 관리대장 · 2026.04 기준 정계약 514건 중 거주 동이 확인된 청주 계약자 425건 · 통계청 주민등록인구(행정동 · 2025) · 왼쪽 막대의 거리는 가경동 중심에서 계약자가 살던 동 중심까지, 오른쪽 지도와 4km 합계는 내덕1 · 2동 중심점(지도의 「사업지」 점)에서 각 동 중심까지의 직선거리

가경동 정계약 514건 가운데 76.5%가 40 · 50 · 60대였습니다.

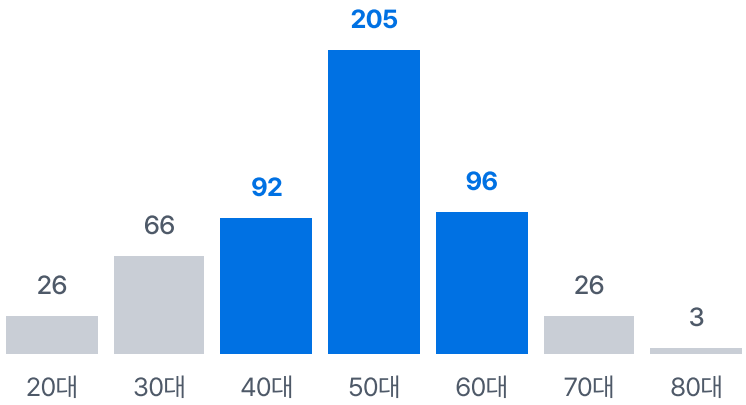
40~60대를 겨냥합니다.

가경동 계약자

40 · 50 · 60대가 계약했습니다

76.5%

정계약 514건 가운데 40 · 50 · 60대



내덕동과 인근

40~69세가 가까이 삽니다

11.9만 명

4km 안 17개 동의 40~69세 인구 · 아래는 인구 가운데 비중

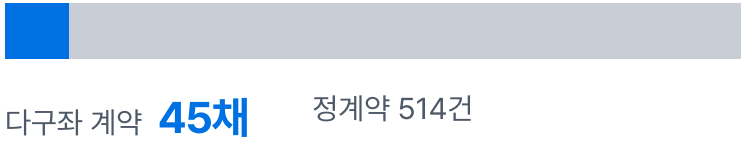


다구좌 계약

한 사람이 여러 구좌를 계약합니다

21명이 45채

가경동 정계약 가운데 다구좌 계약(8.8%)



다구좌 계약은 21명이 45채였습니다.

자료: 쌍용 더 플래티넘 청주 센트럴(가경동) 관리대장 · 2026.04 기준 정계약 514건 · 통계청 주민등록인구(행정동 · 2025 · 40~69세) · 4km는 내덕1 · 2동 중심점 기준

59형이 1,145세대, 전체의 73%입니다.

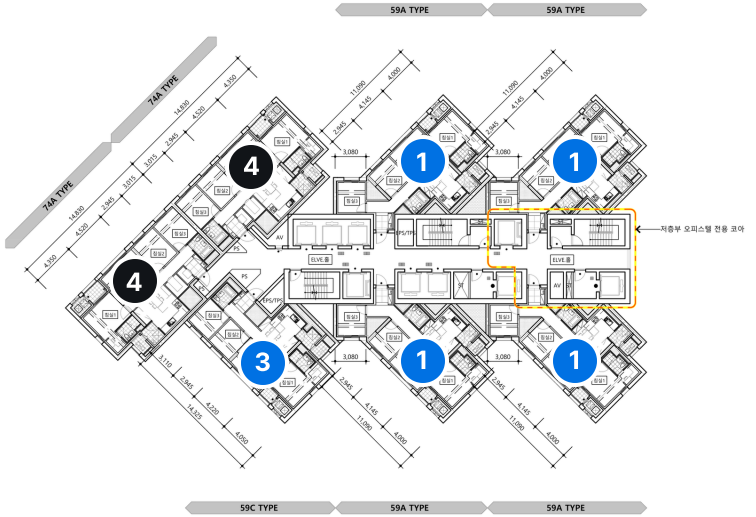
주력 59형을 중심으로 판매 전략을 세웁니다.

5개 동 · 지상 45층 · 1,565세대

1. **59A** 772세대 · 공급 85.5m²
2. **59B** 332세대 · 공급 85.5m²
3. **59C** 41세대 · 공급 85.6m²
4. **74A** 168세대 · 공급 106.9m²
5. **84A** 252세대 · 공급 120.4m²



101동 기준층



105동 기준층

타입 구성(1,565세대) · 59형이 73%

1 59A 772세대	2 59B 332세대	3	4 74A	5 84A

내덕동에 없던,

차원이 다른 커뮤니티와 인프라를 제안합니다.

부대시설 2,178평

자료: 개발계획 개요(2026.10)



주민 라운지 · 제안 시설의 예시 이미지

개발계획 개요에 잡힌 부대시설,

2,178평 대규모 커뮤니티로 압도합니다.

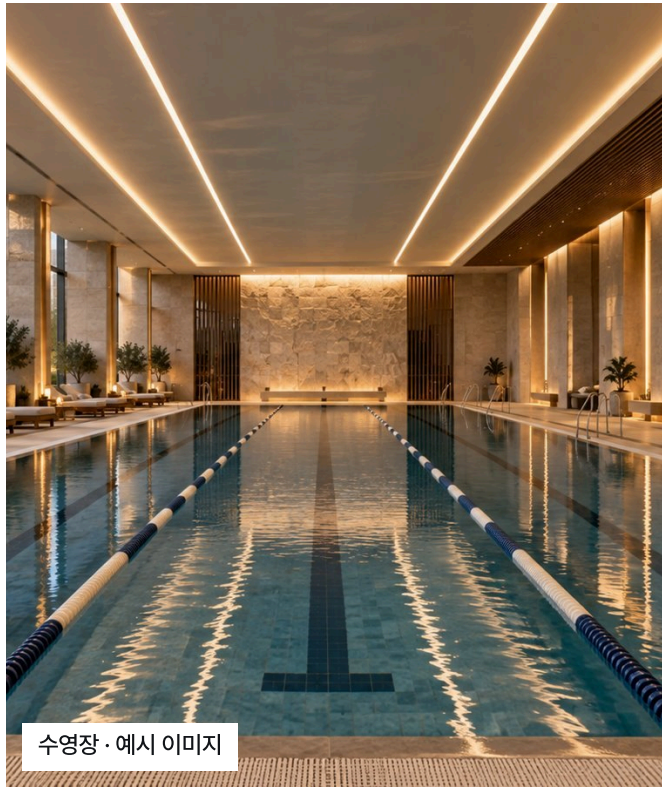
1층 3,400m² + 2층 3,800m² = 7,200m²

자료: 개발계획 개요(2026.10) · 이미지: 제안 시설을 설명하려고 새로 만든 예시 이미지(이 단지의 설계가 아닙니다)

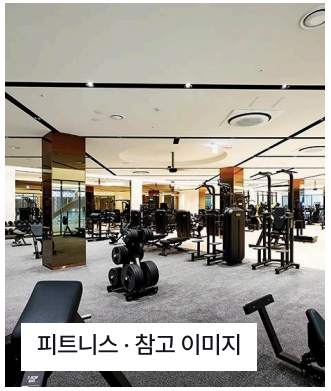
세대별 창고와 코인세탁소, 수영장까지,

내덕동에 없던 프리미엄 커뮤니티를 제안합니다.

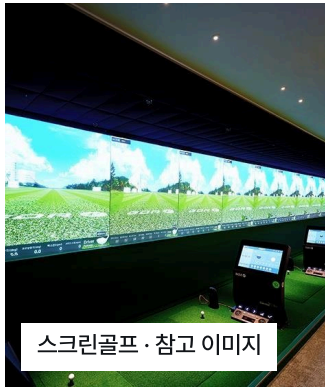
기본 시설에 세대별 창고와 코인세탁소를 넣고,
수영장을 더합니다.

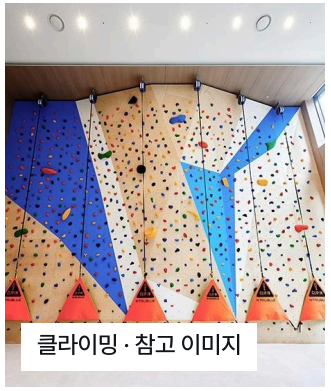

수영장 · 예시 이미지


커뮤니티 로비 · 참고 이미지


피트니스 · 참고 이미지


GX룸 · 참고 이미지


스크린골프 · 참고 이미지


클라이밍 · 참고 이미지


키즈북카페 · 예시 이미지


게스트하우스 · 참고 이미지


공유오피스 · 예시 이미지


라운지 · 예시 이미지


세대별 창고 · 참고 이미지


코인세탁소 · 예시 이미지

자료: 이 현장 2025년 1월 사업계획서의 부대시설 참고 이미지 · 수영장 · 키즈북카페 · 공유오피스 · 라운지 · 코인세탁소는 제안 시설을 설명하려고 새로 만든 예시 이미지

수요자가 꼽은 주택 특화 1위는 커뮤니티입니다.

대표 시설 여섯 가지를 쓰는 사람별로 나눠 제안합니다.

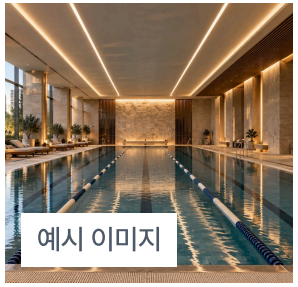
주택 특화 선호 1위 「커뮤니티」

34%

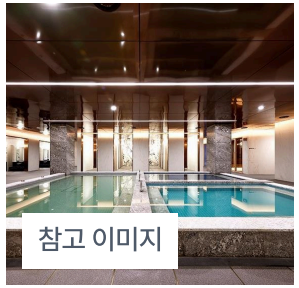
응답의 34%가 골랐고 2년 연속 1위입니다. 같은 조사의 선호 공간은 공용 라운지 23.8%, 세대 창고 20.5% 순입니다.



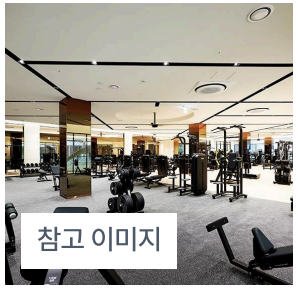
주민 라운지
모두



수영장
30~40대 · 자녀



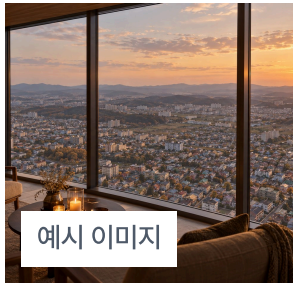
사우나
50~60대



피트니스 · 골프 · GX
모두



게스트하우스
50~60대 · 자녀와 손님이 묵는 방



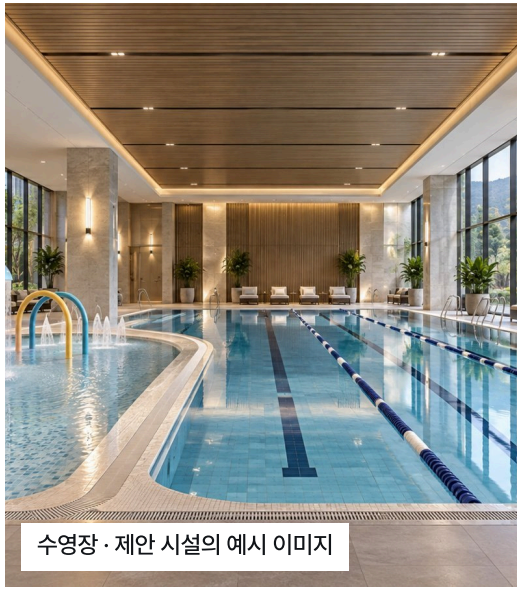
스카이라운지
모두

커뮤니티는 수요자가 꼽은 주택 특화 1위입니다.

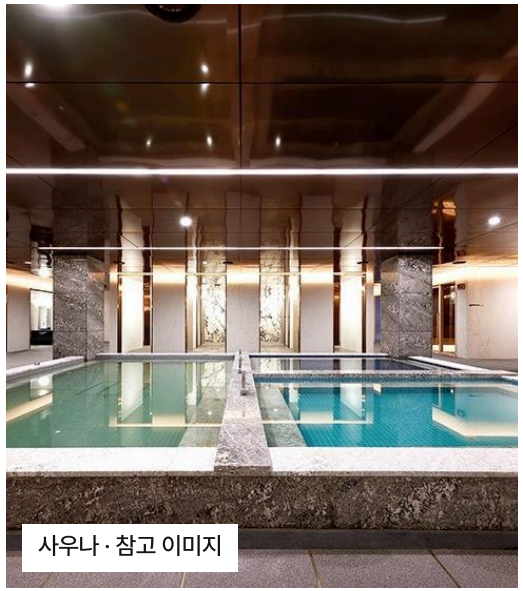
자료: 리얼캐스트 2026.06.19 — 다른 단지의 분양 홍보 기사에 인용된 「2026 부동산 트렌드」(희림건축 · 알투코리아 · 한국갤럽) 수치 · 쓰는 사람 구분은 제안 · 이미지: 이 현장 2025년 1월 사업계획서의 참고 이미지 / 제안 시설을 설명하려고 새로 만든 예시 이미지(주민 라운지 · 수영장 · 스카이라운지)



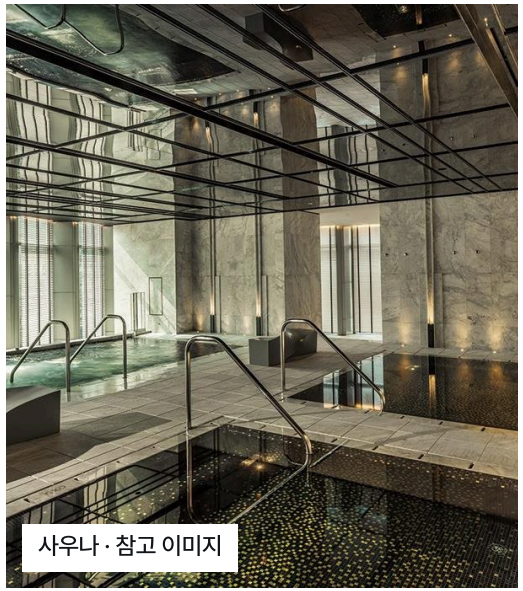
사우나 · 사례 검단 센트레빌 에듀시티



수영장 · 제안 시설의 예시 이미지



사우나 · 참고 이미지



사우나 · 참고 이미지



사례 · 해링턴스퀘어 산곡역

사업계획서에 있던 사우나에 수영장을 더해,

사우나와 수영장을 함께 제안합니다.

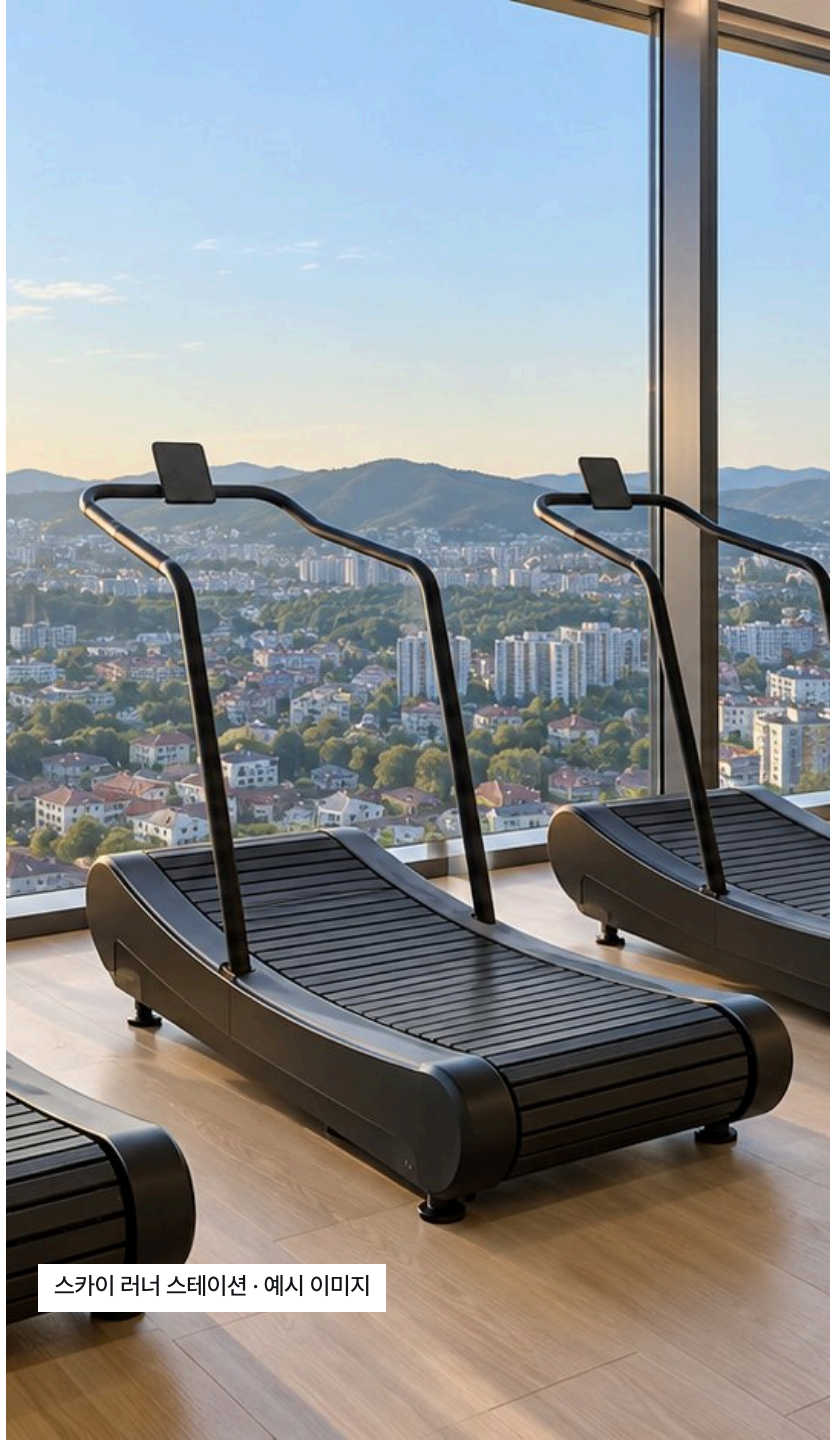
사우나는 이 현장 2025년 1월 사업계획서의 부대시설에 있던 시설입니다. 수영장은 그 사업계획서에 없던 시설입니다.

1 **사례 도면의 사우나 자리** 해링턴스퀘어 산곡역 · 851.96m²(257.72평)

이미지: 사례: 검단 센트레빌 에듀시티 브리핑북의 이미지 / 사례: 해링턴스퀘어 산곡역 교육자료의 이미지 / 이 현장 2025년 1월 사업계획서의 참고 이미지 / 참고 이미지: 가경동 청주센트럴 교육자료에 실린 외부 참고 사진 / 제안 시설을 설명하려고 새로 만든 예시 이미지(수영장)



스카이라운지 · 예시 이미지



스카이 러너 스테이션 · 예시 이미지

지상 45층인데 부대시설은 1 · 2층에만 있습니다.

최상층에 스카이라운지와 스카이 러너 스테이션을 제안합니다.

1. **스카이라운지** 최상층에서 원도심을 내려다보는 주민 라운지
2. **스카이 러너 스테이션** 야경이나 아침 전망을 보며 달리는 곡면 러닝머신

개발계획 개요의 층별 면적표에는 최상층 시설이 없습니다.

자료: 개발계획 개요(2026.10) · 이미지: 새로 만든 예시(이 단지의 설계가 아닙니다)

40~60대를 겨냥한 단지에,

건강 서비스 다섯 가지를 제안합니다.

식사 배달 | 야외 러닝 트랙 | AI 건강 진단 | 산소방 · 스마트팜 | 반려견 센터

단지 식당은 적자가 나거나 서비스가 끊긴 사례가 있습니다.

식당을 두지 않고, 예약한 식사를 세대로 배달하는 안을 제안합니다.

래미안 원베일리는 이용객이 적어 적자가 나자 계약을 끝내고 새 업체를 찾기로 했고, 청량리역 한양수자인 그라시엘은 대금 미정산으로 서비스가 중단됐습니다.

세 끼(조식 · 중식 · 석식)에 세 식단(저염식 · 단백질식 · 일반식)을 두는 제안입니다.



배달 식사 · 참고 이미지



도시락 · 사례 · 용산베르디움프렌즈



아침 배송 · 사례 · 용산베르디움프렌즈

사례 · 파크로쉬 서울원 — 임대료 · 관리비와 따로 내는 월 멤버십 안의 식사

멤버십에 든 식사	식당 뷔페식 월 30식(1인 · 1식 17,000원)
식사 배달	유료 서비스 · 2천원을 따로 받습니다
추가 이용	1식에 3천원 추가

자료: KBS 2025.07.30(래미안 원베일리 · 청량리역 한양수자인 그라시엘) · 파크로쉬 서울원 브리핑북(2026.06) · 이미지: 참고 이미지: 엑소디움 상도역 교육자료에 실린 참고 이미지 / 사례: 용산베르디움프렌즈 참고 이미지(엑소디움 상도역 교육자료 수록)

저층부 옥상을 데크와 조경으로 꾸며,

단지 내 야외 러닝 트랙을 제안합니다.

1. **옥상 데크 트랙** 동과 동을 잇는 저층부 옥상을 도는 길
2. **조경과 쉼터** 나무와 벤치를 트랙 옆에
3. **러닝 스테이션** 락커 · 스트레칭 자리



단지 내 야외 러닝 트랙 · 예시 이미지

자료: 시설 구성은 제안 · 이미지: 제안 시설을 설명하려고 새로 만든 예시 이미지(이 단지의 설계가 아닙니다)

힐스테이트 봉담에는 체형 분석 기기와 49.5m² 스마트팜이 있습니다.

AI 건강 진단과 단지 내 산소방, 스마트팜을 제안합니다.



AI 건강 진단

원하는 세대만 설치합니다.



단지 내 산소방

커뮤니티 안에 두는 휴식 공간입니다.



단지 내 스마트팜

사례: 해링턴스퀘어 산곡역 실내팜 127.94m²(38.70평)

자료: 현대건설 보도자료(2024.11 · 힐스테이트 봉담) · 해링턴스퀘어 산곡역 교육자료 · 이미지: AI 건강 진단 · 산소방은 참고 이미지, 스마트팜은 제안 시설을 설명하려고 새로 만든 예시 이미지

국민 열 명 가운데 세 명이 반려동물과 삽니다.

돌봄 · 호텔 · 미용까지 넣는 제안입니다.

29.9%



반려동물을 기르는 사람 1,546만 명 · 총인구의 29.9%(2024년 말). 그 가운데 반려견을 기르는 사람은 1,196만 명입니다.

반려동물을 기르는 가구는 29.2%입니다(2025년 조사 · 3,000가구).

보도된 범위	단지
놀이터를 넣은 입주 단지	의왕역푸르지오라포레 · 포레나 천안두정 · 한화포레나 북수원
호텔 · 미용(계획)	시화MTV 푸르지오 디오션
유료 서비스(계획)	파크로쉬 서울원



반려견 센터 · 제안 시설의 예시 이미지



사례 · 해링턴스퀘어 산곡역

1 **사례 도면의 펫케어존 자리** 해링턴스퀘어 산곡역 · 110.74m²(33.50평)

자료: KB금융지주 경영연구소 2025 한국 반려동물 보고서 · 농림축산식품부 2025년 반려동물 양육현황조사 · 한국아파트신문 2023.06 · 한국경제 2025.09 · 한경비즈니스 2024.08 · 파크로쉬 서울원 브리핑북(2026.06) · 이미지: 제안 시설을 설명하려고 새로 만든 예시 이미지 / 사례: 해링턴스퀘어 산곡역 교육자료의 이미지

59형 1,145세대 전부에 팬트리가 없습니다.

주방 한쪽 벽에 키 큰 수납장을 제안합니다.

1 **59A · 59B** 주방 한쪽 벽에 키 큰 수납장과 냉장고장

2 **59C** 주방 폭이 넓어 대면형 주방을 함께 검토

59A · 59B · 59C 세 타입 모두 도면에 팬트리가 없습니다.



59형 주방 수납장 · 제안 시설의 예시 이미지

59A 평면

도면: 이 현장 2026년 10월 8일 설계 도면(59A · 59B · 59C) · 이미지: 새로 만든 예시 이미지(이 단지의 설계가 아닙니다) · 품목은 제안

팬트리가 있는 84형 252세대와 74형 168세대에는,

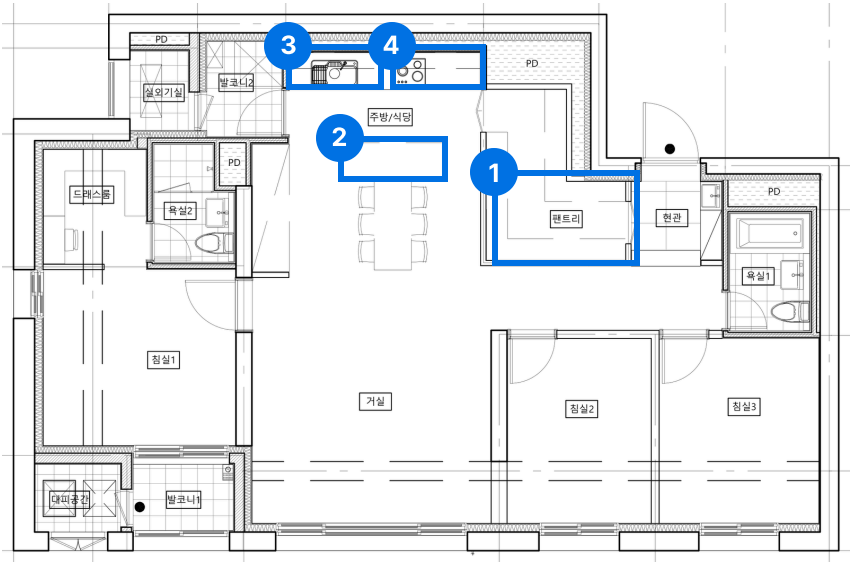
아일랜드를 둔 **대면형 주방**을 선택 품목으로 제안합니다.

옵션비와는 별개로, 원하는 세대만 고르는 품목입니다.

1. 팬트리 선반
2. 인덕션과 개수대를 아일랜드로
3. 벽면 전체를 수납으로
4. 매립 가전



대면형 주방 · 참고 이미지



84A · 252세대(74A 168세대도 같은 방향)

도면: 이 현장 2026년 10월 8일 설계 도면 · 이미지: 대면형 주방 참고 이미지 · 품목은 제안

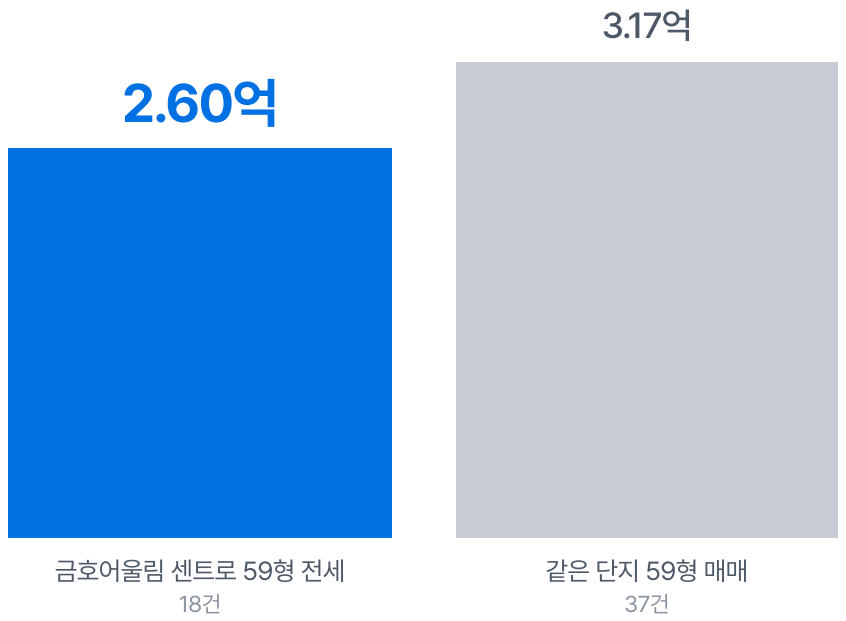
입주한 신축 세 단지의 전세 신규 계약을 봤습니다.

율량 금호어울림 센트로 59형 전세 중앙값은 2.60억입니다.

입주한 세 단지의 전세 신규 계약 중앙값 · 건수 · 공급평당

타입	금호어울림 센트로	힐즈파크 푸르지오	코아루 휴티스
59형	2.60억 · 18건 · 평당 1,077만원	이 타입 없음	이 타입 없음
74형	3.20억 · 10건	3.20억 · 1건 · 평당 1,072만원	이 타입 없음
84형	3.275억 · 6건	3.40억 · 4건 · 평당 1,012만원	3.20억 · 17건 · 평당 912만원

59형



인근 신축 59형 전세 중앙값은 2.60억, 공급평당 1,077만원입니다.

자료: 국토교통부 전월세 실거래(전세 신규 계약 · 2025.11~2026.10 · 10월은 12일까지 신고분) · 74형 비교 단지의 전용면적은 75.98~75.99m² · 매매는 국토교통부 실거래가(해제 거래 제외)

사직 · 신봉동에서 분양한 세 단지,

59형 분양가는 3.39~3.65억입니다.

단지별 값 = 주택형별 최고 분양가를 세대 수로 가중 평균한 값 · 공급평당

타입	힐스테이트 어울림 청주사직	센텀 푸르지오 자이	두산위브더제니스
59형	3.40억 · 평당 1,408만원	3.39억 · 평당 1,421만원	3.65억 · 평당 1,442만원
74형	전용 79m²라 제외	이 타입 없음	4.41억 · 평당 1,469만원
84형	4.85억 · 평당 1,423만원	4.89억 · 평당 1,469만원	4.90억 · 평당 1,491만원

힐스테이트 어울림 청주사직

1,675 가구

일반분양 계약 완료. 2025년 2월 현대건설 발표

센텀 푸르지오 자이

2 세대

공급 1,538세대 가운데 미분양. 2026년 8월 말 청주시 집계

두산위브더제니스 청주 센트럴파크

87 일

정당계약부터 분양 완료까지. 2026년 2월 두산건설 발표

세 분양 단지의 입주는 2027년 6월 · 2028년 12월 · 2029년 2월입니다.

자료: 청약홈 입주자모집공고(공급면적은 공고 값) · 한국경제 2025.02.18 · 청주시 미분양주택 현황(2026.08.31) · 나무신문 2026.02.13

같은 내덕동에서 라씨엘로 660세대가 먼저 모집에 들어갔습니다.

라씨엘로 59형 모집 임대가는 3.06억입니다.

	안덕벌 라씨엘로(2025년 1월 사업계획서에 실린 모집공고 값)
규모	4개 동 · 660세대
단계	2025년 3월 사업계획승인
59형 임대가	**3.06억**
84형 임대가	4.32억
계약금	500 + 2,500 + 3,000만원
발코니 확장	무상 안내



조감도 · 안덕벌 내덕 라씨엘로(2025년 1월 사업계획서 수록)

1. **2024년 6월** 모집 시작
2. **2024년 11월** 관계자 「약 80% 이상」
3. **2025년 5월** 회사 보유분 특별분양 안내
4. **2026년 2월** 모집 홍보 글 게시

자료: 국토교통부 건축HUB 주택인허가 대장(내덕동 169-1 · 2026.10 조회) · 2025년 1월 사업계획서에 실린 모집공고 값과 조감도(29면) · 경향신문 2024.11.18 · 경상일보 2025.05.16 · 2026년 2월 모집 홍보 글은 네이버 블로그 (2026.02.09)

임대가와 따로,

59형 3,500만원의 추가 옵션비를 제안합니다.

59형	74형	84형
3,500만원	4,000만원	4,500만원

발코니 확장 | **시스템에어컨** | **현관 중문** | **붙박이장** | **프리미엄 주방 · 가전 패키지(매립형 냉장고 · 일체형 세탁건조기 등)** | **프리미엄 욕실 복합 환풍기**

여섯 품목은 제안입니다. 가경동 가격표에도 같은 금액(59형 3,500만 · 84형 4,500만원)이 필수 설치 품목 비용으로 잡혀 있습니다.

옵션비는 제안 값 · 가경동 값은 쌍용 더 플래티넘 청주 센트럴 가격표의 필수 설치 품목 비용

신축 전세 중앙값을 기준으로,

59형 임대가를 공급평당 1,005만원으로 제안합니다.

59형 · 공급 25.9평

1,005만원

임대가 2.60억의 공급평당가



74형 · 공급 32.4평

989만원

임대가 3.20억의 공급평당가



84형 · 공급 36.4평

901만원

임대가 3.28억의 공급평당가



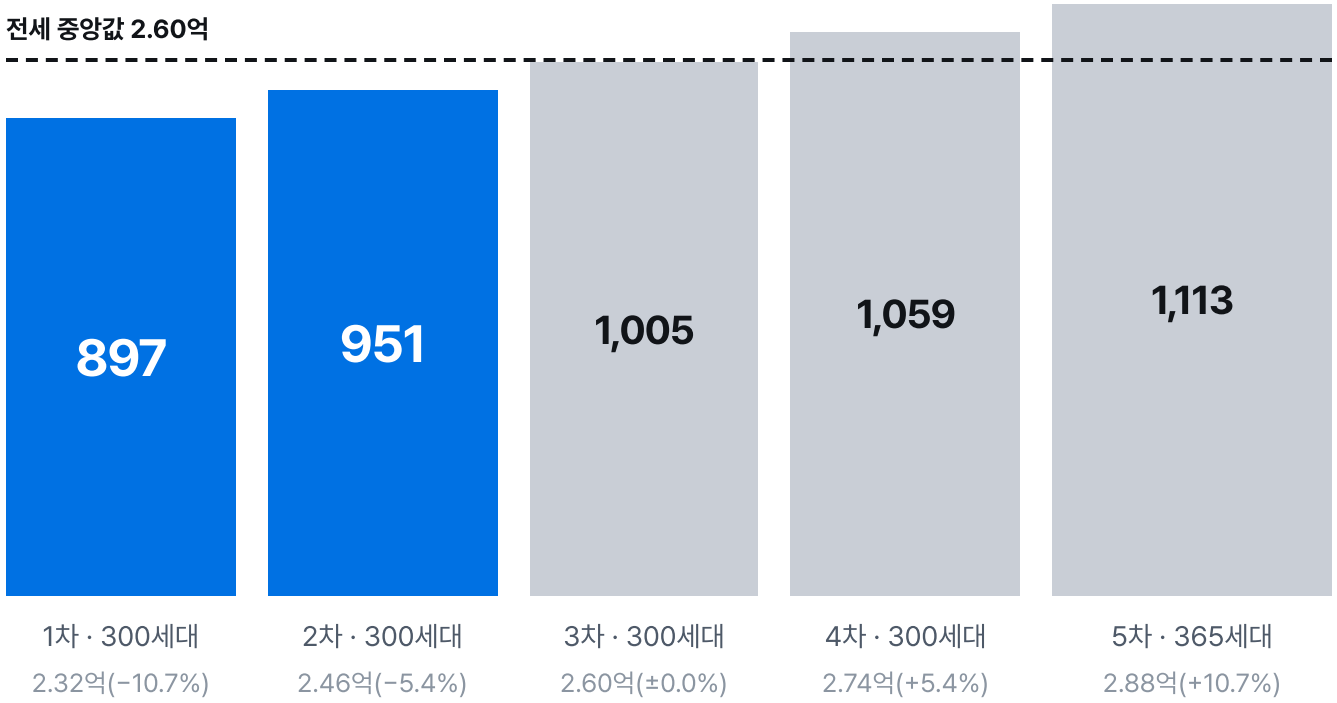
사업수지와 맞춰 보기 전의 제안 값입니다. 3차 값이 기준 임대가이고, 옵션비는 따로입니다. 율량 금호어울림 센트로 59형은 공급면적이 79.78~80.25m²라 같은 2.60억이 공급평당 1,077만원이고, 이 단지 59A는 85.53m²입니다.

임대가는 제안 값(3차 기준) · 전세 중앙값은 입주한 비교 단지의 전세 신규 계약(국토교통부 전월세 실거래 · 2025.11~2026.10) · 공급평당 = 금액 ÷ (공급면적 ÷ 3.3058) · 이 단지 공급면적은 개발계획 개요(2026.10)의 타입별 값 · 59형은 59A 기준

차수가 넘어갈 때마다 값을 올립니다.

1~4차 300세대씩, 5차 365세대로 나눠 모집합니다.

59형 차수별 공급평당 임대가(만원) · 막대 폭은 세대 수 · 괄호는 전세 중앙값 대비



다른 타입의 공급평당 임대가(만원)

	1차	3차	5차
59형	897	**1,005**	1,113
74형	883	**989**	1,095
84형	804	**901**	997

차수 넘김	차수는 기간이 아니라 계약 세대 수로 넘어갑니다
값 한 단계	59형 0.14억 · 평당 54만원
세대 가중 평균	59형 2.61억 · 평당 1,009만원

다섯 차수가 모두 차면 임대가 4,360억 · 옵션비 581억입니다.

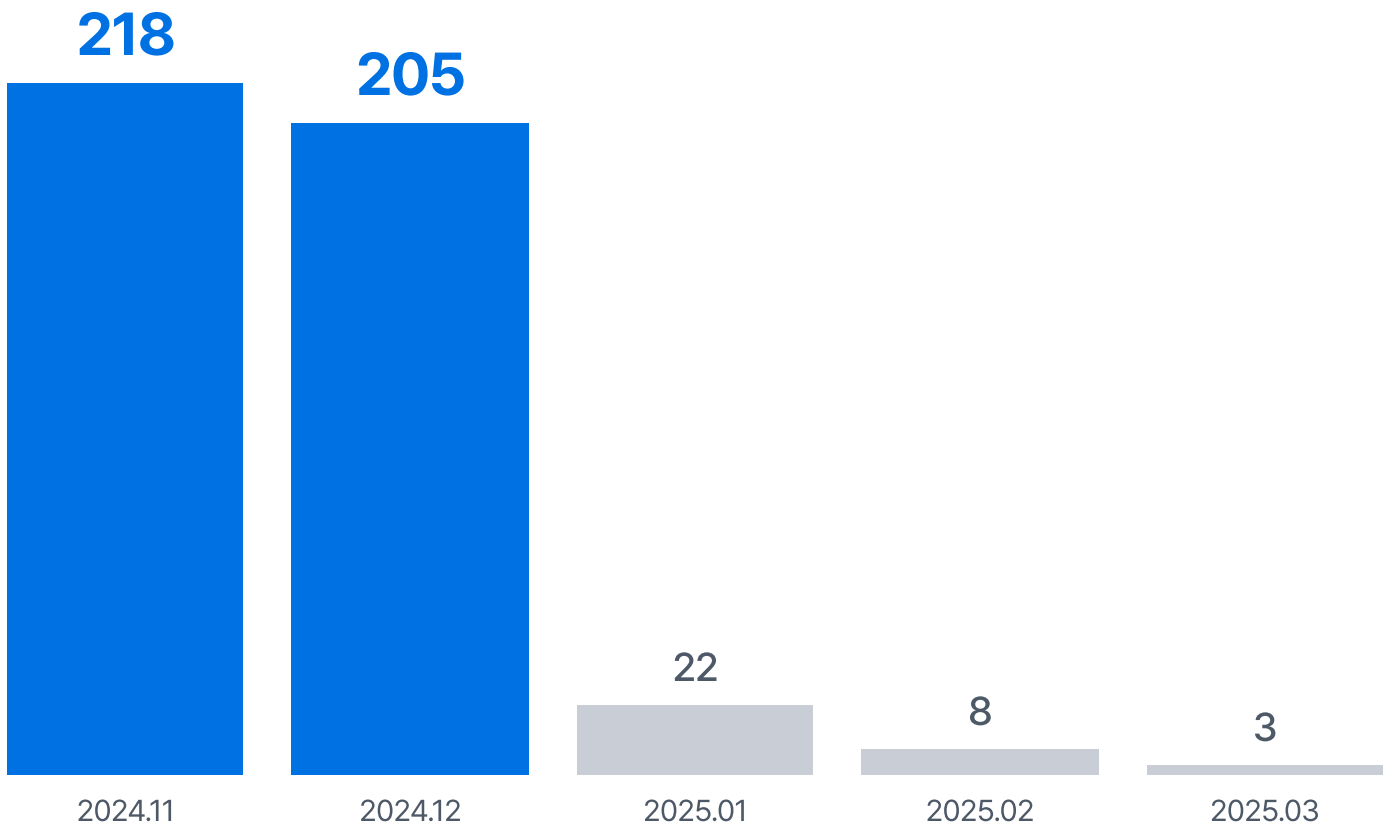
1 · 2차는 전세보다 낮은 임대가로 열어, 단기간에 계약률을 끌어올리겠습니다.

제안 값 · 전세는 율량 금호어울림 센트로 59형 전세 신규 계약 중앙값 · 퍼센트는 만원 단위 값으로 계산 · 평균과 총액은 차수마다 타입 구성이 같다고 보고 세대 수로 가중 · 공급평당 = 금액 ÷ (공급면적 ÷ 3.3058) · 이 단지 공급면적은 개발계획 개요(2026.10)의 타입별 값

가경동 아파트 457건 가운데,

423건이 첫 두 달에 계약됐습니다.

가경동 아파트 가격표는 482호입니다. 첫 두 달 뒤 남은 아파트는 59호였고, 석 달째에 22건이 계약됐습니다.



가경동 아파트 계약은 모집 첫 두 달에 몰렸습니다.

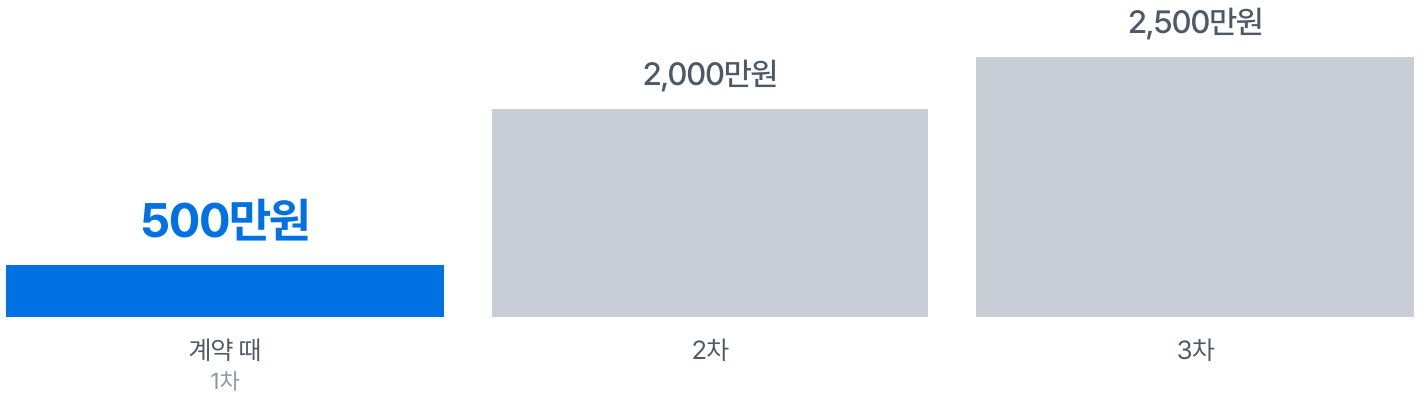
자료: 쌍용 더 플래티넘 청주 센트럴(가경동) 관리대장 · 2026.04 기준 정계약 514건 가운데 아파트 457건 · 오피스텔 57건은 따로(이 장에 넣지 않음) · 막대는 최초 입금일 기준 월별 아파트 정계약(다섯 달 456건 · 나머지 1건은 2025년 7월 1건)

59형 계약금 5,000만원을 세 번에 나눠 받는 안입니다.

계약 때 내는 돈은 500만원입니다.

500만원

59형 계약금 5,000만원을 나눠 받는 순서



59형 임대가		계약금		중도금		입주 잔금	
2.60억	=	5,000	+	15,600	+	5,400	만원

타입	임대가	계약금	중도금	입주 잔금
59형	26,000	5,000	15,600	5,400
74형	32,000	5,500	19,200	7,300
84형	32,800	6,000	19,680	7,120

옵션비 59형 3,500만원 · 74형 4,000만원 · 84형 4,500만원은 임대가와 따로 받습니다.

표의 단위는 만원입니다. 가경동 가격표는 계약 때 1,000만원이고 출자금 합계 4,835만원이 임대가의 14.0%입니다. 이 단지 59형 5,000만원은 임대가의 19.2%입니다.

제안 값(3차 기준) · 중도금은 임대가의 60%로 둔 예시 · 자료: 쌍용 더 플래티넘 청주 센트럴(가경동) 가격표 1차의 59형 중앙값

10년 뒤 분양 전환 값을 정하는 방법,

두 가지 안을 제안합니다.

가안

확정분양가

계약할 때 10년 뒤 값을 정합니다.

타입	확정분양가	공급평당
59형	**3.57억**	1,380만원
74형	**4.63억**	1,431만원
84형	**5.13억**	1,409만원

값은 사직 · 신봉동 분양 세 단지 분양가의 가운데 값(3.40억 · 59형)에 5%를 더했습니다. 가경동 1차 가격표의 84형 확정분양가 6.85억이 같은 가경동 분양 단지 84형 분양가 6.52억의 105%였습니다(2차 가격표는 111%).

계약할 때 값이 숫자로 정해져, 모집 광고에서 그대로 말할 수 있습니다.

나안

10년 뒤 감정평가 금액의 80%

입주 10년 뒤 감정평가법인이 평가한 금액의 80%를 분양 전환 값으로 정합니다.

평가 방법	내용
두 곳 산술평균	감정평가법인 두 곳의 평가액을 산술평균한 값의 80%
세 곳 가운데 값	감정평가법인 세 곳의 평가액 가운데 값의 80%

10년 공공임대는 감정평가법인 두 곳의 평가액을 산술평균한 금액을 넘지 않게 분양 전환 값을 정합니다. 감정평가는 시장 · 군수 · 구청장이 두 곳에 의뢰합니다.

민간임대 모집 보도에도 같은 비율이 나옵니다. 광주 천변로 진아리채 「감정평가 대비 80% 수준」(2025년 4월) · 포항 중앙하이츠 용흥 「감정평가의 80% 수준」(2020년 12월).

값이 10년 뒤 시세를 따라갑니다.

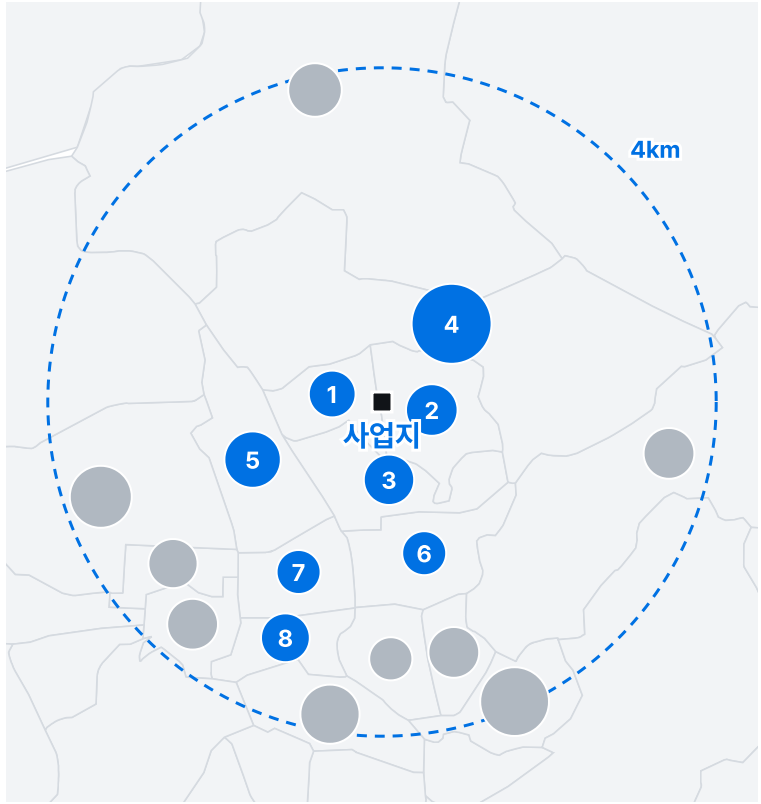
모집 광고에는 가안이 더 강한 요소입니다.

확정분양가는 제안 값(3차 기준) · 분양가는 청약홈 입주자모집공고(주택형별 최고 분양가의 세대 가중 평균) · 가경동 가격표에는 분양전환 잔금 열이 있습니다(가안 방식) · 공공임대 기준: 공공주택 특별법 시행령 제56조 제1항 · 같은 법 시행규칙 별표 7 · 민간임대 사례: 전민일보 2025.04.15 · 글로벌이코노믹 2020.12.03(분양 홍보 기사) · 공급평당은 이 단지 공급면적 기준

광고는 4km 안 여덟 개 동에 먼저 집행합니다.

40~60대에게 현수막과 설명회, 온라인 광고를 집행합니다.

40~60대	현수막 · 문자 · 동네 설명회 · 온라인 광고
다구좌 계약	영업 조직의 지명 고객 · 기존 계약자 소개



여덟 개 동 = 4km 안 17개 동 가운데 가까운 순

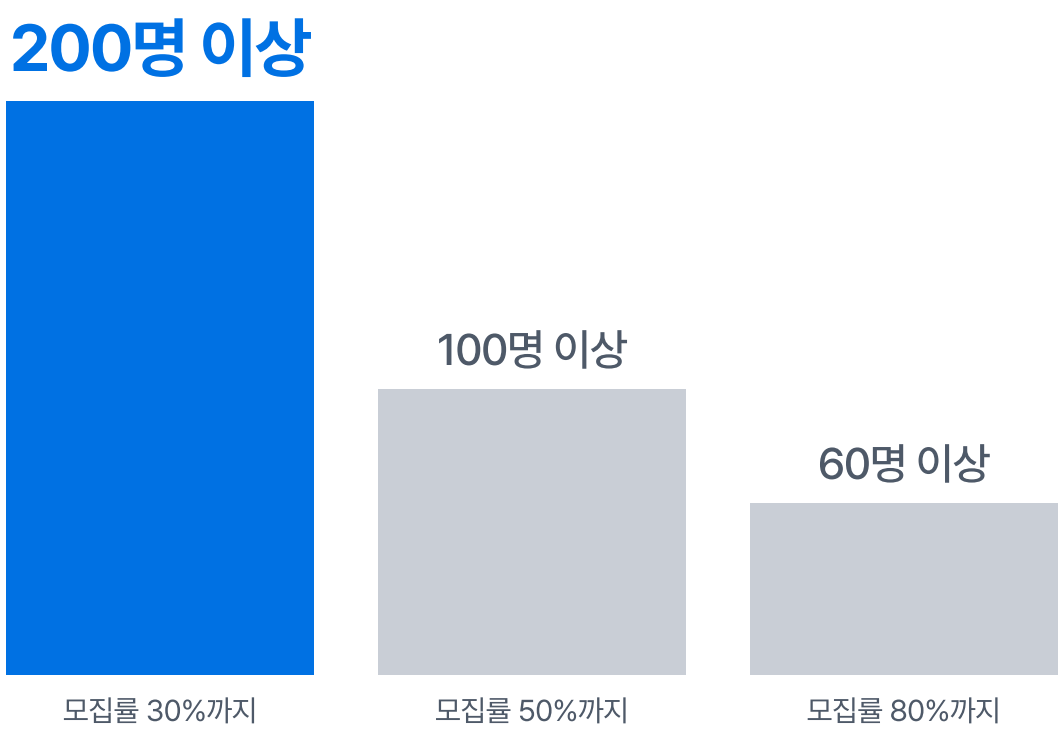
	행정동	거리	인구	40~69세
1	내덕1동	0.6km	7,659명	3,795명
2	내덕2동	0.6km	12,676명	5,755명
3	우암동	0.9km	11,999명	5,035명
4	율량·사천동	1.3km	46,484명	21,851명
5	운천·신봉동	1.7km	13,587명	7,023명
6	중앙동	1.9km	6,282명	2,735명
7	사직1동	2.3km	3,943명	2,030명
8	사직2동	3.1km	10,722명	5,022명

자료: 통계청 주민등록인구(행정동 · 2025) · 거리는 내덕1 · 2동 중심점 기준 직선거리(지도의 「사업지」 점도 그 중심점)

모집률 30%까지는 영업 인원 **200명 이상**을 투입하고,

80%까지 60명 이상을 홍보관에 상주시킵니다.

홍보관에 상주하는 영업 인원(계약서 초안의 인원 조건)




홍보관 상담석 · 예시 이미지

광고비 지원 · 지명 광고 등으로 영업사원을 적극 지원합니다.

자료: 분양대행 용역계약서 초안(2026.10.13판) · 이미지: 홍보관 상담석을 설명하려고 새로 만든 예시 이미지

협동조합 방식은 2027년 3월 9일 이후에도 모집할 수 있습니다.

신고필증을 받아 2026년 12월 모집 개시를 목표로 합니다.

1
토지 계약 · 협동조합 설립
창립총회

→

2
조합원 모집신고
관할 관청 신고

→

3
신고필증
시공참여 의향서 · 신탁계약과 함께

계약서 초안의 기한 2026년 11월 21일

→

4
홍보관 · 1차 모집
2026년 12월 목표

2026년 12월 목표

민간임대주택에 관한 특별법 제42조 제8항 2026.09.08 공포 · 2027.03.09 시행
시행 뒤 임차인 모집은 등록 임대사업자와 협동조합만 할 수 있습니다.

협동조합 방식은 법 시행 뒤에도 모집할 수 있습니다.

자료: 민간임대주택에 관한 특별법 제42조 제8항(2026.09.08 공포 · 2027.03.09 시행) · 분양대행 용역계약서 초안 2026.10.13판(2026년 11월 21일까지 시공참여 의향서 · 신탁계약 · 모집신고 필증)

가경동의 성공에 이어 내덕동까지,

청주 No.1 민간임대 대행사
조은디앤씨가 해내겠습니다.

세상을 이롭게

공동주택 전문 분양 대행사

조은디앤씨

감사합니다.