# LH 신축 매입약정 사업 & 시원파트너스 소개서

토지 분석 · 설계 인허가 · 시공 관리 · 공공 매입약정 체결까지 원스톱 PM

2026.10

SEEONE
PARTNERS

# Contents


| | |
|---|---|
| 01. | 시원파트너스 소개 |
| 02. | 협력업체 |
| 03. | LH 신축 매입약정 Process |
| 04. | Portfolio_ LH |
| 05. | Portfolio_ PM |
| 06. | Portfolio_ 시니어 |
| 07. | Portfolio_ 기타 |
| 08. | Portfolio_ 기타 |

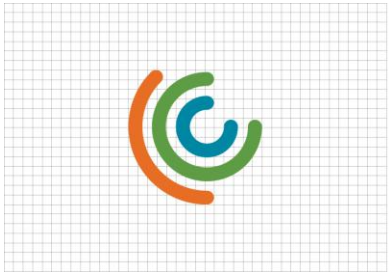
# 회사소개

## OVERVIEW

| | |
|---|---|
| 회 사 명 | 주식회사 시원파트너스 |
| 대 표 이 사 | 채봉수 |
| 본 사 | 서울특별시 성동구 아차산로17길 48 성수SKV1 센터1 307호<br>T. 02-552-2273 F. 02-552-2274 |
| 회 사 설 립 일 | 2009년 6월 18일 |
| 업 종 | 부동산시행대행 / 주택건설업 / 부동산개발및시행컨설팅 |
| 직 원 수 | 10명 |
| 등 록 면 허 | 주택건설사업자등록 (서울-주택2020-0014) |




## CORPORATE IDENTITY



SYMBOL MARK




CI

# Partners

## 시공 Constructor

HDC 현대산업개발

신세계 건설

HOBAN

현대건설

KBI건설

KR산업

SK 에코플랜트

동양건설산업

(주)사닥다리종합건설 SADAKDARI Construction Co., Ltd.

## 금융 Financial

KORAMCO

MG새마을금고

하나자산신탁

ANGELO GORDON

LB Investment

## 그외 Other

대한토지신탁(주) DAEHAN REAL ESTATE TRUST CO., LTD

KT&G

오래 와새

FLT

KIAHN architects & associates

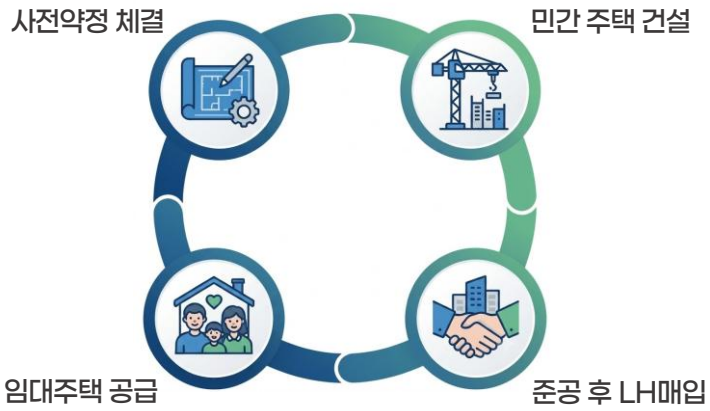
4ad1

그리드에셋 Grid Asset

KREMA 한국부동산마케팅협회

# 신축 매입약정 소개

## 민간 신축 매입약정이란?




## 입주자별 주택 설계 기준

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
|  | 일반 | 20~85㎡ | 제한없음 | |
|  | 청년 | 19~60㎡ | 방1개이상 | 도심/역세권/대학가 우대 |
|  | 신혼·신생아 I,II | 36~85㎡ | 방2개이상 (입지 감안 예외적 1.5룸 가능) | |
|  | 다자녀 | 46~85㎡ | 방 2개 이상 | |
|  | 고령자 | 29~85㎡ | 방 1개 이상 (1.5룸 우대) | 엘리베이터 필수 |

## 참여 사업자 핵심 인센티브

### 금융 지원

LH 무이자 토지확보지원금 80%
HUG 도심주택 특약보증 30%
제로 에쿼티(Zero Equity) 가능

### 세제 혜택

양도소득세 10% 감면
취득세 15% 경감
법인세 추가납부 10% 배제
법인 취측세 중과 배제

### 용적률 완화

지차체 조례에 따라
최대 120%까지 완화 가능
(공공임대주택 특례)

### 주차기준 완화

세대당 0.3대 적용
(조건 : 전용 30㎡ 미만,
역세권/대학가 청년형 또는 고령자형)

# 매입 약정 Process



# 매입 약정 Process

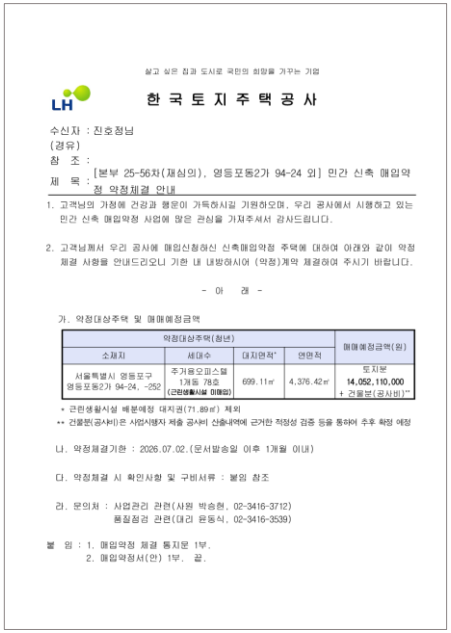
## 토지 매입, PM 비교

| 순번 | 절차 | 기간 | | 대금 지급 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 일 | 월(누적) | 토지 매입시 | PM시 |
| 1 | 매도신청 | | | 설계비 투입 | 설계비 투입 |
| 2 | 서류심사 및 탁상감정평가 | 45일 | 1.5개월 | ❶ 계약금지급 | |
| 3 | 매입약정 대상주택 선정심의 | | | | |
| 4 | 심의결과 통보 | | | | |
| 5 | 설계도면 협의 (인허가산정 수준) | | | | |
| 5-1 | 인허가, PF, 시공사선정 | | | | |
| 6 | 1차 감정평가 및 매입약정 대상주택 통지 | | | | |
| 7 | 토지소유권 확보,건축허가 | | | | |
| 8 | 매입약정 체결 | 135일 | 6개월 | | |
| 8-1 | 관리형토지신탁 체결 (날인시 선금 수령) | 60일 | 8개월 | ❷ 토지 잔금 지급 | ❶ 감정가의 80% 선금 수령 |
| 9 | 1~2단계 약정이행점검 | | | | |
| 10 | 매입약정금 지급 | | | | ❷ 토지비 일부 수령 |
| 11 | 3단계 약정이행점검 | | | | |
| 12 | 사용검사(승인), 소유권 보존등기 및 4단계 약정이행점검 | | | | |
| 13 | 2차 감정평가(매매대금 확정) | | | | |
| 14 | 매매계약 및 소유권 이전등기 시 (계약금 지급) | | | | |
| 15 | 5단계 약정이행점검 완료 시(잔금 지급) | | | | ❸ 토지비 잔금 + 시행이익 |
| 16 | 최초입주 지원 | | | | |

# LH 신축 매입사업

## 영등포구 영등포동2가 청년형



살고 싶은 집과 도시로 국민의 희망을 가꾸는 기업

LH 한 국 토 지 주 택 공 사

수신자 : 진호청님
(경유)
참 조 :
제 목 : [본부 25-56차(채심의), 영등포동2가 94-24 외] 민간 신축 매입약정 약정체결 안내

1. 고객님의 가정에 건강과 행운이 가득하시길 기원하오며, 우리 공사에서 시행하고 있는 민간 신축 매입약정 사업에 많은 관심을 가져주셔서 감사드립니다.

2. 고객님께서 우리 공사에 매입신청하신 신축매입약정 주택에 대하여 아래와 같이 약정체결 사항을 안내드리오니 기한 내 내방하시어 (약정)계약 체결하여 주시기 바랍니다.

- 아 래 -

가. 약정대상주택 및 매매예정금액

| 약정대상주택(청년) | | | | 매매예정금액(원) |
|---|---|---|---|---|
| 소재지 | 세대수 | 대지면적* | 연면적 | |
| 서울특별시 영등포구 영등포동2가 94-24, -252 | 주거용오피스텔 1개동 78호 (근린생활시설 이매입) | 699.11㎡ | 4,376.42㎡ | 토지분 14,052,110,000 + 건물분(공사비)** |

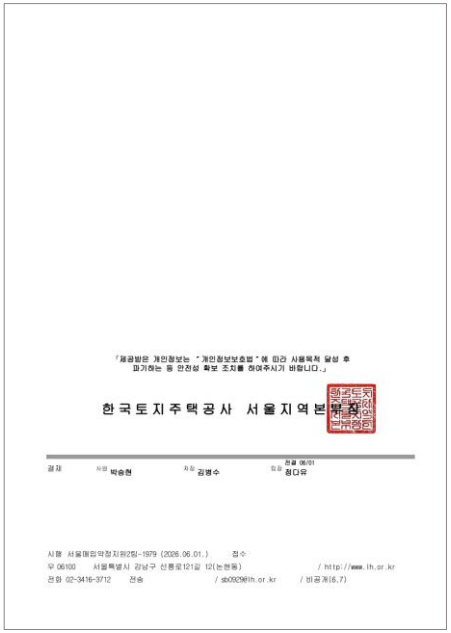
* 근린생활시설 배분예정 대지권(71.89㎡) 제외
** 건물분(공사비)은 사업시행자 제출 공사비 산출내역에 근거한 적정성 검증 등을 통하여 추후 확정 예정

나. 약정체결기한 : 2026.07.02.(문서발송일 이후 1개월 이내)

다. 약정체결 시 확인사항 및 구비서류 : 붙임 참조

라. 문의처 : 사업관리 관련(사원 박승현, 02-3416-3712)
품질점검 관련(대리 윤동석, 02-3416-3539)

붙 임 : 1. 매입약정 체결 통지문 1부.
2. 매입약정서(안) 1부. 끝.



「제공받은 개인정보는 "개인정보보호법"에 따라 사용목적 달성 후 파기하는 등 안전성 확보 조치를 하여주시기 바랍니다.」

한국토지주택공사 서울지역본부장

결재 사원 박승현 차장 김병수 팀장 정다유

시행 서울매입약정지원2팀-1979 (2026.06.01.) 접수
우 06100 서울특별시 강남구 선릉로121길 12(논현동) / http://www.lh.or.kr
전화 02-3416-3712 전송 / sb0929@lh.or.kr / 비공개(6.7)

### Summary

| | |
|---|---|
| 발 주 처 | 개인(진**) |
| 소 재 지 | 서울특별시 영등포구 영등포동2가 94-24 외 1필지 |
| 용 도 | 오피스텔, 근린생활시설 |
| 규 모 | 지하 4층 ~ 지상 13층 |
| 대 지 면 적 | 771.00㎡ (233.23평) |
| 연 면 적 | 4,422.71㎡ (1,337.86평) |
| 사 업 외 형 | 240억원(근생제외) |

### Work Scope

- 상품기획
- 금융사 및 시공사 선정
- LH 매입사업관련 총괄 업무

2025.08 – 매입약정 기획
2025.10 – 매입약정접수(6차 공고)
2025.12 – 매입심의 완료

# LH 신축 매입사업

## 마포 합정동 청년형






### Summary

| | |
|---|---|
| 발 주 처 | 대성흥업(주) |
| 소 재 지 | 서울특별시 마포구 합정동 410-2외 2필지 |
| 용 도 | 공동주택, 근린생활시설 |
| 규 모 | 지하 4층 ~ 지상 13층 |
| 대 지 면 적 | 1,613.60㎡ (488.11평) |
| 연 면 적 | 9,111.48㎡ (2,756.22평) |
| 사 업 외 형 | 미정 |

### Work Scope

- 상품기획
- 금융사 및 시공사 선정
- LH 매입사업관련 총괄 업무

2025.05 – 매입약정 기획

2025.07 – 매입약정접수(4차 공고)

2025.12 – 매입심의 대기중

# LH 신축 매입사업

## 동작구 상도동 일반형



### Summary

| | |
|---|---|
| 발 주 처 | 장** |
| 소 재 지 | 서울특별시 동작구 상도동 301-152 |
| 용 도 | 도시형생활주택 |
| 규 모 | A동 지상 5층, B동 지상 3층 |
| 대 지 면 적 | 527.00㎡ (159.42평) |
| 연 면 적 | 858.09㎡ (259.57평) |
| 사 업 외 형 | 미정 |

## 의왕시 학의동 신혼 · 신생아 I

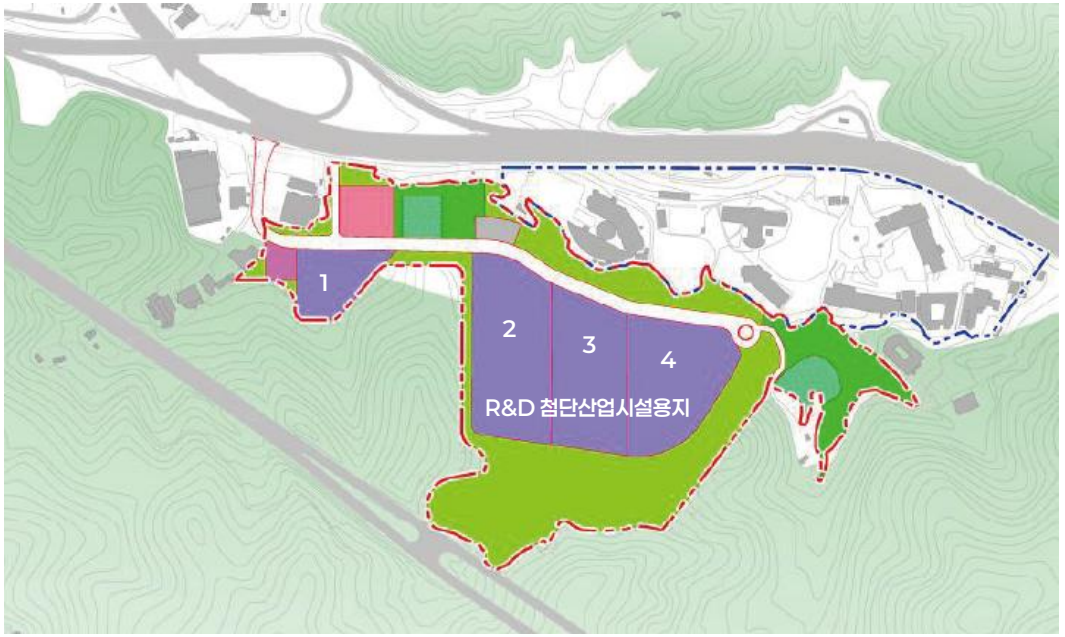


### Summary

| | |
|---|---|
| 발 주 처 | (주)다름 |
| 소 재 지 | 경기도 의왕시 학의동 1109-2 |
| 용 도 | 오피스텔, 근린생활시설 |
| 규 모 | 지하 2층 ~ 지상 6층 |
| 대 지 면 적 | 946.00㎡ (286.17평) |
| 연 면 적 | 4,840.41㎡ (1,464.22평) |
| 사 업 외 형 | 미정 |

## 용인 기흥동 데이터센터 개발사업




| | |
|---|---|
| 사 업 명 | 용인 기흥 데이터센터 개발사업 |
| 용 도 지 역 | 일반 공업지역 (변경절차 진행 中) |
| 토 지 소 유 | 100% |
| 면 적 | 134, 818㎡ (약 40,782평, 잔여부지제외) |
| 건폐율/용적률 | 70% / 350% (용도지역 준공업지역 변경 기준) |
| 전 력 | 한전 계약 체결, 일반용 80MW 확보 |
| 접 근 성 | 서용인IC 3km 삼성기흥캠퍼스 10km, 판교 20km |

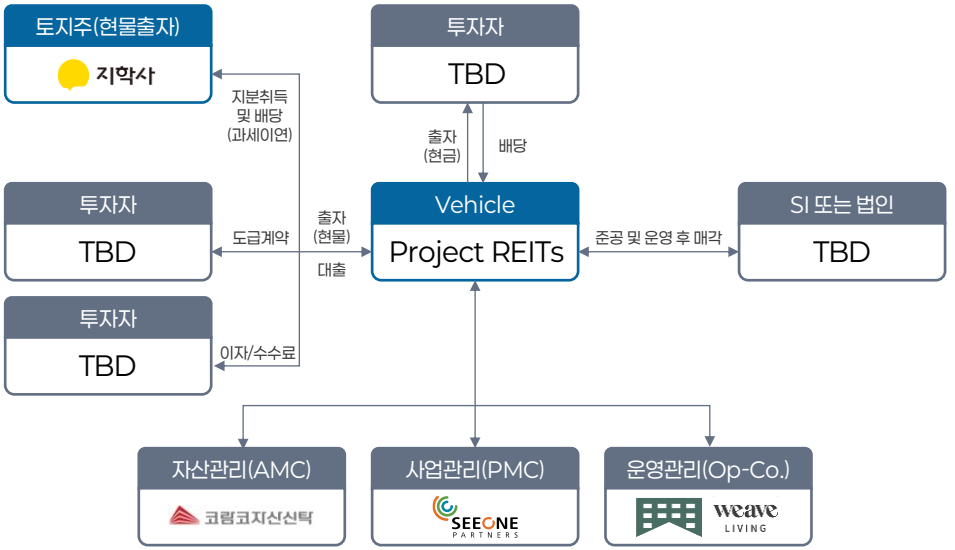
2022.05.19. 소유권 이전 완료
2024.06.12. 전기사용계약 체결(80MW)
2024.06.13. 도시개발사업구역 지정 제안서 접수(도시개발과)
2024.07.04. 도시개발사업구역 지정 제안서 철회 요청(도시개발과)
2024.08.07. 도시개발사업 시가화예정용지 반영 요청
2024.08.13. 시가화예정용지 반영 요청 공문 회신 (2040 기본계획 수립시 종합검토)
2024.09.09. 시가화예정용지 운영기준 개정 협의(도시개발과)
2024.10.18.『반도체 생태계 조성을 위한 산업용지 확대 공급방안』간담회 ('용인시 시가화예정용지 운영기준' 일부 개정 관련)
2025.04.04. 2040년 용인도시기본계획 공청회 본 사업 반영
2025.09. 경기도 상정

## 마포구 동교동 프로젝트 리츠

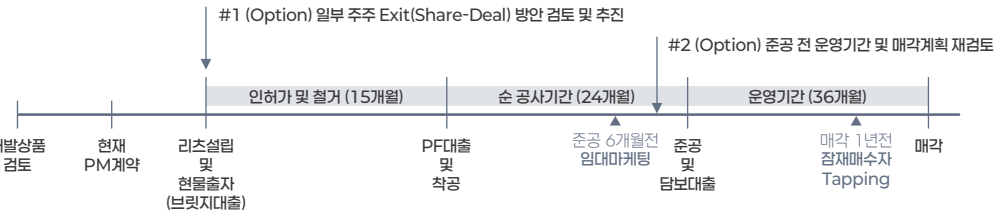


| | |
|---|---|
| 참 여 사 | 사업주, 시원파트너스, 코람코자산, 위브리빙 |
| 사 업 명 | 마포구 동교동 프로젝트 리츠 |
| 용 도 지 역 | 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역 |
| 토 지 면 적 | 1,928.30㎡ (583.3평) |
| 연 면 적 | 19,449.14㎡ (5,883.36평) |
| 건폐율/용적률 | 53.5% / 795.0% |
| 용 도 | 생활숙박시설(코리빙)288실, 근린생활시설, 사옥 |

### 투자구조




### 추진일정



# 노인복지시설

## 군포 노인복지시설




**Summary**

| | |
|---|---|
| 소 재 지 | : 경기도 군포시 당동 947-2 |
| 용 도 | : 노인복지시설 |
| 규 모 | : 지하1층~지상3층 |
| 실 수 | : 생활실 29배드 및 특별실 1실 |

# 시행



## 시흥 배곧신도시_파크뷰 1
사업명

LH 매입·시행

| | |
|---|---|
| 근린생활시설 54실<br>용도 | 지하2층 ~ 지상5층<br>규모 |
| 1,814.30㎡<br>대지면적 | 6,864.36㎡<br>연면적 |
| 2015.10 ~ 2016.09<br>사업기간 | 경기 시흥시 배곧4로 32-29<br>위치 |

## 시흥 배곧신도시_파크뷰 2
사업명

LH 매입·시행

| | |
|---|---|
| 근린생활시설 28실<br>용도 | 지하1층 ~ 지상3층<br>규모 |
| 1,829.30㎡<br>대지면적 | 2,903.15㎡<br>연면적 |
| 2016.05 ~ 2017.05<br>사업기간 | 경기 시흥시 배곧4로 32-33<br>위치 |



# 시행




**시흥 은계지구_파크 플레이**
사업명

LH 매입·시행

| | |
|---|---|
| 근린생활시설 37실<br>용도 | 지하2층 ~ 지상5층<br>규모 |
| 1,121.76㎡<br>대지면적 | 5,092.72㎡<br>연면적 |
| 2019.01 ~ 2020.04<br>사업기간 | 경기 시흥시 은계지구 8-2BL<br>위치 |

**호매실 아크미파크**
사업명

LH 매입·시행

| | |
|---|---|
| 근린생활시설<br>용도 | 지하2층 ~ 지상6층<br>규모 |
| 1,048.90㎡<br>대지면적 | 6,080.89㎡<br>연면적 |
| 2019.03 ~ 2020.06<br>사업기간 | 경기 수원시 권선구 호매실동 1399-1<br>위치 |



# 시행



| | |
|---|---|
| 평촌 W에이스 타워<br>사업명 | |
| 근린생활시설<br>용도 | 지하2층 ~ 지상7층<br>규모 |
| 4,975.6㎡<br>대지면적 | 23,383.60㎡<br>연면적 |
| 2014.12 ~ 2016.01<br>사업기간 | 경기 안양시 동안구 관양동 1019-5<br>위치 |

| | |
|---|---|
| 광주 금남로 엘시그니처<br>사업명 | |
| 생활형숙박시설(279실), 근린생활시설<br>용도 | 지하6층 ~ 지상31층<br>규모 |
| 4,262.10㎡<br>대지면적 | 68,094.67㎡<br>연면적 |
| 2021.06 ~ 2025.09<br>사업기간 | 광주 금남로5가 42외 9필지<br>위치 |



# 시행



| | |
|---|---|
| 고양 원당 줌시티<br>사업명 | |
| 도시형생활주택 264세대, 근린생활시설<br>용도 | 지하5층 ~ 지상15층<br>규모 |
| 1,976.4㎡<br>대지면적 | 21,114.61㎡<br>연면적 |
| 2018.07 ~ 2020.09<br>사업기간 | 경기 고양시 덕양구 주교동 611-1<br>위치 |

| | |
|---|---|
| 고양 원흥 줌시티<br>사업명 | |
| 오피스텔 748실, 근린생활시설<br>용도 | 지하6층 ~ 지상23층<br>규모 |
| 3,203.90㎡<br>대지면적 | 54,173.42㎡<br>연면적 |
| 2020.01 ~ 2022.09<br>사업기간 | 경기 고양시 덕양구 도내동 967<br>위치 |



# 시행



| | |
|---|---|
| **더리브 센텀스퀘어**<br>사업명 | |
| **지식산업센터, 오피스, 근린생활시설**<br>용도 | **지하2층 ~ 지상10층, 총3개동**<br>규모 |
| **18,258.00㎡**<br>대지면적 | **126,707.00㎡**<br>연면적 |
| **2020.12 ~ 2022.05**<br>사업기간 | **경기 의정부시 고산지구 자족용지 2-1~6**<br>위치 |

| | |
|---|---|
| **센텀 리브워크**<br>사업명 | |
| **오피스, 근린생활시설**<br>용도 | **지하4층 ~ 지상10층**<br>규모 |
| **5,672.00㎡**<br>대지면적 | **38,817.77㎡**<br>연면적 |
| **2021.10 ~ 2023.12**<br>사업기간 | **경기 의정부시 고산지구 자족1-1,2**<br>위치 |



# 시행



**목감 케이엠텍 지식산업센터**
사업명

**지식산업센터, 근린생활시설**
용도

**지하2층 ~ 지상10층**
규모

**5,742.10㎡**
대지면적

**43,950.00㎡**
연면적

**2019.06 ~ 2021.01**
사업기간

**경기 시흥시 조남동 719-1,2**
위치

**울산 삼산동 주상복합**
사업명

**공동주택, 오피스텔, 근린생활시설**
용도

**지하5층 ~ 지상44층, 2개동**
규모

**3,512.40㎡**
대지면적

**42,614.91㎡**
연면적

**2021.10 인허가 완료, 현재 설계 변경 중**
사업기간

**울산광역시 남구 삼산동 227-8번지**
위치



# 시행



**H특수물류센터**
사업명

**물류센터**
용도

**지하1층 ~ 지상1층**
규모

**29,518.00㎡**
대지면적

**11,234.70㎡**
연면적

**2024.12 인허가 완료, 27.05 운영목표**
사업기간

**충남 아산시 영인면 신봉리 177**
위치

# 분양대행



| | |
|---|---|
| 광교 SK VIEW<br>사업명 | |
| 오피스, 오피스텔, 상업시설<br>용도 | 지하5층 ~ 지상41층, 2개동<br>규모 |
| 11,440.10㎡<br>대지면적 | 104,116.47㎡<br>연면적 |
| 2016.06<br>분양시기 | 경기 수원시 영통구 하동 1016-1<br>위치 |

| | |
|---|---|
| 한남 아이파크 SUITE 279<br>사업명 | |
| 공동주택, 근린생활시설<br>용도 | 지하7층 ~ 지상18층<br>규모 |
| 2,870.80㎡<br>대지면적 | 39,258.12㎡<br>연면적 |
| 2014.10<br>분양시기 | 서울 용산구 한남동 93<br>위치 |



# 분양대행



**반얀트리 클럽 앤 스파**
사업명

**호텔**
용도

**지하2층 ~ 지상21층**
규모

**24,720.00㎡**
대지면적

**15,089.54㎡**
연면적

**2019**
분양시기

**서울 중구 장충동2가 산 5-5**
위치

**브릭스 백운**
사업명

**근린생활시설**
용도

**지하1층 ~ 지상4층**
규모

**3,062.00㎡**
대지면적

**9,693.82㎡**
연면적

**2021.07**
분양시기

**경기 의왕시 의왕백운밸리 4BL**
위치



# 분양대행



**파주금촌 금호어울림**
사업명

**공동주택 1,055세대**
용도

**지하3층 ~ 지상29층, 7개동**
규모

**24,674.00㎡**
대지면적

**112,084.65㎡**
연면적

**2025.06**
분양시기

**경기 파주시 금촌동 337-15**
위치

**에듀시티 파라곤**
사업명

**공동주택 600세대**
용도

**지하2층 ~ 지상23층, 8개동**
규모

**28,003.30㎡**
대지면적

**78,716.61㎡**
연면적

**2022.05**
분양시기

**경기 화성시 봉담읍 동화리 227**
위치



# 분양대행



**평택역 SK VIEW**
사업명

**공동주택 1,328세대**
용도

**지하1층 ~ 지상27층, 14개동**
규모

**73,997.00㎡**
대지면적

**197,854.36㎡**
연면적

**2021.05**
분양시기

**경기 평택시 통복동 733**
위치

**부산 오션 파라곤**
사업명

**공동주택 622세대**
용도

**지하5층 ~ 지상32층, 6개동**
규모

**26,150.90㎡**
대지면적

**98,693.50㎡**
연면적

**2019.05**
분양시기

**부산 남구 문현동 1255**
위치



SEEONE PARTNERS

## Disclaimer & Notice

This material represents the views and analysis of SEEONE Partners based on the data and circumstances available at the time of preparation.
It has been developed as a strategic reference for the consideration of real estate and business opportunities and is not intended to provide a definitive conclusion or recommendation.
Real estate markets are influenced by a wide range of economic, regulatory, financial, and local factors, and future conditions may vary from the assumptions reflected herein.
Accordingly, all decisions should be made following appropriate due diligence and, where necessary, consultation with relevant professional advisors.
SEEONE Partners makes no commitment to revise this material in response to subsequent changes in market conditions or information.

© 2026 SEEONE Partners. All rights reserved.