

# 내 집 마련 프로젝트

## 재미난 프로젝트

배포된 자료의 투자 정보는 참고만 해주시기 바랍니다.  
투자에 대한 판단은 '본인'이 하는 것이며,  
그에 대한 책임은 '자신'에게 있습니다.  
이자료는 대한민국 저작권법의 보호를 받습니다.  
작성된 모든 내용의 권리는 작성자에게 있으며,  
작성자의 동의 없이 사용이 금지되어 있습니다.

작성자 : 전재만  
이메일 : mcmasterjm@naver.com  
블로그 : 재미난프로젝트  
[https://blog.naver.com/jaeminan\\_project](https://blog.naver.com/jaeminan_project)

**쉽고 재미난 부동산 투자의 길을 안내 합니다.**

# 산성역 헤리스톤



산성역 1,2,3출구 위치

# 산성역 헤리스톤

## 분양 기본 정보

단지명	산성역 헤리스톤				
공급 위치	경기도 성남시 수정구 산성동 1336번지 일대(산성구역 주택재개발정비사업)				
청약 해당 지역	성남시 1년 이상 거주자				
기타 지역	경기도 및 서울 특별시, 인천광역시 거주자				
공급규모	지하6층 ~ 29층	동	45개동	주차대수	
총 세대수	3,487 세대	특별공급	604 세대	일반공급	1,224 세대
부대 시설	관리사무실(생활지원센터), 피트니스클럽, 골프클럽(2,3,4블록), 작은도서관, 독서실, 경로당, 보육시설, 샤워실(1,2,3블록), 수영장/사우나(4블록) 등				
모델하우스 위치	6월28일 오픈 // 경기도 성남시 수정구 산성동 848번지(산성역 1,2번 출구 바로 앞)				

# 산성역 헤리스톤

분양 일정 안내	
모집공고일	2024.06.21
특별공급일	2024.07.01(월)
일반공급 1순위	2024.07.02(화)
일반공급 2순위	2024.07.03(수)
당첨자 발표일	2024.07.09(화)
입주 시기	2027.12월 예정

# 산성역 헤리스톤

## 모집 공고 요약

규제지역	비규제 지역
분양가 상한제	미적용
전매제한	1년
실거주 의무	없음
신청자격	성남시 1년 이상 거주자
우선공급	성남시 1년 미만 거주자 및 경기도, 서울특별시, 인천광역시 거주자
당첨자 선정방법	85㎡ 이하 가점40%, 추첨60% 85㎡ 초과 추첨100%
재당첨 제한	없음

타입별 분양가격

분양타입	특별공급	일반공급	합 계	저층 분양가	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
2블록 총 510세대 / 201동 ~ 208동									
46A m <sup>2</sup>	72	109	181	588,700	648,000	5,060	653,060	3,265	82.24%
46B m <sup>2</sup>	25	38	63	596,500	650,500	5,830	656,330	3,282	82.66%
59A m <sup>2</sup>	297	295	592	855,400	942,200	10,670	952,870	3,970	100.00%
59B m <sup>2</sup>	93	91	184	842,100	927,500	12,100	939,600	3,915	98.61%
74A m <sup>2</sup>	22	14	36	1,031,800	1,051,400	13,970	1,065,370	3,674	92.53%
74B m <sup>2</sup>	13	3	16	983,900	1,051,500	12,980	1,064,480	3,671	92.45%
84A m <sup>2</sup>	51	41	92	1,126,400	1,177,600	15,620	1,193,220	3,510	88.39%
84B m <sup>2</sup>	24	18	42	1,071,500	1,145,100	15,400	1,160,500	3,413	85.97%



3블록 총 303세대 / 301동 ~ 308동									
59A m <sup>2</sup>				868,400	956,400	10,670	967,070	4,030	100.00%
59B m <sup>2</sup>				854,900	941,600	12,100	953,700	3,974	98.62%
74B m <sup>2</sup>				998,800	1,067,400	12,980	1,080,380	3,726	92.46%
4블록 총 411세대 / 401동 ~ 424동									
59A m <sup>2</sup>				864,000	951,600	10,670	962,270	4,010	100.00%
59B m <sup>2</sup>				850,600	936,800	12,100	948,900	3,954	98.61%
74A m <sup>2</sup>				1,009,100	1,078,500	13,970	1,092,470	3,767	93.96%
84A m <sup>2</sup>				1,101,700	1,189,400	15,620	1,205,020	3,544	88.40%
84B m <sup>2</sup>				1,082,200	1,168,400	15,400	1,183,800	3,482	86.84%
99 m <sup>2</sup>	7	11	18	1,235,800	1,320,700	15,620	1,336,320	3,517	87.71%



일반공급 1순위 조건

■ 1순위 청약체크포인트

CHECK POINT 1

만 19세 이상 누구나 청약 가능!  
**세대주 및 세대원** 청약 가능,  
 세대구성원 중복청약 가능

CHECK POINT 2

수도권 전 지역 거주자 청약 가능  
 입주자모집공고일 현재 경기 / 인천 / 서울 거주자  
 단, 경쟁 시 성남시 1년 이상 거주자 우선

CHECK POINT 3

유주택자 청약 가능  
 주택수 상관없이 청약 가능

CHECK POINT 4

**재당첨 제한 無** 기존 당첨 사실 있어도 청약 가능  
 단, 2년내 가점제 당첨사실 있을 경우  
 가점제 청약 불가, 추첨제 청약 가능

CHECK POINT 5

청약통장 가입기간 12개월  
 청약통장 가입기간 및  
 지역별 · 면적별 예치금 충족 시

CHECK POINT 6

**전매제한 1년 / 거주 의무 無**  
 당첨자발표일로부터 1년  
 (입주 전 전매 가능)

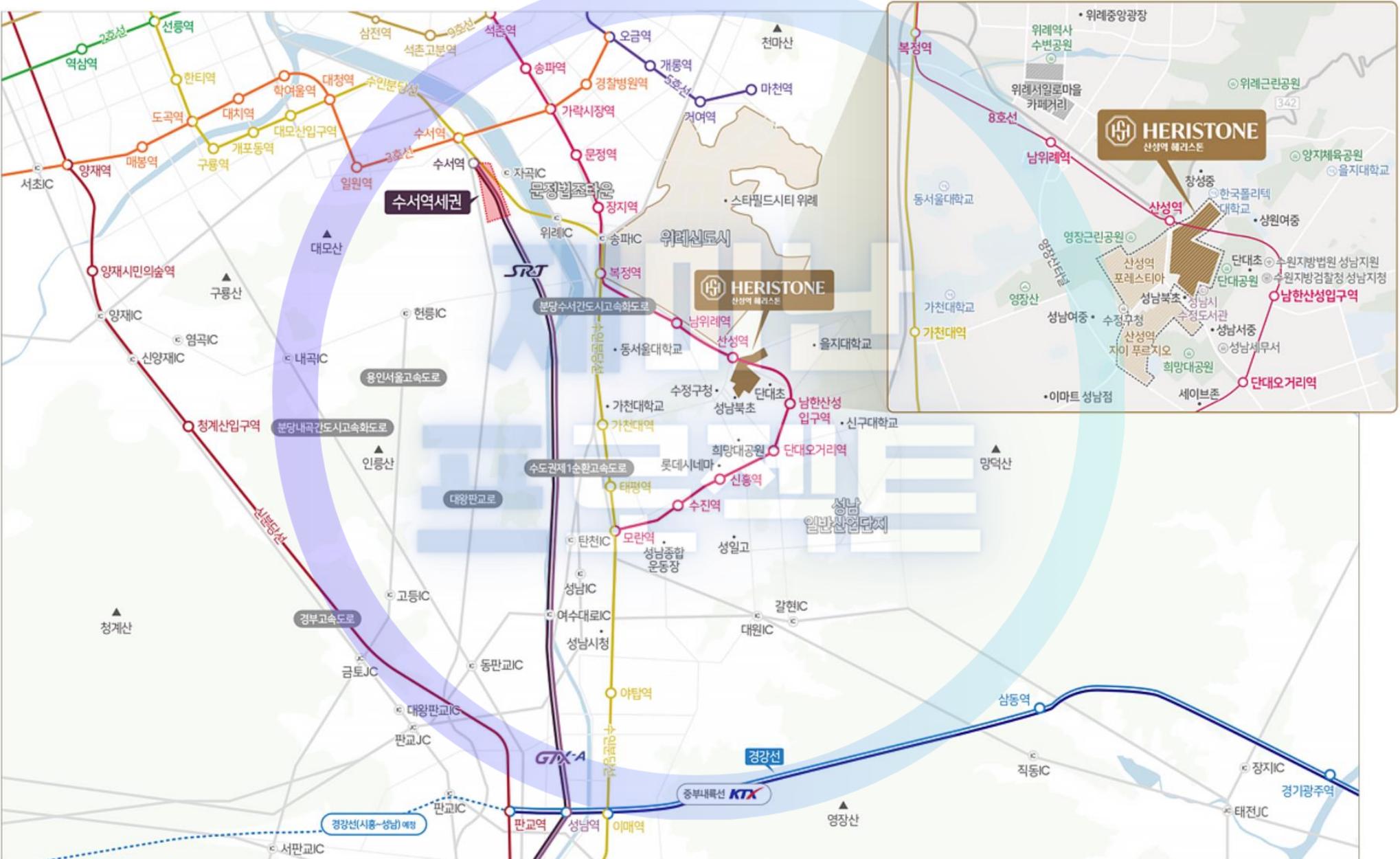
## 일반공급 1순위 조건

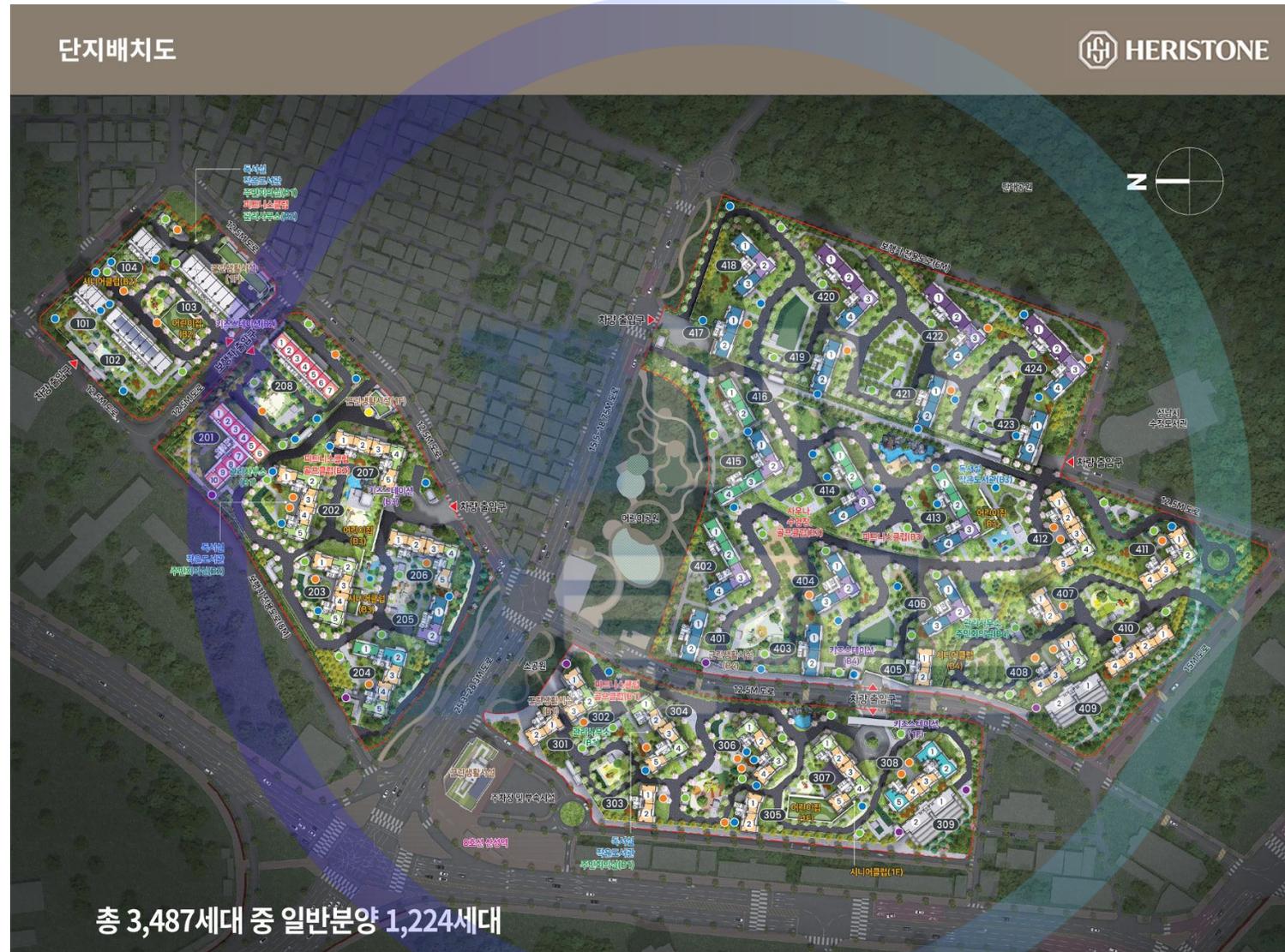
■ 거주지역 요건		지역구분				
해당지역 우선 공급		해당지역	기타지역			
입주자모집공고일 현재 수도권 거주자 청약 가능 단, 경쟁 시 성남시 1년 이상 거주자 우선		성남시 1년 이상 계속 거주자	성남시 1년 미만 거주자 및 수도권(경기·서울·인천) 거주자			
■ 순위별 요건[주민등록등본 주소지 기준]						
구분	산성역 헤리스톤 주택형	가점제 적용비율	1순위 청약통장 요건			2순위 청약통장 요건
			청약통장 가입기간 12개월 이상			
			성남시 및 경기도	인천광역시	서울특별시	
전용 85㎡ 이하	46·59·74·84㎡	가점제 40% 추첨제 60%	200만원	250만원	300만원	청약통장 가입자여야 함 (기간·금액 상관 無)
전용 102㎡ 이하	99㎡	추첨제 100%	300만원	400만원	600만원	

# 특별 공급 타입 별 배정 물량

구분(약식표기)		46A	46B	59A	59B	74A	74B	84A	84B	99	합계	
기관추천 특별공급	장애인	경기도	3	1	9	3	1	0	1	1	0	19
		서울특별시	1	0	4	1	0	0	1	0	0	7
		인천광역시	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
	국가유공자		3	1	9	3	1	0	1	1	0	19
	장기복무 제대군인		2	1	6	2	0	0	1	0	0	12
	10년 이상 장기복무군인		5	2	15	5	1	1	3	1	0	33
	중고기업 근로자		4	1	14	4	1	1	2	1	0	28
다자녀가구 특별공급	성남시 및 경기도 거주자 (50%)		0	0	30	10	4	3	7	4	3	61
	서울특별시/인천광역시(50%)		0	0	30	10	4	3	7	4	3	61
신혼부부 특별공급		33	11	107	33	6	3	17	7	0	217	
노부모부양 특별공급		5	2	18	5	1	1	3	1	1	37	
생애최초 특별공급		16	6	53	17	3	1	8	4	0	108	
합 계		72	25	297	93	22	13	51	24	7	604	







- |  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#e91e63; border:1px solid #000;"></span> 46mA 181세대 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ff9800; border:1px solid #000;"></span> 46mB 63세대 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffc107; border:1px solid #000;"></span> 59mA 592세대 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#2196f3; border:1px solid #000; border-radius:50%;"></span> D.A           | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#4caf50; border:1px solid #000; border-radius:50%;"></span> 생활폐기물보관소        | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ff9800; border:1px solid #000; border-radius:50%;"></span> 자전거 보관소 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8bc34a; border:1px solid #000;"></span> 59mB 184세대 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#4caf50; border:1px solid #000;"></span> 74mA 36세대 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#00bcd4; border:1px solid #000;"></span> 74mB 16세대  | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#9c27b0; border:1px solid #000; border-radius:50%;"></span> 외부계단 및 외부 E/V | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#fff9c4; border:1px solid #000; border-radius:50%;"></span> 폐기물보관소(근린생활시설용) |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#00bcd4; border:1px solid #000;"></span> 84mA 92세대  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#9c27b0; border:1px solid #000;"></span> 84mB 42세대 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#4b0082; border:1px solid #000;"></span> 99m 18세대   | <span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:2px dashed red;"></span> 대지경계선  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black; border-style: dashed;"></span> 필로티                                   |  |

46m<sup>2</sup>A

203세대 | 일반분양 181세대

2BL

181세대

주거전용면적	46.7400m <sup>2</sup>
주거공용면적	19.3800m <sup>2</sup>
공급면적	66.1200m <sup>2</sup>
기타공용면적	58.1500m <sup>2</sup>
계약면적	124.2700m <sup>2</sup>

| 확장형 |



46m<sup>2</sup>B

85세대 | 일반분양 63세대

2BL

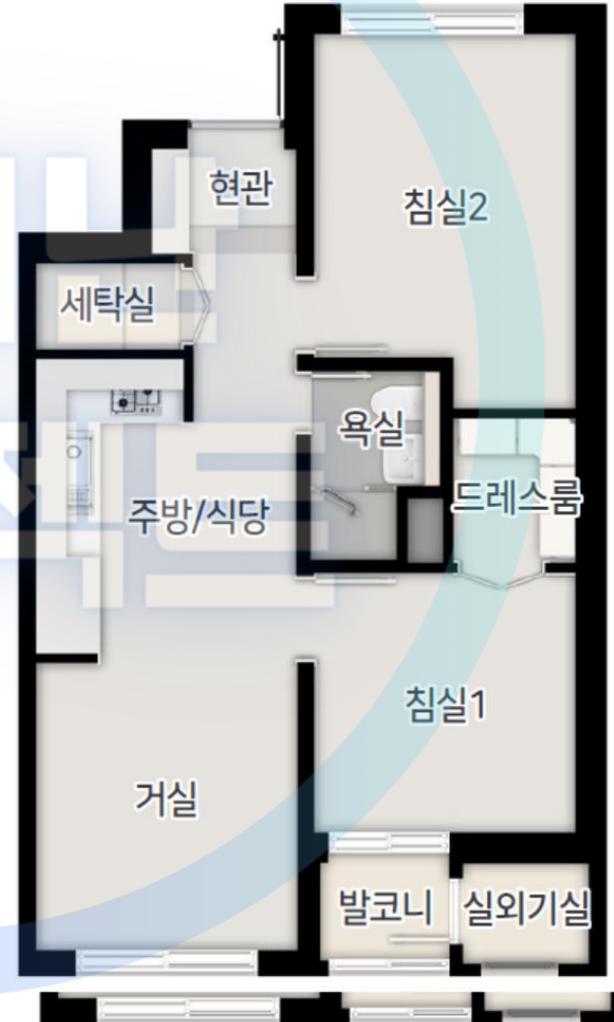
63세대

주거전용면적  
주거공용면적  
공급면적  
기타공용면적  
계약면적

46.8100m<sup>2</sup>  
19.4300m<sup>2</sup>  
66.2400m<sup>2</sup>  
58.2500m<sup>2</sup>  
124.4900m<sup>2</sup>

| 확장형 |

재미난  
프로젝트



59m<sup>2</sup>A

1,101세대 | 일반분양 592세대

**2BL 185세대**

주거전용면적	59.8300m <sup>2</sup>
주거공용면적	23.5800m <sup>2</sup>
공급면적	83.4100m <sup>2</sup>
기타공용면적	74.4500m <sup>2</sup>
계약면적	157.8600m <sup>2</sup>

**3BL 222세대**

주거전용면적	59.8300m <sup>2</sup>
주거공용면적	24.5500m <sup>2</sup>
공급면적	84.3800m <sup>2</sup>
기타공용면적	65.5500m <sup>2</sup>
계약면적	149.9300m <sup>2</sup>

**4BL 185세대**

주거전용면적	59.8300m <sup>2</sup>
주거공용면적	24.5000m <sup>2</sup>
공급면적	84.3300m <sup>2</sup>
기타공용면적	49.7600m <sup>2</sup>
계약면적	134.0900m <sup>2</sup>



# 59m<sup>2</sup>B

338세대 | 일반분양 184세대

| 확장형 |

## 2BL 67세대

주거전용면적	59.8500m <sup>2</sup>
주거공용면적	24.8600m <sup>2</sup>
공급면적	84.7100m <sup>2</sup>
기타공용면적	74.4800m <sup>2</sup>
계약면적	159.1900m <sup>2</sup>

## 3BL 69세대

주거전용면적	59.8500m <sup>2</sup>
주거공용면적	25.8400m <sup>2</sup>
공급면적	85.6900m <sup>2</sup>
기타공용면적	65.5700m <sup>2</sup>
계약면적	151.2600m <sup>2</sup>

## 4BL 48세대

주거전용면적	59.8500m <sup>2</sup>
주거공용면적	25.7800m <sup>2</sup>
공급면적	85.6300m <sup>2</sup>
기타공용면적	49.7800m <sup>2</sup>
계약면적	135.4100m <sup>2</sup>



# 74m<sup>2</sup>A

240세대 | 일반분양 36세대

**2BL**                      2세대

주거전용면적	74.5700m <sup>2</sup>
주거공용면적	25.2500m <sup>2</sup>
공급면적	99.8200m <sup>2</sup>
기타공용면적	92.8100m <sup>2</sup>
계약면적	192.6300m <sup>2</sup>

**4BL**                      34세대

주거전용면적	74.5700m <sup>2</sup>
주거공용면적	25.6400m <sup>2</sup>
공급면적	100.2100m <sup>2</sup>
기타공용면적	62.0400m <sup>2</sup>
계약면적	162.2500m <sup>2</sup>



# 74m<sup>2</sup>B

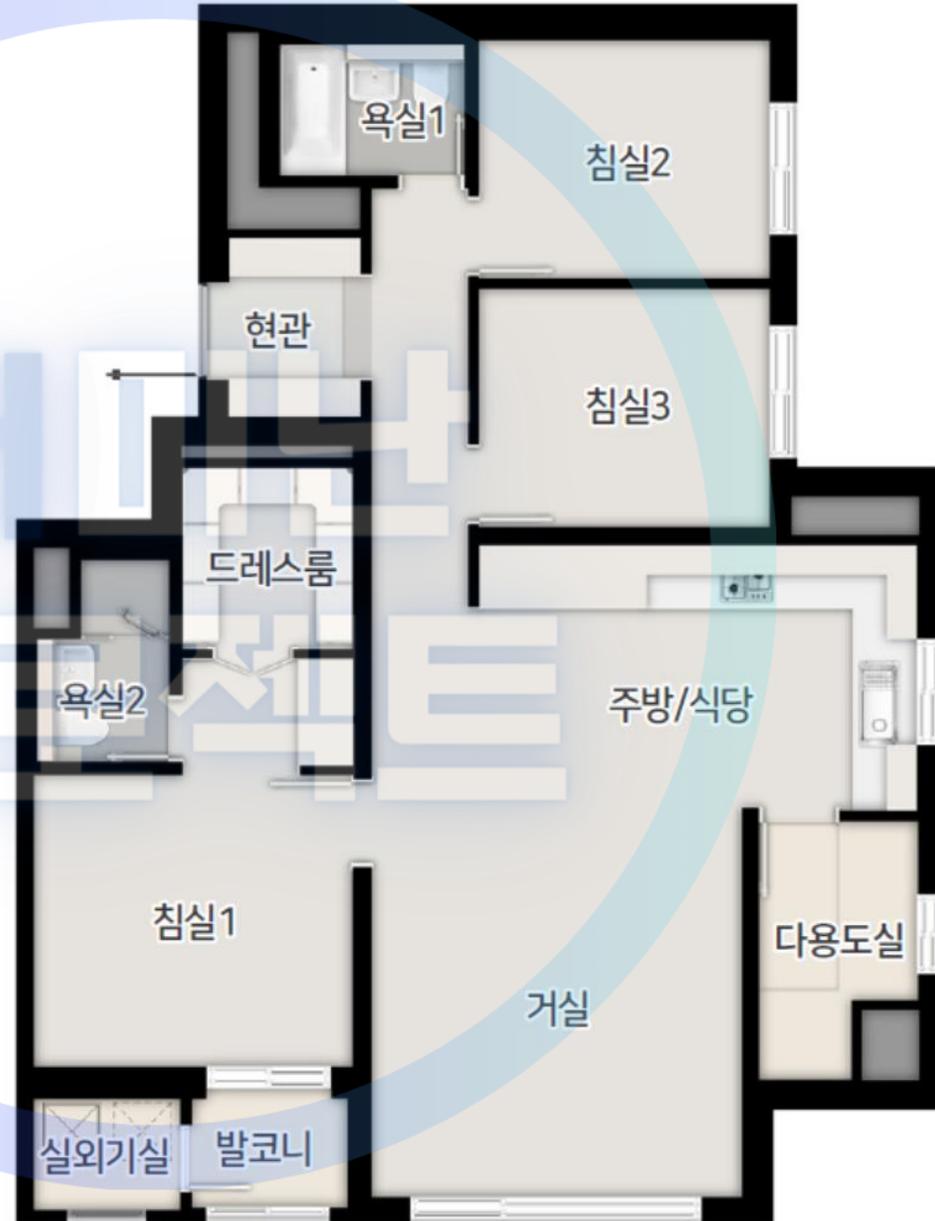
72세대 | 일반분양 16세대

## 2BL 4세대

주거전용면적	74.9600m <sup>2</sup>
주거공용면적	25.4200m <sup>2</sup>
공급면적	100.3800m <sup>2</sup>
기타공용면적	93.2900m <sup>2</sup>
계약면적	193.6700m <sup>2</sup>

## 3BL 12세대

주거전용면적	74.9600m <sup>2</sup>
주거공용면적	28.1400m <sup>2</sup>
공급면적	103.1000m <sup>2</sup>
기타공용면적	82.1300m <sup>2</sup>
계약면적	185.2300m <sup>2</sup>



# 84m<sup>2</sup>A

606세대 | 일반분양 92세대

## 2BL 4세대

주거전용면적	84.9500m <sup>2</sup>
주거공용면적	27.3200m <sup>2</sup>
공급면적	112.2700m <sup>2</sup>
기타공용면적	105.7200m <sup>2</sup>
계약면적	217.9900m <sup>2</sup>

## 4BL 88세대

주거전용면적	84.9500m <sup>2</sup>
주거공용면적	26.0700m <sup>2</sup>
공급면적	111.0200m <sup>2</sup>
기타공용면적	70.6800m <sup>2</sup>
계약면적	181.7000m <sup>2</sup>



# 84m<sup>2</sup>B

270세대 | 일반분양 42세대

## 2BL

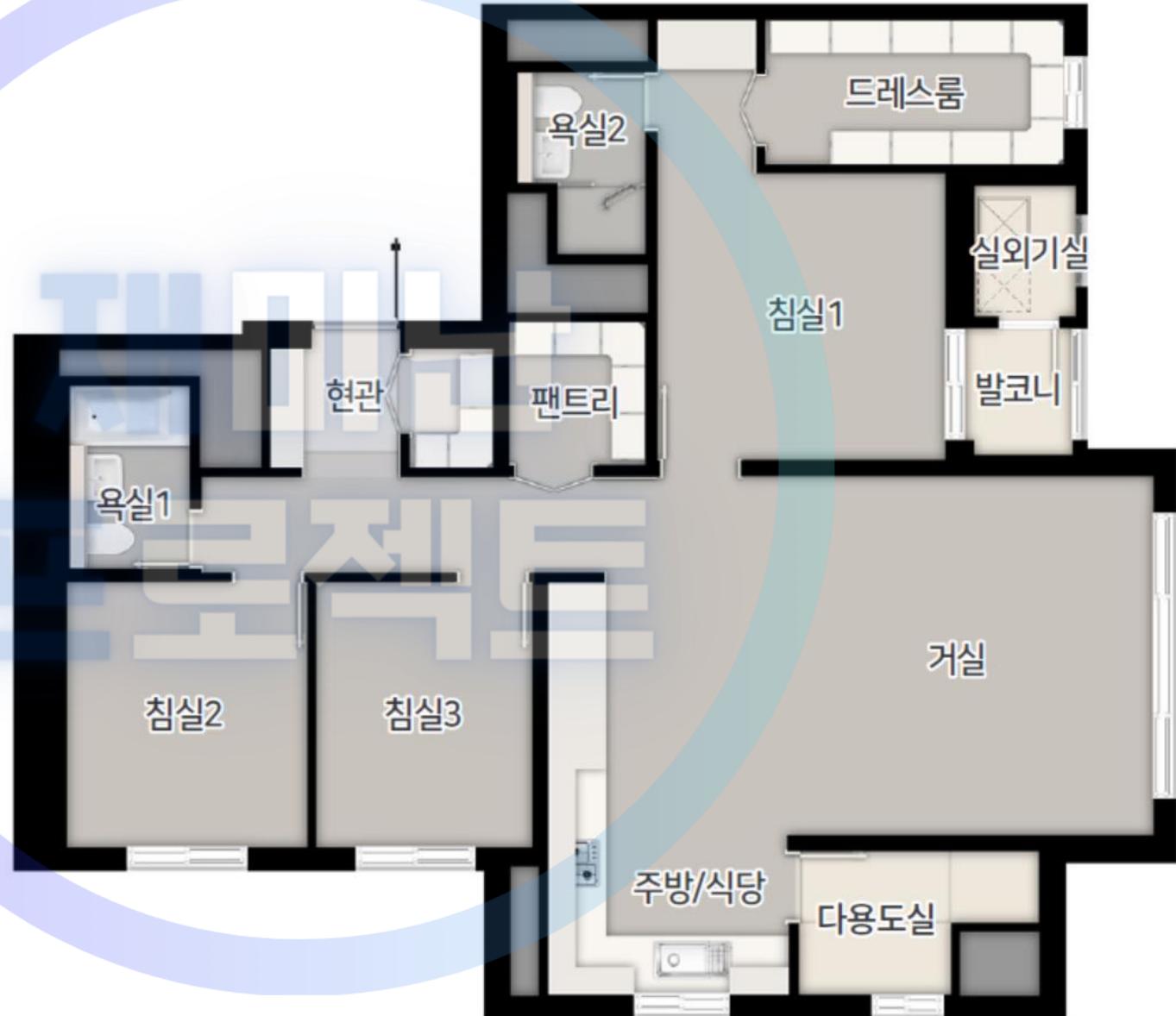
4세대

주거전용면적	84.9700m <sup>2</sup>
주거공용면적	27.9300m <sup>2</sup>
공급면적	112.9000m <sup>2</sup>
기타공용면적	105.7400m <sup>2</sup>
계약면적	218.6400m <sup>2</sup>

## 4BL

38세대

주거전용면적	84.9700m <sup>2</sup>
주거공용면적	26.6900m <sup>2</sup>
공급면적	111.6600m <sup>2</sup>
기타공용면적	70.7000m <sup>2</sup>
계약면적	182.3600m <sup>2</sup>



99m<sup>2</sup>

136세대 | 일반분양 18세대

4BL

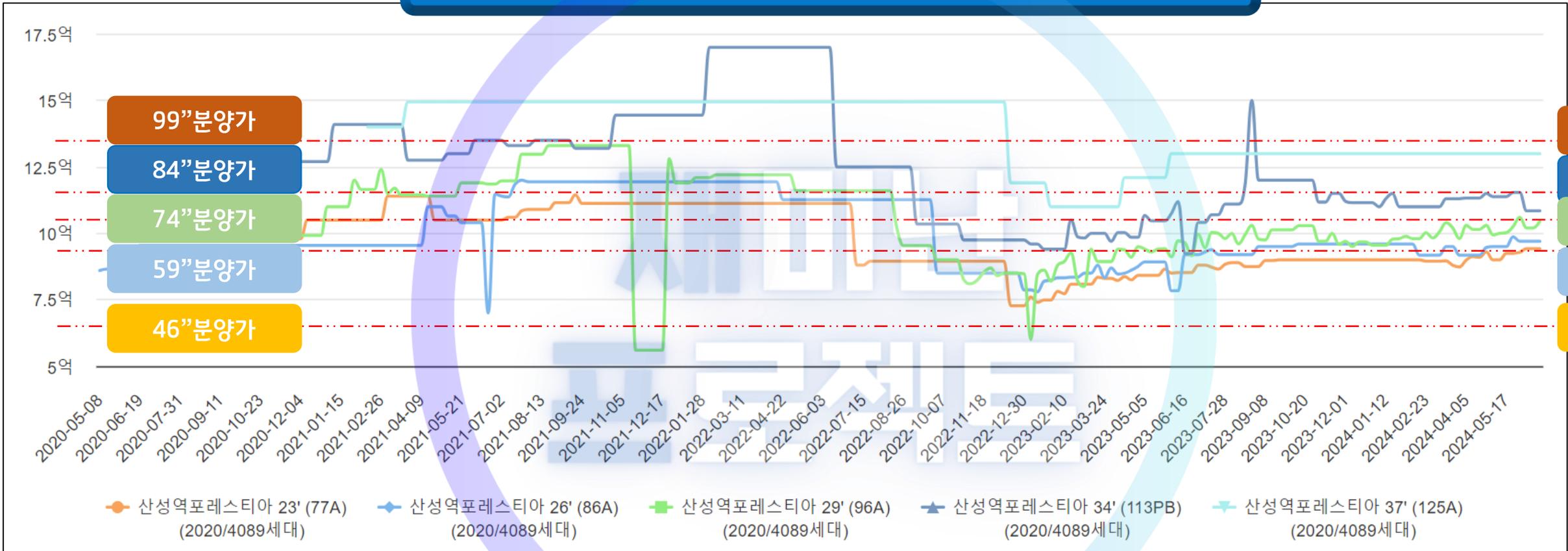
18세대

주거전용면적	99.4500m <sup>2</sup>
주거공용면적	28.4600m <sup>2</sup>
공급면적	127.9100m <sup>2</sup>
기타공용면적	82.7400m <sup>2</sup>
계약면적	210.6500m <sup>2</sup>

| 확장형 |



# 산성역 헤리스톤 주변 매매 시세

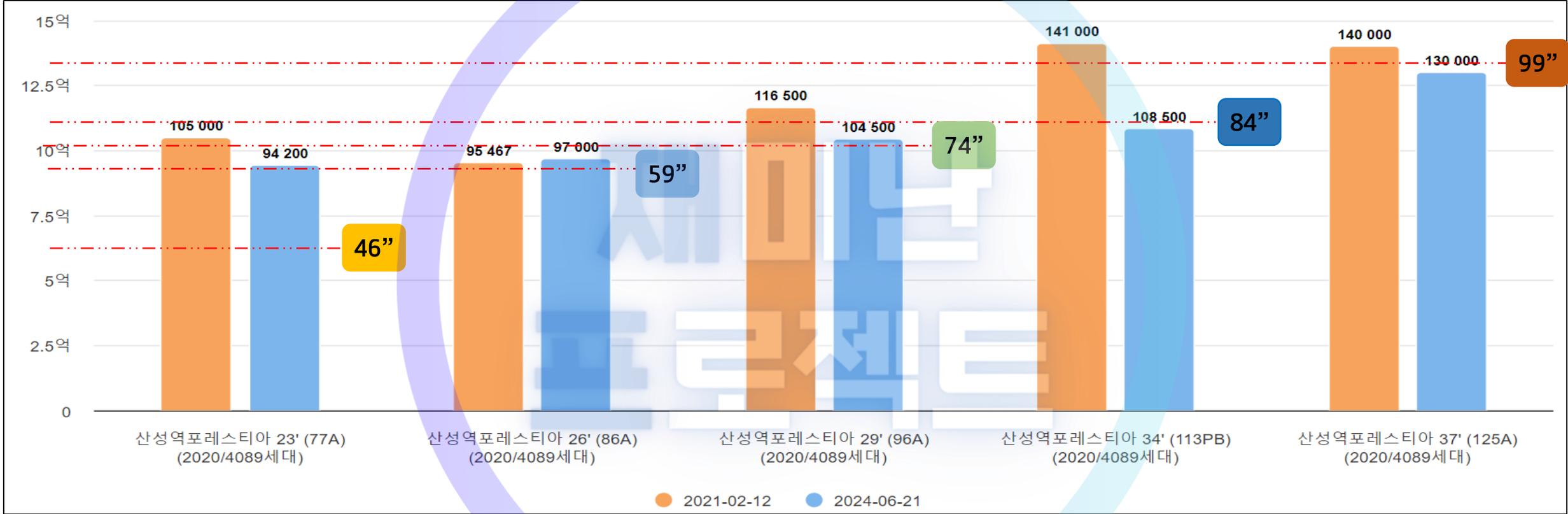


분양타입	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
46A m <sup>2</sup>	648,000	5,060	653,060	3,265	82.24%
59A m <sup>2</sup>	942,200	10,670	952,870	3,970	100.00%
99 m <sup>2</sup>	1,320,700	15,620	1,336,320	3,517	88.58%

분양타입	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
74A m <sup>2</sup>	1,051,400	13,970	1,065,370	3,674	92.53%
84A m <sup>2</sup>	1,177,600	15,620	1,193,220	3,510	88.39%



# 산성역 헤리스톤 주변 매매 시세

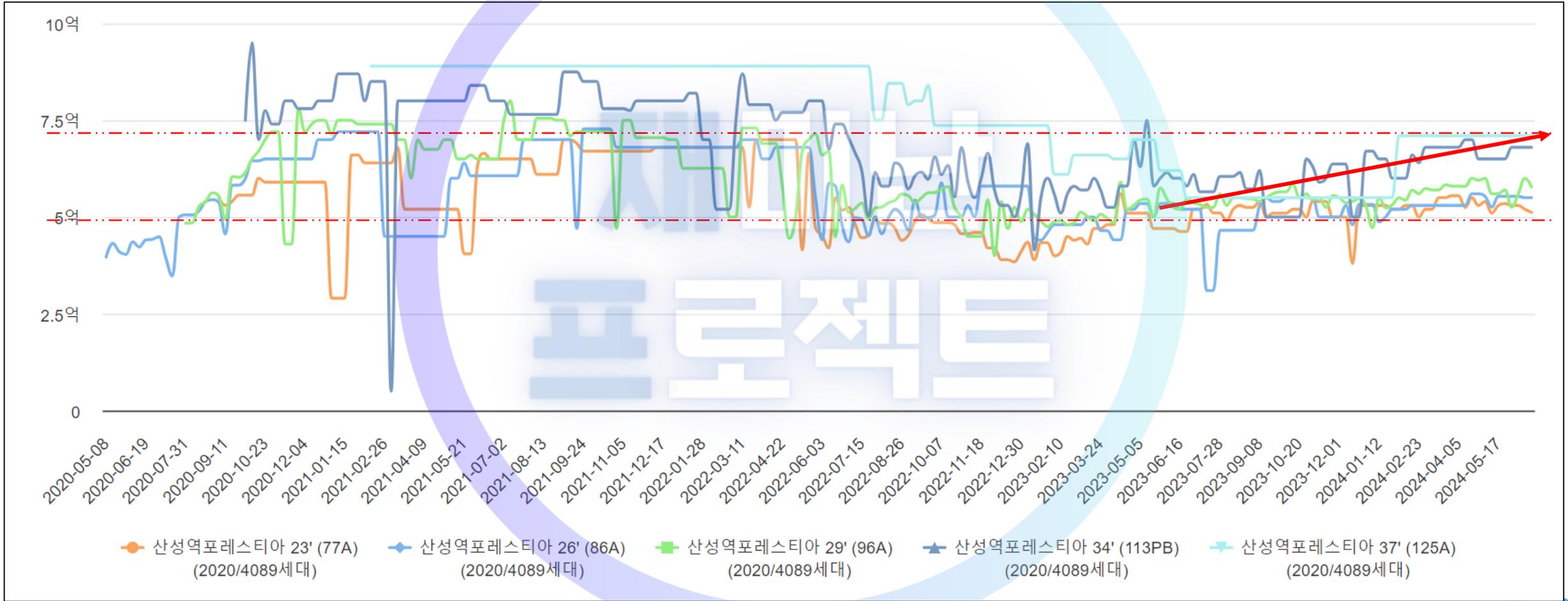


분양타입	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
46A m <sup>2</sup>	648,000	5,060	653,060	3,265	82.24%
59A m <sup>2</sup>	942,200	10,670	952,870	3,970	100.00%
99 m <sup>2</sup>	1,320,700	15,620	1,336,320	3,517	88.58%

분양타입	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
74A m <sup>2</sup>	1,051,400	13,970	1,065,370	3,674	92.53%
84A m <sup>2</sup>	1,177,600	15,620	1,193,220	3,510	88.39%

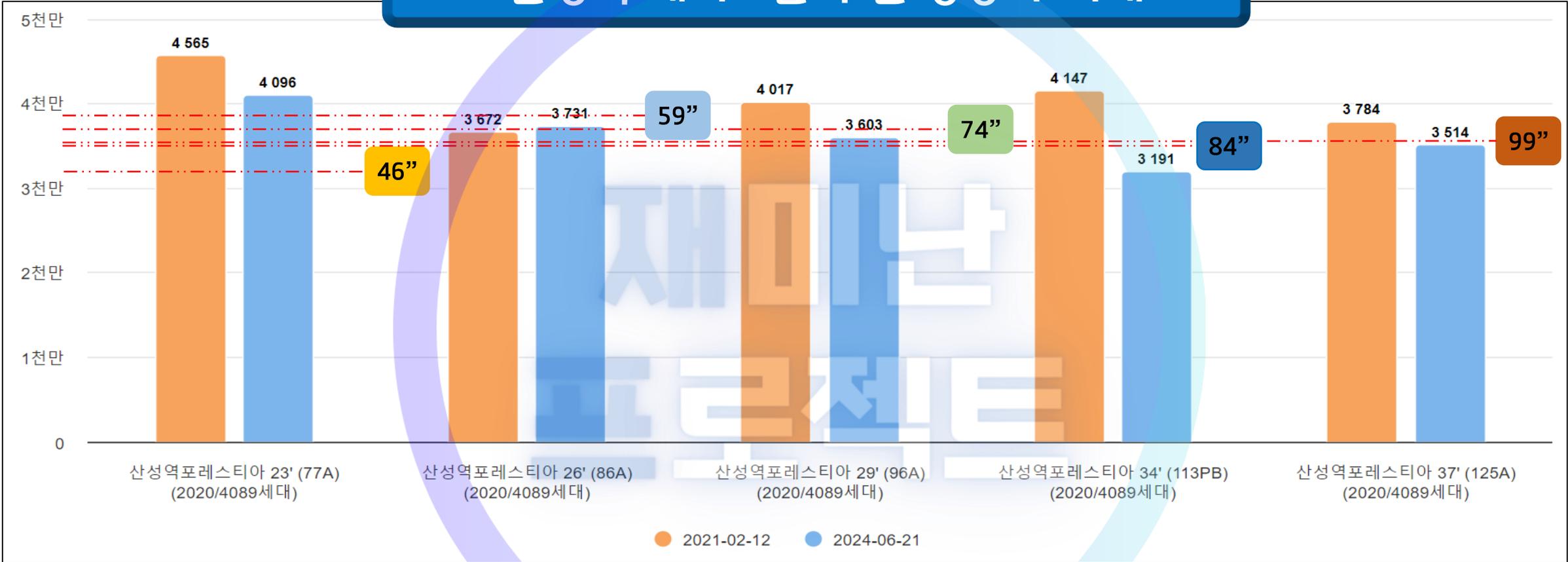


# 산성역 헤리스톤 주변 전세 시세



- 전세가 5억 ~ 7.5억 대 형성 중이며 빠른 전세 소진 및 전세가가 상승되고 있다

# 산성역 헤리스톤 주변 평당가 시세



분양타입	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
46A m <sup>2</sup>	648,000	5,060	653,060	3,265	82.24%
59A m <sup>2</sup>	942,200	10,670	952,870	3,970	100.00%
99 m <sup>2</sup>	1,320,700	15,620	1,336,320	3,517	88.58%

분양타입	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
74A m <sup>2</sup>	1,051,400	13,970	1,065,370	3,674	92.53%
84A m <sup>2</sup>	1,177,600	15,620	1,193,220	3,510	88.39%



자금 계획표

타입	분양가격	계약금 10%		중도금(60%)						잔금
		1차	2차	1회(10%)	2회(10%)	3회(10%)	4회(10%)	5회(10%)	6회(10%)	30%
	최고층	계약시	(1개월 내)	2024.11.15	2025.05.15	2025.11.15	2026.05.15	2026.11.15	2027.05.15	입주지정기간
46A m <sup>2</sup>	648,400,000	20,000,000	44,840,000	64,840,000	64,840,000	64,840,000	64,840,000	64,840,000	64,840,000	194,520,000
59A m <sup>2</sup>	942,200,000	20,000,000	74,220,000	94,220,000	94,220,000	94,220,000	94,220,000	94,220,000	94,220,000	282,660,000
74A m <sup>2</sup>	1,051,400,000	20,000,000	85,140,000	105,140,000	105,140,000	105,140,000	105,140,000	105,140,000	105,140,000	315,420,000
84A m <sup>2</sup>	1,177,600,000	20,000,000	97,760,000	117,760,000	117,760,000	117,760,000	117,760,000	117,760,000	117,760,000	353,280,000
99 m <sup>2</sup>	1,320,700,000	20,000,000	112,070,000	132,070,000	132,070,000	132,070,000	132,070,000	132,070,000	132,070,000	396,210,000

• 46타입 전세가 약 4억5,000만원 예상시 계약금 10% 6,480만원 = 5억2,000만원

잔금시 1억 4천만원 = 총 금액 약 1억 9천 8백

• 84타입 전세가 약 7억원 예상시 계약금 10% 1억1,776만원 = 8억1,776만원

잔금시 30% 3억5,328만원 + 656만원 = 3억5,984만원 = 총 금액 약 4억7,760만원

