

‘20-1차 공공지원 사회임대주택 공모지침서

한국토지주택공사

목 차

제1장 사업개요

- 제1조 지침목적
- 제2조 용어정의
- 제3조 사업목적
- 제4조 사업내용
- 제5조 사업시행 방식
- 제6조 사업대상지 및 관련계획

제2장 민간사업자 공모

- 제7조 추진일정
- 제8조 신청자격 및 방법
- 제9조 건축사업비 제안
- 제10조 신청서류
- 제11조 신청서류 제출방법

제3장 사업계획서 평가

- 제12조 평가개요
- 제13조 평가제외
- 제14조 평가분야 및 배점기준
- 제15조 평가내용 및 평가방법

제4장 민간사업자 선정

- 제16조 평가위원회 구성 및 운영
- 제17조 평가위원회의 평가

제18조 평가결과 공개

제19조 민간사업자 선정

제5장 토지임대계약 체결 및 자금조달

제20조 토지임대계약 체결

제21조 토지임대계약 갱신

제22조 토지임대보증금

제23조 토지임대료

제24조 토지임대계약 해제

제25조 토지매도청구권 행사

제26조 주택환매청구권 행사

제27조 토지가격의 할인

제28조 자금조달

제29조 사업청산

제30조 토지전대 및 임차권 양도

제6장 기타사항

제31조 민간사업자 선정 취소

제32조 구성원 상호간의 책임

제33조 제반법령 준수 의무

제34조 타 내용과의 위계

제35조 서류반환 및 비용부담

제36조 기타사항

- 붙임 1. 사업대상지 및 관련계획
2. 사업계획서 등 작성지침
3. 각종서식

주거지원대상자인 청년·신혼부부·고령자의 주거난 해소와 지역 내 일자리 창출을 위해 사회적 경제주체가 공공의 토지를 임차하여, 주택을 건설·임대하는 ‘공공 지원 사회임대주택’ 사업자를 공모하오니, 사업에 참여하고자 하는 사회적 경제 주체의 많은 신청 바랍니다.

제1장

사업개요

제1조 (지침목적)

본 지침은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”)가 공급하는 토지에 사회임대주택 사업을 시행할 민간사업자 공모에 필요한 사항을 정한다.

제2조 (용어정의)

이 공모에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① “공공지원 사회임대주택 사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 사회적 경제주체가 사업시행자로서 토지를 임차하여 주택을 건설하고 임대 운영하는 주택임대사업으로 제4조를 그 내용으로 한다.
- ② “사회적 경제주체”라 함은 「민법」 제32조에 따른 비영리법인, 「협동조합 기본법」 제15조 및 제85조에 따른 협동조합과 사회적협동조합, 「사회적기업육성법」 제2조제1호 및 제5조의2에 따른 사회적기업과 예비사회적기업 등으로 주택 임대 운영을 사업목적으로 하는 자를 말한다.
- ③ “허브리츠”라 함은 주택도시기금이 출자한 부동산투자회사(이하 “리츠”라 한다)로 본 사업수행을 위해 토지를 매입하여, 사회적 경제주체에 토지를 임대하는 토지 임대인을 말한다.
- ④ “민간사업자”라 함은 본 공모를 통하여 사업자로 선정된 자를 말한다.
- ⑤ “사업계획서”라 함은 사업신청자가 제10조에 따라 한국토지주택공사에 제출하는 사업추진에 관한 계획서를 말한다.
- ⑥ “사업신청자”라 함은 본 공모에 참여하는 5개 이내 법인으로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 함)로서 공모지침에 따라 사업 신청서류를 제출한 자를 말한다.
- ⑦ “셰어하우스”란 가족관계가 아닌 2명 이상의 임차인이 하나의 주택에서 거실·주방 등 어느 하나 이상의 공간을 공유하여 거주하며 임차인이 각각 임대차 계약을 체결하는 공유형 민간임대주택을 말한다.
- ⑧ “청년”, “신혼부부”, “고령자”의 세부사항은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별표 1 나목(특별공급)을 따른다.

⑨ “의무임대기간”은 입주지정기간 종료일부터 15년으로 민간사업자가 의무적으로 임대운영·관리하는 기간을 말한다.

⑩ “실사용면적”이란 주택임차인의 배타적 지배권이 미치는 면적으로 전용면적, 주거공용면적 및 서비스면적을 포함한 실제 임대면적을 말한다.

제3조 (사업목적)

본 사업은 사회적 경제주체가 토지를 임차하여 민간 임대주택사업을 수행함에 있어 사회적 경제주체의 호혜성, 자발성, 자치를 근간으로 청년, 신혼부부, 고령자가 안정적으로 장기간 거주할 수 있는 임대주택을 시세 이하의 저렴한 임대료로 공급하고, 창의적인 상가활용 계획으로 지역사회와 상생하는 일자리를 창출하는 것을 목적으로 한다.

제4조 (사업내용)

① 리츠가 토지를 매입하여 임대하면, 민간사업자가 토지를 임차하여 주택을 건설하고, 15~20년 간 임대운영·관리 한다.

② 주택의 임대료는 시세의 80% 이하로 하며, 임대시세는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별표 2 나목에 따라 민간사업자가 관할 시장·군수·구청장에게 의뢰하여 산정한다.

③ 주택임대료의 증액은 5%(2년) 이내로 하되, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조를 준수하여야 한다.

④ 주택은 청년, 신혼부부, 고령자를 대상으로 우선공급하고, 상가는 청년, 경력 단절여성, 지역소상공인, 사회적 기업 등에 우선 공급한다.

제5조 (사업시행 방식)

① 본 사업은 리츠가 토지를 매입하여 민간사업자에 임대하면, 민간사업자가 주택건설 및 임대운영·관리 등 사업을 시행하는 방식으로 한다.

② 각 참여자 간 업무 역할 및 책임은 다음과 같다.

1. 민간사업자 : 주택설계, 주택사업 인·허가, 주택건설 및 이에 따른 각종 업무, 임대운영·관리 등 주택임대사업 제반 업무, 각종 이행보증보험 가입
2. 주택도시보증공사 : 기금출자·융자 및 PF보증 등 금융지원 업무
3. 리츠 : 사업부지 매입 및 임대, 토지임대기간 종료 후 민간사업자에 토지매각 등
4. 한국토지주택공사 : 사업자 선정, 리츠에 토지매각

제6조 (사업대상지 및 관련계획)

① 본 사업의 사업대상지에 대한 정보는 아래와 같다.

사업지구	토지공급용도	필지수	1주택당 가구수	전체 가구수	토지공급가격(천원)
양주옥정	점포겸용단독주택	4	5	20	1,645,022

② 본 사업과 관련한 계획 및 기타 토지 세부정보는 <붙임1. 사업대상지 및 관련 계획>을 참고하되, 개별적으로 지구단위계획, 토지이용에 관한 관계법규의 제한사항 등을 확인하고 사업 신청하여야 한다.

제2장

민간사업자 공모

제7조 (추진일정) 사업자 선정 일정은 다음과 같다.

① 민간사업자 공모 공고 : 2020. 10. 15(목)

② 참가의향서 제출

1. 일 시 : 2020. 11. 16(월) 10시 ~ 11. 18(수) 15시까지

2. 접수방법 : 방문접수 또는 우편접수

※ 우편접수의 경우, 웹하드(<https://user-lhcloud.lh.or.kr>)에 참가 의향서를 스캔하여 올리고 원본은 우편발송(웹하드 등록은 11. 18(수) 15시까지)

(접수처 : 진주 충의로 19, LH 본사 15층 주거복지사업처)

3. 웹하드 ID(게스트) : social20@lh.or.kr, PW : social21

※ 참가의향서를 제출한 업체만 사업신청 할 수 있음(제8조제4항)

③ 관련자료 게시 (공모 공고일)

1. 민간사업자 공모지침서

2. 사업대상지 및 관련계획 등 관련자료

3. 게시자료는 웹하드(<https://user-lhcloud.lh.or.kr>)에 게시

4. 웹하드 ID(게스트) : social20@lh.or.kr, PW : social21

④ 질의접수 및 답변

1. 질의접수기간 : 2020. 11. 16(월) 10시 ~ 11. 18(수) 15시까지

웹하드 ID(게스트) : social20@lh.or.kr, PW : social21

2. 질의 및 답변은 웹하드의 “질의 및 답변”란을 통해서만 실시한다.

3. 질의는 지정된 기간에 한하며 답변은 질의접수기간 이후 웹하드에 게시한다.

4. 인터넷 질의에 대한 답변은 본 민간사업자 공모지침서와 동일한 효력을 가진다.

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

⑤ 추가 공지사항

1. 추가사항은 별도의 공지없이 웹하드(<https://user-lhcloud.lh.or.kr>)에 게시

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

2. 웹하드 ID(게스트) : social20@lh.or.kr, PW : social21

⑥ 신청서류 접수

1. 일 시 : 2020. 12. 21(월) 13시~15시

2. 장 소 : LH 경기지역본부 1층 로비(경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 3)

3. 접수방법 : 방문 접수

※ 신청서류는 전산파일의 형태로 웹하드(ID(게스트) : social21@lh.or.kr, PW : social22)에 등록하여야 한다.

※ 지정된 접수시간(15시) 경과 후 접수 불가하며, 접수 후 서류(증빙 등) 보완 시 감점된다.

※ 신청서 제출과 관련하여 제11조제4항을 반드시 준수하여야 한다.

⑦ 심사 및 선정 발표 : 2021. 1월 중 예정(추후공지)

제8조 (신청자격 및 방법)

① 사업신청자는 본 사업을 시행하고자 하는 자로서 아래 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 5개 이내 법인으로 구성된 컨소시엄이어야 하며, 컨소시엄 구성원은 동일 사업장에 사업 신청한 다른 컨소시엄에 중복하여 참여할 수 없다.(사업장이 다른 경우 중복 신청 가능)

2. 사업신청자에는 아래의 요건을 충족하는 자가 반드시 모두 포함되어야 한다.

(1) 공고일 현재 「건설산업기본법」 제9조에 따라 등록된 **건설업자**(이하 “시공사”라 한다)로 신청한 사업장의 직접 시공이 가능한 자

(2) 제2조제2항의 **사회적 경제주체로 법인정관에 주택의 임대운영을 사업목적으로 정하고 있는 자**(이하 “임대사업자”라 한다)

(3) 공고일 현재 「건축사법」에 따라 ‘**건축사사무소**’를 등록된 **업체**(이하 “설계사”라 한다)

② 제1항에 따라 사업신청하는 컨소시엄은 다음 각 호의 방법으로 구성한다.

1. 컨소시엄 중 주택을 임대 운영할 사회적경제주체를 대표법인(이하 “주관사”라 한다)으로 한다.

2. 컨소시엄은 개별 구성원의 위임을 받은 주관사 명으로 사업신청을 해야 한다.

3. 주관사에 대한 통지와 협의로써 동 컨소시엄 사업신청자 구성원 전체에 대한 통지와 협의를 갈음한다.

③ 주택 설계 및 건설은 사업신청자(구성원 포함)만이 할 수 있다.

④ 사업신청자는 제7조에 따라 지정된 기간 내 참가의향서를 한국토지주택공사에 제출하여야 한다. 참가의향서를 제출하지 아니한 자는 공모신청을 할 수 없다. (단, 참가의향서를 제출한 자와의 컨소시엄을 통한 사업 참여는 가능)

제9조 (건축사업비 제안)

① <서식12 건축사업비 제안서>에 의한 건축사업비 제안금액은 설계변경, 물가연동 등에 따라 변경할 수 없다.

② <서식12 건축사업비 제안서>에 의한 건축사업비 제안금액에 누락이 있더라도 해당 금액 범위 내에서 사업을 진행하여야 한다.

제10조 (신청서류)

① 사업신청 시에는 다음 각 호의 사항을 기재한 사업신청서 등을 한국토지주택공사에 제출하여야 한다.

No	구 분	제출부수	쪽 수	비 고	
1	사업신청서 (서식3~16 및 해당 첨부서류)	2부	-	종좌철 제본 (접착/단면)	
2	사업계획서 (서식 17~18, 임대계획, 건축계획, 사회가치 창출계획)	15부	60쪽 이내	종좌철 제본 (접착/양면)	
3	설 명 자 료	사업계획서 설명자료 (Microsoft PowerPoint)	15부	50쪽 이내	횡좌철 제본 (접착/단면)

② 신청서류의 작성은 <붙임2. 사업계획서 등 작성지침>을 따르며, 작성지침을 충족하지 못한 경우에는 제13조에 의거 사업신청을 무효로 하고 평가에서 제외한다.

③ 사업신청서, 사업계획서, 사업계획서 설명자료(프레젠테이션)는 제7조제6항에 따라 전산파일의 형태로 사업신청 전까지 웹하드(<http://user-lhcloud.lh.or.kr>)에 등록하여야 한다.

④ 파일형식은 *.hwp(흔글 2007이하 버전), *.jpg, *.pdf, *.ppt(Microsoft Power Point 2007 이하 버전)로 제출한다. 세부 파일형식은 <붙임2. 사업계획서 등 작성지침>을 따르되, 본 지침에서 정하지 않은 사항에 대하여는 사업신청자가 정할 수 있다.

제11조 (신청서류 제출방법)

① 사업계획서는 규격에 맞게 작성하여 제출한다.

② 한국토지주택공사는 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다.

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

④ 사업신청서류 제출은 사업신청자의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 방문 접수하여야 하며, 대표자가 아닌 자가 대리 신청하는 경우에는 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙서류 및 대표자의 위임을 확인할 수 있는 증빙서류를 제출하여야 한다.(※ 우편접수는 제출 서류의 파손 또는 훼손의 우려가 있으므로 시행하지 않음)

제12조 (평가개요)

- ① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하며 본 평가는 다시 계량분야 평가와 비계량분야 평가로 나누어 시행한다.
- ② 사전검토는 제8조 "신청자격 및 방법", <붙임2. 사업계획서 등 작성지침>, 제14조제4항, 제15조제8항 및 9항에 따른 가감점 여부 등을 공모부서인 한국토지주택공사 주거복지사업처(단, 사전접촉(설명) 금지 위반에 따른 감점은 제16조에 따른 평가위원회 당일 반영)에서 검토한다.
- ③ 제2항에 따른 검토결과 감점사항이 있을 경우에는 사업신청자(대표자 또는 위임장과 신분증을 지참한 대리인)의 확인을 거쳐 그 결과를 평가결과 총점에 반영한다.
- ④ 본 평가는 제15조에 따라 시행하되, 계량 분야는 본조 제2항에 따라 공모부서인 한국토지주택공사 주거복지사업처에서 평가하고 비계량 분야는 제16조에 따른 평가위원회가 평가한다.

제13조 (평가제외)

- ① 제12조에 따른 사전검토 및 본 평가와 관련하여 아래 각 호에 해당하는 경우에는 사업신청을 무효로 하고 평가에서 제외한다.
 1. 제8조 "신청자격 및 방법" 및 <붙임2. 사업계획서 등 작성지침>을 충족하지 못한 경우
 2. 제10조에 따른 사업신청 서류의 허위 또는 누락 등이 있는 경우
 3. 제16조에 따른 평가위원회 개최 시 프레젠테이션에 참여하지 않은 경우
 4. 건축계획이 법정 용적률을 초과하거나, 조례에서 정한 주차대수를 반영하지 않은 경우 등 지구단위계획 및 조례를 위반하여 계획된 경우
 5. 가구당 전용면적이 85㎡를 초과하여 계획된 경우
- ① 중대한 서류미비 또는 중대한 오류 사항이 발견될 경우 평가를 하지 아니할 수 있다.
- ② 본조에 따라 모든 사업신청자가 평가에서 제외되는 경우 해당 공모를 취소하고 재공모를 실시한다.

제14조 (평가분야 및 배점기준)

- ① 민간사업자 선정을 위한 평가는 [계량(25점), 비계량(120점)]의 145점과 계획가산점(1점)과 실행가산점(3점)으로 구성(단, 둘 중 높은 점수만 인정한다.)하며, 비계량 항목은 사업신청자가 제출한 사업계획서 심의를 통하여 평가한다.

평가분야		평가항목	비고
계량평가 (25)	사업역량 (25)	○ 재무건전성(10)	
		○ 사업수행 실적(5)	
		○ 건축사업비 평가(5)	
		○ 주택임대료 평가(5)	
비계량 평가 (120)	임대계획 (40)	○ 임대공급계획(20)	
		○ 임대운영 및 관리계획(20)	
	건축계획 (40)	○ 주택건축계획(20)	
		○ 유지관리계획(20)	
	사회가치 창출계획 (40)	○ 공동체 활동 지원계획(20)	
		○ 사회적가치 창출 계획(20)	
합계 (145)		합계점수(가·감점포함) 최고득점자를 민간사업자로 선정	
가산점	다양한 정책과 유기적 연계 실현	○ 정부 및 지자체의 사회적경제활성화 정책 등 다양한 정책과 생활 SOC 연계 계획이 있는 경우 가점 1점 부여	계획 (1)
	지자체 지원 실적	○ 사업자가 추진한 사업 중 생활 SOC 관련 지자체 지원 수혜실적이 있는 경우 가점 3점 부여	실행 (3)

② 사업신청자가 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우 당해 평가항목에 대하여는 "0점"으로 처리한다.

③ 지자체 생활 SOC 사업 관련 실적은 선정·확정 공문 또는 지자체협의 문서 등 증빙자료를 반드시 제시해야 한다.

④ 감점의 세부 항목은 다음과 같다.

항 목	감 점	
1. 제안서 기준쪽수 초과 시	쪽당 : 0.1점 (최대 1.0점)	
2. 제안서 작성 지침 위반		
• 색채(칼라)사용 위반 (단, 프레젠테이션 예외)	쪽당 : 0.1점 (최대 1.0점)	
• 제안서 규격(A4) 제한 기준 위배	권당 : 0.3점	
• 누적 페이지수 미기재시	권당 : 0.3점	
3. 제출서류 제본기준(제10조 1항 표의 “비고란” 기준) 위배 ※ 제10조 1항 표의 No.1~3까지 3건에 대하여 적용	건당 : 0.3점	
4. 평가위원 사전접촉 및 설명 금지 위배 (방문, 전화, 문자, SNS 등 모든 접촉 행위 포함) 가. 평가위원 선정이후 사전 접촉 나. 평가위원 선정이전 사전 설명 다. 심사참여위원 용역, 자문 등 의뢰 라. 뇌물·금품수수, 담합 청탁 등	2점/명 4점/명 4점/명 12점/명	당해심사 결정일로부터 1년 결정일로부터 1년 결정일로부터 2년
5. 기타 공모지침 위반	건당 : 0.2점 (최대 2.0점)	
6. 접수 이후 계량평가 증빙서류 등 추가제출	건당 : 0.2점 (최대 2.0점)	

* 제안서는 사업신청서, 사업계획서, 프레젠테이션을 모두 포함한다.

1. 평가위원 사전접촉(설명) 등 비리행위에 대한 감점 기준

- (1) 평가위원의 비리행위 신고사항에 대한 확인을 거쳐 위반행위별 감점처리
- (2) 위반행위별 감점은 감점범위 상한 없이 부과
- (3) 업체가 소속직원의 감점행위를 인지하였는지 여부와 관계없이 해당업체에게 감점을 적용
- (4) 공동참여(컨소시엄)의 경우 대표사의 참여업체 감점행위 시에도 동일 적용 (참여 설계사 포함)
- (5) 위반행위는 방문, 전화, 문자, SNS 등 모든 접촉행위를 포함
- (6) 감점의 취소나 정정은 감점대상 업체가 감점사항에 해당하지 않는다는 사실을 명백히 증명한 경우

제15조 (평가내용 및 평가방법)

① 계량평가의 내용은 다음과 같다.

평가분야	평가항목	배점
계량평가 (25)	○ 재무건전성	10
	○ 사업수행 실적	5
	○ 건축사업비 평가	5
	○ 주택임대료 평가	5

1. 계량평가(재무건전성, 사업수행 실적, 건축사업비 평가, 주택임대료 평가)는 사업신청자가 작성 제출한 <서식8 사업역량 평가자료>를 바탕으로 사전검토위원회가 평가하되, 증빙서류가 제출된 경우에 한하여 인정한다.

2. 사업신청자가 컨소시엄을 구성하여 신청한 경우 “계량평가” 평가 기준은 아래와 같이 한다.

- (1) 재무건전성 : 주관사 및 시공사의 재무제표를 기준으로 작성
- (2) 사업수행 실적 : 컨소시엄 구성원 전체 실적 합산
- (3) 건축사업비 평가 : 사업신청자(주관사) 제시금액
- (4) 가산점 실적 : 컨소시엄 구성원 실적 포함 가능

3. 재무건전성 : 주관사(5) 및 시공사(5)의 재무 안정성 비율을 각각 평가

평가요소			A	B	C	D	E	등급배분 기준
항목	세부항목	환산점수						
재무건전성 (10)	유동비율	5× $\frac{\text{세부항목점수 합}}{10}$	5	4	3	2	1	비율낮은순
	부채비율		5	4	3	2	1	

(1) 각 세부항목별로 가장 우수한 사업신청자부터 아래의 등급배분기준에 의거 A, B, C, D, E등급으로 나누고, 점수로 환산한다.

(2) 사업신청자수별 등급배분 분포는 아래와 같다.

<사업신청자수별 등급 배분 분포>

등급	사업신청자수										10개 초과
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
A	1	1	1	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	2	3	3	3	4	
D				1	1	1	1	1	2	2	
E					1	1	1	1	1	1	

(3) 부채비율이 음수인 경우 참여 불가

4. 사업수행 실적 : 사업신청자의 유사사업 건축 및 임대 실적

평가항목	득점					
사업수행 실적 (5)	없음	1건	2건	3건	4건	5건 이상
	0	1	2	3	4	5

(1) “사업수행 실적”은 컨소시엄 구성원의 실적을 모두 포함하여 평가하며, 공고일 기준 최근 3년간 실적에 한한다.

(2) 주택건축은 대수선(단순 집수리 제외) 및 신축사업을 대상으로 한다.

(3) 주택임대 실적은 <서식10 유사사업 건축 및 임대실적> 주석을 참고하여 작성한다.

5. 건축사업비 평가

평가항목	득점
건축사업비 평가 (5)	$5 \times \frac{\text{최저제안 사업신청자 건축사업비}}{\text{당해제안 사업신청자 건축사업비}}$

(1) 건축사업비는 <서식12 건축사업비 제안서>에 의거 평가한다.

<p>※ 건축사업비 평가점수 산정의 예시(3개 업체 응모 가정)</p> <ul style="list-style-type: none"> - A사의 제안 금액 : 4,500,000천원 - B사의 제안 금액 : 4,300,000천원 - C사의 제안 금액 : 3,900,000천원(최저제안 민간사업자 금액) <p>⇒ A사의 평가점수 : 15점 × (3,900,000천원 ÷ 4,500,000천원) = 12.999점</p> <p>⇒ B사의 평가점수 : 15점 × (3,900,000천원 ÷ 4,300,000천원) = 13.604점</p> <p>⇒ C사의 평가점수 : 15점 × (3,900,000천원 ÷ 3,900,000천원) = 15.000점</p>
--

6. 주택임대료 평가

평가항목	득점
주택임대료 평가 (5)	$5 \times \frac{\text{최저제안 사업신청자 주택임대료}}{\text{당해제안 사업신청자 주택임대료}}$

(1) 임대료 평가는 <서식14 주택 임대료 제안서>에 의거 평가한다.

<p>※ 임대료 평가점수 산정의 예시(3개 업체 응모 가정)</p> <ul style="list-style-type: none"> - A사의 제안 금액 : 12,000원/월/m² - B사의 제안 금액 : 11,000원/월/m² - C사의 제안 금액 : 10,000원/월/m²(최저제안 민간사업자 금액) <p>⇒ A사의 평가점수 : 15점 × (10,000원 ÷ 12,000원) = 12.499점</p> <p>⇒ B사의 평가점수 : 15점 × (10,000원 ÷ 11,000원) = 13.636점</p> <p>⇒ C사의 평가점수 : 15점 × (10,000원 ÷ 10,000원) = 15.000점</p>
--

② 임대계획의 평가내용은 다음과 같다.

평가분야	평가항목	배점
임대계획 (40)	○ 임대공급계획(20)	20
	○ 임대운영 및 관리계획(20)	20

※ 세부사항은 <붙임 2 - 2. 사업계획서 작성지침 - 나. 임대계획 작성지침> 참조

③ 건축계획의 평가내용은 다음과 같다

평가분야	평가항목	배점
건축계획 (40)	○ 주택건축계획(20)	20
	○ 유지관리계획(20)	20

※ 세부사항은 <붙임 2 - 2. 사업계획서 작성지침 - 다. 건축계획 작성지침> 참조

④ 사회가치 창출계획의 평가내용은 다음과 같다

평가분야	평가항목	배점
사회가치 창출계획 (40)	○ 공동체 활동 지원계획(20)	20
	○ 사회적가치 창출 계획(20)	20

※ 세부사항은 <붙임 2 - 2 사업계획서 작성지침 - 라. 사회가치 창출 계획 작성지침> 참조

⑤ 사업계획서의 비계량 평가는 본조 제2항 내지 제4항을 기준으로 위원별 강제차등평가 방식을 적용하여 다음과 같이 평가한다.

1. 각 평가위원이 해당 평가항목의 배점한도 내에서 사업신청자별로 차등평가(상대평가)하여 평가분야별 소계를 산정한다.(동점불가)
2. 평가위원별로 최고득점 업체를 기준으로 순위에 따라 일정 차등 폭으로 강제차등평가(평가분야별)하며, 강제차등 폭은 사업신청자 수에 따라 아래와 같이 적용한다.

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

3. 각 사업신청자의 평가분야별 점수는 각 해당분야 평가위원의 강제 차등점수(환산 점수)를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째자리에서 반올림)으로 한다.

⑥ 사업신청자의 득점은 각 평가분야별 점수를 합산한다.

⑦ “계획가산점”은 커뮤니티 케어, 도시재생, 생활 SOC 사업 등 정부 및 지자체의 사회적경제활성화 정책과 유기적으로 연계하여 사업계획을 수립하는 경우 1점을 부여하며, “실행가산점”은 타사업장에서 지자체 생활 SOC 사업 관련 선정·확정 공문 또는 지자체협의 등 증빙자료가 있는 경우 가점 3점을 부여한다. (단, 둘 중 높은 점수만 인정한다.)

⑧ “감점”은 사업계획서의 평가득점 합계(강제차등폭을 반영한 환산점수)에서 제14조제4항의 감점기준에 따라 감점한다.

⑨ 세부 평가방법 및 절차 등은 한국토지주택공사 방침에 의거 결정된다.

제16조 (평가위원회 구성 및 운영)

- ① 한국토지주택공사는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 민간사업자 평가위원회(이하 “평가위원회”라 한다)를 구성·운영한다.
- ② 평가위원회 위원은 분야별 관계 전문가인 한국토지주택공사 내부 및 외부위원으로 구성하며, 위원회 구성 및 운영에 관한 사항은 한국토지주택공사 방침에 의거 결정한다.
- ③ 평가위원회의 위원은 사업계획서 등을 심의·평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설하여서는 안 되고, 한국토지주택공사는 심의·평가 전에 평가위원들로부터 보안각서를 징구할 수 있다.
- ④ 심사는 전체 평가위원 정수의 3분의 2 이상 출석으로 개최한다.
- ⑤ 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 평가위원회 위원(위원선정 대상을 포함한다) 등과 접촉 및 사전설명을 해서는 안 된다.

제17조 (평가위원회의 평가)

평가위원회는 제3장 “사업계획서 평가”에 의거 평가한다.

제18조 (평가결과 공개)

평가결과는 LH 홈페이지 및 LH전자조달시스템(e-bid)에 공개한다.

제19조 (민간사업자 선정)

- ① 제3장에 의한 평가결과 합산점수 108.75점(145점의 75%) 이상 득점한 사업신청자 중 최고 득점한 사업신청자를 민간사업자로 선정하고, 평가결과 득점순에 따라 순위별로 후순위 사업자를 선정한다.
- ② 평가결과 동점이 발생한 경우에는 사업계획서 평가분야 중 ‘사회가치 창출계획’, ‘임대계획’, ‘건축계획’ 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 한다. 단, 다시 동점이 발생한 경우에는 추첨을 통해 선정한다.
- ③ 공모결과 사업신청자가 1인으로 경합이 없는 경우에는 사업신청자의 평가항목을 절대평가하여 제15조에 의한 평가결과 합산점수가 145점의 85%인 123.25점 이상인 경우에 한하여 그 신청자를 민간사업자로 선정한다.
- ④ 제31조에 따라 민간사업자 선정이 취소될 경우 차순위자를 민간사업자로 선정하며 비계량분야 평가방법 등 세부 사항에 대하여는 한국토지주택공사(심사부서) 별도 방침에 의한다.

제20조 (토지임대계약 체결)

- ① 민간사업자는 본 사업을 위해 착공 전 리츠와 토지임대계약을 체결하며, 의무 토지임대기간은 사회임대주택 최초 입주지정기간 종료일로부터 15년까지로 한다.
- ② 건축기간은 리츠와 민간사업자가 협의하여 별도로 임대기간에 반영하도록 한다.

제21조 (토지임대계약 갱신)

- ① 임대차계약은 1회에 한하여 5년간 연장할 수 있다.
- ② 갱신계약 시 토지임대료는 최초 토지임대계약 시 임대료와 동일하게 한다.

제22조 (토지임대보증금)

- ① 토지임대보증금은 별도로 정하지 않고 “이행보증보험증권”으로 대체하며, 민간사업자는 토지임대계약 시 이행보증보험증권(토지임대료 24개월분(부가세 제외) 상당액)을 제출하여야 한다.

제23조 (토지임대료) 토지가격의 2.0%/연(부가세 별도)

- ① 토지임대료율은 아래 표와 같이 사업단계·상황에 맞게 탄력적으로 적용할 수 있다.

구 분	개 선(예시)	
토지임대료율	건설단계	0~2%
	임대운영단계	2~4%

※ 토지임대료 총액은 종전과 같도록 조정

- ② 리츠의 사정에 따라 토지임대계약 전 변동될 수 있다.
- ③ 토지가격은 감정가격으로 “붙임1. 사업대상지 및 관련계획”, “1. 일반사항”, “토지공급가격”을 따른다.
- ④ 토지임대료 연체 : 토지임대료를 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대하여 6.5%의 지연손해금(연체이자)을 부과한다.
 ※ 상기 지연손해금의 적용금리 등은 추후 시중금리 변동 등에 의해 변경될 수 있고, 변경 시 기간 계산은 변경일을 기준으로 하며, 이자 등 산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산함
- ⑤ 최초 토지임대료는 토지임대계약 시점에 납부하여야 하며, 해당 월의 토지임대료는 전월 마지막 영업일까지 납부한다.

- ⑥ 토지임차인과 토지임대인이 공동관리계좌를 만들어 주택 임대보증금 및 임대료를 수납하고, 동 계좌에서 토지임대료를 선취하도록 한다.
- ⑦ 제5항에도 불구하고 공동관리계좌 운영 등 자금관리에 대해 주택도시보증공사 등 보증기관에서 별도로 정한 바가 있는 경우에는 우선하여 그에 따른다.
- ⑧ 민간사업자의 요청이 있는 경우 토지임대료의 납부를 주택준공 전까지 최대 1년간 유예할 수 있으며, 유예한 토지임대료는 주택준공 후 5년 이내에 분할납부하여야 한다.
- ⑨ 제8항에도 불구하고 토지임대료 납부 유예로 기금출자금의 기대수익률이 기금출자 요건에 도달하지 못하는 경우에는 토지임대료 납부 유예가 제한되거나 납부방법이 변경될 수 있다.

제24조 (토지임대계약 해제)

- ① 리츠는 아래사항에 해당하는 경우 민간사업자와의 토지임대계약을 해제할 수 있다.
 1. 토지임대료 또는 기금융자 이자가 3개월 이상 연체된 경우
 2. 입주자격, 임대조건 등이 사업계획서의 내용과 상이하게 임대 운영되는 경우
 3. 토지임대계약 후 6개월 이내에 주택착공이 되지 않은 경우
 4. 기타 정상적인 사회임대주택 사업이 이루어지지 않다고 판단되는 경우 등
- ② 토지임대계약이 해제되는 경우, 리츠는 민간사업자가 소유한 건물을 매입할 수 있으며 매입가격은 시점에 따라 아래와 같이 정한다.
 1. 임대 개시일 부터 15년 미만 : 건물 감정가격의 50%
 2. 임대 개시일 부터 15년 이후 : 건물 감정가격의 100%

제25조 (토지매도청구권 행사)

- ① 민간사업자가 토지매도청구권을 행사할 경우 리츠는 민간사업자 또는 민간사업자가 지정한 자에게 토지를 매각하여야 한다. 다만, 주택 의무임대기간이 경과하지 않은 경우에는 민간사업자에게만 토지매각이 가능하다.
- ② 토지매도청구권은 토지임대기간 10년 경과시점부터 행사할 수 있으며, 민간사업자가 토지매도청구권 행사시점 6개월 전까지 리츠에 문서로 통보하여 행사할 수 있다.
- ③ 토지매도청구권은 토지임대기간이 최대 20년을 경과하면 소멸된다.(건축기간은 포함하지 않는다)
- ④ 민간사업자가 토지를 매입하였다 하더라도 주택 의무임대기간이 경과하지 않은 경우, 주택(토지·건물)을 제3자에게 매각하거나 처분할 수 없다.
- ⑤ 토지매도가격은 토지매도청구권 행사시점의 감정가격으로 하며, 제27조에 따라 할인되는 금액이 있는 경우 이를 토지매도가격에서 제한한다.

⑥ 민간사업자가 주택의무임대기간 중 토지를 매입한 경우, 민간사업자는 토지 대금을 의무임대기간 종료 시까지 균등 분할 납부할 수 있으며, 납부대금에 대한 할부이자는 토지임대료율을 적용한다.

제26조 (주택환매청구권 행사)

- ① 민간사업자가 의무임대기간 중 토지를 매입하였으나, 의무임대기간 종료 전 주택을 처분하고자 하는 경우 리츠에 주택환매청구권을 행사할 수 있다.
- ② 주택환매청구권을 행사하는 경우 리츠는 민간사업자의 주택(토지·건물)을 매입하여야 하며, 토지는 민간사업자에게 매각한 가격, 건물은 감정가격의 90%로 매입한다.

제27조 (토지가격의 할인)

① 민간사업자가 토지매도청구권을 행사한 때를 기준으로 토지의 감정평가금액(A)이 리츠가 한국토지주택공사로부터 토지를 매입한 금액(B)보다 높은 경우, 토지의 감정평가금액에서 아래의 금원을 할인하여 매매대금으로 한다.

$$\text{할인금액} = [A-B] \times [\text{민간사업자 비용} / (\text{민간사업자 비용} + \text{리츠 비용})]$$

* 민간사업자 비용은 사업신청 시 제출한 건축사업비 또는 건물 원시취득 시 과세표준 금액 중 낮은 금액
 * 리츠 비용은 리츠의 토지매입비(B) 및 취득세와 취득 부대비용의 합산 금액

② 제1항에도 불구하고 리츠에 출자한 기금의 IRR이 2.0%를 초과하지 못하는 경우 기금 출자금의 IRR이 2.0%를 초과하는 수준까지 토지할인금액을 감액하여 조정한다.

제28조 (자금조달)

① 사업신청자는 건축사업비 조달이 필요한 경우 아래의 자금조달 방안으로 지원 신청할 수 있다.

- 1. 주택도시기금융자
- 2. 주택도시보증공사 PF용자 보증

② 주택도시기금 융자기준은 아래와 같다.

- 1. 융자한도 및 금리 등

구 분	가구당 금액	융자금리	융자기간	비고
다가구(예시)	60,000천원 한도 (다가구 호실의 경우 금액 공제)	年2.0%	12~20년 (만기일시상환) 최대 10년 연장 가능	주택 당 최대 5억원 이하

※ 전용면적 85㎡ 초과 가구가 포함된 경우에는 기금출자 및 융자 불가

2. 용자대상 : 사회적기업, 사회적협동조합, 비영리법인 또는 국토교통형 예비사회적기업으로서 15년 이상 임대를 목적으로 시세대비 임대조건이 저렴한 민간임대주택을 건설하는 자(국토교통형이 아닌 예비사회적기업 및 협동조합은 기금융자 제한)

③ 주택도시보증공사(HUG)의 보증에 의한 사업비 조달은 아래와 같다.

1. 보증한도 : 총 사업비*의 70% 이하(기금융자 포함)

* 주택건축비, 기타사업비 등 포함

2. 보증대상 : 사회적기업, 사회적협동조합, 비영리법인, 예비사회적기업, 협동조합 등 LH 공공지원 사회임대주택 사업자로 선정된 사회적경제주체

3. 보증요건 : 시공사 수행능력*, 자기자금 선투입**

* 시공사 신용등급 C등급 이상(HUG 신용평가 기준)

** 민간사업자는 총사업비의 20% 해당금액을 보증신청 시 선투입하여야 하며, 대출금 상환 비율에 따라 선투입 해당금액 인출 가능

4. 보증료율 : 연 0.22%~0.668%

5. 대출금리 : CD(91일물) + 2.2%(가산금리는 변동 가능)

※ HUG 보증 시 총사업비는 준공 후 운영비용(토지임대료 등)을 포함하는 금액으로 금번 사업신청 시 LH에 제출하는 건축사업비(준공시점까지 비용)와 상이한 바, 보증신청 시 별도 확인 필요

제29조 (사업청산)

① 리츠는 토지를 매각하거나 건물을 매입하여 사업을 청산한다.

② 민간사업자는 토지임대기간 종료 시점까지 토지를 매수할 수 있는 토지매도 청구권을 행사할 수 있으며, 이는 제25조에 따른다.

③ 최초 입주 후 20년 경과 이후에도 민간사업자가 토지매도청구권을 행사하지 않을 경우 리츠 또는 리츠가 지정한 자가 민간사업자의 건물을 매입하며, 건물매입 가격은 감정가격으로 한다.

제30조 (토지전대 및 임차권 양도)

① 본건 토지의 전대는 불가하며, 토지임차권 양도는 원칙적으로 허용하지 않는다. 다만, 토지임차인이 당해 주택임차인들의 이익보호를 위해 토지임대인과 협의하여 서면승인을 요청하는 경우에 한하여 토지임대인은 임차권 양도를 허용할 수 있다.

② 토지 임차권 양도 시, 토지임차인의 권리·의무가 포괄적으로 양수인에게 승계되며 양수받은 사업자는 이 사실을 인지하고 있어야 한다.

제31조 (민간사업자 선정 취소)

① 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 한국토지주택공사 또는 리츠는 민간사업자 선정을 취소할 수 있다.

1. 민간사업자가 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생길 경우
2. 사업신청 시 제출한 계획을 변경한 경우. 단, 부도, 영업정지, 파산 등 부득이한 사유가 있어 사전승인을 받거나, 인허가 조건사항 반영의 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 제10조에 따라 제출한 사업신청서류의 허위 또는 누락 등이 밝혀진 경우
4. 민간사업자 선정 후 민간사업자의 귀책에 의해 6개월 이내에 기금출자 받지 못하는 경우
5. 재원조달계획이 허위이거나 미흡하여 리츠에서 토지임대계약체결을 거절하는 경우

② 민간사업자 선정 취소의 효력발생 시기는 취소의사가 상대방에게 도달한 날(문서접수)로 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 민간사업자 선정이 취소된 경우 향후 2년 동안 한국토지주택공사가 시행하는 공모형 사업에 대하여 해당 사업신청자(컨소시엄을 구성하는 개별법인 포함)의 응모를 제한할 수 있다.

제32조 (구성원 상호간의 책임)

① 컨소시엄의 구성원이 분담하여 수행한 업무로 인해 제3자에게 끼친 손해는 각 구성원이 책임진다.

② 해당 구성원은 자기가 수행한 업무로 인해 제3자와 분쟁이 발생한 경우에 자신의 비용으로 이를 처리하여야 하며, 다른 구성원이 제3자에게 손해배상을 한 때에는 해당 구성원에 대해 그 손해배상액과 소송비용 등의 구상을 청구할 수 있다.

③ 구성원이 다른 구성원에게 손해를 끼친 경우에는 상호 협의하여 처리한다.

④ 리츠 및 민간사업자는 각자의 업무에 대해 무한 책임을 지고 성실히 임하여야 한다.

⑤ 각자의 업무영역 외의 업무 또는 책임 한계가 불분명한 업무가 발생할 경우는 협의를 통하여 결정한다.

제33조 (제반법령 준수 의무)

민간사업자는 사회임대주택의 건설, 공급 및 임대운영·관리 등 본 사업 시행에 있어서 확정된 사업계획 및 관련 법령 등을 준수하여야 한다.

제34조 (타 내용과의 위계)

본 공모와 관련하여 본 공모지침서의 내용이 공고문 혹은 질의답변서와 상이한 경우, 질의답변서, 공모지침서, 공고문 순으로 해석한다.

제35조 (서류반환 및 비용부담)

- ① 사업신청자가 제출한 사업신청서류는 반환하지 아니한다.
- ② 사업신청서의 작성·제출에 소요되는 비용 및 제5조제2항에 따른 민간사업자의 역할수행 등에 소요되는 제반 비용은 사업신청자가 부담한다.
- ③ 민간사업자 선정 취소 등에 따라 사업을 지속하지 못하게 된 경우에도 본조 제2항이 적용된다.

제36조 (기타사항)

- ① 사업자 선정 이후라도 리츠의 사정으로 사업구조 및 사업조건이 일부 변경될 수 있다.
- ② 한국토지주택공사와 리츠는 필요한 경우 민간사업자에게 관련 자료를 요구할 수 있고 민간사업자는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.
- ③ 민간사업자가 토지임대계약 전 지자체에 건축허가 신청을 하고자 할 때에는 LH에 위임장 등을 요청하여 LH 명의로 건축허가 신청할 수 있으며, 이때 발생하는 비용과 책임은 민간사업자 부담으로 한다.
- ④ 민간사업자가 LH 명의로 건축허가를 신청한 경우 리츠와 토지임대계약 후 즉시 건축주를 민간사업자로 변경하여야 하며, 제31조의 민간사업자 선정 취소 사유에 해당하는 경우 LH는 민간사업자에게 별도의 통보 없이 건축허가를 취소 신청할 수 있다.
- ⑤ 「부동산투자회사법」 제35조에 따라 민간사업자는 대상건물의 보존등기와 동시에 부동산신탁회사에 건물을 신탁하여야 한다.
- ⑥ 민간사업자는 공공지원 사회임대주택의 사업추진과 관련하여 「민간임대주택에 관한 특별법」의 내용을 준수하여야 하며, 「민간임대주택에 관한 특별법」이 공모지침서 및 사업계획에 우선한다.

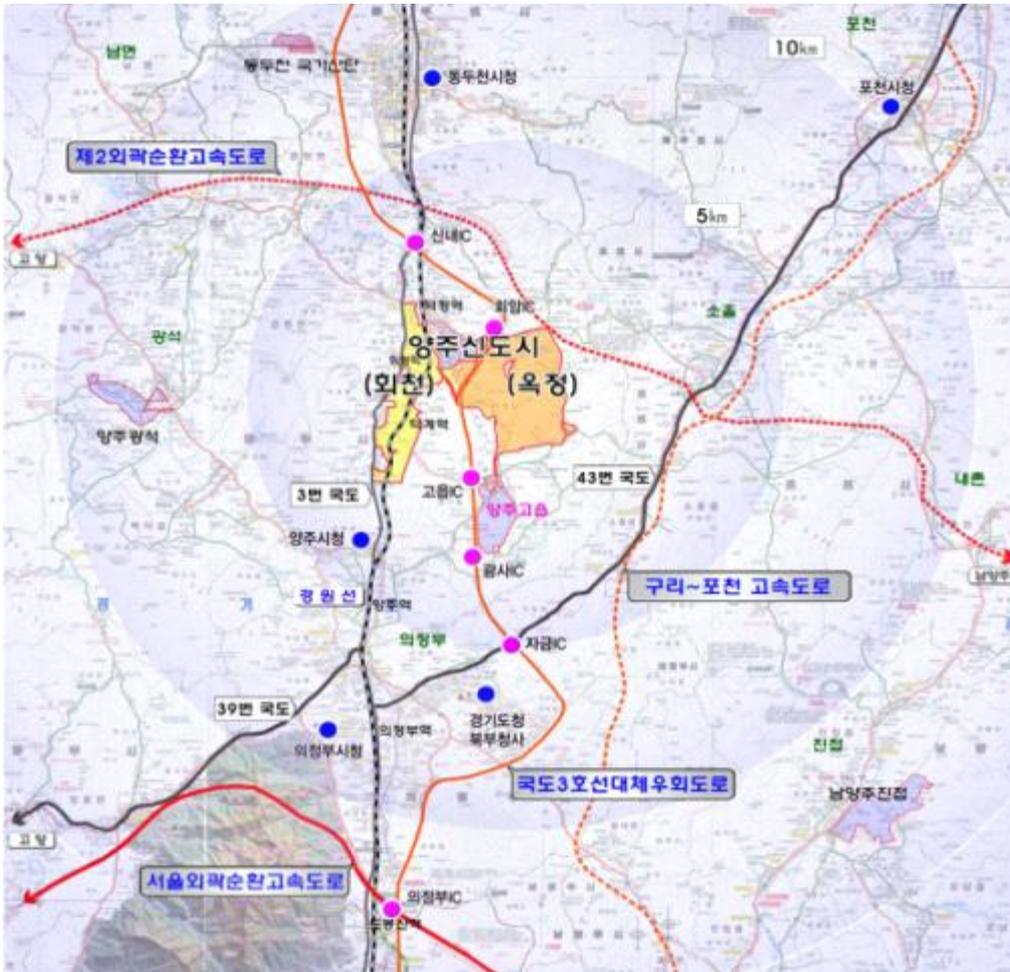
□ 양주옥정 점포겸용 단독주택용지

1. 일반사항

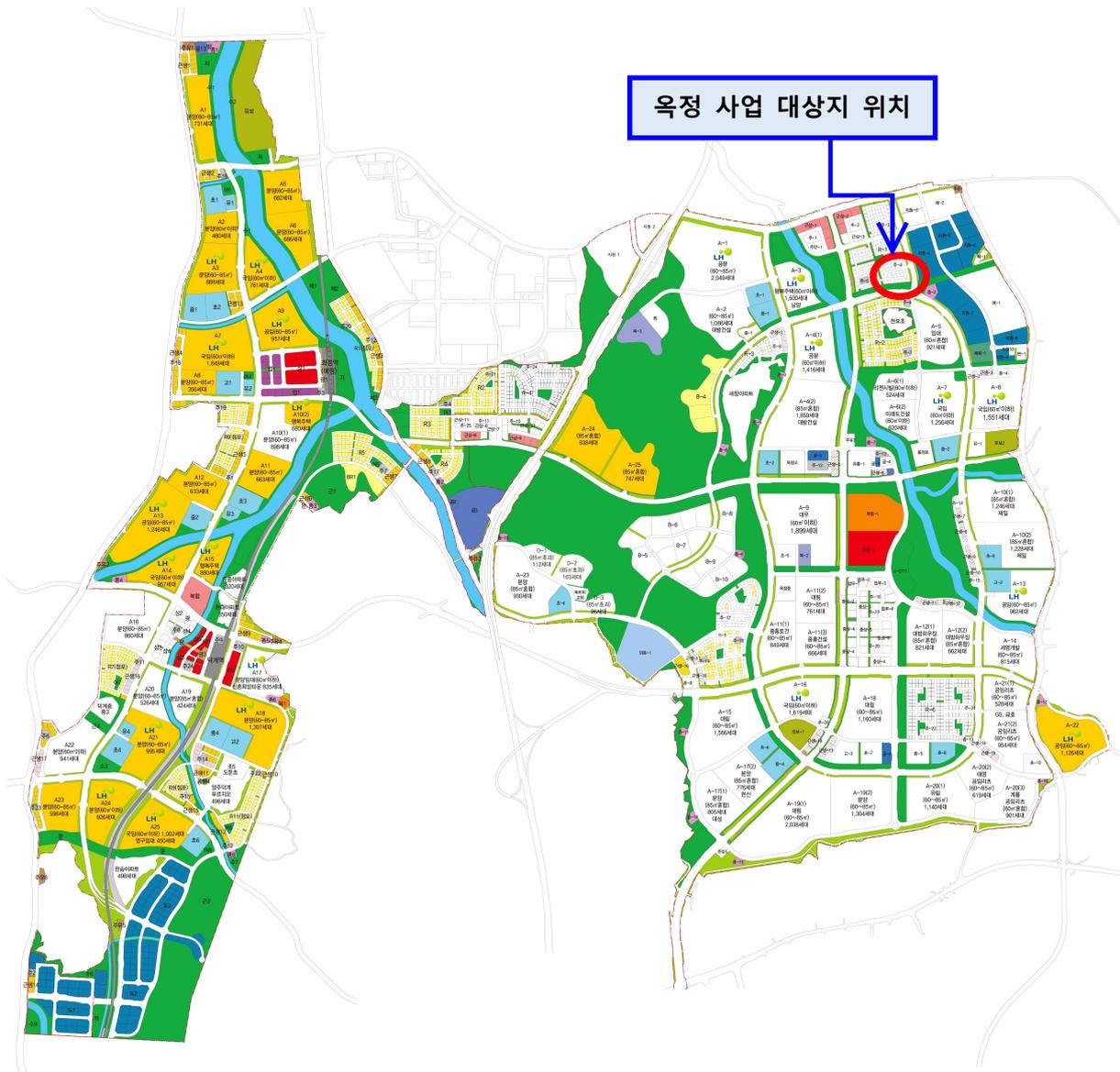
지번	토지 공급용도	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층고	1주택당 가구수	토지공급금액 (원)
1001-2	점포겸용 단독주택	289.9	60%	180%	4	5가구	411,078,200
1001-3		289.4					410,369,200
1001-6		289.9					411,078,200
1001-7		290.9					412,496,200

* 기부지는 점포겸용 단독주택으로 근린생활시설 설치가 가능함.

2. 위치도



3. 토지이용계획도



4. 토지사용

- ① 토지사용가능시기 : 토지매매계약 및 토지임대계약 이후 가능
- ② 면적정산예정시기 : 정산 완료 후 정산면적 기 반영(별도 면적정산 없음)
 - 1. 면적정산일은 인허가 변경일정 및 조성공사 진행상황 등에 따라 변경될 수 있다.
 - 2. 면적정산으로 토지 면적이 조정되는 경우 이를 토지임대료에 반영한다.

5. 관련계획

- ① 본 사업과 관련한 계획은 다음 각 호와 같으며, 사업신청자는 이를 준수하여야함
 - 1. 양주옥정지구 택지개발계획, 실시계획 및 지구단위계획
 - 2. 양주옥정지구 제 영향평가서, 에너지사용계획 및 광역교통개선대책
 - 3. 기타 상위법, 양주시 도시계획조례 및 건축조례 등 관련 규정·지침
- ② 본 사업 관련계획은 추후 주택건설사업계획승인신청 및 양주옥정지구의 상위계획, 교통영향평가 심의 및 관련기관 협의 결과에 따라 변경 또는 조정될 수 있음

6. 토지공급관련 일반 유의사항

- ① 사업신청 전에 토지이용에 관한 관계법규의 제한사항, 개발 및 실시계획 승인내용(조건사항 포함), 지구단위계획, 에너지사용계획상 이행조건, 제 영향평가(환경·교통·재해·인구) 협의내용, 광역교통개선대책, 건축·주차장·학교 등 관계법령 및 조례 등을 반드시 열람·확인하시고 이를 수인하는 조건으로 사업 신청하여야 한다. 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 내용을 따라야 하며, 공고일 이후 법령 또는 지자체 조례 등의 제정·개정으로 강화될 경우 강화된 내용에 따라야 한다.
- ② 사업진행 중에 계획선 조정, 문화재발굴조사 및 보존, 기반시설조성여건 변경, 환경·교통·재해·인구 등 각종 영향평가, 에너지사용계획, 광역교통개선대책 등의 재협의 및 협의내용 이행 등으로 인하여 사업기간 연장 및 인·허가 변경과 이로 인한 목적용지(주변 토지 포함)의 토지이용계획(면적, 획지계획선, 용적률, 층수, 세대수 등) 등이 변경될 수 있으므로 민간사업자는 이를 수인하여야 한다.
- ③ 조성공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 제한될 수 있음을 사전안내하며, 개발계획 및 실시계획 승인내용과 지구단위계획 및 토지이용에 관한 관계법규의 제한사항 등을 반드시 열람·확인하여야 하고 민간사업자는 이를 수인하여야 한다. 단, 무효·취소권, 해제권, 매도인의 담보책임 등 민법 기타 법률상 또는 계약상 규정된 당사자의 권리에는 영향을 미치지 아니한다.
- ④ 민간사업자는 토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반, 법면상태, 공사계획평면도 등) 및 사업지구내외 입지여건을 직접 확인하여 계약 및 건축계획토록 하여야 하며 실시계획 변경에 의한 토지이용계획 변경, 공사계획 변경 등이 있을

경우 이를 건축계획에 반영하여야 한다.

- ⑤ 공급대상토지의 건축제한기준(건폐율, 용적률, 층수 등)은 최고한도임을 유의한다.
- ⑥ 건축물을 신축할 때에는 민간사업자가 비용을 부담하여 경계복원측량을 실시한 후 건축설계를 하여야하며, 전력·통신·가스 등 타 기관에서 공급하는 간선시설에 대하여는 민간사업자가 각 시설설치기관에 인입방법 및 시기 등을 별도로 협의하여야 한다.
- ⑦ 사업여건 변화에 따라 본 지구 도시기반시설인 배수지·하수처리시설·폐기물처리시설(양주시 시행), 변전소(한전 시행), 에너지공급시설(한국가스공사, 대륜발전, 대륜E&S시행) 등의 관련계획이 일부 변경될 수 있고, 각 시설 사업시행자의 추진계획에 의하여 사용승인 시기까지 완공되지 못할 수 있음을 수인하여야 한다.
- ⑧ 본 대지의 면적은 확정측량 시 변동될 수 있다.
- ⑨ 건축착공 전후 공사계획 및 진행 등에 따르는 제반사항에 대하여, 우리공사 현장감독의 사전 협의 및 승낙을 득하여야 한다.
 - 필지 주변에 공공시설물(가로등, 신호등, 소화전, 표지판, 방범CCTV 등)이 설치될 수 있으며, 공공시설물은 공익성을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로 건축시 이를 확인하여야 한다.
 - 조성공사 시행 중 안전, 환경 등 현장관리를 위해 부지조성공사 감독이 요구하는 사항에 대하여는 적극 수용·반영하여야 한다.
 - 조성공사 준공 이후 공공시설물 인계인수 완료 후에는 지자체(양주시)의 입회 및 확인을 득하여야 한다.
- ⑩ 토지사용가능시기 이후라도 지구 내 기반시설이 미비할 경우 다소 순연될 수 있음을 수인 하여야하며, 간선시설 공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 단지 내 간선시설(도로, 상하수도 등)이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용을 요구할 수 없다. 또한 건축공사 등을 위한 진출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 우리공사 현장감독(공공시설물 인계인수 완료 후에는 지자체(양주시))과 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소 대책을 수립·시행하여야 한다.
 - * 상수도공급 및 하수처리(양주시 설치)는 관계기관 기반시설 설치일정에 따라 조정될 수 있으며, 도로시설은 공사사정 및 사업변경에 따라 지연 또는 변경 및 미설치 될 수 있다.
- ⑪ 원지반 하부에 과거 매립폐기물 및 폐골재 등이 매립되었을 수 있으므로 이로 인한 토지사용가능시기 지연의 가능성을 수인하여야 하며, 원지반 하부 암발생과 관련하여 계약체결 전 지반조사보고서를 반드시 열람해야 한다. 암발생 시에는 민간사업자 부담으로 처리하여야 한다. (지반조사 보고서 참조)
- ⑫ 모든 기반시설(우수·상수·하수도 등 지하매설물 포함)은 해당 공사 준공 전에

사용을 요구할 수 없으며, 사업부지 내 각종 지하매설물(우·오수, 상수관로 등) 연결공사 시행시 우리공사 입회하에 연결하여야 하며 도시기반시설 복구 확인(지하매설물 CCTV 촬영제출)을 득하여야 한다.

* 공공시설물 인계인수 완료 후에는 지자체(양주시)의 입회 및 확인을 득하여야 한다.

⑬ 건축공사에 따른 토량, 폐기물은 민간사업자가 책임하에 처리하여야 하고, 민간사업자는 건축 등 토지사용시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 공공시설물 및 도시기반시설을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상회복하여야 하며, 건축행위 완료 후 사용검사 신청 전에 우리공사로부터 공사현장 주변의 간선시설 및 공공시설물에 대한 원상회복 여부를 확인받아야 한다.

* 공공시설물 인계인수 완료 후에는 지자체(양주시)의 입회 및 확인을 득하여야 한다.

⑭ 지구 내 시설물, 건축물 및 고저차 등으로 프라이버시 침해 민원이 발생할 경우 해당 민원은 민간사업자 책임 하에 처리하여야 한다.

⑮ 사업지구 내 열공급시설, 변전소, 가스공급시설, 저류지 등의 도시기반시설이 설치되어 있으며, 향후 상가 등 분양 시 동 내용 및 예정위치를 고지하여야 한다.

⑯ 변전소 및 에너지공급시설 부지는 본 지구 내 북동쪽에 계획되어 있고, 변전소의 전력공급을 위한 154kV 송전선로가 지구 밖 발전소부지에 설치되어 있으며, 상가 분양 시 동 내용 및 예정위치를 고지하여야 한다. 자세한 사항은 사업시행자(한전)에 문의하여야 한다.

⑰ 토지이용계획 등의 확인을 통하여 단지 내 기반시설(변전소, 에너지공급시설 등) 및 구조물(지하차도, 생태통로, 보도육교, 교량, 버스정류장, 변압기, 가스정압기 등) 계획을 확인한 후 사업 신청을 해야 하며, 구조물로 인한 소음 및 미관 등을 이유로 계약조건 변경 또는 계약해지 요구 등 우리 공사에 이의를 제기할 수 없으며, 향후 주택 및 상가 등 사업 시 동 내용 및 예정위치를 고지하여야 한다. 또한, 이로 인하여 발생하는 민원은 민간사업자 책임 하에 처리하여야 한다.

* 변압기, 가스정압기 등 타 기관에서 실시하는 구조물은 해당 기관에 사전 문의해야 하며, 타기관의 설치 구조물은 우리 공사에 이의제기 사유가 될 수 없음

⑱ 지구 내 생활편익시설인 학교, 공공청사, 근린생활시설, 의료시설, 체육시설 등은 사업추진 및 관계기관의 여건에 따라 사용승인시기까지 완공되지 못할 수 있으며, 시설별 추진계획은 해당기관에서 결정하는 사항이므로 향후 주택 및 상가 등 사업 시 동 내용을 고지하여야 한다.

⑲ 지구 내 공공청사는 주민자치센터(2개소), 소방파출소, 지구대, 우체국, 보건소가 계획되어 있으나, 해당기관의 추진계획 등에 따라 변경 또는 지연될 수 있다.

* 해당 공공청사의 계획변경 및 설립지연은 우리공사에 이의제기 사유가 될 수 없음

⑳ 지구 내 북동쪽에 납골당(안국사)이 존치되어 있고, 지구 밖 동쪽에 군부대시설

(사격장 등)이 위치하고 있어 시설이용 등에 따른 소음이 발생할 수 있음을 알려드리니 향후 상가 등 분양 시 동 내용 및 위치를 고지하여야 한다.

㉑ 지구의 도로설치는 사업추진상황에 따라 지연 또는 변경 및 미설치 될 수 있다.(지구의 도로설치 계획도 참조)

㉒ 양주옥정지구는 집단에너지사업법 제5조에 의거 집단에너지 공급지역으로 지정공고 되어 있어, 동법시행령 제8조에서 정한 건축물에 열생산시설 설치가 제한되므로, 집단 에너지 사업자에게 문의하여야 한다.

㉓ 지구 남측변에 축사 및 경작지로부터 냄새 등이 발생할 수 있음을 알리며, 향후 사업 시 동 내용 및 위치를 고지하여야 한다.

㉔ 민간사업자는 해당 토지 매입 및 향후 분양사업 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전확인·준수하여야 하며, 우리공사에서 부담하는 부담금 이외에 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 부과하는 원인자 부담금은 민간사업자가 부담하여야 한다.

* 위치도, 토지이용계획도, 공급필지 세부내역, 건축물 등에 관한 도면, 개발계획 및 실시계획 변경승인서, 지구단위계획시행지침 등을 함께 게시하니 참고 바라며, 개발계획 및 실시계획 승인도서, 공사계획평면도 등 각종 설계도, 지구단위계획, 각종 영향평가서 등 사전 열람 자료는 양주사업본부 단지사업 1부에 비치되어 있으니 사전 열람하여 신청에 착오 없도록 하여야 한다. 게시된 도면의 기준점 등은 현황과 상이할 수 있으므로 참고용으로만 확인하고, 향후 변경될 수 있다.

㉕ 「도로명 주소법」 제16조제3항에 의거 건물 등의 소유자는 사용승인 전에 건물번호를 부여받아 건물번호판을 설치하여야 하며, 기타 건축공사 관련 관계 법령을 준수하여야 한다.

㉖ 향후 사업 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전확인·준수하여야 하며, 우리공사에서 부담하는 부담금 이외에 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 부과하는 원인자 부담금은 민간사업자가 부담하여야 한다.

1. 일반사항

가. 적용원칙

- ① 본 작성지침은 사업계획서, 프레젠테이션 파일 작성 시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따른다.
- ② 개발계획, 실시계획, 지구단위계획 등 상위계획 변경 시에는 이를 웹하드(공모 지침서 제7조 참조)에 공지한다.
- ③ 제출서류가 미비하거나 내용 중 허위사실이 발견될 시에는 민간사업자 선정 해당 평가항목을 “0”점 처리 할 수 있다.

나. 일반사항

- ① 사업신청서류 중 각종 서식 및 증빙서류 누락, 열거된 항목의 기재 누락, 붙임 또는 첨부자료의 제출 누락 등으로 공정한 평가를 저해할 수 있다고 판단될 경우, 사업신청자의 사업 신청을 무효로 하고 평가 대상에서 제외할 수 있다.
- ② 표기는 한글과 아라비아 숫자를 원칙으로 하되 필요한 경우 영문 표기도 가능하며, 미터법을 사용하여야 한다.
- ③ 상기사항 및 대지의 크기 등을 사실과 다르게 임의 조정 시에는 제12조에 따른 사전검토위원회에서 탈락 여부를 결정한다.
- 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 모든 제출도서의 종이는 백색으로 한다.
- ⑦ 제출된 작품은 수정, 변경 및 보완할 수 없다.
- ⑧ 사업계획서 등 신청서류상 업체명 및 브랜드 노출을 허용한다.
- ⑨ 사업계획서의 내용은 명확한 용어를 사용하여야 하며 “할 수도 있다”, “~이 가능하다”, “~을 검토 중이다” 등과 같은 모호한 표현은 쓸 수 없다.

다. 제출서류의 규격

- ① 본 지침에서 별도의 규격을 제시하지 않는 한 A4(210× 297mm)용지를 좌철(책자식, 양면인쇄, 접착제본)하고 《사업계획서》는 전체 60쪽 이내(평가항목 당 2쪽 이상)의 통합권으로 작성하며 누적 페이지수를 기재한다. 단, 표지, 목차, 간지는 쪽수 산정에서 제외하고 페이지수를 기재하지 않는다.

- ② 《사업신청서》는 <붙임3. 각종 서식>에서 요구하는 자료 중에서 <서식 3~17> 및 첨부서류를 제출한다.
- ③ 《사업신청서》의 구성은 <서식 4 사업신청서 목차> 순서에 따르며, 기타 《사업계획서》 증빙서류 등 제출이 필요한 경우 《사업신청서》 마지막에 첨부하고 본문에는 요약하여 작성한다.
- ④ 제출서류는 한글(한글 2007 이하 버전)을 사용하여 본문기준 12포인트의 크기 이하로 작성하되, 제목 또는 강조가 필요한 부분은 사업신청자가 임의로 정할 수 있다. 표와 그림 등은 jpg형식으로 제출 가능하다.
- ⑤ 제출서류는 칼라 표현을 금지한다.(단, 프레젠테이션은 칼라 사용 허용)
- ⑥ 표지는 백색 아트지로 하며, 내부 내용물은 백상지로 한다.

2. 사업계획서 작성지침

가. 사업계획서의 구성

사업계획서는 “임대계획”, “건축계획”, “사회가치 창출계획”으로 구분하여 <서식 18 사업계획서 목차>에 따라 작성한다.

- ① “사업역량”은 《사업계획서》에 반영하지 않으며, 《사업신청서》로 평가한다.
- ② “가산점”은 《사업계획서》에 평가분야 구분 없이 적정한 분야에 반영한 경우 평가한다.

나. 임대계획 작성지침

① 임대공급계획 작성지침

- 1) 사업대상지 입지분석 및 시장수요 예측결과를 제시하여야 한다.
- 2) 시장수요 예측결과를 바탕으로 하여 시니어 주택, 공동육아 주택, 청년세어 주택 등의 사회임대주택 특화계획을 수립하여 제시한다.
 - ㄱ. 일반 민간임대주택과 차별되는 특화계획을 구체적으로 제시하여야 한다.
- 3) 세어하우스 설치의 의무사항이 아니나, 세어하우스 공급계획이 있는 경우 임대조건은 보증금이 없는 순수 월세를 기준으로 1인실 당 40만원 이하여야 한다.

② 임대운영 및 관리계획 작성지침

- 1) 임대주택 사업성과 임차인 만족을 고려한 임대조건 결정전략 및 임대관리 운영계획을 구체적으로 제시하여야 한다.
- 2) 임차인들이 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 시세 이하(주택은 80% 이하, 상가는 시세 이하)의 저렴한 임대료를 타입별·유형별로 다양하게 제시한다.
 - ㄱ. 주변 시세조사현황 등을 포함하여 임대조건 산정기준의 적정성을 판단할 수 있는 객관적인 자료를 제시하여야 한다.

- ㄴ. 주택 및 상가시세는 타입별·유형별 전세시세 또는 보증부월세를 기준으로 제시하여야 한다.
- ㄷ. 최소 3개 이상 복수의 임대조건을 제시하여 일정범위 내에서 보증금 증액 및 감액을 임차인이 결정할 수 있도록 하여야 한다.
- ㄹ. 임대공급(임차인 모집)시 임차인에게 우선 분양전환을 약정할 수 없고, 전대·양도 금지 내용을 명시하여야 한다.
- ㅁ. 임차인이 희망하는 경우 최소 10년 이상 지속적으로 거주할 수 있도록 하여야 한다.
- ㅂ. 주택은 사업자가 제시한 사회임대주택 특화계획에 맞추어 주거지원대상자(청년·신혼부부·고령자)에게 우선 공급한 후 미분양 분이 있는 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행규칙 제14조의7에 따라 자격 제한을 완화하여 공급 가능하다.
- ㅅ. 최초 입주 이후 공실 발생 시 주거지원대상자(청년, 신혼부부, 고령자)가 우선 입주할 수 있도록 사전등록 및 대기제도를 도입하여야 한다.
- ㅇ. 민간사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조 및 시행령 제38조에 따라 임대보증금에 대한 보증을 의무 가입하여야 한다.
- ㅈ. 임차인의 입주대상 자격 확인 방법은 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행규칙 제14조의9를 따른다.

다. 건축계획 작성지침

① 주택건축계획 작성지침

- 1) 사업공정별 일정 계획 및 건축물에 대한 구체적인 사업개요를 제시하여야 한다.
 - ㄱ. 주택착공 예정일은 공모일로부터 6~10개월 이내가 되도록 계획한다.
 - ㄴ. 제출되는 모든 계획은 관련법령 및 지구단위계획 등 상위계획을 준수하는 범위 내에서 사회임대주택에 적합한 컨셉으로 계획하여야 한다.
 - ㄷ. 공모 당시 관련법령(입법예고 포함)을 준수하여야 한다.
- 2) 조감도, 단위세대 평면계획 및 평면도를 제시한다.
 - ㄱ. 가구당 전용면적은 85㎡ 이하가 되도록 설계한다.
 - ㄴ. 주택평형 계획 시에는 전 세대에 대한 동일한 평면계획은 지양하고, 다양한 평형 및 평면계획을 제시하여야 한다.
- 3) 세대별 공간 활용 특징 및 UNIT 계획을 제시한다.
 - ㄱ. 임대계획에서 제시한 사회임대주택 특화계획에 적합하게 작성하여야 한다.
- 4) 일반 민간임대주택과 구별되는 건축특화계획을 구체적으로 제시하여야 한다.
 - ㄱ. 건축비 절감 및 임대운영기간 중 재산세 감면을 위해 전체가구를 전용면적 40㎡ 이하로 설계하는 것을 권장한다.(가점 없음)

※ (참고사항) 지방세특례제한법 제31조의3 제1항에 따라 전용면적 40제곱미터 이하인 임대 목적의 다가구주택에 대해서 재산세(지방세법 제112조에 다른 부과액을 포함) 면제

② 유지관리계획 작성지침

- 1) 15년 이상 장기임대주택의 특성을 고려한 설계 및 시공계획 등 유지·관리 계획을 작성한다.
- 2) 입주 전·후 유지관리 프로세스를 제시한다.
- 3) 시설관리 운영계획 및 긴급대응 서비스 계획을 제시한다.
- 4) 유지관리가 용이한 내외부 마감재 사용계획과 쾌적한 주거 환경을 위한 성능 향상 계획 등을 제시한다.
- 5) 주택품질유지 및 부실시공 방지를 위한 공정별 계획을 제시하여야 한다.
- 6) 주요하자에 대한 사전예방계획을 제시한다.

라. 사회가치 창출 계획 작성지침

① 공동체 활동 지원계획 작성지침

- 1) 커뮤니티 구성과 운영계획을 구체적으로 작성하여야 한다.
- 2) 임차인 참여 활성화 방안 및 공동체 활동 지원계획을 작성하여야 한다.

② 사회적 가치 창출 계획 작성지침

- 1) 본 사업을 통한 사회적 가치 창출 계획 및 효과를 구체적으로 제시하여야 한다.
- 2) 본 사업을 통한 일자리 창출계획을 구체적으로 제시하여야 한다.
 - ㄱ. 세부 일자리 별 장·단기 일자리 수요를 포함하여 작성하여야 한다.
- 3) 지역상권과 상생하여 일자리를 창출할 수 있는 상가 임대계획을 제시한다.
 - ㄱ. 상가는 청년, 경력단절여성, 지역소상공인, 사회적기업 등에 우선 공급될 수 있도록 하여야 하며, 미분양 분이 있는 경우에는 자격 제한 없이 공급이 가능하다.
 - ㄴ. 1층 점포상가 설치 계획이 없거나 불가능한 주거전용 단독주택용지인 경우 상가 임대계획을 제시하지 않을 수 있다.

3. 프레젠테이션 파일 작성지침

① 프레젠테이션 파일 제작기준은 다음과 같다. (위반 시 감점)

- 1) File은 ppt 확장자 형식의 파일로 작성(배경은 그림이 없는 백색)하고, 제출된 사업계획서에 포함되지 않은 내용은 사용할 수 없다.
- 2) 사업신청자는 평가 시 원활한 진행을 위하여 ppt 확장자 형식의 파일과 함께 PDF 변환파일을 제출하여야 한다.(평가 시 PDF파일이 제공되오니 색변경, 음영, 동영상, 애니메이션, 플래시, 소리추가 등 불필요한 편집은 생략하시기 바람)
- 3) 50페이지 이내(표지·목차·간지 제외, 누적 페이지 기재)로 작성하고 발표 시간은 10분 이내로 한다), 발표자는 공모공고 이전부터 재직하고 있는 컨소시엄

구성원에 포함된 법인의 직원에 한하며, 발표 당일 재직기간이 명기된 재직증명서를 제출하여야 한다.

4) 발표는 제출한 작품특성, 설계의도로 한정(타 작품과 비교설명 금지)한다.

□ 서식 구성

서식명	작성대상
<서식1> 참가의향서	전체
<서식2> 질의서	전체
<서식3> 사업신청서 표지	주관사
<서식4> 사업신청서 목차	주관사
<서식5> 사업신청서	주관사
<서식6> 서약서	전체
<서식7> 청렴서약서	전체
<서식8> 사업역량 평가자료	주관사
<서식9> 재무건전성	주관사 시공사
<서식10> 유사사업 건축 및 임대실적	주관사
<서식11> 유사사업 사업실적 증빙 내역	주관사
<서식12> 건축사업비 제안서	주관사
<서식13> 건축사업비 세부 산출내역	주관사
<서식14> 주택 임대료 제안서	주관사
<서식14-1> 주택·상가 호별 임대료 제안	주관사
<서식15> 임대시세 산출 내역	주관사
<서식16> 사업계획 요약표	주관사
<서식17> 사업계획서 표지	주관사
<서식18> 사업계획서 목차	주관사

<서식2>

질 의 서			
회 사 명		연 락 처	
대 표 자	(인)	E-mail	
지침(page)	질 의 내 용		

<서식4> (사업신청서 목차)

1. <서식5> 사업신청서	00
2. 법인등기부등본(구성원 전원) 원본	00
3. 법인인감증명서(구성원 전원) 원본	00
4. 사업자등록증(구성원 전원) 사본	00
5. 정관(구성원 전원) 사본	00
6. <서식6> 서약서(구성원 전원) 원본	00
7. <서식7> 청렴서약서(구성원 전원) 원본	00
8. <서식8> 사업역량 평가자료	00
9. <서식9> 재무건전성(시공사, 주관사)	00
10. 재무제표증명서(시공사, 주관사) 원본	00
11. <서식10> 유사사업 건축 및 임대실적	00
12. <서식11> 유사사업 사업실적 증빙 내역	00
13. <서식12> 건축사업비 제안서	00
14. <서식13> 건축사업비 세부 산출내역	00
15. <서식14> 주택 임대료 제안서	00
16. <서식14-1> 주택·상가 호별 임대료 제안	00
17. <서식15> 임대시세 산출내역	00
18. <서식16> 사업계획 요약표	00

※ 사업신청서는 상기 순서에 맞춰 작성되어야 합니다.

청 령 서 약 서

당사는 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)에서 시행하는 ○○○○지구 공공지원 사회임대주택사업(이하 “사업”이라 한다) 민간사업자 공모에 참가함에 있어 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여

1. 건설가격의 유지나 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
 - 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러나 입찰참가자격제한 처분을 받으면 그 제한기간 동안에는 한국토지주택공사가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠으며,
 - 한국토지주택공사가 독점규제 및 공정거래에 관한 법령 위반여부 조사를 공정거래위원회에 요청하는 것에 대하여 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 사업과 관련하여 담당 직원 및 평가위원 등 공모 관련자에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
 - 금품, 향응 등을 제공하여 입찰참가자격제한 처분을 받으면 그 제한기간 동안에는 한국토지주택공사가 시행하는 사업공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 사업과 관련하여 담당 직원 및 평가위원 등 공모관련자에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 사업약정체결 이전의 7약정의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며,

<서식8>

사업역량 평가자료

평가분야	평가기준	평가자료	비고
재무 건전성 (10점)	유동비율	%	<서식 9>
	부채비율	%	
사업수행 실적 (5점)	최근 3년간 유사사업 건축 및 임대실적 (대수선, 신축, 임대)	건	<서식 10, 11>
건축사업비 가격평가 (5점)	건축사업비/m ² (사업면적 기준)	원	<서식 12, 13>
주택임대료 가격평가 (5점)	임대료/m ² (실사용면적 기준)	원	<서식 14, 141, 15>

상기 사업역량 평가자료는 공공지원 사회임대주택 사업자공모 지침(사업계획서 작성지침)에서 정한 제반 규정을 숙지하고 동 규정에 적합하게 작성·제출된 것으로, 자기평가 점수가 위조·변조 등의 부정한 서류에 의해 작성된 경우에는 관련규정에 의거 공모참가제한 등의 불이익을 받을 수 있음을 확인합니다.

2020 년 월 일

신청인

(인)

<서식9>

재무건전성

회사명 : _____

재무상태

구 분		비 율	
유동비율(유동자산/유동부채×100)		%	
부채비율(부채/자기자본×100)		%	
유동자산	유동부채	부 채	자기자본
백만원	백만원	백만원	백만원

- 주) 1. 직전 회계연도의 재무제표를 기준으로 작성하고, 세무서 발급 재무제표증명서 첨부
2. 부채비율의 부채는 부채총계, 자기자본이란 자본총계를 지칭
3. 부채비율이 음수인 경우 참여 불가

첨부서류 : 재무제표증명서 원본 1부

2020 년 월 일

신청인 : (인)

<서식11> 유사사업 사업실적 증빙 내역

(신축) 000 사업장 (소재지)

사용승인서	
사본 1	사본 2
사본 3	사본 3
사업장 현황사진	
사진 1	사진 2
사진 3	사진 4

□ (임대) ooo 사업장(소재지)

주택임대차 계약서	
사본 1	사본 2
사본 3	사본 3
사진 자료	
사진 1	사진 2
사진 3	사진 4

- 주) 1. 임대차계약서, 사용승인서 등을 *.JPG 등의 형식으로 첨부하여야 하며, '사업장주소, 증빙일자, 사업자명'이 반드시 확인되어야 한다.
 2. 1개 사업장 당 1page 이상이 되도록 작성하여야 한다.

<서식12>

건축사업비 제안서

(○○○○지구 공공지원 사회임대주택)

구분	제안금액
총 건축 사업비	₩ _____ 원
m ² 당 건축사업비 (사업면적: _____ m ²)	₩ _____ 원/m ²

- 주) 1. '총 건축 사업비'는 직접공사비(건축·토목·조경·전기·설비공사비 등), 간접공사비(설계비·인입공사비·예술품장식비 등), 부대비(건축공사와 관련된 제세공과금, 감리비, 인허가 관련비용, 모델하우스 건립 등) 등 건축계획~준공까지 소요되는 건축공사와 관련된 총 비용을 포함하여야 한다.
2. '총 건축 사업비'는 주택준공시점까지의 제 비용으로 HUG 사업비 보증시의 총사업비(운영기간 사업비 포함)와 상이하며, 건축사업비 평가 및 토지가격할인금액 산정을 위해 사용된다.
3. 'm²당 건축사업비'는 VAT를 포함하여 사업면적(전용면적, 공용면적, 서비스면적, 커뮤니티 면적 포함) 기준으로 제시하여야 한다.
4. <서식13> 건축사업비 세부산출내역과 일치하여야 한다.

2020 년 월 일

신청인 : _____ (인)

<서식16>

사업계획 요약표

(○○○○지구 공공지원 사회임대주택)

권소 사업	주관사명 (임대사업자)	시공사명		건축사사무소명	
재무 건전성 (시공사)	부채비율 (부채/자본총계x100)	부채 총계		자본 총계	
	%	백만원		백만원	
	유동비율 (유동자산/유동부채x100)	유동자산		유동부채	
	%	백만원		백만원	
사업 수행 실적	전체실적	신축 및 대수선		임대운영	
	건	건		건	
건축 사업비 평가	총 사업비(A)	건축연면적(B) (전용+공용+서비스 면적 등)		㎡당 사업비(B/A)	
	천원	㎡		천원	
임대 계획	유형 (type)	실사용면적 (전용+공용+서비스)	호수	보증금 (천원)	월세 (천원)
	예시 52A (상가)	52.19㎡	0	15,000	800
	예시 55A (2룸)	55.97㎡	0	160,000	0
				112,000	200
	예시 48A (2룸)	48.26㎡	0	80,000	333
				160,000	0
	예시 31A (2룸)	31.62㎡	0	112,000	200
				80,000	333
	예시 49A (2룸)	49.02㎡	0	160,000	0
				112,000	200
			80,000	333	
세어하우스 반영		세어하우스 호수 (세어하우스 실수)		실당 임대료	
(반영, 미반영)		(호 실)		천원 (순수월세 400천원 이하)	
커뮤니티 공간 반영		커뮤니티 면적		연면적대비 비율	
(반영, 미반영)		㎡		%	

건축 계획	대지면적	법정건축면적 (건폐율)	법정연면적 (용적률)
	m ²	(m ² %)	(m ² %)
	전체 가구수	주차대수	근생면적 (연면적대비 비율)
	호	대	(m ² %)
	전용면적 (A)	주거공용면적 (커뮤니티 면적 포함) (B)	공급면적 (C=A+B)
	m ²	m ²	m ²
	지하 주차장면적 (D)	계약면적 (E=C+D)	
	m ²	m ²	
	서비스면적 (F)	임대면적 (G=E+F)	실사용면적 (H=C+F)
	m ²	m ²	m ²
조감도		배치도	

<서식17> (사업계획서 표지)

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

○ ○ ○ ○ ○ 사 회 임 대 주 택 사 업 계 획 서 2 0 2 0 · ○ ○ ○ ○	<p>○○○○지구</p> <p>점포겸용(주거전용)주택용지</p> <p>공공지원 사회임대주택</p> <p>사업계획서</p> <p>(문단모양: 가운데, 크기: 32이내)</p> <p>2020. .</p> <p>(문단모양 가운데, 크기 : 24이내)</p> <p>○○○○ (주) (인)</p> <p>(문단모양 우측 하단, 크기 : 14이내)</p> <p>(권소사업으로 참여하는 경우, 모든 구성원을 하단에 기재하며, 직인날인은 주관사만 해도 무방함)</p>	^ 2 9 7 m v
---	--	----------------------------

※ 표지 측면부는 “○○○○(지구명) 사회임대주택 사업계획서”와 년도, 월, 회사
명을 두 줄 이하 세로로 기입

<서식18> (사업계획서 목차)

[임대계획]

- 1. 임대공급계획 00
- 2. 임대운영 및 관리계획 00

[건축계획]

- 1. 주택건축계획 00
- 2. 유지관리계획 00

[사회가치 창출계획]

- 1. 공동체 활동 지원계획 00
- 2. 사회적가치 창출계획 00

※ 상기내용은 예시로 작성순서는 제15조 평가항목 순서에 따라 작성하고, 임대계획, 건축계획, 사회적가치 창출계획에 대한 간지를 추가할 것. 표지, 목차, 간지는 쪽수 산정에서 제외하여야 한다.