

### 주말경제

# 광주 최고 땅, 땅값의 비밀

## ▼ 광주우체국



광주에서 가장 비싼 땅은 단연코 총장로 1가와 2가 교차로에 위치한 광주우체국과 그 건너편 건물이다. 정부가 지난 1989년 하반기부터 '부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률'에 따라 산정해 표준공시지가를 발표한 이래 언제나 이 두 곳은 광주에서 땅값 '수위'를 번갈아 차지했다. 1990년대에 이르러 도심 주변 곳곳의 택지개발로 인해 구도심이 쇠락하고 있지만, 그 땅의 높은 가치는 떨어질 줄 모르고 있다.

올해도 광주에서 공시지가가 가장 비싼 곳은 동구 총장로 2가 광주우체국 부지로 m당 968만 원이었으며, 지난해에는 이 우체국 맞은편 컨버스(Converse)가 들어선 2층 건물 부지가 m당 950만 원으로 수위를 차지했다. 이 건물에는 1970년대부터 나라 서적이 입주해 있었으며, 1996년 폐업된 뒤에는 1층에는 안경점, 의류·신발매장 등이 번갈아가며 입주하고, 2층은 미용실이 들어섰다.

## 컨버스 입점 건물 ▼



총장로 1·2가 교차로에 위치한

광주우체국·컨버스 입점 건물

올해 공시지가 m당 968만 원

하루 유동인구만 20만~30만명

젊은층 만남의 장소, 소비지출 최고

구도심 쇠락해도 끄떡없어 땅 명성

◇역사와 유동인구, 그리고 '자리'=총장로는 지금은 사라진 광주읍성 내 존재했던 길이며, 따라서 짧게 잡아도 조선시대부터 광주의 중심거리였을 것으로 추정된다.

여기에 19세기 말부터 광주우체국을 비롯한 근대식 건물이 들어서고, 일본인 상점, 당시 백화점에 해당되는 상회, 여관 등이 들어서면서 총장로는 변화가로서 그 자리를 확고히 했다.

따라서 역사적으로 광주에서 가장 먼저 상권이 형성됐다고 볼 수 있다. 또 총장로의 유동인구는 하루 20~30만 명으로 추정될 정도로, 광주에서 가장 혼잡한 길이다. 과거에 비해 줄었다고는 하지만, 광주 어디에서도 10만 이상의 유동인구를 지닌 길을 찾기 어렵다는 점을 감안했을 때 총장로는 특보적이다.

총장로에서도 가장 밀도가 높은 곳이 바로 이 광주우체국과 맞은편 2층 건물이다. 총장로 1가와 2가의 교차로에 자리하고 있는 이들 장소는 대표적인 '만남의 장소'이며, 따라서 사람들의 눈에 가장 잘 부각된다. 자연스럽게 사람들의 소비 지출도 최고치에 이른다고 분석할 수

있다. 건물 1층에 입점한 의류·신발매장 관계자는 "찾는 고객의 수와 매출이 다른 점포와는 비교가 안 될 정도"라며 "아무래도 사람들의 눈길이 가는 곳에 매장이 있는 것이 가장 큰 장점일 것"이라고 말했다. 이 건물의 임대료는 당연히 바로 옆 건물보다 20~30% 정도 높지만, 한 번 입점한 점포는 오래 머문다는 것도 특징이다.

◇실제 가치 그대로 반영했나? = 길의 모퉁이에 위치한 건물은 길에 광면으로 접한 건물보다 임대료가 높다. 길에 면한 면적이 넓기 때문에, 광주우체국과 맞은편 2층 건물은 여기에 더해 해당된다. 우리나라에서는 각 토지의 용도와 개발가능성 등을 고려해 지역을 지정하는 '용도지역제'를 실시하고 있으며, 여기서 가장 높은 가치를 지닌 지역은 상업지역, 그 중에서도 중심상업지역이라고 할 수 있다. 총장로는 이 중심상업지역이며, 다만 건물의 높이를 도로 넓이의 1.5배 이내로 규제하는 '사선제한' 규정으로 인해 건물의 높이는 낮을 수밖에 없다. 다시 말해 최대 5층 이하의 낮은 건물에 부가가치가 집중돼 있다는 결론이 가능하다.

고해주 광주시 토지정보과장은 "당분간 이 두 곳이 광주에서 최고 땅 값을 이어갈 것"이라며 "전반적인 경기 타격으로 땅 값이 떨어지는 경우는 있었으나, 여러 가지 조건을 따져보면 이곳들을 대체할 땅은 없는 것으로 분석된다"고 말했다.

◇광주우체국, 시민과 공유할 것=광주우체국의 부지 면적은 1천64㎡에 달한다. 올해 공시지가로만 102억2천952만 원에 이르며, 실거래가는 공시지가의 1.5~2배 정도 된다는 것을 감안하면, 가치 '금싸라기 땅'이라고 부를 수 있다. 1897년 광주 총장로에 문을 열고, 1912년 현재의 자리에 정착한 광주우체국은 역사적인 상징성을 지켜나가는 차원에서 이전 계획을 없다고 밝히고 있다.

도심 내에서 가장 비싼 땅에 공공기관이 들어서 있는 경우도 다른 도시에서는 찾아보기 어려운 사례다.

전남채신청 관계자는 "광주우체국의 가치가 그만큼 높다는 것은 알고 있으며, 이를 시민들과 함께 공유하기 위해 노력할 것"이라며 "당분간 이전 계획은 없다"고 잘라 말했다. /윤현석기자 chadod@kwangju.co.kr

## ■ 장터 소식

골프웨어·방한 의류전 등

## 백화점 세일 막바지 관측 치열

지역 백화점들이 가을 정기세일 막바지 주말인 24~25일 골프웨어, 방한 의류전 등을 열어 막판 관측전을 벌인다.

광주신세계백화점은 이 기간 동안 신세계 씨티카드, 신세계 삼성카드, 신세계 포인트 카드 15만원 이상 구매고객에게 친환경 주방 세제를 제공한다.

또 1층 광장에서 골프웨어 대전을 열어 이동수 티셔츠(5만5천원)/니트(6만9천원), 울시 티셔츠(7만8천원)/니트와 바지(각 10만8천원)를 선보인다.

또 오후 6시~7시 1층 야외광장에서 음원 공연, 열린 음악회 등을 개최하

고 네일아트 서비스도 한다. 영업시간도 오후 8시 30분까지 연장한다.

현대백화점 광주점은 파워세일전을 열어 당일 15만원 이상 구매고객에게 키친타월, 대나무 도마 등을 증정하고 현대카드/우리로 카드로 10만원 이상 구매하면 5천원 상품권을 제공한다.

또 부츠 페어를 열어 현대백화점만의 단독 상품을 선보인다. 참여 브랜드는 탠디, 소다, 나인웨스트, 바이에트 등이 다.

현대백화점은 이와 함께 모피/피혁 특별전, 영예선 방한의류 특집전, 난방용품 특별전 등을 진행한다.

## 라마다 광주호텔 사은 대잔치

개관 1주년 맞아 레스토랑 등 이용고객에 10% 할인

광주지역 유일한 특급 호텔인 라마다플라자 광주호텔(대표 김대원)이 개관 1주년을 맞아 다음달 말 달 동안 식음업장 10% 할인 등 고객 사은행사를 갖는다.

22일 라마다플라자 광주호텔에 따르면 11월 1일부터 한 달 동안 1층 엘리블로섬, 2층 피트니스 & 스파 & 테라피, 3층 일식당 비소, 17층 파라디 레스토랑 & 바 등 F&B 레스토랑과 부대시설의 이용고객에게 10% 할인 제공하는 것은 물론 투숙객에게는 다양한 서비스가 제공되는 객실 패키지를 선보인다.

라마다플라자 광주호텔은 지난해 10월 23일 문을 연 이래 광주비엔날레, 국제문화창의산업전, 광주디자인비엔날레, 아시아문화중심도시 사업발표회, 2015 하계유니버시아드대회 유치관련 FISU 실사단 방문, 세계한인무역협회 위크업, 한일경제협회 및 세계빛도시 연합(LUCI) 연차총회 관련 행사 등 100여 건이 넘는 중요한 국내외행사의 유치로 광주지역 호텔업계에서 유일한 특급 호텔로서의 위상을 정립하고 있다.



라마다플라자 광주호텔 로비.

김명술 홍보이사는 "아직까지는 적자를 면하지 못하고 있으나, 점차 광주 시민은 물론 외지인들의 인식이 좋아지고 있어 조만간 손익분기점을 넘을 것으로 낙관한다"며 "특급호텔을 지역의 기반 시설로 바라보고, 행정기관이나 시민들이 적극적으로 육성해줬으면 한다"고 말했다.

한편 라마다플라자 광주호텔은 지하 3층, 지상 17층 규모로 120개의 객실과 1층 엘리블로섬, 2층 휘트니스 & 스파, 테라피센터, 3층 일식당, 4~5층 연회장, 17층 파라디 레스토랑 & 바를 갖추고 있다. /윤현석기자 chadod@kwangju.co.kr

### 광고접수안내

☎(062)227-9600  
☎FAX:(062)227-9500

### 분할합병 공고

최정호 주식회사(이하 "갑")와 신원중건설 주식회사(이하 "을")는 2009년 08월 19일 각각 주권인 임시주주총회에서 "을"의 전가공시(제 전보-00001호) 영입부본을 분할하여 그 분할의 재산을 "갑"과 분할합병하고 "을"은 존속하기로 결의하였으며, 또한 "을"은 분할되는 원인이 관련 권리와 의무 일체를 "갑"에게 인계하고 "갑"은 이를 승계하기로 결의하였으며 이 회사를 합병하여 이의 있는 채권자는 본 공고 게시일 다음날부터 1개월내에 본 회사에 이의를 제출하여 주시기 바라며, 또한 각자 주주는 해당사에 주권을 제출하시기 바라며 이에 공고합니다.

2009년 10월 24일  
"갑" 집행위원 주식회사  
광주광역시 북구 용봉동 1422-1, 2층  
대표이사 : 나 방 수  
"을" 집행위원 주식회사  
전남 담양군 대덕면 배산리 491-1  
대표이사 : 권 영 환

「장미공고 제2009-06호」

### 시공업체 선정 입찰공고

주월장미 주택재건축 정비사업조합은 성공적인 정비사업추진을 위하여 관계법령 등에 따라 우수한 시공자를 선정하고자 아래와 같이 공고하오니 관심 있는 업체는 많은 참여바랍니다.

1. 사업개요
  - 1) 사업명 : 주월장미 주택재건축 정비사업
  - 2) 위치 : 광주광역시 남구 장미4길 34번지
  - 3) 발주자 : 주월장미 주택재건축 정비사업조합
  - 4) 대지면적 : 29,993.78㎡
  - 5) 사업방식 : 지분제
2. 입찰방식 및 입찰참여자격
  - 1) 입찰방식 : 제한경쟁입찰
  - 2) 국토해양부 시공능력평가 고시 2009년도 시공능력평가금액 4,100억원 이상의 업체
3. 현장설명회 일시 및 장소
  - 1) 일시 : 2009년 11월 02일 오후 8시
  - 2) 장소 : 광주광역시 남구 장미4길 34번지 장미아파트 상가동 301호 (조합사무실)
- 3) 지참물 : ①참석자 신분증 및 재직증명서
4. 입찰제안서 제출(우편접수 불가)
  - 1) 마감일시 : 2009년 11월 23일 오후 5시까지
  - 2) 제출장소 : 광주광역시 남구 장미4길 34번지 장미아파트 상가동 301호 (조합사무실)
5. 제출서류는 입찰안내서에 의함.
6. 선정방법  
국토해양부 고시 제2006-381호(정비사업의 시공자선정기준)에 의하여 선정함
7. 기타사항
  - 1) 입찰관련 세부사항은 현장설명회에서 배부하는 입찰안내서에 의하며, 상기에 명시되지 않는 사항은 조합의 결정에 따름
  - 2) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 참여업체는 조합의 선정기준 및 방법, 선정절정 등에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없음
  - 3) 서류접수 마감 이후에 서류보완 또는 기재사항 변경은 일체 허용치 아니하며, 제출된 서류에 대한 서류 미비 또는 허위 기재 업체는 서류 심사 시 탈락 또는 선정을 취소함
  - 4) 조합에서 제시하는 입찰규정 및 제반조건을 준수하여야 함
  - 5) 공사이행보증 증서 제출 가능한 업체
  - 6) 문의처 : 조합사무실 전화 : 062)671-4888 / 팩스 : 062)671-8881

2009년 10월 24일

주월장미 주택재건축 정비사업조합 조합장 최철웅

HOMECON 홈컨 不動産 리서치  
TEL:062-233-2222 H·P:010-3616-8698

## 태양광발전소 부지 급구함

- 지역 : 전남·북, 기타지역
  - 용량 : 100KW이상~ 무제한
  - 조건 : 민원해결
- 개발행위허가  
발전사업허가  
완료된 곳

광주광역시 서구 치평동 1210-7 유지빌딩 501  
(상무지구 대한주택공사 광주전남지사 옆)

## 부동산투자클럽

T. 011-641-0925, (062) 515-4985

▶ 펜션부지(광주호상류-가든식당, 과수원, 임야)  
34.830㎡ 매매가 3.3㎡당 12만원

농지(무안군 운남면) 23,600㎡(바닷가, 계획관리지역)  
- 매매가 3.3㎡당 20만원

▶ 대지(신촌동) 764㎡(버스승강장전, 전철역 5분거리)  
매매가 m당 36만원(천투룸, 빌라, 물류창고적합)

고시텔(전대후문 체육공원 인근) 대 282㎡/건 560㎡  
- (최근준공) 톨52(물량 월임대료 23만원)매매가 8억5천

▶ 대지(북구 신안동)402㎡(물류창고적합)  
매매가 3.3㎡당 150만원

상가주택(오치동 대단지 아파트 입구)  
- 대 496㎡/건 1487㎡ (6층건물) 매매가 17억

▶ 임야(남평읍 우산리) 16,811㎡(계획관리지역)  
매매가 4억5천

농지(충효동-광주호상류)전 1,927㎡  
- 각종 유실수 100여 주식제, 매매가 m당 9만5천

▶ 가든식당(칠출산국립공원 입구) 7,665㎡  
식당, 숙박업, 단란주점, 체육시설, 농장  
모든시설 허가 필 - 매매가 3.3㎡ 당 32만원

경매부동산상당, 대출상당, 각종부동산투자상당

부동산투자클럽 공인중개사사무소

광주광역시 북구 용봉동 1370-3(용봉동 하이마트 옆)