
'22-1차 공공지원 민간임대주택 민간사업자 공모지침서

[내집마련 리츠]

한국토지주택공사

목 차

제1장 사업의 개요

- 제1조 지침의 목적
- 제2조 용어의 정의
- 제3조 사업의 목적
- 제4조 사업내용
- 제5조 사업시행 방식
- 제6조 사업대상지 및 관련계획

제2장 민간사업자 공모 개요

- 제7조 추진일정
- 제8조 신청자격 및 방법
- 제9조 사업계획의 요건
- 제10조 건축사업비 제안
- 제11조 신청서류
- 제12조 신청서류 제출방법
- 제13조 전산파일 제출

제3장 사업계획서 평가

- 제14조 평가개요
- 제15조 평가제외
- 제16조 평가분야 및 배점기준
- 제17조 1차 평가의 내용 및 평가방법
- 제18조 2차 평가대상자 선정 및 평가방법

제4장 우선협상대상자 선정

- 제19조 평가위원회 구성 및 운영
- 제20조 평가위원회의 평가
- 제21조 평가결과 공개
- 제22조 우선협상대상자 선정

제5장 리츠의 설립 및 기금출자 심사 등

- 제23조 사업계획 협의
- 제24조 임대리츠의 설립 및 영업인가
- 제25조 기금출자 심사
- 제26조 사업약정 체결
- 제27조 민간사업자
- 제28조 사업약정의 내용

제6장 자금조달 및 토지매매계약 체결

- 제29조 출자
- 제30조 임대리츠의 자금차입
- 제31조 토지매매계약 체결
- 제32조 토지매매대금 납부

제7장 기타사항

- 제33조 우선협상대상자 선정 취소
- 제34조 구성원 상호간의 책임
- 제35조 제반법령 준수 의무
- 제36조 보증업무

- 제37조 타 내용과의 위계
- 제38조 서류반환 및 비용부담
- 제39조 품질적용기준 반영
- 제40조 시공품질 점검

- <붙임 1> 사업대상지 및 관련계획
- <붙임 2> 사업계획서 등 작성지침
- <붙임 3> 각종서식
- <붙임 4> 건설원가 분류표
- <붙임 5> 공사비 검증 필요서류
- <붙임 6> 임대보증금 및 임대료 변동률 산정방법
- <붙임 7> 품질적용기준

제1조(지침의 목적)

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

제2조(용어의 정의)

이 지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① “공공지원 민간임대리츠사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 민간사업자가 주택도시기금을 지원받아 임대리츠를 설립하고 임대리츠가 사업시행자로서 토지를 매입하여 주택을 건설 및 임대운영·관리하는 주택임대사업으로 제4조를 그 내용으로 한다.
- ② “임대리츠”라 함은 우선협상대상자가 본 사업을 수행하기 위하여 부동산투자회사법에 따라 주택도시기금(제29조 제2항의 간접투자기구를 포함한다. 이하 같음)과 민간사업자가 출자하여 설립한 부동산투자회사를 말한다.
- ③ “민간사업자”라 함은 본 공모를 통하여 우선협상대상자로 선정되고 제26조에 따라 사업약정을 체결한 자를 말한다.
- ④ “사업계획서”라 함은 사업신청자가 제11조에 따라 LH에 제출하는 사업추진에 관한 계획서를 말한다.
- ⑤ “사업신청자”라 함은 본 공모에 참여하는 단독 법인 또는 2개 이상 법인으로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 함)로서 공모지침에 따라 사업신청서류를 제출한 자를 말한다.
- ⑥ “사업약정”이라 함은 제26조 및 제28조에 정한 바와 같이 임대리츠의 출자자들과 이해관계인들 간에 본 사업 진행의 기본적인 사항을 합의하기 위하여 체결하는 약정을 말한다.
- ⑦ “영업일”이라 함은 토요일, 일요일, 법정공휴일 및 시중은행이 휴무하도록 법률로 허용되었거나 정해진 날을 제외한 모든 날을 말한다.
- ⑧ “우선협상대상자”라 함은 본 사업의 민간사업자 공모에 참여한 사업신청자 중 제22조에 따라 선정된 자를 말한다.
- ⑨ “내부수익률”이라 함은 주택도시기금 또는 민간사업자가 임대리츠 투자로 얻게 되는 기대수익률로서 출자금의 현재가치 총액과 미래현금 유입액의 현재가치 총액을 동일하게 하는 할인율을 말한다.

- ⑩ “사업완충률”이라 함은 기금의 안정성을 측정하는 수치로서, 자본이득확보율(1-(건설원가/감정가격))과 후순위출자율(후순위출자금액/감정가격)의 합을 말한다.
- ⑪ “분양전환가격”이라 함은 임대리츠가 본 사업의 임대주택을 임차인에게 우선 분양전환할 때 적용하는 공급가격을 말한다.
- ⑫ “재무적투자자(FI)”라 함은 「법인세법 시행령」 제61조제2항의 어느 하나에 해당하는 금융기관, 「국민연금법」·「사립학교교직원 연금법」·「공무원 연금법」에 따른 연금공단, 「대한지방행정공제회법」·「한국교직원공제회법」·「군인공제회법」·「경찰공제회법」·「한국지방재정 공제회법」·「대한소방공제회법」·「과학기술인공제회법」·「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」에 따른 공제회와 「우정사업 운영에 관한 특례법」에 따른 우정사업본부, 「건설산업기본법」에 따른 건설공제조합을 말한다.
- ⑬ “모리츠”라 함은 주택도시기금이 출자하여 개별 임대사업을 시행하는 다수의 임대리츠에 재출자하는 리츠를 말한다. 모리츠의 자산관리회사는 주택도시보증공사가 담당한다.
- ⑭ “청년주택 등”이라 함은 청년, 신혼부부 등 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 특별공급대상자에게 공급하는 주택을 말한다.
- ⑮ “공사비 검증”이란 사업신청자가 제출한 실시설계도서 및 공사비 산출내역(공사비 명세서, 물량산출서 등)을 바탕으로 주택도시보증공사 또는 주택도시보증공사가 지정하는 공사비 검증기관(이하 “검증기관”이라 한다.)이 공사비의 적정성을 판단하는 절차를 말한다.

제3조(사업의 목적)

본 사업은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 LH가 공급하는 토지에 민간사업자가 공공지원 민간임대주택사업을 수행함에 있어 민간의 창의력과 자본을 활용함과 동시에 청년, 신혼부부 등을 포함한 입주민이 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 임대주택을 시세 이하의 저렴한 임대료로 공급하여 전월세 시장 안정 및 임대차 시장 선진화를 도모하는 것을 목적으로 한다.

또한 금회 공모사업은 ‘22. 8. 16일 정부에서 발표한 「국민 주거안정 실현방안」의 내집마련 리츠주택의 시범사업으로, 임차인에게 분양전환 기회를 부여함으로써 무주택 실수요자의 주택마련 사다리 역할을 하는데 목적이 있다.

제4조(사업내용)

- ① 본 사업에서 건설, 임대운영 및 관리하는 주택은 임대 의무기간이 10년 이상이

고, 임대료가 시세의 95% 이하(청년주택 등은 시세의 75% 이하)이며, 임대보증금 및 임대료 인상률은 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제34조의2에 의거한 임대료 증액비율 내에서 적용(다만, 민간임대주택에 관한 특별법 제44조 제3항에 따라 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못함)하는 민간건설임대주택으로 한다. 또한, 임대보증금 및 임대료 인상률은 주택도시보증공사 내부 기준에 따른 <붙임 6. 임대보증금 및 임대료 변동률 산정방법>에 의거하여 아래와 같이 적용한다.

- 1) 100세대 이상 민간임대주택단지: 법정상한선 5퍼센트 범위에서 <붙임 6. 임대보증금 및 임대료 인상률 산정방법>에 의거 산출된 변동률 이하로 적용한다. 다만, 법정상한선 5퍼센트 범위에서 시·군·자치구의 조례로 해당 시·군·자치구에서 적용하는 비율을 정하고 있는 경우에는 그에 따른다.
- 2) 위 1)호를 제외한 민간임대주택: 법정상한선 5퍼센트 범위에서 주거비물가지수 및 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여 산정한다.
- 3) <붙임 6. 임대보증금 및 임대료 변동률 산정방법>에 의거한 금번 공모 사업지구의 임대조건 증액비율 상한은 아래와 같다.

사업지구	임대조건 증액비율 상한
고양장항	5.0%

- ② 본 사업 임대주택의 입주자격은 이 지침 이외 정책 및 법령 등에 기준이 있는 경우 그 기준에 적합하여야 하며 세부 임차인 모집 관련 내용은 입주자 모집 전 모리츠와 협의하여 결정한다.
- ③ 본 사업의 임대주택은 입주 시부터 분양전환 시점까지 입주자격을 유지하고 계속하여 거주한 임차인에게 우선 분양전환하며, 분양전환 시기 및 자격, 분양전환가격 등은 입주자모집 시의 관련 법령 등을 따르되 세부 분양전환 관련 내용은 입주자 모집 전 모리츠와 협의하여 결정한다.
- ④ 본 사업의 기간은 리츠 설립일부터 리츠 청산 종결일까지로 한다. 단, 향후 사업계획서와 토지사용가능시기, 임대기간 등을 고려하여 사업약정 체결 시 사업기간을 확정한다.

제5조(사업시행 방식)

- ① 본 사업은 주택도시보증금과 민간사업자가 공동으로 출자자로 참여하는 임대리츠가 사업시행자로서 토지를 매입하여 주택건설 및 임대운영·관리 등 사업을 시행하는 방식으로 한다.
- ② 각 참여자간 업무 역할 및 책임은 다음과 같다.

1. 민간사업자 : 주택사업인·허가, 주택설계, 임대리츠 설립, 출자 및 영업인가 등 관련업무, 주택건설 및 이에 따른 각종 업무, PF보증 표준사업약정서상 책임준공, 입주자 모집 등 임대분양 관련업무, 임대운영 및 관리 등 주택임대사업 제반 업무, 분양전환 관련업무 등
 2. 주택도시보증공사 : 본 사업과 관련된 보증업무, 주택도시기금의 수탁자로서 임대리츠 주주권의 대리행사, 기금출자 심사 관련업무, 우선협상대상자 선정 이후의 사업협의 및 관리 등
 3. LH : 민간사업자 공모를 통한 우선협상대상자 선정
 4. 모리츠 : 사전 실시설계 품질검토, 사업계획에 대한 사전 점검, 사업약정 체결, 사업약정에 따른 임대리츠 사후관리, 시공품질 점검
- ③ 기타 세부 사항은 우선협상대상자 선정 후 주택도시보증공사와 우선협상대상자가 상호 협의하여 정한다.

제6조(사업대상지 및 관련계획)

- ① 본 사업의 사업대상지에 대한 토지정보는 아래와 같다.

구 분		용도	부지면적	규 모	호수	용적률	건폐율	최고층수
고양장항	B4	임대	51,950㎡	60-85㎡	1,017호	210%	50%	30층

- ② 본 사업과 관련한 계획 및 기타 토지 세부정보는 <붙임 1. 사업대상지 및 관련 계획>과 같다.

제2장

민간사업자 공모 개요

제7조(추진일정) 우선협상대상자 선정 일정은 다음과 같다.

① 민간사업자 공모 공고 : 2022. 12. 22(목)

② 참가의향서 제출

1. 일 시 : 2023. 1. 4(수) 10시 ~ 1. 5(목) 15시까지

2. 접수방법 : 방문접수 또는 우편접수

※ 우편접수의 경우, 웹하드(<http://user-lhcloud.lh.or.kr>)에 참가의향서를 스캔하여 올리고 원본은 우편발송(제출 인정은 웹하드에 올린 시간 기준)

(접수처 : 경남 진주시 충의로 19, LH 본사 6층 부동산금융사업단)

3. 웹하드 ID : potential4422@lh.or.kr, PW : prhousing1, 올리기전용 폴더

③ 관련자료 게시

1. 민간사업자 공모지침서

2. 사업대상지 및 관련계획 등 관련자료

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

4. 웹하드 ID : potential4432@lh.or.kr, PW : prhousing1, 내리기전용 폴더

④ 질의접수 및 답변

1. 질의접수기간 : 2023. 1. 5(목) 10시 ~ 1. 6(금) 15시까지

웹하드 ID : potential4442@lh.or.kr, PW : prhousing1, 올리기·내리기 겸용 폴더

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

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

4. 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(<http://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 : potential4432@lh.or.kr, PW : prhousing1, 내리기전용 폴더

⑥ 신청서류 접수

1. 일 시 : 2023. 2. 23(목) 13시~15시

※ 지정된 접수시간 준수

2. 장 소 : LH 경기지역본부 별관 3층 301-1호

(주 소 : 경기도 성남시 분당구 탄천상로 95)

3. 접수방법 : 직접 방문 접수

⑦ 우선협상대상자 선정 발표 : 2023. 3월 예정(추후공지)

※ 발표는 LH 누리집 게시를 통하여 발표하고 개별 통보 예정

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 단독 법인 또는 5개 이내 법인으로 구성된 컨소시엄이어야 하며, 동일사업지구내 2개 이상의 컨소시엄이 신청하는 경우 컨소시엄의 구성원은 다른 컨소시엄에 중복하여 참여할 수 없다.

2. 사업신청자에는 아래의 요건을 충족하는 자가 1개사 이상 반드시 포함되어야 한다.

- 공고일 현재 「건설산업기본법」 제9조에 따라 등록한 건설업자(이하 “시공사”라 한다)로서 「주택도시기금 주택계정 출자업무 시행세칙」의 시공사 요건을 충족하는 자

※ 「주택도시기금 주택계정 출자업무 시행세칙」의 시공사 요건

① 주택도시보증공사 신용평가등급 BB+이상

② 시공능력평가순위가 500위 이내인 자 또는 출자신청일로부터 최근 3년간의 주택건설실적이 300세대 이상인 자

※ 사업신청시 “신용평가등급확인서”를 주택도시보증공사의 영업지사에서 발급받아 제출하시기 바람

※ 시공능력평가순위는 「건설산업기본법」 제23조에 따라 공시되는 토건순위이며, 주택건설실적은 사용검사일을 기준으로 함

3. 사업신청서류 접수일 현재 파산, 해산, 영업정지, 부도 상태에 있는 자(법원의 회생절차개시 결정이 있는 경우 포함, 컨소시엄의 경우 구성업체 포함)는 사업신청을 할 수 없다.

4. 컨소시엄에는 본 사업을 수행할 능력이 있는 「외국인투자촉진법」 제2조 제1항 제1호의 외국법인을 포함할 수 있다.

② 제1항에 따라 사업신청하는 컨소시엄은 다음 각 호의 방법으로 구성한다.

1. 컨소시엄의 지분율이 가장 높은 자를 대표법인(이하 “주관사”라 한다)으로 한다.
 2. 컨소시엄은 컨소시엄을 구성하는 개별법인의 위임을 받아 주관사 명의로 사업신청을 해야 하며, 주관사에 대한 통지와 협의로써 동 컨소시엄 사업신청자 구성원 전체에 대한 통지와 협의에 갈음한다.
- ※ 재무적투자자(FI)에 한하여 <서식6-1 출자의향서(LOI)> 제출로 사업신청이 가능하나, 출자의향서(LOI)로 참여하는 경우에는 주관사가 될 수 없다. 또한 본 사업의 시공 또는 자산관리에 참여하고자 하는 자는 재무적투자자(FI)가 될 수 없다.

③ 사업신청자는 사업참여시 아래 각 호를 따른다.

1. 사업신청자는 본 사업 시행을 위해 설립하는 임대리츠에 지분을 출자하여야 하며, 지분을 출자하는 개별 법인의 출자금액은 3억원 이상이어야 한다. 다만, 2개 이상 법인으로 구성된 컨소시엄의 경우 각 구성원의 지분율을 제출하여야 하며, 사업신청자 중 일부 법인은 출자하지 아니할 수 있다. (예시, 시공사가 출자없이 단순 도급시공에 참여하는 경우 등) 또한, 단독 법인인 사업신청자 또는 컨소시엄의 주관사는 다음 각 목의 조건을 충족하여야 한다.
 - 가. 보통주 최다 출자자의 법인등기사항전부증명서상 법인 설립일을 기준으로 3년 초과
 - 나. 최다 출자자의 공고일 기준 최근 3년간 재무자료(<붙임2. 사업계획서 등 작성지침> “2. 사업계획서 작성지침” “나. 재무계획서 작성지침”에 따라 필수 제출하여야 하는 자료로 확인. 다만 한국평가데이터가 제공하는 신용정보조회 결과가 있는 경우 이로 갈음한다) 기준 매출액이 최근 3년 동안 지속적으로 발생
2. 주택건설은 사업신청자인 시공사 또는 컨소시엄을 구성하는 시공사만이 할 수 있다. 단, 2개 이상의 시공사가 컨소시엄에 포함될 경우 출자치분율이 가장 높은 1개 시공사가 주택건설을 담당하며, 지분율이 동일한 경우에는 주택건설을 담당할 1개 시공사를 지정하여 신청하고 공동시공은 허용하지 않는다.
3. 자산관리회사, 자산보관회사, 사무수탁회사, 주택임대관리회사 등 본 사업 시행에 필요한 각종 수탁회사의 수수료 등은 제23조 사업계획 협의 시 결정한다.
4. 본 사업의 자산관리회사는 임대리츠가 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자로 등록하기 위해 요구되는 자산관리회사의 인적·물적 자격요건(자기자본 70억원 이상, 상근 자산운용전문인력 5명 이상 등)을 갖추어야 하며, 자산관리회사의 자기자본 규모 또는 자산운용 전문인력수가 부동산투자회사법 제22조의3 제1항 제1호 또는 제2호에서 정한 기준에 미달하는 경우에는 사업에 참여할 수 없다.

- ④ 사업에 참여하고자 하는 자는 제7조에 따라 지정된 기간 내 참가의향서를 LH에 제출하여야 한다. 참가의향서를 제출하지 아니한 경우 참가의향서를 제출한 자와의 컨소시엄을 통해 사업에 참여할 수 있다.
- ⑤ 사업신청자(컨소시엄의 경우 컨소시엄의 주관사 및 시공사)가 공고일 기준 최근 3년간 「민간임대주택 주거서비스 인증 운영기준」 제3조의 인증대상 사업으로 동 기준 제19조의 본인증을 신청하지 않았거나, 총점 60점 미만으로 본인증을 획득하지 못한 사실이 있는 경우(다만, 재심사 등으로 본인증을 획득한 경우는 제외한다)에는 사업 신청할 수 없다.

제9조(사업계획의 요건)

- ① 사업계획서는 아래 각 항 및 <붙임2. 사업계획서 등 작성지침>에 따라 작성하여 제출하여야 하며, 사업계획의 요건을 충족하지 못한 경우에는 제15조에 의거 사업신청을 무효로 하고 평가에서 제외한다.
- ② 출자(Equity)는 아래 각 호의 방법으로 한다.
 - 1. 출자는 총 사업비의 20%(주택도시기금, 재무적투자자(FI), 건설사, 자산관리회사(AMC) 등의 출자비율 합계)로 하며 출자방법은 제29조를 따른다.
 - 2. 민간사업자의 출자비율은 출자금 총액의 30%이상~50%미만의 범위에서 소수점 둘째자리까지 산정하여 사업신청자가 제안하며, 기금출자 완료시까지 출자를 완료한다. 컨소시엄의 경우 민간사업자의 출자비율은 각 구성원에 대한 지분율의 합계로 한다.
 - 가. 민간사업자는 제3항의 사업완충률을 충족하는 수준에서 주택도시기금의 일부와 동순위 또는 선순위로 참여할 수 있다. 이 경우 수익률은 기금 내부수익률을 초과할 수 없다.
 - 나. 재무적투자자(FI)가 출자의향서(LOI) 제출로 사업 신청하는 경우 <서식6 출자확약서> 외에 <서식6-1 출자의향서> 및 <서식6-2 출자인수확약서>를 추가로 제출하여야 한다. 이 경우, <서식7 출자자 구성 및 지분율 계획> 및 <서식7-1 출자자 구성 및 지분율 인수계획>의 민간사업자 출자비율 합계, 종류주식 출자비율·순위·수익률은 달리할 수 없다.
 - 3. 주택도시기금은 의결권이 있는 누적적 참가적 우선주로 참가하며, 기금의 목표 내부수익률(우선배당률)은 아래의 어느 하나를 선택하여 결정한다.
 - 가. 보통주 내부수익률 6%까지는 최소 3%(중간배당 시 2.7%)로 설정하고, 이후 보통주 내부수익률 1%p 상승시 0.2%p이상 상향하며, 주택가격이 제4항 제4호의 주택가격상승률(연1.5%)을 초과하여 상승한 경우 “초과상승으로 인한 매각차익”에 기금출자 지분율을 곱한 금액

을 기금에 배당한다.

나. 3.5%(중간 배당이 가능한 경우에는 3%)로 하고, 주택가격상승률이 연0%를 초과한 경우 「초과상승으로 인한 매각차익」의 50%에 기금 출자지분율을 곱한 금액을 기금에 추가 배당하도록 한다. 다만, 주택 가격상승률의 0% 초과상승분으로 인한 처분이익을 기금에 배당하여 발생하는 보통주 원본 손실금액은 기금 배당금액에서 공제할 수 있다.

4. 출자자 중 주택도시기금과 재무적투자자인 출자자에 한하여 자본준비금 전입을 통한 감가상각비 이내에서 배당을 허용할 수 있다.

※ 자본준비금 감소분 중 후순위 재무적투자자 배당에 기여하는 금액은 사업완충률 산정시 후순위 출자금에서 차감한다.

- 예시 : 운영배당을 10억원으로 가정하고(이중 기금배당 6억원, 후순위 재무적투자자 배당 4억원), 결손금을 20억원으로 가정할 경우, 후순위 출자금 차감액은 8억원(20억원 × 4/10)

③ 사업완충률은 12% 이상으로 한다.

※ 사업완충률 산정 예시

○ 사업완충률 = 자본이득확보율* + 후순위출자율**

* 자본이득확보율 = (1 - 건설원가/감정가격) × 100

- 건설원가: 임대리츠의 토지비(이전제세금 포함), 건축사업비(공사관련 제반비용 포함), 기타비용(건설기간 중 금융비용)의 합계로 불임4. 건설원가 분류표에 따라 산정

** 후순위출자율 = (기금 보다 후순위로 참여하는 금액 / 감정가격) × 100

④ 사업성 분석을 위한 요건은 아래 각 호와 같이 한다.

1. 임대임무기간 : 10년 이상

※ 임대임무기간은 추후 관련법령 개정에 따라 변경(단축)될 수 있으며, 금회 공모 사업의 사업성 분석은 현행 법령(10년)을 준수하여 제출

2. 임대보증금 및 임대료 인상률 : 제4조 제1항의 임대료 증액비율 산정기준을 적용하고, 임대료 증액은 2년 단위로 산정

3. 임대료 : 시세의 95% 이하(청년주택 등은 시세의 75% 이하)

4. 가격 상승률 : 아파트는 연 1.5%, 판매시설은 연 0% 가정 (사업계획서상 기금출자 예정월부터 입주자 모집월 및 임대기간 종료월까지 산정)

5. 주택 매각가격 : 분양전환가격 적용

※ 분양전환가격 = (입주자모집 시점의 감정가격 + 분양전환 시점의 감정가격) / 2

※ 위 가격기준은 금회 공모사업의 사업성 분석을 위한 기준으로 추후 주택도시 보증공사의 요청에 따라 변경될 수 있으며, 실제 분양전환가격은 내집마련 리츠주택 정책에 따라 달라질 수 있음.

6. 기금용자 한도

구 분	호당금액	용자금리	용자기간	비고
전용 45㎡ 이하	50,000천원 한도	年2.0%	14년	30세대 이상 오피스텔의 경우 동일 금리 적용
전용 45㎡~60㎡	80,000천원 한도	年2.3%		
전용 60㎡~85㎡	100,000천원 한도	年2.8%		

※ 기금 용자금리는 의무임대기간 10년을 초과하는 경우 1년에 0.1%p씩 인하하며(최대 1%p) 기금용자금액 등은 기금수탁은행(우리은행)과 협의 후 반영하여야 함

6. 임차인모집비, 임대운영비, 각종 수수료, 예비비 등 비용항목은 주택도시보증공사로부터 반영기준 등을 확인한 후 반영하여야 한다.

7. 사업수익률 및 완충률 산정 시 아래 감정가격(전용면적기준) 및 전월세전환율 이하를 기준으로 산정하되, 아래 기준가격은 사업성 분석을 위한 금액으로 실제 분양전환 시 적용하는 가격과는 무관함.

(단위 : 천원, %)

구 분		기준가격	전세환산가격	전월세 전환율
아파트	전용 64㎡ (전용60㎡초과 ~ 70㎡이하 적용)	608,000	371,000	4.5
	전용 74㎡ (전용70㎡초과 ~ 80㎡이하 적용)	703,000	429,000	4.5
	전용 84㎡ (전용80㎡초과 ~ 85㎡이하 적용)	798,000	487,000	4.5
상가	1층 (전용 33㎡기준)	297,000	207,900	6.7
	1층 이외 (전용 66㎡기준)	238,000	165,000	6.7

※ 시세는 100% 전세를 기준으로 비교하며 전세를 기준으로 전월세 전환율을 적용하여 보증금 및 월임대료를 산정한다.

- ⑤ 우선협상대상자 선정 통보일로부터 1년이 경과한 날 또는 토지사용가능시기가 확정되지 않은 경우 토지사용가능시기 확정일로부터 6개월이 경과한 날 중 늦은 날까지 토지매매계약을 체결하지 않은 경우 토지가격을 재감정하여 매각할 수 있다.
- ⑥ 제6조 제1항의 토지정보에 따른 호수(이하 “전체 호수”라 함) 이하로 계획하여야 하며, **전체 호수의 30% 이상을 청년주택** 등으로 공급(고양장항 B4 306호 이상)하여야 한다. 또한 **전체 호수의 10% 이상은 신혼부부**에 특별 공급(고양장항 B4 102호 이상)하여야 한다.
- ⑦ 임차인의 자격, 공급, 자격 완화 등에 대한 세부 기준은 민간임대특별법 및 하위법령에 따른다.

제10조(건축사업비 제안)

- ① 사업신청자는 <서식8 건축사업비 제안서>에 의거 사업대상지의 건축사업비 제안금액(단위 : 백만원)을 <붙임2. 사업계획서 등 작성지침>에 따라 <서식 3>에 의한 사업신청서 첨부서류로 제출한다.
- ② <서식8 건축사업비 제안서>에 의한 건축사업비 제안금액은 사업성 분석 등 사업계획서상에 사용된 건축사업비와 일치하여야 한다. 일치하지 않는 경우에는 제16조 제4항에 따라 감점 처리하고 사업계획서상 금액으로 대체한다.
- ③ <서식8 건축사업비 제안서>에 의한 건축사업비 제안금액은 설계변경, 물가연동 등에 따라 변경할 수 없다. 다만 제23조의 사업협의를 및 사업진행 과정에서 사업신청자가 제시한 총사업비 이내에서 주택도시보증공사와 상호 합의한 경우는 예외로 한다.
- ④ 제3항 단서에도 불구하고, 인허가 변경에 따른 면적증감, 기금 융자금리 변동 등으로 인한 총사업비 변경은 주택도시보증공사가 인정하는 경우 허용할 수 있다.
- ⑤ 사업신청자는 <서식8 건축사업비 제안서>에 의한 건축사업비 제안금액에 누락이 있더라도 해당 금액 범위내에서 사업을 진행하여야 하며, 우선협상대상자는 제23조의 사업협의 과정 및 제26조의 사업약정 체결 과정 등 사업진행 과정에서 증액을 요구할 수 없다.
- ⑥ 지구단위계획 변경에 따른 공동주택 설계 변경으로 건축사업비의 증감이 있는 경우에는 사업신청자가 제시한 건축사업비 단가에 증감된 연면적을 곱하여 산정한 금액 이내에서 변경이 가능하다. 다만 증감된 전체 연면적 중 지하주차장 부분에 해당하는 면적의 산출은 변경 전 호당 지하주차장 면적에 증감된 세대수를 곱하여 산정한다.

제11조(신청서류)

- ① 사업신청 시에는 다음 각 호의 사항을 기재한 사업신청서를 LH에 제출하여야 하며, 외국어로 작성된 서류 제출 시에는 별도로 국문 번역본을 제출하여야 한다.

No	구 분		제출부수	쪽 수	비 고
1	사업신청서<서식3> 및 첨부서류 1부		2부	-	중좌철 제본 (접착/단면)
2	사업계획서 (재무계획서/임대계획서/개발계획서)		20부	50쪽 이내 (각 10쪽 이상)	중좌철 제본 (접착/양면)
3	부록 (서식 작성자료 및 사업계획서 증빙서류 등)		20부	서식 제외 50쪽 이내	중좌철 제본 (접착/양면)
4	설계도서(A3)		20부	20쪽 이내	가로방향 좌편철 (접착/단면)
5	설 명 자 료	사업 계획서 설명자료 (Microsoft PowerPoint)	20부	20쪽 이내	횡좌철 제본 (접착/단면)
6	USB메모리 (제출서류일체)		2식	전체 성과물	상기제출 내용 전체수록

② 신청서류의 작성은 <붙임 2. 사업계획서 등 작성지침>을 따른다.

③ 제8조에 따라 컨소시엄에 외국법인을 포함하는 경우 외국법인은 국문 또는 국문번역본(영문 서류를 첨부)으로 된 신청서류를 제출하여야 하며, 자국법에 의한 해당서류가 없는 경우에는 이에 준하는 서류를 제출하여야 한다.

제12조(신청서류 제출방법)

① 사업계획서, 설계도서는 규격에 맞게 작성하여 제출한다.

② LH는 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 방문접수하여야 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)

제13조(전산파일 제출)

① 전산파일은 사업신청서, 사업계획서, 설계도서, 프레젠테이션 파일, 이미지(그림)파일 등의 내용물을 USB메모리에 수록하여 2식을 제출한다.

- ② 파일형식은 *.hwp(한글 2014이하 버전), *.jpg, *.pdf, *.dwg(AUTOCAD 2018 ~ 2021버전 또는 이와 호환 가능한 s/w), *.ppt(Microsoft PowerPoint 2016 이하 버전)으로 제출한다. 세부 파일형식은 <붙임2. 사업계획서 등 작성지침>을 따르되, 본 지침에서 정하지 않은 사항에 대하여는 사업신청자가 정할 수 있다.

제3장

사업계획서 평가

제14조(평가개요)

- ① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하며 본 평가는 다시 계량분야 평가와 비계량분야 평가로 나누어 시행한다.
- ② 사전검토는 제8조 "신청자격 및 방법" 및 제9조 "사업계획의 요건"의 준수여부, 제16조 제4항에 따른 감점 여부 등을 LH 공모부서(단, 비리행위 금지 위반은 제19조에 따른 평가위원회 당일 반영)에서 검토한다.
- ③ 제2항에 따른 검토결과 감점사항이 있을 경우에는 사업신청자(대표자 또는 위임장을 지참한 대리인)의 확인을 거쳐 그 결과를 1차 평가결과에 반영한다.
- ④ 본 평가는 제17조 및 제18조에 따라 시행하되, 계량 분야는 본 조 제2항의 LH 공모부서에서 평가하고 비계량 분야는 제19조에 따른 평가위원회가 평가한다.

제15조(평가제외)

- ① 제14조에 따른 사전검토 및 본 평가와 관련하여 아래 각 호의 1에 해당하는 경우에는 사업신청을 무효로 하고 평가에서 제외한다.
 1. 제8조 "신청자격 및 방법" 또는 제9조 "사업계획의 요건"을 충족하지 못한 경우
 2. 제11조에 따른 사업신청서류의 허위 또는 누락 등이 있는 경우
 3. 제19조에 따른 평가위원회 개최 시 프레젠테이션에 참여하지 않은 경우
- ② 중대한 서류미비 또는 중대한 오류 사항이 발견될 경우 평가를 하지 아니할 수 있다.

제16조(평가분야 및 배점기준)

- ① 민간사업자 선정을 위한 평가는 1차 평가[재무계획(200점), 임대계획(330점), 개발계획(320점)] 및 2차 평가[민간참여비율(50점), 건축사업비(100점)] 등 총점 1,000점과 가산점(5점)으로 구성되며, 이 가운데 비계량 평가항목은 사업신청자가 제출한 사업계획서 심의를 통하여 평가한다.(평가항목별 세부 배점기준은 아래표와 같다.)

평가분야		평가항목	평가요소	비고
재무계획	200	사업역량 (100)	○ 재무상태(40)	계량
			○ 신용도(30)	계량
			○ 사업수행 실적(30)	계량

평가분야		평가항목	평가요소	비고
		사업성 분석 (100)	○ 사업성 분석의 적정성(40)	비계량
			○ 사업구조 및 리스크 관리계획(30)	비계량
			○ 재원조달·운용계획(30)	비계량
임대계획	330	임대공급 및 매각계획 (190)	○ 마케팅 계획(30)	비계량
			○ 초기 임대 활성화계획(30)	비계량
			○ 임대료의 적정성 및 임대공급계획(60)	비계량
			○ 임대기간 종료 후 매각계획(20)	비계량
			○ 청년주택 등 공급계획(50)	비계량
		주거서비스 계획 (140)	○ 입주자 맞춤형 주거서비스 특화전략 및 운영계획(30)	비계량
			○ 주거서비스 시설계획과 운영계획의 구체성(30)	비계량
			○ 입주자 참여 및 공동체 활동 지원계획(30)	비계량
			○ 임대주택 운영 및 관리계획(30)	비계량
			○ 특화 고유서비스 제공계획(20)	비계량
개발계획	320	단지계획 (110)	○ 단지계획개념(30)	비계량
			○ 배치 및 주동계획(30)	비계량
			○ 동선 및 주차장 계획(25)	비계량
			○ 옥외공간계획(25)	비계량
		건축계획 (95)	○ 주택평면계획(35)	비계량
			○ 건축특화계획(35)	비계량
			○ 건축성능보장(25)	비계량
		유지관리계획 (65)	○ 유지관리계획(20)	비계량
			○ 주요하차저감(20)	비계량
			○ 주택설비계획(25)	비계량
		사회적 가치 실현(50)	○ 양질의 일자리 창출 계획(15)	비계량
			○ 상생·동반성장 계획(15)	비계량
			○ 청렴성 향상 및 부패방지 대책(20)	비계량
소계(1차)	850			
2차	50	민간참여비율	○ 민간사업자 출자비율 평가(30) ○ 민간사업자 후순위 출자비율 평가(20)	계량
	100	건축사업비	○ 민간사업자 건축사업비 가격평가 * 차순위업체와의 점수차가 3점 미만인 경우에는 3점으로 강제차등 평가	계량
소계(2차)	150			계량
합계	1,000	1, 2차 합계점수(가산점 포함) 최고득점자를 우선협상자로 선정		
가산점	(3)	주거서비스 본인증심사결과	○ 사업신청자가 총점 90점 이상으로 본인증 획득시 (공고일 기준 최근 3년 이내)	계량
	(2)	ESG경영 실천	○ ISO 37001 부패방지경영시스템 인증을 득한 경우	계량

- ② 사업신청자가 평가에 대하여 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우 당해 평가내용에 대하여는 "0점"으로 처리한다.
- ③ 평가는 1차 평가점수 850점, 2차 평가점수 150점을 합산하여 총 1,000점으로 하며, 주거서비스 본인증 심사결과 90점 이상(3점), ISO 37001 부패방지경영시스템 인증을 득한 경우(2점)에는 가산점을 별도 부여한다. 2차 평가 및 가산점 부여는 제18조 제2항에 의한 1차 평가 기준 점수 이상의 득점자를 대상으로 실시한다.
- ④ 감점의 세부 항목은 다음과 같으며, 세부 감점방법은 <붙임2. 사업계획서 등 작성지침> 5. 감점관련 세부사항에 따른다.

항 목	감 점
1. 제안서 기준쪽수 초과 시	쪽당 : 0.3점 (최대 3.0점)
2. 제안서 작성 지침 위반	
• 색채(칼라)사용 위반 (단, <붙임 2. 사업계획서 등 작성지침> 에서 허용하는 경우 예외)	쪽당 : 0.3점 (최대 3.0점)
• 제안서 규격(A4, A3) 제한 기준 위배	쪽당 : 0.3점 (최대 3.0점)
3. 설계도서, 프레젠테이션 파일 작성지침 위반	쪽당 : 0.3점 (최대 3.0점)
4. 제출서류 제본기준(제11조 1항 표의 “비고란” 기준) 위배 ※ 제11조 1항 표의 No.1~5까지 5건에 대하여 적용	건당 : 0.2점 (최대 1.0점)
5. 평가위원 사전접촉 및 설명 등 금지 위배 (방문, 전화, 문자, SNS 등 모든 접촉 행위 포함)	감점제한 없음 [감점은 ‘붙임2 사업계획서 등 작성지침’ 5.⑤의 감점기준 적용]
6. 사업계획서상 건축사업비와 <서식8 건축사업비 제안서> 제안금액 불일치	3점
7. 주거서비스 본인증을 총점 60점 이상 70점 미만으로 획득하지 못한 경우	3점

제17조(1차 평가의 내용 및 평가방법)

- ① 재무계획의 평가내용은 다음과 같다.

평가분야	평가항목	배점	평가요소
재무계획	사업역량	100	- 재무상태(40) - 신용도(30) - 사업수행 실적(30)
	사업성 분석	100	- 사업성 분석의 적정성(40) - 사업구조 및 리스크 관리계획(30) - 재원조달·운용계획(30)
합 계		200	

1. 사업역량(재무상태, 신용도, 사업수행 실적) 평가는 사업신청자가 작성 제출한 <서식9 계량부문 자기평가서>를 바탕으로 LH 공모부서에서 평가하되, 증빙서류가 제출된 경우에 한하여 인정한다.
2. 사업신청자가 컨소시엄을 구성하여 신청한 경우 “사업역량” 평가 기준은 아래와 같이 한다. 단, 컨소시엄에 출자의향서(LOI)를 제출한 참여자가 있는 경우에는 해당 구성원을 제외하고 평가한다.
 - (1) 재무상태 : 제8조에 따라 주택건설을 담당하는 시공사를 기준으로 평가
 - (2) 신용도 : 컨소시엄 참여자 지분을 기준 가중평균으로 평가
 - (3) 사업수행 실적 : 컨소시엄 참여자 가운데 가장 높은 실적을 기준으로 평가
3. 재무상태 : 참여자의 자본금 규모 및 재무구조(계량평가, 40점)

평 가 요 소			등 급 (배 점)					등급 배분 기준
항목	세부항목	환산점수	A	B	C	D	E	
수익성비율 (10점)	· 매출액영업이익률	$10 \times \frac{\text{세부항목점수 합}}{30}$	10	9	8	7	6	비율 높은순
	· 총자산세전순이익률		10	9	8	7	6	
	· 자기자본순이익률		10	9	8	7	6	
안정성비율 (10점)	· 유동비율	$10 \times \frac{\text{세부항목점수 합}}{30}$	10	9	8	7	6	비율낮은순
	· 부채비율		10	9	8	7	6	
	· 이자보상비율		10	9	8	7	6	
활동성비율 (10점)	· 총자산회전율	$10 \times \frac{\text{세부항목점수 합}}{30}$	10	9	8	7	6	비율 높은순
	· 매출채권회전율		10	9	8	7	6	
	· 재고자산회전율		10	9	8	7	6	
성장성비율 (10점)	· 매출액증가율	$10 \times \frac{\text{세부항목점수 합}}{30}$	10	9	8	7	6	
	· 영업이익증가율		10	9	8	7	6	
	· 당기순이익증가율		10	9	8	7	6	

- (1) <서식 13 재무비율표>에 의거 공고일 기준 최근 3년간의 재무건전성을 평가한다.
- (2) 각 세부항목별로 가장 우수한 사업신청자부터 위의 등급배분기준에 의거(재무비율표의 가중평균값의 순서에 따라) A, B, C, D, E등급으로 나누고, 점수로 환산한다.

(3) 각 사업신청자의 득점은 각 세부항목별 등급에 따른 배점을 합산하여 각 항목별 환산점수를 소수점 셋째 자리에서 반올림한 후 합산하여 산정한다.

(4) 사업신청자수별 등급배분 분포는 아래와 같다.

<사업신청자수별 등급 배분 분포>

등급	사 업 신 청 자 수										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10개 초과
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	

4. 신용도 : 참여자의 대외 신용도(계량평가, 30점)

회사채	기업어음	기업신용평가등급	보험금지급능력	득점
AA- 이상	A1 이상	AA- 이상	AA- 이상	30
A+	A2+	A+	A+	29
A0	A2	A0	A0	28
A-	A2-	A-	A-	27
BBB+	A3+	BBB+	BBB+	26
BBB0	A3	BBB0	BBB0	25
BBB-	A3-	BBB-	BBB-	24
BBB- 미만	A3- 미만	BBB- 미만	BBB- 미만	23

* 등급이 없거나 제출하지 아니한 경우 최저점수(23점) 적용

(1) 신용평가등급에 의한 평가는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조 제4호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용조회사 또는 신용평가사(이하 “신용정보업자”라 한다)가 평가한 사업신청서 접수일 현재 유효기간 내에 있는 『회사채에 대한 신용평가등급』, 『기업어음에 대한 신용평가등급』, 『기업신용평가등급』, 『보험금지급능력평가등급』을 기준으로 한다.

(2) 사업신청자는 신용정보업자에게 평가받은 가장 최근의 유효한 신용평가등급을 <서식15 신용평가 현황>에 기재하여 제출하여야 한다. 컨소시엄의 경우 참여자 각각의 신용평가등급을 제출하고, 출자지분에 따른 가중평균으로 환산평가한다. 단, 컨소시엄에 출자의향서(LOI)를 제출한 참여

자가 있는 경우 <서식6-2 출자인수확약서> 및 <서식7-1 출자자 구성 및 지분을 인수계획>의 출자지분에 따른 가중평균 점수로 평가한다.

- (3) 「회사채에 대한 신용평가등급」, 「기업어음에 대한 신용평가등급」, 「기업신용평가등급」, 「보험금지급능력평가등급」 중 2개 이상 제출 한 경우 각 득점이 다른 경우에는 가장 높은 득점으로 평가한다. 단, 증빙 자료가 첨부된 등급에 한하여 평가에 반영한다.
- (4) 합병·분할된 업체에 대하여는 합병·분할 후 평가받은 신용평가 등급으로 평가하며 합병 후 평가받은 신용평가등급이 없을 경우 합병대상 업체의 신용평가등급 중 가장 높은 신용평가등급을 적용한다.

5. 사업수행 실적 : 사업신청자의 주택건설사업 실적(계량평가, 30점)

평가요소	평가등급 (세대수 기준)	득 점
최근 3년간 주택사업실적(30점)	5배수 이상	30
	1배수 이상 ~ 5배수 미만	$20 + \frac{\text{사업수행실적(세대수)}}{\text{공모대상블록(세대수)}}$
	1배수 미만	20

- (1) “최근 3년간 주택사업 실적”은 컨소시엄 참여자 가운데 가장 높은 실적을 기준으로 평가하며, 공고일 기준 최근 3년간 실적에 한한다. (사업실적은 건축법 시행령 별표1의 공동주택 중 아파트에 대한 해당실적을 말한다.)

- (2) 사업수행 실적은 <서식16-1 주택건설사업 실적>에 의거 평가하며 시행 기준과 시공기준의 합으로 산정한다.

a. (시행기준) 주택법 시행규칙 제6조 제3항에 따라 실적접수업무수탁기관에서 주택법 시행규칙 별표1 「주택건설실적의 확인기준」에 의한 주택 건설 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 사용검사확인증 사본, 도급계약서 사본, 건설공사기성실적증명서 또는 건설산업기본법 시행규칙 제22조에 따른 실적 증명서류

- (3) 사업수행 실적의 득점은 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한다.

② 임대계획의 평가내용은 다음과 같다.

평가분야	평가항목	배점	평가요소
임대계획	임대공급 및 매각계획	190	· 마케팅 계획(30) · 초기 임대 활성화계획(30) · 임대료의 적정성 및 임대공급계획(60) · 임대기간 종료 후 매각계획(20) · 청년주택 등 공급계획(50)
	주거서비스 계획	140	· 입주자 맞춤형 주거서비스 특화전략 및 운영 계획(30) · 주거서비스 시설계획과 운영계획의 구체성(30) · 입주자 참여 및 공동체 활동 지원계획(30) · 임대주택 운영 및 관리계획(30) · 특화 고유서비스 제공계획(20)
합 계		330	

③ 개발계획의 평가내용은 다음과 같다.

평가분야	평가항목	배점	평가요소
개발계획	단지계획	110	· 단지계획개념(30) · 배치 및 주동계획(30) · 동선 및 주차장 계획(25) · 옥외공간계획(25)
	건축계획	95	· 주택평면계획(35) · 건축특화계획(35) · 건축성능보장(25)
	유지관리계획	65	· 유지관리계획(20) · 주요하자저감(20) · 주택설비계획(25)
	사회적 가치 실현	50	· 양질의 일자리 창출 계획(15) · 상생·동반성장 계획(15) · 청렴성 향상 및 부패방지 대책(20)
합 계		320	

④ 사업계획서의 비계량 평가는 제17조 제1항 내지 제3항을 기준으로 위원별 강제차등평가 방식을 적용하여 다음과 같이 평가한다.

1. 각 평가위원이 해당 평가요소를 고려하여 평가항목의 배점한도 내에서 사업 신청자별로 차등평가(상대평가)하여 점수를 산정한 후 평가분야별 소계를 산정한다.(동점불가)
2. 평가위원별로 최고득점 업체를 기준으로 순위에 따라 일정 차등 폭으로 강제차등평가(평가분야별)하며, 강제차등 폭은 공모신청자 수에 따라 아래와 같이 적용한다.

공모신청업체 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.

- ⑤ 사업신청자의 득점은 각 평가분야별 점수를 합산한다.
- ⑥ “감점”은 1차 사업계획서의 평가득점 합계(강제차등폭을 반영한 환산점수)에서 제16조 제4항의 감점기준에 따라 감점한다.
- ⑦ 평가위원회의 평가에서 범규, 지침위반사항이 발견되었을 경우 평가위원이 위반사항을 고려하여 평가한다.
- ⑧ 세부 평가방법 및 절차 등은 LH 방침에 의거 결정된다.

제18조(2차 평가대상자 선정 및 평가방법)

- ① 제17조에 따른 1차 평가에 의한 득점(감점포함) 산출 결과 기준점수 이상을 득점한 사업신청자를 2차 평가 대상자로 선정한다.
- ② 제1항의 기준점수는 다음과 같다.

사업신청자수	2개	3개	4개 이상
기준점수	722.5점 (850점× 85%)	680점 (850점× 80%)	637.5점 (850점× 75%)

- ③ 2차평가 배점은 총 150점으로 하되, 다음 평가방법에 따라 산출하며, 평가항목별 점수는 소수점 이하 셋째자리에서 반올림한다.

구분	평가항목	배점	평가방법
2차 평가	민간참여비율	50	· 민간출자비율(30) - $30\text{점} \times \frac{\text{당해제안 사업신청자 민간출자비율}}{\text{최대제안 사업신청자 민간출자비율}}$ · 후순위출자비율(20) - $20\text{점} \times \frac{\text{당해제안 사업신청자 후순위출자비율}}{\text{최대제안 사업신청자 후순위출자비율}}$
	건축사업비	100	$100\text{점} \times \frac{\text{최저제안 사업신청자 건축사업비}}{\text{당해제안 사업신청자 건축사업비}}$ * 차순위업체와의 점수차가 3점 미만인 경우에는 3점으로 강제차등 평가
합 계		150	

※ 민간참여비율은 <서식7 출자자 구성 및 지분율 계획>, 건축사업비는 <서식8 건축사업비 제안서>에 의거 평가한다. 다만, 건축사업비는 <서식8 건축사업비 제안서>와 사업계획서상 건축사업비가 일치하지 않는 경우에는 제10조 제2항에 따라 사업계획서상 금액으로 대체하여 평가한다.

※ “사업신청자”라 함은 제2조에 따른 사업신청자 중 제15조에 해당되지 않는 자

※ 민간참여비율 평가점수 산정의 예시(3개 업체 응모 가정)

- A사의 제안 비율 : 민간출자비율 30.00%, 후순위출자비율 30.00%
- B사의 제안 비율 : 민간출자비율 45.00%, 후순위출자비율 35.00%
- C사의 제안 비율 : 민간출자비율 49.99%, 후순위출자비율 39.99%

1) 민간출자비율 평가점수 산정

- ⇒ A사의 평가점수 : $30\text{점} \times (30.00 \div 49.99) = 18.00\text{점}$
- ⇒ B사의 평가점수 : $30\text{점} \times (45.00 \div 49.99) = 27.01\text{점}$
- ⇒ C사의 평가점수 : $30\text{점} \times (49.99 \div 49.99) = 30.00\text{점}$

2) 민간 후순위출자비율 평가점수 산정

- ⇒ A사의 평가점수 : $20\text{점} \times (30.00 \div 39.99) = 15.00\text{점}$
- ⇒ B사의 평가점수 : $20\text{점} \times (35.00 \div 39.99) = 17.50\text{점}$
- ⇒ C사의 평가점수 : $20\text{점} \times (39.99 \div 39.99) = 20.00\text{점}$

※ 건축사업비 평가점수 산정의 예시(3개 업체 응모 가정)

- A사의 제안 금액 : 144,000,000천원
- B사의 제안 금액 : 137,000,000천원
- C사의 제안 금액 : 135,000,000천원(최저제안 민간사업자 금액)
- ⇒ A사의 평가점수 : $100\text{점} \times (135,000,000\text{천원} \div 144,000,000\text{천원}) = 93.75\text{점}$
- ⇒ B사의 평가점수 : $100\text{점} \times (135,000,000\text{천원} \div 137,000,000\text{천원}) = 98.54\text{점}$
→ 강제 차등하여 97.00점 적용
- ⇒ C사의 평가점수 : $100\text{점} \times (135,000,000\text{천원} \div 135,000,000\text{천원}) = 100.00\text{점}$

④ 사업신청자(컨소시엄의 경우 컨소시엄의 주관사 또는 시공사)가 공고일 기준 최근 3년간 「민간임대주택 주거서비스 인증 운영기준」 제3조의 인증 대상 사업으로 동 기준 제19조에 따라 본인증을 신청하여 제20조에 따른 본인증을 총점 90점 이상으로 획득한 사실이 있는 경우 가산점 3점을 부여한다.(재심사로 본인증을 획득한 경우 이를 포함한다)

※ 주거서비스 본인증 심사결과에 따른 가산점과 감점사유가 같이 존재할 경우에는 감점만 적용한다.

⑤ 사업신청자(컨소시엄의 경우 컨소시엄의 주관사 또는 시공사)가 공고일 기준 유효한 ISO 37001 부패방지경영시스템 인증을 득한 경우 가산점 2점을 부여한다.

제4장

우선협상대상자 선정

제19조(평가위원회 구성 및 운영)

- ① LH는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 민간사업자 평가위원회(이하 “평가위원회”라 한다)를 구성·운영한다.
- ② 평가위원회 위원은 분야별 관계 전문가로 구성하며, 위원회 구성 및 운영에 관한 사항은 LH 방침에 의거 결정한다.
- ③ 평가위원회의 위원은 사업계획서 등을 심의·평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설하여서는 안 되고, LH는 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 대상자를 포함한다) 등과 접촉 및 사전설명을 해서는 안 된다.

제20조(평가위원회의 평가)

평가위원회는 제3장 “사업계획서 평가”에 의거 평가한다.

제21조(평가결과 공개)

평가결과는 LH 누리집(www.lh.or.kr)및 LH 전자조달시스템(e-bid)에 공개한다.

제22조(우선협상대상자 선정)

- ① 제3장에 의한 평가결과 최고 득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정하고, 평가결과 득점순에 따라 순위별로 후순위 협상대상자를 선정한다.
 - ※ 제18조에 따른 2차 평가대상자가 1인으로 경합이 없는 경우 2차 평가를 생략하며 해당 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다.
 - ※ 제18조에 따른 2차 평가대상자가 없는 경우 우선협상대상자를 선정하지 아니한다.
- ② 평가결과 동점이 발생한 경우에는 사업계획서 1차 평가분야의 임대계획, 개발계획, 재무계획 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 하며, 이 때 다시 동점이 발생한 경우에는 임대공급 및 매각계획, 주거서비스 계획 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 한다. 단, 이 때 다시 동점이 발생한 경우에는 추첨에 의하여 우선협상대상자를 선정한다.
- ③ 공모결과 사업신청자가 1인으로 경합이 없는 경우에는 1차 평가결과 합산점수(감점포함)가 722.5점(85%)이상인 경우에 한하여 그 신청자를 우선협상대상자로 선정하며, 평가방법 등 세부 사항에 대하여는 LH(심사부서) 별도 방침에 의한다.
- ④ 제33조에 따라 우선협상대상자 선정이 취소될 경우 차순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다. 우선협상대상자로 선정된 차득점자는 선정 통보일로부터 5 영업일 이내에 협상에 응하여야 한다.

제23조(사업계획 협의)

- ① 제25조에 따라 주택도시기금 출자심사를 신청하기 위해 우선협상대상자는 주택도시보증공사와 사업계획을 협의하여야 한다. 단, 협의기간은 우선협상대상자 선정 통보일로부터 12개월(공사비 검증기간 포함)을 초과할 수 없다. 다만, 인허가 지연 등 추가 협의가 필요하다고 주택도시보증공사가 인정하는 경우 협의기간을 연장할 수 있다.
- ② 주택도시보증공사는 우선협상대상자가 제9조 제1항 및 제10조 제1항에 따라 제출한 사업계획서, 건축사업비 및 공사비 검증 필요서류의 세부내역을 요청할 수 있고, 필요한 경우 사업계획(건축사업비, 분양전환가격 포함)의 수정을 요청할 수 있으며, 우선협상대상자는 이에 성실히 응해야 한다.
- ③ 제25조에 따른 출자심사를 통과하지 못한 경우에는 1회에 한하여 사업계획을 재협의 할 수 있다. 이 경우 재협의 기한은 직전 심사결과를 통지한 날의 익일부터 기산하여 10 영업일을 초과할 수 없다. 단, 우선협상대상자가 구체적인 사유를 서면으로 제시하여 협의기한의 추가연장을 요청하는 경우, 주택도시보증공사는 해당 사유를 검토하고 10 영업일 이내에서 기한을 연장할 수 있으며, 주택도시보증공사의 기한 연장 허용 여부에 대하여 우선협상대상자는 이의를 제기하지 아니한다.
- ④ 본 조에 따라 협의를 통해 수정된 사업계획(이하 “확정된 사업계획”이라 한다)을 본 사업의 사업계획으로 한다.
- ⑤ 주택도시보증공사는 사업계획 협의시 적정 공사비 산정을 위하여 사업신청자가 제시한 공사비에 대하여 검증을 실시할 수 있다. 주택도시보증공사 또는 검증기관은 서류제출이 완료된 시점으로부터 60일내(검증기간 45일+협의기간 15일) 공사비 검증을 완료함이 원칙이며, 우선협상대상자는 공사비 검증·협의기간 중 근거와 자료를 갖추어 검증기관에 의견을 제시할 수 있다. 공사비검증 결과 확정된 적정 공사비가 공모신청시 제출한 사업계획상 공사비보다 낮은 경우, 주택도시보증공사와 우선협상대상자는 공사비 검증에 따른 적정 공사비를 바탕으로 사업계획 협의를 진행한다.
- ⑥ 우선협상대상자는 본 조 제5항에 따른 공사비 검증 완료 이전에, 주택도시보증공사와 공사비 협의내용 또는 검증예정결과에 이의가 있는 경우 서면으로 구체적인 연장 요청사유를 제출함으로써 1회에 한하여 10일 내 범위에서 검증기간 연장을 신청할 수 있다.

- ⑦ 상가 등에 대해 입점을 확약한 임차확약인이 있는 경우 우선협상대상자는 임차확약인 변경 시 기존 임차확약인의 동의를 얻어야 한다.

제24조(임대리츠의 설립 및 영업인가)

- ① 우선협상대상자는 제23조에 따른 협의 종료일로부터 10 영업일 이내에 확정된 사업계획을 기초로 임대리츠를 설립한다. 단, 부득이한 경우 주택도시보증공사와 상호 협의하여 설립기한을 연장할 수 있다.
- ② 우선협상대상자는 임대리츠 설립 후 주택도시보증금의 출자를 위해 제25조에 따라 기금출자 심사를 받아야 한다.
- ③ 임대리츠의 출자자별 지분구성은 확정된 사업계획의 출자지분에 따른다.
- ④ 우선협상대상자는 임대리츠 설립 후 지체 없이 임대리츠로 하여금 관련 법령에 따라 국토교통부에 부동산투자회사 영업인가를 신청하도록 하여야 한다.
- ⑤ 기타 임대리츠의 운영에 필요한 사항은 임대리츠의 출자자들과 이해관계인들이 제26조에 따라 체결하는 사업약정에서 별도로 정한다.

제25조(기금출자 심사)

- ① 주택도시보증공사는 제24조에 따라 설립된 임대리츠에 대한 주택도시보증금 출자를 심사하고 기금투자심의위원회에 안건을 상정한다. 이 경우 우선협상대상자 또는 해당 임대리츠는 기금투자심의위원회에 안건을 상정하기 전에 해당 사업의 건축심의 등 인허가절차를 개시하여야 한다.
- ② 우선협상대상자는 제1항에 따른 출자심사 및 안건상정과 관련한 업무에 적극 협조하여야 한다.
- ③ 제23조에 따른 사업계획 협의를 거쳐 제1항에 따라 출자심사 안건을 상정하였더라도 기금투자심의위원회의 심의에 따라 기금출자가 거절될 수 있다.
- ④ 제1항에 따른 출자심사를 통과하지 못한 경우에는 1회에 한하여 사업계획을 재협의 및 수정하고 심사안건을 재상정 할 수 있다. 이 경우 재협의 절차 등은 제23조 제3항을 따른다.
- ⑤ 제23조 제4항에 따라 “확정된 사업계획”이 본 조 제4항에 따라 재협의를 거쳐 수정되고, 기금투자심의위원회의 출자결정을 득한 경우, 그와 같이 수정된 사업계획을 “확정된 사업계획”으로 본다.

※ 기금출자 신청을 위한 서류

1. 출자신청서

☞ 주택도시보증공사 소정양식

2. 사업부지의 권리확인을 위한 서류

- 부동산등기사항증명서, 토지조서, 매매계약서, 매매대금납부영수증 및 토지사용승낙서(인감증명서 포함) 등

3. 임대리츠의 법인등기사항전부증명서 및 정관

4. 사업제안서

☞ 주택도시보증공사 소정양식

5. 사업수지 및 현금흐름분석표

☞ 주택도시보증공사 소정양식

6. 외부기관의 사업성분석보고서

7. 사업계획승인서 또는 건축허가서 사본

- 인허가승인 이전인 경우에는 신청서 사본

8. 예정공정표

9. 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사와의 업무위탁계약서

☞ 계약체결된 경우에 한함

10. 주거서비스 인증서 사본(최근 3년간 「민간임대주택 주거서비스 인증 운영기준」 제3조의 인증대상 사업으로 동 기준 제19조의 본인증을 신청한 사업이 있는 경우에 한한다)

11. 출자확약서 및 출자인수 확약서

☞ 주택도시보증공사 소정양식

12. 임대리츠 최다 출자자(기금 및 사회적 경제주체 제외) 법인등기사항전부 증명서, 최근 3사업연도 재무자료(감사보고서 또는 세무사 확인분)

13. 공사비 검증 신청서

☞ 주택도시보증공사 소정양식

14. 기타 심사에 필요한 서류

제26조(사업약정 체결)

우선협상대상자는 제25조에 따른 출자심사 승인일로부터 2개월 이내에 기금 투자심의위원회 의결내용을 기초로 주택도시보증공사(주택도시기금이 설립한 부동산투자회사 포함) 및 임대리츠의 이해관계인과 사업약정을 체결하여야 한다. 다만, 인허가 지연 등 추가 협의가 필요하다고 주택도시보증공사(모리츠 포함)가 인정하는 경우 사업약정 체결 기간을 연장할 수 있다.

제27조(민간사업자)

- ① 우선협상대상자는 제26조에 따른 사업약정을 체결함으로써 민간사업자의 지위를 갖는다.
- ② 민간사업자는 컨소시엄 구성원이 보유 중인 주식을 양도할 시 주택도시보증공사에 그 사유를 서면으로 제출하여 컨소시엄 구성원 또는 구성원의 지분을 변경을 승인 받아 각 변경할 수 있다. 단, 민간사업자의 지분을 총합계는 변경할 수 없고, 민간사업자는 주택도시보증공사의 변경 승인 여부에 대해서 이의를 제기할 수 없다.
- ③ 제2항에 따라 컨소시엄 구성원 중 일부가 탈퇴하거나 지분을 변경이 필요한 경우, 민간사업자는 주택도시보증공사의 동의를 얻어 나머지 구성원이 해당 지분을 인수하거나 새로운 구성원을 컨소시엄에 참여시킬 수 있다.
- ④ 구성원 변경의 경우 변경 이전에 새로 참가하는 구성원으로부터 본 공모 지침서 및 사업약정 내용을 준수한다는 내용의 각서를 징구받아 주택도시보증공사에 미리 제출하여야 한다.

제28조(사업약정의 내용)

- ① 사업약정에는 다음 각 호의 사항을 정한다.
 1. 사업명, 위치, 면적, 기간 등 사업의 범위와 규모에 관한 사항
 2. 주택도시기금, 주택도시보증공사, 민간사업자 등의 역할 및 책임과 의무에 관한 사항
 3. 사업비 및 자금조달에 관한 사항
 4. 손익배분에 관한 사항
 5. 토지매매계약에 관한 사항
 6. 설계 및 주택건설사업승인 관련 인·허가에 관한 사항
 7. 주택건설공사에 관한 사항
 8. 입주자 모집 등 임대분양에 관한 사항

- 가. 임대조건을 복수(3건 이상)로 제시(동일한 전월세 전환율 적용)
- 나. “민간임대특별법 등 관련 법령에 위반되는 임차권 양도 및 임대주택 전대가 불가하다”는 취지의 문구를 임차인 청약안내문 및 임대차계약서 등에 명시
- 다. 입주자 모집공고 시기 명시
- 라. 무주택자 입주 우선권 부여, 청년·신혼부부 등 우선분양에 관한 사항, 최초 입주 이후 공실 발생 시 무주택자 및 청년 등의 우선 입주가 가능하도록 사전 등록 및 대기제도 도입
- 마. 분양전환 시기, 분양전환 대상자 자격요건, 분양전환가격 등 분양전환 방법 명시
- 9. 임대운영 및 관리 등 주택임대사업 제반 업무에 관한 사항
- 10. 사업계획 미이행에 따른 사업약정 해지 및 손해배상에 관한 사항
- 11. 기타 사업시행에 필요한 사항 등
- ② 민간사업자는 주택도시보증공사의 서면 동의 없이 약정상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.

제29조(출자)

- ① 민간사업자는 부동산투자회사법 제9조에 따른 임대리츠의 영업인가 및 본 지침 제25조에 따른 기금출자 심사를 통과한 후 확정된 사업계획에서 결정한 민간사업자의 총 출자금액에 달하도록 출자지분율에 따라 임대리츠에 현금으로 출자한다.
- ② 주택도시기금은 직접출자 또는 별도의 부동산투자회사, 펀드 등 간접투자기구를 통한 간접출자의 방법으로 출자할 수 있다.

제30조(임대리츠의 자금차입)

- ① 우선협상대상자는 사업계획서에 명시된 자금차입에 대한 세부조건이 임대리츠의 수익률을 저해하는 등의 사유로 제23조에 의한 사업계획 협의 및 제26조의 사업약정 체결 등 사업진행과정에서 수정요청을 받은 경우 이에 응하여야 한다.
- ② 재무적투자자(FI)의 자금대출 관련 각종 수수료 인정범위는 사업약정 체결시 주택도시보증공사 내부 기준에 따르며, 재무적투자자(FI)는 임대리츠에 불필요한 대출 실행(또는 유지) 조건이 포함된 약정 체결을 요구할 수 없다.
- ③ 임대리츠는 확정된 사업계획에 의거하여 자금을 차입하여야 한다.
- ④ 주택도시보증공사는 총 사업비의 70%이내에서 보증채권자가 실행하는 대출원리금을 보증하며, 보증범위를 초과하는 차입금이 필요한 경우에는 주택도시기금을 활용하여 지원한다.
- ⑤ 임대리츠는 “임대주택리츠 공동투자협약기관”을 대상으로 금리입찰경쟁방식 등을 통해 차입기관을 선정할 수 있다.

제31조(토지매매계약 체결)

토지매매계약시 임대리츠는 제29조에 따른 출자 완료일로부터 5 영업일 이내에 LH와 사업대상지에 대한 토지매매계약을 체결하여야 한다.

제32조(토지매매대금 납부)

- ① 토지매매대금은 공모기준에서 정한 공급조건이 반영된 토지매매계약에 따라 납부하여야 한다.
- ② 토지매매계약시 착공 전 완납하는 조건으로 하고, 납부기한이 도래하기 전에 납부한 금액은 LH의 토지매매계약서에서 정하는 공급조건에 따른다.

제33조(우선협상대상자 선정 취소)

- ① 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 주택도시보증공사는 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
1. 우선협상대상자가 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 조건사항의 반영 및 제23조 제4항의 경우에는 그러하지 아니하다.
 3. 사업의 장기지연(우선협상대상자 선정 통보일로부터 3년이 경과한 날 또는 토지사용가능시기 확정일로부터 1년이 경과한 날 중 늦은 날까지 토지매매 계약을 체결하지 않은 경우) 등으로 한국토지주택공사가 요청하는 경우
- ② 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 주택도시보증공사는 우선협상대상자 선정을 취소한다.
1. 제23조 내지 제32조에 따른 사업계획 협의 등의 기간 동안 제8조 “신청자격 및 방법” 또는 제9조 “사업계획의 요건”을 충족하지 못하게 되는 경우 및 제11조에 따라 제출한 사업신청서류의 허위 또는 누락 등이 밝혀진 경우
 2. 제23조에서 정한 기한 내에 사업계획 협의(공사비 검증 포함)가 이루어지지 않은 경우
 3. 제24조에서 정한 기한 내에 임대리츠의 설립을 완료하지 못한 경우
 4. 제25조에 따른 기금출자 심사를 통과하지 못한 경우(재심사를 한 경우에는 그러한 재심사를 통과하지 못한 경우를 의미)
 5. 제26조에 따른 사업약정 체결이 이루어지지 않은 경우
- ③ 우선협상대상자 선정 취소의 효력발생 시기는 취소의사가 상대방에게 도달한 날(문서접수)로 한다.
- ④ 제1항 및 제2항에 따라 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 향후 2년 동안 LH가 시행하는 공모형 사업에 대하여 해당 사업신청자(컨소시엄을 구성하는 개별법인 포함)의 응모를 제한할 수 있다.

제34조(구성원 상호간의 책임)

- ① 사업약정 당사자(본 조에서 “구성원”이라 한다)가 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 주택도시보증공사 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.

제35조(제반법령 준수 의무)

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

제36조(보증업무)

- ① 사업수행에 필요한 보증에 관한 세부사항은 관련 법규를 준용한다.
- ② 보증에 관한 사항은 별도로 사업약정서에서 정할 수 있다.

제37조(타 내용과의 위계)

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

제38조(서류반환 및 비용부담)

- ① 사업신청자가 제출한 사업신청서류는 반환하지 아니한다.
- ② 사업신청자는 사업신청서의 작성과 제출에 소요되는 비용 및 우선협상대상자 선정취소 등에 따라 사업을 지속하지 못하게 된 경우 등을 비롯하여 제5조 제2항에 따른 민간사업자의 역할수행 등에 소요되는 모든 제반 비용을 부담한다.
- ③ 우선협상대상자로 선정된 사업신청자(사업신청자가 컨소시엄인 경우에는 주관사를 말한다)는 우선협상대상자로 선정된 날로부터 1개월 이내에 제9조제4항제7호 관련 시세조사 비용을 한국부동산원에 지급하여야 한다.
- ④ 우선협상대상자로 선정된 사업신청자는 제23조 제5항 관련 공사비검증용역 비용을 검증기관에 지급하여야 한다.

- ⑤ 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 본 조 제3항 및 제4항에 따라 지급한 비용은 제25조에 따라 기금투자심의위원회의 기금출자승인을 득한 경우, 추후 리츠비용으로 정산할 수 있다.

제39조(품질적용기준 반영)

사업신청서류 작성시 <붙임7. 품질적용기준> 이상 반영하여야 하며, 모리츠의 AMC는 사전 실시설계 품질검토 및 사업계획 사전 점검단계에서 검토 결과 부적정하다고 판단되는 사항에 대해서 시정지시를 할 수 있다. 우선협상대상자가 정당한 사유 없이 조치를 하지 않을 경우 추후 공공지원 민간임대주택 사업자 선정시 불이익을 받을 수 있다.

제40조 (시공품질 점검)

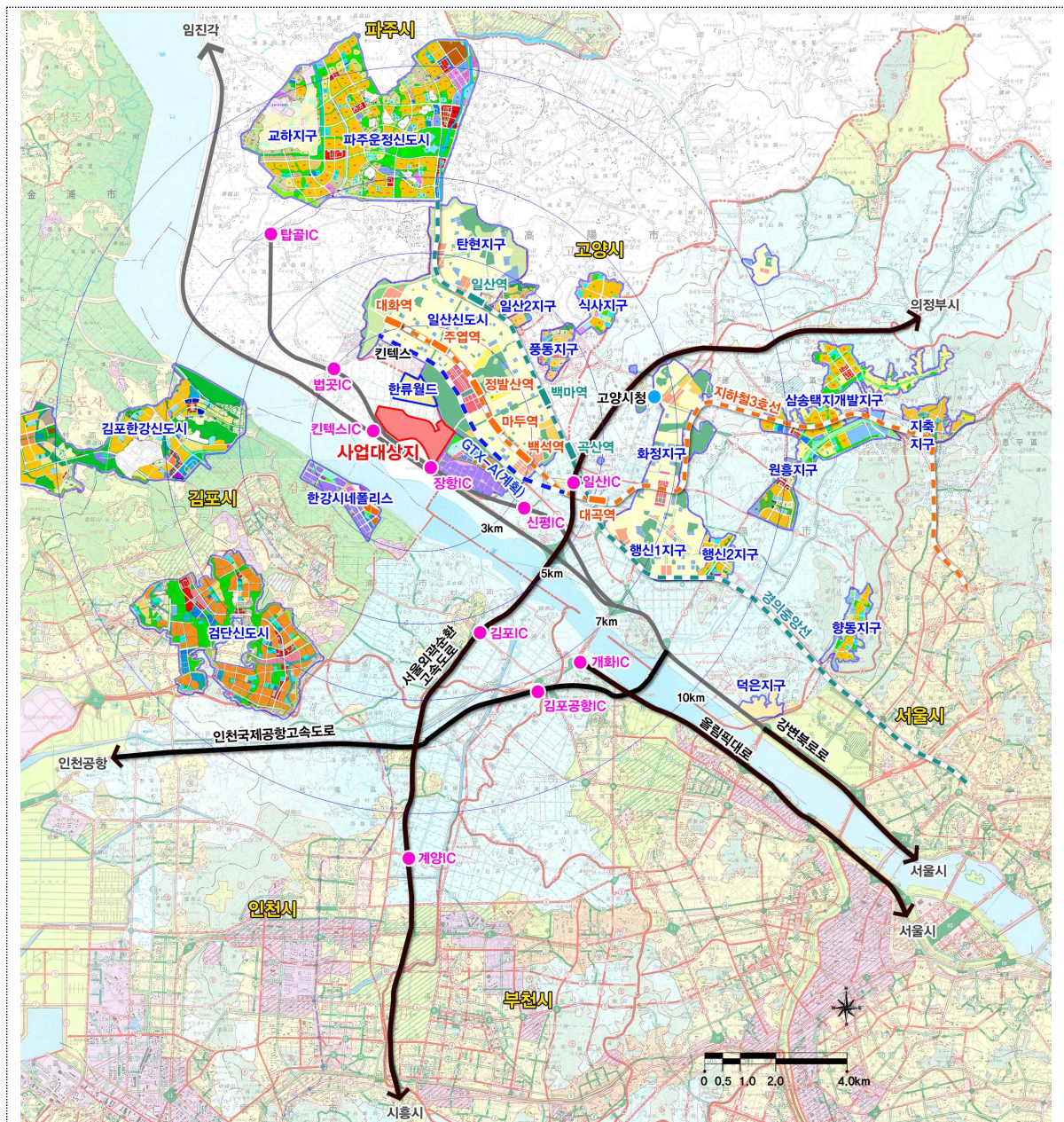
모리츠의 AMC는 시공실태를 점검하고 그 결과 부적정하다고 판단되는 사항에 대해서 시정지시를 할 수 있으며, 시공자는 이에 따라야한다. 시공자가 시정지시를 받고도 정당한 사유 없이 조치를 하지 않을 경우, 추후 공공지원 민간임대주택 사업자 선정 시 불이익을 받을 수 있다.

고양장항 B4블록

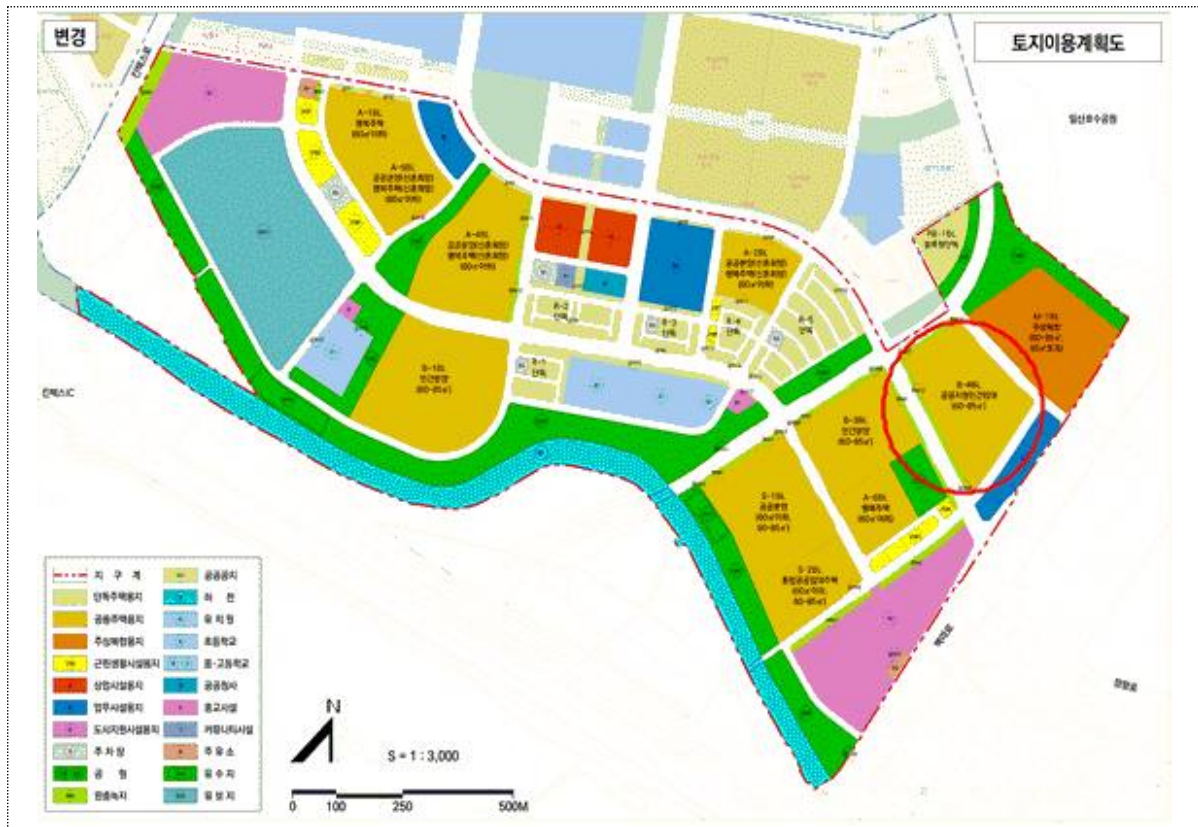
1. 일반사항

블록명		용도	부지면적	규모	호수	용적률	건폐율	최고층수
고양장항	B4	민간 임대	51,950㎡	60-85㎡	1,017호	210%	50%	30층

2. 위치도



3. 토지이용계획도



4. 대금납부방법

① 공급예정금액 : 234,364,140,000원

② 대금납부방법 : 일시납(계약금 10%, 잔금 2개월 이내 납부)

계약금	잔금(1회)
계약시	2개월 후
10%	90%

③ 선납할인, 지연손해금 등

1) 선납할인 : 일시납 조건으로 선납할인 없음

2) 지연손해금 : 매매대금을 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일 부터 실제납부일까지 연체금액에 대하여 지연손해금률(연체이자율) 연8.5%를 적용하여 부과됨

- 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 매수자가 직접 입금하여야 함(지정된 예금계좌에 입금된 금액만 유효함)

④ 토지대금은 대한민국의 법화로 납부한다.

5. 토지사용

- ① 토지사용가능시기 : '25. 10. 31. 이후
- ② 토지사용승낙 및 소유권이전은 매매대금을 전액 납부한 경우에 한하여 가능함
(단, 우선협상대상자로 선정된 자가 주택사업계획 승인 등을 위해 필요한 경우
인허가용 사용승낙서 발급 가능)

6. 관련계획

- ① 본 사업과 관련한 계획은 다음 각 호와 같으며, 민간사업자는 이를 준수하여야함
 - 1) 각 사업지구의 지구단위계획(변경 포함), 사업시행인가
 - 2) 각 사업지구의 각종 영향평가, 에너지사용계획 및 광역교통개선대책
 - * 환경영향평가서는 환경영향평가정보지원시스템(www.eiass.go.kr)에서 확인가능
 - 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 있음

7. 지구별 유의사항

- ① 소유권이전은 매매대금을 전액 납부하고, 준공 후 지적 및 등기공부정리가 완료된 후에 가능하며, 사업준공일은 사정에 따라 연기될 수 있으며 매수인은 이를 인지하고 수용하여야 합니다.
 - ② 공급면적은 조성공사 준공 전 가분할된 면적이므로 조성사업 후 확정측량 결과 등으로 공급면적의 증감이 있을 수 있으며, 그 증감분은 계약체결 당시의 공급단가로 정산하고, 정산금에 대한 이자는 상호 부리하지 않기로 합니다. 면적정산일은 우리공사가 별도로 정하여 통보하여 드립니다.
 - ③ 공공주택특별법 제32조의3(조성된 토지의 전매행위 제한 등)에 따라 매수인은 소유권 이전등기를 하기 전까지 원칙적으로 전매할 수 없습니다. 다만, 동법 시행령 제25조(조성된 토지의 전매행위 제한의 특례)에 따라 제한적으로 전매가 가능하며, 부동산거래신고필증 확인 등의 과정을 거쳐 명의변경이 가능합니다.
 - ④ 고양장항 공동주택용지 매수자(주택건설사업자)는 공사로부터 「주택공급에 관한 규칙」에 의거 고양장항지구 이주자 주택 공급 대상자 및 주택특별공급 대상자에게 주택을 공급하기 위하여 요청받는 경우 이를 사업계획에 반영하여야 합니다.
- ※ 이주자주택 공급 대상자 및 주택특별공급 대상자는 추후 공사에서 선정 통보된 자에 한정하며, 아파트 분양 일정 등 분양계획은 사전에 우리공사와 상호

협의하여야 합니다.

- ※ 이주자주택 공급가격은 일반분양가격에서 공사가 산정한 생활기본시설 설치비를 차감한 금액을 기준으로 산정하며 생활기본시설 설치비는 공사에서 부담합니다. 설치비 지급시기 등 이주자주택 공급 세부사항은 상호 협의할 계획입니다.
- ⑤ 공급신청자는 공급신청 전에 공급공고문, 매입신청 유의사항, 지구계획 승인내용(변경예정 포함), 지구단위계획(변경예정 포함), 각종 영향평가(환경·교통·재해), 관계도면, 건축규제사항 및 주요 계약조건 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 상기 사항은 추후 관련기관과의 협의 등에 따라 변경될 수 있으며 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항 등은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 공급신청 전에 현장답사 및 건축규제 사항을 반드시 확인하신 후 공급신청 하시기 바랍니다. 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.
- ⑥ 본 사업지구는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조에 의거한 지구단위계획구역으로, 건축시 지구단위계획(변경사항 포함) 내용을 따라야 하고, 각종 영향평가, 지구단위계획(변경포함) 및 해당 지자체의 도시계획조례, 건축조례 등 관련 법령에 적합하게 사용하여야 합니다.
- ⑦ 지구단위계획의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관련 법령의 내용과 다를 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것을 따라야 합니다. 또한 여기에 별도 언급되지 않은 사항은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법규 및 지자체 조례에 따라야 합니다. 만약, 공고일 이후에 제정·개정으로 강화될 경우에는 강화된 내용에 따라야 합니다.
- ⑧ 지구계획 승인 내용, 지구단위계획 내용, 교통·환경·재해영향평가 협의내용, 에너지사용계획 협의내용, 교육환경평가, 기타 관계기관 협의내용 등 각종 인·허가 내용과 건축 관련 법규를 확인하여야 하며, 사업시행 중 관계기관과의 협의 내용에 따라 각종 인·허가 및 사업지구 내 차량통행체계 등 제영향평가 협의내용이 불가피하게 변경될 수 있습니다. 또한, 지구 내 교통체계는 관할 경찰서 협의결과에 따라 변경될 수 있습니다.
- ⑨ 지구단위계획 상의 건축제한기준(건폐율, 용적률, 층수 등)은 최고한도이므로 건축한계선(지정선), 공개공지, 법정주차대수 등으로 실제 건축 시 최대 허용한도를 충족하지 못할 수 있으며, 토지사용 장애사항은 현장 및 공사여건에 따라 일부 변경될 수 있으니 사전에 확인하시기 바라며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있습니다.
- 해당필지에서 건축하는 건축물의 최고 높이는 “30층” 및 “계획고를 포함한 145m” 이하여야 합니다.
- ⑩ 지구단위계획에 따른 건축한계선, 벽면지정선, 차량진출입불허구간 등 인·허가사항을 준수하시기 바라며, 건축법 상 일조권 등의 확보를 위한 건축물 높

이제한은 관할 지방자치단체 조례 등에 따라야 합니다.

- ⑪ 조성사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 조성사업 과정에서 각종 영향평가 협의내용 이행 및 관계기관 협의내용 변경 등으로 지구계획(개발계획 및 실시계획) 등 인·허가내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 토지이용계획(용적률, 면적 등) 및 주변토지의 용도 등이 변경될 수 있고, 소유권이전 및 토지사용가능시기 등이 연기될 수 있습니다. 이로 인한 변경내용에 대하여는 매수인이 수인하여야 합니다.
- ⑫ 공공주택지구 개발사업 시행 전 폐기물 및 폐골재 등이 매립되었을 수 있으므로 매수인이 공사 중 부지내 과거 매립폐기물 발견 시 즉시 우리공사에 통보한 뒤 우리공사의 현장 감독원과 협의 후 처리하여야 하며, 이로 인한 토지사용시기 지연 등에 대해서는 매수자가 수인해야 합니다.
- ⑬ 터파기 및 토공사 시행시 해당 부지내에서 암·연약지반이 발생 할 수 있으며, 반드시 매수인은 건축 설계 및 착공 전 사전 현장답사 및 관련도면 열람 등을 통해 현황을 숙지한 후 설계에 반영하여야 하며, 또한 암 터파기, 연약지반처리 등으로 인한 추가 공사비는 매수인이 부담하여야 합니다.
- ⑭ 매수인은 매입토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반, 연약지반, 법면상태, 공사계획평면도, 정지계획평면도 등) 및 사업지구 내외 입지여건, 토질상태를 현지답사와 관계도면을 통해 직접 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약 체결하여야 하며, 이를 확인하지 않음으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며, 부지의 경사 정도, 암반의 제거, 법면상태 등과 관련된 처리는 매수인의 부담으로 시행하여야 합니다.
- ⑮ 매수인은 토지이용계획 확인을 통하여 필지 주변 구조물(교량, 보도육교, 방음벽, 배전반(전기시설) 등) 계획을 확인 후(구조물 위치 및 계획 변경 불가) 신청해야 하며, 주변 구조물로 인한 소음 및 미관 등을 이유로 계약조건 변경 또는 계약해지 요구 등 사업시행자에게 이의를 제기할 수 없습니다.
- ⑯ 지구 내 보도육교, 지상경사로 등 특수구조물 설계계획 상 구조물을 이용하는 사람들로 인해 건축물 내부가 보일 수 있으므로 이에 따른 민원이 발생하지 않도록 건축물 설계 시 이를 충분히 반영하여야 합니다.
- ⑰ 해당필지의 설계도서 및 세부 조성계획은 공사 및 지구계획 담당부서에 확인하시기 바랍니다.
 - 토지사용시기 이후에도 도로 및 상·하수도 등 조성공사 시행에 협조하여야 하며, 건축공사 시행 중 조성공사와 간섭사항 발생시 조성공사 담당 감독 및 시공사와 협의 후 시공하여야 합니다.
- ⑱ 사업지구 지구경계에 인접한 필지의 매수인은 건축계획 시 지구 외에서 유입되는 우수 처리를 고려하여 건축계획을 하여야 합니다.
- ⑲ 매수인은 사전 현장답사 및 관련도면 열람 등을 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 합니다.

⑳ 각 필지 주변 보도, 보행자전용도로, 공공공지, 공원 및 녹지대에는 전기 개폐기, 가로등·공원등, 분전반, 정압기, 소화전 등 공공시설물이 설치될 수 있습니다. 이는 공익시설을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로서 건축 시 확인 후 설계하여야 하므로 매입 전 미리 현황을 확인하여 매입 신청하시기 바라며, 추후 공공시설물의 이전을 요구 할 수 없습니다.

㉑ 매수인은 계약 체결 후 지구계획 등 인·허가 내용 및 설계도면(현장 여건 변경에 따른 도로계획고, 부지계획고, 각종 관로 공사계획 등)이 변경될 수 있으므로 건축설계 및 건축공사 착공 전 반드시 LH조성공사 현장사무소(031-902-1927)에 동 사항을 확인 후 설계 및 시공 시 반영하여야 하며, 변경사항에 대한 이의를 제기할 수 없습니다. 해당사항 미확인으로 인한 모든 책임은 매수인에게 있습니다.

㉒ 매수인은 조성공사에서 시공한 필지내 우수, 오수 인입관의 위치, 관경 및 관저고 등 설계에 필요한 사항을 사전 확인하여 건축공사계획 시 필지내에서 발생하는 우수, 오수는 필지내 인입관을 통하여 연결해야 하며, 인입관을 통한 자연배수가 불가할 경우 매수인은 펌프시설 등을 설치하여 필지내 인입관으로 처리하여야 합니다.

㉓ 계획도로에 인접하여 있는 필지에 대해서는 도로계획고 이하로 터파기 시행할 시, 해당 도로의 침하로 인한 하자보수가 발생치 않도록 가시설 설치(차수시설 포함)를 시행하여야 하고, 해당 가시설 반영여부 확인을 위한 설계도면을 우리 공사에 사전확인을 받은 후 공사에 착수하여야 하며, 건축공사 시행시 도시기반시설의 침하, 파손 등 발생 및 토질조사, 가시설 설치 등 설계 및 시공 부실로 인한 사고 발생 시 민·형사상 모든 책임을 져야하며 즉시 원상복구하여야 합니다.

- 동 사업지구는 터파기 공사 시 오픈터파기로 공사하는 것은 불가하며, 현장 여건 등을 고려하여 가시설 반영 필요 시 반드시 조성공사와 사전 협의하셔야 합니다.

㉔ 매수인은 공사 착공 전 필히 LH 현장사무실(031-902-1927)에서 LH 및 시공사와 현장 확인 및 부지 인수인계 후 착공하여야 합니다.

㉕ 매수인은 경계확인 및 건축공사 등 토지를 사용함에 있어 조성공사에 지장을 초래하지 않도록 협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 하고, **공사안전·환경 등 현장관리를 위해 조성공사 감독 및 시공사에서 요구하는 사항에 대하여는 적극 수용·반영하여야 합니다.** 또한, 차량 진·출입 부분 설치 계획시 공공시설물(가로등, 가로수, 도로안내 표지판, 버스정류장, 신호등 등)에 간섭되지 않도록 사전 협의하여야 합니다.

㉖ 조성공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 단지내 간선시설(도로, 상하수도 등)

이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용을 요구할 수 없습니다. 또한, 건축 공사 등을 위한 진출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 현장감독과 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소대책을 수립·시행하여야 합니다.

- ㉞ 건축신축공사에 따른 토량, 폐기물은 건축주가 책임 처리하여야 하며, 매수인은 건축 등 토지사용 시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 공공시설물 및 도시기반시설을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상회복하여야 하며, 기반시설에 대한 소유권 및 관리가 관할 지자체로 이관되기 전까지는 건축행위 완료 후 사용검사 신청 전에 공사현장 주변의 간선시설에 대한 원상회복 여부확인을 위해 우리공사로부터 『도시기반시설(도로·상하수도 등 지하매설물) 원상복구 확인서』를 발급받아야 합니다.
- ㉟ 도시기반시설 복구확인서 발급을 위해서 매수인은 다음 사항을 이행하여야 합니다.
 - 도시가스공사 및 지하관로 공사 시 파손된 도로시설물 및 포장 등은 매수인이 원상복구
 - 지적확정 측량시 도로경계석 훼손 등 부지경계를 준수하지 않았을 경우 매수인이 원상복구
- ㊱ 사업지구 내 각종 지하매설물(우·오수, 상수관로 등) 연결공사 시행시 우리공사 임회하에 연결하여야 하고, 도시기반시설 복구 확인(지하매설물 CCTV촬영 제출)을 득하여야 하며, 우리공사에서 설치하는 우수, 오수, 급수 시설을 제외한 전력, 통신, 가스 등 간선시설에 대하여는 매수인이 직접 각 시설물 설치기관과 인입방법, 비용 부담 등에 대하여 별도로 협의하여야 합니다.
- ㊲ 해당 블록의 건축공사로 인해 발생하는 민원은 매수인의 책임하에 처리해야 하며, 우기 시 단지내 토사가 단지외로 유출되지 않도록 별도의 시설(토사유출 방지막, 침사지 등)을 설치하여야 합니다.
- ㊳ 해당필지 이외의 부지 또는 도로로 침범하지 않아야 하고, 임시시설(분양·공사 등을 위한 컨테이너, 분양 홍보를 위한 각종 시설물 등) 설치 및 자재 적치 등으로 인한 부지 침범시 즉시 원상복구하여야 하며, 미조치 시 우리공사(LH)에서 예고없이 철거할 수 있습니다.
- ㊴ 사업지구 내·외의 기반시설(도로, 도시가스 등) 설치 및 주변상황 등은 우리공사 및 해당 지자체, 유관기관 등의 사정에 따라 변동될 수 있으며, 기반시설 준공일은 공사여건에 따라 변경(연기)될 수 있습니다.
- ㊵ 사업지구 내 학교(또는 유치원) 등 각종 교육시설 설립계획 및 학생 수용계획은 공동주택 입주시기 및 학생 수 등을 감안하여 해당 교육청에서 결정하는 사항이고, 학교(또는 유치원) 설립 및 개교시기는 해당 교육청에 의하여 조정 또는 보류(취소)될 수 있으므로 매수인은 입주자모집 공고 시 사전에 관할 교육청에 개교일정 등을 확인 및 협의하여야 합니다.

- ③④ 사업지구 내 학교, 공공시설 등의 용지는 해당기관의 수요가 없을 경우 타 용도로 변경될 수 있으며, 별도로 추가적인 공공시설이 필요한 경우 계획 변경을 통해 지구 내에 반영될 수 있습니다.
- ③⑤ 사업지구 소음저감(방음벽 설치 등)에 대해서는 사업시행자에서 환경영향평가 내용에 따라 조치할 예정이나 그 외 공동주택용지 입주민으로부터의 민원 발생 등 주민의 요구에 의해 설치되는 소음저감시설은 매수인의 부담으로 설치하여야 합니다.
- ③⑥ 본 사업지구는 교통영향평가에 의거 교통안전시설물을 계획 및 설치 예정이며, 입주자 민원 등으로 추가 교통안전시설물(보행교, 신호등 등) 설치 필요시 매수인 부담으로 설치하여야 합니다.
- ③⑦ 본 사업지구는 에너지사용계획 협의대상사업*으로써 공급신청 전에 에너지사용계획 이행사항을 열람·확인하시고 향후 변경 내용을 포함하여 이를 수인하는 조건으로 공급신청 및 계약체결 하여야 합니다. 또한 스마트도시 조성 시스템 도입이 확정될 경우 이들 시스템 환경에 부합되도록 관련 시설을 매수인이 자체적으로 설치하여야 합니다.

※ 에너지사용계획 협의내용 확인

○ URL안내 : LH디지털도서관 < 자료정보센터 (<http://library.lh.or.kr/lib>)

○ 검색방법 : 검색창 ‘에너지사용계획’ 검색결과 내에서 ‘사업지구명’ 재검색

- ③⑧ 본 사업지구는 집단에너지 공급대상지역으로 지정되어 건축 허가시 지역 냉·난방과 관련된 사항을 집단에너지 공급 사업자와 사전협의하여야 하며, 집단에너지공급 사업자의 사정으로 에너지공급계획이 변경될 수 있으며 이로 인하여 우리공사에 이의를 제기할 수 없습니다. 또한 사업승인(설계)시 에너지공급계획에 대하여 에너지공급 사업자와 사전 협의하고 그 내용을 반영하여 사업을 진행하시기 바랍니다.
- ③⑨ 해당 필지는 환경영향평가서(환경보전방안 검토서 포함) 상의 계획 생태면적률 등을 확인하고 이를 반영하여야 합니다.
- ④⑩ 건축물 내 주차장은 건축 당시의 주차장법과 고양시 주차장 설치 및 관련조례 등 관련 법규에 따라 설치하여야 합니다.
- ④⑪ 건축인허가 과정에서 동 개발사업과는 별도로 군부대에서 협의조건(예: 항공기 운항관련 네온사인 제한 등)이 제시될 수 있으며, 건축주는 이를 이행하여야 합니다.
- ④⑫ 관계법령 및 해당 시·군 조례에 의거 매수인이 부담하여야 하는 각종 부담금은 매수인이 부담하셔야 합니다.
- ④⑬ 매수인은 조성용지에 대한 경계측량을 우리공사(LH)에 요구할 수 없으며, 건물을 신축할 경우 매수인의 비용부담으로 경계복원측량에 의한 면적으로 건축설계를 하여야 합니다.
- ④⑭ 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의

건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리공사(LH)에 이의를 제기할 수 없습니다.

- ④5 공급면적은 사업준공 시 확정측량 결과에 따라 증감이 있을 수 있으며, 사업준공일은 공사여건에 따라 변경(연기)될 수 있습니다.
- ④6 고양장항지구 서측에 위치하는 유보지의 경우 아직 용도가 확정되지 않았으며, 향후 유보지의 용도가 결정되면 토지이용계획이 변경될 수 있습니다.
- ④7 매각 대상용지 주변 입주예정기관(업체)은 현재 결정된 사항이 없으며, 각 기관(업체)별 입주계획 확정에 따라 별도 부지 매매 협의를 통해 결정될 예정이며, 추후 사업지구 여건에 따라 계획이 변경될 수 있습니다.
- ④8 사업지구 내 계획된 하천은 향후 변경될 수 있으며, 변경계획이 현재 미정임에 따라 입주시까지 수로 정비 등이 완료되지 않을 수 있으며, 수로 정비 등 이후에도 사업지구 외부 유입수의 수질에 따라 악취 등이 발생할 수 있습니다.

	용지공급 담당	인·허가 사항 및 단지설계자료 관련	현장관련 문의
문의처	고양사업본부 보상판매부 ☎ 031-960-9874	고양사업본부 단지사업2부 ☎ 031-930-9711	고양사업본부 단지사업2부 (조성공사 현장사무소) ☎ 031-902-1927

1. 일반사항

가. 적용원칙

- ① 본 작성지침은 사업계획서, 설계도서, 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(공모지침서 제7조 참조)에 공지한다.
- ③ 제출서류가 미비하거나 내용 중 허위사실이 발견될 시에는 당해 민간사업자 선정 해당 평가항목을 “0”점 처리 할 수 있다.

나. 일반사항

- ① 사업신청서류 중 각종 서식 및 증빙서류 누락, 재무자료의 회계법인 확인 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 설계도서 작성시 축척과 방위는 정확히 표기하여야 하며, 명기된 축척 이외에는 임의로 정할 수 있다.
- ③ 표기는 한글과 아라비아 숫자를 원칙으로 하되 필요한 경우 영문 표기도 가능하며, 미터법을 사용하여야 한다.
- ④ 상기사항 및 대지의 크기 등을 사실과 다르게 임의 조정 시에는 제14조에 따른 LH 공모부서에서 탈락 여부를 결정한다.
- ⑤ 기간 계산은 다른 규정이 없는 한 공모 공고일을 기준으로 한다.
- ⑥ 금액계산은 VAT(부가가치세)를 포함한 금액을 기준으로 별도의 작성지침이 없는 경우 백만원 단위로 표기한다.
- ⑦ 모든 제출도서의 종이는 백색으로 한다.
- ⑧ 제출된 작품은 수정, 변경 및 보완할 수 없다.
- ⑨ 사업계획서 등 신청서류상 업체명 및 브랜드 노출을 허용한다.

다. 제출서류의 규격

- ① 본 지침에서 별도의 규격을 제시하지 않는 한 A4(210× 297mm)용지를 좌철(책자식, 양면인쇄, 접착제본)하고 재무계획서 10쪽 이상, 임대계획서 10쪽 이상, 개발계획서 10쪽 이상으로 작성하되, 재무계획서, 임대계획서, 개발계획서 전체 쪽수는 50쪽 이내로 제한하고 통합권으로 작성하며 누적 페이지수를 기재한다. 단, 표지, 목차, 간지는 쪽수 산정에서 제외하고 페이지를 기재하지 않는다.
- ② “2. 사업계획서 작성지침”에서 서식 제공을 통해 요구하는 자료 중에서 <서식 3>에 의한 첨부서류 및 <서식 3~16> 자료는 <서식 3>에 의한 사업신청서 제출시 같이 제출하고, <서식 10~16, 19~27> 및 기타 사업계획서 증빙서류 등은 별권 《부록》으로 제출한다. 이 경우 해당자료는 제1항의 쪽수 산정에서 제외한다. (서식 8 건축사업비 제안서는 서식 3에 의한 사업신청서 제출시 같이 제출)
- ③ 사업계획서 작성과정에서 필요한 증빙내용은 본문에 요약하여 작성하고, 세부 증빙자료는 《부록》으로 제출하며, 서식으로 요구한 자료 외의 증빙자료는 50쪽 이내로 작성한다.
- ④ 제출서류는 한글(한글 2014 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 “2. 사업계획서 작성지침”에서 허용하는 경우를 제외하고는 칼라 표현을 금지한다.

《Color표현 관련 세부제한내용》

- 설계도서 : 조감도(1컷), 단지계획개념도, 단지계획도, 특화계획도에 한해 총 4매 이내 허용
- 사업계획서 활용시, 무채색으로 변경하여 활용 (사업계획서 Color 불허)
- 프레젠테이션 : 4매 이내 칼라 사용 허용

- ⑥ 표지는 백색 아트지로 하며, 내부 내용물은 백상지로 한다.

2. 사업계획서 작성지침

가. 사업계획서의 구성

사업계획서는 “재무계획”, “임대계획”, “개발계획” 등으로 구분하여 <서식 17-2>에 따라 작성한다.

- ① “재무계획”은 사업역량, 사업성 분석으로 구성한다.
- ② “임대계획”은 임대공급 및 매각계획, 주거서비스 계획으로 구성한다.

- ③ “개발계획”은 단지계획, 건축계획, 유지관리계획, 사회적 가치실현으로 구성한다.

나. 재무계획서 작성지침

① 사업역량 작성지침

- 1) 사업역량을 확인하기 위한 서류<서식 10~16>는 사업신청자를 기준으로 작성하여 《부록》으로 첨부한다. 단, 컨소시엄의 경우 주택건설을 담당하는 시공사를 기준으로 작성하며, 시공사가 주관사가 아닌 경우에는 주관사가 추가로 <서식 10~16>를 작성하여 시공사를 기준으로 작성한 서식 및 첨부서류의 뒷면에 추가로 첨부하여야 하며, <서식15>에 대하여는 컨소시엄 전체를 대상으로 작성하고, <서식16-2>에 대하여는 컨소시엄의 주관사 및 시공사를 대상으로 작성하여야 한다. 공모지침서 제17조 제1항에 따라 컨소시엄 참여자 가운데 가장 높은 “사업수행 실적”을 인정받고자 하는 경우에는 <서식16-1>에 따라 해당 구성원의 실적을 제출할 수 있다.
- 2) 사업신청자(컨소시엄의 경우 주관사와 시공사를 말한다. 이하 “사업역량 작성지침”에서 같다)의 법인 일반현황은 <서식10>에 의거하여 작성한다.
- 3) 사업신청자의 최근 3년간의 손익계산서는 <서식11>, 재무상태표는 <서식12>, 재무비율은 <서식13>에 의거하여 작성한다.(한국채택 국제회계기준 적용기업의 경우 주재무제표인 연결재무제표 기준으로 작성, 단, 연결재무제표를 작성하지 않는 기업의 경우 개별재무제표 기준)
- 4) 본 서식을 사용하기에 적합하지 않은 업종인 경우에는 동 업계에서 인정되는 서식을 이용하여 작성하되 주요 항목 위주로 작성한다.
- 5) <서식11>, <서식12>, <서식13> 등 최근 3년간의 재무상태를 나타내는 서류는 공인회계사의 확인(법인인감증명 첨부)을 받은 후 감사보고서 의견 <서식14>을 첨부한다.
- 6) 신용도는 <서식15>에 의거하여 작성하며, 컨소시엄의 경우 참여자 전원의 신용도를 가중평균하여 작성하며, 세부적인 방법은 공모지침 제17조 제1항을 참조한다.
- 7) 사업신청자는 최근 3년 동안 주택건설사업 실적을 <서식16-1>으로 작성하되 증빙서류를 부속서류로 제출한다.
- 8) 사업신청자는 “사업역량” 작성 시 공개를 원하지 않는 재무관련 자료 등을 별권으로 편철하여 제출할 수 있다.
- 9) 공인회계사 확인누락 및 주택건설사업 실적에 대한 증빙서류 누락시 해당 평가요소에 대하여 “0”점 처리한다.

- 10) 사업신청자는 공고일 기준 최근 3년 동안 주거서비스 본인증 실적을 <서식16-2>으로 작성하되 증빙서류를 부속서류로 제출한다.

② 사업성 분석 작성지침

- 1) 총사업비 산정내역, 사업성 분석결과 및 사업계획 요건 충족여부를 확인할 수 있는 자료를 제시하고, 각 항목별 산정근거 및 세부 산출내역을 작성한다.
- 2) 주택가격 초과상승으로 인해 발생하는 매각차익을 제9조에 따라 선택하여 결정한 기금의 목표 내부수익률 결정방법에 따라 기금에 배당하도록 한다.
- 3) 임대종료 후 주택의 매각가격은 제9조 제4항 제5호에 따른 분양전환가격으로 하되, 제9조 제4항 제7호에 따른 매매가격(사업성 분석과 사업완충률 계산에 사용되는 감정가격은 동일하게 적용하여야 함)을 기준으로 하여, 사업계획서상 기금출자 예정월부터 입주자 모집월 및 임대기간 종료월까지 공모지침 제9조 제4항 제4호에 따른 가격 상승률을 적용하여 산정한다.
- 4) 임대종료 후 판매시설의 매각가격은 제9조 제4항 제7호에 따른 매매가격(사업성 분석과 사업완충률 계산에 사용되는 감정가격은 동일하게 적용하여야 함)을 기준으로 하여, 사업계획서상 기금출자 예정월부터 임대기간 종료월까지 공모지침 제9조 제4항 제4호에 따른 가격 상승률을 적용하여 산정한다.
- 5) 리츠운영비(제세공과금 및 각 위수탁 수수료 등) 및 임대운영비(임대관리 수수료 등)를 항목별로 작성하고, 각 산정근거를 제시한다.
- 6) 자문수수료(감평비용) 산정 시 분양전환가격 산정을 위한 감정평가비용(입주자모집 시점 및 분양전환시점)을 포함하여 작성한다.
- 7) 추정 재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등)를 연도별로 작성하고, 작성기준 및 산출내역을 제시한다.
- 8) 사업일정계획을 수립하고 추진내용 및 소요기간 산정내역 등을 제시한다.
- 9) 계약자의 이탈을 최소화 할 수 있는 시점(후분양 등)에 입주자를 모집하여야 한다.
- 10) 출자자간 책임과 권한의 합리적 구분을 통하여 안정적인 사업이행을 위한 사업구조계획을 제시한다.
- 11) 임대운영관리를 주택임대관리업자 등에 위탁하는 경우, 자산관리회사(AMC)와의 명확한 역할 분담을 통하여 당해 업무에 적정한 수수료 산정근거를 제시하여야 한다. 아울러, 임차인으로 하여금 별도의 주택관리 수수료를 받는 공동주택관리법에 의한 주택관리업자의 역할과도 구분하여야 하며, 임차인의 일부만 수혜를 받는 주거서비스에 대한 비용은 수혜자 부담분으로 위탁수수료 산정에 포함할 수 없다.

- 12) 사업리스크를 분석하고, 출자자별 리스크 분담방안 및 공사완공 보증방안, 인허가 리스크 완화방안 등을 제시한다.
- 13) 사업성 분석 주요내용 등에 대하여 <서식25>에 따라 작성하여 《부록》으로 첨부한다.
- 14) 재원조달 계획은 소요비용 및 조달계획을 연차별로 작성하고 자금운용의 안정적 관리방안과 효율적 운용계획을 수립하여 제시한다.
- 15) 출자자 구성 및 지분율 계획은 <서식7>에 의거하여 작성하고 <서식6>의 출자확약서에 모든 출자자가 기명날인한다.
- 16) 자금조달비용 절감방안 및 절감효과를 제시한다.
- 17) 사업신청자는 자금차입에 대한 세부조건을 사업계획서에 명시하여야 하며, 사업신청자와 재무적투자자(FI)간 협의된 자금차입에 대한 세부조건(각종 수수료, 대출실행·유지조건 등) 내역을 제시한다.
- 18) 건축사업비는 <서식8> 및 <서식8-1>에 의거하여 작성하고 사업신청서 제출시 같이 제출한다.

다. 임대계획서 작성지침

① 임대공급 및 매각계획 작성지침

- 1) 마케팅 계획 및 초기 임대 활성화 계획은 시장수요 예측결과를 제시하고, 제품 차별화 방안 및 입주자 모집방안 등 초기 입주를 제고를 위한 임대전략을 제시하며, 초기 미분양(임대)주택에 대한 해소방안을 제시한다.
- 2) 임대료의 적정성 및 임대공급계획에는 입주자가 안정적으로 거주할 수 있도록 제9조제4항제7호에 따른 임대가격을 기준으로 청년주택 등은 75% 이하, 기타 95% 이하의 저렴한 임대료를 책정하고, 사업성 제고 및 임대분양성을 강화할 수 있는 임대조건 결정전략 및 임대분양 일정계획을 제시하며, 주변 시세조사현황 등을 포함한 임대조건 산정기준의 적정성을 판단할 수 있는 객관적 자료를 제시한다.

※ 임대료를 시세와 비교하여 제시할 경우 전체 임대료(보증금과 월임대료)를 전세로 환산하여 비교한 수치를 제시하여야 함
- 3) 매각계획에는 의무임대기간(10년) 종료 후 분양전환 계획, 우선 분양전환 후 잔여물량 처리계획과 차별화된 매각전략을 제시한다.
- 4) 임대공급(입주자 모집)시 전대·양도 금지 내용을 명시하여야 하며, 최소 3개 이상 복수의 임대조건(전월세 전환율 동일하게 적용)을 제시하여 일정 범위 내에서 보증금 증액 및 감액을 임차인이 결정할 수 있도록 하여야 한다.

- 5) 입주자격 및 미분양이 발생한 경우 입주자격의 완화 등은 민간임대특별법령 등에 따르며, 모리츠와 협의하여 결정한다.

※ 입주자 모집 시기는 공실률이 최소화 될 수 있는 시점을 자율적으로 결정하되, 신혼부부를 제외한 청년주택 등은 입주 6개월 전부터 공급이 가능하다.

- 6) 최초 입주 이후 공실 발생시 무주택자, 청년 등의 우선 입주가 가능하도록 사전등록 및 대기제도를 도입하여야 한다.

② 주거서비스 계획 작성지침

- 1) 우선협상대상자는 입주자모집공고 3개월 전까지 「공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침」에 따른 민간임대주택 주거서비스 예비인증 신청을 완료하여야 하고, 본 사업계획서 작성시 이를 감안하여 임대계획을 작성하여야 한다.
- 2) 입주자 맞춤형 주거서비스 특화전략 및 운영계획은 특화전략의 타당성 및 운영계획의 충실성, 입주예정자 소통프로그램을 제시한다.
- 3) 주거서비스 시설계획과 운영계획의 구체성에서는 주거서비스 시설계획과 프로그램을 제시하고, 무인택배 보관함·공동체 활동 공간·카셰어링 주차 공간·입주자 건강증진시설·국·공립 어린이집 또는 보육시설 설치 및 유치계획 등을 제시하며, 청년주택 등을 공급하는 경우에는 청년주택 등에 특화된 서비스(카셰어링 등)를 제시한다.(사업지 특성 등에 따라 사업자가 결정)
- 4) 입주자 참여 및 공동체 활동 지원계획에서는 임차인대표회의 구성 및 지원 계획, 입주자 참여 모니터링 계획, 주거지원 서비스 운영계획을 작성한다.
- 5) 임대주택 운영 및 관리계획에서는 임대 및 시설관리 운영계획, 긴급대응 서비스 계획을 제시한다.
- 6) 특화 고유서비스 제공계획에서는 사업지에 특화된 서비스 운영방안을 제시한다.
- 7) 주거서비스 관련시설 설치 및 운영 관련 비용(시설설치비, 용역수수료, 인력운영비, 비품비 등)을 사업성 분석시 반영하여야 한다.

라. 개발계획서 작성지침

- ① 제출되는 모든 계획은 관련 법령 및 지구단위계획 등 상위계획을 준수하는 범위 내에서 공공지원민간임대주택에 적합한 컨셉으로 계획하여야 한다. [공모당시 관련 법령(입법예고 포함) 미준수에 따라 사업계획을 변경하는 경우에는 당초 제출한 건축사업비를 변경할 수 없으며, MP심의조건, 인허가 승인 조건 등에 따라 사업계획 변경이 불가피한 경우에는 주택도시보증공사가 인

정하는 경우에 한하여 당초 제출한 건축사업비를 변경할 수 있다.]

- 1) 주택단지내 대규모 상업시설 등(세대당 6㎡이상의 근린생활시설 또는 3㎡이상의 판매시설 등)을 복리시설로 계획하였다가 주택MP심의를 통과하지 못해 사업이 지연되고, 결국 계획수정 후 재심의 하는 사례가 있는 점에 유의 바람
- 2) 단, 주차장의 경우 인허가 과정에서 주차대수가 증가하더라도 사업비 증액이 불가하므로 사업지 주변지역의 인허가 현황 등을 면밀히 조사하여 반영하여야 하며 청년주택 등의 주차장에 관한 조례 등 관련 법령이 있는 경우에는 그 관계 법령 등에 따른다.
- ② 단지계획에는 공공지원 민간임대주택이라는 사업적 특성 및 당해지구의 여건을 고려한 단지계획 컨셉을 설정하고, 해당 컨셉에 부합하는 배치 및 주동계획, 동선 및 주차장 계획, 옥외공간계획을 제시한다. 기타 범죄예방(CPTED)기법, 교통약자 편의증진계획 및 민간의 창의적 아이디어를 반영한 단지특화계획을 제시 할 수 있으며, 청년주택 등을 공급하는 경우에는 입주자를 위한 공유공간, 커뮤니티 시설, 창업지원시설 계획 등을 제시한다.
- ③ 건축계획은 공공지원민간임대주택 정책에 부합하는 양질의 주택을 계획하여야 하며, 주택평면계획, 건축특화계획, 건축성능 보장계획을 제시한다.
- ④ 주택평형 계획시에는 전세대에 대한 동일한 평면계획은 지양하고, 다양한 평형 및 평면계획을 제시하여야 한다.
- ⑤ 건축성능 보장계획은 내외부 마감재 및 성능인증기준을 <서식 19>에 따라 작성하여 제시한다. 내외부 마감재의 경우, 주택건설을 담당한 시공사의 <서식16-1>에 따라 제출한 최근 3년내 주택사업실적 가운데 분양주택에 적용한 마감재와 비교하여 제시한다. 이는 <붙임7. 품질검토적용기준>에 따른 최소 적용 기준 이상으로 하여야 하며, 충족이 어려운 경우 제39조에 따라 우선협상대상자 선정 이후 모리츠 AMC에 관련사유를 제출하여야 한다. 또한, <서식 19>의 자료는 《부록》으로 제출하되, 개발계획서 상에 요약 또는 추가적으로 제시할 수 있다. 녹색건축 인증 등급 및 취득일정 계획을 제시한다.
- ⑥ 유지관리계획은 10년 이상 장기임대주택의 특성을 고려한 설계 및 시공계획 등 유지·관리계획을 작성하고, 주요하자 저감계획 및 주택설비계획을 함께 제시한다.
- ⑦ 설계개요 및 시설면적표<서식 20>, 면적 산출표<서식 21>, 부대복리시설 면적표<서식 22>, 설계내용 요약표<서식 23>, 관련법규 검토서<서식 24> 등을 작성하여 《부록》에 첨부하여야 한다. 이 경우 첨부서류는 쪽수 산정에서 제외한다.
- ⑧ 사회적 가치의 실현은 사회적 약자(청년, 장애인, 노인 등) 일자리 창출계획,

건설근로자 복지향상 계획, 근로재해(안전사고, 직업병 등) 감축계획 등 양질의 일자리 창출계획을 제시하고, 지역공동체 활성화 연계방안, 중소기업 제품(신기술, 신공법) 사용계획, 노임·장비·자재·하도급 대금 등 체불방지 계획 등 상생·동반성장 계획을 제시하며, 건설현장 청렴의지 및 활동목표, 청렴 실천계획 및 부패방지 대책 등을 제시한다.

- ⑨ 개발계획은 개발계획서, 설계도서를 기초로 종합적으로 평가할 예정이며, 설계도서는 해당 작성지침을 준수하여야 한다.

3. 설계도서 작성지침 (위반시 감점)

- ① 규격·지질 : A3(420mm×297mm), 백상지 or 건식복사용지 (표지는 백색 아트지)
- 단지계획도 및 인동거리검토도는 A3를 초과하는 경우, A3로 접어서 제출
- ② 축 척 : “비고”란에 명기된 축척을 준수하되, 별도로 제시되지 않은 경우, 작성규격(A3) 및 매수제한을 감안하여 자율적으로 결정하되, 도면내 해당 축척 명시
- ③ 색 상 : 조감도(1컷 한정, 단지 전체에 대한 조감도 및 투시도 추가작성 금지*), 단지계획개념도, 단지계획도, 특화계획도에 한하여 4매 이내 칼라사용 허용. 그 외 칼라사용금지
- * 단지 전체에 대한 조감도 및 투시도 추가 작성은 칼라사용하지 않는 경우 및 설계도서 이외 제출서류 작성시에도 금지
- ④ 제 본 : 가로방향 좌편철(단면인쇄, 접착제본)
- ⑤ 양 식 : 서식18-1 및 18-2 준수
- ⑥ 매 수 : 최대 20매 이내(표지 및 목차 제외, 속지 불허)
- ⑦ 설계도서 내용 및 표현방법 : 아래 필수도면은 반드시 최소매수 이상 포함하여야 함. “1.일반사항 다. 제출서류의 규격 ⑤항”을 준수할 것.(각 도면에는 사용된 축척을 표기하여야 함)

《필수도면》

구 분		최소 매수	표 현 방 법	비고
1	조감도	1매	- 스케일 등 설계내용을 왜곡하지 않도록 표현 - 칼라사용 가능하며, 1컷만 허용함	칼라 가능
2	단지계획 개념도	1매	- 주변 현황분석, 계획개념 및 의도, 정책취지와 연계성 등을 포함한 제안의도 등을 다각도로 분석, 표현	칼라 가능
3	단지 계획도	1매	- 설계개요 - 주거동 상부에 동별로 평형규모, 세대수 및 층수의 표현	칼라 가능

구 분		최소 매수	표 현 방 법	비고
			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)	1/1,200
4	옥외공간 계획도	1매	- 보행 및 차량동선과 지상부분 비상차량 및 이삿짐차량 동선계획(레벨, 도로폭, 회차공간 등 표현) - 옥외공간 주요계획개념, 조경 및 시설물 계획, 포장계획, 단지내 단차 및 인접부지 단차 처리계획(시설물), 우수계획 등	
5	특화계획도	1매	- 사업신청자가 제안하고자 하는 특화계획에 대하여 표현형식 및 방법은 효율적으로 표현될 수 있도록 임의 작성	칼라 가능
6	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 층세대형과 같이 다른 형태인 경우 포함 - 해당 평형의 주동키플랜(non scale)을 단위세대 상부에 표현	1/150
7	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, 보행동선등)	1/400
8	주거동 입면도	1매	- 입면계획은 대표적인 주동 유형을 2개형 선정하여 2면 이상 표현	1/400
9	지하주차장 계획도	1매	- 지상층도면과 지하층도면을 모두 기재하여 상호 연관관계를 표현 - 지하주차장은 주차장별 주차대수를 표기하고, 데크형 주차장은 노출 부분의 입면계획 포함하여 작성 - 전기실, 지하저수조 등 지하구조물 계획을 포함하여 작성	1/1,200 ~ 1/2,000
10	부대복리 시설계획도	1매	- 관리사무소, 복리시설, 상가 등 전체치수 및 주요실의 치수를 표현 - 각층 평면도, 입면도(1면 이상), 주단면도 - 주요 내외장재료와 실의 명칭을 표현, 각 실별 면적표를 명기	1/300 ~ 1/600
11	인동거리 검토도	1매	- 법적거리와 계획거리를 함께 표현한다. - 조경 등 기타 도면효과 일체 표현 금지	1/1,200
12	예정공정표	1매	- 예정공정표(설계, 인허가, 리츠설립 포함) - 공기단축을 위한 적정 공사기간 제시	

4. 프레젠테이션 파일 작성지침 (위반시 감점)

① 프레젠테이션 파일 제작기준은 다음과 같다.

- 1) File은 ppt 확장자 형식의 파일로 작성(배경은 그림이 없는 백색)하고, 제출된 사업계획서에 포함되지 않은 내용은 사용할 수 없으며, “1.일반사항 다. 제출 서류의 규격 ⑤항”을 준수하여야 한다.
- 2) 사업신청자는 평가시 원활한 진행을 위하여 ppt 확장자 형식의 파일과 함께 PDF 변환파일을 제출하여야 한다.(평가시 PDF파일이 제공되오니 색변경, 음영, 동영상, 애니메이션, 플래시, 소리추가 등 불필요한 편집은 생략)
- 3) 20페이지 이내(표지, 목차, 간지 제외, 누적 페이지 기재)로 작성하고 발표 시간은 사업신청자에 한하여 평가계획 수립후 별도 통지(발표시간은 10~15분내로 공모업체 수에 따라 최종 확정예정), 발표자는 공모공고 이전부터 재직하고 평가일 기준 컨소시엄 구성원에 포함된 법인의 직원에 한하며, 발표당일 재직기간이 명기된 재직증명서를 제출하여야 한다.
- 4) 발표는 제출한 작품특성, 설계의도로 한정(타작품과 비교설명 금지)한다.

5. 감점관련 세부사항

① 제안서 기준쪽수 초과

- 1) 사업계획서 총 50페이지 초과시 쪽당 0.3점
- 2) 재무, 임대, 개발 사업계획서 각 10페이지 미만시 쪽당 0.3점
- 3) 부록으로 제출하도록 한 <서식 10~16, 19~27> 및 서식에 따른 첨부물을 제외하고 50페이지 초과시 쪽당 0.3점
- 4) 설계도서 총 20페이지 초과시 쪽당 0.3점
- 5) 사업계획설명자료(PT) 총 20페이지 초과시 쪽당 0.3점
- 6) 단, 위의 모든 제안서의 표지, 목차, 간지는 쪽수 산정시 제외하고, 위의 모든 감점을 합쳐 최대 3.0점까지 감점

②-1 제안서 작성지침 (칼라사용제한) 위반

- 1) 사업계획서는 칼라불허, 칼라사용 쪽당 0.3점
- 2) 설계도서는 조감도(1컷), 단지계획개념도, 단지계획도, 특화계획도에 한해 총 4매 이내에 한하여 칼라사용 허용. 4매초과시 쪽당 0.3점
- 3) 사업계획설명자료(PT)는 4매 이내 칼라 사용 허용, 4매를 초과할 경우 쪽당 0.3점
- 4) 단, 위의 모든 감점을 합쳐 최대 3.0점까지 감점

②-2 제안서 작성지침 (규격제한) 위반(쪽당 0.3점 감점)

- 1) 제안서 규격은 제본 등을 감안하여 제시된 규격(크기)을 기준으로 $\pm 5\text{mm}$ 이내 허용(제본실수 등 보완가능)
- 2) 사업신청서, 사업계획서 및 부록, 사업계획설명자료(PT) : A4 (210mm×297mm)
- 3) 설계도서 : A3 (297mm×420mm) (단지배치도 및 인동거리검토도는 해당 축척을 준수하는 범위 내에서 접어서 사용가능)
- 4) 단, 위의 모든 감점을 합쳐 최대 3.0점까지 감점

③ 설계도서, 프레젠테이션 파일 작성지침 위반

- 1) “붙임2. 사업계획서 등 작성지침”의 “3. 설계도서 작성지침”, “4. 프레젠테이션 파일 작성지침”을 기준으로 위반사항이 있는 경우, 쪽당 0.3점 감점
- 2) 단, ①, ②-1, ②-2, ④에 의한 감점사항은 해당 감점항목에서 우선하여 적용하고, ③의 감점에서 중복적용하지 않는다.
- 3) 단, 위의 모든 감점을 합쳐 최대 3.0점까지 감점

④ 제출서류 제본기준 위배

- 1) 제11조 제1항 표의 No.1~5까지 5건에 대하여 “비고란” 기준으로 적용
- 2) No.1~5까지 건별로 감점을 적용함. 건당 0.2점
 - 단, 위의 모든 감점을 합쳐 최대 1.0점까지 감점

⑤ 평가위원 사전접촉(설명) 등 위반행위에 대한 감점 및 제재기준

- 1) 평가위원의 비리행위 신고사항에 대한 확인을 거쳐 위반행위별 감점처리 및 제재

○ 제재사유 및 제재부과기준

제재사유	감점	제재사항
- 평가위원 선정이후 사전접촉 (제3자를 통한 사전접촉 포함)	30점/건	- 감점기간 : 당해평가 - 공모참여제한 : 감점부과 결정일부터 6개월
- 평가위원 선정이전 사전설명 (제3자를 통한 사전접촉 포함)	30점/건	- 감점기간 : 당해평가 - 공모참여제한 : 감점부과 결정일부터 1년
- 사전신고 없이 낙찰된 후 1년 이내 평가위원에게 용역, 연구, 자문 등을 의뢰한 경우	30점/건	- 감점기간 : 감점부과 결정일부터 1년
- 평가와 관련하여 소속직원 (퇴직자 포함)이 비리행위 또는 부정행위를 한 사실이 있는 경우	70점/건	- 감점기간 : 당해평가 - 공모참여제한 : 감점부과 결정일부터 2년

- 사전접촉 : 위원선정 이후 평가개최전까지 선정된 평가위원에게 정보통신기기, 우편, 방문 등을 통해 자신 또는 공모 관련 존재 자체를 인식하게 하는 행위 일체(제3자에 의한 사전접촉 포함) 다만, 평가위원이 이를 인식하였는지 여부는 불문한다.
- 사전설명 : 공모공고에서 평가개최전까지 평가위원 선정 대상자에게 정보통신기기,

우편, 방문 등을 통해 공모관련 내용을 구체적으로 인식하게(말 또는 부동문자 설명, 문자메시지, SNS 전달 등)하는 행위 일체(제3자에 의한 사전설명 포함)

- 비리행위 : 법률 등 규정에 어긋난 행위(뇌물·금품수수 등)
- 부정행위 : 자기회사의 이익이나 상대방 회사의 불이익을 목적으로 행하는 부도덕한 행위 (담합, 청탁, 의도적 평가방해 등)

- 2) 위반행위 등에 대한 감점은 감점범위 상한없이 부과
- 3) 감점은 소속직원의 감점행위를 인지하였는지 여부와 관계없이 감점사항에 해당하는 행위와 관련된 업체에게 당해평가 감점을 부과
- 4) 공동참여(컨소시엄)의 경우 주관사와 참여업체 제재행위 시에도 동일 적용 (참여 설계사 포함)
- 5) 위반행위는 방문, 전화, 문자, SNS 등 모든 접촉행위를 포함
- 6) “제재사유 및 제재부과기준” 중 공모참여제한은 「심사평가 소위원회 운영지침」에 의거한 위원회를 통해 조치할 수 있음
- 7) 민간사업자 선정평가와 관련하여 부과한 감점을 모두 적용
- 8) 공모지침서 상의 사업계획서 제출마감일을 기준으로 감점기간이 유효한 감점과 사업계획서 제출마감일로부터 평가일까지 새로 발생한 감점을 모두 적용
- 9) 감점을 부과받은 업체가 공동으로 참여하는 경우 감점은 참여업체별 감점의 합으로 함
- 10) 비리·부정행위에 대해서는 필요시 감사실 및 수사기관 등에 조사의뢰함
- 11) 제재를 받은 업체가 제재의 취소나 정정을 요청하는 경우 처리절차 및 방법은 「민간사업자 선정 평가지침」 3.4 사전접촉(설명), 비리·부정행위의 금지 3)에 따른 방침에 포함
- 12) 제재의 취소나 정정은 제재를 부과받은 업체가 제재사항에 해당하지 않는다는 사실을 명백히 증명한 경우에 한함

⑥ 주거서비스 본인증 심사결과에 따른 감점 기준

- 1) 사업신청자(컨소시엄의 경우 컨소시엄의 주관사 및 시공사)가 공고일 기준 최근 3년간 「민간임대주택 주거서비스 인증 운영기준」 제3조의 인증대상 사업으로 동 기준 제19조에 따라 본인증을 신청한 사실이 있는 경우 아래 기준에 따라 감점을 부여한다.(다만, 재심사 등으로 본인증을 획득한 경우는 감점대상에서 제외한다)

감점사항	감점
주거서비스 본인증을 총점 60점 이상 70점 미만으로 획득하지 못한 경우	3점

- 2) 주거서비스 본인증 심사결과에 따른 가점과 감점사유가 같이 존재할 경우 감점만 적용한다.

- 서식 1. 참가의향서
- 서식 2. 질의서
- 서식 3. 사업신청서
- 서식 4. 서약서
- 서식 5. 청렴서약서
- 서식 6. 출자확약서
- 서식 6-1. 출자의향서
- 서식 6-2. 출자인수확약서
- 서식 7. 출자자 구성 및 지분율 계획
- 서식 7-1. 출자자 구성 및 지분율 인수계획
- 서식 8. 건축사업비 제안서
- 서식 8-1. 건축사업비 세부산출내역
- 서식 9. 계량부문 자기평가서
- 서식 10. 법인 일반현황
- 서식 11. 손익계산서
- 서식 12. 재무상태표
- 서식 13. 재무비율표
- 서식 14. 감사보고서 의견
- 서식 15. 신용평가 현황
- 서식 16-1. 주택건설사업 실적
- 서식 16-2. 주거서비스 본인증 실적
- 서식 16-3. 부패방지경영시스템(ISO 37001) 인증 실적
- 서식 17-1. 사업계획서 표지
- 서식 17-2. 사업계획서 목차
- 서식 18-1. 설계도서 표지
- 서식 18-2. 설계도서 목차
- 서식 19. 내·외부 마감재 등 계획
- 서식 20. 설계개요 및 시설면적표
- 서식 21. 면적 산출표
- 서식 22. 부대복리시설 면적표
- 서식 23. 설계내용 요약표
- 서식 24. 관련법규 검토서
- 서식 25. 사업성 분석 주요내용
- 서식 26. 시세조사 비용 지급 확약서
- 서식 27. 공사비 검증비용 지급에 대한 확약서

<서식1>

참가의향서

※ 참가등록번호				
대 표	업 체 명		사업자등록번호	
	대표자명		제출자명	
	연 락 처		제출자HP	
	주 소		E-mail	

본 사는 LH에서 추진하고 있는 공공지원 민간임대리츠사업 민간사업자 공모에 참여하기 위하여 참가의향서를 제출합니다.

지구명	참가여부
00지구 00블록	

※ 참가하고자 하는 지구 <참가여부>란에 인감날인

2022년 월 일

신청인 (인)

한국토지주택공사사장 귀하

- 주) 1. 신청인의 (인)에는 법인인감을 날인하고 법인 인감증명서 및 사업자 등록증 사본 각 1부를 같이 제출하여야 함.
2. “참가등록번호”는 기재하지 않음.

<서식2>

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

사 업 신 청 서			
컨 소 시 업 명 (회 사 명)	업체명		지분율 : 00%
	업체명		지분율 : 00%
	업체명		지분율 : 00%
	업체명		지분율 : 00%
	업체명		지분율 : 00%
대 표 자		사업자등록번호	
소 재 지			
	(전화번호)	(E-mail)	
본 사는 귀 공사에서 추진하고 있는 지구 BL 공공지원 민간임대리츠사업 민간사업자 공모에 참여하기 위하여 공모지침서 및 법규를 준수하여 사업신청서를 제출합니다.			
2022년 월 일 신청인 (인)			
한국토지주택공사사장 귀하			
※ 첨부서류			
1. 법인등기사항전부증명서(컨소시엄의 경우 구성원 각각 첨부)			1부
2. 법인인감증명서(컨소시엄의 경우 구성원 각각 첨부)			1부
3. 사업자등록증 사본(컨소시엄의 경우 구성원 각각 첨부)			1부
4. 서약서<서식4>			1부
5. 청렴서약서<서식5>			1부
6. 출자확약서<서식6>			1부
7. 출자자구성 및 지분율 계획<서식7>			1부
8. 건축사업비제안서<서식8>			1부
9. 계량부문 자기평가서<서식9>			1부
10. 신용평가등급확인서(주택도시보증공사 발급)			1부

- 57 -

<서식4>

서 약 서

사업명 : 지구 BL 공공지원 민간임대리츠사업

본 사는 상기 사업의 참여를 위하여 제출하는 공공지원 민간임대리츠사업 신청서류 및 관련 증빙 자료를 신의 성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 우선협상대상자(민간사업자) 선정 무효와 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것임을 서약합니다.

2022년 월 일

신청인 (인)

청 럽 서 약 서

당사는 한국토지주택공사(이하 “LH”라 한다)에서 시행하는 지구 BL 공공지원 민간임대리츠사업(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 LH가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠으며,
 - LH가 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 LH가 시행하는 사업공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 사업과 관련하여 담당 직원 및 평가위원 등 공모관련자에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 사업약정체결 이전의 경우에는 우선협상대상자 선정 취소, 약정체결 이후에는 당해 약정의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

위 청렴사업 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 우선협상대상자로 선정될 시 본 서약내용을 그대로 약정하여 이행하고, 공모참가자격 제한, 약정해지 등 LH의 조치와 관련하여 당사가 LH를 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 공모에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2022년 월 일

업 체 명 :

주 소 :

대 표 자 : (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

<서식6>

출 자 확 약 서

사 업 명 : 지구 BL 공공지원 민간임대리츠사업

본 사는 상기 사업의 민간사업자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업신청 시 제출한 사업계획서의 내용에 따라 사업수행하고 첨부와 같이 출자의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

첨부서류 : 출자자 구성 및 지분율 계획<서식7> 1부

2022년 월 일

신청인 (인)

신청인 (인)

신청인 (인)

신청인 (인)

신청인 (인)

주) 1. 첨부서류<서식7>과 간인하여 제출

2. 컨소시엄의 경우 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기하고 각각 간인할 것

3. 출자의향서(LOI)로 참가하는 재무적투자자가 있을 경우 재무적투자자는 신청인명만 작성하고 날인은 생략하며, <서식6-1 출자의향서>를 작성·제출하여야 한다. 그 외 참여자는 반드시 <서식6-2 출자인수확약서>를 작성·제출하여야 한다.

출자 인수 요약서

사 업 명 : 지구 BL 공공지원 민간임대리츠사업

본 사는 상기 사업의 민간사업자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업신청 시 제출한 사업계획서의 내용에 따라 사업수행하고 출자의향서를 제출한 컨소시엄 참가자가 출자를 불이행할 경우 첨부와 같이 출자의무를 인수하여 출자의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

첨부서류 : 출자자 구성 및 지분율 인수계획<서식7-1> 1부

2022년 월 일

신청인 (인)

신청인 (인)

신청인 (인)

신청인 (인)

신청인 (인)

- 주) 1. 첨부서류<서식7-1>과 간인하여 제출
2. 권소시업의 경우 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기하고 각각 간인할 것
3. 출자의향서로 참가한 재무적투자자가 출자를 불이행할 경우 그 외 출자자가 <서식6 출자확약서>에 따른 지분에 인수할 지분을 합하여 작성
4. 관련 규정에 따른 주식취득제한 등 준수

<서식7>

출자자 구성 및 지분율 계획

□ 주택도시기금을 제외한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	사업자 등록번호	출자 주식수	출자금	지분율	총사업비 대비 (%)	비고
합계					100%	%	

□ 주택도시기금을 포함한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	사업자 등록번호	출자 주식수	출자금	지분율 (%)	총사업비 대비 (%)	비고
소계							
주택도시기금							
합계					100%	20%	

주) 1. 비고에는 민간사업자의 종류주식 명칭(순위 포함) 및 내부수익률 기재

<서식7-1>

출자자 구성 및 지분율 인수계획

□ 주택도시기금을 제외한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	사업자 등록번호	출자 주식수	출자금	지분율	총사업비 대비 (%)	비고
합계					100%	%	

□ 주택도시기금을 포함한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	사업자 등록번호	출자 주식수	출자금	지분율 (%)	총사업비 대비 (%)	비고
소계							
주택도시기금							
합계					100%	20%	

주) 1. 비고에는 민간사업자의 종류주식 명칭(순위 포함) 및 내부수익률 기재

<서식8>

건축사업비 제안서

(지구 BL)

건축사업비 제안금액 : 금

백만원

(₩ 백만원)

첨부서류 : 건축사업비 세부산출내역<서식8-1> 1부

※ 유의사항

- 건축사업비 제안금액은 VAT를 포함한다.
- 건축사업비는 직접공사비(건축·토목·조경·전기·설비공사비 등), 간접공사비(설계비·인입공사비·예술품장식비 등), 부대비(건축공사와 관련된 제세공과금, 감리비, 인허가 관련비용, 모델하우스 건립 등) 등 건축계획~입주까지 소요되는 건축공사와 관련된 총 비용의 합계로 작성한다.
- 세부산출내역은 별지로 작성하여 제출하되, <서식8-1 건축사업비 세부산출내역>의 항목은 반드시 포함하여 첨부한다.

2022년 월 일

신청인 : (인)

<서식8-1>

건축사업비 세부산출내역

(지구 BL)

예시)

구 분		금 액(백만원)	비 고
직접공사비	직접공사비		재료비, 노무비, 직접경비
	기타		법정경비, 일반관리비 등
	소계		연면적 3.3㎡당 ()천원
간접공사비	설계비		설계비, 지질조사비, 측량비 등
	감리비		
	예술품장식비		
	인입공사비		
	⋮		
	소계		
부대비용	제세공과금		보존등기, 부가세, 부담금 등
	M/H 건설비		
	예비비		
	⋮		
	소계		
건축사업비 합계			연면적 3.3㎡당 ()천원

2022년 월 일

신청인 : (인)

주) 본 양식은 예시이며, 사업지구 특성에 따라 작성

<서식9>

계량부문 자기평가서

평가분야		평가기준 및 평가자료		점수		비고
				자기평가	LH확인	
재무상태 (40점)	재무비율	매출액영업이익률	%			서식13에 따른 가중평균
		총자산세전순이익률	%			
		자기자본순이익률	%			
		유동비율	%			
		부채비율	%			
		이자보상비율	%			
		총자산회전율	%			
		매출채권회전율	%			
	재고자산회전율	%				
	매출액증가율	%				
영업이익증가율	%					
당기순이익증가율	%					
		소계				
신용도 (30점)	신용등급	회사채	가중평균 환산점수 합계			서식15
		기업어음				
		기업신용평가등급				
		보험금지급능력				
사업수행 실적 (30점)	사업수행 실적	최근 3년간	세대 ()배			서식16-1
최근 3년 이내 주거서비스 본인증 획득 결과(-3점, 3점)		60이상 70점 미만으로 미획득 () 90점 이상으로 획득()				서식16-2
부패방지경영시스템 인증기업(2점)		인증기업()				서식16-3
합 계						

※ 평가자료 및 자기평가란은 사업신청자가 작성, LH확인란은 LH에서 작성

상기 사업역량 자기평가서는 00지구 00BL 공공지원 민간임대리츠 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.

첨부서류 : 재무비율표<서식13>, 신용평가 현황<서식15>, 주택건설사업 실적<서식16-1>, 주거서비스 본인증 실적<서식16-2>, 부패방지경영시스템 인증기업<서식16-3> 각 1부

2022년 월 일

사업신청자
대표자

(인)

<서식10>

법인 일반현황

회 사 명		사업자등록번호	
대 표 자		업 태	
본 사		업 종	
사 업 장		주 요 제 품	
		결 산 월 일	
자 본 금	백만원	설 립 일 자	
종 업 원 수	명	주 거 래 은 행	
매 출 액	백만원	총 자 산	백만원

주) 매출액, 총자산 및 종업원수는 가장 최근 회계연도의 재무제표 상 내용을 기재

<서식11>

손익계산서

회사명 : _____

(단위 : 백만원, %)

과 목	2021년		2020년		2019년		2018년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
매 출 액								
매 출 원 가								
매 출 총 이 익								
판매비와관리비								
영 업 이 익								
영 업 외 수 익								
영 업 외 비 용								
(이 자 비 용)								
법인세차감전순이익								
법인세비용								
당기순이익								

- 주) 1. 모든 금액은 십만원 자리에서 반올림하여 기재
 2. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재하되 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
 3. 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 수정후 재무제표를 기준으로 작성

상기의 내용은 회사의 감사보고서(결산서)와 일치함을 확인함.

2022년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<서식12>

재무상태표

회사명 : _____

(단위: 백만원, %)

과 목	2021년		2020년		2019년		2018년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
자 산 유 동 자 산 당좌자산 (매출채권) 재고자산 임대자산 비 유 동 자 산 투자자산 유형자산 무형자산 기타비 유 동 자 산								
자 산 총 계		100		100		100		100
부 채 유 동 부 채 비 유 동 부 채								
부 채 총 계								
자 본 자본금 자본잉여금 자본조정 기타포괄손익누계액 이익잉여금 (당기순이익) 자본조정항목								
자 본 총 계								
부 채 · 자 본 총 계		100		100		100		100

주) 1. 구성비는 자산총액, 부채·자본총액 대비 구성비를 기재하되, 최근년도를 가장 왼쪽에 기재

2. 모든 금액은 십만원 자리에서 반올림하여 기재

3. 상기내용 작성시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재

4. 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 수정후 재무제표를 기준으로 작성

상기의 내용은 회사의 감사보고서(결산서)와 일치함을 확인함.

2022년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<서식13>

재무비율표

회사명 : _____

(단위 : %, 배)

구 분	2021년	2020년	2019년	가중평균
1. 수익성비율 · 매출액영업이익률(영업이익/매출액×100) · 총자산세전순이익률(법인세차감전순이익/총자산×100) · 자기자본순이익률(당기순이익/자기자본×100)				
2. 안정성비율 · 유동비율(유동자산/유동부채×100) · 부채비율(부채/자기자본×100) · 이자보상비율(영업이익/이자비용)				
3. 활동성비율 · 총자산회전율(매출액/총자산×100) · 매출채권회전율(매출액/매출채권×100) · 재고자산회전율(매출액/재고자산×100)				
4. 성장성비율 · 매출액증가율(당기매출액/전기매출액×100-100) · 영업이익증가율(당기영업이익/전기영업이익×100-100) · 당기순이익증가율(당기순이익/전기순이익×100-100)				

- 주) 1. 재무비율은 <서식11>과 <서식12>에 기재한 수치를 이용하여 산정
 2. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자산, 부채, 자본은 기초와 기말의 평균치이며, 안정성비율에 사용된 자산, 부채, 자본은 기말잔액임.
 3. 직전 3개년도 중 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률과 부채비율 작성 시 해당연도에 '자본잠식'으로 기재
 4. 영업이익증가율 및 당기순이익증가율은 “당기> 전기”일 경우 양(+)의 값, “당기<전기”일 경우 부(-)의 값으로 기재
 ▪ $(\text{당기영업(순)이익} - \text{전기영업(순)이익}) / |\text{전기영업(순)이익}| \times 100$
 5. 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
 ▪ $(\text{직전연도 비율} \times 3 + 2\text{년 전 비율} \times 2 + 3\text{년 전 비율} \times 1) \div 6$
 ※ 각 연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산 (절대값이나 0으로 계산하지 말 것)
 ※ 분모가 0이 되거나 법인신설, 자본잠식 등의 사유로 해당연도의 비율이 없거나 계산할 수 없는 경우 해당연도의 비율을 0으로 하여 위 산식에 대입하여 산정
 6. 안정성비율의 가중평균은 최근년도의 수치만 기재
 7. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성
 8. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재

2022년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<서식14>

감사보고서 의견

회사명 :

회계년도	감사의견	변형된 감사보고서인 경우 그 사유와 해소 여부
2021년		
2020년		
2019년		
2018년		

주) <서식 11~13>을 확인 후 감사의견 작성

2022년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<서식15>

신용평가 현황

권소사업 구성원	회사명					
	대표자명					
	사업자 등록번호					
	지분율 ①					
신용평가	신용평가 기관					
	평가 기준일					
신용평가 결과	회사채					
	기업어음					
	기업신용					
	보험금 지급능력					
	평가대상 등급					
신용도 평가 환산점수	등급환산 점수②					
	가중평균 환산점수 (①×②)	③	④	⑤	⑥	⑦
	합계	③+④+⑤+⑥+⑦				

주) 1. 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제2조 제4호의 업무를 영위하는 신용정보업자가 평가한 신용평가서를 본 양식 뒤에 첨부할 것

<서식16-1>

주택건설사업 실적

□ 최근 3년간 사업수행 실적

최근 3년간 ()세대
OO지구 OO블록 평가기준 세대수(호)의 ()배수
득점 ()점

□ 세부내역

구 분			실 적			비 고
유형	기간	사 업 량	사용승인일 (준공일)	사업명	세대수	
최근 3년간 실적	'19.12.22~ '20.12.21	총 세대				
	'20.12.22~ '21.12.21	총 세대				
	'21.12.22~ '22.12.21	총 세대				

주) 1. 사업실적은 건축법 시행령 별표1의 공동주택 중 아파트에 해당하고, 공고일 기준 최근 3년간 국내 실적(시행기준 및 시공기준 합산)에 한함.

※ 최근 3년 기준은 2019.12.22~2022.12.21일

- 주택법 시행규칙 제6조제3항에 따라 실적접수업무수탁기관에서 주택법 시행규칙 별표1 '주택건설실적의 확인기준'에 의해 발급한 확인서가 첨부된 경우에 한하여 인정
- 주택건설사업 사업계획승인(변경)서 또는 사용검사확인증 사본, 도급계약서 사본, 건설공사기성실적증명서 또는 건설산업기본법 시행규칙 제22조에 따른 실적 증명서류를 제출한 경우 건축 중이거나 건축완료한 세대수의 50% 시공실적 인정

2. 실적산정 시 배수는 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

3. 증명서류는 본 양식 뒷면에 첨부(협회 확인서 등)

2022년 월 일

사업신청자 (인)

주거서비스 본인증 실적

□ 주거서비스 본인증 실적 가·감점 대상 여부

가점 대상	감점 대상	가·감점 해당없음	비 고
			한 곳만 선택하여 √ 기재

주) 1. 가점대상과 감점대상 모두 해당되는 경우 감점대상으로 선택하여 기재

□ 주거서비스 본인증 실적 가·감점 대상 사업장

대상사업장	임대사업자 (리츠명)	리츠 최대주주	본인증 등급	본인증 획득일

주) 1. 가·감점 대상사업장이 있는 경우 기재하되 2개 이상인 경우라도 한 개사업장만 기재
 2. 가점대상과 감점대상 모두 해당되는 경우 감점대상만 기재
 3. '리츠 최대주주'는 가·감점 대상 사업장의 임대사업자가 리츠인 경우 주택도시기금을 제외한 최대주주 업체로, 금번 공모 사업신청자(컨소시엄의 경우 주관사 및 시공사)에 한하여 기재

□ 주거서비스 본인증 현황

업체명	(주관사명)	(시공사명)
본인증 대상 사업장	0개	0개
본인증 획득 사업장	0개	0개
최우수등급	0개	0개
우수등급	0개	0개
일반등급	0개	0개
본인증 미획득 사업장	0개	0개
인증시기 미도래	0개	0개
인증 미신청	0개	0개
인증 실패	0개	0개

주) 1. 컨소시엄 구성원 중 주관사 및 시공사를 대상으로 하며, 주거서비스 예비인증 및 본인증 대상 사업장의 임대사업자가 리츠인 경우 주택도시기금을 제외한 최대주주 업체를 대상으로 작성(* 주관사와 시공사가 동일 업체일 경우 한 번만 작성)
 2. 「민간임대주택 주거서비스 인증 운영기준」 제3조의 인증대상 사업장으로 동 기준 제19조에 따라 최근 3년 이내 본인증 신청의무 기간이 도래하는 모든 사업장을 기준으로 작성

※ 최근 3년 기준은 2019.12.22~2022.12.21임

□ 주거서비스 본인증 세부 현황

업체명	주거서비스 인증 대상 사업장명	임대사업자명	사용승인일	본인증 신청일	본인증 결과
★★건설		★★ 리츠			
		♡♡ 리츠			
		●● 리츠			

- 주) 1. 컨소시엄 구성원 중 주관사 및 시공사를 대상으로 하며, 주거서비스 본인증 대상 사업장의 임대사업자가 리츠인 경우 주택도시기금을 제외한 최대주주 업체를 대상으로 작성
2. 「민간임대주택 주거서비스 인증 운영기준」 제3조의 인증대상 사업장으로 동 기준 제19조에 따라 최근 3년 이내 본인증 신청의무 기간이 도래하는 모든 사업장을 기준으로 작성
- ※ 최근 3년 기준은 **2019.12.22~2022.12.21**임
3. '임대사업장명'은 임대사업자(부동산투자회사) 기준으로 작성
4. '사용승인일'은 주택법 제49조에 따른 사용검사 또는 건축법 제22조의 사용승인일
5. '본인증 신청일'은 주거서비스 본인증을 신청한 날로 작성
- ※ 본인증 신청기준일은 사용검사 또는 사용승인일 이후 2년이 경과한 날로부터 3개월 전
6. '본인증 결과'는 「민간임대주택 주거서비스 인증 운영기준」 별표2의 본인증 심사기준에 따라 산출된 종합점수 총점 100점 중 획득한 인증 등급과 점수를 기재
- ※ 최우수 등급(90점 이상), 우수 등급(80점 이상 90점 미만), 일반 등급(70점 이상 80점 미만), Fail(60점 이상 70점 미만, 감점 대상), Fail(60점 미만, 사업신청 불가)
- ※ 당초 본인증을 신청하였으나, 70점 미만으로 미획득 후 재신청하였다면, 재신청 기준으로 작성
7. 본인증 실적을 증빙할 수 있는 증명서류를 본 양식 뒷면에 첨부
- ※ 민간임대주택 주거서비스 인증 운영기준 별지3호 서식에 따른 인증신청서 및 별지 5호 서식에 따른 주거서비스 인증서 날인 사본 첨부

2022년 월 일

사업신청자 (인)

<서식 16-3>

부패방지경영시스템(ISO 37001) 인증 실적

인증 실적 여부	인증기관	인증일
(해당, 해당없음)		

주) 인증 실적을 증빙할 수 있는 증명서류(공인된 기관에서 발급한 인증서)를 본양식 뒷면에 첨부

2022년 월 일

사업신청자 (인)

<서식17-1>(사업계획서 표지)

<----- 210 mm ----->	
OO지구 OOBL 사업 계획 서 2022. 2 0 2 2 . OOOO (주) (인) (문단모양 우측 하단, 크기 : 14이내) (컨소시엄으로 참여하는 경우, 모든 구성원을 지분순서대로 하단에 기재하며, 직인날인은 주관사만 해도 무방함. 제출할 20부 중 1부는 원본 그 외는 사본 제출 가능)	OO지구 OOBL 공공지원 민간임대리츠 사업 계획서 (문단모양: 가운데, 크기: 32이내) 2022. . (문단모양 가운데, 크기 : 24이내)
297 mm	

※ 표지 측면부는 “OO지구 OOBL 사업계획서”와 년도, 월, 회사명을
두줄 이하로 세로로 기입

<서식17-2>(사업계획서 목차)

[재무계획서]

1. 사업성 분석

- 1) 사업성 분석의 적정성 00
- 2) 사업구조 및 리스크 관리계획 00
- 3) 재원조달·운영계획 00

[임대계획서]

1. 임대공급 및 매각계획

- 1) 마케팅 계획 00
- 2) 초기 임대 활성화 계획 00
- 3) 임대료의 적정성 및 임대공급 계획 00
- 4) 임대기간 종료 후 매각계획 00
- 5) 청년주택 등 공급계획 00

2. 주거서비스 계획

- 1) 입주자맞춤형 주거서비스 특화전략 및 운영계획 00
- 2) 주거서비스 시설계획과 운영계획의 구체성 00
- 3) 입주자 참여 및 공동체 활동 지원계획 00
- 4) 임대주택 운영 및 관리계획 00
- 5) 특화 고유서비스 제공계획 00

[개발계획서]

1. 단지계획

- 1) 단지계획개념 00
- 2) 배치 및 주동계획 00
- 3) 동선 및 주차장 계획 00
- 4) 옥외공간계획 00

2. 건축계획

- 1) 주택평면계획 00
- 2) 건축특화계획 00
- 3) 건축성능보장 00

3. 유지관리계획

- 1) 유지관리계획 00
- 2) 주요하자저감 00
- 3) 주택설비계획 00

4. 사회적 가치 실현

- 1) 양질의 일자리 창출 계획 00
- 2) 상생·동반성장 계획 00
- 3) 청렴성 향상 및 부패방지 대책 00

※ 상기내용은 예시로 작성순서는 제17조 평가요소의 순서에 따라 작성하고, 세부목차 추가 등 기타사항은 자유롭게 작성 가능. 재무계획, 임대계획, 개발계획에 대한 간지를 추가할 것. 표지, 목차, 간지는 쪽수 산정에서 제외

<서식18-1> 설계도서 표지(A3)

OO지구 OOBL 공공지원 민간임대리츠 설계도서

(문단모양: 가운데, 크기: 32이내)

2022. .

(문단모양 가운데, 크기 : 24이내)

○○○○ (주) (인)

(문단모양 우측 하단, 크기 : 14이내)

<서식18-2> 설계도서 목차(A3)

1. 조감도	00
2. 단지계획개념도	00
3. 단지계획도	00
4. 옥외공단 계획도	00
5. 특화계획도	00
6. 단위세대 평면도	00
7. 주거동 평면도	00
8. 주거동 입면도	00
9. 지하주차장 계획도	00
10. 부대복리시설 계획도	00
11. 인동거리 검토도	00
12. 예정공정표	00

※ 상기내용은 예시로 작성순서는 <붙임2. 사업계획서 등 작성지침>의 “3.설계도서 작성 지침” 순서에 따라 작성하고, 기타 사항은 자유롭게 작성 가능

<서식19>

내·외부 마감재 등 계획

※ 주택건설을 담당하는 시공사의 공고일 기준 최근 3년내 주택건설실적 중 분양 주택에 적용한 내외부 마감재 적용사례와 비교하여 적용계획을 제시한다.

○ 적용사례 : 사업명 / 위치 / 201#.@@.@@일 사용검사승인(준공)

○ 전용부위 주요마감재 등

공종	구분	공 간	부 위	분양주택 적용사례	공공지원 민간임대 적용계획
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	최소 적용기준 반영항목	
	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	최소 적용 기준 반영 항목	
			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		

공종	구 분	공 간	부 위	분양주택 적용사례	공공지원 민간임대 적용계획
기계	주방설비	주방	레인지후드		
			가스레인지		
			음식물탈수기	최소 적용 기준 반영 항목	
			절수기		
	위생설비	욕실	욕 조		
			세면기		
			샤워기	샤워부스	
				욕조	
			기타설비		
			양변기		
			비 데	최소 적용 기준 반영 항목	
			거울수납장		
	기타	에어콘 냉매배관		최소 적용 기준 반영 항목(각 침실별 적용)	
		집진청소 시스템			
		기계환기설비			
전기	조명기구	침실등			
		거실등			
		식탁등			
		주방등			
		조리대등			
		거실 벽부등			
		다운라이트			
		드레스룸등			
		샤워부스등			
		발코니등			
	배선기구	현관일괄소등스위치			
		스위치,콘센트류			
	정보통신 설비	월패드		최소 적용 기준 반영 항목	
		화장실 비상콜		최소 적용 기준 반영 항목	
		주방 라디오폰/TV폰		최소 적용 기준 반영 항목	
		무인택배시스템		최소 적용 기준 반영 항목	
	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 추가 기재”			
		”			
		”			
		”			
		”			
		”			

○ 공용부위 주요마감재

구 분			분양주택 적용사례	공공지원 민간임대 적용계획
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 겹용)		
		보도 전용		
		상가 주변		
	조경시설 공간	광장, 놀이터, 휴게소 등		
	문주	진출입로		
	옹벽	전면부		
	담장	웬스류		

○ 건축물 인증계획

구분	인증성격	대상여부	법적기준	목표기준	비고 (관련규정)
녹색건축인증					
에너지절약계획서	(예시) 의무	(예시) 대상	(예시) 일반 : <u>EPI=65</u> 공공 : EPI=74	(예시) EPI=74	녹색건축물조성지원법 14조,15조 건축물의 에너지절약설계기준
건축물에너지효율등급(EG)					
친환경주택성능(GH)					
청정건강주택(HH)					
신재생에너지이용 건축물인증(NE)					
장애물없는 생활환경 인증(BF)					
지능형건축물 인증(IB)					
범죄예방환경설계 인증(CP)					
장수명 주택인증					
건축물 에너지소비 총량제(BESS)					
공동주택 결로 방지 설계기준					
소음예측평가					
⋮					
⋮					

※ 각종 성능인증 기준 등에 대하여 작성 [공공지원 민간임대주택 기준으로 작성]

- 법적 의무대상인 경우, 해당 기준 및 사업신청자의 목표기준 제시
- 자발적 인증인 경우, 목표기준 제시
- 법적 의무대상이 아니거나, 자발적 인증의사가 없는 경우, 삭제 가능
- 누락된 인증 기준에 대하여 인증의사가 있는 경우, 추가가능

<서식20>

설계개요 및 시설면적표

구 분		단위	00지구 00BL	비 고
토 지 이 용 계 획	대 지 면 적	m ²		
	건 축 면 적	"		
	연 면 적	"		
	건 폐 율	%		
	용적률(지상연면적)	%(m ²)		
	도로율(주차장포함)	"		
	녹지율(조경면적)	"		
건 설 내 역	아파트 00m ² 형	세대		전용면적기준
	소 계	"		
부 대 복 리 시 설	복 리 및 후 생 시 설	관 리 사 무 소	m ²	
		경 로 당	"	
		주 민 공 동 시 설	"	
		보 육 시 설	"	
		문 고	"	
		...	"	
	소 계			
	근 린 생 활 시 설	근 린 생 활 시 설	m ²	
		소 계		
	주 차 시 설	지 상 주 차 장	대	지하주차장 대당 면적: m ² /대 (): 지하주차장 연면적
		지 하 주 차 장	대(m ²)	
	소 계			
	체 육 및 놀 이 시 설	어 린 이 놀 이 터	m ²	관련규정에 맞는 적정시설 및 규모 결정
		유 아 놀 이 터	m ²	
		운 동 장	개소	
		배 드 민 턴 장	"	
		·	"	
		·	"	
	기 타	기 타	개소	
		소 계		
	공 동 저 수 시 설	지 하 저 수 조	톤	
		...		
	소 계			
	기 타 시 설	쓰 레 기 수 거 합	개소	관련조례에 적합하게 설치
		재 환 용 품 보 관 소	"	
		통 합 경 비 실	"	
	...			

※ 소수점 기입방법 : 소수점 이하 절사

단, 단위세대 면적은 소수점 세째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기

<서식21>

면적 산출표

○ 전체 면적표(○○BL)

(단위 : m²)

구분	동 별	층수	세대수	지하층	1 층	기준층	연면적	지상층 연면적	지하층 연면적	건축 면적	비 고
아 파 트											
	소 계										
부 대 보 조 시 설	지하주차장1 " 2		-		-	-					
	주민복지관		-								
	경 비 실		-								
	근린생활시설		-								
	소 계		-								
합 계											

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

○ 아파트 유형별 면적표(○○BL)

(단위 : m²)

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

○ 단위세대 면적표

(단위 : m²)

구 분	OOA형	OOB형 ...	OOB 평균	OOA형	OOB형 ...	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 세째자리 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)

<서식22>

부대복리시설 면적표

구 분		실 명	산 식	면 적
주민지원 시설	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

<서식23>

설계내용 요약표

□ 지구명 : ○○지구 ○○BL (예시)

구 분	항 목		설계내용	비고 (계획기준)
○ 건설 개요	세 대 수(전용74~85㎡)		626호	
	용 적 륜		165.13%,	
○ 건물 의 배 치	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	-	
○ 주동 및 평면계획	평면 TYPE 갯수		74㎡-2개 84㎡-5개	
	주동지붕형태		경사 : 4동	
○ 부대복리	주차대수	호당 주차대수	1.2대/호	
		지하주차대수	368대	
	상가면적		185㎡	
	복지관통합, 별동 여부		별동	
○ 경제성 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.

<서식24>

관 련 법 규 검 토 서

예시)

법 규	조 합	대 상	법적기준	설계적용	비 고
주택 건설 기준 등에 관한 규정	제25조 진입도로	500세대 이상	도로폭 12m이상	00m	1.5m 이상 보도 포함
	제26조 단지내도로	500세대 이상	도로폭 12m이상	00m	
건축법 · 건축 조례	제27조 주차장				
	제28조 관리사무소				
	제35조 비상급수				
	제46조 어린이놀이터				
	제50조 근린 생활 시설 등				
	제53조 주민운동시설				
	제55조 경로당, 주민공동시설				

<서식25>

사업성 분석 주요내용

예시)

구분			사업계획상 내용			비고
컨소시엄 구성원수			예시] 5개			
컨소시엄 참여사(지분율)			예시) 00건설 (40.00%), 00신탁(20%), 00증권(10%)			
참여사 신용도			예시) 00건설 (기업어음 A2), 00신탁(), 00증권()			
주택도시보증공사 신용평가 등급			A			BB+ 이상 (신용평가등급확인서)
시공능력순위			예시) 100위			500위 이내
사업실적(세대수)			예시) 00건설 (10,000호)			
수익률	주주 내부수익률		예시) 6.53%			
	기금 내부수익률		예시) 5.00%			
	보통주 내부수익률		예시) 8.83%			
사업완충률			예시) 18.02%			
총사업비	합 계		예시) 4,500억원	100%		
	토지취득비		예시) 1,000억원	22%		
	건축사업비		예시) 2,500억원	56%		
	금융비용		예시) 300억원	7%		
	리츠운용비		예시) 100억원	2%		
	임대운영비		예시) 600억원	13%		
재원조달	자기자본 (출자비율)	계	예시) 900억원	20.00%		단위 : 억원 (총사업비 대비 비율표기) 컨소시엄은 구성원별로 구분하여 작성
		기금	예시) 540억원	12.00%		
		보통주	소계 : 360억원	8.00%		
			예시) A사 : 252억원	5.60%		
			예시) B사 : 72억원	1.60%		
			예시) C사 : 36억원	0.80%		
	타인자본	계	예시) 3,600억원	80.00%		단위 : 억원 (총사업비 대비 비율표기)
		임대보증금	예시) 1,575억원	35.00%		
		민간차입	예시) 1,957.5억원	43.50%		
		기금융자	예시) 67.5억원	1.50%		
민간차입이자율			예시) 연3.4%			
단위 당단 가	건축사업비(연면적 기준 3.3㎡ 당)		예시) 393만원/평			
	직접공사비(연면적 기준 3.3㎡ 당)		예시) 335만원/평			간접공사비, 부대비 등 제외
	리츠 운영비	자산관리	예시) 20백만원/월			
		자산보관	예시) 5백만원/월			
		사무수탁	예시) 5백만원/월			
	임대 운영비	임대관리수수료	예시) 15천원/월·호			
		공가관리수수료	예시) 100천원/월·호			
		수선충당금	예시) 148백만원/월			10년공공임대 추정예시 : 특별수선충당금(건축비의 1만분의1), 수선유지비(건 축비의 1천분의8), 화재보 험료 등을 포함하여 산정
		주거서비스 지원		예시) 30천원/월/호		
주택가격	주택가격상승률		1.5%/년			
	구분		예시) 59Type	예시) 74Type	예시) 84Type	- 모든 Type 구분작성 - 거래시세 및 분양가 : 사업성 분석시점 기준
	거래시세		예시) 350~370백만원	예시) 350~370백만원	예시) 350~370백만원	- 임대보증금 및 임대료 : 초기임대료 기준, 복수 의 임대조건 전체 기재
	전세시세		예시) 250~270백만원	예시) 250~270백만원	예시) 250~270백만원	- 전체 유형을 대상으로 순수월세형 및 순수전세

	분양가격			예시) 360백만원	예시) 360백만원	예시) 360백만원			
임대료	시세대비 임대료 비율			일반형 : 시세의 95%, 청년주택 등 : 시세의 75%				형 환산금까지 기재	
	일반형	84㎡	임대보증금	-	예시) 70백만원	예시) 70백만원	예시) 70백만원		20천만원 (순수전세 환산금)
			임대료	100만원 (순수월세 환산금)	예시) 660천원	예시) 660천원	예시) 660천원		-
		74㎡A	임대보증금						
			임대료						
	청년주택 등	74㎡B	임대보증금	-	예시) 20백만원	예시) 20백만원	예시) 20백만원		10천만원 (순수전세 환산금)
			임대료	35만원 (순수월세 환산금)	예시) 330천원	예시) 330천원	예시) 330천원		-
		64㎡A	임대보증금						
			임대료						
	임대보증금, 임대료 상승률			예시) 2년 3.0% * 예시) 시·군·자치구 조례 비율 적용(적용할 경우)					시·군·자치구의 조례 비율 적용시 해당 비율 기입 및 적용여부 기재
전월세전환율			예시) 4.5%				본문 제9조 제4항 적용		
공공지원 민간임대주택 브랜드									
건축개요	대지면적			예시) 10,000㎡					
	건축면적			예시) 10,000㎡					
	연면적			예시) 100,000㎡					
	건폐율			예시) 60.00%					
	용적률			예시) 199.99%					
건설내역	구분		계 (호)	일반 (호)	청년주택 등			전체 유형에 대하여 세부적으로 작성	
	아파트	84㎡(쓰리룸)	400	300	독신 (고령자포함)	신혼부부	특별계		
		84㎡(쓰리룸)B	200	100	100	100	100		
		74㎡(쓰리룸)A	300	200	100	-	100		
		74㎡(쓰리룸)B	200	100	50	50	100		
		64㎡(쓰리룸)A	250	100	100	50	150		
		64㎡(쓰리룸)B	150	100	50	-	50		
		계	1,500	900	400	300	600		
	주차		호당 주차대수		예시) 1.2대/호				
			주차대수계		1,040대				
			지상주차대수		40대				
			지하주차대수		1,000대				
사업일정	리츠설립			예시) 2015.10월 (D-Day)				YYYY.MM (D+월)	
	착공			예시) 2016.02월 (D+4M)					
	임차인모집			예시) 2017.01월 (D+15M)					
	준공			예시) 2018.02월 (D+28M)					
	임대개시			예시) 2018.03월 (D+29M)					
	임대종료			예시) 2026.03월 (D+125M)					

* <서식25>는 전산파일 제출시 별도의 한글파일도 제출할 것(동 자료는 평가위원 평가 시 비교 자료로 제공·활용되므로 사업계획서 내용과 차이가 없도록 주의하여 주시기 바랍니다.)

< 시세조사 비용 지급 약속서 >

사 업 명 : 지구 BL 공공지원 민간임대리츠사업

본 사는 상기 사업의 우선협상대상자로 선정 시, 사업수익률 및 완충률 산정기준 제시를 위하여 수행된 시세조사 비용의 전부를 우선협상대상자 선정일로부터 1개월 이내에 한국부동산원에 지급할 것을 약속하며, 본 사업에 대한 우선협상대상자 지위를 상실하거나 기금출자가 승인되지 아니한 경우에도 기 납부한 시세조사 비용의 반환을 귀사, 주택도시보증공사 및 한국부동산원에 청구하지 아니할 것을 약속합니다.

※ 동 비용은 주택도시보증공사 기금투자심의위원회의 기금출자 승인을 득한 경우 추후 리츠 비용으로 정산할 수 있다.

2022년 월 일

신청인 주 소
 상 호
 대표자

(인)

<서식27>

< 공사비 검증비용 지급에 대한 협약서 >

사 업 명 : 지구 BL 공공지원 민간임대리츠사업

본 사는 상기 사업의 우선협상대상자로 선정 시, 주택도시보증공사의 상기 사업에 대한 공사비 검증 의뢰 및 이에 대한 본 사의 공사비 검증 비용 납부에 동의하며,

공사비 검증 착수 후 본 사가 참가의사를 철회하거나, 기금출자가 승인되지 않은 경우에도 기 납부한 착수금(____%)의 반환을 주택도시보증공사 또는 주택도시보증공사가 지정하는 검증기관에 청구하지 아니할 것을 약속합니다.

(단위 : 천원, VAT 별도)

구분	아파트	연립주택, 오피스텔, 도시형생활주택	상가
공사비 검증비용			

※ 동 비용은 주택도시보증공사 기금투자심의위원회의 기금출자 승인을 득한 경우 추후 리츠 비용으로 정산할 수 있다.

2022년 월 일

동의자 주 소
상 호
대표자 (인)

동의자 주 소
상 호
대표자 (인)

* 컨소시엄 출자자 전원 기재

주택도시보증공사 귀중

붙임 4

건설원가 분류표

구분	항목	비목		건설원가 분류
현금유출	지출금	토지비	토지취득원가	○
			기타비용	○
		건설비용	직접공사비	○
			간접공사비	○
			기타공사비용	○
			건설관련 예비비	○
		설계비		○
		감리비		○
		임대보증금		X
		분양관련 비용	임차인모집비	X
			광고홍보비	X
			모델하우스건립비	○
			부지임차료	X
		임대운영비	임대관리수수료	X
			장기수선충당금·수선유지비	X
			중개수수료	X
			공가세대관리비	X
			건물화재보험	X
			주거서비스 지원	X
		제세금	취득세	○
			건물보존등기비	○
			보유세(재산세, 종합부동산세)	○ (건설기간만)
			기타세금	X
		부담금 및 분담금	광역교통시설부담금	○
			학교용지부담금	○
			개발부담금	○
			농지보전부담금	○
			대체산림자원조성비	○
			상하수도분담금	○
			전기(전력)분담금	○
			도시가스분담금	○
			지역난방분담금	○
		리츠관련비용	자산관리 수수료	매입수수료 ○ 운영수수료 X 처분수수료 X
			자산보관수수료	X
			사무수탁수수료	X
			매각(분양전환)수수료	X
			회계감사수수료	X
			주식발행비용	X
		차문수수료	감평비용	○
			법률자문수수료	○
			재무자문수수료	○
			기타	X
		기타 수수료		X
		예비비		X
		지출금 계		
	재무유출	원금상환	민간융자	X
			기금융자	X
		이자비용	민간융자이자	○ (건설기간만)
			기금융자이자	○ (건설기간만)
			미인출수수료	○ (건설기간만)
			보증수수료	○ (건설기간만)
		배당 및 원본	운영배당(민간)	X
			운영배당(기금)	X
			청산배당(민간)	X
			청산배당(기금)	X
		재무유출 계		

붙임 5

공사비 검증 필요서류

순번	제출서류	세부내용
1	공사비 검증 신청서	- 검증 신청서
2	사업개요 및 추진경과	- 사업개요, 사업시행자, 시공자, 공사비 현황 등 - 사업명, 대지위치, 지구, 용도, 대지면적, 건축면적 등 - 건폐율, 연면적, 용적률, 규모, 구조, 조경면적 등 - 현장설명서, 공모지침 등
3	인허가 관련서류	- 사업시행계획 인가서 및 인가조건 - 토지이용계획 등 부지사용 전제조건
4	설계도서	- 설계도면 : 건축·토목·기계·전기·조경 등 공종별 도면 - 시 방 서 : 공종별 일반·특수시방서 등 - 계 산 서 : 구조계산서 등
5	공사비 내역서	- 물량산출서 : 수량산출 근거 및 수량산출 전산파일 등 - 단가내역서 : 단가책정 근거 및 견적서·표준품셈 등 - 기타 증빙서류 : 산출내역서, 비교견적서, 일위대가표 등
6	주요 공법현황	- 건축·토목·기계·전기·조경 등 공종별 적용 주요공법 - 특허 공법 반영 시 적용 사유 및 관련자료 등
7	자재사용서	- 건축·토목·기계·전기·조경 등 공종별 적용 주요자재 - 특허 자재, 외산자재 등 적용사유 및 관련자료 등
8	지질조사서	- 토목 설계도서 작성용 지질조사서
9	특화 관련자료	- 특화 설계 적용시 관련자료 (설계도서, 내역서 등)
10	1식성 내역 증빙서류	- 물량산출 단위를 1식으로 표기한 항목에 대한 증빙 - 1식 내역에 대한 물량산출 및 단가적용 근거
11	그 외 검증기관 요청서류	- HUG 또는 검증기관이 업무 수행을 위해 요청하는 자료 - 외주·자재업체 명부, 비교견적서, 설계사 명부 등

$$\text{임대보증금 및 임대료 변동률} = \frac{(\text{비교지수} - \text{기준지수})}{\text{기준지수}}$$

구분	비교 지수		기준 지수	
	(출자신청일 당시 발표중인 최신)		(비교 지수의 2년 전)	
	'○○년. ○○월 소비자물가지수		'○○년. ○○월 소비자물가지수	
	주거비 물가지수	가중치	주거비 물가지수	가중치
04.1 주택임차료	a	b	a'	b'
04.3 주거시설유지보수비	c	d	c'	d'
기타 주거관련 서비스	e	f	e'	f'
가중평균값	$\frac{(a \times b) + (c \times d) + (e \times f)}{(b+d+f)}$		$\frac{(a' \times b') + (c' \times d') + (e' \times f')}{(b'+d'+f')}$	

1. 비교지수 : 주거비 물가지수(통계청 - 소비자물가조사 : 지출목적별 소비자물가지수 - 시도별 : 해당 시·도 - 지출목적별 : 04. 주택·수도·전기 및 연료 - 04.1 주택 임차료, 04.3 주거시설 유지·보수비, 기타 주거관련 서비스 항목 - 시점 : 출자신청일 당시 발표중인 최신 소비자물가지수 발표 연월 - 조회)와 가중치(통계청 - 소비자물가지수 지출목적별분류 품목 및 가중치 - 품목명 : 주택임차료, 주거시설 유지·보수, 기타 주거관련 서비스 - 주거비 물가지수에 적용한 해당 연도 및 시도 적용)를 가중치 기준으로 가중 평균하여 산출

※ 세종특별자치시 비교지수 : 주거비 물가지수(통계청 - 소비자물가조사 : 연도별 지출목적별 소비자물가지수 - 도시별 : 세종특별자치시 - 지출목적별 : 04. 주택·수도·전기 및 연료 - 04.1 주택 임차료, 04.3 주거시설 유지·보수비, 기타 주거관련 서비스 항목 - 시점 : 출자신청일 당시 발표중인 최신 소비자물가지수 발표 연도 - 조회)와 세종특별자치시 가중치(2015년 가중치 : 04.1 주택임차료 90.2, 04.3 주거시설 유지·보수 8.9, 기타 주거관련 서비스 20.9, 2017년 가중치 : 04.1 주택임차료 90.5, 04.3 주거시설 유지·보수 7.3, 기타 주거관련 서비스 22.6)를 가중치 기준으로 가중 평균하여 산출

2. 기준지수 : 비교지수에 적용한 주거비 물가지수의 2년 전 시점 주거비 물가지수 및 가중치를 가중치 기준으로 가중 평균하여 산출

※ 세종특별자치시 기준지수 : 세종특별자치시 비교지수에 적용한 주거비 물가지수의 2년 전 시점 주거비 물가지수 및 가중치를 가중치 기준으로 가중 평균하여 산출

붙임 7

품질적용기준

① 아파트 전용부위

공 간	부 위	최소 적용기준(안)	비 고
비확장 발코니	천장/벽체	· 탄성도료	
	집기류	· 자동빨래건조대	
침실	기계설비	· 일반세대 거실 및 각 침실별 에어컨 매립배관 설치	
욕실	비 데	· 설치(1개소)	· 2 Bath형의 경우 부부욕실에 설치
	액세서리	· 스마트폰 거치대 겸 휴지걸이(매립형) 등	· 공용욕실에 코너선반
화장대	화장대	· 설치	
주방	음식물탈수기	· 설치	
	기타	· 냉장고장, 김치냉장고장, 주방액세서리(칼꽂이, 조리걸이세트 등)	
정보 통신 설비	화장실 비상콜	· 설치 (부부욕실)	
	세대단말기	· 설치	
	주방 TV폰	· 설치	
	무인택배시설	· 설치(무인택배시스템)	

② 기타 부대시설

항 목	최소 적용기준(안)	비 고
주거서비스 전용사무공간 근로자 휴게공간	· 임대운영 및 주거서비스 운영을 위한 전용사무공간 반영	
	· 경비원 및 미화원 전용휴게공간 반영	
경로당	· 경로당 내 집기류(냉장고, 식탁, TV, 에어컨, 쇼파, 전자렌지 등) 반영	
헬스룸 (GX룸포함)	· 휘트니스센터, GX룸, 골프연습장 내 운동기구 및 집기류 설치	
키즈카페 맘스카페 멀티룸, 작은도서관	· 키즈카페 내 놀이시설 설치시 바닥·벽 쿠션재 설치	
	· 맘스카페 사용성을 고려한 주방가구(수전설비 포함) 설계 반영	
	· 기타 부대시설별 사용용도에 맞게 적정 마감재 및 집기류 설치	
기타사항	· 사업계획 점검(주택품질점검)시 부대시설 집기류 현황 제출	· 부대시설 집기류(운동기구 등)는 공사비에 반영
	· 주거서비스 운영을 위한 소요비용 재무모델 반영	· 주거서비스 운영비용 별도 반영
	· 주거서비스 운영을 위한 시설별(휘트니스센터, 독서실, 골프연습장) 출입통제시스템 및 CCTV 등 보안장치 설치 반영	
	· 단지 내 드롭존(학원차량 등) 설치 및 회차공간 반영 (드롭존 인근 쉼터 설치 반영)	· 쉼터 계획시 냉난방 설비 반영
	· 상가 실외기 합리적 설치위치 확보	· 옥상부 설치시 가림막 설치
	· 문주 및 지하주차장 캐노피 설치 반영	

※ 상기 내용은 최소 적용 기준으로 충족이 어려운 경우 사전 실시설계 품질검토 및 사업계획사전점검 단계에서 모리츠 AMC에 관련사유를 제출하여야 함 (기타 마감기준은 인근 분양단지 수준 이상을 설치)