

“ 한강 프리미엄에 입지까지 갖춘, 완벽한 비즈니스 성공 스페이스 ”

김포 한강 테크노밸리 일반산업단지 입주제안서

인사말

Saenal
Is with
You.

고객과의 접점에서
고객을 가장 잘 아는 기업

Best Regards



끊임없는 꿈과 도전, 시대에 맞게 변화하는 창조와 혁신,
그리고 기다릴 줄 아는 믿음과 인내.
새날은 그 위에서 시작합니다.

NO.1 산업부동산 솔루션 전문기업, 그 기준을 지향합니다.

(주)새날은 산업 부동산을 오래 다뤄온 기획·분양 전문가들로 구성된 정예 조직으로 움직입니다.
시장을 앞서 읽고, 축적된 자료와 독자적인 분석 기법으로 최적의 방향을 제시합니다.

저희는 고객과 가장 가까운 자리인 '현장'을 중심으로 움직이며,
그것이 저희가 고객을 가장 잘 아는 기업이라 자신있게 말씀 드릴 수 있는 이유입니다.

김포 한강테크노밸리가귀사의다음 성장 거점이 되도록, 처음부터 끝까지 함께하겠습니다.

설립일

2019년 1월 14일

주소

본사: 경기도화성시 동탄기흥로 590 동탄센트럴에이스타워 B동 909-914

김포 지사: 경기도 김포시 장기동 태장로 789 금광하이테크시티 2동 201

중부 지사: 충남 천안시 서북구 업성2길 15 L&C 빌딩 3F

홈페이지

<http://ghtvip.com>

CONTENTS

목차

01

사업개요

사업개요 · 토지이용계획 · 유치업종배치계획 · 인프라 계획

02

입지 및 광역 교통 인프라

광역 교통 여건 · 산업 인프라 · 인력 수급여건

03

분양조건 및 세제혜택

분양조건 및 시세분석 · 세제감면혜택

04

입주절차 및 대금납부일정

입주 신청 절차 · 계약 및 대금 납부 스케줄



사업개요

총 사업면적

271,616 m² / 82,163 평

사업기간

2016 ~ 2028

건폐율 · 용적률

80 % / 350 %

착공예정

2028년 상반기

사업개요

사업명	· 김포 한강테크노밸리 일반산업단지 조성사업
위치	· 경기도 김포시 걸포동 804번지 일원
사업면적	· 271,616m ² / 82,163평
건폐율 / 용적률	· 건폐율 : 80% · 용적률 : 350%(산업시설용지) / 400%(복합·지원시설용지)
시행사	· 한강테크노밸리(주)
착공예정시기	· 2028년 상반기 착공 예정
입주업종	· C26, C27, C28 / H52 / J59~J63 / M70~M73 / N75

사업 추진 일정

진행 예정

○ 25. 2Q

산업단지 지정계획 고시

○ 25. 10

중앙토지수용위원회 사업인정 의제 협의 완료

○ 26. 02

경기도 지방산업단지 심의 조건부 통과

● 26. 12

산업단지계획 승인 고시(김포시)

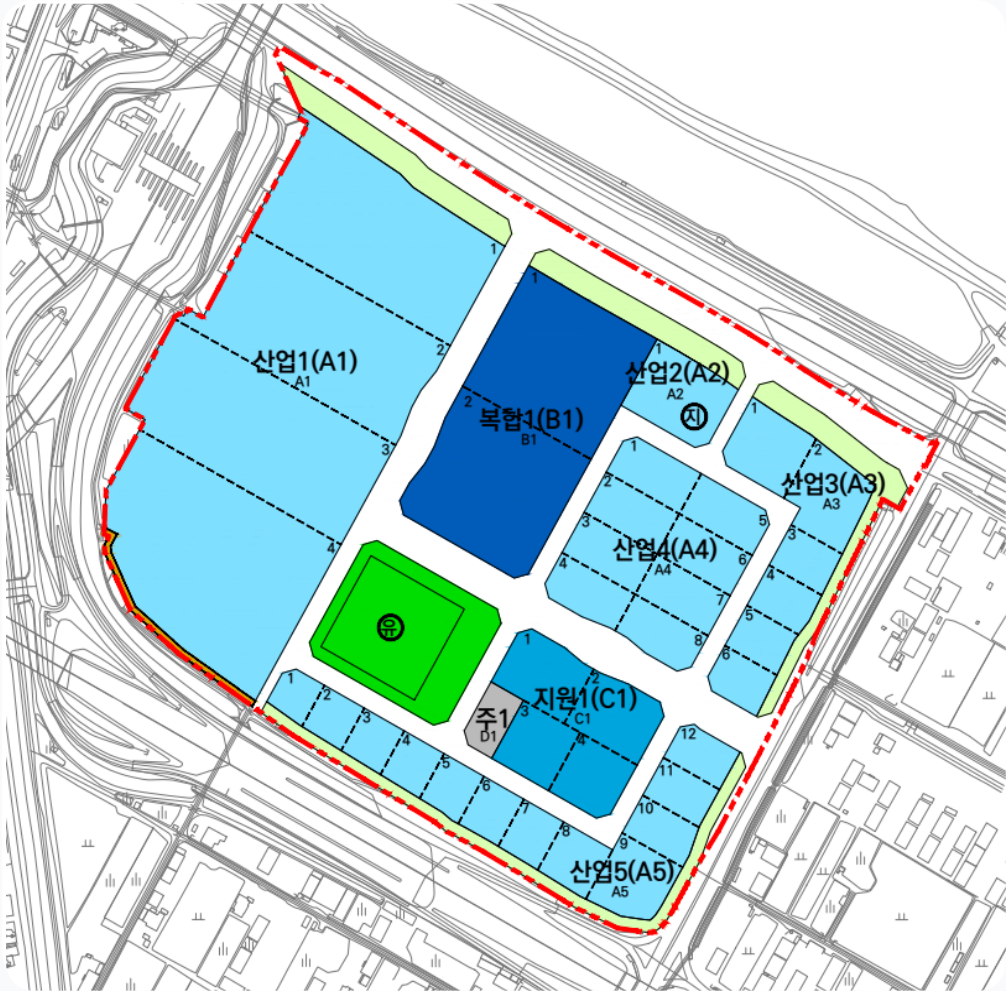
● 27. 상반기

본PF 및 토지보상 개시

● 28. 상반기

공사 착공

토지이용계획



구분	면적(m ²)	면적(평)	구성비(%)
산업시설용지	142,836	43,208	52.6
복합용지	27,663	8,368	10.2
지원시설용지	13,155	3,979	4.8
공공시설용지	54,126	16,374	32.4
녹지·공원	33,836	10,235	
합계	271,616	82,164	100.0%

건폐율 · 용적률

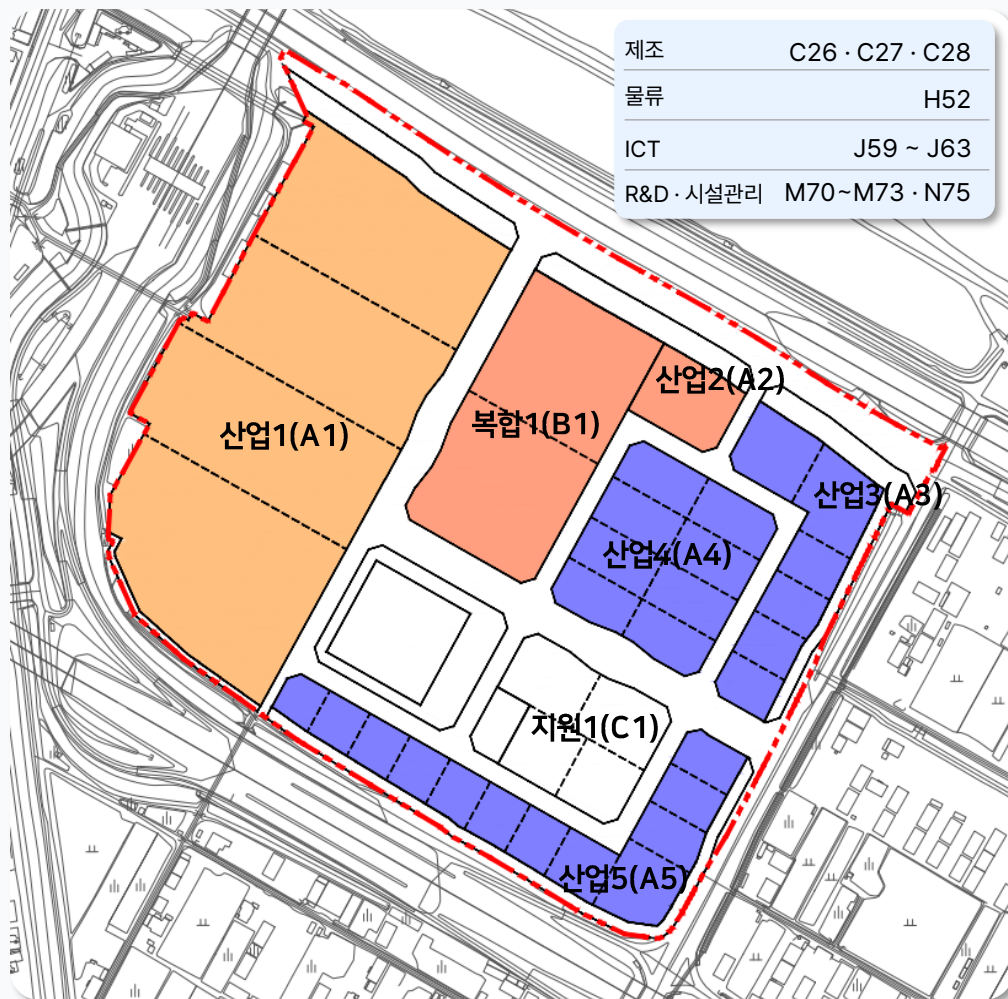
건폐율

80%

용적률

- 산업: 350%
- 복합: 400%

유치업종 배치계획



구분	유치업종배치계획
	C26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업 C28. 전기장비 제조업 H52. 창고 및 운송 관련 서비스업 J59. 영상, 오디오 기록물 제작 및 배급업 N75. 사업지원 서비스업
	C26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업 C27. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업 C28. 전기 장비 제조업
	C26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업 J58. 출판업 J59. 영상, 오디오 기록물 제작 및 배급업 J60. 방송업 J61. 우편 및 통신업 J62. 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 J63. 정보서비스업 M70. 연구개발업 M71. 전문 서비스업 M72. 건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업 M73. 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업

단지 내 인프라 계획

전력 공급

106,693 MWh / 년

용수 공급

834 m³ / 일

열(도시가스) 공급

67,082 Gcal / 년

통신 시설

445 회선

기반시설 계획 상세

용수공급	공업용수 550 m ³ /일 · 생활용수 284 m ³ /일
에너지공급	· 열공급 67,082 Gcal/년 · 전력 106,693 MWh/년 · 도시가스 : 산업 56,662 · 복합/지원 10,420 Gcal/년
오·폐수처리	공장폐수 347 m ³ /일 · 생활오폐수 93 m ³ /일 총 440 m ³ /일 · 전량 위탁처리
폐기물처리	생활계 1.816 ton/일 · 사업장 19.848 ton/일 전량 위탁처리
통신시설	445 회선

인프라 선투입 완료형

전력·용수·가스·통신이 단지 조성 단계에서 계획 용량으로 일괄 확보되어, 개별입지 대비 인입 공사바·기간 부담이 없습니다.

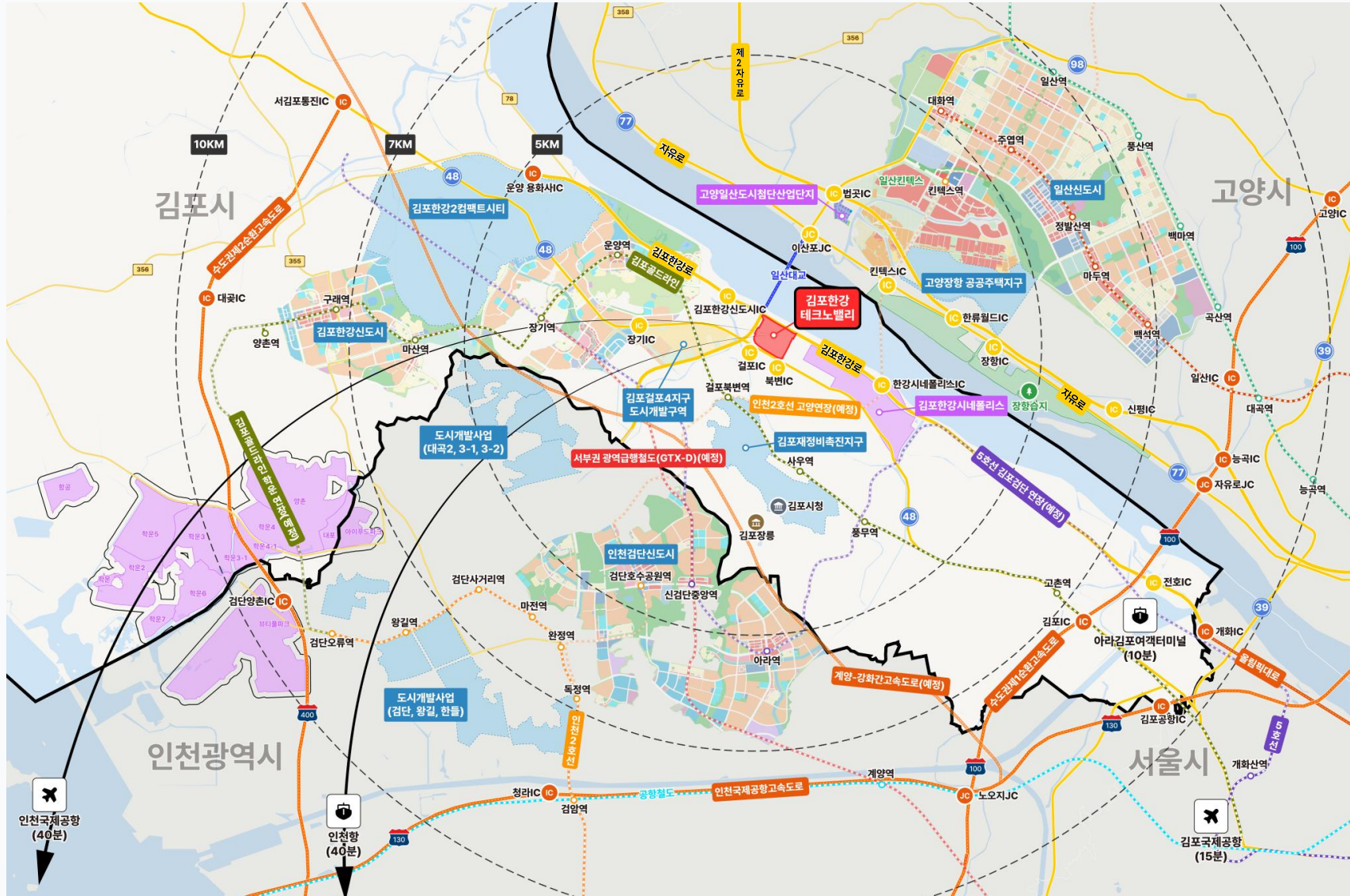
폐수·폐기물 전량 위탁처리

자체 처리시설 설치 의무가 없어 초기 설비투자와 환경 인허가 리스크를 대폭 축소할 수 있습니다.

고밀도 생산 대응 용량

용적률 350% 기준으로 산정된 전력·열 공급 계획이라 수직 증축 후에도 용량 여유를 확보합니다.

위치도



광역 교통 여건

도로 — 단지 인접 진입

국도	김포대로 (국도 48호선)	0.2km
TG	일산대교 TG	0.3km
IC	김포한강로 걸포IC / 북변IC	0.1km
IC	수도권제1순환고속도로 김포IC	7km
IC	수도권제2순환고속도로 검단양촌IC	9km

철도 — 초역세권 및 광역급행

운행	김포골드라인 걸포북변역	1km
예정	GTX-D 개통 예정	강남 20분대
추진	인천 지하철 2호선 연장 / 서울 5호선 연장	추진 중

※ GTX-D, 인천 2호선 연장, 서울 5호선 연장은 계획-추진 중 사업으로 개통 시기 및 노선은 관계기관 확정 내용에 따릅니다.

TRI-PORT

육·해·공 3대 물류거점 30분 이내 접근

김포국제공항	인천항	인천국제공항
11.5km	21km	50km

올림픽대로 · 김포한강로 · 수도권제2순환고속도로 · 인천공항고속도로 4개 광역축을 한 번에 진입하는 사통팔달 요지

광역교통 3대 프리미엄

- 여의도 20분 · 김포공항 10분 · 인천공항 30분권 **4대 광역도로 다이렉트 접근**
- GTX-D 개통 시 **강남 20~30분대 진입** — 골드라인 혼잡 완화 + 강남 직결 이중 효과
- 걸포북변역 도보권 — **인천2호선 연결 복합환승센터** 예정으로 서부권 환승 허브 도약

산업 인프라 · 클러스터

CLUSTER POSITION

원부자재 조달 · 외주가공 · 협업 네트워크를 반경 15km 내에서 완결

광역 제조 클러스터 규모

200만평

인접 산업단지 클러스터

김포 골드밸리 산업클러스터

양촌 · 학운2·3·6 · 대포 산업단지 — 김포 제조업 집적 중심축

김포 한강시네폴리스 산업단지

영상·미디어 콘텐츠 특화 산업단지 — ICT(J) 업종 연계

고양 일산 도시첨단산업단지

일산대교 직접 연결 — 첨단산업 R&D 기능 연계

인천 검단산업단지

검단양촌IC 9km — 인천권 제조 클러스터와 직접 연계

산업 인프라 3대 프리미엄

200만평 광역 산업 클러스터 연계

김포 골드밸리(양촌·학운 산업단지군) 및 인천 검단산업단지와 이어지는 약 200만평 규모 광역 제조업 클러스터 배후 입지.

물류 · 항만 · 공항 트라이포트

수도권 서부 육·해·공 3대 물류 거점을 30분 이내로 커버하는 트라이포트 입지.

계획입지 인프라 · 기업지원

계획적 산업단지로 조성되어 개별입지 대비 우수한 기반시설과 정부·지자체 인센티브를 동시에 확보.

수도권 2,600만 소비인구를 24시간 내 배송 가능한 최근접 생산거점

인력 수급 및 직주근접

배후 고용여건

180만 명

반경 10km 이내 상주인구 (김포·일산·검단)

한강2 콤팩트시티

4.6 만호

약 731만m² 대규모 공공주택지구

결포4지구 도시개발

1.5 km

약 83만m² · 1조 555억원 규모

배후 정주여건 — 직주근접

결포4지구 도시개발사업 약 83만m ² / 1조 555억원 규모	1.5km
김포 한강신도시 기 조성 완료 정주 배후도시	3km
김포 한강2 콤팩트시티 약 731만m ² / 4만 6천호 공공주택지구	조성 예정
10km 이내 고용여건 김포시·일산·인천 검단신도시 등	180만명

제조기업인력 운영 관점

수도권 서부 3대 인력권 중심

수도권 서부 최대 규모 배후 정주도시를 등지고 있어
생산·기술·관리인력의 안정적 수급이 가능한 요충지입니다.

완성형 배후 정주도시 조성

결포4지구가 2026년 토지보상에 돌입
- 근로자 주거·생활 인프라가 단지와 함께 완성됩니다.

통근 리스크 최소화

결포북변역 도보권 + 김포공항·마곡·여의도 직결로 서울권 인력
채용 범위까지 확장됩니다.

분양조건 및 시세 비교

산업시설용지 분양가

500 만원대

(3.3m² 기준)

추천 필지 면적

1,000 평

추천 필지 위치 및 규모

입주문의 : 1533-9091

주변 산업단지 시세 비교

* 단위 : 만원/평

구분	평단가(만원)	용적률	비고
김포 한강테크노밸리	500만원대	350%	김포한강로 걸포/북변IC 0.1km · 일산대교TG 0.3km
인천 검단산업단지(뷰티폴파크)	800~	350%	매물 호가 (2024) / 조성 분양가 249
고양 일산 도시첨단산업단지	930~	380%	첨단제조시설용지 1차 공급공고 기준

김포 한강테크노밸리 산업시설용지 분양가 평당 500만원대
— 고양 일산 도시첨단(930~), 인천 검단 호가(800만원대) 대비 최소 37% ~최대 60% 까지 낮은 수준입니다.

세제 감면 혜택

취득세

60% 감면

지방세특례제한법 35%

경기도 조례 25%

재산세

5년간 35% 감면

법인세 — 창업중소기업 세액감면

2026. 1. 1. 이후 창업 기준

청년창업중소기업

75%

최초 소득발생연도부터 5년간

소규모창업기업

75%

5년간 감면

일반 창업중소기업

25%

5년간 감면

지자체 보조금

김포시 기업유치 보조금 — 업종·투자규모·고용창출 요건에 따라 별도 확인이 필요합니다.

※ 입주 협의 단계에서 개별 산정

※ 상기 감면율은 2026년 자료 작성일 기준이며, 실제 적용 여부·감면율은 입주시점 및 개별 기업 요건에 따라 달라질 수 있습니다.

입주절차 및 대금납부일정

사전 입주의향 접수 진행 중

입주 신청 절차

STEP 01

사전 입주 신청

희망 면적 · 업종 ·
투자계획 협의

STEP 02

입주 자격 검토

C26·27·28, H52,
J59~63 등 확인

STEP 03

**용지매매 계약 및
입주계약 체결**

필지 확정 ·
계약금 납부

STEP 04

**중도금 납부 ·
설계 착수**

건축 인허가 준비
병행 진행

STEP 05

**잔금 · 소유권이전 ·
착공**

토지 사용 개시 후
공장 신축 착공

대금 납부 일정

구분	납부 비율	납부 시기	납부 금액	비고
계약금	10%	계약시	-	-
1차 중도금	25%	+6개월 이후	-	-
2차 중도금	25%	+6개월 이후	-	-
3차 중도금	25%	+6개월 이후	-	-
잔금	15%	토지사용 또는 소유권 이전 시	-	-

“ 한강 프리미엄에 입지까지 갖춘, 완벽한 비즈니스 성공 스페이스 ”

김포 한강 테크노밸리 지금이 아니면 늦습니다

본 분양 전환시 우량 필지의 선택권과 조건 협의의 폭이 좁아집니다.
사전 입주의향 단계에서 위치·면적·조건을 먼저 확정하시는 것이 가장 유리합니다.

KEY POINT 01.

걸포/북변IC 0.1km

KEY POINT 02.

서울까지 20분

KEY POINT 03.

분양가 500만원대

CONTACT

김포 한강테크노밸리 산업단지 분양 및 입주 문의

(주)새날 **1533-9091**

담당자

정세현 팀장

전화

010-9804-3660

이메일

saenal@saenal.land

김포 한강 테크노밸리 분양사무실

경기도 김포시 장기동 태장로 789
금광하이테크시티 2동 201호