혁신을 통한 새로운 도약,
신뢰를 향한 New Start LH

주택개발 공모리츠사업 공모지침서

- 인천영종하늘도시 A18, A19, A20BL -

2022. 5.

한국토지주택공사

목 차

제1장 사업 개요

제1조	공모 및 지침의 목적	1
제2조	용어의 정의	1
제3조	사업시행 방식	1
제4조	사업대상 토지	2

제2장 공모 개요

제5조	공모대상	3
제6조	신청자격	3
제7조	추진일정	3
제8조	주식공모 방향	5
제9조	설계방향	5
제10조	사전청약실적	6
제11조	신청서류 제출방법	6
제12조	기타사항	7

제3장 제안서 평가

제13조	평가개요	8
제14조	평가제외	8
제15조	평가위원회 구성 및 운영	8
제16조	평가분야 및 배점기준	9
제17조	주식공모 계량계획 평가기준	9
제18조	금융사 평가기준	10
제19조	건설사 평가기준	12

제20조 주식공모 및 재무계획 평가기준 13
제21조 개발계획 평가기준 14
제22조 주거 ESG경영실천계획 14
제23조 건설 ESG경영실천계획 15
제24조 사전청약 가·감점 15
제25조 비계량 평가기준 15

제4장 우선협상대상자 선정 등

제26조 우선협상대상자 선정 및 보상 16
제27조 우선협상대상자 선정 취소 16
제28조 우선협상의 절차 17

붙임 1. 사업대상지 및 관련계획 18
2. 제안서 작성지침 28
3. 감점 기준 37
4. 각종 양식 39

제1장 사업 개요

제1조(공모 및 지침의 목적)

① 본 공모는 한국토지주택공사(이하 “LH”)의 사업지구인 인천영종하늘도시 내 공동주택 용지 A18, A19, A20BL 공급과 관련하여 공공주택특별법 시행령 제24조 제5항 제14호에 따라 일반 국민의 부동산 간접 투자 기회 확대를 위하여 바람직한 주식공모 방안을 제시한 사업신청자를 사업주간사(우선협상대상자)로 선정하는 것을 목적으로 한다.

② 본 지침은 공모의 운영, 제안서 평가 및 심사방법, 우선협상대상자 선정 등의 세부 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의)

본 지침에 사용된 용어는 본문에서 명백하게 달리 표시되지 않는 한, 본 지침의 어느 부분에 사용하든지 다음의 의미를 가진다.

① “주택개발 공모리츠 사업”(이하 “본 사업”)이라 함은 리츠가 사업시행자로서 제4조의 사업대상토지를 매입하여 주택을 건설 및 분양하고 일반 국민을 대상으로 주식공모를 시행하는 주택건설사업을 말한다.

② “리츠”라 함은 본 사업을 수행하기 위해 사업주간사(우선협상대상자)가 주도하여 부동산투자회사법에 따라 설립한 위탁관리 부동산투자회사를 말한다.

③ “사업신청자”라 함은 본 공모에 참여하는 금융사, 건설사로 구성된 컨소시엄으로서 공모지침에 따라 사업신청서류를 제출한 자를 말한다.

④ “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중 제26조에 따라 선정된 자를 말한다.

⑤ “사업주간사”라 함은 본 공모를 통하여 우선협상대상자로 선정된 후, LH와의 협상을 통해 최종 사업자로 확정된 자를 말한다.

제3조(사업시행 방식)

① 본 사업은 리츠가 자금조달을 통하여 LH 사업대상토지를 매입하고, 주택건설 및 분양, 주식공모 등 사업을 시행한 후 청산하는 방식으로 한다.

② 각 참여자간 업무 역할은 다음과 같다.

1. 금융사 : 본 사업의 금융주선 업무, 시공 건설사와 투자자 간 리스크 분담 및 수익배분 등 사업구조 개발 주관, 리츠 주식의 공모주관
2. 건설사 : 주택설계, 주택사업 인·허가, 주택건설 및 이에 따른 각종 업무, 사업약정서상 책임준공, 분양 관련업무, 컨소시엄 주관
3. LH : 사업대상토지의 매각, 리츠의 자산관리업무

③ 기타 세부 사항은 사업약정 등 관련 약정체결 시 상호 협의하여 정한다.

제4조(사업대상 토지)

① 본 사업의 사업대상토지에 대한 정보는 아래와 같다.

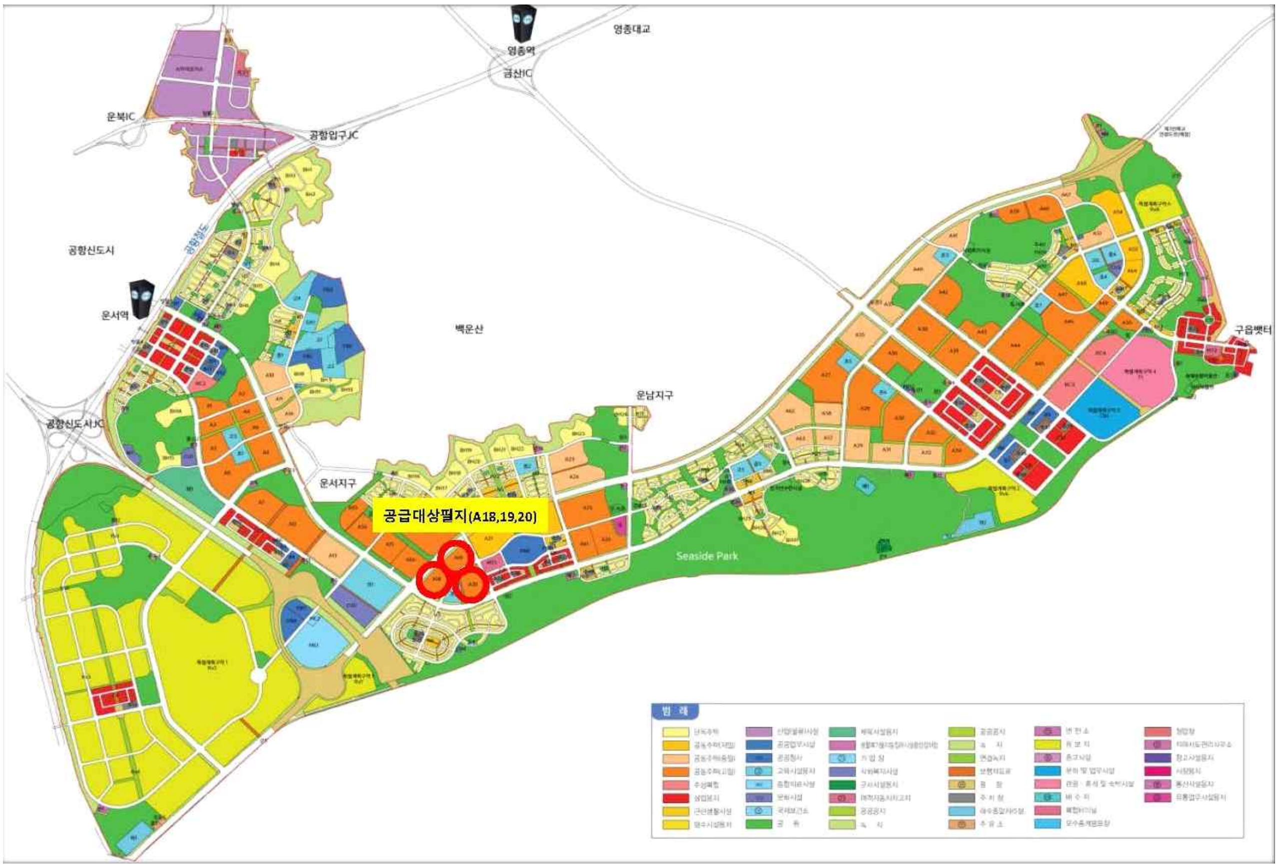
구 분	유 형	부지면적	공급금액	세대수(호)	용적률	건폐율
인천영종 A18BL	외국인분양 공동주택용지 (60~85, 85㎡ 초과)	32,047.9㎡		438	160%이하	50%이하
인천영종 A19BL	외국인분양 공동주택용지 (60~85㎡)	27,771.1㎡	2,266억원	444	180%이하	50%이하
인천영종 A20BL	외국인분양 공동주택용지 (60~85, 85㎡ 초과)	37,772.7㎡		516	160%이하	50%이하
계	**3필지**	**97,591.7㎡**	**2,266억원**	**1,398**		

* 주택공급에 관한 규칙 제38조 경제자유구역 내 민영주택 특별공급(외국인 등) 이행

② 본 사업과 관련한 계획 및 기타 토지세부정보는 <붙임 1. 사업대상지 및 관련계획>과 같다.

③ 대금납부방법, 지연손해금, 토지사용 및 소유권이전 시기, 기타 유의사항 등은 붙임1을 참고하도록 한다.

< 사업대상토지 위치도 >



제2장 공모 개요

제5조(공모대상)

본 사업을 추진할 리츠의 설립 및 영업인가, 금융주선, 주택사업 인・허가, 주택건설 및 분양, 주식공모 및 이에 따른 각종 업무 등을 수행하고자 하는 금융사·건설사 컨소시엄

제6조(신청자격)

① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 아래 각 호의 법인으로 구성된 컨소시엄으로 아래의 신청자격을 갖춘 자만 참여가 가능하다.

1. 금융사 : 사업신청서류 접수일 현재 자본금 1,000억원 이상 또는 자본총계 3,000억원 이상의 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 투자매매업자 또는 투자중개업자인 국내법인

2. 건설사 : 사업신청서류 접수일 현재 주택법 4조에 의한 주택건설사업등록업자로서 시공능력*을 보유한 자

* 건설산업기본법 제9조에 의한 일반건설업(건축공사업, 토목건축공사업에 한함) 등록업자 또는 주택법 시행령 제17조 제1항에 의한 시공능력자

② 사업신청서류 접수일 현재(2022.8.18)를 기준으로 최근 3년간(2019.8.18 ~ 2022.8.17) 주택법 제8조에 의거 영업정지 및 등록말소 처분내역 또는 최근 3년간 건설산업기본법 제82조 내지 제83조에 의거 영업정지, 등록말소 및 과징금 부과처분 내역이 있을 경우 영업정지기간 및 과징금 금액에 따라 아래와 같이 차등 감점한다.

영업정지기간	과징금 금액	감점
1개월 이하	2천만원 이하	−2점
2개월 이하	4천만원 이하	−3점
3개월 이하	6천만원 이하	−4점
4개월 이하	8천만원 이하	−5점
4개월 초과	8천만원 초과	−6점

③ 금융사 및 건설사는 각각 2개 업체 이내로 컨소시엄을 구성하여야 하며, 컨소시엄의 구성원은 다른 컨소시엄에 중복하여 참여할 수 없다.

④ 컨소시엄 구성시 대한건설협회에서 사업신청서류 접수일 기준 가장 최근에 공시한 종합건설업자 토목건축공사업 시공능력평가액 기준 상위 10위 이내 업체간의 컨소시엄 구성은 불허한다.

⑤ 사업신청을 원하는 자는 제7조에 따라 지정된 기간 내 참가의향서를 LH에 제출하여야 하며, 참가의향서를 제출하지 아니한 자는 사업신청을 할 수 없다.(단, 참가의향서를 제출한 자와의 컨소시엄을 통한 사업신청은 가능)

제7조(추진일정) 우선협상대상자 선정 일정은 다음과 같다.

① 공모 공고 : 2022.5.19(목)

② 관련자료 게시 (공모 공고일)

1. 공고문 및 공모지침서
2. 사업대상지 및 관련계획 등 관련자료
3. 게시자료는 유클라우드(http://user-lhcloud.lh.or.kr)에 게시
4. 유클라우드(게스트) ID : 2022reits6@lh.or.kr, PW : 2022reits6, “관련자료게시” 폴더

③ 참가의향서 접수

1. 일 시 : 2022.6.7(화) 10시 ~ 6.9(목) 15시까지
2. 접수방법 : 스캔파일 유클라우드 업로드 및 우편접수

※ 유클라우드(http://user-lhcloud.lh.or.kr)에 참가의향서를 스캔하여 올리고 원본은 우편발송(접수시간은 유클라우드에 올린 시간 기준)

※ 우편 접수처 : 경상남도 진주시 충의로 19 LH 6층 부동산금융사업단 금융사업2부

3. 유클라우드(게스트) ID : 2022reits7@lh.or.kr, PW : 2022reits7, “참가의향서접수” 폴더

④ 질의접수 및 답변

1. 질의접수기간 : 2022.6.14(화) 10시 ~ 6.16(목) 15시까지
2. 질의서는 유클라우드 “질의접수” 폴더에 [#서식2] 양식으로 업로드한다.
3. 유클라우드(게스트) ID : 2022reits8@lh.or.kr, PW : 2022reits8, “질의접수 ” 폴더
4. 질의는 지정된 기간에 한하며, 답변은 유클라우드(게스트) ID : 2022reits9@lh.or.kr, PW : 2022reits9 “질의답변” 폴더에 게시한다.
5. 질의답변게시 : 2022.7.7(목) 10시
6. 서면질의에 대한 답변은 본 공모지침서와 동일한 효력을 가진다.

※ 서면질의는 참가의향서 등록업체만 가능하고, 업체명이 기재되지 않은 경우 질의로 인정되지 않으며, 방문 및 전화질의에 의한 답변은 그 효력을 인정하지 않음

⑤ 추가 공지사항

1. 추가 공지사항은 별도의 공지 없이 유클라우드(http://user-lhcloud.lh.or.kr) “추가공지사항” 폴더에 게시

※ 참가자는 지정된 유클라우드를 상시 확인 하여야 하며, 참가자가 확인하지 않아 발생한 불이익에 대하여는 LH가 책임지지 않음

2. 유클라우드(게스트) ID : 2022reits10@lh.or.kr PW : 2022reits10, “추가공지사항” 폴더

⑥ 사업신청서류 접수

1. 일　　시 : 2022.8.18(목) 10시 ~ 16시

※ 지정된 접수시간(16시) 준수(경과시 접수 불가)

2. 장　　소 : 경상남도 진주시 충의로 19 LH 6층 부동산금융사업단 금융사업2부

3. 접수방법 : 직접 방문 접수

※ 제출 서류의 파손 또는 훼손의 우려를 고려하여 우편접수는 불허하며, 사업신청자가 없거나 1개일 경우 재공고 시행

⑦ 재공고 및 사업신청서류 재접수

1. 공모 재공고 : 2022.8.19(금)

2. 사업신청서류 재접수 : 2022.8.26(금) 10시 ~ 16시

※ 서류 접수 장소 및 방법은 최초 공고시와 동일하며, 최초 공고시 참여한 사업신청자는 자동으로 재공고에 참여됨

⑧ 제안서 심사 : 심사일정 및 심사절차는 사업신청자에 한하여 개별 안내

⑨ 우선협상대상자 선정 발표 : 2022. 9월(예정)

※ 우선협상대상자 선정 발표는 LH홈페이지에 게시하고, 개별 통보 예정이며, 평가결과는 LH전자조달시스템(e-bid)에 공개함

⑩ 토지매매계약체결 : 2022.12.31(월)

※ 상기일 이내에 반드시 토지매매계약을 체결해야 하며, 사업신청자의 적기 업무 미시행 등으로 계약체결이 지연될 경우 향후 2년 동안 주택개발 공모리츠 사업 참여 시 감점 부여 가능

제8조(주식공모방향)

① 사업신청자는 본 사업의 자본금 비율, 주식공모 비율, 공모주 균등방식배정 비율, 공모주 배당수익률 및 주식공모 활성화 방안, 소액주주 모집 활성화 방안을 제안하여야 하며, 부동산투자회사법 제14조의8 제3항과 관련된 공모의무 면제는 본 사업에 적용할 수 없다.

② 주식공모 시에는 부동산투자회사법, 상법, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련 규정 및 사업신청자가 제안한 주식공모 세부내용을 준수하여야 한다.

제9조(설계방향)

① 주택설계는 건축법, 주택법, 지구단위계획 등 관련 법률, 조례 및 규정을 준수하여야 하며, 사업신청자가 제안한 설계내용을 준수하여 주택을 건설해야 한다.

② 인천영종 A18, 19, 20BL은 영종과 내륙을 잇는 인천대교 인근의 도시관문으로, 창의적 건축 디자인을 반영하여 상징성 있는 랜드마크가 될 수 있도록 특화된 디자인을 수립

하여야 하며, 친환경설계(에너지절감, 음식물쓰레기 처리 등), 기후변화에 대응가능한 특화설계(폭염, 미세먼지 등 대응), 생활형 SOC 반영설계(사람·이용 중심), 채광·조망·프라이버시 확보설계를 제시하여야 한다.

제10조(사전청약실적)

① '21.11월 이전 공사와 계약(공사와 타기관의 공동시행 사업지구에서 타기관이 공급한 택지 포함)한 공공택지(사전청약 조건부 공급택지 제외)의 사전(본)청약실적이 있는 경우 가점이 부여되며 세부내용은 아래와 같다.

1. 인정기간 : '21.8.25 ~ '22.3.31
2. 인정시점 : 사전청약 또는 본청약 모집 공고일
3. 인정호수 : 사전청약 대상 택지 총 세대수(우선배정 호수를 제외한 일반분양 기준)의 70~90%(본청약은 본청약 대상택지 총 세대수의 100%)

※ 공동사업 또는 PFV일 경우 대표사 또는 최대 지분업체에게 가산점을 부여하며, 신탁사업일 경우 위탁사(최초 택지공급 계약업체)에게 가산점 부여

② 본 공모지침서에 기재되지 않은 사전(본)청약 세부 실적인정 기준 등은 공사 홈페이지 및 청약센터에 게시한 「공공택지 공급제도 주요 개선사항 안내문」에 따라 적용되므로 반드시 확인한 후 신청해야 하며, 사전(본)청약 인센티브를 활용하여 택지를 공급받았으나, 국토부와 지자체 등의 합동점검 결과 인센티브 축소 대상 업체로 확인될 경우 공급대상자 선정을 취소하거나 공급이 해제될 수 있다.

③ 사전청약 또는 본청약 공고를 실제 증명할 수 있는 서류 및 공사와 계약을 증명할 수 있는 서류(사전청약 시행을 위해 신탁, PFV 등으로 명의변경이 이루어진 경우 권리의무승계계약서, 기존 민간분양에서 공공지원민간임대 등으로 변경되어 사전(본)청약 대상 택지에서 제외될 경우 관련 서류)를 제출하여야 한다.

제11조(신청서류 제출방법)

① 신청서류 및 제출도서 작성요령은 <붙임 2. 제안서 작성지침>을 따른다.

② 신청서류 제출 시 컨소시엄의 대표법인을 명시하여야 하고[#서식3 참조], 대표법인에 대한 통지와 협의로써 동 컨소시엄에 대한 통지와 협의를 갈음한다.

③ 신청서류 제출은 컨소시엄 구성원의 대표자가 증빙서류를 지참하여 방문 접수하여야 하며, 대표자가 아닌 자가 대리 신청하는 경우에는 대리인의 신분증, 재직증명서, 위임장[#서식4 참조]을 제출하여야 한다. 단, 컨소시엄의 대표법인은 개별법인의 위임을 받아 신청서류를 제출할 수 있다.
(※ 우편접수는 제출서류의 파손 또는 훼손의 우려가 있으므로 시행하지 않음)

④ LH는 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다

제12조(기타사항)

① 사업신청자는 신청서류 작성과 제출에 소요되는 비용 및 우선협상대상자 선정취소 등에 따라 사업을 지속하지 못하게 된 경우 이에 소요되는 모든 제반 비용을 부담한다.

② 본 공모와 관련하여 공고문, 공모지침서, 질의답변서가 상이한 경우 질의답변서 > 공모지침서 > 공고문 순으로 해석한다. 단, 공모지침서의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 결정하며, 협의가 이루어지지 않을 경우 국내 관련 법령에 따른다.

③ 제출서류에 포함되는 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등 법령에 의해 보호되는 제3자의 권리의 대상이 되는 재료, 공법 및 기타 신기술을 사용하는 결과 발생하는 책임은 사업신청자가 부담한다.

제3장 제안서 평가

제13조(평가개요)

① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하며, 본 평가는 다시 계량분야 평가와 비계량분야 평가로 나누어 시행한다.

② 사전검토는 제2장 "공모개요", <붙임 2. 제안서 작성지침>의 준수여부 및 <붙임 3. 감점기준> 등을 LH 실무진으로 구성된 사전검토위원회에서 검토한다.(단, 비리행위 금지 위반사항은 제15조에 따른 평가위원회 당일 반영)

③ 본 조 제2항에 따른 검토결과 감점사항이 있는 경우에는 컨소시엄 대표법인(대표자 또는 위임장을 지참한 대리인)의 확인을 거쳐 그 결과를 평가결과 총점에 반영한다.

④ 본 평가는 제3장에 따라 시행하되, 계량분야는 본 조 제2항의 사전검토위원회가 평가하고, 비계량분야는 제15조에 따른 평가위원회가 평가한다.

⑤ LH는 내실있는 심의·평가를 위해 참여업체별 적용비교표를 평가위원회에 배포할 수 있다.

제14조(평가제외)

LH는 사전검토 및 본 평가와 관련하여 아래 각 호의 1에 해당하는 경우에는 사업신청을 무효로 하고 평가에서 제외한다.

1. 제6조 “신청자격”을 충족하지 못한 경우
2. 신청서류 및 제출도서에 심각한 허위사항, 중대한 서류미비 및 누락 등이 있는 경우
3. 제11조 제4항에 의거 LH가 추가로 요청한 서류를 LH가 지정하는 날까지 제출하지 않은 경우
4. 제15조에 따른 평가위원회 개최 시 프리젠테이션에 참여하지 않은 경우

제15조(평가위원회 구성 및 운영)

① LH는 비계량분야를 투명하고 공정하며, 객관적으로 심의·평가하기 위하여 관련분야 전문가 5~20인으로 평가위원회를 구성·운영한다.

② 평가위원회 위원은 분야별 관계 전문가인 LH 기술심사평가 위원으로 구성하며, 위원회 구성 및 운영에 관한 사항 중 본 지침에서 정하지 않은 세부사항에 대하여는 별도 LH 방침에 의거 정한다.

③ 평가위원회의 위원은 비계량분야를 심의·평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설하여서는 아니되고, LH는 심의·평가 전에 평가위원들로부터 보안각서를 징구할 수 있다.

④ 평가위원회는 평가위원 정수의 3분의 2이상 출석시 개회한다.

⑤ 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 평가위원회 위원(위원선정 대상자를 포함한다) 등과 접촉 및 사전설명을 해서는 안 된다.

제16조(평가분야 및 배점기준)

총점(가점포함)은 1,060점으로 하며, 주식공모 계량계획 300점, 금융사 40점, 건설사 60점, 주식공모 및 재무계획 240점, 개발계획 260점, 주거 ESG경영실천계획 50점, 건설 ESG경영실천계획 50점, 사전(본)청약 가점 60점으로 구성된다.

구분	평가분야	평가항목
계량평가 (400)	주식공모 계량계획(300)	·자본금 비율(70), 공모주 비율(80), 공모주 균등방식배정 비율(70), 공모주 배당수익률(80)
	금융사(40)	·사업수행실적(15), 재무안정성(15), 리츠주식공모실적(10)
	건설사(60)	·시공능력(20), 신용도(20), 주택건설실적(20)
비계량평가 (600)	주식공모 및 재무계획(240)	·주식공모 계획(100), 재무계획(140)
	개발계획(260)	·단지계획(100), 건축계획(100), 특화계획(60)
	주거 ESG경영 실천계획(50)	·입주민 주거서비스 계획(50)
	건설 ESG경영 실천계획(50)	·건설현장 안전·상생 계획(50)
가점*	사전청약(60)	·사전청약(50), 본청약(10)
감점**	사전청약 조건위반 등	·사전청약 조건위반(-20) ·영업정지·과징금(공모지침서 신청자격 참고) ·작성기준·심사위원접촉(공모지침서 붙임3 감점기준 참고)
합계	1,060점	

* **(가점)** 컨소시엄 구성원이 보유하고 있는 가점을 모두 합산하여 반영할 수 있으나, 총점의 최대 6%까지만 인정(당첨 시 실적 모두 소멸)

** **(감점)** 컨소시엄 구성원이 보유하고 있는 감점을 모두 합산하여 반영하며, 사전청약 감점은 건(택지)당 20점

제17조(주식공모 계량계획 평가기준)

① 주식공모 계량계획은 300점으로 구성되며, 자본금 비율 70점, 공모주 비율 80점, 공모주 균등방식배정 비율 70점, 공모주 배당수익률 80점으로 구성된다. (※ 사업자제안서[#서식 8] 참조)

② 자본금 비율(계량평가, 70점)

1. 전체 사업비 중 자본금 비율 최소 10% 이상부터 15%까지 사업신청자가 정수로 제안한 비율을 아래와 같이 평가한다. 단 사업비는 분양수입으로 충당되는 금액을 제외하고 사업비를 산정하는 방식이 아닌 토지매입부터 주택건설, 분양, 청산에

이르기까지 본 사업 전체에 소요되는 총 비용을 의미한다.

◈ 자본금 비율 점수 = 70점 × (사업신청자 제안비율 ÷ 15%)

* 사업신청자 제안비율 : 10%이상 15% 범위 내에서 정수비율로 제안해야 하며, 15% 이상을 제안해도 15%로 평가

* 평가점수는 소수점 이하 셋째자리에서 반올림

③ 공모주 비율(계량평가, 80점)

1. 전체 자본금 중 공모주 비율 최소 30% 이상부터 50%까지 사업신청자가 정수로 제안한 비율을 아래와 같이 평가한다.

30~33%	34~37%	38~41%	42~45%	46~49%	50%
60점	62점	65점	70점	75점	80점

④ 공모주 균등방식배정 비율(계량평가, 70점)

1. 청약증거금 100만원 이상 균등방식배정 비율 최소 40% 이상부터 50%까지 사업신청자가 정수로 제안한 비율을 아래와 같이 평가한다.

40~41%	42~43%	44~45%	46~47%	48~49%	50%
60점	62점	64점	66점	68점	70점

⑤ 공모주 배당수익률(계량평가, 80점)

1. 공모주의 배당수익률 최소 6.0%부터 9.0%까지 사업신청자가 소수점 첫째자리까지 제안한 수익률을 아래와 같이 평가한다.

◈ 공모주 배당수익률 점수 = 80점 × (사업자 제안비율 ÷ 9.0%)

* 응모업체 제안비율 : 6.0%이상 9.0% 범위 내에서 소수점 첫째자리까지 제안해야 하며, 9.0% 이상을 제안해도 9.0%로 평가

* 평가점수는 소수점 이하 셋째자리에서 반올림

제18조(금융사 평가기준)

① 금융사의 평가는 총점 40점으로 하며, 사업수행실적 15점, 재무안정성 15점, 리츠주식공모실적 10점으로 구성된다.

② 사업수행실적(계량평가, 15점)

참여실적	5회 이상	3～4회	1～2회	해당 없음
배 점	15점	13점	11점	9점

1. 사업신청서류접수일 기준 최근 3년간, 금융사가 「부동산투자회사법」에 의거하여 설립된 부동산투자회사에 대한 직접투자(부동산투자회사가 발행하는 주식을 취득하는 방식의 투자에 한한다.) 또는 금융주선 실적(주식공모 주관 및 금융자문은 제외한 실적)을 위의 배점기준을 적용하여 계량평가 한다. (동일한 부동산투자회사에 직접투자와 금융주선을 동시에 한 경우 실적은 1건으로 산정)

2. 공동 금융사인 경우 실적이 가장 양호한 1개 법인의 실적을 적용한다.

③ 재무안정성(계량평가, 15점)

투자매매업자 투자중개업자 (순자본비율,%)	A	B	C	D	E
배 점	15점	14점	13점	12점	11점

1. 사업신청서류접수일 기준 가장 최근 금융감독원(금융투자협회 전자공시서비스 포함)이 공시한 비율(순자본비율)을 기준으로 하며, 본 항 제3호의 사업신청자별 등급배분 분포표를 적용하여 계량 평가한다.

2. 공동 금융사인 경우 순자본비율이 가장 높은 1개 법인의 실적을 적용한다.

3. 사업신청자별 등급배분 분포는 다음과 같다.

<사업신청자수별 등급배분 분포>

등급	사업신청자수										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10개 초과
A				1	1	1	1	1	1	1	A 10%, B 20%, C 40%, D 20%, E 10%로 배분
B		1	1	1	1	1	1	2	2	2	
C	1	1	1	1	1	2	3	3	3	4	
D			1	1	1	1	1	1	2	2	
E					1	1	1	1	1	1	

④ 리츠주식 공모실적(계량평가, 10점)

참여실적	5회 이상	2회 이상 ~5회 미만	1회 이상 ~ 2회 미만	1회 미만	해당 없음
배 점	10점	8점	6점	4점	2점

1. 사업신청서류접수일 기준 최근 3년간, 금융사가 「부동산투자회사법」에 의거하여 설립된 부동산투자회사에 대한 일반주식 공모실적을 위의 배점기준을 적용하여 계량평가 한다. (동일한 부동산투자회사에 직접투자 또는 금융주선을 한 경우 실적은 50% 인정)

* (예시) ·A리츠에 직접투자 및 주식공모 주관한 경우 0.5회 인정
·B리츠에 금융주선 및 주식공모 주관한 경우 0.5회 인정

2. 공동 금융사인 경우 실적이 가장 양호한 1개 법인의 실적을 적용한다.

제19조(건설사 평가기준)

① 건설사의 평가는 총점 60점으로 하며, 시공능력 20점, 신용도 20점, 주택건설실적 20점으로 구성된다.

② 시공능력(계량평가, 20점)

시공능력평가 토목건축 순위	A	B	C	D	E
배 점	20점	18점	16점	14점	12점

1. 사업신청서류 접수일 기준 가장 최근에 공시한 시공능력평가(토목건축)를 기준으로 하며, 제18조 제3항 제3호의 사업신청자별 등급배분 분포표를 적용하여 계량평가 한다.
2. 공동 건설사인 경우 시공능력평가 순위가 가장 높은 1개 법인의 실적을 적용한다.

③ 신용도(계량평가, 20점)

회사채	AA^- 이상	A^+	A^0	A^-	BBB^+ 이하
기업어음	A1 이상	$A2^+$	A2	$A2^-$	$A3^+$ 이하
기업신용평가등급	AA^- 이상	A^+	A^0	A^-	BBB^+ 이하
배 점	20점	18점	16점	14점	12점

1. 신용평가등급에 의한 평가는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」제4조 제1항 제1호 또는「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용조회사 또는 신용평가사(이하 “신용정보업자”)가 평가한 사업신청서 접수일 현재 유효기간 내에 있는「회사채에 대한 신용평가등급」, 「기업어음에 대한 신용평가등급」, 「기업신용평가등급」을 기준으로 한다.
2. 「회사채에 대한 신용평가등급」, 「기업어음에 대한 신용평가등급」, 「기업신용평가등급」중 등급이 가장 높은 신용평가등급을 제출할 수 있으며, 공동 건설사인 경우 등급이 가장 높은 1개 법인의 실적을 적용한다.
3. 등급이 없거나 제출하지 아니한 경우는 최저점수(12점)를 적용한다.

④ 주택건설실적(계량평가, 20점)

주택건설실적(세대수) ÷ 사업대상토지(세대수)	10배수 이상	10배수 미만
배 점	20점	$10 + \frac{\text{주택건설실적(세대수)}}{\text{1398세대}}$

1. 사업신청서류접수일 기준 최근 5년간 건설사의 주택건설실적을 위의 배점기준을

적용하여 계량 평가하며 공동 건설사인 경우 실적이 가장 양호한 1개 법인의 실적을 적용한다.(소수점 이하 셋째자리에서 반올림)

2. 사업수행실적은 아래와 같이 시행기준과 시공기준의 합으로 산정한다.

a. (시행기준) 주택법 시행규칙 제6조 제3항에 따라 실적접수업무수탁기관에서 주택법 시행규칙 별표1 「주택건설실적 확인기준」에 의한 주택건설 사용검사(준공)일 기준으로 발급한 확인서가 첨부된 경우에 한하여 인정

b. (시공기준) 공동주택 건축 도급공사계약일 또는 사용검사일 기준으로 건축 중이거나 건축완료한 세대수의 50%인정

※ 공동주택 건축공종을 시공한 자만 인정되며 부대공사는 인정 불가, 최초 도급공사자만 인정되고 하도급사의 경우 인정 불가, 공동도급의 경우 시공 세대수의 50%를 한도로 공동도급 비율로 인정

※ 실적증명 제출서류 : 당해 주택건설사업 사업계획승인(변경)서 또는 사용검사 확인증 사본, 도급계약서 사본, 건설공사기성실적증명서 또는 건설산업기본법 시행규칙 제22조에 따른 실적 증명서류

제20조(주식공모 및 재무계획 평가기준)

① 주식공모 계획은 100점으로 구성되며, 주식공모 활성화방안 60점, 소액주주모집 활성화방안 40점으로 구성된다.

평가항목	평가요소		배점
주식공모 계획	주식공모 활성화 방안	• 주식공모 확대를 위한 홍보방안 및 실행계획 (20점) • 청약절차의 편리성 및 적정성 (20점) • 주식공모 시점의 적정성 (20점)	60점
	소액주주모집 활성화 방안	• 소액주주모집 확대를 위한 홍보방안 및 실행계획 (20점) • 균등방식배정 비율 달성 노력의 적정성 (20점)	40점

② 재무계획은 140점으로 구성되며, 리츠 사업성 분석 70점, 판매계획 70점으로 구성된다.

평가항목	평가요소		배점
재무계획	리츠 사업성 분석	• 사업성 분석의 적정성 (20점) • 사업구조 및 리스크 관리계획 (20점) • 재원조달(운용) 및 사업추진 일정계획 (30점)	70점
	판매계획	• 마케팅 계획 (20점) • 분양가격의 적정성 (20점) • 분양성 제고방안 (30점)	70점

제21조(개발계획 평가기준)

① 단지계획은 100점으로 구성되며 평가요소는 아래와 같다.

평가항목	평가요소	배점
단지계획	• 단지계획개념 (30점) • 배치 및 주동계획 (30점) • 옥외공간계획 (20점) • 보행, 차량동선 및 주차장 계획 (20점)	100점

② 건축계획은 100점으로 구성되며, 평가요소는 아래와 같다.

평가항목	평가요소	배점
건축계획	• 평면계획, 입면계획 및 디자인 (40점) • 부대복리시설계획 (30점) • 건축성능보장, 하자저감방안, 설비계획 (30점)	100점

③ 특화계획은 60점으로 구성되며, 평가요소는 아래와 같다.

평가항목	평가요소	배점
특화계획	• LH 지정특화 (30점) - 에너지절감, 음식물쓰레기 처리 등 친환경 설계 - 폭염, 미세먼지 등 기후변화에 대응가능한 특화설계 - 사람·이용 중심의 생활형 SOC 반영설계 - 채광·조망·프라이버시 확보설계 • 사업신청자 제안 특화 (30점)	60점

제22조 (주거 ESG경영실천계획)

① 주거 ESG경영실천계획은 50점으로 구성되며, 평가요소는 아래와 같다.

평가항목	평가요소	배점
주거 ESG경영실천계획	• 입주민 삶의 질 제고를 위한 주거서비스 방안 (20점) • 주거복지 플랫폼 등 지역사회 공동체 활성화 방안 (20점) • 주민소통강화 시설 등 단지 내 시설 운영방안 (10점)	50점

제23조 (건설 ESG경영실천계획)

① 건설 ESG경영실천계획은 50점으로 구성되며, 평가요소는 아래와 같다.

평가항목	평가요소	배점
건설 ESG경영실천계획	• 사고 없는 건설현장 실현을 위한 안전관리 강화방안 (20점) • 건설현장 근로자 안전제고 및 권익보호 방안 (20점) • 건설현장 부패요인 차단 및 청렴제고 방안 (10점)	50점

제24조 (사전청약 가·감점)

① 사전(본)청약 관련 가점은 60점, 감점은 20점이며, 세부내용은 아래와 같다.

평가항목	세부내용	가점
사전청약 가점	• 사전청약 대상 택지의 총 세대수 70% 이상일 경우 (+10점) • 사전청약 대상 택지의 총 세대수 80% 이상일 경우 (+30점) • 사전청약 대상 택지의 총 세대수 90% 이상일 경우 (+50점)	+50점
본청약 가점	• 본청약 대상 택지의 총 세대수 100%를 본청약 한 경우 (+10점)	+10점
사전청약 미이행 감점	• '21.11월 이후 공급택지 사전청약 조건위반	−20점

※ 관계법령에서 허용되는 사유가 없음에도 타 업체에게 공급받은 택지를 사용하게 하는 등 공급받은 택지를 실질적으로 직접 사용하지 않는 업체는 사전(본)청약 인센티브 축소*

* (사전청약) 5%→1%, (본청약) 1%→0.5%

제25조 (비계량 평가기준)

① 비계량 평가는 각 평가분야의 평가기준을 바탕으로 위원별 강제차등평가 방식을 적용하여 아래와 같이 평가한다.

1. 각 평가위원이 해당 평가요소를 고려하여 평가항목별 배점한도 내에서 사업신청자별로 차등평가(상대평가)하여 점수를 산정한 후 평가분야별 소계를 산정한다.(동점불가)
2. 평가위원별로 평가분야 소계시 최고득점 업체를 기준으로 순위에 따라 일정 차등폭으로 강제차등평가(평가분야별)하며, 강제차등 폭은 사업신청자 수에 따라 아래와 같이 적용한다.

사업신청업체 수	2개사	3개사	4개사	5개사 이상
차등폭 (평가분야별 총 배점 대비)	15%	10%	8%	6%

3. 각 사업신청자의 평가분야별 점수는 각 분야 평가위원의 강제 차등점수를 산술평균하여 산정하고, 업체별 점수는 분야별 점수를 합산하여 산정한다.(단, 산술평균시에는 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한다.)

제4장 우선협상대상자 선정 등

제26조(우선협상대상자 선정 및 보상)

① 공모지침서 제3장에 의한 평가결과 합산점수(가·감점 포함)가 아래 사업신청자수별 기본점수 이상인 사업신청자 중 최고 득점한 자를 우선협상대상자로 선정하고, 평가결과 득점순에 따라 순위별로 후순위 협상대상자를 선정한다.

사업신청자수	2개사 이하	3개사	4개사 이상
계량·비계량평가 기본점수 (가·감점 포함)	850	800	750

② 평가결과 동점이 발생한 경우에는 주식공모 계량계획, 주식공모 및 재무계획, 개발계획, 주거 ESG경영실천계획, 건설 ESG경영실천계획, 건설사, 금융사 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 하여 우선협상대상자를 선정한다. 단, 이 때 다시 동점이 발생한 경우에는 추첨에 의하여 우선협상대상자를 선정한다.

③ 공모 및 재공모 결과 사업신청자가 1인으로 경합이 없는 경우에는 평가결과 합산점수(가·감점 포함)가 850점 이상인 경우에 한하여 그 신청자를 우선협상대상자로 선정하며, 평가방법 등 세부사항에 대하여는 LH(심사부서) 별도 방침에 의한다.

④ 우선협상대상자와 협상이 성립되지 않으면 순차적으로 차순위자와 협상을 실시한다.

⑤ 평가결과 합산점수(가·감점 포함)가 사업신청자수별 기본점수 이상이며, 평가순위가 2~3등 사업신청자에게는 아래와 같이 공모보상금을 지급한다.

구 분	사업신청자 수		비 고
	2개사	3개사 이상	
공모 보상금	- 2등 : 15백만원	- 2등 : 20백만원 - 3등 : 15백만원	1등 : 우선협상대상자

※ 상기 보상금은 부가세 포함 기준이며, 부가세 면세 여부에 따라 정산 지급

※ 우선협상대상자 선정 취소 등의 사유로 차순위자와 협상을 실시하는 경우에, 차순위자는 수취한 보상금을 LH에 반환하여야 함

※ 단독으로 응모하였으나 평가결과 합산점수가 750점 이상 850점 미만 득점한 경우에 공모보상금 15백만원을 지급함

제27조(우선협상대상자 선정 취소)

① LH는 우선협상대상자가 공고 당시부터 신청자격을 미달했거나, 매매대금 완납 전에 미달하게 된 경우, 제안서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생길 경우 우선협상대상자 선정 및 토지매매계약 체결을 취소할 수 있다.

② 우선협상대상자 선정 취소의 효력발생 시기는 취소의사가 상대방에게 도달한 날

(문서접수)로 한다.

③ 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 및 우선협상대상자가 제안한 주식공모 등 사업계획이 정당한 사유 없이 이행되지 않을 경우 향후 2년 동안 LH가 시행하는 주택개발 공모리츠 사업에 대하여 해당 사업신청자(컨소시엄을 구성하는 개별법인 포함)의 응모를 제한할 수 있다.

제28조(우선협상의 절차)

① 우선협상대상자는 LH와 사업추진계획, 공모주주 리스크 최소화 방안, 토지매매계약 등을 협상해야 하며, 우선협상대상자가 제안한 사업계획에 대한 이행을 위해 리츠 설립 전 LH와 협약을 체결해야 한다.

② 협약에 명시된 사항과 관련한 구체적인 계획 및 세부내용은 토지매매계약 체결 전 사업 참여자(리츠, 시공사, 대리금융기관, 투자자)간 체결하는 약정서에 반영해야 한다.

③ 우선협상대상자는 리츠를 설립하고, 우선협상대상자가 제안한 사업계획 및 주식공모 계획을 반영한 영업인가 신청서류(사업계획서, 주식공모 계획서, 투자설명서안)를 영업인가 신청 전 LH에 제출해야 한다.

④ 우선협상대상자는 관계 법령에 따른 영업인가를 반드시 획득해야 하며, 영업인가 획득시 LH는 우선협상대상자를 사업주간사로 확정한다.

⑤ 사업주간사 확정 이후 리츠는 사업대상토지의 매매계약을 체결할 수 있으며, LH가 별도 지정하는 날까지 토지매매계약 체결을 완료하여야 한다.

⑥ 우선협상대상자 선정 이후 사업의 원활한 추진이라는 목적에 한하여, 우선협상대상자가 요청하고 LH가 승인하는 경우 추가적인 건설사의 참여가 가능하다.

붙임 1	사업대상지 및 관련계획

인천영종 A18,19,20BL

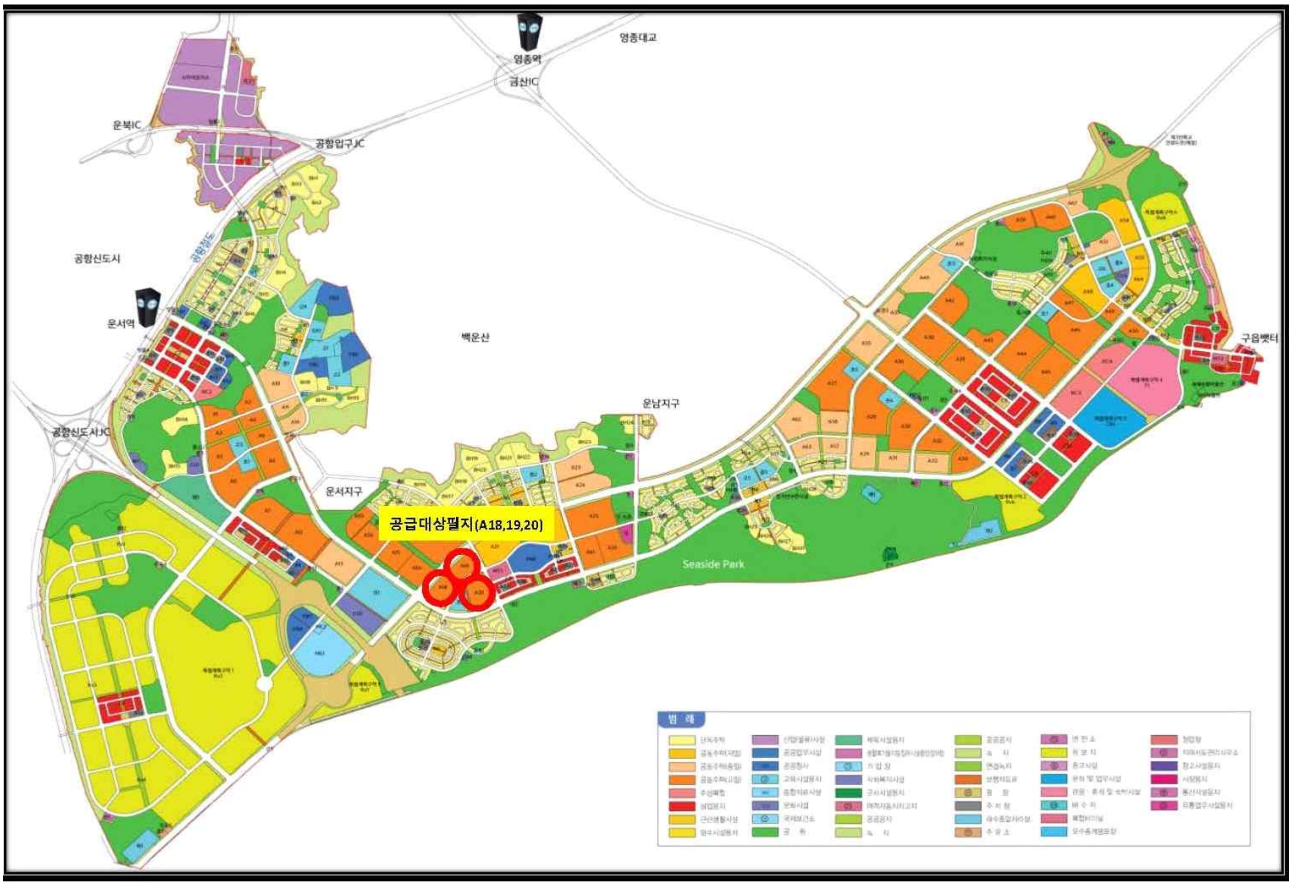
1. 일반사항

구 분	유 형	부지면적	세대수(호)	용적률	건폐율	비 고
인천영종 A18BL	외국인분양 공동주택용지 (60~85, 85㎡ 초과)	32,047.9㎡	438	160%이하	50%이하	최고층수 20층
인천영종 A19BL	외국인분양 공동주택용지 (60~85㎡)	27,771.1㎡	444	180%이하	50%이하	최고층수 23층
인천영종 A20BL	외국인분양 공동주택용지 (60~85, 85㎡ 초과)	37,772.7㎡	516	160%이하	50%이하	최고층수 20층
계	3필지	97,591.7㎡	1,398			

* 주택공급에 관한 규칙 제38조 경제자유구역 내 민영주택 특별공급(외국인 등) 이행

2. 위치도

3. 토지이용계획도



4. 대금납부방법

① 공급예정금액 : 226,603,685,000원

② 대금납부방법 : 일시납(토지사용가능시기 이전에 토지매매계약 체결하더라도 선납할인 미적용)

③ 지연손해금 : 매매대금을 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대하여 지연손해금률(연체이자율) 연 6.5%를 적용하여 부과한다.

* 지연손해금 = 지연원리금 × 지연손해금률(6.5%) × (지연일수/365일)

※ 상기 지연손해금의 적용금리 등은 추후 시중금리 변동 등에 의해 변경될 수 있고, 변경시 기간 계산은 변경일을 기준으로 하며, 이자 등 산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산함.

※ 공사는 토지대금을 직원이 직접 수납하지 않으며, 공사에서 지정한 예금계좌에 매수인이 직접 입금하여야 함.(지정된 예금계좌에 입금된 금액만 유효함)

④ 토지대금은 대한민국의 법화로 납부한다.

5. 토지사용, 면적정산 및 소유권이전 등

(토지사용시기)

① 토지사용가능시기 : 즉시

② 토지사용가능시기는 인허가변경 및 도시기반시설공사 진행상황 등에 따라 변경될 수 있다.

③ 토지사용승낙은 매매대금 전액 납부와 토지사용가능시기일 이후에 발급이 가능하며, 소유권 이전이 가능한 경우 매수인의 편의를 위한 토지사용승낙서는 발급하지 않으므로 소유권이전등기 후 토지를 사용하여야 한다.

(소유권이전)

① 소유권이전은 매매대금을 전액 납부하고, 준공 후 지적 및 등기공부정리가 완료된 후에 가능하다.

(공통사항)

① 토지사용 가능시기, 소유권이전등기 가능시기, 면적정산일은 문화재 시굴·발굴조사 및 조성공사 진행상황에 따라 변경될 수 있으며, 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있다.

6. 관련계획

① 본 사업과 관련한 계획은 다음 각 호와 같으며, 사업신청자는 이를 준수하여야 한다.

1. 영종하늘도시의 지구계획(개발계획, 실시계획) 및 지구단위계획
2. 영종하늘도시의 각종 영향평가(교통, 환경, 재해), 교육환경평가, 에너지사용계획, 광역교통개선대책
3. 기타 상위법, 관련 지자체 도시계획조례 및 건축조례 등 관련 규정·지침

② 본 사업의 관련계획은 추후 주택건설사업계획승인신청 및 각 사업지구의 상위계획, 교통영향평가 심의 및 관련기관 협의 결과에 따라 변경 또는 조정될 수 있다.

7. 기타 유의사항

(매입신청 및 공급관련)

□ 일반사항

① 신청인(매수인)은 공급신청 전에 공고문, 공모지침서, 개발계획 및 실시계획 승인내용(변경예정 포함), 지구단위계획(변경예정 포함), 각종 영향평가(환경ㆍ교통ㆍ재해), 관계도면, 건축규제사항 및 주요 계약조건 등을 반드시 열람·확인해야 하며, 추후 관련기관과의 협의 등에 따라 변경될 수 있으며 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항 등은 매수인이 관할 행정청과 협의ㆍ처리하여야 하므로 공급신청 전에 현장답사 및 건축규제 사항을 반드시 확인한 후 공급신청 하여야 한다. 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있다.

② 건축시에는 해당 지구의 각종 영향평가(환경,교통,에너지사용계획 등), 지구단위계획(변경 포함) 및 해당 지자체의 도시계획조례, 건축조례, 학교보건법 등 관련 법령에 적합하게 사용하여야 하며, 지구단위계획의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관련 법령의 내용과 다를 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것에

따라야 한다.

③ 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리공사에 이의를 제기할 수 없다.

④ 매수인은 매입토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반 유무, 법면 상태, 수로 등), 사업지구 내외 입지여건을 현지답사와 관계도면을 통해 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생되는 책임은 매수인에게 있으며, 부지의 경사 정도, 암반의 제거, 법면상태 등과 관련된 처리는 매수인의 부담으로 시행하여야 한다.

⑤ 매수인은 사전 현장답사를 통해 해당필지 주변 환경 및 현재 상·하수도 시설물 등의 시공 상태를 인지하여야 하며, 기 설치된 지상 노출시설물(가로수, 가로등, 소화전, 표지판 등)이 있는 경우 위치 및 필지 조성구배 등은 사전 확인하여 설계(진출입로, 출입문 등)에 반영하여야 한다.

⑥ 『부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률』에 의거 일정 면적 이상의 부동산개발은 법적 절차에 의한 등록업자만 가능하므로 동 법률내용을 확인·숙지한 후 공급신청해야 하며, 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있다.

⑦ 매수인은 해당필지와 관련하여 사전에 학교 수용 가능여부, 배정권역, 배정예정인 학교의 개교시기 등을 관할 교육청에 반드시 사전 확인하여 공급신청해야 하며, 미확인에 따른 모든 책임은 전적으로 매수인에게 있다.

⑧ 전력, 통신, 가스 등 간선시설의 연결설치는 매수인이 각 시설설치기관에 인입방법 등을 별도로 협의 후 설치하여야 하며, 굴착공사시 해당구간 관리주체인 지자체로부터 점용허가를 득하여야 한다.

⑨ 관계법령 및 해당 시·군 조례에 의거 매수인이 부담하여야 하는 각종 부담금은 매수인이 부담해야 한다.

⑩ 지구내 교통체계는 관할 경찰서 협의결과에 따라 변경될 수 있으며, 매수인은 해당 지구의 환경영향평가 환경보전방안, 교통개선대책 이행계획, 에너지 사용계획이행계획서, 지구단위계획에 따른 건축한계선, 차량진출입불허구간 등 인·허가 사항 등을 준수하여야 한다.

⑪ 가로등, 공원, 필지주변 보도, 완충녹지대 등에 설치된 공공시설물은 공익시설을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로서 건축시 확인후 설계하여야 하므로 매입전 미리 현황을 확인하여 매입 신청해야 하며, 추후 공공시설물의 이전을 요구 할 수 없다.

⑫ 매수인은 사업시행자(공사)로부터 이주대책 등의 일환으로 주택공급에 관한 규정 등에 따라 주택공급을 요청받은 경우 이를 사업계획에 반영하여 공급이 가능하도록 조치하여야 하며, 공동주택용지 매수인은 사업시행자(공사)로부터 주택 공급에 관한 규칙 제38조의 규정에 따라 외국인투자기업의 종사자 등에게 우선 공급토록 요청받는 경우 이를 사업계획에 반영하여야 한다.

⑬ 2인 이상이 공동명의로 계약을 체결한 경우에는 대금납부 등 계약내용에 대하여 연대하여 이행하여야 한다.

□ 주택건설사업 및 개발업무 관련(대상토지 특이사항 포함)

① 매수인은 개발계획·실시계획·각종 영향평가(환경, 교통, 인구 등)의 협의내용, 최고고도지구 지정에 따른 필지 제약사항, 개발계획 및 실시계획 승인조건, 지구단위계획, 자동크린넷 위치, 에너지사용계획, 토지이용에 관한 제반 관계법규와 건축관련법규(조례 포함) 및 토지의 조성 현황(형상, 고저, 법면, 석축 및 옹벽 발생여부, 외부 유입수 배수처리, 공사계획평면도, 특수구조물 등) 등 사업지구 내외 입지여건을 토지 사용 전에 반드시 열람(향후 변경사항도 포함)·현장 확인 후 이를 수용하는 조건으로 계약 체결해야 하며 이를 준수하지 못함으로써 발생되는 책임*은 매수인에게 있다. 아울러 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규내용을 따라야 하고 건축제한 사항이 공고일 이후 법령 또는 지자체 조례 등의 제정·개정으로 강화될 경우 강화된 법령 또는 조례에 따라야 한다.

* 암반처리 및 법면제거, 진출입로 개설 등에 소요되는 추가공사비는 매수인이 부담

② 환경·교통·인구·에너지사용계획 등 각종 영향평가 재협의, 협의내용 이행과정 등에서 개발계획, 실시계획 등의 변경사항 및 이에 따른 인허가 조건사항이 추가로 발생될 수 있으므로 매수인은 이를 수인하여야 한다.

③ 제 영향평가 협의내용 이행 등으로 개발계획 및 실시계획 등 인·허가내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 토지이용계획(형상, 세대수, 용적률, 면적 등) 및 주변토지의 용도 등이 변경될 수 있다. 이로 인한 변경내용에 대하여는 매수인이 수인하여야 하며, 무효·취소권, 해제권, 매도인의 담보책임 등 민법 기타 법률상 또는 계약상 규정된 당사자의 권리에는 영향을 미치지 아니한다.

④ 지구단위계획상의 건축제한기준(건폐율, 용적률, 층수, 세대수 등)은 최고 한도이므로 기타 법령 및 지자체 조례, 고도제한, 현장여건 등으로 인하여 실제 건축 가능한 층수와 차이가 있을 수 있으므로 유의하여야 한다.

⑤ 매수인은 경계확인 및 건축착공 등 토지를 사용함에 있어서 사업시행자의 조성공사 시행에 지장을 초래하지 않도록 협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 하며, 공사 중 발생되는 비산먼지 등 환경관련문제를 처리하여야 하며, 공사 중 사용하는 도로의 유지 관리(살수차 운행 등)를 하여야 한다.

⑥ 영종하늘도시는 사업지구 내 경관계획의 차별화를 위하여 '영종하늘도시 경관특화계획'을 수립하여 지자체에서 운용 중인 사업지구이므로 지구단위계획 외 경관특화계획에서 제시한 사항을 준수하여야 하며, 향후 경관특화계획이 변경될 경우에도 변경사항을 수인하여야 한다.

⑦ 항공소음 55WECPNL 예상지역까지는 건축허가 신고자가 소음방지시설(이중창, 이중유리 등)을 설치토록 권고한다.

⑧ 영종하늘도시 일부 지역이 인천국제공항 활주로 확장 계획에 따라 향후 공항소음방지법 등에 따른 소음대책지역으로 지정될 가능성이 있으므로 이에 대한 사항은 인천국제공항공사 등 관계기관에 문의·확인하여야 한다.

⑨ 서울지방항공청 제2012-57호에 의거 장애물제한표면 구간으로 지정되어 있는 일부구간에 대해서는 공항시설법 등 관계 법령 및 고시에 따른 고도 제한 등 규제사항을 사전확인·준수하여야 한다.

⑩ 우수, 오수, 상수도 관로 등 세부 설계시 공공시설물 인계인수 완료여부에 따라 해당시설물 관리청(인천경제자유구역청/중구청)과 사전 협의 후 계획하여야 하며, 전기·통신·지역난방·도시가스·유선방송 등 타 기관 시행시설은 업체별로 별도 협의하여야 한다.

⑪ 영종하늘도시는 자동크린넷시설(쓰레기자동집하시설)을 도입하는 지구로 부지내 쓰레기투입구는 동 부지 매수인의 비용으로 설치하여야 하며, 설치위치 등은 자동크린넷 개발사업소 감독원과 협의 하여야 한다. 일부 필지에 한하여 연접 필지 간 자동크린넷 공동 사용토록 계획되어 있으며, 공동사용 동의서를 제출하여야 한다. 단, 집하시설 가동시점은 미정이므로 상당기간 차량에 의한 쓰레기 수거가 이루어 질 수 있으며, 향후 운영 개시 전 호환성체크, 시운전 시행 및 유지관리 등은 매수인의 비용으로 처리하여야 한다. 또한, 일부 필지는 사업시행자 설치분 쓰레기투입구를 사용하여야 하므로 인근 쓰레기투입구 위치를 확인해야 하며, 쓰레기 투입구 위치는 개발계획 등 인허가과정에서 변경 될 수 있다.

⑫ 영종하늘도시는 집단에너지 공급대상지역이나 집단에너지 사업자의 여건변화로 인해 공급가능한 에너지자원을 확인 후 난방방식을 결정하여 개별 주택건설 사업계획을 수립하여야 한다.

⑬ 영종하늘도시는 집단에너지 공급대상지역으로, 집단에너지사업법 제6조 및 동법 시행령 제8조에 따라 매수인은 기준 이상의 냉·난방시설 설치시 집단에너지 사업자와 협의하여야 하며, 집단에너지 사업자의 사업계획(집단에너지 공급가능여부)을 확인하여야 한다.

⑭ 타기관 설치 기반시설[전기(한전), 통신(KT 등), 지역난방(인천공항에너지), 도시가스(인천도시가스)] 등은 토지사용가능시기 이후 사용 가능할 수 있으며, 이 경우 본 공급 전까지 임시시설로 대체될 수 있으며, 기반시설 사업자의 사정에 따라 공급이 제한될 수 있다.

⑮ 유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률에 따라 부지인근(보행자도로 등)에 U-City 시설물(방범CCTV 등)이 설치될 수 있다.

⑯ 교통영향평가 결과 또는 사업계획에 따라 진·출입구 개설에 따른 교통신호기 설치

시 매수인 부담으로 인천경제자유구역청과 인천교통정보센터에서 제어가 가능하도록 시스템(실시간신호제어)을 구축하여야 한다.

⑰ 도로, 공원, 상·하수도, 자동크린넷, 전기, 통신, 가스의 공사완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 운영주체에 따라 다를 수 있다.

⑱ 도로, 공원, 상하수도, 쓰레기관로 등 공급처리시설 준공전(건축물 사용승인)에 발생하는 우·오수, 폐기물 등의 처리와 공사용으로 소요되는 전력, 가스, 통신 등 인입관련 시설은 매수인 부담으로 책임 처리하여야 한다.

⑲ 건축공사 착수시기 등에 대하여는 공공시설물 인계인수 완료여부에 따라 해당시설물 관리청(인천경제자유구역청/중구청)과 반드시 사전 협의하여야 한다.

⑳ 건축물을 신축할 때에는 매수자 비용부담의 경계복원측량에 의한 면적으로 건축설계를 해야 한다.

㉑ 건축공사를 위한 건축부지 인계, 인수시 부지양도 및 병행공사에 따른 공사의 원활한 추진을 위하여 『부지 인계·인수 협약서』를 체결한 후 건축 착공하여야 하며, 협약서 내용을 반드시 준수하여야 한다.

㉒ 건축공사 시행 중 공공사업과 간섭이 발생되는 경우에는 공공사업이 우선하여 시행될 수 있도록 조치하여야 한다.

㉓ 공사 중 동 부지 주변 도시기반시설(도로, 하수, 상수, 가로등 등)을 파손·훼손한 경우에는 그 이상의 제품을 사용하여 공공시설물 인계인수 완료여부에 따라 해당시설물 관리청(인천경제자유구역청/중구청)과 협의 후 즉시 원상복구 하여야 하며, 준공검사전 도시기반시설 원상복구 확인서를 발급받아야 한다.

㉔ 공사시행 과정에서 발생하는 각종 민원은 동 부지 매수인의 책임 하에 처리하여야 하며, 우기시 단지내 토사가 단지외로 유출되지 않도록 별도의 시설(토사유출방지막, 침사지 등)을 설치하여야 한다.

㉕ 건축과정에서 발생한 사토, 건축폐기물은 매수인이 처리해야 한다.

㉖ 가로등, 공원등, 보도육교, 전기공급시설 및 정압기 등 공공시설물은 공익시설을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로 건축시 이를 확인 후 설계하여야 하며 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없다.

㉗ 매수자는 건축설계시 건축계획설계 등에 대하여 사업시행자가 제시하는 방안을 따라야 한다.

㉘ 부지 외 토지에는 가설건축물 및 컨테이너, 분양을 위한 각종 시설물 등의 설치, 자재적치차량 등의 주차는 절대 불가하다.

㉙ 건축부지와 도로 경계부위의 지하매설물은 상대적인 부동침하로 인한 파손을 방지하기 위해 연성이음 등으로 시공하여야 한다.

㉚ 건축공사 지하 터파기로 인해 인접지반의 지하수위가 저하되면 주변지반이 침하되어 인접한 건축물 및 도로에 피해가 발생할 우려가 있으므로 지하수위가 높은 부지는 차수대책을 수립하여 시공하여야 한다.

㉛ 건축공사 지하 터파기시 인접도로에 매설된 관로의 침하 및 변형방지 등을 위한 조치를 취하여야 하며 지하 터파기용 가시설 설치가 필요시에는 공공시설물 인계인수 완료여부에 따라 해당시설물 관리청(인천경제자유구역청/중구청)과 반드시 협의 후 대상 부지에 접하는 도로구역(지상 및 지중포함), 녹지대를 침범하지 않는 범위 내에서 설치하여야 한다. 흙막이 가시설 공법에 대해서는 별도 협의 후 시행토록 하고, 어스앵커 시공은 원칙적으로 금지한다.

㉜ 말뚝기초로 지지되는 건축물과 이에 연결되는 가스, 상·하수도관의 경계 연결부는 부동침하로 인한 파손에 대비하여 연성이음을 사용하여야 한다.

㉝ 건축공사시에는 한국토지주택공사/인천도시공사 개발사업소 현장감독원의 지시·통제에 적극 협조하여야 한다.

㉞ 부지내 각종 우·오수·상수관로 등의 지하매설물 연결공사 시행시 공공시설물 인계인수 완료여부에 따라 해당시설물 관리청(인천경제자유구역청/중구청)에 입회를 요청하고 입회하에 연결하여야 하며, 도시기반시설 원상복구 확인(요구시 지하매설물 CCTV촬영 제출)을 득하여야 한다.(사용검사 신청시 '도시기반시설 원상복구 확인서'가 필히 첨부되어야 함)

㉟ 일부 필지 전면에 도시기반시설물(교통안전시설, 전기시설물 등)이 설치될 수 있다.

㊱ 매수인은 해당토지매입 및 향후 분양사업 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전확인·준수해야 하며, 우리 공사에서 부담하는 분담금 이외에 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 부과하는 원인자 부담금은 매수인이 부담하여야 한다.

㊲ 주택건설사업계획 인허가 과정에서 가감속 차로 설치, 차로 및 완충녹지 등 기부채납으로 인해 대지면적이 감소될 수 있으며, 매수인은 관련 공사비용 청구 및 대지면적 감소에 따른 금액정산을 우리공사에 요청할 수 없다.

㊳ 매수인은 주택건설사업계획 인허가 과정에서 완충녹지 변경, 가감속 차로 설치 등 토지이용계획 변경사항이 발생할 경우 인허가 변경에 필요한 자료(확정측량자료 등)를 우리공사(LH 영종 단지사업부)에 제공하여야 한다.

㊸ 영종하늘도시 내에는 하수종말처리장, 자동크린넷(쓰레기자동집하시설), 변전소, 오수중계펌프장, 사회복지시설 및 묘지공원(봉안당) 등은 설치되어 있거나 설치될

계획으로 공동주택 분양 시 반드시 명시하여 분양하여야 하며, 향후 영종하늘도시 토지이용계획 및 지구단위계획 등이 변경될 수 있음을 공동주택 분양 시 반드시 명시해야 한다.

㊹ 영종하늘도시 내 학교시설 설치는 교육청의 학교설립계획에 따르므로 사전에 배정예정인 학교의 학생배치 가능여부 등을 관할 교육청에 반드시 확인하여야 하고, 매수인은 주택건설 사업계획 수립 시 관할 교육청에 개교일정, 교육환경평가 대상여부 및 배정권역 등을 반드시 확인 및 협의하여야 하며, 영종하늘도시 지구 외 초등학교로도 학생 수용이 될 수 있음을 인지하여야 한다.

㊺ A18BL은 절·성토구간으로 성토고 이내 리핑암 등이 발생할 수 있으며, 구체적인 지반상태에 대해서는 지반조사 등을 통해 확인 후 필요시 적절한 대책을 수립하여 해당 건축물을 설계·시공하여야 한다.

㊻ A19BL, A20BL은 성토구간으로 성토고 이내 리핑암 등이 발생할 수 있으며, 구체적인 지반상태에 대해서는 지반조사 등을 통해 확인 후 필요시 적절한 대책을 수립하여 해당 건축물을 설계·시공하여야 한다.

㊼ A18BL, A19BL, A20BL은 연약지반 처리구간으로 건축공사 시 연약지반 처리현황 및 지반안정처리 주요내용 등 토지사용 시 유의사항을 확인 후 필요시 적절한 대책을 수립하여 해당 건축물을 설계·시공하여야 한다.

㊽ A19BL은 환경영향평가 협의결과에 따라 대로3-515에 면한 경계부에 대하여 지구단위계획에 명시된 내용과 같이 소음영향저감 방안을 수립하여야 한다.

㊾ A18,19,20BL은 영종과 내륙을 잇는 인천대교 인근 도시관문으로서 창의적 건축디자인을 반영하여 상징성 있는 랜드마크로서의 특화 디자인을 수립하여야 한다.

㊿ 주거·교육(초등학교) 등 다양한 도시기능이 집적되어 창의적이고 혁신적인 공간·기능이 창출될 수 있도록 계획을 수립하여야 한다.

※ 위치도, 토지이용계획도, 공급필지 세부내역, 건축물등에관한도면, 지구단위계획 등을 함께 게시하오니 참고하시기 바라며, 개발계획 및 실시계획 승인도서, 교통개선안도, 공사계획평면도 등 각종 설계도, 각종 영향평가서 등 사전 열람 자료는 청라영종사업단 영종단지사업부에 비치되어 있으니 사전 열람하여 신청에 착오가 없도록 유의하시기 바람. 게시된 도면의 기준점 등은 현황과 상이할 수 있으므로 참고용으로만 확인하고, 각종 열람자료는 향후 변경될 수 있음을 인지하시기 바람.

※ 최종 관보고시 : 인천광역시경제자유구역청고시 제2021-440호(2021.12.27)
- 인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발사업 개발계획(변경)·실시계획(변경) 승인 및 지형도면
- (열람방법) 인천경제자유구역청 홈페이지 접속 > 투자개발 > 개발계획 > 도면/문서다운로드 > 영종국제도시

< 문의처 >

・ 분양신청 및 공급 관련
 - LH 청라영종사업단 보상판매부 ☎ 032-540-1758
・ 개발업무 관련
 - LH 청라영종사업단 영종단지사업부 ☎ 032-717-4305
・ 공사계획 관련
 - LH 청라영종사업단 영종단지사업부 ☎ 032-717-4309

※ 관계기관
 - 도로, 우・오수 : 인천경제자유구역청, 인천광역시 중구청
 - 상수도 : 인천광역시 상수도사업본부
 - 인천국제공항 항공고도제한 및 활주로 확장 관련 : 인천국제공항 건설기획처

붙임 2 **제안서 작성지침**

■ 일반사항

가. 적용원칙

① 본 작성지침은 제안서 작성 시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따른다.

② 공식 언어는 한국어로 하고 필요에 따라 한자 또는 영자로 표기할 수 있으며 이 경우 괄호를 사용하여 한국어 표현을 명기하여야 한다.

③ 모든 계량 단위는 미터법(Metric System)을 사용한다.(관련법에 따른 법정계량 단위)

④ 기간 계산은 다른 규정이 없는 한 공모 공고일을 기준으로 한다.

⑤ 금액계산은 VAT(부가가치세)를 포함한 금액을 기준으로, 별도의 작성지침이 없는 경우 백만원 단위로 표기한다.

⑥ 주식공모 및 재무계획서, 설계도면 등 제출서류상 업체명 및 브랜드 노출을 허용한다.

나. 제출서류

① 제출서류의 목록은 아래와 같다.

구분	규격	구성	수량	비고
㉮ 신청서류	-	· 주택개발공모리츠 사업신청서 · 첨부서류 포함	1식	· [#서식3] 참조
㉯ 주식공모 및 재무계획서	-	· 주식공모 계획 · 재무계획	20부	· [#서식10] 참조 · 30매 이내
㉰ 설계도판	A0 (841×1,189㎜)	· 도판 1 · 도판 2	1식	· 10mm 폼보드
㉱ 설계도면	A3 (420×297㎜)	· 조감도 및 투시도 · 단지계획, 건축계획,특화계획 및 ESG경영 실천계획	20부	· [#서식11] 참조 · 25매 이내
㉲ 부록	A4 (210×297㎜)	· 내·외부 마감재 등 계획 · 설계개요 및 시설면적표 · 면적 산출표 · 부대복리시설 면적표 · 설계내용 요약표 · 관련법규 검토서	20부	· [#서식12] 참조
㉳ 제안서 설명자료	A4 (297×210㎜)	· 주식공모 및 재무계획, 설계도면의 내용을 요약	20부	· [#서식13] 참조 · 35매 이내 (ppt 및 pdf)
㉴ USB 메모리	-	· 제출서류일체 및 사업성분석 재무모델	2식	

② USB 메모리에는 IBM-PC 호환이 가능한 *pdf, *.hwp, *.jpg, *.dwg형식으로 제출한다. 단, ㉮ 신청서류(첨부서류 포함)는 스캔파일(*.pdf 또는 *.jpg), ㉯ 재무계획서는 어도비 PDF(*.pdf) 파일, ㉱ 설계도면은 어도비 PDF(*.pdf) 및 AutoCAD 파일(*.dwg), ㉲ 부록은 한글워드 파일(*.hwp), ㉳ 제안서 설명자료는 파워포인트(*.ppt, 또는 *.pptx이하) 및 pdf 변환 파일을 수록한다.

③ 사업성분석 재무모델 파일은 엑셀파일(*.xlsx)로 수록하되, 재무계획서의 주요 수치와 동일한 결과가 나오도록 작성하며, 회계법인 등 전문기관에서 작성한 자료로 제출한다.

■ 계량분야 작성지침

가. 주식공모 계량부문 제안서[#서식8]

① 사업신청자가 제안하는 자본금 비율, 공모주 비율, 공모주 균등방식배정 비율, 공모주 배당수익률은 제17조의 평가기준에 맞게 작성한다.

② 자본금 비율, 공모주 비율, 공모주 배당수익률은 재무계획서의 재원조달 및 사업추진 일정계획과 일치하여야 한다.

나. 계량부문 자기평가서[#서식9]

① 사업수행실적

1) 사업신청서류접수일 기준 최근 3년간, 본 공모에 참여하는 금융사가 「부동산투자회사법」에 의거하여 설립된 부동산투자회사에 대한 직접투자(부동산투자회사가 발행하는 주식을 취득하는 방식의 투자에 한한다.) 또는 금융주선 실적을 모두 기재(주식공모 주관실적 및 금융 자문실적은 사업실적에 포함되지 아니함)한다.

2) 공모지침서 제18조 제2항의 배점표에 따라 자기평가 득점을 기재하며, 계약서 사본 등 증빙서류를 함께 제출하여야 한다.

② 재무안정성

1) 본 공모에 참여하는 금융사의 사업신청서류접수일 기준 가장 최근 금융감독원(금융투자협회 전자공시서비스 포함)이 공시한 비율(순자본비율)을 적용하며, 「금융투자업규정」제3-10조 내지 제3-14조에 따라 산출하여야 한다.

2) 산출자료는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 의한 감사인의 감사보고서를 첨부하여 제출하여야 한다. 다만, 외부감사대상이 아닌 경우에는 「공인회계사법」에 의한 회계법인의 감사보고서를 첨부하여 제출하여야 한다.(감사보고서가 공시되지 않은 경우 순자본비율보고서 또는 금융투자협회의 전자공시서비스상 순자본비율 공시자료 대체 가능)

③ 리츠주식 공모실적

1) 사업신청서류접수일 기준 최근 3년간 금융사의 리츠주식 공모주관 실적을 기재하되, 동일한 부동산투자회사에 직접투자 또는 금융주선을 한 경우 실적의 50%를 인정한다.

2) 공모지침서 제18조 제4항의 배점표에 따라 자기평가 득점을 기재하며, 계약서 사본 등 증빙서류를 함께 제출하여야 한다.

④ 시공능력

본 공모에 참여하는 건설사의 사업신청서류접수일 기준 가장 최근에 「건설산업기본법」에 의한 국토교통부장관이 공시한 건설사의 순위(토목건축)를 기재하며, 대한건설협회가 발급한 시공평가액확인서도 함께 제출하여야 한다.

⑤ 신용도

1) 본 공모에 참여하는 건설사의 사업신청서류접수일 기준 가장 최근의 유효한 회사채 신용평가등급 또는 기업어음 신용평가등급 또는 기업신용평가등급을 적용하여 기재한다.

2) 공모지침서 제19조 제3항의 배점표에 따라 자기평가 득점을 기재하며, 관련 증빙자료를 첨부하여 제출하여야 한다.

⑥ 주택건설실적

1) 사업신청서류접수일 기준 최근 5년간, 본 공모에 참여하는 건설사의 주택건설실적(주택건설 사용검사(준공) 승인)을 기재한다.(실적확인은 주택법 시행규칙 별표1의 주택건설실적의 확인기준에 따른다.)

2) 공모지침서 제19조 제4항의 배점표에 따라 자기평가 득점을 기재하며, 실적접수업무 수탁기관에서 발급한 확인서 등 공모지침서 제19조 제4항 제2호에 따른 제반 증빙서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

■ 주식공모 및 재무계획서 작성지침

① 표지 : 표지는 백색 아트지로 하며, [#서식10]을 참조하여 작성한다.

② 규격 및 재질 : A4 (210 × 297㎜), 백상지, 150g/㎡ 이하 사용

③ 제본 : 세로방향 좌편철 (단면인쇄), 무선제본 (링 또는 와이어 사용금지)

④ 매수 : 매수는 표지 및 목차를 제외한 30매 이내

⑤ 색상 : 칼라표현 금지, 설계도면 활용시 무채색으로 변경하여 활용

⑥ A4 규격을 초과할 경우 A4 크기로 접어서 제본

가. 주식공모 계획

① 주식공모 활성화 방안

1) 주식공모 확대를 위한 홍보방안 및 실행계획

- 계량부문 제안서[#서식8]에 따라 사업신청자가 제안한 자본금 및 공모주 비율에 따른 총 주식공모 금액 및 공모주 배당수익률에 따른 총 예상배당금액을 제시하고, 주식공모를 활성화하기 위한 홍보방안 및 구체적 실행계획을 작성하되, 자본시장법 등 관련 규정을 준수해야 한다.

2) 청약절차의 편리성 및 적정성

- 공모주 청약방법 및 청약기간을 제시하고, 온라인·오프라인 창구 활용계획 등 청약절차의 편리성 등을 제고하기 위한 구체적 계획을 작성한다.

3) 주식공모 시점의 적정성

- 일반 국민에 대한 주식공모 시기 및 주식보유 예상기간을 제시하고, 본 계획의 적정성에 대한 구체적 사유를 작성한다.

② 소액주주모집 활성화 방안

1) 소액주주모집 확대를 위한 홍보방안 및 실행계획

- 소액주주모집 확대를 위한 창의적이고 실행력 있는 홍보방안 및 구체적인 실행계획을 작성하되, 자본시장법 등 관련 규정을 준수해야 한다.

2) 균등방식배정 비율 달성 노력의 적정성

- 계량부문 제안서[#서식8]에 따라 사업신청자가 제안한 균등방식배정 비율에 따른 총 주식공모 금액을 제시하고, 이를 달성하기 위한 구체적 이행계획을 작성한다.

나. 재무계획

① 리츠 사업성 분석

1) 사업성 분석의 적정성

- 총사업비 산정내역, 분양률에 따른 사업성 분석결과 등을 구체적으로 제시하고, 각 항목별 산정근거 및 세부 산출내역을 작성한다.

- 추정 재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등)를 연도별로 작성하고, 작성기준 및 산출내역을 제시한다.

2) 사업구조 및 리스크 관리계획

- 리츠의 사업구조, 참여주체별 역할 및 이익 배분/리스크 분담, 공사대금 지급구조 등 본 사업의 안정적인 사업이행을 위한 사업구조계획을 제시한다.

- 예측 가능한 사업 리스크를 분석하고 리스크 완화방안 등을 제시한다.

3) 재원조달 및 사업추진 일정계획

- 재원조달 계획은 소요비용 및 조달계획을 연차별로 작성하고 총 비용(공사비, 조사설계비, 분양대행수수료, 자금조달 비용 등) 절감방안 및 절감효과를 제시한다.
- 리츠설립, 영업인가, 토지매매계약, 건축 인·허가, 분양, 착공, 주식공모, 준공 등 사업 일정계획을 수립하고 추진내용 및 소요기간 산정내역 등을 구체적으로 제시한다.
- 금융주선 수수료(사모주선 및 공모주선 수수료 구분) 총액, 수수료 지급 시기 등을 구체적으로 제시한다.

② 판매계획

1) 마케팅 계획

- 입지 분석, 소비자 분석, 시장 환경 분석, 주택유형 분석 등을 통하여 유효수요 예측결과를 제시하고 이에 따른 대응전략을 제시한다.

2) 분양가격 결정의 적정성

- 분양가격 결정전략 및 분양 일정계획을 기재하고 분양가격 산정내역(호당 분양가, 단위면적 당 분양가, 발코니 확장비용, 중도금 무이자 등)을 구체적으로 제시한다.
- 주변 시세조사현황 등을 포함한 분양가격 산정기준의 적정성을 판단할 수 있는 객관적 자료를 제시한다.

3) 분양성 제고방안

- 분양성 향상을 위한 아이디어, 차별화된 분양 마케팅 전략을 제시한다.
- 준공 전 미분양 주택 해소방안 및 준공 후 미분양, 미입주 주택의 처리 방안 등의 계획을 제시한다.

■ **설계도면 등 작성지침**(단지계획, 건축계획, 특화계획 및 ESG경영실천계획)

가. 일반사항

① 공모지침서 제9조, 제21조, 제22조, 제23조에서 제시한 설계방향에 맞추어 작업한다.

② 단지계획개념은 주변 현황분석, 상위계획과의 연관성 등의 내용을 단지계획 컨셉으로 설정하여 표현하며, 해당 컨셉에 부합하는 배치 및 주동계획, 동선 및 주차장 계획, 옥외공간계획 등을 제시하여야 한다.

③ 배치 및 주동계획은 일조, 조망권 등 주변여건을 고려한 배치, 기능적이고 효율적인 주동계획, 지형 및 지반여건 등을 고려한 단지내 적정 계획고 설계 등을 제시한다.

④ 옥외공간계획은 입주자 사용성을 고려한 옥외공간 계획, 친자연, 친환경 등 지속가능한 조경계획, 주변단지와 차별화된 특화설계 아이디어, 안전성, 경제성 및 주변여건 고려한 시설물 계획을 제시한다.

⑤ 동선 및 주차장 계획은 보차분리를 고려한 보행 및 차량동선 계획, 입주민편의를 위한 주차장계획, 안전을 고려한 합리적인 비상차량동선계획을 제시한다.

⑥ 결로, 누수, 소음, 공기질, 균열 등 5대 하자에 대한 저감 방안, 유지관리의 용이성,

민원 및 하자 관리 계획 등을 제시한다.

⑦ 에너지절약 등 관리비가 저렴한 설비계획, 소방·가스 등 안전대책 강화방안, 쾌적한 환경을 위한 세대 냉방 또는 제습설비 계획, 홈네트워크, 초고속정보통신 및 방범 등 입주자 편익을 고려한 특화 계획 등을 제시한다.

나. 설계도판

① 규격 : A0, 841 × 1,189㎜

② 재질 : 도판 - 10㎜ 폼보드, 무광용지출력(별도의 액자를 하거나 장식물 부가금지)

③ 색상 : 설계도면에 지정된 색상표현 준수

④ 아래 표에 제시한 내용은 반드시 표현하고, 기타사항에 대하여는 사업신청자가 임의로 표현할 수 있다.

구 분		작성내용
도판1	설계개요	▪ 대지면적, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률 등
	조감도	▪ 스케일 등 설계내용을 왜곡하지 않도록 표현(주변현황 표현 가능)
	단지계획도	▪ 방위상 정북방향을 상단으로 하여 표기
	기타	▪ 설계도면 3, 5, 6, 7의 내용 등
도판2	투시도	▪ 스케일 등 설계내용을 왜곡하지 않도록 표현(주변현황 표현 가능) ▪ 투시도 조망점은 단지의 특성을 가장 잘 표현할 수 있는 곳을 자율적으로 선정하여 표현
	단위세대 평면도	▪ 대표적인 단위세대 평면 타입 2개 이상 표현 ▪ 축척 1/150
	기타	▪ 설계도면 8, 10, 11, 12의 내용 등

다. 설계도면

① 표지 : 표지는 백색 아트지로 하며, [#서식11]를 참조하여 작성한다.

② 규격 : A3 (420 × 297㎜)

③ 제본 : 가로방향 좌편철(단면인쇄), 무선제본(링 또는 와이어 사용금지)

④ 지질 : 백상지, 180g/㎡ 이하 사용, 무광용지(조감도 및 투시도 제외)

⑤ A3 규격을 초과할 경우 A3 크기로 접어서 제본 가능

⑥ 매수 : 기본 14매(최대 25매 이내, 표지 및 목차는 쪽수 산정 제외, 속지 불허)

⑦ 색상 : 아래표 비고란에 칼라를 허용하는 경우를 제외하고는 칼라표현 금지

⑧ 도면내용

구 분		최소 매수	표 현 방 법	비고
1	조감도	1매	- 스케일 등 설계내용을 왜곡하지 않도록 표현(주변현황 표현 가능) - 1컷만 허용함	칼라
2	투시도	1매	- 스케일 등 설계내용을 왜곡하지 않도록 표현(주변현황 표현 가능) - 투시도의 기준점은 단지의 특성을 가장 잘 표현할 수 있는 곳으로 자율적으로 선정 - 1컷만 허용함	칼라
3	단지계획 개념도	1매	- 주변 현황분석, 계획개념 및 의도 등을 다각도로 분석・표현	칼라
4	단지 계획도	1매	- 설계개요(대지면적, 연면적, 건폐율, 녹지율, 주차대수 등)를 지침에 맞게 간략히 표현 - 주거동 상부에 동별로 평형규모(타입포함), 세대수 및 층수의 표현 ex) 120-16호-8F, 120-16호-12+15F 등 - 1개 동이 서로 다른 2개 이상의 층이나, 평형으로 계획된 경우는 서로 다른 층이나 평형의 부위를 쉽게 알아볼 수 있도록 구분 표시 - 단지조성 계획고 및 인접대지 레벨 등고선 표시(1m 마다 표시) - 주거동을 활용한 부대복리시설은 해당부위에 시설용도 명기 - 주차장별 주차대수, 지상・지하주차대수, 지상・지하주차장의 진・출입 동선 계획 등을 명확하게 표현 - 데크형 주차장 출입구는 쉽게 인지할 수 있도록 표현(▲표시)	칼라 1/1,200
5	옥외공간 계획도	1매	- 보행 및 차량동선과 지상부분 비상차량 및 이삿짐차량 동선 계획(레벨, 도로폭, 회차공간 등 표현) - 옥외공간 주요계획개념, 조경 및 시설물 계획, 포장계획, 단지내 단차 및 인접부지 단차 처리계획(시설물), 우수계획 등	
6	LH 지정 특화계획도	1매	- LH가 지정한 설계방향에 맞게 특화시설 계획안 표현	칼라
7	사업신청자 제안 특화계획도	1매	- 사업신청자가 제안하고자 하는 특화계획에 대하여 표현형식 및 방법은 효율적으로 표현될 수 있도록 임의 작성 - 건축성능보장, 하자 저감방안, 설비계획 포함 작성	칼라
8	단위세대 평면도	1매	- 발코니 확장형을 기본으로 표현하되, 비확장 공급 세대가 있는 경우 발코니 부위를 인지할 수 있도록 점선 등으로 발코니 구분선 표현(평면별, 확장/비확장 세대수 명시) - 전체치수 및 주요 실의 치수를 표현(안목치수와 중심선치수 모두 표현) - 특화형 주택을 포함한 모든 단위세대평면을 표현 - 동일규모 평형이라도 측세대형과 같이 다른 형태인 경우 포함 - 해당평형의 주동키플랜(non scale)을 단위세대 상부에 표현 - 실별 가구 및 가전제품 배치계획을 표현	1/150
9	주거동 평면도	1매	- 전체치수 및 주요치수를 표현 - 주거동 평면은 주동유형별 모든 1층 평면도, 기준층평면도 표현 (동일 형태의 주동일 경우 1개 주동만 표현) - 1층 평면도 표현시 주동접근 및 주변공간에 대한 이해를 돕기 위하여 주변계획을 포함한 표현(주동출입구, 램프, 보행동선 등)	1/400

구 분		최소 매수	표 현 방 법	비고
10	주거동 입면도	1매	- 입면계획은 대표적인 주동 유형을 2개 이상 선정하여 2면 이상 표현	1/400
11	지하주차장 계획도	1매	- 지상층도면과 지하층도면을 모두 기재하여 상호 연관관계를 표현 - 지하주차장은 주차장별 주차대수를 표기하고, 데크형 주차장은 노출부분의 입면계획 포함하여 작성 - 전기실, 지하저수조 등 지하구조물 계획을 포함하여 작성	1/1,200 ~ 1/2,000
12	부대복리 시설계획도	1매	- 관리사무소, 복리시설, 상가 등 전체치수 및 주요실의 치수를 표현 - 각층 평면도, 입면도(1면이상), 주단면도 - 주요 내외장재료와 실의 명칭을 표현, 각 실별 면적표를 명기	1/300 ~ 1/600
13	인동거리 검토도	1매	- 법적거리와 계획거리를 함께 표현한다. - 조경 등 기타 도면효과 일체 표현 금지	1/1,200
14	주거·건설 ESG경영 실천계획	1매	- 표현형식 및 방법은 아래 내용이 효율적으로 표현될 수 있도록 사업신청자가 임의 작성 - 입주민 주거서비스 방안 및 지역사회 공동체 활성화 방안 - 무사고 건설현장 실현을 위한 안전관리 방안 및 부패차단 방안	

라. 부록

① 표지 : 표지는 백색 아트지로 하며, [#서식12]를 참조하여 작성한다.

② 내용 : 내·외부 마감재 등 계획, 설계개요 및 시설면적표, 면적 산출표, 부대복리시설 면적표, 설계내용 요약표, 관련법규 검토서 작성 등

③ 규격 및 재질 : A4(210 × 297㎜), 백상지, 150g/㎡ 이하 사용

④ 제본 : 세로방향 좌편철(단면인쇄), 무선제본(링 또는 와이어 사용금지)

⑤ A4 규격을 초과할 경우 A4 크기로 접어서 제본

■ 제안서 설명자료

① 표지 : 표지는 백색 아트지로 하며, [#서식13]을 참조하여 작성한다.

② 내용 : 주식공모 및 재무계획서, 설계도면 순으로 제안서 내용을 요약하여 이해하기 쉽게 작성

③ 규격 및 재질 : A4(297 × 210㎜), 백상지, 150g/㎡ 이하 사용

④ 제본 : 가로방향 좌편철(단면인쇄), 무선제본(링 또는 와이어 사용금지)

⑤ 매수 : 매수는 표지 및 목차를 제외한 35매 이내

⑥ 색상 : 칼라표현 금지, 다만 설계도면에서 칼라사용을 허용한 도면에 대하여 사용하는 경우 허용

⑦ 파일

1. *.ppt 또는 pptx 확장자 형식의 파일로 작성하고, 제출된 재무계획서, 설계도판, 설계도면에 포함되지 않은 내용은 사용할 수 없다.
2. 원활한 심사 진행을 위하여 ppt 확장자 형식의 파일과 함께 pdf 변환파일을 제출

하여야 한다.(평가시 pdf파일이 제공되오니 색변경, 음영, 동영상, 에니메이션, 플래시, 소리추가 등 불필요한 편집은 생략하기 바람)

⑧ 발표시간은 사업신청자에 한하여 평가계획 수립후 별도 통지(발표시간은 10~15분내로 공모업체수에 따라 최종 확정예정), 발표자는 공모공고 이전부터 재직하고 평가일 기준 컨소시엄 구성원에 포함된 법인의 직원에 한하며, 발표당일 재직기간이 명기된 재직증명서를 제출하여야 한다.

⑨ 발표는 제출한 작품특성, 설계의도로 한정(타작품과 비교설명 금지)한다.

붙임 3 감점 기준

■ 작성기준 위반 감점 기준

구 분	감 점 사 항	감점	비 고
법규 위반	• 대지경계선에 의한 높이제한	1점/20호	분야별 최대감점 10점
	• 인동간격에 의한 높이제한	1점/20호	
	• 주차대수 등 주차장 설치 관련 위반	1점/5대	
	• 기타 법규 위반	1점/동, 건	
지침 위반	• 상위계획 항목 위반	1점/동, 건	분야별 최대감점 10점
	• 용적률 및 세대수 위반(세대수 위반은 5호당)	1점/건	
도서 작성 위반	• 도판 및 도면표현 등 위반	0.5점/건	분야별 최대감점 10점
	• 지정 도서 매수, 규격 등 위반	0.5점/쪽, 0.5점/건	
	• 제출물 누락	0.5점/건	

■ 심사위원 사전접촉 등 감점 기준

감 점 사 항	감점	비고
- 심사위원 선정이후 사전접촉	12점/명	당해평가
- 심사위원 선정이전 사전설명	24점/명	감점부과 결정일부터 1년
- 사전신고 없이 낙찰된 후 1년이내 평가참여위원에게 용역, 연구, 자문 등을 의뢰한 경우		
- 평가와 관련하여 소속직원(퇴직자 포함)이 비리행위 또는 부정행위를 한 사실이 있는 경우	60점/명	감점부과 결정일부터 2년

* 감점 부과방법

가. 심사위원 사전접촉 등 위반행위 등에 대한 감점은 감점범위 상한없이 부과한다.

나. 감점은 소속직원의 감점행위를 인지하였는지 여부와 관계없이 감점사항에 해당하는 행위와 관련된 업체에게 부과한다.

다. 공동참여의 경우 대표사외 참여업체 감점행위 시에도 동일 적용한다.

라. 위반행위는 방문, 전화, 문자, SNS 등 모든 접촉행위를 포함한다.

마. 감점의 취소나 정정은 감점대상 업체가 감점사항에 해당하지 않는다는 사실을 명백히 증명한 경우에만 한다.

* 감점 적용방법

가. 민간사업자 선정심사와 관련하여 부과한 감점을 모두 적용한다.

나. 공모지침서 상의 제안서 제출마감일을 기준으로 감점기간이 유효한 감점과 제안서 제출마감일부터 평가일까지 새로 발생한 감점을 모두 적용한다.

다. 감점을 부과받은 업체가 공동으로 참여하는 경우 감점은 참여업체별 감점의 합으로 한다.

라. 비리·부정행위에 대해서는 필요시 감사실 및 수사기관 등에 조사의뢰한다.

붙임 4 각종 양식

서식 1.	참가의향서
서식 2.	질의서
서식 3.	주택개발 공모리츠 사업신청서
서식 4.	위임장
서식 5.	접수증
서식 6.	각서
서식 7.	청렴서약서
서식 8.	주식공모 계량부문 제안서
서식 9.	계량부문 자기평가서
서식 10.	주식공모 및 재무계획서 양식
서식 11.	설계도면 양식
서식 12.	설계개요 및 면적산출표 양식
서식 13.	제안서 설명자료 양식

#서식 1

참가의향서			
※ 접수번호		접수확인	
회 사 명		제출자명	
사업자등록번호		연 락 처	
대표자명		E-mail	
소 재 지			

당사는 LH에서 추진하고 있는 주택개발 공모리츠 민간사업자 공모의 참여를 위하여 참가의향서를 제출합니다.

년 월 일

신청인 (인)

한국토지주택공사사장 귀하

첨부 : 법인인감증명서 및 사업자등록증 사본 각 1부.

주1) 신청인의 (인)에는 법인인감을 날인하고 법인 인감 증명서 및 사업자 등록증 사본 각 1부를 같이 제출하여야 함.
2) “접수번호, 접수확인란”은 기재하지 않음.
3) 접수번호는 LH담당자가 기재 후 “접수확인란”에 서명확인 예정

#서식 2

<table>
<tr><td colspan="4">질 의 서</td></tr>
<tr><td>회 사 명</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>대 표 자</td><td>(인)</td><td>질 의 자</td><td></td></tr>
<tr><td>연 락 처</td><td></td><td>E-mail</td><td></td></tr>
<tr><td>지침(page)</td><td colspan="3">질 의 내 용</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

주1) 서면질의는 참가의향서 등록업체만 가능하고, 업체명이 기재되지 않은 경우 질의로 인정되지 않으며, 방문 및 전화질의에 의한 답변은 그 효력을 인정하지 않음

#서식 3

주택개발 공모리츠 사업신청서				
※ 접수번호				
금융사	회 사 명		제출자명	
	사업자등록번호		연 락 처	
	대표자명		E-mail	
	소 재 지			
건설사 (대표법인)	회 사 명		제출자명	
	사업자등록번호		연 락 처	
	대표자명		E-mail	
	소 재 지			

당사는 귀 사에서 추진하고 있는 주택개발 공모리츠 민간사업자 공모에 참여하기 위하여 공모지침서 및 관련 법규를 준수하여 사업신청서를 제출합니다.

년 월 일

금융사 ○○○회사 대표 ○○○ (인)

건설사 ○○○회사 대표 ○○○ (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

※ 첨부서류

번호	서류	부수
1.	법인등기부 등본(금융사, 건설사 각각 첨부)	각 1부
2.	법인인감증명서(금융사, 건설사 각각 첨부)	각 1부
3.	사업자등록증 사본(금융사, 건설사 각각 첨부)	각 1부
4.	제6조 신청자격을 증명할 수 있는 서류(금융사, 건설사 각각 첨부)	각 1부
5.	최근 3년간 제재처분 확인서(건설사 첨부)	1부
6.	(대표자가 아닌 자가 대리 신청하는 경우) 위임장	1부
7.	각서	1부
8.	청렴서약서	1부
9.	계량부문 제안서	1부
10.	계량부문 자기평가서	1부
11.	제출도서(주식공모 및 재무계획서, 설계도판, 설계도면, 부록, 제안서 설명자료, USB 메모리)	1식
12.	시공능력확인 서류(기술인자격 증명서류, 고용입증서류)	추후제출

주1) 회색음영으로 된 "접수번호"란은 기재하지 않음.

주2) 공동 금융사 또는 공동 건설사로 신청하는 경우 양식을 수정하여 작성하며, 금융사 또는 건설사 중 컨소시엄 대표법인을 명시해야 함.

주3) 시공능력확인 서류는 우선협상대상자로 선정된 이후 제출하며, 부적격일 경우 당선 취소가능

#서식 4

위 임 장

수 임 인 주 소 : 성 명 : 생년월일 : 연 락 처 : 위 수임인에게 주택개발 공모리츠 사업주간사 공모 신청서류 제출에 관한 위임권한을 부여합니다. 년 월 일 **위 임 인** 회 사 명 : 대 표 자 : (인) **한국토지주택공사사장 귀하**

주1) 공모 신청서류 제출을 대표자가 아닌 자가 대리 신청하는 경우 작성·제출

#서식 5

접 수 증

접 수 번 호		접 수 확 인 자	(인)
접 수 시 간			

구 분	업체명
금융사	
건설사	

주택개발 공모리츠 사업주간사 공모와 관련하여 상기 응모기관이 공모 신청 서류 일체를 제출하였음을 확인함.

년 월 일

한국토지주택공사 사장

주1) LH가 작성하여 사업신청자에게 배부하는 양식으로 사업신청자가 작성하는 양식이 아님

#서식 6

각　　　　서

당사는 주택개발 공모리츠 사업주간사 공모에 응모함에 있어 귀공사의 공모 지침을 성실히 준수하고 만일 제반 규정 위반과 지시, 지침 및 조정불이행 등 발생 시 이에 따른 어떠한 불이익도 감수할 것이며,

공모와 관련한 신청서류 제출, 심사, 우선협상대상자 선정 등에 대하여는 이의 없이 귀공사의 결정에 따를 것을 확약하고 이에 각서를 제출합니다.

년　　월　　일

금융사　　○○○회사　대표　　○○○　　(인)

건설사　　○○○회사　대표　　○○○　　(인)

한국토지주택공사 사장 귀하

#서식 7

청렴서약서

당사는 주택개발 공모리츠 사업주간사 공모 심사와 관련하여 공정하고 투명한 설계심사가 되도록 협조하겠으며 설계심사 과정에서 심사위원이나 LH 등 공모 관계자에게 금품, 향응이나 부당한 이익을 제공하지 않도록 할 것이며

이를 위반할 시에는 관련 법령 및 본 공모의 규정 등에 따라 책임을 지겠습니다.

년 월 일

금융사 ○○○회사 대표 ○○○ (인)

건설사 ○○○회사 대표 ○○○ (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

#서식 8

주식공모 계량부문 제안서

전체 사업비 중 자본금 비율	최소 10%부터 15%까지 범위 내 정수로 기재

전체 자본금 중 공모주 비율	최소 30%부터 50%까지 범위 내 정수로 기재

전체 공모주 중 균등방식 배정비율	청약증거금 100만원 이상 균등방식 배정비율 최소 40%부터 50%까지 범위 내 정수로 기재

공모주 배당수익률	최소 6.0%부터 9.0%까지 범위 내 소수점 첫째자리까지 기재

금융사　　○○○회사　대표　　○○○　　(인)

건설사　　○○○회사　대표　　○○○　　(인)

주1) 주식공모 관련 내용은 실제 주식공모 시점에 사업신청자가 제안한 내용과 일치해야 하고, 영업인가 신청서류 및 투자설명서 또는 증권신고서로 확인할 예정

#서식 9

계량부문 자기평가서

◎ 금융사

사업수행실적		재무안정성	리츠주식 공모실적	
참여실적 횟수	득점	순자본비율	리츠주식 공모실적 횟수	득점

◎ 건설사

시공능력	신용도		
시공능력평가 토목건축순위	신용구분	등급	득점
	회사채 또는 기업신용평가등급 또는 기업어음		

◎ 주택건설실적

사업대상토지(세대수)	주택건설실적(세대수)			득점
	시행	시공×50%	계	
				소수점 이하 셋째자리에서 반올림

금융사 ○○○회사 대표 ○○○ (인)

건설사 ○○○회사 대표 ○○○ (인)

주1) 각 지표값에 대한 증빙자료 첨부

#서식 10

<----------------------------- 210 mm ---------------------->

주택개발 공모리츠
주식공모 및 재무계획서

(인천영종하늘도시 A18, 19, 20BL)

(문단모양: 가운데, 크기: 32이내)

2022. .

(문단모양 가운데, 크기 : 24이내)

○○○○ (인)

(문단모양 우측 하단, 크기 : 14이내)

(컨소시엄의 구성원을 모두 기재하며, 20부 중 1부만 인감날인하여 원본제출, 나머지 19부는 사본 제출)

^ 297 mm v

목 차

1. 주식공모 계획

1.1. 주식공모 활성화 방안 ········ 00
- 주식공모 확대를 위한 홍보방안 및 실행계획 ········ 00
- 청약절차의 편리성 및 적정성 ········ 00
- 주식공모 시점의 적정성 ········ 00

1.2. 소액주주모집 활성화 방안 ········ 00
- 소액주주모집 확대를 위한 홍보방안 및 실행계획 ········ 00
- 균등방식배정 비율 달성 노력의 적정성 ········ 00

2. 재무계획

2.1. 리츠 사업성 분석 ········ 00
- 사업성 분석의 적정성 ········ 00
- 사업구조 및 리스크 관리계획 ········ 00
- 재원조달(운용) 및 사업추진 일정계획 ········ 00

2.2. 판매계획 ········ 00
- 마케팅 계획 ········ 00
- 분양가격 결정의 적정성 ········ 00
- 분양성 제고방안 ········ 00

#서식 11

<------------------------- 420 mm -------------------->

인천영종하늘도시 A18, 19, 20BL
주택개발 공모리츠 설계도면

(문단모양: 가운데, 크기: 32이내)

2022. .

(문단모양 가운데, 크기 : 24이내)

○○○○ (인)

(문단모양 우측 하단, 크기 : 14이내)

(컨소시엄의 구성원을 모두 기재하며, 20부 중 1부만 인감날인하여 원본제출, 나머지 19부는 사본 제출)

297mm

#서식 12

<------------------------- 210 mm -------------------->

인천영종하늘도시 A18, 19, 20BL 주택개발 공모리츠 부록

(문단모양: 가운데, 크기: 32이내)

2022. .

(문단모양 가운데, 크기 : 24이내)

○○○○ (인)

(문단모양 우측 하단, 크기 : 14이내)

(컨소시엄의 구성원을 모두 기재하며, 20부 중 1부만 인감날인하여 원본제출, 나머지 19부는 사본 제출)

297mm

내·외부 마감재 등 계획

(※ [#서식9]에 따라 제출한 최근 5년내 주택건설실적 중 분양주택에 적용한 내·외부 마감재 적용사례와 비교하여 적용계획을 제시한다.)

o 적용사례 : 사업명 / 위치 / 202#.@@.@@일 사용검사승인(준공)

o 전용부위 주요 마감재 등

공종	구 분	공 간	부 위	분양주택 적용사례	OO지구 OOBL
건축	기본마감	현 관	바 닥		
			마루귀틀		
		거실/주방/식당	벽 지		
			바 닥		
			천정지		
		침 실	벽 지		
			바 닥		
			천정지		
		욕 실	벽		
			바 닥		
			샤워부스 (강화유리문)		
		비확장발코니	바 닥		
			천장/벽체		
	창호류	현관	현관도어록		
			세대현관문		
		침실문 (욕실문)	문짝(침실)		
			문짝(욕실)		
			문 틀		
			문 선		
		외부창호(PL)	내 부		
	가구류	신발장	문 짝		
		주방가구	상부장		
			하부장		
			상 판		
			주방벽		
		화장대	화장대		
			상 판		
		드레스룸	문 짝		
		수납장	문 짝		
	장식류	우물천장	거 실		
	발코니 확장	거실	확장여부		
		침실1	확장여부		
		침실2	확장여부		
		침실3	확장여부		
		발코니 창호	확장부위		
			비확장부위		
기계	주방설비	주방	레인지후드		

공종	구 분	공 간	부 위	분양주택 적용사례	OO지구 OOBL
			가스레인지		
			음식물탈수기		
			절수기		
	위생설비	욕실	욕 조		
			세면기		
			샤워기 - 샤워부스		
			샤워기 - 욕조		
			기타설비		
			양변기		
			비 데		
			거울수납장		
	기타	에어콘 냉매배관			
		집진청소 시스템			
		기계환기설비			
전기	조명기구	침실등			
		거실등			
		식탁등			
		주방등			
		조리대등			
		거실 벽부등			
		다운라이트			
		드레스룸등			
		샤워부스등			
	배선기구	발코니등			
		현관일괄소등스위치			
	정보통신 설비	스위치,콘센트류			
		월패드			
		화장실 비상콜			
		주방 라디오폰/TV폰			
		무인택배시스템			
	기타	홈네트워크 시스템	기본항목(인증심사기준 심사항목(1)+심사항목(2) 중 9개 항목)		
			서브폰		
			주차위치 인식시스템		
		초고속 정보통신 특등급			
기타 추가 항목		*“위 내용 외에 추가항목이 있을 경우 해당품목 추가기재”*			
		〃			
		〃			
		〃			
		〃			
		〃			

o 공용부위 주요 마감재

구 분			분양주택 적용사례	OO지구 OOBL
주동 내부	엘리베이터 홀 (1층 / 지하층 / 피트층)	천정		
		벽체		
		바닥		
		엘리베이터 개구부 (삼방틀설치부위)		
		우편함 및 벽면		
	엘리베이터 홀 (2층 이상)	천정		
		벽체		
		바닥		
	계단실	천정		
		벽체		
		바닥		
		계단 난간		
주동 외부	동 출입구 (캐노피)	천정		
		벽체		
		바닥		
	필로티	천정		
		벽체		
		바닥		
	외 벽	기단부		
		상층부		
지하 주차 장	램 프	천정		
		벽체		
		바닥		
	내 부	천정		
		벽체		
		바닥		
	계단실	천정		
		벽체		
		바닥		
옥외	진출입로	-		
	차도	주차장 포함		
	보도	보・차도 혼용 (비상차로 겸용)		
		보도 전용		
		상가 주변		
	조경시설 공간	광장,놀이터,휴게소 등		
	문주	진출입로		
	옹벽	전면부		
	담장	휀스류		

설계개요 및 시설면적표

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>단위</th><th>00지구 00BL</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>토 지
이 용
계 획</td><td colspan="2">대 지 면 적
건 축 면 적
연 면 적
건 폐 율
용적률(지상연면적)
도로율(주차장포함)
녹지율(조경면적)</td><td>㎡
〃
〃
%
%(㎡)
〃
〃</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">건 설
내 역</td><td colspan="2">아파트 OO㎡형</td><td>세대</td><td></td><td rowspan="2">전용면적기준</td></tr>
<tr><td colspan="2">소 계</td><td>〃</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">부 대
복 리
시 설</td><td rowspan="2">복리
및
후생
시설</td><td>관 리 사 무 소
경 로 당
주민공동시설
보 육 시 설
문 고
…</td><td>㎡
〃
〃
〃
〃
〃</td><td></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>소 계</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">근린
생활
시설</td><td>근린생활시설</td><td>㎡</td><td></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>소 계</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">주차
시설</td><td>지상주차장
지하주차장</td><td>대
대(㎡)</td><td></td><td rowspan="2">지하주차장 대당 면적:
㎡/대
( ): 지하주차장 연면적</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">체육
및
놀이
시설</td><td>어린이놀이터
유아놀이터
운 동 장
배드민턴장
·
·
기 타</td><td>㎡
㎡
개소
〃
〃
〃
개소</td><td></td><td rowspan="2">관련규정에 맞는 적정시설 및 규모 결정</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">공동
저수
시설</td><td>지하저수조
…</td><td>톤</td><td></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>소 계</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>기타
시설</td><td>쓰레기수거함
재활용품보관소
통 합 경 비 실
…</td><td>개소
〃
〃</td><td></td><td>관련조례에
적합하게 설치</td></tr>
</table>

※ 소수점 기입방법 : 소수점 이하 절사

단, 단위세대 면적은 소수점 세째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기

면적 산출표

○ 전체 면적표(○○BL)

단위 : ㎡

구분	동 별	층수	세대수	지하층	1 층	기준층	연면적	지상층 연면적	지하층 연면적	건축 면적	비 고
아파트											
	소 계										
부대복리시설	지하주차장1 〃 2		-		-	-					
	주민복지관		-								
	경 비 실		-								
	근린생활시설		-								
	소 계		-								
합 계											

※ 용적률 산정을 위한 연면적은 과장되지 않도록 산출해야 하며, 평가자가 정확성 여부를 쉽게 판단할 수 있도록 작성하여 첨부

○ 아파트 유형별 면적표(○○BL)

단위 : ㎡

구 분	유 형	전용면적	공 용 면 적			연면적			공용면적비율	동번호	비 고
			코 아	복 도	소 계	지상층 연면적	지하층 연면적	소 계			
○○BL	59-60-15F										
합 계											

ㅇ 단위세대 면적표

단위 : m^2

구 분	OOA 형	OOB 형…	OOB 평균	OOA 형	OOB 형…	OOB 평균	…	비 고
전 용 면 적 - 거 실 - 침 실 1 - 침 실 2 - 침 실 3 - 부엌, 식당 - 욕 실 - 현 관 - 창 고 - 기 타								- 소계 및 각실별 면적 산정시 소수점 세째 자리 이하는 버림을 원칙으로 하되, - 각실 면적의 합은 소계와 일치 시켜야 한다.
소 계 (A)								
주 거 공 용 면 적 - 전실공간 - 복도 - 계단실 - 기 타								
소 계 (B)								
기타공용면적 (관리소 등)								- 단지내 공유시설(관리소, 경로당, 기계실, 경비실 등) 면적
서 비 스 면 적 - 발 코 니1 - 발 코 니2 - 발 코 니…								
소 계 (C)								
주거공용면적비율 (B/A)								전용면적에 대한 비율
서비스면적 비율(C/A)								전용면적에 대한 비율

* 단, 단위세대면적은 소수점 세째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기 (단위세대 총면적을 기준으로 각 실 면적 배분)

부대복리시설 면적표

구 분		실 명	산 식	면 적
주민지원시설	전용	각 실별구분		
		· · ·		
		소 계		
	공용	· · ·		
		소 계		
경로당	전용	각 실별구분		
		· · ·		
		소 계		
	공용	· · ·		
		소 계		
상 가	전용	각 실별구분		
		· · ·		
		소 계		
	공용	· · ·		
		소 계		
· · ·	전용	각 실별구분		
		· · ·		
		소 계		
	공용	· · ·		
		소 계		

※ 각 시설별로 구분(주민지원시설, 경로당 등)하여 산출

설계내용 요약표

□ 지구명 : ㅇㅇ지구 ㅇㅇBL (예시)

구 분	항 목		설계내용	비고 (계획기준)
ㅇ건설 개요	세 대 수(전용74~85㎡)		626호	
	용 적 률		165.13%,	
ㅇ건물의 배치	최고층수 / 평균층수		20층 / 14.94층	
	주동향/ 세대수	정남±15°이내	-	
		정남+15°초과~+45°이내(남동)	171(27.32%)	
		정남-15°초과~-45°이내(남서)	455(72.68%)	
		정남+45°초과~+60°이내(남동)	-	
		정남+60°(남동), 정남-45°(남서) 초과	-	
ㅇ주동 및 평면계획	평면 TYPE 갯수		74㎡-2개 84㎡-5개	
	주동지붕형태		경사 : 4동	
ㅇ부대복리	주차대수	호당 주차대수	1.2대/호	
		지하주차대수	368대	
	상가면적		185㎡	
	복지관통합, 별동 여부		별동	
ㅇ경제성 비교	주동형태 및 동수	계	4동	
		일자형	-	
		타워형	4동	
		절곡형	-	
		유선형+부정형	-	
	필로티 개수		4개소	
	전용면적비율 (전용면적/공급면적)		74㎡-74.3% 84㎡-75.6%	
	주차대수	지하주차비율	81.2%	
		지하주차장 대당소요면적	25.39㎡/대	
	호당 연면적	지상 (지상층 연면적/세대수)	74㎡-105㎡ 84㎡-115㎡	
		지하 (지하층 연면적/세대수)	74㎡-32㎡ 84㎡-36㎡	
	주민공동시설 면적(총량제)	옥내	865	
		옥외	700	

※ 기타 필요시 항목을 가감하여 작성할 수 있음

관련법규 검토서

(※예시)

법 규	조 합	대 상	법적기준	설계적용	비 고
주택건설기준 등에 관한 규정	제25조 진입도로	500세대 이상	도로폭 12m이상	00m	
	제26조 단지내도로	500세대 이상	도로폭 12m이상	00m	1.5m이상보도 포함
	제27조 주차장				
	제28조 관리사무소				
	제35조 비상급수				
	제46조 어린이놀이터				
	제50조 근린생활시설 등				
	제53조 주민운동시설				
	제55조 경로당, 주민공동시설				
건축법 · 건축조례					

#서식 13

<------------------------- 297 mm -------------------->

주택개발 공모리츠 제안서 설명자료

(인천영종하늘도시 A18, 19, 20BL)

(문단모양: 가운데, 크기: 32이내)

2022. .

(문단모양 가운데, 크기 : 24이내)

○○○○ (인)

(문단모양 우측 하단, 크기 : 14이내)

(컨소시엄의 구성원을 모두 기재하며, 20부 중 1부만 인감날인하여 원본제출, 나머지 19부는 사본 제출)

210mm