

서울 아파트 리모델링 두 갈래… 삼성 ‘고급화’, 포스코 ‘증축’

주요 단지서 나란히 시공권 확보
사업 방식 달라도 조합원 지지 높아

삼성, 반포푸르지오 기존 가구 유지
특화 평면·호텔식 욕실 등 새 단장
포스코, 이수신동아 136가구 추가
일반분양 물량 확보·주차 공간 확충

서울아파트 리모델링 시장에서 기존 가구 수를 유지하면서 주거환경을 개선하는 방식과 증축을 통해 일반분양 물량을 확보하는 방식이 나란히 추진된다. 삼성물산과 포스코이앤씨가 최근 서울 주요 아파트 단지의 리모델링 시공권을 확보하면서 서로 다른 사업 방식이 주목받고 있다.

25일 건설업계에 따르면 삼성물산 건설 부문과 포스코이앤씨는 지난 24일 각각 서울 서초구 ‘반포푸르지오’와 동작구 ‘이수신동아4단지’ 리모델링 사업의 시공사로 선정됐다. 두 사업의 공사비는 각각 1250억원과 5264억원이다.

두 사업의 가장 큰 차이는 증축을 통한 가구수 증가 여부다. 삼성물산은 기존 건물의 구조체를 활용해 주거 성능을 개선



반포푸르지오 리모델링 투시도(외관).

/삼성물산

하는 데 집중하는 반면, 포스코이앤씨는 수평·수직증축을 통해 가구 수를 늘리는 사업을 추진한다.

삼성물산이 수주한 반포푸르지오는 2000년 준공된 3개 동, 237가구 규모다. 이번 사업에는 삼성물산이 선보인 ‘넥스트 리모델링’이 처음 적용된다.

넥스트 리모델링은 기존 건물의 지하·

지상 구조체를 유지하면서 세대 내부와 공용공간의 마감재를 바꾸고 노후 설비를 전면 교체하는 방식이다. 건물 규모를 확대해 신규 주택을 공급하기보다는 기존 주거공간의 기능과 품질을 개선하는 데 초점을 맞췄다.

삼성물산은 반포푸르지오에 ‘레미안아스펠 반포’라는 새 단지명을 제안했다. 전

용면적 84㎡를 대상으로 침실 공간을 강조한 ‘스위트’ 타입과 주방·식사 공간을 중심으로 구성된 ‘라운지’ 타입 등 차별화된 평면도 제시했다. 슬라이딩 도어와 호텔식 욕실, 빌트인 수납시스템 등을 적용하고 커뮤니티 시설도 새롭게 조성할 계획이다.

반면 포스코이앤씨가 수주한 이수신동아4단지는 기존 주택 수를 늘리는 증축형 리모델링을 추진한다. 현재 8개 동, 912가구인 단지를 지하 6층~지상 21층, 8개 동, 1048가구 규모로 탈바꿈시키는 사업이다.

리모델링을 통해 늘어나는 가구는 총 136가구로, 일반분양 물량으로 공급할 계획이다. 기존 가구수 대비 약 14.9% 증가하는 셈이다. 주차 공간도 기존 912대에서 1370대로 확대할 예정이다.

포스코이앤씨는 단지명으로 ‘더샵 이수역엘라리스’를 제안했다. 단지에는 피트니스클럽과 도서관, 개인 독서실, 골프연습장, 식물관 카페, 키즈카페 등 다양한 주민 편의시설을 조성할 계획이다.

두 사업 모두 시공사 선정 과정에서 높은 조합원 찬성률을 기록했다. 반포푸르

지오는 투표에 참여한 조합원 168명 중 159명(94.6%)이 삼성물산 선정에 찬성했다. 이수신동아4단지도 총 544표 중 504표(92.6%)가 포스코이앤씨에 찬성표를 던졌다. 두 건설사 모두 단독 입찰해 수의 계약 방식으로 시공권을 확보했다.

이번 수주는 같은 리모델링 사업에서도 단지 여건과 사업계획에 따라 서로 다른 방식이 적용될 수 있음을 보여준다. 가구 수를 유지하는 방식은 기존 공간과 설비의 개선에, 증축형은 주거환경 개선과 함께 신규 분양 물량 확보에 무게를 둔다.

다만 증축에 따른 일반분양 수입이 발생한다고 해서 반드시 조합원 부담이 줄어드는 것은 아니다. 실제 사업성은 공사비와 사업기간, 일반분양 수입 등 여러 조건에 따라 달라질 수 있다.

김명석 삼성물산 주택상품마케팅본부장(부사장)은 “반포푸르지오 리모델링 사업을 성공적으로 추진해 조합원에게 차별화된 주거 가치를 제공할 것”이라며 “이번 사업을 발판으로 새로운 도심재생 시장을 확대해 나가겠다”고 말했다.

/이현진 기자



lhj@metroseoul.co.kr

재개발 ‘1+1 분양’ 가격 올리고 공급 축소

공사비 상승에 추가 주택 실익 감소
노량진4구역 추가 분양가 두 배 인상
북아현2구역 공급 축소 소송서 승소

서울 재개발사업장에서 조합원에게 아파트 두 채를 공급하는 ‘1+1 분양’을 둘러싼 대응이 엇갈리고 있다. 사업이 상당 부분 진행된 곳에서는 추가 주택 가격을 높이거나 공급을 축소하면서 갈등이 발생한 반면, 추진 초기 단계에서는 반대 주민을 설득하기 위해 분양조건 조정을 검토하고 있다. 공사비 상승과 다주택자에 대한 세금 부담 등으로 1+1분양의 경제적 실익이 달라지는 가운데, 조합원 간 이익 배분을 둘러싼 이해관계도 복잡해지고 있다는 분석이다.

25일 정비업계에 따르면 서울 동작구 노량진4구역 조합은 지난 24일까지 조합원 재분양신청을 받았다. 노량진4구역은 2022년 관리처분계획 당시 조합원분양가를 적용했던 1+1분양의 두 번째 주택 가격을 예상 일반분양가의 60%로 변경하는

구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분
1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1
1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1
1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1
1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1
1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1
1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1
1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1

서울 동작구 노량진동의 한 공인중개사사무소에 노량진뉴타운 구역별 매물 정보가 게시돼 있다.

/메트로신문 DB

방안을 추진하고 있다. 지난달 18일 대의위원회에서 관련 안건을 의결했으며, 최종 가격은 관리처분계획 변경 총회에서 결정될 예정이다.

전용면적 59㎡ 추가 주택 가격은 예상 일반분양가 19억원의 60%인 11억4000만원으로 책정됐다. 기존 5억원대 초반보다 두 배 이상 높은 수준이어서 기존 신청자

일부가 반발하고 있다.

조합은 가격 인상을 둘러싼 법적 분쟁에도 대비하고 있다. 기존 1+1 신청자들의 주장이 법원에서 받아들여질 경우 보류지와 예비비 확보, 비례율 조정 등을 통해 사업 지연을 최소화한다는 방침이다. 반대로 변경된 분양가가 적법하다는 판단이 나오면 기존 신청자들의 추가 주택 포기를 허용하되, 첫 번째 주택의 평형 변경은 어렵다는 입장이다.

1+1 중 ‘+1’ 분양의 공급 자체를 축소할 사례도 있다. 서울 서대문구 북아현2구역에서는 조합이 사업성 악화를 이유로 1+1분양을 취소해 일부 조합원과 소송을 벌였고, 대법원에서 조합 측이 승소했다. 이후 서대문구청이 지난 4월 23일 관리처분계획인가 때 부과했던 1+1분양 관련 조건도 지난 19일 작권취소하면서 조합은 해당 조건을 이행해야 하는 부담을 덜게 됐다.

/이현진 기자 lhj@

3기 신도시 도로 인허가 속도 낸다

국토부, 직접 승인 사업 5곳서 7곳 확대
지자체 인허가 절차 줄여 기간 단축

정부가 3기 신도시 교통 공백을 막기 위해 도로사업 인허가에 속도를 낸다. 국토교통부가 직접 승인하는 도로사업을 5개에서 7개로 늘릴 방침이다.

국토부 대도시권광역교통위원회는 26

일 서울지방국토관리청, 한국토지주택공사(LH) 등 관계기관과 ‘신도시 교통대책 신속추진 TF’ 점검회의를 연다고 25일 밝혔다.

이번 회의에서는 ‘직접 인허가형’ 사업의 추진상황을 집중 점검한다. 여러 지방자치단체를 거쳐야 하는 도로사업 등을 국토부가 직접 승인해 인허가 기간을 줄

이는 방식이다.

현재 직접 인허가형으로 관리하는 8개 사업 가운데 3기 신도시 관련 사업은 5개다. ▲하남교산 동남로 연결도로 신설 ▲하남교산 동남로 확장 및 개선 ▲하남교산 서하남IC 입구 교차로 부분확장 ▲인천계양벌말로 확장 ▲부천대장 경명대로 신설 등이다.

대광위는 사업별 설계·인허가 진행 상황을 확인하고 관계기관 협의를 통해 사업 기간을 단축할 계획이다.

/성채리 기자

이달 마지막 주 전국 5555가구 분양

분양 캘린더

화성·부산 등 전국 8곳서 청약 접수
동탄 1808가구·해운대 1644가구 공급
춘천 남춘천 센트레빌 건본주택 개관

경기 화성과 부산 해운대구의 대단지 아파트를 중심으로 청약 접수가 이어진다.

25일 부동산 전문 리서치업체 리얼투데이에 따르면 10월 마지막 주 전국 8곳에서 5555가구가 분양을 시작한다.

경기 화성시 반송동 일원에 들어서는 ‘아크메트 동탄 95·99’은 오는 27일 1순위 청약을 받는다. 지하 7층~지상 49층, 7개 동, 전용면적 54~162㎡, 총 1808가구 규모다. 단지 앞에는 삼성전자 화성캠퍼스 행 셔틀버스 정류장이 있다.

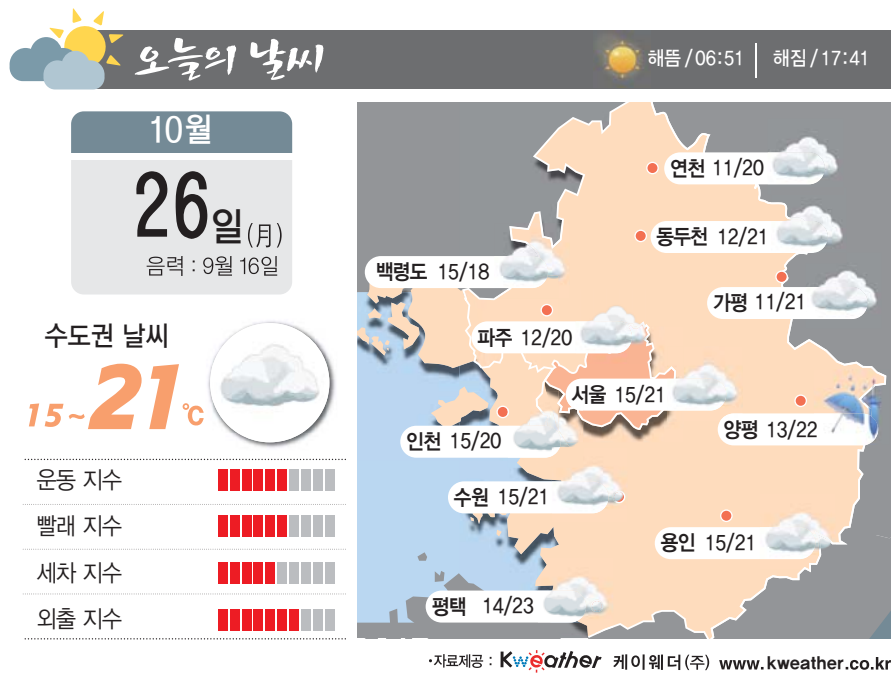
같은 날 부산 해운대구 반여동 일원에 들어서는 ‘트리브센트 1·2단지’도 1순위 청약을 진행한다. 지하 6층~지상 29층, 9개 동, 전용면적 75~114㎡, 총 1644가구로 조성된다. 센텀2지구와 명장공원 인근에 위치한다.

서울 영등포구에서는 오피스텔 ‘GD메트로타워 770실’이 청약에 나선다. 충북 청주시에서는 ‘신분평 에피트 더웨이시티’ 992가구의 청약 접수가 예정돼 있다.

모텔하우스는 강원 춘천시 효자동 일원에 조성하는 ‘남춘천 센트레빌’이 문을 연다. 지하 6층~지상 39층, 전용면적 59~84㎡, 총 264가구 규모다.

경춘선·ITX-청춘이 정차하는 남춘천역과 춘천고속시외버스터미널이 인근에 있다.

/성채리 기자 cr56@



·자료제공: Kweather 케이웨더(주) www.kweather.co.kr



▲트럼프 “우크라이나 종전 후 러·우크라이나 양국 모두와 사업”
▲유럽 곳곳 주말 대규모 ‘민생’ 시위… 佛, 41만 명 참여·1000명 체포

/사진 뉴스

▲트럼프, 경합주 조지아 유세서 아우디 ‘42억 달러 투자’ 깜짝 발표
▲오바마·트럼프 중간선거 격전지서 맞불 유세… 막바지 표심 경쟁

▲사우디·예멘 후티, 미사일·공습 맞대응… 충돌 격화
▲브라질 대선 룰라-보우소나루 후보, 결선투표 전야