BIZSTAR

신안산 비즈스타 지식산업복합센터

Cheong Woo SM CO.,LTD

HUG 주택도시보증공사

시공사 : Dongwon 동원건설산업

BIZSTAR

연면적 21,701평
원스톱 비즈니스

연면적 약 2만평, B1 ~ 12F 규모의 지식산업센터로
상가, 오피스, 기숙사까지 모두 갖춘 원스톱 비즈니스 시설

도보 5분 역세권 미래가치 프리미엄

안산역·시우역 더블역세권

안산에서 여의도까지 잇는 신안산선
시우역 2026년 개통 예정
시우역 5분 · 안산역 10분 거리 위치

외부차량 300대 주차 가능

법정 대비 200% 주차 확보

인근 지산의 외부차량 상가 호실 당 0.7대
당 사업장 외부차량 상가 호실 당 6.6대
인근 지산 대비 약 9배 높음

주 5일 근무로 점주 워라밸 보장

자영업 워라밸 보장

산업단지 특성상
주말 매출 비중 평균 10%
주 5일 운영으로 인건비 절감 효과

상권 경쟁 없는 1층 대로변 독점상가

1층 전 호실 스트리트몰

가시성, 접근성, 개방감을 갖춘 스트리트몰
향후 5년 내 유사 건물 준공 계획 없어
독점 상권 선점 가능

Contents

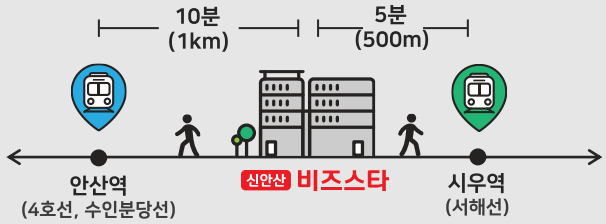
신안산 비즈스타 지식산업복합센터

1 건축개요
2 시장환경
3 매출분석
4 임대조건
5 별첨

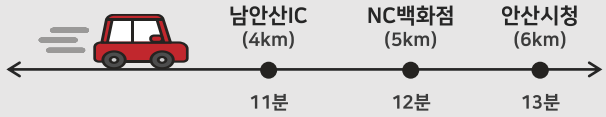
Cheong Woo SM CO.,LTD

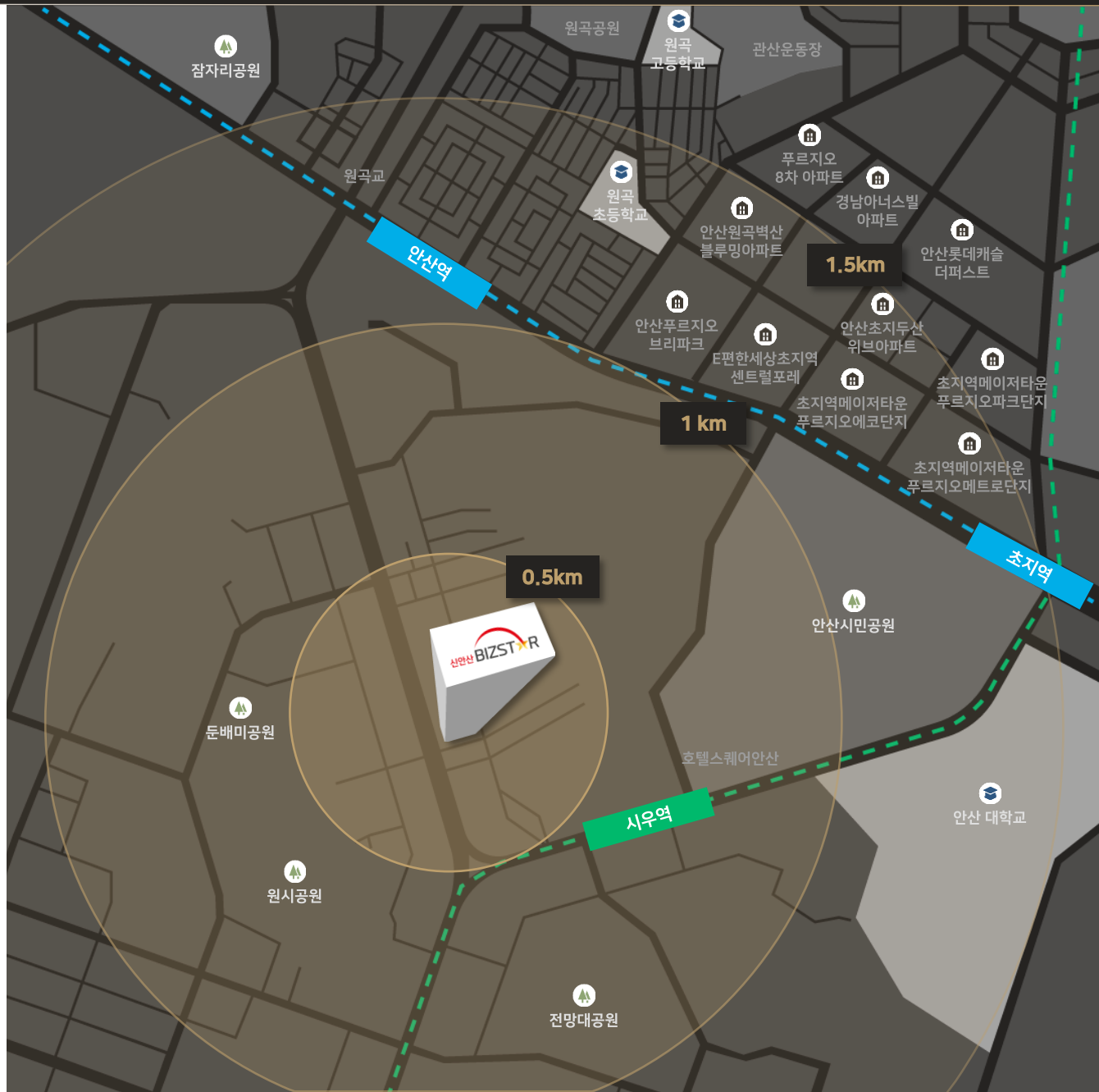
구분	내용
소재지	경기도 안산시 단원구 원시동 770-3
연면적	71,739.23㎡ (21,701.12평)
규 모	근린생활시설 : B1 ~ 1F / 44호실 제조형 지식산업센터 : B1, 2F ~ 7F / 151실 벤처형 지식산업센터 : 8F / 48실 업무시설 : 9F / 48실 기숙사 : 10F ~ 12F / 318실
구 조	철근콘크리트 PC 구조
승강기	12대 (승객용 8대 /비상용 2대/화물용 2대)
주차대수	자주식 지상 599대, 지하 19대 총 618대
준 공	2024.06월

Subway



Car





1F | 근린생활시설 면적

전용면적
3,237.9m² (979.4평)

임대면적
6,974.9m² (2,109.9평)

12F ~ 10F 기숙사

9F 업무시설

8F 벤처형 지산

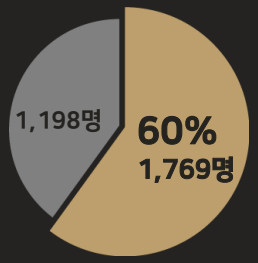
7F ~ 2F 제조형 지산

1F 근린생활시설

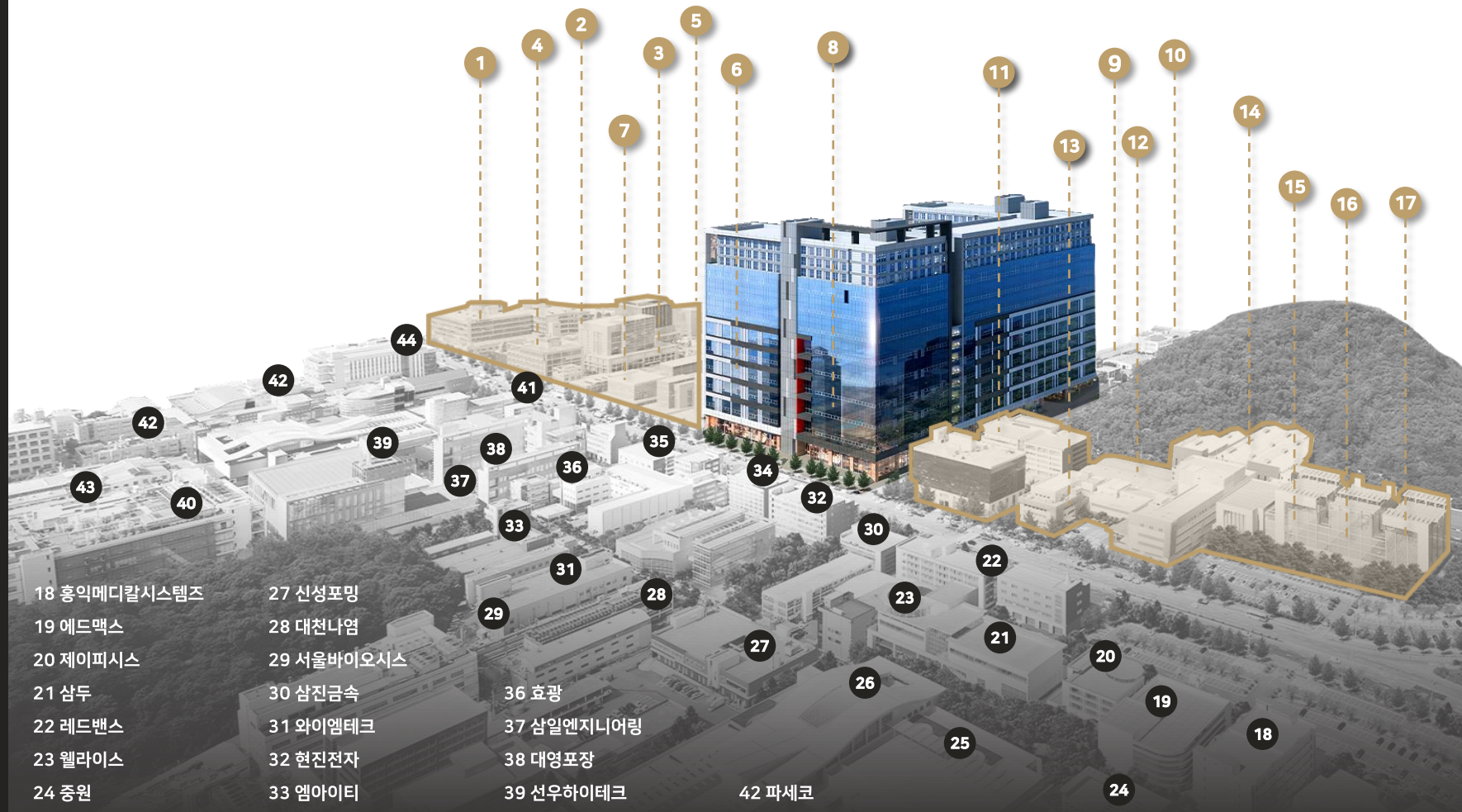
B1 제조형 지산 & 구내식당

주요 배후수요 기업

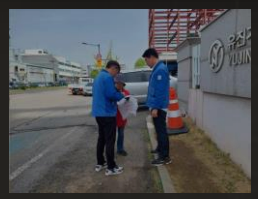
1. 광산판지
2. 케이아이스틸
3. 신영
4. 우진공업
5. 원평산업
6. 풍국기업
7. 유진기공산업
8. 모다이노칩
9. 신흥
10. 태성정밀
11. 하이게인안테나
12. 신진금고
13. 삼일제약
14. 스타코
15. 코엠테크
16. 건우정공
17. 진명홈바스

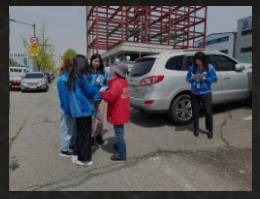


사업지 인근 300m 內 약 3,000여명의 근로자 종사 중이며, 인접권역에 약 60%(1,769명)의 주요 배후수요 기업이 자리하고 있음

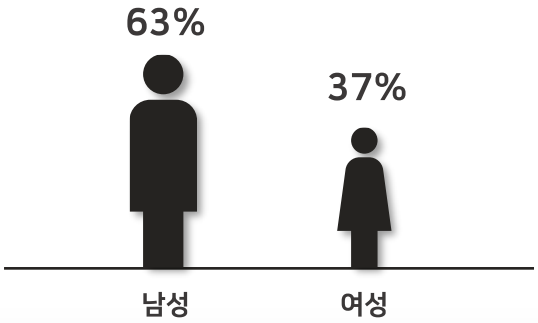


사업지 인근 현장 설문조사 진행,
사업지 인근 1km 內 종사자 278명 대상 근생 편의시설 반응도 설문조사 진행

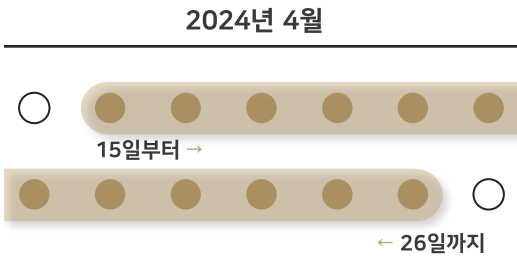




현장 설문조사
응답자 총 278명

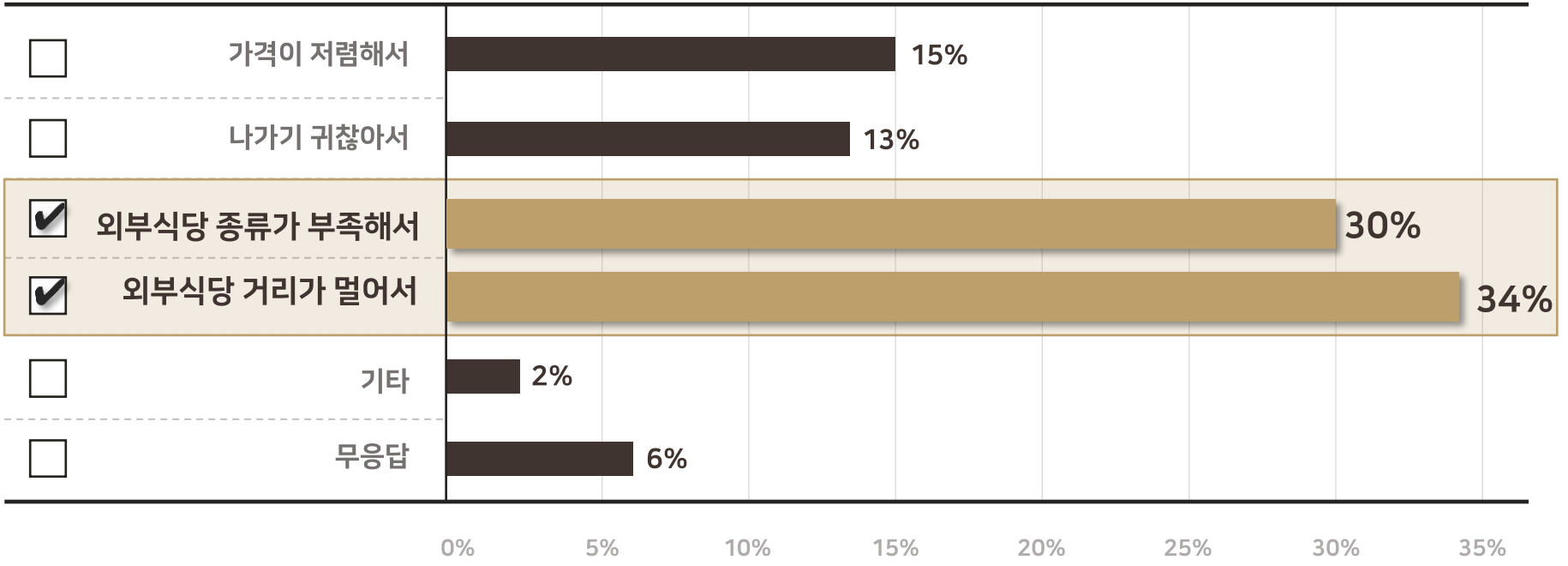


현장 설문조사 기간



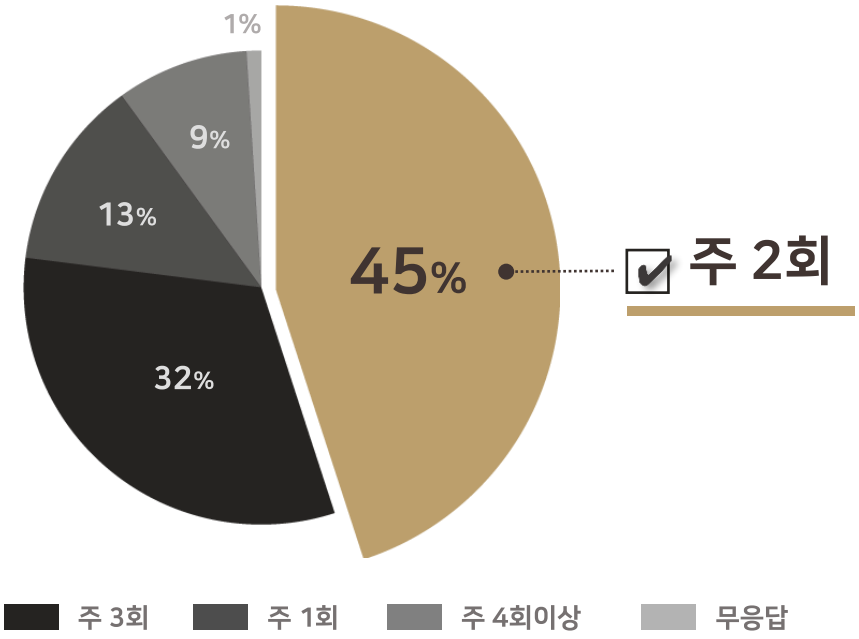
사업지 인근 1km 內 설문조사 결과, 인근 종사자 외부식당 이용 희망 수요 64%로 다수 확인

질문) 구내식당과 배달음식을 주로 이용하는 이유는 무엇일까요?

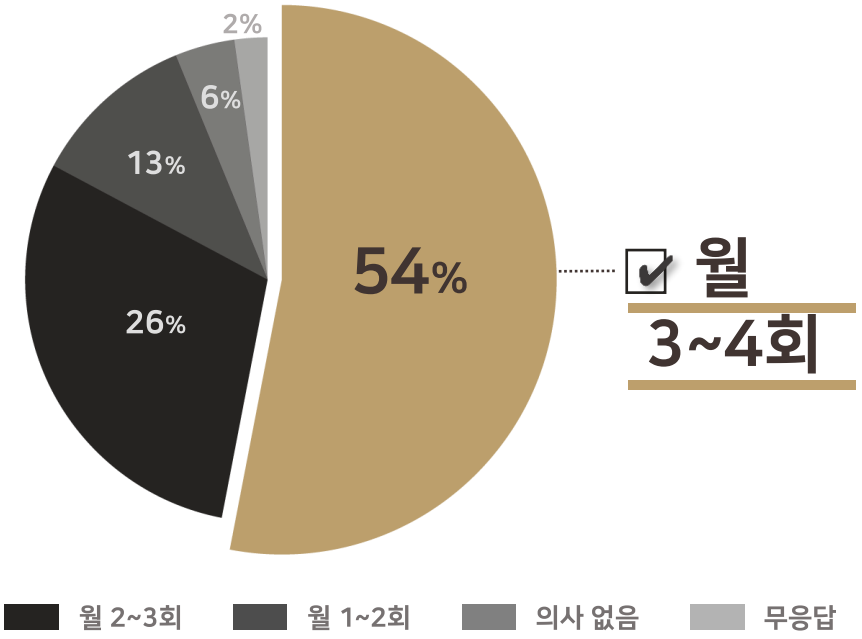


신안산 비즈스타 식당 입점 시
퇴근 후 예상 방문 월 3~4회 54%로 충분한 저녁(야간) 매출 예상

질문) 신안산 비즈스타 내에 선호하는 식당이 입주한다면 얼마나 자주 이용할까요?



질문) 신안산 비즈스타 내에 선호하는 식당이 있다면 퇴근 후 동료들과 예상방문 횟수는 몇번일까요?

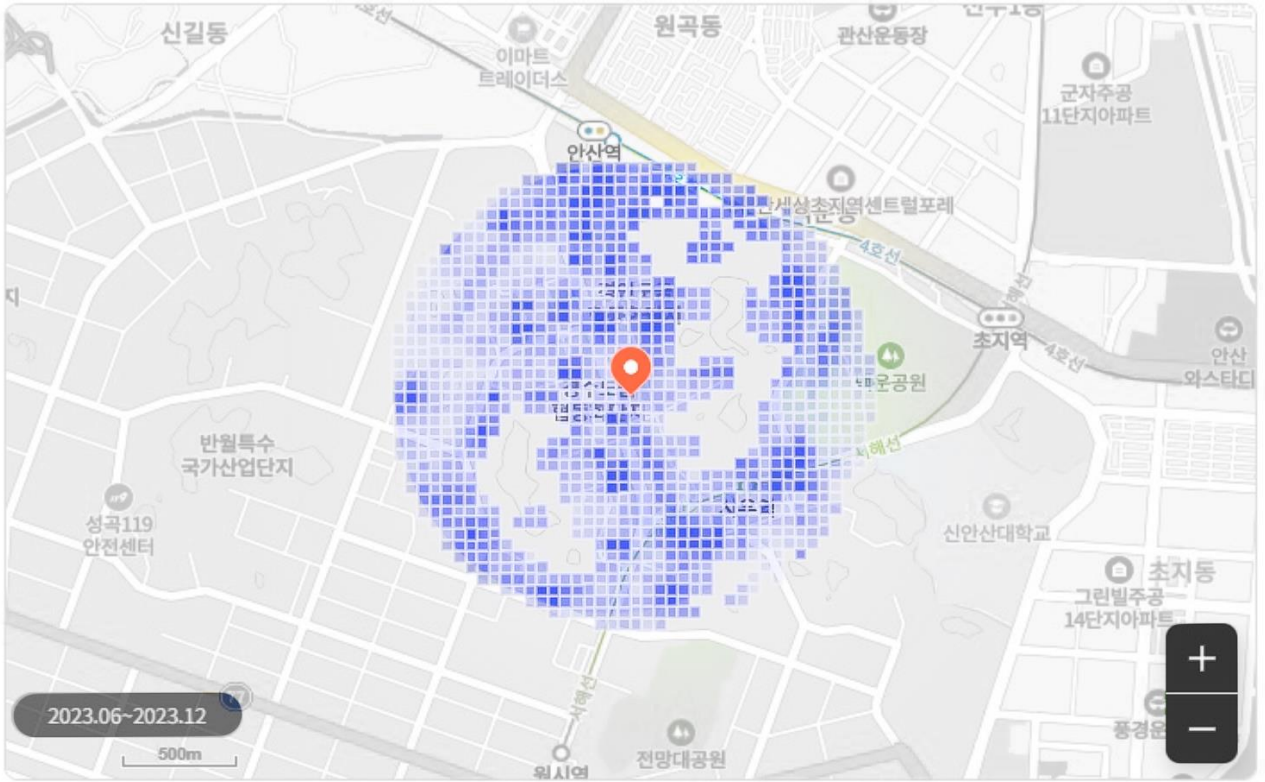


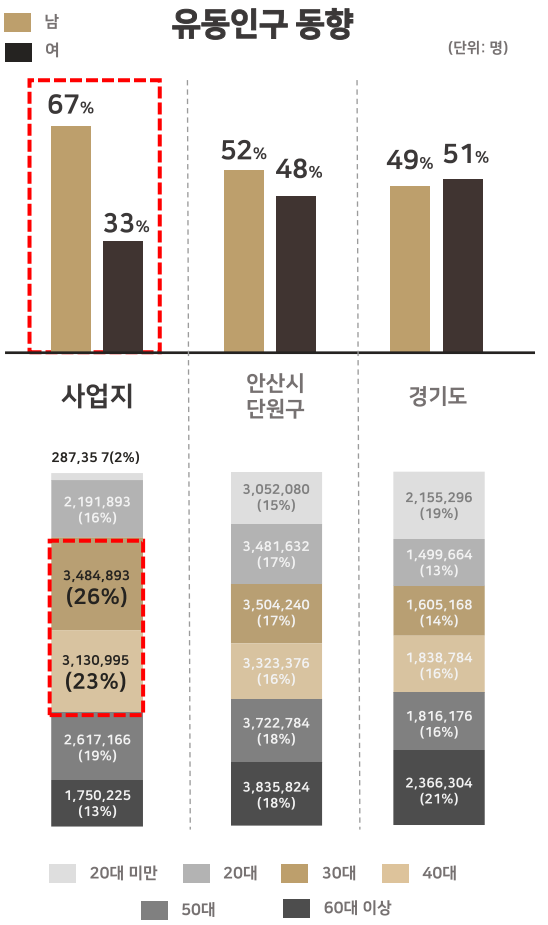
사업지 인근 700m 이내, 주요 핵심점포 전무
브랜드 커피숍 및 음식점, 스크린골프 등 사업성 우수

카페 입점현황

핵심점포 (Anchor Tenant) 입점 현황

유동인구 분석 결과 남성 30 ~ 50대 비중 다수로
병의원 / 헤어샵 / 스크린 골프 / 골프용품 / 차량정비업 등 높은 매출 기대

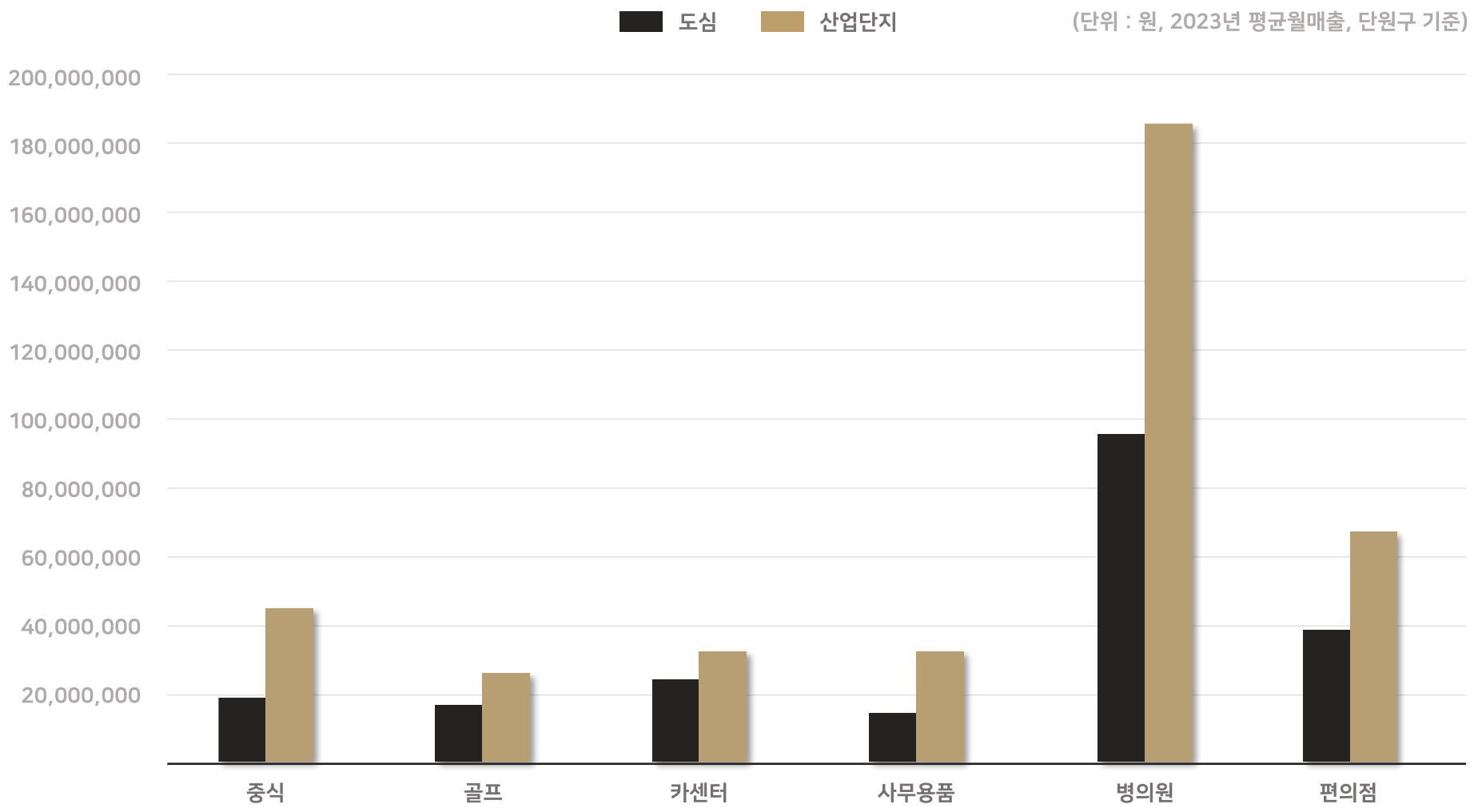




※ 출처: 통신사(LG U+) 데이터 기반으로 확인

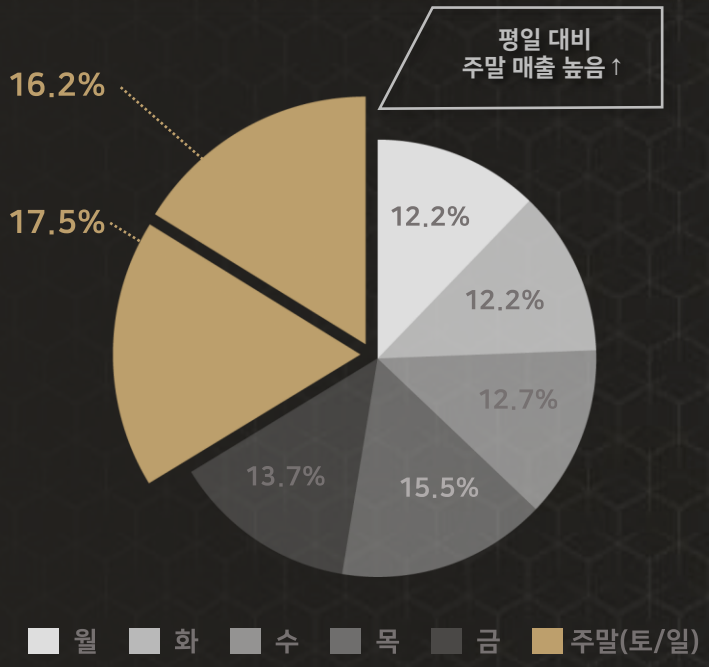
단원구 도심 상업지역 대비 산업단지 내 매출 우수 업종 비교분석

중식 · 스크린골프 · 카센터 · 사무용품 · 병의원 매출 1.3배 ~ 2.5배 높음

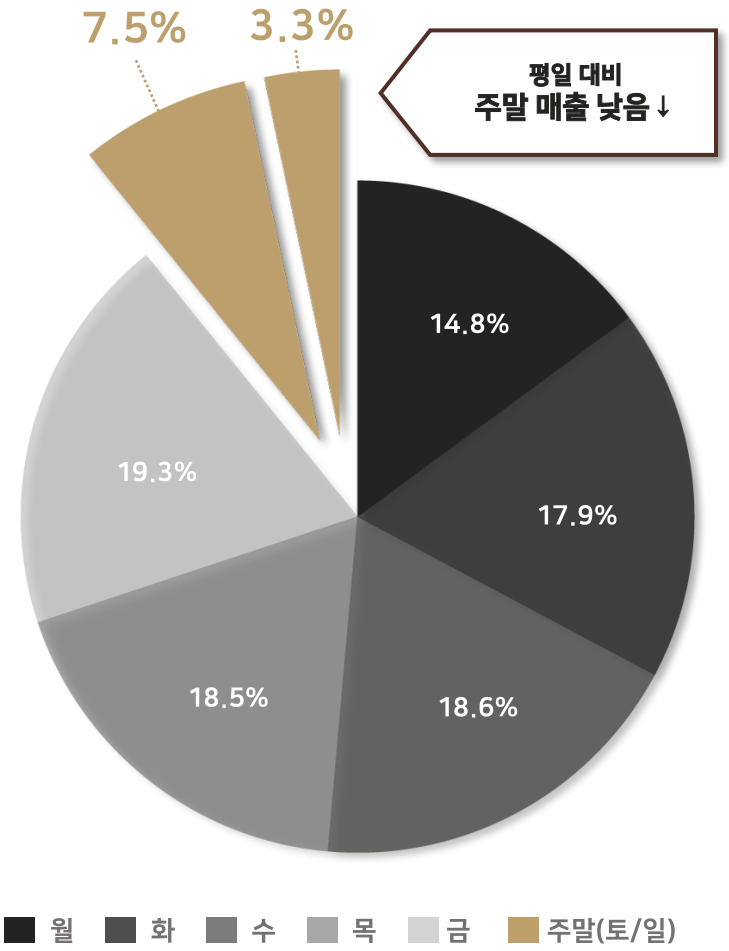


산업단지 상권 특성상
주말 소매업 매출 비중 평균 10%
수준으로 주 5일 운영으로
인건비 절감 및 **자영업 원라밸 보장**

단원구 카페 평균 월매출
10,433,137원



산업단지 내 카페 평균 월매출
13,999,026원



사업지 인근 지식산업센터 內 '카페' 월매출 현황

수입 | 예상매출 30,000,000원 (100%)

세전 수익금 10,549,652원 (35.2%)	35.2%	수익률 35% (임대료 납부 전)
지출 19,450,348원 (64.8%)	35%	재료비 10,500,000원 (35%)
	24.2%	인건비 7,266,348원 (24.2%)
		로열티 150,000원 (0.5%)
		판매수수료 330,000원 (1.1%)
		배달수수료 204,000원 (0.7%)
	5.6%	관리비 400,000원 (1.3%)
		기타잡비 600,000원 (2.0%)

※ 인건비는 고용노동부 2024년 임금 모의 계산 참고

※ 출처 : 주요 카드사 매출자료, 23년 01월~24년 01월 매출평균

사업지 인근 지식산업센터 內 '음식점' 월매출 현황

※ 산업단지 특징인 '높은 장부거래 매출' 미반영

수입 | 예상매출 38,000,000원 (100%)

세전 수익금 **11,665,068원** (30.7%)

30.7% — 수익률 30% (임대료 납부 전)

지출 26,334,932원 (69.3%)

35%
- 재료비 13,300,000원 (35%)
- 인건비 10,798,532원 (28.4%)

28.4%
- 판매수수료 418,000원 (1.1%)
- 배달수수료 258,400원 (0.7%)
- 관리비 800,000원 (2.1%)

5.9%
- 기타잡비 760,000원 (2.0%)

※ 인건비는 푸드앤잡 프렌차이즈 구인구직 인건비 참고

※ 출처 : 주요 카드사 매출자료, 23년 01월~24년 01월 매출평균

사업지 인근 지식산업센터 內 '중식' 월매출 현황

수입 | 예상매출 60,000,000원 (100%)

세전 수익금
17,101,468원
(28.5%)

28.5%

수익률 28%
(임대료 납부 전)

지출
42,898,532원
(71.5%)

35%

재료비
21,000,0000원 (35%)

27.3%

인건비
16,398,532원 (27.3%)

판매수수료
660,000원 (1.1%)

배달수수료
2,040,000원 (3.4%)

관리비
1,600,000원 (2.7%)

9.2%

기타잡비
1,200,000원 (2.0%)

※ 인건비는 중식요리사닷컴 구인구직 기준 참고

※ 출처 : 주요 카드사 매출자료, 23년 01월~24년 01월 매출평균

사업지 인근 지식산업센터 內 '스크린골프' 월매출 현황

수입 | 예상매출 60,000,000원 (100%)
※ 입지적 경쟁력 및 주차 여건, 시설환경 등 우위 반영

세전 수익금 37,341,468원 (62.2%)	62.2%	수익률 62% (임대료 납부 전)
지출 22,658,532원 (37.8%)	10%	재료비 6,000,000원 (10.0%)
	19.7%	인건비 11,798,532원 (19.7%)
		판매수수료 660,000원 (1.1%)
		관리비 3,000,000원 (5.0%)
	8.1%	기타잡비 1,200,000원 (2.0%)

※ 본 사업장은 135평 규모 골프존파크 심의 확정으로 임차 희망 시 양도 가능
※ 인건비는 고용노동부 2024년 임금 모의 계산 참고

※ 출처 : 주요 카드사 매출자료, 23년 01월~24년 01월 매출평균

사업지 인근 지식산업센터 內 '차량 정비소' 월매출 현황

입주가능 업종

차량 정비소

자동차 디테일링샵

층고

도면

※ 출처 : 주요 카드사 매출자료, 23년 01월~24년 01월 매출평균

2024년 8월 이내 계약 시(선착순)

6개월 임대 지원

기본

신규 개설점포 임대 지원 정책

1. 인테리어 공사 기간 1개월 무상 지원
2. 운영정착 기간 동안 임대료 5개월 무상 지원

+ 추가

대형평형(다호실) 계약 시 추가 임대 지원

1. 입주 활성화를 위한 추가 지원 (임대료 할인)
2. 프랜차이즈, 플래그쉽스토어 개설 시 추가 지원

※ 최저 12% 수수료매장형 협의 가능

호수	급지	전용(평)	계약(평)	보증금(원)	임대료(원)	추천 업종
101	1층 전면 대로변	19.43	35.98	43,000,000	2,247,500	전시장
102	1층 전면 대로변	18.55	34.35	41,000,000	2,175,000	전시장
103	1층 전면 대로변	18.55	34.35	41,000,000	2,175,000	전시장
104	1층 전면 대로변	18.55	34.35	41,000,000	2,175,000	전시장
105	1층 전면 대로변	18.55	34.35	41,000,000	2,175,000	미정
106	1층 전면 대로변	18.55	34.35	41,000,000	2,392,500	미정
107	1층 전면 대로변	18.55	34.35	41,000,000	2,392,500	카페
108	1층 전면 대로변	18.55	34.35	48,000,000	2,610,000	카페
111	1층 전면 대로변	18.55	34.35	43,000,000	2,465,000	미정
112	1층 전면 대로변	18.55	34.35	43,000,000	2,465,000	미정
115	1층 측면 도로변	21.51	39.82	44,000,000	2,537,500	식당
116	1층 측면 도로변	18.55	34.35	29,000,000	2,030,000	식당
117	1층 측면 도로변	18.55	34.35	24,000,000	1,377,500	식당
118	1층 측면 도로변	18.55	34.35	24,000,000	1,377,500	식당
119	1층 측면 도로변	18.55	34.35	24,000,000	1,377,500	식당
120	1층 측면 도로변	18.55	34.35	24,000,000	1,377,500	식당

호수	급지	전용(평)	계약(평)	보증금(원)	임대료(원)	추천 업종
121	1층 측면 도로변	18.55	34.35	24,000,000	1,377,500	식당
122	1층 측면 도로변	18.55	34.35	24,000,000	1,377,500	미정
123	1층 측면 도로변	18.55	34.35	24,000,000	1,377,500	미정
124	1층 측면 도로변	18.55	34.35	24,000,000	1,377,500	미정
125	1층 측면 도로변	18.55	34.35	24,000,000	1,377,500	미정
126	1층 측면 도로변	18.55	34.35	24,000,000	1,377,500	미정
127	1층 측면 도로변	18.55	34.35	24,000,000	1,377,500	미정
128	1층 측면 도로변	18.55	34.35	28,000,000	1,740,000	미정
129	1층 측면 도로변	18.55	42.34	30,000,000	2,255,556	미정
130	1층 측면 도로변	22.87	45.35	32,000,000	2,255,556	미정
131	1층 후면 도로변	24.50	26.82	14,000,000	1,288,889	미정
132	1층 후면 도로변	14.48	26.82	14,000,000	1,288,889	미정
134	1층 후면 도로변	33.42	61.88	28,000,000	2,658,333	미정
135	1층 후면 도로변	33.42	61.88	28,000,000	2,658,333	미정
136	1층 후면 도로변	33.42	61.88	37,000,000	2,416,667	미정
137	1층 후면 도로변	33.42	61.88	37,000,000	2,416,667	미정

본 임대 조건은 계약기간 3년, 다호실 계약 기준에 따른 임대 지원 및 임대료 할인을 적용한 임대 조건이며,
실제 계약조건은 임대 시점 및 임대 형태에 따라 다를 수 있습니다.

• 근린생활시설 분양 희망 호실은 별도 문의 (문의전화 : 1644-0226)

평면도 8F
[벤처형 지식산업센터]

화물용 승강기
최대 3T중량으로 신속하고
안전한 물류하역

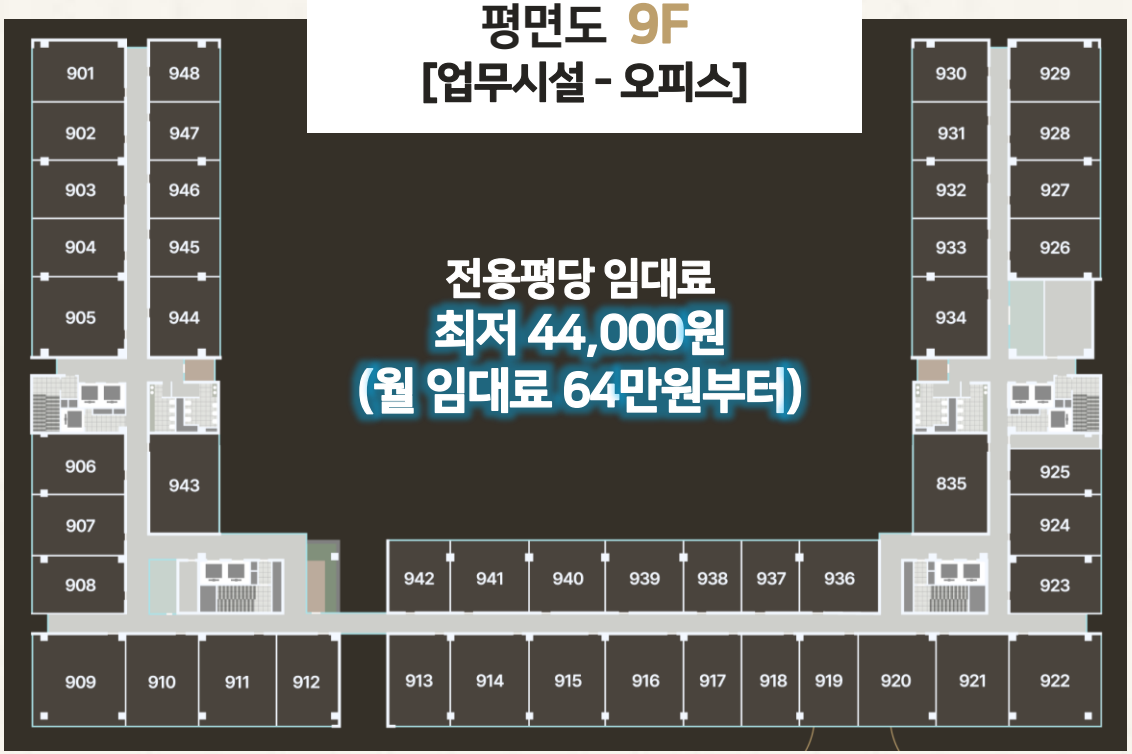
다양한 산업입주가능
5.5m 높은 층고로
쾌적한 업무환경과 다양한 사무실 구성이 가능

※벤처형 지식산업센터는 냉매배관, 실외기만 제공임

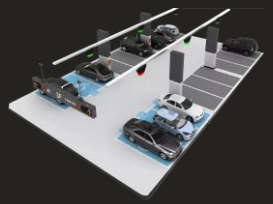
호수	전용(평)	계약(평)
801	19.47	36.47
802	18.56	34.79
803	18.56	34.79
804	18.56	34.79
805	26.06	48.81
806	19.47	36.47
807	19.47	36.47
808	18.56	34.79
809	36.24	60.97
810	23.36	43.77
811	24.86	46.57
812	19.47	36.47
813	19.47	36.47
814	24.86	46.57
815	24.86	46.57
816	24.86	46.57
817	18.56	34.79
818	18.56	34.79
819	18.56	34.79
820	24.86	46.57
821	23.36	43.77
822	36.24	60.97
823	18.56	34.79
824	19.47	36.47

호수	전용(평)	계약(평)
825	14.67	27.49
826	19.47	36.47
827	18.56	34.79
828	18.56	34.79
829	19.47	36.47
830	14.94	26.48
831	14.25	25.26
832	14.25	25.26
833	14.25	25.26
834	20.00	35.45
835	24.37	43.18
836	19.31	34.22
837	14.25	25.26
838	14.25	25.26
839	19.09	33.81
840	19.09	33.81
841	19.09	33.81
842	14.94	26.48
843	24.37	43.18
844	20.00	35.45
845	14.25	25.26
846	14.25	25.26
847	14.25	25.26
848	14.94	26.48

평면도 9F
[업무시설 - 오피스]



천정형 냉난방 시스템
쾌적한 실내환경을 위한
냉난방 설비 구축

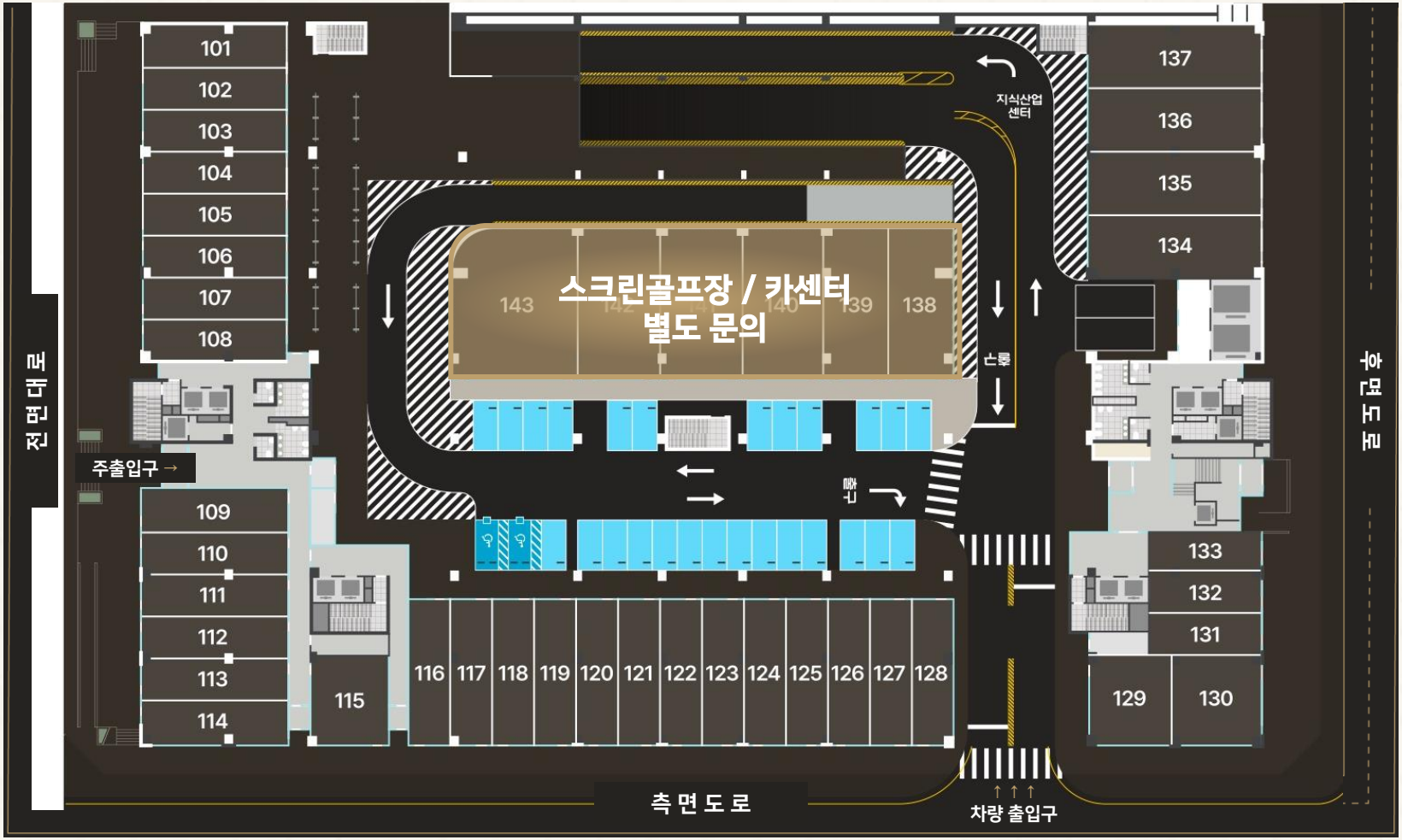


입점호실 주차제공
업무시설(오피스) 입점 법인의
종사자 근무환경을 위한 주차지원

호수	전용(평)	계약(평)
901	19.27	39.33
902	18.38	37.52
903	18.38	37.52
904	18.38	37.52
905	25.79	52.64
906	19.27	39.33
907	19.27	39.33
908	18.38	37.52
909	29.05	59.30
910	23.12	47.20
911	24.61	50.22
912	19.27	39.33
913	19.27	39.33
914	24.61	50.22
915	24.61	50.22
916	24.61	50.22
917	18.38	37.52
918	18.38	37.52
919	18.38	37.52
920	24.61	50.22
921	23.12	47.20
922	29.05	59.30
923	18.38	37.52
924	19.27	39.33

호수	전용(평)	계약(평)
925	14.53	29.65
926	19.27	39.33
927	18.38	37.52
928	18.38	37.52
929	19.27	39.33
930	15.53	31.70
931	14.82	30.24
932	14.82	30.24
933	14.82	30.24
934	20.79	42.43
935	25.33	51.70
936	20.07	40.98
937	14.82	30.24
938	14.82	30.24
939	19.83	40.48
940	19.83	40.48
941	19.83	40.48
942	15.53	31.70
943	25.33	51.70
944	20.79	42.43
945	14.82	30.24
946	14.82	30.24
947	14.82	30.24
948	15.53	31.70

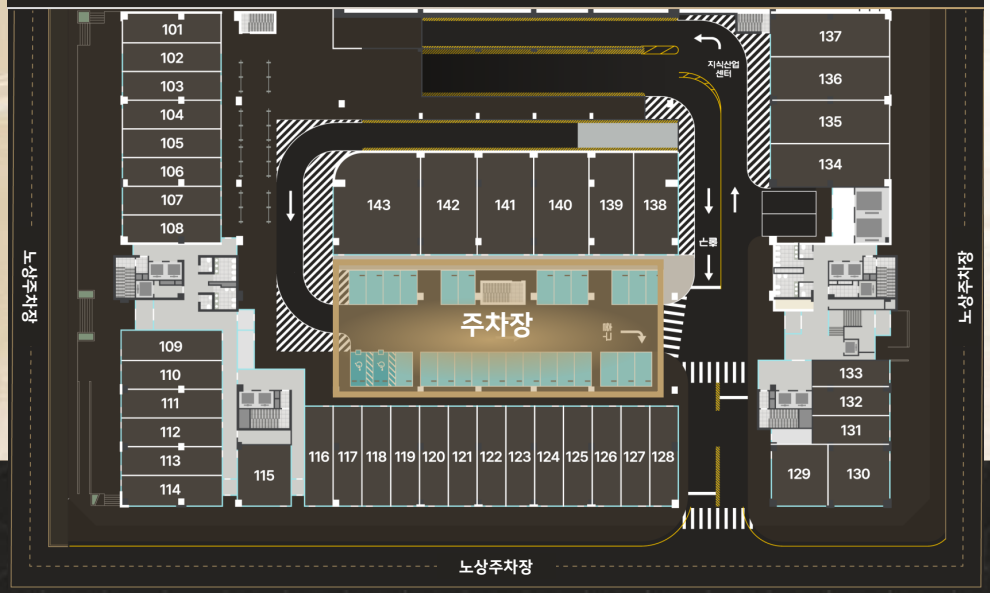
평면도 1F


101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
143
스크린골프장 / 카센터
별도 문의
지식산업
센터
주출입구
전면도로
후면도로
측 면 도 로
차량 출입구

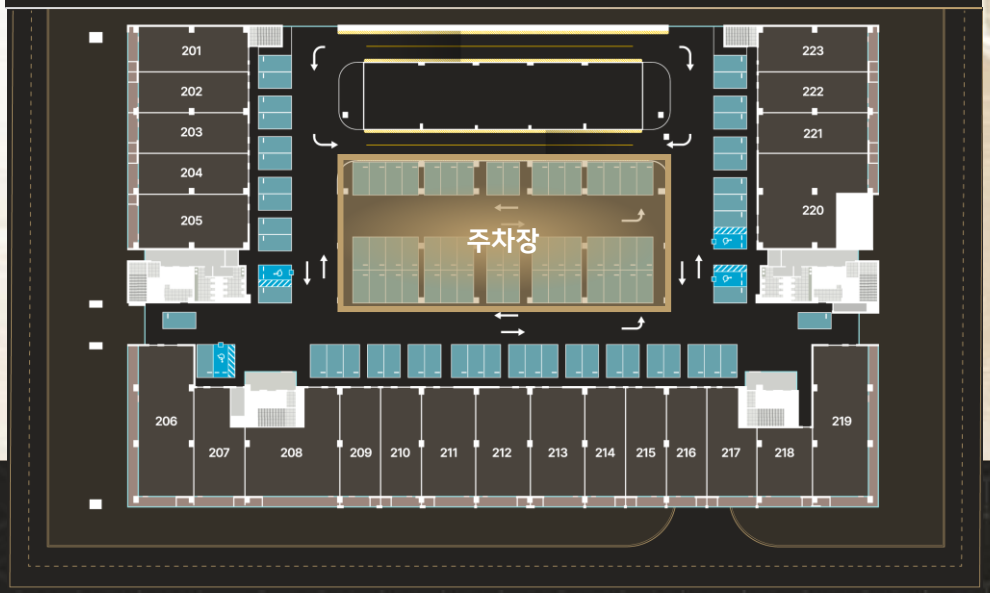
총 주차대수 618대!!

약 300여대의 여유로운 주차 가능하며, 단지 외부도로의 노상주차로 접근성도 우수

1F 근생 주차 28대 가능

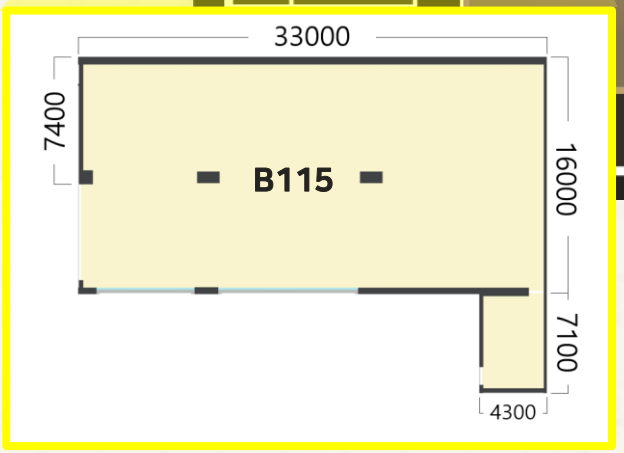


2F ~ 7F 외부주차 274대 가능



SPACE AVAILABILITY

지하1층 구내식당 *독점

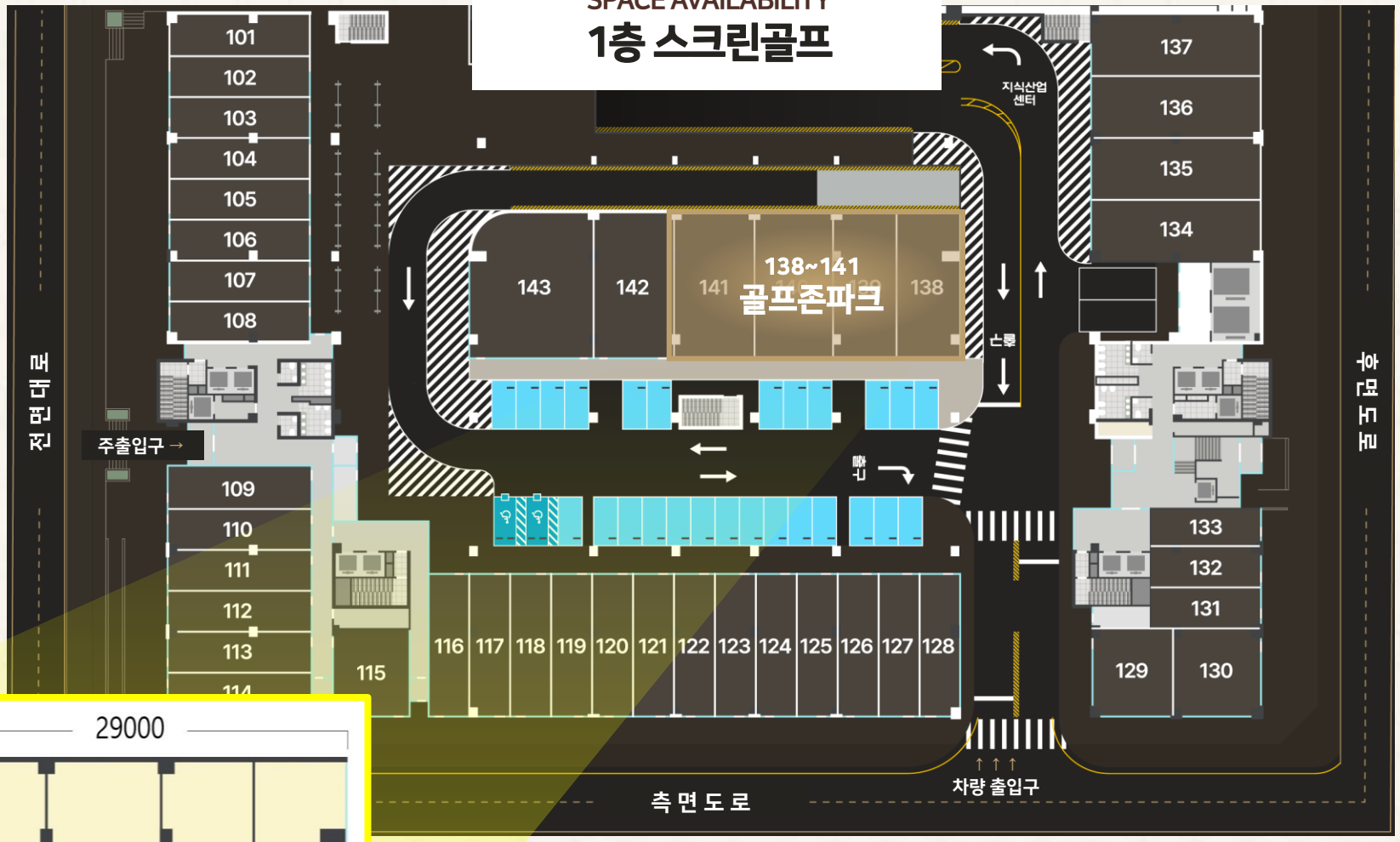


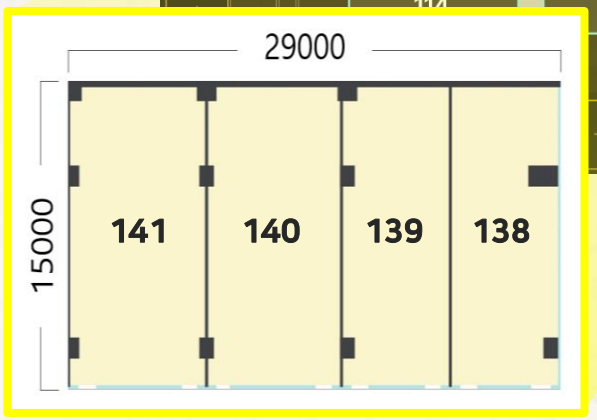
구분	전용면적 (평)	유효 층고	보증금	임대료
B115	176.78	4.3m	담당자 문의	담당자 문의

- ☑ 기숙사318호실배후로조식, 석식 수익기대
- ☑ 구내식당사용면적조정가능
- ☑ 구내식당주방배수 설비등기초시공완료
- ☑ 렌트프리등임대조건추가협의가능

SPACE AVAILABILITY

1층 스크린골프



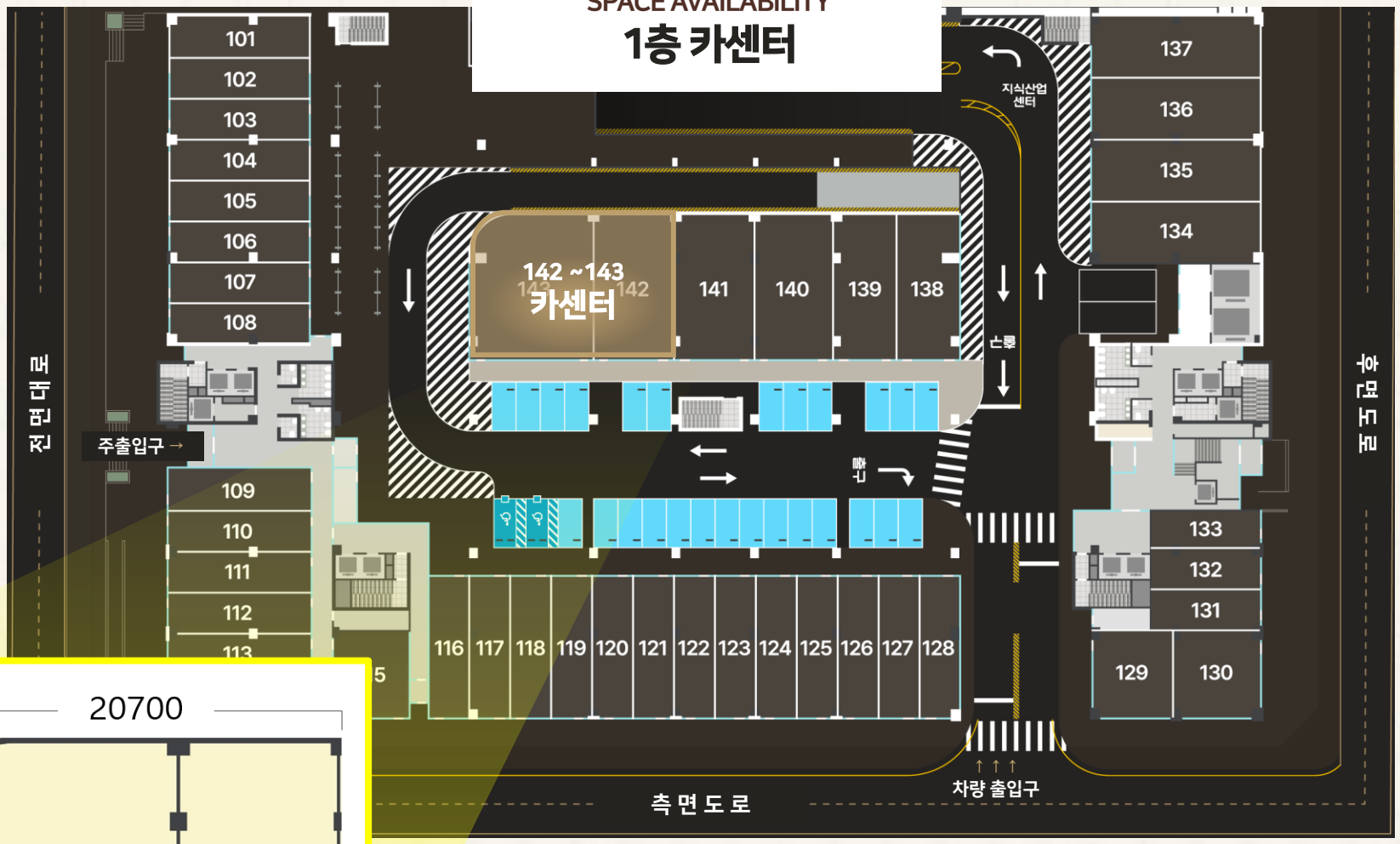


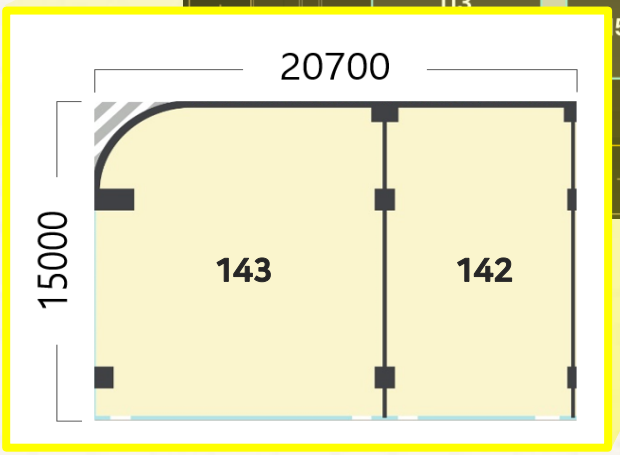
구분	전용면적 (평)	유효 층고	보증금	임대료
스크린 골프	135.18	5.1m	담당자 문의	담당자 문의

- ☑ 골프존파크 심의 완료로 계약 시 명의 양도 가능
- ☑ 상가 호실 바로 앞 주차 가능
- ☑ 유효층고 5.1m로 이용 시 쾌적한 환경
- ☑ 렌트프리 등 임대조건 추가 협의 가능

SPACE AVAILABILITY

1층 카센터





구분	전용면적 (평)	유효 층고	보증금	임대료
카센터	94.95	5.1m	담당자 문의	담당자 문의

☑ • 상가 호실 바로 앞 주차 가능
☑ • 유효층고 5.1m로 화물차량 정비 가능

青友 CO.,LTD
Cheong Woo SM

신안산 비즈스타

홍보관 경기도 안산시 단원구 원시동 768-5번지

분양 및 임대 문의 **1644-0226**